第２章　町家の現状と課題

2−1　町家の現存状況

町家は、高田・直江津の両中心市街地と新道地区の稲田に現存しており、町家と雁木が連なる町並みは本市ならではの個性的な景観を形成しています。

この中でも高田城下町の町人町であった高田市街地には町家が集積して残っており、これまで建築史の観点からいくつかの学術的な調査※1が行われてきました。

それらの調査結果をみると、高田の町家の中には江戸時代後期に建てられたと推定される建物も現存しているとの記述があります。

しかしながら、これまでの調査では、代表的な町家単体の研究が中心で、高田のまちにおける町家の現存数については調査が行われておらず、その全体像は把握されていませんでした。

本調査では、このような現状から、町家の現存状況の全体像の推計を行いました。

1．町家の現存状況の全体像

調査にあたっては、平成15年１月１日現在の市税務課の家屋データ※2を用いて、戦前に建てられた建物（以下「戦前建築」）の数を抽出し、その中から町家

表2-1　市内各地区（旧村）における戦前建築の数と割合

地区＼建築年代		戦前建築 ※100年建築含む 1944年（昭和19年以前）		100年建築		戦前建築に占める100年建築の割合
		棟数（棟）	割合（%）	棟数（棟）	割合（%）	割合（%）
旧村別比較	高田	1,905	11.2	939	5.5	49.3
	新道	598	12.7	318	6.7	53.2
	金谷	751	10.2	407	5.5	54.2
	諏訪	302	26.4	172	15.0	57.0
	和田	643	15.2	295	7.0	45.9
	津有	843	19.6	421	9.8	49.9
	春日	354	4.3	133	1.6	37.6
	三郷	191	16.7	98	8.6	51.3
	高士	390	23.6	223	13.5	57.2
	直江津	971	18.3	208	3.9	21.4
	有田	245	3.9	121	1.9	49.4
	八千浦	209	7.4	61	2.2	29.2
	保倉	266	13.0	139	6.8	52.3
	北諏訪	160	10.7	97	6.5	60.6
	五智	162	2.9	36	0.6	22.2
	谷浜	298	23.2	172	13.4	57.7
	桑取	175	49.3	119	33.5	68.0
市全域		8,463	11.3	3,959	5.3	46.8
町家地区（再掲）		2,493	20.4	1,188	9.7	47.7

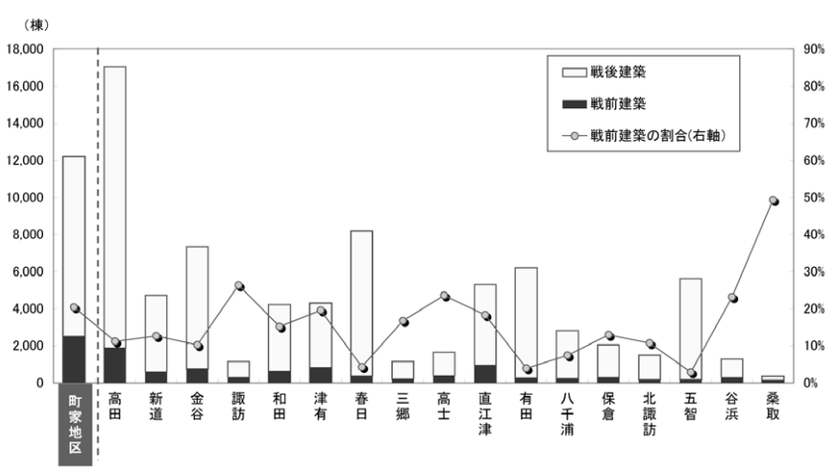

図2-1　市内各地区（旧村）における戦前建築の数と割合

表2-1、図2-1出所）上越市税務課資料により作成

が現存している地区（以下「町家地区」）の建物の数を推計しました。

その結果、「町家地区」には2,493棟の「戦前建築」があり、本市全体の「戦前建築」8,463棟の約３分の１を占めていることがわかりました。

これらの中から主屋と付属屋の割合を勘案※3し、町家の数を推測すると、本市には、伝統的な町家の形式を残している建物が千棟単位で残っており、そのうち高田のまちにはおよそ600～700棟程度が立地していると言うことができます。

なお、この中でも約半数が築後100年以上経過した建築（以下「100年建築」）、つまり明治後期以前の建物であり、「町家地区」では約10軒に１軒が伝統的な町家の構造を残す建物であるということができます。

２．町家が現代生活の中で生きている高田のまち

市内各地区（旧村）別に、「戦前建築」の現存数を比較すると、高田地区の現存数は突出して多くなっており、高田地区において歴史的建造物が集積している状況がわかります。（表2-1、図2-1）

また、「戦前建築」が現存する建物に占める割合（以下「戦前建築割合」）を地区（旧村）別に比較すると、伝統的な農家住宅が多く残る桑取・諏訪・高士・谷浜地区での割合の高さが際立っていますが、「町家地区」もこれらに続く高い値を示しており、本市に残る歴史的建造物の中での、町家の現存割合の高さをうかがうことができます。

表2-2　町家地区における町内別「戦前建築」「100年建築」の数と割合

町内＼建築年代		戦前建築　※100年以上建築含む 1903年（明治36年）以前				100年建築 100年建築の割合				戦前建築に占める 1944年（昭和19年）以前	
		棟数（棟）	左記順位	割合（%）	左記順位	棟数（棟）	左記順位	割合（%）	左記順位	割合（%）	左記順位
1	南本町１丁目	44	21	14.9	30	27	19	9.1	22	61.4	14
2	南本町２丁目	76	12	12.6	34	44	8	7.3	30	57.9	17
3	南本町３丁目	95	8	16.4	27	58	4	10.0	20	61.1	15
4	本町１丁目	63	15	30.4	9	49	6	23.7	1	77.8	1
5	本町２丁目	112	5	33.9	6	77	2	23.3	2	68.8	6
6	本町３丁目	6	43	3.7	43	3	39	1.9	39	50.0	24
7	本町４丁目	15	40	12.1	35	5	38	4.0	34	33.3	33
8	本町５丁目	14	41	9.3	40	2	41	1.3	40	14.3	39
9	本町６丁目	64	14	35.0	4	37	13	20.2	5	57.8	18
10	本町７丁目	33	32	35.9	3	11	32	12.0	13	33.3	33
11	北本町１丁目	43	23	20.8	19	27	19	13.0	9	62.8	11
12	北本町２丁目	36	30	11.4	37	27	19	8.6	24	75.0	2
13	北本町３丁目	28	34	7.1	42	21	26	5.3	33	75.0	2
14	北本町４丁目	11	42	8.3	41	1	42	0.8	42	9.1	41
15	仲町１丁目	41	26	13.4	33	26	22	8.5	25	63.4	9
16	仲町２丁目	60	16	16.7	26	39	11	10.9	17	65.0	8
17	仲町３丁目	110	7	28.8	12	79	1	20.7	4	71.8	4
18	仲町４丁目	32	33	17.4	24	20	27	10.9	16	62.5	12
19	仲町５丁目	40	27	36.7	1	25	23	22.9	3	62.5	12
20	仲町６丁目	42	24	17.9	22	25	23	10.6	19	59.5	16
21	大町１丁目	20	38	12.0	36	1	42	0.6	43	5.0	43
22	大町２丁目	20	38	10.6	38	7	36	3.7	35	35.0	32
23	大町３丁目	38	28	23.9	16	17	28	10.7	18	44.7	25
24	大町４丁目	22	37	17.3	25	8	35	6.3	32	36.4	30
25	大町５丁目	53	18	26.1	14	17	28	8.4	26	32.1	35
26	東本町１丁目	38	28	30.2	10	16	30	12.7	10	42.1	27
27	東本町２丁目	44	21	15.0	29	18	9.9	21	65.9	7	7
28	東本町３丁目	60	16	14.1	31	32	15	7.5	29	53.3	22
29	東本町４丁目	78	11	19.8	21	49	6	12.4	11	62.8	10
30	東本町５丁目	53	18	30.5	8	30	16	17.2	7	56.6	19
―	高田地区計	1,391	―	18.3	―	809	―	10.6	―	52.8	
31	稲田１丁目	67	13	20.3	20	37	13	11.2	15	55.2	20
32	稲田２丁目	23	36	17.6	23	9	33	6.9	31	39.1	28
33	稲田３丁目	127	4	29.0	11	65	3	14.8	8	51.2	23
34	四ヶ所	42	24	25.5	15	30	16	18.2	5	71.4	6
35	戸野目	82	10	22.8	17	44	8	12.2	12	53.7	21
―	新道・津有地区計	341	―	23.9	―	185	―	13.0	―	54.3	
36	西本町１丁目	52	20	15.2	28	3	39	0.9	41	5.8	42
37	西本町２丁目	1	44	0.8	44	0	44	0.0	44	0.0	44
37	西本町３丁目	34	31	14.0	32	6	37	2.5	38	17.6	38
38	西本町４丁目	24	35	9.4	39	9	33	3.5	37	37.5	29
39	中央１丁目	161	1	32.2	7	39	11	7.8	27	24.2	37
40	中央２丁目	87	9	34.9	5	22	25	8.8	23	25.3	36
41	中央３丁目	152	2	35.9	2	15	31	3.5	36	9.9	40
42	中央４丁目	131	3	26.7	13	58	4	11.8	14	44.31	26
43	中央５丁目	119	5	21.4	18	42	10	7.6	28	35.3	31
―	直江津地区計	761	―	23.9	―	194	―	6.1	―	25.5	―
	町家地区合計	2,493	―	20.4	―	1.188	―	9.7	―	47.7	―

