

### 3. 管理計画

#### (1) 管理体制

馬場花木園の一部として整備される旧藤本家住宅主屋及び東屋が建つ敷地は、横浜市の所有である。敷地及び、敷地内建物は、横浜市が所有者兼管理団体として管理を行う。また、日常の管理に当たっては、指定管理者に委託する予定である。これらの業務分担は以下の通りである。

表 3-5 管理区分及び業務内容

区分	名称	業務内容
所有者 管理団体	横浜市 (北部公園 緑地事務所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理、修理、公開に関する指示、命令、勧告</li> <li>・指定管理者の選定・指導</li> <li>・保護に係る指定管理者への技術指導</li> <li>・保護に係る予算措置、方針・計画の策定</li> <li>・法に規定する手続き（申請・届出）</li> <li>・保護に必要な修理・整備の実施（小規模修繕を除く）</li> <li>・市有財産の監守その他、管理の総括</li> </ul>
指定管理者	未定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地における以下の日常管理業務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>公開期間・公開時間の変更、公開の停止・制限、行為の制限、条例に基づく許可の取消し等、現状回復、監守に係る業務、施設及び設備の維持管理、それに係る小規模修繕（巡回警備・監守、樹木等管理、清掃、各種設備保守点検、案内受付等）</li> </ul> </li> <li>・消防法に係る業務                             <ul style="list-style-type: none"> <li>防火管理者選定、防災計画策定、消防訓練実施</li> </ul> </li> <li>・施設の活用、市民との協働のための支援・人材育成</li> <li>・その他、横浜市と取り交わす協定書に定める業務</li> </ul>

#### (2) 管理方法

##### ア 保存環境の管理

指定管理者は、法とそれに基づく諸規定によって、旧藤本家住宅主屋及び東屋とその周辺を常に清潔な環境として保持し、適切かつ良好な状態で管理する。そのために、常駐管理人による毎日の清掃・整頓のほか、専門業者に委託して定期的に清掃・保守点検・メンテナンスを行う。

##### イ 建造物の維持管理

維持管理にあたって、①建造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。それぞれの内容について以下に示す。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。

なお、修理届を要する対象は、保存部分とし、修繕を超える修理を要する場合、指定管理者は速やかに横浜市へその旨を通報する。（手続きについては、「第7章. 保護に係る諸手続」参照）

表 3-6 維持管理の例

部位	①建造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
雨落ち 及び 犬走り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨落ちの清掃</li> <li>・下草の手入れ（剪定、草刈・消毒等）</li> <li>・雨落ち及び縁石のズレ・犬走りの亀裂等の点検（地盤変異等の早期発見）</li> </ul> ※進行性のある亀裂は経過観察	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同種同材による亀裂補修（犬走りの亀裂）</li> <li>・同種同材による補填・補修（雨落ち上玉石、メッシュシート等）</li> </ul>
基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・礎石等の不同沈下等の点検（不同沈下の早期発見）</li> </ul>	—
床下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通風の確保</li> <li>・蟻害の有無の点検</li> <li>・動物の侵入の有無の点検（進入防止銅製亀甲網の破れ等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同種同材による部分修理（進入防止銅製亀甲網等）</li> </ul>
壁、天井	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漆喰面の亀裂の点検（崩落、剥離等への留意）</li> <li>・汚れ、剥離の点検</li> <li>・通常の清掃</li> <li>・板壁（下見板等）、天井板等の割れ、ズレ等の点検</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漆喰による亀裂補修</li> </ul> ※荒壁に至る修理を要する場合は修理届を提出
土間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・亀裂、剥離、欠損の点検</li> <li>・通常の清掃</li> <li>・乾湿の調整（水分補充、通風の確保）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三和土による部分補修（亀裂、表面の凹凸等）</li> </ul>
床	<ul style="list-style-type: none"> <li>・傷、磨耗の点検</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同種同材による部分修理（割れ等の軽微な補修は、適宜実施）</li> </ul> ※根太に至る修理を要する場合は修理届を提出
屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・虫害発生予防としての日常の燻煙（囲炉裏等の火入れ）</li> <li>・雨漏れ点検</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同種同材による補修</li> <li>・定期的な差し茅の実施</li> </ul> ※1面以上の部分葺替えの場合は修理届を提出
建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開閉、金具等の点検、手入れ（敷居溝への施錠等）</li> <li>・日常の清掃（敷居溝の塵埃の除去）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同種同材による修理</li> <li>・障子紙の張替え</li> <li>・開閉不具合の調整</li> <li>・板戸（特に雨戸）板の留め外れ、反り補修（留め直し）</li> </ul>
囲炉裏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火気点検、消火点検（着火時常駐）</li> <li>・灰の清掃（灰の中のごみとり等）</li> <li>・灰足し</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理上の必要により、掲示板以外の箇所に掲示する場合は、ピン又は画鋸を用いる</li> </ul>	



## ウ 管理上の留意点

活用計画と連動するが、以下の点に留意し、管理を行う。

- 重量物を持ち込まない
- 物を移動する際に引き擦らない、衝撃を与えない
- 建具の開閉時は無理に力を加えず、丁寧に行うよう徹底する

## エ 管理上必要な届出（手続きについては、「第7章.保護に係る諸手続」参照）

### ① 毀損届

建造物に毀損が発見された場合は、横浜市へ速やか毀損届を提出する。

### ② 修理届

前項に定める範囲を超える修理を要する場合は、修理着手の30日前まで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はない。

## 4. 修理等計画

### （1）今後の保存修理計画

平成31年4月の馬場花木園としての開園を目指して実施する必要があるものは、以下の通りとする。

- 敷地測量を実施する（敷地境界・高低差・外構・樹木含）
- 地質調査を実施する
- 部分解体工事を実施する
- 部分解体調査を実施する
- 既存管理棟を含む防災施設について景観形成歴史的建造物を適切に保護できる整備を実施する
- 整備にあたっては関係法令に抵触しない整備を実施する
- 耐震性能を確保する補強等を実施する
- 可能な限りバリアフリーへ対応した整備を実施する
- 長寿命化へ配慮した整備を実施する
- 後世の参考となるよう工事内容等を記録し、報告書を作成する
- 広範な関連を構築可能とする展示を実施する

