

町家活用促進調査 報告書

平成 31年 2月

上越不動産業協会

目 次

第1章 業務概要及び業務内容	2
第2章 高田のまちの歴史について	3
第3章 まちなかの不動産取引の現状について	15
第4章 市内及び全国の町家の活用事例について	39
第5章 まちなか及び町家の優位性及び課題について	48
第6章 まちなかの環境整備策について	51
第7章 まとめ	57

第1章 業務概要及び業務内容

1 業務名 町家の活用促進に係る調査業務

2 業務概要

不動産市場における町家の流通促進や所有者による改修促進及び空き家化予防を目的とし、不動産業を通じて得た情報を基に環境整備策を検討し、広く一般に周知するほか、まちなか居住の促進に向けた資料とするための調査

3 業務内容

(1) まちなか（町家）の不動産取引の現状の調査

①市内（高田地区）の賃貸取引（アパート、貸家）について

②市内（高田地区）の売買取引（土地）について

③市内（高田地区）の売買取引（売家）について

(2) 市内及び全国の町家の活用事例の調査

(3) (1) (2) に基づいたまちなか及び町家の優位性及び課題の整理

(4) (3) に基づいた環境整備策の検討

第2章 高田のまちの歴史について

高田の雁木と雁木町家



歴史的建造物保存修復研究室
アトリエ 雁木 清水 恵一

築城前の高田

高田の中央部は荒川（関川）とその支流によってできた沖積層（堆積層）によって出来た平野であった。歴史を表わす、土器や石器も発掘されず、有名な神社や建物もなく、伝説も残されていない。

慶長三年（1598）堀秀治（ほり ひではる）の領になり、その時代に現在の本町通りに高田村の中心があったと言われている。大町二丁目付近は乙吉村があり、乙吉稲荷がその名残で、築城の際に斐太に移転した。藪野村（東城町1）、馬塚（南本町2）、杉の森（仲町3・4）、土橋村（北本町1）等があったと思われる。高田川と呼ぶ川もあった言われている。

高田という地名の由来はアイヌ語の「タクダク」から来ているのではないかと言われていて、これはゴロゴロという意味で、川の氾濫によるものだと言われている。しかし、こんな説もある。高田はその起因する所は、単なる俗称から出来たものではなく、高田は高田臣（おみ）か、阿部氏の同族の竹田臣から起こったものとも言われている。

松平忠輝と高田築城

松平忠輝は文禄元年（1592）八月九日、徳川家康の六男として浜松城（江戸城？）で生まれた。慶長四年（1599）八歳で、深谷城主、続いて佐倉城、川中島海津城の城主となり、慶長十年従四位下となり、右近衛少将に任じられている。翌十一年十二月二十四日、十五歳の忠輝は伊達政宗の長女五郎

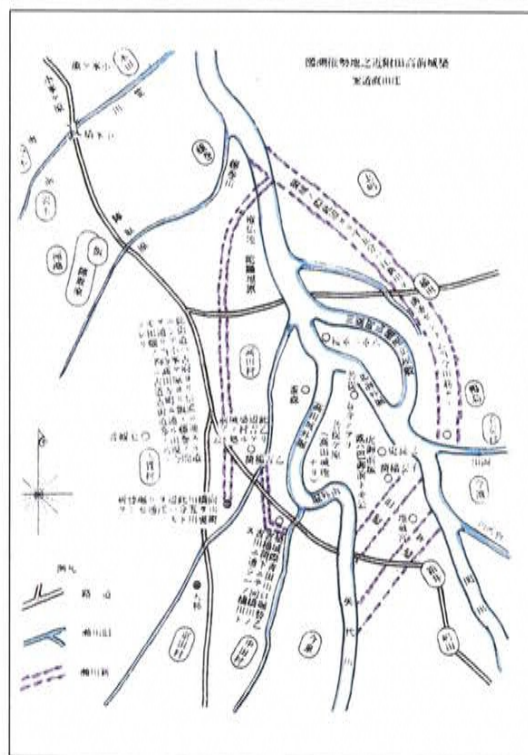
八姫と江戸の屋敷で結婚し、慶長十五年二月三日に忠輝は福島城主となり、慶長十八年六月に五郎八姫は江戸から福島城に入った。福島城主になった忠輝は、高田菩提ヶ原に城を移す計画に入りるが、その理由としては次の事が考えられる。まずは加賀の前田家、出羽の上杉家に対抗する為であり、さらに諸大名に天下普請を命じることにより、経済的負担を強いる事と、佐渡金山の支配強化の為にも、越後に徳川一門の城が必要であった事が挙げられる。

