

(4) 建造物の概要

旧齋藤氏別邸庭園の建造物（構造物、庭園工作物を含む）は、起伏のある庭園内に配置された複数の建物から構成される。これらのうち保存対象となる建造物は、表3-3に示す通りである。なお、計画地にはこの他の外構として、駐車場、東門（通用門）、敷地境界をなす境界塀が含まれるが（第3章3-2.（1）「名勝指定地と計画区域」を参照のこと）、これらは文化財としての保存対象ではない。

表3-3 建造物・構造物・庭園工作物の概要（保存対象建造物のみを記載）

	名称	規模* ¹	桁行／梁間* ¹	構造／仕様	工事履歴	保護方針* ²
保存対象建造物	主屋	東側増築棟を除く 1階床面積： 363.30m ² 2階床面積： 112.88m ²	桁行：35.201m 梁間：31.049m	木造一部2階建 入母屋造 (一部寄棟造) 棧瓦葺平入	整備工事 一部構造補強 (平成23年度)	【外観／内部】 保存 保全 その他
		東側増築棟 1階床面積： 61.22m ² 2階床面積： 34.11m ²	桁行：11.230m 梁間：4.855m	木造2階建 寄棟造 棧瓦葺	整備工事 一部構造補強 (平成23年度)	【外観】 保全・その他 【内部】 その他
	北土蔵	1階床面積： 49.69m ² 2階床面積： 46.32m ²	桁行：9.100m 梁間：5.400m	木造2階建 切妻造 棧瓦葺 妻入	整備工事 (平成23年度)	【外観／内部】 保存
	南土蔵	1階床面積： 17.34m ² 2階床面積： 12.24m ²	桁行：5.456m 梁間：3.178m	木造2階建 切妻造 棧瓦葺 妻入	整備工事 (平成23年度)	【外観】 保存 【内部】 保全
	茶室 「松鼓庵」	1階床面積： 65.29m ²	桁行：10.969m 梁間：9.531m	木造平屋建 切妻造 棧瓦葺 妻入	整備工事 一部構造補強 (平成23年度)	【外観／内部】 保存
	四阿	床面積：4.22m ²	桁行：1間半 梁間：1間	木造平屋建 切妻造／寄棟造 杉皮葺	整備工事 (平成23年度)	【外観／内部】 保存
	待合	床面積：8.33m ²	桁行：2間 梁間：1間	木造平屋建 寄棟造 銅板葺	軒下復旧 整備工事 (平成23年度)	【外観／内部】 保存
	正門・中門・ 庭門・茶庭 門及び各塀	(未計測)	正門：3間1戸 中門：1間1戸 庭門：1間1戸 茶庭門：1間1戸	正門：切妻造（むくり屋根）棧瓦葺の棟門 中門：塀と棧瓦葺屋根を一続きにする隠門 庭門：切妻造銅板一文字葺の棟門 茶庭門：切妻造杉皮葺の棟門	整備工事 (平成23年度)	【外観】 保存 その他

*1：主屋、土蔵、茶室の規模等に関しては、新潟市『旧齋藤家別邸整備工事報告書』（平成24（2012）年11月）p.1より抜粋した。
*2：保護の方針については、新潟市教育委員会『名勝 旧齋藤氏別邸庭園保存活用計画』（平成29（2017）年3月）p.157-161に従ったが、一部必要に応じて変更した。

全体

旧齋藤氏別邸庭園の作庭理念は「庭屋一如」とされ、庭園と建造物との調和に重きがおかれていることが、一つの大きな特徴である。建造物は、主屋をはじめ、庭園高台にある茶室と、これに関連する待合や四阿から構成され、全体的に大き過ぎず、自然美の中に溶け込むように開放的で、数寄屋風の和風建築の美しさが追究されている。

主屋

敷地南側の低地部分を占め、正門に最も近い場所に位置する主屋は、入母屋造2階建の座敷棟を中心として、東西に長い雁行型の平面をもつ。座敷棟の西側には、寄棟造平屋の居室棟があり、こちらは床が数段高くなっている。また、東側には脇玄関を備えた入母屋造平屋の棟が連続し、さらに北東隅の昭和57年(1982)改造による増築棟(寄棟造2階建)、並びに、その南側に位置する2棟の南北土蔵(いずれも切妻造2階建)へと廊下で繋がっている。

主屋の変遷に関しては、古史料とヒアリングから、大まかな情報が得られている(図3-13)。加賀田家の所有であった昭和57年(1982)の改造より前は、ほぼ創建当初の姿を保っていたようである(『旧齋藤氏別邸基本調査報告書』p.53)。東側の増築棟の場所には、もともとは湯殿(木造平屋で湯殿、便所、竈、流しを備えていた)と離れ(木造平屋:女中部屋等、6畳程度の和室が2間あり、主屋と斜めの渡り廊下で繋がれていた)が存在していた。あまり鮮明ではないが、昭和36年(1961)撮影の古写真にも、現在は失われた湯殿を確認することができる。

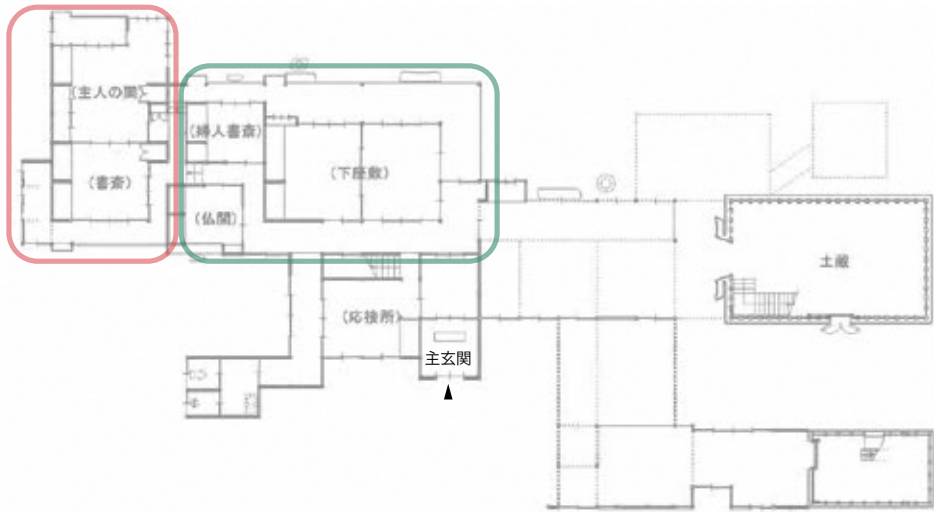
部屋の使い方としては、主玄関から西側を接客と居間空間、東側を下玄関と台所、女中部屋等にあてており、西を上手、東を下手とする空間構成が読み取れる。主玄関から直接入ることのできる1階の2間続きの大広間から、また、主玄関から近い階段からアクセスできる2階の同じく2間続きの大広間から、庭園の広い眺望を得ることができる。天井を高く、柱間を広く、柱を細くして、庭園の眺望景観を最大限に楽しむための建築的な工夫がなされている。

室内は、各部屋でそれぞれ床廻りや天井等に銘木が多用され、欄間にも意匠が凝らされている。また、日本画家・佐藤紫煙(1873～1939)の落款がある板戸絵が1階に2か所、2階に1か所建て込まれており、この他に作者不明の襖絵も随所に施されている。

