

# 住民主導型歴史的街並みの再生メカニズム

## －長野県上田市柳町を事例にして－

張 紅・呉 玉婷・張 羚希・馬 詩維・李 鑫

本研究は、長野県上田市柳町を対象として街並み再生に関わる主体のつながり関係に着目して、住民主導による街並み再生のメカニズムを明らかにした。1990年代、建物の老朽化や空家問題が深刻化したことを柳町の住民が耐えがたいと思い、自宅の一部を喫茶店に改修したのが始まりだとされている。それ以来、地域住民がリーダーシップを担い、街並み再生に尽力した。初代リーダーは人の訪れる街にしようという考えを念頭に、景観整備と店舗の誘致などを行った。2代目のリーダーは、文化的な観点から点的存在する建物を残そうと先代リーダーの活動を引き継いだ結果、柳町の7割の空家が再度利活用されるようになった。リーダーが3代目へ変わった現在、2店舗が入ったことで、柳町の空家がほぼ全て利活用されるようになった。また、経済的な観点から観光事業を推進しながら、点的存在する店舗を線的關係につなげ、住民との調和を図っている。この一連の再生活動において強調すべきなのは、柳町に新規参入した店舗が、2代目リーダーの頃から3代目リーダーの現在まで継続して街並み再生に積極的に関与しているということである。柳町では現在、伝統的な店舗と現代的な店舗が共存している。再生された柳町は観光の街であり、上田市民にとっても訪れやすい場所となっている。

キーワード：歴史的街並み景観、再生メカニズム、住民主導、リーダーシップ

### I 序論

#### I-1 研究背景と目的

歴史的街並みについては、再生の可否について多様な議論が存在する。歴史的街並みは文化財であり、保護の範囲を人々の居住空間まで拡大すると、問題がさらに複雑化する。人々のライフスタイルが変わったことで、歴史的建築物は現代的なライフスタイルに合わなくなり、存続が危ぶまれている。その一方で、歴史的建築物が減少を続けることによって、かえってそれに対する再生意識を誘発している。

歴史的街並みの再生方法をみると、多くの場合、修景によって歴史的街並みを再生する制度の条件を満たして、その制度の規制を受けながら、再生を図ってきた。代表的な再生制度は、1975年に開始された重要伝統的建造物群保存地区（以下、重

伝建地区）の制度であり、2021年1月現在、日本全国で43都道府県101市町村の123地区が選定されている。この重伝建地区の選定基準<sup>1)</sup>を満たさない場合は、対象地区として選定されず、再生が難しかった。こうした点を補うため、日本では2004年に景観法が制定された。景観法は直接都市景観を規制しているわけではなく、景観行政団体に対して景観に関する計画や条例を作るために必要な法的依拠を提供する法律である。同年、文化財保護法の一部が改正され、文化的景観が新しい文化財保護の概念として作られた。その中で、特に重要なものは、都道府県または市町村の申し出に基づき、重要文化的景観として選定される。これは現時点で日本全国に65地区が選定されている。景観法によって、重伝建地区の制度で網羅できない街並みが新たに再生対象となったが、日本全国を見渡せば、上述2制度の条件を満たさないもの

の、再生する価値のある歴史的街並みは多数存在する。

さらに、ある再生制度を地区に適用するためには、景観の統一性が要求され、しばしばその地域の歴史や特徴にそぐわない修景も発生する。例えば、福田(1996)は、沖縄県の竹富島に一度も存在したことのなかった赤瓦が、観光目的から作られたことを報告している。住民主導を謳った歴史的街並み再生運動の例は全国各地で見られるが、その実態について目を向けると、精査が必要な事例も存在する。例えば、最初に歴史的価値に気づき、保存のために動き始めたのは地域住民ではなく、学术界、行政の後押しや手引きによって保全運動が推進されたという例も散見される(溝尾・菅原2000;鈴木2006)。一方で、小林・川上(2003)は住民意識の高揚の必要性を、松尾(2004)は私有財産の再生に対する住民意思決定の重要性を指摘している。しかし、呂(2017)では、住民不在の中で、ステークホルダーのWin-Win関係とは程遠いという現状も報告されている。歴史的街並みは住民の居住空間そのものであるため、そこに暮らす住民自らが再生活動を開始することが望まれる。学术界や行政などが住民の居住空間を再生する主たるアクターとなるべきではなく、その場所で生活している住民の行動で再生されるからこそ、真の街並みが再生・保全されると考えられる。歴史的街並み再生の先進国であるイギリスでは、ナショナルトラストという組織がある。これには連続した街並みでの加入は要件とされず、個々の建物の所有者に再生の意思があれば、この組織に加入し、歴史的建築物の再生を図ることができる。このように、真の住民主導による街並み再生の実施が期待されているが、そもそもそれがまだ確立されたと言えない中で、住民主導でどのように街並み再生を展開すればよいのかという点に本研究の意義があると考えられる。