### （2）今後の維持等の措置

特定景観形成歴史的建造物として再整備された状態を維持すべく、適切に管理し、毀損等が発見された場合は、速やかに復旧の措置を図る。

建築材料として使用される自然素材（茅、土等）の維持のため、それらの維持修理に係わる中、長期計画を、茅葺の建造物をもつ他の公園等とも連携し、平成29・30年度公園整備事業の完了前までに、環境創造局公園緑地整備課、都市デザイン室を中心に協議する。

## 第4章 環境保全計画

### 1. 環境保全の現状と課題

旧藤本家屋敷地の周囲は、馬場花木園（風致公園）として整備されており、丘陵地に形成された谷戸の地形を良く残している。敷地北東側の高台の一部は「土砂災害警戒区域」に指定されている。

旧藤本家屋敷地は、今後、馬場花木園の一部として整備され、主屋及び東屋は公園施設として整備される。計画にあたっては、当屋敷地の地形を生かした保全活用と法令に準じた整備並びに、馬場花木園の整備方針へ十分に配慮した整備が必要となる。

### 2. 環境保全の基本方針

- 公園として、利用者の利便性や安全性を確保できるよう整備する。ただし、丘陵地に形成された谷戸の地形等の自然環境や景観の維持・向上に努めるよう配慮する。
- 旧藤本家住宅主屋及び東屋と一体となって、文化的、歴史的価値の重要性を学ぶ場として尊重する。
- 丘陵と谷戸が織りなす起伏のある地形や、湧水（ハケ水）、茅葺主屋と東屋（附属屋）が織りなす、かつての農村風景を偲ばせる景観を保全する。
- 馬場花木園と一体となって、自然環境の重要性を学ぶ場として尊重する。



### 3. 区域の区分と保全方針

当敷地内を以下のように区分し、保護の方針を定める。

表 4-1 建造物の区分と保護の方針

区域の区分	対象区域	方針
保存区域	建物の雨落ちまでの範囲	旧藤本家住宅主屋及び東屋の保護に不可欠な区域であり、原則として新たに建造物を設けず、建造物の保存修理のみ行う区域とする。
保全区域 (整備区域)	上記を除く計画対象敷地	景観を保全するための整備を行い、長期的歴史的景観の維持を図る区域。主屋及び東屋の防災及び活用のために必要な範囲で、防災設備や導入路、案内板等の便益設備を設置できる区域。

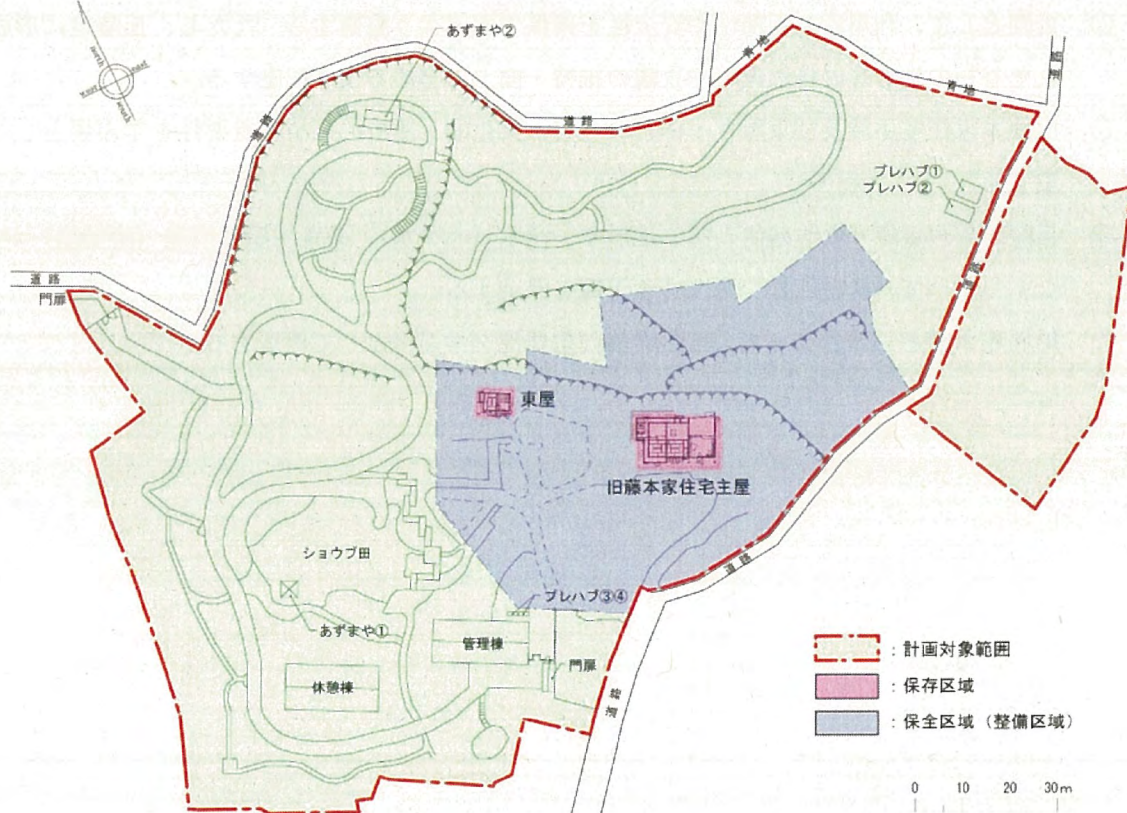


図 4-1. 区域区分図

## 4. 建造物の区分と保護の方針

計画対象範囲内に所在する特定景観形成歴史的建造物以外の建造物を、以下のように区分し、保護の方針を定める。

表 4-2 建造物の区分と保護の方針

区分	名称	棟数	保護の方針
新築計画建造物	詰所棟	1	主屋の管理・便益施設整備に伴い、機能と景観の連続性に配慮した修景等の整備を行う
	消火ポンプ小屋	1	主屋及び東屋の消火設備整備に伴い、機能と景観の連続性に配慮した修景等の整備を行う
既存建造物	管理棟	1	
	休憩棟	1	