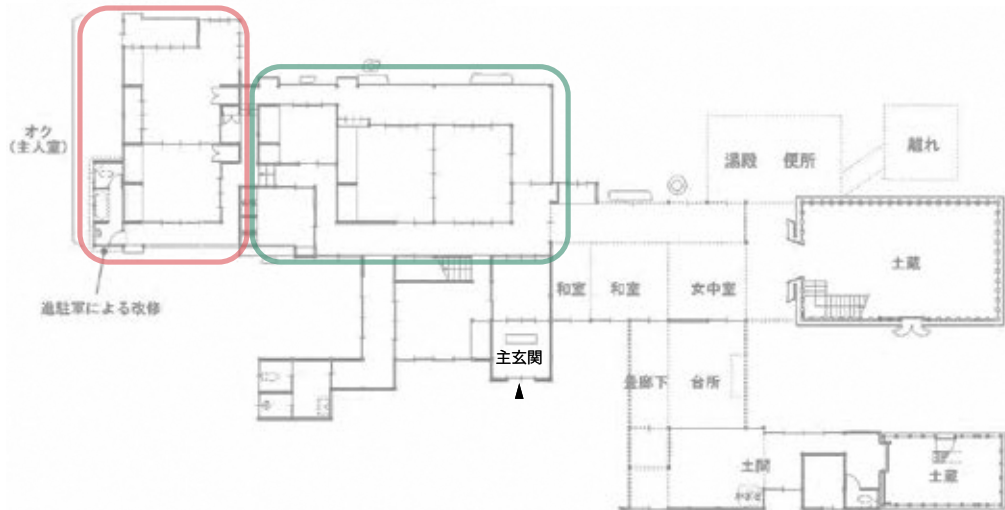


凡例

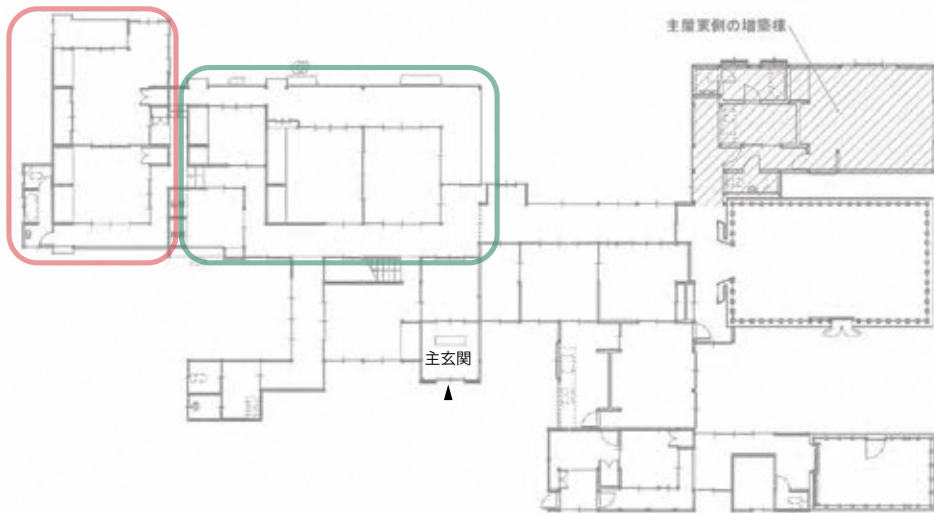
- : 居室棟
- : 座敷棟



主屋 創建時（大正7年）推定間取図（部屋名称は古史料による）



主屋 ヒアリングによる推定間取図（昭和57年以前）



主屋 推定間取図（昭和57年以降）

図 3-13 主屋平面の変遷（『旧齋藤家別邸基本調査報告書』（平成23年3月）p.56より抜粋、加筆）



写真 3-31 主屋 居室棟 南から望む



写真 3-32 主屋 座敷棟 北から望む



写真 3-33 主屋 1階西の間から主庭を望む

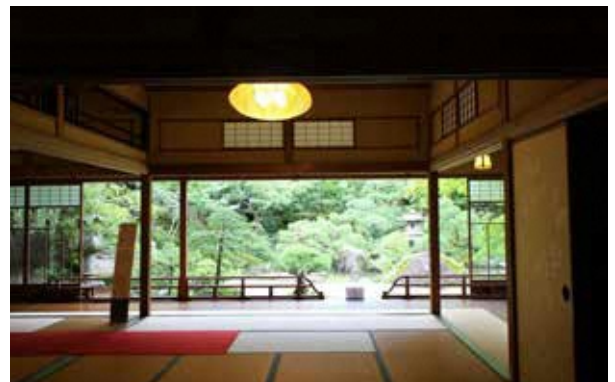


写真 3-34 主屋 1階大広間から主庭を望む



写真 3-35 主屋 1階仏間



写真 3-36 主屋 1階座敷



写真 3-37 主屋 2階大広間



写真 3-38 主屋 2階座敷
撮影 カメガイアートデザイン



写真 3-39 1階玄関の間の板戸絵 (佐藤紫煙作)
撮影 カメガイアートデザイン



写真 3-40 2階廊下の板戸絵 (佐藤紫煙作)
撮影 カメガイアートデザイン



写真 3-41 1階西の間の板戸絵 (佐藤紫煙作)
撮影 カメガイアートデザイン



写真 3-42 2階大広間天袋 襖絵



写真 3-43 2階座敷縁地袋 襖絵

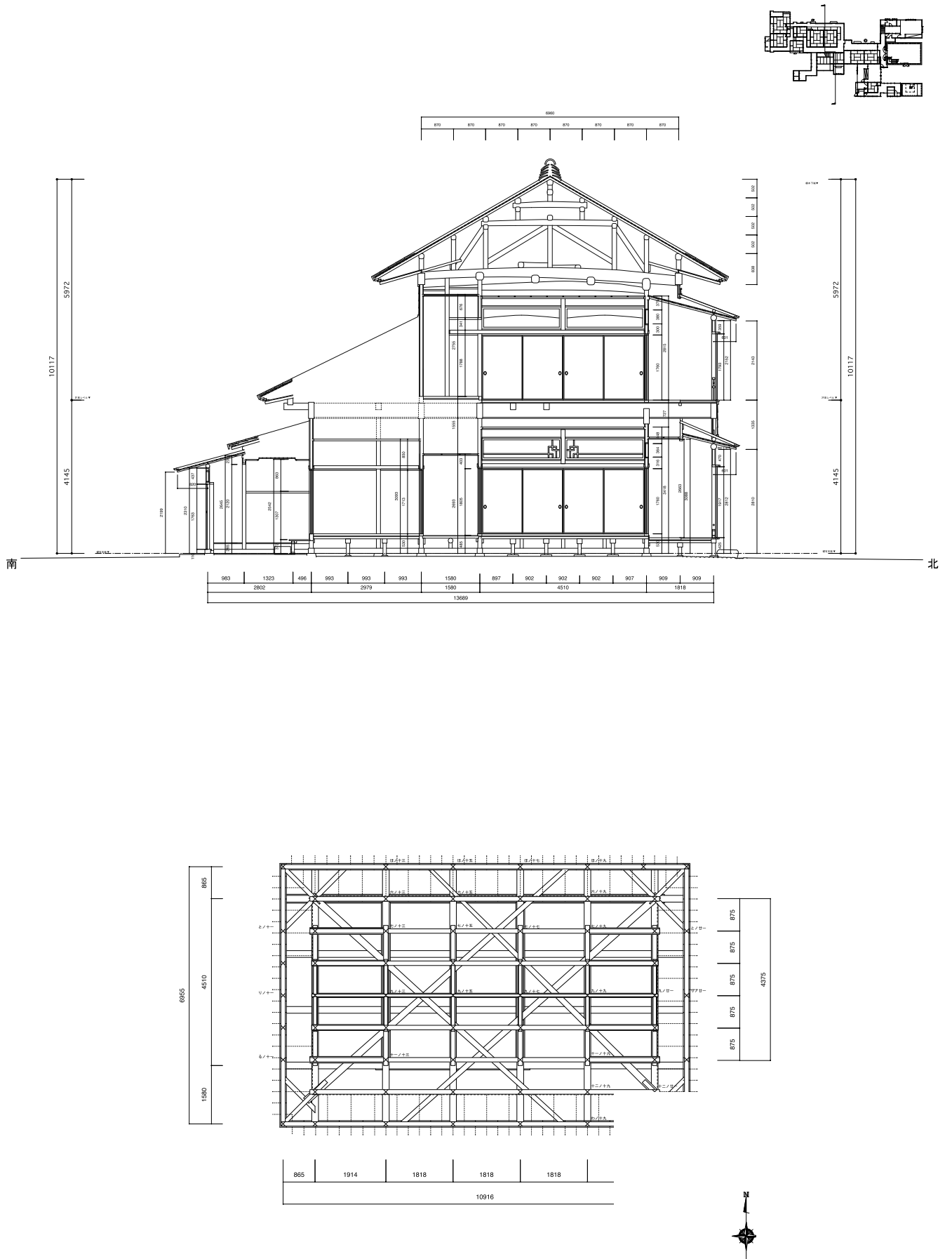


図 3-14 主屋梁間断面図・小屋伏せ図
 (『名勝 旧齋藤氏別邸庭園保存活用計画』(平成 29 年 3 月)より抜粋)

北土蔵

東側増築棟の南に位置する北土蔵は、桁行5間、梁間3間で、切妻造棧瓦葺2階建の土蔵である。

軒廻り鉢巻きの左官仕事は、側面を黒、下面を白に塗分けて、意匠を際立たせている。妻拌みには、鍔絵による七曜紋（加賀田家の家紋）があしらわれている。切石積みの上に土台を廻し、柱を1.5尺間隔で立て、水切下の外壁袴を北面をなまこ壁、南面・東面を縦板張りとする。

窓開口部の庇が外観を特徴づけている。鍛鉄の持ち送りの細部は唐草のように渦巻き、屋根は波板鉄板からなる。（当時、波板鉄板は輸入品であった可能性もある。）外部に鎧戸、鉄帯からなる面格子、内側には土戸と網戸の引き戸を備える。

室内の廊下に面する西出入口は、黒漆喰塗の鳥居構えで、左官仕事による観音開きの土戸であり、面を白くする。内側には、土戸・板戸・格子戸があり、床は板張りとする。柱は荷擦り木を兼ね、室内に貫を見せて土壁を造る。南西隅の階段から2階に上がる。

小屋組は、桁行方向の中央に曲がり梁を架け、中央に立てた棟束に棟木を乗せる。母屋はなく垂木に化粧裏板を張る。

南土蔵

主屋の南東隅に位置する南土蔵は、敷地南側の通りに面して建ち、西側は主屋土間と接続する。桁行5間、梁間2間で、切妻造棧瓦葺平屋の土蔵である。

コンクリート基礎に石積みに模した目地を入れ、なまこ壁周囲の額縁はモルタル塗の洗い出し仕上げ、外壁は袴をなまこ壁（南面・東面）及び縦板張り（北面）とし、上方は白漆喰仕上げである。

2尺ごとに柱を立て、室内は凝灰岩敷きとし、壁は白漆喰塗、西出入口は鳥居枠や鎧戸を設けず額縁のみの簡素な造りである。窓開口部は、鉄帯の面格子、内側に片引きの土戸がつき、柱位置では土台下に礎石を配置し、床から上げて湿気を防止している。

小屋組は、桁を妻梁の上に置く折置組で、梁は西壁から6尺入った位置で桁に架け、束を立て、小梁上の棟束に野棟木を載せている。



写真 3-44 北土蔵



写真 3-45 南土蔵

茶室

敷地北奥の丘上に位置する茶室「松鼓庵」は、桁行3間、梁間2間半の入母屋造に、桁行2間、梁間2間の入母屋造が直行した棧瓦葺の主体部と、この西面に接続された玄関及び便所からなる。周囲は独立した茶庭とし、茶庭門を伴う塀で囲まれている。

外壁の腰部は杉皮張りで、面皮柱を使用する等、数寄屋風の趣向がみられる。

玄関とは別に、南面西隅に入口があり、その北側の上がり縁を経て、畳廊下に通じる。廊下の東側には、炉を2箇所にした8畳の茶室があり、西に上床、北に床を備える。また、南と東には障子戸が入り、外側には竹で設えられた縁が廻っている。天井は竿縁天井、縁の軒裏を網代天井とする。

茶室北面の東側に、にじり口を設けた茶室4畳がある。西に床を設け、南の天井を蒲天井とする。東の半間分は網代天井で、西の1間分は竿縁天井である。

茶室4畳の南側は畳廊下となっており、その西側は両茶室で使用する水屋となっており、流しのある脇間、玄関へと通じる。

便所は茶室8畳の畳廊下に接続する。



写真 3-46 茶室外観（内露地）



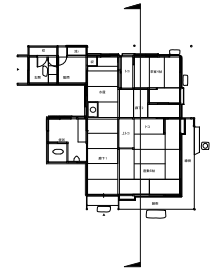
写真 3-47 茶室内観 8畳



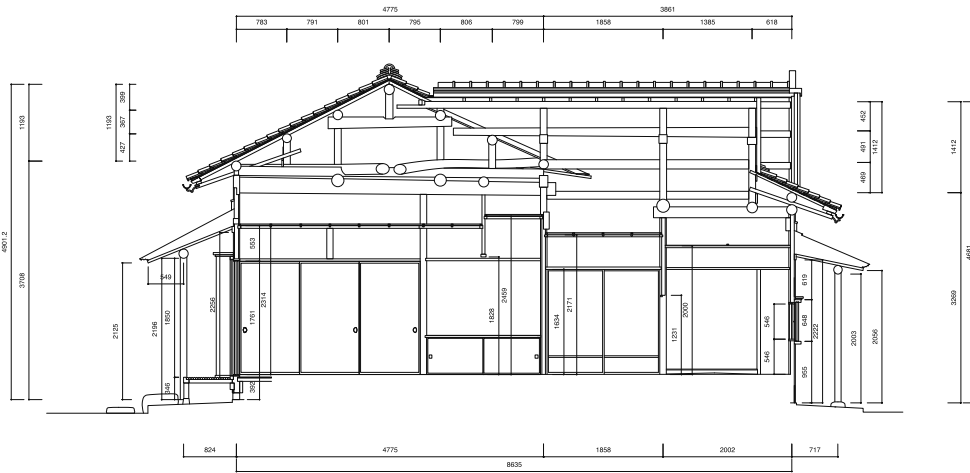
写真 3-48 茶室外観（西側）



写真 3-49 茶室外観（縁側）



南



北

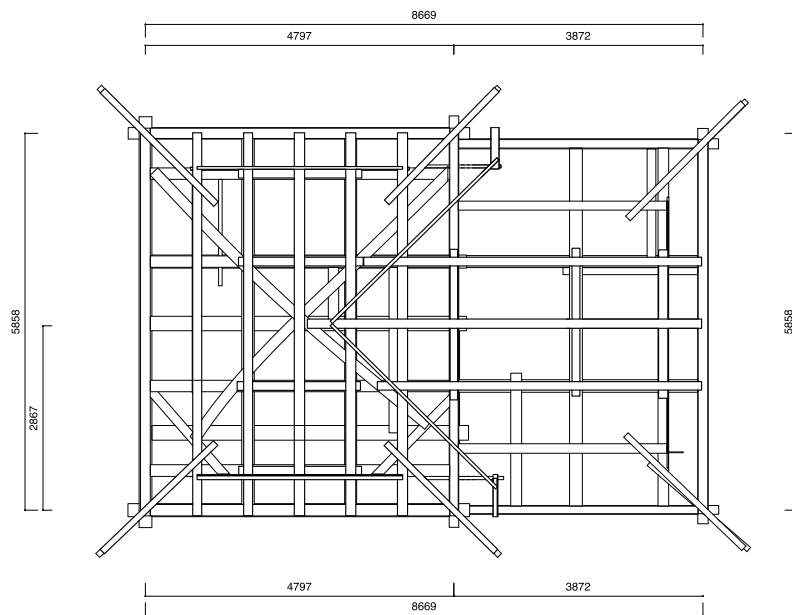


図 3-15 茶室梁間断面図・小屋伏せ図
 (『名勝 旧齋藤氏別邸庭園保存活用計画』(平成 29 年 3 月)より抜粋)

四阿

主庭西側の斜面の途中に東面して建つ四阿は、梁間1間（6尺）、桁行1間半（7.5尺）の寄棟造で、小屋根をもつ箱棟を載せ、茅葺の上に杉皮を葺いている。天井は方形である。

なぐり仕上げの柱を礎石立ちにし、西・北面に土壁、南・東・北面東間を開け放し、北面西間に丸窓をもつ。柱は六角柱で、柱間に幕板を廻す。外壁は北面と南面の腰部に網代を張り、西側は杉皮張りとする。丸太の化粧垂木に吹き寄せの木舞野地、軒裏には杉皮を張る。内部は葦天井、床は乱形石敷きとし、西面と北面に腰掛を設ける。



写真 3-50 四阿外観



写真 3-51 四阿内観

待合

茶室の南東側の丘上に南面して建つ待合は、梁間1間（7.5尺）、桁行2間（12尺）の寄棟造銅板葺で、東側に銅板葺の差掛けを備え、小便所を置く。小便器は青磁の陶器製で、竹穂で作った蓑傘をかぶせる。

北西及び北東の隅柱には、竹垣に竹穂をかぶせた袖塀を備える。

丸太柱を礎石に立て、柱間に幕板を廻す。桁は杉丸太。北面・東面・南面東間（丸窓）、西面北間（長方形の窓、隅切り）に土壁、他の間は土壁の垂れ壁をもつ。外壁腰部には竹材を開いて張り、水切と押さえ縁はなぐり仕上げ、軒裏及び天井は網代張りとする。北面と東面には腰掛を設け、見晴らしの良い南西側を開口とし、両面に踏み石を置く。



写真 3-52 待合外観 南から望む



写真 3-53 待合外観 東から望む

井戸屋形

柱を1本立て、桁を貫通し、井戸の上へと差し伸ばす。釣瓶の上には小さな銅板葺の屋根を掛ける。棟はなく、2箇所を押さえを置くことで屋根葺き材を納めている。この屋根は、棟の位置で銅板を切り替えずに、続きの1枚としている点において、茶庭前面の塀と似ている。井戸枠は石造である。詳細な建築時期は不明だが、加賀田家時代と推定される。



写真 3-54 井戸屋形 主屋西の間から望む

正門（表門）・塀

主屋玄関から前庭を隔てた西寄りに正門を置く。敷地正面南側の南西隅から、正門を越えて、南土蔵西妻まで塀が回る。東西の塀には異なる構造や仕様が見られるので、既存の塀を受け継ぎ、外観を整備の上使用されている塀もあると思われる。

正門は、三間一戸で、切妻造むくり屋根、棧瓦葺の棟門である。柱を沓石に立て、肘木付腕木で桁を支える。軒は化粧垂木、化粧裏板をもつ。欄間の外側中央に電気照明器具を嵌め込む。

2式ある引き分け戸は、外側を板戸、内側を格子戸とし、西の格子戸に潜り戸を設ける。外壁下方は立て板張り、上方を白漆喰塗とする。雨落ち内は切石敷き、敷居も石製である。

両脇に塀を設ける。東の塀は門の通りに立ち、通りとの間を砂利敷きとする。西の塀は半間西の位置で鍵の手に折れ、道路沿いに通る。

東の塀は、高い石積み基礎に土台を乗せ、柱を立てる。外壁下方は下見板張り、上方を白漆喰塗とする。腕木で桁を支え、屋根は一文字瓦の棧瓦葺きである。

西の塀は、高い石積み基礎の上に立つ大壁造、躯体は煉瓦造。蛇腹で軒を持ち出し、屋根は唐草瓦の棧瓦葺である。敷地西面ではコンクリート塀に雁振瓦を乗せた塀へと続く。



写真 3-55 正門 南（表通り）側



写真 3-56 塀 南（表通り）側

中門（くぐり門）・堀

玄関庭と中庭との境に立ち、両脇に続く堀と棧瓦葺の屋根を一続きにする。軒は腕木で支え、化粧垂木、化粧裏板をもつ。

門の柱は沓石に立つ。鴨居上には櫺欄間、片引き戸で、布石上に土台を置き、堀を建てる。下方を下見板張り、上方を鼠漆喰仕上げとする。



写真 3-57 中門 東から見る

庭門

東門（通用門）から隘路を経て庭へ通じる庭門は、切妻造、銅板一文字葺（葺甲あり、当初は柿葺か）の棟門である。現在は東側増築棟の北東隅に接続するが、この場所に離れがあった当初は、庭に通じる門であった。

