

# これからの都市発展と景観の考察

## —高知城下町の都市形成、地価に着目して—

1180452 土屋 慎都

高知工科大学マネジメント学部

### 1. 概要

城下町、駅周辺、幹線道路沿いという地域はすさまじい都市発展、都市開発が頻繁に行われている。例えば、高層ビル群や大型商業施設、大型遊技施設などが挙げられるだろう。一人一台が車を持つ時代の中でアクセスの良さから幹線道路沿いの発展、開発は急激な速度でされている。しかし、開発、発展が進められる中で周辺環境と調和の取れないなどの景観に関わる問題もある。

本研究ではかつて都市開発、都市発展が最初に着手されていた城下町を研究地域として取り上げる。①土地利用の変遷、②用途地域図の変遷、③地価の動向、この4つを踏まえながらこれからの城下町発展、開発、景観について考察していく。

### 2. 背景

近年、城下町では城と匹敵する高さの高層ビル群や無作為な開発による歴史的建造物の消滅、かつての都市機能が崩壊しつつある。さらに幹線道路沿いに大型商業施設、遊技場施設の進出により城下町の商業施設である商店街がシャッター街へと追い込まれている現状がある。廃れていく城下町に歯止めをかけるためにも城下町の再開発、再発展が求められている。しかし、無作為な開発、発展ではなく景観という分野にも着目しながら今後の方向性を考えていかなければならない。

本研究の対象である高知市は、1600年（慶長5年）に起こった関ヶ原の戦いが終わり、土佐藩初代藩主山内一豊以後、山内氏によって整備された城下町である。関ヶ原の戦い以前はどの地域も土地にゆかりのある人物が統治をすることが大多数であった。しかし、徳川幕府が成立すると縁もゆかりも無い武士が各々の地域を統治することが当たり前になってきた。そのような彼らがまず着手したのは城下町の整備である。武士階層の生活を支えることを第一として機能的な城下町を整備していった。高知城を中心として、武士が住む

「郭中（かちゅう）」を配置し、その西側に奉公人・職人が住む「上町」、東側に商人が住む「下町」、様々な身分の人が住む「新町」と分けられ、当時の中心地として繁栄した。

しかし、現在の高知城下町を眺めてみると江戸時代のようにそれぞれの地域が役割、機能に従って開発や発展が続いているとは考えられない。開発や発展が続いている地域に偏りがあるのではないかと感じる。さらにそのような地域では歴史的建造物は現代の建築物に影を潜め、高知城に匹敵する高層建築物も立ち並び景観の崩れも顕著である。ここでもう一度、高知城下町が整備された当時の町区分を見直し、今後の高知城下町の再開発、再発展、景観の方向性を考察する必要があると考えられる。

### 3. 目的

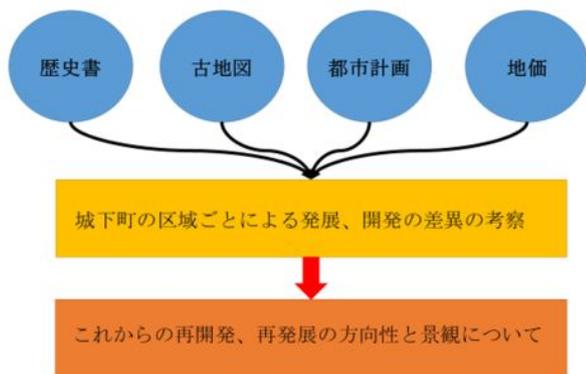
本研究の目的は以下の2点である。

- ①高知市史、用途地域が記された都市計画図、地価の動向から土地利用の変遷を追い、高知城下町の発展、開発の差異の要因を考察する。
- ②今後の高知城下町の再発展、最開発の方向性を景観という観点を踏まえながら検討する。

### 4. 研究手順

本研究では歴史、地図、用途地域図、地価に着目しながら研究を進めていく。

- ①歴史書、地図から高知城下町の整備から現在に至るまでの様子をそれぞれの地域ごとに時代順に集約する。
- ②用途地域図から行政がどのような都市計画を時代ごとに行っていたかを把握する。
- ③地価の動向を追うことで城下町内での土地のブランド性について検証する。
- ④上記の結果から今後の高知城下町のあり方について考察、検討を行う。



(図 1. 研究モデル)

