

旧齋藤家別邸整備活用計画

平成 23 年 3 月

旧齋藤家別邸活用等検討委員会

目 次

第1章 計画の概要	1
第1節 名称等	1
第2節 旧齋藤家別邸の概要	6
第3節 計画の概要	10
第2章 建造物の保存管理	12
第1節 保存状況	12
第2節 保護の方針	16
第3節 日常の維持管理計画	21
第4節 修理計画	22
第3章 庭園の保全	24
第1節 庭園の現状と課題	24
第2節 保全の基本方針	28
第3節 区域の区分	28
第4節 日常の維持管理について	31
第5節 修復・整備について	31
第4章 防災計画	33
第1節 防火・防犯対策	33
第2節 耐震対策	35
第3節 耐風対策	37
第4節 その他の災害対策	37
第5章 活用計画	39
第1節 公開その他の活用の基本方針	39
第2節 公開、活用の方針	39
第3節 活用に伴う整備計画	43
第6章 管理・運営計画	49
第1節 基本方針	49
第2節 管理・運営体制	49
第3節 開館形態	50
第4節 地域連携	50
第5節 今後の課題と対応策	51

第1章 計画の概要

第1節 名称等

1 名称と所在

- ① 名称 旧齋藤家別邸
- ② 所在地 新潟市中央区西大畑町 576 番地
- ③ 敷地面積 4,549.93 m²(実測)

所在	地番	地目	地積(m ²)	
			公簿	実測
新潟市中央区西大畑町	576 番 2	宅地	263.72	4,457.88
	576 番 3	宅地	958.98	
	576 番 4	宅地	152.89	
	576 番 5	宅地	250.57	
	576 番 6	宅地	1,034.39	
	576 番 7	宅地	58.58	
	578 番 7	宅地	213.39	
	578 番 8	宅地	117.24	
新潟市中央区西大畑町字大道下	583 番 1	宅地	1,097.95	
	583 番 5	宅地	252.59	
新潟市中央区西大畑町	578 番 1	宅地	83.83	92.05
合 計 (11 筆)			4,484.13	4,549.93

2 建造物の員数，構造及び形式，規模

棟名	員数	構造及び形式	1 階床面積(m ²)	延床面積(m ²)
主屋	1 棟	木造一部 2 階建	424.52	571.51
茶室	1 棟	木造平屋建	65.29	65.29
土蔵(1)	1 棟	土蔵造 2 階建	49.69	96.01
土蔵(2)	1 棟	土蔵造 2 階建	17.34	29.58

3 所有者・管理者

- ① 名称 新潟市 (文化観光・スポーツ部歴史文化課)
- ② 住所 新潟市中央区学校町通 1 番町 602 番地 1

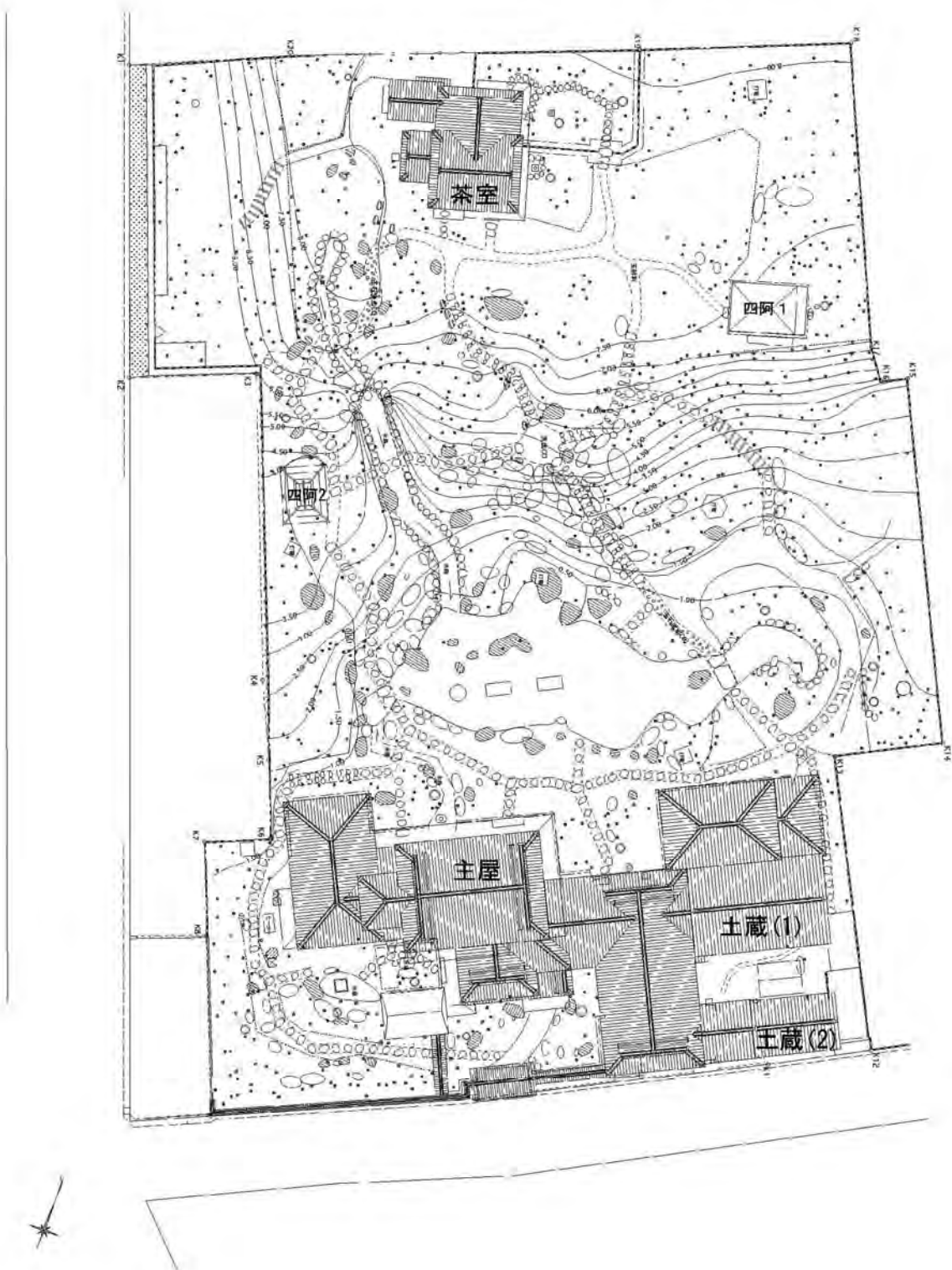


图 1-1 配置図・建物名称図

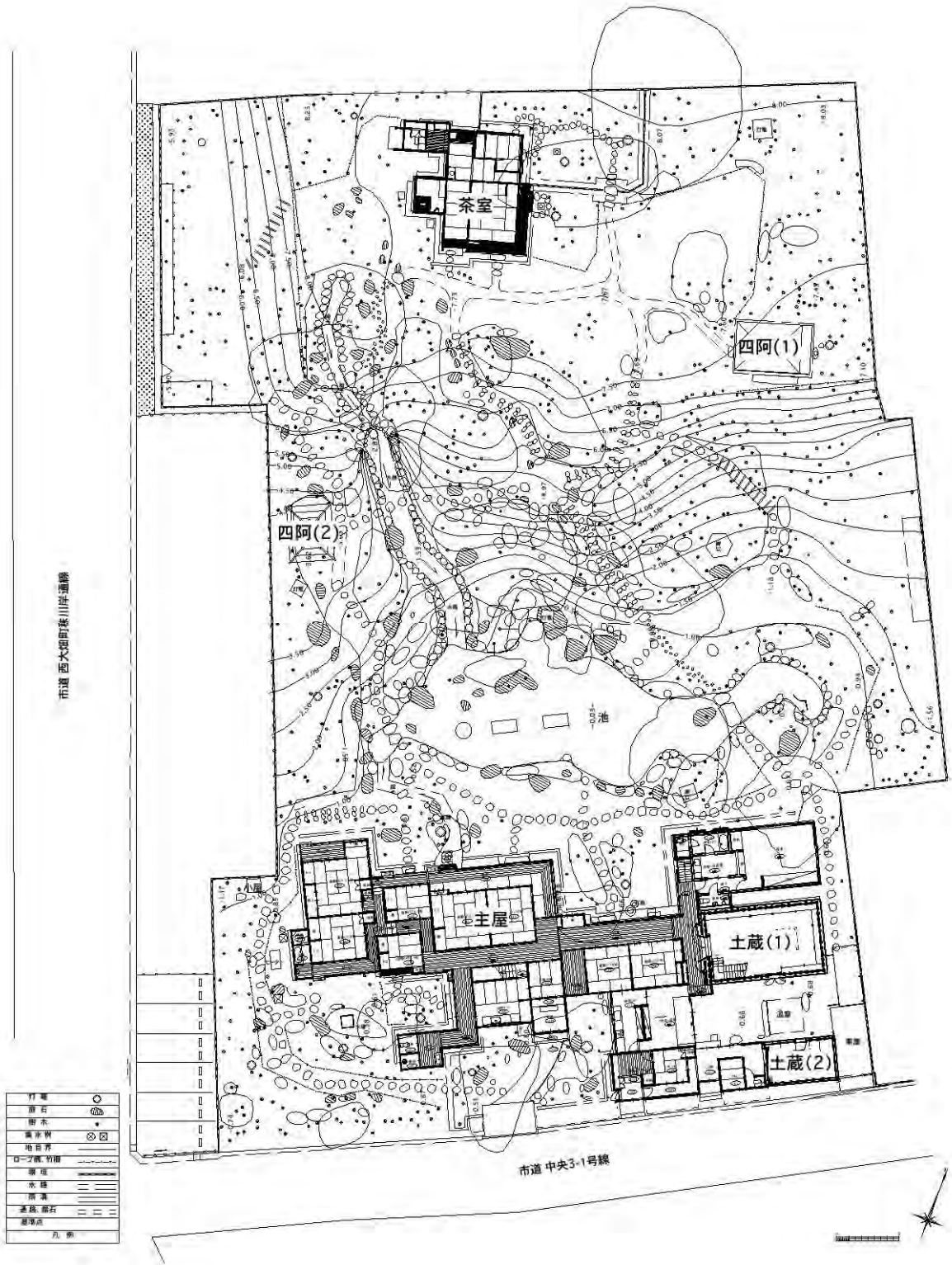
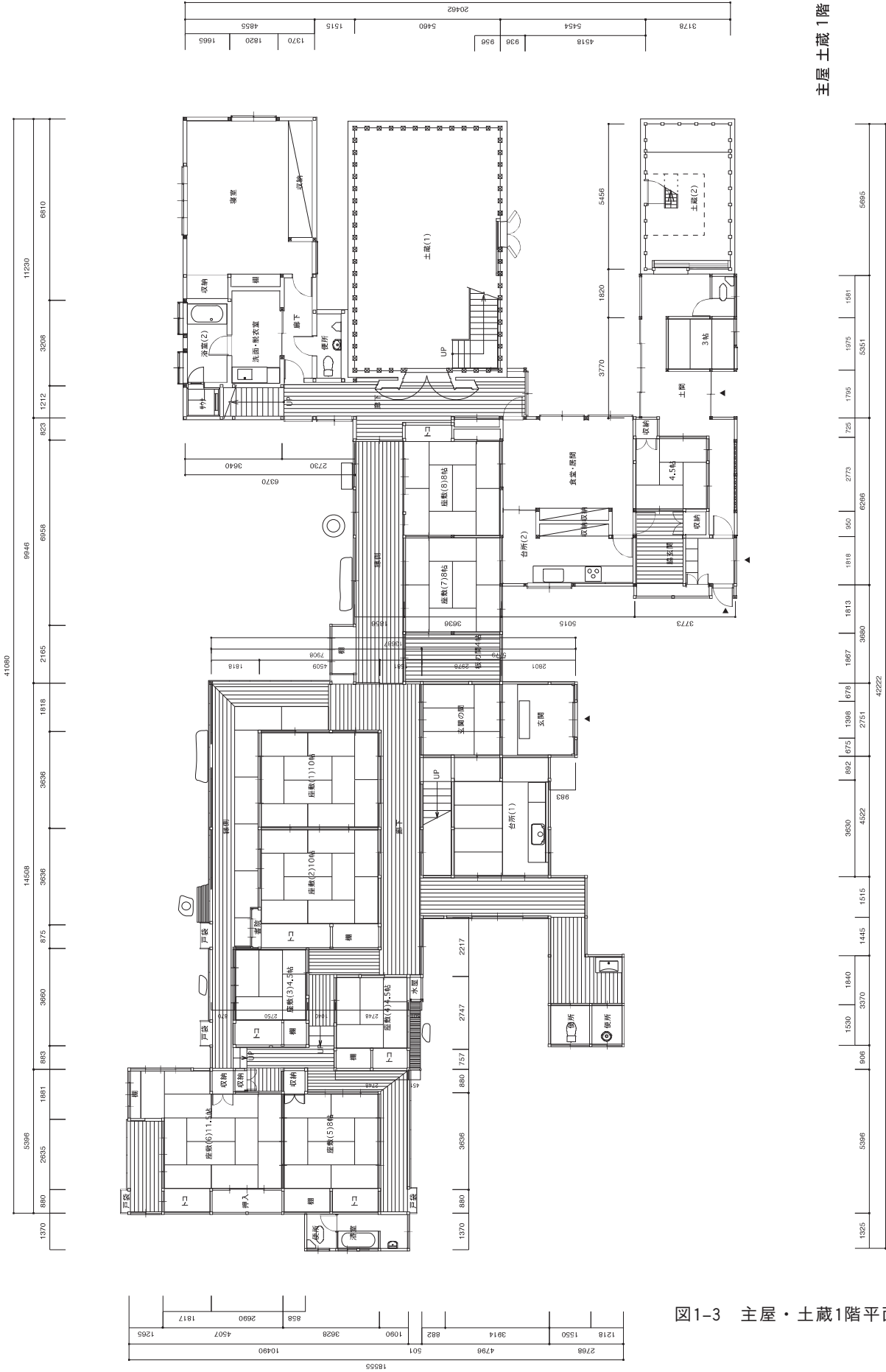


图 1-2 平面配置图



主屋土蔵1階

図1-3 主屋・土蔵1階平面図



主屋 土蔵 2階

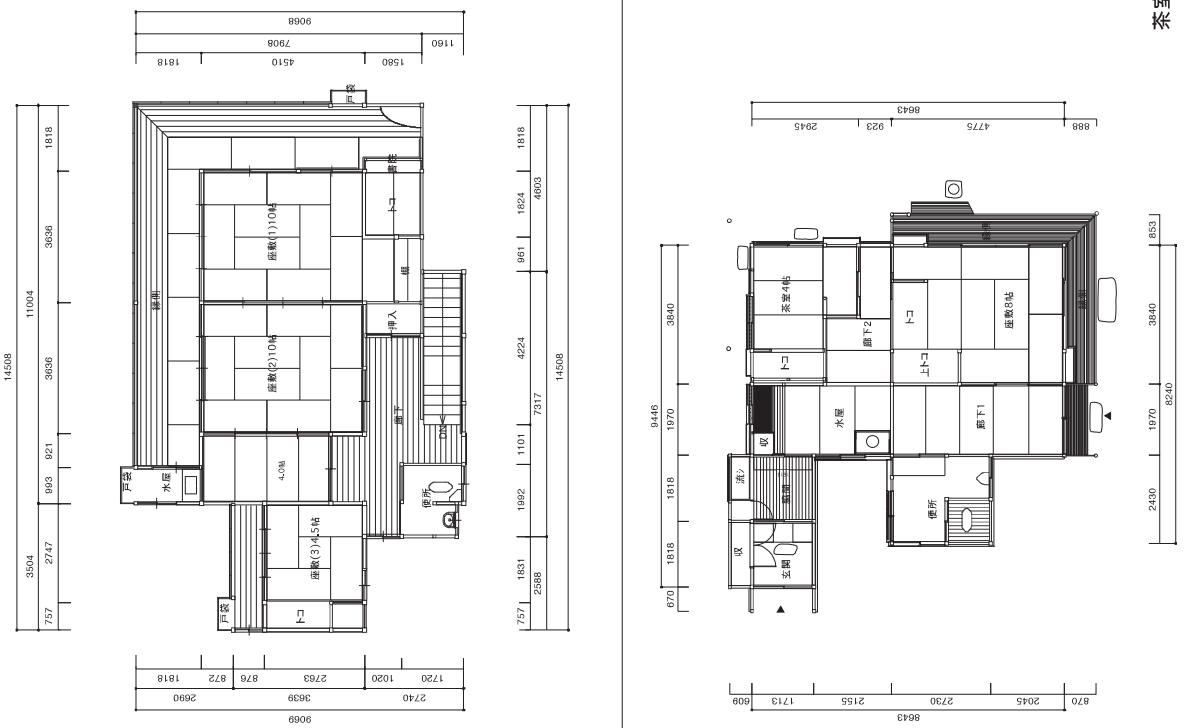
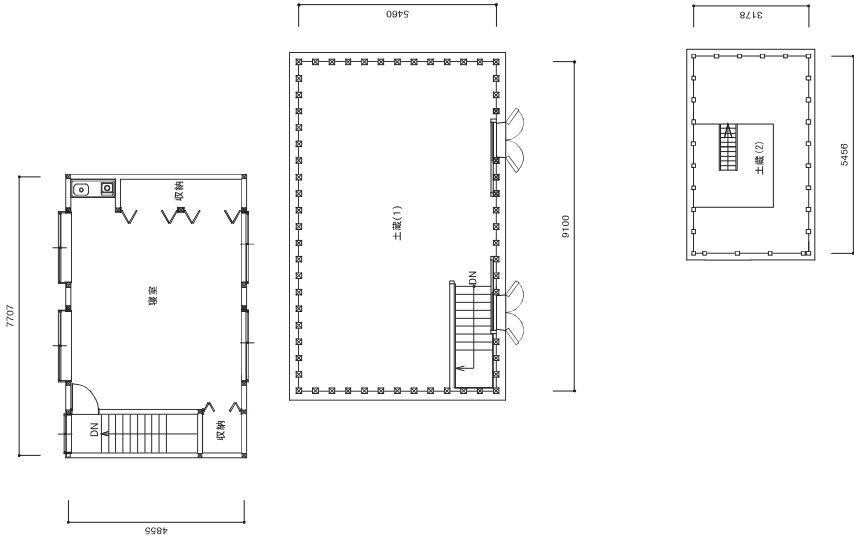


图1-4 主屋・土蔵2階，茶室平面図

第2節 旧齋藤家別邸の概要

1 概要

(1) 創建と沿革

旧齋藤家別邸は、新潟の三大財閥の一つに数えられ、衆議院議員・貴族院議員を歴任した四代齋藤喜十郎(庫吉, 1864～1941)が、大正7(1918)年に別荘として造ったものである。敗戦後、進駐軍(連合軍)による接收を経て、昭和28(1953)年に株式会社加賀田組の社長であった二代加賀田勘一郎(1900～1978)が、これを邸宅として購入した。彼は、新潟市議会議員・同議長を歴任し、市政にも貢献した人物である。以来、歴代の社長一家が居住し、昭和57年(1982)には東側増築棟などの増改築が行われている。

平成17(2005)年に加賀田組が自主再建のため、会社分割によって不動産事業を分離すると、有限会社アイ・ランド・プラスに所有が移った。このことを契機に、市民有志による旧齋藤家夏の別邸の保存を願う市民の会(現・旧齋藤家別邸の会)が結成された。同会は保存に向けた署名・募金運動、別邸の一般公開(全3回)、市議会への請願を行った。そして、市長宛に26,379名分の署名簿が提出された。これらの運動に呼応して市議会も別邸保存の請願を採択した。

これらのことから、旧齋藤家別邸を公有化する有効性とそれに対する市民の広範な支持の存在を確認した市は、その歴史的・文化的価値や立地特性を活かして公共的な利用に供するため、平成21年にこれを公有化した。

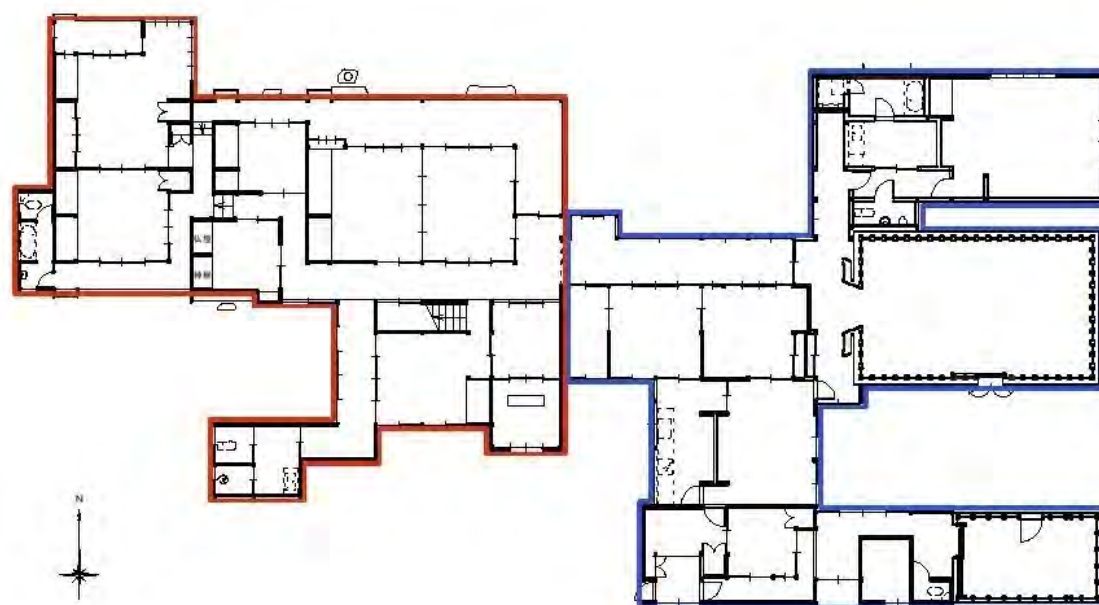


図1-5 主屋の平面構成(赤線が主たる接客・居間空間、青線がサービス空間)

