

**城下町高田の歴史・文化をいかした「街の再生」  
事業推進計画**

～歴史・文化資産を活用した街なか回遊観光に向けて～

**平成 29 年 9 月  
上越市**



# 城下町高田の歴史・文化をいかした「街の再生」

## 事業推進計画目次

<b>1 総論</b>	<b>1</b>
1-1 人口減少社会に対応した当市のまちづくり	1
1-2 高田地区における地域再生計画の認定	1
1-3 計画の位置付けと目的	1
<b>2 地域再生計画の考え方について</b>	<b>4</b>
2-1 地域再生計画の概要	4
2-2 地域再生計画策定の背景	4
2-3 地域再生計画が目指すまちの姿	6
2-4 地域再生を図るための事業推進の基本視点	7
2-5 地域再生を図るための事業の展開方向	8
取組1 街なか居住の促進	9
取組2 街を支える経済基盤の強化	10
取組3 街に活力を生み出す新しい交流の創出	12
取組4 多様な担い手の連携・協働を促進するプロジェクトマネジメント	13
2-6 事業推進に当たっての基本シナリオ	14
<b>3 「街なか回遊観光」を軸とした事業推進方策</b>	<b>15</b>
3-1 「街なか回遊観光」の促進に係る基本方針	15
3-2 拠点エリアと拠点施設の設定	19
3-3 「街なか回遊観光」の取組の展開イメージ	20
3-4 「街なか回遊観光」におけるエリアの役割	21
<b>4 拠点エリアの整備構想案</b>	<b>22</b>
4-1 整備のコンセプト	22
4-2 整備手法（案）	23
4-2-1 高田の歴史・文化を楽しめる魅力的な「目的地」づくり	23
4-2-2 拠点エリア内外の「回遊性」を高める利便性の向上	25
4-2-3 歴史・文化を活かしたまちづくりの「シンボル」となる景観形成の促進	26
<b>5 拠点施設の整備構想案</b>	<b>35</b>
5-1 整備構想案の概要	35
5-2 各施設の整備手法（案）	36

5-2-1	旧今井染物屋.....	36
5-2-2	町家交流館高田小町.....	41
5-2-3	旧第四銀行高田支店.....	43
5-2-4	旧師団長官舎.....	47
5-2-5	旧金津憲太郎桶店.....	50
<b>6</b>	<b>拠点エリア及び拠点施設の整備スケジュール案.....</b>	<b>53</b>

## **1 総論**

### **1-1 人口減少社会に対応した当市のまちづくり**

当市は、昭和 46 年に旧高田市と旧直江津市の合併により誕生し、平成 17 年には周辺の農山村部を中心とする 13 町村との合併を行っている。合併により人口は約 20 万人となったが、市域は東京都の約半分の広さとなった。

人口減少社会において当市が持続的に発展していくためには、地域の特性をいかしつつ、コンパクトシティの考え方に基づいたまちづくりを推進していくことが重要である。

このため、当市では、平成 27 年にスタートした第 6 次総合計画や都市計画マスタープランにおいて、駅、商店街、医療機関、行政機関、教育機関など様々な都市機能が集積している市街地を「都市拠点」として位置付け、平成 29 年 3 月には都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」を策定し、コンパクトシティに基づいた施策を進めていくこととしている。

### **1-2 高田地区における地域再生計画の認定**

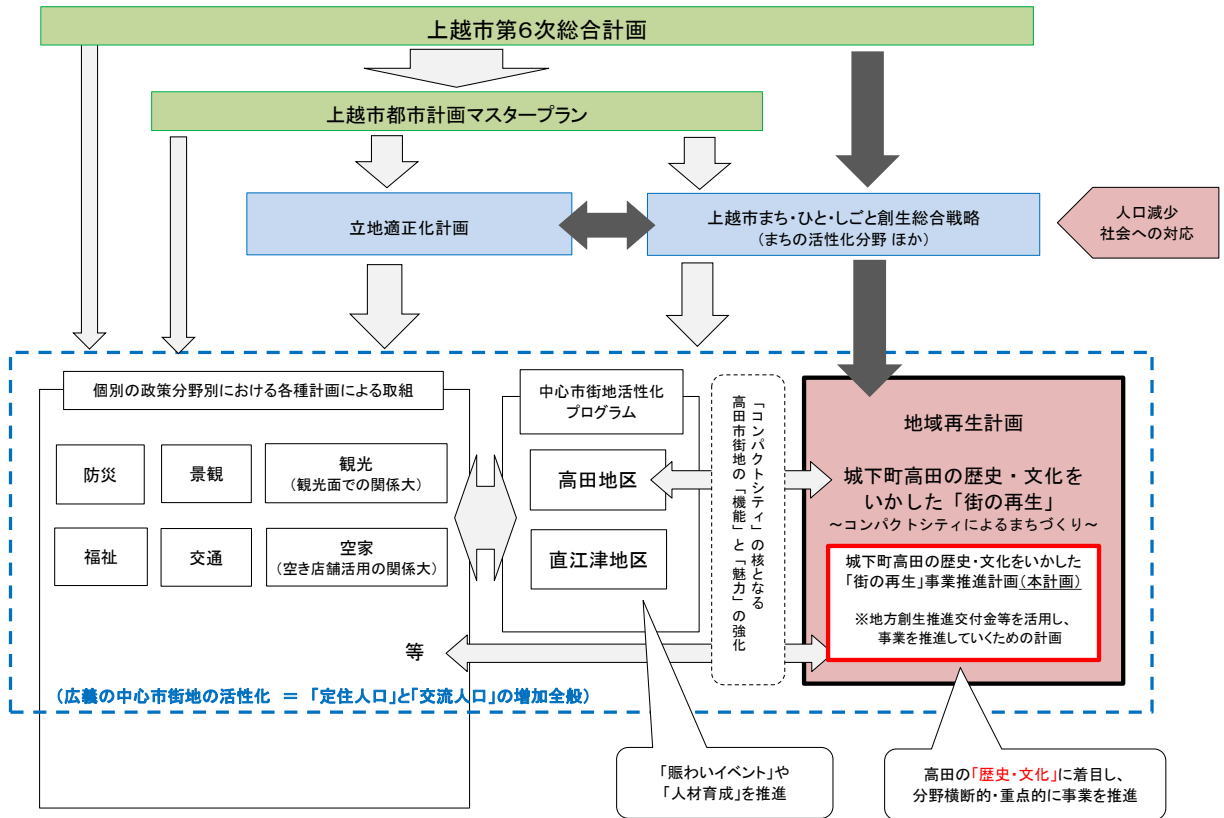
城下町高田の歴史・文化をいかした「街の再生」事業推進計画（以下、本計画）の対象となる高田地区は、高田城の城下町として栄えた歴史や文化が残る既成市街地であり、総合計画等における「都市拠点」、立地適正化計画における都市機能誘導区域となる都市機能を集積すべき中心市街地である。

市では、城下町としての歴史を有し、様々な都市機能が集積する高田市街地において、コンパクトシティの考え方に基づく持続可能なまちづくりを推進しつつ、多様な事業者や市民活動団体との協働による城下町の歴史・文化をいかしたまちづくりを推進するため、地域再生法に基づく地域再生計画の認定（平成 28 年 8 月認定）を受け、街なか居住の促進や交流人口拡大を目指しているところである。

### **1-3 計画の位置付けと目的**

本計画は、地域再生計画「城下町高田の歴史・文化をいかした「街の再生」」（以下、本再生計画）を具体的化し、位置付けられた事業を推進することを目的とし、本再生計画の考え方について、その根拠を説明するとともに、本再生計画の重要な取組の一つとなる「街を支える経済基盤の強化（まちなか回遊観光）」について、エリアの役割を示したゾーニングや歴史・文化資産の活用方策等を提案する任意の計画である。

＜上位計画と本計画の関係性のイメージ＞



## <主要計画における高田地区の位置付け>

### ○第6次総合計画での位置付け

【都市拠点】… **高田駅周辺**、直江津駅周辺、春日山駅周辺

- ・都市的ライフスタイルを可能とする居住環境と本市の経済発展の原動力となる都市機能の集積を図るとともに、市内外からの交通アクセス性を高め、多様な人々や団体が集まり、交流や連携が生まれるにぎわいのある拠点を目指します。

【各都市拠点の整備の考え方】… 高田駅周辺

- ・雁木や寺町などの歴史的なまちなみを有し、多様な都市機能が集積している特徴を踏まえ、既に集積している都市機能やまちの歴史的価値をさらに高める観点から必要な都市機能の集積や歴史的まちなみの保存・活用を促進します。
- ・また、歴史文化などの地域資源を活用したまちなかの回遊性の向上や、空き店舗などの既存ストックの活用などにより賑わいの向上を図ります。

### ○都市計画マスタープランでの位置付け

#### 高田周辺地域

【本地域が担う役割】

- ・『商業、医療、福祉、観光、文化、交通、居住、流通業務などの多様な機能を担う地域』としての役割を担います。

【地域づくりの方針】

- ・市街地の良好な住環境の形成、市街地の無秩序な拡大の抑制などのめりはりのある土地利用、憩いと交流の場となる高田公園の機能強化などを進めるとともに、上越魚沼地域振興快速道路や上越総合運動公園などの整備進展、社会経済情勢の変化などに伴う新たな地域のニーズに応じた土地利用などを検討します。
- ・商業、医療、福祉、観光、文化、交通、居住、流通業務などの多様な機能を有する地域としての役割を果たすため、めりはりのある土地利用や都市拠点の形成などにより、公共施設や商業施設、医療・福祉施設、観光・文化施設、交通施設、流通業務施設、居住などの機能の維持・集積を目指します。
- ・上越市の文化と歴史を象徴するまちなみ・景観を次世代に残すための都市景観の形成・保存に努めます。

### ○立地適正化計画での位置付け

コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、国が定めた「国土のグランドデザイン2050」の基本的考え方に基づく「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進める立地適正化計画では、都市拠点の「高田地区」の区域の大半は、「**居住誘導区域**」、「**都市機能誘導区域**」及び「**誘導重点区域**」として位置付けられている。

【居住誘導区域】

- ・人口の減少にあっても、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう誘導すべき区域

【都市機能誘導区域】

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市拠点や地域拠点等に誘導することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

【誘導重点区域】

- ・都市機能誘導区域内の都市機能誘導施設とあわせて、上越市独自の施策により、居住の誘導を促すことで効果的に人口密度の維持・向上を図る区域

### ○上越市まち・ひと・しごと創生総合戦略での位置付け

#### 第4章 まちの活性化分野

【取組の方向性】

- ・まちの活性化分野では、人口減少社会においても本市の個性（まちの力）をいかし、自立したまちとして持続していくための都市構造の形成と、地域づくり活動の活性化やその取組の持続性の確保、広域的な機能連携の促進による「まちの創生」に向けた取組を「多様な地域特性の磨き上げと活用」「地域活動の担い手確保と活性化」「地域と地域を結びつなぐの強化」の3つの方向から推進します。
- ・こうした取組を進めていく上では、「農・自然・歴史」を大切に、市街地・田園地域・中山間地域のそれぞれの機能と賑わいを守り、高め、いかすとともに相互の連携を強化し、暮らしの豊かさを支えるまちを形成します。

【具体的施策】

#### C-1-1 中心市街地の都市機能の強化と魅力の向上 他

【施策の概要】

- ・本市の中心市街地である高田、直江津市街地について、都市的ライフスタイルを可能とする居住環境や経済発展の原動力となる機能の集積を図るとともに、市内外からの交通アクセス性を高め、多様な人々や団体が集まり、交流と連携が生まれるにぎわいのある都市拠点としての整備を進めます。
- ・高田市街地では、空き家や空き店舗の活用と併せてビジネス拠点としての機能を強化するとともに、雁木や町家などをいかした多彩なイベントや城下町のまちなみを楽しみながら回遊できるまちとしての魅力の向上を図ります。

### ○上越市第五次観光振興計画での位置付け

- ・高田市街地を重点集客エリアの一つ「**花と雪の城下町高田周辺エリア**」としての位置付けあり、観桜会やSAKE祭りを軸として、ターゲットを明確化した誘客促進とエリア内の魅力向上を図るとともに、高田地区を中心としたストーリーと市内の周遊コースを設定していく。

## 2 地域再生計画の考え方について

### 2-1 地域再生計画の概要

計画の名称：城下町高田の歴史・文化をいかした「街の再生」

～コンパクトシティによるまちづくり～

認定日：平成28年8月30日認定（第39回）

計画区域：上越市の区域の一部（高田地区）

計画期間：認定日から平成33年3月31日まで

支援措置：地方創生推進交付金、地方創生拠点整備交付金

### 2-2 地域再生計画策定の背景

#### ○歴史的市街地としての高田

平成26年に開府400年を迎えた高田市街地は、現在も江戸時代の「城、侍屋敷、町人町、寺町」により構成される城下町の町割り、建物内部に魅力的な意匠を持つ町家や66ヶ寺の寺院群などの様々な歴史的建造物、日本一の総延長を誇る雁木通りに代表される個性的な街並みが現存し、それらが今日も日常生活の場として利用されている。

#### ○歴史・文化をいかしたまちづくりの機運の高まり

現在、高田市街地では20余りの市民団体によって城下町高田の歴史・文化をいかしたまちづくり活動が展開されており、中には、全国区での知名度を有する活動も芽生えている。このように、歴史・文化をいかしたまちづくりの機運が着実に高まりを見せている。

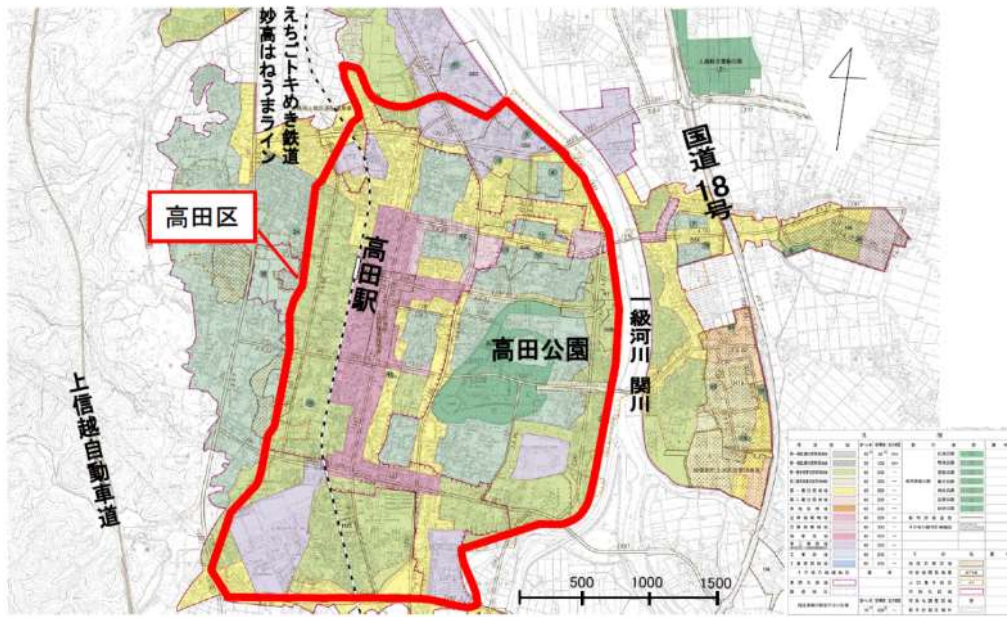
#### ○土地・建物の市場での流通促進が課題

高田市街地では、旧侍屋敷地区における道路幅員の狭さや、旧町人町地区での間口が狭く奥行が長い町家の敷地形状、採光や暖房効率などの建物の不便さ等、歴史的市街地としての特性が現代的な生活におけるマイナス要因として評価されている。人口流出や店舗の閉鎖、空き家問題などは深刻化しており、市街地を維持していくためには、土地・建物の市場での流通促進が必要である。

#### ○イベント以外の日常的な賑わいの創出が課題

高田市街地では、観桜会を始めとしたイベント開催時には、市の内外から多くの来訪者による賑わいが見られるものの、平常時は歩行者数が減少傾向にある。都市拠点としての求心力を維持・向上していくためには、有形・無形の歴史・文化資産をまちの「稼ぐ力」として活用し、日常的な賑わいの創出や交流人口の増加による経済効果の拡大が必要である。