柱は礎石立ち、両面から腰高の控え柱で支える。柱・棟木・母屋をいずれも丸太とする。柱に差した腕木で桁を支え、垂木も丸太、化粧木舞、野地は葦。鴨居は丸太を六角形の断面に太鼓落とし、欄間は丸竹を2・3・2の配置とする。



写真 3-58 庭門 北西から見る

両開きの戸上方は粗い格子とし、庭の雰囲気戸越しに垣間見ることができる。矢形のなぐり仕上げの立て板張り、細い竹材で押さえる。

現在は両脇に竹垣が設けられているが、柱にはかつての脇堀取り付け痕が残る。

茶庭門・堀

茶庭のうち、茶室東側を門堀で囲み、南面から入る。

茶庭門は、切妻造杉皮葺き（竹の棟押さえと押さえ縁）の棟門である。

礎石立ちの角柱は、なぐり仕上げで、観音開きの戸上方には松皮菱の組子を入れ、帯には七宝の透かし彫り、腰は杉板。鴨居はなぐり仕上げ、庭の外から続く飛び石を門位置では大きな踏み石とし、敷居はない。棟木と母屋は丸太、欄間は丸竹、化粧垂木は丸太と角材を交互に配し、なぐり仕上げの化粧木舞、軒裏は杉皮張り、腕木で桁を支える。



写真 3-59 茶庭門 南から見る

堀は、比較的背の高い布石に土台を乗せ、柱を立てる。柱間には幕板。堀内外とも、

腰を杉皮張りとする。腰より上は、土壁中塗仕上げ。柱に差した腕木で支える、柱位置だけに配置された化粧垂木は、正面から見えないように下端をそり上げている。柱間は板軒である。

屋根は、内外の軒を巻く様に葺き、棟位置も続けて葺き、棟木もない。（棟位置両端の門柱及び茶室壁にも棟木の取り付けいた痕跡は見られない。）欄間にはヨシズが下げられている（ヨシズを吊す金物は更新されているが、額縁には以前よりヨシズのようなものを吊した金物の痕跡が見られる）。

以下は、保存対象外の建造物（構造物）である。

東側増築棟

昭和57年（1982）の改造時に増設されたもの。公開活用にあたって、来館者用の便所とボランティア室、及びスタッフの休憩室として利用するために、部屋割と階段位置を変更し、外観を和風に整備した。

廊下から北土蔵の外壁海鼠壁が見えるよう窓を設けた。

東門（通用門）

敷地南東隅にある通用口で、平成23年度の整備工事時に、この位置にあった車庫を撤去し、敷地に入出りできる門として整備された。

境界塀

敷地を取り囲む境界塀は、現在はブロック塀であるが、これは加賀田家時代の改変であるらしく、それ以前は「黒塀」であったという聞き取り調査の結果が報告されている（新潟市『旧齋藤家別邸基本調査報告書』平成23年（2011）3月，p.55）。



写真 3-60 敷地境界をなすブロック塀
正面の塀と西面との接合部



写真 3-61 敷地境界をなすブロック塀 南東隅部

3-3. 計画地の現状と課題

(1) 公開・活用の現状と課題

旧齋藤氏別邸庭園は現存庭園であり、公有化を機に文化財に登録・指定される以前から積極的な活用がなされてきた。しかし、このような公開・活用によって広く周知されるとともに、新たな保存の問題が発生している。これらの課題については、庭園や建造物へ影響するものもあり、保存と活用の両立を図るための基礎情報として整理する。

① 公開方法

【公開範囲・動線】

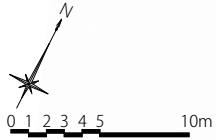
現在の庭園の公開範囲は、玄関庭、中庭、主庭、茶庭の全てを公開としているが、内露地や管理用地は非公開とし、一部傾斜の急な石段や不陸のある石段については来館者の安全を考慮して、通行を禁止している。庭園への出方については玄関を出て中庭を通り、主庭に到着し、回遊する動線であるが、本来の主要な庭園体験としては、大広間の沓脱石から主庭に出て回遊するという動線であったと考えられる。一階大広間のフレーミングされた庭園景観から砂丘地形を活かした高低差のある主庭に出る体験は、玄関から続く一連の場面転換として最も印象的な瞬間であり、建造物と庭園が一体に計画されている本名勝の醍醐味といえる。様々な管理上の課題を考慮して中庭を通路として活用しているが、バックヤードとしての側面が感じられる空間を通り、主庭に出るといった空間体験は相応しくないと考えられる。また、池の東側は資材置場があり、バックヤードとして利用されており、主要な視点場も存在しないため、来館者を通さない手段も考えられる。

建造物について、主屋は1階、2階ともに一部の狭い部屋と管理者が利用している部屋以外は公開としている。特に順路は設けておらず、どの部屋から見学しても良い。しかし、個人住宅であるため、廊下は狭く、すれ違い等により荷物が壁等に接触するリスクがある。順路を設定し、人の流れを誘導する手法を検討する価値はある。

茶室の公開は、外からの見学のみで、基本的に室内の立ち入りは制限している。

庭園内に所在する四阿と待合については休憩及び視点場として利用が可能である。

現状の管理、活用方法と庭園の本質的な空間体験に配慮した動線計画の検討が不可欠であり、名勝に指定される以前から公開されているため、現在の公開方法を前提とするのではなく、名勝庭園として相応しい公開方法を抜本的に見直すことも考慮した検討が必要である。



- 凡例**
- ：公開部屋
 - ：貸室部屋
 - ：非公開部屋
 - ：一般公開動線

【課題】

1. バックヤード空間である中庭を
通って主庭に出る動線は、庭園
体験の観点から好ましくない。
・繁忙期や、団体利用など、公開
活用上、来館者が常時沓脱石か
ら出る方法は難しい。
2. バックヤードとして活用がされ
ているため、通常、来館者が通
れる状況は望ましくない。
3. 加賀田家時代に新設された園路
である。
・現状、不陸があり危険であるた
め、来館者を通すことは難しい。
4. 加賀田家時代に新設された園路。
・急傾斜であるため、通常、来館者
を通すことは難しい。
・石組みや滝上部からの眺望は公開
を検討する価値があるものであ
る。
5. 層塔へ近づく通路の不足

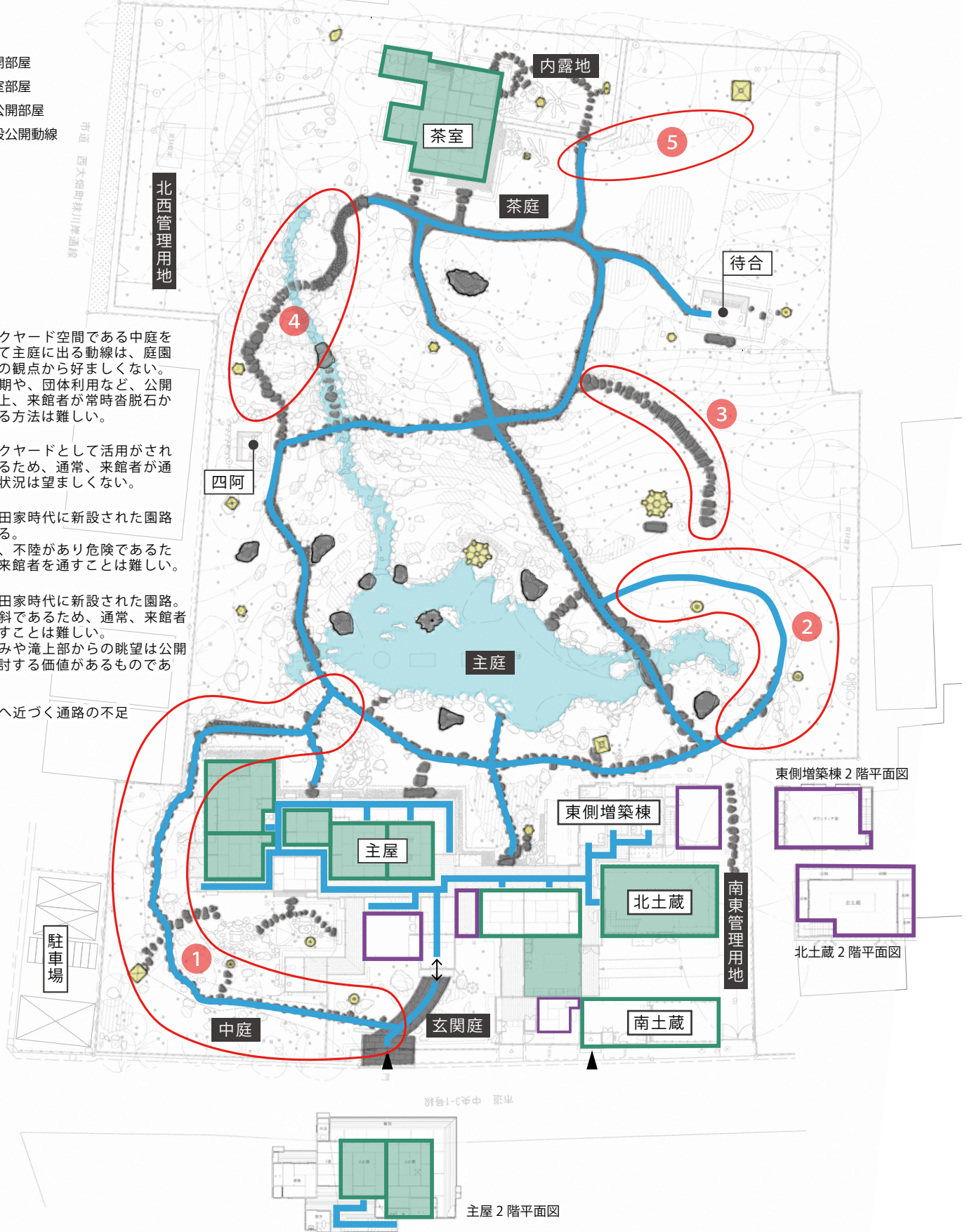


図 3-16 現在の公開範囲

表 3-4 公開範囲、動線に関する課題

項目	現状と課題
①主庭への出方	<ul style="list-style-type: none"> ・中庭などのバックヤードを通して主庭に出るのは庭園体験上好ましくない。 ・主屋の沓脱石から主庭に出る方法があるが、対応が難しい場合が多い。 ・公開方法と併せて継続的に検討していくことが必要。
②池東側の空間	<ul style="list-style-type: none"> ・バックヤード的空間活用がされ、資材が置かれていたり景観上好ましくない。
③待合前斜面の石段	<ul style="list-style-type: none"> ・加賀田家時代に新設された園路、急傾斜であり不陸がある。 ・造作の価値評価が明確に断定されていない。
④滝上へのぼる石段	<ul style="list-style-type: none"> ・加賀田家時代に新設された園路であり、傾斜が急であるため、現在は非公開。 ・滝上部では牡蠣殻を設置しているため、景観は好ましくない。 ・石組みは特徴があり、公開する価値はあると考えられるが、公開活用上の課題は多い。
⑤茶庭層塔前の空間	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、層塔の前まで行き茶庭や層塔の解説をすることがある。 ・芝生整備後の裸地化を防止する配慮が必要。

【駐車場・駐輪場】

現在、専用の来館者用駐車場は整備されておらず、近隣施設と共用しており、駐車場が不足する。障がい者用の駐車場が施設すぐ横に一台分と管理車両が二台駐車できるスペースはあるが、観光バスなどの乗降場がなく、乗客の乗り降りや待機等により近隣住民へ迷惑となっている場合もある。駐輪場についてはスペースはあるものの案内板が見落とされ、玄関前に駐輪されてしまうことが多くある。写真 3-62 のように駐輪場導入部に駐車され、駐輪場の利用に支障が出ることがある。「にいがたレンタサイクル」の利用者がいるため駐車場・駐輪場の利便性の向上と案内掲示の工夫が必要である。また、公共交通機関を利用した来館者にとって、はじめに見える施設の敷地であるため、名勝指定地外ではあるが、庭園内の植栽が塀越しに町並み景観を形成している観点から、調和のとれた整備が望まれる。



写真 3-62 現在の駐車場

【管理・案内・解説施設】

庭園及び建造物内には公開・活用上の案内板や進入防止の施設、部屋や庭園の解説板、展示室がある。現状これらの施設は素材、色彩、形状が不均一であり、眺望を阻害する位置に設置されているものもあるため、庭園及び建造物のそれぞれの空間と各視点場との調和が望まれる。

特に、玄関庭及び主玄関の空間では、案内板、アンケートスペース、物品販売の棚や商品、照明の配線や器具などが目立つ。旧齋藤氏別邸庭園の最初の印象を与える重要な空間であるため、情報と施設の集約、展示スペースの再編などで格式ある空間を継承することが望まれる。また、2階大広間における管理施設では、高欄の破損や来館者の落下の危険性と空間の調和など多くの課題があげられる。様々な視点から慎重に検討する必要がある。