(2) 建造物

ア 配置：庭園を中央に置き、主屋を南に寄せた配置

敷地中央に主庭を広くとり、主屋をなるべく南側によせて配置している。前庭が狭く門から主玄関に至るアプローチも短い。主屋東側に土蔵が2棟、増築棟が付属し、敷地北側丘陵上には茶室1棟を設けている。

イ 平面構成：庭園への眺望が配慮された接客・居間空間

建造物の基準寸法は江戸間で計画されている。主屋は東西に長い雁行型の平面である。いくつかの続き間の座敷が廊下を挟んで連続し、小さい和室が連結する間取りとなっている。

主玄関から西側が主たる接客・居間空間、東側が厨房などのサービス空間であった(図 1-5)。接客・居間空間の各部屋からは、それぞれ異なる趣の庭が眺められる。2階座敷は「残月亭」と呼ばれており、ここからは庭園全景がパノラマ的に展望できる。

ウ 構造、工法

主屋は木造2階建て、入母屋造りの瓦葺き、外壁は下見板張りである。三重に梁をかけた懐の深い和小屋には、トラス様の補強材、松丸太による水平ブレースを用いた架構の工夫が凝らされている。

エ 意匠

主屋は1階・2階の主座敷10帖・次の間10帖と二方に入側を廻らした書院座敷を中心に、居住のための諸室から構成され、数寄屋造りを基調としている。施主である齋藤喜十郎家の好みを反映したと思われる、豊かな趣向や多彩な意匠が見られる。床廻りや天井などの多様な銘木とともに、欄間や建具も凝った造りとなっている。

また、1階には「牡丹孔雀図」・「花卉図」、2階には「竹鶴図」が描かれた板戸絵が残されている。これらは、桐の鏡板に日本画家・佐藤紫煙(1873～1939)が描いたものである。「花卉図」には大正8(1919)年7月に制作されたとの記載がある。

オ 茶室

木造平屋建て、入母屋造り、棧瓦葺き。外壁の腰部は杉皮張りである。8帖広間とその北側4帖の小間は勝手水屋を挟んで接続され、それに玄関と便所が付加されている。面皮柱が使用されるなど数寄屋風の造りである。

小間点前座には「松鼓庵」の扁額が掛かる。この名称は加賀田家が裏千家十四世家元である淡々斎(1893～1964)に頼んで命名してもらったという。

広間棟は上段の庭、南の芝庭に南から東に土間庇を廻らし、竹縁を設ける。そして広間と小間の東境を瓦塀で東側より北側に囲い、一境を画して茶庭(露地庭)を造る。

カ 主屋の痕跡

主屋室内の柱に風食痕が多く見られ、窓を開け放って生活していた様子がよく分かる。その他、若干の改造の痕跡が確認できるが、創建時の姿を復原するに至る詳細な情報は得られない。

(3) 庭園

新潟県教育委員会編『新潟県の庭園(下越・佐渡地区) 新潟県文化財緊急調査報告書』

告書』(新潟県文化財調査年報第 25, 昭和 63 年度)によれば, 齋藤家が大正 6 年から 9 年にかけて, 「当時 25 万円もの巨費を投じて作った庭で, 作者は松本庭師という」としている。同報告書では, 「松本庭師」を東京・根岸で造園業を営み, 渋沢栄一(曖依村荘)や成田山新勝寺庭園などの作庭を手がけた二代松本幾次郎(1858~1936)と推定し, この庭園は彼の「作風を知る上でも貴重」と評価している。

しかし, 齋藤家の番頭がまとめた会計帳簿や綴(「大正九年 西大畑別荘 建物及庭園 築造関係綴」)を所蔵される富澤信明氏(新潟大学名誉教授・東北民藝館館長)の史料と談話によれば, 「松本庭師」は二代松本幾次郎ではなく, その弟の松本亀吉(1877~1925)とするのが適当である。そして作庭費用についても, 建築費 87,097 円余, 築庭費 46,120 円余, 合計 133,217 円余で, 上記報告書の「25 万円」とは異なる。富澤氏所蔵史料には, 庭園のみならず建築についても材料の産地, 数量, 金額, 職人の人工, 賃金など, 詳しく記載されている。このように, 近代の庭園で作庭当時の史料が残されているものは希少である。同史料については, 今後の詳細調査が課題として残されている。

庭園は, 砂丘の南斜面を活用した大規模な主庭(上部庭園・茶庭を含む), 玄関前庭, 西庭などから構成される。主庭は回遊式庭園で, 高低差のある斜面を利用して水の流れや滝を設け, 溪谷の趣を造り出している。斜面下には池が設けられている。巨石が多用され, 根上り松やモミジなどの植栽がある。

2 旧齋藤家別邸の価値

近代, すなわち明治から大正, 昭和戦前にかけての時代, 和風建築は用材・技法・職人の技術などの点で最高水準を示した。そこに地域の特性や施主の豊かな趣向が加わって, 各地で高い技術と豊かな建築意匠を持つ和風建築が次々と生み出されていた。

旧齋藤家別邸は, こういった近代和風建築の秀作であり, 優れた工匠の技術が駆使されている。そして, 新潟を代表する豪商・齋藤喜十郎家の好みを反映して, 贅を尽くしたつくりが随所に見られる。また, 近代の都市化によって開発された西大畑周辺地区において, 砂丘部の地形を巧みに取り入れ, 庭園と建物が見事に融合した「庭屋一如」の空間を造り出している。

以上のことから, 旧齋藤家別邸はみなとまちとしての繁栄に支えられた地域文化の成熟を背景に, 芸術性を持つまでに高められた貴重な近代和風建築の邸宅遺構と評価できよう。

そして, 旧齋藤家別邸は近代の新潟における文化水準の高さを示す文化遺産として, 市民による地域文化の創造に寄与することのできる可能性を有すると同時に, 西大畑周辺地区のまちづくりを推進するため欠かせない貴重な景観資源・歴史文化資源と捉えることができる。

具体的には, 以下のような価値を有していると考えられる。

(1) 建造物

ア 優れた外観意匠, 室内意匠を持つ近代和風建築である

全国の銘木, 東京から取り寄せた工芸品など, 卓越した材料や技法を用いて造られており, 優れた座敷空間としての室内意匠, 和風建築としての外観意匠を持つ。

- イ 庭園への眺望など、庭園と一体的で緻密な優れた室内空間などが造られている
主屋の座敷空間は砂丘の南斜面を活かした大庭園への効果的な視点場として設計されている。居間など各部屋からも、それぞれ異なる庭の景観が楽しめるなど、庭園と室内空間が一体的に計画され、見事に調和している。
- ウ 窓を開け放すなど、開放的に活用した夏の別邸建築の生活を今に伝える
ガラスの外部建具を戸袋に収められる開放的な造りは、正しく「庭屋一如」を旨とした造りで、夏の別邸建築の特徴を創出している。
- エ 多様な座敷空間から構成されている
主屋の座敷空間は、それぞれ異なる材種や意匠による床の間、棚、欄間、建具が見られ、多様で優れた座敷空間が設けられている。
- オ サービス空間を含め邸宅建築の構成を良く残している
勝手口、女中部屋、土蔵など、サービスに係る部屋も残存しており、豪商の邸宅建築の構成をうかがい知ることができる。
- カ 豪商・齋藤喜十郎家の暮らしの一端に触れることができる
贅を尽くした室内空間や庭園などからは、近代新潟の経済発展に貢献した豪商である齋藤喜十郎家の趣味や別邸での暮らしぶりをうかがい知ることができる。
- キ かつては文化交流拠点としても機能した建造物である
この建造物は、齋藤家の別邸、進駐軍による接收(将校官舎)、加賀田家住宅と変遷を遂げて来た。特に二代加賀田勘一郎は骨董収集と囲碁が趣味だったこともあり、加賀田家時代には茶室や主屋を利用した茶会の開催、著名人の来訪、本因坊戦の開催など、多様な文化交流活動が展開されていた。

(2) 庭園

- ア 数多くの珍しい巨石、奇石が用いられている
海老ヶ折石・鞍馬石・佐渡赤玉石・筑波石など、各地から運んだ数多くの巨石、奇石を用いており、砂地であった同地では味わえない庭園の構成要素の一つとしている。
- イ 二代松本幾次郎や松本亀吉との関連がある庭園である
二代松本幾次郎は、京都の七代小川治兵衛(植治、1860～1933)と並び称せられた。その弟である松本亀吉が作庭に関わった庭園であることから、現存する庭園作品の少ない彼ら兄弟の作風を知る上で貴重な遺作である。
- ウ 新潟砂丘の地形的特色を生かした庭園である
隣接する料亭・行形亭と並び、新潟砂丘の南側の大斜面という地形を作庭に巧みに取り入れた庭園である。
- エ 砂丘に渓谷景観を生み出すなど、優れた作庭による庭園である
砂地に防水を施して池を設け、敷地周辺には見られない、水辺に通じる渓谷空間を生み出した、優れた設計による庭園である。

(3) まちづくり上の価値

- ア 西大畑周辺地区を回遊する際の拠点の一つとなりうる
旧齋藤家別邸がある西大畑周辺地区は、江戸時代は新潟町の郊外であったが、近代

以降に開発が進んだ。この地区には、江戸時代から続く老舗料亭(行形亭)、明治時代後期以降に続々と建てられた高級住宅(近代和風建築・洋館付住宅)などが数多く残り、現在は新潟市美術館、安吾 風の館、北方文化博物館新潟分館などの文化施設も集積している。また「異人池」という地名や新潟カトリック教会など、開港以降、市民生活に欧米文化が浸透していった歴史の名残を留めている。

この地区のほぼ中央に位置する旧齋藤家別邸は、地区内にある歴史的建造物や文化施設を回遊する際の拠点施設として活用する可能性に富んでいる。

イ 都市緑地として、住宅地の良質な環境の形成に寄与している

旧齋藤家別邸庭園は隣接する行形亭庭園などと併せて、かつて連続していた砂丘上の緑地空間を継承している。これらは緑の少ない中心市街地における貴重な緑地としても機能しており、周辺における良質な住環境の形成に寄与している。

ウ 風情ある街路景観の形成に寄与している

旧齋藤家別邸の前面道路は「白壁通り」と通称される。これは通りに面する三つの土蔵の白壁から、そう呼ばれるようになったと思われる。その一つは別邸の土蔵(大正7年)、もう一つは向かいの北方文化博物館新潟分館の土蔵(大正4年)、そして東隣の行形亭の土蔵(昭和3年)である。また、この白壁通りに面する別邸の門塀も同様に、風情ある街路景観を形成している。

第3節 計画の概要

1 計画の対象区域

旧齋藤家別邸の敷地全域をこの整備活用計画の対象区域とし、その内部にある庭園、建造物(外構などを含む)を対象とする。ただし、そのたたずまいや街路からの景観については、敷地周辺も視野に入れ検討する。

2 計画の目的

将来の文化財指定・登録を視野に入れながら、旧齋藤家別邸を保存し、その歴史的・文化的な価値を広く市民が享受できるように公開する。また、この別邸を文化観光交流施設(みなとまちとして古くから繁栄した新潟の文化を伝承し新たに創造する場、西大畑周辺地区に集積する文化施設や歴史的建造物を訪ね歩く際の交流拠点)として、市民や来街者が積極的に活用できるようにする。

以上のことを実現するために必要な整備内容を定める。

3 計画の基本方針

(1) 現状の状態の保全を基本とする

庭園・建造物とも、歴史が積み重ねられた現在の状況を維持することを基本とし、その保存・継承を図る。ただし、庭園修復の目標年代については今後、検討が必要である。詳しくは、第2章以降を参照のこと。

(2) 供用開始前の整備は、以下の三点に留める

- ① 損傷部分の修復
- ② 後世に加えられた歴史的・文化的な価値を損なうと思われる改造部分の撤去など、庭園や建造物の価値を高めるために必要な整備
- ③ 活用時の安全性・利便性の向上に必要な整備

(3) 観光拠点としての機能を追加する

西大畑周辺地区の文化施設などと連携を図り、周辺を回遊する際の拠点施設として必要な機能を付加する。同時に、新潟市の中心市街地における観光の「顔」となるようなスポットとして、別邸の魅力を積極的に情報発信し、新潟の都市イメージ向上を図る。

(4) 建造物及び庭園の価値を踏まえて、積極的に活用する

- ① 優れた外観意匠、室内意匠を有する建造物と庭園の一体的公開を図る。
- ② 庭園への眺望と多様な座敷空間を活かした文化交流活動の場として活用する。
- ③ 来館者が柳都文化(まちの縦横に張り巡らされた堀の端に植えられた柳の風情と、古町花街(花柳界)の隆盛から「柳都」とも称された新潟で生まれた「もてなし」の文化)に親しめるような活用を図る。

4 計画の概要

- ① 建造物保護の方針 図 3-1, 3-2 参照のこと。
- ② 敷地内保全の方針 図 5 参照のこと。
- ③ 建造物活用の方針 図 6-1, 6-2 参照のこと。
- ④ 建造物整備の方針 図 8-1, 8-2 参照のこと。

第2章 建造物の保存管理

第1節 保存状況

1 建造物の改修の履歴

創建時から加賀田家の所有になるまでの間の増改築の履歴は不詳である。進駐軍による接收時に、主屋西側の便所・浴室が改修されたと伝わる。

昭和 57(1982)年には、主屋北東側の湯殿や女中部屋，離れなどを取り壊し，現在の増築棟を建てている。この時，主屋東側のサービス空間(現在の台所，事務室など)にも大幅に手が加えられている。その後は，小改修を行いながら今日に至る。

なお，主屋 1 階座敷などに空調設備が後設されているが，設置時期は不明である。

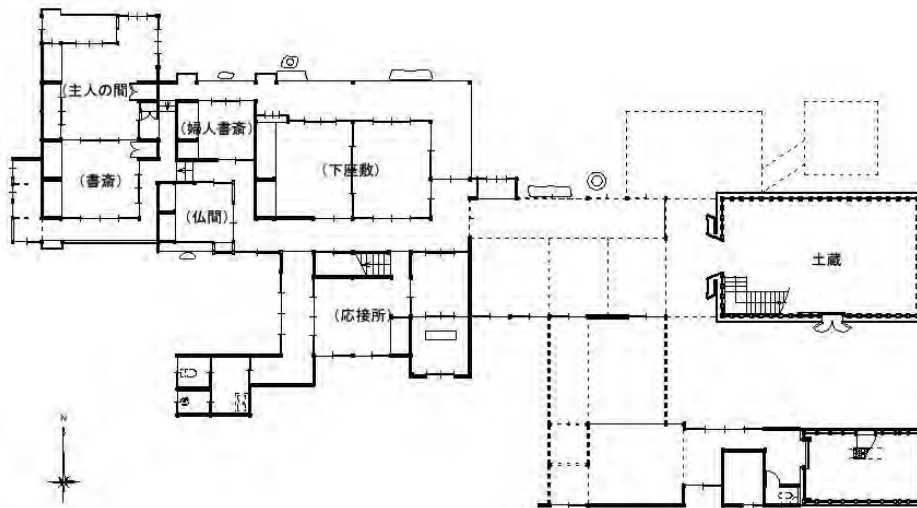


図 2-1 主屋創建時の推定間取図(室名は古史料による)

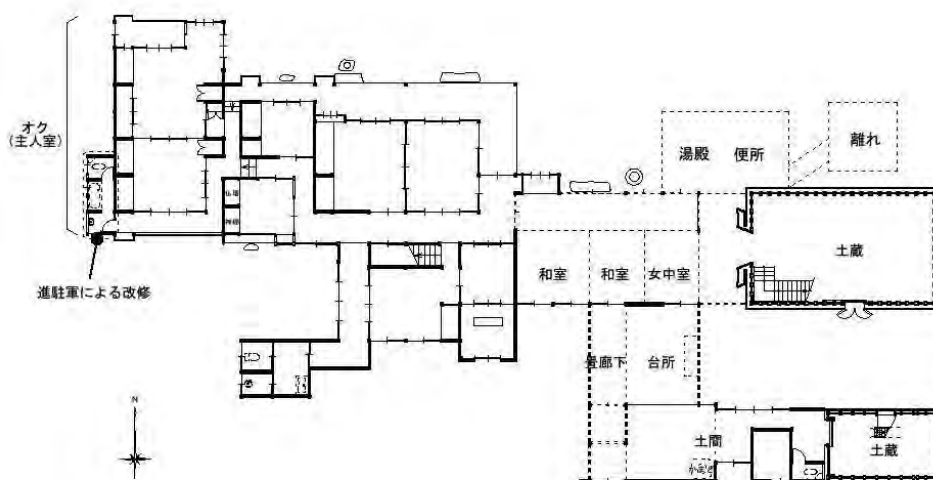


図 2-2 昭和 57 年増築工事前の主屋平面図(加賀田亮一氏ヒアリングによる)

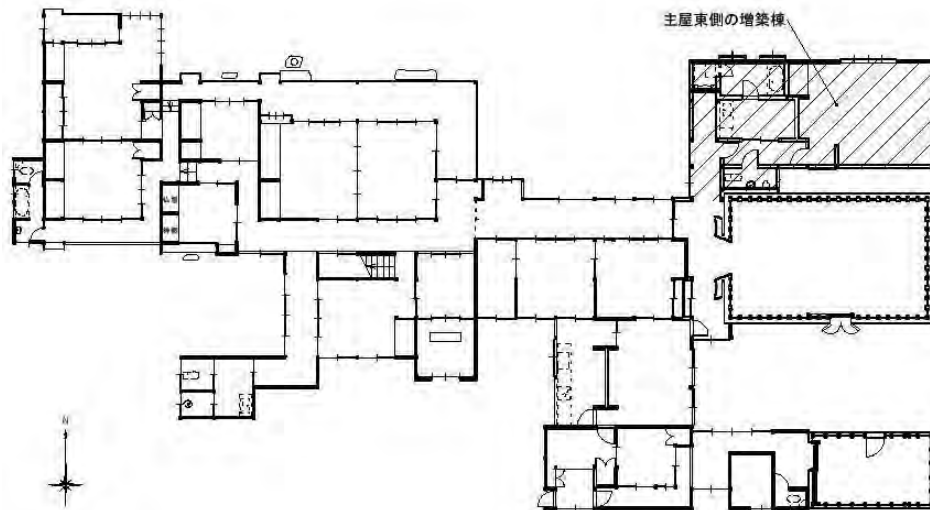


図 2-3 昭和 57 年増築工事後（～現在）の主屋平面図

2 各部の破損状況

旧齋藤家別邸は、建設後 90 年以上が経過している。その間に所有者が入れ替わるが、建造物のメンテナンスは比較的良好に行われていたようである。そのため、建造物の状況について大きな問題はない。雨漏り跡なども見られるが、そのつと保守管理が行われていたと推察される。

主屋の瓦、雨樋などに不良な箇所が多く見られ、雨が樋から漏れている箇所がいくつかある。その周囲の壁や土台、柱などへの影響が見られる。また、後世に加えられた改造で歴史的・文化的な価値を損なっていると思われる箇所もある。

主屋西側は傷みが激しく、またシロアリによる被害も見られる。浴室、便所の張り出し部分の基礎が沈下し、柱、床の傾斜が見られる。主屋の土台も傷んでおり、柱、床の傾斜が見られる。その影響で座敷床の間の壁に亀裂が生じている箇所がある。