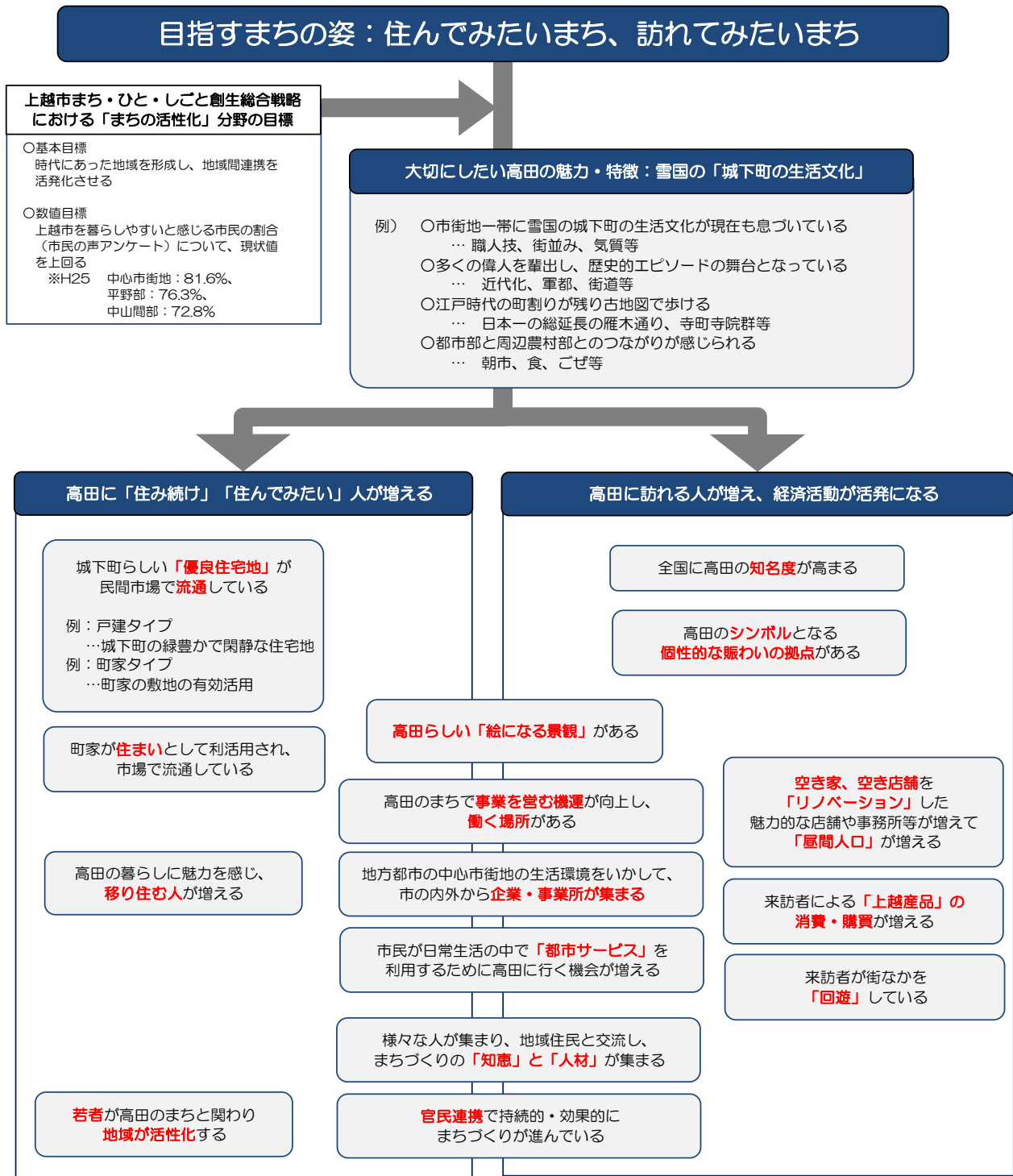




## 2-3 地域再生計画が目指すまちの姿

地域再生計画では、城下町高田の歴史・文化資産の発展的な継承・活用を通じて市街地の個性を際立たせ、当市の都市拠点としての機能と魅力を高めていく取組を「立地適正化計画」に基づく各種施策と一体的・重点的に推進することにより「住んでみたいまち、訪れてみたいまち」の実現を目指す。

### <目指すまちの姿>



## 2-4 地域再生を図るための事業推進の基本視点

地域再生を図るための事業（以下、本事業）では、高田市街地における歴史・文化をいかしたまちづくり活動の機運の高まりや、近年のインバウンドの拡大、平成 27 年春の北陸新幹線開業を契機とした交流圏域の拡大のチャンスをいかし、次の視点を基本として事業を推進する。

### <事業推進の基本視点>

#### まちづくりで大切にしたい視点

- ①高田のまちが持つ価値の一つ一つを引き出していく
- ②市民が高田で暮らすことの豊かさを実感し、愛着と誇りを共有していく
- ③来訪者に高田の価値、豊かさを共感してもらえるようにする

#### 高田のまちの再生に向けて必要な取組

- ①市の内外から日常的な人の流れを創出する
- ②「経済効果の創出」と「まちづくり」の双方を視野に入れて事業を展開する
- ③高田のまちの魅力を「歩いて巡る中でじっくりと感じられる」環境を向上させる
- ④来訪者と地域住民との様々な交流を創出する
- ⑤地域住民・団体・事業者の取組を活性化させるとともに、人材育成と新たな人材の受け入れを促進する

#### 事業を推進する上での基本原則

- ①官民協働  
本事業はコンパクトシティの実現に向け、様々な分野で事業を展開していくことから、地域住民、市民団体、大学、金融機関、土地建物関連団体、民間事業者など多様な担い手を協働のパートナーとして想定し、それぞれの特性・得意分野をいかして最適な体制を構築し実施していく。
- ②地域間連携  
当市がこれまで培ってきた自治体間の連携を継続・活用するとともに、民間団体や市民が持つ様々な人脈やネットワークを地域間連携に発展させていく。（例：100 年料亭ネットワーク、100 年映画館など）
- ③政策間連携  
コンパクトシティによるまちづくりは、様々な分野における施策の総合的な推進が必要であり、総合計画の推進や全庁的な事業調整を担う企画政策課がコーディネートする中で、交付金事業はもとより、その他の市事業も含めて関連付けを行いながら相乗効果を発揮させていく。
- ④自立性  
本事業は、コンパクトシティの推進に向けたまちづくりを展開する事業であることから、推進組織は、既に法人格と事業遂行能力を有する複数の民間団体、事業者及び上越市により組織するネットワーク型の組織とする。  
設立当初は、各団体の連絡調整機能を中心とした運営とするが、本事業を推進する中で高田市街地全体の誘客・回遊を一元的にマネジメントできるノウハウと経営体力を持つ団体、事業者の育成も合わせて行う。

## 2-5 地域再生を図るための事業の展開方向

本事業は、次の4つの方向から展開していく。

- 取組 1 街なか居住の促進
- 取組 2 街を支える経済基盤の強化
- 取組 3 街に活力を生み出す新しい交流の創出
- 取組 4 多様な担い手の連携・協働を促進するプロジェクトマネジメント

### <事業推進の全体イメージ>

取組の柱	予定事業	H28	H29	H30	H31、32
<b>1 街なか居住の促進</b>					
<b>1-1 城下町の町割りをいかした居住促進</b>					
■土地利用促進基礎調査	土地利用基礎調査	土地利用基礎調査	戸建タイプに係るモデル地区事業化調査	モデル地区事業化	
	モデル地区展開(戸建タイプ、町家タイプ)		町家タイプに係る検討	町家タイプの有効活用策の事業化	
■民間活力による城下町らしい街の再生のモデル展開	インフラ整備(消雪パイプ等)	消雪パイプ調査	インフラに係る内部検討	事業化(検討結果による)	
<b>1-2 不動産市場での町家の流通促進</b>					
■大学生用町家シェアハウス市場化社会実験	学生用町家シェアハウス整備	シェアハウス整備	お試し	運用	
	シェアハウスの運用(モニタリング)		運用	運用	
	町家の市場化検討		次の展開の内部検討	次の展開の事業化	
<b>2 街を支える経済基盤の強化</b>					
<b>2-1 街なか回遊観光の強化</b>					
■二つの「百年建築」を核としたブランド構築	世界館を核とした誘客・PR	広域誘客イベント等	広域誘客+市内交流	自主的な事業としての展開	
	全国百年料亭ネットワーク	全国ネットワーク設立	ネットワーク活動の展開		
	地域での波及(仲町ランチ等)	立ち上げ	拡大		
■街なか回遊の拠点エリア及び拠点施設の整備	拠点エリア整備、世界館修繕	基本構想案の策定	今井:活用社会実験	拠点エリア及び拠点施設の整備	
	高田小町		第四:改修整備		
	旧今井染物屋				
	旧第四銀行				
旧師団長官舎					
旧金津憲太郎桶店					
■街なか回遊促進に向けた魅力と仕組みづくり	町家ビジネス創出調査	町家活用実験	町家活用実験	歴史博物館、上信越道4車線化新水族博物館と合わせた本格展開(体験、回遊、PR)	
	体験コンテンツ調査・商品化	コンテンツ調査	モデル実施、人材育成		
	誘客PRの強化	PR準備	PR準備(素材集め)		
	回遊のしかけ	内部検討(交通等)			
	民間プロジェクト支援	情報収集	民間プロジェクト支援		
<b>2-2 城下町の魅力を磨く景観形成の促進</b>					
■街なか回遊促進に向けた魅力と仕組みづくり	住民WS、モデル展開、支援	南本町(WS)	南本町(WS、モデル)	南本町(まちづくり支援)	
			他地区展開検討	他地区での展開(見込み)	
<b>2-3 ビジネスタウン高田の推進</b>					
■街なか回遊促進に向けた魅力と仕組みづくり	ふるさとテレワークの推進	IT企業進出	モニタリング、空き店舗活用	誘致策の実施(見込み)	
	街なかへの企業・事業所誘導	誘致調査	誘導策内部検討		
<b>3 街に活力を生み出す新しい交流の創出</b>					
<b>3-1 地域間交流の促進</b>					
■「街の再生」に新たな発想を取り入れる外部人材との交流	全国の学生によるワークショップ等	建築トークイン補助	情報発信、情報収集(内部作業)	新規事業の展開	
<b>3-2 地域内交流の促進</b>					
■街なかと農山村を結ぶ地域内交流社会実験	市内交流社会実験		内部検討(実験は上記各事業の中で)	新規事業の展開	
<b>4 多様な担い手の連携・協働を促進するプロジェクトマネジメント</b>					
■城下町高田プロジェクトの運営	プロジェクトの運営	設置・運営		プロジェクト運営	
■プロジェクト推進員の設置	プロジェクト推進員設置		人材情報収集	推進員の設置又は機能確保	
■事業推進計画の策定	事業推進計画の策定	事業推進計画			

## 取組 1 街なか居住の促進

都市拠点の機能や魅力の維持に必要な街なか居住を促進する観点から、土地・建物の有効活用や市場での流通を促進していくうえでの課題や対応策を明らかにし、高田市街地への定住や移住の促進につながる住宅ビジネスのモデルの構築を目指す。

### (1) 城下町の町割りをいかした居住促進

城下町特有の土地・建物を巡る課題を解消するため、道路や空き地、空き家、雁木などの現況調査や課題の整理などを実施し、その結果を踏まえて民間活力による城下町らしさを残した街の再生のモデル事業を展開していく。

### (2) 不動産市場での町家の流通促進

空き町家の活用や、大学と地域との連携、若者の活力をいかしたまちづくりなどの観点から、町家を活用した学生用のシェアハウスを通じて街なか居住の社会実験を進める。

#### <街なか居住の促進の取組のイメージ>



#### <想定する事業の概要>

事業項目	想定する事業の概要
1-1 城下町の町割りをいかした居住促進	
○土地利用促進基礎調査	○空き地、空き家、雁木、狭隘道路等の現況調査、不動産市場調査、事業者ヒアリング、お堀の水をいかした消雪パイプ設置の基礎調査等 ○基礎調査の結果を踏まえた土地利用促進策の事業化方策の検討
○民間活力による城下町らしい街の再生のモデル展開	○民間事業への支援及び民間投資を誘発するインフラ整備(民間展開の促進のためのモデル地区実施)
1-2 不動産市場での町家の流通促進	
○学生用町家シェアハウス市場化社会実験	○若者の街なか居住による地域活性化に向けた町家シェアハウスの設置 ○シェアハウスにおける居住者モニタリング調査 ○入居した学生を中心とした地域活性化事業の実施

## **取組 2 街を支える経済基盤の強化**

交流人口の増加による街の経済基盤を強化のため、歴史・文化の体験や、町家等をリノベーションした魅力的な店舗・事務所などの拡大、それらの資産をいかした「街なか回遊観光」の定着など、様々な歴史・文化資産をまちの「稼ぐ力」として活用する。

### **(1) 街なか回遊観光の強化**

高田らしい街の魅力を際立たせていくため、特徴的な二つの 100 年建築（映画館、料亭）等を活用した「二つの 100 年建築を核としたブランド構築」の取組を進め、高田への誘客を強化し、それらと周辺の様々な歴史・文化資源とつなぎ合わせて街なかの回遊性を高めていく。

町家交流館高田小町周辺における街なか回遊の拠点エリアの形成や、市が所有している歴史的建造物を回遊の拠点等として活用していくとともに、民間事業者等による町家等をリノベーションした魅力的な店舗・事務所の拡大、城下町の歴史・文化の体験型事業の調査やモデル事業など、街なか回遊促進に向けた魅力と仕組みづくりを進めていく。

### **(2) 城下町の魅力を磨く景観形成の促進**

様々な目的による市内外からの来街者増加や、市民にとって魅力的で誇りを持てるまちづくりに向けて、上質な美しさが実感できる景観計画の実現と地域の特性をいかした景観づくりを地域住民の手により推進するため、ワークショップや修景活動などを行う。

### **(3) ビジネスタウン高田の推進**

歴史・文化や住環境、都市インフラなどのビジネス環境が整った高田市街地において、新たなビジネス機会を創出するため、「ふるさとテレワーク」によるサテライトオフィスの設置促進等、事業所の開設を促進する。



＜街を支える経済基盤の強化の取組のイメージ＞

- ◆歴史・文化体験
- ◆町家リノベーション店舗・事務所
- ◆街なか回遊観光の実現



＜想定する事業の概要＞

事業項目	想定する事業の概要
2-1 街なか回遊観光の強化	
○二つの「100年建築」を核としたブランド構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「100年映画館のあるまち」誘客・回遊強化                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本最古の現役映画館「高田世界館」の知名度と人脈を活用した広域イベントの開催、シティセールス、フィルムコミッション活動の展開による誘客促進</li> </ul> </li> <li>○「百年料亭のあるまち」誘客・回遊強化                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・「全国百年料亭の会」の設立・シンポジウム開催、ネットワーク構成員としての活動の展開（平成29年3月設立）</li> <li>・インバウンドを含めた「百年料亭のあるまち」ブランドをいかした広域誘客活動</li> <li>・周辺地域住民と一体となった建物・料理・芸者等の料亭文化の活用と回遊促進事業の実施</li> </ul> </li> </ul>
○街なか回遊の拠点エリア及び拠点施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高田世界館の魅力・機能の強化への支援                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・世界館周辺の修景、長寿命化工事への支援</li> </ul> </li> <li>○所有の歴史的建造物の民間活用                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・市所有の歴史的建造物のまちなか回遊拠点としての機能強化、民間活用のための整備・支援</li> </ul> </li> </ul>
○街なか回遊促進に向けた魅力と仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○街なか回遊促進に向けた魅力と仕組みづくり                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・「100年朝市」の継承・活性化</li> <li>・「町家ビジネス」の創出やまちなか回遊促進に向けた市場調査等</li> <li>・歴史博物館を核としたまちなか回遊を促進する体験コンテンツ拡大に向けた素材調査、モデル事業の実施、商品造成等</li> <li>・市民によるもてなし環境の向上</li> <li>・街なかへの誘客PR強化</li> </ul> </li> </ul>
2-2 城下町の魅力を磨く景観形成の促進	
○住民主体の景観形成活動の促進	○住民組織における景観形成計画の策定、修景活動への支援
2-3 ビジネスタウン高田の推進	
○ふるさとテレワークの推進	○ふるさとテレワーク推進など、街なかへの市外からの企業進出に向けたニーズ調査及び大都市圏からのサテライトオフィスの誘致活動の展開
○事業所機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家・空き店舗の活用促進に向けた支援</li> <li>○既存店舗の一部を賃貸するチャレンジショップ・オフィスの開設支援など</li> </ul>

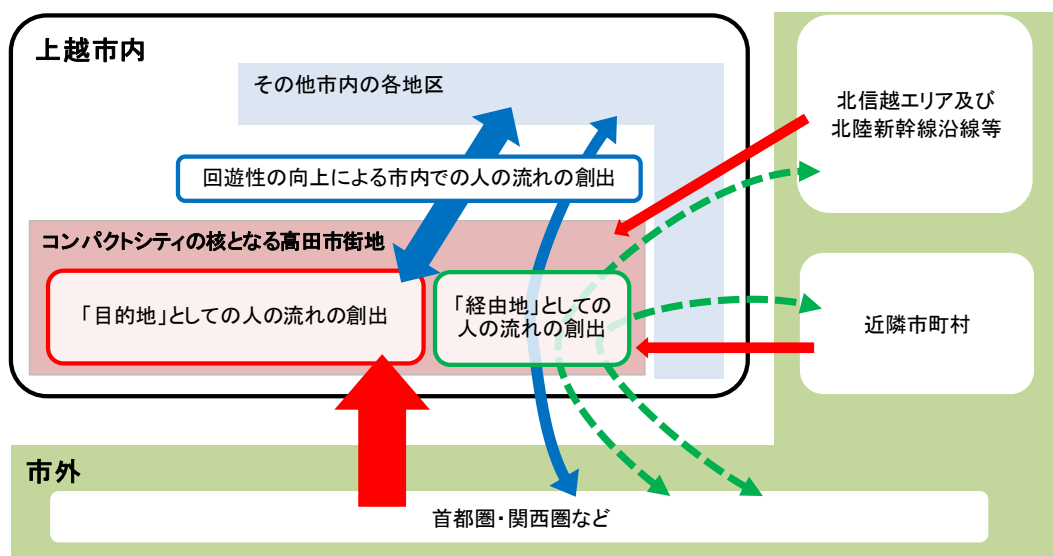
### 取組3 街に活力を生み出す新しい交流の創出

市の内外の人々との交流を活発化させ、高田市街地における直接的な経済効果を創出していく。また、歴史・文化資産の価値の再評価や、それらをいかしたまちづくりの機運の一層の向上に向けて、「市外との交流」と、高田市街地と農山村地域との間での日常的な人の流れを強化する「市内での交流」の二つの観点から交流のしかけづくりを進める。