## 5. 既往研究

本研究に関わる「城下町」、「城下町景観」に関して以下の既往研究がある。

### 5-1 城下町の構造に関する研究

近世竹田における城下町設計の論理（金井、福井、2013）では城下町が街路や水路などのインフラの配置や優先順位などを元に城下町設計の論理を明らかにしている。また、沿海都市・徳島市における近年の経済変化と開発計画（豊田、2015）では城下町が整備された時代の特徴から現在の周辺地域との関係性、今後の都市計画について経済、防災という視点から論じてある。

### 5-2 城下町景観に関する研究

近代都市福山の市街地景観（西川、藤井、2006）では福山市の市街地景観を城下町が整備された当時、人々の象徴であった福山城を中心にこれからの景観について論じてある。また、旧城下町の景観形成に向けた街路シーケンス景観の分析に基づく重点エリアの抽出（上田ら、2017）では道路特性や景観資源の見え方を読み取ることによって景観形成の重点エリアの抽出や規範となる景観の根拠や手がかりを提示している。

### 5-3 既往研究を通して

「城下町」、「城下町景観」の既往研究では城下町の整備についての研究や城下町が整備された当時の様子から現在に至るまでの変化について研究するものが多かった。また、城下町景観に関する研究ではある 1 つの象徴に対して街全体がどのような景観を形成していくか、景観を構成するものや重要となる要素を導き出す研究が多かった。この他にも城下町を構成していた人々に関わる研究なども多数見られたが、城下町内の発展、開発の違いやそれに伴って今後の再開発と景観の方向性に関する研究は少なかった。以上のことから本研究

で城下町をさらに細かく区分けを行い土地の歴史を見ていき、これからの発展、開発の方向性を景観という観点から考察、検討をすることは独自のなことと言える。

## 6. 本研究で扱う地図、イラスト

本研究では大量で大判の地図やイラストを扱う。また、古地図も使用するため判読しやすいよう拡大して掲載する。そのため、あらかじめ次項で扱う資料を掲載する。

## 7. 城下町の区分ごとの土地利用変遷調査

### 7-1 高知城下町誕生の概要

関ヶ原の戦い以前の土佐（現在の高知県）は長宗我部氏を国主の地位として成していたが、徳川の時代となると西軍側についたためその地位を奪われ、掛川（現在の静岡県）から山内一豊が土佐藩大名として政治を始める。長宗我部氏の時代の本拠地は浦戸であったが山内氏は当時、デルタ地帯と居住に向かない現在の中心地を整備し高知城を築城、城下町の整備を行った。特徴として大名、武士が生活する居住区を中心に彼らの生活を支える奉公人、職人、商人たちが住み、活動を行う地域が区分けされ機能的城下町を建設していった。高知城下町では西から順に奉公人・職人が住む「上町」、武士が住む「郭中」、商人が住む「下町」、様々な身分の人が住む「新町」と区分けされた。

またこの章では各地域を時代ごとに括り城下町の変遷を記述していく。＜江戸時代～大正時代＞までは主に地図の判読や歴史書の内容を整理するとともに、＜昭和時代～現在＞は都市計画図より確認できる城下町の街づくりについて整理した。

### 7-2 「上町」の変遷

#### ＜江戸時代～大正時代＞

江戸時代、南奉公人町や北奉公人町から奉公人や職人が住む町であった。1871 年頃（明治 4 年）の資料によると武士の時代が終わり明治時代になってすぐの頃、現在の玉水町に芝居劇場が起こる。これが発端となりこの地域では旅館や料理店、風俗店が出店され第 2 次世界大戦中の空襲で被害が出るまでは繁栄している地域であった。しかし、この区域では地図より大きな発展を遂げていることは確認できなかった。江戸時代以後の地図で会社、工場、学校などの記載が確認できるものの奉公人や職人の居住区で人々がいたことは推測で

きるが他の区域と比べて数は圧倒的に少ない。

#### <昭和時代～現在>

1937年（昭和12年）の高知都市計画図によると、大部分が工業地域として指定してあるのが分かる。また、明治時代に入ると同時に栄え始めた玉水町は商業地域として指定してあり歴史書の内容と都市計画が合致しているのが確認できる。しかし、1946年（昭和21年）の高知復興都市計画図では現在の国道33号線沿い、玉水町は商業地域として指定されているがその他の地域の大部分が住居地域に指定され、工業地域の範囲が狭くなっている。恐らく、戦災による中心地の焦土化により家屋の設置が急務であったためと考えられる。1954年（昭和29年）の高知市都市計画地域図では戦後復興のち、上町でも様々な用途地域が記載されている。これまで国道33号線沿い、玉水町が商業地域として指定されていた所に旭町でも記載が確認できる。また、城下町の最西端では工業地域にも指定されていることが分かる。その他の地域は住居地域となっている。1965年（昭和40年）の高知都市計画図でも同様に幹線道路沿いの商業地域、最西端での工業地域、その他の住居地域を引き継いでいる。そして2017年（平成29年）時点では幹線道路である国道33号線沿いは商業施設、その他の地域では住居系の地域に指定してある。昭和時代では工業地域に指定されている場所があったが現在の都市計画では人々の居住区として位置づけられているのが分かる。