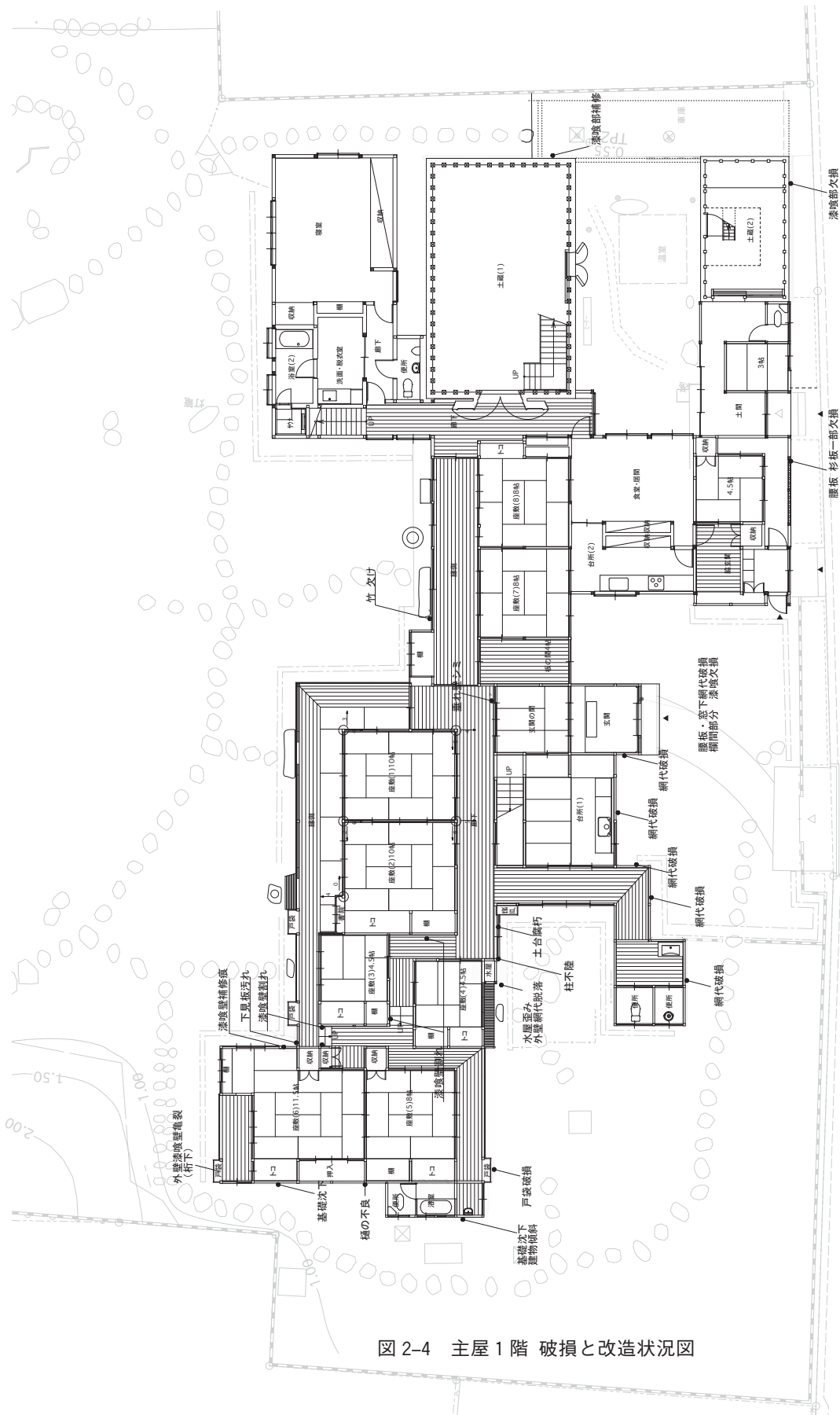


図 2-4 主屋 1 階 破損と改造状況図

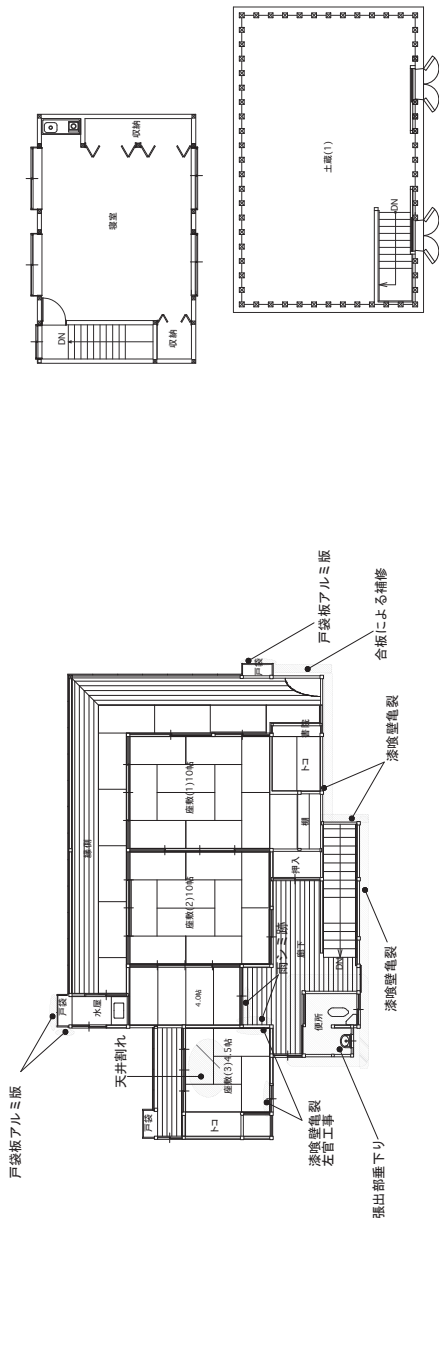
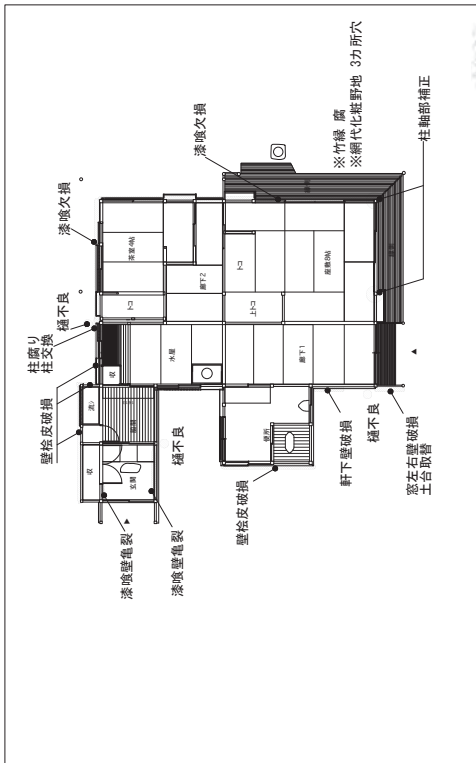


図 2-5 主屋 2 階・茶室 破損と改造状況図



主屋・土蔵 2 階

茶室

第2節 保護の方針

1 保護の方針

旧齋藤家別邸は、齋藤家、進駐軍、加賀田家と使用者が変遷し、その間に加えられた改変が著しい部分・部位も存在する。主屋東側の現状の姿は加賀田家住宅であった時代、昭和57年に改装された後の姿をよく伝えている。一方、主屋西側部分は庭園との関係を含めて、創建時の姿を良好な状態で今に伝える。

こうしたことから、旧齋藤家別邸の保護等の方針を以下のように定める。

(1) 復原の方針

建造物の復原としては、創建時から改変が加えられている部分の一部がある。しかし、詳細が不明で創建時への忠実な復原は困難であるため、行わないこととする。

(2) 修復の方針

主屋外壁など、著しい破損や後世に加えられた歴史的・文化的な価値を損なっていると思われる改造については、修復を行う。

(3) 保護の方針

上記の方針を踏まえ、旧齋藤家別邸は様々な使用者を経て、歴史が積み重なった現状の形をなるべく保存することとする。ただし、大きな改変があった昭和57年以降に付加・改造された部分・部位についての重要性は低いと思われる。修復や活用の要請上必要な整備、設備については、可能な限り昭和57年以降改造部分を利用して行う。

2 部分、部位の設定

前章で触れた旧齋藤家別邸の価値を踏まえて、保護の方針に基づく部分と部位について、文化庁文化財保護部建造物課『重要文化財(建造物)保存活用計画策定指針』(平成11年3月)に準拠して検討し、以下のとおり設定する。

(1) 部分の定義

ア 保存部分

文化財としての本質的な価値を守るために厳密な保存が要求される部分、主として後述する部位の基準1、2に該当する部位により構成される部分。

また、文化財としての価値を向上させるための修理や復原により改変が要求される部分で、主として後述する部位の基準2、3に該当する部位により構成される部分。

イ 保全部分

維持及び保全することが要求される部分で、主として後述する部位の基準4に該当する部位により構成される部分。

ウ その他部分

活用又は安全性の向上のために改変が許される部分で、主として後述する部位の基準5に該当する部位により構成される部分。

(2) 部位の定義

それぞれの「部分」について、一連の部材等(室内の壁面、床面、天井面、窓及び窓枠、装飾、設備など)を単位として、通常簡単に観察ができる範囲で、「基準1～5」を設定し保護の方針を定める。

- ア 基準1 材料自体の保存を行う「部位」
- イ 基準2 材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う「部位」
- ウ 基準3 破損により修理が必要な「部位」
又は復原を考慮し、意匠上の検討が必要な「部位」
- エ 基準4 意匠上の配慮が必要な「部位」
- オ 基準5 所有者等の自由裁量に委ねられる「部位」

基準1	基準2	基準3	基準4	基準5
保存部分				
	保全部分			
			その他部分	
材料自体の保存	材料の形状 材質等保存	修理、復原に よる復旧	意匠の検討 配慮	柔軟に対応

(3) 保護部分の設定

ア 保存部分

○外観：主屋北・南面など、茶室、土蔵、白壁通り側の景観要素(門・塀)。

○内部：主屋の主玄関から西側の接客・居間空間(1, 2階)。茶室内部

旧齋藤家別邸は、主屋の主玄関から西側の部分を主たる接客・居間空間としている。ここは意匠的に優れた空間とされ、庭園への主たる視点場となっている重要な部分である。また、この部分は概ね創建時の姿を伝えていると思われる。そこで、主屋西側において昭和57年以降の改造を受けていない部分を保存部分とする。

外観に関しては、主屋、土蔵とも、主庭、前庭からよく眺望できる範囲を保存部分とする。また、白壁通りの重要な景観要素となっている門・塀も保存部分とする。その他、庭園の重要な要素である茶室と四阿(1)、四阿(2)は、内外ともに保存部分とする。

イ 保全部分

○外観：主屋西面，土蔵(2)の道路に面していない部分。

○内部：主屋の主玄関から東側のサービス空間，土蔵。

主屋の中で主にサービスなどに使用された空間のうち，昭和 57 年以降の改装が行われていない部分を保全部分とする。外観に関しては，昭和 57 年改装以前の姿を伝えているが，よく望見できない範囲を保全部分とする。

ウ その他部分

○外観：東側増築棟東面・南面，台所・食堂(現事務室)東面。

○内部：主屋西側の浴室・便所，控えの間・便所，東側増築棟，台所・食堂(現事務室)。

主屋内外において，昭和 57 年以降に改装が行われ，新しい意匠や部材となっている箇所をその他部分とする。

(4) 部位の設定

別紙のとおり。

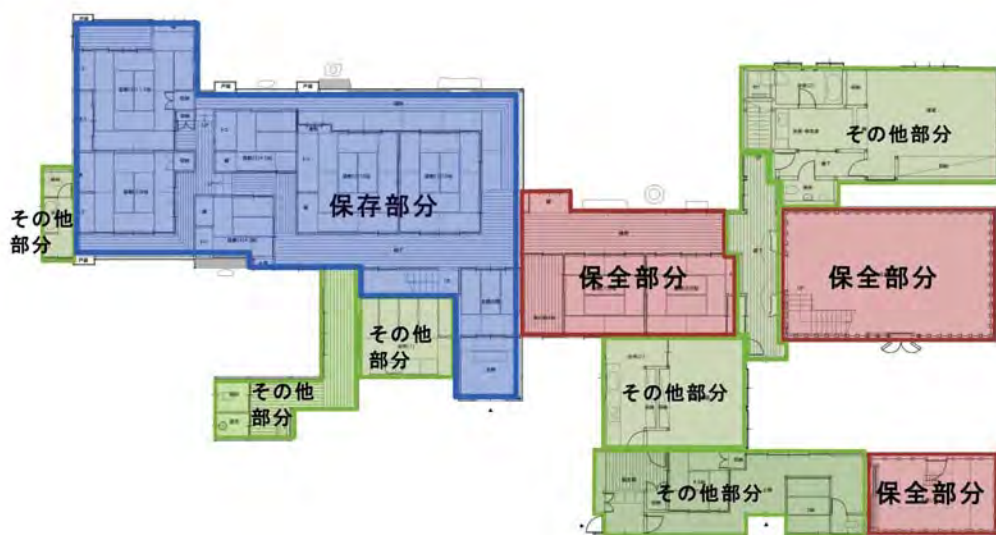
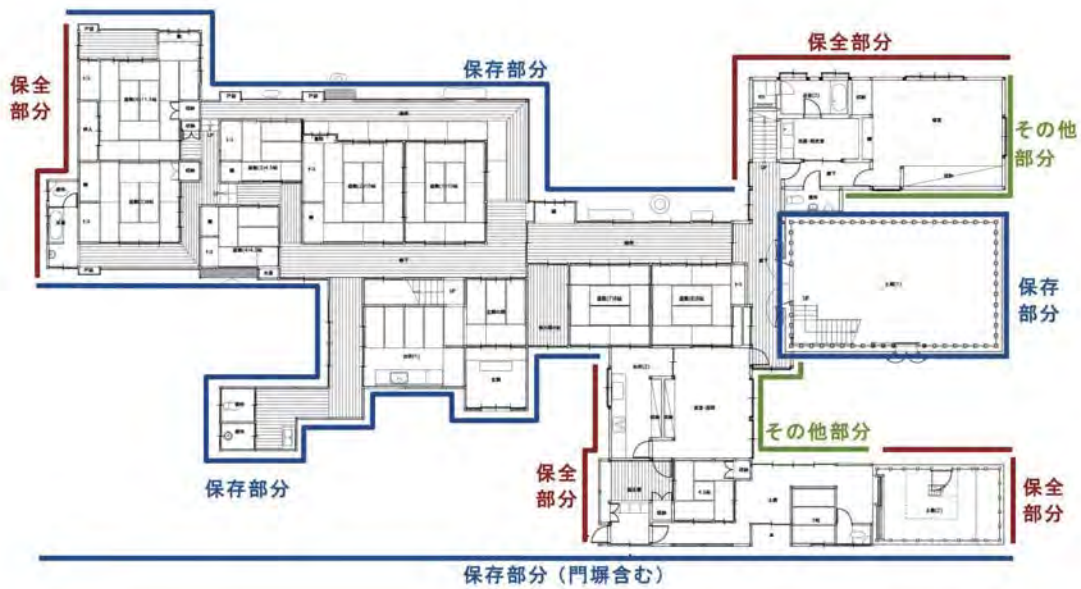


図 3-1 主屋 1 階 保護方針図

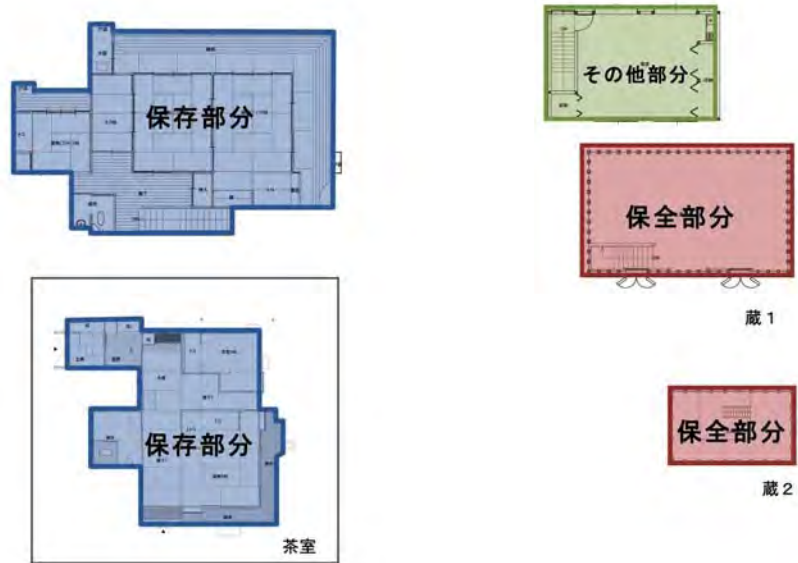
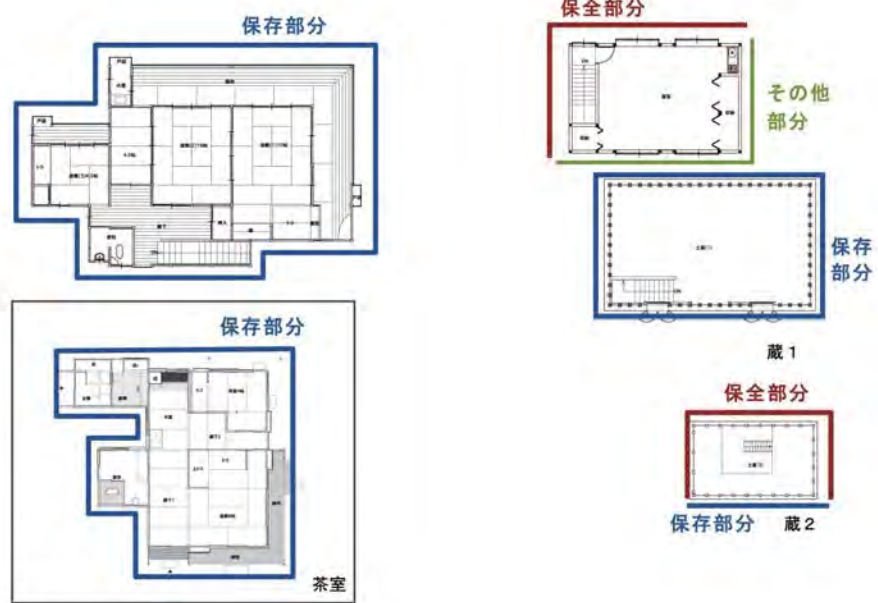


図 3-2 主屋 2 階・茶室 保護方針図

第3節 日常の維持管理計画

1 保存環境の管理

(1) 清掃・整頓

施設管理者による定期的な清掃，整頓を行う。建造物内に重量のある展示物などの備品を増やさないように努める。

(2) 日照・通風の確保

施設管理者により，開館日は雨天時を除き，適宜，開口部の窓，扉の開閉に努める。閉館日が続く場合も極力，かび防止のため開口部の開閉による通風に努める。

(3) 蟻害，虫害・腐朽防止

施設管理者による定期的な点検を行い，必要に応じて防霉・防虫処理を行う。特に現状で虫害を受けている部分については入念に点検し，必要な処置を講じる。

(4) 風水害，塩害などへの対策

瓦など屋根の定期的な点検に努める。建造物が海に近い場合，金属部分は塩害による被害を受ける危険性が高い。

降雪時には，建造物周辺の除雪を適宜実施する。

2 建造物の維持管理

小規模な修繕など，管理のために必要な行為について以下に示す。なお，補修を行う場合には，小さな補修であっても記録をとり，今後の保存修理の参考とする。

(1) 基礎・床下

外部及び床下から点検を行う。床下への進入のため，点検口を設けておく。

- ・礎石などの亀裂の有無
- ・樹木根の影響の有無
- ・シロアリやその他の虫道の有無
- ・通風の確保(床下に物を収納しない，換気口をふさがない)

(2) 外壁

亀裂の有無など，外回りから目視で行う。

(3) 内壁，内装

目視により行う。褪色の点検のため，修理時にサンプルを保存しておく。

- ・仕上げ(漆喰塗壁，和紙張り，聚楽土塗壁)などの汚れ，剥離，破損の有無

(4) 床及び畳

磨耗，傷，ささくれがないか，目視により点検を行う。

- ・重量物の持込の制限
- ・家具や展示物の設置，移動に伴う床面への衝撃の回避
- ・建造物の養生の仕方にも配慮する。

(5) 屋根及び雨樋

屋根及び雨樋の点検については，建造物に近接する樹木が悪影響を与えている恐れがあるため，特に注意して行う。

雨漏りが発見された場合は，早急に破損箇所の修復を行う。

- ・軒樋の清掃
- ・雨漏り箇所の有無の確認及び補修
- ・屋根瓦の劣化，割れ，欠落，ずれの有無の発見及び補修
- ・雨樋の清掃，点検，破損，脱落の発見及び補修
- ・周辺樹木の剪定

(6) 建具及び家具

定期的に点検を行う。特にガラス戸の戸車の不具合などに注意する。

- ・開閉時の取り扱いに注意する
- ・金具類の破損，緩みなどの発見及び補修，ふすま，障子の小規模な補修
- ・建付け状態の確認
- ・木製建具の腐朽の有無の確認
- ・ガラスの取り扱いには注意し，窓拭きを行う

第4節 修理計画

旧齋藤家別邸の価値を保存し，有効に活用していくために必要な修理の計画は，以下のとおりである。

1 破損箇所の修復計画

現状で破損が著しいことが判明した以下の点に関しては，修理復旧工事を行う。その他については，活用の要請に伴う整備や，耐震補強工事に併せ必要な修復を行うこととする。

- ① 主屋西側土台，外壁などの腐朽箇所の修復
- ② 破損，劣化した瓦の取り替え
- ③ 給排水設備，電気設備の修繕(活用上の整備と併せて実施)

2 活用に伴う必要施設などの改修・整備計画

活用に伴い必要な施設や設備について、既存施設や設備の改修又は新設を行う。詳しくは、第5章において記述する。

3 活用を踏まえた耐震補強計画

活用内容を踏まえて耐震性能を設定し、耐震診断を行う。耐震補強が必要な場合は、建造物の歴史的・文化的な価値を損なわないように耐震補強を行う。詳しくは、第4章において記述する。

4 その他必要な計画

旧齋藤家別邸の価値に依拠して、明らかに近年付加された部分や、歴史的・文化的な価値を損なっていると思われる改造などは、撤去する工事を行う。

第3章 庭園の保全

第1節 庭園の現状と課題

1 作庭時の庭園について

(1) 作庭時から変容が見られる庭園

庭園は建造物と異なり、樹木が生長し、当初の景観、形態と大きく異なる可能性がある。実際に、加賀田家所蔵の古写真においては、斜面地の樹木、池周辺の植栽の状態の今日との違いなどが見てとれる(古写真の撮影年代は不詳である)。

(2) 不詳な作庭意図と資料の存在

こうした変化については、作庭意図に基づく現象とそうではない現象が混在していると考えられる。現在入手できる史料は加賀田家時代に撮影された写真数葉のみで、当初状態の復元や作庭意図の推定は困難である。

一方、第1章に記載した富澤氏所蔵史料には、樹木・庭石の産地、種別、値段などが記されており、作庭時の姿を知る上で有効な史料として期待される。

2 現状の庭園について

(1) 庭園の景観構成

旧齋藤家別邸の庭は、下段の庭(池泉庭)と上段の庭(茶室周辺の庭と内露地)からなる主庭、玄関前庭、西庭及びバックヤードである東庭から構成されている。中心となる主庭は図4-1に示すような景観の構成を持つ。また主要な視点場とそこから見える範囲については図4-2に示す。