そこで、本研究は、長野県上田市の柳町を対象として街並み再生に関わる主体のつながりに着目して、住民主導による街並み再生のメカニズムを明らかにすることを目的とする。

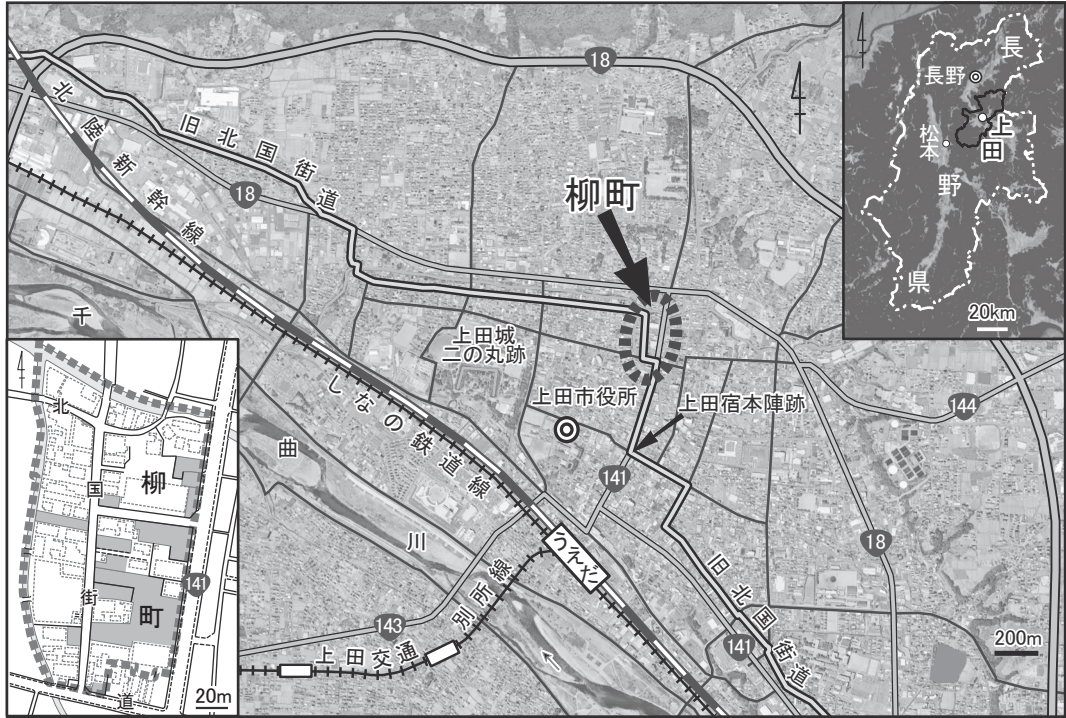
## 1-2 研究方法

住民主導で街並み再生を行う場合、住民間のつながりがキーポイントとなる。そのため、本研究は、住民間のつながりに着目して、街並み再生のメカニズムを考察する。現地調査は2019年10月と2020年10月の計2週間にわたって実施した。まず、景観観察で柳町の景観上の特徴を把握した。次に、住宅地図を用いて区画ごとの土地利用を調査して、過去の土地利用と比較し、柳町の土地利用の変化を明確にした。その上で、景観観察と土地利用の結果に基づいて、聞き取り調査で街並みが変化した経緯などを明らかにした。聞き取り調査は、主に上田市役所の歴史的街並み再生に関わる担当部署、柳町における民間組織、店舗と住民を対象とした。その中で、上田市役所では都市計画課、建築指導課、商工課、信州上田観光協会の4部署に対して街並み再生に関する行政施策について聞き取り調査を実施した。そして、柳町まちづくり協議会、柳町観光振興会、柳町自治会の3つの民間組織に街並み再生の経緯とリーダーの役割を、柳町にある店舗と一般住民を対象に、新規開業につながる具体的な経緯や行動、主体間のつながりと街並み再生への関わり方について聞き取り調査を実施した。これらの分析を通して、柳町が再生されたメカニズムを明らかにする。

## 1-3 研究対象地域

柳町は、長野県上田市に位置し、上田駅から北に約1200m、上田城から北東に約950m離れている。本研究は、2002年に認定された柳町まちづくり景観協定に基づき、柳町の入り口を南の境界線とし、西は蛭沢川まで、東は国道141号まで、北は矢出沢川までを調査範囲とする<sup>2)</sup>(第1図)。

表1で示すように、1583年に真田昌幸が上田城を築いた。慶長(1596-1614年)初年、北国往還が設けられ、上田が宿場になった際、柳町が整備された。当時の北国街道は上田市を南東から北西へ通り、現在の上田駅より北側に上田宿本陣跡が街道沿いに位置している。柳町は街道を縦軸にして本陣を守るために、街道が本陣から一度曲がっ



第1図 研究対象地域および周辺環境

たところに戦略的に配置され、北信や塩田方面から上田城下に入る入り口として機能した。柳町は当時、伝馬賃などの面で原町の間屋（町役人）を代々務める滝沢助右衛門の指図を受けていた。真田信之が上田藩主となってからの「元和年間上田城図」には「柳町」という地名が記載された（柳町史編さん委員会2007）。1664年に原町分の五人組が改められた際の人口は、原町426人、柳町65人であった。

上田は江戸時代後期から蚕糸業の先進地として、優れた技術者や指導者を輩出してきた。1879（明治12）年、原町の長岡万平氏と柳町の田中忠七氏の2人は、柳町の矢出沢川沿いに水車の動力を利用した製糸工場の拡栄社を設立した。長岡氏はさらに、1889（明治22）年に生糸の品質改良のために、蒸気汽缶を利用した製糸工場の信陽館を柳町で設立した（柳町史編さん委員会2007）。信陽館は当時の上田小県地方で設備が最も良く生産量が最大の工場であった。1893年には小宮山滝兵

衛が製糸および再繰場の上田社を自宅裏の矢出沢川畔に設立した。明治時代を通して、柳町は蚕糸業で一世を風靡した。大正末期から昭和初期にかけては柳町の北国街道沿いにある43軒のうち、11軒が蚕糸業を生業としていた（二村2003）。

昭和に入ってから機械化が進み、稼働率や品質の向上などにより、製糸業が近代工業へと発展していった。しかしながら、アメリカの経済恐慌に端を発した世界規模の不況は、蚕糸業に甚大な打撃を与えた。明治以来発展を続けてきた養蚕業は、ここで縮小、衰退の道をたどった。上田の近代的な製糸業の発祥地である柳町からも製糸工場が消滅した。1945年に日本の敗戦により日本蚕糸製造株式会社は解散し、柳町の小宮山製糸は縫製工場に転換した。柳町の自治会単位で集計した1972年以来の人口と世帯数（第2図）を見ると、1972年には59世帯190人が存在したが、そこから歯止めがかからないほど減少し、1994年には34世帯97人と半減した。以降は減少の度合いが弱くなり、



第1表 柳町関係係年表

年	出来事
1615-1624	「元和年間上田城図」に「柳町」が記載
1583	真田昌幸により上田築城
1596-1614	北国往還が整備, 上田が宿場に柳町は宿場の入口として整備, 原町が指図
1664	原町分の五人組改め (原町426人, 柳町65人, 田町72人, 計563人)
1671	柳町番所が2人勤めから1人増しの3人に
1740	小宮山治助が柳町の町年寄に
1750	蛭沢川に汚物の投棄が禁止
1763	8軒焼失
1774	岡崎平助が柳町の町年寄に
1879	原町の長岡万平, 柳町の田中忠七の2人が製糸工場を柳町に設立
1881	保命水が完成
1889	器械製糸工場信陽館設立
1890	柳町大神宮落成
1893	小宮山滝兵衛が製糸および再繰場上田社を自宅裏の矢出沢川畔に設立
1899	柳町郵便局が石森文次郎宅に開設
1911	柳町の岡崎末二が上田酒造組合初代会長に
1919	保命水の分水工事完了
1927	柳町郵便局が石森氏宅より安原氏宅へ移転
1945	敗戦により日本蚕糸製造(株)は解散, 柳町の小宮山製糸は縫製工場に転換

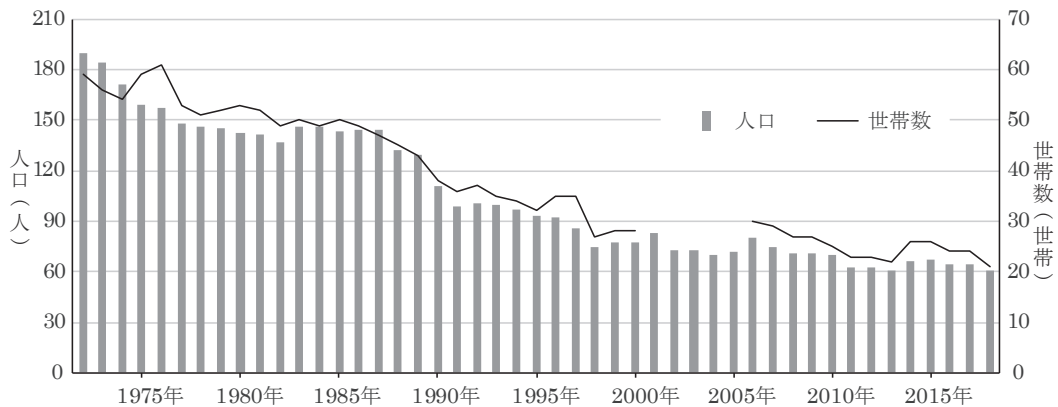
(柳町史編さん委員会(2007)により作成)

2010年代に入っても約20世帯が居住し, 人口は60人台を維持している. 柳町が産業の中心地の地位から忘れ去られる中で, 建物の老朽化や空家問題が深刻化した<sup>3)</sup>.

