

登録有形文化財（建造物）の保存活用【概要】

茅ヶ崎市

令和5年4月



取組の背景

黎明期

保水力に乏しく、西南の風に受ける東海道線以南の砂丘地は、農耕や居住地に適さない土地。茅ヶ崎駅の開業に尽力した茅ヶ崎村長は活用の乏しい砂丘地を別荘地として開発し、昭和初期以降は住宅地へと発展。湘南サウンドやサーフィンなど新しい文化の発展を支える場となった。

現在のまちづくり

「ちがさき都市マスタープラン」の南西部地域の都市景観形成の方針や「市景観計画」の海岸地域景観ゾーンの方針では、旧藤間家などを含む歴史的価値の高い建造物の保存・活用を進め、海岸地域の文化を体感できる空間づくりを進めている。

それを体現する方策のひとつ「クリエイターシティ・チガサキ形成戦略事業」を「茅ヶ崎実施計画2025の重点戦略」に位置付け。同事業では、特に市南部に位置する文化的価値の高い建造物等を「クリエイターの育成の場」や「作品の制作・発表の場」として活用。

課題と取組の方向性

しかし、旧藤間家外2件は耐震性に課題があり、一般公開ができず、文化的価値を生かした取組が進められない。そこで、事前調査（遺構の確認、耐震診断調査）を行い、保存活用計画を策定する。同計画に基づき設計・改修を行い、教育・観光・まちづくりなどの様々な分野の取組に旧藤間家外2件を活用する。



赤字：市所有の登録有形文化財

クリエイターシティ・チガサキ形成戦略事業を核とした文化創造事業

活用の乏しい砂丘地を別荘地として再生し、サーフィンなど新しい文化の発展を支えた市南部の風土。その風土の象徴となる近代の遺構を次代の茅ヶ崎を彩る文化の創造の場に活用。

中期（3～5年間）の取組

- ・ 旧藤間家、旧氷室家、旧南湖院を調査し、結果を保存活用計画や設計に反映し、保存改修を行う。
- ・ 上記3件の調査結果を含め市史資料を基に、別荘地など近代の都市形成史を調査研究。研究成果を市デジタルアーカイブ「ちがだべ」等で公開するとともに、市民向けの講座等を実施。
- ・ 旧南湖院でクリエイターを育成として活用。旧藤間家外2件も含め、芸術祭等を開催。
- ・ 歴史資源周遊アプリ「てくてく探偵散歩」を使ったまち歩きを実施するなど、地域資源を回遊する講座等を実施。

※市デジタルアーカイブ及び「てくてく探偵散歩」はR5.4リリース予定。なお、デジタルアーカイブはジャパンサーチと連携予定。

旧藤間家外2件の活用例

	現在の活用状況	今後の活用	
		日常	クリエイターシティ・チガサキでの活用例
旧藤間家	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧藤間家ゆかりの資料整理・展示（展示は旧藤間家ではなく図書室・資料室で） ・ 施設の拝観（内覧は中止） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧藤間家ゆかりの資料整理・展示 ・ 施設の拝観 ・ 講座等の開催 ・ ドラマなどの撮影協力 	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリエイターの育成、制作及び発表の場（旧南湖院） ・ 芸術祭の開催（クリエイターの作品の発表の場） ・ 「（仮称）てくてく探偵散歩」を使ったまち歩き ・ SNSや地図情報を活用し、市内で活躍するクリエイター、ギャラリー・アトリエ及び工房など施設、展示会の開催などの情報がストックされた情報基盤の構築 ・ クリエイターシティを表すアイコンの作成・展開
旧氷室家	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観のみ拝観（和室の貸出中止） ・ 椿祭りの会場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階和室の貸出 ・ 講座等の開催 ・ 民間活力が導入できればカフェなどを併設 	
旧南湖院	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外観のみ拝観（内覧は中止） ・ ドラマなどの撮影協力 	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリエイターの育成、制作及び発表の場 ・ ドラマなどの撮影協力 ・ 講座等の開催 	