(2) 主要な構成要素

ア 滝、池、流れ

主庭に大池が設けられ、水を循環させて流れと滝を造っている。

イ 四阿

主庭の東西に趣の異なる四阿が2棟設けられている。

ウ 石橋、灯籠などの工作物

池に石橋が設けられている。16基の灯籠が配されている。

エ 景石

海老ヶ折石・鞍馬石・佐渡赤玉石・筑波石など、大小70個近い石が用いられている。

オ 園路

飛び石や石段により庭を巡り、主屋と茶室を結ぶ園路が設けられている。

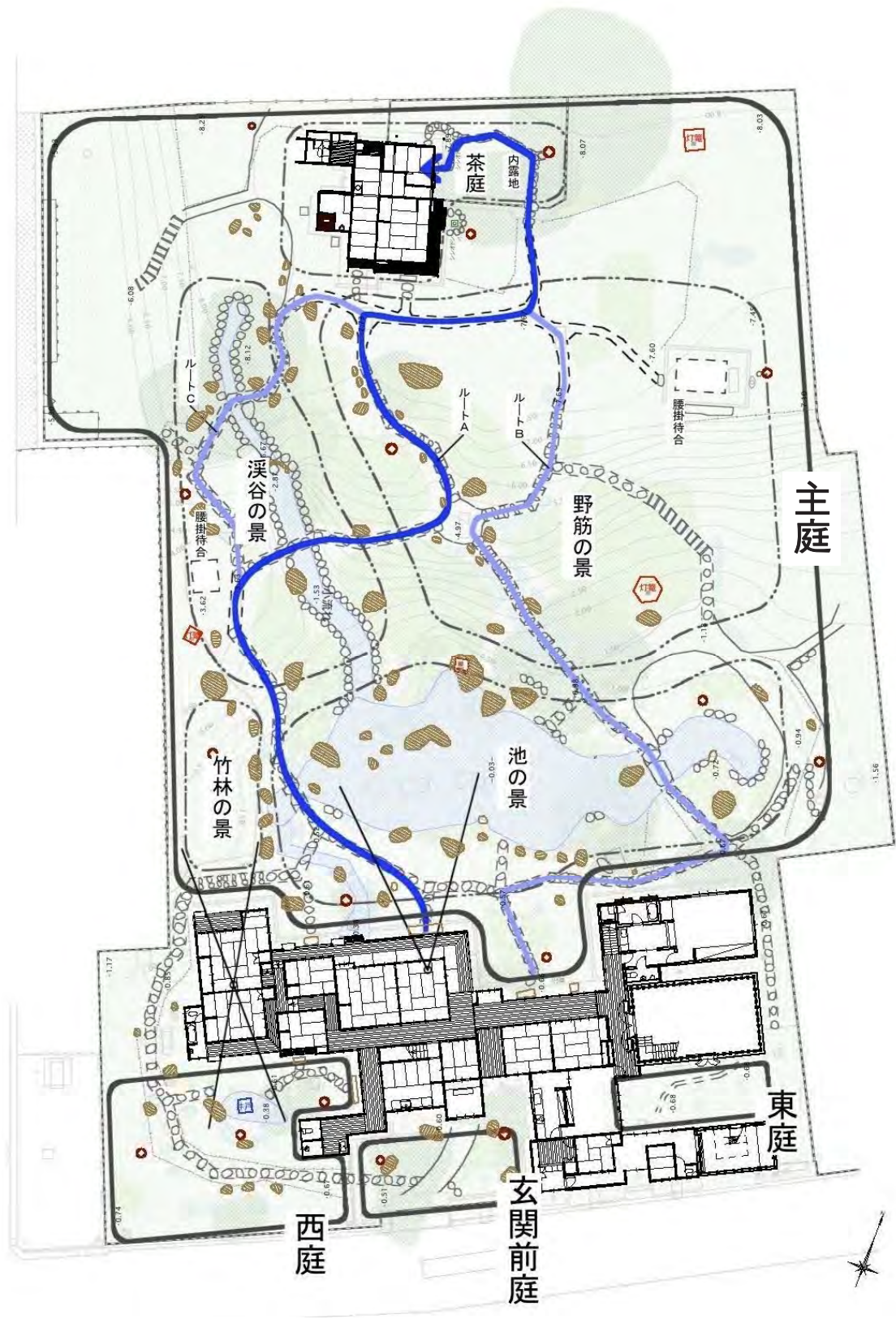


図 4-1 現状の庭園の景観構成

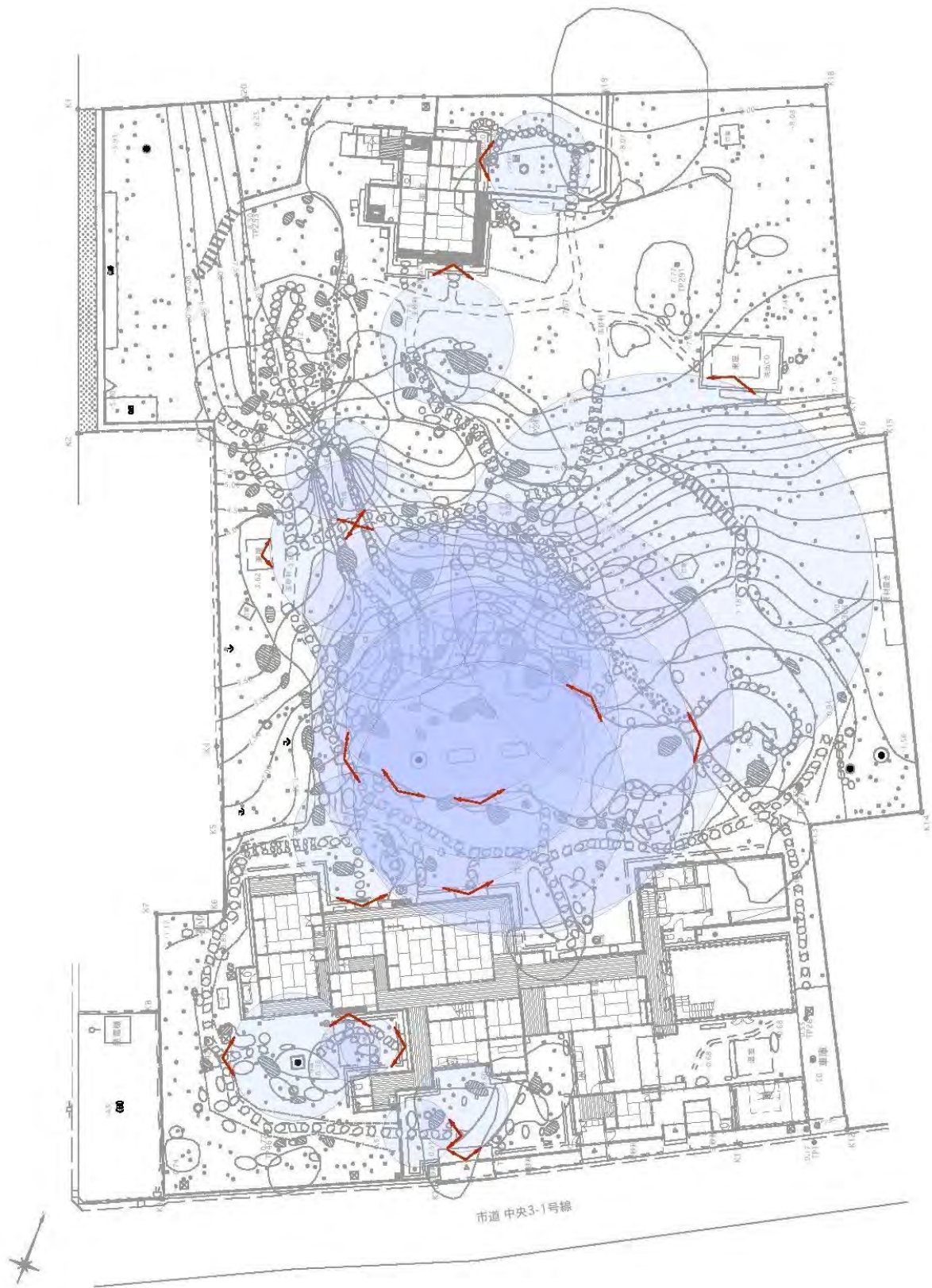


図 4-2 主要視点場からの眺望範囲

3 現状の庭園の課題

(1) 水環境：夏季の池のプランクトンの発生

池の水は循環するが、その結果として落葉が池の内部に溜まり、プランクトンの栄養源となっている。そのため、夏季など水温が高い時には滝下に泡が発生するなど、美観を損ねている。

(2) 四阿：履歴、役割の特定が必要

それぞれの四阿の履歴や役割がまだ特定できていない。破損して改修が必要な箇所がある。

(3) 石橋、灯籠などの工作物：一部に破損、不詳な埋設設備

後世に付加された工作物(建造物)が存在する可能性がある。石橋の支柱など、破損が見られる部分がある。また、地震などで倒壊した灯籠がある。建造物側に設置された投光器など、明らかに後世に付加された設備がある。排水系統など、庭園に埋蔵された設備については不詳な点が多い上、これらの埋設設備を調査すると庭園を破壊する恐れがある。

(4) 景石：由緒、由来が未調査

景石については特に大きな課題はない。ただし、由緒、由来などそれぞれの石の素性が特定されていない。

(5) 園路：危険な箇所の存在

庭園に来館者が入り、園路に沿って観覧する場合、斜面地であることなどから危険な箇所が存在する。ただし、手すりや園路の安易な整備は、庭園の価値を損なうおそれがある。

(6) 樹木：繁茂が進み作庭時と異なる様相になっている可能性

前述のように繁茂が進み、当初の作庭意図と異なる様相を見せる樹木や実生の樹木がある。また、状態が悪い樹木、旧齋藤家別邸及び隣家に悪影響を与える樹木が存在する。

(7) その他

既存の庭園照明に配線ケーブルが露出しており、危険な箇所がある。

第2節 保全の基本方針

① 当初の作庭意図を尊重し、質の高い庭園空間とその価値を維持する

旧齋藤家別邸庭園は当初の姿と異なる様相となっていることが想定される。よって、史料などに基づき、作庭意図に基づく質の高い作庭時の姿を可能な範囲で再現するよう努め、その維持を図る。

② 樹木・植栽については、都市部における貴重な緑地としても保全する

樹木・植栽は、貴重な都市緑地として、その量と質の維持に努めるとともに、市民などが緑地環境を享受できる環境づくりに努める。

③ 日常の維持管理作業を適切に実施する

樹木の適切な剪定、草類の処理、水環境の清掃、工作物の点検・手入れなど、適切な維持管理作業を定時的に実施し、環境の維持向上に努める。

④ 庭園の良好な保存を図るため、短期的に視点場からの眺望鑑賞を優先する

当面は、庭園の良好な保存を図り、建造物からの良好な眺望景観の確保を優先する。そのために必要な庭園鑑賞のルール、一般来館者の入園制限(期間・日時)や鑑賞ルートについて検討する。

第3節 区域の区分

1 区域設定の考え方

本項においては、文化庁文化財保護部建造物課『重要文化財(建造物)保存活用計画策定指針』の「環境保全計画」を参考とし、図5のように敷地内の区分設定を行う。

2 区域の設定

(1) 建造物直下区域

土地区画の変更を行わない区域。

建造物の直下は保存区域とし、防災上やむを得ない場合を除き、改変は行わない。

『重要文化財(建造物)保存活用計画策定指針』の「環境保全計画」においては、「保存区域」に相当し、重要文化財(建造物)を含めた区域で、区域内では、原則として新たに建造物などを設けず、土地の形式の変更は防災上必要な場合に限る区域である。

(2) 庭園区域

庭園としての良好な景観・環境を保全すべき区域。

主庭，西庭，玄関前庭がこれに該当する。庭園西側，東側境界付近など，庭園として改良の余地がある区域も，当面ここに加える。

『重要文化財(建造物)保存活用計画策定指針』の「環境保全計画」においては，「保全区域」に相当する区域で，歴史的な景観や環境を保全継承する。この区域内では建造物などの新築・増改築及び土地の形質の変更は，原則として当該建造物の管理又は防災上必要な場合に限る。

(3) その他の区域

庭園としての鑑賞が想定されていない区域であり，建造物の修復整備に併せて活用できる区域として設定する。バックヤードとして使用されていた東庭がこれに相当する。

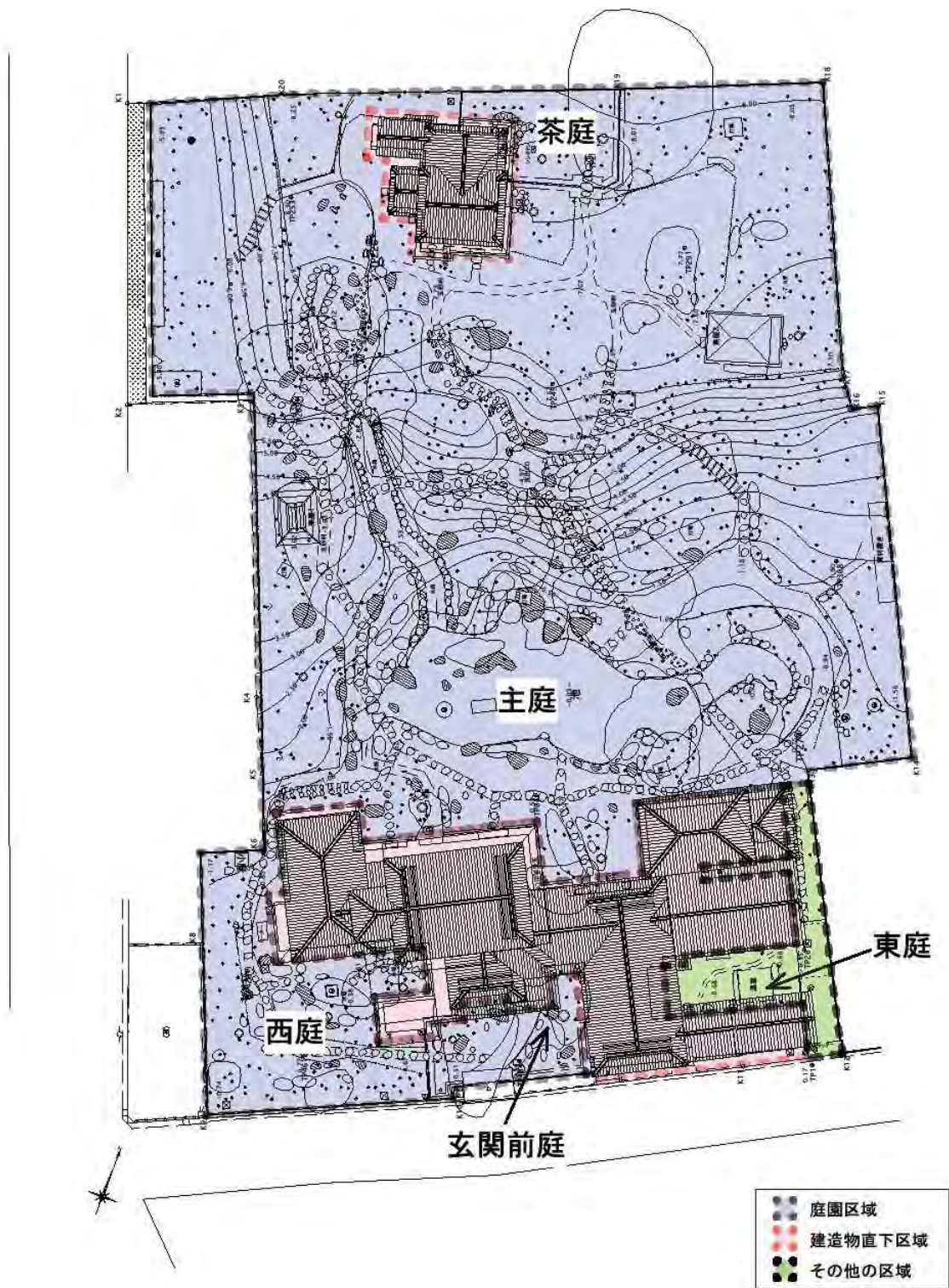


図5 庭園 区域区分図

第4節 日常の維持管理について

① 水環境の維持

滝や池などの水環境については、計画的に清掃を行い、良好な環境の維持に努める。

② 建造物・工作物の点検，手入れ

四阿，灯籠などの建造物・工作物については、定期的に点検を行い、破損を発見した場合はすみやかに修復する。冬期には状況に応じて建造物・工作物周辺の除雪に努め、降雪や積雪による破損や倒壊を防ぐ。

③ 落葉などの清掃

美観など庭園の環境を損ねる落葉をこまめに清掃する。

④ 剪定や刈り込みなどの樹木の日常的な手入れ

日照不足などにより樹勢の衰えや景観不良とならないように剪定，刈り込みを行う。その際，建造物やその他の庭園の構成要素との調和に配慮し，過度の剪定に注意する。冬期には雪吊りを行い，雪害を未然に防ぐ。

⑤ 草刈，笹刈，除草などの草類の日常的手入れ

景観上不要であるか，庭園の景観を阻害するような草類については，定期的に除草を行う。その際，建造物やその他の庭園の構成要素との調和に配慮する。

⑥ 枯損木の伐採，枯れ枝の除去などの安全管理のための手入れ

来館者の安全対策と良好な景観の維持のため，枯損木，枯れ枝などの有無を定期的に点検し，発見した場合はすみやかに除去する。雪吊り撤去時には枝折れなどを確認する。

第5節 修復・整備について

1 整備の進め方について

(1) 作庭時の姿や作庭意図の解明

現時点では，作庭時の姿や作庭意図が不明確であることから，まずは富澤氏所蔵史料などの精査を進める。

さらに，そこから推測される作庭時の姿や作庭意図に基づいて，庭園の価値，保存についての考え方をより具体的なものとする。

(2) 検討体制の整備

そのために、学識経験者などによる検討体制を整え、庭園の価値の所在、保存についての考え方、庭園の保存整備のあり方について、さらなる追究と検討を加える。

(3) 中長期的整備に係る計画策定

応急整備(建造物の修復に係る整備，早急に着手する必要がある修繕など)を除く，本格的な庭園の修復・整備については，上記の調査検討を踏まえて別途，中長期的な整備計画を策定するものとする。

なお，段階的な修復を要するものについては，日常の維持管理作業と併せて実施していく。

2 応急整備

(1) 水環境の改善

排水経路や池の水質などの改善を行う。

(2) 建造物の整備活用に伴う東庭の整備

東庭の温室は明らかに後設であるため撤去する。建造物の活用上必要なバリアフリー動線，搬入搬出路の整備を行う。庭園管理のための車両動線を確保する。

(3) 工作物の修繕

池の石橋の修復・改修などを行う。灯籠の安全対策を行う。

(4) 樹木の処置

隣家に悪影響を及ぼす樹木については，剪定・枝下ろしなど，必要な処置を行う。

(5) 庭園設備の復旧，改修

危険な露出ケーブルはできる限り撤去する。既存の照明の改修などを行う。

第4章 防災計画

第1節 防火・防犯対策

1 火災時の安全性に係る課題

(1) 当該建造物の延焼特性

建造物は木造であり、建造物自体の延焼性は高いと思われる。

(2) 延焼の可能性

隣接敷地の建造物とは一定距離があり、また前面は斜面地でかつ樹林地であるため、他の敷地からの延焼性は低いと思われる。

(3) 防火管理の現状と利用状況に係る課題

現在、感知器及び自動火災報知器、パッケージ型消火設備などを設置するとともに、防火管理者を選任し、防火管理業務を実施している。防犯については、警備会社に委託して機械警備を実施している。

2 防火管理計画

(1) 防火管理者の設定と消防計画の作成

防火管理者を定め、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、これに基づき防火管理業務を実施する。

(2) 防火環境の把握

隣家とは一定の距離があり、かつ北側は庭園であるため、周辺からの延焼の恐れは低いと思われる。

(3) 予防措置

ア 火気の管理

敷地内は禁煙とする。

給湯、暖房、その他の火気の管理については、別途専門家による検討を踏まえて判断する。

イ 可燃物の管理

敷地内、建造物内の可燃物(枯れ枝など)の除去、及び整理整頓を行う。

ウ 初期消火体制

今後積極的活用を図るに当たり、施設管理者による初期消火、所轄消防署への通報体制などの初期消火体制を構築しておく。

工 防災訓練

初期消火体制の整備と施設管理者による初動対応(通報, 初期消火, 避難誘導)訓練を行うなど, 日頃から防災訓練(毎年2回以上)を行うこととする。

3 避難計画

基本的に開放的で, 二方向避難しやすい造りとなっているが, 以下の箇所は現状では非常時の二方向避難が確保できないため, その対策を講じる。

- ・土蔵(2階は入場制限などで対応)
- ・主屋2階・東側増築棟に避難用設備(収納型縄はしご)の設置
- ・茶室裏手から敷地外への避難経路の確保

4 防犯計画

旧齋藤家別邸は, 敷地が広大であり, かつ開放的な建造物となっていることから, 不審者が容易に侵入する恐れがあり, 防犯対策が不可欠である。

原則, 夜間は施錠し, 現状と同様の機械警備とするが, 意匠・景観を配慮し, 機器及び設置位置の検討を行う。室内には貴重な部材や板戸絵が存在しており, 将来的には防犯カメラなどの防犯設備の設置を検討する(当面は配線のみ行う)。

公開時間内は施設管理者による定時巡回を行う。また室内の整理整頓に努める。整理整頓を行い, 貴重な文化遺産を守るという施設管理者の心構えを見せることが, いたずらなどの悪意の行為に対する一定の抑止効果を発揮する。