慶長十九年（1614）三月十五日、本格的に工事は始まりますが、伊達、上杉、前田を中心に十三名の大名が、家康の命令で工事に参加した。特に忠輝の舅の伊達政宗は普請総代として自ら陣頭指揮をとった。政宗は府中富岡（上越市富岡）に御仮屋を建て、ここから高田菩提ヶ原に通ったと言われている。

大雨が続き、工事は難航したが、六月の梅雨が終わると同時に突貫工事が行われ、工事には6万人の人が働いていたと言われている。政宗は七月下旬には帰途に着き、八月下旬には各藩の役人や工事人夫が引き上げ、忠輝は福島城から新築の高田城に移った。

当初の築城計画では、天守台を石垣として、他を土塁とする様にしていたが、実際には石垣は造らず、天守閣も出来ていない。その理由としては、大坂冬の陣の直前で、工事を急いでいた事、近くで石を集める事が出来なかったのが原因しているものと思われる。天守閣に代わって本丸西南隅の三層隅櫓が高田城のシンボルになっている。

ひとたび暴風雨に見舞われると、関川矢代川、関川の河川は縦横に氾濫し、沿岸の低地は沼沢になってしまった。旧鴨島地籍を中心に樋場、稲田、上島を中心に掘割を行い、関川を城東に移し、各部落を著しく移動させた。これを新川と呼び、後に荒川、現在関川と呼んでいる。矢代川を改修し外濠とし、青田川、儀明川を改修して、環濠の役割を持たせ、外郭に武家屋敷を配し、その外側に土塁を築いて防備した。

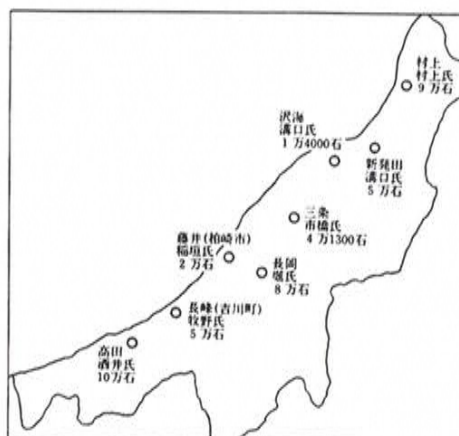


築城時の河川変更図

青田川の西側に町人町や寺院を置き、道路は碁盤の目の様になっていたが、要所要所の見通せない鍵の手の道を造り防護を固めていた。

しかし、残念な事に、元和二年（1616）、忠輝は築城二年、二五歳で改易され、高田を去っています。原因は様々言われているが、家康の真意ははっきりとしていない。

以後、酒井家次（高崎藩主）ら九大名に忠輝の遺領を分割警備させた。



酒井家時代 越後の大名

- 注1 「高田市史」第一巻の地図では沢海藩が脱落
2 同上地図では三桑藩の石高が4万1500石となっているが、4万1300石に訂正
3 同上地図に「糸魚川稲葉氏2万石」とあるが、稲葉氏の糸魚川在封は、高田藩主松平忠昌時代（元和4～寛永元）で、酒井氏時代（元和2～4）の糸魚川付近は幕府領

「雁木通り」の発生

先に述べたように、慶長15年（1610）松平忠輝は、初め直江津の福島城に居を構えていたが、慶長19年（1614）に伊達政宗を中心に、高田城の工事が開始された。ここに越後高田が生まれたわけだが、その時に「雁木通り」ができたのだろうか？できていなかったようである。寛保3年（1743）の記録に、「高田町幅狭きは慶長年中福島城を移築の際、町家造りし頃、雁木と云なく雪中歩行不自由に依て、後片庇を卸したる故、町幅狭申云伝有り」（出典不明）と書かれている。