保存活用を進めるにあたり

事前調査・設計

登録有形文化財としての価値を損ねないように、文化財建造物保存修理主任技術者の資格保有者などが調査・保存修理に携わることを条件に発注。なお、事前調査は以下の項目を予定し、結果については完成報告書としてまとめるのみならず、その概要を刊行物としてまとめ発行、公開講座に活用することを予定。

実測調査、資料調査、写真記録、腐朽等の状況調査、耐震診断調査、改修方法の整理
(資料調査にあたっては、市で資料の存否を調査し、一覧を委託前に作成。)

有識者からのアドバイス

旧藤間家外2件を登録有形文化財に登録する際に所見をいただいた関東学院大学の水沼淑子名誉教授（市景観まちづくり審議会会長）から改修の方向性について意見を聴く。

市文化財保護審議会へ諮問

茅ヶ崎市文化財保護審議会へ旧藤間家外2件の保存活用計画について意見をもらうため、審議会へ計画（案）を諮問し、文化庁へ提出する旨を同意を得る。

旧藤間家外 2 件の保存活用スケジュール

	令和4 (2022)年度	令和5(2023)年度				令和6(2024)年度				令和7(2025)年度			
	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
事業実施 等準備	事業者ヒアリング R6概算費用算出	仕様書 (案)作成	市予算要求 折衝	発注 準備									
建造物調査					入札 契約	事前調査の実施	改修の方向性検討 概算費用算出						
保存活用 計画策定			計画(案)の作成 計画の概要など、直営で作成可能な 箇所を記述		計画(案)の作成 耐震診断等調査の 結果を反映	計画(案) の修正・提出							
改修設計								発注 準備	入札 契約	改修設計・工事費積算		設計図書作成 発注準備	
有識者 相談	保存活 用スケ 協議		建造物 調査内 容協議		計画 協議	計画 協議					改修案 協議	改修案 協議	
文化遺産 課協議			R6補助 事業ヒ ア		計画 協議		計画協 議・R7補 助事業ヒ ア	計画 協議			改修案 協議	改修案 協議	
文化庁 協議					R6補助 事業ヒ ア	計画 協議	計画 協議	計画協議・ R7補助事業 ヒア			改修案 協議	改修案 協議	
市文化財保 護審議会					計画案 審議	計画案 審議		計画案 審議・ 答申			改修案 報告		改修案 報告

※改修工事は、保存活用計画策定及び改修設計が終了した後の令和8(2026)～9(2027)年度に実施する予定。

登録有形文化財（建造物） 概要と保存状況



旧藤間家 概要



建造物の耐震診断等調査の実績

実績なし

文化庁が作成した「重要文化財（建造物）耐震診断指針」及び「重要文化財（建造物）耐震予備診断実施要領」に基づき、藤間家住宅主屋の耐震予備診断を行ったところ、耐震基礎診断が必要という結果となっている。

登録名称	藤間家住宅主屋（とうまけじゅうたくしゅおく）
登録年月日	平成27年3月26日
敷地面積	2,700㎡
建築面積・構造及び形式	151㎡・木造平屋建、鉄板葺 ※主屋以外に敷地内に（洗濯室、物置、図書室、資料室、学習室、納屋が存置
用途地域	第1種中高層住居専用地域(建ぺい率:60%,容積率:200%)
防火・準防火地域	準防火地域
高度地区	第1種高度地区（高さの最高限度12m）
接道	2項道路（4m未満）
施設の位置付け	茅ヶ崎市民俗資料館条例