具体的な取組については、「街なか居住の促進」及び「街の経済基盤の強化」の取組を通じた高田市街地への移住促進や、様々な目的による交流人口の拡大に向けた施策の中で展開していくものとする。実施に当たっては、広い市域の中に多様な地域特性を有する当市の地域特性や上越妙高駅をはじめとした広域交通の結節点としての地勢の活用の観点を取り入れながら進める。

また、併せて、本事業を推進していく上で重要な要素である、人材確保の観点においても、時代に合った新たな発想・技術等の獲得やまちづくりをリードする人材の確保に向けて、高田市街地を始めとした市内はもとより、近隣市町村や北信越エリア、さらには広く全国規模での人的交流の要素を取り入れた事業展開を目指していくものとする。

＜本事業で生み出したい人の流れのイメージ＞



＜想定する事業の概要＞

事業項目	想定する事業の概要
3-1 地域間交流の促進	
○「街の再生」に新たな発想を取り入れる外部人材との交流	○建築やまちづくりを学ぶ大学生が全国から集い、高田市街地の活性化をテーマに開催するワークショップの開催
3-2 地域内交流の促進	
○街なかと農山村を結ぶ地域内交流社会実験	○高田中心市街地及び周辺の農山村部における相互の往来を促進するための社会実験



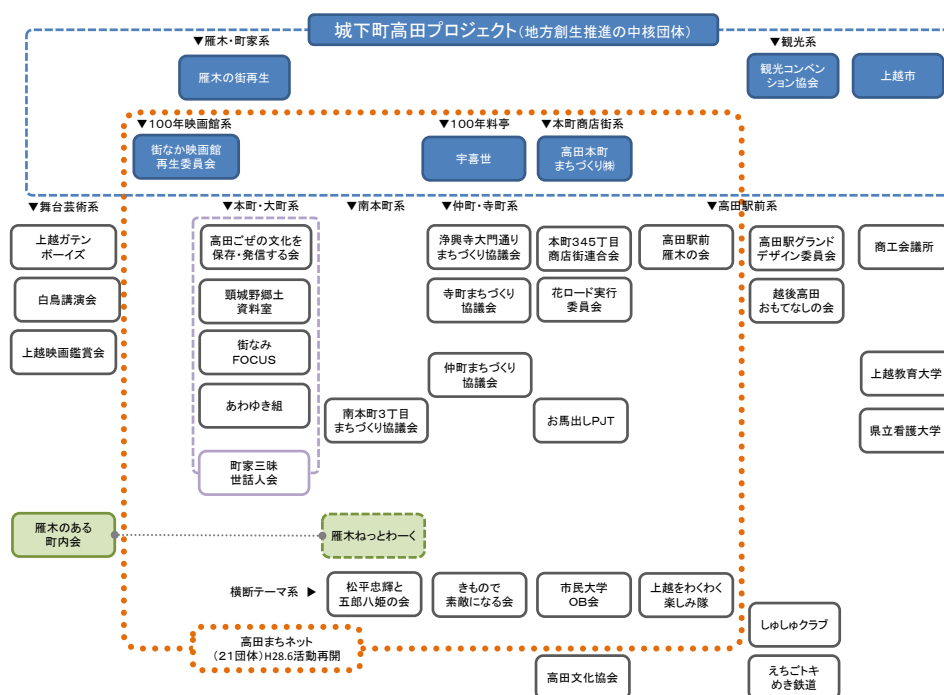
## 取組4 多様な担い手の連携・協働を促進するプロジェクトマネジメント

本事業の推進に当たっては、多様なまちづくりの担い手が一丸となった推進体制はもとより、多様な事業の相乗効果を発揮させていくことが重要である。そのため、本事業を推進していくためのネットワーク型の事業推進組織を設置するとともに、プロジェクト全体の効果的なマネジメントを行うための体制づくりを行う。

とりわけ、観光、商店街振興、歴史・文化資産の活用について専門的かつ具体的な事業展開を行っている団体を本事業の推進における中核メンバーとして「城下町高田プロジェクト」を設置するとともに、高田地区における多様なまちづくり活動との連携・協力体制を構築するため、「高田まちねっと」の構成団体と継続的に事業の推進に係る意見交換やそれらの活動の一層の活性化を促進していく。

さらには、「城下町高田プロジェクト」や「高田まちねっと」のメンバーと、当市の地方創生の推進組織である「上越市まち・ひと・しごと創生推進協議会」との連携体制を強化し、「産・官・学・金・労・民」による「まち・ひと・しごと」の創生を推進していく。

高田地区の主なまちづくり団体と城下町高田プロジェクトのイメージ

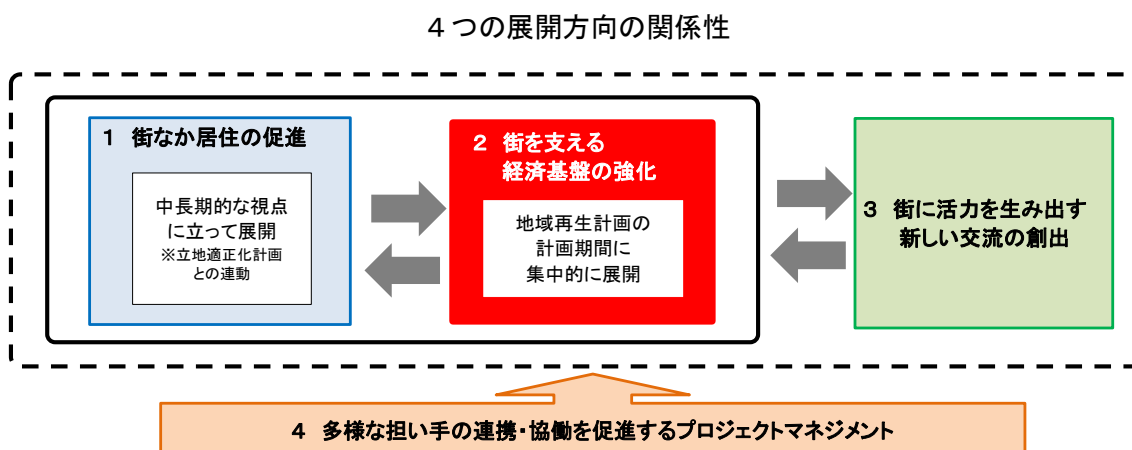


### 想定する事業の概要

事業項目	想定する事業の概要
○城下町高田プロジェクトの運営	○各実施主体と市、関係団体による推進組織の設置・運営及びプロジェクトの運営や将来的な自立に向けた専門家からのアドバイス ○多様なまちづくりの担い手をつなぐ(仮)プロジェクト推進員の設置(公募等)
○事業推進計画の策定・運用による計画的な事業推進	○中核となる歴史的建造物の活用に向けた整備手法や運用手法の調査、詳細な事業費の算出、拠点エリアの景観整備方策の調査や修景イメージ図の作成など(本計画) ○市事業の各年度の予算編成、地方創生推進交付金実施計画に係る評価・検証、市民・事業者による取組の動向と連動した計画の運用・更新

## 2-6 事業推進に当たっての基本シナリオ

先の4つの方向からの取組は、コンパクトシティの推進に当たり直接的な取組となる「街なか居住の促進」と、高田市街地が人口減少社会の中で存続していく裏付けとなる「街を支える経済基盤の強化」の二つの取組を中心に据えたうえで、それらを支える仕掛けづくりとして、「街に活力を生み出す新しい交流の創出」と「多様な担い手の連携・協働を促進するプロジェクトマネジメント」を位置付ける。



これら4つの方向からの取組は、互いに関連付けながら、ソフト・ハードの両面から目に見える形での事業を展開していくものとする。

また、「街なか居住の促進」の実施に当たっては、中長期的な視点に立って事業展開を図っていく必要があることから、本事業において平成28年度に実施した「土地利用基礎調査」の結果を踏まえ、「立地適正化計画」（平成29年3月）に基づく各種施策と合わせて展開していくものとする。

一方、「街の経済基盤の強化」は、平成30年度の歴史博物館のリニューアルオープンや上信越自動車道の四車線化など、高田市街地が今後迎える大きなチャンスを十分に活用していくことが必要であり、地域再生計画の計画期間の5年間を中心に重点的かつ具体的に事業を展開していくものとし、以下、本計画では、街の経済基盤の強化に当たって、中心的な取組となる「街なか回遊観光」を軸とした事業推進の方策を示す。（3 『街なか回遊観光』を軸とした事業推進方策』を参照）

### 3 「街なか回遊観光」を軸とした事業推進方策

#### 3-1 「街なか回遊観光」の促進に係る基本方針

##### (1) 事業展開の骨格

高田市街地は、雪国の城下町の生活文化が現代も息づいており、数多くの有形・無形の歴史・文化資産を有しているものの、他の城下町と比較すると、対外的にそれらの価値や魅力が十分に認知されていない現状である。

このため、今後「街なか回遊観光」を促進していくためには、それらの潜在的な価値や魅力を目に見える形で活用し、市外からの観光客が街なかを歩いて楽しめる環境づくりを行っていくことが必要である。

また、実際に観光客がまちを歩く姿を増加させることによって、市民や事業者がそれらの来訪者を対象とした新たなおもてなしや事業活動に取り組む機運の向上や事業機会の拡大を図り、様々な分野における地域活性化の効果を創出する。

##### ①「観る、買う、食べる、体験する」要素の具体化

当市では、今後オーレンプラザ・新水族博物館の開館、歴史博物館のリニューアルオープン、上信越自動車の四車線化等が予定されており、市外からの来訪者が多くなることが予想される。誘客促進のためには、一定の施設や街並みの集積や演出が必要であることから、市の内外からの来訪者が高田市街地を歩いてみたくなる「魅力」と「利便性」を目に見える形で向上させ、半日程度滞在できるような「観る、買う、食べる、体験する」要素を重点的に強化していくものとする。

##### ②来訪者を迎え入れるまちづくり活動の強化

高田市街地で活発に展開されているまちづくり活動は、期間限定のイベント型の取組から日常的なおもてなしや体験コンテンツの提供など、来訪者を迎え入れる視点からその魅力を向上させていく。

##### ③持続的なまちづくりのための事業化と新たな担い手の受け入れ環境の強化

まちづくり活動の持続には、これまでの住民主体のまちづくり活動に加え、事業活動として継続していける財政基盤や体制の強化が必要である。

そのため、「街なか回遊観光」の推進に当たっては、これまでの市民団体の活動の活性化はもとより、より多くの民間事業者による事業の創出（総称して「町家ビジネス」と呼ぶ）を目指していくものとし、そうした事業が成り立つための一定の来訪者の数の確保と、魅力的な店舗等の創出を同時に進めていく。

さらには、市の内外の若者世代や民間事業者を始めとして、高田のまちの魅力を理解し、引き出していくために必要な新たな知見や人材を確保し、高田のまちの魅力を伝承・共有していく活動など、新たな担い手を受け入れるための体制づくりを進める。

## (2)「街なか回遊観光」のエリア設定

「街なか回遊観光」のエリアは、高田市街地の中心部であり、雁木や特徴的な歴史的建造物が数多く残り、多くの住居や商店が集積している旧町人町周辺の区域を中心に事業を展開していくものとする。

事業を効果的に進めていくため、歴史・文化資産、それらをいかしたまちづくり活動の状況、各種利便・魅力施設、飲食・購買施設等の立地状況を踏まえ、下図のとおりエリア設定を行う。

来訪者の基本的な動線は、高田駅、高田公園、街なかの駐車場の3つを「主な起点」とする。また、経済効果を効果的に創出していくために本町商店街を經由して高田駅と高田公園を結ぶルートを「まち歩きのメインルート」として位置付け、それを中軸として市街地一帯における回遊性を向上させていくものとする。

### ○本事業において重点的に取り組む区域

⇒城下町の概ね旧町人町の区域

### ○まち歩きの起点

⇒高田駅、高田公園及び街なかの駐車場

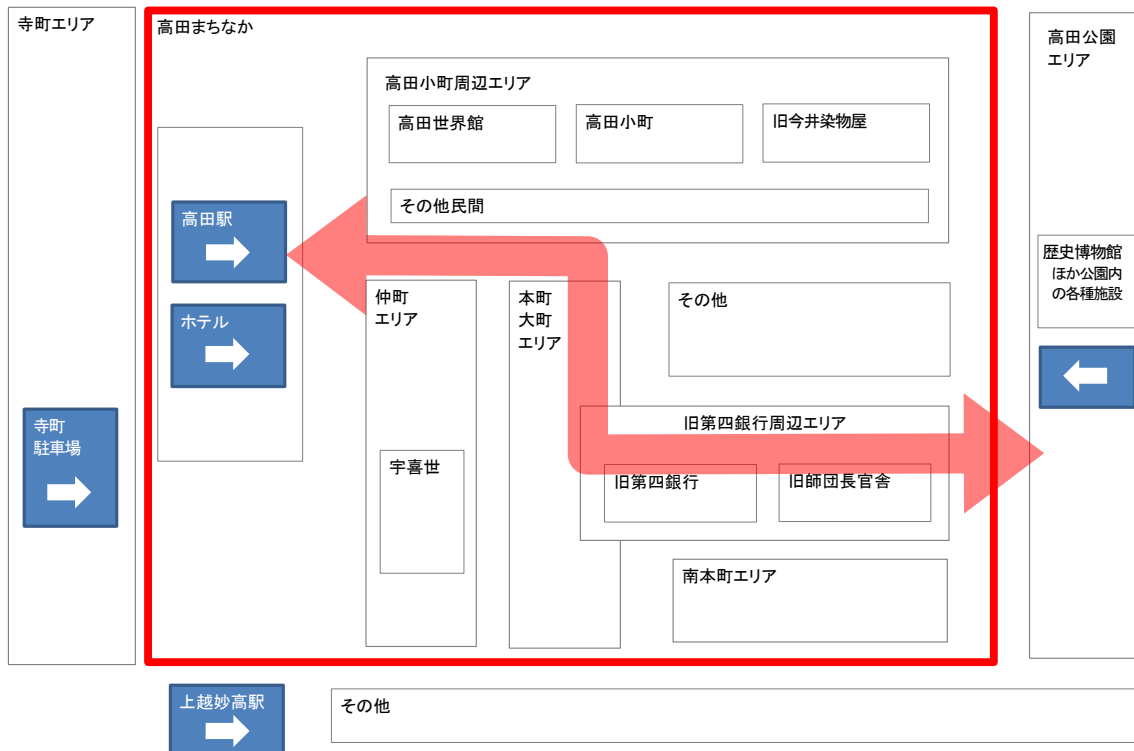
(公共駐車場や公共施設、民間駐車場、ホテルの駐車場など)