開府時雁木は無く、庇もさほど出ていない雪国ではない地域の町家の造りだったのであろう。

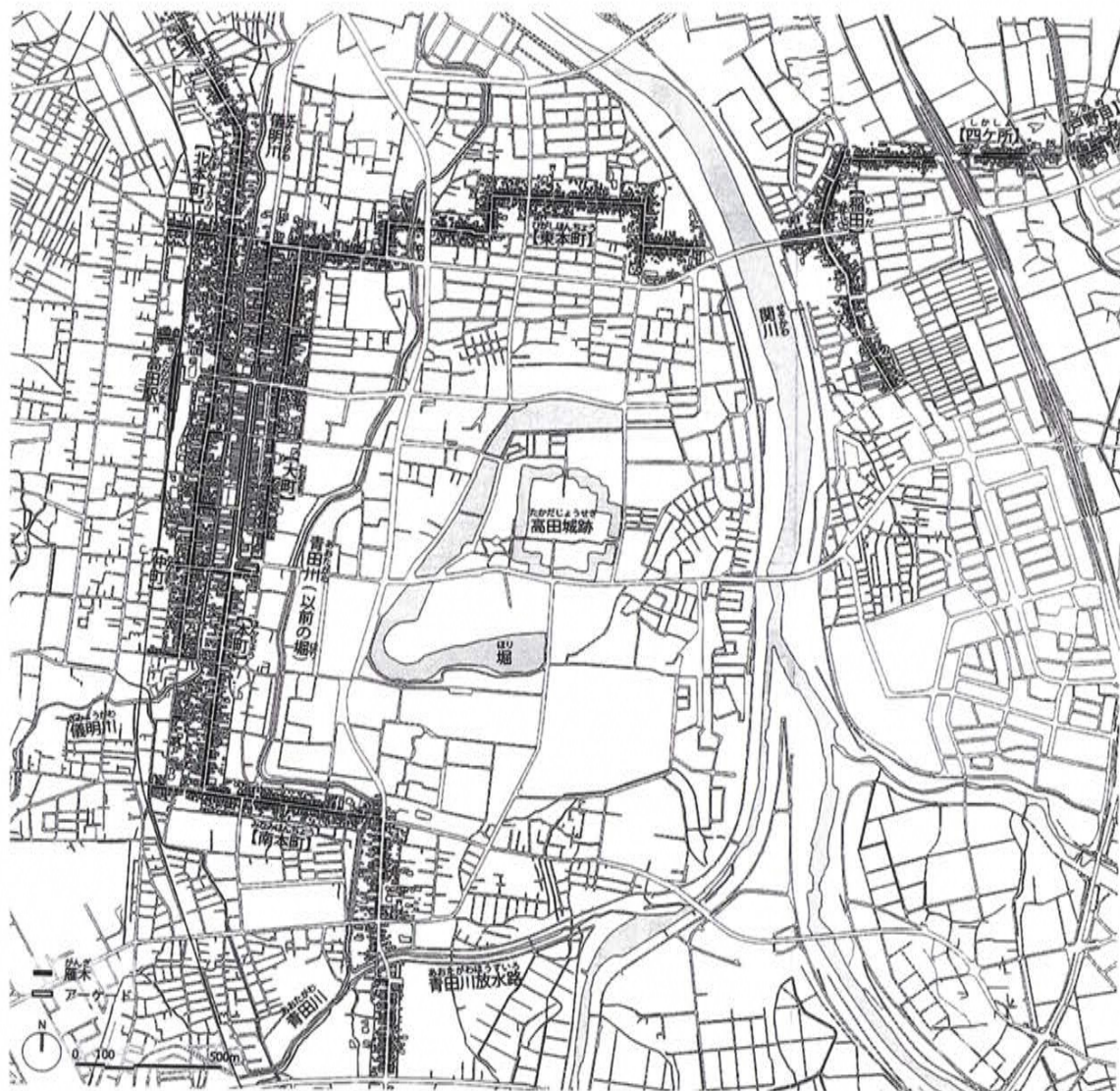
寛永元年（1624）松平光長は北の庄より高田城主として入ってきた。光長の時代に、高田の町並みの形が出来上がったと言われている。

寛文5年（1665）12月27日冬の高田一帯は大地震に襲われ、壊滅状態になってしまった（高田地震）。これを契機に、屋根には「雪止め」を設置、出入り口には「雪囲い」を付けるようになってきた。このことを見てもまだ「雁木通り」はなさそうである。

寛文6年（1666）光長の家老小栗美作は、幕府に援助の陳情を行い、大々的な高田の町の復興を手がけ、町並み区画を改めた。延宝年間（1673年～）には軒下ははっきりと私有地になっているので、「高田地震」以後、高田の町の復興により、「雁木通り」が生まれてきた事が推測される。そして今回の講座のテーマでもある高田の雁木町家が誕生したのである。

高田の雁木通り

上越市 「町家読本」より



雁木通りの現状

上越市の調査による平成 29 年 12 月 31 日現在の雁木通りの延長は、高田地区に於いて 15,061m（内アーケード 2,214m）となっている。
詳細については下表に示す。