※１）平成15年１月１日現在の資料による
※２）それぞれの年に新築された建物の棟数（付属屋含む）
※３）明治36年以前の建築は全て合算

古い建物が多い順位の判例：１位～５位
６位～10位
11位～15位

出所）上越市税務課資料により作成

町家地区の中を「高田」「直江津」「新道・津有」の３つの地区で比較してみると、約半数の建物が高田地区にあり、高田のまちに多くの町家が集積していることがわかります。

さらに高田地区の中を町内別に比較すると、仲町５丁目の36.7％を最高に、３軒に１軒以上が町家の可能性がある町内が４つあり、高田のまちの中でも町家が特に集積して残っている地区があることがわかります。特に本町１、２丁目では「100年建築」がおよそ４軒に１軒の割合で現存しており、明治時代以前の町家が現在もまちの一部として生きた形で利用されている様子をうかがうことができます。

３．まちの近代化と町家の消失

しかしながら、その一方で、商店街の近代化事業を行った本町３・４・５丁目では、「戦前建築」はほとんど残っておらず、市街地の開発に伴って町家が姿を消した地区もあることがわかります。

「町家地区」に現存している建物の建築年代を時系列で比較してみると、昭和30年～40年代の高田中心市街地商業が最盛期を迎えていた時期や、昭和50年台後半からの本町商店街近代化事業の時期に新築された建物の数が特に多くなっており、高田のまちの商業が近代化していく過程で伝統的な町家から近代的な建物へと建て替えが進み、多くの町家が姿を消してきた経過をうかがうことができます。

※１　『越後高田の雁木』（昭和57年3月　上越市教育委員会）など

※２　上越市税務課における平成15年1月1日現在の家屋データにより集計。建築年は建物が新築された年度で、明治36年（1903年）以前は全て合算してあり。

※３　今回使用したデータは、建物の主屋・付属屋の別、種類、構造は問わず全ての建物に関するものである。データの内訳の傾向から、建物の半分程度が付属屋などの建物であると思われ、主屋である町家の割合は、今回算出した数値の半分程度であると推測される。

