



①越後三山雪景色 ②佐渡金山 ③新潟県の鳥「朱鷺」 ④へぎそば

## ～高志国からNGTまで～ 新潟今昔物語

公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会 飯田 英範

### 1. はじめに

「三国峠をダイナマイトで吹っ飛ばす」

かつての田中角栄によるセンセーショナルなフレーズのせいもあってか、新潟県には雪国という閉ざされたイメージがあります。ところが歴史を紐解くと、古代から現代に至るまで、外部との交流が盛んに行われ、様々なドラマが繰り広げられてきたことが分かります。今回は私の個人的な興味に沿って対象を絞り、新潟県の

今昔の姿をご紹介します。

### 2. 越後美人の元祖・奴奈川姫

新潟の歴史は、古事記に登場する大国主命(おおくにぬしのみこと)と奴奈川姫(ぬなかわひめ)とのラブロマンスによって幕を開けました。奴奈川姫はヒスイの玉を身につけ、呪術を行っていた絶世の美人と噂された高志(古志・こし)国の女王で、この噂を耳にした出雲国の大国主命は、奴奈川姫に求婚するため、500km以

#### 糸魚川駅前商業地域の地価 (H29地価調査)

| 基準地番号      | 所在地番             | 円/m <sup>2</sup> | 対前年比  |
|------------|------------------|------------------|-------|
| 糸魚川(県) 5-1 | 糸魚川市大町1丁目239番29外 | 52,100           | △ 3.0 |



糸魚川駅前のヒスイの玉をもつ奴奈川姫の像



上/奴奈川姫をモチーフにした「ぬーな」  
左/断層とヒスイをモチーフにした「ジオまる」

上も離れた高志国にやってきました。今で言うところには「古志」という地名もあり、高志の国から来た人々が治水を行ったという話も伝わっています。

新潟県の最西端・糸魚川市は、奴奈川姫の伝説と国内でも数少ないヒスイの産地で知られており、フォッサマグナ(本州のほぼ中央に位置する地質的な溝)の西縁である糸魚川-静岡構造線上に位置し、珍しい鉱物を見ることができます。平成21年には、貴重な鉱物や自然・文化を守り、PRすることを目的とするユネスコ・世界ジオパークに認定されました。平成27年には北陸新幹線が金沢まで延伸し、糸魚川駅も新幹線の停車駅となりました。

平成28年12月の糸魚川市駅北大火では老舗の酒蔵、割烹、旅館をはじめ約4万㎡が焼失しました。被災者はいまだに仮住まいでの避難生活を余儀なくされていますが、市民は復興に向

けて一歩ずつ取組みをすすめています。古代のラブロマンスに想いを馳せるのもよし、ヒスイ探しというロマンを追い求めるのもよし、是非糸魚川にお越しください!

### 3. 城はなくとも夢がある

県のほぼ中央部に位置し、中越地方の中心都市である長岡市。その長岡で「ま〜きのっ」ときけば、小栗旬ではなく、長岡藩のお殿様を連想します。その長岡藩の藩是に「常在戦場」という言葉があります。大河ドラマの原作・「天地人」で知られる新潟市出身の作家・火坂雅志の歴史小説にも常在戦場の精神がとりあげられていますが、この言葉には「常に戦場に在るような気構えでことに臨め」という解釈のほかに、



「戦場での働きだけが功名をあげるチャンスではなく、手柄は人生のどこにでも落ちている」との解釈もあり、実に含蓄のある言葉です。我々不動産鑑定士もこのような心構えを保っていたいものです。

慶長5（1600）年秋、真田昌幸・幸村がこもる信州上田城を徳川秀忠軍が総攻撃（第二次上田合戦）。秀忠は、この合戦に敗れたうえに関ヶ原の戦いにも遅参し、徳川家康は福島正則ら豊臣恩顧の武将の活躍により薄氷の勝利となりました。その際、秀忠軍に属していた三河国