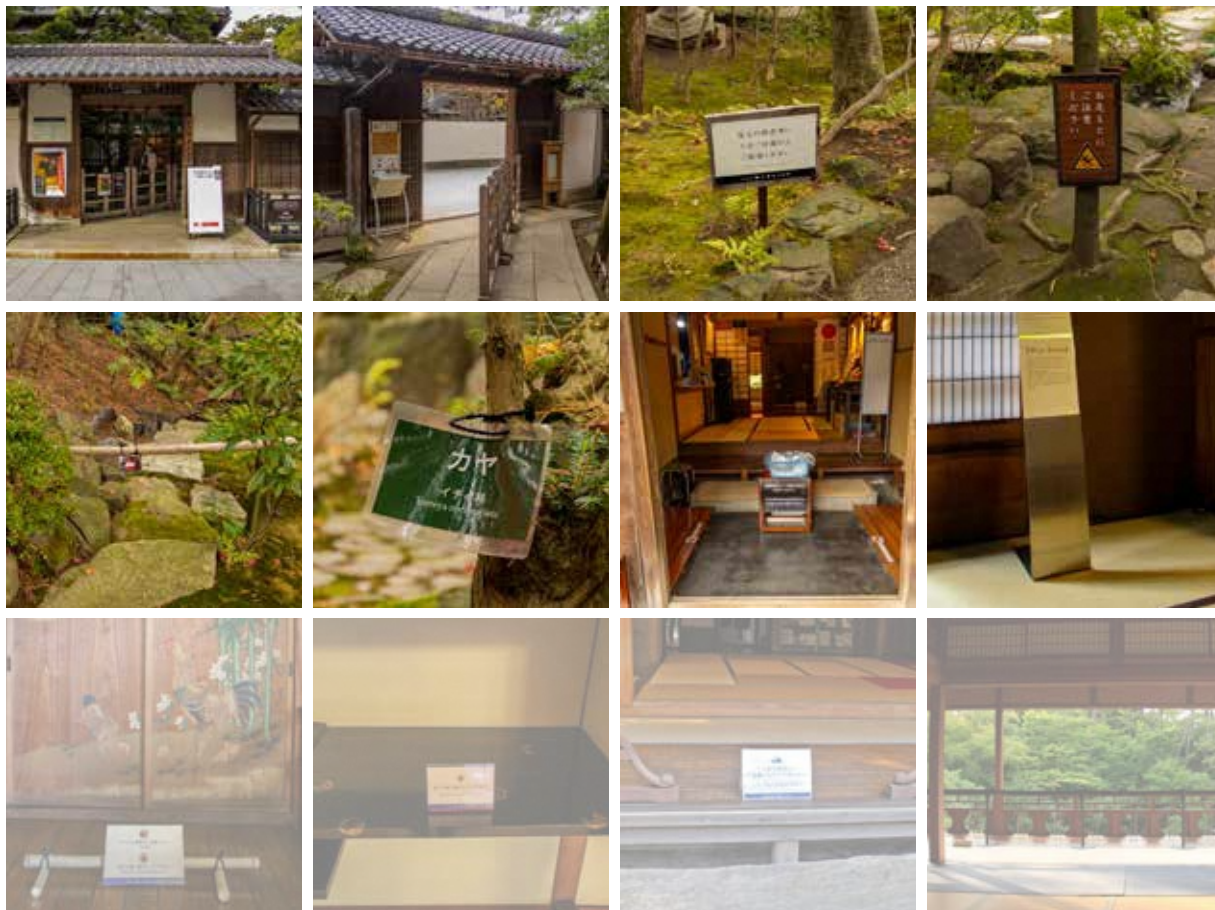


写真 3-63 庭園、主屋に設置されている案内・解説施設及び管理施設

② 個人住宅としての限界

全国の名勝地における諸問題

庭園は生きている記念物であるため、保存と活用の均衡が崩れれば、庭園としての価値を損なうおそれがある。全国の近代個人邸宅や東京都の大規模大名庭園において、来館者の累積等により、破損等が発生している事例が確認され、文化財保存と公開・活用との両立の問題が顕在化している。特に個人邸宅の庭園においては規模や園路の幅などは、元々小規模な利用を標準として計画されているため、顕著にこの問題が発生する。旧齋藤氏別邸庭園においても確認できる古写真からは大人数での庭園利用はされていないことが分かる。

【収容力】

入館者数の累積に伴い、踏圧による土壌固結化、裸地化、不陸の発生等の悪影響が出ている。繁忙期やイベント時の大人数の利用時ほど、すれ違いが頻繁に発生する。声かけなどの対処は実施しているがソフト面での限界が感じられる。特に芝生については一時的な踏圧が一定数以上かかると裸地化が進行してしまう。大人数の利用や年間を通じた計画的な庭園の養生が必要である。

主屋は元々個人住宅であることから、玄関の面積も一般家庭の玄関と変わらないため、繁忙時や観光バス・大口の団体利用が重なると、玄関にその人数を収容しきれないため、庭園と主屋に分散して見学してもらうなどの対処をしている。平成29年度には500人以上の混雑日が7日間あった(表3-5)。また、300人を超える日は11日、200人を超える日は28日あり、秋の紅葉時期やイベント時に混雑する傾向がある。旧齋藤氏別邸庭園が全国的に周知され多くの人達に親しまれるようになってきた反面、名勝の本質的価値に影響する破損や劣化が顕在化してきている。より良い状態を維持し活用していくために公開・活用方法の検討が必要である。

表3-5 平成29年度の500人以上の混雑日

月日	曜日等	天気	イベント等	人数(人)
10/1	日曜	晴れ	市民茶会	614
10/14	土曜	晴れ	新潟 竹あかり 花あかり	627
11/3	金曜、文化の日	晴れ	無料開館・ライトアップ	1,027
11/5	日曜	晴れ	紅葉時期・ライトアップ	699
11/10	金曜	晴れ	紅葉時期	508
11/11	土曜	雨	紅葉時期・ライトアップ	677
11/12	日曜	晴れ	紅葉時期・ライトアップ	1,190

【収納】

靴は、靴棚に24足しか入らず、床置きでも30足ほどしか置けない。可能な範囲で床置きした場合は、靴の間違いが発生する可能性が高くなり、靴札の利用も検討しているが、根本的な解決にならない。大きなイベントになると飽和状態になりビニール袋を配って持ち込んでもらうが、衛生面の心配や、手荷物が増えて、土壁などにぶつかるなど、施設の破損に繋がる恐れもある。ビニール袋はすれる音が発生するため、静かに庭園を見学している人達の妨げにもなる。また、本来の出入口でない縁側等からそのまま主庭に出てしまう人もいるので、注意が必要である。

収納力を高めるため、玄関に背の高い靴棚を設置するという方法は、玄関自体が狭くなり、人の動線が確保しづらくなることと、圧迫感で玄関の雰囲気が悪くなるという理由で見送られている。解決策について、今後も検討していく必要がある。

傘は、傘立てに45本しか入らず、イベント事業者が別途必要な傘立てを用意している。荒天の際は傘立てを玄関内に入れるので、更に玄関が狭くなる。

手荷物については、旅行者のトランク等の収納場所がない。30人分くらいが限界である。主屋にはコインロッカー等を置くスペースもない。

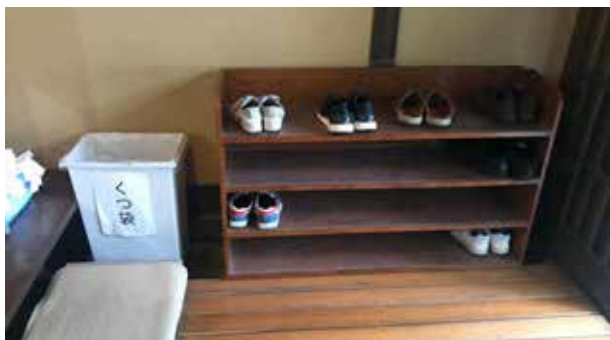


写真 3-64 現在の靴棚



写真 3-65 現在の傘立て

【安全】

2階は避難誘導等の安全性を考慮して40人で人数制限をしているが、観覧制限人数を一時的にオーバーしてしまうことがある。団体客の利用やイベント開催時において、短時間に集中して館内や庭園が過剰に混み合うことが課題である。

また、傾斜の急な石段等安全面が懸念される箇所には結界等を設置し、進入を禁止している。

③利用者・利用方法

【外国人対応】

外国人観光客の来館も年々増加しているため、スタッフやボランティアへの外国人向けの研修や多言語パンフレットの配付等を行っている。しかし、言葉が通じず意思の疎通がうまくいかないことや、文化やマナーの違いから、庭園や建造物の取扱いで誤解が生じること、体格差により鴨居や照明に頭部を打つ等安全面で問題があること等様々な事案がみられ、課題が多い。海外からの来館者への理解を深め、丁寧な対応をすることや注意書きや案内掲示物の外国語表記の作成等サービスの向上に努めている。



写真 3-66 注意書き
(英文付記)



写真 3-67 解説板
(英文付記)

【マナー】

現状では、庭園と建造物の保護のため立ち入り禁止区域前に注意札、結界の設置をしている。しかし、「立ち入り禁止」や「触らないでください」等のサインがあっても守られない場合が多く、飛石の外や苔の上の歩行、泥酔状態やヒールの高い靴での庭園散策等、マナーとともに観覧者の安全上にも留意すべき点が多い。また、基本的に撮影制限をしていない（ただし、動画撮影、フラッシュ・三脚等の使用は禁止）が、立入禁止箇所での撮影、2階手すりにより掛かったの撮影等は、庭園と建造物の保護や危険行為防止の観点から注意が必要である。サインや立ち入り制限措置の増加は、庭園や建物の景観の阻害や、建物からの景観の阻害に繋がり、より良い撮影ポイントを求めて無理をするケースが発生し、悪循環となっている。

ハード・ソフト両面での対応をしても立ち入り禁止箇所に侵入する人を完全に防ぐことは不可能である。整備工事だけでは対応に限界があり、根本的な公開活用のあり方を検討することも必要である。

【イベント】

無料公開である文化の日やライトアップ、市民茶会などのイベントは、普段、興味のない人たちが来館する効果があり、若年層等の観覧者層の拡大に貢献している。その反面、ルールやマナーを守らない人の割合が高くなる。また、入館が集中し、一度に大人数が収容されるため、部材の破損や庭園の裸地化など保存上留意すべき点が多い。整理券の配布や周辺施設との連携など、これらの日は一度に収容できる人数を制限するような措置を検討する必要がある。

【子どもたちの利用】

子どもたちの利用については、夏休みの自由研究講座やお菓子作り教室など来館のきっかけ作りとなるセミナーを増やし、実際に庭園や建物を見て、体感することによって、みなとまち文化に触れてもらっている。今後は、より多くの子どもたちから利用してもらうとともに、郷土について考える機会を増やすよう、学校や地域と連携を深めていくことが望ましい。

また、市主催事業などでも、会場として多用されるため、積極的な活用が図られている反面、施設への負担が大きい。必ず文化財担当者と一緒に現場確認を行う等、文化財としての価値を損なわないよう十分な配慮が必要である。

④ 防犯・防災

現状、全国で文化財へのいたずらが増加していることをふまえ、防犯カメラを設置している。建物への負荷がないように長押を挟む形のものとしている。抑止力や現況の把握の手段にはなるが、完全に防止することは難しい。また、庭園内放送の不足と茶室がモニタリング出来ないことは課題である。サインなどと同様に設置台数や設置場所、危機の色彩や大きさなど、庭園及び建造物の空間性や眺望への影響も考えられるため、慎重に検討する必要がある。

表 3-6 公開・活用に関する課題一覧

区分	箇所・項目	内容
公開方法	公開範囲・動線	<ul style="list-style-type: none"> ・主庭への出方の継続的な検討 ・池東側のバックヤード空間の景観 ・待合前斜面の石段の安全性と評価 ・滝上へのぼる階段の安全性と眺望評価
	駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・専用駐車場の必要性 ・バスの乗降場の必要性 ・駐輪場の利便性向上
	管理・案内・解説施設	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の仕様、設置場所などの見直しの必要性 ・庭園及び建造物の空間性の尊重と意匠の調和 ・2階高欄部の安全性と施設の調和
個 て人 の住 限宅 界と し	収容力	<ul style="list-style-type: none"> ・入館者の累積による土壌や地表面の劣化、破損 ・団体利用による人数の限界
	収納	<ul style="list-style-type: none"> ・靴置き場の不足 ・傘立ての不足 ・荷物置き場の不足
	安全	<ul style="list-style-type: none"> ・2階避難誘導による人数制限と団体利用の調整
利用 者・ 利用 方法	外国人対応	<ul style="list-style-type: none"> ・文化の違いによる庭園や建造物の取り扱いの誤解 ・体格差による安全性と破損への配慮
	マナー	<ul style="list-style-type: none"> ・注意札、結界などの効果 ・飛石などの庭園の利用方法の理解 ・無理な撮影による破損
	イベント	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント時の大人数の収容方法 ・イベントなどによる破損の影響
	子どもたちの利用	<ul style="list-style-type: none"> ・学校や地域との連携の不足 ・歴史教育、市民文化の向上への貢献
防犯・防災		<ul style="list-style-type: none"> ・庭園内放送の不足 ・庭園及び建造物との空間性の尊重と意匠の調和

(2) 維持管理の現状と課題

① 管理マニュアルの必要性

旧齋藤氏別邸庭園の樹木環境は庭園の眺望や空間形成に大きく関係しているため、樹木を適切に管理し自然主義を基調とした近代性が表現されている庭園空間を維持することが必要である。また、景石においては着生した蘚苔類を取り除くことで、景物本来の姿や地域性が顕在化されるが、環境の変化による石質の変化や、再び蘚苔類により価値が埋没しないよう維持していくことが必要である。指定管理者や担当者の変更になることも考慮し、本質的価値を構成する主な要素である樹木や景石において、価値を適切に保存・継承するための管理マニュアルを作成することが望まれる。