#### 7-3 「郭中」の変遷

##### <江戸時代～大正時代>

武士の居住区であり土佐の政治が行われていた地域である。無論、現在で言う官公庁施設もここに集約されていた。武士の時代が終わった1871年頃（明治4年）、かつて家老の身分であった武士が住んでいた豪邸の一部は劇場として貸借され、武士がいなくなった住居は商店として利用、庭は桑畑として利用された記録が残っている。なかでも、武士の家から出た高価な道具、日常生活で使用される道具などを売るリサイクルショップのような店が軒をならべていた。明治の終盤1897年頃（明治30年）になると現在と同じ場所に役場が建てられていること、多くの学校が設立されていることが確認できる。1913年頃（大正2年）には官公庁施設、教育機関に加え、病院が数多く設立していることが確認でき、居住区としての役割を継承していることがわかる。

##### <昭和時代～現在>

1937年（昭和12年）の高知都市計画図では帯屋町全域、追手筋、本町、与力町の一部が商業地域に指定され、その他の地域では住居地域に指定されていたのが分かる。1946年（昭和21年）の高知復興都市計画図では戦災の有無に関わらず大きな都市計画の変化は確認できない。1954年（昭和29年）の高知市都市計画地域図では現在のひろめ市場周辺は戦後バラックや仮設住宅があったため未整理地域となっているがその他の都市計画に大きな変化は見られない。1965年（昭和40年）も同様だが、2017年（平成29年）時点では高知城、永国寺町から土佐女子中学高等学校、追手前高等学校の一面、鷹匠町の一部を除く地域が商業系の地域に指定され、私たちが学ぶ永国寺町や鷹匠町の一部は住居系の地域に指定されている。

#### 7-4 「下町」の変遷

##### <江戸時代～大正時代>

八百屋町や紺屋町という地名、堺町（泉州堺の呉服商が多くいた地域）や京町（京都の呉服商が多くいた地域）など、地名から商業を主な活動とする地域として成立した区域であることが分かる。1897年頃（明治30年）になると新聞社や商業を行う際にとってもお世話となる銀行がこの地に誕生しているのがわかる。さらに、1913年（大正2年）になるとこの区域に4店舗の銀行が運営されていることが分かる。少し時代はずれるが1935年（昭和10年）～1945年頃（昭和20年）になると高知県随一の繁華街と成長している。この地域の重要役割であった商店に加え、映画館という娯楽施設、カフェやパン屋という洋風な店、デパートなど様々な種類の商店があったことがこの時代を知る人物数名の記録により確認ができた。

##### <昭和時代～現在>

下町も郭中と同様、ほとんど都市計画に大きな変化が見られない地域である。1954年（昭和29年）の高知市都市計画地域図で現在の中央公園、はりまや町の一部が未整理地域となるものの、基本的には鏡川沿いは住居地域、その他は商業地域として指定されているのが確認できる。現在は鏡川沿いも含め全域で商業地域に指定されている。

#### 7-5 「新町」の変遷

##### <江戸時代～大正時代>

新町という区画は様々な身分の人が生活していた地域であ

る。鉄砲町では鉄砲職人が、農人町や九反田では農業を営む人が、また菜園場町は藩主用の野菜収納所があったことから役人がいたと推測され特定の機能にとらわれていない区域であった。1897年頃（明治30年）、1913年（大正2年）の地図で田畑、学校、市場、会社があったことが記載されている。他の3区域とは異なり明確な土地利用で整備された地域ではないにも関わらず、学校や市場、会社があることにより相応の人々が住んでいたことが推測できる。