※その他寺町駐車場や高田市街地のホテルも起点として念頭に置く

### ○まち歩きのメインルート

⇒高田駅と高田公園を本町商店街経由で結ぶルート

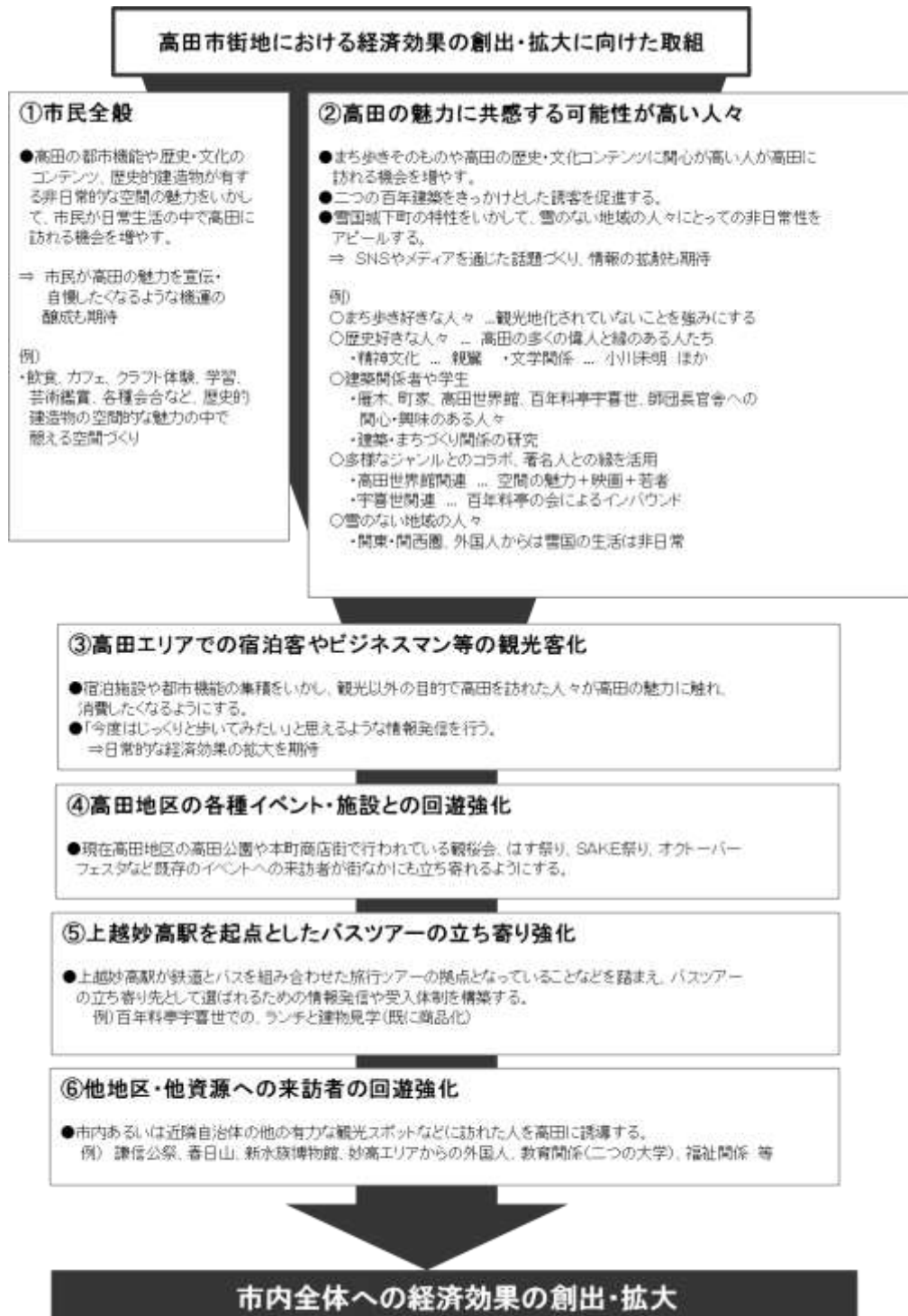
### <高田市街地におけるエリア設定>



### (3) 誘客のターゲットの設定

高田市街地への誘客を促進していく上で、主に次の6つのパターンによる来訪者を念頭に、歩いて巡りたくなる魅力づくりや必要な機能を整備する。また、将来的には高田市街地を入口とした市内各地への誘客・回遊による市内全体への経済効果の創出も目指すものとし、街なか回遊観光の定着の状況に応じて一層の経済効果の創出に向けてターゲットを拡大していくものとする。

#### <誘客のターゲットの設定>



## ＜経済効果を高めていくための展開イメージ＞

高田までの交通手段	新幹線+在来線	新幹線+大型バス	在来線	大型バス	自家用車
-----------	---------	----------	-----	------	------

広域的な交通ネットワークと地勢を活用し、多様な形態に対応できるように展開

来訪者の志向に合わせて「多様な選択肢」を確保できるように展開

高田市街地での交通手段	徒歩	自家用車	大型バス	マイクロバス	タクシー	路線バス	自転車
-------------	----	------	------	--------	------	------	-----

訪問のタイミング	イベントの有無	イベント時	通年		
	季節	春	夏	秋	冬

「イベント時」から「通年化」へ展開

高田の四季の変化を楽しんでもらえるように(リピータ化)展開

来訪者の属性	属性1	熟年世代	若者世代	世代を問わず		
	属性2	高田に関心の高い人	ハイクラス	アクティブシニア	ファミリー	若者
	属性3	女性	男性	夫婦・カップル		
	区分(旅行形態)	個人	グループ	団体		

「高田に関心を持ってくれそうな人」からより「幅広い層」へと展開

来訪者の属性	出発地	市内	北信越	首都圏	関西圏	全国
	国籍	日本人	外国人	不問		

より広いエリアから集客できるように展開

インバウンドの拡大に対応できるように展開

予約の有無	あり	なし
-------	----	----

予約がなくても楽しめるコンテンツの確保できるように展開

高田市街地での滞在時間	30分以内	1~1.5時間	半日	1日	数日
-------------	-------	---------	----	----	----

滞在時間をより長くできるように展開

消費活動の有無	買物	なし	あり				
	飲食	なし	喫茶程度	昼食	昼食or夕食	夕食	夕食+飲酒
	宿泊	なし	あり(市外)	あり(市内)	あり(高田)		

高田市街地でより多くの消費が生まれるように展開

高田以外の市内への回遊	少ない	多い
-------------	-----	----

市内での滞在時間や消費が拡大できるように展開

## 3-2 拠点エリアと拠点施設の設定

街なか回遊観光の促進に当たり、「拠点エリア」と「拠点施設」を設定し、歴史博物館のリニューアルオープンと合わせた「街なか回遊」を促進するためのソフト・ハード面でのネットワークを形成する。

本計画では、事業を推進していくうえで中核となる拠点エリアと拠点施設の整備に係る構想を示す。

### (1) 拠点エリアと拠点施設の整備

#### ①拠点エリアの整備

ソフト・ハード面で一定の集積がみられる「高田小町周辺エリア」を街なか回遊観光を効果的に推進していく上での「魅力」「シンボル性」「拠点性」を兼ね備えた区域としての重点的な整備を促進する。

#### ②拠点施設の整備

市が所有している歴史的建造物は、各エリアでのまちづくりの状況や建物の特徴を踏まえて、必要な魅力・機能の確保に向けた整備・活用を図る。

とりわけ、拠点エリアにおいては、高田小町を総合拠点として、高田世界館の集客機能を最大限に発揮できるようにするとともに、旧今井染物屋を城下町高田の魅力等を体験できる拠点として整備を行う。

また、高田公園と高田駅の中間に位置する「旧第四銀行」「旧師団長官舎」を整備・活用しメインルートの魅力を高め、まち歩き魅力を向上させる。

### (2) 街なか回遊のためのネットワークの形成

高田らしさを感じる魅力の集積が見られ、まち歩きのメインルート上にある「旧第四銀行周辺エリア」を「拠点エリア」に次ぐ回遊の拠点となるよう、施設整備や景観形成、まちづくり活動の活性化を図る。

また、雁木通りの商店街として雁木をいかしたまちづくり活動が活発な「南本町エリア」において、地域住民主体の景観まちづくりを促進し、雁木をいかしたまち歩きの魅力を高める。

さらに、商業・飲食機能が集積している「本町・大町エリア」「仲町エリア」における「食」「買物」などソフト面での魅力の向上を図り、高田市街地における経済効果の創出を目指す。

### 3-3 「街なか回遊観光」の取組の展開イメージ

本取組では、交流人口の拡大を契機とした経済効果の創出を図るため、主に下記のケースによる人の流れを想定し、ソフト・ハード面での取組を推進する。

#### ケース1 高田公園を起点とした回遊の流れの強化

現状：観桜会等で高田公園に訪れた人々がまちなかに流れる動きは弱い

#### ケース2 高田駅を起点とした回遊の流れの強化

現状：駅からの来訪者にとって、訪れてみたいエリアがない（魅力が弱い）

#### ケース3 広域的な観光ルートにおける経由地としての誘客の強化

現状：上越妙高駅で新幹線とバスを乗り継ぐツアーの立寄り先は限定的

#### ケース4 まちなかの駐車を起点とした回遊性の強化

現状：まちなかの駐車が「まち歩き」の起点としていかされていない

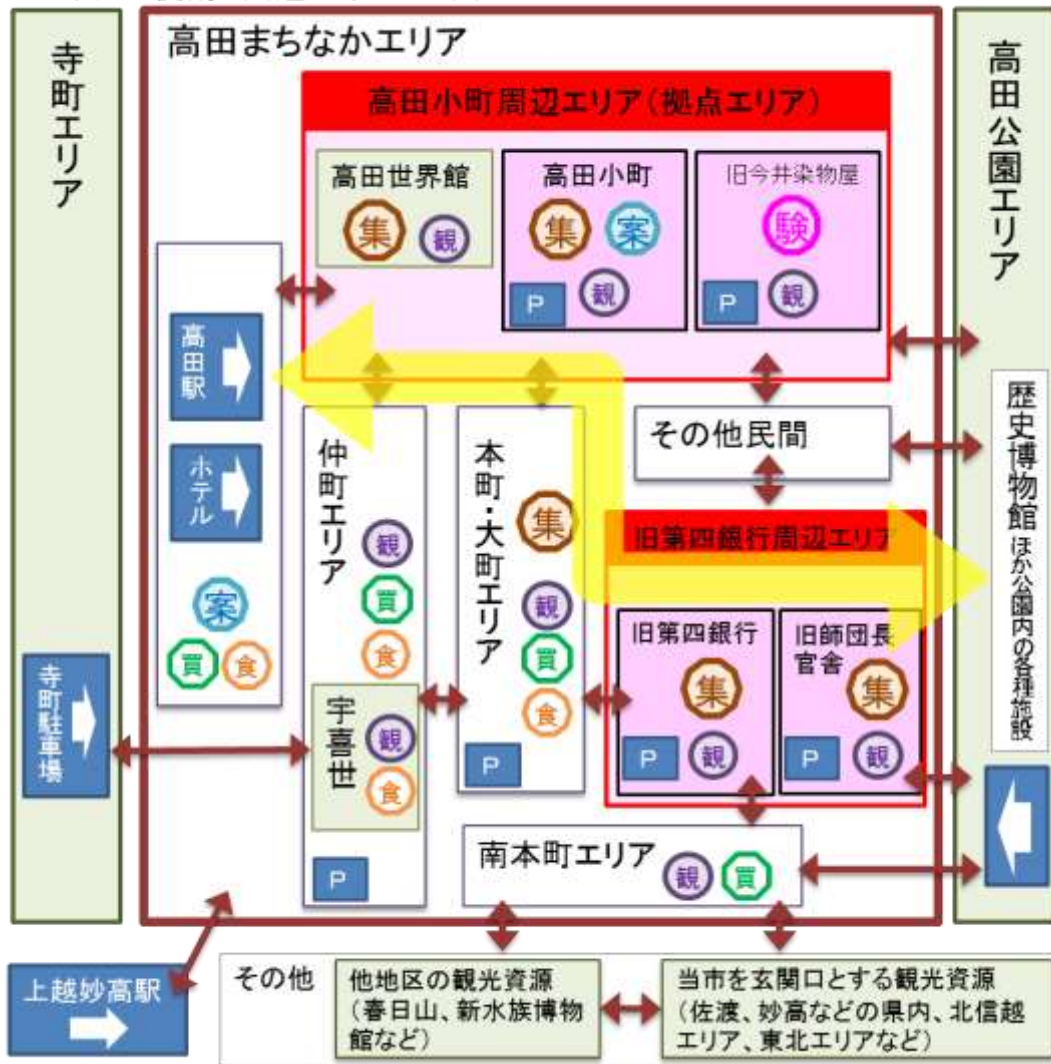


### 3-4 「街なか回遊観光」におけるエリアの役割

3-1～3-3において示した設定を踏まえ高田市街地における「街なか回遊観光」にむけたエリアの役割を下図に示す。

＜「街なか回遊観光」におけるエリアの役割図＞

＜エリアの役割と回遊のイメージ図＞



凡例		回遊の起点		見学(観る)		観光案内
		まち歩き メインルート		買物		
		駐車場		飲食		歴史・文化の常時体験

## 4 拠点エリアの整備構想案

### 4-1 整備のコンセプト

先に示した街なか回遊のイメージを想定し、高田市街地における街なか回遊を促進するために必要な魅力と機能を強化するため、次の3つのコンセプトで拠点エリアの整備を進める。

#### (1) 高田の歴史・文化を楽しめる魅力的な「目的地」づくり

市民や来訪者が高田の歴史・文化を感じながら「過ごす」「体験する」の機能を新たに創出し、高田市街地に訪れるきっかけとなる魅力的な目的地を形成する。

また、併せて空き家、空き店舗に係る各種支援制度等により民間事業者等による賑わい創出につながる施設・店舗の誘導を促進する。

**取組1** 歴史・文化を感じながら「過ごす」空間づくり  
⇒ 高田世界館周辺での「たまりの場」の整備

**取組2** 歴史・文化を「体験する」拠点づくり  
⇒ 旧今井染物屋の拠点施設としての整備・活用

#### (2) 拠点エリア内外の「回遊性」を高める利便性の向上

拠点エリアを中心とした高田市街地における回遊性を高めるための「情報発信」の強化や「利便性」の向上に必要な機能を確保する。

また、拠点エリア内での回遊性を創出するため、目的地となる高田世界館、高田小町、旧今井染物屋をつなぐ動線の利便性を向上させるための整備を行う。

**取組3** 歴史・文化をいかしたまちづくりの総合拠点づくり  
⇒ 町家交流館高田小町の機能強化

**取組4** 駐車場の利用環境の向上  
⇒ 旧今井染物屋裏駐車場の活用

#### (3) 歴史・文化をいかしたまちづくりの「シンボル」となる景観形成の促進

拠点エリア内及びその付近における民間事業の展開を促進するとともに、市民の歴史・文化をいかしたまちづくりの機運を高めるため、高田のシンボルとなりうる魅力的な景観形成を促進する。

**取組5** 本町通りの景観形成の促進  
⇒ 高田世界館及び高田小町付近の景観形成

**取組6** 大町通りの景観形成の促進  
⇒ 旧今井染物屋付近の景観形成

<拠点エリア整備の全体イメージ>



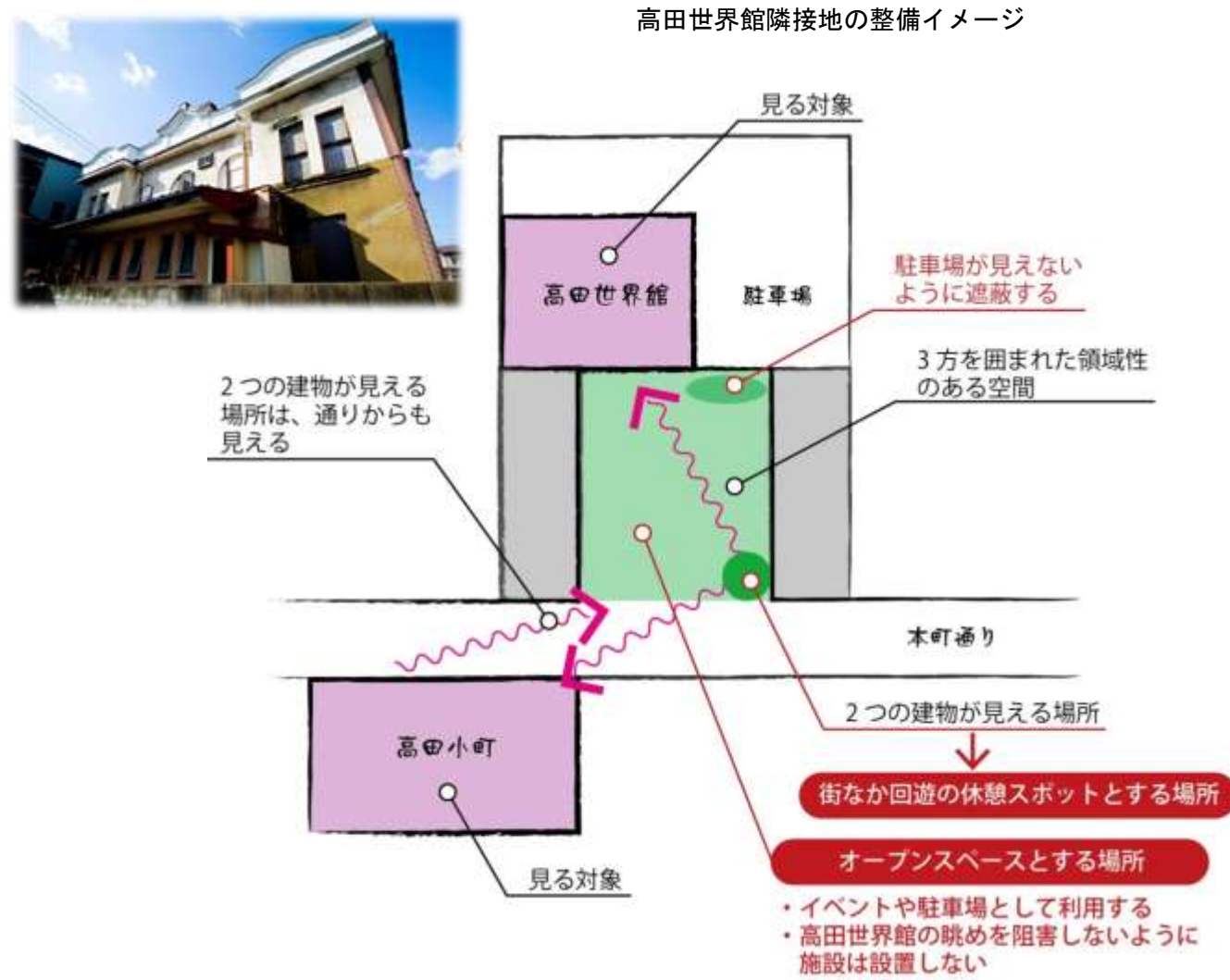


## 4-2 整備手法(案)

### 4-2-1 高田の歴史・文化を楽しめる魅力的な「目的地」づくり

#### (1) 高田世界館周辺での「たまりの場」の整備 取組1

高田世界観隣接地は、来訪者の目的となるイベントを開催するための空間として整備し、平常時は街なか回遊の駐車場や休憩スポットとして利用できるようにする。



高田世界館隣接地の現況



イベント利用のイメージ



ポケットパーク的な利用のイメージ



## (2) 旧今井染物屋の拠点施設としての整備・活用 取組 2

高田等の歴史・文化を体験・伝承・創出する拠点施設として整備する（拠点施設としての旧今井染物屋の整備内容は 5-2-1 を参照）



旧今井染物屋（現況）

### 旧今井染物屋の整備内容の概要



旧今井染物屋裏駐車場の整備イメージ



4-2-2 拠点エリア内外の「回遊性」を高める利便性の向上

(1) 町家交流館高田小町の機能強化 **取組3**

拠点エリアの中核施設として、現行の集会機能に加え、物販等の機能を付加し、運営方法を再検討する。(拠点施設としての高田小町の整備内容は5-2-2を参照)