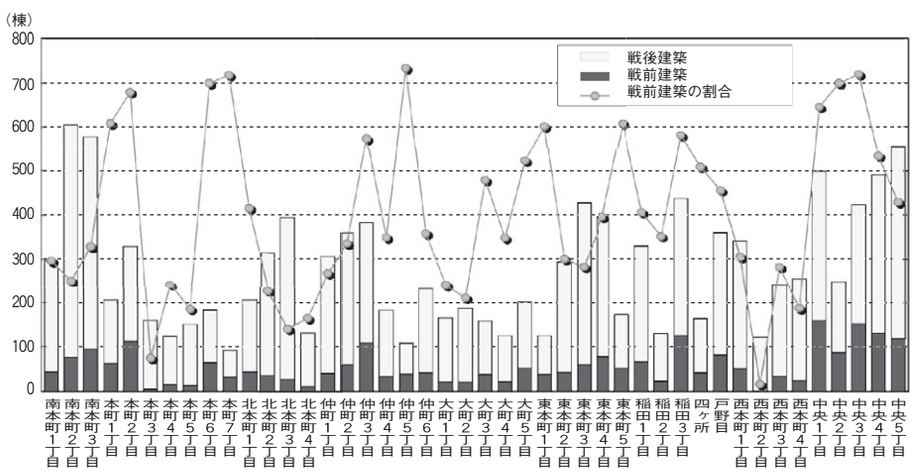

図2-2　町家地区における戦前建築の数と割合

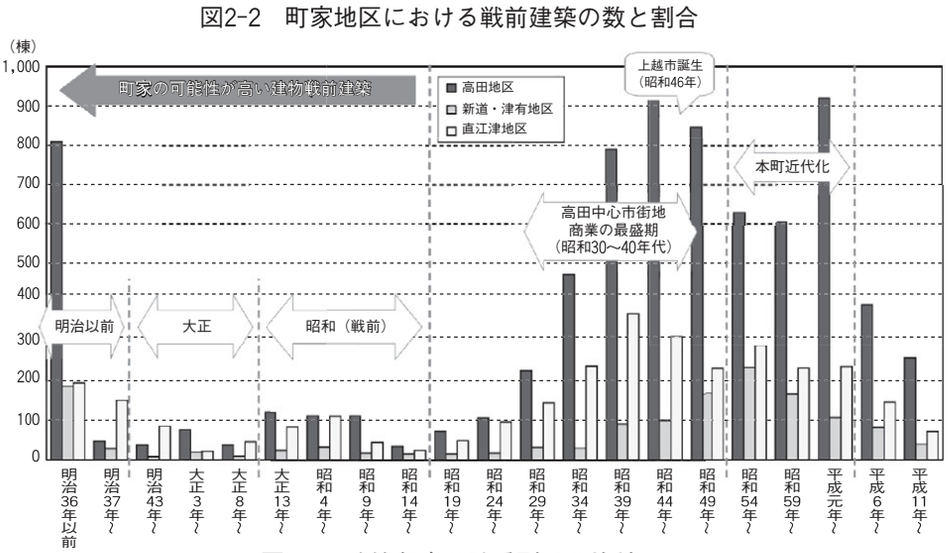

図2-3　建築年次の時系列での比較

図2-2、2-3出所）上越市税務課資料により作成

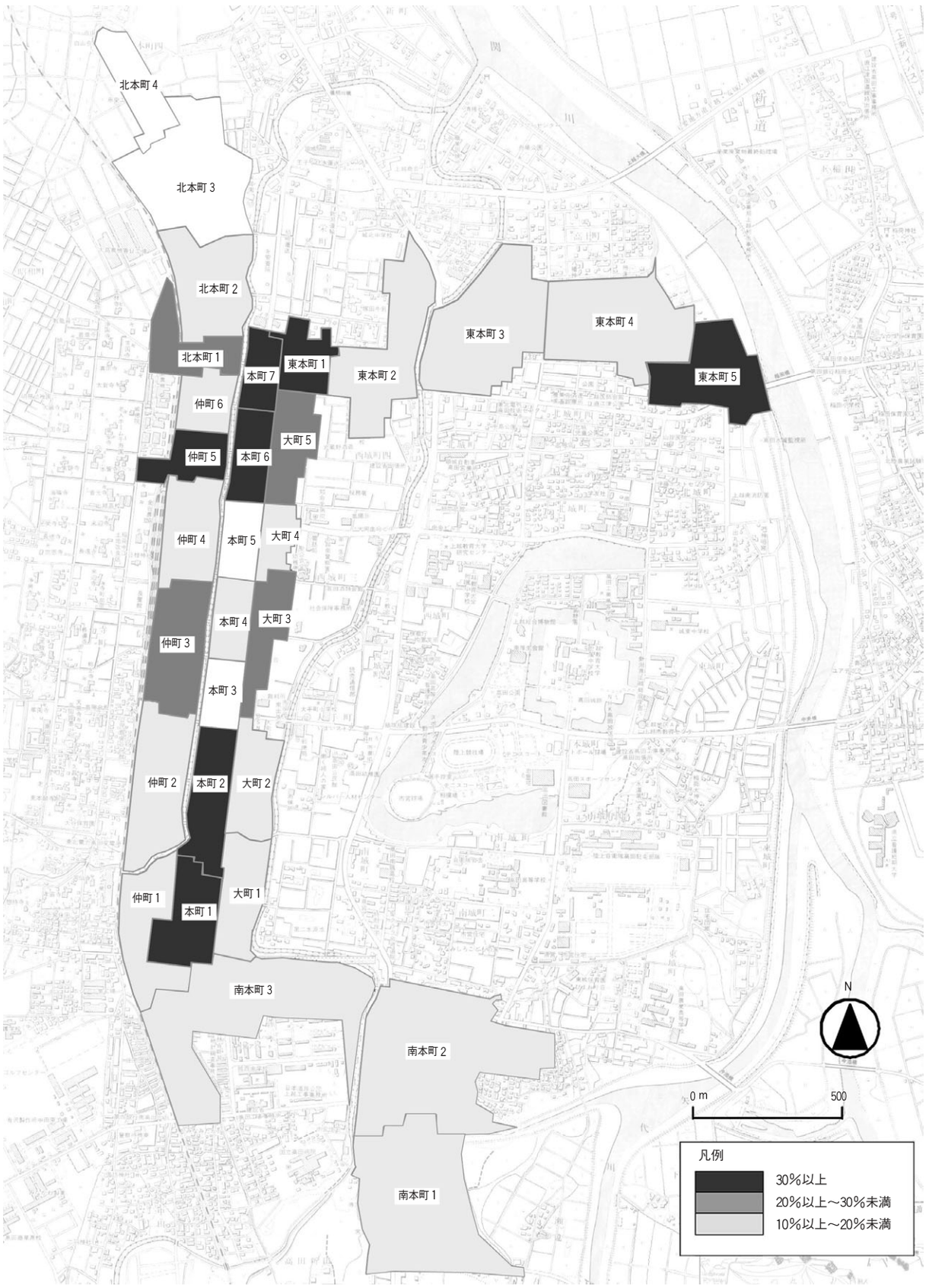

図2-4　高田地区各町内の戦前建築割合の状況
出所）上越市税務課資料により作成

2−2　町家の利活用の現状と課題

前節でみてきたように、高田のまちには多くの町家が現存しており、今日もなお、日常生活の場として利用されています。しかしながら、その一方では多くの町家が空家となり、さらには取り壊しが進んでいるのも現実です。

本節では、現地調査で確認することができた町家の利活用の現状と課題について整理したいと思います。

1．町家の利活用の現状

(1)　町家の現在の用途と利用形態

町家は本来、町人町における店舗併用住宅として建てられた建物ですが、経済社会環境が変化し、私たちのライフスタイルが多様化した今日では、その用途や利用形態も大きく変化しています。

現在の用途は、「専用住宅」「店舗併用住宅」「店舗・事務所」「倉庫」の４つの類型となっており、利用形態としては、建物全体を利用している場合の他、一部分だけを利用しているケースもみられます。

また、所有者との関係に着目すると、所有者自身が利用している場合だけでなく、建物全体もしくは一部分を事務所などのスペースとして貸している事例も確認できました。

老朽化については、それぞれの家の職業・経済状態、建物自体の造りや部材の違いにより程度の差こそあるものの、空家となっている建物の老朽化は著しくなっています。

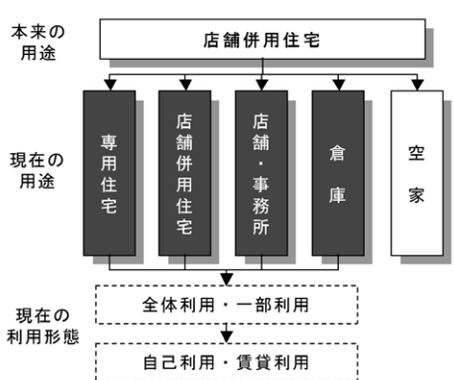

図2-5　町家の用途と利用形態

図2-6　店舗併用住宅として利用されている町家

図2-7　倉庫として利用されている町家（外観）

図2-8　倉庫として利用されている町家（内部）

図2-9 「みせの間」部分を事務所としている町家

⑵　町家を利用するための改造・工夫

現在利用されている町家では、そこでの快適な生活を送るための様々な改造・工夫がなされています。

それらの主な事例は表2-3のとおりですが、このような改造・工夫には、建物の不便なところを部分的に改造している場合の他、空家となった隣家を購入し、それらを一体として利用するケース、細長い敷地の裏に新たな居住用住宅を新築するケースのように、空間確保のための工夫もあることがわかります。

これらの改造・工夫は、町家の機能上の不便さを解消するための生活の知恵であり、今後町家を再生・活用していく上でも、生きた事例・知恵として大いに参考になるものと思われます。

表2-3　町家を利活用するための改造・工夫

■部分的な改造

○雁木
- 駐車場を設けるために雁木をなくしている
- 駐車場に雁木だけ残している

○みせの間
- 木製の戸は腐るのでサッシに変えている
- 家の前面（みせの間部分）を自動車の収納スペースとして利用している（図2-10）

○茶の間
- 茶の間の吹き抜けは寒いので、屋根を張っている
- 吹き抜け部分に天井を張って部屋にしている
- 寒い時期だけ吹き抜け部分に開放可能な仕切りを設けている（図2-11）
- 天窓は雪下ろしの時に割らないように塞いでいる

