

明治記念大磯邸園 邸宅保存活用計画

[旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）]
[西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸]

令和4年3月
国土交通省関東地方整備局

目次

はじめに	1
第1章 明治記念大磯邸園の概要	2
第1節 計画区域等	2
第2節 敷地の変遷	7
第3節 邸宅の沿革	8
第4節 邸宅の特徴及び現況	20
第2章 邸宅の本質的価値及び構成要素	26
第1節 価値	26
第2節 構成要素	28
第3章 保存管理計画	30
第1節 保存の現状と課題	30
第2節 邸宅の復原修理の方針	31
第3節 保存管理の基本方針	32
第4節 保護の方針	33
第4章 環境保全計画	73
第1節 敷地の現状	73
第2節 環境保全の基本方針	78
第3節 整備内容	78
第5章 防災計画	79
第1節 防火・防災計画	79
第2節 耐震対策	83
第3節 耐風対策	83
第4節 その他の災害対策	84
第6章 公開・活用計画	85
第1節 公開・活用の基本方針	85
第2節 整備に関連する法令	89
第3節 エントランス施設の整備	97
第7章 管理計画	100
第1節 管理体制	100
第2節 管理方法	100
第8章 保護・活用に係る諸手続き	101
第1節 大磯町文化財保護条例に基づく諸手続き	101
第2節 町保存活用条例に基づく諸手続き	103
第3節 大磯町特別用途地区建築条例に基づく諸手続き	103

■ 保存活用に係る用語の定義

本計画における保存活用に係る用語は以下のとおりとする。

修理 : 不具合が生じた箇所に手を加え、再び使用できるようにすること

修復 : 不具合が生じた箇所に手を加え、元の姿（旧状）に回復すること

修繕 : 概ね同じ位置、同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること

改修 : 修繕や改良により、機能の向上を図ること

改変（改造） : つくり変えること。既存のものを壊して、建て替えること

復原 : 改変の痕跡や資料をもとに、改変前の元の姿に戻すこと

はじめに

本計画は、明治記念大磯邸園（以降、文中は「本邸園」と表記）内にある伊藤博文、大隈重信、陸奥宗光、西園寺公望の4名にゆかりのある邸宅のうち、旧滄浪閣(伊藤博文邸跡・旧李王家別邸)、西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸について、「明治記念大磯邸園基本計画」（2019年4月）に基づき、今後の保存活用に関する基本的な方針を示すものである。

本計画は、学識者及び関係行政機関の代表者からなる「明治記念大磯邸園邸宅保存活用計画検討委員会」による検討を経て策定した。

表 1 明治記念大磯邸園邸宅保存活用計画検討委員会 委員名簿

	氏名	役職
委員	水沼 淑子	関東学院大学教授
〃	吉田 鋼市	横浜国立大学名誉教授
		(敬称略・五十音順)
行政委員	齋藤 貫	神奈川県県土整備局都市部都市整備課長
〃	森尻 雅樹	神奈川県県土整備局都市部都市公園課長
〃	森田 敏幾	大磯町都市建設部長
〃	北水 慶一	大磯町教育委員会教育部生涯学習課（歴史・文化担当主幹）
〃	野村 亘	国土交通省関東地方整備局建政部公園調整官
〃	高橋 淳	国土交通省関東地方整備局営繕部整備課長

第1章 明治記念大磯邸園の概要

第1節 計画区域等

1. 計画区域と邸宅名

本邸園の計画区域は、伊藤博文、大隈重信、陸奥宗光、西園寺公望の4名にゆかりのある建物群及び周辺の緑地等（計画区域全体：約6.2ha）である。なお、計画区域には、大磯町が都市計画決定を行った公園区域に加え、「大磯こゆるぎ緑地」及び「稲荷松緑地」等の小滝海岸松林特別緑地保全地区の一部の区域（約0.9ha）を含む。

現存する建物は、各邸宅の歴史を踏まえ、旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）、旧大隈重信別邸・旧古河別邸、陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸、西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸と称する。このうち、旧大隈重信別邸・旧古河別邸、陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸、旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）エリアの旧李王家別邸、（旧）ホール棟、西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸エリアの主屋、車庫、ポンプ室、門が大磯町指定有形文化財に指定されている。

住所：神奈川県中郡大磯町大字東小磯字及び大字西小磯字各地内

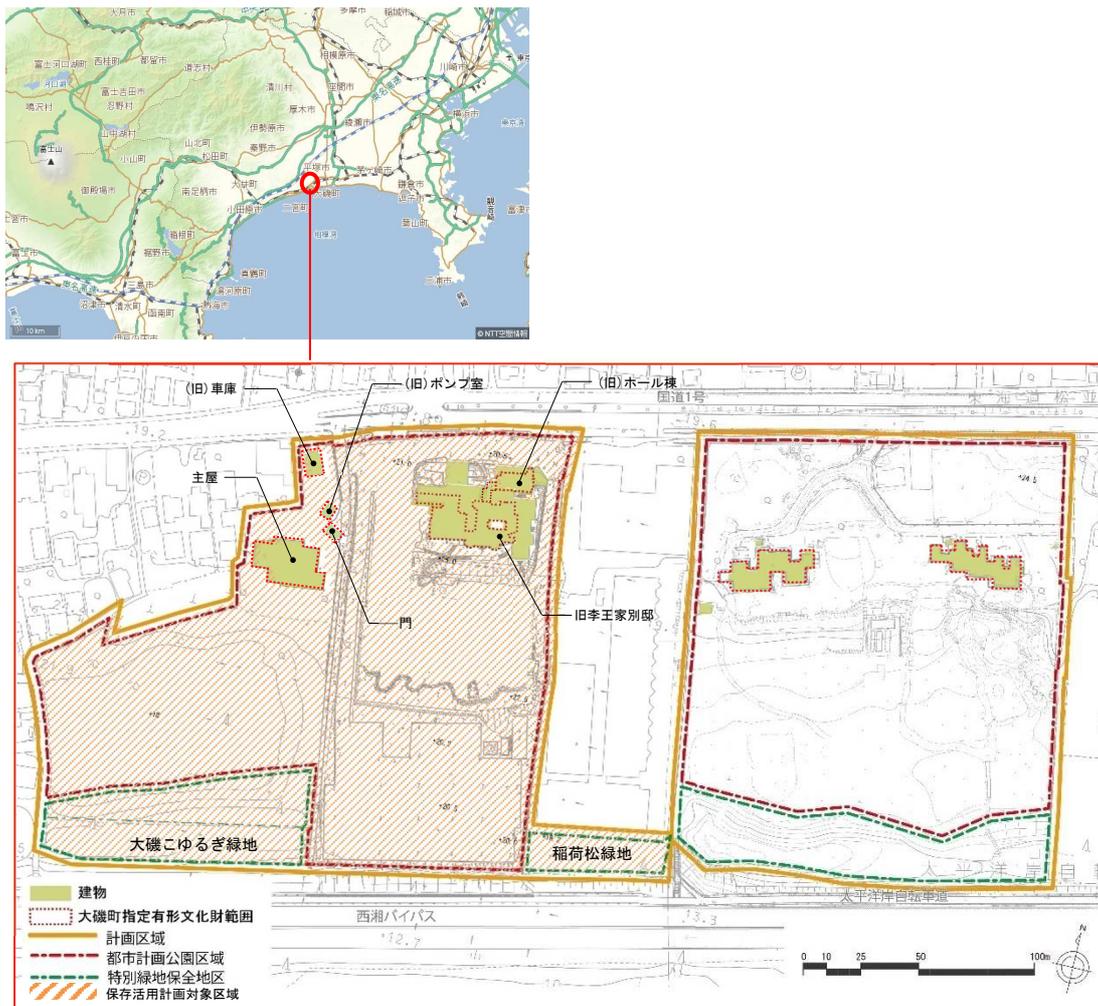


図1 計画区域

2. 立地環境

本邸園は、北側が東海道（国道1号）に接しており、南側は太平洋岸自転車道と西湘バイパスに面し、相模湾が広がる良好な自然的環境を有し、風致地区や特別緑地保全地区に指定されている。

また、本邸園の建物は異なる用途地域に跨っており、東海道（国道1号）側の敷地は第1種住居地域、南側は第1種低層住居専用地域に指定されている。第1種低層住居専用地域については、歴史的建造物を活かした観光推進を図るため、特別用途地区に指定されている。

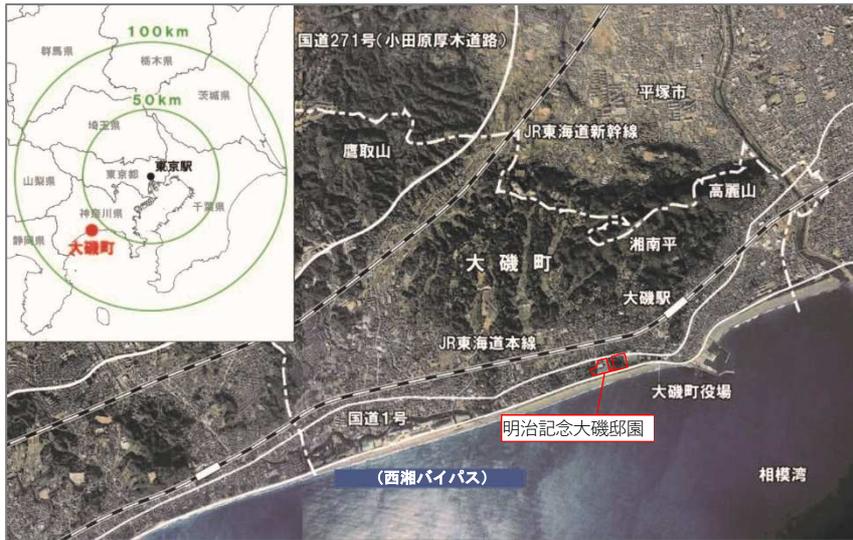


図2 大磯町の位置と全景

出典：大磯町景観計画（邸園位置加筆）



図3 周辺の地域地区の指定状況

特別緑地保全地区

都市において良好な自然的環境を有する緑地において、建築物の建築等の行為を制限し、緑を現状凍結的に保全。

風致地区(第3種)

周辺に良好な自然環境を有し、現に存する自然環境などと調和した利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域(高さ制限10m以下、建蔽率40%以下)。

特別用途地区

第一種低層住居専用地域の指定に関わらず、建築できる建築物を町条例で規定。
歴史的建造物を活かした新たな観光の核づくり事業の推進に資するものとして町が許可した場合、飲食店、ホテル・旅館、物販・サービス業の店舗、集会場、美術館・博物館等の文化施設の建築が可能。(いずれも床面積3,000㎡以下)

出典：大磯町都市計画図（邸園位置加筆）

3. 文化財指定の状況

(1) 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸） 旧李王家別邸

大磯町有形文化財に指定されている旧李王家別邸の建物の範囲及び指定理由は以下のとおりである。

種別	大磯町指定有形文化財
名称	旧滄浪閣（旧李王家別邸・伊藤博文邸跡）5棟 附 敷地1筆、杉戸絵4枚
指定年月日	平成20年11月21日（令和2年12月18日指定事項変更）
所在地	神奈川県中郡大磯町西小磯字稲荷松58番地（明治記念大磯邸園内）
指定面積	洋室棟、和室棟、玄関・事務棟、（旧）調理・配膳棟、（旧）侍女棟 552.64 m ²
指定理由	滄浪閣は明治期を代表する政治家伊藤博文の本邸であったが、震災後、李親王の別邸として建てられたのが現存するもので、終戦まで滄浪閣の名称は継承された。大正期のモダニズムの雰囲気をもよく留め、別荘地大磯の代表的建築として貴重な遺構である。
指定基準	大磯町文化財保護条例（昭和46年大磯町条例第19号）第3条第1項の規定に基づく。

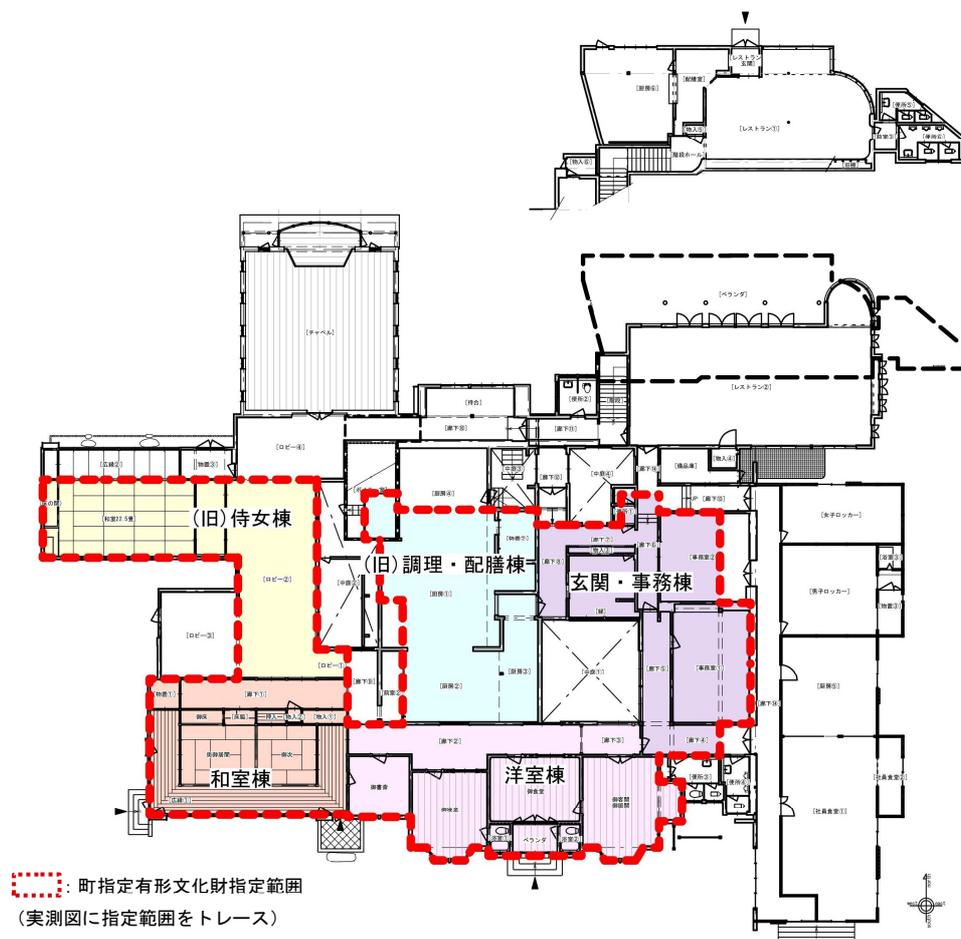
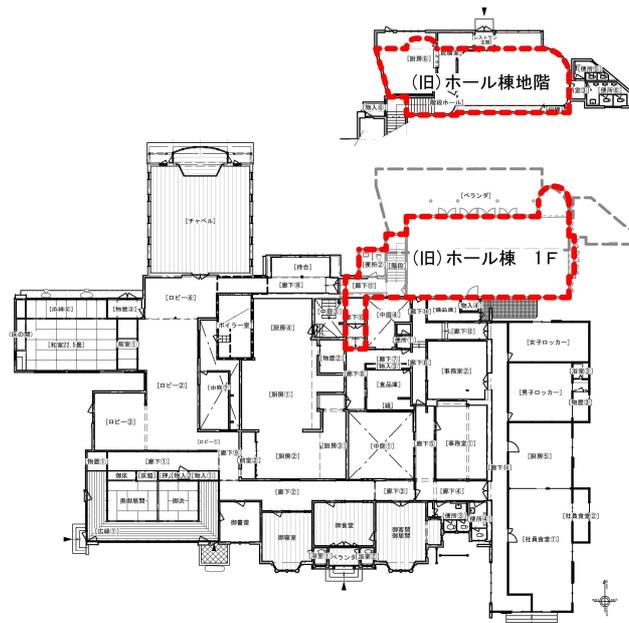


図4 旧李王家別邸 文化財指定範囲

(2) 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸） (旧)ホール棟

大磯町有形文化財に指定されている(旧)ホール棟の建物の範囲及び指定理由は以下のとおりである。

種 別	大磯町指定有形文化財
名 称	旧ホテル滄浪閣ホール棟 1 棟
指定年月日	令和 2 年 12 月 18 日
所 在 地	神奈川県中郡大磯町西小磯字稲荷松 58 番地（明治記念大磯邸園内）
指定面積	214.17 m ²
指定理由	旧ホテル滄浪閣ホール棟は、昭和 27 年（1952）～28 年（1953）の間に駐留軍関係者向けの保養施設として新築されたものであり、大磯の戦後史を物語る貴重な建築である。シャープな水平庇や湾曲した大型ガラス窓等にモダニズムの特徴を顕著に示す一方、1 階内部は社交空間らしい木部を活かした落ち着いたある内装で、建築当初の機能をよく示す。伊藤博文が命名した「滄浪閣」の名を継承した宿泊施設の一部として、昭和 40 年代以降は中華料理店に用いられ、平成 19 年（2007）まで長く町民に親しまれてきた。東海道沿いに展開する別荘建築群の中で象徴的な存在であると共に、松並木と一体となって大磯町の歴史的景観に寄与してきた。 前身となる李王家別邸当時の建築ではないものの、竣工から既に 60 年以上経過しており、文化財建造物として評価可能とされる建築後 50 年以上という条件を満たしている。
指定基準	大磯町文化財保護条例（昭和 46 年大磯町条例第 19 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく。



---: 町指定有形文化財指定範囲
(実測図に指定範囲をトレース)

図 5 (旧)ホール棟 文化財指定範囲

(3) 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

大磯町有形文化財に指定されている西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸の建物の範囲及び指定理由は以下のとおりである。

種別	大磯町指定有形文化財
名称	旧池田成彬別邸（西園寺公望別邸跡）3棟1基 主屋、車庫、ポンプ室、門
指定年月日	令和3年10月22日
所在地	神奈川県中郡大磯町西小磯68番地（明治記念大磯邸園内）
指定面積	約985㎡
指定理由	旧池田成彬別邸（西園寺公望別邸跡）は、内閣総理大臣を歴任した西園寺公望の別邸跡地に、三井合名会社筆頭常務理事や日本銀行総裁、大蔵大臣を歴任した池田成彬の別邸として昭和7年に建てられた。設計は曾禰中條建築事務所、施工は竹中工務店によるもので、生活空間の全てが洋式といった昭和初期としては数少ない本格的な洋館建築である。洋館の主屋だけでなく車庫やポンプ室、門を含め、ほぼ当時の建物が現存している。英国風の様式を意識した意匠とともに、鉄筋コンクリートの堅牢な造りは、昭和初期の建築技術を伝える貴重な建物として評価できる。
指定基準	大磯町文化財保護条例（昭和46年大磯町条例第19号）第3条第1項の規定に基づく。



図6 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸 文化財指定範囲

第2節 敷地の変遷

伊藤博文らが明治期に取得した敷地は、当時の道と共に本邸園内に現存している。
 所有の変遷により、旧大隈別邸以外の邸宅は、建替えられているものの、現存する邸宅は、
 いずれも明治期とほぼ同じ位置に建てられている。

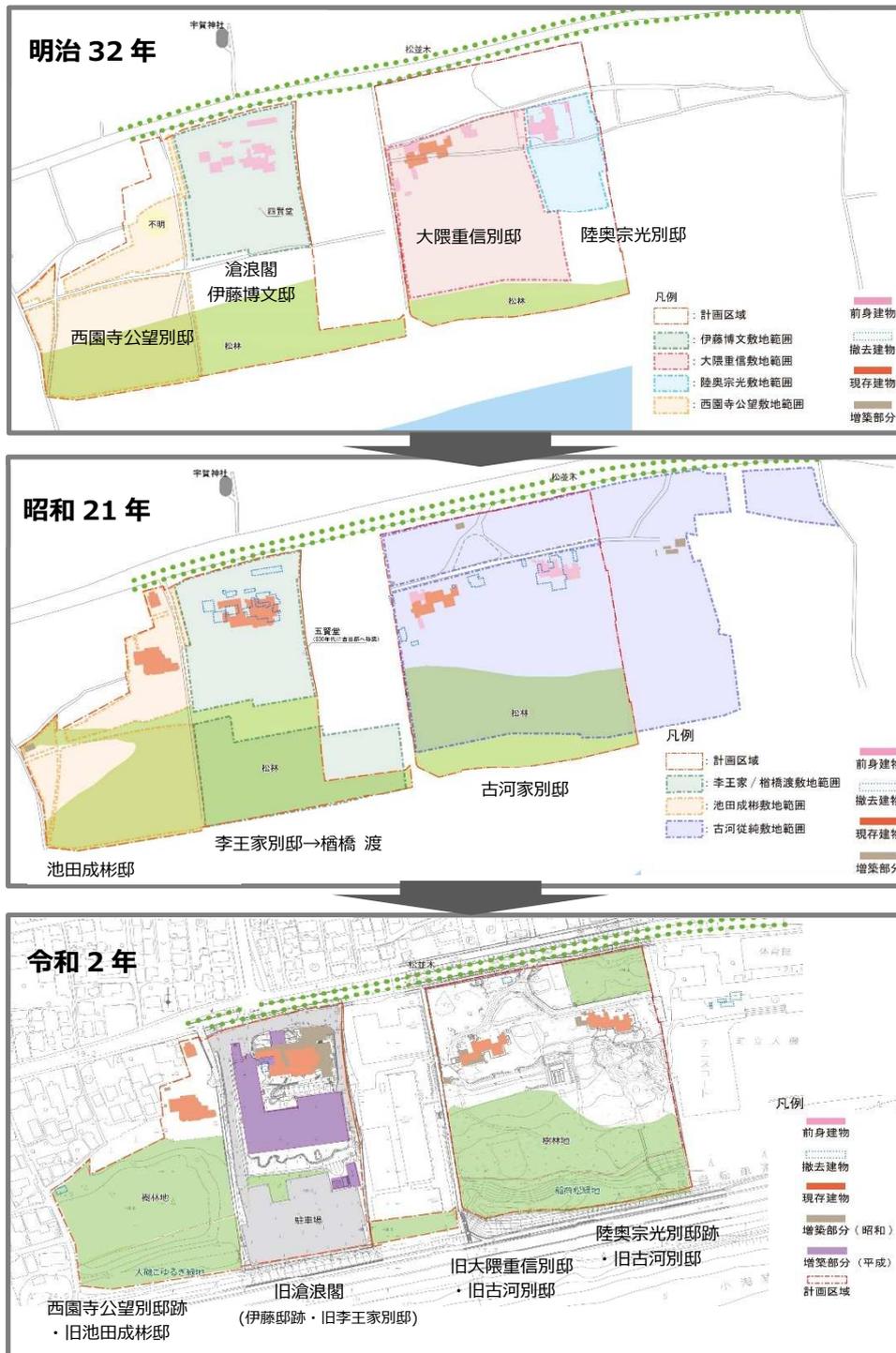


図 7 敷地の変遷 (公図及び地図を基に作成)

※明治期は、伊藤博文等の4人の先人の邸宅が立地する明治32年とし、昭和期は、民間事業者に所有が移る前の昭和21年とした。

第3節 邸宅の沿革

本邸園内の邸宅について、建物調査及び登記簿、新聞記事等の史料調査から現時点で確認された明治期以降の所有の変遷を下表のとおりとりまとめた。

増改築されたものも含め、下線部の建物が現存する。

表2 各邸宅の所有の変遷

年代	所有	旧滄浪閣 (伊藤博文邸跡・旧李王家別邸)	所有	旧大隈重信別邸・ 旧古河別邸	所有	陸奥宗光別邸跡・ 旧古河別邸	所有	西園寺公望別邸跡・ 旧池田成彬邸
明治	伊藤博文	<ul style="list-style-type: none"> ●M29年 大磯町西小磯に「滄浪閣」完成 ・和風平屋（茅葺）とレンガ造の二階建瓦葺の洋館を建築 ・M30年 本邸とする 	<ul style="list-style-type: none"> 吉川慎一郎 (泰次郎) 大隈重信 古河家 	<ul style="list-style-type: none"> ●M26年 吉川泰次郎（日本郵船二代目社長）大磯に土地を所有 ●M28年 別荘を建築 ●M29年 泰次郎没後長男慎一郎が相続 ●M30年 吉川から別邸を購入し、一部を増改築 ●M34年 大隈から古河市兵衛が別邸として購入 ●M36年 市兵衛没後潤吉に引き継がれる 	<ul style="list-style-type: none"> 陸奥宗光 陸奥家 	<ul style="list-style-type: none"> ●M27年 大磯に土地を購入 ●M29年 病氣療養のため大磯に別荘を建築 ●M30年 宗光没後陸奥夫人（亮子）が相続 その後、長男廣吉と次男古河潤吉に所有移転 ●M37年 古河潤吉が別邸として所有 	西園寺公望	<ul style="list-style-type: none"> ●M32年 伊藤の勧めもあり、滄浪閣の西隣に茅葺の「隣荘」を建築（11月完成）
大正	李王家	<ul style="list-style-type: none"> ●T10年 伊藤博邦から購入し、李王家別邸として利用 ・T12年 関東大震災で滄浪閣倒壊 ・T15年 <u>李王家別邸を建築</u> 	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・T12年 関東大震災で陸奥別邸の一部が大破 旧建物（材）は、栃木県足尾町（現日光市）へ移築されたが現存せず ●S5年 一部減築（西北台所減築、東北浴室減築） ●S20年 従純の所有となる ●S23年 古河家創業の民間事業者に所有移転 ・迎賓施設「大磯荘」として利用 ・雨漏り等を修理し、陸奥別邸跡の建物は、旧大隈別邸（西館）と共に迎賓施設「大磯荘（東館）」として利用 ・建物の修繕、旧大隈別邸前のつつじ園等を整備 	<ul style="list-style-type: none"> ●S5年 古河家大磯別邸を建築（葛西田中建築事務所設計） ・改築後の建物は後に太田吟庵老師が「聴漁荘」と名付ける ・新築落成の別邸で清遊 ●S25年 東側の土地を大磯町が買受ける（現大磯中学校位置） ●S31年 古河家創業の民間事業者に所有移転 	池田成彬	<ul style="list-style-type: none"> ●S7年 大磯に地下1階、地上2階（屋根裏部 屋付）の洋館を別邸として建築（曾禰中條建築事務所（中條精一郎）設計、竹中工務店施工） ●S25年 大磯町の自宅が池田が逝去、親族が相続 ●S27年 池田がかつて重役を務めた民間事業者に所有移転 ・役員寮として使用 ●S54年 日本建築学会「大正・昭和・戦前の近代名建築」に選定 	
								榎橋渡
平成	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・H4年 結婚式や宴会等の施設としてバンケットを増設 ・H7年 チャペルを増築 ●H19年 購入するものの、利用せず ・大磯町指定有形文化財に指定（建造物附杉戸絵4枚） 	民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ●H30年 大隈別邸、陸奥別邸跡の建物は国の所有となる ●R1年 明治記念大磯邸園事業区域として建物及び建物周りの土地を国、樹林を町が所有・管理 ・R2年 大磯町指定有形文化財に指定 	<ul style="list-style-type: none"> ●R3年 国の所有となる ・R3年 大磯町指定有形文化財に指定 ・現在は利活用されていない 			
						民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・H4年 結婚式や宴会等の施設としてバンケットを増設 ・H7年 チャペルを増築 ●H19年 購入するものの、利用せず ・大磯町指定有形文化財に指定（建造物附杉戸絵4枚） 	<ul style="list-style-type: none"> ●H30年 大隈別邸、陸奥別邸跡の建物は国の所有となる ●R1年 明治記念大磯邸園事業区域として建物及び建物周りの土地を国、樹林を町が所有・管理 ・R2年 大磯町指定有形文化財に指定
令和	国	<ul style="list-style-type: none"> ・H31年 明治記念大磯邸園事業区域として国が所有・管理 ・R2年 大磯町指定有形文化財指定変更（旧ホテル滄浪閣ホール棟を別指定） 	国・大磯町	<ul style="list-style-type: none"> ●H30年 大隈別邸、陸奥別邸跡の建物は国の所有となる ●R1年 明治記念大磯邸園事業区域として建物及び建物周りの土地を国、樹林を町が所有・管理 ・R2年 大磯町指定有形文化財に指定 	<ul style="list-style-type: none"> ●R3年 国の所有となる ・R3年 大磯町指定有形文化財に指定 ・現在は利活用されていない 			

1. 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）

以降、図または表中では「旧滄浪閣」と表記する。

（1）伊藤博文邸時代

初代内閣総理大臣である伊藤博文は、小田原町に設けた別邸「滄浪閣」を梅子夫人の療養等のため大磯に移し、明治29年（1896）に建てた別邸を翌年本邸とした。この事が大磯に別荘が増加する契機となり、後に伊藤博文をはじめ、8人の内閣総理大臣経験者が居を構えるなど、大磯は「政界の奥座敷」と称された。

伊藤のもとには政財界の要人が頻りに来訪し、皇太子（大正天皇）や朝香宮殿下などの皇族も来訪した。同郷の井上馨^{いのうえかおる}や、同じ大磯に別荘を持つ山縣有朋^{やまがたありとも}、西園寺公望、大隈重信、陸奥宗光等とは昼夜を問わず会合を開き、時には町民を招いて酒を振る舞うなど、滄浪閣は常に人の出入りがあった。

明治42年（1909）に伊藤が没後、梅子夫人の住まいとなっていたが、大正10年（1921）に夫人が養嗣子博邦の屋敷に居を移す際、滄浪閣を李王家に譲渡した。

伊藤は、大磯町の人々やまちづくりに積極的に関わったこともあり、昭和11年（1936）の二十七回忌には、当時李王家別邸内にあった五賢堂^{ごけんどう}※の前で町長をはじめとする有志による「伊藤公を偲ぶの会」の結成式が行われ、その後しばらく伊藤の命日に合わせ「藤公祭」が行われた。また、白岩神社の境内に伊藤を祀る藤公神社や、東海道（国道1号）沿いに伊藤公滄浪閣之旧蹟碑が建てられる等、長く町民に偲ばれた。

※伊藤が庭園に建てた四賢堂（後述）は、没後梅子夫人により伊藤博文も祀られ、五賢堂になる。



写真 1 大磯滄浪閣における伊藤博文と大隈重信（伊藤博昭氏所蔵資料）

1) 敷地

伊藤は、海沿いに位置する大磯西小磯稲荷松に約 5,193 坪（約 17,167 m²）の宅地や山林等を購入し、滄浪閣を建築した。伊藤は、海辺や邸宅から見える富士山等の大磯の景観を気に入り、しばしば庭園の先の松林を抜けて浜辺を散策したと言われている。李王家に譲渡する頃には、伊藤の嫡男博邦が海側の松林を帝国林野管理局から取得し、約7,361坪（約 24,334 m²）とした。

庭の一面には、熱心な園芸家だった梅子夫人の温室や、伊藤が尊敬する四名（木戸孝允^{きとたかよし}、大久保利通^{おおくぼとしみち}、岩倉具視^{いわくらともみ}、三条実美^{さんじょうまことみ}）が祀られた「四賢堂」が建てられ、周囲は梅の木で囲われていた。

2) 建物

木造平家建茅葺の和館2棟とレンガ造2階建瓦葺の洋館1棟、執事棟、長屋棟、井戸屋・物置・浴室棟の計6棟が建てられ、その後さらに洋館が増築されたと考えられる。

洋館は伊藤の居間、書斎、来賓の応接室、接待室等の公的な機能で、和館は主に居宅として、博文の母琴子や梅子夫人が起居していた。「楼上」（場所は不明）からは富士山を望むことができた。門は黒塗りで、長屋は2～3軒続き、武者窓が付いていた。

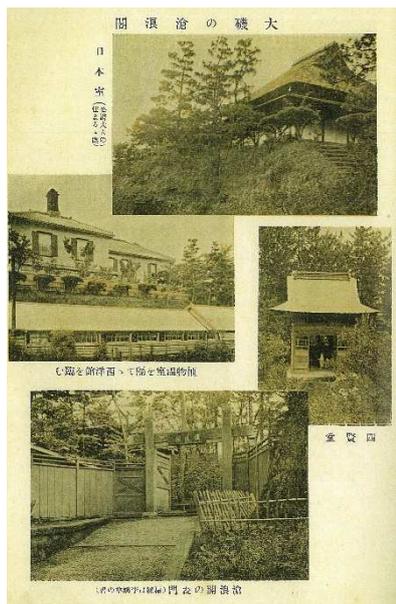


写真2 大磯の滄浪閣 明治42年
(博文館「太陽第十五巻第十五号-臨時増刊
伊藤博文公」, 1909)

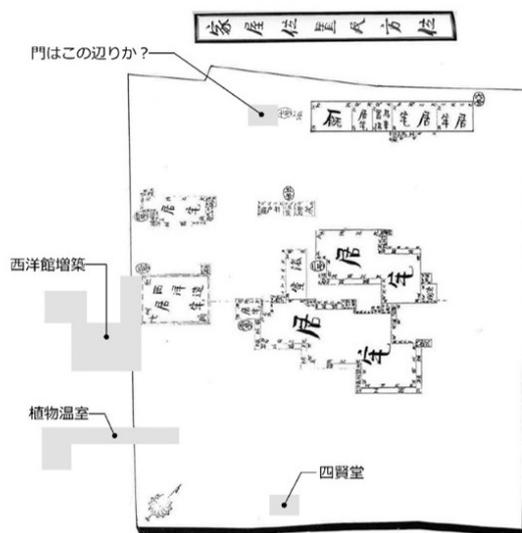


図8 大磯町行政資料伊藤博文本邸「家屋図」
(明治30年初頭)に増築部分の推定位置を加筆
(大磯町立図書館所蔵)

(2) 李王家別邸時代

10歳で日本に留学した韓国皇太子李垠^{りぎん}は、滄浪閣に度々滞在し、伊藤没後も梅子夫人を訪ねた。大正10年に伊藤家から滄浪閣を購入した際は、伊藤の面影を残すよう、四賢堂や建屋の増改築をせず修繕して利用するとして、梅子夫人を喜ばせた。

しかし、大正12年(1923)の関東大震災により倒壊したことから改築され、現存の李王家別邸が創建された。

李王家夫妻は避暑に大磯を訪れている。李王家別邸の東隣に別邸を所有していた鍋島家は、李方子妃^{なまご}の母である梨本宮伊都子妃^{ななしものみや}(鍋島直大の次女)の実家であり、旧梨本宮別邸も大磯にあった。



写真3 李王家夫妻 滞在歴から
大正13(1924)年大磯滞在と推定
(朝日新聞「朝日クロニクル週刊20世紀:日本人の
100年 55(テーマ編 5) 韓国皇太子の結婚」2000)