牛久保出身・譜代の牧野忠成は、責任を押し付けられ御家断絶を覚悟で出奔。しかし、その後、福島正則改易事件の陰で奔走するなど、戦場での不名誉を政治力によって返上し、ついには越後長岡藩7万4千石の大名となり、牧野家を廃絶の危機から救い、再興させました。

長岡藩の藩庁があった長岡城は、北越戊辰戦争により落城し、さらに第二次世界大戦で米軍による空襲もあって、その面影はほとんど残されていません。長岡城の本丸付近は上越新幹線長岡駅や市庁舎と市民交流の場「アオーレ長岡」などになっています（本丸御殿の位置に長岡駅の駅長室が置かれています）。常在戦場の精神は、幕末の河井継之助や小林虎三郎、連合艦隊司令長官・山本五十六らにも受け継がれ、米百俵の精神とともに市民の心の拠り所となり、長岡は戦禍や災禍に遭いながらも、その都度不死鳥のごとくよみがえってきました。

平成30年、長岡は開府400年を迎えます。

#### 4. 新潟湊と古町芸妓

信濃川河口の新潟は長岡藩の港町でしたが、西廻り航路が開発されて大阪などと結ばれるようになると、日本海側の寄港地として、また周辺藩の年貢米の積出港として活況を呈しました。元禄10（1697）年には新潟湊に入津した廻船が3,500隻に達したとされています。ちなみ



長岡駅前・長岡城本丸跡



長岡城元巨登城の図

#### 新潟県内の主な城下町

|      | 藩主       | 石高   | 現在の中心部の地価（H29地価公示） |                  |                  |        |
|------|----------|------|--------------------|------------------|------------------|--------|
|      |          |      | 標準地番号              | 所在地番             | 円/m <sup>2</sup> | 対前年比・% |
| 長岡藩  | 牧野家（譜代）  | 七万四千 | 長岡5-1              | 長岡市大手通1丁目4番3     | 260,000          | △ 2.6  |
| 高田藩  | 榑原家（譜代）等 | 十五万  | 上越5-1              | 上越市本町5丁目115番     | 85,600           | △ 4.1  |
| 新発田藩 | 溝口家（外様）  | 六万   | 新発田5-1             | 新発田市中央町2丁目甲319番6 | 52,800           | △ 1.7  |



上/萬代橋とメディアシップ  
左上/古町芸妓の舞彩（新潟観光コンベンション協会）  
左下/古町花街

に、平成25年、中央区万代地区に完成した複合ビル「新潟日報メディアシップ」は西廻り航路の廻船・北前船をイメージしたものです。

新潟の繁華街である古町は、粋を凝らした料亭が軒を連ね、京都の祇園、東京の新橋と並ぶ日本三大花街として賑わいました。

古町のある新潟町と、現在JR新潟駅がある沼垂町とは日本一の大河・信濃川で隔てられていましたが、明治19（1886）年、第四国立銀行頭取・八木朋直の出資により萬代橋が架けられました。全長は約782mで、現在の約2.5倍ありました。橋銘板にある「萬代橋」の書は、朝ドラ「花子とアン」の葉山蓮子のモデルとなった女流歌人・柳原白蓮の父、伯爵・柳原前光によって書かれました。大正天皇の伯父にあたる前光は、古町の売れっ子芸妓・庄内屋シンに惚れ込み、身請けしましたが、同じくシンの大ファンであった八木朋直が橋名の揮毫を前光に依頼するにあたり、シンが二人の間を取り持ったと言われています。

大正初期、新潟新聞社は読者の投票により新潟花街300人の芸妓の中から、「十人の美女」を選定する企画を発表。新聞紙につけた投票用紙により投票を行い、ランクインすると油絵が制作されるというもので、1か月間の熾烈な得