## II 1980年代後半以降の柳町の土地利用変化と現在の景観的特徴

### II-1 1980年代以降の柳町の土地利用変化

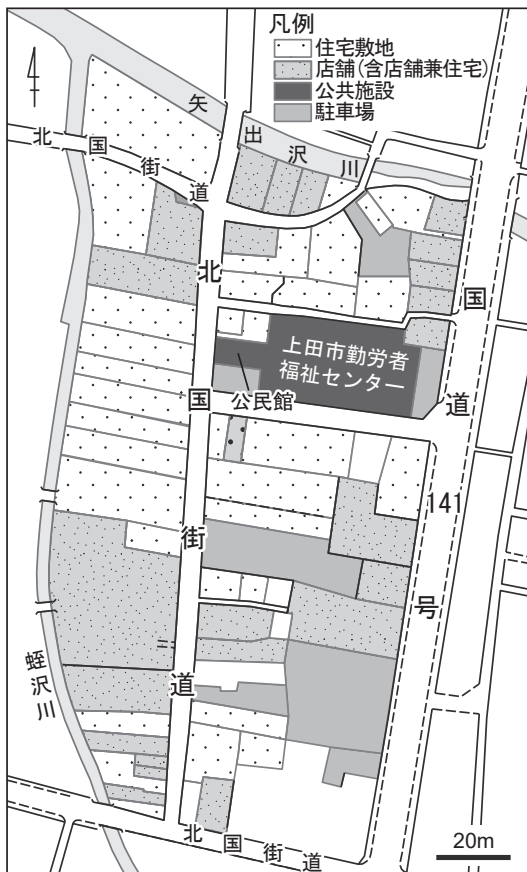
I-3の末尾で述べたように, 柳町は1980年代後半に建物の老朽化や空家問題が深刻化した. この時期の柳町の土地利用を1988年の住宅地図をもとに復元したものが第3図である. この図によれば, 1988年には, 旧北国街道より西側の敷地が東西に伸びる短冊型を比較的良好に保っていたのに対して, 東側は虫食い状であり, 短冊形の敷地が無秩序に小さく分断されたことが確認できる. また, 西側に駐車場がないのに対して, 東側に駐車場が12カ所確認できる. 旧北国街道沿いの主な土地利用は住宅であるのに対して, 国道141号の西側は主に大型店が立地していた. この時期には, 旧北国街道沿いには酒造や味噌醸造などのような伝統的な店舗が継続して経営されているが, I-3で述べた呉服屋はほとんど姿を消した. 蚕糸業関連で確認できるのは綿店1軒のみである. 柳町



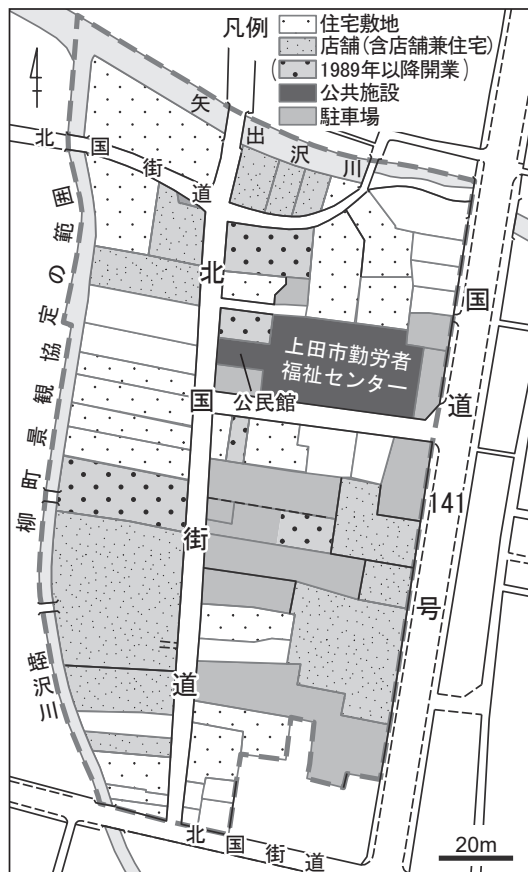
第2図 柳町の人口と世帯数の変化 (1972-2018年)

注) 2001-2005年の世帯数はデータが存在しない.

(住民基本台帳により作成)



第3図 柳町の土地利用図(1988年)  
(住宅地図により作成)



第4図 柳町の土地利用図(2002年)  
(住宅地図により作成)

は蚕糸業関連の町から衰退し、主に住宅街として存立していた。加えて、人口の流出によって、普段から手入れが施されないため建物の老朽化が進み、地区は空家街の様相を呈し始めていた。

2000年代の柳町の土地利用を2002年の住宅地図をもとに復元したものが第4図である。この図によれば、1991年に街並み再生を始めておよそ10年後には、旧北国街道の東側に点在していた住宅が姿を消し、駐車場に取って代わられた。国道141号沿いに集中していた店舗も見られなくなった。

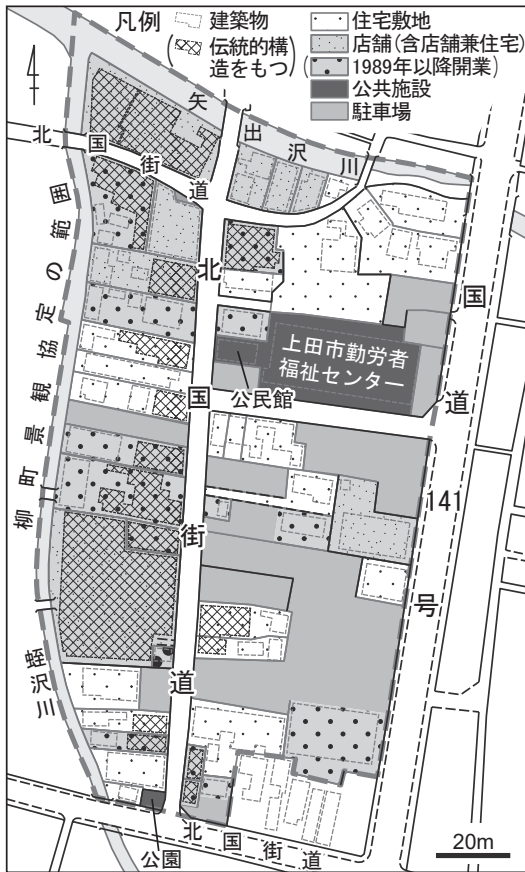
続いて、2020年の土地利用を現地調査で把握した結果を第5図に示す。旧北国街道の西側は駐車場が3カ所整備された。戸建住宅が比較的多く存在し、それを利活用した店舗が9軒増えた。それに対して、東側は戸建住宅が徐々に取り壊され、