1) 敷地

李王家は、伊藤家から譲り受けた敷地の範囲を変えることなく所有した。庭園の様相は不明であるものの、一面には伊藤等を祀る五賢堂が残り、伊藤の命日には藤公祭が行われ、大磯小学校の児童らが参拝することもあった。海側の松林は、戦時中に一部伐採されたとの記載もあるが、詳細は不明である。



写真4 五賢堂参拝
(中郡大磯町尋常高等小学校「藤公祭講和集」1938)

2) 建物

李王家別邸の改築平面図(図)によれば、南側の洋室棟と和室棟を中心に洋室棟の北側には中庭を挟んで玄関・事務室棟と調理・配膳棟が続き、和室棟には棟続きで侍女棟が配置されていた。部屋名から、玄関棟の東側部分と洋室棟の御客間・御居間はパブリックな空間として、洋室棟のその他の部屋と和室棟はプライベートな空間として使用されてい

たものと推定する。南側に主人の部屋、北側に事務、侍女の部屋を配している。表（客間等）と奥（寝室等）と裏（事務や侍女室）を明確に区分し、裏の空間が大きい。玄関のある東側に事務室棟、西側に侍女棟が配され、其々に通用口が設けられていた。

施工者株式会社多田工務店の工事経歴書によれば、大正14年（1925）7月1日着工、大正15年（1926）7月31日竣工となっており、設計者は中村與資平なかむらよしへいとされている。

中村は、辰野葛西事務所に入所後、京城（現在の韓国ソウル市）に渡り事務所を開設、日本に戻ってから昭和8年（1933）には李王家那須別邸の設計を手掛けている。しかし、中村の営業記録には大磯の李王家別邸の記載がなく、現時点では根拠となる明確な資料は見つかっていない。

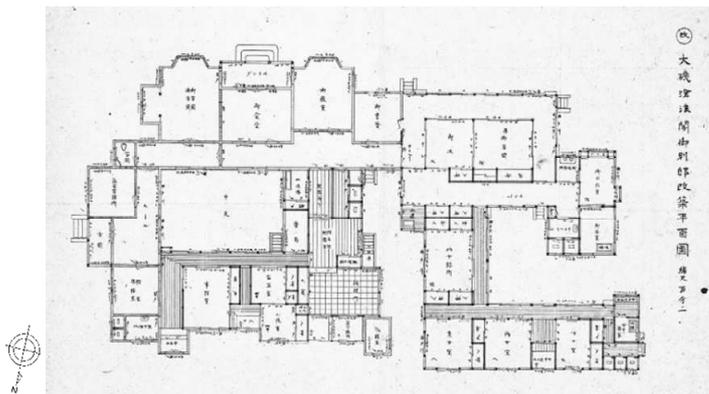


図9 大磯滄浪閣御別邸改築平面図
(東京都立中央図書館特別文庫蔵)



写真5 改築後の李王家別邸（撮影年代不明）
(株式会社英二コーポレーション提供)



写真6 大正15（1926）年 李王根、同妃
方子静養（朝日新聞社提供）

(3) 現在まで

第二次世界大戦後、昭和21年（1946）2月に当時の法制局長官だった檜橋渡なるはしわたるが李王家別邸を買い取り、政界を引退した際には隠居の場として滞在した。

その後、昭和26年（1951）5月に政治家堤康次郎つつみやすじろうの経営する民間事業者に売却され、その後は、東海道（国道1号）沿いのホール棟などの増改築がなされ、昭和30年代は駐留軍関係者向けの宿泊施設「ホテル滄浪閣」として利用された。また、昭和41（1966）年の地図には「北京料理中華店 滄浪閣ホテル」との記載があり、地元では評判の中華料理店として町民に記憶されている。昭和50年代には結婚式場や宴会場として利用され、平成19年（2007）まで「滄浪閣」の名称で営業していた。

平成20年（2008）には、新たな民間事業者が購入したものの利用されず、同年、李王家別邸の南側の和室・洋室を中心に大正期のモダニズムの雰囲気をもよく留めている別荘地大磯の代表的建築として、大磯町の有形文化財に指定された（令和2年（2020）指定変更：(旧)ホール棟を別指定）。

平成31年（2019）2月に明治記念大磯邸園の区域として国の所有となった。



写真7 ホテル滄浪閣（昭和30年代頃）
(株式会社英二コーポレーション提供)



写真8 滄浪閣付近（昭和30年代頃）
看板にHOTEL SOROKAKU DRIVE INと記載
(大磯町郷土資料館提供)

1) 敷地

李王家別邸時代から敷地の範囲は変わらないが、東海道（国道1号）側は伊藤時代の土塁がなくなり、商業施設の玄関と車廻しが設けられた。南側の起伏のある松林は駐車場として整備され、東海道（国道1号）から駐車場への出入りのため、邸宅の両脇が削られるなど、土地の改変が行われた。庭園はバーベキュー広場となり、後年には商業施設が造られた。また、五賢堂は、昭和35年（1960）に吉田茂邸（現神奈川県立大磯城山公園）に移築され、伊藤や李王家時代の庭園や松林の佇まいは失われている。

※五賢堂は、昭和37年（1962）に吉田茂が西園寺公望を合祀、さらに、吉田の死後、佐藤栄作によって吉田の合祀が執り行われ、現在は七賢堂となる。

2) 建物

昭和26年（1951）にホテル滄浪閣として、玄関部分の改修や風呂・トイレの増設、昭和27～28年（1952～1953）に中華レストランとして使われた(旧)ホール棟の増築等が行われた。その後、昭和30年代には本館の客室と別館2棟を増築、さらに、平成4年（1992）には李王家別邸を囲むように宴会場の使用を目的とした鉄筋コンクリート造の建物が、平成7年（1995）にはチャペルが建てられた。(旧)バンケットホールは令和2年（2020）に解体された。



写真 9①和室棟南側外観 (2018年撮影)



写真 10②洋室棟南側外観 (2018年撮影)



町指定有形文化財指定範囲

図 10 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）配置図



写真 11③(旧)バンケットホール北側外観 (2018年撮影)



写真 12④(旧)ホール棟外観 (2020年撮影)



写真 13⑤(旧)チャペル外観 (2020年撮影)

※国の所有となった平成29年時点

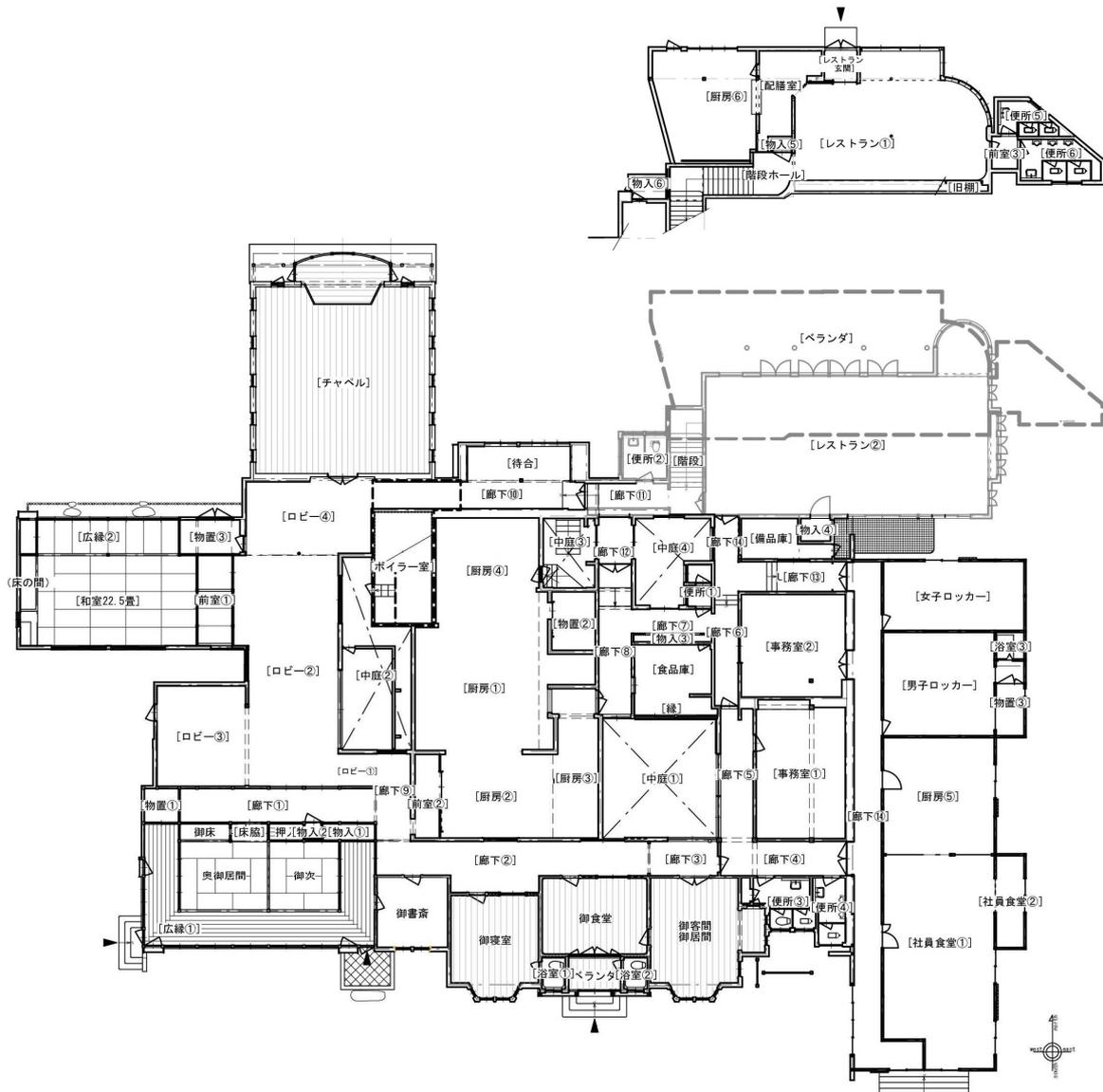


図 11 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）平面図



写真 14 南側和室（(旧)御次、(旧)奥御居間）（2019年撮影）



写真 15 南側洋室（(旧)御寢室）（2019年撮影）

2. 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

以降、図または表中では「西園寺別邸跡」と表記する。

(1) 西園寺公望別邸時代

西園寺公望は、伊藤博文の紹介で、滄浪閣の西隣に明治32年(1899)11月に別荘を普請した。建築に造詣が深かった西園寺は自ら鳥口からすぐちを使用して図面を引き、大工に指示したと言われている。「隣荘」と名づけられ、伊藤博文が西園寺公望に贈った「隣荘」の板額は、次の所有者である池田に引き継がれ、今に残る。

西園寺は、明治15年(1882)、伊藤の憲法調査に同行して渡欧し、伊藤が結成した立憲政友会の総裁も務めた。また、明治28年(1895)の第二次伊藤博文内閣では病床の陸奥を助け、文部大臣と外務大臣臨時代理を兼任、翌年陸奥が職を辞すると外務大臣を兼任していたこともあり、別荘を所有する以前から大磯に足繁く通っていた。

大磯の別邸は、当時の内縁の妻小林菊子の住まいとして使用され、西園寺は時折に訪れた。大正6年(1917)に人を介して当時銀行の重役だった池田成彬に売却した。

西園寺は明治45年(1912)に訪れて以降、沼津に別荘を求め、大正5年(1916)には興津に移り、晩年の住まいである坐漁荘を建てているなど、売却以前から大磯には滞在していなかった。

※「隣荘」の呼び方には、「となりそう」、「りんそう」と諸説あるが、本計画では「隣荘」と表記する。



写真16 温室外から隣荘を臨む
遠方の日本家屋が西園寺別邸
(大磯町立図書館所蔵)

1) 敷地

西園寺は、滄浪閣の西側の宅地や山林等、およそ4,400坪を購入した。土地の大半は実業家今村清之助いまむらせいすけの所有地で、今村は陸奥宗光等と共に欧米諸国を外遊し、鉄道事業で財を成す。今村は滄浪閣の敷地の一部も含め、周辺の土地を広く所有していた。西園寺の孫の記録によれば、庭は狭く、梅の木が数本と竹の植込みがあり、南側には松林と高い砂山があった。

2) 建物

規模や間取り、建物配置等の詳細は不明であるものの、茅葺きの垢抜けのした百姓家の風情で、西園寺の部屋、菊子の部屋、客間、茶の間、詰所、女中部屋、風呂場、土間付台所などがあったと言われている。

編集者大橋乙羽おおはしおとわの滄浪閣談「名流談海」では、明治30年(1897)に滄浪閣を訪れて楼上に登った際、「滄浪閣の隣りの百姓家には梅の古木もあるらしい、屋敷の境は竹藪になっており、海辺の松の間からは小磯、国府津の浜までも一目」と書かれていることから、隣荘は既存の建物を西園寺が取得し、手を加えた建物だった可能性が高い。



写真17 隣荘 (撮影年代不明)
(大磯町教育委員会「大磯のすまい」1992)

(2) 池田成彬邸時代

大正6年(1917)に隣荘を取得した池田成彬には東京都の麻布に本邸があり、隣荘を別邸として利用した。関東大震災を機に麻布本邸の設計を曾禰中條設計事務所に依頼、大正15年(1926)に竣工する。大磯の別邸についても隣荘を移築し、同事務所の設計により、昭和7年(1932)12月11日に竣工した。なお、同事務所は、曾禰達蔵と中條精一郎による、明治から昭和初期にかけての国内最初期の建築設計事務所と言われている。施工は麻布本邸、大磯別邸ともに竹中工務店で、いずれも鉄筋コンクリート造のきわめて堅固なものだった。池田は、大正8年(1919)、大磯町内に「池田農園」(後に日本園芸(株)と改名)を設立した。英国でラン栽培、米国で園芸ビジネスを学んだ長男成功が経営に携わり、洋ランを中心とする近代的温室農園をつくった。

池田は病気を患いながらも昭和12年(1937)に日本銀行総裁、翌年には大蔵大臣兼商工大臣に就任した。池田を政界に引き出したのは西園寺公望だったと言われている。西園寺と池田が会ったのは昭和6年(1931)6月の一度きりだったが、西園寺の秘書原田熊雄は、大磯の池田別邸を何度か訪問している。大臣就任の際には大磯町長をはじめとする有志がお祝いに訪れた。この頃、池田は金曜日に大磯に戻り週末を過ごす生活をしていて、取材で唯一の健康法は散歩だと答えており、字浜辺(現大磯中学校東側)周辺の道を散歩する姿が見かけられた。

昭和20年4月の空襲により麻布本宅が焼失した後は大磯を自宅とし、滄浪閣に滞在する檜橋渡や地域の財界人等と交流を持つ。特に近隣の吉田茂は財政への意見を求めて、しばしば訪れた。池田は、昭和25年(1950)に83歳で大磯の自宅で亡くなった。



写真18 池田邸集合写真 大臣就任のお祝いに町の有志が池田邸を訪れた際のもの(推定前列左3人目が池田(大磯町郷土資料館提供))

1) 敷地

池田は、西園寺から別邸を取得した後、大正7年に北西側の土地一面を取得し、現在のこゆるぎ緑地も含めた敷地となった。洋館を建築後は、ツタやヒマラヤスギ、柑橘類などが植栽され、建物に合わせた庭園が整備された。

昭和21年の航空写真によれば、松林の一面が拓け、建物が確認できる。家屋台帳によれば日本家屋の可能性はあるものの、詳細は不明である。



写真19 昭和21年池田邸 航空写真(国土地理院)

2) 建物

池田と中條は、同じ米澤藩士の子息で共立学校(現開成中学)の同窓であると共に、米澤出身者5人で「重遠会」をつくり親交を深めた間柄だった。池田自身も生まれ変わったら建築家か医者になりたいというほど、建築への関心が強く、地震に耐える堅牢な建物を中條に要望したと言われている。

地下1階地上2階の洋館で、1階南側には温室が設けられた。地下にはボイラー室と石炭庫があり、各部屋の



写真20 池田邸客間(撮影年代不明)(中條建築事務所『曾禰達蔵・中條精一郎建築事務所作品集』池田氏大磯別邸.1939)

熱源を供給する暖房システムや、門扉の横に地下水をくみ上げるポンプ室が設けられるなど、充実した設備が備えられた。

また、東海道（国道1号）側に設けられた車庫はガソリン保管庫を備え、2階は運転手の控え室となっていた。

（3） 現在まで

池田成彬の没後、昭和27年（1952）9月に池田家親族より、池田がかつて務めた民間事業者へ売却され、厚生施設として利用されていたが、昭和55年（1980）頃から利用履歴が無く、平成12年（2000）に管理人が退去した。

また、昭和54年（1979）に、日本建築学会より「大正・昭和戦前の近代名建築」に選定され、平成元年には、神奈川県より「かながわの建築物100選」に選定された。

令和3年（2021）に大磯町の有形文化財に指定され、同年5月に明治記念大磯邸園の区域として建物のある区域は、国の所有となった。



写真 21 池田邸広間（2019年撮影）

1) 敷地

大きな改変を行わず、池田邸の敷地が維持されている。樹林は過密化し、拓けていた場所は竹林が繁茂した状態になっている。平成27年（2015）に南側の樹林の一部が小湊綾海岸松林特別緑地保全地区に指定された。

2) 建物

屋根や衛生機器は一部修繕されているが、大きな増改築は行われていない。

創建当時の建物の他に、建築年代が不明の釜場、流し場が残されている。また、日本家屋と推定する建物の場所には僅かに基礎が残っているが、現存しない。



写真 22①門扉・ポンプ室（2018年撮影）



写真 23②主屋南側（2019年撮影）



写真 25③(旧)車庫（2019年撮影）



写真 24④(旧)流し場
(2018年撮影)



写真 26⑤(旧)釜場
(2018年撮影)



図 12 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸 配置図

主屋

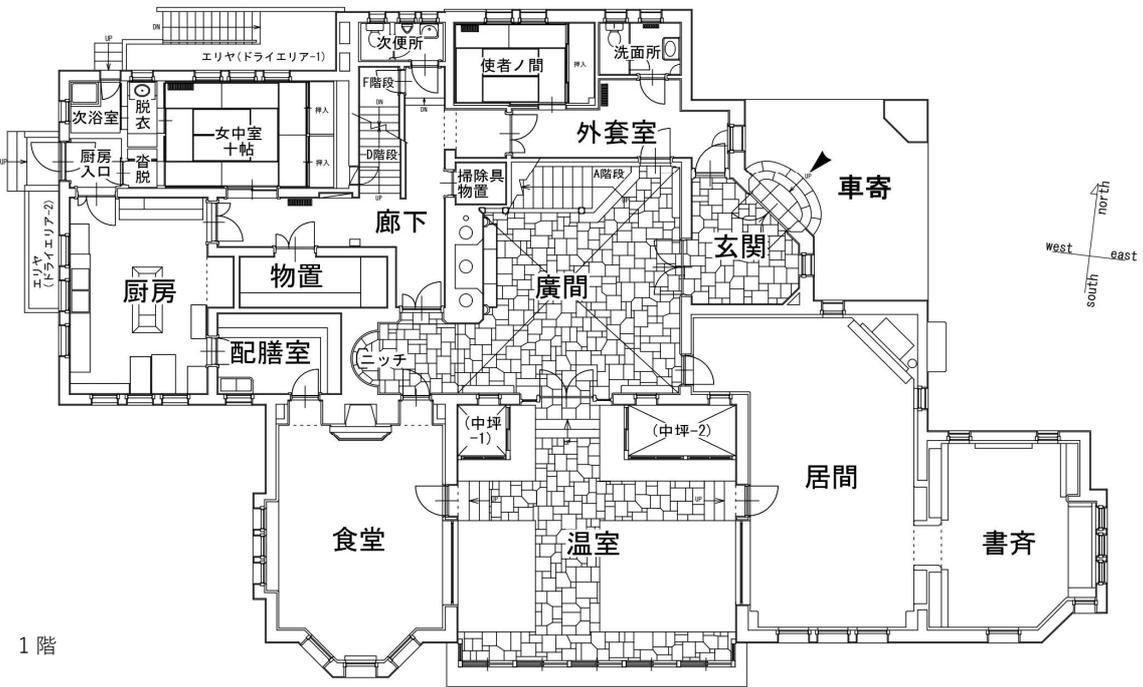
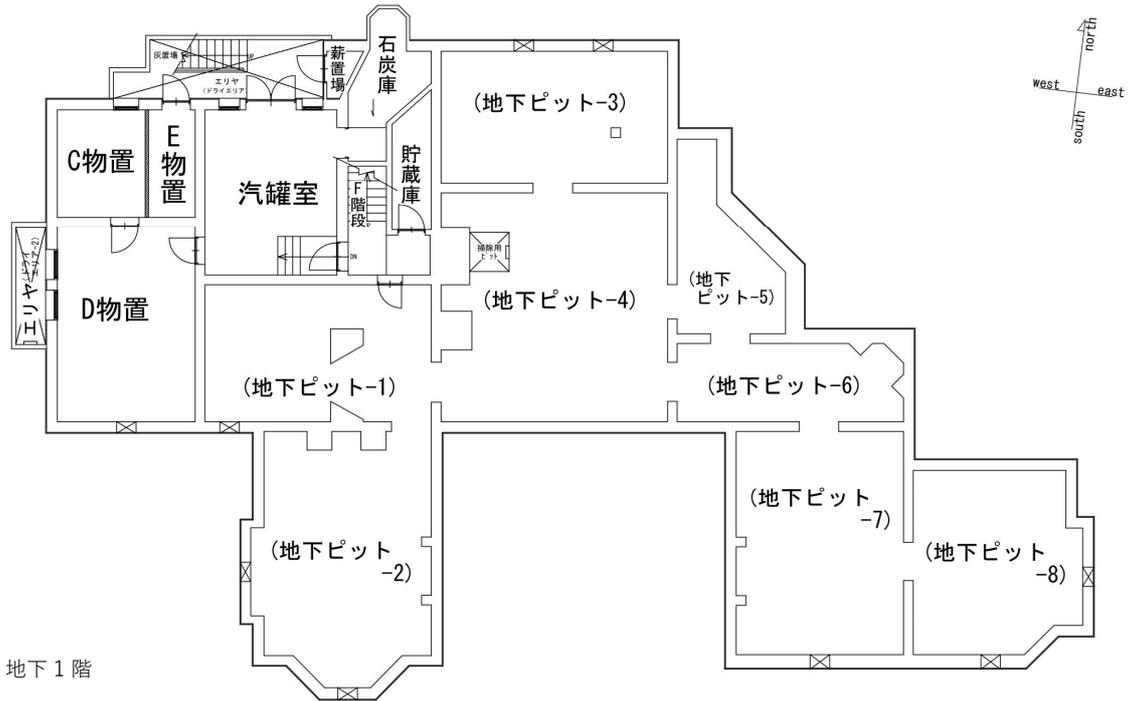
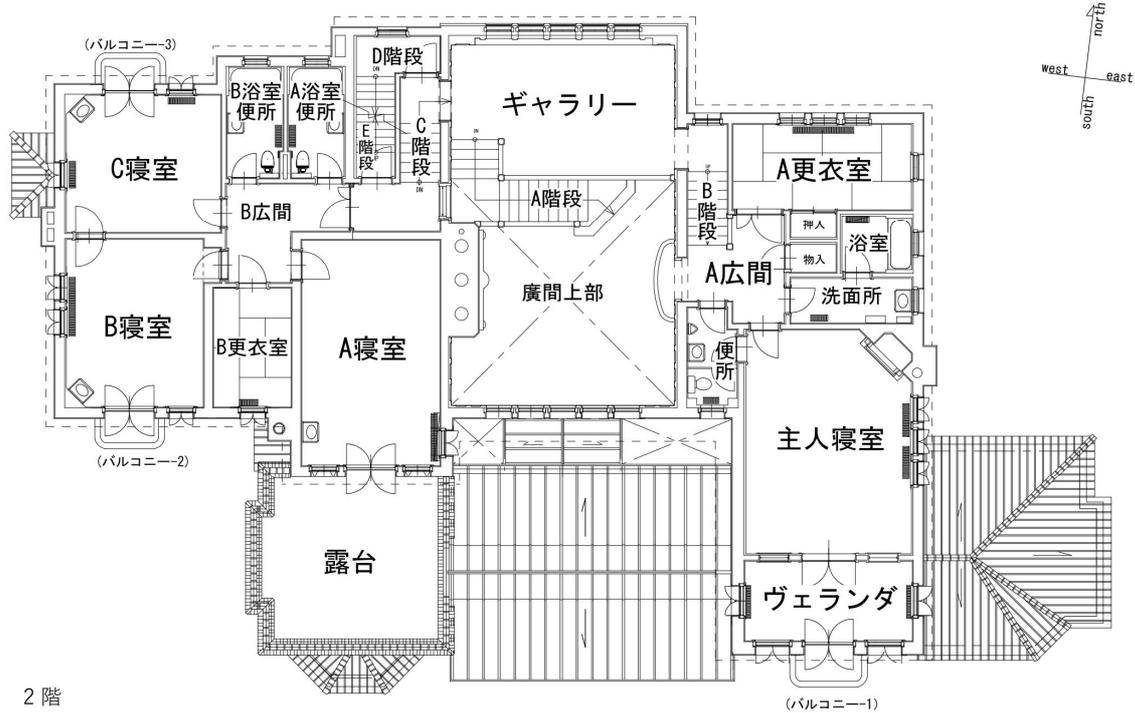
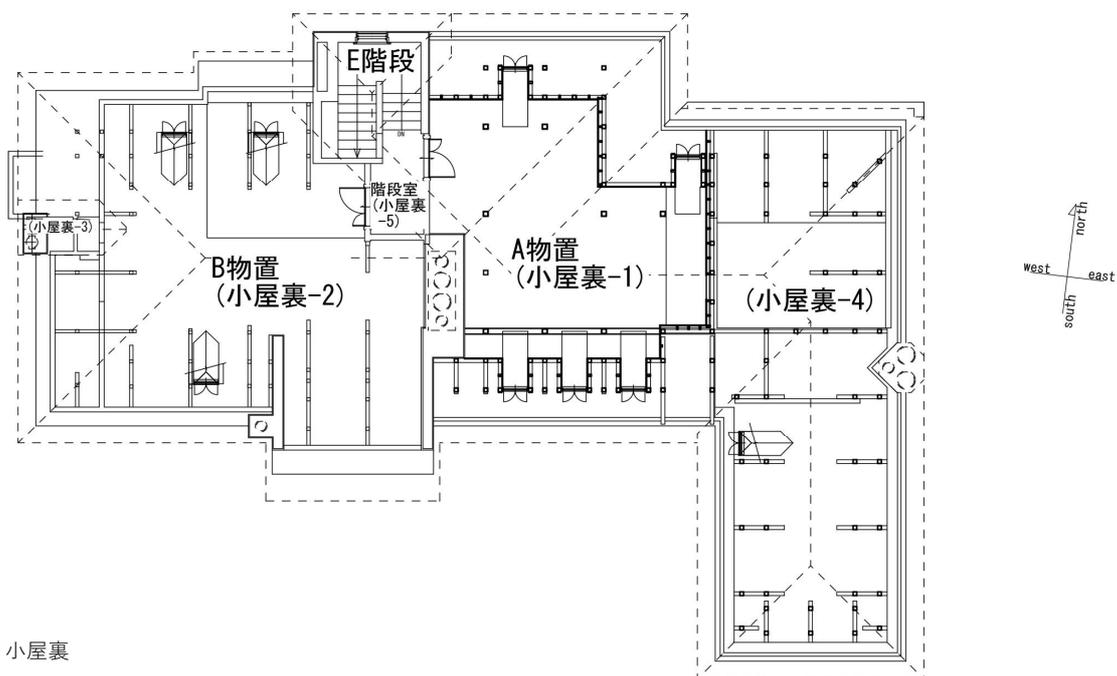


図13 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸
主屋地下1階平面図、1階平面図

主屋



2階



小屋裏

図 14 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸
主屋 2 階平面図、小屋裏平面図

付属屋

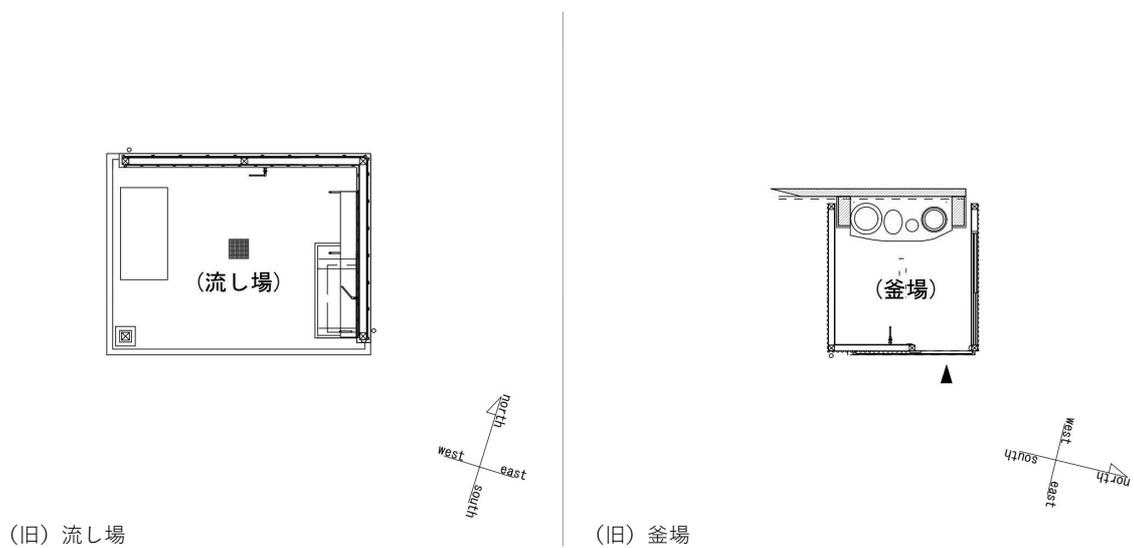
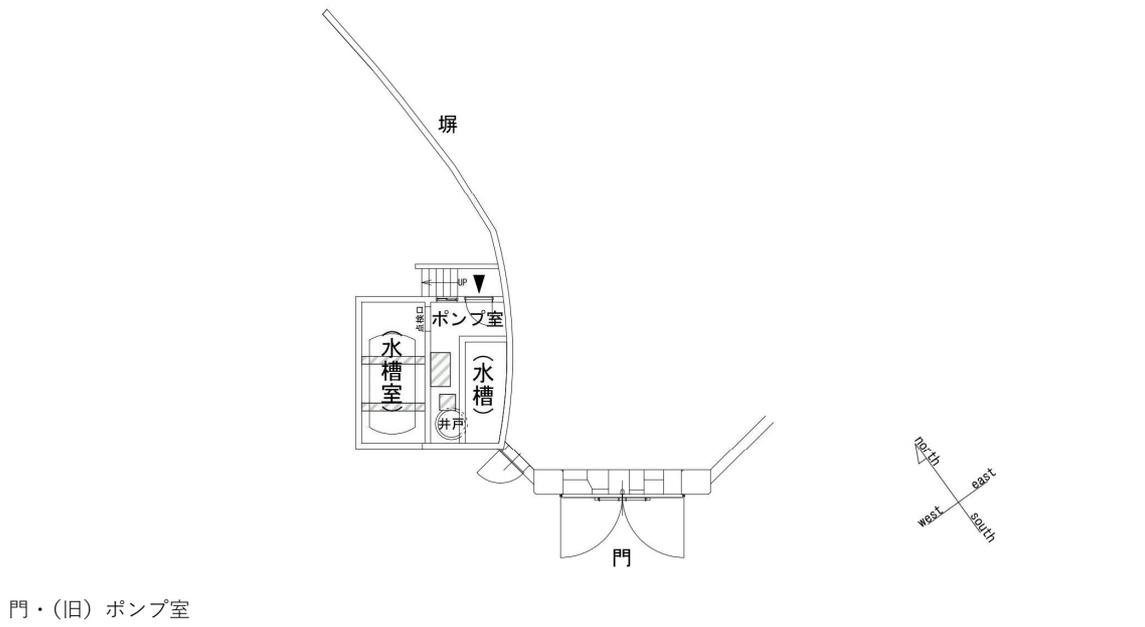
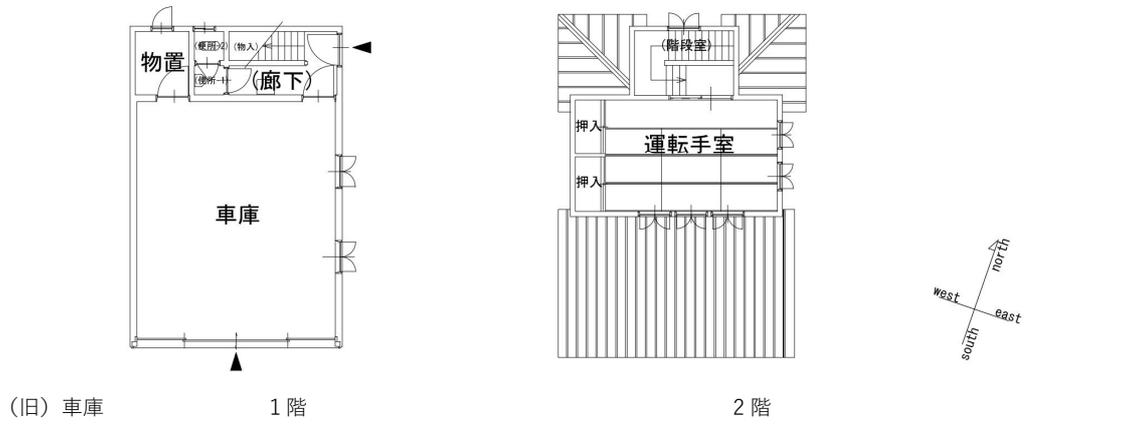