票競争の結果、新潟十美人が選ばれました（第一位・10万2票・盛澤鯉子、以下省略）。

その後、時代の変遷の中で古町芸妓は激減し、存続の危機に立たされますが、昭和62年、地元有力企業約80社が出資して、芸妓の養成・派遣会社としては全国初の柳都振興株式会社が設立されました。柳都振興に所属する芸妓は「柳都さん」と呼ばれ、一定の経験を積んだ留袖さんは3名、若手の振袖さんは7名が所属し、日本舞踊、長唄、三味線などの厳しい稽古で芸を磨き、日頃の研鑽ぶりを宴席で披露しています。料亭に世話になってきた財界、料亭の経営者、柳都さん以前のベテラン芸妓である姐さんたち、この三者が料亭文化を未来に引き継いでいこうと協力することによって、古町芸妓は消滅の危機を脱しました。特に、若手を盛り立て、励ましながら大きな心で育ててきた姐さんたちの役割が大きく、担い手の確保・育成が喫緊の課題となっている不動産鑑定業界にとっても学ぶべきことが多いと思われます。

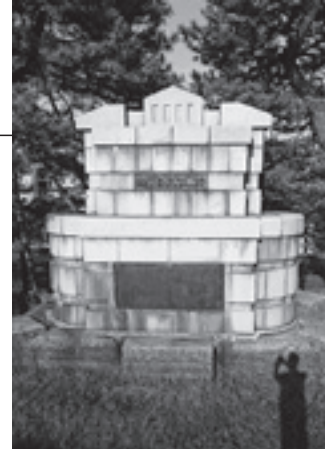
#### 5. 大河津分水からの～NGT48

新潟湊が発展していた江戸時代中期、越後では大規模な新田開発が多く行われました。現在





NGT48 劇場



上/信濃川補修工事竣工記念碑  
右上/東洋のパンマ運河・大河津分水（信濃川河川事務所）  
右下/万代シティ・ラブラ2



の新発田市紫雲寺地区から胎内市塩津地区に広がっていた紫雲寺瀧（塩津瀧）が信州出身の商人・竹前権兵衛・小八郎兄弟により干拓され、約2,000haの新田と42の村が誕生しましたが、町人請負新田の開発としては日本最大級のものでした。

こうして生まれた広大な稲作地帯を有し、多くの人口を支える素地があった新潟県では、明治時代になると石油ブームが起り、新津、長岡、柏崎などにおいて石油産業が拡大し、これに関連する機械・化学工業なども発展しました。県の人口は、明治21（1888）年に約166万人、同26（1893）年に約171万人を記録し、全国一を誇っていました（平成29年：約227万人・全国第15位）。

ところが、明治29年に信濃川の大洪水が発

生（横田切れ）、被害面積約180km<sup>2</sup>、流出家屋約2万5千戸という甚大な被害をうけ、離農して首都圏や北海道、海外などへ移住する者が急増しました。

この大洪水により大河津分水開削の世論は高まりました。これは信濃川河口から上流約60kmの大河津から日本海の寺泊海岸までの約10kmの開削工事であり、明治42（1909）年に着工され、大正11（1922）年に通水しました。しかし、その5年後、増水により自在堰が陥没し、機能不能となりました。その補修工事を担当したのが、パンマ運河建設に携わった唯一の日本人・青山士（あきら）と内務省の若きエース・宮本武之輔でした。幾多のアクシデントに見舞われながらも、昭和6（1931）年、工事が完了し、これによって信濃川中・下流域の洪水は概ね予

防され、江戸時代以来の地域住民の悲願が実現しました。燕市の信濃川大河津資料館近くに建つ信濃川補修工事竣工記念碑には、青山が発案した名文が刻まれています。

「萬象二天意ヲ覚ル者ハ幸ナリ」

「人類ノ為メ國ノ為メ」

大河津分水の建設により、信濃川の河口部では水量が減少し、川幅が狭まりました。これに合わせて、昭和4（1929）年、鉄筋コンクリート製で全長約307mの3代目・萬代橋（国の重要文化財）が架けられました。また河口部の両岸が埋め立てられますが、県内随一の繁華街である万代シティもこの埋立地に立地しています。この万代シティ内の商業施設「ラブラ2」を運営する三井不動産が体験型施設の誘致を企画。平成27（2015）年、NGT48劇場という新たな「聖地」が誕生しました。