○通り庭
- 通り庭の土間に床をはり、廊下として利用している
- みせの間の土間に床をはり居室として利用している

○水まわり
- トイレや風呂は家の奥にあると不便なので、下水道を導入する際に家の中央に移動している

○その他
- 道路からの水の浸入を防ぐために少しでも家の高さは高くしている
- 除雪、採光の利便性から、隣の家よりも少しでも高くしている

■空間確保のための工夫

○隣家の活用
- 隣の空家の町家を購入し、倉庫代わりに使っている
- 二軒つなげて住居として使っている
- 隣の空家を購入し、裏庭をつなげて空間を確保している

○細長い敷地の利用
- 母屋はそのまま残し、車庫や倉庫などとして利用し同じ敷地内の裏の空地に新築している

図2-10　「みせの間」を車庫としている事例

図2-11　吹抜に開閉可能な仕切りを入れて暖房効率を高めている事例

2．町家をめぐる課題

⑴　町家の生活空間としての機能と魅力の低下

町家は狭い間口の短冊状の区画において、町人・職人が職住一致の生活を送るための店舗併用住宅として建てられた建物であり、その目的・条件にとっては極めて合理的な機能・構造を有しています。しかし、社会環境が変化した今日では、そのような前提条件は既に崩れており、その多くが専用住宅となっている中、町家の生活空間としての不便さは、町家が取り壊され、空家となっていく要因の一つとなっています。

また、現在町家で暮らしておられる方々にとっても、必ずしも町家での生活に問題や不満が無いわけではありません。

例えば、今年度本市が行った『上越市の雁木・雁木通りに関する市民意識調査』（市民アンケート調査）の結果では、「暗さ」「防災」「雪下ろし」の３点が町家の不便なところとして挙げられています。（次頁図2-12）

今回の調査では、現地調査の中で町家にお住まいの方々から聞き取り調査を行ってきましたが、その中で

伺った、町家での生活の不便な点について分類・整理すると図2-13のように３つのレベルに整理することができます。

①町家の機能上の問題

第１のレベルは、町家という建築物の機能に由来する課題です。

このような町家の構造上の課題については、「寒さ」や「部屋数の少なさ」といった町家の本来的な構造の問題だけでなく「天窓を塞いだことによる暗さ」のように、後の改造による不便さも含まれ、現在の町家の不便さは先天的なものだけでなく、後天的な要因もあるということができます。

一方、町家に付随する雁木・雁木通りに関する課題としては、「駐車が不便」といった雁木の存在そのものの問題、「歩道の暗さ」や「段差」「雁木の通路の幅の狭さ」といった雁木の機能上の問題のほか、「雁木が途切れていて不便だ」というように雁木の連続性が失われていることによる不便さもあることがわかります。

雁木が抱える課題について、雁木そのものの不便さだけでなく、雁木が失われることによる不便さがみられるのは、雁木が現役の都市施設として利用・認知されていることの表れであるともいえるでしょう。

②敷地形状・立地条件に関する課題

第２のレベルは、町家が立地している敷地形状・立地条件に由来する課題です。

これらは、「間口の狭さ」をその主要因とした接道不良による不便さのほか、「防災面での不安」「プライバシーの確保」といった密集市街地の木造建築ならではの問題であり、これらの課題は高田のまちだけでなく、全国の都市共通の課題でもあるといえます。

③維持管理に関する課題

第３のレベルは、町家の維持管理に関する課題です。この中では先のアンケート結果のように積雪時の課題が特に大きいようですが、「掃除の大変さ」などの日常的な不便さもあることがわかります。

また、「売却したいが買い手がつかない」といった声にみられるように資産としての価値の低下と、それに比べての税負担の重さといった経済的な面での課題が深刻であることがうかがえます。

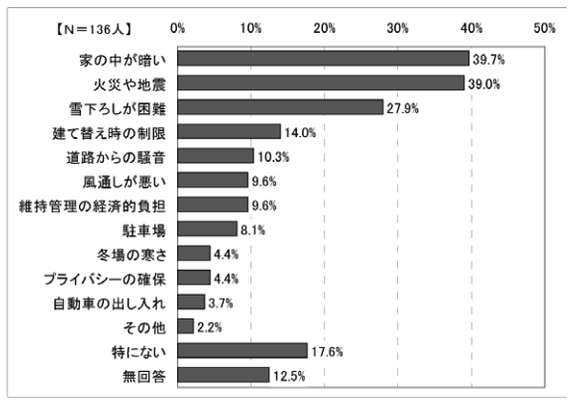

図2-12　町家の不便な点

出所）『上越市の雁木・雁木通りに関する市民意識調査』（上越市）

機能上　問題

〈町家〉
■町家の構造・機能上の問題
　○寒い
　　・吹き抜けているのでいくら暖房しても温まらない
　　・天窓のガラスが割れており、室内でも雪が降る
　○暗い
　　・吹き抜けや天窓をふさいでいるので日中でも電気をつけないと真っ暗
　○風通しが悪い
　○使い勝手が悪い
　　・部屋数が少ない
　　・バリアフリーに対応できない
　　・思うような改造ができない
■町家の老朽化に伴う問題
　○建物の老朽化
　　・構造上の不安
　　・デザインが自分の価値観に合わない

〈雁木・雁木通り〉
■雁木の存在そのものの不便さ
　○駐車が不便
　○維持コストがかかる
　○道路が狭い
■雁木の機能上の問題
　○歩道が暗い
　○段差が不便
　○石畳が滑る
　○幅が狭く通りにくい
■雁木の連続性の低下による問題
　○途切れているところが不便

敷地形状・立地条件

■間口の狭さに伴う問題
　○敷地面積が狭い
　○間口に比べ敷地面積が大き過ぎる
　○接道が不良
　○自動車の出し入れが不便
　○駐車場が確保できない
■木造密集市街地ならでなの問題
　○防災面での不安
　　・耐震面での不安
　　・隣家からの延焼の不安
　　・火災時の逃げ場がない不安
　○プライバシーの確保が困難
　　・隣のうちの会話が聞こえる
■立地環境に伴う問題
　○道路からの騒音

維持管理

■積雪時の問題
　○除雪の苦労
　　・排雪が困難
　　・雪下ろしが危険
　○住民が高齢化し雪下ろしの人手不足
■日常的な維持管理の問題
　○掃除が大変（吹き抜けの梁組みなど）
■経済的な面での問題
　○売却したいが買い手がいない
　○維持管理の経済的負担
　　・固定資産税、相続税の負担
　　・除雪の経費の負担

図2-13　町家をめぐる課題

以上みてきたように、現代社会の中で町家は生活空間としての機能と魅力が低下しており、町家自身の機能の低下が、町家が次々と姿を消す原因となっているという皮肉な結果となっているのです。

つまり、高田のまちで多くの町家が現存している現状は、このまちの住民の方々が町家の価値を大切にして、創意工夫で利活用してきたと評価できる一方で、残ってしまった、残さざるを得なかったという側面も強いと言わざるを得ません。

町家を活かしたまちづくりのためには、先に見てきたような町家のマイナス要因を克服し、町家や町家のあるまちの生活空間としての機能・魅力の向上が必須の条件となるのです。