	町 名	雁木延長 (m)	内アーケード
1	四ヶ所・戸野目(城外)	474	
2	稲田1～3(城外)	1,231	287
3	東本町1～5	2,406	
4	本町7・北本町1	742	
5	北本町2・3	730	
6	仲町2～6	2,652	
7	本町6	357	
8	大町5	663	
9	大町3・4	604	
10	本町1・仲町1	680	
11	南本町1～3	1,606	
12	本町2～5・大町2	702	1,927
	合 計	12,847	2,214



新潟県立歴史博物館

「雁木通り」から見える町家の正面を見てみよう。「格子」の続く町並みを想像する事であろう。格子の良さは、外部から内部は見えづらく、内部から外部は良く見えるし、光が入る。「みせ」の部分で仕事をせず部屋になっている家は、そこが障子戸で格子が入っていたものと思われる。「みせ」で仕事をしていたり、商売をしている家は、「揚げ戸」と言われる板戸が入っていた。巾6尺・高さ2尺程度の板戸を3段重ねで付けられていた。丁度雨戸の上下移動と思って頂きたい。毎朝この板戸を「みせ」の天井と壁の間に押し上げて明かりを取り入れる事で一日が始まった。玄関は「大戸」と言う大きな扉でできており、夜間は小さな潜り戸から出入りしていた。今でもこの「揚げ戸」・「大戸」の実物, 痕跡を残しているお宅が数件残されている。



創建年代の違う雁木町家（国登録有形文化財）

【大鋸町 ますや】

所在の場所	新潟県上越市仲町6丁目字大鋸町45番1
構造・形式	木造2階建、切妻造、平入、カラー鉄板平葺（雁木部 鉄板瓦棒葺）
規模・面積	建築面積 83.15㎡
建築年代	明治元年（1868年）

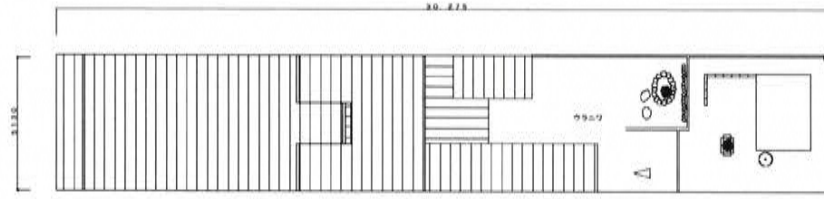
■建築年代の推定 と建築的特長

大鋸町は江戸時代からの職人町で、雁木の町並みが続く地域である。「大鋸町ますや」は、以前、石塚家住宅として使われていて、現在 NPO 法人「頸城野郷土資料室」の事務所として利用されている。創建年代の想定としては、資産台帳「名寄帳」には明治元年新築と記されていて、登記簿謄本閉鎖台帳には明治 23 年 3 月に登記、明治 40 年 11 月に登記簿より移すと記されている。

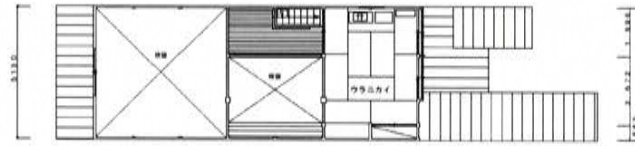
雁木を持つ町家の形態 としても非常に古い差し掛け形式で、屋根は鉄板に葺き替える前の昭和 34 年までは、板葺き石置き屋根であつた。（登記簿に明記）ミセはツシニカイの無い平屋である。軸組み部材を調査 しても、主要構造部の梁・柱は製材されることは無く、原木にチョウナ・ヨキで加工されているだけである。以上のことから、創建年代は江戸時代末期から明治初期 と考えられる事から資産台帳「名寄帳」に明記ある明治元年とした。