(2) 旧今井染物屋裏駐車場の活用 **取組4**

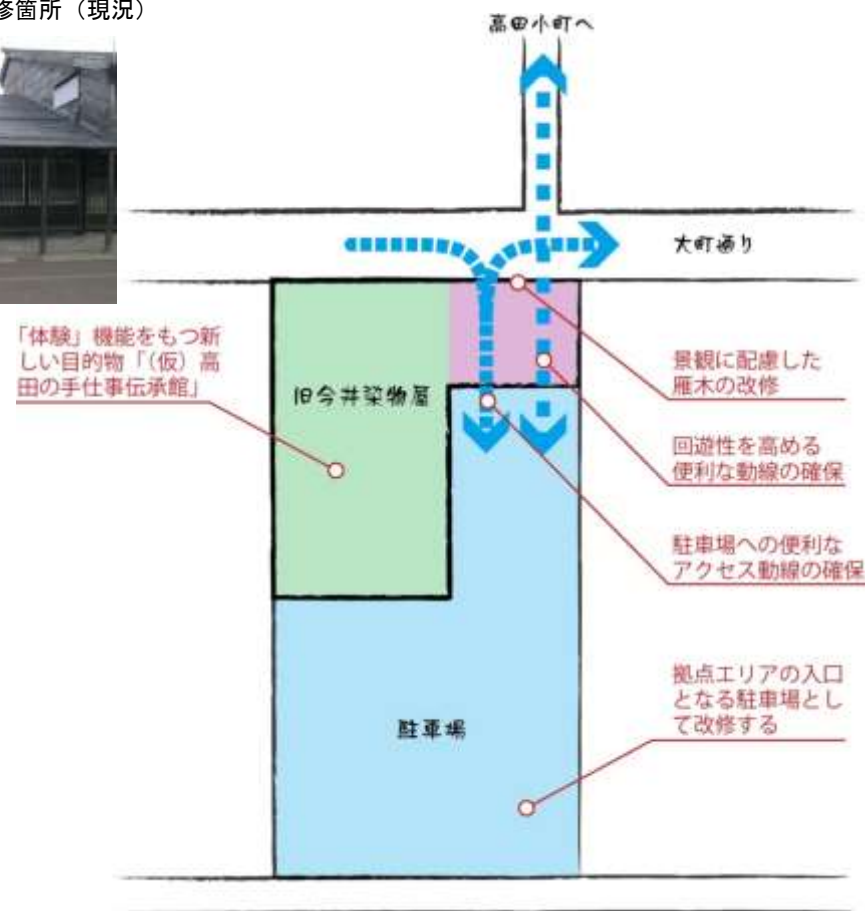
旧今井染物屋裏の駐車場について、拠点エリア全体の駐車場として活用できるよう改修するとともに、大町通り、本町通りへのアクセスを確保するための動線を確保する。

<拠点エリア内の動線の利便性向上のイメージ>



旧今井染物屋の動線の利便性向上のイメージ

動線を確保するための改修箇所(現況)



旧今井染物屋裏駐車場の現況



旧今井染物屋裏駐車場の整備イメージ



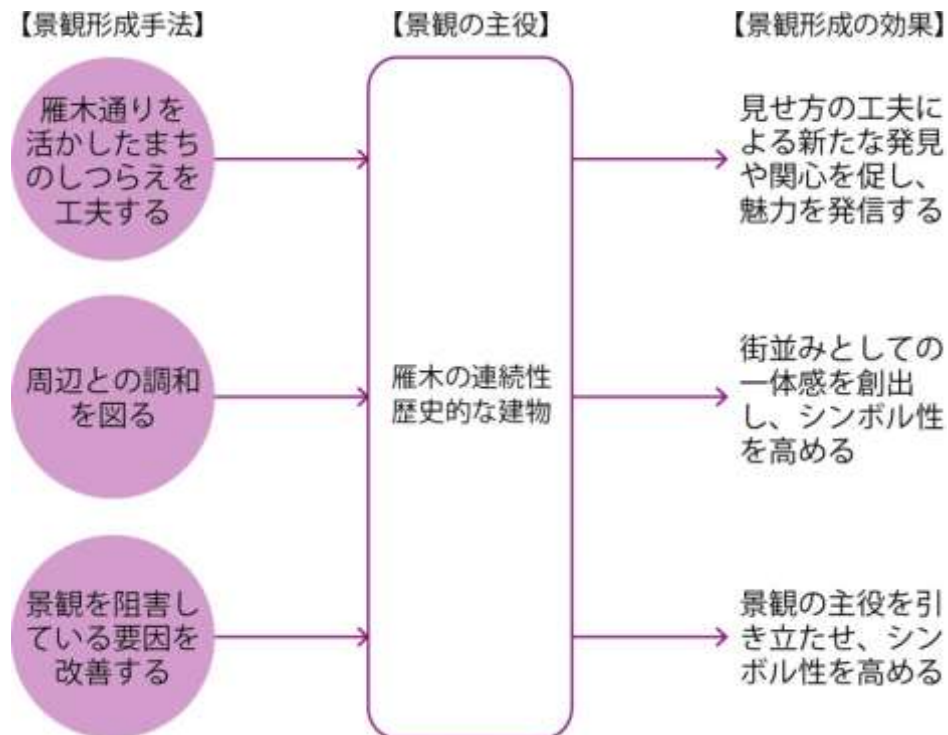
### 4-2-3 歴史・文化を活かしたまちづくりの「シンボル」となる景観形成の促進

取組5 取組6

拠点エリア内及びその付近における民間事業の展開を促進するとともに、市民の歴史・文化をいかしたまちづくりの機運を高めるため、高田のシンボルとなりうる魅力的な景観形成を促進する。

景観形成手法は、3つの観点から、拠点エリアの景観の主役である「雁木の連続性」「歴史的な建物」を活かし引き立たせるものとし、高田のシンボルとなる景観形成を図る。

#### 拠点エリアにおける景観形成の考え方



## (1) 雁木通りを活かしたまちのしつらえを工夫する

市民に親しみや関心を持ってもらうとともに街の魅力を発信し、街なか回遊の要求（発見、知る）を満たす。

### 例1 すだれ、のれんによる工夫や添景物

#### 景観整備手法

例えば …… 一定のルールのもと、様々なパターンにデザインされた情報やメッセージを持たせた「のれん」や「すだれ」を日替わりで変える。

例) 明日の天気のパターン

すだれ（ベージュ）



すだれ（藍色）



のれん（えんじ色系）



のれん（緑色系）



例えば …… 各家々が工夫してさりげなく街に彩を添える。雪国の町家の暮らしを表す添景物を見せる。(干し柿、大根干し、はしご、とい など) (実践中)








## (2) 周辺との調和を図る

景観の中で目立つ大きさのものや色を改善し周辺と調和した景観を形成する。

**例2** 黒やこげ茶色などの暗い色を基調とした街並みに目立つ白い室外機を格子で遮蔽する



対 象	景観整備手法
室外機	<p>例えば・・・ 室外機を格子などで囲い遮蔽する</p>  <p>▲現況</p>  <p>▲整備後</p>  <p>▲整備後(室外機の遮蔽+無電柱化)</p>



例3 目立つ大きい看板の大きさや掲出位置を変更する

対 象	景観整備手法
看板	<p>例えば…</p> <p>ヒューマンスケールから突出した規模の看板を目立たなくする</p>  <p>▲現況</p>  <p>▲整備後(規模縮小)</p>  <p>▲整備後(掲出位置の変更)</p>

**例4** 雁木の連続性が途切れている箇所に、突然現れる大面積の壁面の色を変更する

対 象	景観整備手法
<p>大面積の妻側壁面</p>	<p>例えば…</p> <p>建物の妻側壁面が見えるということは、そもそも雁木の連続性が途切れており、突然、大面積の壁面が現れ街並みと調和していないため、壁面の色を改善する</p>  <p>▲現況</p>  <p>▲整備後</p>

例5 ポール類の白い支柱が目立つ存在となっているポール類の支柱の色を変更する

対 象	景観整備手法
<p>ポール</p>	<p>例えば… 周辺と調和する色に改善する</p>  <p>▲現況</p>  <p>▲整備後</p>

### (3) 景観を阻害している要因を改善する




主役である街並み景観を阻害している電柱を改善し良好な景観を形成する。

#### 例6 電柱の改善

(整備イメージ①)

対 象	景観整備手法
・電柱 大町通り	 <p data-bbox="539 1061 624 1093">▲現況</p>  <p data-bbox="539 1684 790 1715">▲整備後(無電柱化)</p>

(整備イメージ②)

対 象	景観整備手法
・電柱 高田小町	 <p>▲現況</p>  <p>▲整備後(電柱の色彩変更)</p>  <p>▲整備後(無電柱化)</p>



(整備イメージ③)

対 象	景観整備手法
<p>・電柱 旧今井染物屋</p>	 <p>▲現況</p>  <p>▲整備後(電柱の色彩変更)</p>  <p>▲整備後(無電柱化)</p>

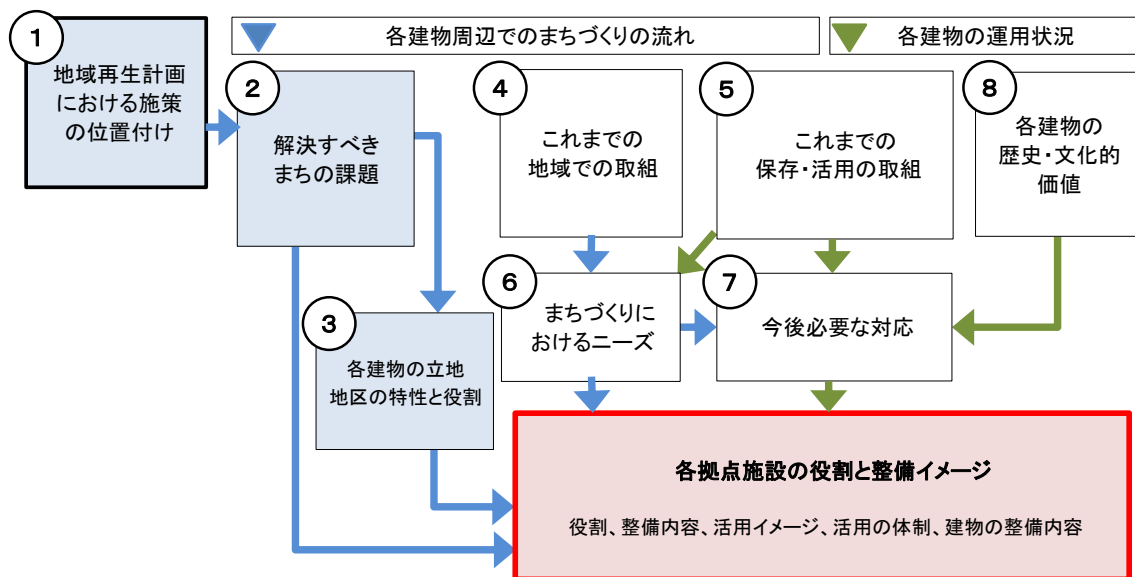
## 5 拠点施設の整備構想案

### 5-1 整備構想案の概要

市が所有している歴史的建造物について、「街なか回遊観光」を推進していく上での拠点施設として位置付け、必要な魅力・機能の確保に向けた整備・活用を図る。

各建物は、各建物周辺でのまちづくりの流れと建物の現状と課題を踏まえ、下記の役割と整備イメージに基づき必要な整備を行う。

各拠点施設の役割と整備イメージの整理



各建物の役割と整備イメージと基本的な機能の概要

建物	立地エリア	役割と整備イメージ	基本的な機能				
			観る	買う	食べる	体験する	集う
旧今井染物屋	高田小町 周辺エリア (拠点エリア)	拠点エリアへの誘客の目的地となる高田等の歴史・文化を体験・伝承・創出する拠点	◎	△	△	◎	○
町家交流館 高田小町		拠点エリアの中核施設として集会施設の現行機能に加え、物販・飲食(喫茶程度)機能を拡充する	○	◎	◎	○	◎
旧第四銀行 高田支店	旧第四銀行 周辺エリア	商店街の日常的な賑わい創出のための銀行建築の空間をいかしたイベント・物販施設	◎	○	○	○	◎
旧師団長官舎		凝洋風建築や庭園の空間の魅力をいかした憩いの場	◎	△	△	○	○
旧金津憲太郎 桶店	その他	高田の懐かしい暮らしの伝承の場	◎	—	—	—	—

## **5-2 各施設の整備手法（案）**

### **5-2-1 旧今井染物屋**

#### **（1）施設の役割**

高田等の歴史・文化を体験・伝承・創出する拠点施設として整備する（（仮）高田の手仕事伝承館）。

#### **（2）整備内容**

##### **①耐震補強**

公共施設として利用するための耐震安全性の確保（耐震補強）と、内外装の破損個所の改修のため、解体・組立工事とする。

##### **②内部活用整備**

活用のための設備機能を追加するための改修を行う（電気設備、衛生器具、給排水、ガス設備など）。

##### **③外部修理工事**

屋根補修、外壁張替え及び塗装

##### **④駐車場舗装工事**

来訪者のための駐車場舗装整備を行う。

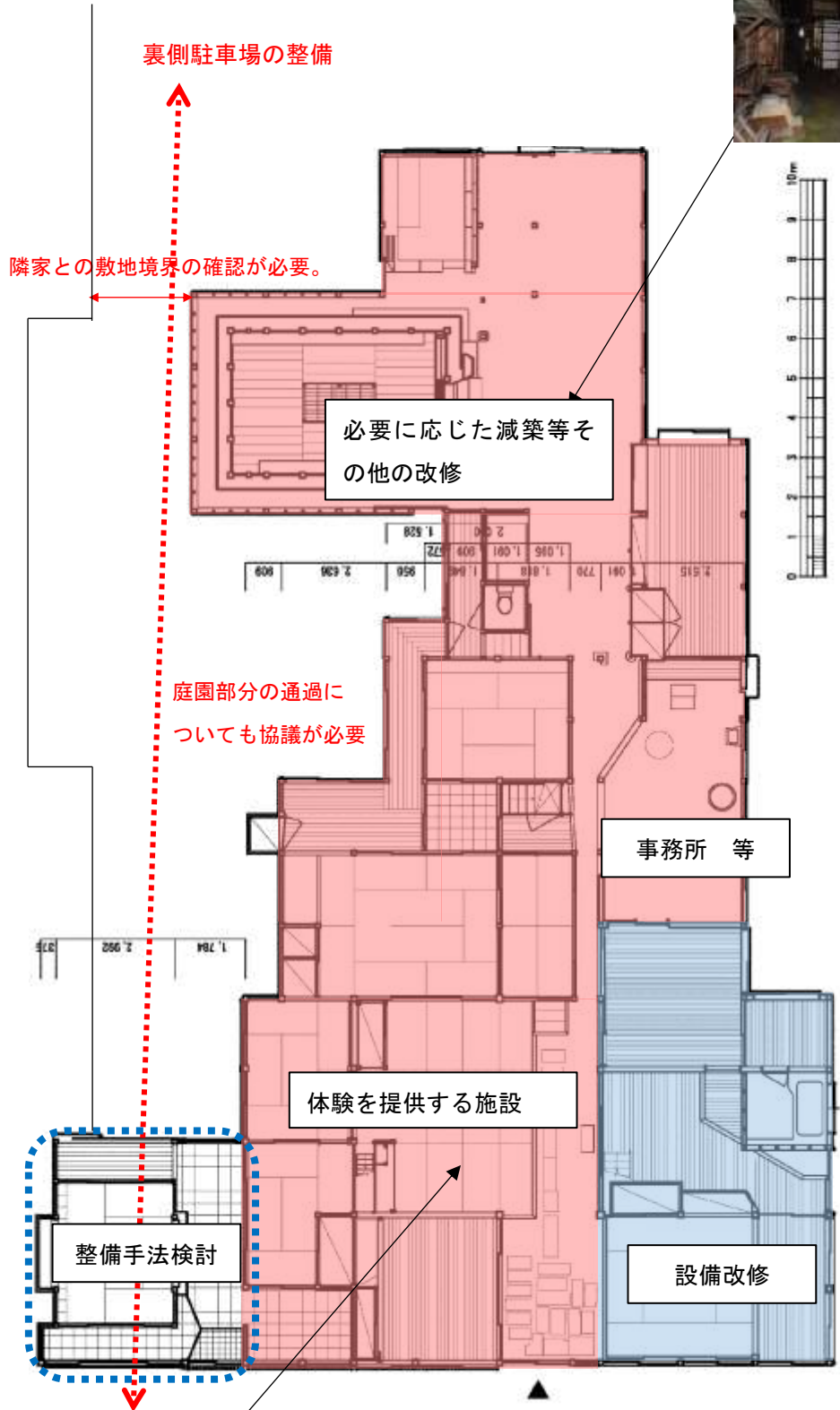
なお、旧今井染物屋の整備については、将来的に文化財として保存活用して行くことを想定した場合、その指定範囲をどこまでとするかによって以下のそれぞれのケースが考えられる。