⑵　空家の実態と可能性

現在高田のまちでは多くの町家が空家となって住む人を失っています。空家が発生する背景には家庭の数だけ多様な事情がありますが、今回の調査で地元の方々の話を聞いてきた中では、空家として放置されている町家にも、意図的に空家として残している「積極的空家」と、諸所の事情により空家とせざるを得ない「消極的空家」の２つの類型があることがわかりました。

前者の事例としては、所有者の方が他地域（特に都市部）へ移り住んだものの、故郷の生まれ育った町家をあえて空家のまま残しておき、年に数回訪れては昔を懐かしんでいるというケース、後者の事例としては、町家を処分したくても解体費用がかかるためやむを得ず放置しているケースが挙げられます。

このような空家はまちの活力を失わせるだけでなく、防災や防犯の観点からも大きな問題です。しかし、一方ではこれらの空家はまちづくりの観点からみると、新たな人々が町家に関わる上での有効な資源のストックであるとも捉えることができます。

町家を活かしたまちづくりを進める上では、先にみた空家の背景を踏まえつつ、資源としての積極的な有効活用を図ることが重要になると考えられます。

⑶　町家と雁木の町並みの課題

町家は、雁木と共に現在の高田のまちの個性的な町並みの構成要素となっています。

現在の町家の外観は、格子戸があるお宅や意匠を凝らしたガラス戸がそのまま残っており、昔ながらの形が一見してわかるものもあれば、伝統的な町家の形態を残しつつも、機能性・利便性の面から、正面部分を現代的なサッシに改造されている建物、大幅に改造が施されていて町家と判別が難しい建物まで様々です。

これからの高田の町並みを継承・向上させていく上では、伝統的な高田の町並みに共通する色彩や意匠などを明確化し、それらを地域の中で共有することにより、一人ひとりが建物の更新時に色彩・デザインなどの工夫をしていくことが必要と思われます。

図2-14　格子戸が残る町家

図2-15　正面に木製の引戸が残る町家

図2-16　正面がサッシとなっている町家

2−3　高田のまちと町家のこれから

多くの町家が日常生活の場として生きた形で現存し、日本一の総延長の雁木通りを有する高田のまちは、貴重な歴史的市街地として本市が誇るべき貴重な地域資源です。

しかし、その高田のまちは現在、人口減少・少子高齢化・商店街経済の衰退といった中心市街地の空洞化現象に直面しており、今なおその有効な解決策は見出されていません。

本節では、町家を活かしたまちづくりの舞台である高田のまちの課題として、人口の動向とまちの経済基盤の衰退の状況を概観し、それらと町家との関わりを考えていきたいと思います。

1．高田のまちの現状と課題

⑴　人口の動向

図2-17、表2-4により昭和35年から平成12年までの40年間の人口の推移をみると、上越市全体が増加傾向にある中で、高田地区の人口は昭和45年の42,697人をピークに減少傾向にあり、平成12年には、そのおよそ８割となっています。

図2-18（次頁）により昭和57年から平成14年までの20年間の人口の増減をみると、昭和57年の人口を100としたときの平成14年の人口は、上越市が105と微増傾向、新興住宅地が多い春日地区では187と大幅な増加傾向にあるのに対して、高田地区では82、さらに町家地区では75と人口が減少傾向にあることがわかります。

これをさらに町内別（次頁図2-19）でみると、最も人口減少が進んでいるのが仲町４丁目で、この20年間で人口が約半分に減少しています。また、この他にも人口が７割以下にまで減少している町内が全30町内のうち、約半分の14町内となっており、これは本市でも過疎化が深刻な桑取地区とほぼ同じ割合での人口減少が進んでいることになります。

しかし、その一方で本町３丁目や仲町１丁目のように高層マンションが立地している町内では、人口は増加しており、高田の町なかでも町内によって人口の増減に差が大きい様子がわかります。

一方、図2-20により平成12年の国勢調査での65歳以上の高齢者だけの世帯割合をみると、上越市全体の値が12.7％であるのに対して、町家地区全体では19.5％と世帯の高齢化も進んでいることがわかります。

町内別では、東本町１丁目の32.8％を最高に、他にも6つの町内で４軒に１軒が高齢者だけの世帯となっています。

以上のように町家が残る高田のまちでは、深刻な人口の減少と高齢化が同時に進行しているのです。

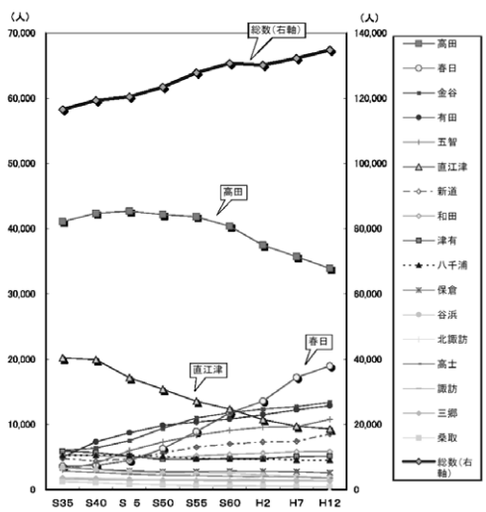

図2-17　地区別人口の推移（昭和35～平成12年）

表2-4　地区別人口の推移（昭和35～平成12年）

（単位：人）

地区	S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12
総数	116,542	119,318	120,410	123,418	127,842	130,659	130,116	132,205	134,751
高田	41,105	42,351	42,697	41,820	40,368	37,468	37,468	35,728	33,914
新道	4,798	4,416	4,700	5,629	6,548	7,014	7,333	7,439	8,572
金谷	6,068	6,369	7,520	9,396	11,011	11,820	12,360	12,736	13,427
諏訪	1,603	1,530	1,457	1,506	1,495	1,492	1,495	1,443	1,388
和田	5,427	5,240	5,080	4,815	5,200	5,419	5,596	5,812	5,881
津有	5,926	5,726	5,162	4,650	4,654	4,763	4,772	5,125	5,163
春日	3,571	3,689	4,497	6,298	8,934	11,760	13,599	17,232	18,962
三郷	1,846	1,694	1,562	1,448	1,373	1,350	1,342	1,326	1,352
高士	2,894	2,653	2,378	2,199	2,169	2,058	2,009	1,938	1,808
直江津	20,226	19,955	17,197	15,373	13,577	12,377	10,767	9,752	9,349
五智	3,060	4,028	6,024	7,318	8,376	9,110	9,588	9,665	10,807
有田	4,990	7,372	8,738	9,861	10,399	10,830	11,516	12,256	12,903
八千浦	5,313	5,287	5,282	5,108	4,815	4,702	4,724	4,553	4,531
保倉	3,386	3,147	2,875	2,767	2,773	2,833	2,801	2,771	2,569
北諏訪	1,792	1,757	1,659	1,594	1,589	1,613	1,901	1,914	1,842
谷浜	3,323	3,038	2,718	2,539	2,456	2,535	2,278	2,047	1,877
桑取	1,214	1,066	864	735	650	615	567	468	406