駐車場が12カ所まで増加した。

## II-2 現在の柳町の景観的特徴

柳町の建物の大半は白色を基調としており、屋根は黒い瓦葺きである。また、切り子格子を使った修景が多く見られる。加えて、財力の誇示や防火のための卯建も5軒で確認できる。蛭沢川沿いでは、昔ながらの土蔵をはっきり確認することもできる。

柳町の全体は旧北国街道を縦軸に、東西に短冊型の敷地が伸びているが、非対称の景観を呈する(第2表)。具体的には、街道から32軒の建物を目視可能であるが、そのうち、19軒が西側に、13軒が東側に位置している。西側の軒高が比較的同じ高さにとろっているが、東側はそうではない。II



第5図 柳町の土地利用図(2020年)  
(現地調査により作成)

- 1で述べた年々増加した駐車場は、西側に3カ所しかないのに対して、東側は12カ所ある。西側の敷地は主に建物に使われているのに対して、東側は主に駐車場に使用されている。また、西側は電柱がほぼ見当たらない<sup>4)</sup>のに対して、東側は地上に露出している。西側に9本の柳の木があるのに対して、東側には2本しかない。西側には石張りの景観水路があり、せせらぎの音が聞こえるように修景されたのに対して、東側の水路はほぼコンクリートで蓋がされている。

このような街道の東西で現れた非対称の原因は、柳町の東側に位置する国道が関係している。聞き取り調査によると、明治時代に入ってから、交通網の発達に伴い、より幅の広い道路の建設が必要となった。その結果、1953年に国道141号が開

第2表 柳町における東西で非対称の景観

項目	西側	東側
建物	伝統的	現代風
軒高	きれいにそろそろ	そろわない
街道可視軒数	19軒	13軒
駐車場	3カ所	12カ所
電柱	露出は1本のみ	地上に露出
柳の木	9本	2本
水路	石張り景観水路	コンクリート蓋
全体	歴史的街並み	虫食い状・現代風

(現地調査により作成)

通し、国道沿いは不動産開発の需要が急速に上昇した。携帯電話店や家具店など現代的なライフスタイルに合わせた大型店が続々と建てられ、地区に新風を吹き込んできた。これらの店舗は国道に面しており、柳町の東側がこれらの店舗の裏側に位置するため、東側における駐車場の需要も増加した。このような状況の中で、住環境の悪化に伴い、土地を売却した東側の住民が少なくない。最終的に、東側は現在の現代的で虫食い状の街並みと化した。しかし、西側は国道と隣接しておらず、兼ねて道路(旧街道)が狭くて車両通行に不向きのため、江戸時代の地割や土地利用が多くの土地で引き継がれ、建物も保たれていた。

電柱が東側にだけ地上に露出していることについては、主に技術的な問題で地中化できないことから、西側の電柱を東側に移設したからである。一般的に電柱の地中化は主に軒下方式・電線共同溝方式・裏側配線方式の3種類がある。軒下方式は火災が発生する恐れがあるので、柳町の木造建築物に不適切である。電線共同溝方式は電柱地中化のことである。しかし、柳町は旧北国街道が狭いため、東側も地中化するとすると、大きな機器箱を路上に設置する必要がある。それは景観の妨げになり、技術的に電柱の撤去は難しく、かつコストが上昇する。裏側配線方式は、街道の隣にもう一本の道路が必要であるが、柳町の西側は蛭沢川であるため断念した。このような検討を経たうえで、整備事業を行う際、東側の現代的な景観を踏まえて東側に電柱を移設したということであった。

### Ⅲ 柳町の街並み再生活動

#### Ⅲ-1 街並み再生の初期段階

柳町の街並み再生（第3表）の始まりは、東京から帰郷した住民のI氏が1991年に開店した軽食と喫茶の店「森文」だとされている<sup>5)</sup>。I氏は地区が衰退する様子に耐えかね、明治時代に呉服屋として営業していた自宅の一部を店舗に改造したという。店舗には格子窓を使って、歴史的街並みに相応しい雰囲気を出しようとした。これを皮切りに1992年には、新しく自治会長に選出されたK氏が柳町の一層の活性化を目指して、柳町の伝統文化の再発見と継承、および景観づくりの推進を目的に、柳町まちづくり協議会を設立した。協議会が真っ先に考えたことは保命水<sup>6)</sup>の改修である。1993年に町内外の寄付金と市の景観整備事業補助金の交付を受け、保命水に上屋をかけ周辺を整備する事業を行った。この保命水は後にそば店のおお西を惹きつける一因となった。また、1994年には北国街道沿いの歴史的建物との調和を図り、上田のまちづくりに寄与する目的で、柳町自

治会館の外壁を旧街道にふさわしい蔵造り風に修景する整備を実施した。その後、「花いっぱい運動」の実施、案内標識の設置、歴史的街並みにふさわしい丸型郵便ポストの設置など、まちづくり整備事業を行ってきた。

I氏は柳町再生のためにリーダーシップを発揮した。自らが経営する喫茶店のほかに、自宅の蔵を改修し、1993年に多目的ホール「聡凡堂」を開いて、街並みを再生するための多くの交流活動に場所を提供した。このホールは1997年からスペイン料理店「蔵屋」として地区外の人が経営するようになった。蔵屋の開店を祝い、かつ地区内に活気をもたらすために、住民たちは夏祭りを創出した。この蔵屋は喫茶店とともに、第二回上田市都市景観賞を受賞した。1990年代には柳町に多数ある空家の中で、2軒の建物が利活用されるようになった。初代リーダーであるI氏によって開業したこの2軒が、その後の柳町の街並み再生の方向性を開いたといえる。1992年に発足したまちづくり協議会は、発足10年後の時点においてもすでに成果を上げていた。しかし、街並みを形成する歴史的建築物は年毎に老朽化が進み、その結果として取り壊されるものも後を絶たない状況であった。

第3表 柳町の街並み再生活動

年	再生活動
1992	柳町まちづくり協議会設立 柳町夏祭り開始 柳を町内に植樹
1993	保命水を整備 第二回上田市都市景観賞を受賞
1995	自治会館を蔵造り風に修景
2002	柳町まちづくり景観協定締結
2003	自治会有志松代町、須坂市見学
2004	ワークショップ開始
2005	西側電柱の移設 道路整備(石畳化・景観水路) 「江戸瓦柳町灯籠」設置
2006	民家・商店などの修理修景
2007	柳町小公園完成 『柳町の歴史散歩』350部出版
2010	柳町まちづくり冊子を立ち上げ
2011	柳町まちなみ散策案内1,000部印刷
2014	柳町発酵祭り開始
2018	柳町観光振興会発足