図 4-2. 建造物の区分



## 5. 防災上の課題と対策

### （1）防災上の課題

延焼の恐れのある範囲に、火災の原因となるものはみられないが、旧藤本家住宅主屋及び東屋の屋根は、茅葺の燃材料であり、その火災予防及び火災に対処する防災設備（消火設備等）の整備が必須課題となる。

管理にあたっては、防災設備に関する必要な法定点検や日常点検を実施し、その機能が最良の状態で維持管理できるよう努める。

なお、耐震補強等工事までの間は、無人閉鎖管理状態となる。現況、主屋及び東屋周囲に仮囲いを設け、機械警備設備を設置して防災対応を図る。

### （2）斜面の管理

旧藤本家の敷地は丘陵地の谷戸に位置し、主屋及び東屋は、北側の丘陵傾斜地を背に建つ。特に敷地北東側の高台の一部は「土砂災害警戒区域」に指定されている。

公園基盤整備にあたっては、その良好な景観保全に配慮した上で、斜面の安全性を確保する整備を検討する必要がある。

管理にあたっては、斜面の変位に注意し、崩落の兆候を察知するよう努める。

### （3）周辺樹木の管理

旧藤本家住宅主屋及び東屋に近接している樹木等については、公園整備計画に伴い、枝下ろし、剪定、移植、伐採等の適正な措置をとる。新規の植樹については、景観の構成要素として相応しい位置や樹種（ケヤキ、竹など、江戸時代から見られる樹種）を十分に調査検討した上で、地域の歴史的景観を良く理解できるように整備する。

管理にあたっては、定期的な剪定、刈込、除草を行い、また、樹勢・樹形の維持に努め、転倒被害防止に努める。特に旧藤本家住宅主屋及び東屋に近接する樹木については、転倒防止に十分に配慮する。

## 第5章 防災計画

### 1. 防火・防災計画

茅葺屋根で、囲炉裏を使用する旧藤本家住宅主屋及び東屋を、公園内施設として活用するため、防災計画を定める。

#### (1) 防火計画

##### ア 当該歴史的建造物の燃焼特性

旧藤本家住宅主屋及び東屋は、木造平屋建て、茅葺屋根の建物であり、現在一般に新築される住宅に比べると、その燃焼性は高いと言えるため、防火については適切な措置が必要である。

また、第3章に定める通り、囲炉裏を使用した日常の茅葺屋根等の燻煙作業があり、活用上、当時の建物の使い方等を情景再現することから、建物内部での火気管理には十分な注意が必要である。

当該歴史的建造物の燃焼性（規模／構造）

○旧藤本家住宅主屋	： 桁行 16.30m	梁間 9.27m	茅葺
○東屋	： 桁行 6.36m	梁間 3.63m	茅葺

※消防法施行令別表第1「(15)項 事務所」に該当する

##### イ 延焼の危険性

旧藤本家住宅主屋及び東屋は、外壁、軒裏、屋根全てにおいて燃材料（自然材料）で造られており、また、建具は木製板戸、障子等で防火設備（防火戸）とはなっていない（東屋の外壁は近年改修され、ラスシート張りの上モルタル塗り）。

隣地境界線及び道路中心線から外壁までは3m以上確保され、建築基準法上の延焼の恐れのある部分には該当しない。主屋と東屋、馬場花木園内の建物（管理棟等）はそれぞれ十分に離れており、延焼の可能性は極めて低い。

敷地周辺の建造物としては、北東側約50mに東西に並んで10棟余の住宅等が建ち、南東側約40mに1棟の住宅が建っている。また、敷地北は馬場花木園の雑木林があり、山林火災の可能性はある。

##### ウ 防火管理の現状と利用状況に係わる課題

日常の管理は指定管理者に委託し、日常的な防災管理も併せて指定管理者が実施していく。所轄消防署は約1kmに位置し、通報から消防隊の到着まで最短では約10分程度で済むが、当地付近の道路が狭く、実際の所要時間はそれ以上と考えられる。何れにしても、火災の早期発見と有効な初期消火活動が重要となる。

活用計画内において不特定の人々の利用等が想定されるため、防火管理計画にそった火災の予防と早期発見及び、初期消火の徹底、火気使用箇所の限定（囲炉裏）及び、着火から消火までの常駐火気管理者の設置等が必要となる。



本整備計画では、自動火災報知設備や炎感知設備及び、自動散水式放水銃等の消火設備を設置する。また、本公園は夜間閉鎖時、無人となるため、電話回線等を利用した機械警備会社への異常警報連動通知システムを用いた管理を行う。

管理者は、消火設備等の使用方法について定期的な訓練を行う必要があり、遠隔監視者は災害時の対処方法、連絡体制等を周知する必要がある。また、各システムのメンテナンスには十分な注意が必要である。

## （2）防火管理計画

### ア 防火管理者

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。

### イ 防火管理区域の設定

本計画地全体を防火管理区画とする。



図 5-1 防火管理区域及び防火対象建造物

### ウ 防火環境の把握

防火管理者をはじめ管理に携わる者は、防火管理区域内に存在する建造物、その他の物件の燃焼特性、火気の使用状況等の防火に係わる環境を把握する。

### エ 予防措置

#### ①火気などの管理

古民家ゾーンは禁煙とし、一般利用者に対して標識等により明示する。

旧藤本家住宅主屋及び東屋の通常管理における囲炉裏等の火気使用に対しては、着火から消火まで火気管理者を常駐し、その管理及び、後始末を厳重にし、火災を未然に防ぐ。

冷暖房器具は、火気使用のない種類の器具を用いるとともに、温度管理にも注意を払い、火災を未然に防ぐ。

詰所棟の洗場には、電気式コンロ、電機式給湯器等を整備する。

### ②可燃物の管理

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う。

日常管理に使用する薪等の保管場所を限定して、管理する。

### ③警備

公開時間内は管理者が定期的に確認を行い、特に火気管理を厳重にする。

夜間は施錠管理、機械警備で対応し、建造物周辺に可燃物を放置しないことを徹底する。

また、放火予防にかかる近隣とのコミュニケーションの充実を図っていく。

### ④安全対策

表 5-1 安全対策

避難誘導	緊急時の避難口としては、「ダイドコロ」の南側出入口、「土間」及び「チャノマ」北側開口部とする。 避難誘導先は藤本家住宅主屋の西側広場とする。
収容人数の管理	開館時は、受付に記名帳等を置くなどして、入場者数を記録する。 なお、多数が同時入場する場合、保存上や防災上、また災害発生時の避難誘導上も問題が起こりうるため、警備スタッフを配置する。