図2-17、表2-4　各年国勢調査報告により作成

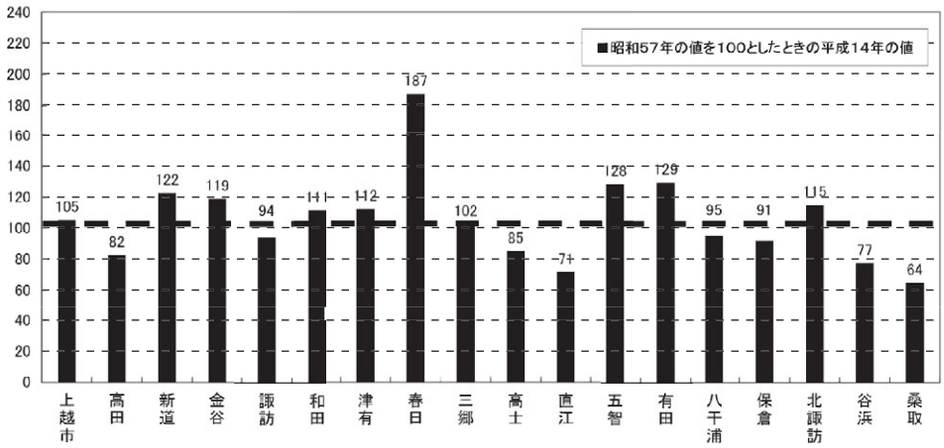

図2-18　地区別人口の推移（昭和57～平成14年）

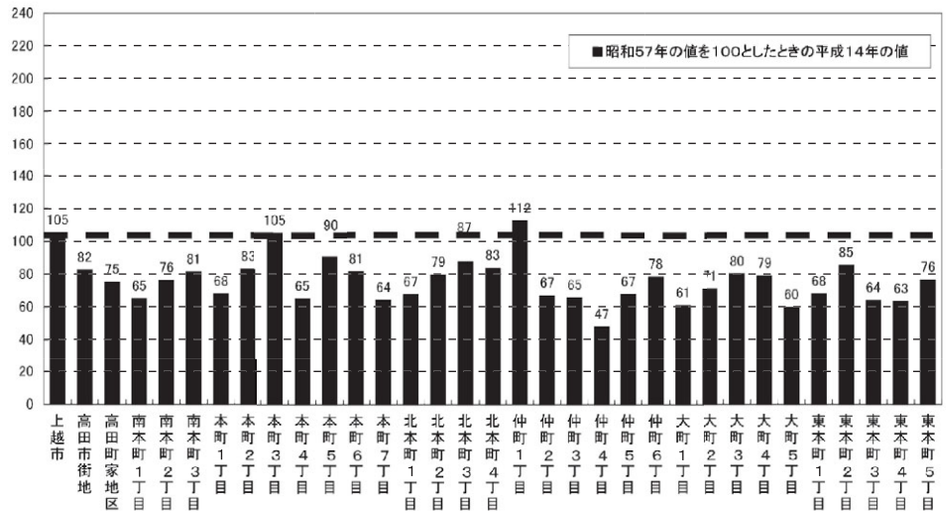

図2-19　高田地区の町内別人口の推移（昭和57～平成14年）

図2-18、2-19出所）住民基本台帳（上越市市民課）により作成

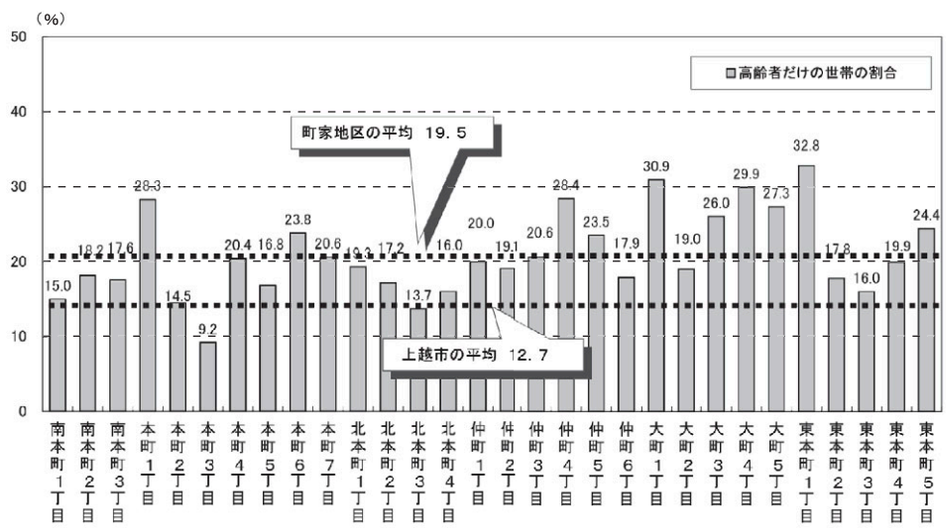

図2-20　高田地区の町内別高齢者のみの世帯割合（平成12年）

出所）国勢調査報告により作成

⑵　中心市街地商店街の衰退

図2-21により、町家地区における就業構造をみると、全国平均や本市全体と比べて、「卸・小売、飲食店」の割合が高くなっており、同地区の商業地区としての特性がうかがえます。

図2-22により、本市の地区別の買物先の割合を比較すると、郊外の上越インター周辺の商業集積地の利用割合が著しく上昇している一方で、高田中心市街地商店街のシェアは大きく低下していることがわかります。現在の高田地区の中心商店街商店街では、先行きの不透明感からの後継者不足、廃業や他地区への移転による空店舗の増加は深刻であり、かつて多くの買物客で賑わった商店街も、現在は極めて厳しい状況下にあります。

このように高田中心市街地の商業地区としての位置づけは大きく低下せざるを得ない状況になっており、本来、職住一致の町人町の店舗併用住宅であった町家を支える経済基盤も大きく衰退しているのが現状です。

2．高田のまち存続の危機

これらの現状から、本格的な高齢社会の到来により高田中心市街地の人口減少に一層の拍車がかかり、多くの町家が住む人を失い、空家化したり取り壊されてしまうことが危惧されます。

それらの中には、本市の歴史・文化の結晶である多くの貴重な町家も含まれ、本市は将来的にまちの歴史・文化資産の多くを失うとともに、まちの顔としての高田中心市街地の存続そのものが危ぶまれます。

ここで重要な点は、このような人口減少・高齢化の状況が今後数年の間で一層深刻化すると共に、長期的にも改善の見通しが弱いということです。

図2-23により町家地区での年齢別人口割合をみると、いわゆる団塊の世代を中心とした50歳代から65歳代の世代を境として、それより上の世代では、上越市全体と比較して総じて人口割合が高く、若い世代ではその反対に人口割合が低くなっており、少子・高齢化が深刻な状況にあることがわかります。