図 15 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸 付属屋平面図

第4節 邸宅の特徴及び現況

建物調査で確認した現存する建物（主屋）の特徴及び当初材の残存範囲、管理状況等の現況を整理する。

1. 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）

現存する邸宅は、大正12年（1923）の関東大震災により倒壊した李王家別邸（旧伊藤博文邸）の跡地に、大正15年（1926）に建て直されたものである。

第二次世界大戦後、民間事業者による利用によって増改築がなされているものの、南側の主要室は、李王家別邸の姿が残されている。

（1）間取・技法等

- 洋館の南外観は(旧)食堂前のベランダを中央に据え、両脇は張り出し窓がある切妻屋根のシンメトリックな意匠となっており、急勾配の切妻屋根や梁木鼻の彫刻的な装飾、欄間ステンドグラスが用いられている。(写真43)
- 南東側の(旧)玄関、(旧)居間・客間等の大壁造り洋室と、南西側の真壁造りの和室を組み合わせた和洋折衷の構成になっている。
- 当初壁下地や天井下地には石膏ボード、木摺りが用いられている。(石膏ボードは大正11年(1922)に日本で生産が始まる)(写真44)
- 当初外壁は、木摺にモルタル塗の上、着色モルタル(卵色)スタッコ仕上となっている。(防水紙、ラス網は使用されていない。)(写真45)
- 基礎と土台が接する面には、防水紙が敷かれ、土台の耐久性を高める工法が用いられている。
- 昭和28年(1953)の火災後に設置されたと推定される防火壁が小屋裏に見られる。
- 小屋組トラスは、全棟キングポストトラスである。ただし、(旧)ホール棟小屋組トラス、及び火災後に取替えられた後補小屋組トラスは、他の棟で確認される当初トラスとは明らかに異なる構法であった(当初トラス：吊りボルト、後補トラス：木製挟み束)。(写真46)

（2）痕跡

- 李王家別邸時代の軸組、小屋組、屋根軒先、外周基礎、外部階段が概ね残っている。ただし、(旧)厨房及び(旧)厨房から東側の小屋組材は、後補の取替え材が多い。一部炭化した状態で旧材が残る。なお、北西(旧)浴室棟は減築されており、梁下面に残るホゾ穴等の痕跡から、古凶面と合致する間仕切り跡が確認される。



写真27 梁先端部木鼻
(2019年撮影)

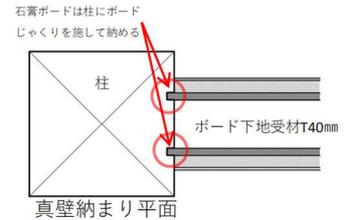


写真28 石膏ボードを用いた壁工法



写真29 着色モルタル (スタッコ)
(2019年撮影)



写真30 キングポストトラス
(2019年撮影)



写真31 厨房棟小屋組：うろこ状に炭化した部材
(2019年撮影)

- ・ 間仕切り改造による柱切断、あるいは撤去部には、鉄骨補強（H鋼など）が施される。（写真48）
- ・ 奥御居間床脇の片引き丸窓に**樋端埋木**があり、元々引き分け建具であったと推定される。
- ・ 昭和26年に民間企業が買収して以降、大きく間取りの改修や増築がなされている。（(旧)ホール棟（S27～28）、(旧)バンケットホール（H4）、(旧)チャペル（H7）等が増築）しかし、南側の主要室は、一部改修（シャワー等）がなされているものの、旧状をよく留めている。
- ・ 小屋組材の状況から、火災の被害状況が推定された。厨房及びその東側（現食品庫、事務室-2）は、小屋組の取替材が多い上、一部鱗状に炭化した部材が残ることから、最も被害が大きかった棟と推定される。また、(旧)御寝室は、全体的に炭化した材の上に、後補補強材が施されていることから、次に被害の大きかった棟と推定される。その他の棟の部材は、表面が煤けているが、炭化していないことから、煙は全体の棟に廻ったことが分かる。（写真）
※昭和28年11月にボイラー室から出火し、同室及び調理場、本館、別棟等約八十坪を焼く火事があった。
- ・ 当初番付は床下部材で確認された（小屋組材は煤けているため、番付調査は不可能）。当初番付は2種類の系統に分かれて付されている。(旧)ホール棟部分は李王家別邸範囲で確認された当初番付と異なる番付が振られている。（写真）
- ・ 北側の(旧)侍女棟、(旧)調理・配膳棟、(旧)事務棟の床組には、床レベル改造痕跡が見られる（当初床レベルは、他の棟よりも低かったと推定）
- ・ 小屋裏に外部木製シャッターが残っており、その下の上げ下げ窓枠にシャッターガイドの溝が残っている。シャッターにメーカーを示す刻印等のマークや文字は確認できなかった。（写真）
- ・ 和室棟の破風に取りつく格子窓は、摺りガラスが施される。建具の内部は、小屋裏になるため、ガラスが施される意図は不明である。また、格子窓下には、水切と推定される銅板が残っている（現屋根葺材は、垂鉛鉄板）。（写真）
- ・ 当初石綿スレート（赤色）、防水紙、野地板が一部残っていた。本調査で確認できた石綿スレートは1枚のみだったが、防水紙にはスレートの圧痕、留釘跡があることから、葺き足等が確認できる。（写真）
- ・ 当初小屋材に一部転用材が用いられている（李王家別邸建築時から転用材を使用）。ただし、この転用材が伊藤博文邸時代のものかどうかは不明である。



写真32 間仕切り改造による柱切断（2019年撮影）



写真33 和室棟床下当初番付（リ廿七）（2019年撮影）



■：木製シャッター残存位置
写真34 小屋裏に残る木製シャッター（2019年撮影）



写真35 破風に取りつく格子窓の摺りガラス（2019年撮影）



写真36 北側屋根に残るスレート材（2019年撮影）

- ・ 李王家時代の小屋組材は機械製材（丸鋸や帯鋸）が用いられ、転用材は鋸挽きである。（旧）ホール棟の小屋組は他に比べ新しい材で、転用材は用いられていない。

(3) 構造

- ・ 木造平屋建て 鉄板葺
- ・ 基礎は、鉄筋コンクリート基礎で、外周部は布基礎、中通りは独立基礎である。
- ・ 床組や壁には方杖や筋違を設けると共に、土台にはアンカーボルトが施され、各接合部には、仕口金物（羽子板ボルト、三角コーナー金物）を多用するなど、関東大震災後の耐震に配慮した工法が確認される。
- ・ 軸組は在来工法、壁は石膏ボード下地又は木摺下地に左官仕上げ、小屋組はキングポストトラス構造を用いている。
- ・ 屋根材は JIS 製で後補のものと思われる。（写真）



写真 37 後補屋根材 JIS (2019年撮影)

表 3 旧滄浪閣の諸元（バンケットホール（平成4年(1992)建築・令和2年(2020)解体）を除く）

建築面積	文化財指定範囲 旧李王家別邸：約 683.5 m ² (約 206.8 坪),(旧)ホール棟：約 71.8 m ² (約 21.7 坪) 文化財指定範囲外 約 586.7 m ² (約 177.5 坪)
延べ面積	文化財指定範囲 旧李王家別邸：約 565.9 m ² (約 171.2 坪),(旧)ホール棟：約 215.0 m ² (約 65.04 坪) 文化財指定範囲外 約 609.4 m ² (約 184.3 坪)
建築年	文化財指定範囲 旧李王家別邸：大正 15 年 (1926) ,(旧)ホール棟：昭和 27~28 年 (1951~1953) 文化財指定範囲外 (旧)食堂 (昭和 39~52 年 (1964~1977))、(旧)チャペル (平成 7 年 (1995))
構造	文化財指定範囲 旧李王家別邸：木造平屋建て 鉄板葺、一部棧瓦葺 (旧)ホール棟：木造地上 1 階、RC 造 (推定) 地下 1 階 棧瓦葺 文化財指定範囲外 (旧)食堂：木造平屋建て スレート葺 (旧)チャペル：S 造 鋼板葺
設計者・施工者	旧李王家別邸 設計者：中村與資平（可能性） 施工者：株式会社多田工務店

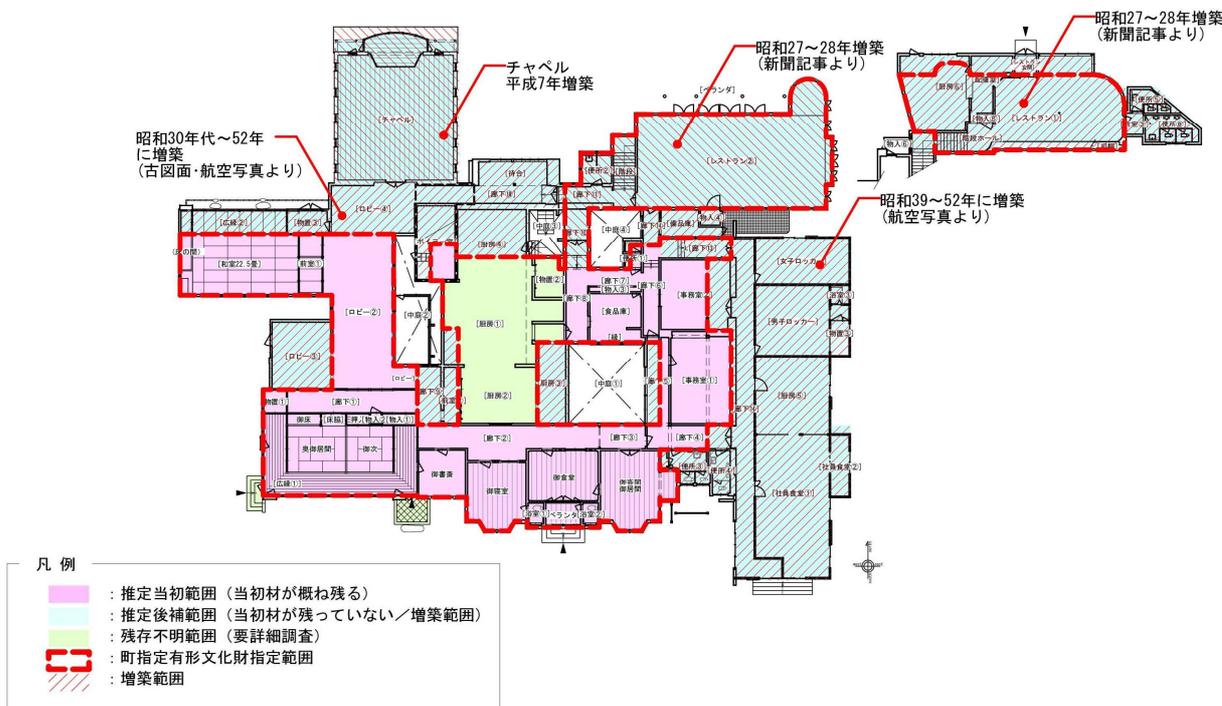


図 16 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）の残存状況

(4) 管理状況

平成19年(2007)に商業施設としての営業を終了して以降は、利用が無く、修繕は行われていない。

平成31年(2019)2月より国の所有となり、消火設備、警備設備等の設置など管理が行われている。

(5) 課題

- ・ 長期間未使用だったため、設備を含めた施設全体の老朽化が著しい。
- ・ 屋根葺材の破損等による雨漏れの被害は大きく、早急に対策と大規模改修が必要な状態となっている。

2. 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

現存する池田成彬の邸宅は、建築家の曾禰中條設計事務所(中條精一郎)の設計によって昭和7年(1932)に建てられた洋館である。門、塀等の外構工作物、付属屋((旧)車庫、(旧)ポンプ室)を含め、ほぼ建築当時の建物が現存している。

(1) 間取・技法等

- ・ 地下1階、地上2階の洋館は、開口部の扁平アーチや広間の柱や梁の表し、各所に配置された窓や暖炉や温室等の随所に英国風の様式を意識した意匠が見られる。

(写真)

- ・ 随所に輸入品が用いられた本格的な洋館建築であるものの、装飾に凝ることなく、堅牢で堅実なディテールでまとめられている。



写真 38 開口部の扁平アーチ
(2019年撮影)

- ・ 使用人の部屋以外は全て靴を履いたイス式の生活空間で、中央に位置する吹抜けの応接間を中心に、1階の南側は居間、書斎、温室、食堂といった主人が利用する空間、北側は厨房等のサービス空間に分けられ、2階は、応接間の東西に寝室を配し、各部屋に洗面台、浴室を設けた洋風の生活様式の個室性の高い空間になっている。



写真 39 化粧梁(擬木)
(2019年撮影)

- ・ 広間や車寄せの化粧梁(擬木)は、構造体であるコンクリート面を加工して擬木表現を行う手法を用いている。擬木の表現は、当時以前から存在したが、建築の構造体に擬木表現を施した例は少ない。(写真)

- ・ 外壁は、当時としては新しい珪藻土にも似た薄塗り仕上げ材を用いた石肌調仕上げで造られており、随所に昭和初期の高度な建築技術が用いられている。(写真)



写真 40 薄塗石肌調仕上げ
(2019年撮影)

- ・ 地下の(旧)汽かん室から各部屋に暖房が供給されるセントラルヒーティング(全館集中暖房)や、浴槽等への温水供給など、建築当時の最先端の設備が用いられている。

(2) 痕跡

- 建物の仕上げやサッシ、照明器具、衛生器具、敷物等、当初と推定するものが多く残されている。さらに、家具や一部のカーテン類のインテリアも古い物があり、全体的に残存状況が良い。
- 輸入品と思われる磨板ガラスの他に、ダイヤガラスや他数種類の型ガラスが使用されている。(写真)
- 主屋と同時期に作られた附属屋の(旧)車庫や門扉、(旧)ポンプ室が残る。また、設計時と思われる配置図には、記載が無いことから、釜場や流し場は後補のものと考えられるものの、池田邸での暮らしぶりが分かる建物が敷地内に残っている。
- 門に付随する(旧)ポンプ室内の井戸ポンプ等の設備機器は、一部の機器や配管は交換されているものの、主要な系統と機器は残っており、昭和初期の大規模住宅における設備を知る建築資料として貴重である。(写真)
- 釉薬仕上げの屋根瓦は大半が建築当初の物と思われるが、一部旧 J I S 製品(昭和24年以降)が見られることから、後年の修繕工事で改修された物も含まれる。(写真)
- 衛生器具は後補の製品に替えられているが、タイル、照明器具、室内の暖房設備(ラジエーター)、地下の暖房設備((旧)汽かん室、(旧)石炭庫)は、ほぼ当初の物と考えられる。(写真)
- 昭和8年の「建築土木資料集覧」に欧風建築に必要なマントルピースの逸品を日本で作成するため、複製したという記載*があることから、暖炉の飾金物(ファイヤーバック)、五徳、ファイヤースクリーンは、貴重な輸入品と考えられる。(写真)
- 暖房用ボイラーと給湯用ボイラーは後補のものであり、このうち、給湯用と思われる古い形式のボイラーは、昭和鉄工製の「アサヒボイラー」昭和30(1955)年の製造である。(写真)



写真41 磨板ガラス
(2019年撮影)



写真42 ポンプ室内
(2019年撮影)



写真43 一部落下した屋根瓦
(2019年撮影)



写真44 温水ラジエーター
(2019年撮影)



写真45 ファイヤーバック
(2019年撮影)



写真46 アサヒボイラー
(2019年撮影)

(3) 構造

1) 主屋

- ・ 鉄筋コンクリート造一部木造 地上2階地下1階 寄棟瓦葺
- ・ 通常よりも厚い壁（地下ピットでの計測結果：300 mm）と基礎構造を用いている

2) (旧)車庫

- ・ 木造地上2階 寄棟鉄板葺

表4 西園寺別邸跡・旧池田邸の諸元

建築面積	主屋：約 457 m ² （約 138 坪）、(旧)車庫：約 76.8 m ² （約 23.2 坪）
延べ面積	主屋：約 985 m ² （約 298 坪）、(旧)車庫：約 91.6 m ² （約 27.7 坪）
建築年	昭和7年（1932）
構造	主屋：RC造（一部木造）地上2階地下1階 寄棟瓦葺 (旧)車庫：木造 地上2階 寄棟鉄板葺
設計者・施工者	設計：曾禰中條建築事務所 施工：株式会社竹中工務店

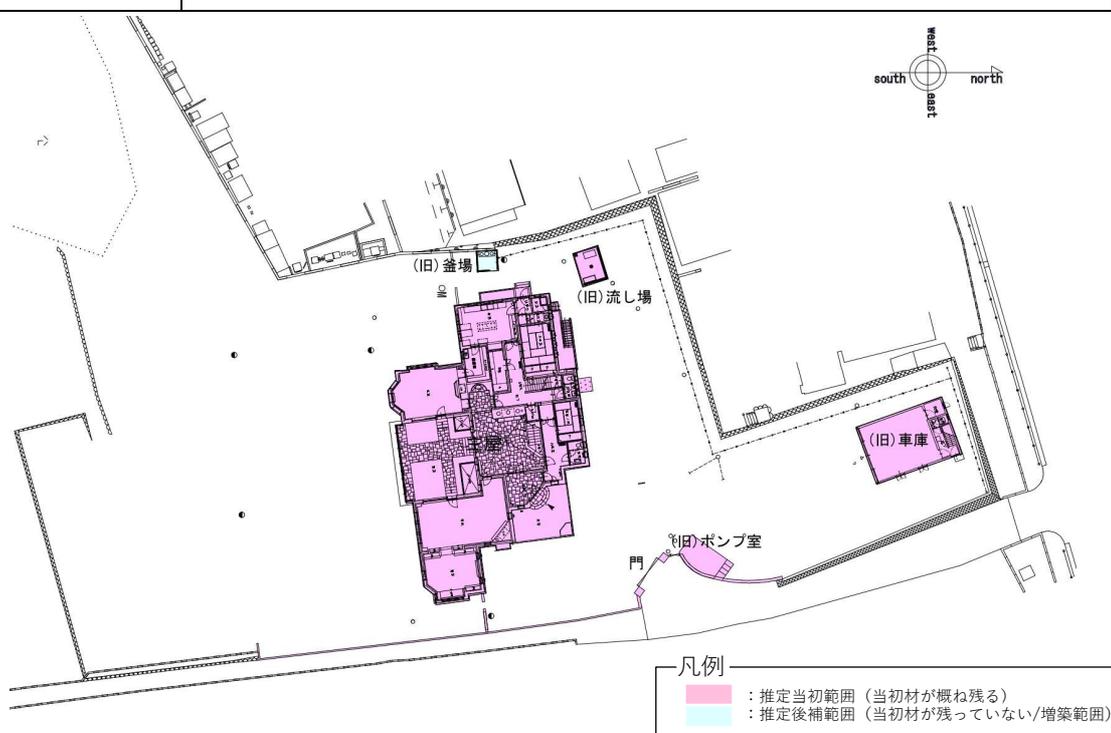


図 17 西園寺別邸跡・旧池田邸の残存状況

(4) 管理状況

民間事業者により1980年代頃まで利用されていたが、その後は利用がなく、定期的な補修等はしていない。

平成3年（2021）5月より国の所有となり、警備設備等の設置など管理が行われている。令和4年（2022）現在、施設は非公開であり、活用されていない。

(5) 課題

- ・ 屋根や一部の天井、床材等の破損の他、設備を含めた施設全体の老朽化が見られる。
- ・ 漏水及びそれに伴う腐朽、外部鋼製建具の発錆と腐朽、内外装材の全面的な劣化状況から、利活用するためには大規模修繕が必要である。

第2章 邸宅の本質的価値及び構成要素

第1節 価値

邸宅が立地する敷地の歴史や、建築的特性など邸宅が有する客観的事項を「場」及び「建築」の観点から、邸宅の本質的価値として以下のとおり整理する。

1. 本質的価値

(1) 「場」としての価値

1) 伊藤博文が本邸を構えたことで政界の奥座敷として発展した歴史を有する場

初代内閣総理大臣を務めた伊藤博文が滄浪閣を建設したことが契機となり、大磯が政界の奥座敷として発展した歴史を有する場であり、大隈重信、西園寺公望及び陸奥宗光という立憲政治の確立等に重要な役割を果たした「人物」にゆかりのある邸宅が、集中して残されている希有な場である。

2) 邸宅と庭園、歴史的景観が一体となった佇まい（風致）が遺る場

本邸園には、明治期から昭和初期に至る様々な時代に建てられた和風、和洋折衷、洋風の別荘建築が立地している。これらの邸宅は建築当時の技術の粋を集めたものであり、白砂青松の景観を活かした庭園、こゆるぎの浜辺や東海道（国道1号）の松並木等の歴史的景観と一体となって、積層する歴史を今日に伝える佇まい（風致）を遺しており、湘南の邸園文化を象徴する歴史的遺産となっている。

いずれの邸宅においても、庭園等と一体的に別荘地としての面影を残す敷地が概ね残されており、海を臨む配置はいずれも変わらず、海浜別荘地として発展した大磯の歴史を物語る場である。

(2) 「建物」としての価値

邸宅の有する歴史と、構造、技法、材料及び学術資料等の建築的観点から、邸宅の建物としての価値は以下のとおりである。

1) 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）：旧李王家別邸

○ 伊藤博文にゆかりのある李王家の別邸として唯一現存する和洋折衷建築

- 本邸宅は、伊藤博文が本邸としていた場に、伊藤と関わりの深い李王家が関東大震災後に建てたものであり、現存する唯一の李王家の別邸である。
- シンメトリックな外観の洋室と和室を併せ持つ和洋折衷建築であり、耐震性に配慮したと考えられる構造等は、大正期の建築技術を今に伝え、“滄浪閣”という名称が伊藤邸時代から今日まで受け継がれている建築である。



写真 47 旧滄浪閣南側外観



写真 48 旧滄浪閣南側洋室

2) 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸：主屋、(旧)車庫、(旧)ポンプ室、門

○ 西園寺公望から譲り受けた場所に建つ、西洋式の生活様式を採用した本格的な洋館建築

- 本邸宅は、西園寺公望が別邸としていた場に、西園寺から譲り受けた池田成彬によって建てられたものであり、生活空間の全てが洋式といった昭和初期としては数少ない本格的な洋館建築である。
- 曾禰中條建築事務所の設計によるもので、洋館だけでなく門扉や付属屋等を含む屋敷構えも創建時の姿をよく留めており、鉄筋コンクリートの堅牢な造りの邸宅は、付属屋を含め昭和初期の建築技術を今に伝える建築である。



写真 49 西園寺別邸跡南側外観



写真 50 西園寺別邸跡 広間

第2節 構成要素

明治記念大磯邸園の邸宅を構成する諸要素を、「本質的価値を構成する諸要素」と「本質的価値を構成する諸要素以外の諸要素」、「本質的価値との関わりが明らかでない諸要素」の3つに分ける。

1. 本質的価値を構成する諸要素

住居及び別邸として利用された建物を、本質的価値を構成する諸要素とする。

旧滄浪閣 (伊藤博文邸跡・旧李王家別邸)	西園寺公望別邸跡・ 旧池田成彬邸	旧大隈重信別邸・ 旧古河別邸	陸奥宗光別邸跡・ 旧古河別邸
旧李王家別邸の範囲 (下図参照)	主屋及び(旧)車庫、 (旧)ポンプ室、門	主屋	主屋



写真 51 旧滄浪閣
(伊藤邸跡・旧李王家別邸)



写真 52 西園寺別邸跡
・旧池田邸



写真 53 旧大隈別邸
・旧古河別邸



写真 54 陸奥別邸跡
・旧古河別邸

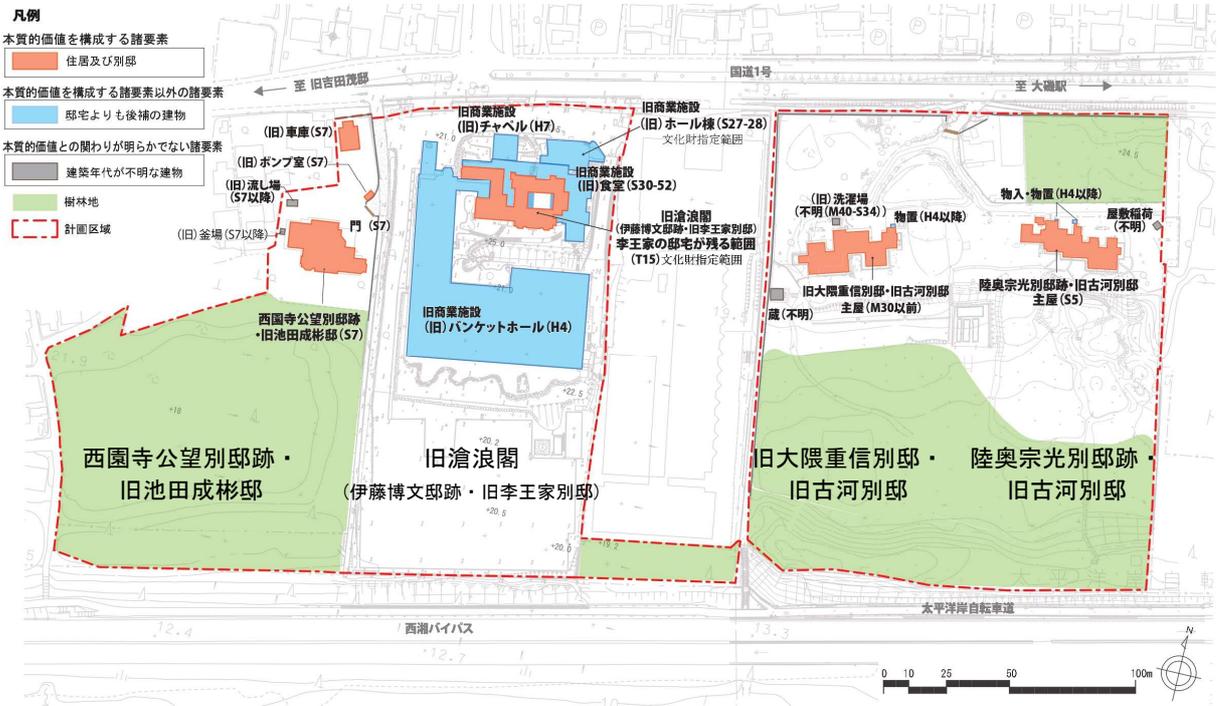


図 18 邸宅を構成する諸要素の位置

2. 本質的価値を構成する諸要素以外の諸要素

商業利用等を理由に後年に設けられた、本質的価値を構成する諸要素以外の諸要素とする。

旧滄浪閣 (伊藤博文邸跡・旧李王家別邸)	旧大隈重信別邸 ・旧古河別邸	陸奥宗光別邸跡 ・旧古河別邸
昭和 27~28 年建築の(旧)ホール棟 昭和 39~52 年建築の(旧)商業施設 平成 4 年以降建築の(旧)商業施設	平成 4 年以降建築の 物置(※撤去予定)	平成 4 年以降設置の 物入、物置 (※共に撤去予定)

旧滄浪閣(伊藤邸跡・旧李王家別邸)



写真 55 (旧) ホール棟



写真 56 (旧) バンケットホール

旧大隈別邸・旧古河別邸



写真 57 物置

陸奥別邸跡・旧古河別邸



写真 58 物入 他
(H4 年以降建築)

なお、(旧) ホール棟については、本質的価値を構成する要素ではないものの、「滄浪閣」の名で利用された商業施設の一部として、滄浪閣の名を継承してきた建物であるとともに、東海道の松並木と一体となって大磯町の代表的な景観を構成する建物として、町民に長く親しまれてきた価値を有している。

3. 本質的価値との関わりが明らかでない諸要素

詳細が不明なものうち、本質的価値と関わる可能性があり、今後引き続き調査等が必要な諸要素とする。

西園寺公望別邸跡・ 旧池田成彬邸	旧大隈重信別邸 ・旧古河別邸	陸奥宗光別邸跡 ・旧古河別邸
(旧)釜場(※撤去予定)、 (旧)流し場	蔵、(旧)洗濯場	屋敷稲荷

西園寺別邸跡・旧池田邸



写真 59 (旧) 釜場

旧大隈別邸・旧古河別邸



写真 61 蔵

陸奥別邸跡・旧古河別邸



写真 63 屋敷稲荷



写真 60 (旧) 流し場



写真 62 (旧) 洗濯場

第3章 保存管理計画

第1節 保存の現状と課題

1. 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）

旧李王家別邸は、当初は別荘建築だった建物を、戦後より旅館の用途として使用されてきた経緯があることから、規模、間取り共に後の改変が非常に多い。南側の一部を除き、当初建物範囲の周囲は大きく増築されると共に、当初間仕切壁や内装は改変され、当初の規模や間取りなどは失われている状態である。唯一南側主要室のみは、当初の規模や間取り、内外装がよく残っている。南側主要室以外の範囲においては、内外装の改変は多いものの、床下、小屋裏の隠蔽部に当初基礎、軸組、小屋組の部材や痕跡が残っており、古図面とほぼ合致する当初規模間取りが確認される。内外仕上や造作においては、後補仕上下層に当初仕上や造作、痕跡が部分的に残っている状態である。劣化状況としては、部分的な軸組腐朽、小屋組材の炭化(過去の火災による)、数か所の漏水などが生じている状態である。

(旧)ホール棟は、当初より飲食の用途として使用されており、特に地下1階の後の改変が非常に多い。1階の一部を除き、当初建物範囲の周囲は大きく増築されると共に、当初間仕切壁や内装は改変され、当初の規模や間取りなどは失われている状態である。唯一1階[レストラン②]は、当初の規模や間取り、内外装がよく残っている。地下1階は、内外装の改変は多いものの、床下、小屋裏などの隠蔽部に当初基礎、軸組、小屋組の部材や痕跡が残っており、古図面とほぼ合致する当初規模間取りが確認される。内外仕上や造作においては、後補仕上下層に当初仕上や造作、痕跡が部分的に残っている状態にある。劣化状況としては、部分的な軸組腐朽が生じている状態である。

当初材や当初痕跡、劣化状況は、旧李王家別邸、(旧)ホール棟共に改変が多いため、部分的な確認しかできていない。工事中に実施する解体調査(痕跡・工法・劣化)により、各状況を明らかにし、復原仕様や文化財に配慮した修理、補強仕様等を設定する必要がある。

耐震性能は、旧李王家別邸、(旧)ホール棟共に必要性能を有していないため補強が必要と判断される。基礎や耐力要素など、当初部材や可逆性に配慮した計画が必要である。特に、(旧)ホール棟は、東西方向に施される玉石擁壁を覆うように建てられており、擁壁の安全性については検討が必要である。

設備は、旧李王家別邸、(旧)ホール棟共に、一部で残されているが、ほとんどが旅館として使用されていた時期に取り替えられた後補材である。設備機器や配管、配線の更新については、文化財としての価値を損なわないように配慮しつつ、活用や管理面を考慮した計画が必要である。

2. 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

主屋、(旧)車庫、(旧)ポンプ室は、同時期に建設された建物であり、全ての建物において改変が少なく、残存状況は極めて良好である。規模、間取りは当初のままを維持しており、改変内容は仕上や建具、設備機器等が部分的に変更されている程度である。古図面とも、ほぼ合致するが、仕上については後補仕上が当初仕上に上塗りされている箇所があり、当初仕様が不明確な部分もある。劣化状況としては、躯体のクラックや鉄筋爆裂、仕上材の剥落、数か所の漏水などにより仕上材の腐朽や汚損が生じている状態である。

当初材や当初痕跡、劣化状況は、各棟共に部分解体による確認はしていないため、工事中に実施する解体調査(痕跡・工法・劣化)により、各状況を明らかにし、復原仕様や文化財に配慮した修理、補強仕様等を設定する必要がある。

耐震性能は、主屋と(旧)ポンプ室は現状のコンクリート躯体により補強不要との判断がなされている。(旧)車庫は、必要性能を有していないため補強が必要と判断される。基礎や耐力要素など、当初部材や可逆性に配慮した計画が必要である。

設備は、一部で取替えが確認されるものの、ほぼ当初材が残っている(配管共)。使用不可能な当初材については残置を基本とし、設備機器や配管、配線の更新については、文化財としての価値を損なわないように配慮しつつ、活用や管理面を考慮した計画が必要である。

第2節 邸宅の復原修理の方針

1. 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）

旧李王家別邸は、創建時(大正15年(1926))への復原を基本とする。ただし、現在上部構造が失われている範囲(旧化粧室・浴室棟)は、現在地中に残っている基礎を保護の上、上部構造の復原はしない。また、内装が大きく失われている範囲(旧侍女棟、旧調理配膳棟、旧事務所棟)については、内装のみ活用に合わせて整備を行い、軸組と外装は原則復原とする。

(旧)ホール棟は、創建時(昭和27～28年(1952～1953))への復原を基本とする。内装が大きく失われている範囲については、内装のみ活用に合わせて整備を行い、軸組と外装は原則復原とする。

共に改造が多く、工事前の時点では復原仕様において不明確な部分が多い。解体調査を進める中で、復原において新たな発見等があった場合には、協議の上、必要に応じて本計画の見直しを図ることとする。

2. 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

主屋、(旧)車庫、(旧)ポンプ室は、創建時(昭和7年(1932))への復原を基本とする。ただし、1階北側の女中室や水廻りなど、一部の部屋や建具などは活用に合わせて整備を行う。また、設備については当初仕様へ復原はしないこととし、文化財として重要な当初設備機器については、残置や保管を行う。当初仕上や塗装色などの詳細復原仕様は、工事前の時点では不明確な部分が多い。解体調査を進める中で、復原において新たな発見等があった場合には、協議の上、必要に応じて本計画の見直しを図ることとする。

第3節 保存管理の基本方針

本邸園の基本計画及び邸宅を構成する諸要素をもとに、以下のとおり、邸宅の保存管理の方針を定める。

- 本質的価値を構成する諸要素は、原則として価値を永く維持するために適切な維持管理や修理・修復を行う。また、必要に応じて公園利用の観点*から、価値を減ることがないように留意して改修を行う。
- 本質的価値を構成する諸要素以外の諸要素は、本質的価値を構成する諸要素に悪影響が及ばないように、風致の保全及び公園利用の観点から、改修または撤去を行う。
- 本質的価値との関わりが明らかでない諸要素は、現状を維持しつつ今後の調査等を進め、価値が明らかになった段階で保存管理方針について検討を行う。