建造物各所の鍵の開閉, 施錠は施設管理者が実施する。

5 防火設備計画

(1) 設備整備の方針

既存の防火設備の活用を含め, 消火器や消防法に定められた防火設備を設置する。

なお, 設備の設置に当たっては, 座敷空間には空気管方式の感知器を使用するなど, 室内意匠に配慮したものとする。また既存避雷針は撤去する。

- ・自動火災報知設備, 非常警報設備, 非常用放送設備
- ・パッケージ型消火栓の追加(主屋東側に設置を検討)

(2) 保守管理の方針

法令に基づく防火設備の定期点検の他, 施設管理者による自主的な点検を行う。防災設備に関しては手引書を用意し, 関係者の理解を深めることとする。

第2節 耐震対策

1 耐震診断

(1) 地震時の安全性に係る課題

昭和39(1964)年6月16日に発生した新潟地震(M7.5)で、旧齋藤家別邸のある新潟市中央区は震度5を観測した。この際、旧齋藤家別邸においては、庭園内の灯籠が倒壊したものの、建造物に大きな被害が発生しなかったとのことであり、また被害を受けて補修された痕跡も見当たらなかった。

その後、新潟市中央区で震度4を観測した近年の地震は、以下のとおりである。これらの地震においても、旧齋藤家別邸に大きな被害は見られなかった。

- ・ 平成7(1995)年新潟県北部地震(4月1日, M5.5)
- ・ 平成16(2004)年新潟県中越地震(10月23日, M6.8)
- ・ 平成19(2007)年新潟県中越沖地震(7月16日, M6.8)
- ・ 平成23(2011)年東北地方太平洋沖地震(3月11日, M9.0)

なお、新潟市地域防災計画では、以下の地震とそれに伴う被害を想定している。

想定地震	想定震源域	断層			マグニ チュード	最大 震度
		長さ	幅	上端深さ		
西部の地震	長岡平野西縁断層帯の北部。角田・弥彦山地と越後平野の境界の断層	30km	15km	6km	M7.3	7
南部の地震	新津丘陵と越後平野の境界に推定された伏在活断層	20km	10km	6km	M7.0	7
北部の地震	ほぼ阿賀野川沿いに推定した伏在活断層	20km	10km	6km	M7.0	7
中央部の地震	新潟平野中央部に伏在する活断層を推定	20km	10km	6km	M7.0	6強

旧齋藤家別邸は、礎石上に土台をまわし、柱などの垂直材と梁、差物、貫などの水平材で構成された伝統工法の建造物である。

現状の構造は、壁量計算、許容応力度計算のいずれも、建築基準法に定める耐震性能を満たしておらず、伝統工法を評価できる限界耐力計算においても同様であった。

以上の計算結果に基づいた構造補強の検討が必要である。

(2) 改善措置

ア 旧齋藤家別邸の歴史的・文化的な価値を損なわない耐震補強方策の検討

旧齋藤家別邸が持つ歴史的・文化的な価値を損なわないように十分に配慮し、耐震性を高める構造補強を行う。

イ 来館者の安全確保を図るための構造補強の実施

公の施設として不特定多数となる来館者の安全を確保するため、建築基準法に定め

る耐震性能を満たすことを目指す(評点 1.0, 中地震時に損傷しない, 大地震時に倒壊しない)。

ウ 旧齋藤家別邸の伝統工法の特性を生かす補強

伝統工法を評価できる限界耐力計算法に基づき, 既存の構造体の特性を強める方向で必要な構造補強を行う。

エ 地震時の避難誘導體制の整備

施設管理者及びボランティアガイドなどによる適切な避難誘導の実施, そのための定期的な避難訓練を実施する。

(3) 構造補強に係る今後の対処方針

ア 学識経験者らによる検討

耐震補強の方策については, 旧齋藤家別邸の歴史的・文化的な価値を損なわないよう, 学識経験者などにより別途検討する。

イ 既存壁の強化

既存壁を活用し, 効果的に高耐力面格子壁を埋め込むなどして, 建造物の靱性(粘り強さ)を高め, 耐震性能を向上させる。これらの処置により壁厚が厚くなる場合には, 押入や戸袋内部など目につかない部分の壁を厚くし, 壁ちりなど室内意匠に変化が生じないように工夫する。

外壁の補強は保護の方針に示した「保全部分」, 「その他部分」を活用する。

2 地震発生時の対処方針

地震発生時, 施設管理者及びボランティアガイドなどがとるべき行動としては, 以下の内容がある。これらについて, 関係者に周知を徹底するとともに, 定期的な避難訓練を実施する。

- ① 来館者及び施設利用者の避難誘導
- ② 火災防止のための措置
- ③ 所管課その他関係機関への連絡
- ④ 倒壊の危険性のある場合は, 建造物周辺への立入りを制限
- ⑤ 傾斜した柱や落下のおそれのある梁等には支柱, 屋根の損壊には養生シート等で応急処置を実施
- ⑥ 倒壊した場合には, 建造物の部材を確保

第3節 耐風対策

1 被害の想定

過去10年間(平成11～20年)における平均値を見ると、新潟市域の平均風速は3.4m/s、最大風速は19.5m/s、最大瞬間風速は37.1m/s(いずれも平成16年)となっており、最大風速・最大瞬間風速を記録した際の風向は、西～南西がほとんどである。

風向を夏季、冬季別にみると、夏季においては海・陸風の影響を強く受け、南より及び北よりの風向が卓越している。一方、冬季においては北西の季節風が卓越する。

なお、新潟地方気象台で観測された最大瞬間風速は、台風19号が通過した平成3(1991)年9月28日に記録された45.5m/sである。

強風や飛来物による建造物の破損、屋根銅板や瓦の飛散、樹木などの倒伏といった被害が想定される。

2 今後の対処方針

- ① 庭園内の樹木の倒木・落枝などにより建造物に被害を生じないように、樹勢に注意して管理し、必要に応じて枯れ枝の除去を行う。
- ② 災害の発生が予想される気象条件下では、通常の公開・利用を中止し、必要な対策を行う。

第4節 その他の災害対策

1 予想される災害と今後の対処方針

(1) 雪害対策

ア 予想される災害

日本海側の気候区に属する新潟県は豪雪で有名であるが、新潟市は県内でも降雪の少ない地域となっている。これは広大な新潟平野の海岸線に位置しており、また、佐渡の島影になることなど、地形の影響によるものである。初雪は11月下旬に見られ、1～2月は最も寒い時期で、雪を伴った強い北西の季節風が吹く。過去10年間の観測値を平均すると、真冬日(最高気温が0℃未満)の日数は0.3日、年間の降雪日数は70日、合計降雪量は118.5cm、1日あたりの最大降雪量は21.5cm、最深積雪は24.7cmである。

ただし、新潟市内における最深積雪は平成22年2月に81cmを記録し、26年ぶりの大雪となった。今後も同様の降雪の可能性があり、庭園の樹木の倒木・落枝などによる被害が考えられる。屋根・樹木などからの雪の落下による来館者への被害も考えられる。

イ 対処方針

- ① 雪害被害を防止するため主な樹木には雪吊りなどを行う。また、積雪による倒木を防止として支柱の設置を検討する。
- ② 樹木や屋根からの積雪落下による被害防止を図るため、通常の公開・利用を中止し、必要な対策を行う。
- ③ 建造物周辺の除雪を適宜実施するとともに、空調設備の機能が維持できるよう除雪管理に努める。

(2) 浸水・津波対策

ア 予想される災害

旧齋藤家別邸自体はゼロメートル地帯ではないが、「新潟市洪水ひなん地図(ハザードマップ) 旧中央地区」(平成 18 年 3 月)によれば、信濃川下流域に 48 時間総雨量 270mm という大雨(概ね 150 年に 1 回起こる規模)によって信濃川が増水し、堤防が決壊した場合、水深 0.5m 未満の浸水が想定される区域に隣接している。浸水が想定される区域は、江戸時代以前の信濃川旧河道だったと思われる。

また、平成 10 年 8 月 4 日の深夜から早朝にかけての集中豪雨では、1 時間雨量 97mm、日雨量 265mm を記録した。この新潟地方気象台観測以来最大の降雨によって、市内全域で浸水被害が発生している。

地震時の浸水・津波については、昭和 39(1964)年新潟地震の際に、以下の被害が見られた。

- ① 地震発生と同時に軟弱地盤地域において液状化現象による噴砂と地下水の噴出が起り、市内各所で浸水した。
- ② 信濃川河口付近の護岸堤が崩壊し、河川水が流入した。
- ③ 14 波にわたり高さ 1~2m の津波が来襲、数年前からの地盤沈下によりゼロメートル地帯となっていた河口部低地の浸水被害をさらに大きくし、市内約 5,600ha が浸水した。

旧齋藤家別邸においても、浸水・津波被害の発生が今後想定される。

イ 対処方針

対処としては、施設管理者は警報発令によく留意し、来館者に対してすみやかに高台や近隣の避難場所への避難を指示する。

2 その他

以上の災害を未然に防ぎ、万が一被災したときには適切に対処できるよう、施設管理者は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。

第5章 活用計画

第1節 公開その他の活用の基本方針

① 庭園と建造物の一体的な公開・活用

前述の保護方針と連動し、主屋西側の接客・居間空間を中心に公開、活用する。その際、庭園への眺望を重視し、庭園と建造物の一体的活用を図る。

② 格式ある多様な座敷空間を文化交流活動の場として活用

質の高い材料や手の込んだ技術により作られた室内空間にふさわしく、格式の高い文化交流活動・イベントの場、和室の暮らし方・作法を伝承する場としての活用を図る。

③ 豪商・齋藤喜十郎家についての紹介

この別邸を建てた近代の新潟を代表する豪商・齋藤喜十郎家について紹介し、その暮らしぶりに触れることができるような展示を行う。

④ 観光客などの来館者が、柳都文化に親しめるような活用

古町芸妓をはじめとする柳都文化の紹介、柳都文化に関連する文化交流活動・イベントの場としての活用を図る。

⑤ 西大畑周辺地区の拠点施設としての情報発信

西大畑周辺地区を象徴する歴史文化資源として、観光客などに当該地区の歴史や文化、周辺情報を発信する活用を図る。また周辺施設と連携した活用を図る。

第2節 公開、活用の方針

1 建造物

(1) 主屋西側接客・居間空間を中心に建造物を広く公開

主屋については、住宅であったことからサービス空間を含め、管理部門(図 6-1, 6-2 の黄色部分)を除き、なるべく多くの部屋を公開する。管理部門は昭和 57 年以降に手が加えられた部分に限定する。旧所有者(齋藤家・加賀田家)や建造物・庭園に係る必要な展示を併せて設ける。

(2) 主要動線の設定：かつての賓客と同様に主玄関から入場

主要観覧動線は、かつて別邸に招かれた賓客と同様に、主玄関から入場することを基本として設定する(図 6-1, 6-2)。

(3) 庭園の視点場としての公開

好天時は各部屋の庭園側の窓を開け放ち、座って庭園を鑑賞してもらう。

(4) 歴史的で質の高い空間を文化交流活動の場として活用

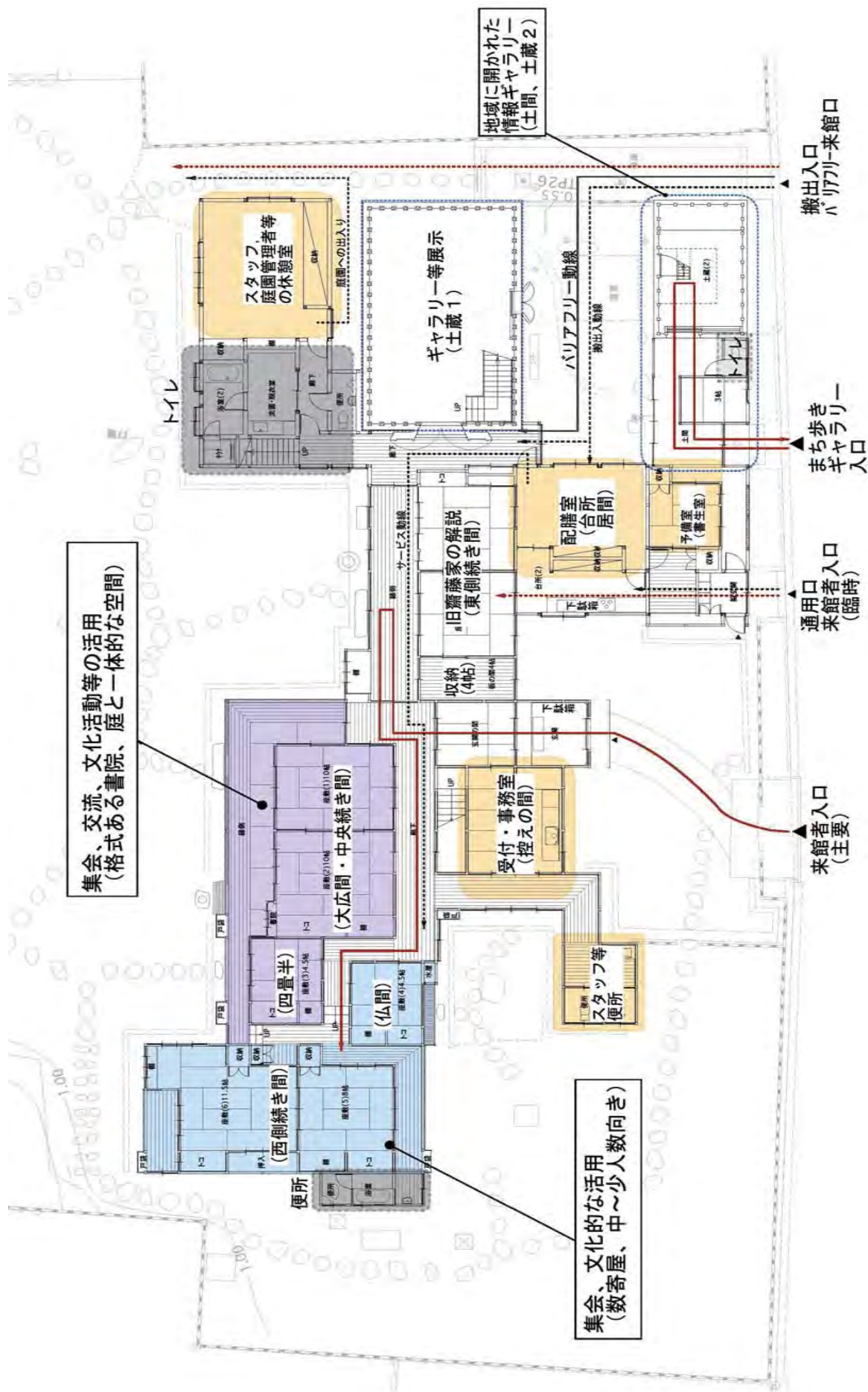
文化交流活動は、主屋西側部分及び土蔵を活用して行う。それらの活動で活用している部屋については、一般の観覧を制限する。この場合、見せ場となる中央続き間については、なるべく公開を前提とした活動への貸し出しを図り、一般の観覧に配慮する。

(5) 西大畑周辺地区の拠点施設として気軽に立ち寄り休憩できる活用

白壁通りに面した部分については、西大畑周辺地区の拠点施設として、気軽に立ち寄ることができる空間を整備し、公開する。

2 庭園

当面は、週末(土・日)、祝日に公開するなど、日時、入園人数、ルートを限定して公開する。建造物と併せてボランティアガイドによる案内も行う。ただし、荒天時(暴風・降雨・降雪・積雪など)は、被害防止のため公開を中止する。また茶室と茶庭は、一般の入場を制限する。



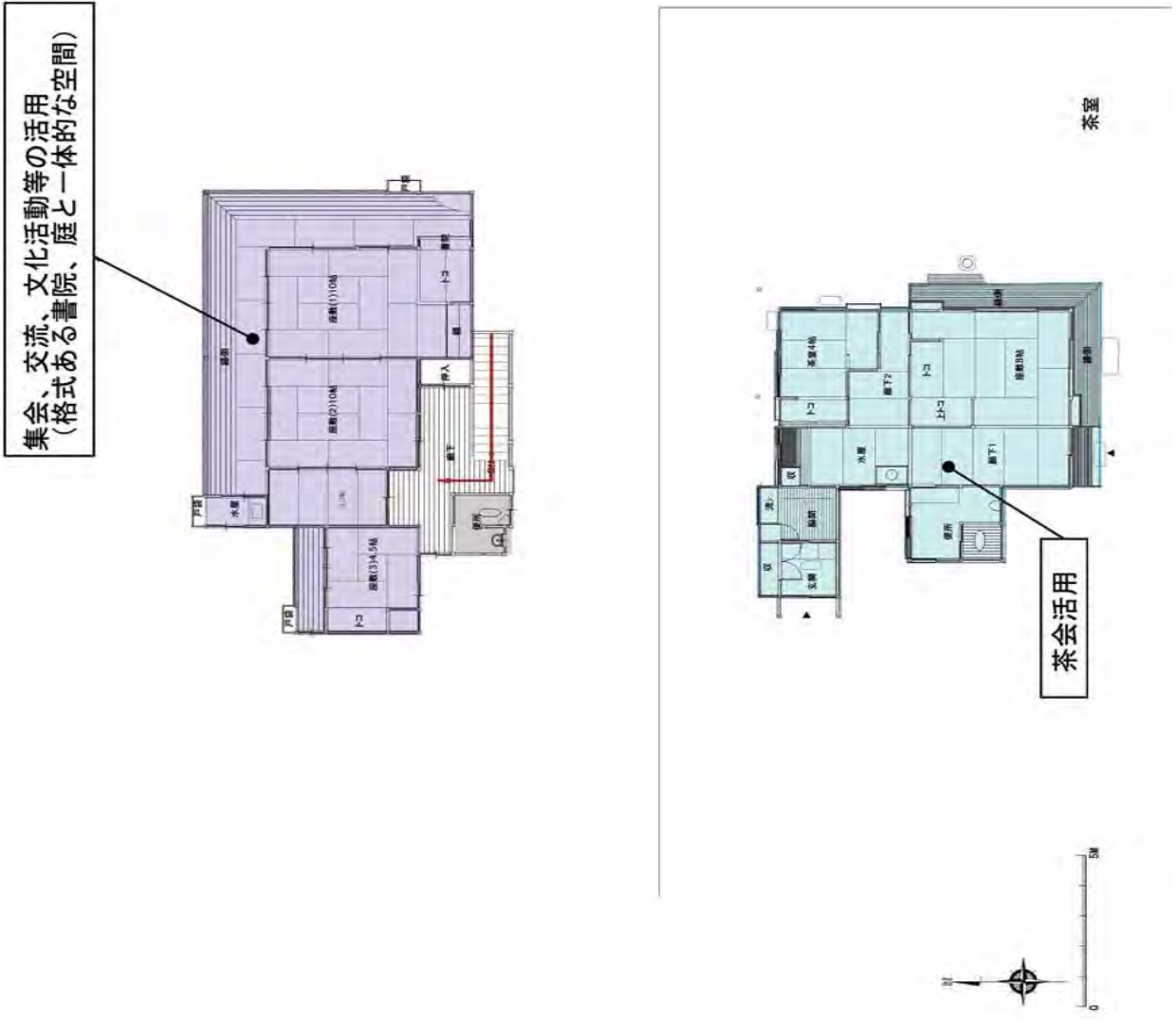
集会、交流、文化活動等の活用
(格式ある書院、庭と一体的な空間)

集会、文化的な活用
(数寄屋、中～少人数向き)

地域に開かれた
情報ギャラリー
(土間、土蔵2)

主屋 土蔵 1階

図 6-1 主屋 1階 活用方針図



主屋土蔵2階

図 6-2 主屋2階・茶室 活用方針図

第3節 活用に伴う整備計画

1 計画条件の整理

(1) 都市計画法について

用途地域	第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。病院、大学などの他、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など、必要な利便施設が建てられる。遊戯施設(パチンコ店など)、宿泊施設は建てられない。
防火地域	準防火地域	建築基準法に基づき、外壁や軒裏の構造などが規定される。
高度地区	絶対高さ制限 20m 北側斜線制限 10m+△1.25	当該建築は高度地区(西大畑周辺地区)の範囲中央に位置する。
建ぺい率	60%	
容積率	200%	

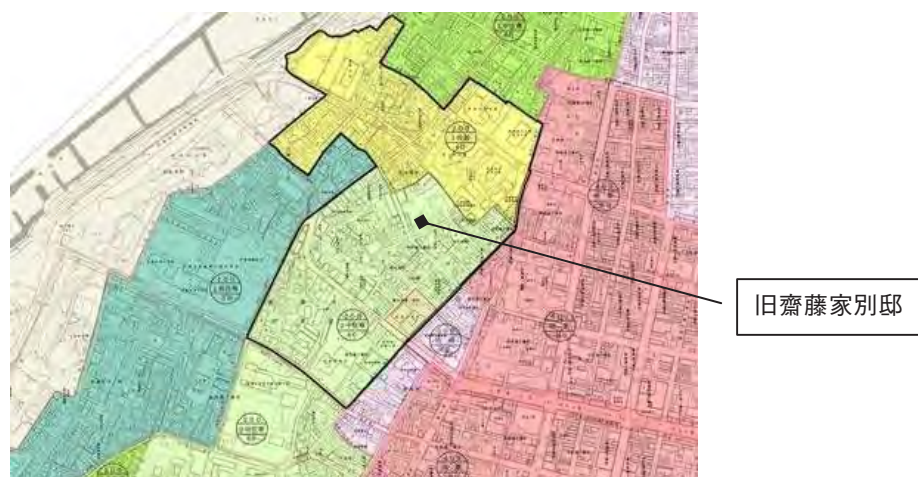


図7 旧齋藤家別邸周辺の都市計画図

(2) 関連する新潟市の行政計画について

上位計画として「新・新潟市総合計画」と「新潟市都市計画基本方針」が挙げられるが、その他に以下の行政計画などについても整合を図る。

- ・ 中央区 区ビジョンまちづくり計画
- ・ 古町周辺地区まちづくり基本計画
- ・ 新潟市みどりの基本計画
- ・ 新潟市環境基本計画
- ・ 新潟市景観計画
- ・ にいがた住まいの基本計画(新潟市住宅マスタープラン)