このような人口構造から、高田のまちにおける将来

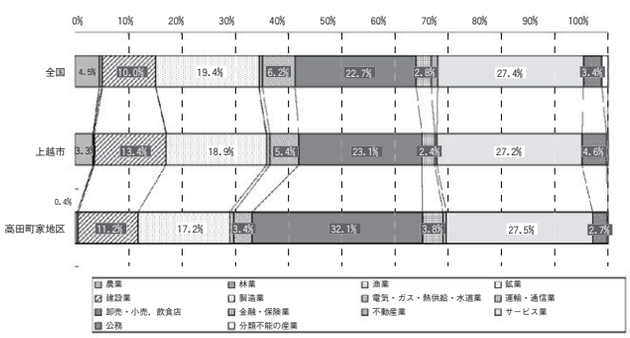

図2-21　町家地区の就業構造（平成12年）
出所）国勢調査報告により作成

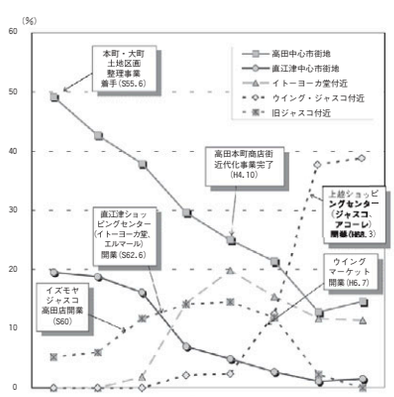

図2-22　上越市内の地区別買物割合の推移
出所）中心市街地に関する県民意識・消費動向調査報告書（新潟県）ほかにより作成

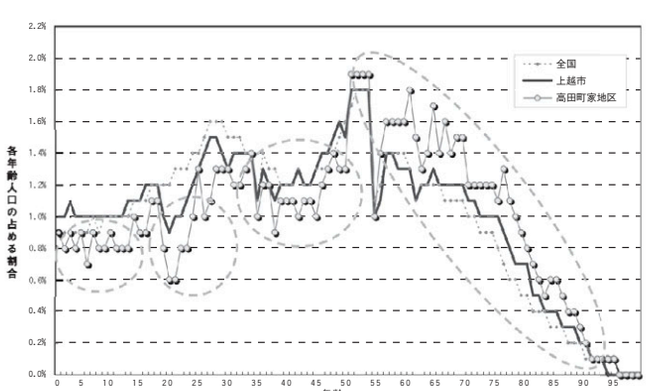

図2-23　町家地区の年齢別人口割合
出所）国勢調査報告により作成

人口を見通すと、町家の今後を考える上では、短期と長期の二つのレベルでの課題があるということができます。

⑴　短期的な課題

現在、高齢化が進んでいるということは、近い将来に大幅な世代交代の時期を迎えることを意味しており、町家をめぐる環境にも近く、大きな変化が生じることが予測されます。

つまり、現在町家で暮らす人の多くが高齢者であることから、ここ数年の間に多くの町家で相続や後継者の問題が大量に発生し、このままでは多くの町家が住み手のないまま空家として放置されたり、取り壊される可能性があるのです。

特に東本町１丁目（高齢者だけの世帯割合：32.8%）、本町１丁目（同28.3%）、大町５丁目（同27.3%）のように、高齢者だけの世帯割合が高いと同時に戦前建築割合も高く、伝統的な町家でお年寄りだけが生活している世帯が多い地区では、近い将来に多くの町家が空家となる可能性が高いということができます。(図2-24)

⑵　長期的な課題

一方、団塊の世代よりも若い世代での人口割合が低いということは、町家に居住する可能性がある人が将来的にも大幅に増加が見込めないことを意味します。

このことは、長期的にみても、将来的に町家地区の人口減少が一層進行することを意味するものであり、将来的には高田のまちそのものの存続も危惧されます。

⑶　高田のまち存続の危機

以上みてきたように、町家地区では、現在の高い高齢化率から生じる近い将来での大幅な人口減少と、若者世代の少なさや少子化による将来的なまちの担い手の減少という、短期・長期双方での大きな問題を抱えており、その深刻さは、端的に言えば農山村の過疎化と同じくまちの存続そのものが危機を迎えていると言っても過言ではない状況にあるのです。

３．高田のまちの衰退と町家との関わり

高田のまちが直面している中心市街地空洞化の問題は、全国各地の地方都市でも同様の問題に直面していますが、江戸時代の都市構造を継承し、多くの町家が現存している高田のまちの場合、町家の店舗や住まいとしての機能と魅力の低下がその原因の一つとなっているのも現実です。