(現地調査により作成)

#### Ⅲ-2 景観の整備と店舗の誘致

##### 1) 景観の整備

柳町には棟続きの長屋式建物が1カ所ある。その中の1軒は住み手がいなくなり、老朽化が激しく進んだ結果、2002年頃に取り壊されることになったが、最終的にはそれを免れた<sup>7)</sup>。これは住民の街並み再生に取り組む意識を発揚し、柳町まちづくり景観協定が結ばれるきっかけとなった。2002年に景観整備のアドバイスを得るために、住民は東京から専門家を招聘した。その後、柳町まちづくり景観協定が町内の90%の賛同を得て締結され、市の認定を受けた。具体的な整備方針として、建物などは既存の伝統的な雰囲気と調和するデザインとし、柳の植樹や維持管理に努め、自動販売機の設置を極力避け、町の美観の維持に努め



るなどの事項が定められた。

2005年に柳町の街並み整備事業の第一歩として西側の電柱が道向かいの東側に移設された。同年、柳町の道路整備（石畳化・景観水路）の工事も始まった。そして、長野県コモンズ支援対策事業に「江戸瓦柳町灯籠」が採用され、補助金の交付を受けて柳町通り（旧街道）に20基設置した。特筆すべきは、この設置は地区に新規参入したそば店のON氏によって行われたということである。インフラ整備以外にも、持ち主と経営者がともに出資し、江戸時代から継承された建築物のスタイルをもとに、空家の修理・修景に取り組んだ。2006年には街並み整備事業の補助金で柳町の民家・商店などの修理・修景が始まり、2010年までに16軒を対象に総額2,500万円余りが支給された。2007年に柳町南側入口に柳町小公園が完成した。また、長野県コモンズ支援補助金で『北国街道上田宿柳町の歴史散歩』350部を出版し、上田市内の小中高校・県内図書館などに寄贈し、一部は書店にて販売された。2009年には柳町の整備改善、空家の有効利用のため柳町まちづくり株式会社が立ち上げられた。2010年に上田市魅力アップ事業補助金で「柳町まちなみ散策案内」が1,000部刊行され、また同年、柳町小公園内に寄付金で水琴窟が作られた。

## 2) 店舗の誘致

柳町には総計48軒の建物がある。その中で店舗（店舗兼住宅を含む）は26軒（第4表）、住宅は22軒である。これら26軒の店舗のうち、岡崎酒造、武田味噌、理容ヒラノ、サドヤ武道具店と安原鍼灸院の5軒は1940年代以前に開業した。その他の多くは1990年代以降に開店したものである。1990年代に街並み再生のために開店したのが上述した喫茶店の森文と蔵屋である。蔵屋は空家利活用の1号店といえる。2000年代に入ると、岡崎酒造の先代社長であったOZ氏は柳町における2代目のリーダーとなり、この期間における町の大黒柱となった。OZ氏は街並み再生のカギを空家の利活用だと考え、積極的に地区外から店を誘致した。

そして、地区外から誘致してきた人に店舗を経営してもらうために、町の景観に配慮したデザインの建築物を新築したり、自身の遊休建物を貸したりして、他にも空き店舗があれば、積極的に新しい店舗を誘致していた。

ON氏が経営する手打ち百藝・おお西はもともと柳町の外でそば店を経営していた。2001年に弟子が増えたので、より広い場所を探したところ、柳町の建築物に惹きつけられて岡崎酒造のOZ氏の仲介で出店し、さらに柳町に居住するようになった。これと時期を同じくして、S氏は柳町街並み再生活動をきっかけに岡崎酒造に誘われ、空家を利用して柳町で木工房コラボを開業した。S氏はさらにその敷地内にコラボ食堂を誘致し、また、2011年にも同地に隠れ家えんを開いた。岡崎酒造のOZ氏によって誘致された店舗は他にも、はすみふあーむ&ワイナリー、Moisteanneサロン、スタジオケイナ、コトバヤがある。ルヴァンと、はすみふあーむ&ワイナリーの2店は岡崎酒造の敷地を借りて出店した店舗であるが、前者はおお西のON氏により誘致されてきた。ルヴァンの店主は隣街の住民であり、子供の頃からよく柳町に来ていたという。その後、柳町の歴史的な景観が好きで柳町を選び、東京で本店を持ちながら、柳町に支店を開いた。後者の建物はOZ氏が建てたものである。店主は長野県東御市に住み、日本酒を売る岡崎酒造に招待され、その隣でワインの店を経営している。コトバヤは他の場所も考えたが、上田駅前ビルの賃料が高いため、賃料が比較的低くて他の条件も合う柳町を選んだという。スタジオケイナは2005年に空家を利用して開業した。当時、店舗の建物は壊れており、これの改修資金は大家も一部支出した。

これら新規に柳町で開業した店舗は、また新たな店舗を誘致した。例えば、おお西を経営するON氏の影響でパン屋のルヴァンが2号店を柳町で開いた。そして、ON氏と岡崎酒造のOZ氏とが一緒にコトバヤを説得した。ON氏に誘致されたルヴァンはさらにNPO法人リベルテを誘い、柳町で出店した。これらに加え、かつて岡崎酒造の



第4表 柳町の出店動向

No.	出店年	店名	業務内容	テナントの由来	出店元	備考
1	1665	岡崎酒造	酒造	自宅	柳町	
2	?	安原鍼灸院	医療関係	自宅	柳町	
3	1930	武田味噌	味噌醤油醸造	自宅	柳町	
4	昭和初期	理容ヒラノ	床屋	自宅	柳町	
5	1940年代	サドヤ武道具店	武道具店	自宅	柳町	
6	1991	森文	喫茶・ランチ	自宅	柳町	
7	1993	聡凡堂	多目的ホール	空蔵	柳町	閉店
8	1997	蔵屋	スペイン料理	No.7を改変	上田市	
9	2001	花家	割烹料理	空家	東京都	閉店
10	2001	手打百藝 おお西	そば	空家	上田市	
11	2003	喫茶おお西	喫茶	空家	上田市	閉店⇒住宅
12	2004	ルヴァン信州上田店	パン	空家	東京都	
13	2004	スタジオケイナ	羊毛フェルト	空家	上田市	
14	2004	自由空間SLOW	貸しホール	空家	?	閉店
15	?	Moistean Salon	美容院	もとはNo.14	?	
16	2006	菱屋	味噌小売	自宅	柳町	
17	2006	寺子屋	教育教室	No.10で併設	上田市	閉店
18	2008	木工房「木楽歩」	彫刻関係	空家	上田市	
19	2009	コラボ食堂	ランチ・カフェ	空家	上田市	
20	2011	隠れ家えん	焼き鳥	空家	上田市	
21	2012	はすみふぁーむワイナリー&カフェ	ワイン・ランチ・カフェ	地主による新築	東御市	
22	2012	コトバヤ	本・カフェ	空家	上田市	
23	2013	NPO法人リベルテ		空家	上田市	
24	2016	蔵囲衣	アンティークと手作り雑貨	空家	飯田市	
25	2017	Co・LABO SHOP 柳町屋	ラボショップ兼洋菓子小売	空家	上田市	
26	2018	名取製館所 柳町店	和菓子小売り	地主による新築	上田市	