- ・新潟市シティプロモーション推進戦略プラン
- ・新潟市教育ビジョン(基本構想・基本計画)

2 活用に向けた主な建造物整備について

(1) 活用に伴い必要な機能

ア 展示・公開機能

- ① 庭園と一体となった建造物自体の公開
主屋の主玄関から西側の接客・居間空間を中心に、そこから眺望できる庭園との一体的な公開を行う。主玄関から東の続き間の一部に旧所有者(齋藤家・加賀田家)や建造物・庭園に係る展示機能を設ける。
- ② 西大畑周辺地区などに係る情報の展示
白壁通りから入りやすい主屋東南部分(脇玄関及びその東側部分)を設定する。ここは主屋の観覧動線と明確に区分して単独に活用が可能な空間とする。
- ③ ボランティアガイドによるきめ細かい解説
東側増築棟に、ボランティアが待機するためのボランティア室を用意する。

イ 文化交流活動機能

- ① 各主要室を部屋の個性に合致した文化交流活動・イベントの場として提供
主屋の主玄関から西側の接客・居間部分を主に活用する。
- ② 文化交流活動に伴う展示スペースの確保
展示に係る活用の需要を満たすため、土蔵空間をギャラリーとして活用する。
- ③ 飲食機能
飲食の提供については、大規模な厨房の設置といった建造物の改変をなるべく防ぐため、ケータリングなどによるものとする。区分して活用する主屋東南部分は今後検討する。
- ④ 下足、受付機能
通常文化交流活動などに際して、来館者は主玄関で靴を脱ぐ。多数の来館者が見込まれる場合は、臨時に下足箱を出し下足番が対応することも検討する。特別なイベントで来館者多数となる場合は、限定的に脇玄関を使用する。
- ⑤ 茶室「松鼓庵」の活用
水屋を設けて茶室として使用された機能を継承し、茶会などでの活用を図る。

ウ その他

- ① 活用に伴う諸設備の設置、トイレの増設
文化交流活動、イベントの実施に伴い滞留人員が増えると想定されるため、既存トイレを使用可能とする他、トイレを増設し、必要な諸設備を整える。
- ② バリアフリー、搬入搬出動線
歩行困難者向けのバリアフリー動線を確保する。また文化交流活動、イベントの実施、ケータリングの実施に伴い、搬入搬出車両の動線を確保する。

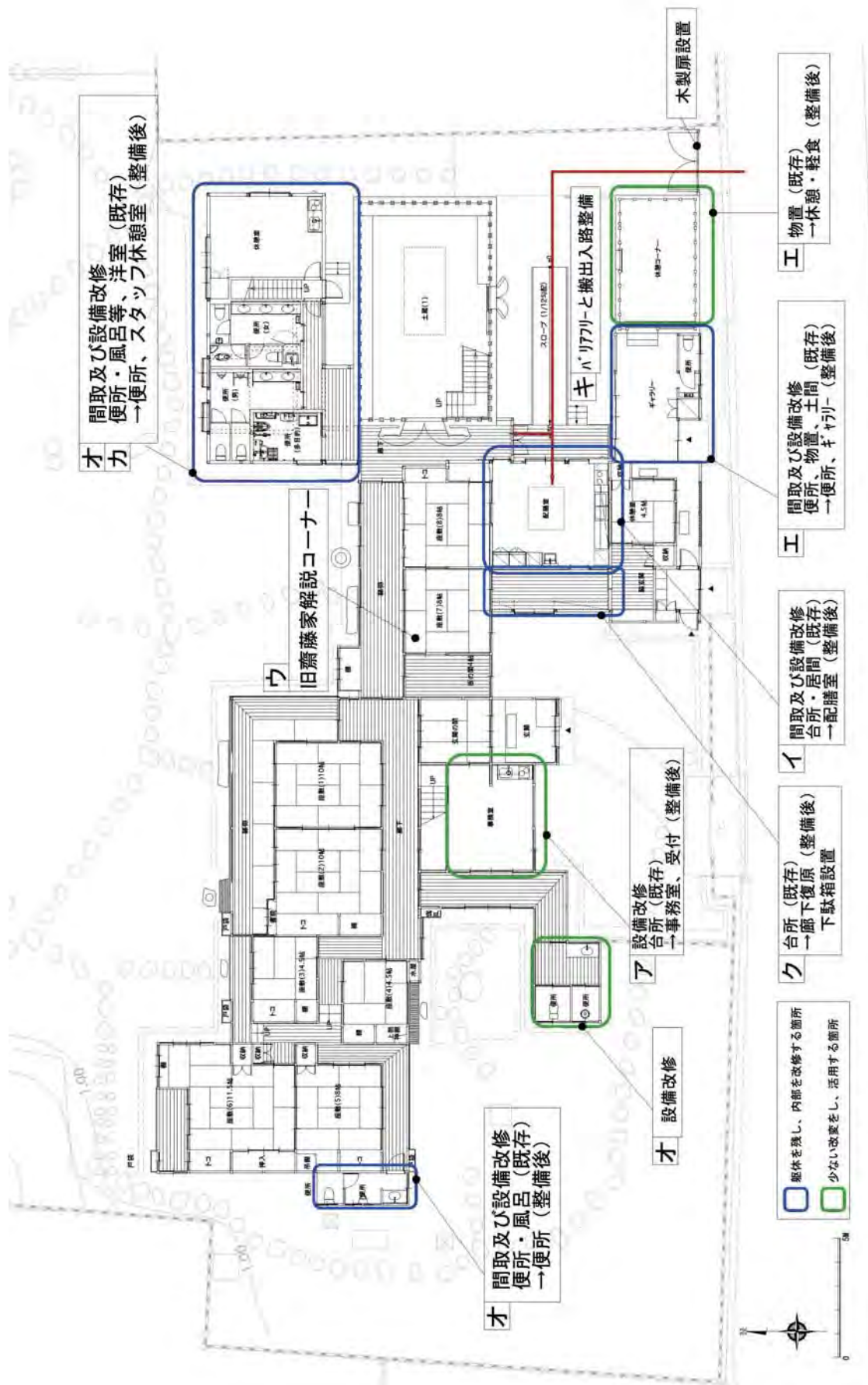


図8-1 主屋1階 整備方針図



図 8-2 主屋 2 階・茶室 整備方針図

(2) 活用に伴う整備の基本的な考え方

現状の歴史的空間を旧齋藤家別邸の価値に依拠して継承し、その保存活用のために必要な整備を図る。また活用や管理運営上必要な施設などは、保護の方針において「保全部分」「その他部分」と位置づけられた部分(かつてのサービス空間であり、昭和 57 年以降の改変が大きい部位)を利用して適当な改築を図る。

(3) 具体的な整備について

ア 玄関・受付・事務室

主要動線の入口部として主屋 1 階控えの間(旧応接所)を受付に設定する。玄関には下足箱を置く。

イ 配膳室

主屋 1 階台所・居間を整備して配膳室とする。

ウ 旧齋藤家解説コーナー

主屋 1 階東側続き間のうち、西側の 1 室(8 帖)を整備する。

エ 地域に開かれた情報ギャラリー・軽食コーナー

土蔵(2)及び周辺を整備する。主屋観覧とは動線を切り離し、脇玄関を入口とする。

オ 便所の改修・増設

既存トイレを改修し使用可能とする。また東側増築棟を改修しトイレを増設する。

カ ボランティア室・休憩室

東側増築棟を改装する。また庭園維持管理者詰所として、同棟 1 階を活用する。

キ バリアフリー動線

東側敷地境界部の車庫を撤去し、ここから主屋東側にアプローチする動線を確保する。車両動線も同じ入口から庭園南端に至る動線を確保する。両者が干渉しないようにする。

ク 特別なイベント時の動線

来館者多数で主玄関の容量を超える場合は、脇玄関を活用する。ここに下足箱を用意し、東側続き間を抜けて主屋又は庭園に出られるようにする。

(4) 設備計画

以上に併せて、電気設備、機械設備、消防設備を整備する。庭園設備、トイレ、厨房、消防設備などは前記のとおりで、それ以外の特記すべき事項についてここに挙げる。

ア 空調の設置

過剰な空調設備は設置しない。ただし冬期の活用に配慮し、主要室には暖房設置を検討する。また既存設備がある場合は、その空間の活用を図り冷暖房設置を検討する(主屋 1 階座敷(1)(2)既存ダクトスペース、同座敷(5)(6)の収納など)。この他、サービス空間として管理者等が滞在する時間が長い場所(事務室、配膳室、東側増築棟を活用した休憩室・ボランティア室など)には新たに空調を設置する。

空調の方式は、別途専門家による検討を踏まえて判断する。

なお、空調室外機が庭園の景観を阻害しないように配慮する。

イ 温湿度管理

木材や壁に悪影響を与えないために、室内の冷暖房を効かせすぎないように、適切な温湿度管理を行う。

ウ 給湯設備等

利活用のために必要な給湯設備等を設ける。

これらの方式は、別途専門家による検討を踏まえて判断する。

エ 照明設備

既存照明器具の中で年代が古いものは補修して活用する。照度が足りない場合には補助照明を使用する。そのためのコンセントを目立たない場所（収納、押入など）に増設する。

サービス空間として活用する事務室、配膳室、東側増築棟を活用した休憩室、ボランティア室などは新たな照明器具を設置する。

土蔵は展示等に使用することを考慮して、スポットライトを増設する。

(5) 予定工期

以上の整備工事については、平成 23 年度中に実施する。ただし、着工は平成 23 年夏になる見込みのため、それまでの期間は暫定公開を行い、ラ・フォル・ジュルネなどのイベント会場としても使用する。

第6章 管理・運営計画

第1節 基本方針

- ① 文化観光交流施設としての活用に努めるとともに、中心市街地活性化・交流人口の拡大につながる運営に努める。
- ② 旧齋藤家別邸に関係する多くの市民との協働に努めるとともに、周辺文化施設・観光施設などとの連携を図りながら管理運営に当たる。
- ③ 市民・来館者にとって魅力ある施設となるよう、民間感覚を活かし効率的な運営に努める。
- ④ 旧齋藤家別邸に愛情を持ち、建造物や庭園の歴史的・文化的価値を十分に理解し、それを尊重できる主体が施設管理者として選ばれるよう、選定方法や審査基準を検討する。

第2節 管理・運営体制

- ① 旧齋藤家別邸は、効果的・効率的な事業の遂行と利用者サービスの向上を図るために指定管理者制度の導入を検討する。
- ② 旧齋藤家別邸は、観覧料の徴収、施設の有料貸出によって財源の確保を図り、効率的で効果的な管理・運営を図る。
- ③ 魅力ある施設運営に努め、継続的な来館者を確保するため、利用者の声を絶えず把握し、改善につなげる仕組みを構築する。
- ④ 主屋東南部の情報ギャラリーは、不特定多数の利用者が気軽に立ち寄れる運営方法とする。

第3節 開館形態

1 開館時間

開館時間は近隣の新潟市美術館に倣い、午前9時30分から午後6時までとする。ただし、日没が早い10月から3月までの間は時間を短縮し、午後5時までとする。その他、イベントなどにより開館時間を変更できるものとする。

2 休館日

休館日は原則として、月曜日、祝日の翌日、年末年始とする。

なお、これらは市内の文化施設との連携を考慮しながら検討するとともに、施設管理、展示替による特別休館も考慮する。

第4節 地域連携

1 市民協働

(1) 基本的な考え方

旧齋藤家別邸は、保存に向けた市民運動の結果、保存・活用されるに至った。この経緯を尊重し、市民が管理運営に積極的に参画し、協働する仕組みを作る。

(2) 普及啓発(ガイド)

現在、旧齋藤家別邸の会会員・シティガイド・観光タクシードライバーが、施設の案内をしている。来館者に親しまれ、リピーターを含めた来館者を継続・確保していくためには、ガイドの役割が大きく影響することから、適切なガイド養成に努める。

なお、地域住民による施設への誘導・案内も大切と考えられることから、地域住民を含めたガイド養成に努める。

(3) 維持管理作業

清掃・除草などの簡易な維持管理作業に、市民が参加できる仕組みを検討する。

(4) 協議機関

設置条例に基づく供用開始後は、新潟市・指定管理者・関連団体などによる協議機関を設け、活用・管理運営について検討する。

2 周辺施設との連携

- ① 周辺の文化施設や歴史的建造物の情報を来館者に提供し、まち歩きをサポートする。関連企画の実施などの事業連携を図るため、周辺文化施設と定期的に情報交換・協議を行う。
- ② 地域の商店、中心市街地商店街、観光機関などとの連携を図る。

第5節 今後の課題と対応策

1 効果的な施設普及などの情報発信

- ① ホームページや市報による情報発信に努める。
- ② 地域・商店などとの連携を図り、口コミによる周知や店頭窓口でのポスターの掲示による周知に努める。

2 交通アクセス

- ① 駐車場の確保が困難であることから、公共交通機関の利用を促進する。
- ② 敷地西側の既存駐車場については、駐輪場、障がい者用駐車場として使用する。また、必要に応じてイベントスタッフ用、観光ガイド用としても使用する。
- ③ 駐車場使用希望者には、受付で周辺駐車場(民間・公共)を紹介する。
- ④ 旧齋藤家別邸への円滑な誘導を図るため、必要な案内サインの設置を検討する。

別紙

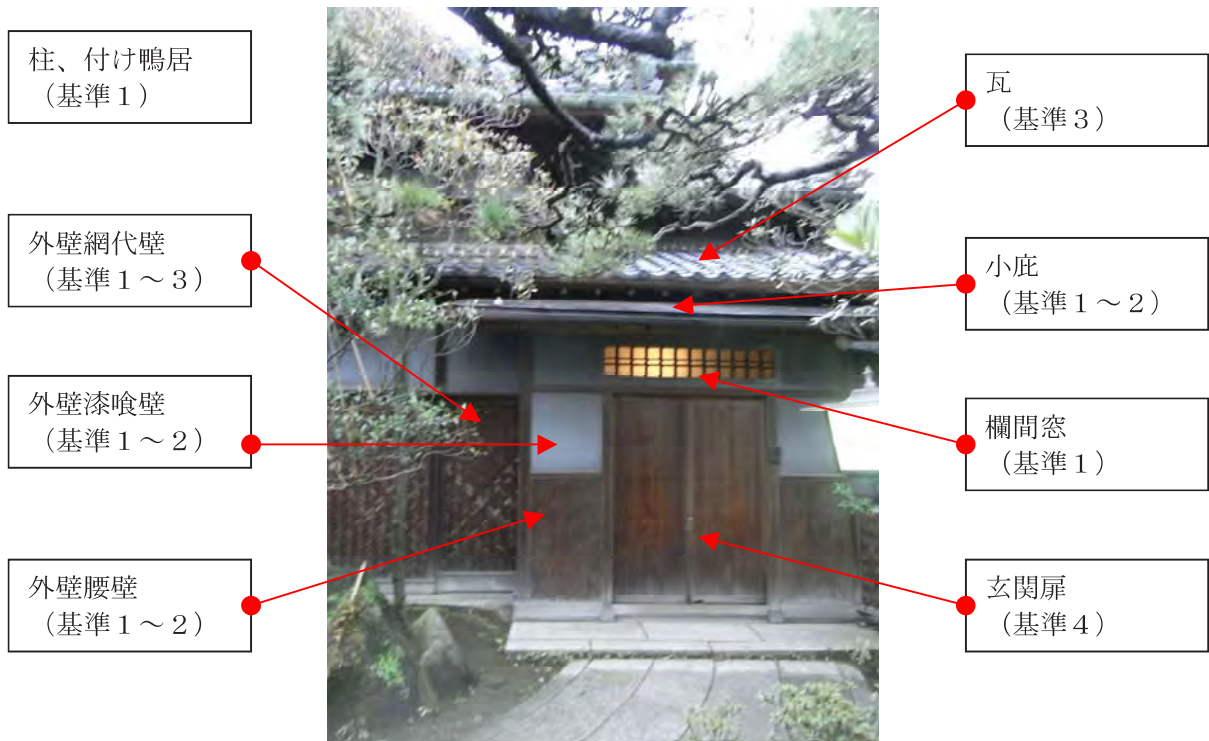
部位の設定



正門外観

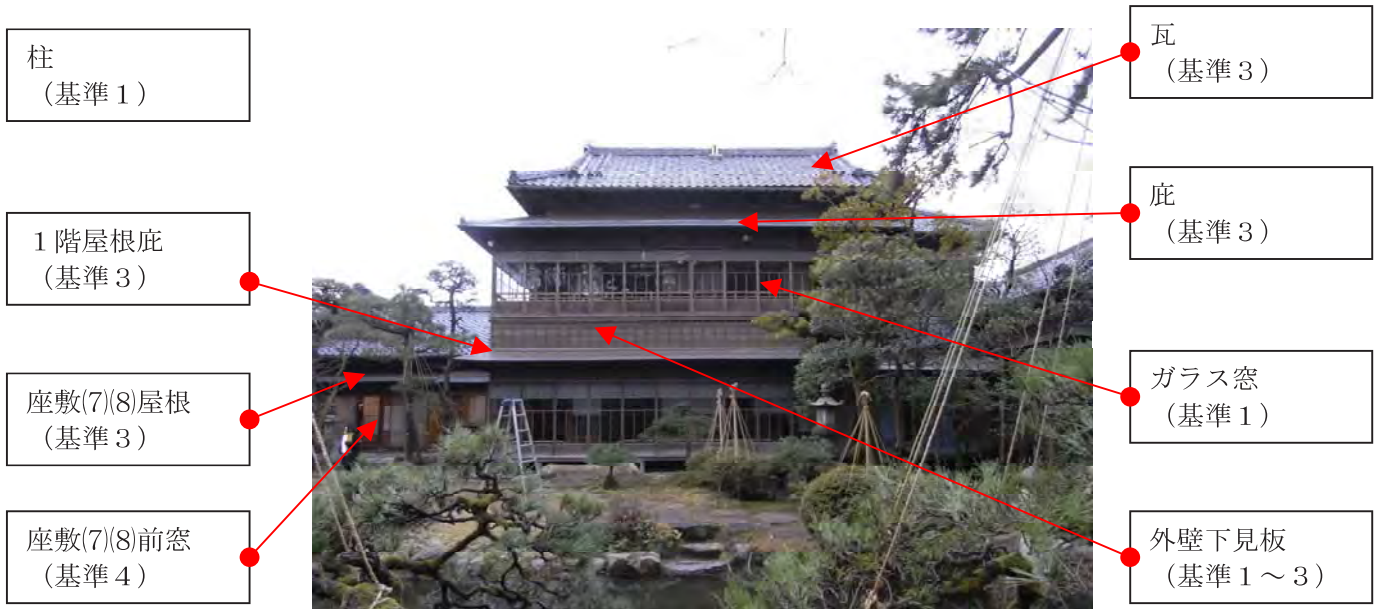


主屋・土蔵(2)東側外観





主屋2階南側外観



主屋北側外観

屋外設備
(基準 5)

障子窓
(基準 1 ~ 2)

下見板
(基準 1 ~ 3)

雨戸戸袋
(基準 1 ~ 3)



瓦
(基準 3)

小庇
(基準 3)

雨樋
(基準 4)

西側下見板
(基準 1 ~ 3)

主屋 2 階西側外観

土間瓦
(基準 3)

土間漆喰壁
(基準 1 ~ 2)

土間窓
(基準 2)

土間開口サッシ
(基準 4)



瓦
(基準 3)

食堂・居間窓
(基準 4)

食堂・居間外壁
(基準 4)

土蔵(1)外壁
(基準 1 ~ 2)

主屋食堂・居間・土間外観



土蔵(1)南側外観



土蔵(1)東側外観

東側増築棟庇
(基準4)

庭門
(基準1～2)

四つ目垣
(基準4)

東側増築棟
(基準4)



東側増築棟瓦
(基準3)

東側増築棟窓
(基準4)

東側増築棟外壁
(基準4)

東側増築棟外観

柱
(基準1)

脇壁
(基準3)

縁束
(基準3)

犬走り、縁石
(基準3)



瓦
(基準3)

庇
(基準3)

窓
(基準1～2)

縁側
(基準1～2)

茶室南側外観

玄関扉
(基準3)

四つ目垣
(基準4)



瓦
(基準3)

庇
(基準3)

漆喰壁
(基準1～2)

腰板壁
(基準1～3)

茶室西側外観

柱
(基準1)

軒裏
(基準1～2)

腰壁
(基準1～3)



屋根材
(基準3)

塗り壁
(基準1～2)