## オ 防火管理体制

火災発生時、開園時は指定管理者により、火災の確認、関係機関への通報、来館者の避難誘導、重要物件の搬出、初期消火活動にあたる。

夜間施錠時は、消火設備の自動起動による初期消火活動、並びに、警戒警備会社への異常警報連動通知システムによる火災確認、関係機関への通報により対応する。

消火作業は鶴見消防署及び地元消防団による。

消火訓練は、指定管理者による訓練を毎年2回以上実施する。また、地元消防団と連携した訓練を年1回以上実施する。

## (3) 防犯計画

### ア 事故歴

旧藤本家住宅に関しては、これまでに毀損、放火、盗難等に係わる事故発生の履歴はない。

### イ 事故防止のための措置

公開時間内は指定管理者による巡回（説明等を通し、来訪者と会話することによる人物把握等）を行う。夜間は、施錠管理並びに機械警備で対応する。



## ウ 今後の対処方針

不審者の通報等事故防止や異常の早期発見については、近隣とのコミュニケーションの充実を図る。

## （４）防火・防犯設備計画

### ア 設備整備計画

#### ①火災警報設備

旧藤本家住宅主屋及び東屋は、消防法の「(15)項 事務所」（消防法施行令別表第1）にあたり、非常警報設備の設置が義務付けられている。なお、自動火災報知設備の設置は義務付けられていない。しかし、茅葺屋根をもつ特定景観形成歴史的建造物として、その用途は「(17)項 重要文化財建造物」同類と判断され、同項の用途で設置を義務付けられている自動火災報知設備を設置し、非常警報設備の代替とする。設置にあたっては、消防法の設置基準を満たすこととする。

また、漏電火災警報器や、茅葺屋根等の火災感知として炎検知設備を自主設置する。炎検知設備は、建物の各面を監視できる位置に設置する。（「文化財保存・管理ハンドブック（改訂版）」（文化庁文化財部参事官（建造物担当）観衆 2005）では、自動火災報知設備を設置する電力会社供給の外線引込箇所毎に漏電火災警報器の設置を推奨している。）

#### ②消火設備

茅葺屋根をもつ特定景観形成歴史的建造物として、火災時の初期消火並びに、延焼防止のため、消火設備を自主設置する。

水源は貯水方式とし、水量、圧力を満たすため、必要量を確保した貯水槽、消火用エンジンポンプの設置を検討する。

初期消火設備は、自動散水式放水銃を設置し、自動火災報知設備及び炎検知設備等との連動を図る。自動散水式放水銃には、易操作消火栓を併設し、建物内部の局所的消火活動への対応を図る。

#### ③防犯設備

夜間施常時の対応として、機械警備を導入する。

センサー等による侵入警報設備を設置し、異常発報時は、電話回線を利用して機械警備会社へ通報する。

### イ 保守管理計画

防災設備の維持管理については、消防法に定められた点検の他、自主点検（日常点検、定期点検等）を行い、設備の位置・構造・不良事項・要注意事項を的確に把握すると共に、その機能を最良の状態で維持していく必要がある。

今後、点検整備指針、結果報告書、防災設備の手引書の作成を検討する。

## 2. 耐震対策

### (1) 耐震診断

#### ア 地震時の安全性に関わる課題

平成25年度の「馬場花木園古民家現況調査・耐震診断業務委託」において、地震力に対して耐震診断（精密診断法2（保有水平耐力計算による方法））を実施しており、構造耐力不足との結果がでている。

今回の修理にあたっては、より詳細に耐震性を評価すると共に、建物特性に則した構造補強等の対策を具体的に検討する。

#### イ 防止措置

旧藤本家住宅主屋及び東屋の内部は、今後展示を行う計画である。展示等で転倒や落下の恐れのあるものについては防止措置を講じる。外部においては、棟造の雁振瓦等の落下防止措置を行う。

#### ウ 今後の対処方針

旧藤本家住宅主屋及び東屋は、構造面の補強等を進めると共に、ソフト面の対策をあわせて実施することとする。

本建物の過去における直接的な地震被害の有無の記録はないが、現状を確認する限り、大きな被害はなかったと推察される。しかし、現状確認される建物の全体的な柱脚への飼木（高さ調整）補修等より、丘陵の谷戸という敷地形状から地盤が流出し、建物の不陸、傾きが生じたことと推察される。敷地の基盤整備について適切な対策を講じた上で、建物自体の補強を実施する。

また、日常の維持において破損箇所の把握と部分的・応急的な補修に努める。更に、本計画に記載する今後の維持管理、使用方法、周辺環境の整備、防災施設等の充実等の対処安を耐震対策の観点からも具体化し、実施するよう努める。

### (2) 地震時の対処方針

指定管理者は、地震時には被災者の避難誘導や救助を優先して行うと共に、直ちに関係機関に被災状況を通報する。横浜市と指定管理者は、人命の安全が確保されたら直ちに連携して、歴史的建造物等とその保護に努め、必要な場合には次のような措置をとることとする。（手続きについては、「第7章.保護に係る諸手続」参照）

#### ア 歴史的建造物等に延焼の危険がある場合

初期消火活動に努め、延焼により焼失が確実と思われる場合には、当該歴史的建造物等の解体或いは、撤去も含めた適切な対応をとる。

#### イ 歴史的建造物等が大きく破損した場合

危険部分を撤去及び格納すると同時に、雨水の浸透を防ぐために破損部分を防水シートで覆う。軒先の垂れ下がりに対しては、支柱等で支持すると同時に危険部分に立ち入り制限の措置をとる。