NGT48は国内5番目のAKB48グループですが、それまでは劇場が所在する大都市の地名にちなんでグループ名がつけられていたのに対し、新潟市及び新潟県の「NIIGATA」がグループ名の由来となっています。24名のメンバーのうち、新潟県出身者は11名で出身市町村も公表し、ご当地アイドルと認知され、劇場での公演を中心に、県内各地でのイベントの参加、地元企業とのタイアップ、地元メディアへの露出など地域密着・地元貢献をテーマに活動を行っています。

平成28年は新潟市のハードオフエコスタジアムでAKB48選抜総選挙が実施され、昨年の沖縄での総選挙ではベスト16に3名がランクインし、大躍進を遂げました。県外出身のランクインしたメンバーによる「新潟へ来て、本当

に良かった!」という名スピーチも生まれました。

新潟は上越新幹線と関越自動車道という大動脈で首都圏と結ばれている利便性とは裏腹に、人が首都圏に転出してしまいうストロー現象に悩まされてきましたが、NGTには首都圏の人を新潟に呼び込む逆ストロー効果も期待されています。

## 6. おわりに

黄金の島・佐渡は、かつて世界一の金山で活況を呈しましたが、現在は閉山中。商業ベースで大規模な操業が行われている国内の金鉱山は、鹿児島県の菱刈鉱山（世界トップクラスの金含有率）のみです。しかし日本にはまだまだ新たな金脈が発見される可能性があるとのことで、みなさんも、佐渡金山での取組みを参考に、新たな金脈を発見し一攫千金を狙ってみてはいかがでしょうか？



上/佐渡金山の人気者・ぼやきの人形  
左/世界文化遺産の登録を目指しています！

### AKBグループ劇場所在地の地価（コスバに優れるNGT）

|       | 劇場所在地                             | 最寄駅             | 収容人数 | 路線価±0.8 (H29・円/m <sup>2</sup> ) |
|-------|-----------------------------------|-----------------|------|---------------------------------|
| NGT48 | 新潟市中央区万代1丁目<br>4-8ラブラ2            | JR新潟駅<br>約800m  | 295  | 362,500                         |
| AKB48 | 東京都千代田区外神田4丁目<br>3-3 ドン・キホーテ秋葉原店  | JR秋葉原駅<br>約400m | 250  | 7,412,500                       |
| SKE48 | 名古屋市中区錦3-24-4 SUNSHINE SAKAE      | 地下鉄栄駅<br>至近     | 299  | 4,100,000                       |
| NMB48 | 大阪市中央区難波千日前12-7 YES NAMBAビル       | 南海難波駅<br>約300m  | 233  | 1,612,500                       |
| HKT48 | 福岡市中央区天神2丁目<br>11-11-3 ソラリアステージビル | 地下鉄天神駅<br>約200m | 286  | 7,875,000                       |

### 佐渡金山最寄りの商業地域の地価（H29地価調査）

| 基準地番号    | 所在地番        | 円/m <sup>2</sup> | 対前年比  |
|----------|-------------|------------------|-------|
| 佐渡（県）5-2 | 佐渡市相川羽田町6番1 | 27,000           | △ 5.3 |





①おわら風の盆（八尾町） ②剣岳 ③国宝瑞龍寺（高岡市） ④ホタルイカ

## 富山市のまちづくり

一般社団法人 富山県不動産鑑定士協会 朝倉 秀朗

### 1. はじまり

富山市は富山城の城下町として発展してきた街である。

富山城は天文12年（1543年）越中守護代神保長職（じんぼうながもと、子孫は徳川家康の旗本、神田神保町の町名の由来）が築いた城で、一級河川「神通川」が北から東に向けて大きく蛇行した部分を活用して、周囲を水濠と河川とで守りを固めた「浮城」とも呼ばれる城であった。（写真1）