② 貸室利用の取り扱い

当施設は、保存すべき文化財であると同時に、活用すべき観光資源という位置づけもあり、条例上は貸室利用も可能となっているが、使用方法によっては、施設の損傷に繋がる恐れがある。現在「保存活用計画」において、活用は一般公開が優先となっていることから、貸室利用については、指定管理者が利用希望者と条件をよく協議したうえで、慎重に取り扱っている。今後も慎重な対応が必要である。

③ 予算の確保

施設設備や備品の老朽化により、必要経費は年々増えてきているが、市の施設として、必要な予算を確保することが課題である。現在、必要最低限の予算は確保できているが、物価や人件費の上昇といった流れの中、文化財としての価値を保存するための維持管理や文化観光交流施設としての活用において、歳入確保についても検討しながら、予算の確保に努めていく必要がある。

(3) 庭園の現状と課題

本節では庭園における現状と課題を整理する。庭園は、玄関庭、中庭、主庭、茶庭の大きく4つの庭と管理用地で構成されている。樹木や工作物の経年変化や公開活用による来館者の累積により、当初の庭園景観、地割構成と異なる部分が存在する。具体的な課題としては、表にまとめ個別に詳述していくが、まず把握しておくべき庭園全体の課題を述べる。また、庭園内に所在するものであるが、井戸屋形、釣瓶・庭門（工作物）、境界塀・四阿、待合については、課題の内容や整備方針の検討を考慮して次項の建造物に関する現状と課題で述べる。

① 庭園全体

本庭園にみられる樹木については、モウソウチクを除き約1,060本が確認される。これらについては、一部樹勢が良好ではなく、腐朽の進んでいる衰弱木も認められる。マツの防除対策については実施済みだが、継続した処置が必要である。また、本庭園にふさわしい樹木景観や景石等の本質的価値を構成する諸要素を保存・継承していくためのマニュアル作りが必要だと考えられる。

景石については、庭園景観の主要な構成要素となっており、庭園意匠の骨格となる景物である。これらの多くに、蘚苔類が着生し石材の特徴が埋没している。海老ヶ折石等の新潟の地域性が覆い隠されていたり、斜面地形と一体化したように見えてしまう箇所がある。灯籠については橋杭形灯籠を含めて23基が確認される。これらの一部について火袋が消失している。

地表面の裸地化及び排水不良についても庭園全体に確認される。特に、飛石の脇や斜面に裸地化が認められ、建物際や蹲踞周辺に排水不良が発生している。待合前の斜面では、しがら柵による応急処置を施している。

② 玄関庭

地割及び地形に関する課題としては、特に雨天時に門の両脇や建物際に雨水が滞水し、地表面が浸食されるなどの水処理に関する不具合が確認されている。排水路の一部は逆勾配になっており、適切な方向に流れない状態である。また、植栽地に広く滞留している箇所もみられ、樹木の根腐れなどへの影響も懸念される。庭内の石組・景石・敷石・敷砂利・敷砂には大きな損傷はほとんどみられないが、一部の景石に蘚苔類が着生している。庭園工作物・石造物に関する課題として、庭内には、銅製灯籠が1基配置されているが、笠の蕨手が一部欠損している。なお、蕨手の欠損部は、庭園現地に保管されている。



写真 3-68 玄関庭における排水不良の様子



写真 3-69 玄関庭における銅製灯籠の破損状況

③ 中庭

地割及び地形に関する課題として、中庭に面した便所北側の蹲踞周辺及び西の間隔の雨樋の不具合により、雨天時に雨水が滞水し、地表面が浸食されるといった水処理に関する不具合が確認される。石組・景石・敷石・敷砂利・敷砂に関する課題としては、庭内の飛石が砂質土によってチリが確保されておらず、来訪者が飛石上面を歩かないことが多く飛石周辺の裸地化が進行している箇所がある。また、一部の景石に蘚苔類が着生している。植栽・植生に関する課題として、カリン、イスノキの衰弱があげられる。また、ユズリハの枯死が確認されたが、室外機の正面であったことから送風の影響によるものと考えられる。室外機の影響を改善した上で後継木を検討する。

景観阻害構成要素に関する課題としては、園路から隣家が塀とともに見えてしまう状況である。また、西側塀沿いの分電盤が露出している。分電盤脇にはサザンカが植栽されているが、かえって分電盤開閉の支障になっていることが懸念される。



写真 3-70 中庭における土砂流出



写真 3-71 中庭 衰弱した樹木



写真 3-72 中庭における裸地化



写真 3-73 中庭 分電盤の色等

④ 主庭

地割及び地形に関する課題として、特に砂丘の斜面地の高木の伐採によって地表面が裸地化し、表土が流出している箇所が存在する。芝庭部分でも来訪者の踏圧によって裸地化が確認される。主屋茶室前、東の間前、1階座敷北側、四阿廻りには雨水の滞水が確認される。

石組・景石・敷石・敷砂利・敷砂に関する課題として、大滝の石組に緩みはないが、実生木等各石の隙間から生育している状況が確認された。今後の樹木の生長にともなって根系が太り、亀裂が拡大する恐れがある。また、池には、海老ヶ折石による岩島が数島あるが、池の西側石橋脇の岩島が、平成30年（2018）1月の大雪によるクロマツの倒木により、割れて上部が本体から外れていた部分が完全に剥離した。また、多くの景石に蘚苔類が着生し新潟の地域性等の価値が埋没していたり、地形と一体化しているように見えてしまうなどの問題点も挙げられる。砂丘中腹の交差する園路部分等の洗い出しが劣化し、ひび割れが生じているため、補修が望まれる。

植栽・植生に関する課題として、まず建物や池泉周辺では、サルスベリの樹勢が著しく低下しており、周辺の樹木からも被圧された状況となっている。建物を被圧している樹木としては、主屋北西のスダジイ、北土蔵北のアカマツ、北土蔵東のタブノキ、ヒマラヤスギが存在する。低木・下草類等については、池泉の南岸・北岸に下草類の繁茂による護岸石組が隠れている箇所があり、砂丘斜面では、竹林のタケの樹勢が低下しており、筍も鳥に食害されている。

水系については、滝と主屋座敷に付設された鉢前の縁先手水の水量について検討する必要がある。また、池は循環のみでろ過装置がないため、水質が低下しているという問題がある。水系に関わる設備機器はいつ壊れてもおかしくない状態であり、埋設管はどのように入っているか分からない。

庭園工作物として、北土蔵東に庭門が現存している。この門は、本別邸に離れが存在

していた時代の庭園への入口のため、適切に保存する必要がある。石造物では、増築棟北の四角形灯籠の火袋が損失しているほか、四阿脇の層塔の外れた相輪の取り扱いを検討する必要がある。

景観阻害構成要素に関する課題としては、主庭東側では、荒んだ状況の資材置き場があり、景観上好ましくない状態となっている。水関係の点では、来訪者が通常は立ち入らない場所ではあるが、滝の源泉部脇のパイプが目立っているほか、池泉東の池尻に水道管が露出しているといった課題があげられる。



写真 3-74 裸地化の様子（主庭斜面植栽地）



写真 3-75 裸地化の様子（主庭飛石周辺）



写真 3-76 主庭 裸地化斜面のしがら処置の様子



写真 3-77 主庭 排水不良



写真 3-78 主庭 実生木混入

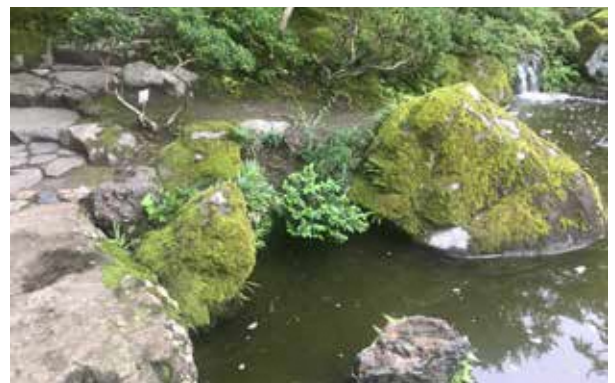


写真 3-79 景石に着生する蘚苔類



写真 3-80 主庭 洗い出しの劣化の様子



写真 3-81 サルスベリの樹勢低下の様子



写真 3-82 主庭庭 池の水質状況



写真 3-83 主庭 灯籠火袋の消失



写真 3-84 主庭 層塔相輪

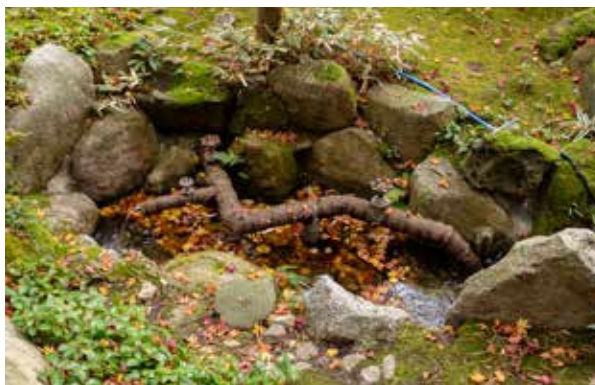


写真 3-85 主庭 バルブ管の露出



写真 3-86 主庭 資材置き場の様子



写真 3-87 滝源泉部脇のパイプ露出の様子

⑤ 茶庭

地割及び地形に関する課題として、茶庭南側平地部分が雨天時に帯水する状況が確認される。石組・景石・敷石・敷砂利・敷砂に関する課題として、茶庭には、外露地と内露地に蹲踞が設置されているが、それぞれに排水不良が確認されている。また、敷砂利の改変がみられる。

植栽・植生の管理に関する課題として、外露地及び内露地には、本庭園の本質的価値を担っている「根上がり松」(クロマツ及びアカマツ)が現存しているが、これらは、樹木医学的な保存処置を継続的におこない、今後も適切な維持をはかっていく必要がある。また、茶室や待合の屋根を被圧する樹木には、根上がり松のクロマツ、茶室と北側の塀との間のクロマツ、タブノキがあり、樹冠の大きさに留意する対策が求められる。他にも、待合と茶室の間の平坦地が旧来の芝生からコケに変容し、更に裸地化したことがあげられる。庭園工作物・石造物に関する課題として、石造物では層塔の相輪が外れていること、茶室脇の化灯籠、六角型寄灯籠の火袋が失われている課題がある。



写真 3-88 茶庭 敷砂利の改変



写真 3-89 茶庭 裸地化の様子



写真 3-90 茶庭 層塔相輪



写真 3-91 茶庭 灯籠火袋の消失

⑥ 南東管理用地

地割及び地形に関する課題としては、表面排水が不良である。雨天時のみならず、日常的に散水栓を使用するだけでも水が滞水する状況がみられる。雨樋の不具合も原因のひとつである。植生・植栽に関する課題としては、ヒマラヤスギとタブノキが隣地（行形亭）に越境している。



写真 3-92 南東管理用地 排水不良の様子



写真 3-93 南東管理用地 越境枝の様子

⑦ 北西管理用地

地割及び地形に関する課題としては、滝の源泉部の土留めの風化が相当進行しており、表土流出が懸念される。また、植生・植栽に関する課題として、越境木があり、下のバス停への落下が懸念される。



写真 3-94 北西管理用地 土留め石積みの劣化



写真 3-95 北西管理用地 越境枝の様子

表 3-7 庭園の本質的価値を構成する諸要素と課題
玄関庭

区分	構成要素	課題
地割・地形	平場	<ul style="list-style-type: none"> 雨天時に門の両脇に雨水が滞水し、地表面が浸食されるなど水処理に関する不具合が確認されている。 排水路の一部が逆勾配になっており、適切な方向に排水されない。植栽地に広く滞留している箇所もあり樹木の根腐れなどへの影響が懸念される。
石組・景石・敷石・砂利・敷砂	御影石園路 景石（筑波石） 景石（海老ヶ折石） 飛石（安田御影（古））	<ul style="list-style-type: none"> 一部の景石に蘚苔類が着生している。
石造物	灯籠 -1（八角形） 灯籠 -2（丸形銅製）	<ul style="list-style-type: none"> 灯籠 -2 の笠の蕨手が一部欠損している。なお、蕨手の欠損部は、庭園現地に保管されている。
庭園工作物	袖垣（網代） ななこ垣 結界（木製）	
植栽	門冠り松（クロマツ） 仕立松（クロマツ） モッコク	
構造物	レンガ造漆喰塀 正門 中門（くぐり門）（木製） 仕切り塀（基礎 - 御影、屋根 - 瓦、本体 - 木製）	

中庭

区分	構成要素	課題
地割・地形	平場	<ul style="list-style-type: none"> 中庭に面した便所北側の蹲踞周辺が、雨天時に雨水が滞水し、地表面が浸食されるといった水処理に関する不具合が確認される。
石組・景石・敷石・砂利・敷砂	景石（筑波石） 景石（海老ヶ折石） 景石（チャート） 飛石（安田御影（古、白）、佐渡石白）	<ul style="list-style-type: none"> 庭内の飛石が砂質土によってチリが確保されておらず、来訪者が飛石上面を歩かないことが多く飛石周辺の裸地化が進行している箇所がある。
石造物	灯籠 -3（丸形生込み） 灯籠 -4（利休形） 灯籠 -5（宮立形） 手水 -1（自然石） 手水 -2（井桁形）	
庭園工作物	袖垣（籐竹） 袖垣（籐竹 / 建仁寺） 四つ目垣 ななこ垣 結界（丸太・丸竹） 井戸釣瓶	<ul style="list-style-type: none"> 井筒に設置された井戸屋形・釣瓶の劣化が進行しており、施設が傾くとともに、倒伏の恐れが生じている。（建造物における課題で詳細に述べる）
植栽	仕立松（クロマツ） モッコク カリン（子孫繁栄） ザクロ（厄除け）	<ul style="list-style-type: none"> カリン、イスノキに樹勢上の衰弱木が確認される。 ユズリハの枯死（室外機による影響の可能性が高い）