- 1) 全範囲を指定し全範囲を整備する場合
- 2) 北側張り出し部の整備は後世に行うこととする場合
- 3) 北側張り出し部は指定範囲から除外し、機能改修（活用のための機能など）する場合
- 4) 北側張り出し部は解体撤去して、裏側駐車場への導線を確保する場合

※ただし、耐震改修に係る経費が高額となることから、耐震等の調査により減築等のコスト縮減の検討を行う。また、整備に当たってはニーズ調査等の結果を踏まえた実現可能性を考慮したうえで実施する。



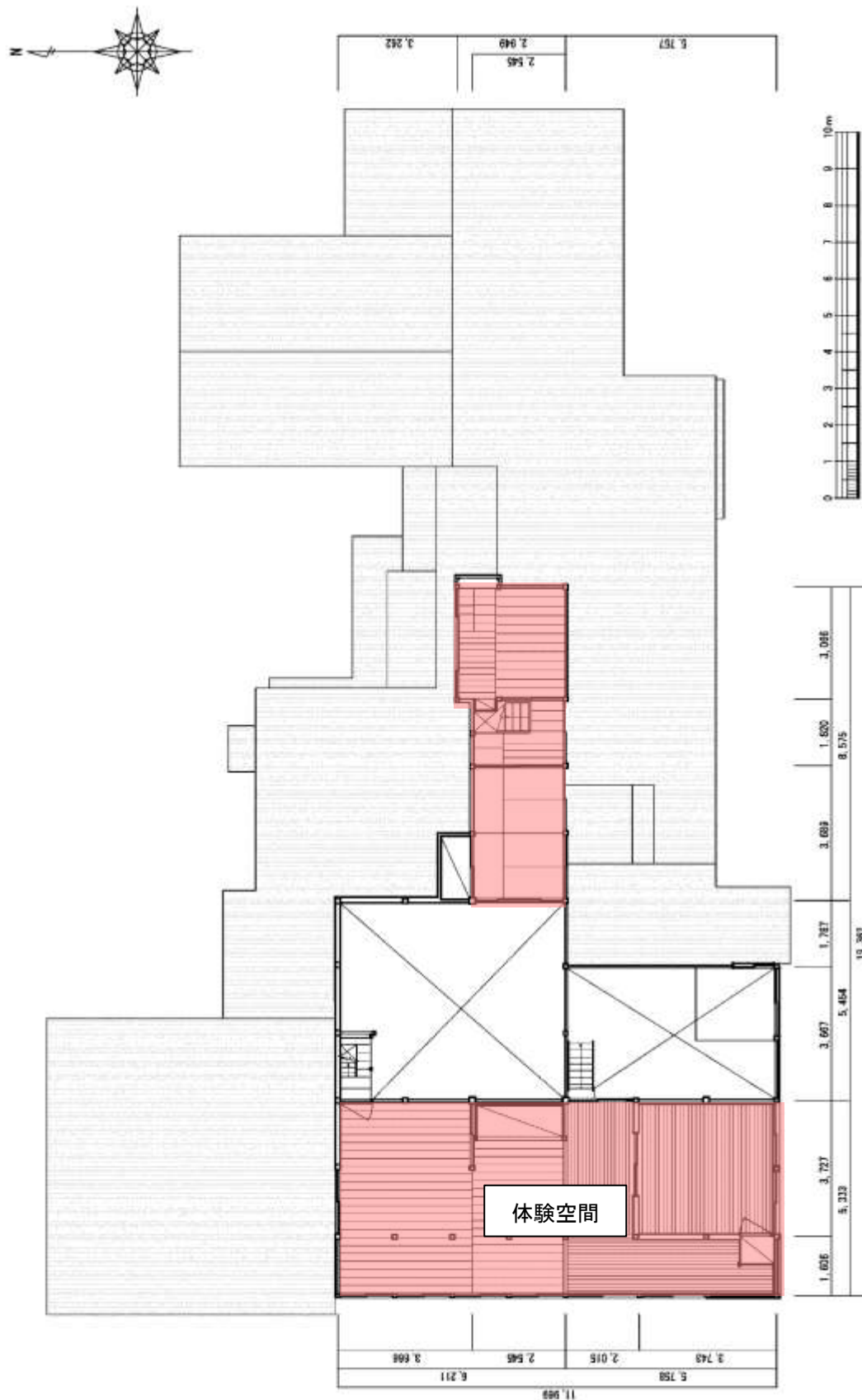
旧今井染物屋整備イメージゾーニング図（1階）

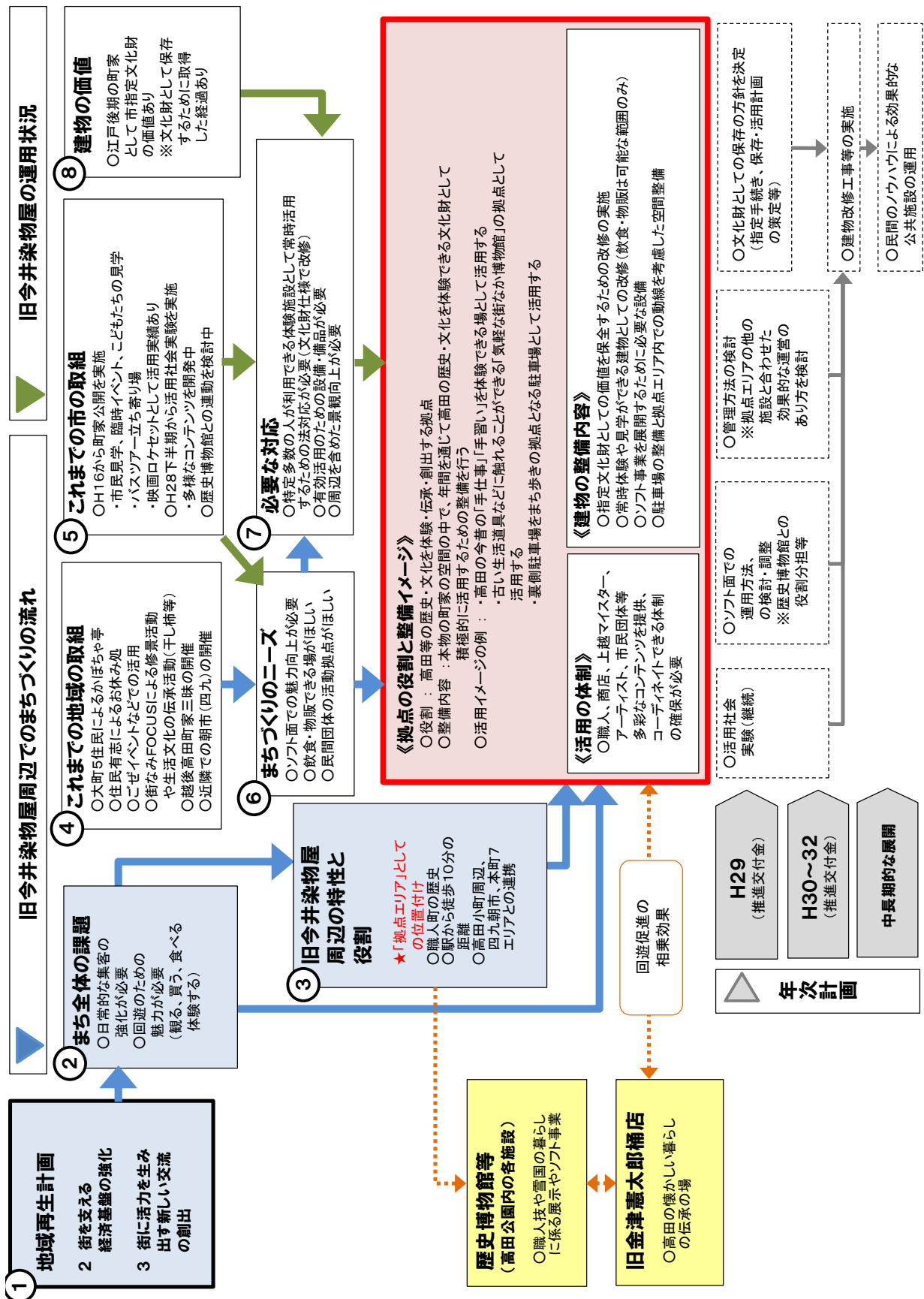


体験空間

活用のための  
設備機能整備

旧今井染物屋整備イメージゾーニング図（2階）





旧今井染物屋周辺のまちづくりの流れ

旧今井染物屋の運用状況

**1 地域再生計画**  
 2 街を元々  
 経済基盤の強化  
 3 街に活力を生み  
 出す新しい交流  
 の創出

**2 まち全体の課題**  
 ○日常的な集客の強化が必要  
 ○回遊のための魅力が必要(観る、買う、食べる体験する)

**4 これまでの地域の取組**  
 ○大町に住民によるかほちや亭  
 ○住民有志によるお休み処  
 ○ごゼイベントなどの活用  
 ○街なみFOCUSによる修景活動  
 ○生活文化の伝承活動(干し柿等)  
 ○越後高田町家三昧の開催  
 ○近隣の朝市(四九)の開催

**5 これまでの市の取組**  
 ○H16から町家公開を実施  
 ・市民見学、臨時イベント、こどもたちの見学  
 ・バスツアー立ち寄り場  
 ・映画ロケセットとして活用実績あり  
 ○H28下半期から活用社会実験を実施  
 ・多様なコンテンツを開発中  
 ○歴史博物館との連携を検討中

**8 建物の価値**  
 ○江戸後期の町家として市指定文化財の価値あり  
 ※文化財として保存するために取得した経緯あり

**3 旧今井染物屋周辺の特性と役割**  
 ★「拠点エリア」としての位置付け  
 ○職人町の歴史  
 ○駅から徒歩10分の距離  
 ○高田小町周辺、四九朝市、本町7エリアとの連携

**6 まちづくりのニーズ**  
 ○ソフト面での魅力向上が必要  
 ○飲食・物販できる場がほしい  
 ○民間団体の活動拠点がほしい

**7 必要な対応**  
 ○特定多数の人が利用できる体験施設として常時活用するための法対応が必要(文化財仕様で改修)  
 ○有効活用のための設備・備品が必要  
 ○周辺を含めた景観向上が必要

**《拠点の役割と整備イメージ》**  
 ○役割：高田等の歴史・文化を体験・伝承・創出する拠点  
 ○整備内容：本物の町家の空間の中で、年間を通じて高田の歴史・文化を体験できる文化財として積極的に活用するための整備を行う  
 ○活用イメージの例：  
 ・高田の今昔の「手仕事」を体験できる場として活用する  
 ・古い生活道具などに触れることができる「気軽に街なか博物館」の拠点として活用する  
 ・裏側駐車場をまち歩き拠点となる駐車場として活用する

**《活用の体制》**  
 ○職人、商店、上越マイスター、アーティスト、市民団体等  
 ○多彩なコンテンツを提供、コーディネートできる体制の確保が必要

**《建物の整備内容》**  
 ○指定文化財としての価値を保全するための改修の実施  
 ○常時体験や見学ができる建物としての改修(飲食・物販は可能な範囲のみ)  
 ○ソフト事業を展開するために必要な設備  
 ○駐車場の整備と拠点エリア内での動線を考慮した空間整備

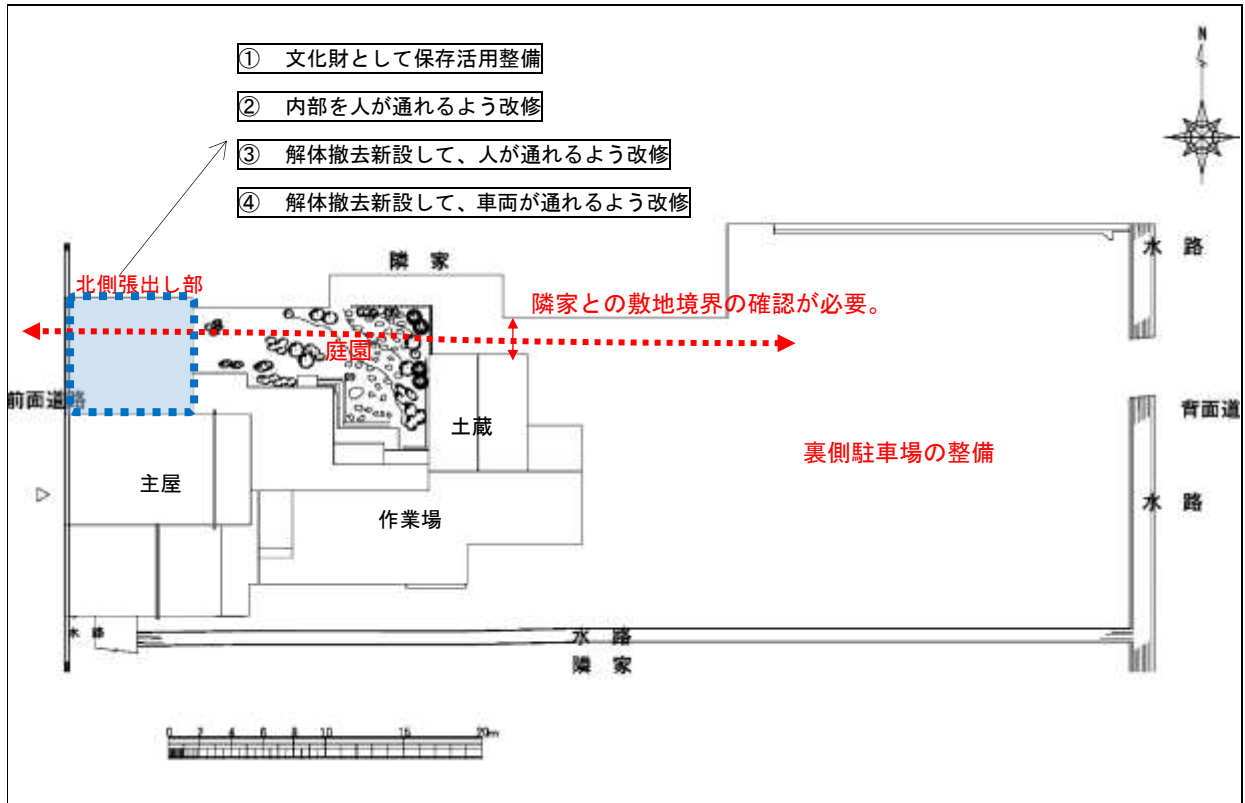
**年次計画**  
 H29 (推進交付金)  
 H30~32 (推進交付金)  
 中長期的な展開