注) ? は不明を表す。

(現地調査により作成)

OZ氏に誘われて柳町で開店した木工房コラボのS氏もIM氏を柳町に誘い、IM氏は地域資源を活用したコラボレーション商品を生み出す柳町屋の店長となった。IM氏は現在の柳町の観光事業を推進する中心人物である。その後、IM氏が名取あんこやを柳町に誘致した。このようにして、柳町の空家がほぼすべて利活用されるようになった。この一連の流れの中で特筆すべきは、2000年代に開業したそば店のおお西とパン屋のルヴァンは、柳町を代表する人気店になって、柳町の観光客が増加し、知名度が上がったため、その後に新規開業した店舗を惹きつけるために役に立ったということである。また、街並み再生には資金が必要であるが、この2店舗は岡崎酒造、武田味噌とともに自らの売上額の1割を毎月寄付してきた。これは現在でも続けられているという。現在、柳町には空家が1軒のみ存在するが、今回の聞き取り

調査によると、所有者が今後、店舗を経営する意思があることが明らかになっている。このように、現在の柳町は商業者にとって人気の高い地区となっている。実際に、2017年と2020年の固定資産税路線価を比較すると、かつて人気が高かった国道141号線沿いは下落したが、旧北国街道沿いは若干ながら上昇した<sup>8)</sup>。

### Ⅲ-3 観光事業の推進

岡崎酒造の先代社長が亡くなった後、現社長のOZ氏が柳町のリーダーシップを担うようになった。OZ氏は柳町屋の店長であるIM氏を仲間に加え、ともに3代目リーダーとして柳町の再生活動を担っている。2人は点的に存在する柳町の店舗を線的につなげて、住民とともに、観光事業に取り組んでいる。2018年には柳町まちづくり協議会を基礎として柳町観光振興会が設立した。IM

氏はO Z氏と事務的な作業を分担している。柳町観光振興会を立ち上げたリーダーたちの意図は、柳町を観光地に発展させることである。それも、2016年にNHKで放送された大河ドラマ「真田丸」をめぐるコンテンツ・ツーリズムを楽しむ観光地というよりは、地域の日常を楽しめる観光地であることに主眼を置いている。しかし、柳町は一般住民の生活の場でもあるため、現段階では柳町を街並みのきれいな観光地としてではなく、買い物の街として位置づけている。こうすることで、買い物というテーマで観光客と地元住民に共有の利点を作った。I M氏とO Z氏はこのような戦略に基づいて、街並み再生を文化的な観点から経済的な観点へと切り替え、町を守っていききたいという。

2018年に観光事業を推進し始めて以来、最も重要な出来事はバスツアー（写真1）を誘致したことである。2018年には700台の観光バスが乗り入れたので、1台に30人の乗客が乗っていたとすると、2万人以上が訪れたと推測できる。こうして来訪した観光客がSNSなどで発信することによって柳町の知名度が上がり、さらなる誘客につながっているという。一方で、バスツアーの誘致推進により、観光客の行動が一般住民の生活に影響を及ぼす可能性があることを想定し、住民と観光客とのトラブルを避けるために、リーダーたちが細心の注意を払いながら観光活動を行っている。例えば、I M氏を始めとする店舗側は観光客に店舗や駐車場を案内することで、できるだけ住民に影響を及ぼす行動を防ぐようにしている。もし問題が発生した場合は、調整役を担っているI M氏が住民のもとに赴くことで、住民と観光客との間の摩擦を解消するようにしている。

#### IV 柳町の街並み再生メカニズム

##### IV-1 柳町の街並みが再生された3段階

柳町が1991年に街並み再生を開始して、30年目となる現在までの期間は、リーダーの交代と街並み再生のテーマに基づいて1990年代の萌芽期、2000年代の発展期、2010年代の成熟期の3段階に



写真1 新入店舗の店員が観光客を案内する様子  
(筆者撮影)

分けることができる。

1990年代の萌芽期では、柳町は学术界や行政による後押しではなく、地域内の住民によって、その再生すべき価値が見出された。これを機に、柳町の30年にわたるもの街並み再生活動が始まった。この段階では、まだ街並み再生に関心を示す住民が少なかった。このような中で、柳町を人の訪れる街にしようという考えから、一部の住民は私有財産の利活用の方策を探っていた。例えば、自宅の一部を商業化したり、蔵を多目的ホールにしたり、またそれを地区外の人に貸して、レストランとして活用させるなどである。このような模索的な行動は柳町の街並み再生の切口として、老朽化や空家の維持に方策を提供することになった。さらに、利活用だけではなく、歴史的建築物である以上、相応の風貌を保たなければならないという考えから、近隣の建物も含めて修景に力を注いだ。その結果、上述した2軒が第二回上田市都市景観賞を受賞するに至った。こうして、柳町の街並み再生活動が大いに肯定されたのである。これらの活動と同時に、住民は夏祭りを創出して地域を盛り上げようとした。

2000年代の発展期は、柳町の街並み再生にとって重要な転換期であるとも言える。この段階では、より多くの住民が街並み再生に関心を示すようになった。これらの地域有志は柳町の歴史的建築物を文化の象徴と見なし、文化的な観点から貴重な

建築物を残そうという理念から活動をしていた。自宅を利用して出店して、少しでも町に活気を増やそうとした人もいた。しかし、面積の小さい地区内では、商売ができる条件を持つ住民に限られていたため、住民は視線を地区外に向けた。地域外から店舗を経営したい人を見つけて誘致していたというのがこの時期の特徴である。ただし、単に柳町に店舗スペースがあるからといって、出店する店舗を広く募っても、業種の分布や店主の意向によっては集団で街並み再生ができない恐れもあるので、柳町の住民は自らの人脈を活用した。スピード重視ではなく、真に柳町の一部として受け込める人を求めたのである。このようにして、柳町には老舗や名店が集まった。350年以上の歴史を持つ造り酒屋、まもなく開業100周年を迎える味噌店に加えて、日本1位を誇るそば店、3位を誇るパン屋<sup>9)</sup>などが集まってきた。柳町は歴史的街並みではあるが、決して伝統的な商売に拘っているのではない。バリエーションがあり、伝統と現代との共存を図っている。さらに強調すべきなのは、この段階からは、街並み再生に関与する住民は地域内の住民に限られず、地域外から誘致してきた店舗も当時のリーダーの願いに応え、積極的に街並み再生に参加したということである。例えば、新規店舗を自身の人脈の中から誘ったり、売上額の一部を街並み再生に寄付したり、街の美化作業に貢献したりしていた(写真2)。