区分	構成要素	課題
構造物	レンガ造漆喰塀	
その他	主屋から望む蹲踞の景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観阻害構成要素に関する課題としては、園路から隣家が境界塀とともに見えてしまう状況である。 ・ 西側塀沿いの分電盤が露出している。分電盤脇にはサザンカが植栽されているが、かえって分電盤開閉の支障になっていることが懸念される。

主庭

区分	構成要素	課題
地割・地形	平場(建物前芝生) 平地(斜面中) 砂丘地形の斜面	・ 砂丘の斜面地の高木伐採によって地表面が裸地化し、表土が流出している箇所が存在する。
石組・景石・敷石・砂利・敷砂	池護岸石(筑波、海老ヶ折、青石他) 岩島(海老ヶ折) 景石(筑波石) 滝石組(海老ヶ折石、寄せ石) 沢渡石(海老ヶ折石) 階段石(筑波石、安田御影(古、白)) 飛石 (筑波石、安田御影(古、白)、佐渡石白) 橋石(滝石、伊予青石) 沓脱石(滝石) 層塔台(安田御影(古))	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大滝の石組に緩みはないが、実生木等各石の隙間から生育している状況が確認された。今後の樹木の生長にともなって根系が太り、亀裂が拡大する恐れがある。 ・ 海老ヶ折石による岩島が数島あるが、池の西側石橋脇の岩島が割れて上部が本体から外れていた部分が完全に剥離した。 ・ 多くの景石に蘚苔類が着生し、新潟の地域性等の価値が埋没していたり、地形と一体化しているようにみえてしまうなどの問題点がある。
石造物	灯籠-6(六角形) 灯籠-7(春日形) 灯籠-8(四角形) 灯籠-9(六角形生込) 灯籠-10(春日形) 灯籠-11(化) 灯籠-17(春日形) 灯籠-18(山寺雪見形) 灯籠-19(般若寺形) 灯籠-20(三脚雪見形) 灯籠-21(丸形) 手水-3(自然石-鞍馬石) 役石(海老ヶ折石、佐渡赤玉、蟹石) 手水-4(棗形) 層塔-1 橋杭形灯籠-1 橋杭形灯籠-2 石柱 石像-1 石像-2 蹲踞(佐渡赤玉)と役石(海老ヶ折) 手水鉢(鞍馬)と 役石(海老ヶ折、佐渡赤玉、蟹石)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 灯籠-8, 11, 21の火袋が失われている課題がある。庭園内に火袋らしい石材が確認されている。 ・ 石造物では、増築棟北の四角形灯籠の火袋が損失しているほか、四阿脇の層塔の外れた相輪の取り扱いを検討する必要がある。
庭園工作物	袖垣(建仁寺) 袖垣(建仁寺/竹穂) 袖垣(竹穂+杉皮/杉皮) 四つ目垣 ななこ垣 結界(丸太・丸竹) 結界(置き型・竹製)	

区分	構成要素	課題
水系	鉢前からの流れ 大滝、小滝、 溪流状の流れ 池	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滝と主屋座敷に付設された鉢前の縁先手水の水量について検討する必要がある。 ・ 夏期はアオコが発生し、水質が低下しているという問題がある。 ・ 水系に関わる設備機器はいつ壊れてもおかしくない状態であり、埋設管はどのように配置されているか不明である。
植栽	竹林 仕立松 + モミジ 仕立松（池周辺） 自然松（斜面） モミジ林（斜面） サルスベリ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物や池泉周辺では、サルスベリの樹勢が著しく低下しており、周辺の樹木からも被圧された状況となっている。建物を被圧している樹木としては、主屋北西のスタジイ、土蔵北のアカマツ、土蔵東のタブノキ、ヒマラヤスギが存在する。 ・ 低木、下草類等については、池泉の南岸、北岸に下草類の繁茂による護岸石組みが隠れている箇所がある。 ・ 竹林のタケの樹勢が低下しており、筍も鳥に食害されている。
構造物	庭門（四ツ目袖垣）	
建築物	四阿	
その他	玄関から座敷を通り主屋を望む一連のシーケンス景観 主屋の各視点場からの景 四阿から池泉、流れ、大滝を望む景 池泉外周からの各視点場の景 斜面中の各視点場からの景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観阻害構成要素に関する課題としては、主庭東側では、荒んだ状況の資材置き場があり、景観上好ましくない状態となっている。 ・ 水関係の点では、来訪者が通常立ち入らない場所ではあるが、滝の源泉部脇のパイプが目立っているほか、池泉東の池尻に水道管が露出しているといった課題があげられる。

茶庭

区分	構成要素	課題
地割・地形	平場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 茶庭南側の平地部分が雨天時に帯水する点があげられる。
石組・景石・敷石・砂利・敷砂	滝口流れ（筑波石、海老ヶ折石） 景石（筑波石） 階段石（筑波石） 飛石（安田御影（古）、佐渡石白、鞍馬石、青石） 沓脱石（鞍馬石） 延石（青石）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 茶庭には、外露地と内露地にそれぞれ蹲踞が設置されているが、それぞれに排水不良が確認されている。
石造物	灯籠 -12（四角形） 灯籠 -13（六角型生込） 灯籠 -14（化） 灯籠 -15（六角形） 灯籠 -16（六角形寄） 手水 -5（四角形） 手水 -6（四方仏形） 手水 -7（自然石） 層塔 -2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 層塔の相輪が外れていること、茶室脇の化灯籠、六角型灯籠の火袋が失われている課題がある。

区分	構成要素	課題
庭園工作物	袖垣（竹穂＋四ツ目） 袖垣（四ツ目） 袖垣（篠竹） 竜安寺垣 四ツ目垣 ななこ垣 窠（支柱は竹穂巻） 結界（丸太・丸竹） 結界（置き型・木製＋竹穂）	
水系	滝口	
植栽	モミジ林 根上り松 自然松	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外露地及び内露地には、本庭園の本質的価値を担っている「根上り松」（クロマツ及びアカマツ）が現存している。これらは、樹木医学的な保存処置が継続的に行われているが、今後も適切な維持をはかっていく必要がある。 ・ 茶室や待合の屋根を被圧する樹木には、根上り松のクロマツ、茶室と北側の塀との間のクロマツ、タブノキがあり、樹冠の大きさに留意する対策が求められる。 ・ 待合と茶室の間の平坦地が旧来の芝生からコケに変容している。
構造物	茶庭門（中潜り） 仕切り塀（基礎 - 御影、屋根 - 銅板、本体 - 杉皮＋塗塀） 仕切り塀（木製扉付き）	
建築物	茶室 待合	
その他	待合からの主屋と池及び主屋越しに市街地方向を望む景 茶室からの景石と主屋越しに市街地方向を望む景	

南東管理用地

区分	構成要素	課題
地割・地形	平場	
石組・景石・敷石・砂利・敷砂	飛石（安田御影（白））	・ 表面排水が不良である。雨天時のみならず、日常的に散水栓を使用するだけでも水が滞水する状況がみられる。
構造物	東門（通用門）	
植栽	－	・ ヒマラヤスギとタブノキが隣地（行形亭）に越境している。

北西管理用地

区分	構成要素	課題
地割・地形	平場	
石組・景石・敷石・砂利・敷砂	－	・ 滝の源泉部の土留めの風化が相当進行しており、表土流出が懸念される。
庭園工作物		
植栽	－	・ 越境木があり、下のバス停への落下が懸念される。

表 3-8 庭園区分と課題

課題		庭園区分						駐車場
		玄関庭	中庭	主庭	茶庭	管理用地		
						南東	北西	
地割・地形	裸地化及び地表面浸食等		●	●				
	排水不良と不陸	●	●	●	●			
石組・景石・敷石・砂利・敷砂	飛び石や石段の不陸・園路の消失			●				
	洗い出しの劣化			●				
	敷砂利園路の改変				●			
	景石の蘚苔類着生による特徴の埋没	●	●	●	●			
	岩島、護岸の劣化・破損			●				
石造物	石造物及び灯籠の劣化	●		●	●			
庭園工作物	垣根等の劣化				●			
	井戸屋形・釣瓶の劣化		●					
	サイン・結界位置、仕様	●	●	●	●			
園池・滝・流れ	池の水質			●				
	排水設備の劣化や露出		●	●	●			
	適切な水量調整			●				
植栽	裸地化及び下草植生の変容			●	●			
	樹木の枯死、衰弱		●	●				
	周辺環境・景観を考慮した樹木の維持等			●	●	●	●	
	後継樹木の不足		●	●				
	マツクイムシの防除	●	●	●	●			
構造物	部材の劣化・破損			●				
	境界塀の危険性と景観障害		●	●	●	●	●	
建造物	四阿、待合の屋根等の劣化・破損			●	●			
その他	避難経路整備と非難設備の不足		●	●	●			
	駐車場側からの管理通路の不足		●					●
	管理用地や資材置き場の景観障害			●				
	各視点場からの眺望消失			●	●			
	標柱の不足	●						
	土留めの風化						●	

(4) 建造物の現状と課題

創建からちょうど100年が経過した旧齋藤家別邸の建造物は、所有者が何度か入れ替わりながらも、比較的適切に維持管理がなされてきており、特に大きな破損や危険な箇所は見受けられない。

主屋及び茶室に関しては、平成21年(2009)の公有化後、一般公開に先立ち、平成23年(2011)から平成24年(2012)にかけて耐震補強を含む整備工事が行われており、その内容は以下の6点に整理できる(『旧齋藤家別邸整備工事報告書』平成24年(2012)11月)。

1. 破損個所の修理復旧
2. 耐震診断と必要な構造補強(木製高倍率面格子耐力壁の設置)
3. 活用のための整備
4. 破損・劣化した瓦の一部取替え
5. 給排水・電気設備の修繕
6. 必要な防災設備の設置

なお、この整備工事が行われた当時、旧齋藤氏別邸庭園は文化財としては未登録・未指定であったが、将来的な指定を想定した整備方針が立てられ、対象箇所を極力絞り込んだ修理が実施された。破損の修理に関しては、根本修理ではなく、部分的な修理のみが行われた。

「保存活用計画」は、この整備工事から5年後に作成されたが、このときすでに経年による不具合も報告されていた。本節では、以下それぞれの建物について、「保存活用計画」作成時の報告もふまえながら、平成30年度時点における現状と課題について述べる。

① 主屋

主屋に関しては、「保存活用計画」作成時に以下の不具合が報告されていた。

- ・ 銅板屋根は一部剥離して応急処置がしてある。雨樋の歪みが進んでいる。
- ・ 軸部の沈下や傾斜が、そのままになっている。
- ・ 建物周囲の土砂が流出して、排水不良が発生している。
- ・ 土壁、建具、襖、床板等の経年劣化が進んでいる。
- ・ 空調と給排水設備に不具合が生じている。

現状では、各部分について、次のような破損状況等が観察される。

基礎・軸部

- ・ 特に西側部分に関して、建物周辺の一部に排水不良が生じており、雨天時だけでなく、雨があがってもしばらく水たまりが消えない場所がある。このような地盤面における湿気の停滞が影響して、1階西の間を中心に基礎や床組みが傷んでいるらしく、畳敷きの室内の一部が沈下している。
- ・ 幾つかの箇所、建具と柱に隙間が生じており、軸部が部分的に沈下や傾斜をしている。

屋根・軒回り

- ・ 整備工事で部分的に実施された瓦の更新と葺き土の除去について、未整備の箇所を含め、全体的に傷みが生じ始めている。
- ・ 銅板が部分的に剥離し、応急処理がなされた状態である。雨樋の部分的な欠失や破損、歪み等がみられる。雨樋の設置位置や廻し方が不適切な箇所がある。特に、雨水が西側部分に集まる状態になっており、改善されていない。

壁・天井・床

- ・ 1階西の間北側廊下に通じる火灯口周辺の壁に複数の亀裂があり、それを補修した痕跡が目立つ。火灯口上端に欠損がみられる。
- ・ 2階大広間廊下の小壁に数か所の亀裂が確認される。
- ・ 土壁の浮きや剥離、欠損等（特に木部との接触部分）が全体的に確認される。雨漏りに起因すると思われる汚損やカビも部分的に観察される。
- ・ 天井板に雨漏りに起因すると思われる染み（1階大広間、手洗、2階茶室）が確認される他、部分的に割損・欠損がみられる。
- ・ 室内の畳が部分的に沈下・傾斜している（1階西の間など）。
- ・ 廊下床板表面の塗膜が剥がれ、キズ等が目立つ。
- ・ 階段部の踏面に部分的な沈みが確認され、これに伴って床板のずれや目地の開きが観察される。

建具・造作

- ・襖に汚損や欠損（破れ等）が確認される。引手周辺の襖紙に搔傷が確認される。
- ・雨戸の戸車やレールに部分的な不具合があり、窓枠にも欠損がみられる。
- ・1階西の間の東側の窓は平成29年度、雨樋の不備により窓への雨水の侵入がみられたため、平成30年度に応急処置として木製引き違いのガラス戸を外側に設置した状態である。雨樋を含めた改修が必要である。
- ・1階西の間の吊棚に歪みがみられる。

設備・備品

- ・正面玄関の照明が暗く、複数の補助照明を設置して対応しているが、配線等の粗雑さが目立つ。
- ・靴箱、表示サイン、コート掛け等の備品の不足や未整備が確認される。
- ・水道管の漏れや異臭等が確認される。
- ・新設された空調の室外機からの排気で、樹木の枯死や土蔵なまこ壁の漆喰剥落が生じている。排気が影響しないよう、改善が求められる。