**活用社会実験(継続)**  
 ○ソフト面での活用方法、検討・調整  
 ※歴史博物館との役割分担等

**管理方法の検討**  
 ※拠点エリアの他の施設と合わせた効果的な運営のあり方を検討

**文化財としての保存の方針を決定(指定手続き、保存・活用計画の策定等)**  
 ○建物改修工事等の実施  
 ○民間のノウハウによる効果的な公共施設の運用

旧今井染物屋整備イメージゾーニング図（駐車場の有効活用のための整備）



来訪者のための駐車場舗装整備



駐車場への導線確保のため北側張出し部を改築



車両が通過できるように軒高を上げる改修を行う場合のイメージ（左）、参考：現況（右）



## 5-2-2 町家交流館高田小町

### (1) 施設の役割と活用イメージ

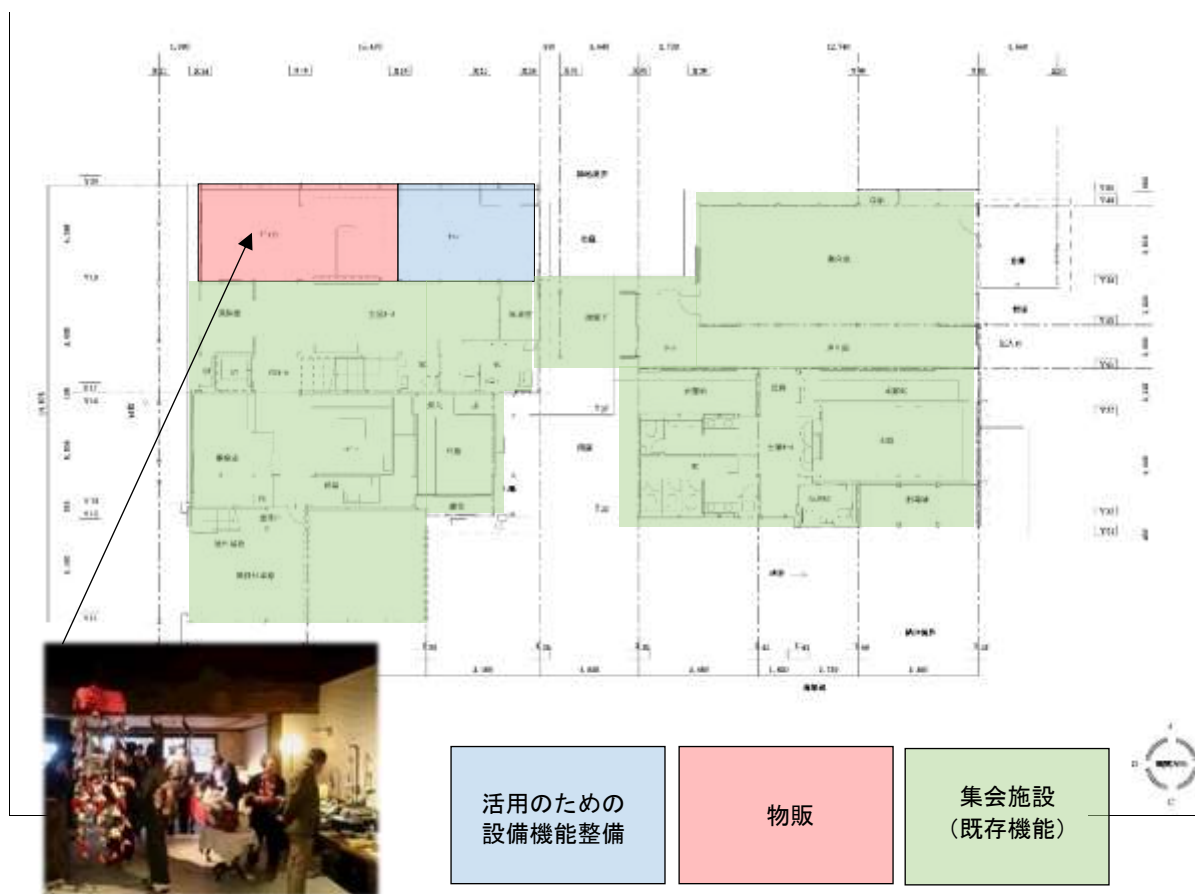
拠点エリアの中核施設として、集会施設の現行機能に加え、物販等の機能を付加し、指定管理に移行する。

### (2) 整備内容

#### ①内部活用整備

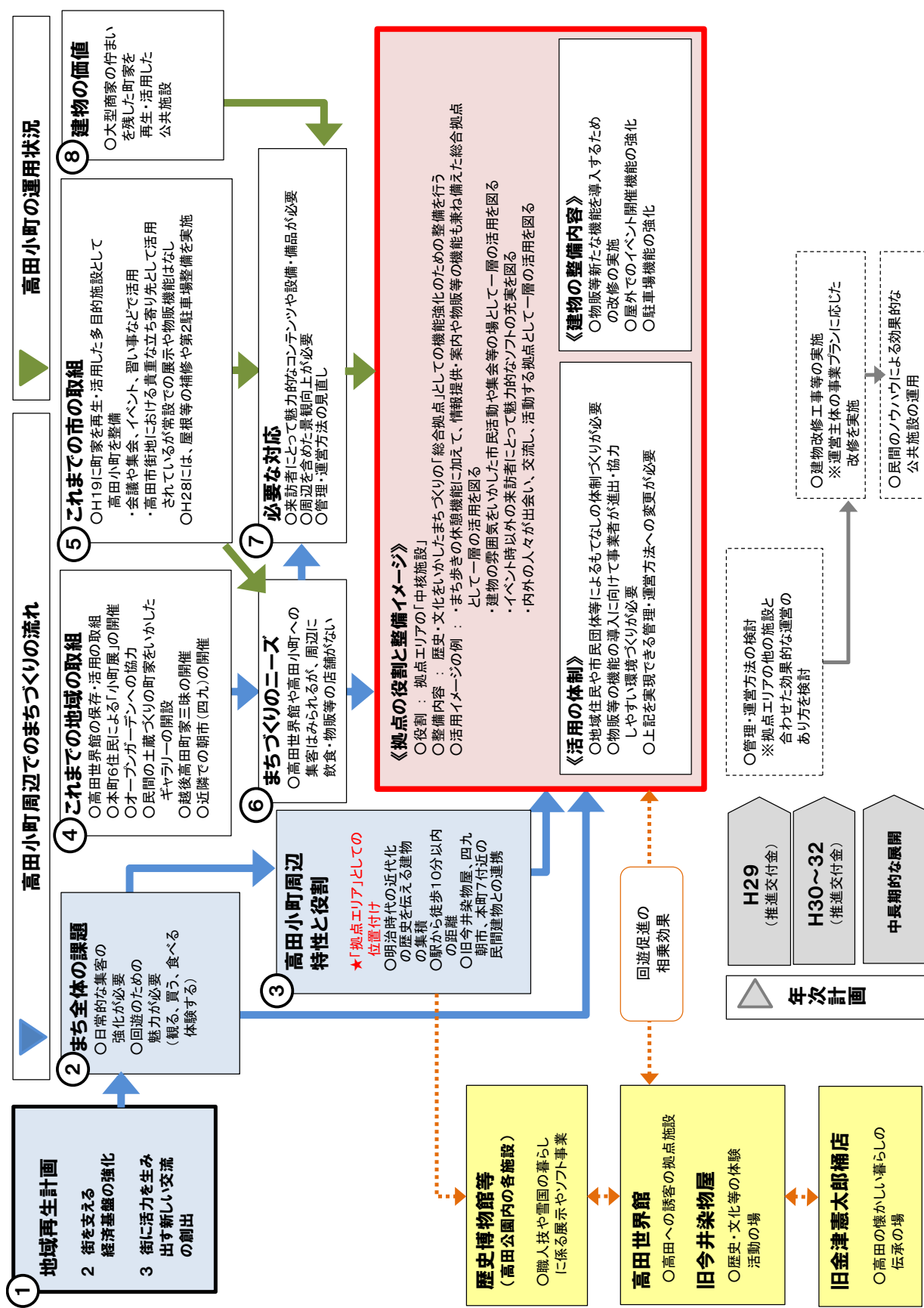
電気設備、衛生器具、給排水、給湯、ガス設備等の設備は既存施設に引込み済みのため、一部内装の改修整備を行う。

町家交流館高田小町整備イメージゾーニング図



市民団体による臨時の物販店舗の様子





### 5-2-3 旧第四銀行高田支店

#### (1) 施設の役割と活用イメージ

本町エリアの魅力と利便性を備えた拠点として、商店街の日常的な賑わい創出のため、銀行建築の空間をいかしたイベント・物販施設として整備する。

#### (2) 整備内容

##### ①屋上、外壁防水工事

建物外装の劣化箇所（屋上防水、外壁防水）の改修

##### ②内部活用整備

用途変更に伴う防火戸、排煙オペレータ等、防災設備の設置・改修整備  
頭取室、金庫室など、銀行営業時の室内の雰囲気を見せるための整備  
電気設備の改修整備



建物外観



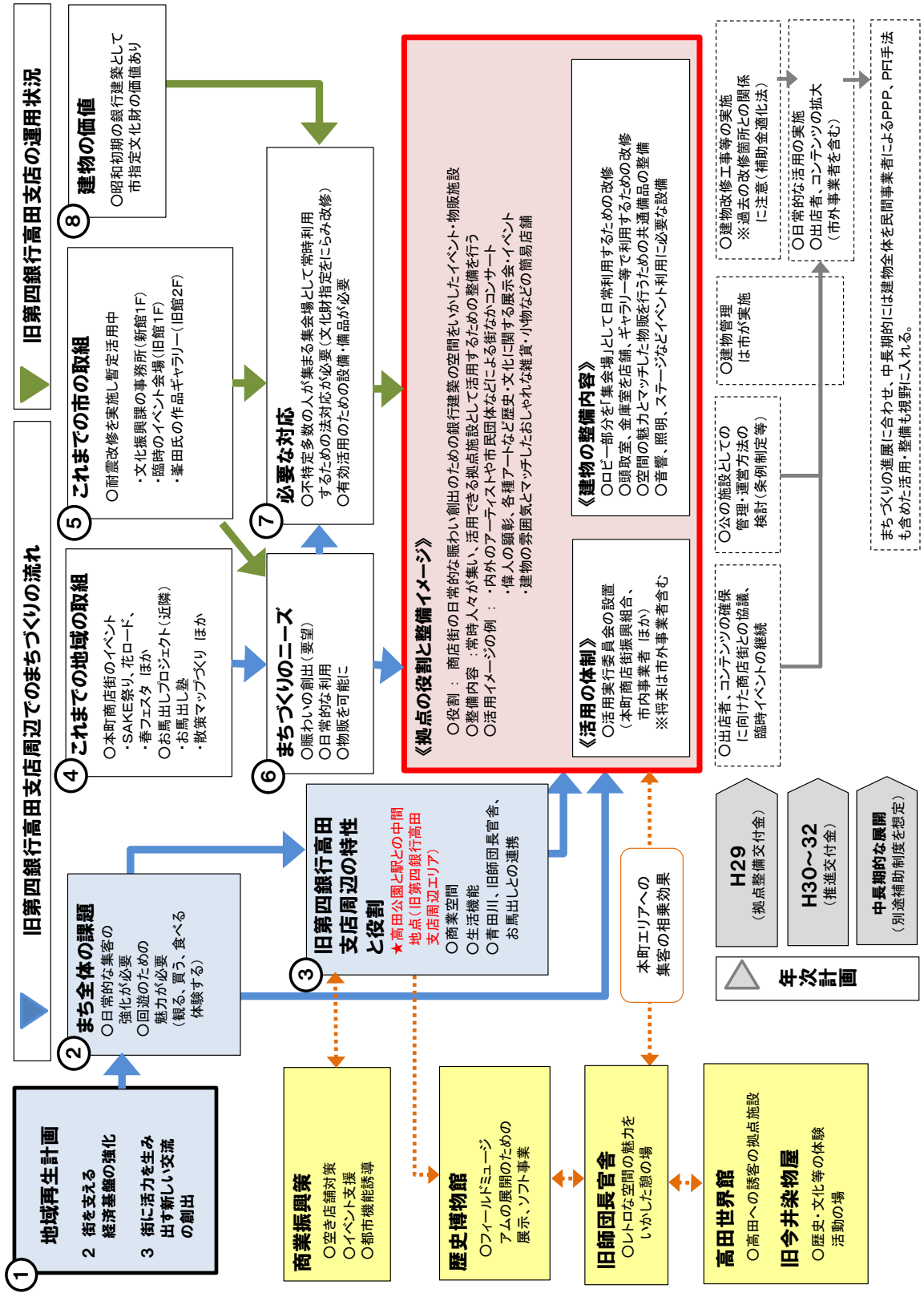
臨時のイベントでの活用の様子

旧第四銀行高田支店整備イメージゾーニング図（1階）









## 5-2-4 旧師団長官舎

### (1) 施設の役割と活用イメージ

凝洋風建築や庭園の空間の魅力をいかした憩いの場（市内飲食店のケータリングサービスを利用した食事会の開催など）として整備する。

### (2) 整備内容

#### ①内部活用整備

凝洋風建築や庭園の空間の魅力をいかした、市民の憩いの場として整備するため、料理教室やケータリングサービスを利用した食事会を開催するための台所厨房設備、電気設備等の改修整備。