* 明治記念大磯邸園の基本計画の基本方針を踏まえ、来園者が快適に利用できるように必要な機能付加等を行うことをいう（以降同様）

第4節 保護の方針

建築部位の状況（当初材の残存状況）等に基づき、邸宅の各部屋を保存部分、保全部分、その他部分に分け、以下の通り保護の方針を定める。

1. 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）

(1) 保護の方針

旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）の保護の方針を以下のように設定する。

表 5 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）の保護の方針

部分	保存部分 文化財の価値を特に有する部分	保全部分 文化財としての価値を減じないよう維持及び保全することが必要とされる部分	その他部分 文化財としての価値が低い、又は失われている部分
部位	<ul style="list-style-type: none"> ・主要構造材や造作、仕上類などの当初材が概ね残る、或いは一部残る範囲であり、それらの当初材を継承しつつ、改変された範囲は、痕跡や史料を基に、構造材や内外装全てで復原予定範囲。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初主要構造材が一部残り、その部材を継承しながら、痕跡や史料にて、主に構造材、外装(外壁や屋根)を復原予定。その他造作材や仕上は、活用に合わせて整備(一部復原)予定範囲。 	<ul style="list-style-type: none"> ・該当なし
〈基準1〉 材料自体を保存している部位	<ul style="list-style-type: none"> ・特殊な材料又は仕様である部位 ・主な構造に係る部位 ⇒主要構造材(基礎、軸組、小屋組)、板材や内法材等造作材、建具など当初材或いは復原材を設定	<ul style="list-style-type: none"> ・特殊な材料又は仕様である部位 ・主な構造に係る部位 ⇒主要構造材(基礎、軸組、小屋組)、板材や内法材等造作材、建具など当初材或いは復原材を設定予定	<ul style="list-style-type: none"> ・特殊な材料又は仕様である部位 ・主な構造に係る部位 ⇒該当なし
〈基準2〉 材料の形状・材質・仕上げ色彩の保存を行う部位	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的に材料の取り替え等を行う補修が必要な部位 ⇒屋根材、畳、漆喰壁等左官壁、障子紙、雨戸、戸袋等、外部造作など当初材或いは復原材を設定	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的に材料の取り替え等を行う補修が必要な部位 ⇒屋根材、畳、漆喰壁等左官壁、障子紙、雨戸、戸袋等、外部造作など当初材或いは復原材を設定予定	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的に材料の取り替え等を行う補修が必要な部位 ⇒該当なし
〈基準3〉 主たる形状及び色彩を保存する部位	<ul style="list-style-type: none"> ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒当初仕様が不明確である仕上、造作、照明器具や建具など、文化財の雰囲気 considering して整備する新設後補材を設定	<ul style="list-style-type: none"> ・保存部分との調和を目指し面的に広がる部位 ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒当初仕様が不明確である仕上、造作、照明器具や建具など、文化財の雰囲気 considering して整備する新設後補材を設定予定。	<ul style="list-style-type: none"> ・保存部分との調和を目指し面的に広がる部位 ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒該当なし
〈基準4〉 意匠上の配慮を必要とする部位	<ul style="list-style-type: none"> ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒活用のために整備する設備や配管、隠蔽カバー等、常設する新設後補材を設定	<ul style="list-style-type: none"> ・保存部分と視覚的に一体の部位 ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒活用のために整備する間仕切壁、天井、設備など、公開範囲にて常設する新設後補材を設定予定	<ul style="list-style-type: none"> ・保存部分と視覚的に一体の部位 ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒該当なし
〈基準5〉 管理者の自由裁量にゆだねられる部位	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者の自由裁量にゆだねられる部位 ⇒工事前の部位の中で、改変されている後補材	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者の自由裁量にゆだねられる部位 ⇒工事前の部位の中で、改変されている後補材 ⇒活用のために整備する間仕切壁や天井、設備など、非公開範囲にて常設する新設後補材を設定予定。	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者の自由裁量にゆだねられる部位 ⇒該当なし

※耐震補強やその他法対応措置にて、改変、付加する材は、基準4として設定予定。

(2) 部分の設定

旧李王家別邸・旧ホール棟の復原方針は、軸組、小屋組等構造材及び外部は全て復原、内部は南側主要主室及び玄関棟を復原、それ以外の内部は活用に合わせて整備する方針がとられている。旧李王家別邸・旧ホール棟共に後の増築や内部改修などの改変が非常に多く、内外共に当初の姿とは大きく変わってしまっている部分も存在するが、隠蔽部に当初材や痕跡が残っているものと判断される。そのため、部分設定としては、現状の姿での部分設定ではなく、あくまで将来的な工事後の姿として部分設定を行い、現状部材ごとの判断は、部位基準で設定することとする。

旧李王家別邸は、当初材が良く残る南側主要室、内外装復原予定範囲の東側玄関棟は保存部分とし、改造が多く当初内外装材の残存部位が少ない(小屋組み等が構造材は残る)範囲を今後活用のために内装を変更することを前提に保全部分とする。

(旧)ホール棟は、当初材が良く残る1階[レストラン②]、階段、内外装復原予定範囲の地下1階[レストラン①]は保存部分とし、改造が多く当初内外装材の残存部位が少ない(小屋組み等が構造材は残る)範囲を今後活用のために内装を変更することを前提に保全部分とする。

上記以外の後補増築範囲は、撤去する。

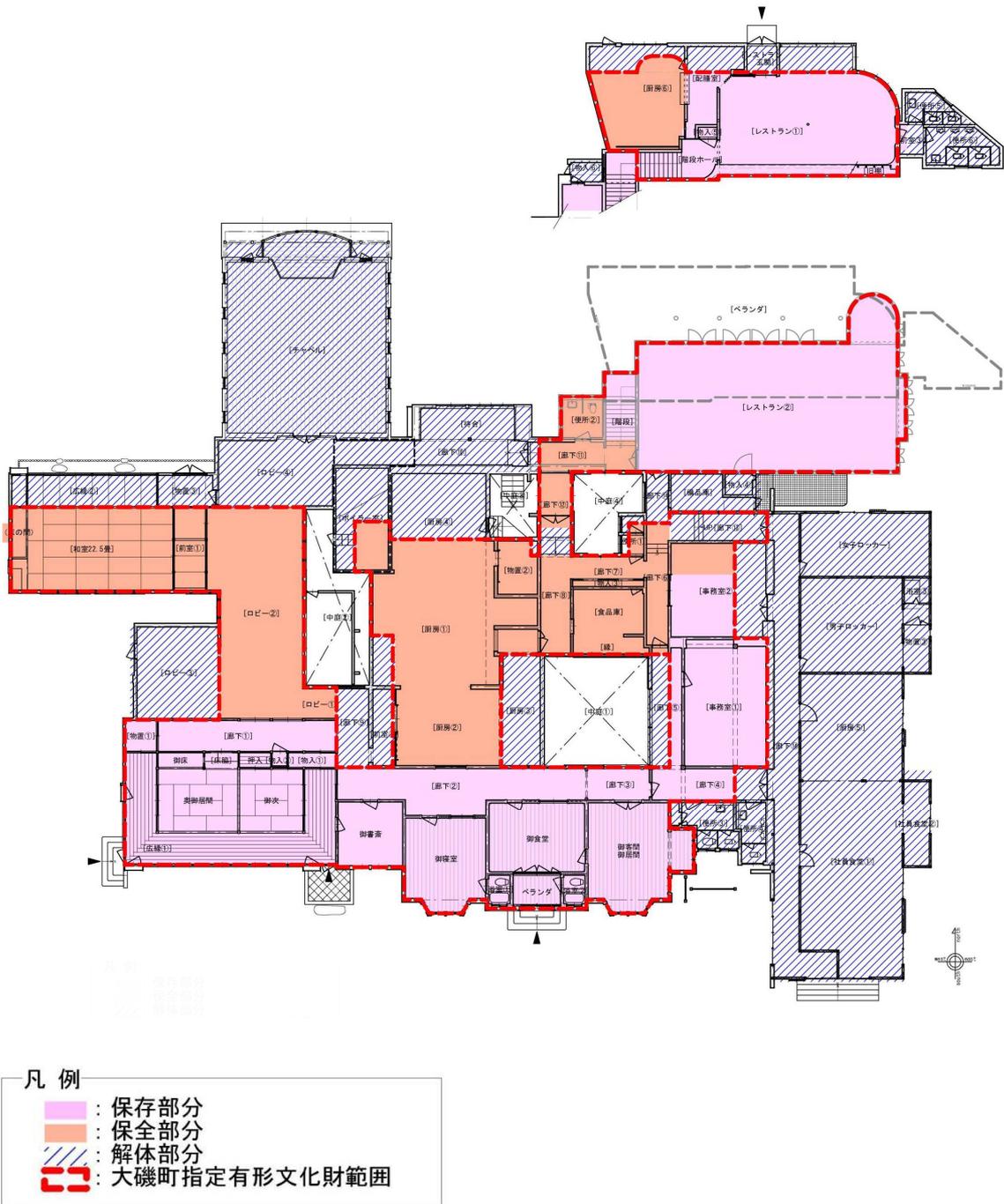


図 19 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）部分の設定（平面）

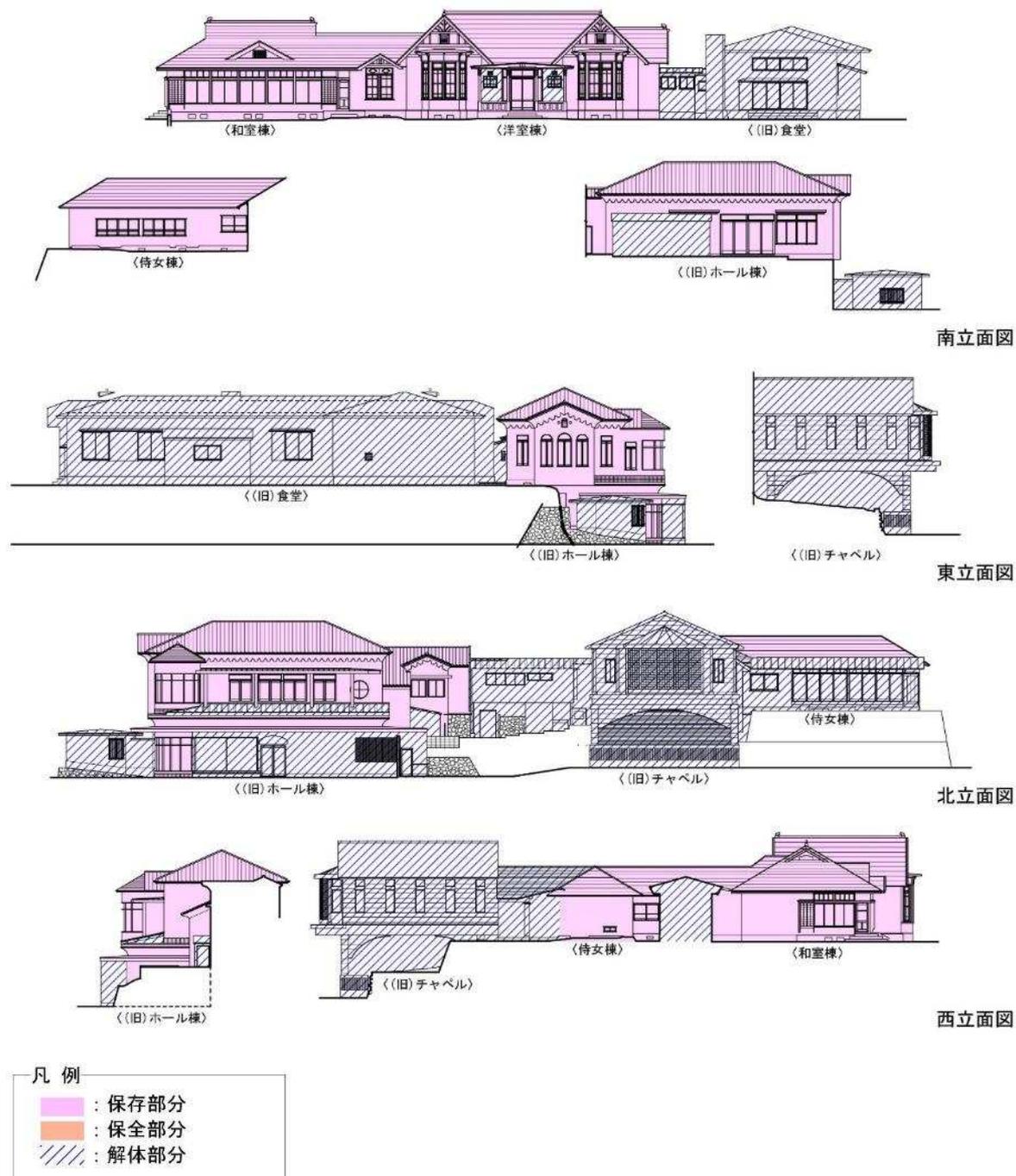


図 20 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）部分の設定（立面）

(3) 旧李王家別邸部位の設定

旧李王家別邸の部位設定を表に示す。現段階の部位設定は工事前の状況であるため、全部材の新旧判断はできていない。そのため、調査結果により工事中に部位設定を行うものについては基準：★とする。また、基準：★のうち、工事前の設定のため、表で具体的に部位設定できない共通事項となるものは、以下に記載する。

[共通事項]

- ・柱については、ほぼ大壁であることに加え、改造が多いことにより目視確認できないものが多いため、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・小屋組、床組等構造材は、全て基準：1として仮設定するが、全て工事中の調査後に基準を再設定する。
- ・改造が多いことにより、壁や天井などをふかしている場合は、その下層の状況確認ができていないため、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・衛生設備機器や照明器具、コンセントやスイッチ等設備機器は、全て工事中の調査後に基準設定する。文化財として重要な器具は展示物として残置予定（基準：1）。近年の器具は用途・意匠・機能に配慮して取替え予定（基準：4）。

表 6 旧李王家別邸 部位の設定

凡例 ★：工事中の調査結果により設定予定（現段階では仕上、下地共に材料新旧が不明な部位、改造により当初材と後補材の詳細位置が設定できない部位であり、工事中の解体調査等により部位基準の再設定が必要なもの）
 -：該当なし

部分	部位	基準	仕上	備考	
奥御居間 【保存部分】	床	2	畳敷き		
	巾木等	1	畳寄せ		
	壁	★	新京壁		
	天井	1	竿縁天井		
	内法材	1	敷居、鴨居、長押		
	建具	2	障子、襖、欄間(障子、彫刻)		
御床	床	2	薄縁敷き		
	巾木等	1	畳寄せ		
	壁	★	新京壁		
	天井	1	鏡板張り		
	内法材	1	床框、落とし掛け		
	その他	東	1	下地窓(竹)	
[床脇]	床	1	踏込み床		
	巾木等	1	雑巾摺		
	壁	床脇	★	新京壁	
		地袋内	★	漆喰壁	
	天井	1	鏡板張り		
	内法材	1	鴨居、長押		
	建具	2	地袋襖、日の出窓襖		
	その他		1	違い棚、地袋天板	霞棚、日の出窓
			2	丸窓、猪の目窓	

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	仕上	備考	
御次 【保存部分】	床	2	畳敷き	縁付き	
	巾木等	1	畳寄せ		
	壁	★	新京壁		
	天井	1	竿縁天井		
	内法材	1	敷居、鴨居、長押		
	建具	2	障子、襖、欄間(障子、彫刻)		
押入	床	1	板張り		
	巾木等	1	雑巾摺		
	壁	5	合板張り【後補】		
	天井	★	合板張りの下層壁		
【広縁①】 【保存部分】	床	1	板張り	薄縁下地	
	巾木等	1	雑巾摺		
	壁	★	新京壁、一部本聚楽壁		
	天井	1	格天井		
	内法材	1	敷居、鴨居、長押		
	建具	2	ガラス窓、ガラス戸、欄間、板戸、襖		
【廊下①】 【保存部分】	床	1	板張り：寄木下	薄縁下地	
		★	寄木張り：絨毯下		
		5	絨毯敷【後補】		
	巾木等	1★	雑巾摺		
		5★	巾木【後補】		
	壁	★	新京壁		
	天井	1	竿縁天井		
	内法材	1★	敷居、鴨居、長押		
		5★	敷居、鴨居、長押【後補】		
	建具	北	5	FIXガラス窓【後補】	
		西・南	5	格子戸：物置①境、物入①境【後補】	
南		5	開き戸：物入②境【後補】		
南		1	襖：床脇境		
【物置①】	床	1	板張り：寄木下	薄縁下地	
		★	寄木張り：絨毯下		
		5	絨毯敷【後補】		
	巾木等	1	雑巾摺		
		5	巾木【後補】		
	壁	★	新京壁		
	天井	5	目透かし天井【後補】		
	内法材	1★	敷居、鴨居、長押		
		5★	敷居、鴨居、長押【後補】		
	建具	南	2	襖	
東		5	格子戸【後補】		
【物入①】	床	1	板張り：寄木下	薄縁下地	
		★	寄木張り：絨毯下		
		5	絨毯敷【後補】		
	巾木等	5	巾木【後補】		
	壁	南	★	新京壁(垂壁)	
		東	★	新京壁(垂壁)	
		西北東	5	新京壁【後補】	
	天井	5	竿縁天井【後補】		
	内法材	南	1★	敷居、鴨居、長押	
		西北東	5★	敷居、鴨居、長押【後補】	
	建具	南	2	襖	
北		5	格子戸【後補】		

部分	部位	基準	仕上	備考	
[廊下①] 【保存部分】 [物入②]	床	1	板張り：寄木下	薄縁下地	
		★	寄木張り：合板下		
		5	合板張り【後補】		
	巾木等	1★	雑巾摺		
		5★	雑巾摺【後補】		
	壁	西	★	新京壁	
		南・東	5	合板張り【後補】	
	天井		5	合板張り【後補】	
	内法材	西	1★	付鴨居	
		北	5	敷居、鴨居、中敷居【後補】	
建具		5	板戸(開き戸)【後補】		
[ロビー①]	床	★	板張り：絨毯下		
		5	絨毯敷【後補】		
	巾木等	北・南	5	巾木【後補】	
	壁	北・南	★	漆喰壁：後補木摺漆喰下	
		北・南	5	木摺漆喰壁【後補】	
	天井		5	クロス貼り【後補】	
内法材	北・南	1	敷居、鴨居：後補木摺漆喰下		
御書斎 【保存部分】	床	1	板張り：絨毯下		
		5★	絨毯敷【後補】		
	巾木等		1	木製巾木	
	壁		★	クロス貼り	
			★	クロス貼り	
	天井		1	格天井(四周)	
	建具枠		1	枠、額縁、沓摺	
	建具		2	板戸(開き)、ガラス窓(上下)、欄間	建具金物含む
木部塗装		★	OP塗り		
その他		5	設備収納箱【後補】		
御寝室 【保存部分】	床	1	板張り：後補フローリング下		
		5	フローリング張り【後補】		
	巾木等		1	木製巾木	
	壁		★	クロス貼り	
			★	クロス貼り	
	天井		1	格天井(四周)	
			1	格天井(四周)	
	建具枠	西・北・南	1	枠、額縁、沓摺	
		東	★	枠、額縁、沓摺：浴室①境	
	建具	西・北・南	2	板戸(開き)、ガラス窓(引分け、上下)、欄間	建具金物含む
		東	★	板戸(開き)：浴室①境	
	木部塗装		★	OP塗り	
	その他		1	真鍮カーテンレール、フック	
[浴室①]	床		5	タイル張り【後補】	
	巾木等		-	-	
	壁		5	タイル張り(壁下)、漆喰の上ペンキ塗り(壁上)【後補】	
			5	漆喰の上ペンキ塗り【後補】	
	天井		5	漆喰の上ペンキ塗り【後補】	
			★	枠、額縁、沓摺：御寝室境	
	建具枠	西	5	枠、額縁：外部境【後補】	
		南	5	枠、額縁：外部境【後補】	
	建具	西	5	板戸(開き)：御寝室境【後補】	
南		5	ガラス窓、ガラリ【後補】		
その他		5	カーテンレール【後補】		
		5	衛生陶器類【後補】		

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	仕上	備考
御食堂 【保存部分】	床	1	板張り：後補フローリング下	
		5	フローリング張り【後補】	
	巾木等	1	木製巾木	
	壁	1	板張り(腰下)	
		★	クロス貼り(腰上)	
	天井	★	クロス貼り	
		1	格天井(四周)	
	建具 枠	北・南 1	枠、額縁、沓摺	
		東 ★	枠、額縁、沓摺：御客間御居間境	
建具	北・南 2	板戸(開き)、ガラス窓(引込)、ガラス戸(開き)、欄間	建具金物含む	
	東 ★	板戸(開き)：御客間御居間境		
木部塗装	★	OP塗り		
その他	1	真鍮カーテンレール、フック		
ベランダ 【保存部分】	床	1	洗い出し：フローリング下	
		5	フローリング張り【後補】	
	巾木等	5	巾木【後補】	
	壁	西・東 5	漆喰の上、ペンキ塗り【後補】	
	天井	★	漆喰の上ペンキ塗り、	
		★	化粧梁、廻縁	
	建具 枠	東 5	枠、額縁、沓摺：浴室②境【後補】	
		南 5	枠、沓摺：外部境【後補】	
		北 1	枠、沓摺：御食堂境	
	建具	東 5	板戸(開き)：浴室②境【後補】	
		南 5	ガラス戸(引込)、ガラス窓(FIX)、欄間：外部境【後補】	
		北 2	ガラス戸(開き)、欄間：御食堂境	
	木部塗装	★	OP塗り	
[浴室②]	床	5	タイル張り【後補】	
	巾木等	-	-	
	壁	5	腰下：タイル張り、腰上：漆喰の上ペンキ塗り【後補】	
	天井	5	漆喰の上ペンキ塗り【後補】	
	建具 枠	西南 5	枠、額縁、沓摺：御寝室境【後補】	
		南 5	枠、額縁：外部境【後補】	
	建具	西南 5	板戸(開き)：御寝室境【後補】	
		南 5	ガラス窓、ガラリ【後補】	
	その他	5	カーテンレール【後補】	
		5	衛生陶器類【後補】	
御客間 御居間 【保存部分】	床	1	板張り：後補フローリング下	
		5	フローリング張り【後補】	
	巾木等	1	木製巾木	
	壁	★	クロス貼り	
		★	クロス貼り	
	天井	1	格天井(四周)	
		小部屋 ★	クロス貼り	
		小部屋 1	支輪(四周)木部OP塗り	
	建具 枠	北・南・東 1	枠、額縁、沓摺	
		西 ★	枠、額縁、沓摺：御食堂境	
		小部屋北 ★	枠、額縁、沓摺：便所②境	
	建具	北・南・東 2	板戸(開き)、ガラス窓(上下)、欄間	建具金物含む
		西 ★	板戸(開き)：御客間御居間境	
		小部屋北 ★	板戸(開き)：便所②境	
木部塗装	★	OP塗り		
その他	1	真鍮カーテンレール、フック		

部分	部位	基準	仕上	備考
【廊下②】 【保存部分】	床	1	板張り：絨毯下	
		5	絨毯敷【後補】	
	巾木等	1	木製巾木	
	壁	★	クロス貼り	
		★	クロス貼り	
	天井	1	廻縁	
	内法材	西 1	敷居、鴨居	
	建具枠	北・南・東 1★	枠、額縁、沓摺	
		北側西寄り 5★	枠、額縁、沓摺：廊下⑨境【後補】	
	建具	西 2	板戸(引違)：広縁境	
北・南・東 2		板戸(開き)、ガラス窓(引込)、欄間	建具金物含む	
木部塗装	★	OP塗り		
その他	★	天井点検口 壁出隅木見切		
【廊下③】 【保存部分】	床	1	板張り：絨毯下	
		5	絨毯敷【後補】	
	巾木等	北・南 1	木製巾木	
		東 5	ソフト巾木【後補】	
	壁	西・北・南 ★	クロス貼り	
		東 5	クロス貼り【後補】	
	天井	★	クロス貼り	
		1	廻縁	
	建具枠	西・南 1	枠、額縁、沓摺	
		北・東 5	枠、額縁、沓摺：廊下④境【後補】	
建具	南 2	板戸(開き)：御客間御居間境	建具金物含む	
	北・東 5	ガラス窓(FIX)、板戸(開き)【後補】		
木部塗装	★	OP塗り		
【廊下④】 【保存部分】	床	1	板張り：絨毯下	
		5	絨毯敷【後補】	
	巾木等	5	ソフト巾木【後補】	
	壁	5	クロス貼り【後補】	
	天井	5	クロス貼り【後補】	
	建具枠	★	廻縁	
		5	枠、額縁、沓摺：廊下④境【後補】	
	建具	5	板戸(開き)【後補】	
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等	
【事務室①】 【保存部分】	床	1	板張り：絨毯下	
		1	洗い出し：絨毯下	
	巾木等	5	絨毯敷【後補】	
		5	木製巾木【後補】	
	壁	5	クロス貼り【後補】	
		2	漆喰天井：後補天井上	
	天井	★	化粧梁、廻縁：後補天井上	
		5	プaster塗り、化粧梁付【後補】	
	建具枠	5	枠、沓摺：廊下⑤境【後補】	
	建具	5	板戸(開き)：廊下⑤境【後補】	
	木部塗装	★	OP塗り	
その他	北 5	造り付け棚【後補】		
	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	仕上	備考	
【廊下⑤】 【保存部分】	床	1	板張り：絨毯下		
		5	絨毯敷【後補】		
	巾木等	5	木製巾木、ソフト巾木【後補】		
	壁	5	クロス貼り【後補】		
	天井	2	漆喰天井：後補天井上		
		1	漆喰天井廻縁：後補天井上		
	建具枠	5	プラスター塗り、化粧梁付【後補】		
	建具	5	枠、杢摺【後補】		
その他	★	ガラス窓(FIX)、板戸(開き)【後補】			
★		各後補仕上の旧仕上、下地、軸等			
【事務室②】 【保存部分】 (北側の一部は保全)	床	5	ビニルシート張り【後補】		
	巾木等	5	ソフト巾木【後補】		
	壁	5	プラスター塗り【後補】		
	天井	5	プラスター塗り、廻縁【後補】		
	建具枠	5	枠、額縁、杢摺【後補】		
	建具	5	板戸(引違)【後補】		
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【廊下⑥】 【保全部分】	床	5	絨毯敷き、一部ビニルシート張り【後補】		
	巾木等	5	巾木【後補】		
	壁	5	クロス貼り【後補】		
	天井	5	クロス貼り【後補】		
	建具枠	5	枠、額縁、杢摺【後補】		
	建具	5	板戸(開き、引違)【後補】		
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【廊下⑦】 【保全部分】	床	1	板張り：後補床仕上下		
		5	絨毯敷【後補】		
	巾木	北	5	木製巾木【後補】	
		北	1	漆喰壁：後補壁仕上下	
	壁		5	クロス貼り【後補】	
			5	プラスター塗り【後補】	
	天井	5	プラスター塗り【後補】		
	建具枠	1	方立、敷居、鴨居、長押		
	建具	5	アルミサッシ(引違)【後補】		
	その他	北	1	東	
北		★	OP塗り		
★		各後補仕上の旧仕上、下地、軸等			
【物入③】	床	1	板張り：後補床仕上下		
		5	合板張り【後補】		
	巾木等	-	-		
	壁	5	合板張り【後補】		
	天井	5	プラスター塗り【後補】		
	内法材	5	敷居、鴨居【後補】		
	建具	5	板戸(引違)、アコーディオン建具【後補】		
	その他	★	造り付け棚【後補】		
★		各後補仕上の旧仕上、下地、軸等			
【便所①】 【保全部分】	床	南	5	モルタル金鍍仕上げ【後補】	
		北	5	タイル張り【後補】	
	巾木等	-	-		
	壁	5	プラスター塗り【後補】		
	天井	5	VE塗り【後補】		
	建具枠	南・西・北	5	枠、額縁、杢摺【後補】	
	建具	南・西・北	5	ガラス窓、板戸【後補】	
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		

部分	部位	基準	仕上	備考	
【廊下⑥】 【保全部分】	床	1★	土間コンクリート：後補床仕上下		
		1★	板張り：後補床仕上下		
			5	ビニルシート張り、一部絨毯敷き【後補】	
	巾木等		5	木製巾木【後補】	
	壁		5	プラスター塗り【後補】	
	天井		5	プラスター塗り【後補】	
	内法材	北	★	鴨居	
		南	★	枠、額縁	欄間部含む
		西・東	5	枠、沓摺【後補】	
	建具	南	1	欄間ガラス窓(引違)	
		西・東・南	5	板戸(開き)、アルミサッシ(引違)【後補】	
その他		★	OP塗り		
		★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【食品庫】 [縁] 【保全部分】	床	1	板張り：後補床仕上下		
		5	絨毯敷き【後補】		
	巾木等		5	巾木【後補】	
	壁		5	クロス貼り【後補】	
	天井		5	クロス貼り【後補】	
	内法材	南	★	枠、額縁	欄間部含む
		西	5	枠、沓摺【後補】	
	建具	南	2	ガラス窓(引違い)	
		西	5	板戸(開き)【後補】	
	その他	南	5	カーテンレール【後補】	
			★	OP塗り	
	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等			
【厨房①】 【保全部分】	床		5	モルタル金鍍仕上げ【後補】	
	巾木等		5	ビニル巾木、一部タイル【後補】	
	壁		5	プラスター塗り、一部タイル張り【後補】	
	天井		5	VE塗り【後補】	
	建具枠		5	枠、額縁、沓摺【後補】	
	建具		5	アルミサッシ(開き)、板戸(開き)【後補】	
	その他		★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等	
	【厨房②】 【保全部分】	床		5	ビニルシート張り【後補】
巾木等			5	ビニル巾木【後補】	
壁			5	VE塗り【後補】	
天井			5	VE塗り【後補】	
建具枠		南	1★	枠、額縁、沓摺	
			5	枠、額縁、沓摺【後補】	
建具			5	アルミサッシ(開き)、板戸(開き)【後補】	
その他			★	OP塗り	南建具枠
		★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【物置②】 【保全部分】	床		5	モルタル金鍍仕上げ【後補】	
	巾木等		5	ビニル巾木【後補】	
	壁		5	プラスター塗り、一部タイル張り【後補】	
	天井		5	VE塗り【後補】	
	建具枠		5	枠、額縁、沓摺【後補】	
	建具		5	アルミサッシ(開き)、板戸(開き)【後補】	
	その他		★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等	
	【ロビー①】 【保全部分】	床		5	絨毯敷き【後補】
巾木等			5	木製巾木【後補】	
壁		西・東・南	★	漆喰塗り：後補壁仕上下	
			5	クロス貼り【後補】	
天井			5	クロス貼り【後補】	
建具枠			5	枠、額縁【後補】	
建具			5	ガラス窓(FIX)、障子(引違)【後補】	
その他			★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸	

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	仕上	備考	
【前室①】 【保全部分】	床	5	畳敷き、一部カーペット敷き【後補】	縁付き	
	巾木等	5	畳寄せ【後補】		
	壁	5	新京壁【後補】		
	天井	5	クロス貼り【後補】		
	建具枠	5	枠、額縁、敷居、鴨居【後補】		
	建具	5	格子戸、襖、障子、ガラス窓(引違)【後補】		
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
	【和室22.5畳】 【保全部分】	床	5	畳敷き【後補】	縁付き
巾木等		5	畳寄せ【後補】		
壁		5	新京壁【後補】		
天井		5	折上天井：クロス貼り【後補】		
建具枠		5	枠、敷居、鴨居【後補】		
建具		5	ガラス窓(引違)、障子(引違)、欄間【後補】		
その他		★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
[床の間]		床	5	畳敷き、一部踏み床【後補】	
		巾木等	5	畳寄せ【後補】	
		壁	5	新京壁【後補】	
	天井	5	クロス貼り【後補】		
	内法材	5	落とし掛け、床框【後補】		
	建具枠	5	枠【後補】		
	建具	5	襖(引違)、障子(引違)【後補】		
	その他	5	造り付け棚【後補】		
	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等			
【ポイラー室】 【保全部分】	床	★	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	-	-		
	壁	★	プaster塗り		
	天井	★	プaster塗り		
	建具枠	5	鋼製枠【後補】		
	建具	5	鋼製建具【後補】		
	その他	★	コンクリート躯体		
	5	CB躯体			

外部

部分	部位	基準	仕上	備考	
各面共通	基礎	★	洗い出し		
		5	吹付リシン【後補】		
	外壁	★	色漆喰		
		5	ペンキ塗り(色漆喰上)【後補】		
		1	付柱等木造作		
		5	吹付リシン【後補】		
		2	破風板		
	軒天井	1	化粧垂木表し天井		
		★	破風板、鼻隠し		
	屋根	5	鉄板平葺き【後補】	野地板★	
		★	棧瓦葺き	野地板★	
	下屋屋根・庇	5	鉄板平葺き【後補】	野地板★	
		★	銅板平葺き	野地板★	
	木部塗装	★	OP塗り		
	その他	戸袋	2	簾子下見板張り	
		千鳥	★	漆喰壁	
		千鳥	2	木製格子	
		軒先	★	樋、樋受け金物	
		階段	★	洗い出し	
		床下換気口	2	鑄鉄格子	

(4) (旧)ホール棟部位の設定

(旧)ホール棟の部位設定を表に示す。現段階の部位設定は工事前の状況であるため、全部材の新旧判断はできていない。そのため、調査結果により工事中に部位設定を行うものについては基準：★とする。また、基準：★のうち、工事前の設定のため、表で具体的に部位設定できない共通事項となるものは、以下に記載する。

[共通事項]

- ・柱については、ほぼ大壁であることに加え、改造が多いことにより目視確認できないものが多いため、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・小屋組、床組等構造材は、全て基準：1として仮設定するが、全て工事中の調査後に基準を再設定する。
- ・改造が多いことにより、壁や天井などをふかしている場合は、その下層の状況確認ができていないため、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・衛生設備機器や照明器具、コンセントやスイッチ等設備機器は、全て工事中の調査後に基準設定する。文化財として重要な器具は展示物として残置予定（基準：1）。近年の器具は用途・意匠・機能に配慮して取替え予定（基準：4）。

表 7 (旧)ホール棟 部位の設定

- 凡例 ★：工事中の調査結果により設定予定(現段階では仕上、下地共に材料新旧が不明な部位、改造により当初材と後補材の詳細位置が設定できない部位であり、工事中の解体調査等により部位基準の再設定が必要なもの)
 ー：該当なし

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	仕上	備考	
【レストラン①】 【保存部分】	床	1★	モルタル仕上：後補床仕上下		
		5	ビニルシート張り【後補】		
	巾木等	5	ビニル巾木【後補】		
		5	プaster塗り【後補】		
	天井	2★	木摺漆喰天井：後補天井仕上上		
		5	クロス貼り【後補】		
	建具枠	北R部	1	枠	
		その他	5	枠、沓摺【後補】	
	建具	北R部	1	ガラス窓(FIX)	
		その他	5	アコーデオンド建具、鋼製ガラス戸(引込)、ガラス窓、板戸【後補】	
	その他	南	1★	飾り棚：後補壁仕上下	
1★			鋼製丸柱		
2			鋼製丸柱OP塗り		
★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等				
【配膳室】 【保存部分】	床	1★	モルタル仕上：後補床仕上下		
		5	ビニルシート張り【後補】		
	巾木等	5	木製巾木【後補】		
		5	VE塗り【後補】		
	天井	2★	木摺漆喰天井：後補天井仕上上		
		5	VE塗り【後補】		
	建具枠	5	枠、沓摺【後補】		
	建具	5	板戸(開き)、アコーデオンド建具【後補】		
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【厨房⑤】 【保全部分】	床	1★	モルタル仕上：後補床仕上下		
		5	ビニルシート張り【後補】		
	巾木等	-	-		
	壁	5	ボード張り、一部タイル張り【後補】		
	天井	5	VE塗り【後補】		
	建具枠	5	枠、沓摺【後補】		
	建具	5	板戸(開き)、アルミ戸(開き)【後補】		
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【階段ホール】 【保存部分】	床	1★	モルタル仕上：後補床仕上下		
		5	ビニルシート張り【後補】		
	巾木等	5	巾木【後補】		
	壁	5	VE塗り【後補】		
	天井	5	VE塗り【後補】		
	建具枠	5	枠【後補】		
	建具	5	板戸(開き)【後補】		
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【物入⑤】 【保全部分】	床	5	下地表し【後補】		
	巾木等	-	-		
	壁	5	下地表し【後補】		
	天井	5	下地表し【後補】		
	建具枠	5	枠【後補】		
	建具	5	板戸(開き)【後補】		
	その他	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		