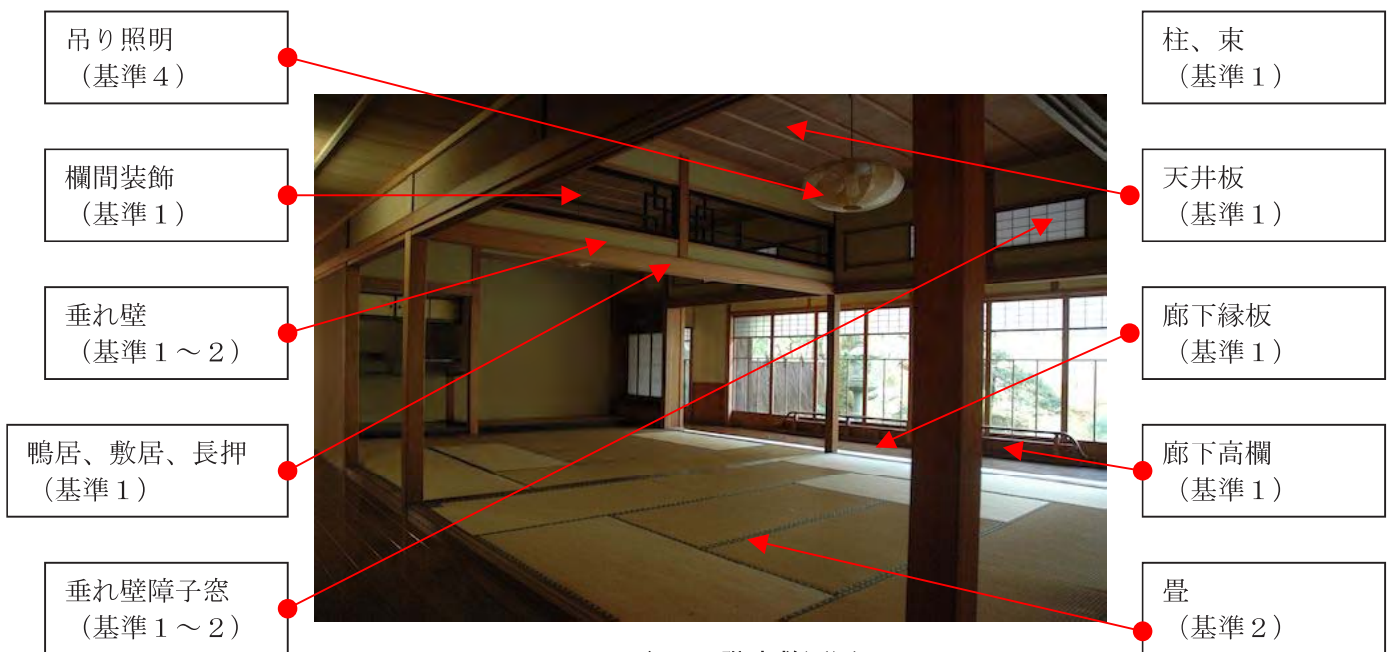
腰掛け
(基準3)

床
(基準3)

四阿(1)外観



四阿(2)外観



主屋 1 階座敷(1)(2)

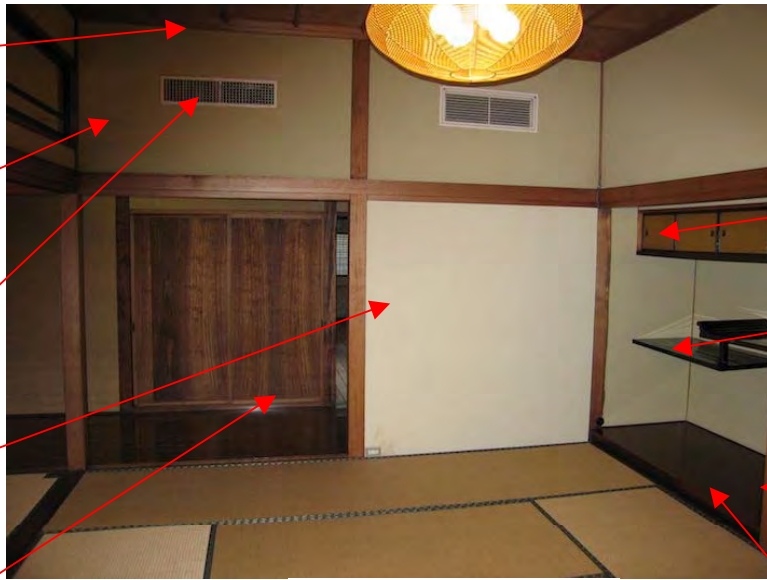
廻り縁
(基準 1)

垂れ壁
(基準 1 ~ 2)

空調ダクト
(基準 4)

漆喰壁
(基準 1 ~ 2)

廊下壁、扉
(基準 1 ~ 2)



主屋 1 階座敷(1)(2)

床、棚、天井板
(基準 1)

棚天袋
(基準 1)

違棚、棚板
(基準 1)

床柱
(基準 1)

床框、落掛
(基準 1)

化粧垂木、野地
(基準 1)

垂れ壁
(基準 1 ~ 2)

吊り照明
(基準 4)

ガラス窓
(基準 1)

縁板
(基準 1)



主屋 1 階縁側

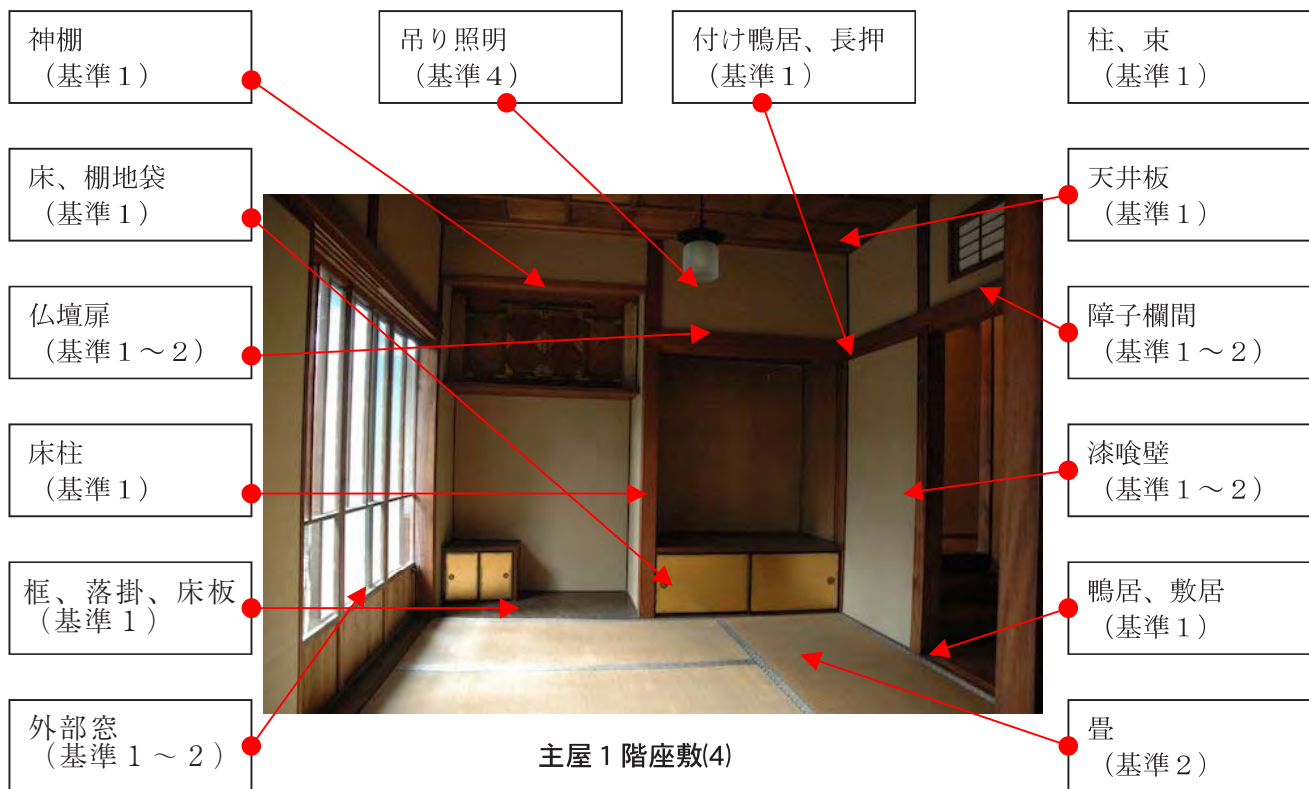
組天井
(基準 1)

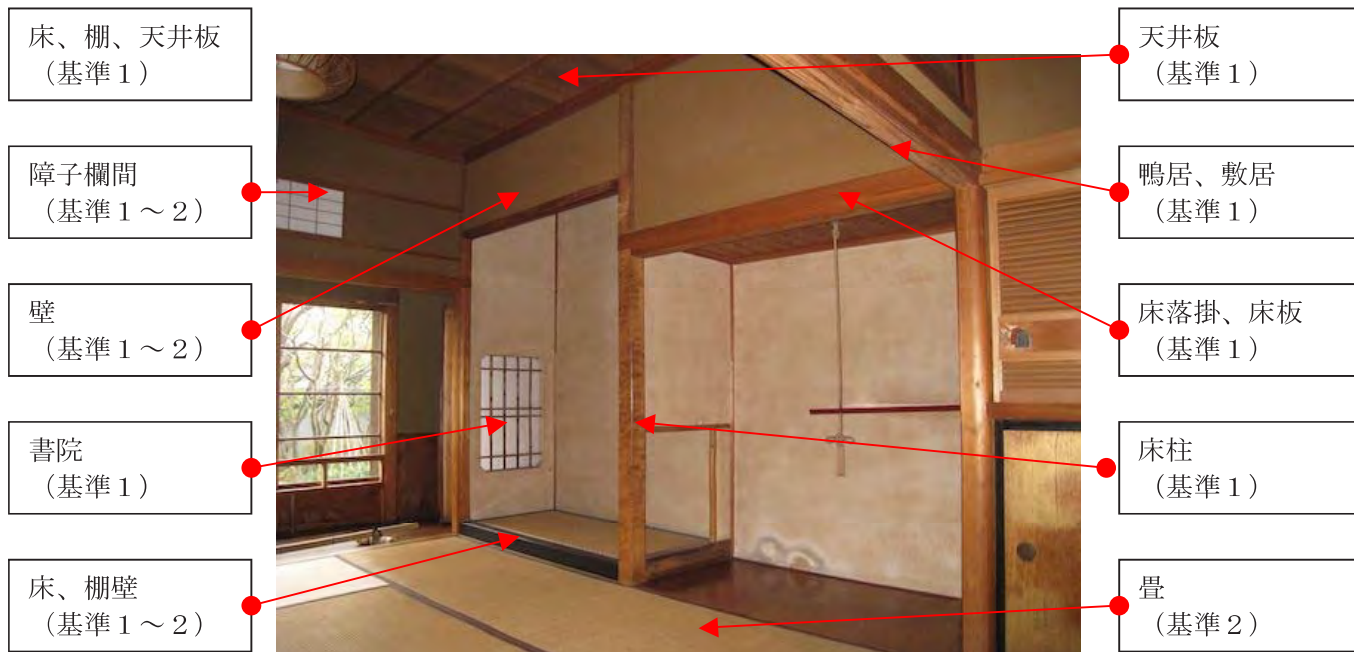
垂れ壁
(基準 1 ~ 2)

鴨居、敷居、長押
(基準 1)

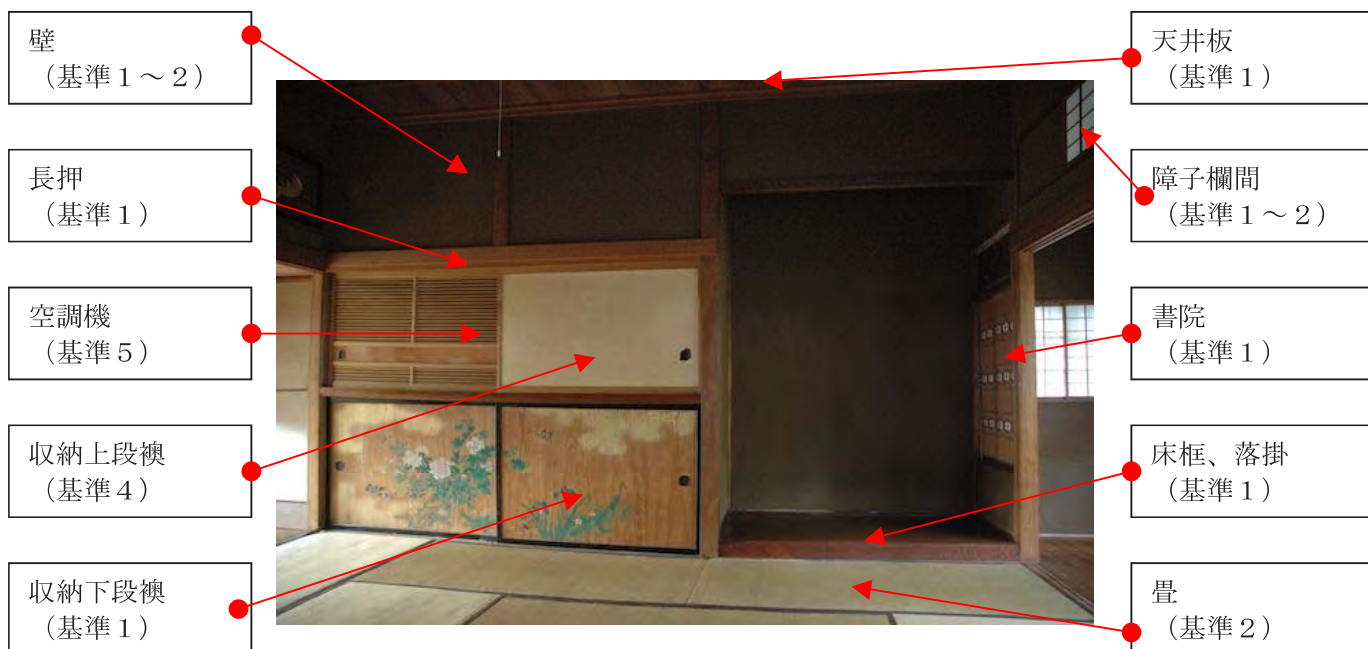
ガラス入障子窓
(基準 1 ~ 2)

薄縁
(基準 2)



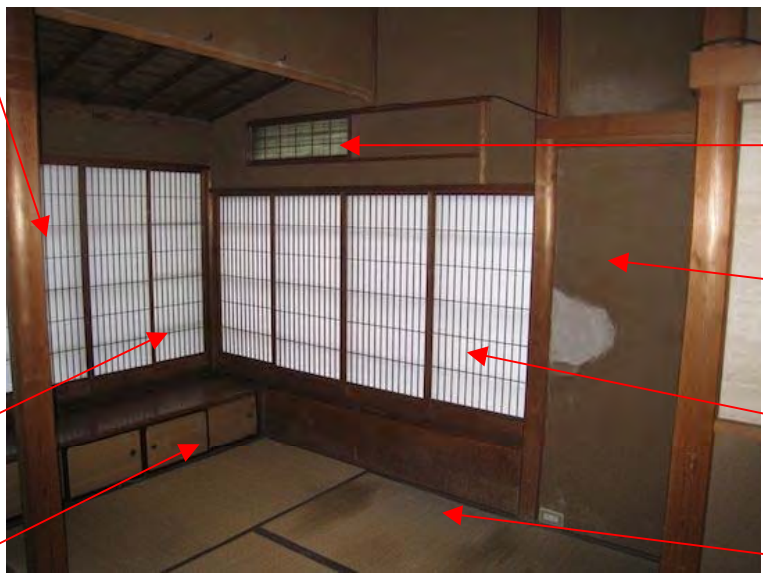


主屋 1階座敷(5)



主屋 1階座敷(6)

柱、束
(基準1)



天井板
(基準1)

障子欄間
(基準1～2)

壁
(基準1～2)

障子戸
(基準1～2)

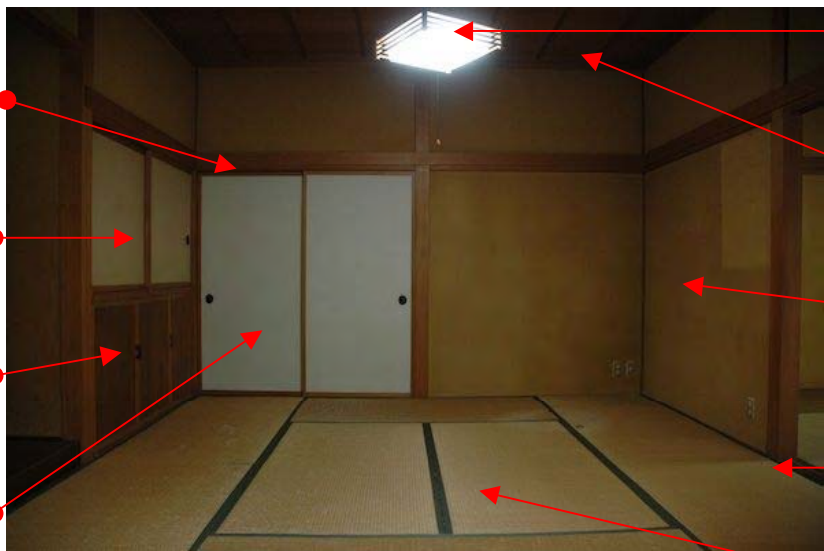
畳
(基準2)

書院障子戸
(基準1～2)

地袋
(基準1)

主屋1階座敷(6)書院

長押
(基準3)



吊り照明
(基準4)

天井板
(基準3)

壁
(基準3)

鴨居、敷居
(基準3)

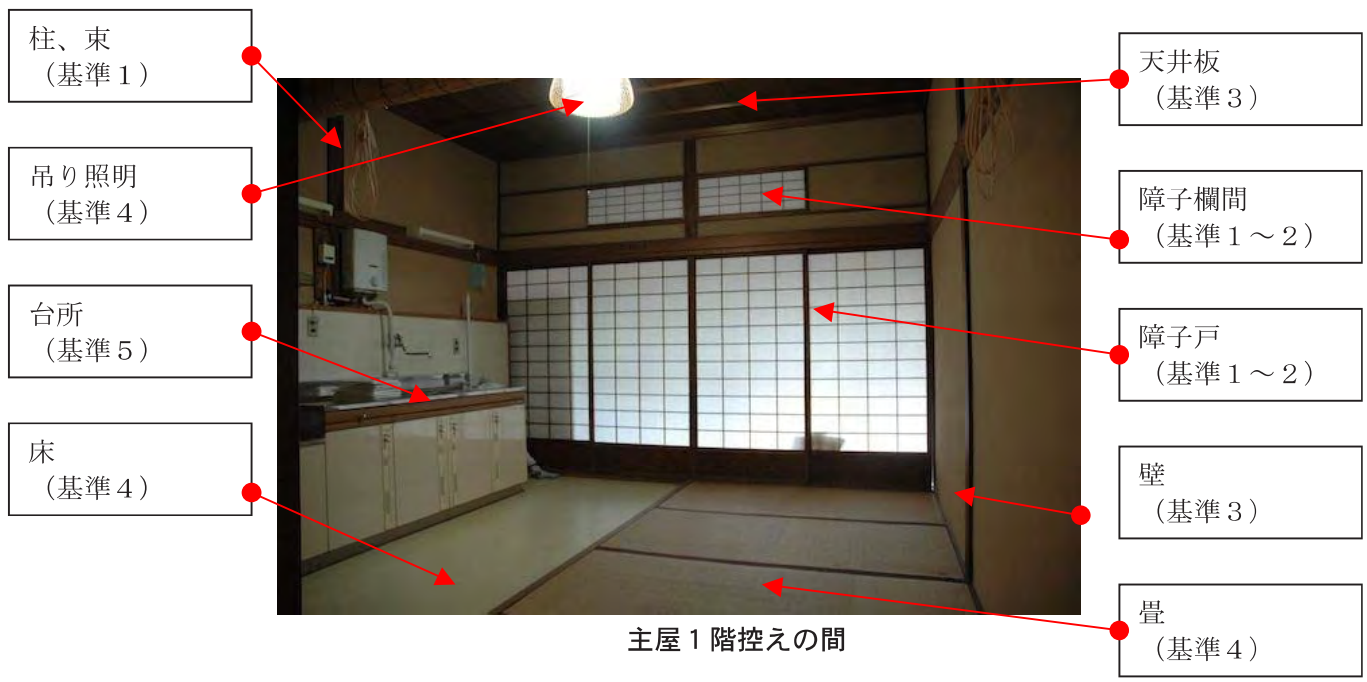
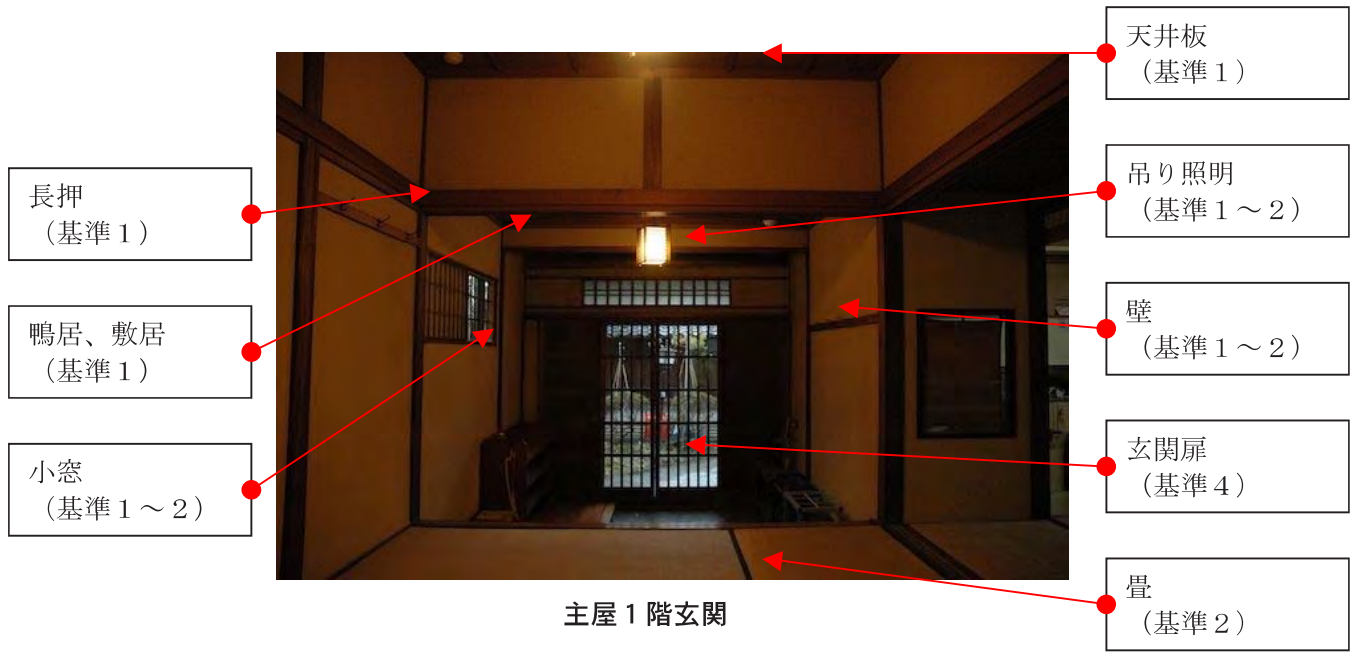
畳
(基準2)