②土蔵

「保存活用計画」作成時において、南北土蔵とも、なまこ壁や外壁に亀裂などの破損が生じていることが報告されていた。特に北土蔵の北側外壁のなまこ壁は、整備工事で設置した増築棟のための空調室外機の排気が直接当たることによって、漆喰の剥落が生じており、早急に対策を取るべきとされていた。

現状でも、上記と同じ破損の状況が確認された。



主屋 1,2 階

【基礎・軸部に係る課題】

- ① 基礎の劣化・沈下
- ② 軸部の劣化・沈下・傾斜
- ⑤ 軸部の緩み
- ④ 土台の腐朽・劣化
- ⑤ 湿気の停滞による影響

【屋根・軒回りに係る課題】

- ① 屋根材・軒裏材の劣化・破損 全体に係る
- ② 雨樋の劣化・破損 全体に係る

【壁・天井・床に係る課題】

- ① 壁の破損・汚損
- ② 天井の破損・汚損
- ③ 床の沈下
- ④ 床板表面塗膜はがれ
- ⑤ 緑側の劣化
- ⑥ 外壁の劣化
- ⑦ 緑石・犬走りの劣化
- ② 雨戸袋の緩み

【建具・造作に係る課題】

- ① 建具の破損
- ④ 棚板の歪み等
- ③ 腰掛け等表面塗膜はがれ
- ④ 襖絵の破損・汚損

【設備・備品に係る課題】

- ① 下水道の不具合
- ② 上水道の不具合

土蔵

- ① なまご壁漆喰の剥離

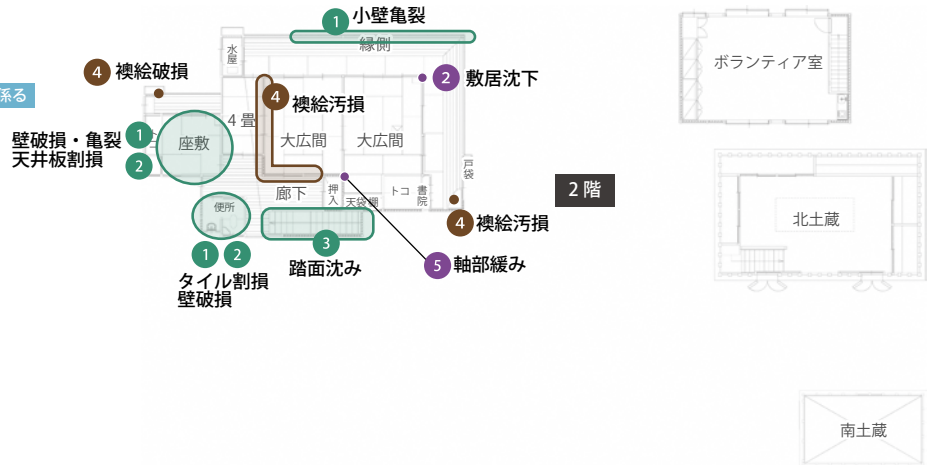


図 3-18 主屋・南北土蔵の課題抽出図

1階



2階

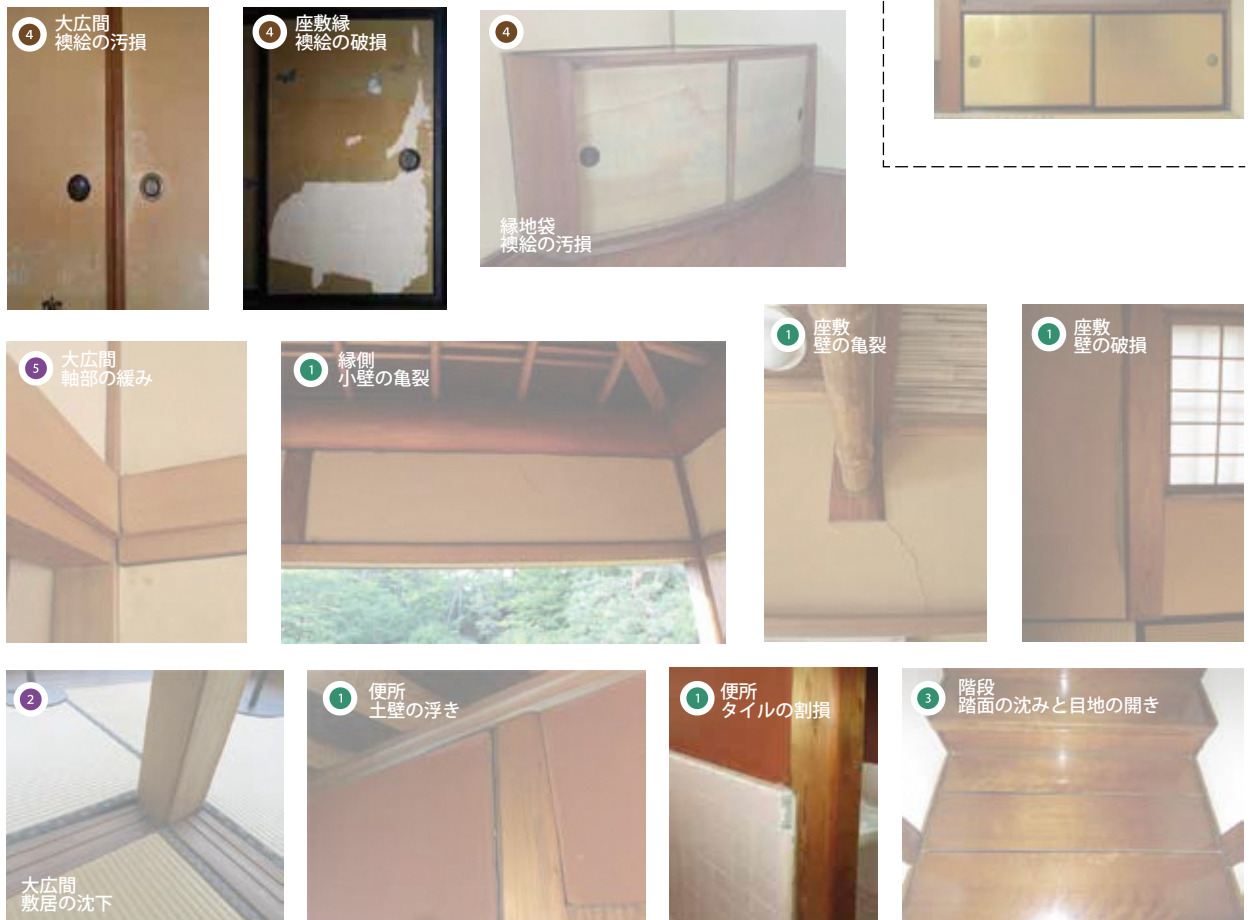


図 3-19 主屋・南北土蔵の主な課題箇所写真

③ 茶室

茶室に関しては、「保存活用計画」作成時に、全体的な経年劣化が報告されており、整備工事において新材で補修した縁側の竹材に関しても、すでに劣化していることが指摘されていた。

現状では、次のような破損状況等が確認される。

基礎・軸部

- ・ 大きな歪みや木部の腐朽はみられないが、耐震補強をほとんど行っていないため、検討を要する。

屋根・軒回り

- ・ 前回の整備工事で必要な補修がなされているが、一部、瓦に割れが確認される。
- ・ 軒裏の網代に破損がみられる。
- ・ 下屋庇の雨樋が欠失している。
- ・ 以前、北面下屋の野地板がずれていたため、隙間からハクビシンが屋根裏に入り込んでいたことがあった。現在は野地板のずれを修正し隙間はないが、引き続き注意する必要がある。

壁・天井・床

- ・ 竹製の縁側が劣化している。
- ・ 土壁に部分的に雨漏りが原因と思われる染みやカビ等の汚損が確認される他、僅かな欠損や亀裂、摩耗等の劣化が観察される。
- ・ 天井板に部分的に雨漏りが原因と思われる染みが確認される。
- ・ 障子紙に汚損がみられる。

建具

- ・ 雨戸の戸袋に上板の緩みがみられる。

設備

- ・ 下水道に関する不備が指摘されている。

④ 四阿・待合

庭園内に点在する四阿及び待合に関しては、「保存活用計画」作成時に以下の不具合が報告されていた。

- ・ 四阿の屋根葺材や壁材が風雨で腐ってもろくなっている。
- ・ 待合の土壁が剥離している。屋根も傷みが進んでいる。

現状では、次のような破損状況等が確認される。

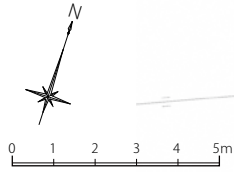
- ・ 四阿の屋根葺材に関しては、茅葺の上に杉皮が葺かれたのが加賀田家時代の昭和 57 年（1982）改造時であり、おそらくこれ以降は葺替えがなされていないようである。そのため、すでに 36 年程が経過しており、表面の劣化が目立つ。通常、自然素材の屋根は 20～40 年で葺替えを行うことが適切であり、今回の整備工事で葺替えを実施することが望ましい。また、南東隅部で隣接する樹幹が屋根に食い込んでいる。
- ・ 四阿では平成 23 年度整備工事で一部補修された軒裏材、天井材に関しても、新たな劣化が部分的に生じている。待合では、これらの部材の劣化は軽微である。
- ・ 四阿及び待合において、腰掛の座面や手摺、無目などの竹材に塗布された透明塗膜が部分的に剥離している。
- ・ 四阿及び待合において、外部腰壁下部に劣化がみられる。
- ・ 待合では柱基部や基礎土台、縁石にも破損がみられる。

⑤ 井戸屋形

井戸屋形に関しては、「保存活用計画」作成時より、劣化や柱の傾斜が報告されていた。現状でも柱は傾斜し、桁材が細り貫差しが緩み、竹製の仮支えがないと自立しない状態であり、釣瓶屋根の荷重がさらにこれを助長している。これを整備・修景するためには、少なくとも柱の足元の状態を調査し、劣化した柱、桁が再用可能かどうか、また釣瓶屋根の固定方法についても、詳しく調査・検討する必要がある。



写真 3-96 井戸屋形の破損状況



茶室・四阿・待合

【基礎・軸部に係る課題】

- ① 基礎の沈下
- ② 軸部の劣化・沈下・傾斜
- ⑤ 軸部の緩み
- ④ 土台の腐朽・劣化
- ⑤ 湿気の停滞による影響

【屋根・軒回りに係る課題】

- ① 屋根材・軒裏材の劣化・破損
- ② 雨樋の劣化・破損

【壁・天井・床に係る課題】

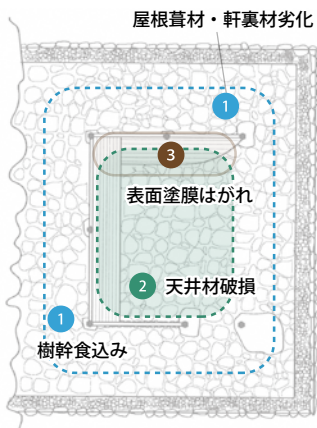
- ① 壁の破損・汚損
- ② 天井の破損・汚損
- ③ 床の沈下
- ④ 床板表面塗膜のはがれ
- ⑤ 縁回りの劣化
- ⑥ 外壁の劣化
- ⑦ 縁石・犬走りの劣化
- ② 雨戸戸袋の緩み

【建具・造作に係る課題】

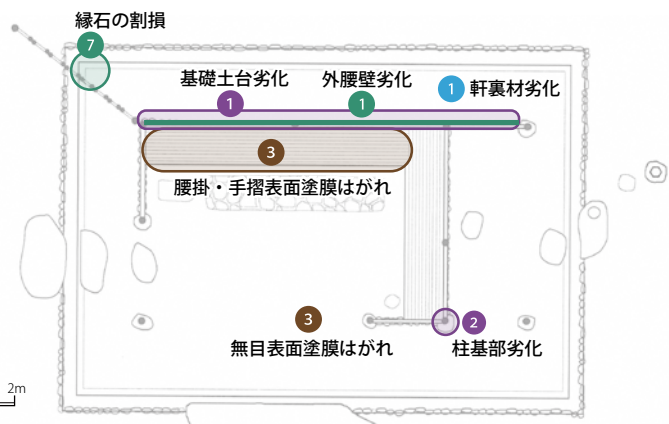
- ① 建具の破損
- ④ 棚板の歪み等
- ③ 表面塗膜のはがれ
- ④ 襖絵の破損・汚損