部分	部位	基準	仕上	備考
【階段】 【保存部分】	床	★	躯体及び木製	
		5	絨毯敷き【後補】	
	巾木	★	巾木	
	壁	★	プaster塗り、クロス貼り	
	天井 その他	★ ★	プaster塗り、クロス貼り、VE塗り 各後補仕上の旧仕上、下地、軸等	
【レストラン②】 【保存部分】	床	★	板張り	
		5★	絨毯敷き【後補】	
	巾木等	1★	巾木	
	壁	★	プaster塗り	
		★	プaster塗り	
	天井	1	木製化粧梁、鏡板	
	建具枠	1★	枠、沓摺、敷居、鴨居	
	建具	2★	ガラス窓(開き、FIX)、ガラス戸(引違)	
その他	★	木部OP塗り		
	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【便所②】 【保全部分】	床	5	塩ビシート【後補】	
	巾木等	5	タイル【後補】	
	壁	★	漆喰塗の上、ペンキ塗り	
		2★	タイル(後補仕上げ下層)	
	天井	5	タイル【後補】	
		★	漆喰塗の上、ペンキ塗り	
	建具枠	1	枠、沓摺、額縁	
	建具	2	ガラス窓、板戸	
	その他	★	木部OP塗り	
★		各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		
【廊下⑪】 【保全部分】	床	★	板張り	
		5★	絨毯敷き【後補】	
	巾木等	1	木製	
	壁	★	漆喰塗の上、ペンキ塗り	
		5	ボード張り【後補】	
	天井	★	漆喰塗の上、ペンキ塗り	
		5	ボード張り【後補】	
	建具枠	1	枠、沓摺、額縁	
建具	2	ガラス窓、板戸、欄間		
その他	★	木部OP塗り		
★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等			
【廊下⑫】 【保全部分】	床	★	モルタル仕上	
		5	塩ビシート【後補】	
	巾木等	★	木製	
	壁	★	漆喰塗の上、ペンキ塗り	
	天井	★	垂木表し	
	建具枠	1	枠、沓摺、額縁	
	建具	5	アルミサッシ【後補】	
その他	★	木部OP塗り		
	★	各後補仕上の旧仕上、下地、軸等		

第3章 保存管理計画

外部

部 分	部 位	基 準	仕 上	備 考	
各面共通	基礎	★	洗い出し		
		★	モルタル		
		★	タイル		
		5	吹付リシン【後補】		
	外壁		★	洗い出し	
			★	漆喰塗	
			5	吹付リシン【後補】	
			★	付柱等木造作	
			2	破風板	
	軒天井		★	洗い出し	
			5	吹付リシン(洗い出し上)【後補】	
			5	鼻隠し【後補】	
			★	漆喰塗	
			5	ボード張り【後補】	
	屋根		★	棧瓦葺き	野地板★
			★	銅板平葺き	野地板★
	下屋屋根・庇		5	鉄板瓦棒葺き【後補】	
			★	銅板平葺き	野地板★
	木部塗装		★	OP塗り	
	その他	ベランダ	★	丸柱	
軒先		★	樋、樋受け金物		
小屋換気		★	木製ガラリ、通気口		

2. 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

(1) 保護の方針

西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸の保護の方針を以下のように設定する。

表 8 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸の方針

部分 部位	保存部分 文化財の価値を特に有する部分 ・主要構造材や造作、仕上類などの当初材が概ね残る、或いは一部残り、それらの当初材を継承する範囲。改変された範囲は、痕跡や史料を基に、内外装等全て復原予定範囲。 ・活用のために部分的な改変を伴う範囲。	保全部分 文化財としての価値を減じないよう維持及び保全することが必要とされる部分 ・該当なし	その他部分 文化財としての価値が低い、又は失われている部分 ・該当なし
<基準1> 材料自体を保存していく部位	・特殊な材料又は仕様である部位 ・主な構造に係る部位 ⇒主要構造材、床板材やタイル、大理石等造作材、建具、照明機器、衛生設備等当初材、或いは復原材を設定	・特殊な材料又は仕様である部位 ・主な構造に係る部位 ⇒該当なし	・特殊な材料又は仕様である部位 ・主な構造に係る部位 ⇒該当なし
<基準2> 材料の形状・材質・仕上げ色彩の保存を行う部位	・定期的に材料の取り替え等を行う補修が必要な部位 ⇒内部プラスター塗や外壁左官壁、塗装、屋根葺材など当初材或いは復原材を設定	・定期的に材料の取替等を行う補修が必要な部位 ⇒該当なし	・定期的に材料の取替等を行う補修が必要な部位 ⇒該当なし
<基準3> 主たる形状及び色彩を保存する部位	・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒当初仕様が不明確である仕上、造作、照明器具や建具など、文化財の雰囲気 considering して整備する新設後補材を設定	・保存部分との調和を目指し面的に広がる部位 ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒該当なし	・保存部分との調和を目指し面的に広がる部位 ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒該当なし
<基準4> 意匠上の配慮を必要とする部位	・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒活用のために整備する間仕切壁、天井、設備など、公開範囲にて常設する新設後補材を設定	・保存部分と視覚的に一体の部位 ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒該当なし	・保存部分と視覚的に一体の部位 ・活用又は補強のため、特に変更が必要な部位 ⇒該当なし
<基準5> 管理者の自由裁量にゆだねられる部位	・管理者の自由裁量にゆだねられる部位 ⇒工事前の部位の中で、改変されている後補材 ⇒活用のために整備する間仕切壁や天井、設備など、非公開範囲にて常設する新設後補材を設定	・管理者の自由裁量にゆだねられる部位 ⇒該当なし	・管理者の自由裁量にゆだねられる部位 ⇒該当なし

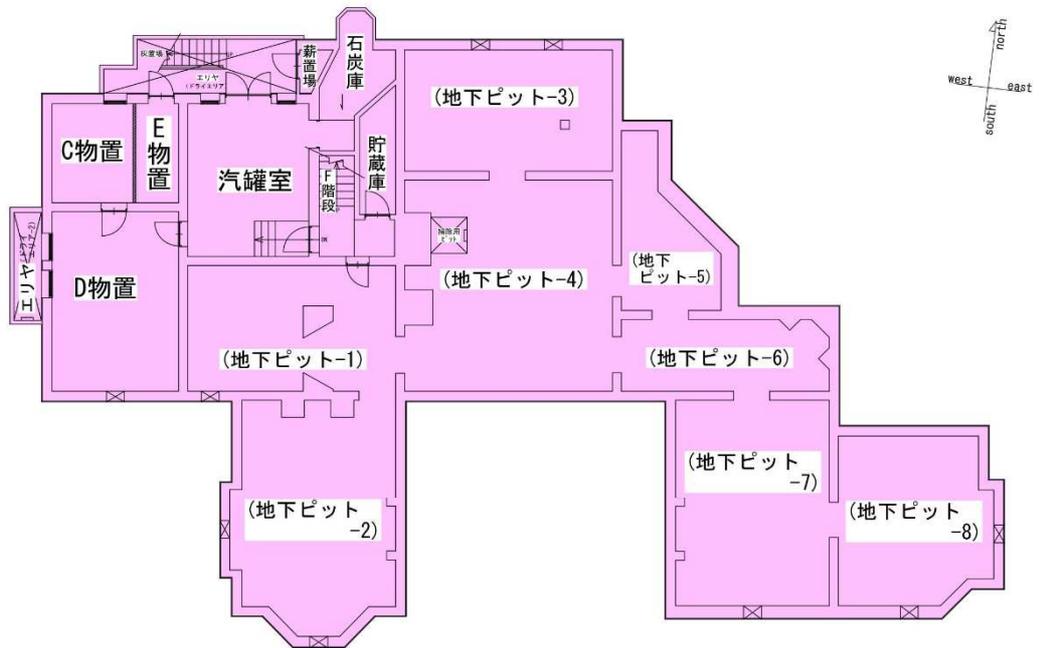
※耐震補強やその他法対応措置にて、改変、付加する材は、基準4として設定予定。

(2) 部分の設定

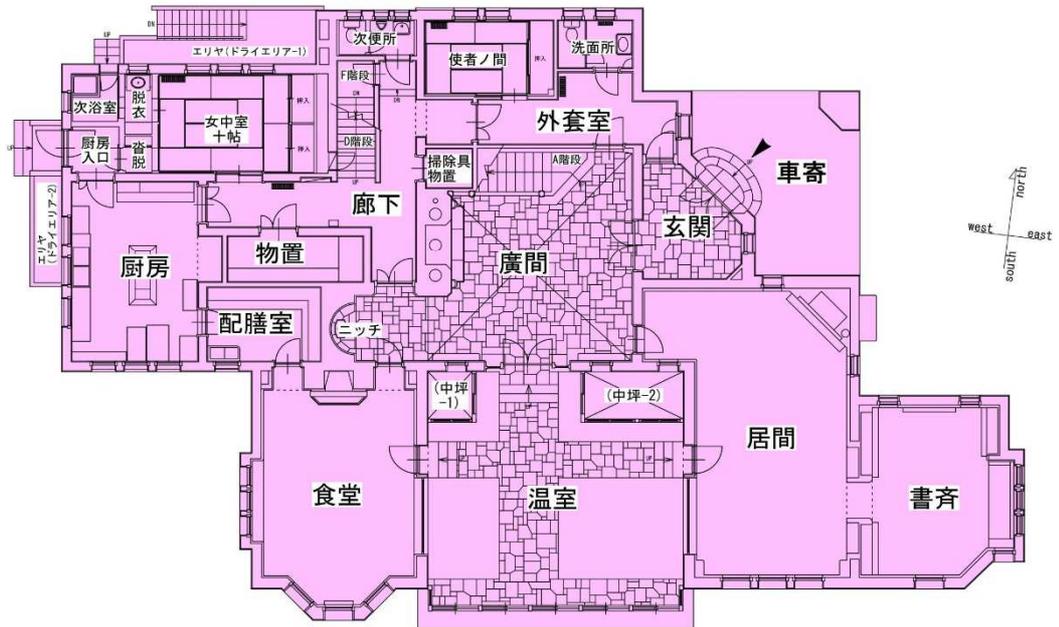
主屋、(旧)車庫、(旧)ポンプ室は、ほぼ創建時のものと考えられることから、全て保存部分の範囲とする。

主屋は、改変が少なく保存状況は極めて高い。本計画では一部の部屋において、活用のために当初間仕切壁や仕上などを撤去或いは隠蔽せざるを得ない部位が生じる。改変にあたっては可逆的な手法を採用することを前提とし、旧材を撤去する場合は将来的に旧状に復せるように調査、記録の上、解体保管する。旧材を隠蔽する場合は、その材を原則傷めない手法で残置する。また、主要躯体の旧状を大きく失う撤去は行わない。以上の対応を前提とすることで、工事後も部分の価値を大きく減じないと考え、そのような部屋は保存部分として考える。活用のために撤去せざるを得ない現状部位については、部位基準を個別に設定することとする。

(主屋)



地下1階

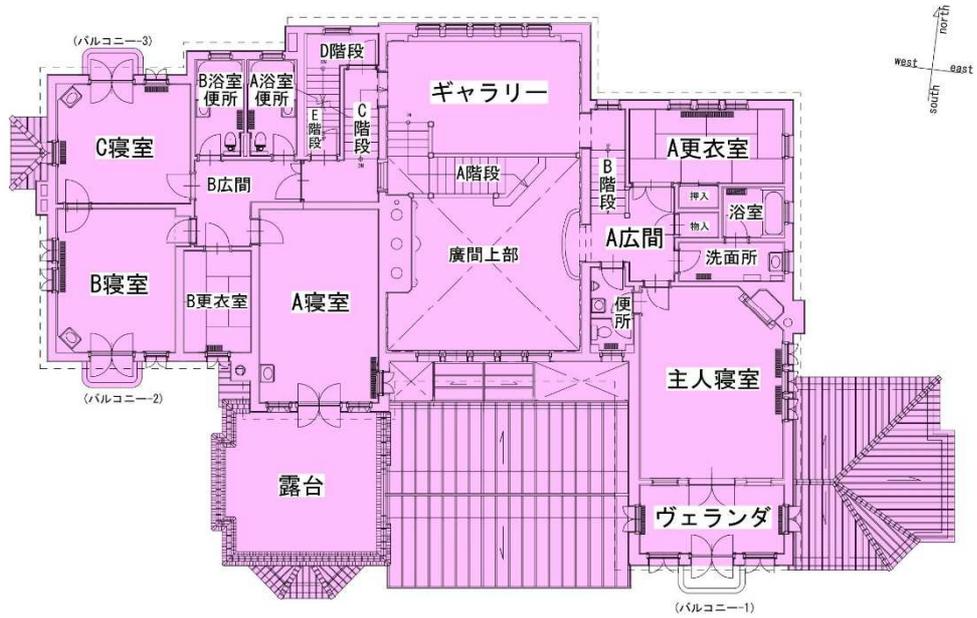


地上1階

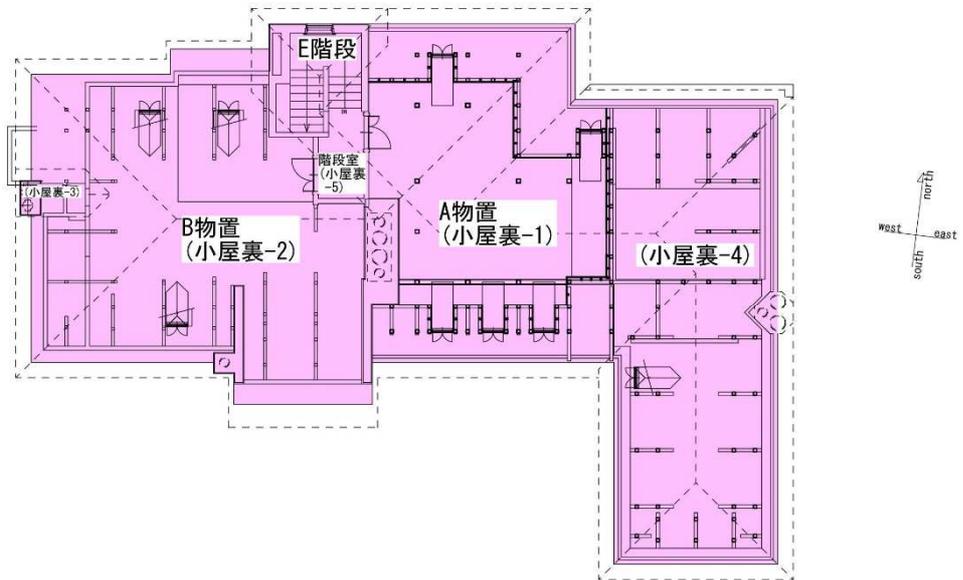
凡例
 : 保存部分

図 21 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸部分の設定 (主屋 平面-1)

(主屋)



地上2階

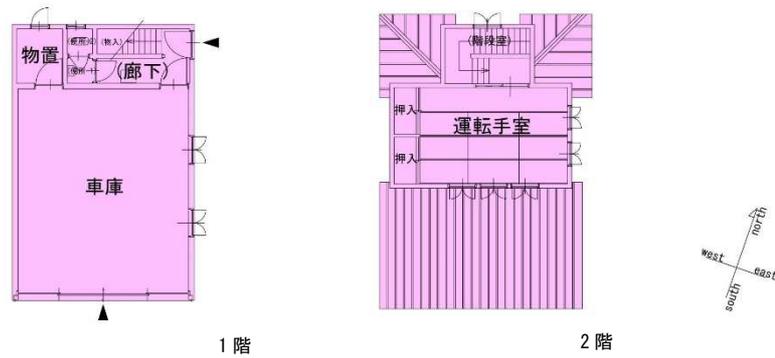


凡例
 : 保存部分

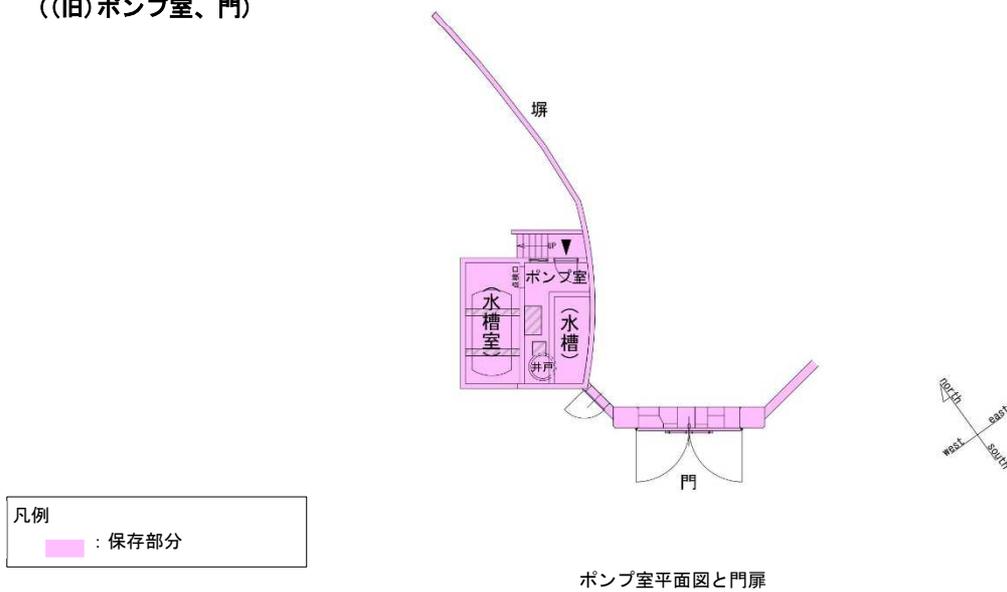
小屋裏

図 22 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸部分の設定 (主屋 平面-2)

((旧)車庫)



((旧)ポンプ室、門)



凡例
 : 保存部分

ポンプ室平面図と門扉

図 23 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸部分の設定 ((旧)車庫・(旧)ポンプ室・門)

(主屋)



北立面図

東立面図



南立面図

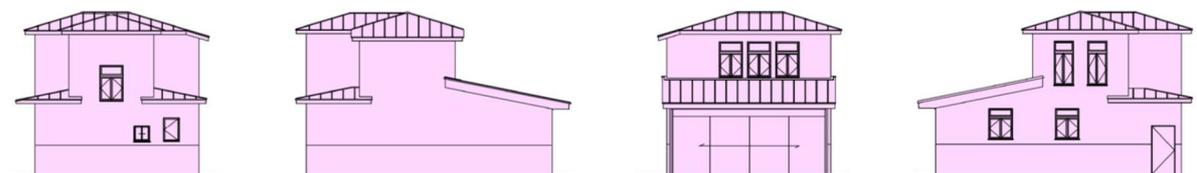
西立面図



ポンプ室

門(邸内側)

((旧)車庫)



北立面図

西立面図

南立面図

東立面図

凡例
 : 保存部分

図 24 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸部分の設定 (立面)

(3) 主屋 部位の設定

主屋の部位設定を表に示す。現段階の部位設定は工事前の状況であるため、全部材の新旧判断はできていない。そのため、調査結果により工事中に部位設定を行うものについては基準：★とする。また、基準：★のうち、工事前の設定のため、表で具体的に部位設定できない共通事項となるものは、以下に記載する。

[共通事項]

- ・柱については、大壁で隠蔽されている、あるいは露出であっても塗装が施されている等、目視確認できないものが多いため、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・コンクリート躯体及び小屋組材は全て基準：1として仮設定するが、全て工事中の調査後に基準を再設定する。
- ・木部及び鉄部に施されている塗装は、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・活用整備のために撤去せざるを得ない当初材（撤去しなければ基準：1 或いは2）は、工事前の部位設定としては基準：★として仮設定する。ただし、工事中の調査で状況を再確認し、改変(撤去)がやむを得ない部位が再検証を行う。撤去の場合は、記録調査の上、部材保管や痕跡保存を行う。
- ・衛生設備機器や照明器具、コンセントやスイッチ等設備機器は、全て工事中の調査後に基準設定する。文化財として重要な器具(配管含む)は展示物として残置予定（基準：1）。近年の器具は用途・意匠・機能に配慮して取替え予定（基準：4）。

表 9 主屋 部位の設定

凡例 ★：工事中の調査結果により設定予定(現段階では仕上、下地共に材料新旧が不明な部位、改造により当初材と後補材の詳細位置が設定できない部位であり、工事中の解体調査等により部位基準の再設定が必要なもの)

－：該当なし

地下1階

部分	部位	基準	仕上	備考
汽罐室 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ(床、階段)	
	巾木等	－	－	
	壁	2	モルタル金鍍仕上げ	
	天井	2	モルタル金鍍仕上げ	
	建具枠	鋼製 ★	枠、沓摺	
	建具	鋼製 ★	スチール戸(開き)、ガラス戸(開き) ガラス窓(上下・引違)	建具金物含む
	その他	★	釜場	
石炭庫 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ	
	巾木等	－	－	
	壁	1	コンクリート打ち放し	
	天井	1	コンクリート打ち放し	
	建具枠	鋼製 ★	枠、沓摺	
	建具	鋼製 －	－	出入口建具欠失
	その他		鋼製蓋(石炭投入口)	

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	仕上	備考	
C物置 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	—	—		
	壁	1	コンクリート打ち放し		
		5	コンクリートブロック積【後補】		
	天井	1	コンクリート打ち放し		
	建具枠	鋼製	★	枠、沓摺	
	建具	鋼製	★	スチール戸(開き)、ガラス窓(上下)	建具金物含む
D物置 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	—	—		
	壁	4	コンクリート打ち放しの上、ペンキ塗り		
	天井	4	コンクリート打ち放しの上、ペンキ塗り		
	建具枠	鋼製	★	枠、沓摺	
	建具	鋼製	★	スチール戸(開き)、ガラス窓(上下)	建具金物含む
	その他	★	流し台		
(E物置) 【保存部分】	床	★	不明		
	巾木等	★	不明		
	壁	★	不明		
	※侵入不可のため仕様不明	天井	★	不明	
	建具枠	★	不明		
	建具	★	不明		
貯蔵庫 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	—	—		
	壁	2	モルタル金鍍仕上げ		
	天井	1	コンクリート打ち放し		
	建具枠	鋼製	★	枠、沓摺	
	建具	鋼製	★	スチール戸(開き)	建具金物含む
薪置場 【保存部分】	床	★	不明		
	巾木等	★	不明		
	壁	★	不明		
	※侵入不可のため仕様不明	天井	★	不明	
	建具枠	★	不明		
	建具	★	不明		
(地下ピット-1~8) 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	—	—		
	壁	1	コンクリート打ち放し		
	天井	1	コンクリート打ち放し		
	建具枠	鋼製	★	枠	
	建具	鋼製	★	スチール戸(開き)	建具金物含む
	その他	1	掃除用ピット		
	2	鉄格子(網付)、鋼製梯子			
エリア (ドライエリア-1) 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ(床、階段)		
	巾木等	—	—		
	壁	2	モルタル金鍍仕上げ		
	建具枠	鋼製	★	枠、沓摺	
	建具	鋼製	★	スチール戸(開き)、ガラス窓(上下)	建具金物含む
エリア (ドライエリア-2) 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	—	—		
	壁	2	モルタル金鍍仕上げ		
	建具枠	鋼製	★	枠	
	建具	鋼製	★	ガラス窓(上下)	建具金物含む
	その他	2	鋼製梯子		
F階段 【保存部分】	床	4	モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り(床、階段)		
	巾木等	—	—		
	壁	4	腰：モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り		
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠、沓摺	
	建具	木製	2	板戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	スチール戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む

地上1階

部分	部位	基準	仕上	備考	
玄関 【保存部分】	床	1	石張り(鉄平石)		
	巾木等	—	—		
	壁	1	石張り(千歳石)		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具枠	木製	1	枠	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	1	ラジエーターパネル(開き)	建具金物含む
その他	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む		
廣間 【保存部分】	床	1	石張り(鉄平石)		
	巾木等	—	—		
	壁		4	2階：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
			1	1階：石張り(千歳石)	
	天井	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
		化粧梁	★	コンクリート擬木仕上	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	1	ラジエーターパネル(開き)	建具金物含む
	その他	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む	
		1	木製付梁・付柱、暖炉(千歳石)		
	A階段	床	1	板張り(床、階段)	
			2	絨毯敷	
巾木等		1	木製巾木		
壁		1	合板化粧パネル張り		
天井		天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
		化粧梁	★	コンクリート擬木仕上	
建具枠		木製	1	枠、額縁	
建具		木製	1	ガラス窓(FIX)	
その他		1	親柱、手摺、絨毯金物		
ニッチ		床	1	石張り(鉄平石)	
		巾木等	—	—	
		壁	1	人造石研出(目地切)	
		天井	1	人造石研出(目地切)	
		その他	1	台座石、カーテンレール	
温室 【保存部分】	床	1	石張り(床、階段、鉄平石)		
	巾木等	—	—		
	壁	1	腰：石張り(鉄平石)		
		★	腰上：石肌調仕上の上、吹付タイル		
	天井	1	化粧垂木		
		2	ガラス		
		★	鉄製金物		
	建具枠	木製	1	枠、額縁	
	建具	1	ガラス戸(FIX)		
		2	ガラス戸(開き・引違)、ガラス窓(引違)	建具金物含む	
		1	網戸(FIX)		

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	仕上	備考	
居間 【保存部分】	床	1	板張り、大理石(暖炉廻り)		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	1	合板化粧パネル張り		
		4	上部：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付、ヴォールト天井	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	1	ガラス戸(FIX)	
			2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	1	ラジエーターパネル(開き)	建具金物含む
	★		ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む	
その他	1	暖炉(大理石)、鏡、化粧格子(鋳物) 暖炉上飾棚、造り付け棚 膳板(大理石)、カーテンレール			
書斎 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	1	合板化粧パネル張り		
	天井	1	合板化粧パネル張り		
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	鋼製	1	ラジエーターパネル(開き)	建具金物含む
			★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む
その他	1	膳板(大理石)、造り付け棚、カーテンレール			
食堂 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	1	合板化粧パネル張り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	1	ガラス戸(FIX)	
			2	板戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	1	ラジエーターパネル(開き)	建具金物含む
	★		ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む	
	その他	1	暖炉(大理石)、暖炉上飾棚 膳板(大理石)、カーテンレール		
配膳室 【保存部分】	床	1	板張り		
		1	木製巾木		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	4	モルタル金銀仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	モルタル金銀仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)	建具金物含む
その他	1	造り付け食器棚			
	★	タオル掛け			

部分	部位	基準	仕上	備考	
厨房 【保存部分】	床	2	タイル張り		
		★	絨毯敷		
	巾木等	—	—		
	壁	2	タイル張り		
	天井	4	モルタル金銀仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	ガラス戸(開き)	建具金物含む
鋼製		★	ガラス窓(上下)	建具金物含む	
その他		1	造り付け食器棚、呼鈴親機		
		★	棚板(ブラケット共)、タオル掛け		
厨房入口 【保存部分】	床	1	人造石研出		
	巾木等	—	—		
	壁	1	腰：人造石研出		
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	ガラス戸(開き)	建具金物含む
鋼製		★	スチール戸(開き)	建具金物含む	
その他	★	天井点検口、コート掛けフック、配電盤			
女中室 【保存部分】	床	★	畳敷き		
	巾木等	★	畳寄せ		
	壁	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
		★	木製廻縁		
	天井	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
		★	敷居、鴨居、付鴨居		
	内法材	★	敷居、鴨居、付鴨居		
		★	枠、額縁、沓摺、膳板		
	建具枠	木製	★	枠	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	★	襖、戸襖	建具金物含む
鋼製		★	ガラス窓(上下)	建具金物含む	
その他	★	付柱			
	★	カーテンレール【後補】			
押入	床	★	板張り		
	巾木等	★	雑巾摺		
	壁	★	板張り		
	天井	★	板張り		
次浴室 【保存部分】	床	★	タイル張り【後補】		
	巾木等	—	—		
	壁	★	腰：タイル張り【後補】		
		★	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	★	枠、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	★	ガラス戸(片引)	建具金物含む
鋼製		★	スチール戸(開き)、ガラス窓(上下)	建具金物含む	
その他	★	排水化粧蓋			
	★	浴槽【後補】			

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	仕上	備考	
脱衣 【保存部分】	床	★	板張り【後補】		
	巾木等	★	木製巾木		
	壁		★	腰：モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り	
			★	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製 ★ 鋼製 ★	枠、額縁、沓摺、膳板 枠		
	建具	木製	★	ガラス戸(片引)、板戸(引違)、戸襖	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)	建具金物含む
その他	★	洗面化粧台【後補】、キャビネット【後補】			
タナ	床	★	板張り【後補】		
	巾木等	★	木製巾木		
	壁	★	板張り		
	天井	★	板張り		
	その他	★	棚板		
	沓脱 【保存部分】	床	★	板張り	
巾木等		★	木製巾木		
壁		★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
天井		★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
内法材		★	敷居、鴨居		
建具枠		木製	★	枠、額縁、沓摺	
建具		木製	★	ガラス戸(開き)、板戸(引違)、戸襖	建具金物含む
ハキモノ	床	★	板張り		
	巾木等	—	—		
	壁	★	板張り		
	天井	★	板張り		
	その他	★	棚板		
	物置 【保存部分】	床	1	板張り	
巾木等		1	木製巾木		
壁		2	プラスター仕上げ		
天井		2	プラスター仕上げ	モールディング付	
建具枠		木製 1	枠、額縁、沓摺		
建具		木製 2	板戸(開き)	建具金物含む	
その他		★	棚【後補】		
廊下 【保存部分】	床	1	板張り(床、階段)		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木(押縁付)		
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製 1	枠、額縁、沓摺		
	建具	木製 2	ガラス戸(開き)、板戸(開き)、戸襖	建具金物含む	
	その他	★	電話掛け板、棚、電灯分電盤【後補】		
外套室 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	1	腰：合板化粧パネル張り		
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製 1	枠、額縁、沓摺、膳板		
		鋼製 ★	枠		
	建具	木製 2	ガラス戸(開き)、板戸(開き)、網戸(開き)、戸襖	建具金物含む	
		鋼製 ★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む	
	その他	1	コート掛け、郵便受		
★		カーテンレール【後補】			

部分	部位	基準	仕上	備考	
使用者ノ間 【保存部分】	床	★	畳敷き		
	巾木等	★	畳寄せ		
	壁	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	内法材	★	敷居、鴨居、付鴨居		
	建具枠	木製	★	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	★	襖、戸襖	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む
	その他		★	戸当り	
		★	カーテンレール【後補】		
押入	床	★	板張り		
	巾木等	★	雑巾摺		
	壁	★	板張り		
	天井	★	板張り		
洗面所 【保存部分】	床	★	タイル張り		
	巾木等	—	—		
	壁		★	腰：タイル張り	
			★	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	★	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	★	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む
その他	★	パーテーション、紙巻器、鏡、籠 キャビネット			
次便所 【保存部分】	床	★	人造石研出		
	巾木等	—	—		
	壁		★	腰：人造石研出	
			★	腰上：モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	★	モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	★	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	★	板戸(開き)	建具金物含む
鋼製		★	ガラス窓(上下)	建具金物含む	
その他	★	パーテーション、紙巻器、タオル掛け			
D階段 【保存部分】	床	1	板張り(床、階段)		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具枠	木製	1	枠、額縁、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)	建具金物含む
	その他	1	腰壁笠木(木製)		

第3章 保存管理計画

地上2階

部分	部位	基準	天井換気口格子	備考	
ギャラリー 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	1	腰：合板化粧パネル張り		
		4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
		化粧梁	★	コンクリート擬木仕上	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
建具	木製	1	ラジエーターパネル(開き)	建具金物含む	
	鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む	
その他		1	木製付梁・付柱、木製手摺 膳板(大理石)、カーテンレール		
主人寝室 【保存部分】	床	1	板張り、周囲寄木張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	★	クロス貼り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き・上下)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸、鏡戸	建具金物含む
その他		1	暖炉(大理石)、暖炉上飾棚、カーテンレール		
ヴェランダ 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	ヴォールト天井	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	ガラス戸(開き・上下)、網戸	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸、鏡戸	建具金物含む
その他		1	カーテンレール		
(バルコニー)	床	1	人造石研出		
	その他	2	鋼製手摺		
便所 【保存部分】	床	2	タイル張り		
	巾木等	—	—		
	壁	2	腰：タイル張り		
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む
その他		1	パーテーション、紙巻器		
		★	タオル掛		

部分	部位	基準	天井換気口格子	備考	
洗面所 【保存部分】	床	2	タイル張り		
	巾木等	—	—		
	壁		2	腰：タイル張り	
			4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	ガラス戸(開き)	建具金物含む
鋼製		★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む	
その他		1	キャビネット、コップ受		
		★	タオル掛		
浴室 【保存部分】	床	2	タイル張り		
	巾木等	—	—		
	壁	2	タイル張り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	ヴォールト天井	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	ガラス戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む
その他		1	浴槽、石鹸受、排水化粧蓋		
		★	天井換気口格子		
A 更衣室 【保存部分】	床	★	畳敷き		
	巾木等	★	畳寄せ		
	壁		4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
			1	木製廻縁	
	天井		4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
			1	敷居、鴨居、付鴨居	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)、襖	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む
その他	★	カーテンレール【後補】			
押入	床	1	板張り		
	巾木等	1	雑巾摺		
	壁		1	板張り	
			4	上部：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
A 広間 【保存部分】	床		1	板張り	
			2	絨毯敷	
	巾木等	1	木製巾木		
	壁		1	腰：合板化粧パネル張り	
			4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む
その他	1	木製手摺			