なお、破損部分が公共道路等を塞ぎ、周囲に甚大な影響を与えることが予想される場合には、可能な限り専門家の立会いを得て、速やかに部材等の解体或いは、撤去を行う。

#### ウ 歴史的建造物等の主要な構造部が大きく傾斜した場合

支柱やワイヤー等で一時的に支持すると同時に、全体に立ち入り制限の措置をとる。

### 3. 耐風対策

#### (1) 被害の想定

平成 25 年度の「馬場花木園古民家現況調査・耐震診断業務委託」においては、地震力に対してのみ耐震診断を実施しており、風圧力に対しての検討はなされていない。

過去 30 年間（平成 7 年～22 年）における平均値（国土交通省気象庁）をみると、横浜市の平均風速は 3.5m/s、最大風速は 22.2m/s、最大瞬間風速は 43.4m/s、となっている。最大風速を記録した際の風向は北で、台風 17 号の影響であった。最大瞬間風速の風向は南西で、こちらは爆弾低気圧の影響によるものである。

風向を夏季、冬季で見ると、夏季においては海、陸風の影響を強く受けて三浦丘陵に沿って吹く南西の風向が卓越しており、一方、冬季においては季節風による北からの風向が卓越する。

何れにしても、その際の旧藤本家住宅主屋及び東屋の被災等の記録は定かではない。

想定される被害としては、風力及び飛来物による建物の破損、屋根材等の飛散、樹木等の倒伏が考えられる。

#### (2) 今後の対処方針

旧藤本家住宅主屋及び東屋、それぞれについて、風圧力に対する検討を実施する必要がある。

強風時の茅の飛散を防止するため、差し茅や部分葺替え等を適切に実施して、茅葺屋根を健全に維持する。

公園整備に伴い、旧藤本家住宅主屋及び東屋に近接し、倒伏の恐れのある樹木は、伐採等の対応を図り、開園後は樹木の管理を適切に行い、倒伏による被害防止に努める。また、暴風雨により雨水が浸入する可能性が高い箇所については、再建の際に構法的改善等を行い、その軽減策を図る。

なお、指定管理者は、台風等の強風が予想される際には建物への被害を防ぐ仮設の設置や、閉園する等、災害予防に努める。また、風害時には被害拡大防止のため、被害状況の把握に努めるものとする。

## 4. 急傾斜地崩壊対策

### （1）予想される災害

本計画地北東側の高台の一部は「土砂災害警戒区域」に指定されている。

また、主屋及び東屋と北側斜面地との距離が近く、崖崩れによる被害が想定されることから、改善措置等の検討を行った。

### （2）当面の改善措置と今後の対処方針

「横浜市建築基準条例」第3条（崖）に基づき、安息角の検討を行った結果、主屋及び東屋には、崖崩れによる影響はないと考えられる。維持管理・活用のために新築する主屋北側の詰所棟については、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」の基礎の立ち上げを行う必要がある。

また、地域と連携した災害対策を講じ、被害状況の把握と被害拡大防止に努めるものとする。万が一被災したときは適切に対処できるよう、横浜市、指定管理者は連携して、ボランティアや地域住民との協力体制を構築するよう努めるものとする。

---

1 「土砂災害防止法」による



## 第6章 活用計画

### 1. 公開その他の活用の基本方針

鶴見区には茅葺屋根の建物は少なく、特に市有地となっている施設は、みその公園の「横溝屋敷」と、この「旧藤本家住宅主屋及び東屋」のみである。「旧藤本家住宅主屋及び東屋」は、茅葺屋根を持つ認定歴史的建造物として、歴史的、文化的価値の高い貴重な建造物である。茅葺民家の家屋内にある囲炉裏は、茅葺屋根の燻蒸効果（防虫等）や、食事の煮炊き、暖房などの機能を併せ持ち、生活に欠かすことのできない設備であったが、横浜市内では保存例が少なく、鶴見区では唯一の保存事例となる。

屋敷地は、鶴見区内でも貴重な公園として、まとまった緑地が保存されており、丘陵地に形成された旧馬場村の谷戸田の雰囲気を良く留めている。

拡張する馬場花木園は、四季折々の花々を楽しめる特性をもち地域住民の交流やふれあいの場としても活用されて、屋敷地はこの馬場花木園と一体的に、四季を通してふるさとの里山と古民家の景観を有する貴重な資源としての活用が期待されている。

本計画にあたっては、囲炉裏を有する茅葺民家として、周辺の谷戸の地形及び自然を継承し、かつての里山と古民家、そして四季折々の花が織りなす農村風景を偲ぶことのできる活用を基本とする。また、江戸時代末期から明治初期にかけて建築され、現在まで継承されてきた農家の遺構としての特徴や、茅葺民家のもつ内部環境を実体験できることを重視する。

活用にあたっては、以下を基本方針の柱とし、市と指定管理者は密接に連携してこの実現を図るものとする。

- ① 茅葺屋根と囲炉裏を有した建造物として保存し、歴史を学べる場として活用する。  
公開にあたっては建造物そのものの展示や解説のみならず、地域住民並びに市民の交流やまちづくり活動の場としても機能するよう運営を行う。
- ② 旧藤本家住宅主屋及び東屋と馬場花木園の良好な自然環境を一体的に運営し、それらがもつ景観的、歴史的、文化的価値を十分に活かすことで魅力や集客力を高めていく。
- ③ 周辺地域のまちづくりにも波及効果を与えるよう、周辺の学校や文化施設（歴史的公開活用施設：馬場赤門等）が企画・運営する講座やイベント等にも関連付け、学習の拠点、周辺歴史散策の拠点として活用を図る。また、関係団体や市民主導型のイベント等にも柔軟かつ積極的に利活用を促し、その活動支援にも取り組む。

## 2. 公開活用計画

### (1) 建造物の公開活用

主屋及び東屋の整備にあたっては、現状維持を基本とし、活用のために必要な多目的トイレや管理者用の詰所は、主屋北側に新築する詰所棟に集約する。主屋及び東屋に必要な、バリアフリー施設や設備等の整備については、その歴史、価値を損なわない計画とする。