#### <昭和時代～現在>

この地域は都市計画の変遷が激しい地域である。1937年（昭和12年）の高知都市計画図では下町と同様に鏡川沿いが住居地域、その他は商業地域に指定されている。しかし、1946年（昭和21年）の高知復興都市計画図では城見町、中宝永町、農人町で工業地域、住居地域が確認でき、1937年（昭和12年）の都市計画と比較すると大きな変化が起きている。1954年（昭和29年）の高知市都市計画地域図においても菜園場町に未整理地区があるものの住居地域、準工業地域という工業系地域が都市計画の大部分を占めている。1965年（昭和40年）の高知都市計画図において再度、大きな変化が確認できる。現在の桜井町一丁目、菜園場町、九反田の商業地域に加え、それまで工業地域に指定してあった地域のほとんどが商業地域に変化した。2017年（平成29年）の都市計画では1965年（昭和40年）の都市計画とほぼ同様の都市計画が記載されていることが確認できる。

#### 7-6 7章まとめ

再度、簡潔に町区分によって城下町の区分ごとの土地利用変遷調査をまとめる。

##### 「上町」

城下町が誕生した当時は奉公人の居住区、職人町であった。明治初期には宿泊街が起り発展する。街全体で見ると、明治後期までに学校や会社などが存在していたことが確認できた。このまま大きな変化は無く、都市計画の変化を追っていくと工業系地域が大きな割合を占めている時期もあれば現在のように住居系地域が大きな割合を占めるなど都市計画の面においては統一感のない地域になっている。

##### 「郭中」

城下町が誕生した当時は武士の居住区として土佐藩の政治の中心地でもあった。武士の時代が終わり明治時代に入った

当初は武家屋敷が現在で言う賃貸住宅になるケースや、武士の小道具を販売するリサイクル屋が軒を並べるという寂しい時期もあったが明治後期から大正時代の地図では官公施設、教育機関、病院などが確認でき居住区としての役割を継承した。現在、郭中のほぼ全域は商業施設として指定されているが、立ち並ぶ施設を見ると居住区としての役割も十分に継承していると言えるだろう。

##### 「下町」

城下町が誕生した当時は商人の居住区として武士をはじめ城下町内に住む人々の生活を支えていた地域であった。明治後期から大正の地図で複数の銀行がこの地域に設立されているのが確認できた。また、昭和初期の資料でこの地域にカフェやパン屋、デパートなど様々な種類の商店が並び城下町随一の繁華街に成長していることが分かった。また、都市計画も川沿いを除いて全地域が商業地域として指定されており城下町誕生以来、役割を継承している。

##### 「新町」

城下町が誕生した当時から様々な身分の人が存在する地域であった。大正時代までの地図で学校、市場、会社の記載があることから相応の人々が居住していたことが推測できる。この地域の昭和期からの都市計画は激しく変化している。当初は商業地域がほとんど占めていたはずが、戦後約20年は工業系地域が大きく占める割合が増え、1965年には工業系地域に指定してあった地域がほとんど商業系地域に変化するなど城下町が誕生してから常に変化してさまざまな役割を担っていたことが分かる。

## 8. 地下の特徴

### 8-1 本研究の地下の扱い

本研究では城下町発展の差異を考察する上で地価について調査を行った。今回は2017年（平成29年）発表の地価公示にてそれぞれの区域で1㎡当たり一番価格の高い地域を選択し、2013年（平成25年）発表の地価、2008年（平成20年）発表の地価、増減率を調査した。ただし、「上町」に関しては2017年（平成29年）発表の最高値の土地が平成20年発表の地価公示に掲載されていないため、2008年（平成20年）発表がある土地で且つ平成29年発表の地価公示で最高値となった土地の価格を加えて記載する。

### 8-2 「高知城下町」の特徴

高知城下町の地価の特徴として「郭中」、「下町」が他の2区域と比べて価格が高い傾向が見られた。「郭中」、「下町」と「上町」、「新町」では約2倍の差がある。また、地価は毎年変動することから、本研究は地価の増減率に着目した。価格では区域によって大きな差が生じていたが増減率においては2008年（平成20年）と2013年（平成25年）で比べた場合28%～38%の価格減少、2013年（平成25年）と2017年（平成29年）で比べた場合3%～9%の価格減少が確認できた。価格の増減率に大きな差が無い中が価格において開きがあるという結果より、城下町の土地の価値は潜在的に差があることが考えられるだろう（図2、3）。

	H20	H25	H29
上町A		135,000	126,000
上町B	139,000	100,000	93,600
郭中C	385,000	264,000	255,000
下町D	357,000	220,000	200,000
新町E	230,000	152,000	138,000