第3章 保存管理計画

部分	部位	基準	天井換気口格子	備考	
A 寝室 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)、網戸	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸、錠戸	建具金物含む
	その他		1	キャビネット、コップ受、カーテンレール	
		★	タオル掛		
露台	床	2	タイル張り		
	巾木等	2	漆喰巾木		
	壁	★	腰：石肌調仕上の上、吹付タイル		
	その他	2	腰壁笠木(瓦)		
B 寝室 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)、網戸	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸、錠戸	建具金物含む
	その他		1	キャビネット、コップ受、カーテンレール	
		★	タオル掛		
(バルコニー2)	床	1	人造石研出		
	その他	2	鋼製手摺		
C 寝室 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)、網戸	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸、錠戸	建具金物含む
	その他		1	キャビネット、コップ受、カーテンレール	
		★	タオル掛		
(バルコニー3)	床	1	人造石研出		
	その他	2	鋼製手摺		
D 更衣室 【保存部分】	床	★	畳敷き		
	巾木等	★	畳寄せ		
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井		1	木製廻縁	
			4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	内法材	1	付鴨居		
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸、錠戸	建具金物含む
その他	★	カーテンレール【後補】			

部分	部位	基準	天井換気口格子	備考	
A浴室便所 【保存部分】	床	★	タイル張り		
	巾木等	—	—		
	壁	★	タイル張り		
	天井	★	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具枠	木製	★	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	★	ガラス戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む
その他		★	浴槽、石鹸受、鏡、紙巻器、排水化粧蓋		
		★	壁換気口格子、タオル掛、陶器製棚【後補】		
B浴室便所 【保存部分】	床	2	タイル張り		
	巾木等	—	—		
	壁	2	タイル張り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	ガラス戸(開き)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む
その他		1	浴槽、石鹸受、鏡、紙巻器、排水化粧蓋		
		★	壁換気口格子、タオル掛、陶器製棚【後補】		
B広間 【保存部分】	床	1	板張り		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む
B階段 【保存部分】	床	1	板張り(床、階段)		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	1	腰：合板化粧パネル張り		
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具枠	木製	1	枠、額縁、膳板	
		鋼製	★	枠	
建具	鋼製	★	ガラス窓(上下)、網戸	建具金物含む	
その他	1	木製手摺			
C階段 【保存部分】	床	1	板張り(床、階段)		
		2	絨毯敷		
	巾木等	1	木製巾木		
	壁	1	腰：合板化粧パネル張り		
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	モールディング付	
	建具枠	木製	1	枠、額縁、膳板	
	建具	木製	1	ガラス戸(FIX)	
	2	板戸(開き)	建具金物含む		
E階段 【保存部分】	床	4	モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り(床、階段)		
	巾木等	—	—		
	壁	4	腰：モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り		
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
		鋼製	★	枠	
	建具	木製	2	板戸(開き)	建具金物含む
鋼製		★	ガラス窓(上下)	建具金物含む	
その他	1	腰壁笠木(木製)			

第3章 保存管理計画

小屋裏

部分	部位	基準	仕上	備考	
A物置 (小屋裏-1) 【保存部分】	床	1	板張り		
	巾木等	—	—		
	壁	1	板張り		
	天井	1	板張り		
	建具 建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス窓(開き・ガラリ付)	建具金物含む
B物置 (小屋裏-2) 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	—	—		
	壁	1	板張り		
		2	腰・袖壁・煙突：モルタル金鍍仕上げ		
	天井	1	小屋表し		
	建具 建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺、膳板	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス窓(開き・ガラリ付) ケンドン(鉄板張り)	建具金物含む 建具金物含む
(小屋裏-3) 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	—	—		
	壁	1	煙道：コンクリート打ち放し		
		2	モルタル金鍍仕上げ		
	天井	2	モルタル金鍍仕上げ		
	建具 建具枠	木製	1	枠、沓摺	
	建具	木製	2	板戸(開き)、ケンドン(鉄板張り)	建具金物含む
		鋼製	★	ガラリ	
(小屋裏-4) 【保存部分】	床	1	コンクリート鍍均し(型枠なし)		
	巾木等	—	—		
	壁	1	コンクリート打ち放し		
	天井	1	小屋表し		
	建具 建具枠	木製	1	枠、膳板	
		建具	木製	2	ガラス窓(開き・ガラリ付)
階段室 (小屋裏-5) 【保存部分】	床	4	モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り(床、階段)		
	巾木等	—	—		
	壁	4	腰：モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り		
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り		
	建具 建具枠	木製	1	枠、額縁、沓摺	
	建具	木製	2	板戸(開き)	建具金物含む

外部

部分	部位	基準	仕上	備考
東面	基礎		1 車寄：石張り(鉄平石)	
			★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	床・犬走り	土間	1 車寄：洗い出し	
		階段	1 車寄：石製(伊豆石)	
	外壁		1 車寄開口廻り：石張り(伊豆石)	
			★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	化粧梁		★ 車寄：コンクリート擬木仕上	
			★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	軒天井		4 車寄：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
		化粧梁	★ 車寄：コンクリート擬木仕上	
	屋根		2 棧瓦葺き	釉薬瓦
		軒先	2 樋、樋受金物(銅製)	
	その他	建具格子	1 化粧格子(鋳物)	
			★ 化粧格子(スチール)	
床下換気口		1 車寄：郵便受け		
		3 鉄格子(網付)		
		★ 煙突トップ、避雷針		
		★ コンクリート塀		
南面	基礎		★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	床・犬走り		—	
			1 温室：石張り(鉄平石)	
	外壁		★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	軒天井		★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	屋根		2 棧瓦葺き	釉薬瓦
			2 温室：ガラス屋根	
	その他	軒先	2 樋、樋受金物(銅製)	
		建具格子	★ 化粧格子(スチール、一部網付)	
		床下換気口	3 鉄格子(網付)	
			2 ドーマー窓水切(銅板)	
			★ 煙突トップ、避雷針	
	西面	基礎		★ 石肌調仕上の上、吹付タイル
床・犬走り		階段	2 モルタル金鍍仕上	
			★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
外壁			★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
軒天井			★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
屋根			2 棧瓦葺き	釉薬瓦
		軒先	2 樋、樋受金物(銅製)	
その他		建具格子	★ 化粧格子(スチール、一部網付)	
		床下換気口	3 鉄格子(網付)	
			2 ドーマー窓水切(銅板)	
			★ 階段手摺、鋼製ガラリ、万年塀	
			★ 煙突トップ、避雷針、オーニング	
北面		基礎		★ 石肌調仕上の上、吹付タイル
	床・犬走り	階段	2 モルタル金鍍仕上	
			★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	外壁	化粧梁	★ 車寄：コンクリート擬木仕上	
			★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	軒天井		★ 石肌調仕上の上、吹付タイル	
	屋根		2 棧瓦葺き	釉薬瓦
		軒先	2 樋、樋受金物(銅製)	
	その他	建具格子	1 化粧格子(鋳物)	
		床下換気口	★ 化粧格子(スチール、一部網付)	
			3 鉄格子(網付)	
			2 ドーマー窓水切(銅板)	
			★ 鋼製ガラリ、煙突トップ、避雷針	

(4) 車庫 部位の設定

(旧)車庫の部位設定を表に示す。現段階の部位設定は工事前の状況であるため、全部材の新旧判断はできていない。そのため、調査結果により工事中に部位設定を行うものについては基準：★とする。また、基準：★のうち、工事前の設定のため、表で具体的に部位設定できない共通事項となるものは、以下に記載する。

[共通事項]

- ・柱については、大壁で隠蔽されている、あるいは露出であっても塗装が施されている等、目視確認できないものが多いため、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・コンクリート躯体及び小屋組材は全て基準：1として仮設定するが、全て工事中の調査後に基準を再設定する。
- ・木部及び鉄部に施されている塗装は、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・衛生設備機器や照明器具、コンセントやスイッチ等設備機器は、全て工事中の調査後に基準設定する。文化財として重要な器具は展示物として残置予定（基準：1）。近年の器具は用途・意匠・機能に配慮して取替え予定（基準：4）。

表 10 車庫 部位の設定

凡例 ★：工事中の調査結果により設定予定（現段階では仕上、下地共に材料新旧が不明な部位、改造により当初材と後補材の詳細位置が設定できない部位であり、工事中の解体調査等により部位基準の再設定が必要なもの）
 ー：該当なし

部分	部位	基準	仕上	備考	
車庫 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	ー	ー		
	壁		2	腰：モルタル金鍍仕上げ	
			2	腰上：モルタル刷毛引仕上げ	
	天井		2	モルタル刷毛引仕上げ	
	建具枠	木製 鋼製	1 ★	枠(車庫側鉄板張り) 鉄骨レール、枠	鉄板張り：基準2
	建具	木製	1	板戸(車庫側鉄板張り、引戸、開き) ガラス窓(車庫側鉄板張り、開き、内倒)	鉄板張り：基準2、建具金物含む 鉄板張り：基準2、建具金物含む
その他		★	グレーチング、排水桟、木製梯子掛け		
物置 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ		
	巾木等	ー	ー		
	壁		2	腰：モルタル金鍍仕上げ	
			2	腰上：モルタル刷毛引仕上げ	
	天井		2	モルタル刷毛引仕上げ	
	建具枠	木製	1	枠	
建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス窓(開き)	建具金物含む	
(廊下) 【保存部分】	床	1	人造石研出		
	巾木等	ー	ー		
	壁		1	腰：人造石研出	
			4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井		4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	建具枠	木製	1	枠、額縁	
建具	木製	2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む	
その他		1	木製付柱		

部分	部位	基準	仕上	備考
(物入) 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ	
	巾木等	—	—	
	壁	2	腰：モルタル金鍍仕上げ	
		4	腰上：モルタル金鍍仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	2	板張り	
	建具枠	木製 1	枠、額縁	
	建具	木製 2	板戸(開き)	建具金物含む
(便所-1) 【保存部分】	床	1	人造石研出	
	巾木等	—	—	
	壁	1	腰：人造石研出	
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	建具枠	木製 1	枠、額縁	
	建具	木製 2	板戸(開き)、ガラス戸(開き)	建具金物含む
(便所-2) 【保存部分】	床	1	人造石研出	
	巾木等	—	—	
	壁	1	腰：人造石研出	
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	建具枠	木製 1	枠、額縁	
	建具	木製 2	ガラス戸(開き)、ガラス窓(引違)	建具金物含む
(階段室) 【保存部分】	床	1	板張り(床、階段)	
	巾木等	1	木製巾木	
	壁	1	腰：人造石研出	
		4	腰上：プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	建具枠	木製 1	枠、額縁、上框	
	建具	木製 2	板戸(引込)、ガラス窓(開き、内倒)	建具金物含む
その他	1	腰壁笠木(木製)		
(運転手室) 【保存部分】	床	2	畳敷き	
	巾木等	1	畳寄せ	
	壁	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	天井	4	プラスター仕上げの上、ペンキ塗り	
	内法材	1	敷居、鴨居、付鴨居	
	建具枠	木製 2	枠、額縁、窓台	
	建具	木製 2	板戸(引込)、襖、ガラス窓(開き、内倒)	建具金物含む
	その他	1	戸当り	
押入	床	1	板張り	
	巾木等	1	雑巾摺	
	壁	1	板張り	
	天井	1	板張り	

第3章 保存管理計画

外部

部分	部位	基準	仕上	備考	
南面	基礎	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	床・犬走り	2	モルタル金鍍仕上		
	外壁	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	軒天井	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	屋根	★	鉄板瓦棒葺き		
	その他	軒先	★	樋、樋受金物（鉄製）	
			1	マグサ（コンクリート擬木仕上）	
		3	開口部水切（鉄板巻）		
西面	基礎	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	床・犬走り	2	モルタル金鍍仕上		
	外壁	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	軒天井	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	屋根	★	鉄板瓦棒葺き		
北面	基礎	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	床・犬走り	2	モルタル金鍍仕上		
	外壁	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	軒天井	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	屋根	★	鉄板瓦棒葺き		
	その他	軒先	★	樋、樋受金物（鉄製）	
			3	開口部水切（鉄板巻）	
建具格子		3	化粧格子（鉄製）		
東面	基礎	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	床・犬走り	2	モルタル金鍍仕上		
	外壁	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	軒天井	★	石肌調仕上の上、吹付タイル		
	庇	★	鉄板瓦棒葺き		
	屋根	★	鉄板瓦棒葺き		
	その他	軒先	★	樋、樋受金物（鉄製）	
			1	開口部水切（鉄板巻）	鉄板巻：基準2
建具格子		3	化粧格子（鉄製）		

(5) (旧)ポンプ室 部位の設定

(旧)ポンプ室の部位設定を表に示す。現段階の部位設定は工事前の状況であるため、全部材の新旧判断はできていない。そのため、調査結果により工事中に部位設定を行うものについては基準：★とする。また、基準：★のうち、工事前の設定のため、表で具体的に部位設定できない共通事項となるものは、以下に記載する。

[共通事項]

- ・コンクリート躯体は全て基準：1として仮設定するが、全て工事中の調査後に基準を再設定する。
- ・鉄部に施されている塗装は、全て工事中の調査後に基準設定する。
- ・衛生設備機器や照明器具、コンセントやスイッチ等設備機器は、全て工事中の調査後に基準設定する。文化財として重要な器具は展示物として残置予定（基準：1）。近年の器具は用途・意匠・機能に配慮して取替え予定（基準：4）。

表 11 (旧)ポンプ室 部位の設定

凡例 ★：工事中の調査結果により設定予定(現段階では仕上、下地共に材料新旧が不明な部位、改造により当初材と後補材の詳細位置が設定できない部位であり、工事中の解体調査等により部位基準の再設定が必要なもの)

－：該当なし

部 分	部 位	基準	仕 上	備 考
ポンプ室 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ	
	巾木等	－	－	
	壁	2	腰：モルタル金鍍仕上げ	
	天井	2	モルタル金鍍仕上げ	
	建具枠	鋼製 ★	枠	
	建具	鋼製 ★	アルミ戸(開き)、ガラス窓(引違)	建具金物含む
(水槽室) 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ	
	巾木等	－	－	
	壁	2	腰：モルタル金鍍仕上げ	
	天井	2	モルタル金鍍仕上げ	
	建具枠	－	－	
	建具	－	－	
(水槽) 【保存部分】	床	★	不明	
	巾木等	★	不明	
	壁	★	不明	
	※侵入不可のため仕様不明 天井	★	不明	
	建具枠	★	不明	
	建具	★	不明	
エリア (ドライエリア) 【保存部分】	床	2	モルタル金鍍仕上げ(床、階段)	
	巾木等	－	－	
	壁	2	モルタル金鍍仕上げ	
	建具枠	鋼製 ★	枠	
	建具	鋼製 ★	アルミ戸(開き)、ガラス窓(引違)	建具金物含む

第3章 保存管理計画

外部

部 分	部 位	基 準	仕 上	備 考	
北面	基礎	2	モルタル刷毛引仕上		
	床・犬走り	2	モルタル金鍍仕上		
	外壁	2	モルタル刷毛引仕上		
	軒天井	—	—		
	屋根	2	モルタル金鍍仕上		
	その他	1	マンホール(陸屋根)		
東面	基礎	—	—		
	床・犬走り	—	—		
	外壁		2	コンクリート打ち放し	塀を兼ねる
		笠木	★	モルタル金鍍仕上	
	軒天井	—	—		
	屋根	2	モルタル金鍍仕上		
南面	基礎	—	—		
	床・犬走り	—	—		
	外壁	2	モルタル刷毛引仕上	塀と連続する	
	軒天井	—	—		
	屋根	2	モルタル金鍍仕上		
西面	基礎	—	—		
	床・犬走り	—	—		
	外壁	2	モルタル刷毛引仕上		
	軒天井	—	—		
	屋根	2	モルタル金鍍仕上		
	その他				

第4章 環境保全計画

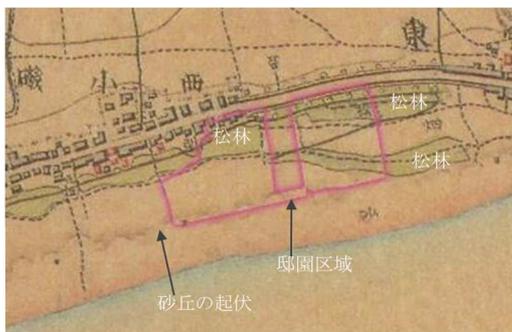
邸宅の保存管理を進めていく上で、庭園や松林等の邸宅の周辺に立地する既存施設の現状を踏まえ、保全方針を示す。

第1節 敷地の現状

1. 地割と地形

明治期の地割が概ね残っており、旧大隈別邸、陸奥別邸跡の敷地の一部には主屋の玄関に繋がる当時の道も含まれている。

旧滄浪閣の敷地は、大きな変化がなされているものの、大磯の海岸地域特有の二つの微高地から成る起伏のある砂丘地形が残っている。



資料：「迅速測図 神奈川県相模国海老原郡国府本郷村」（明治初～中期）、国土地理院に、邸園区域を記載

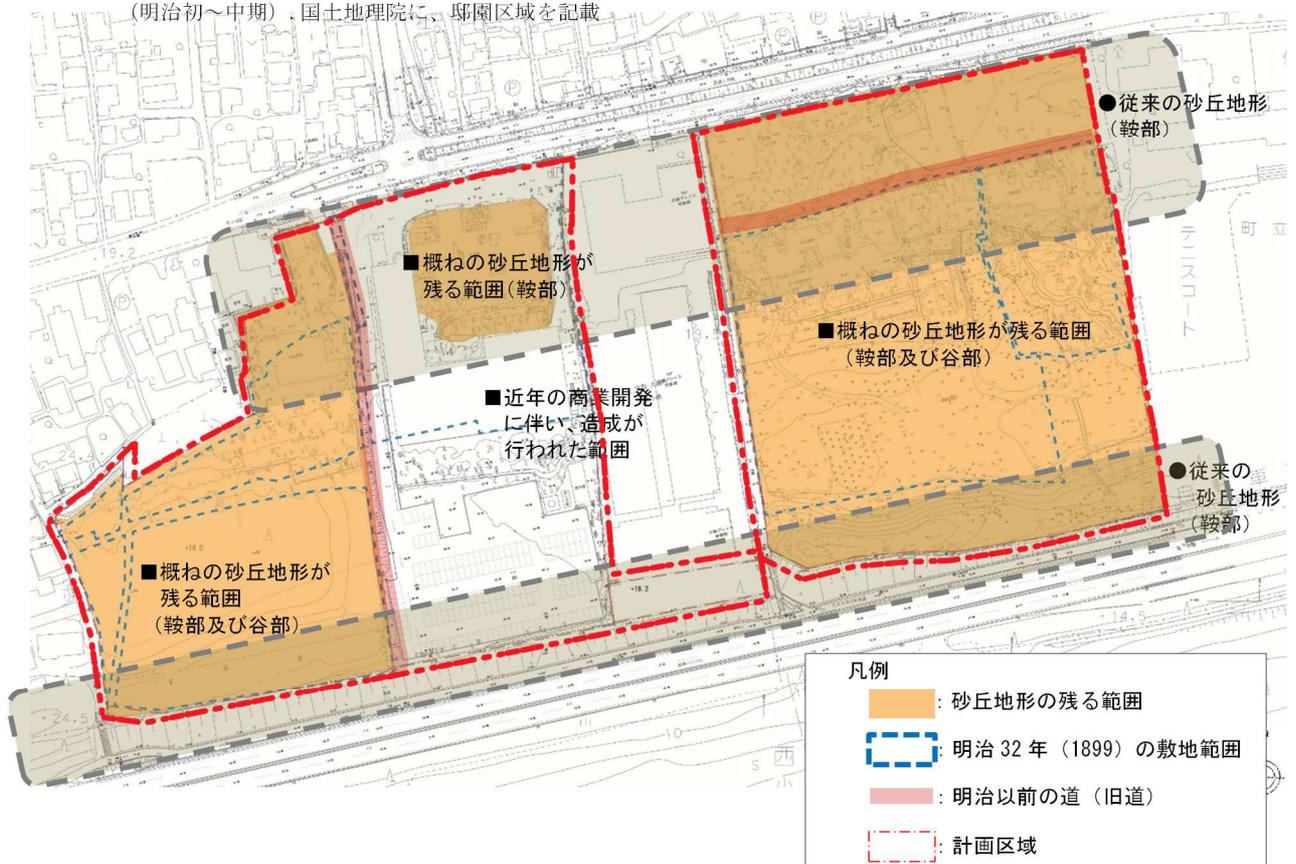


図 25 地割と地形の残存状況

2. 植栽・植生

東海道（国道1号）の松並木や敷地内の松林など、明治期の先人が眺めた景観が一部残されていると想定される。



図 26 植栽・植生の現況

3. 主な構造物

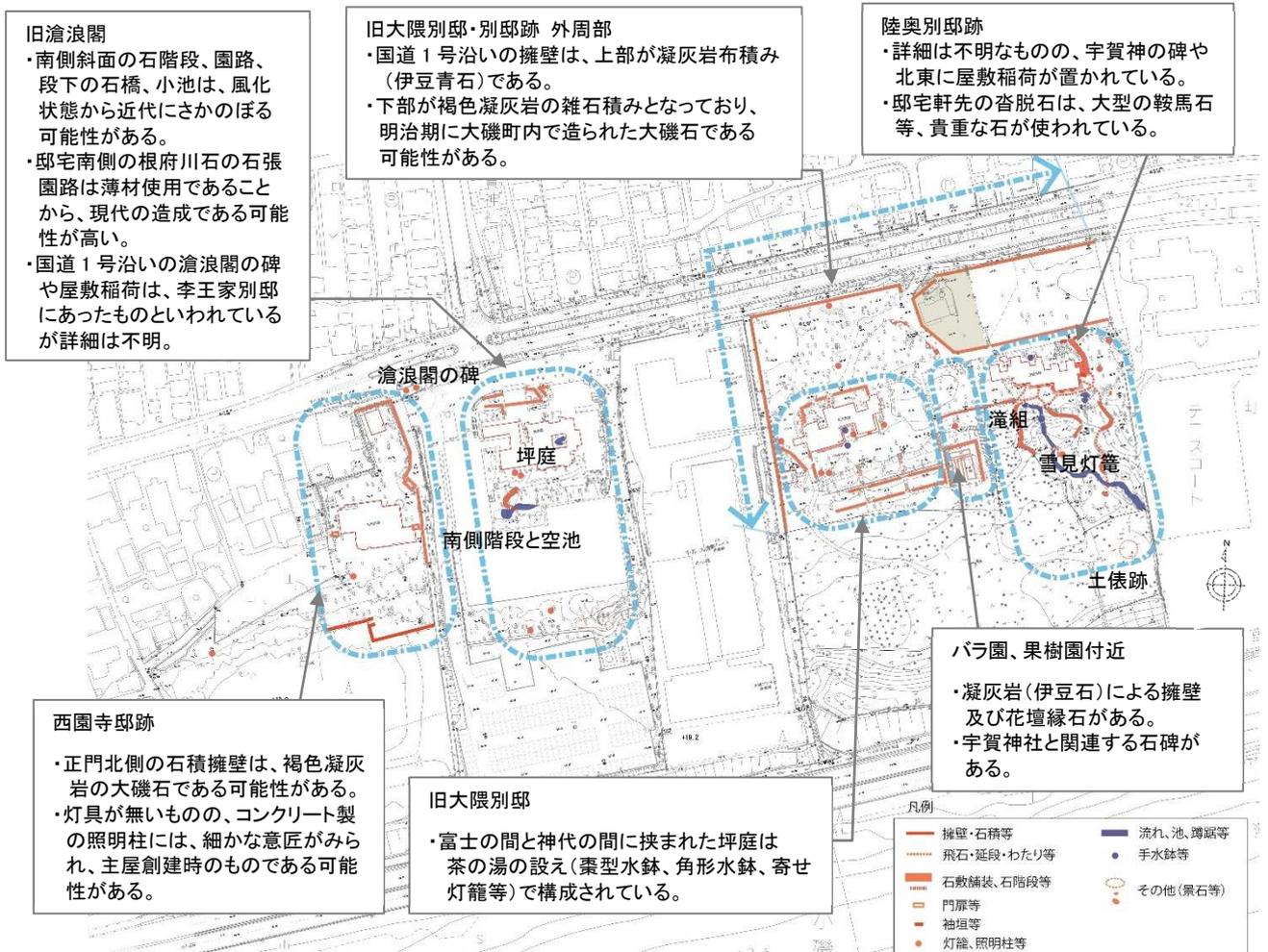
旧大隈別邸・陸奥別邸跡の区域には、屋敷稲荷や石碑、井戸等の邸宅として利用されていた際の構造物が多く残っている。

旧滄浪閣の敷地には、風化状態から、一部、近代のものと思われる石階段や小池がある。また、北西(敷地外)には、伊藤博文を偲ぶ町有志により建立された旧滄浪閣の碑がある。

西園寺別邸跡の南側コンクリート塀や、一部に残る照明柱は、池田邸創建と同年代である可能性がある。

西園寺別邸跡や旧大隈別邸・陸奥別邸跡の区域の外周擁壁の一部は、高麗山周辺の大礫石が使われている可能性がある。また、本邸園には根府川石や凝灰岩など、周辺地域産出の石が多く使われている。

これら構造物の詳細は不明であるが、擁壁などの一部の構造物には老朽化に伴う劣化破損がみられる。



※2020.1.27 時点の調査結果に基づく。

図 27 主な構造物

旧滄浪閣



伊藤公滄浪閣之旧蹟の碑(昭和16年10月26日)
(伊藤博文没後12回忌に伊藤の主治医が発起人となり西園寺や池田、古河といった町内の名士が賛助し建てられた。) 1941.11.10 横浜貿易新聞



南側階段と空池
(風化状況から近代にさかのぼるものと推定)

西園寺別邸跡



入口付近の擁壁
(高麗山で産出された石を使った擁壁である可能性があるが、詳細は不明)



コンクリート擁壁
(洋館や門扉と共に同年代につくられたものと推定)



庭と樹林の境にある石積
(庭と樹林の間には西園寺別邸時代に道が通っていたものの、詳細は不明)



コンクリート照明柱
(劣化や意匠性から池田邸の時代に利用されていたものと推定)

旧大隈別邸、陸奥別邸跡



外周の石積擁壁
 (二段に分かれており、下部擁壁は西園寺別邸跡と同様。上部の伊豆青石は古河家時代からのものと推定されるが、詳細は不明)



旧道
 (明治期の陸奥別邸跡の玄関と勝手口につながる当時の道)



陸奥別邸跡の屋敷稲荷
 (古河家のもと考えられるが祀られた年代は不明)



旧道に面した陸奥別邸跡の井戸
 (古井戸は、陸奥別邸時代に利用されていた可能性がある)



宇賀神社碑
 (樹林内の古道沿いにあったという話もあるが、詳細は不明)



バラ園
 (古河家本邸(東京都北区)に植えるバラを育てたと言われる)



三段の滝組



陸奥別邸跡の沓脱石



根府川石の石張園路

くつぬぎいし
 沓脱石や飛び石、庭園の滝組、景石等
 (作庭年代は不明なもの、根府川石など周辺地域産出の石が多い)

第2節 環境保全の基本方針

本邸園の基本計画を踏まえ、邸宅の周辺環境を保全するとともに、風致の保全を図るため、以下のとおり、環境保全の基本方針を定める。

- 邸宅が立地する敷地の特徴である砂丘地形や、明治期から続く地割を活かすとともに、邸宅を特徴づける建物周辺の景観木や植栽等を良好に管理し、庭園の修復・再生を行う。
- 邸園内の松林の保全を行うとともに、旧滄浪閣の区域の一部では松林を再生する。その際、特別緑地保全地区に指定されている松林等については、防風等の機能を担保しつつ、既存樹木の保全等を基本とし、間伐等を行う。
- 邸園内に現存する屋敷構えを伝える屋敷稻荷や構造物、旧道等を活かし、別荘等として使われていた往時の佇まいを体感できるようにする。

【参考】庭園の修復等の目安とする時代（明治記念大磯邸園基本計画より抜粋）

旧滄浪閣 (伊藤博文邸跡・旧李王家別邸)	西園寺公望別邸跡・ 旧池田成彬邸	旧大隈重信別邸・ 旧古河別邸	陸奥宗光別邸跡・ 旧古河別邸
伊藤邸（明治中期） の庭園を一部再生	旧池田邸（昭和7年） の庭園を修復	現状の庭園（作庭年代不明）を修復 一部は昭和30年代整備	

第3節 整備内容

前項の環境保全の基本方針を踏まえ、今後、以下のとおり、邸宅の周辺環境の整備を進め、風致の保全を図ることとする。

- 旧道等の動線を活かしつつ、地形の大規模な改変を行わないよう留意し、庭園整備を行う。
- 日照や通風、倒木や落枝等による建物への被害が生じないように、定期的な剪定や間伐など邸園内の樹木の適切な管理を行うとともに、海への眺望を確保する。また、本邸園の外周部には、周辺の土地利用や住環境、景観に配慮した遮へい植栽を行う。
- 井戸や石積擁壁など、邸宅の屋敷構えや歴史を語る構造物をできる限り活かし、邸宅の理解を深める要素として活用する。外周擁壁は、その歴史性や邸宅の外観等との調和に留意しつつ、安全性の観点から必要に応じて改変を行う。
- 雨樋からの雨水処理や排水溝の整備により、建物の外構環境を改善し、建物への悪影響を防止する。また、屋外に設ける防火施設等の工作物は、周辺環境と調和する意匠や構造とする。

第5章 防災計画

本邸園は旧大隈別邸・陸奥別邸跡エリア、旧滄浪閣・西園寺別邸跡エリアの2地区に分かれている敷地特性、5件の歴史的建造物が集中して残されている希有な場であるという特徴、旧吉田茂邸等をはじめ湘南地域で相次いだ歴史的建造物の火災等も踏まえ、類似事例も参照しつつ、段階的な整備・公開という点に留意しながら本邸園の警備体制を検討する。

第1節 防火・防災計画

1. 火災時の安全性確保に係る課題

(1) 本邸園の建物の燃焼特性

- ・ 旧李王家別邸及び(旧)ホール棟は木造の建物であり、建物自体の燃焼性が高い。また、建具も木製で可燃性が高い。
- ・ 西園寺公望別邸跡は、RC造（一部木造）寄棟瓦葺の建物であり、建物本体の燃焼性は低いですが、内装の壁面や床面に可燃性材料が多く使用されている。また小屋裏には広い空間があり、屋根小屋組みとともに燃焼性が高い。

(2) 周辺への延焼の危険性

- ・ 旧李王家別邸及び(旧)ホール棟の東側にはマンションが建ち、西園寺公望別邸跡の西側には住宅等の建築物が近接しており、延焼の危険性がある。
- ・ 旧李王家別邸と(旧)ホール棟との接続部や、エントランス棟及びエレベーター棟との近接部・接続部については、配置や構造、設備の設置により、火災拡大の防止措置をとる必要がある。

(3) 公開・活用に係る課題

- ・ 消防関係法令に基づき、用途や規模に応じた防火構造及び設備の設置等、具体の防火管理計画を定める必要がある。
- ・ 建物の規模や敷地の状況に応じて、避難経路の設定と平常時の点検・巡視や、非常時の対応等を管理体制に定める必要がある。

2. 防火対策

本邸園の邸宅は、都市計画上、準防火地域（第1種住居地域内）に位置していることから、規模や用途に応じて消防法等に基づく防災に係る整備を行うものとする。

なお、関係各所と協議の上、建築基準法の適用除外に向けた手続きを行うこととするが、同法と同等程度の安全性を確保する（「第6章第2節 整備に関連する法令」参照）。

(1) 火災に対する安全確保の考え方

1) 防火管理者の選任

- ・ 指定管理者は消防法第8条第1項に基づき、防火管理者を選任する。
- ・ 防火管理者は、防火管理を実施するために必要な事項を消防計画として作成し、同法に定める防火管理業務を実施する。
- ・ 消防計画作成に当たっては、実態に即した実効性のあるものとし、必要に応じて計画を見直すこととする。

2) 出火防止対策

- ・ 放火や不審火による出火を防止するため、管理スタッフによる巡視や機械警備等を行う。公開活用時は邸宅に管理スタッフを常駐させ、夜間は施錠管理の徹底・警備スタッフの巡回・機械警備等を実施する。
- ・ 来場者に対し、火気使用範囲と喫煙範囲を限定し、標識等により明示する。特に邸宅内は火気厳禁である旨を強調する。
- ・ 各邸宅内でガスは使用せず、厨房等の調理器具はIHとする。
- ・ イベント時等、西園寺公望別邸跡主屋で暖炉を使用する場合は、着火から鎮火まで管理者がその場に常駐する。暖炉の近くには消火器及び、鎮火用の道具（火消壺、灰壺等）を設置する。
- ・ 敷地内及び建造物内については、可燃性物品の除去及び整理整頓を行い、火災予防に努める。
- ・ 漏電により火災の危険がある電気設備を更新し、安全性を確保する。

3) 火災拡大防止対策

- ・ 庭園内には炎感知器、放水銃、ドレンチャー、放送設備を設置し、火災の早期覚知および延焼防止を図る。
- ・ 各邸宅内には自動火災報知設備、屋内消火栓、消火器、放送設備、火災通報装置を設置し、火災の早期覚知および迅速な初期消火、避難を図る。
- ・ 自動火災報知設備等、各防災設備の受信機をエントランス棟に集約する。
- ・ 旧李王家別邸、(旧)ホール棟、西園寺公望別邸跡主屋には各防災設備の副受信機を設ける。
- ・ ラスモルタル貫通部があると想定されるため、漏電火災警報設備を新設する。
- ・ 各建物への消防隊進入経路（有効幅員1.5m以上）を確保する。