高田のまちの衰退と町家との関係を整理すると図2-25（次頁）のような形に整理できます。

①伝統的な産業の衰退による専用住宅化

代々町家で営まれてきた伝統的な産業が経済社会環境の変化に伴って衰退し、廃業することによって、町家は店舗併用住宅から専用住宅へとその用途を変えて

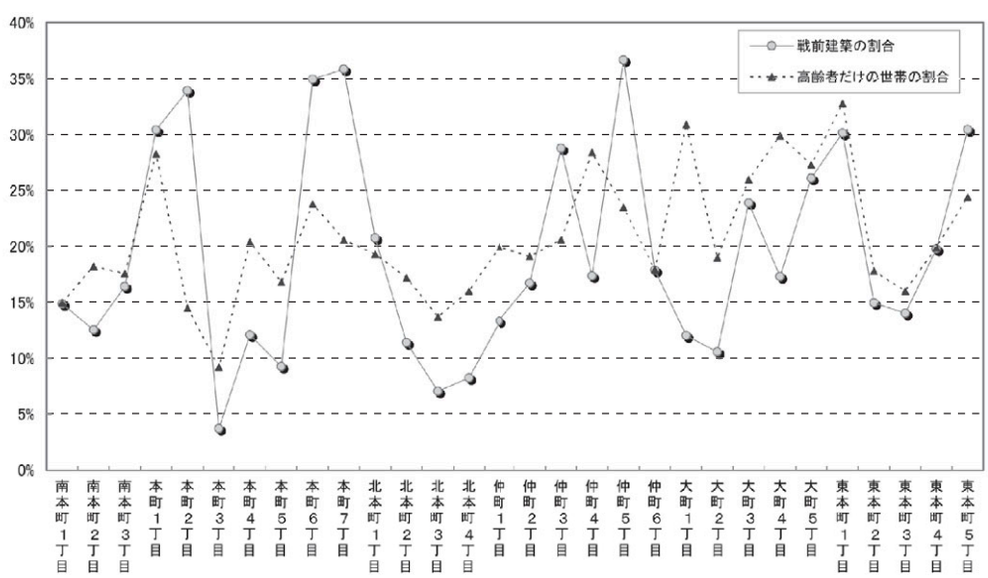

図2-24　高田町家地区の年齢別人口割合

出所）上越市税務課資料及び国勢調査（平成12年）により作成

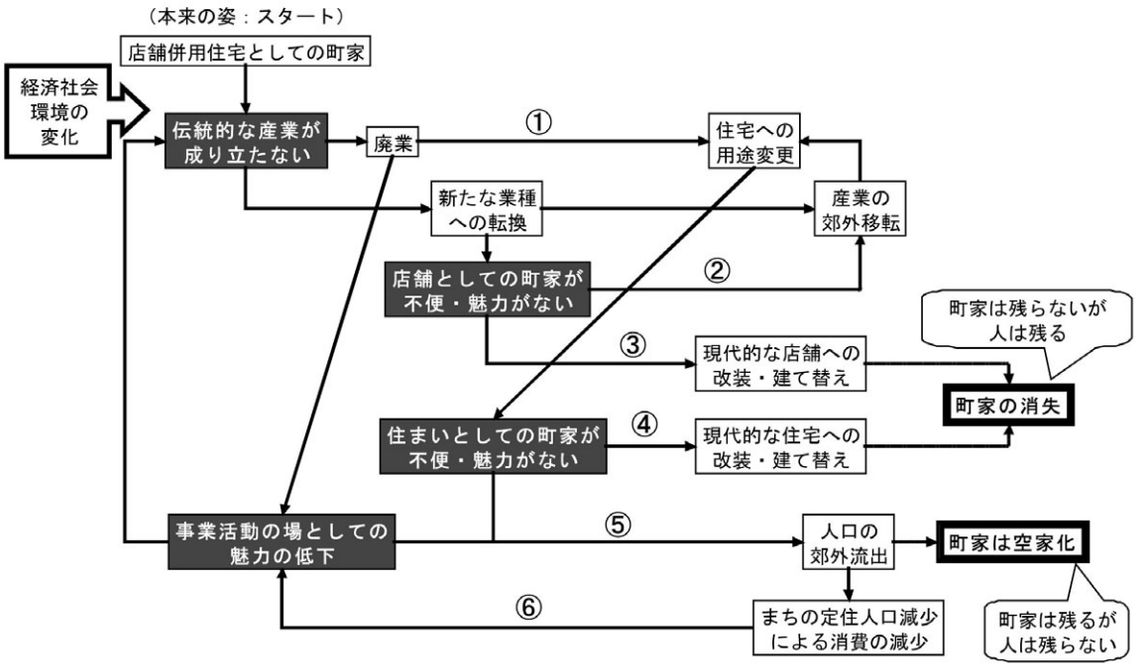

図2-25　高田のまちの衰退と町家との関わり

いくことになります。

②事業を続けるための郊外移転

伝統的な産業から新たな業種に転換を図ったとしても、町家が新しい事業を営むための空間として十分に機能しないため、事業を継続するためには、利便性の良い郊外にその拠点を移転することになります。この時、町家は専用住宅として残るものの、高田のまちで事業を営むことの利便性は低下します。

③高田のまちで事業を続けるための改装・建て替え

高田のまちで事業を続けていく上では、現代的な店舗へと改装・建て替えすることが必須の条件となり、伝統的な町家はその姿を消すことになります。

④高田のまちに住み続けるための改装・建て替え

専用住宅となった町家は、快適な生活を送る上では必ずしも十分な機能や魅力を持ちえるものではなく、高田のまちで住み続けるために現代的な住宅へと建て替えが進み、その結果伝統的な町家は姿を消すことになります。

⑤世代交代を契機とした郊外への転居

たとえ、高田のまちや町家に愛着を持って住み続けていたとしても、こどもの独立や相続などの世代交代を契機として、機能性と魅力が劣る町家から郊外の住宅地への転居が進み、その結果町家は空家として放置されることになります。

⑥人口流出による事業活動の場としての魅力の低下

まちからの人口流出は、日用品などの消費の減少にもつながり、高田のまちの事業活動の場としての魅力は一層低下します。このことが他の町家の事業環境を一層悪化させ、さらなる事業の廃業を生み出し、町家の専用住宅化を進め、再び同じ道をたどる悪循環にはまり込むことになります。

以上のように、経済社会環境が変化していく中で、町家の店舗や住まいとしての魅力の低下がまちの衰退の一要因となり、まちの衰退がさらなる町家の店舗や住まいとしての魅力低下を招くという悪循環が生じているのです。

これからの町家を活かしたまちづくりを進めていく上では、このような悪循環を様々な段階で断ち切り、さらには、町家の魅力の向上をまちの魅力の向上につなげ、まちの魅力の向上を町家の魅力の向上へと結びつける好循環へと転換させることが必要になるのです。

市民研究員会議より

車社会における町家

（市民研究員：木村　雅俊）

高田城築城以来上越の町家群は、ほぼその原型を現代に残している。

現代の生活スタイルにその町家群を生かすことができるのか。

それまでの過去何百年もの間にも、経験した事のない劇的な生活環境の変化を、僅か30年か40年の間に、その町家群は経験してきた。車社会の出現は、それまでのライフスタイルを根底から覆してしまった…。

高田地区の町家群は他の城下町と同様に、間口が狭く奥行きの長い独特な形状を現代に残しているし、中心をなす通りは南北に長く、結果的に居住環境としては採光、通風共に問題を残している。

一方、雁木に象徴される高田の町家群は、歩いて生活する事を前提に形成されてきた。車社会の出現はその基本的なライフスタイルに劇的な変化をもたらした。つまり歩いて生活する面的エリヤから、車の出現による点と点を結ぶ生活エリヤの拡大へとつながった。それは多方面にわたって、今までとは比べ物にならないほどのライフスタイルの変化をもたらしてきた。

高田の旧中心市街地は、この町家群そのものの中にあった。「町へ行って来る」とは、近郷近在から、この町家群で形成する商店街へ買い物や遊びに行ってくるということを指していた。交通手段はバスか、自転車か、はたまた徒歩によるものだった。つまりこの商店街は近郷近在の人々に支えられて存在してきたとも言える。

車社会の出現は、町家を支えてきた人々にそれまでとは比べ物にならない選択肢を与える結果となった。郊外型ショッピングセンターの出現は、車社会無くしては存在しない。人々は新しいライフスタイルを手に入れる事となり、旧中心市街地における町家群はその商店街としての機能を失う事となった。まさに車社会の出現による人々のライフスタイルの劇的変化で、町家群は今まで町家群を支えてきたバックグラウンドを失う事となった。

町家群のもう一つの特徴は、店舗併用住宅であったことだ。

道路に面した、「店」、と呼ばれた部屋で商いをして、その奥に吹き抜けのある畳敷きの居間、ケヤキの大黒柱と、差し造りといわれる大きなケヤキの梁がいかにもその家の威厳と富裕を誇示するものだった。実際家族の生活スペースは、居間に続く仏間のある座敷、その奥に台所と水周り、そして便所を配し、中庭を挟んで土蔵を設けていた。寝室は吹き抜けのある居間から階段で２階へ上がり、店の上にある前２階か、仏間の上にある奥座敷での生活であった。

しかし、町家群は商店街の機能を失うと同時に、住宅としての機能も失いかけているのではないか。つまり、町家群に生活する人々自身にも車社会のライフスタイルは、確実にその変化をもたらしてきている。かつて「店」であった部屋は車庫となり、町家であった敷地に新築される住宅をみると、必ずといって良いほど、道路に面した部分にカーポートか車庫を配置している。戦後の子供への教育に対する熱意が高学歴を生み、生活の拠点を地方都市に置かない後継者が続出し、かつての町家には年老いた老人だけが残された。

また、地元に生活の拠点を置いた後継者も、生活環境の良さと、ドアｔｏドアの利便性から、郊外の振興住宅地に新居を構えるケースが続出した。住宅金融公庫の後押しも見逃せない。

いわゆる車社会の出現は私たちのライフスタイルを否応なしに劇的に変化させてしまった。この変化

が我々にとって良い事なのか、あるいは悪い事なのか、それは私たち自身の選択に委ねられている。

町家群の都市構造は、車社会にとって都合の良い構造でないことは現在の社会現象を直視すればおのずと理解できる。都市構造を変えてゆくには、100年200年先を見通した見識が必要だ。将来、上越市の都市計画をどう考えるのか、町造りをどう考えてゆくのか、車社会との関わりはかなり重要な要素だ。車社会の先進地アメリカでは、町の中に基本的に車の乗り入れを禁止し、住民の必要があって乗り入れる時には、時速５キロメートルほどにしかスピードが出せない装置を設けているという。つまり人の歩く早さと同じに設定しているという、アメリカでも人気の町で、人口も増加しているという。この先車社会が大きく変化するとは思えない。ガソリン車から電気自動車へと環境に配慮した技術は進歩するだろうが。我々が今考えなければならないことは、車社会の中で、車を利用する人々と、歩いて生活する人々との関係を、秩序をもって構築する事にあるように思う。

町家群を上越市に住まいする人々の今後のライフスタイルに積極的に生かして利用できるようにする為に、車社会との配慮は避けて通れないように思う。