【設備・備品に係る課題】

- ① 下水道の不具合
- ② 上水道の不具合



四阿



待合

図 3-20 茶室・四阿・待合の課題抽出図

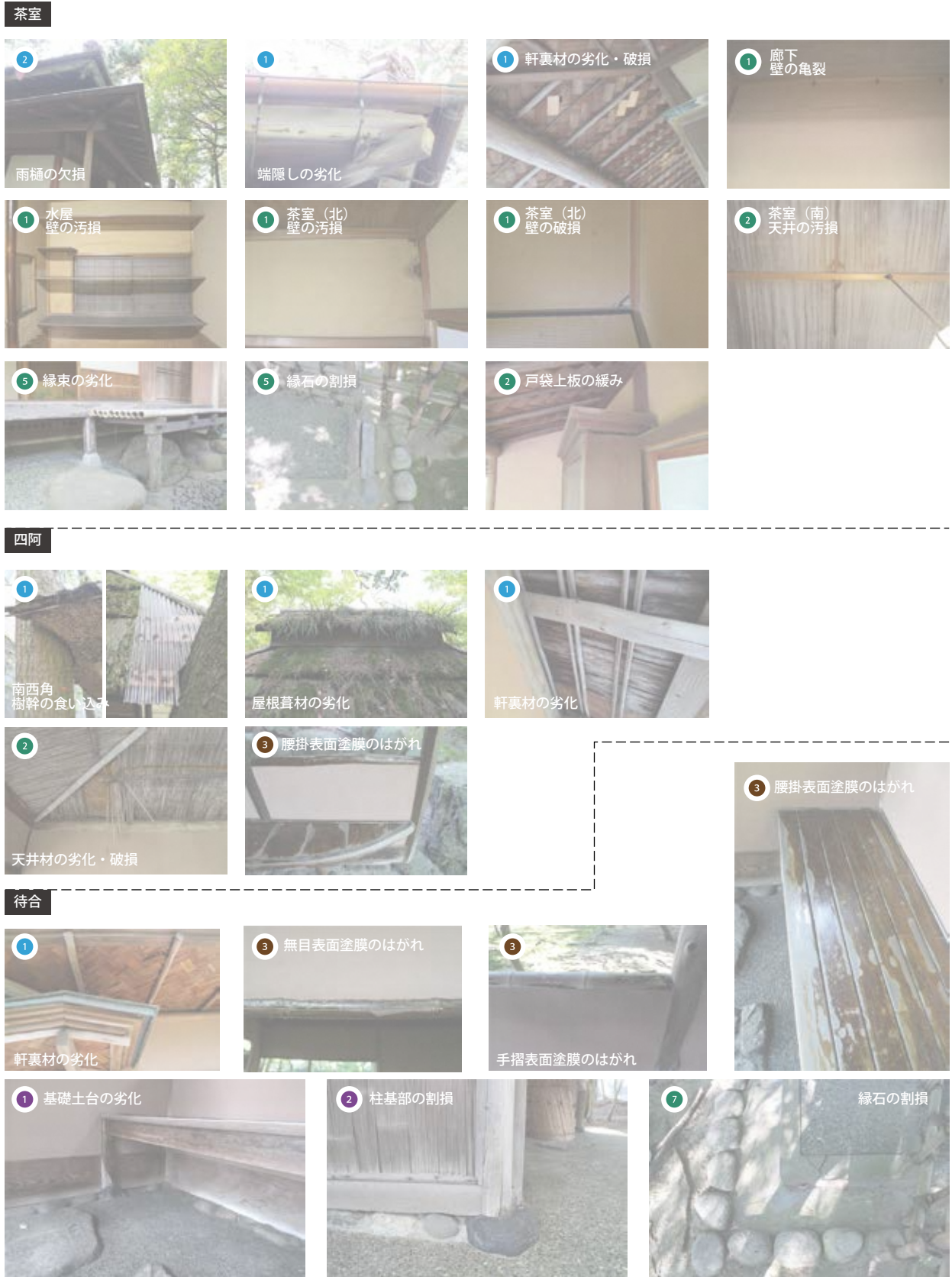


図 3-21 茶室・四阿・待合の主な課題箇所写真

⑥門・塀

門及び塀に関しては、「保存活用計画」作成時に全体的な経年劣化が報告されていた。現状ではとりわけ目立った破損はないものの、経過観察を続ける必要がある。

また、正面以外の敷地の境界をなす境界塀は、現在ブロック塀となっている部分が多いが、これは当初ではなく加賀田家時代に改変されたものであるため、保存対象としては扱わない。近年、ブロック塀の地震時の倒壊が社会的な問題となったこともあり、安全性確保のため本庭園においてもブロック塀を市が調査し、危険度の高い箇所にはり紙を貼るなど注意喚起を行うとともに、早急に危険性を取り除くための対応を検討することになった。本庭園の該当箇所は、撤去工事着手までの間は進入防止柵を設置し、来館者等が塀に近寄らないように対処している。また、危険と判断された箇所のみを撤去・更新すると新設されたものと健全なブロック塀が継ぎはぎ状態になり、庭園景観として好ましくない。境界塀の安全性、利便性、庭園景観の影響を考慮して、総合的な検討が必要である。境界塀の現状は以下の3項目にまとめられ、図3-22に該当箇所を示した。

早急な対応が必要な境界塀

該当する境界塀箇所は①、②、⑪である。調査により危険性が確認されてからは、ロープ柵を設置し、来訪者が近づかないように対応している。

懸念される事項がある境界塀

⑤の箇所については、砂丘頂部であり、計画地西側の道路との高低差が大きくある箇所である。境界塀自体は健全であるが、敷地下にはバス停があり、劣化により破片等が万一にでも落下した場合は、重大な事故につながる懸念される。

⑦の箇所については、アルミフェンスが設置されており、危険性とは別の観点であるが、名勝庭園として景観に配慮した仕様に更新することが望まれる。

現状では健全な境界塀

該当する境界塀箇所は③、④、⑥-1、⑥-2、⑧、⑨、⑩、⑫、⑬、⑭、⑮である。経過観察し、最終的には統一的な景観を考える必要がある。

表3-9 境界塀における現状と課題

境界塀の状態	該当箇所	現状と課題
早急な対応が必要な境界塀	①、②、⑪	現在はロープ柵を設置し来訪者が近づかないようにしている。
現状では健全な境界塀	③、④、⑥-1、⑥-2、⑧、⑨、⑩、⑫、⑬、⑭、⑮	経過観察を続け、最終的には統一されたな景観を図る。
懸念される事項がある境界塀	⑤、⑦	⑤は西側道路との高低差が大きく、落下した場合は事故につながりかねない。 ⑦はアルミフェンスであるため、統一的な景観に配慮した仕様に更新することが望ましい。



図 3-22 境界塀の状況

表 3-10 保存対象建造物の破損状況等

建造物	部 分	破損状況等	修理検討
主屋	基礎・軸部	<p>建物周辺の土砂流出によって排水不良が生じており、雨天時に水たまりができる場所がある。「西の間」北側の土台に部分的な腐朽がみられ、これが室内床の沈下を招いているようである。</p> <p>西の間において軸部の若干の沈下・傾斜が生じたままとなっている。</p>	<p>土台・床組に関しては詳細な破損調査を実施し、腐朽の状態に応じて補修や取替えを行う。建物周辺の地盤面の調整等により、床下への雨水流入を防止する。</p> <p>土台・床組と小屋組の状態調査、沈下・傾斜の継続的な計測を行い、劣化が進行している場合には、部分的な解体を伴う修理を検討する。</p>
	屋根・軒回り	<p>屋根の瓦や銅板が部分的に破損し、応急処理がなされた状態である。(平成23年度整備工事)</p> <p>雨樋の部分的な欠失や破損、歪み等、設置位置や樋の廻し方が不適切な箇所がある。</p>	<p>前回の整備工事での未修理箇所を中心として、屋根の全体的な調査を実施し、破損箇所は必要に応じて補修、取替えを行う。併せて、野地板等についても全体的に調べ、必要に応じて補修、取替えを行うことを検討する。</p> <p>雨樋の全体的な調査を行い、機能不全箇所については必要に応じて補修や補完、取替え等を行う。</p>
	内部：壁	<p>1階西の間北側の廊下に通じる火灯口周辺の壁に複数の亀裂があり、それを補修した痕跡も目立つ。火灯口上端に欠損がみられる。</p> <p>2階「大広間」縁側の小壁に数か所亀裂が確認される。</p> <p>土壁の浮きや剥離、欠損等（特に木部との接触部分）が全体的に確認される。局所的に雨漏りに起因すると推定される汚損やカビも観察される。</p>	<p>亀裂が拡大しているかどうか計測が必要。亀裂が拡大し破損が壁全体に及ぶ可能性があれば根本的な修理を検討する。亀裂の修繕跡が目立っても、壁全体を塗替えることが適切かどうかは検討を要する。手を加える範囲は最小限が望ましい。欠損している火灯口上端は補修する。</p> <p>鴨居の垂下が要因。亀裂の進行状況を明らかにし、拡大がみられる場合には根本的な修理を検討する。</p> <p>土壁の僅かな浮きは接着材等で止める方法を検討する。剥離や欠損部分は同質の材料で補填する。汚損は要因を究明し、湿気対策等を検討する。</p>
	内部：天井	<p>天井板に部分的に雨漏りに起因すると推定される水染みが確認される（1階大広間、便所、2階座敷）。また、部分的な割損や欠損もみられる。</p>	<p>水染みの原因については一部天井板を取り外して調査する必要がある。雨仕舞が原因ならば、必要な補修を行う。染みが目立つものは湯拭き等、破損・割損の著しい天井板は取替えも検討する。</p>

建造物	部 分	破損状況等	修理検討
主屋	内部：床	1階西の間で室内の畳が部分的に沈下・傾斜している。 廊下床板表面の塗膜が剥がれ、キズ等も目立つ。 階段の踏面に部分的な沈みがあり、これに伴い床板のずれや目地の開きが認められる。	基礎部の調査を行い、破損が著しい場合は部材の取替え等を検討する。沈下・傾斜の継続的な計測を行い、破損が進行していないならば飼い物等による高さ調整の可能性も検討する。 剥離した塗膜を除去した上で再塗膜する。塗膜はオリジナルではないため、材料については可逆性の観点からも検討する。 踏板の沈みや目地の開きが行進しているかどうかを調査し、進行している場合は部分的な解体修理を検討する。
	建具・造作	襖紙に汚損や破損、欠損等が認められる他、一部襖絵の日焼けも懸念される。引手周りの襖紙に搔傷が確認される。 1階大広間の漆塗違棚や西の間の漆塗吊棚に割損や歪みが観察される。	襖絵のある襖紙の汚損や欠損に関しては、襖絵を残しながら補修する方法を検討する。見学者による破損を考慮し、公開・展示方法において対応を行う。場合によっては、複製品の展示も考える。 経過観察を行い、歪みや割損が進行しているかどうかを調査する。無理な補正はかえって棚板を傷める可能性もあり、取扱いに注意する。
	設備・備品	正面玄関の間の照明が暗く、現状では複数の補助照明を設置して対応しているが、配線等の粗雑さが目立つ。 靴箱・傘立て・コート掛けの数の不足、解説・案内板等のサインの不統一が観察される。 水道管の漏れや異臭等が確認される。	正面玄関の設えは来客の第一印象を決定するため、空間性に配慮した照明計画が必要である。空間設計だけでなく、安全性や利便性も併せた検討が要される。 公開方法の方針に併せ、来訪者数の管理とともに必要な備品の数量を検討し、不足分は適切に補充する。解説・案内板等のサインに関しては、統一されたデザインを検討する。 定期的な点検を行うとともに、漏水の場合は早急な対策を講じる。
北土蔵	外部：壁	北面外壁のなまこ壁の漆喰部分が東側増築棟に新設された空調設備の室外機からの排気が原因で剥落している。	室外機の影響を除外もしくは低減する方法を検討するとともに、なまこ壁の修繕を行う。

建造物	部 分	破損状況等	修理検討
南土蔵	外部：壁	なまこ壁や外壁に亀裂が入っている。	破損個所は適切に補修する。
茶室	基礎・軸部	大きな破損や腐朽等はみられないが、平成23年度整備工事で実施した耐震補強が不十分とのことで、検討を要する。	水屋周りの柱は前回工事で根継を行っている。主屋と同じく小屋裏や床下の調査、軸部の沈下・傾斜の継続的な計測が必要である。公開活用の方針に応じて耐震補強も検討する。
	屋根・軒回り	平成23年度整備工事で必要な補修がなされているが、一部、瓦に割れ等が確認される。	屋根全体の調査を行い、必要に応じて補修や葺替えを行う。
		軒裏の網代に部分的な欠損、破損がみられる。 下屋庇の雨樋が欠失している。	欠損、破損箇所は適切に補修する。 雨樋全体の勾配や排水状況を点検し、適切な補修を行う。
	内部：壁	土壁に部分的に雨染みやカビ等の汚損、僅かな欠損や亀裂、摩耗等の劣化が観察される。	雨仕舞等の調査を行い、要因を究明して対策を講じるとともに、破損個所は適切に補修する。亀裂は進行状況の経過観察を行う。
	内部：天井	部分的に雨染みが確認される。	小屋裏の調査を行うとともに、必要に応じて天井板の湯拭き等を行う。
建具・造作	障子紙の汚損や雨戸戸袋の上板の緩みがみられる。	障子紙の張替えは日常管理の中で実施する。雨戸の戸袋は補修する。	
	竹製の縁側が劣化している。	定期的な取替えを行う。	
四阿	屋根・軒回り	屋根葺材（杉皮）・軒裏材が劣化している。隣接する樹幹に一部浸食されている。	杉皮は葺替えの時期がきている。軒裏材の破損個所は適切な補修、取替えを行う。
	天井	天井材が部分的に破損している。	破損個所は適切に補修する。
	造作	腰掛座面・竹材表面塗膜が剥離している。	既存の塗膜を除去し、新規材料で塗膜する。
待合	屋根・軒回り	軒裏材が部分的に劣化している。	破損個所は適切に補修する。
	天井	天井材が部分的に破損している。	破損個所は適切に補修する。
	造作	腰掛座面・竹材表面塗膜が剥離している。	四阿と同様。
井戸屋形	屋根、軸部	全体的な部材の劣化が著しく、自立しない状態である。	必要な調査を行い、修景整備の方法を検討する。
正門（表門）・塀	基礎、腰壁	全体的な経年劣化がみられる。	経過観察を行い、必要に応じて修理を検討する。
中門（くぐり門）・塀	基礎、腰壁	全体的な経年劣化がみられる。	同上
庭門	屋根、軸部、扉	全体的な経年劣化がみられる。	同上
茶庭門・塀	屋根、軸部、扉	全体的な経年劣化がみられる。	同上