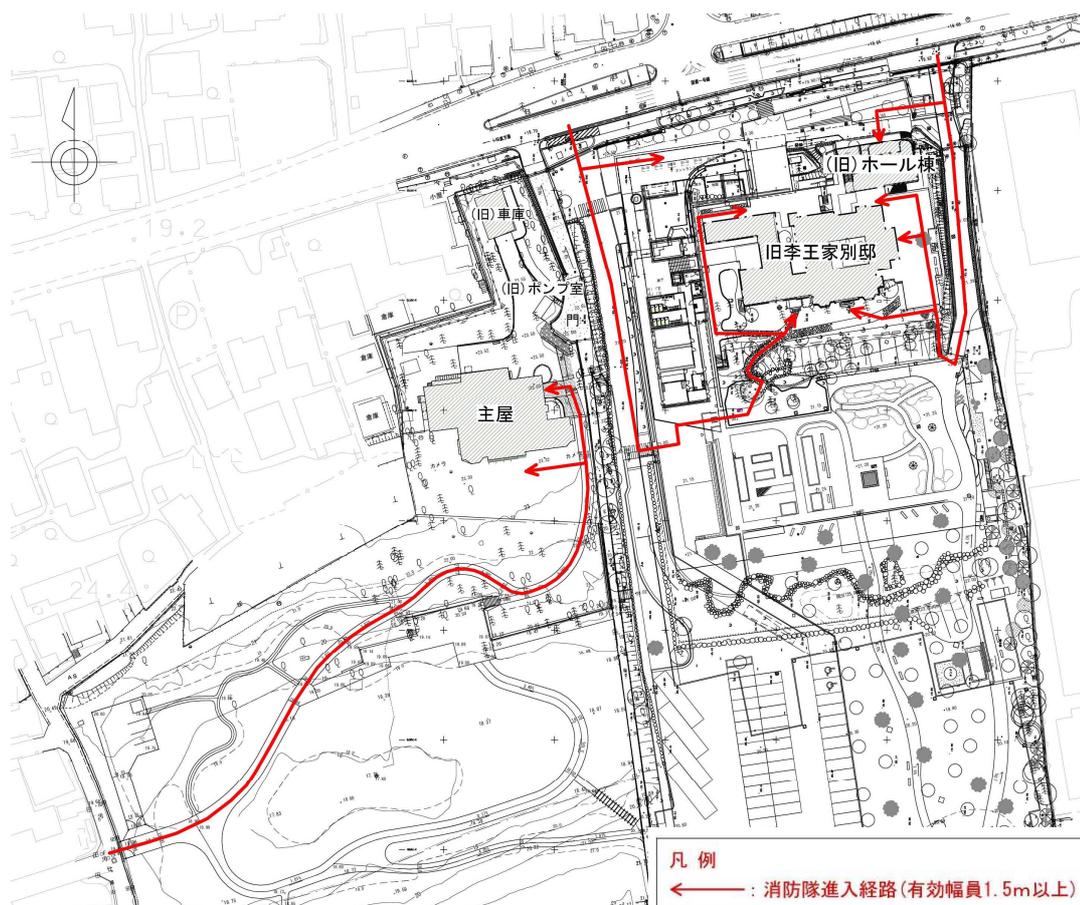


図 28 消防隊進入経路図

4) 避難に対する安全性の確保

- ・ 建物から安全に避難するために、避難が想定される出入口の建具は、開園中は常時解錠とする（西園寺公望別邸跡主屋の飲食店管理用出入口等、衛生上常時開放が困難な箇所を除く）。
- ・ 2方向避難の確保が難しい西園寺公望別邸跡主屋の2階寝室等には、避難はしご等の器具を設置する。
- ・ 多数の見学者が予想される場合には、入場の制限及び管理スタッフの配置を行う。
- ・ 従業員が避難時に適切な対応をとれるよう、避難誘導の指導教育を行う。
- ・ 邸園内を安全に避難するために、邸園内には避難経路数か所及び避難広場を設定する。

3. 防犯対策

- ・ 昼間（公開時間内）は各邸宅に管理スタッフを常駐又は定期巡回等による人的対応を行い、夜間は施錠管理並びに機械警備、警備スタッフによる巡回等の対応を行う。西園寺公望別邸跡主屋を宿泊利用する際は、夜間も管理スタッフによる常駐管理を行う。
- ・ 敷地および邸宅内に機械警備設備を設置し、夜間における不審者の侵入を監視する。
- ・ 庭園入口付近、エントランス棟周辺、各邸宅周辺に防犯カメラを設置し、昼間および夜間における不審者の侵入や、不審な行為を監視する。

4. 管理体制

防火・防災計画における人的管理体制は、以下の通り。

(1) 邸宅の施錠

- ・管理スタッフは、開館時間までに、公開する上で解錠の必要がある雨戸や木製ガラス戸などをすべて解錠する。
- ・閉館時には、邸宅内に来館者が残っていないことを確認した後、すべての建具を施錠する。
- ・旧李王家別邸は女中出入口、(旧)ホール棟は1階〔廊下-10〕、西園寺公望別邸跡主屋は地下1階〔通路-2〕を最終施錠場所とする。

(2) 昼間管理体制

- ・公開時間内は管理スタッフが各邸宅に常駐すると共に、園内の巡回を行う（それぞれ別のスタッフが行う）。
- ・エントランス棟の警備室に警備スタッフが常駐し、各設備の受信機および表示盤による邸園全体（旧滄浪閣・西園寺別邸跡エリア及び旧大隈別邸・陸奥別邸跡エリア）の防災、防犯管理を行う。（昼間は旧大隈別邸・陸奥別邸跡エリアの案内棟にも管理スタッフが常駐し、防災管理を行う。）
- ・火災発生時は、巡回中あるいは各邸宅常駐の管理スタッフにより、火災の確認、関係機関への通報、来館者の避難誘導、初期消火活動等の防災対応にあたる。

(3) 夜間管理体制

- ・エントランス棟の警備室に警備スタッフが常駐し、各設備の受信機および表示盤による邸園全体（旧滄浪閣・西園寺別邸跡エリア及び旧大隈別邸・陸奥別邸跡エリア）の防災、防犯管理を行う。
- ・警備スタッフによる巡回も随時行う。
- ・火災発生時、あるいは機械警備が発動した際は、エントランス棟にて受報内容を確認の上現地向かい、状況の確認、関係機関への通報、初期消火活動等の対応を行う。



図29 防災・防犯管理体制概略図

第2節 耐震対策

1. 地震被害の想定

- ・ 大正12年の関東地震における大磯町内の建物被害は、全戸数1,729戸のうち、全潰率10.47%(181戸)、半潰率38.58%(667戸)、焼失・流失・埋没率0%であった。^{※1}
- ・ 神奈川県直下のMw6.8の震源における揺れやすさの程度は、「高い」と予想されており、建物被害危険度は「高い」又は「やや高い」と予想されている。^{※2}

※1「土地分類基本調査図(土地履歴調査)藤沢・平塚」(平成22年度)

※2「神奈川県地震被害想定調査 報告書」(平成27年3月) 神奈川県地震被害想定調査委員会

2. 対策

- ・ 構造安全性の確保のため各邸宅の耐震診断を実施し、耐震性が基準に満たない建物については、構造上の安全性を確保する耐震補強の改修工事を行う。
旧李王家別邸及び、西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸車庫は建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に準拠する。(旧)ホール棟及び西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸主屋は「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」に準拠する。
- ・ 耐震補強の設計に際しては、現状の意匠等の保存に努め、補強部材を露出させない計画とする。
- ・ 一部補強によって、形状を変更せざるを得ない部位についても、現状の意匠、空間の有する雰囲気維持し、建物の価値を損なわないよう配慮する。

第3節 耐風対策

1. 強風被害の想定

- ・ 本邸園は、海側に樹林を有しているものの、海岸近くで風の強い場所である。
- ・ 台風等の強風時には、窓ガラスの割損や外壁の剥離、屋根材の飛散、樹木の折損・倒木による建物への被害が想定される。

2. 対策

- ・ 建築基準法の風圧力計算に基づき耐風対策を検討する。
- ・ 屋根については脱落防止の措置を講じる。
- ・ 外壁・屋根材については、日常点検により破損状況を把握し、損壊箇所の速やかな補修を行う。
- ・ 建物周辺の樹木については、倒木・落枝等により建物に被害が生じないように、樹勢の管理を適切に行い、必要に応じて樹種の変更等を検討する。

第4節 その他の災害対策

1. 予想される災害

- ・ 本邸園は、液状化危険度では中程度またはやや低いと予想されている。周辺を含め、地盤沈下等や、台風等による浸水やがけ崩れ等の履歴はなかった。 ※1,2,3
- ・ 建物は津波想定区域外であるが、敷地南側の一部で、浸水深 0.01m以上 0.03m未満及び 0.3m以上 1.0m未満の浸水が予想されている。 ※4
- ・ 大磯町の過去 20 年間の降雪日は年間平均 0.65 日のため、大雪による被害の恐れは低い。 ※5
- ・ 本邸園で想定される災害は、地震時の津波による浸水や近年の激甚化する台風や大雨による被害が想定される。また、敷地内には周囲よりも高い樹木が多いことから落雷による被害も想定される。
- ・ 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）の敷地南側の一部は、津波災害警戒区域に該当し、基準水位（津波の発生時における避難施設の避難上有効な高さ等の基準）が 0.1m～7mとされている。 ※6

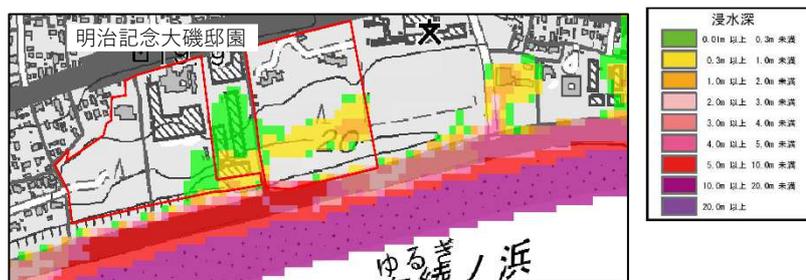


図 30 「神奈川県津波浸水想定図」(平成 27 年 3 月) 本邸園区域加筆

- ※1 「神奈川県地震被害想定調査 報告書」(平成 27 年 3 月 神奈川県地震被害想定調査委員会)
- ※2 「土地分類基本調査図(土地履歴調査)藤沢・平塚」(平成 22 年度) [地盤沈下]
- ※3 「土地分類基本調査図(土地履歴調査)藤沢・平塚」(平成 22 年度) [水害]
- ※4 「神奈川県津波浸水想定図」(平成 27 年 3 月 神奈川県)
- ※5 「大磯の統計」(平成 11 年～平成 30 年大磯町)
- ※6 「津波災害警戒区域 区域図」(令和 3 年 8 月 30 日 神奈川県)

2. 当面の改善措置と今後の対処方針

- ・ 台風や大雨に対しては、気象情報、特に警報等に留意し、適切な対応をとる。
- ・ 地震災害などによる火災が延焼拡大して地域全体が危険になった場合は、来園者に避難を呼びかけ、広域避難場所である大磯中学校に避難誘導し、人命優先の対応をとる。
- ・ 津波発生時には、来園者に浸水想定区域からの避難を呼びかけ、国道側に避難誘導し、人命優先の対応をとる。
- ・ 建物には避雷針の設置義務はないものの、落雷対策の施設を検討し、災害の発生が予想される気象条件下では、公開・利用を中止し、運営面での必要な対策を講じる。
- ・ 建物や建具等が毀損した場合は、部材の確保に努めるとともに、被害が拡大しないよう応急の措置を行う。

第6章 公開・活用計画

第1節 公開・活用の基本方針

本邸園の基本計画及び保存管理方針を踏まえ、邸宅の各部分における公開・活用内容を以下のとおり検討した。

1. 活用範囲の考え方

- 保存部分に展示空間やイベント空間など「利用者スペース」を配置する。
- 保全部分にトイレ等の便益施設等の「利用サービススペース」や詰所等の「管理用スペース」を配置する。
- 旧池田成彬邸主屋は、改変が少なく保存状況が極めて高いため、主に1階北側バックヤード部分と地下に「利用サービススペース」や「管理用スペース」を配置する。改修にあたっては可逆的な手法を採用し、将来的に旧状に復せるよう配慮する。
- ユニバーサルデザインへの対応については、建物の歴史的・文化的価値を損なわないよう「保全」の部分を中心に検討するが、当該部分の価値を損なうことの無いよう配慮した上で、構造・意匠等に改変を加えないことを前提に、運用面での対応も含め検討する。

2. 建物の公開・活用範囲

建物の公開・活用範囲を以下のとおり設定する。

(1) 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）

- 保存部分は、邸宅の歴史等の展示スペースとして活用する。また、御次・奥御居間は講演会などのイベント対応可能な空間とする。
- 当初材の残存が少ない保全部分は、展示室スペースやトイレ、救護室等の利用者サービススペース、詰所、管理事務室等の管理用スペースとして活用する。
- (旧)ホール棟は、1階を団体利用者向けの導入説明や建物・庭園に関する講演会やゼミ等を行うレクチャーホールとして利用する。地下は子どもたち等が明治期の立憲政治の確立等の歴史や人物等に関する学習空間として活用し、自販機コーナーにて飲食物の販売を行う。

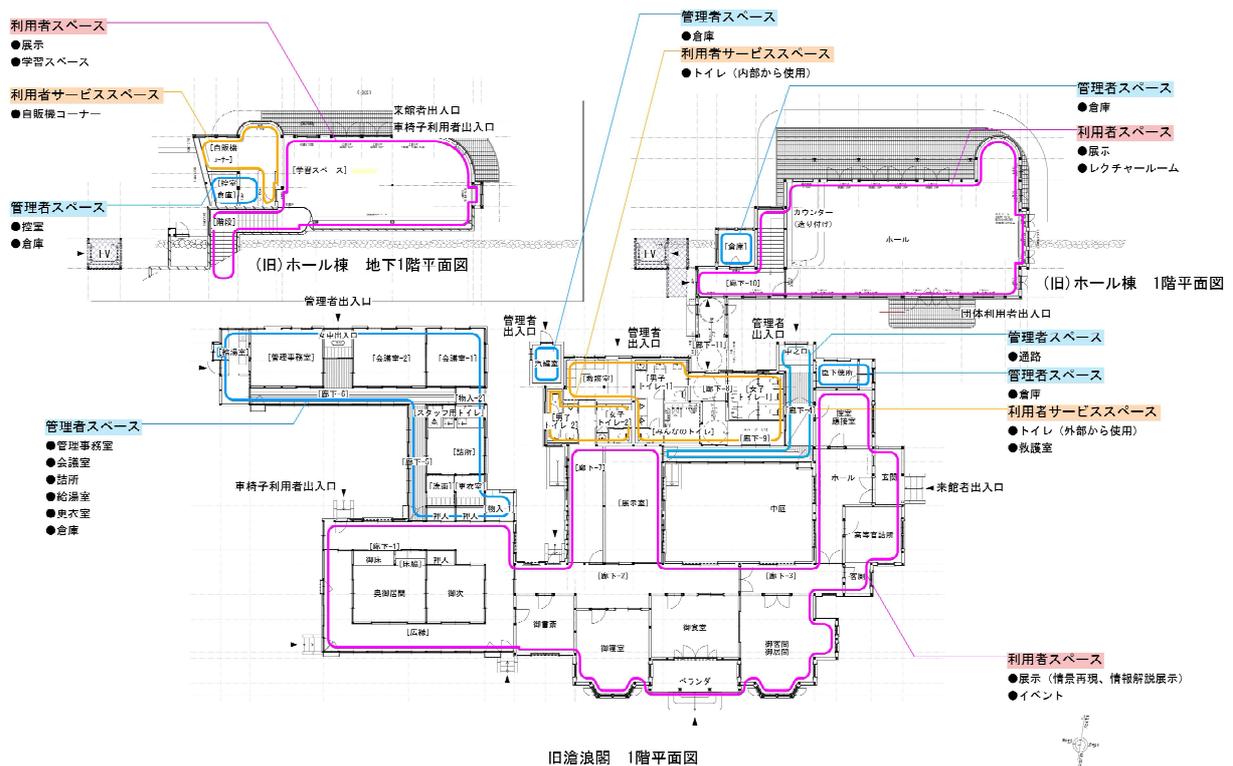


図 31 旧滄浪閣(伊藤博文別邸跡・旧李王家別邸) (木造、一部 RC 造)

(2) 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

- 主屋の1,2階を邸宅の歴史等の展示スペースとしつつ、1階の南側 主要室を中心に飲食等の機能を配置する。また、2階寝室、浴室便所を使用し、宿泊イベントとして活用する。
- 上質な洋館の雰囲気を活かした小規模音楽会の開催など、多目的に活用することも可能な空間とする。
- 1階北側バックヤード各室をトイレや厨房関連室などに改修し、利用サービススペースや管理用スペースとして活用する。
- 地下を管理室や厨房、倉庫などに改修し、管理用スペースとして活用する。
- 2階主人寝室・A広間は、原則非公開とし、イベント等での限定的な公開（ツアーガイド）とする。
- 小屋裏は非公開とする。
- (旧)ポンプ室は、原則非公開とし、イベント等での限定的な公開（内部への入室は行わない）とする。
- (旧)車庫は、庭園管理スタッフの詰所、休憩所などの管理用スペースとして活用する。

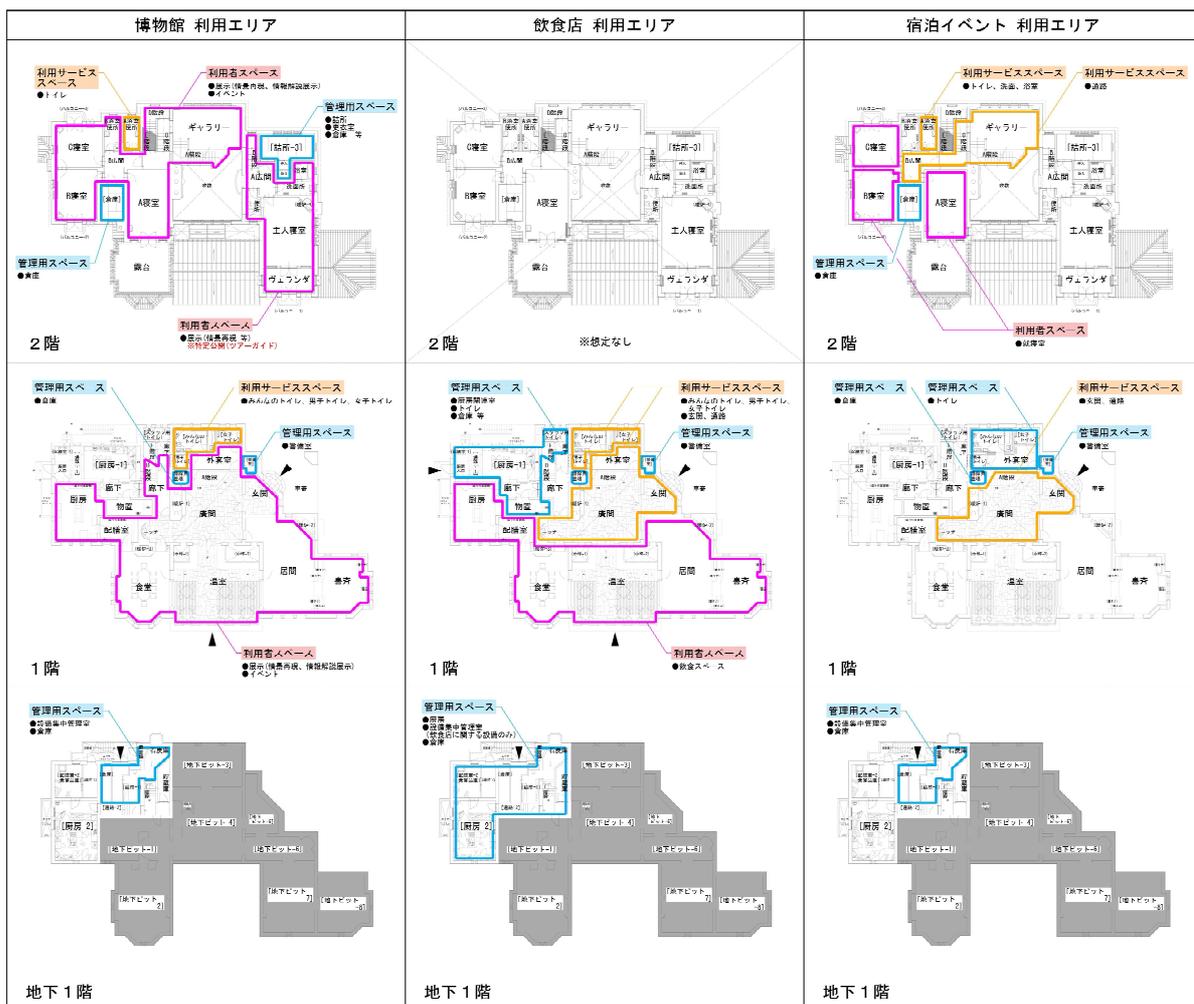


図 32 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸 主屋（RC造）

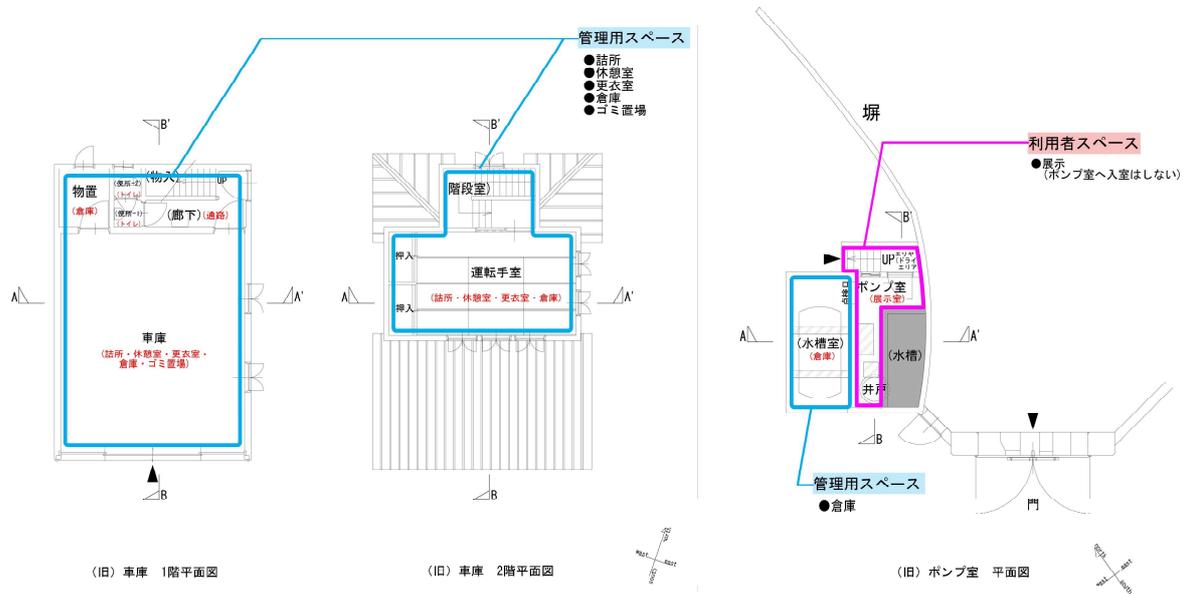


図 33 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸 (旧)車庫 (木造)・(旧)ポンプ室 (RC 造)

第2節 整備に関連する法令

本計画では、建物の用途変更及び大規模の修繕を予定しているため、計画通知（用途変更）の手続きが必要となる。

原則、邸宅の整備に関連する法規（建築基準法、消防法、都市計画法、食品衛生法、文化財保護法）等を遵守して設計を行うものとする。ただし、建築基準法の遡及が及ぶ条文について適法に改修することで文化財の価値を著しく損ねるものについては、同等の交通上、安全上、防火上、及び衛生上支障がないと判断できる代替措置を行うことにより、建築審査会の同意を得て建築基準法第3条第1項第3号の指定を受け、建築基準法の適用除外とする方針である。

本邸園における邸宅の都市計画による位置づけ、建築基準法上の制限は以下のとおりである。

表 12 都市計画上の位置づけ等

建物名称	旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・李王家別邸）	西園寺公望別邸跡・ 旧池田成彬邸
敷地面積	17,283.82 m ²	10,628.90 m ²
建築面積	旧李王家別邸：566.16 m ² (旧)ホール棟：195.13 m ²	主屋：475.31 m ² (旧)車庫 61.69 m ² (旧)ポンプ室 11.15 m ²
延べ面積	旧李王家別邸：546.90 m ² , (旧)ホール棟：238.08 m ²	主屋：799.85 m ² (旧)車庫 91.60 m ² (旧)ポンプ室 16.20 m ²
用途地域	第1種低層住居専用地域・特別用途地区（邸園文化交流地区）／第1種住居地域	
建ぺい率	(第1種低層住居専用地域内) 指定建ぺい率：50% (第1種住居地域内) 指定建ぺい率：60%	
容積率	(第1種低層住居専用地域内) 指定容積率：100% (第1種住居地域内) 指定容積率：200%	
高さ	(第1種低層住居専用地域内) 10m（法第55条） (第1種住居地域内) 高度地区（最高限第2種）：15m（法第58条）	
防火地域	(第1種住居地域内) 準防火地域	
日影規制	(第1種低層住居専用地域内) 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は制限を受ける（1.5m、3時間－2時間） (第1種住居地域内) 高さが10mを超える建築物は制限を受ける（4.0m、4時間－2.5時間）	
都市施設	都市計画公園	
接道	北側：国道1号線(42-1-1)、幅員：20.0m 西側：町道西小磯53号線(42条外)、幅員：1.8m	北側：国道1号線(42-1-1)、幅員：20.0m 東側：町道西小磯53号線(42条外)、幅員：1.8m 西側：町道西小磯55号線(北側42-2/南側42-1-2)、幅員：3.8～4.0m 北西側：町道西小磯56号線(42-2)、幅員：1.8～4.0m ※2項道路については、町道西小磯56号線の墓地西端より東側を除き、池田邸側に後退済

1. 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）

大磯町指定有形文化財である旧李王家別邸は、建築基準法（法第20条 構造耐力・法第61条 防火地域及び準防火地域内の建築物・法第62条 屋根・令第112条 防火区画（面積区画）・令第119条 廊下の幅・令第126条の2 排煙設備設置・令第126条の4 非常用の照明装置）に抵触する。

大磯町指定有形文化財である(旧)ホール棟は、建築基準法（法第20条 構造耐力・法第35条の2 特殊建築物等の内装・法第61条 防火地域及び準防火地域内の建築物・令第126条 屋上広場等・令第126条の2 排煙設備設置・令第126条の4 非常用の照明装置）に抵触する。

これらの内容に適合させる場合、文化財としての価値を損なう懸念があることから、代替措置等で安全性の確保を行った上で、建築基準法第3条第1項第3号の規定による適用除外の申請を行うこととする。

建築基準法に抵触している部分は、下図の通り。

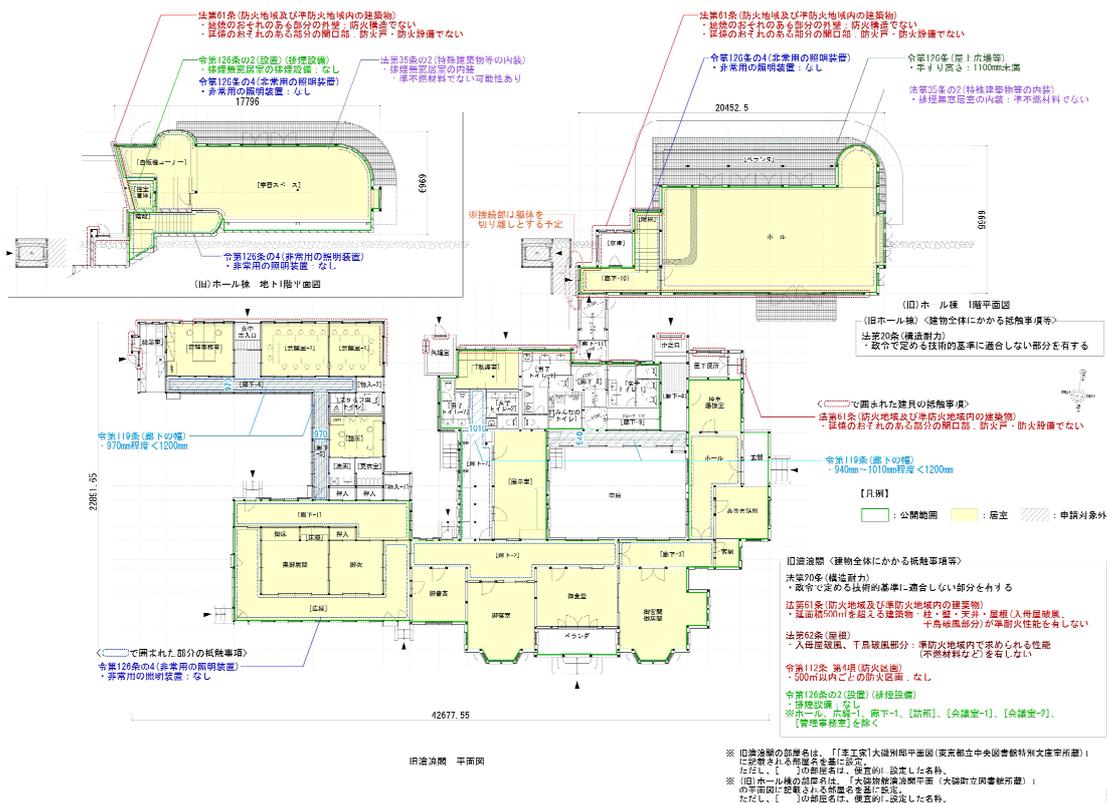


図 34 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸）平面図（建築基準法抵触部分）

適用除外の申請にあたっては、防火・構造・安全のための措置を下表の通り講じる。

表 13 旧滄浪閣（伊藤博文邸跡・旧李王家別邸） 安全性確保のための代替措置の内容

旧李王家別邸													
①法第20条（構造耐力）													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。	<table border="1"> <tr><th colspan="2">代替措置</th></tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に準拠した計算にて安全性を検証し、必要に応じた補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。</td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に準拠した計算にて安全性を検証し、必要に応じた補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。	ソフト対策	—	結果としての効果	・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。												
代替措置													
措置内容・目的	建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に準拠した計算にて安全性を検証し、必要に応じた補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。												
ソフト対策	—												
結果としての効果	・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。												
②法第61条（防火地域及び準防火地域内の建築物）													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>延床面積が500㎡を超えるが、柱、壁、天井、屋根（入母屋、千鳥破風部分）が準耐火性能を有しない、延焼のおそれのある部分の開口部が防火設備でない。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	延床面積が500㎡を超えるが、柱、壁、天井、屋根（入母屋、千鳥破風部分）が準耐火性能を有しない、延焼のおそれのある部分の開口部が防火設備でない。	<table border="1"> <tr><th colspan="2">代替措置</th></tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>防火・消火・避難に関する規定であることから、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止、消防活動の円滑性、避難安全性の確保 これらを考慮した以下措置を講じる。 <ul style="list-style-type: none"> ・電気配線の改修 ・漏電遮断器 ・感震ブレーカー ・放火防止のための機械警備 ・消火器 ・自動火災報知設備 ・漏電火災報知設備 ・屋内消火栓 ・炎感知器 ・放水銃 ・ドレンチャー ・火災通報装置 ・消防隊が建物まで近接できる園路を確保 ・防火水槽 ・誘導標識 ・放送設備 ・2方向避難の確保 ・内部見学順路からの緊急時避難経路の確保 </td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>・火気不使用 ・全館禁煙 ・避難経路上の戸を常時開放 ・多数利用者が予測される場合は警備スタッフの配置・入場の制限 ・従業員等への避難誘導の指導教育 ・避難時の適切な誘導</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・歴史的、文化的価値を維持することができる。 ・代替措置により安全性の向上を図ることができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	防火・消火・避難に関する規定であることから、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止、消防活動の円滑性、避難安全性の確保 これらを考慮した以下措置を講じる。 <ul style="list-style-type: none"> ・電気配線の改修 ・漏電遮断器 ・感震ブレーカー ・放火防止のための機械警備 ・消火器 ・自動火災報知設備 ・漏電火災報知設備 ・屋内消火栓 ・炎感知器 ・放水銃 ・ドレンチャー ・火災通報装置 ・消防隊が建物まで近接できる園路を確保 ・防火水槽 ・誘導標識 ・放送設備 ・2方向避難の確保 ・内部見学順路からの緊急時避難経路の確保 	ソフト対策	・火気不使用 ・全館禁煙 ・避難経路上の戸を常時開放 ・多数利用者が予測される場合は警備スタッフの配置・入場の制限 ・従業員等への避難誘導の指導教育 ・避難時の適切な誘導	結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。 ・代替措置により安全性の向上を図ることができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	延床面積が500㎡を超えるが、柱、壁、天井、屋根（入母屋、千鳥破風部分）が準耐火性能を有しない、延焼のおそれのある部分の開口部が防火設備でない。												
代替措置													
措置内容・目的	防火・消火・避難に関する規定であることから、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止、消防活動の円滑性、避難安全性の確保 これらを考慮した以下措置を講じる。 <ul style="list-style-type: none"> ・電気配線の改修 ・漏電遮断器 ・感震ブレーカー ・放火防止のための機械警備 ・消火器 ・自動火災報知設備 ・漏電火災報知設備 ・屋内消火栓 ・炎感知器 ・放水銃 ・ドレンチャー ・火災通報装置 ・消防隊が建物まで近接できる園路を確保 ・防火水槽 ・誘導標識 ・放送設備 ・2方向避難の確保 ・内部見学順路からの緊急時避難経路の確保 												
ソフト対策	・火気不使用 ・全館禁煙 ・避難経路上の戸を常時開放 ・多数利用者が予測される場合は警備スタッフの配置・入場の制限 ・従業員等への避難誘導の指導教育 ・避難時の適切な誘導												
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。 ・代替措置により安全性の向上を図ることができる。												
③法第62条（屋根）													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>入母屋、千鳥破風部分が準防火地域内の屋根に求められる性能（不燃材料など）を有しない。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	入母屋、千鳥破風部分が準防火地域内の屋根に求められる性能（不燃材料など）を有しない。									
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	入母屋、千鳥破風部分が準防火地域内の屋根に求められる性能（不燃材料など）を有しない。												
④令第112条第4項（防火区画）面積区画													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>延べ面積が500㎡を超えるが、500㎡以内ごとの防火区画を有しない。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	延べ面積が500㎡を超えるが、500㎡以内ごとの防火区画を有しない。									
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	延べ面積が500㎡を超えるが、500㎡以内ごとの防火区画を有しない。												
⑤令第119条（廊下の幅）													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>居室の床面積が200㎡を超えるが、一部の廊下の幅が1200mm未満となる。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	居室の床面積が200㎡を超えるが、一部の廊下の幅が1200mm未満となる。									
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	居室の床面積が200㎡を超えるが、一部の廊下の幅が1200mm未満となる。												
⑥令第126条の2（排煙設備 設置）													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>特殊建築物で延床面積が500㎡を超えるが、排煙設備を有しない。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	特殊建築物で延床面積が500㎡を超えるが、排煙設備を有しない。									
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	特殊建築物で延床面積が500㎡を超えるが、排煙設備を有しない。												
⑦令第126条の4（非常用の照明装置）													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>特殊建築物だが、居室および地上に通ずる廊下等に非常用の照明設備を有しない。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	特殊建築物だが、居室および地上に通ずる廊下等に非常用の照明設備を有しない。									
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	特殊建築物だが、居室および地上に通ずる廊下等に非常用の照明設備を有しない。												
(旧) ホール棟													
①法第20条（構造耐力）													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。	<table border="1"> <tr><th colspan="2">代替措置</th></tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」の上部構造の耐震安全性の評価による計算にて安全性を検証し、必要に応じた補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。</td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」の上部構造の耐震安全性の評価による計算にて安全性を検証し、必要に応じた補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。	ソフト対策	—	結果としての効果	・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。												
代替措置													
措置内容・目的	「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」の上部構造の耐震安全性の評価による計算にて安全性を検証し、必要に応じた補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。												
ソフト対策	—												
結果としての効果	・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。												
②令第126条（屋上広場等）													
<table border="1"> <tr><th colspan="2">抵触内容</th></tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>バルコニー手すりが1100mm未満となる。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	バルコニー手すりが1100mm未満となる。	<table border="1"> <tr><th colspan="2">代替措置</th></tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>バルコニーへの立入禁止又は手すりに近づかないよう注意喚起表示などを設置する。</td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・歴史的、文化的価値を維持することができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	バルコニーへの立入禁止又は手すりに近づかないよう注意喚起表示などを設置する。	ソフト対策	—	結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	バルコニー手すりが1100mm未満となる。												
代替措置													
措置内容・目的	バルコニーへの立入禁止又は手すりに近づかないよう注意喚起表示などを設置する。												
ソフト対策	—												
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。												