成熟期の2010年代では、店舗を開くことで、空家の利活用を図り、街並み再生を図るという方法が成熟した。この段階では、さらに2店舗が新規参入したことで、柳町の空家がほぼ利活用されるようになった。現在ではこの2店も人気の高い店舗となっている。2000年代のリーダーであった岡崎酒造の先代社長を始めとする人々の願いがこれで実現したことになるが、これでは利活用されている1軒1軒の店舗が点的に存在しているに過ぎない。そのため、3代目リーダーである岡崎酒造の現社長OZ氏および柳町屋のIM氏らが旗振り役になって、点的に存在する店舗を線的につなげ、また面的に住民を取り入れて、店舗間と住民側と



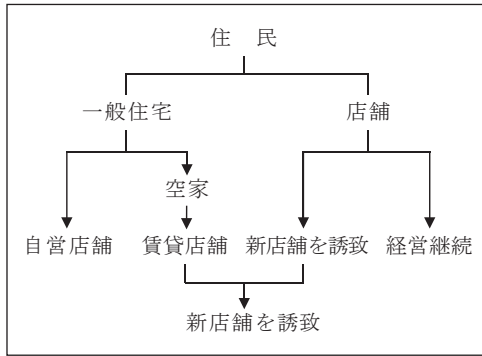
写真2 新入店舗における修景の様子

(筆者撮影)

の連携を作ろうとしている。具体的にいうと、店舗間では祭りの際に、小さい店舗は力を出し、大きい店舗はお金を出すという方法で連携を創出している。店舗と住民の間では、住民を交えた祭りの準備および開催や、住民にとってメリットとなる祭りを行い、店舗側から歩み寄りや気遣いをしていくことで、住民側の協力を得ている。また、この段階でも、新規参入した店舗は街並み再生活動に関与している。さらに、その中の一人であったIM氏が現在はリーダー的存在となり、観光事業を推進している。

#### IV-2 柳町の店舗の類型とつながり

柳町の街並み再生には、空家の利活用を図ることが重要な役割を担っている。これについて、総じて以下3つの類型に分けることができる(第6図)。一つ目は、一般の住民が自宅を店舗にするという行動である。住民が地区内に住まなくなり、住宅が空家となった場合、住民自ら積極的に店舗を誘致し、空家を賃貸店舗にする。二つ目は、もともと柳町で店舗を持つ人が自らの店舗を経営しながら、他に店舗を誘致するという行動である。三つ目ではさらに、これら新しく誘致してきた店舗が新規に他の店舗を誘致するという循環につながっている。地区内外の住民と地区内の店舗経営者、新規店舗経営者が空家を利活用して店を開くという同一の目標を念頭に置いて、お互いにつながりながら、現在では柳町の空家がほぼ全て利活用されるようになった。ここでキーポイントになるのはリーダーの存在である。1990年代の萌芽期



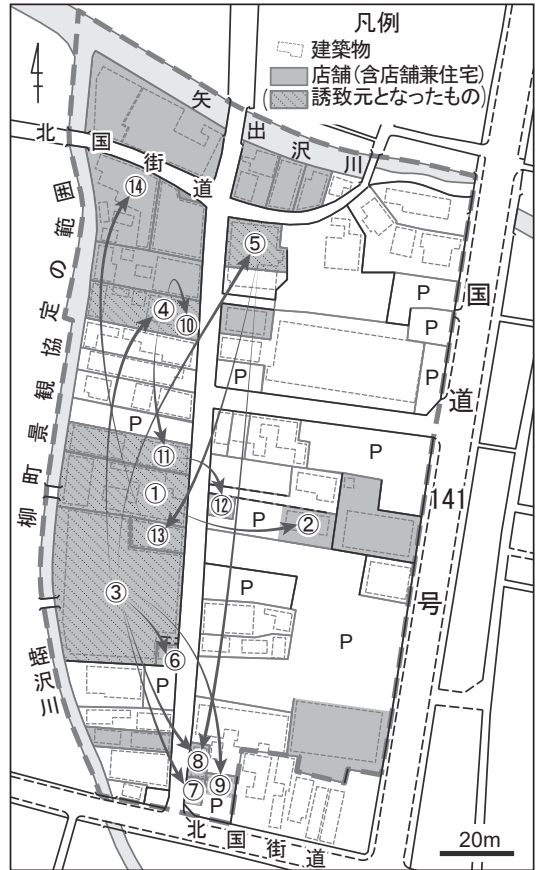
第6図 柳町における空家の利活用類型  
(現地調査により作成)

では、地区内の店舗経営者が先駆けて地区外から店舗を誘致してきた。これは2000年代に入ってから行われた空家の利活用の方法と同様である。しかし、1990年代に地区外から来た店舗は1軒のみであった。2000年代に入ってから、岡崎酒造の先代社長が強いリーダーシップを発揮して、店舗による空家の利活用が本腰を入れて実践されるようになった。第7図は実際の誘致関係を表している。その中で、①が②を誘致してきたことが柳町の街並み再生におけるモデル事例となった。その後、③がメインの誘致元となり、④⑤⑥⑦⑧⑨の6軒を誘致した。また、③によって誘致された④が⑩と⑪を誘致し、さらに、⑪が⑫を誘致した。そして、③によって誘致された⑤は⑬を誘致し、⑬が⑭を誘致した。また、⑤は③と共同で⑧を誘致した。

## V 結論

本研究は、長野県上田市の柳町を対象として街並み再生に関わる主体のつながりに着目して、住民主導による街並み再生のメカニズムを明らかにした。

柳町は現在、歴史的建築物を持ちながら、東西で非対称の景観を呈している。その柳町の街並み再生は、1990年代に建物の老朽化や空家問題が深刻化したことを柳町の住民が耐えがたいと思い、自宅の一部を喫茶店に改修したのが始まりだとされている。それ以来、地域住民がリーダーシップ



第7図 柳町における各店舗の誘致関係  
注) 数字は便宜的なものである。  
(現地調査により作成)

を担い、街並み再生に尽力した。初代リーダーは人の訪れる街にしようという考えをもとに、景観整備と店舗の誘致などを行った。2代目リーダーは、文化的な観点から点在する建物を残そうと先代リーダーの活動を引き継いだ結果、柳町の7割の空家が利活用されるようになった。3代目リーダーが現れた後に2店舗が入ったことで、柳町の空家がほぼ全て利活用されるようになった。現在のリーダーは経済的な観点から観光事業を推進しながら、点的に存在する店舗に線的關係をもたらし、住民との調和を図っている。この一連の再生活動にリーダーの役割は不可欠であるが、強調すべきは、柳町に新規参入した店舗も、2代目リーダーの頃から現在の3代目リーダーに至るまで一