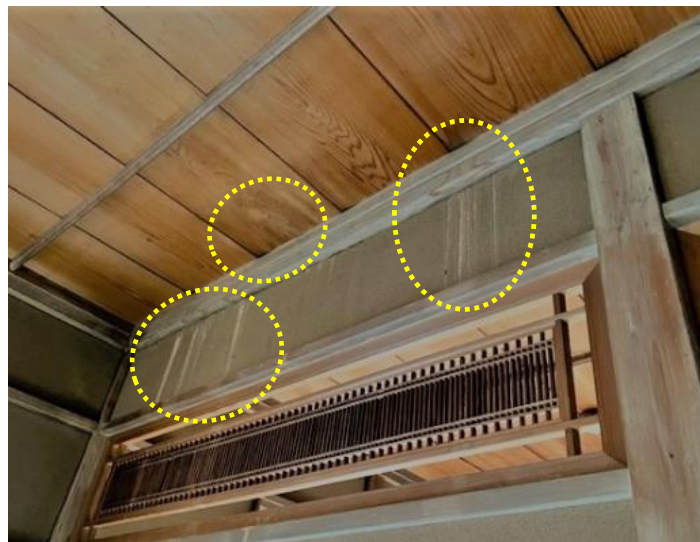
旧藤間家の保存状況と部位の改修の方向性



応接間の傾き
(→応接間の沈下解消)



応接間の壁面に入るクラック
(→内壁の補修・漆喰の塗り替え)



1階天井の雨漏り
(→屋根部の雨漏り箇所の補修)



外壁のはがれ
(→外壁の塗り替え)



玄関ポーチ基壇のクラック
(→基壇の補修)

旧氷室家 概要



建造物の耐震診断等調査の実績

調査年 平成27(2015)年

「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法（（一財）日本建築防災協会）」に基づき、一般診断法（精算法）を用いて、既存建物の耐震診断を行っている。

調査結果

上部構造評点が0.24と低く、「倒壊する可能性が高い」状況となっている。

登録名称	旧氷室住宅主屋（きゅうひむろけじゅうたくしゅおく）
登録年月日	平成30年11月2日
敷地面積	2,800㎡
建築面積・構造及び形式	152㎡・木造二階建一部平屋建切妻造、瓦葺
用途地域	第1種低層住居専用地域(建ぺい率:50%,容積率:100%)、敷地面積最低限度100㎡、建築物の高さの最高限度10m
防火・準防火地域	準防火地域
高度地区	-
接道	2項道路（4m未満）
施設の位置付け	・茅ヶ崎市氷室椿庭園条例 ・都市公園（特殊公園、旧氷室家は文化教養施設）

旧氷室家の保存状況と部位の改修の方向性



無筋コンクリート・基礎の欠損
(→内基礎の整備)



軒裏の補修
(→軒裏の部材入れ替え)



外壁塗装のはがれ
(→塗り替え)



1階玄関天井の雨漏り・天井材の欠落
(→天井材・雨漏り箇所の補修)



1階天井の雨漏り
(→天井材・雨漏り箇所の補修)



2階天井の雨漏り
(→天井材・雨漏り箇所の補修)

立面図がないため、写真で代用

旧南湖院第一病舎 概要



建造物の耐震診断等調査の実績

調査年 平成30(2018)年

「旧南湖院第一病舎等利活用基本方針」（平成30年3月）策定時に、2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法（（一財）日本建築防災協会）」に基づき、一般診断法を用いて、既存建物の耐震診断を行っている。

調査結果

上部構造評点が0.03と低く、「倒壊する可能性が高い」状況となっている。

登録名称	旧南湖院第一病舎（きゅうなんこいんだいいちびょうしゃ）
登録年月日	平成30年3月27日
敷地面積	2,800㎡（市所有地）
建築面積・構造及び形式	115㎡・木造二階建、スレート葺
用途地域	第1種低層住居専用地域(建ぺい率:50%,容積率:100%)、敷地面積最低限度100㎡、建築物の高さの最高限度10m
防火・準防火地域	準防火地域
高度地区	-
接道	1号道路
施設の位置付け	なし

旧南湖院第一病舎の保存状況と部位の改修の方向性



無筋の独立基礎
(→内基礎の整備)



柱の腐朽
(→柱材のやり替え)



外壁の腐朽
(→外壁材の一部やり替え)



内装の腐朽・雨漏り？
(→外壁材の一部やり替え)