公開にあたり、公開範囲を下記のように設定し、図 6-1 のように区分し、それぞれの性格付けをする。

なお、旧藤本家住宅主屋及び東屋は、各建物単独での活用だけではなく、公園内施設として、公園内別棟施設（管理棟・休憩棟・あずまや）、公園内広場等と連動した幅広い活用を図る。

表 6-1 建造物の公開活用区分

A エントランス	導入口（常時公開）
B ディスプレイ	<p>常時公開とし、C と連動して一部展示の見直しを行う</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定景観形成歴史的建造物としての旧藤本家住宅主屋及び東屋の紹介 <ul style="list-style-type: none"> <li>特定景観形成歴史的建造物である建造物そのものの価値</li> <li>旧藤本家の範囲やその歴史、文化、地域遺産としての価値</li> </ul> </li> <li>・ 旧馬場村（現鶴見区馬場）の歴史と現在の紹介 <ul style="list-style-type: none"> <li>農地（谷戸田）、菖蒲園としての歴史</li> <li>周辺都市との関連、交わり</li> </ul> </li> <li>・ 周辺自然環境及び、その植生や価値の紹介</li> <li>・ 古民家の生活形態を紹介</li> </ul>
C コミュニケーション	<p>周辺地域や古民家の特色を活かした講座等の開催や、地域住民、市民の多様な利活用場として活用する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 講座等の場 <ul style="list-style-type: none"> <li>関連施設と連携した歴史講座やイベントの開催等</li> </ul> </li> <li>・ 多様な利活用場 <ul style="list-style-type: none"> <li>市民による音楽・美術等の文化活動の場や、地域交流の場、公園利用者のサービス拠点など多様な利活用場として活用を図る</li> </ul> </li> </ul>
D レスト	便益スペース
E サービス・ストック	常時、管理人詰所や施設備品、イベント道具等の収納スペース



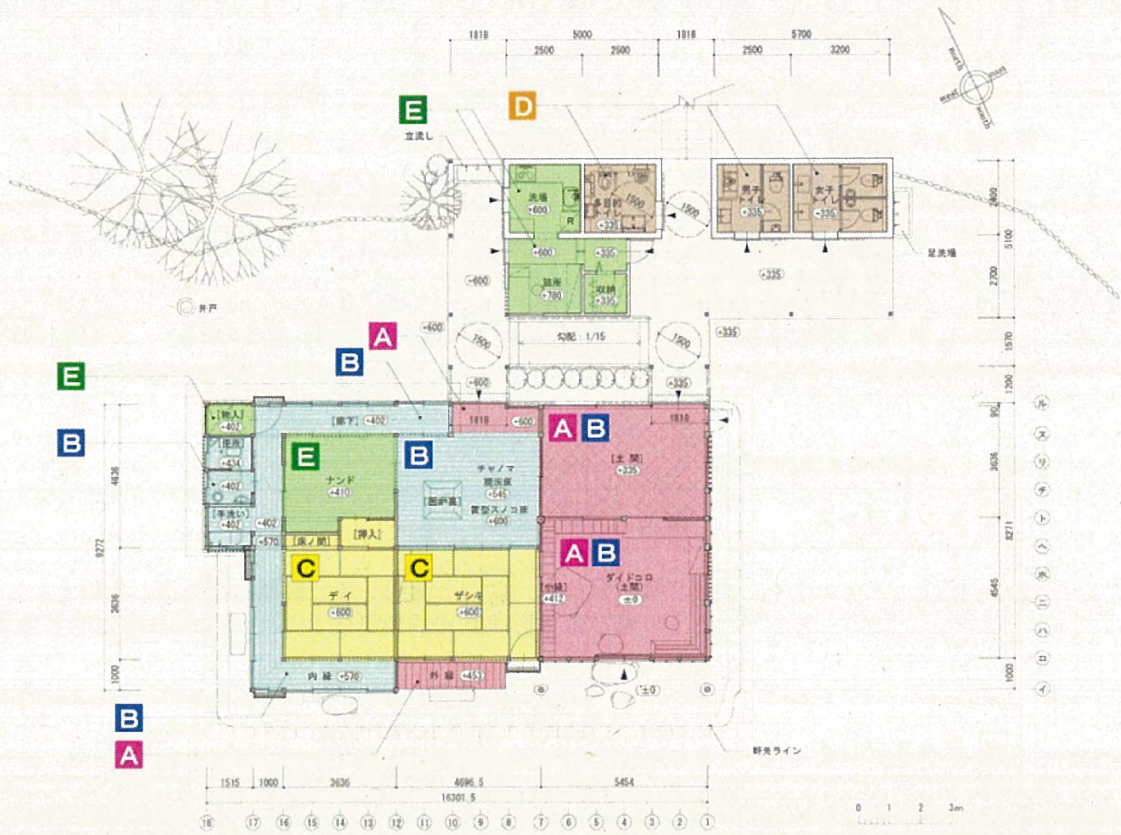


図 6-1. 主屋 公開範囲図

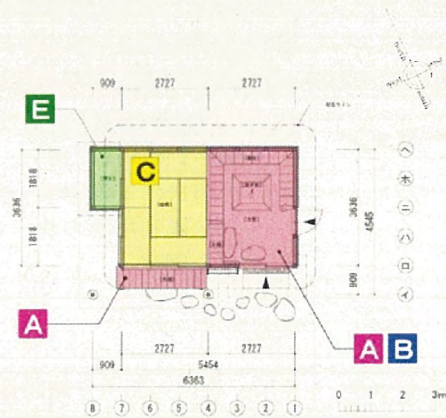


図 6-2. 東屋 公開範囲図

凡例

A	エントランス
B	ディスプレイ
C	コミュニケーション
D	レスト
E	サービス・ストック



## （2）外構（公園）の公開活用

本計画地は公園拡張予定地であり、一般公開を行う。

利用者が自由に見学できることで、旧藤本家住宅主屋及び東屋を身近に感じることができるよう、また、公園としての利用を考慮し、敷地全体を公開範囲とする。計画にあたっては、旧藤本家住宅主屋及び東屋と本計画地一帯の谷戸の地形や里山の景観に配慮して茅葺屋根と囲炉裏のある古民家としての魅力を十分に活かすとともに、菖蒲や牡丹見物に活用されていた建物の由来を伝えつつ四季折々の花が咲く馬場花木園と一体的に活発な活用が図られるような、花の名所づくりを行う。