貫して街並み再生に積極的に関与しているということである。一般住民と、もともと店舗を持つ住民は積極的に店舗を誘致し、さらに、誘致された店舗がまた新しい店舗を誘致したことで、現在では酒・味噌などの伝統的な店舗とワイン・パンなどの現代的な店舗が共存している。今回の聞き取り調査の結果を見ると、新規参入した店舗の店主たちが柳町を選択した理由として、建物所有者の強い願いや、活用側の歴史的建築物への愛着、柳町における商業をする可能性、建物の広さなどがあげられた。こうして再生された柳町は、単なる観

光客のための街ではなく、上田市民にとっても訪れやすい場所となっている。

歴史的街並みの再生は、本来であれば、住民によって行われるべきであるが、それはしばしば行政や研究者に主導されて行われている（大島2006；曹2007；呂2017）。そのような中で、住民主導による街並み再生には住民意識の喚起や育成が大きな課題となる。本稿の事例地域はまさにこういった街並み再生の欠点を補ったものであり、住民主導型歴史的街並みの再生には成功例として位置づけることができよう。

本研究を進めるにあたり、快く調査に応じて下さった上田市都市計画課、建築指導課、商工課、信州上田観光協会のみなさま、岡崎謙一様、池松勇樹様を始めとする柳町の店舗や住民のみなさまに心から感謝致します。また、本稿の執筆に際して、ご指導いただきました筑波大学の堤純教授に深謝致します。本稿の骨子は2020年12月の地理空間学会（オンライン開催）にて発表した。

#### [注]

- 1) 1975年11月20日の文部省告示第157号によると、重伝建地区の選定基準は、伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するものである。1. 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの、2. 伝統的建造物群および地割がよく旧態を保持しているもの、3. 伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているものである。
- 2) 柳町まちづくり景観協定は「柳町のうち、北国街道に面する地区を中心とする」（柳町史編さん委員会、2007）と定め、地区南東の一部が景観協定の範囲とされない。
- 3) 『KURA』2002年9月号「北国街道・柳町 家、人、街並み再生物語 第10回」による。
- 4) 現地調査によると、西側は1本のみ地上に露出している。この1本はメインストリートではなく、柳町の北側で旧北国街道が西側に曲がる地点に位置している。ここは一般的に観光客の足が届かない場所である。
- 5) 2020年10月7日に行った柳町の住民I氏への聞き取り調査による。
- 6) 上田は地下水に恵まれない段丘上に形成されたため、水道敷設以前の柳町は主に自然流下した蛭沢川と矢出沢川の2本の川水を利用していた。1881年に木樋や土管を使用して保命水が簡易水道として整備され、柳町のみならず近隣に住む人々に多大な恩恵を与えた。
- 7) この建物は、2001年に地区に進出したそば店に買われ、改修工事をして2003年に喫茶店としてしばらく営業していた。現在は一般住宅として利用されている。
- 8) 柳町の西側は2017年に34,760円/㎡で、2020年に34,790円/㎡となった。東側は2017年に37,980円/㎡で、2020年に37,800円/㎡となった。
- 9) 2007年9月15日付けの日本経済新聞、NIKKEIプラス1、「何でもランキング」で「おすすめの取り寄せそば」として、日本全国から10のそば店が選抜され、その中でそば屋おお西が1位になった。そして、同新聞の「何でもランキング」でルヴァンも登場し、3位を占めた。

#### [文献]

大島規江（2006）：山間地域における伝統の継承－福島県下郷町大内を事例として－。秋田地理26, 20-31。  
小林史彦・川上光彦（2003）：伝統的建造物群保存地区制度の運用過程における実施施策の内容。日本建

築学会計画系論文集**567**, 87-94.

- 鈴木 茂 (2006) : 内子町における地域づくりと観光振興政策 (1). 松山大学論集**18**(1), 41-65.
- 曹 婷 (2007) : 西安市における歴史的町並み保全とその課題 - 書院門街, 北院門街, 徳福巷を事例として -. 人文地理**59**(5), 36-51.
- 二村 悟 (2003) : 生糸と共に発展した長野県上田市柳町の町並みについて. 日本建築学会北海道支部研究報告書**76**, 521-524.
- 福田珠己 (1996) : 赤瓦は何を語るか - 沖縄県八重山諸島竹富島における町並み保存運動 -. 地理学評論**69A**(9), 727-743 .
- 松尾和樹 (2004) : 歴史的市街地における伝統的風土の保全と地域振興 (その30) - 重要伝統的建造物群保存地区における空き家の実態に関する研究. 日本建築学会中国支部研究報告集**27**, 765-768.
- 溝尾良隆・菅原由美子 (2000) : 川越市一番街商店街地域における商業振興と町並み保全. 人文地理**52**(3), 84-99.
- 柳町史編さん委員会 (2007) : 『北国街道上田宿 柳町の歴史散歩』柳町自治会柳町まちづくり協議会.
- 呂 茜 (2017) : 日本と中国における歴史的環境保全政策に関する比較研究. 関西学院大学審査博士学位申請論文.

# Resident-driven Regeneration Mechanism of Historical Landscape: A Case Study of Yanagimachi, Ueda City, Nagano Prefecture

ZHANG Hong, WU Yuting, ZHANG Lingxi, MA Shiwei, LI Xin

**Key words:** historical landscape, regeneration mechanism, resident initiative, leadership

In this study, we focused on the underlying connections among diverse actors involved in regeneration of landscape in Yanagimachi, Ueda, Nagano Prefecture, and made clear the mechanism of regeneration of landscape focusing on the role of local residents. Yanagimachi has many historical buildings and demonstrates an asymmetrical landscape on both sides of the street.

In the 1990s, one resident of Yanagimachi decided to renovate his house partially into a café, because he noticed serious problems which were apparent in housing deterioration and the rise of houses. That was considered to be the beginning of the landscape regeneration in Yanagimachi, and since then, local residents began to consult with each other to revitalize the local landscape. In order to attract visitors, the first-generation leaders engaged in landscape maintenance and built up attractive stores, etc. In the second-generation, actions to preserve buildings in Yanagimachi were taken from a cultural point of view, and efforts to conserve isolated buildings were continued. As a result, 70% of the vacant houses in Yanagimachi have been reused. Now, in the third generation, almost all vacant houses in Yanagimachi have been utilized with two more new shops. To promote tourism business from an economic point of view, current leaders manage to link the isolated stores into a line, and create harmony between residents and shops. Local leaders are essential in the series of regeneration process, and great importance should be attached to all leaders from the second generation to the third generation, who actively participated in the establishment of new shops in Yanagimachi . Both residents with their own shops and the general public made great efforts to establish new shops, which in turns brought more new shops in. Now traditional shops like *sake* and *miso* stores and modern stores like wine and bread shops coexist with each other. The strong willingness of owners, the great attachment to historical buildings from the utilization side, the possibility of economic development in Yanagimachi. The revitalized Yanagimachi is not only attractive to tourists, but also attractive for local residents in Ueda city to come at their convenience.