#### ②外部修理工事

建物外壁の塗装、駐車場の舗装、庭園の魅力向上のため、屋根の雨漏り箇所の補修、外壁劣化範囲の張替え及び塗り替え整備を行う。

#### ③駐車場舗装工事

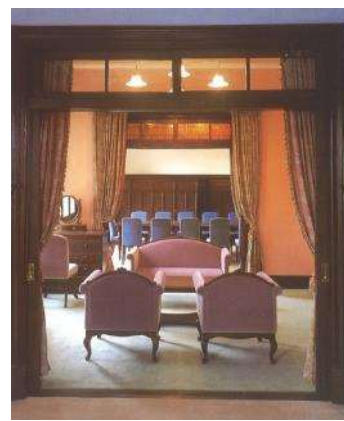
来訪者のための駐車場舗装整備を行う。



外観

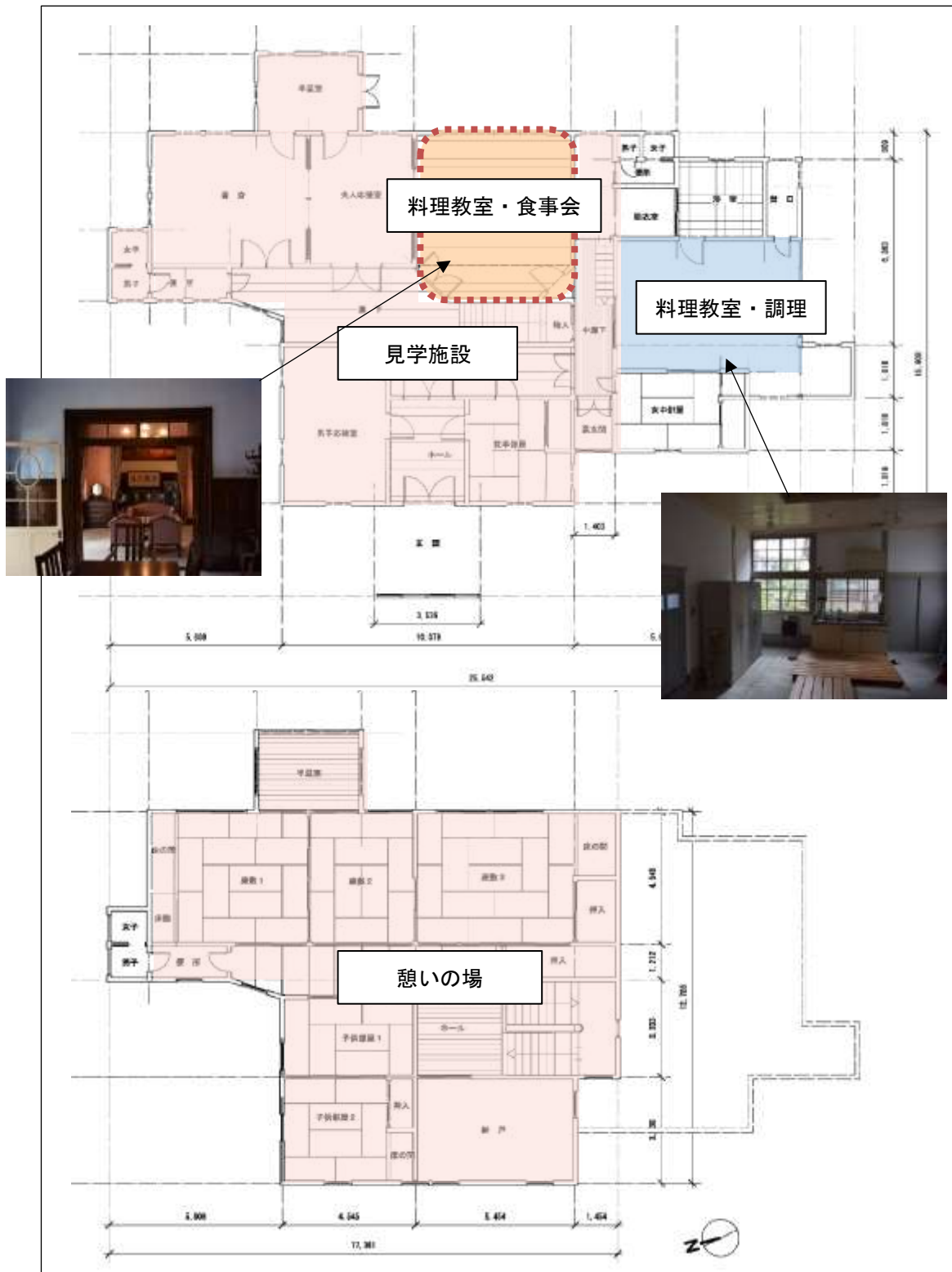


内部



臨時イベントでの活用の様子

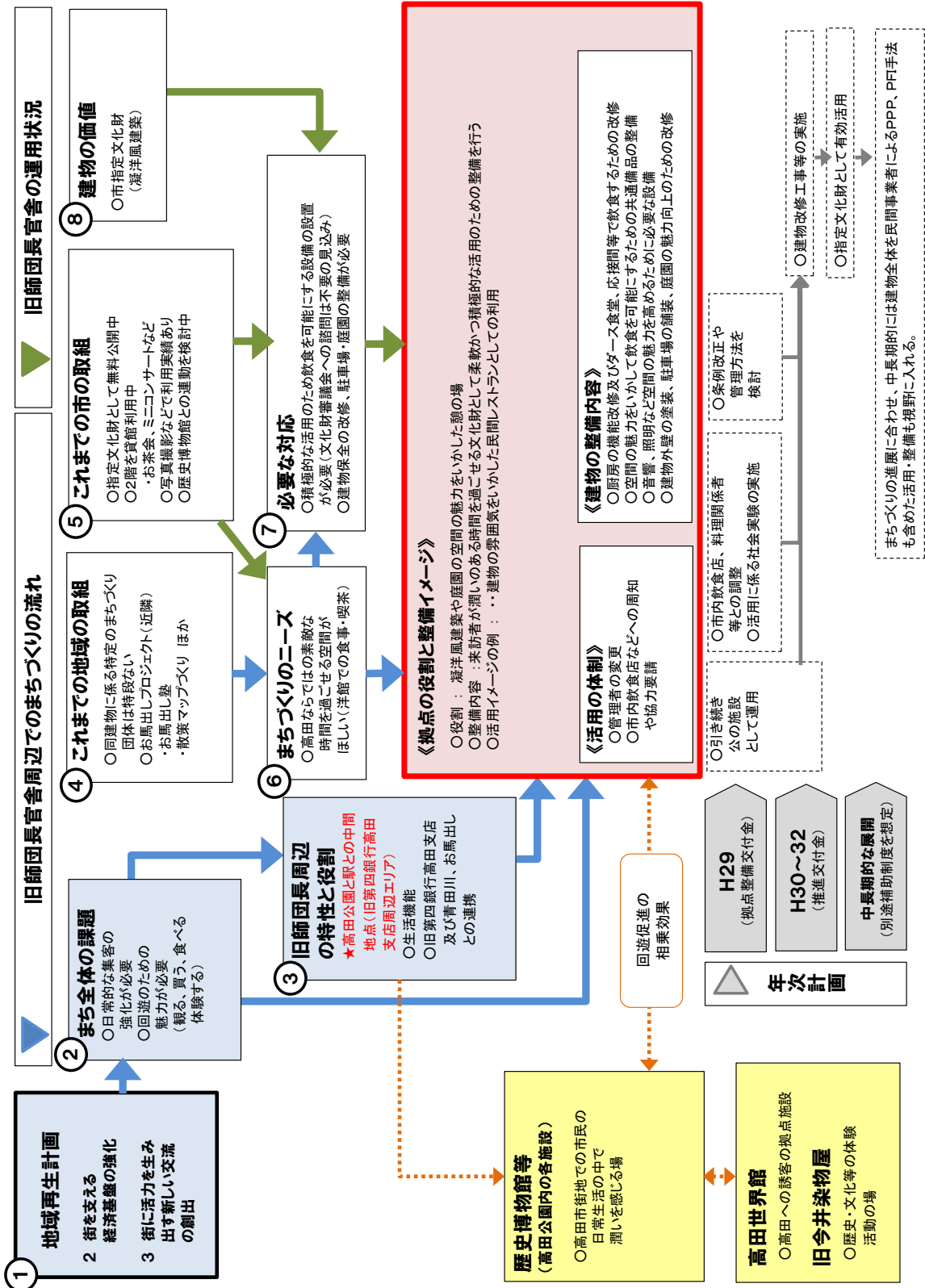
旧師団長官舎整備イメージゾーニング図



見学施設  
憩いの場

料理教室

活用のための  
設備機能整備





## 5-2-5 旧金津憲太郎桶店

### (1) 施設の役割と活用イメージ

高田の懐かしい暮らしの伝承の場として活用する。

※同建物は、関連するまちづくり活動の実績や展開の可能性が他の建物と比べて弱いこと、建物の安全性について課題があること、改修・整備により同建物の特徴である「生活感」が失われる可能性が高いことから、保存・活用のあり方を含めて引き続き検討が必要。

### (2) 整備内容

#### ①耐震補強

公共施設として利用するための耐震安全性の確保（耐震補強）と、内外装の破損個所の改修のため、解体・組立工事とする。

#### ②内部活用整備

活用のための設備機能を追加するための改修を行う（電気設備、衛生器具、給排水、ガス設備など）



外観



かつての外観

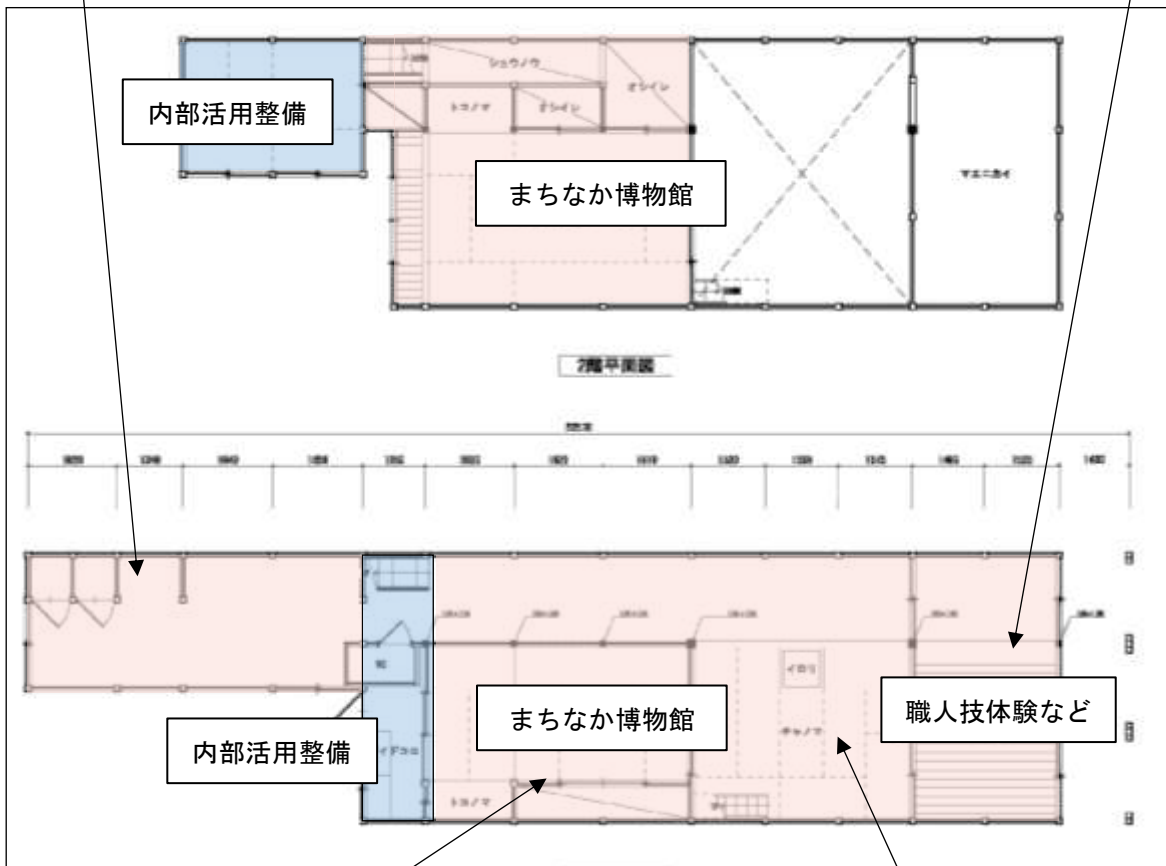


建物裏側の様子



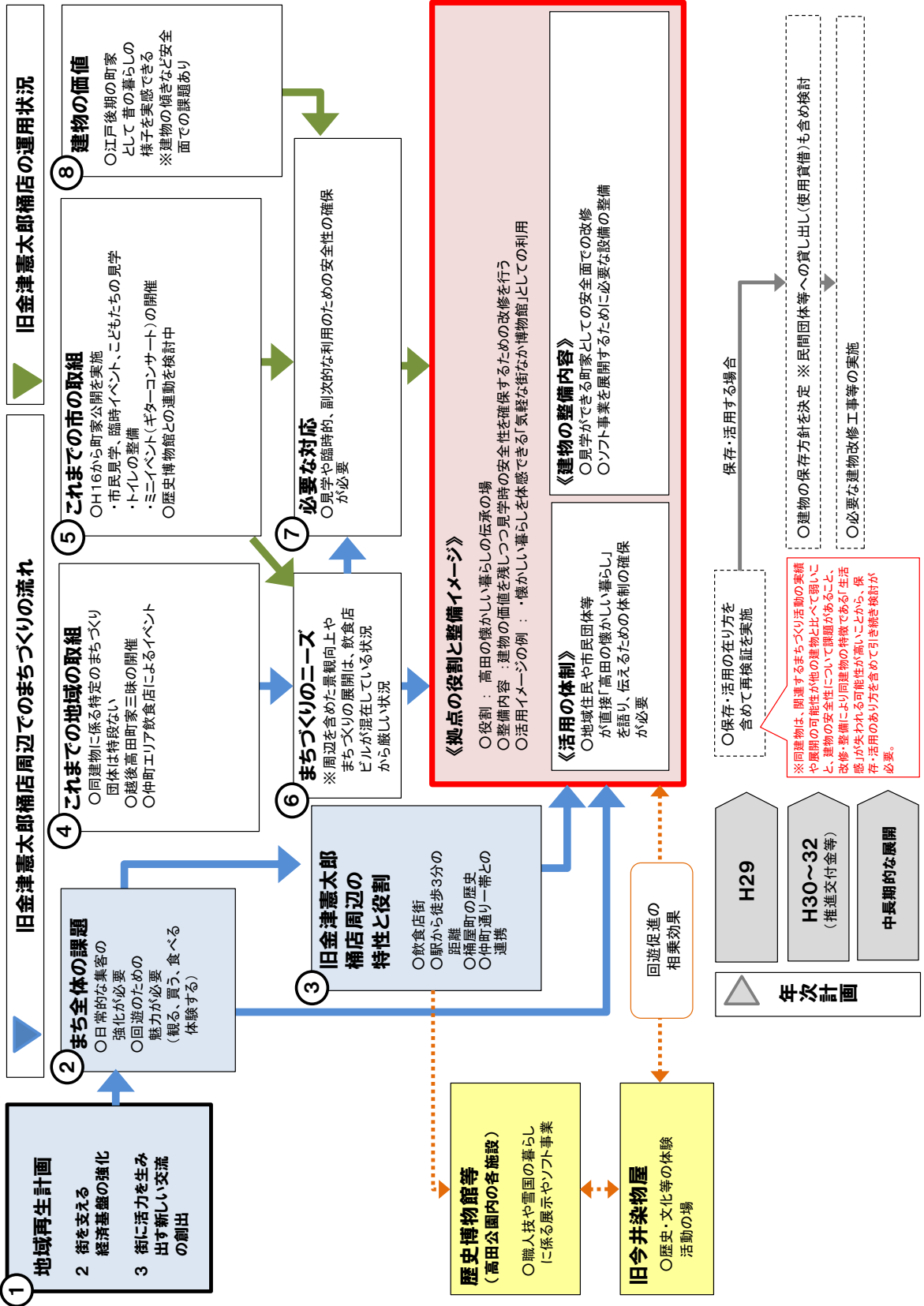
老朽化が著しい内部の様子

旧金津憲太郎桶店整備イメージゾーニング図



体験空間  
(まちなか博物館)

活用のための  
設備機能整備



## 6 拠点エリア及び拠点施設の整備スケジュール案

全国的にリノベーションを通じたまちづくりや事業活動が大きな潮流となってきたなか、高田市街地においても今後、民間団体や事業者による新たな動きが生まれることも想定される。このため、本計画で示した拠点エリア及び拠点施設の整備スケジュールについては、まちづくりや事業活動の動向はもとより、財源の確保や各種手続きも考慮しつつ組み立てるとともに、状況に応じて柔軟な対応が必要になる。

以下では、現時点で想定される拠点エリア及び拠点施設の整備スケジュールの案を示す。

### 拠点エリア及び拠点施設整備の優先順位と事業展開上の留意点

#### ①拠点エリア及び高田小町、旧今井染物屋の整備

- ・高田世界館の集客力をいかし一層高めていく中で、拠点エリアの魅力を一層高めるために旧今井染物屋を活用した体験コンテンツ等の社会実験を継続し、同建物の整備を段階的に進めていく。
- ・また、併せて拠点エリア内及びその周辺における民間事業者による新たな動きを生み出し、エリア内の土地・建物所有者の理解向上に向けて意見交換や勉強会等を強化していく。
- ・高田小町への新たな機能の導入は、周辺における民間事業者の動向を踏まえつつ、来訪者によるまち歩き時の利便性や魅力の向上はもとより、同施設の運営・運用を民間団体や事業者が事業として担うことができるようにすること、また拠点エリアの一体的な運用を図れる体制を構築していくことを目指し、実施のタイミングを判断していく。

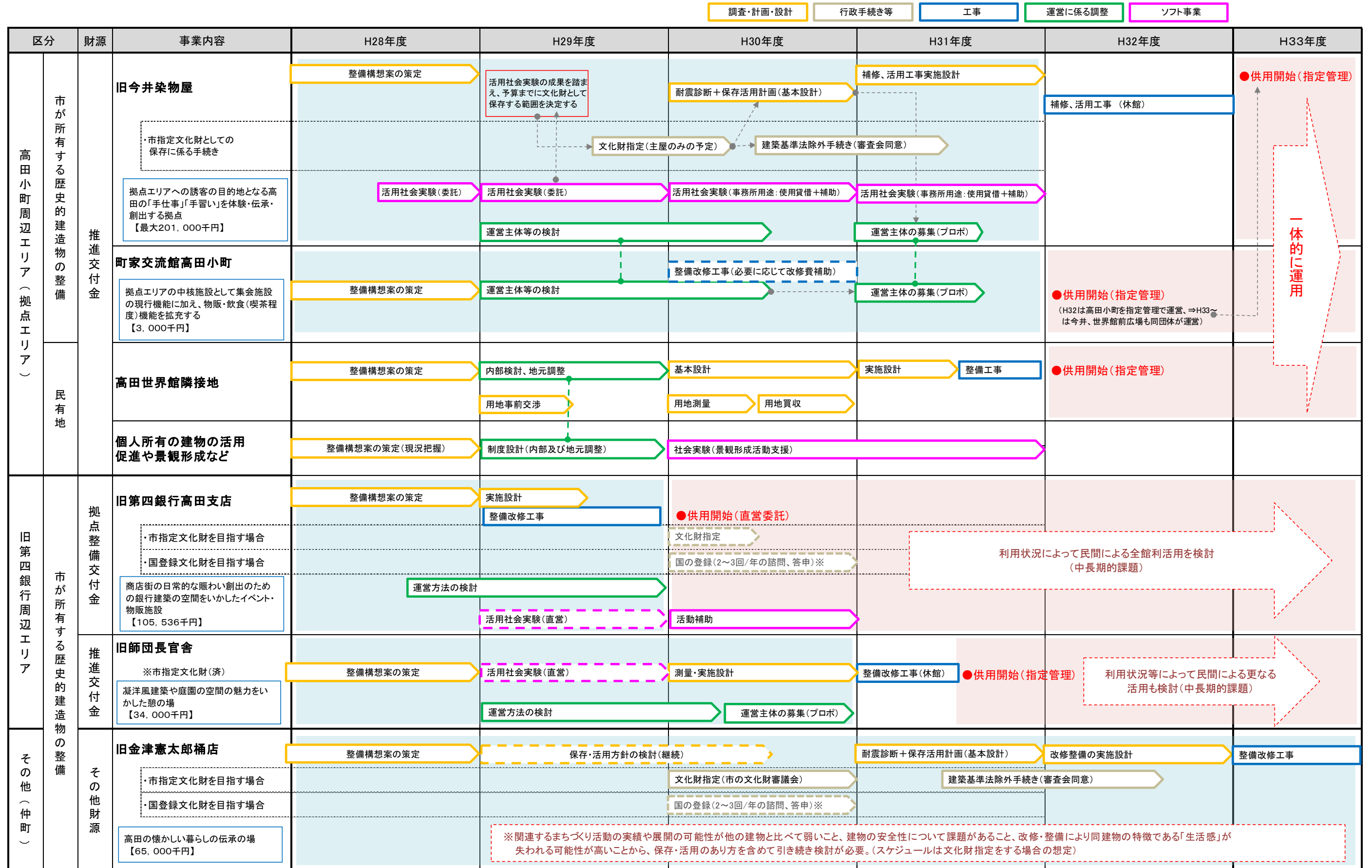
#### ②旧第四銀行及び旧師団長官舎の整備

- ・旧第四銀行高田支店は、本町商店街におけるこれまでの各種イベント実施の経過を踏まえ、本町商店街への一層の集客機能の強化や、高田公園と高田駅とを結ぶメインルート上の魅力向上の観点から早期に整備を図る。(平成 29 年度に国の地方創生拠点整備交付金を活用し整備を実施)
- ・旧師団長官舎は、旧第四銀行と合わせた集客効果を創出できるよう、現状の施設において可能な範囲でソフト面での積極的な活用を図り、整備のための詳細なニーズ調査や活用の担い手の発掘を進め、それらの成果を踏まえて本事業の中で整備を図っていく。

#### ③旧金津憲太郎桶店の整備

- ・当該建物については、駅の至近距離にある立地条件は恵まれているが、周辺のまちづくり活動の状況や店舗等の構成を考慮すると、エリアとしての広がりをもった事業展開が現時点では弱いことから、同建物や周辺のまちづくりの機運醸成を中心とした事業展開を図っていく中で保存・活用の方向性を見出していく。

事業スケジュールの例



※上記事業費計：408,536千円 ※金額を最新版に修正