図6-3. 外構 公開範囲図



### 3. 活用基本計画

#### (1) 計画条件の整理

##### ア 法的条件・遵守すべき法規等

- 景観法、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例  
特定景観形成歴史的建造物への指定。
- 建築基準法、横浜市建築基準条例  
ただし、特定景観形成歴史的建造物については、「建築基準法第3条第1項第3号  
保存建築物」同等として、建築審査会の同意を得た上で、適用除外とする。
- 消防法、横浜市火災予防条例
- 横浜市福祉のまちづくり条例  
ただし、特定景観形成歴史的建造物の価値を損なわないよう配慮する。

##### イ 関連計画

- 「はじめに」に掲げる諸計画

#### (2) 建築計画（基本計画）

##### ア 平面計画

旧藤本家住宅主屋は、港北区篠原より移築され、個人住宅として現在まで継承されてきた。また、東屋は茅を保管する納屋として建てられ、後に改修されて茶室として使用されてきた。

主屋及び東屋は、その景観的、文化的、歴史的価値が再認識、再評価され、保存、継承、再活用されることとなった。公開活用には、特定景観形成歴史的建造物として、地域の原風景の維持、継承、景観形成のため、旧藤本家住宅主屋及び東屋のもつ歴史的価値を最大限に引き出すことが重要課題の一つである。

そのためには、この建物の特性を最も表す時代（復元年代）の把握及び、選定、その年代への復元が必須となる。

主屋は、農家として江戸時代末期から明治初期にかけて建築されたと考えられ、大正2年（1913）に当地へ移築された。移築後、チャノマ・ナンド境の改変や、北西側下屋の増築がなされている。なお、建築当初や、移築された当時の姿を知ることのできる資料は残されていない。目視可能な範囲での痕跡調査では、建築当初、移築時、改修時等、複数の時期の痕跡が確認された。それぞれの時期の痕跡が混在しており、建物が建った状態でその改変等の変遷根拠（痕跡等）を詳細に把握することは困難である。

主屋は、民家（農家）として建築され、澤野家により当地へ移築されてからも、同じ用途で使用されてきた。藤本家の所有となった後は、住宅として使用され、後年は菖蒲園の休憩施設としても利用された。また、東屋は主屋の附属屋として建てられた納屋を改修し、茶室として利用されてきた。主屋及び東屋の現在の姿は、積層した歴史を内包した姿である。

以上より、本活用計画では、主屋・東屋共に復元を行わず、現状維持を基本とする。主屋北側に活用上必要な多目的トイレや管理者用の詰所、厨房を増築する計画とする。

今後、耐震補強等工事と並行して実施する部分解体調査により、詳細な工法、痕跡等の情報を得る可能性が高いと考えられ、その際は、学術経験者等の助言の元、活用計画へ反映し、変更を行うこととする。

## イ 施設等整備計画

活用計画の具体化に従って、以下の内容を検討する。ただし、実施計画は別に定める。

- 旧藤本家住宅主屋及び東屋がもつ構造特性に基づいた適切な補強
- 第3章で示した劣化・破損部分について、茅葺きの全面葺き替え、囲炉裏の補修等、「第3章2. 保護の方針」に沿って補修を行う
- 車椅子利用者用出入口の設置  
ただし、新たに設置する出入口は、後の改修が著しい裏側へ新たに設け、歴史的なものと判別可能なデザインとする。
- スロープの設置  
ただし、可能な限り、バリアフリーに対応した整備を行うものとするが、特定景観形成歴史的建造物としての景観を著しく阻害しないよう配慮すると共に、歴史的建造物に及ぼす影響が軽微なものとする
- 冷暖房機器の設置  
ただし、室内機、室外機とも特定景観形成歴史的建造物としての景観を著しく阻害しないよう配慮すると共に、歴史的建造物に及ぼす影響が軽微なものとする
- 照明器具の設置  
ただし、照明器具は、特定景観形成歴史的建造物としての景観を著しく阻害しないよう配慮する。
- 活用に伴う室内サイン（案内・避難等）の設置
- 活用のために必要な展示什器の設置。ただし、作り付けとせず、かつ過度な集中荷重がかからない形式とする。
- 便益施設等  
「多目的トイレ」及び「男女トイレ」を、主屋北側の詰所棟内に設ける。主屋北西側の既存トイレは展示物とし、通常は使用しない。
- 詰所  
「詰所」を主屋北側の詰所棟内に設ける。古民家ゾーンの防災設備関係は詰所内で集中管理とする。
- 厨房施設  
お茶の提供等のため、IHキッチンや配膳台を備えた「洗場」を、主屋北側の詰所棟内に設ける。
- 立流し・足洗場  
イベントや花木の管理作業等のため、立流し及び足洗場を設ける。