富山の城下町は前田利長が慶長10年（1605年）頃開いたとされている。城下町は神通川の南側に広がり、城の周りは家臣等の家屋が並び、その外側には商工業を営む町人が居住していた。（写真2）

富山城下を通る北陸道は神通川を渡し船で行き来していたが、慶長11年（1606年）舟の上に板を渡して人馬を通した。この橋は富山の船橋と呼ばれ初代歌川広重が「六十余州名所図会」の中で描き、また、紀行文等で紹介されたため日本一の船橋または奇観として全国に知られていた。（写真3）

### 2. 水害

富山城の北方約7km、神通川河口に存する東岩瀬地区は古くからの湊町で、北海道から沖縄まで全国各地との交易があり、江戸時代後期には廻船問屋が成長して町は活況を呈していた。

明治期に入っても水運は重要な交通手段であ



写真1 現在の富山城



写真2 富山城址新旧比較図

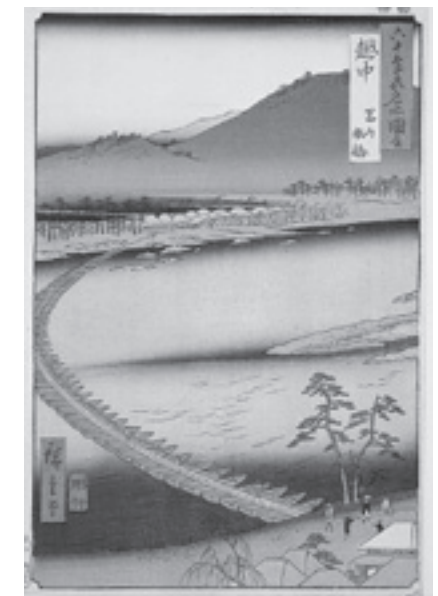


写真3 歌川広重「六十余州名所図会」  
（富山市郷土博物館HP）

り、明治26年に鉄道が上野から直江津まで開通すると、富山市から東京へは岩瀬港から直江津まで船が利用されていた。また、岩瀬港からの水運は内陸にも及び富山市街地まで四十石積船が往来し、更に舟運は20km上流の八尾町まで達していた。

このように水運が発達したのは、富山市で神通川本流に多数の支流が交わり水量が豊富なことに加え、蛇行部で流速が押さえられていたか

らであった。しかし、このような地勢は氾濫を起こしやすく、富山市は幾多の被害に遭ってきた。洪水は明治前半まで数年の周期でおきたが、明治22年以降は毎年発生している。

明治24年、内務省勤務顧問技師デ・レーケは神通川氾濫の原因について

原因①屈曲部の川幅が狭く洪水時に水量の半分しか流過できない。

原因②最近架橋した神通橋の橋脚に流木等が溜



まり流れを阻害している。

原因③上流の飛騨地方で道路建設及び鉱山開発により土砂が河川に放出されているため下流域で砂州が発達している。

と指摘し、改修方法とそれぞれの問題点をあげた。

#### 改修方法①蛇行部分に直線の新河道を開削して改修する方法

水害は排水機能が向上して減少し、衛生状態も改善する。しかし、県予算（約70万円）の約4割もの費用を要し、また、流速が増すため内陸の水運は困難となる。更に洪水時に大量の土砂が河口に流れ、港の水深が浅くなる。

#### 改修方法②新河道予定地中央に細長い低水路を掘削し、神通川の掃流力を利用する方法

新河道を安価に建設できるが、下流域に大きな被害を与えるため採用すべきではない。

### 3. 馳越線工事（はせこしせんこうじ）

富山県の暴れ川である常願寺川改修時に「馳越堤」という堤防を用いた。その役割は水位が一定値を超えると分流路へ越流させて勢いを抑えることにある。「越流堤」または「洗堰」を指すとされている。