平面構成としても伝統的な高田の町家の形を現している。雁木から入るとミセと呼ばれる空間があり、木羽のあらかし天井、小屋組み、梁が見える。ミセが平屋になつているのは、差し掛け型雁木同様に、非常に古い珍しい形式である。ミセの奥にはチャノマと呼ばれる畳敷きの部屋がある。吹き抜けで上部には井桁の梁組みと数段の貫が通されている。天井はミセと同様に木羽あらかしになっている。さらに高田の町家の特徴のひとつである明り取り用の天窓がつけられている。2 階へは大正時代に玉井鉄工所から贈られた箱階段が使われている。チャノマの奥はザシキと呼ばれる部屋で、仏間、食堂、寝室を兼ねた和室である。その先にウラニワに出るドイン（ドエン）と呼ぶ縁側がある。現在はここには増築され台所、洗面、浴室が設置 されている。箱階段を上がるとウラニカイと呼ばれる和室がある。天井は低く、勾配になつている。ミセからチャノマ、ザシキの脇を通るトオリニワと呼ぶ土間の通路があり、音のままのダイドコロ、ベンジョに通じている。その外がウラニフになっているが、以前は雪処理場と畑として利用されていた。

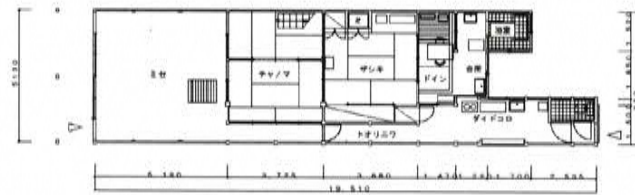
②



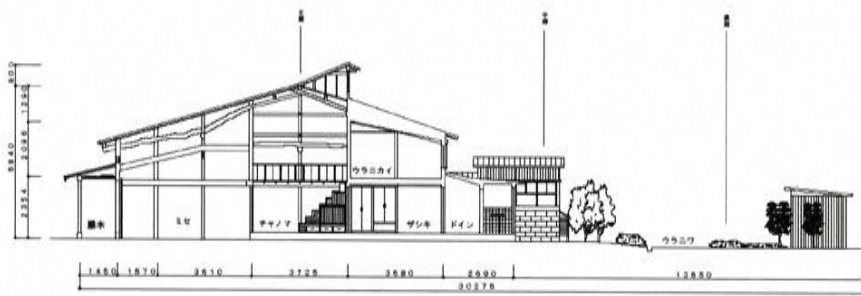
階状配置図・配置図



二階平面図



一階平面図



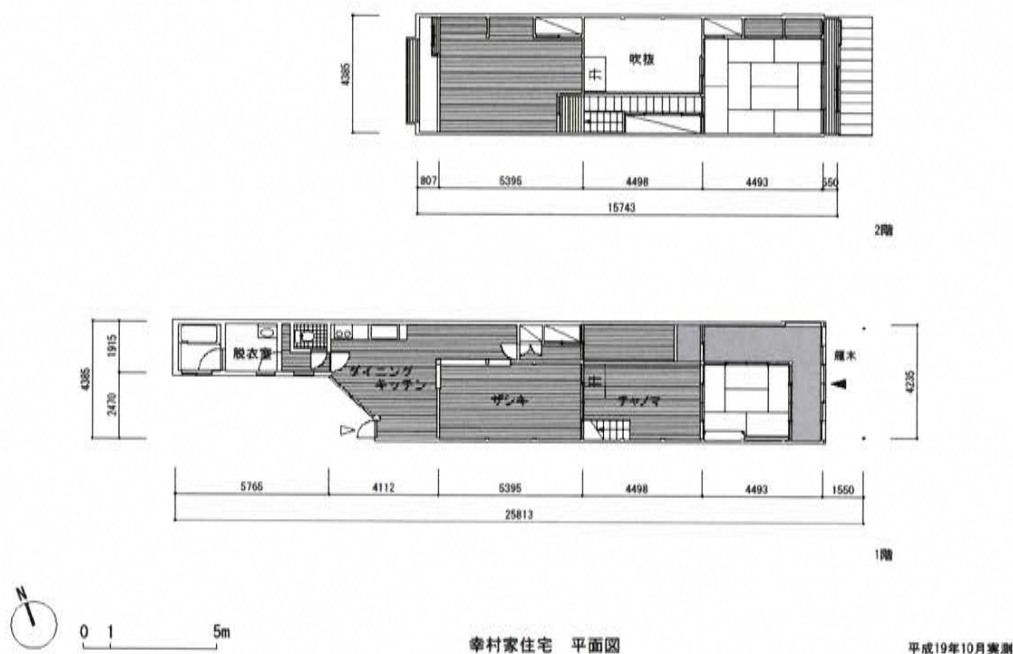
大塚町 表すや 断面図

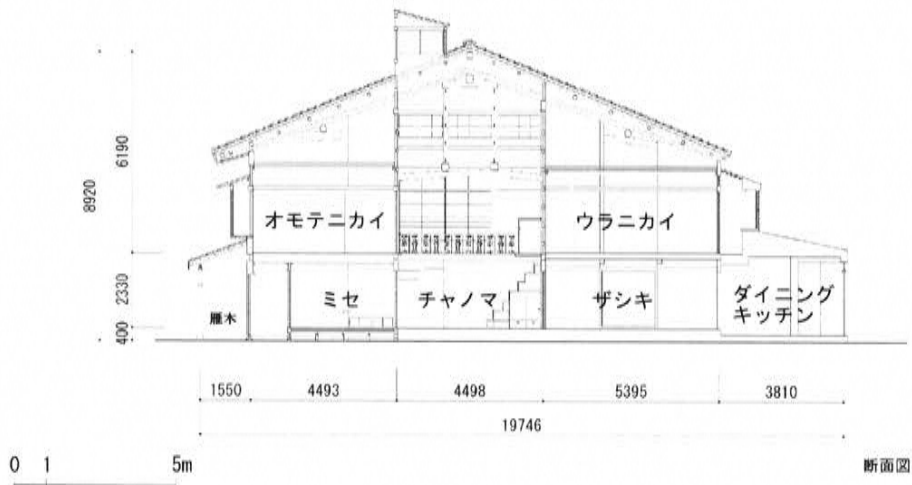
【旧幸村家住宅】

所在の場所	新潟県上越市仲町6丁目字大鋸町146番1
構造・形式	木造2階建、切妻造、平入、棧瓦葺（雁木部 波形鉄板）
規模・面積	建築面積 79.53㎡
建築年代確認	大正6年（1917年） 資産台帳「名寄帳」に明記

■建築的特長