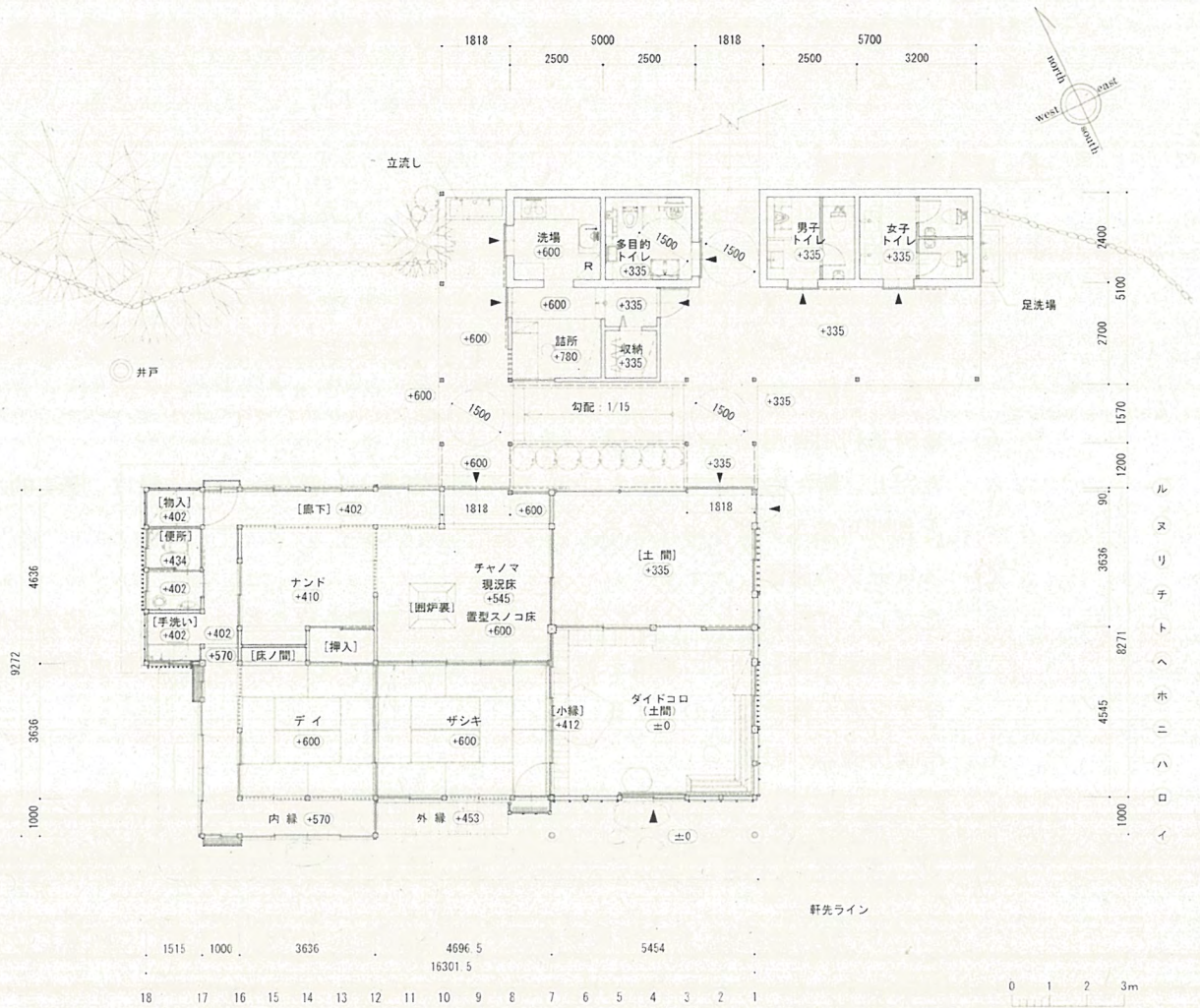


図6-4 主屋 改修平面図

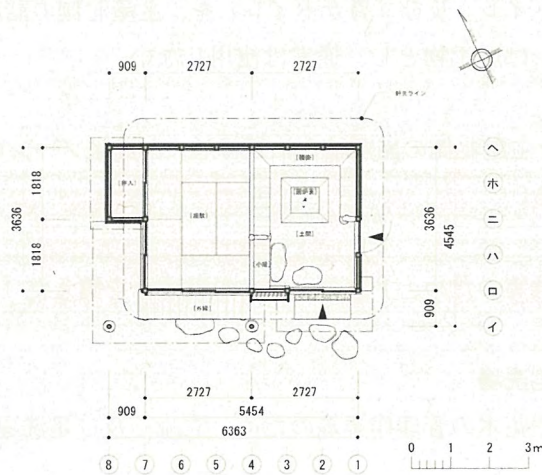


図6-5 東屋 改修平面図

### （3）外構及び周辺整備計画

- 案内表示や説明板等の設置  
ただし、景観面や利用面を考慮した体系的なものとなるよう配慮する。
- 利用者用、管理者用駐車場  
駐車場は設けない。

### （4）管理・運営計画

第3章で示した管理体制を基本とし、関係機関等に協力を求めながら管理運営を行う。

## 4. 実施に向けての課題

### （1）管理運営に携わる人材の確保と養成プログラムの制作・実施と充実

活用の主体となる指定管理者の自主事業企画の例や、すでに馬場花木園で活動している地域のボランティア組織との連携など、実際に管理運営に携わる人材の確保と活動の拡大に向けた計画の検討、養成プログラムを検討、制作する必要がある。

また、能動的な活動を行う主体（市民団体等）との協力体制の構築も検討課題として挙げられる。

### （2）安全性・利便性の確保

- 活用の検討に当たっては、利用者の安全性の確保が優先される。このことから防火、構造等の安全性を確保する必要がある。
- 茅葺屋根と囲炉裏は燻蒸に活用するためほぼ毎日使用する。防火措置については、歴史的価値の保全を重視するためスプリンクラー等のハード整備ではなく、点火から消火までの管理者の常駐、未使用時の定時巡回等の人的対応による。また、消火器を設置する他、鎮火手順のマニュアル作成を行い管理者へ周知する。
- 段差等のバリアフリー化については、固定式スロープを設置すると共に、ハード面で補えない箇所等はスタッフ等による介助等の人的対応によって補足する。
- 活用の充実に伴う建築計画にあわせ、照明・空調設備等の設置や必要電気容量等を検討する必要がある。

### （3）公開への準備

旧藤本家屋敷地は、隣接する馬場花木園（風致公園）の一部として整備され、旧藤本家住宅主屋及び東屋は公園内施設（歴史的建造物）として保存活用される。

主屋及び東屋は、公園等の整備にあたって、耐震補強工事、活用改修工事及び補修工事を実施する。市は、横浜市認定歴史的建造物である茅葺屋根の主屋と、茅葺の東屋をその景観上、歴史上の重要性から「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」の「特定景観形成歴史的建造物」として評価し、指定申請した。更に茅葺屋根の本建物は、指定を受けることで「建築基準法第3