③法第35条の2（特殊建築物等の内装）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	50㎡を超える排煙無窓の居室の内装が、準不燃材料でない。

④法第61条（防火地域及び準防火地域内の建築物）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	延焼のおそれのある部分の開口部が防火設備でない。 延焼のおそれのある部分の外壁が防火構造でない。

⑤令第126条の2（排煙設備 設置）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	排煙無窓の居室に、排煙設備を有しない。

⑥令第126条の4（非常用の照明装置）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	特殊建築物だが、居室および地上に通ずる廊下等に非常用の照明設備を有しない。

代替措置		
措置内容・目的	防火・消火・避難に関する規定であることから、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止、消防活動の円滑性、避難安全性の確保 これらを考慮した以下措置を講じる。 <ul style="list-style-type: none"> 電気配線の改修 漏電遮断器 感震ブレーカー 放火防止のための機械警備 消火器 自動火災報知設備 漏電火災報知設備 屋内消火栓 炎感知器 放水銃 ドレンチャー 火災通報装置 消防隊が建物まで近接できる園路を確保 防火水槽 誘導標識 放送設備 内部見学順路からの緊急時避難経路の確保 	
	ソフト対策	<ul style="list-style-type: none"> 火気不使用 全館禁煙 避難経路上の戸を常時開放 多数利用者が予測される場合は警備スタッフの配置・入場の制限 従業員等への避難誘導の指導教育 避難時の適切な誘導
	結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的、文化的価値を維持することができる。 代替措置により安全性の向上を図ることができる。

旧李王家別邸・(旧)ホール棟 共通

併せて実施するその他の工事、ソフト対策等

地震時等の構造安全性の確保	耐震診断を実施し、基準に満たない場合は、耐震補強の改修工事を行う 構造評定を取得
出火防止	管理スタッフによる巡視によって放火、不審火による出火を防止 火気や可燃物等の管理を徹底し、建物内及び周辺に可燃物を放置しない
火災拡大防止	
近隣への延焼防止	消防隊がすみやかに消火活動を行えるよう、建物まで近接できる園路を整備する
消防活動の円滑性の確保	
避難安全性の確保	代替措置における各対策の周知徹底
その他の配慮事項	計画敷地南側は津波浸水想定範囲及び津波災害計画区域に含まれるが、邸宅は想定範囲外に位置する 津波発生時には、来園者に津波浸水想定区域及び津波災害計画区域からの避難を呼びかけ、国道側に避難誘導する

3-3. 代替措置の内容の担保方法

代替措置の内容の担保方法	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者により「保存活用計画」に基づく維持管理、点検を行う。必要に応じて、所有者への報告、相談を行う。 所有者は、「保存活用計画」の維持管理に関する事項に従い、定期的に状況の調査を行い、結果を町長に報告する。 代替措置の実施以降に現状変更等を実施する場合は、「大磯町文化財保護条例」に基づく承認、「大磯町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に基づく許可が必要となる。
--------------	--

2. 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸

大磯町指定有形文化財である西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸主屋は、建築基準法（法第20条 構造耐力・法第55条 第1種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度・法第61条 防火地域及び準防火地域内の建築物・法第62条 屋根・令第23条 階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法・令第25条 階段等の手すり等・令第112条第4項 防火区画（面積区画）・令114条第2項 建築物の界壁、間仕切壁および隔壁・令第126条の4 非常用の照明装置）に抵触する。

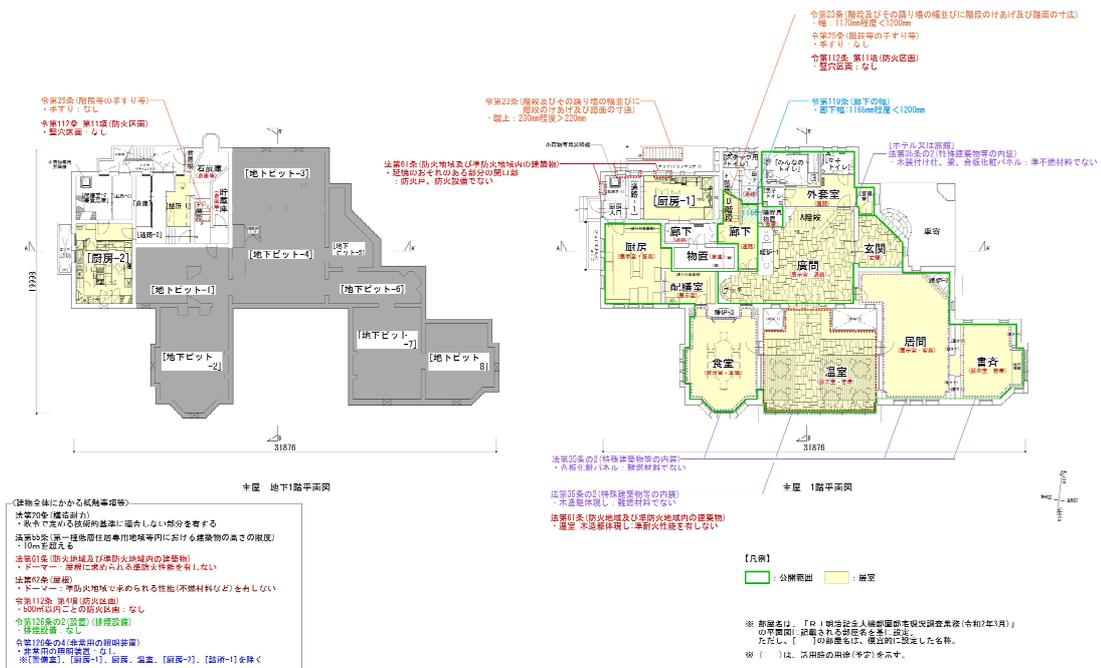
（旧）車庫は、令第25条 階段等の手すり等に抵触する。

（旧）ポンプ室は、法第61条 防火地域及び準防火地域内の建築物・令第23条 階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法・令第25条 階段等の手すり等・に抵触する。

これらの内容に適合させる場合、文化財としての価値を損なう懸念があることから、代替措置等で安全性の確保を行った上で、建築基準法第3条第1項第3号の規定による適用除外の申請を行うこととする。

なお、主屋は、法第35条の2 特殊建築物等の内装・令119条 廊下の幅・令第126条の2 排煙設備 設置・令第112条第11項 防火区画（縦穴区画）・令第128の3の2 制限を受ける窓その他の開口部を有しない居室・令128条の4 制限を受けない特殊建築物等については代替措置として防災評定を取得し、避難安全性を確保した。

建築基準法に抵触している部分は、下図の通り。



適用除外の申請にあたっては、防火・構造・安全のための措置を下表の通り講じる。

表 14 西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸 安全性確保のための代替措置の内容

主屋													
①法第20条（構造耐力）													
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">抵触内容</th> </tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">代替措置</th> </tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」の上部構造の耐震安全性の評価による計算にて安全性を検証し、必要に応じて補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。</td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」の上部構造の耐震安全性の評価による計算にて安全性を検証し、必要に応じて補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。	ソフト対策	—	結果としての効果	・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。												
代替措置													
措置内容・目的	「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」の上部構造の耐震安全性の評価による計算にて安全性を検証し、必要に応じて補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。												
ソフト対策	—												
結果としての効果	・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。												
②法第55条（第1種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度）													
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">抵触内容</th> </tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>絶対高さが13.5m程度であり、限度である10mを超える。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	絶対高さが13.5m程度であり、限度である10mを超える。	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">代替措置</th> </tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。新たに本条文の不適合部分を生じさせず、既存不適格の継続とする。</td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・歴史的、文化的価値を維持することができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。新たに本条文の不適合部分を生じさせず、既存不適格の継続とする。	ソフト対策	—	結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	絶対高さが13.5m程度であり、限度である10mを超える。												
代替措置													
措置内容・目的	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。新たに本条文の不適合部分を生じさせず、既存不適格の継続とする。												
ソフト対策	—												
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。												
③令第126条（屋上広場等）													
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">抵触内容</th> </tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>バルコニー手すり、吹抜に面する手すり高さが1100mm未満となる。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	バルコニー手すり、吹抜に面する手すり高さが1100mm未満となる。	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">代替措置</th> </tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>バルコニーへの立入禁止又は手すりに近づかないよう注意喚起表示などを設置する。</td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・歴史的、文化的価値を維持することができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	バルコニーへの立入禁止又は手すりに近づかないよう注意喚起表示などを設置する。	ソフト対策	—	結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	バルコニー手すり、吹抜に面する手すり高さが1100mm未満となる。												
代替措置													
措置内容・目的	バルコニーへの立入禁止又は手すりに近づかないよう注意喚起表示などを設置する。												
ソフト対策	—												
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。												
④令第23条（階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法）													
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">抵触内容</th> </tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>2階の居室の床面積が200㎡を超えるが、一部の階段幅が1200mm未満となる。地下に通ずるドライエリアの階段の蹴上が220mmを超える。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	2階の居室の床面積が200㎡を超えるが、一部の階段幅が1200mm未満となる。地下に通ずるドライエリアの階段の蹴上が220mmを超える。	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">代替措置</th> </tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。</td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>必要な場合に邸宅内スタッフによる人的介助を想定し、日常の安全性を確保する予定（具体方法は検討中）。</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・歴史的、文化的価値を維持することができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。	ソフト対策	必要な場合に邸宅内スタッフによる人的介助を想定し、日常の安全性を確保する予定（具体方法は検討中）。	結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	2階の居室の床面積が200㎡を超えるが、一部の階段幅が1200mm未満となる。地下に通ずるドライエリアの階段の蹴上が220mmを超える。												
代替措置													
措置内容・目的	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。												
ソフト対策	必要な場合に邸宅内スタッフによる人的介助を想定し、日常の安全性を確保する予定（具体方法は検討中）。												
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。												
⑤令第25条（階段等の手すり等）													
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">抵触内容</th> </tr> <tr> <td>抵触内容 と 本来必要だった 工事内容</td> <td>建物内のすべての階段に手すりを有しない。</td> </tr> </table>	抵触内容		抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	建物内のすべての階段に手すりを有しない。	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">代替措置</th> </tr> <tr> <td>措置内容・目的</td> <td>文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。</td> </tr> <tr> <td>ソフト対策</td> <td>必要な場合に邸宅内スタッフによる人的介助を想定し、日常の安全性を確保する予定（具体方法は検討中）。</td> </tr> <tr> <td>結果としての効果</td> <td>・歴史的、文化的価値を維持することができる。</td> </tr> </table>	代替措置		措置内容・目的	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。	ソフト対策	必要な場合に邸宅内スタッフによる人的介助を想定し、日常の安全性を確保する予定（具体方法は検討中）。	結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。
抵触内容													
抵触内容 と 本来必要だった 工事内容	建物内のすべての階段に手すりを有しない。												
代替措置													
措置内容・目的	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。												
ソフト対策	必要な場合に邸宅内スタッフによる人的介助を想定し、日常の安全性を確保する予定（具体方法は検討中）。												
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。												

⑥法第35条の2（特殊建築物等の内装）

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	階数が3以上で延べ面積が500㎡を超えるが、準不燃材料、難燃材料で仕上げられていない室を有する。 ホテル又は旅館の床面積が200㎡を超えるが、準不燃材料、難燃材料で仕上げられていない室を有する。

⑦法第61条（防火地域及び準防火地域内の建築物）

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	延べ面積が500㎡を超えるが、温室（木造躯体現し）、屋根（ドーマー部分）が準耐火性能を有しない。 延焼のおそれのある部分の開口部が防火設備でない。

⑧法第62条（屋根）

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	ドーマー部分が準防火地域内の屋根に求められる性能（不燃材料など）を有しない。

⑨令第112条第4項、第11項（防火区画）

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	延べ面積が500㎡を超えるが、500㎡以内ごとの防火区画を有しない。 地階に居室を有するが、階段室、吹抜部分に堅穴区画を有しない。

⑩令第114条第2項（建築物の界壁、間仕切壁および隔壁）

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	ホテルの宿泊室に防火上主要な間仕切壁が必要だが、間仕切壁上にある建具が防火設備でない。

⑪令第119条（廊下の幅）

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	居室の床面積が200㎡を超えるが、一部の廊下の幅が1200mm又は1600mm未満となる。

⑫令第126条の2（排煙設備 設置）

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	特殊建築物で延床面積が500㎡を超えるが、排煙設備を有しない。

⑬令第126条の4（非常用の照明装置）

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	特殊建築物だが、居室および地上に通ずる廊下等に非常用の照明設備を有しない。

代替措置	
措置内容・目的	防火・消火・避難に関する規定であることから、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止、消防活動の円滑性、避難安全性の確保 これらを考慮した以下措置を講じる。 <ul style="list-style-type: none"> ・電気配線の改修 ・漏電遮断器 ・感震ブレーカー ・厨房周りの不燃化 ・放火防止のための機械警備 ・消火器 ・自動火災報知設備 ・漏電火災報知設備 ・屋内消火栓 ・炎感知器 ・放水銃 ・ドレンチャー ・火災通報装置 ・消防隊が建物まで近接できる園路を確保 ・防火水槽 ・誘導灯 ・放送設備 ・階避難安全検証法に準じた検証 ・内部見学順路からの緊急時避難経路の確保
ソフト対策	<ul style="list-style-type: none"> ・火気使用箇所の限定 ・全館禁煙 ・多数利用者が予測される場合は警備スタッフの配置 ・入場の制限 ・従業員等への避難誘導の指導教育 ・避難時の適切な誘導
結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的、文化的価値を維持することができる。 ・代替措置により安全性の向上を図ることができる。

(旧) 車庫棟

①法第20条（構造耐力）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	政令で定める技術的基準に適合しない部分を有する。

代替措置	
措置内容・目的	建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に準拠する計算にて安全性を検証し、必要に応じた補強設計を行う。第三者機関による評定を取得し、これを代替措置とする。
ソフト対策	—
結果としての効果	・既存の工法特性を最大限に評価することができる。 ・歴史的、文化的価値を維持することができる。

②令第25条（階段等の手すり等）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	階段に手すりを有しない。

代替措置	
措置内容・目的	当建物は管理用の詰所、休憩所、更衣室などに活用予定。管理スタッフのみが入室予定で、来館者への公開予定はない。火災時などに避難する場合でも、間取り上避難経路は明確であり、かつ入室をしているのが建物を把握している管理スタッフであることから、避難口への到達は容易であると考えられる。さらに、建物内では火気を徹底的に厳禁とするなど、出火防止対策も図り、本階段を使った避難が発生しないよう計画する。これらを総合的に考慮し、階段を現状のままとすることで安全上の支障はないと判断している。
ソフト対策	—
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。

(旧) ポンプ室

②法第61条（防火地域及び準防火地域内の建築物）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	延焼のおそれのある部分の開口部が防火設備でない。

代替措置	
措置内容・目的	防火・避難に関する規定であることから、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止、消防活動の円滑性、避難安全性の確保 これらを考慮した以下措置を講じる。 ・電気配線の改修 ・漏電遮断器 ・放火防止のための機械警備 ・消火器 ・自動火災報知設備 ・漏電火災報知設備 ・炎感知器 ・放水銃 ・消防隊が建物まで近接できる ・園路を確保 ・防火水槽 ・放送設備
ソフト対策	・火気不使用 ・全館禁煙
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。 ・代替措置により安全性の向上を図ることができる。

③令第23条（階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	階段の蹴上が220mmを超える。

代替措置	
措置内容・目的	ガイド付きの見学を基本とする。
ソフト対策	必要な場合にスタッフによる人的介助を想定し、日常の安全性を確保する。
結果としての効果	・歴史的、文化的価値を維持することができる。

④令第25条（階段等の手すり等）

抵触内容	
抵触内容 と本来必要 だった工 事内容	階段に手すりを有しない。

主屋・(旧) 車庫・(旧) ポンプ小屋 共通

併せて実施するその他の工事、ソフト対策等

地震時等の構造安全性の確保	耐震診断を実施し、基準に満たない場合は、耐震補強の改修工事を行う 構造評定を取得
出火防止	管理スタッフによる巡視によって放火、不審火による出火を防止 火気や可燃物等の管理を徹底し、建物内及び周辺に可燃物を放置しない
火災拡大防止	
近隣への延焼防止	消防隊がすみやかに消火活動を行えるよう、建物まで近接できる園路を整備する
消防活動の円滑性の確保	
避難安全性の確保	代替措置における各対策の周知徹底
その他の配慮事項	計画敷地南側は津波浸水想定範囲に含まれるが、邸宅は想定範囲外に位置する 津波発生時には、来園者に津波浸水想定区域からの避難を呼びかけ、国道側に避難誘導する

3-3. 代替措置の内容の担保方法

代替措置の内容の担保方法	・指定管理者により「保存活用計画」に基づく維持管理、点検を行う。必要に応じて、所有者への報告、相談を行う。 ・所有者は、「保存活用計画」の維持管理に関する事項に従い、定期的に状況の調査を行い、結果を町長に報告する。 ・代替措置の実施以降に現状変更等を実施する場合は、「大町町文化財保護条例」に基づく承認、「大町町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に基づく許可が必要となる。
--------------	---

第3節 エントランス施設の整備

1. 施設の配置

- ・基本計画の「施設計画」を踏まえ、エントランス施設（新設）及び既存施設に、必要となる機能を配置する。
- ・エントランス施設は、旧滄浪閣の北から西側の空間に設け、エントランス・ガイダンス機能（ロビー、情報発信拠点等）のほか、利用者サービス（トイレ等）や管理（事務所等）機能を配置する。
- ・既存施設は、展示空間等の利用者スペースとしての活用に加え、空間の趣きを活かしたイベント活用を基本とする。
- ・飲食・物販機能は、エントランス施設、(旧)ホール棟及び西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸に配置する。

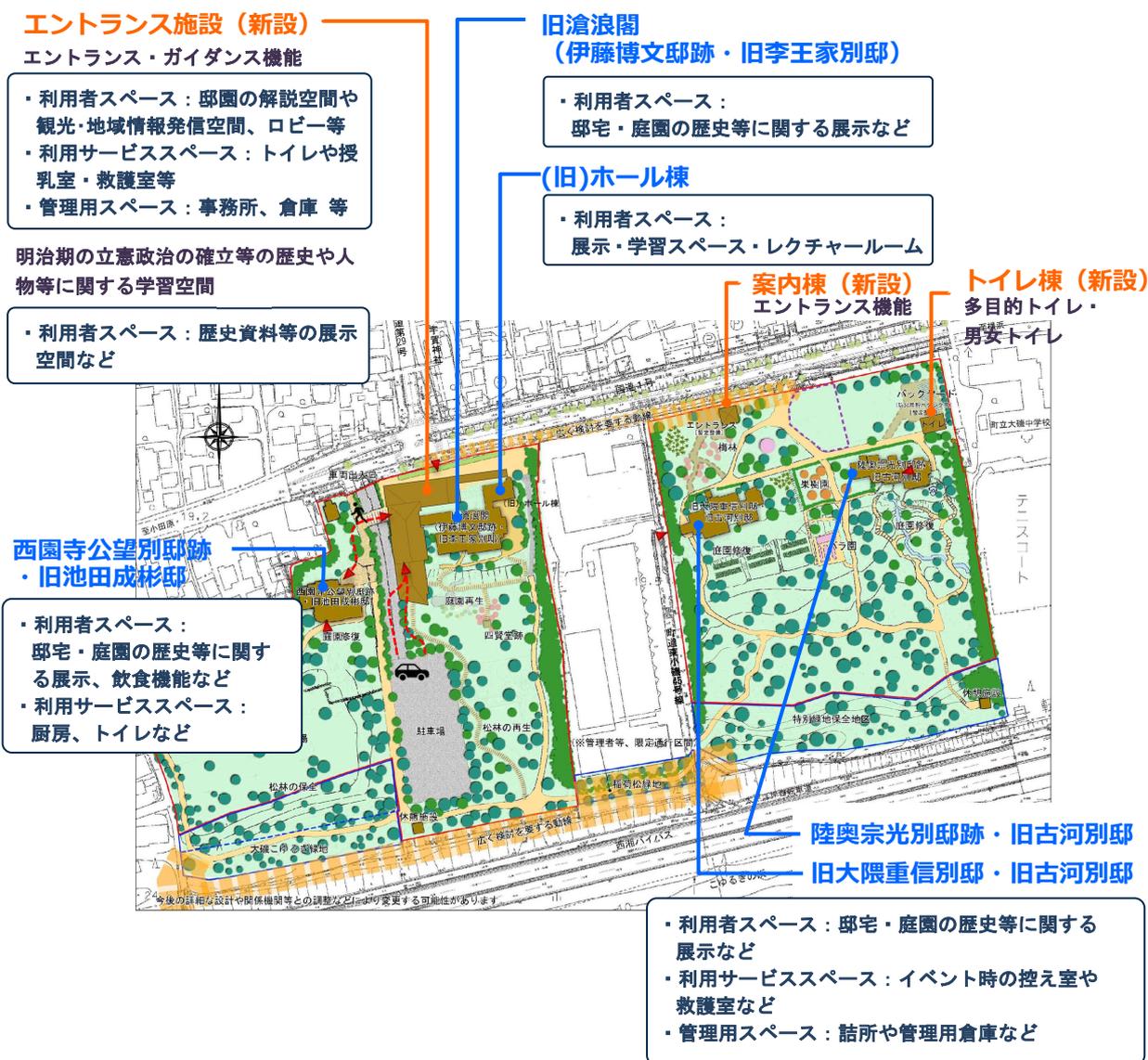


図 37 建物の保存活用
明治記念大磯邸園基本計画「空間整備基本計画図」をベースに記載

2. 施設の規模

(1) エントランス施設（新設）の検討

エントランス施設に導入する機能・施設とその規模を検討した結果、規模は概ね 1100～1200 m²程度と想定する。

なお、ガイダンス機能や学習空間等の複数の機能を併用可能な空間構成とする。

表 15 エントランスの規模

■ 利用者スペース

導入する機能・施設	想定面積
○ガイダンス機能を備えたエントランス 来園者の待合せ、邸園の利用案内、明治期の立憲政治等の歴史や、周辺の観光施設等を案内するガイダンス空間 等	300～350 m ² 程度
○明治期の立憲政治の確立等の歴史や人物等に関する学習空間	100 m ² 程度
飲食・物販施設	100 m ² 程度

※団体向けのロビー、周辺の観光施設等の案内機能、レクチャールーム、資料・図書コーナー、飲料物販の一部は((旧)ホール棟)へ設置。

管理用スペースの一部は滄浪閣へ設置。

■ 利用サービススペース

トイレ、授乳用のイスやオムツ替え等を備えた授乳室、病気やケガをした来園者や職員を処置する救護室 等	100 m ² 程度
---	-----------------------

■ 管理用スペース

運営維持管理の為の管理事務所、作業室、倉庫、スタッフ用トイレ 等	450～500 m ² 程度
----------------------------------	------------------------------

(管理用スペースには風除室・機械室、通路等を含む)

第7章 管理計画

保存管理方針や環境保全方針、防災上の観点を踏まえ、建物に係る維持管理の方針を定める。

第1節 管理体制

本邸園の敷地は、国が邸宅及び庭園等の中核的な区域を整備し、大磯町が特別緑地保全地区及びその周辺の区域における緑地等を保全・整備することから、国と大磯町が適切な役割分担のもとで緊密に連携し、一体的な維持管理及び運営を行う。

敷地内に現存する特別緑地保全地区内の管理用倉庫を除く建造物は、国土交通省関東地方整備局国営昭和記念公園事務所が所管する。

また、本邸園の日常管理に当たっては、今後、大磯町と連携した運営維持管理体制を検討する。なお、神奈川県との連携のもと、最寄りにある神奈川県立大磯城山公園旧吉田茂邸など地域の観光資源との広域的な周遊観光ネットワーク形成を目指す。

第2節 管理方法

1. 保存環境の管理

関係法令等に基づき、建物とその周辺を常に、適切かつ良好な状態で管理する。

2. 建物の維持管理

維持管理にあたって、①建物の維持管理のための行為、②修理届を要しない小規模な修繕が考えられる。

具体的内容については、今後、国と大磯町とが連携して定めるものとし、建物を毀損した場合や、既定の範囲を超える修理を要する場合は、定められた期日までに関係機関に修理届を提出する。ただし、維持の措置または、非常災害のための応急措置を執る場合は、この限りでない。

なお、修理届を要する対象は、保存部分及び保全部分とし、補修を行う場合は必ず記録をとり、今後の保存修理の参考資料とする。

第8章 保護に係る諸手続き

文化財指定により、本邸園内の邸宅を後世に継承し、公開・活用を図ることとする。

保存管理、環境保全、防災及び活用に係る計画に盛り込まれた具体的な行為について、大磯町文化財保護条例及び大磯町文化財保護条例施行規則に基づく必要な届出、承認等の手続を行うこととする。

また、建築物の歴史的な価値を維持し、保存・活用するため、建築基準法の適用除外指定を受ける場合には、条例に定めるところにより「現状変更の規制及び保存のための措置」を講じる必要がある。

現状を変更しようとする場合には、「大磯町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」（以下、「町保存活用条例」）に基づく諸手続を行う。

第1節 大磯町文化財保護条例に基づく諸手続き

1. 保護に係る諸手続き

本邸園の保存活用に当たって必要となる諸手続について、運用の方針を定める。

ただし、本章の定めにおいて、明確でない行為については、その都度大磯町教育委員会と協議するものとする。

2. 現状を変更しようとする場合の手続き

(1) 予め教育委員会の承認を要する行為

保存修理にあたって大磯町指定有形文化財の現状を変更しようとする場合は、教育委員会の承認を受けなければならない（大磯町文化財保護条例）。

1) 保存修理に伴う復元的行為

保存修理に伴い、大磯町指定有形文化財を特定の時期の姿に復原する行為である。新たに発見された資料により、現状が復原年代の姿と明らかに異なっていることが判明した場合など、保存修理に伴う復元的行為を行うことを検討、協議する。

本邸園は、既存資料やこれまでの調査資料から、復原は困難と判断し現状維持を基本としている。そのため、今後の調査により新たな事実が確認された場合、復元的行為が生じる可能性があり、その際は、現状変更の承認を要する復元的行為か否か教育委員会と十分な協議が必要となる。

2) 保存管理上の行為

保存管理上の行為には、地盤の嵩上げや移築、構造補強などが上げられる。地盤の嵩上げや移築は他に代替措置がとりがたい場合に限って認められる。また、構造補強は、意匠の変更に関わる場合に現状変更の承認を受ける。

3) 活用のための行為

活用のために必要な現状変更は、建物特性や、景観的、歴史的、文化的な価値の所在などを考慮して判断する必要がある。

意匠等の変更に係わる場合は、現状変更の承認を要する復元的行為か否か教育委員会と

十分な協議が必要となる。

3. 保存に影響を及ぼす行為に係る諸手続き

建物の現状に変更を加えるものでなくとも、その行為によって災害や毀損の恐れが生じたり、構造耐力を弱めたりするなど、建物の保存に影響を与える行為については、事前に教育委員会と協議するものとして、今後、以下の行為を定める。

(1) 予め教育委員会の確認を要する行為

大磯町指定有形文化財の保存に影響を及ぼす行為をしようとする際は、教育委員会へ確認する必要がある。また、影響が軽微である場合はその限りではない。その行為が軽微にあたるかどうか不明の場合には、事前に教育委員会の判断を仰ぐものとする。

具体的には、以下の行為が想定される。

- ・ 構造上安全許容度を超える重量物を搬入する場合
- ・ 建物周辺における掘削（伐根等）や斜面整備等の行為を行う場合
- ・ 建物において部分的な解体を伴う調査行為を行う場合
- ・ 邸園内のイベント等で火気使用を伴う行為を行う場合
- ・ 雨漏りを防ぐため、仕様を変更して修理を施す場合
- ・ ガラス、障子、建具金物等の建具の破損を直すため、その仕様等を変更して修理を施す場合
- ・ 左官補修、畳の表替え等を行うため、その仕様等を変更して修理を施す場合

(2) 確認を要しない行為

大磯町指定有形文化財の保存に影響を及ぼす行為のうち、影響が軽微である場合には、確認を要しない。保存に影響を及ぼす行為に係る具体的な取り扱いについて疑義がある場合は、事前に教育委員会に照会することとする。

管理者が以下の行為を行う場合は、教育委員会に事前確認を要しない。

- ・ 建物との離隔距離が十分に確保された箇所における掘削（伐根等）や斜面整備等の行為を行う場合
- ・ イベント等で大磯町指定有形文化財の内外に仮設物を設置する際、それが一時的なものであり、かつ建物に接触する部分において十分な保護措置がなされている場合
- ・ 自動火災報知設備の機器変更等

4. その他の手続き

大磯町文化財保護条例及び大磯町文化財保護条例施行規則、その他関係条例に基づき修理に関する必要な届出、承認等の手続き等を行うものとする。

第 2 節 町保存活用条例に基づく諸手続き

当該条例に基づく必要な諸手続きを以下に記載する。

1. 「保存建築物」の登録

建築物の保存及び活用を図るため、建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の規定に基づく指定を必要とする場合は、増築等の内容や安全性の向上のために講じる措置、維持管理の内容等を「保存活用計画」に定め、「保存建築物」として登録するため、大磯町に申請する。

2. 建築基準法適用除外の申請

大磯町が「保存建築物」に登録した後、特定行政庁である神奈川県に建築基準法の適用除外の指定を申請する。

3. 現状変更の許可

保存対象敷地内において増築等をしようとする者又は保存建築物に関しその形状を変更し、若しくはその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、あらかじめ、大磯町長の許可を受ける。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他規則で定める行為及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

4. 維持管理の報告

「保存建築物」の保存・活用にあたっては、「保存活用計画」に基づき維持管理をするともに、定期的に状況調査を行い、大磯町長に結果を報告する。

第 3 節 大磯町特別用途地区建築条例に基づく諸手続き

当該条文を以下に記載する。

(趣旨)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 49 条第 2 項の規定に基づき、建築物の建築の制限の緩和に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例で使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）で使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 歴史的建造物 大磯町まちづくり審議会答申（平成 17 年 2 月 15 日）の歴史的建造物等リスト（追録版）に記載されているもののうち、別表第 1 に掲げるものをいう。
- (2) 歴史的建造物と一体的に利用されている土地 土地の形状、区画割、利用形態、所有関係その他物理的及び客観的に歴史的建造物と一体的に利用されているものと認められる土地をいう。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により告示された特別用途地区が定められている邸園文化交流地区に適用する。

（建築の制限の緩和）

第4条 邸園文化交流地区内の歴史的建造物と一体的に利用されている土地においては、法第48条第1項の規定にかかわらず、町長が別表第2に掲げる建築物について、次の各号のいずれにも該当するものと認めて許可した場合にあっては、当該建築物を建築し、又は用途を変更して新たにこれらの用途に供することができる。

- (1) 歴史的建造物を活かした大磯町新たな観光の核づくり事業の推進に資するものであること。
- (2) 周辺環境を害するおそれがないこと。
- (3) 周辺住民への十分な説明が行われ、理解が得られていること。

2 町長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、大磯町まちづくり条例（平成13年大磯町条例第31号）第8条の大磯町まちづくり審議会の意見を聴かなければならない。

（許可手続）

第5条 前条第1項の規定による許可を受けようとする者は、町長に申請しなければならない。

- 2 前条の規定は、許可を受けた者が、当該許可を受けた事項を変更しようとする場合について準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。
- 3 前項ただし書の場合において、許可を受けた者は、速やかに、町長に届け出なければならない。
- 4 許可を受けた者は、当該許可を受けた建築物の建築等を取りやめたときは、速やかに、町長に届け出なければならない。
- 5 町長は、許可を受けた者が虚偽の申請その他不正の行為により許可を受けたと認めるときは、当該許可を取り消すことができる。

（報告等）

第6条 町長は、必要な限度において、第4条第1項の規定による許可を受けた者その他の関係者に対して、事業の実施状況その他必要な事項について報告を求めることができる。

- 2 町長は、必要と認めるときは、町の職員に許可に係る区域に立ち入らせ、その状況を調査させ、又は検査させることができる。
- 3 前項の職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第2項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

（委任）

第7条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

番号	名称	所在地
1	龍吟庵（旧富真別荘）	東小磯
2	旧大隈重信別荘	東小磯
3	旧古河潤吉別荘・旧陸奥宗光別荘	東小磯
4	旧西園寺公望別荘・旧池田成彬別荘	西小磯
5	旧伊藤博文別荘	西小磯
6	鳴立庵	大磯

別表第2（第4条関係）

用途が次に掲げるものであるもので、床面積3,000平方メートル以下のもの

- (1) 飲食店
- (2) ホテル又は旅館
- (3) 物品販売業を営む店舗
- (4) サービス業を営む店舗
- (5) 集会場（斎場を除く。）
- (6) 美術館、博物館その他の文化施設