馳越線工事とは第2期神通川改修の馳越堤を応用した工法で、新河道予定地中央に幅2m、深さ1.5mの細長い水路を設け、高さ3m以上の洪水時にだけ流れる構造とし、周りの土砂を洪水の掃流力を利用して開削する方法である。これは先に記したようにデ・レーケが採用すべきでないとした工法である。（写真4）

神通川改修は2回に分けて行われた。

第1期工事は明治30年から3カ年計画で実施され、総事業費は325,000円で蛇行区間を4,580mにわたって拡幅するものであった。しかし、工事完了後も大きな水害が多発し、拡幅では洪水水量を流下させることが困難であった。



写真4 富山区域拡張像測図（富山市郷土博物館HP）

このため、明治34年から3カ年かけて第2期工事が行われた。このとき採用されたのが馳越線工事である。

工事費は273,644円で用地買収、移転補償、樹木補償が行われたものの、下流域への対策費が見当たらない。

第2期工事が完了した3年後の明治39年には神通川の水の9割が新河道を流れ、大正3年の大洪水で本流化した。そして大正10年には旧河道と新河道との間が締め切られた。

東岩瀬地区はデ・レーケが指摘したとおり、河口に大量の土砂が溜まったため貨物の積みおろしは船を沖合に停泊させ、舳（はしけ）を介することになり、湊としての機能が大きく減退した。更に明治後期になると全国に鉄道網が広がったため、湊と街道筋の宿場として繁栄してきた東岩瀬地区は衰退に転じていった。

明治43年から昭和3年にかけて神通川本流を西に付け替え、旧河道に近代的港を築造する工事が行われたが、湊町は時代の変化もあり活気があった元の状態には戻らなかった。

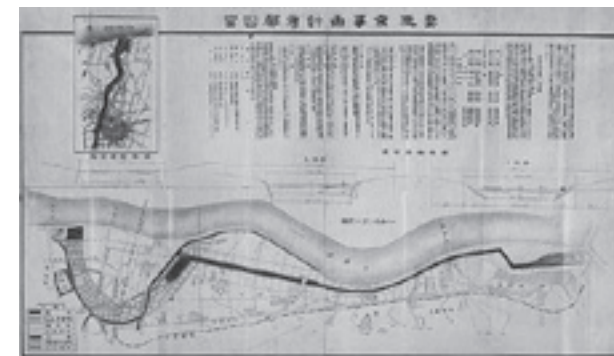


写真5 富山都市計画事業概要（富山市郷土博物館HP）

### 4. 赤司貫一

明治23年福岡県大牟田市生まれ。京都帝国大学土木工学科卒。内務省の技師。大正15年から昭和11年まで富山で都市計画に携わる。

平成19年6月2日付北日本新聞は「富山の街 若手技師が計画」と題し、「現在の富山市中心部の骨格を築いた都市計画事業を立案したのは、当時の内務省若手技師、赤司貫一だったことが、元県土木部長白井芳樹さんの研究で明らかになった。整備事業は富岩運河（ふがんうんが）造成と市中心部の区画整理をセットにしたユニークなものとして知られていたが、立案者を含め計画策定の過程は謎のままだった。これまで光が当たってこなかった一技師によって、富山市街の骨組みが定まったことが分かった。」と報じている。

この事業は昭和3年に富山県初の都市計画事業「富岩運河建設計画」として計画決定され、昭和5年から昭和10年にかけて

- ①富岩運河を掘った時に出る土で廃川地を埋め立て区画整理をし、近代都市を形成する。
  - ②富岩運河を掘ることで、富山市北部に一大工業地帯を形成する。
  - ③富岩運河を掘った時に出る土で、東岩瀬港を近代港湾へと整備する。
- という一石三鳥の効果を持つ事業として施行された。