（図2. 高知城下町地価）

	H20	H25	H29
上町A			△7%
上町B		△28%	△6%
郭中C		△31%	△3%
下町D		△38%	△9%
新町E		△34%	△9%

（図3. 高知城下町地価の増減率）

## 9. 結果および考察

本研究で高知城下町について明らかになったこととして以下のことが挙げられる。

### 【I】機能継続による発展の差異

高知城下町は高知市の中心地と位置づけることができる。4つの城下町区分の中で「郭中」、「下町」はさらなる中心地と言えるだろう。土地利用の変遷、都市計画の変遷調査結果より、「郭中」に関しては武士の居住区と現在で言う官公庁施設としての機能で始まり、現在も官公庁施設としての機能を

を保持しつつ居住区から商業施設へと機能を変えた。また、「下町」に関しては現在に至るまで商業施設であり経済の中心地としても機能していることが確認できる。この二つの地域においては、城下町が整備された時より機能がほとんど変わっていない。

その反面、「上町」と「新町」に関しては会社、銀行、学校などの地図上の記載から相応の人が居住していることは予想できるが都市計画を追っていくと用途地域の指定に統一感が無い。また、時代によりさまざま変化していることが確認できる。この結果より両者を比べると、土地利用や都市計画の一貫性が発展や開発において差が生じると考えられる。

### 【II】土地のブランド性

各地域において現在一番価格の高い土地の地価の推移を調査した結果、同じ城下町の中でも土地のブランドは存在していると考えられる。まず、価格においては「郭中」、「下町」と「上町」、「新町」と比較すると「郭中」および「下町」の方は「上町」、「新町」より高値が付いていることにより価値のある土地となっていることが分かる。増減率を比較すると、どの地域でも2017年（平成29年）と2013年（平成25年）の価格を比べると3%～9%の価格減少、2013年（平成25年）と2008年（平成20年）の価格を比べると33%～44%の価格減少となり、増減率では圧倒的な差が見られなかった。価格変動に関しては4つの地域とも同じ割合で変動が発生していることが確認できた。しかし、価格自体は4つの地域で大きな差がある。このことから、城下町内で土地のブランドが存在すると考えられる。高知市の中では、「郭中」と「下町」地区に土地のブランドがあるのではないかと考える。さらにこの2つの地区には城下町誕生したときに設定された機能が現在まで継承されているという共通点が見られる。その反面、残りの2つの地区に関しては時代ごとに土地利用や都市計画に変化が多く一貫性が無いという共通点がある。

## 10. 今後の都市開発に向けて

### 10-1 今後の課題

本研究をより高度、精度を高めていき、今後の取り組みのために以下の2点を課題として挙げる。

#### 《1》どの地域の消費活動が活発なのか、その要因の調査

本研究では城下町の土地利用の変遷、地価の動向から発展や土地のブランドについて論じてきた。なかでも、経済の中

心であった地域では発展が進み、土地の価格も高額であることがわかった。しかし、現在、大型店舗の台頭もあり城下町に存在する商店街などは廃れつつある。その現状に歯止めをかけると共にまた中心地としての活気ある地域に戻るために高知市内のどの地域で消費活動が活発であるかを調査し、なぜその地域で消費活動を行うのか調べる必要があると考える。

#### 《2》城下町に必要なモノの調査

例えば、消費活動を焦点にすると城下町の商店街はかつて人々の消費活動の中心として機能していた。しかし、廃れつつある現状を考えると商店街に取って代わる消費活動を行う地域が出たことが考えられる。では、そこを利用する人々にアンケートを取り、「なぜここで消費活動を行うのか」、「あなたが求める城下町に欲しい施設」などを調査することで今後の城下町の発展、開発の際に取り入れるべき要素を調査することが必要であると考えられる。

## 11. 引用文献

- ・近世竹田における城下町設計の論理  
(金井雄太 福井恒明 2013年)
- ・近代都市福山の市街地景観  
(西川龍也 藤井輝明 2006年)
- ・描かれた高知市 高知市史 絵図地図編  
(高知市 2012年)
- ・地方都市の暮らしとしあわせ 高知市史 民俗編  
(高知市 2014年)
- ・国土交通省地価公示・都道府県地価調査  
<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?M0D=2&TYP=0>  
(最終閲覧日 2018年1月10日)
- ・高知広域都市計画総括図  
<http://www.pref.kochi.lg.jp/soshiki/171701/soukatsuzupdf.html>  
(最終閲覧日 2018年1月10日)