幸村家住宅は、かつて大鋸町と呼ばれた当地で材木商を営み、大正期からは鉄工所の経営に移行した玉井家の住宅として、大正6年に建てられた町家である。後、幸村家の所有となり、更に現在所有者は変わっている。1階には、主屋を貫通するトオリニワ（土間・現在一部木造床に改修）に沿って、ガンギ・ミセ・チャノマ・ザシキが並び、2階にはチャノマ上部の吹き抜けを介して、オモチニカイとウラニカイが渡廊下でつながっている。高窓から、チャノマ上部に5重に差し渡した貫と井桁状の梁組を通して、漆塗りの室内に光を採り入れる意匠は、近代に発展した、高田の町家の内部空間の特徴をたいへんよく示すものとなっている。渡り廊下の手摺りや雁木の起り屋根には鋳鉄が使用されており、鉄工業を営み始めた当時の創意工夫を現在に伝えている。





幸村家住宅 断面図

平成19年10月実測

【麻屋 高野】

所在の場所	新潟県上越市東本町1丁目字善光寺町3番地1
構造・形式	木造2階建、屋根、切妻造、平入、カラー鉄板葺、 外壁 下見板張り（一部波形鉄板張り）
規模・面積	建築面積 171.44 m ²
建築年代確認	主屋 昭和12年（1937年）茶の間上部梁に墨書で明記 土蔵 昭和7年（1932年）2階棟梁に墨書で明記

■建築的特長

主屋

麻屋 高野は、この地で明治32年（1899）より麻屋を営んできた、高野家の店舗併用住宅として、昭和12年（1937）に建てられた町家である。1階には、主屋を貫通するトオリニワに沿って、ガンギ・ミセ・チャノマ・ザシキ・ドイン（土縁）が並び、2階にはチャノマ上部の吹き抜けを介して、マエニカイとウシロニカイが渡り廊下でつながっている。チャノマには2階へ上る階段を設け、上部の高窓から光を入れ、チャノマとその吹き抜けを動線的にも空間的にも主屋の中心としている。この空間構成は、近代の高田の町家のもっとも発展した形を示している。

土蔵

土蔵は、高野家の家財を収納するため、昭和7年（1932）に敷地の後側に建てられた。昭和10年（1935）に主屋が焼失した際にも焼け残り、主屋を再建するまでの間、高野家の家族が住居として使用したこともある。主屋との間に広い中庭を設け、通風や採光を確保し、主屋のドイン（土縁）から鑑賞庭を眺めた際に背景となるように配置されている。また、土蔵の周囲をアマヤ（雨屋）で囲い、主屋のトオリニワと連続させ、積雪時の通路と作業空間としている。こうした土蔵の構え方は、敷地全体を利用して良好な居住環境を確保する、近代の高田の町家に特徴的なものである。