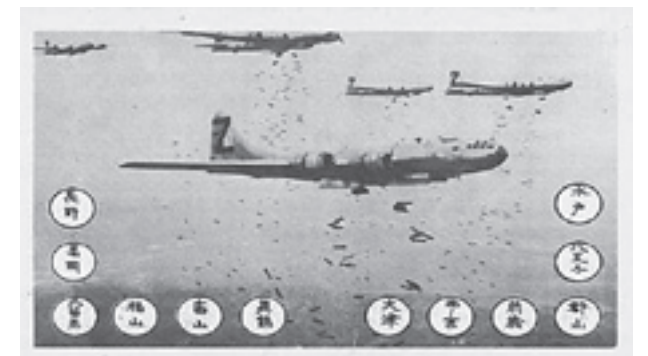


写真6 富山大空襲予告ピラ（富山市郷土博物館HP）

当事業の最大の成果は、富山駅の半径1km内に116.9haの更地が生まれたことである。そして埋立地には県庁、市役所、警察署、NHK、電電公社、郵便局等の公共施設及び北陸電力や新聞社、都市銀行のビル等が建ち並びビジネス街を形成していった。（写真5）

### 5. 富山大空襲

昭和20年8月2日0時30分アメリカ軍が富山を空襲した。2時27分に空襲が終わるまでに12,740発の焼夷弾を投下し、目標地域を99.5%破壊した。非戦闘員の住む市街地に対して空襲が行われ、原子爆弾投下を除く地方都市への空襲としては最も被害が大きいものであった。（写真6）

しかし、その4カ月後の12月には富山戦災復興土地区画整理事業が戦災復興院告示第1号として都市計画決定された。県知事施行で施行面積554.1ha、期間は昭和22年から昭和47年の大きな事業であった。

昭和30年代には富山城址南東側で国道8号線と富山駅を起点とする国道41号線とが交差し、碁盤目状の街並みが現れた。そして我が国でモータリゼーションが始まる昭和39年の東京オリンピックの頃には自動車社会に対応した市街地ができあがっていた。





写真7 富山駅



写真8 富岩運河環水公園

## 6. その後のまちづくり

### ①富山駅北地区の新都市拠点整備事業「とやま都市MIRAI計画」

とやま都市MIRAI計画は、富山駅北土地区画整理事業及び富岩運河環水公園等の都市基盤施設に加え、富山県芸術文化ホール等の公共公益施設、タワー111等の民間施設が計画的に整備されるなど、官民一体となって進められた事業である。

このなかで富山県富岩運河環水公園整備事業は、富岩運河が本来の利用に供されなくなり水中貯木場となっていたことから、当初、富山県は運河の埋め立てを計画していたが、昭和59年に運河をまちづくりに活用する方針に転換し整備を行った。

### ②コンパクトシティ政策

富山県は「コンパクトシティ政策を中心とした包括的アプローチによる富山県地域再生計画」を策定し、まちづくりの基本方針として鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市の諸機能を誘導・集積させることを目的に様々な事業を進めている。路面電車を活用した「公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり」事業は代表的事業としてマスコミ等で取り上げられている。(写真7)

### ③苦言

近頃の「まちづくり」はコンサルタント業者が介入し、ローマ字やカタカナの入ったやたら

長い名称をつけ、意味の分からない説明をして、ハード重視の対処策を行っている。

見過ごせないのは人を市街地に集めることが「まちづくり」であるのに、事業用地を確保するために小学校を廃校にして、長年にわたって培われた地域のコミュニティを破壊していることである。「まちづくり」には施設よりも人が大切であることを忘れていないのだろうか。

## 7. おわりに

幕府体制下で富山藩は平和な時代においても安全より戦への備えを重視した。このため神通川蛇行部の城下住民は、往来が不便だけでなく水害により幾度も人命や財産を奪われた。し

かし、人々はそのような厄介な川を江戸時代は水運に、明治期以降になると土木工事で街の中に取り込み活用してきた。

地図上において細長い線でしかない富岩運河は、その前に立つと広くて深くて長い。

今日のような大型建設機械がない時代に、どれだけ多くの人たちの挑戦と努力があったことだろうか。だが、このような大事業も時がたてば立案者でさえ忘れ去られてしまう。

この情景を前にすると中島みゆきの「地上の星」が心に響く。(写真8)