収納戸
(基準4)

空調戸袋
(基準5)

引き戸
(基準4)

主屋1階座敷(8)



柱、束
(基準 1)

畳
(基準 3)



天井板
(基準 3)

壁
(基準 3)

障子戸
(基準 3)

鴨居、敷居、框
(基準 3)

主屋 1 階 4.5 帖

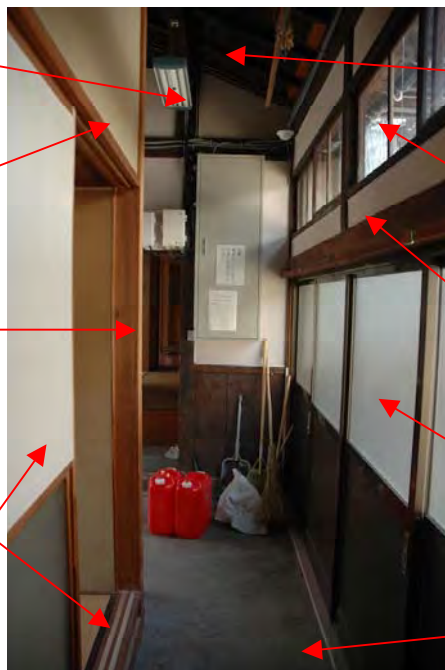
蛍光灯
(基準 4)

3 帖垂れ壁、壁
(基準 3)

3 帖柱、束
(基準 3)

3 帖鴨居、敷居
(基準 3)

3 帖障子戸
(基準 3)



天井板
(基準 3)

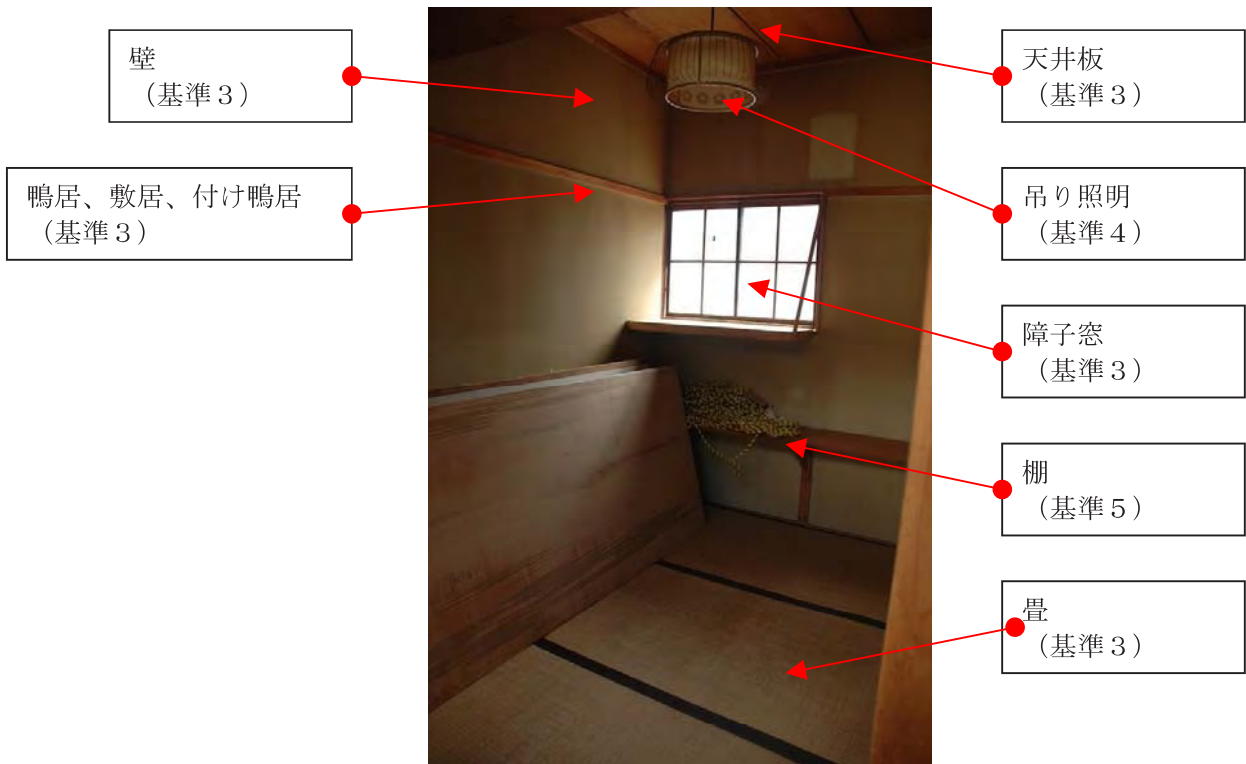
ガラス欄間窓
(基準 1 ~ 2)

壁
(基準 3)

ガラス戸
(基準 4)

土間床
(基準 3)

主屋 1 階土間



主屋 1 階 3 帖



主屋 1 階 洗面所

壁
(基準3)

外部窓
(基準3)

柱
(基準3)



天井板
(基準1)

戸
(基準4)

漆喰壁
(基準3)

タイル床
(基準4)

浴槽
(基準5)

主屋1階西側浴室

階段高欄
(基準1)

1階壁
(基準1～2)

柱
(基準1～2)



壁
(基準1～2)

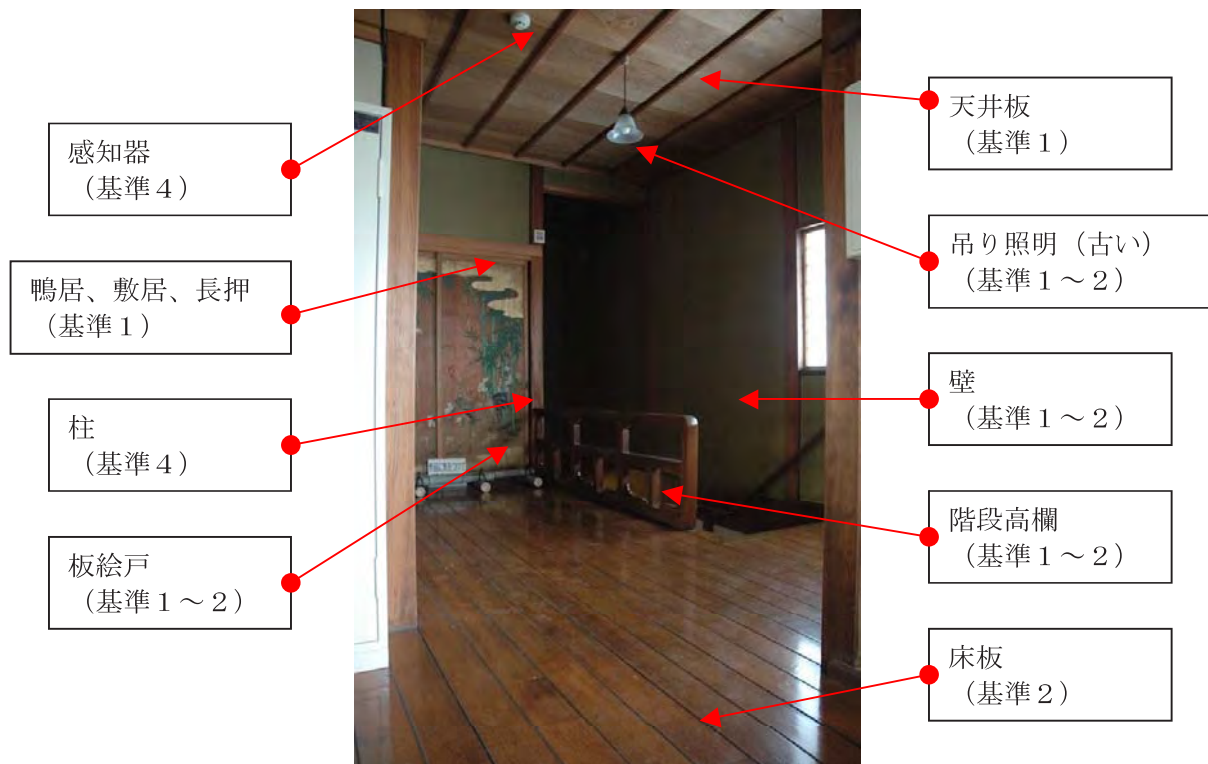
胴差
(基準1)

階段手すり
(基準4)

階段踏板、蹴込
(基準1)

床板
(基準1)

主屋階段



感知器
(基準4)

鴨居、敷居、長押
(基準1)

柱
(基準4)

板絵戸
(基準1～2)

天井板
(基準1)

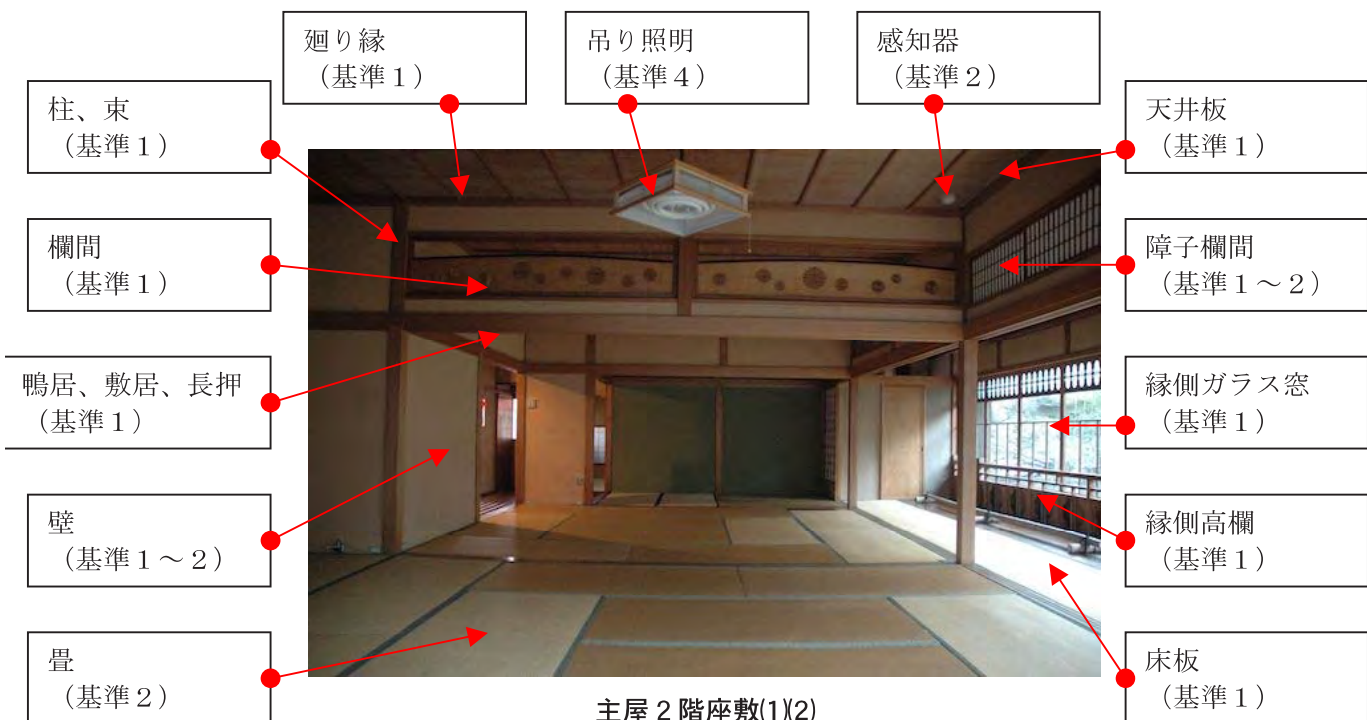
吊り照明 (古い)
(基準1～2)

壁
(基準1～2)

階段高欄
(基準1～2)

床板
(基準2)

主屋2階廊下



廻り縁
(基準1)

吊り照明
(基準4)

感知器
(基準2)

柱、束
(基準1)

欄間
(基準1)

鴨居、敷居、長押
(基準1)

壁
(基準1～2)

畳
(基準2)

天井板
(基準1)

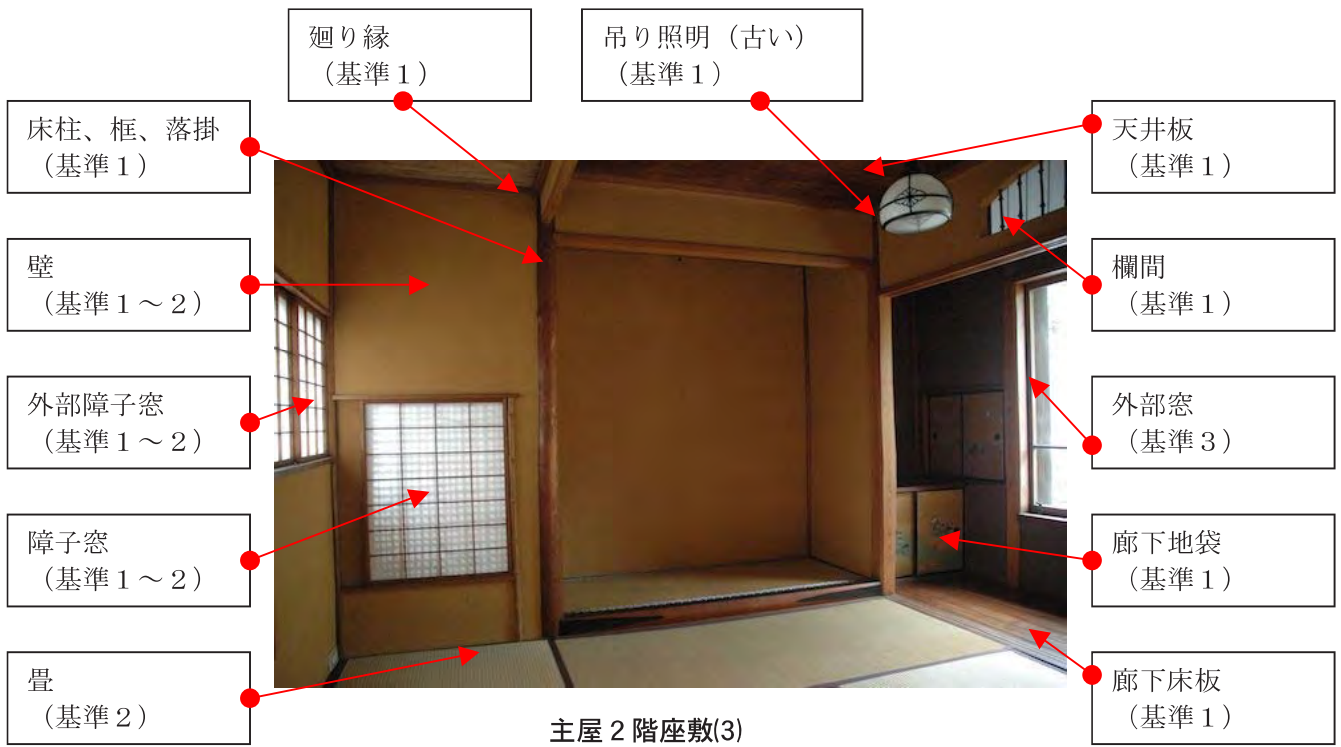
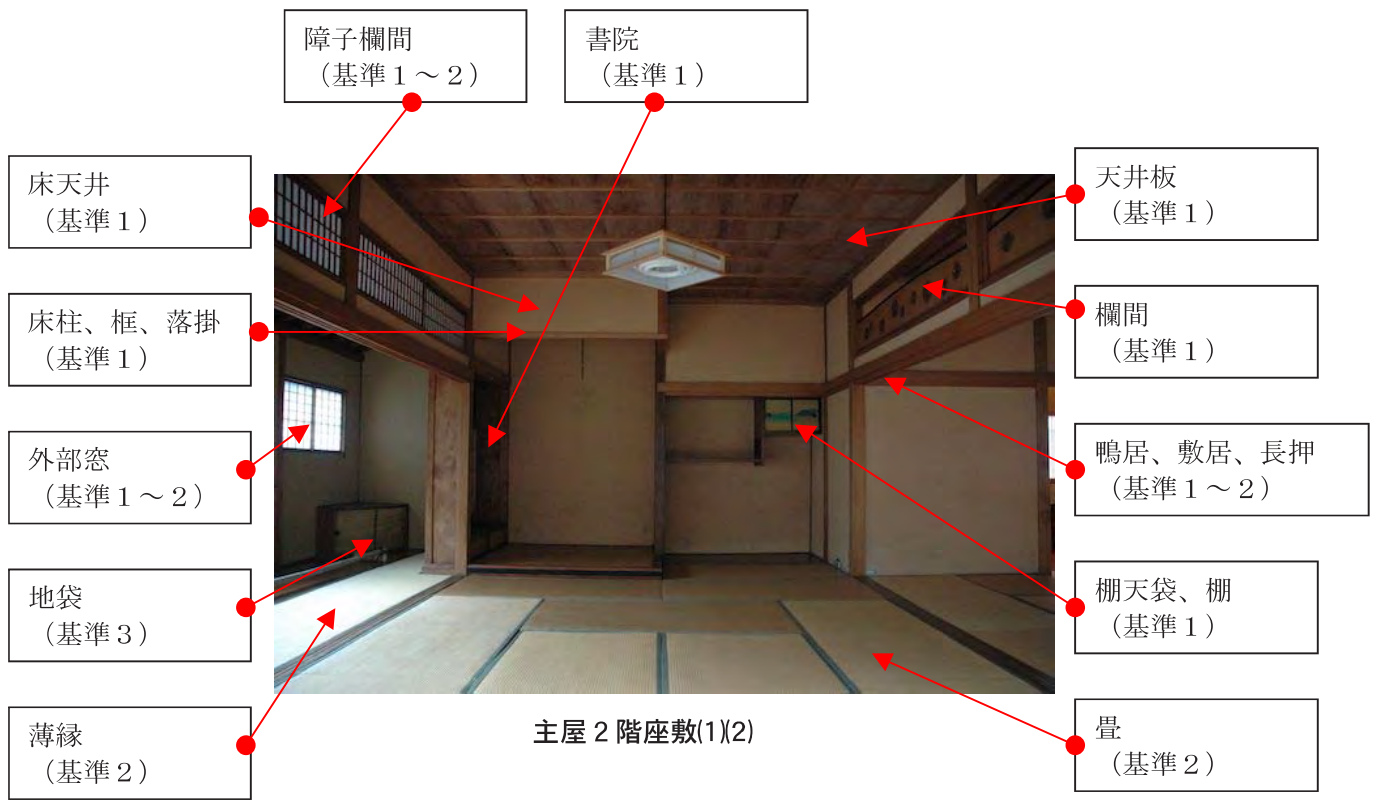
障子欄間
(基準1～2)

縁側ガラス窓
(基準1)

縁側高欄
(基準1)

床板
(基準1)

主屋2階座敷(1)(2)



柱、束
(基準1)



天井板
(基準1)

外部窓
(基準1～2)

壁
(基準3)

腰、床タイル
(基準4)

便器
(基準4)

主屋2階便所

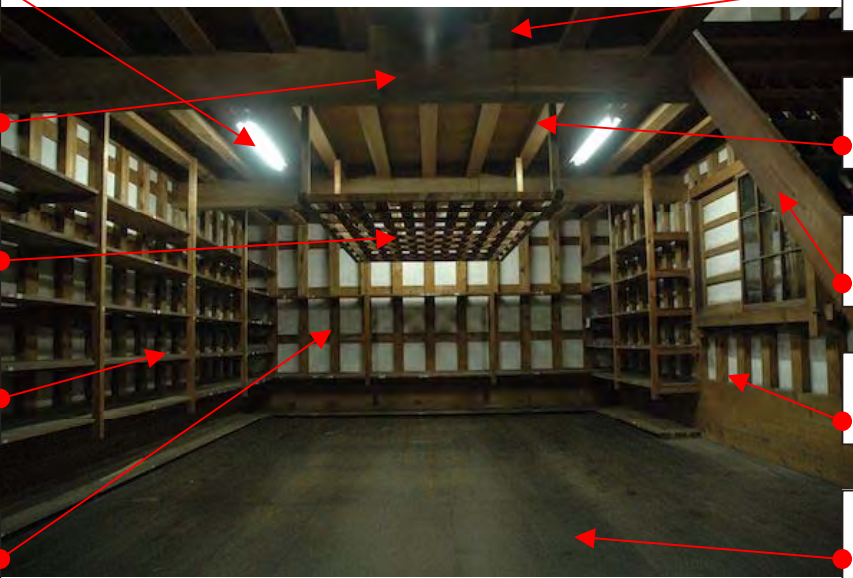
蛍光灯
(基準4)

大引、梁
(基準3)

天井棚
(基準3)

壁棚
(基準1～2)

柱、貫
(基準1～2)



天井板
(基準1)

根太
(基準1～2)

階段
(基準1～2)

漆喰壁
(基準1～2)

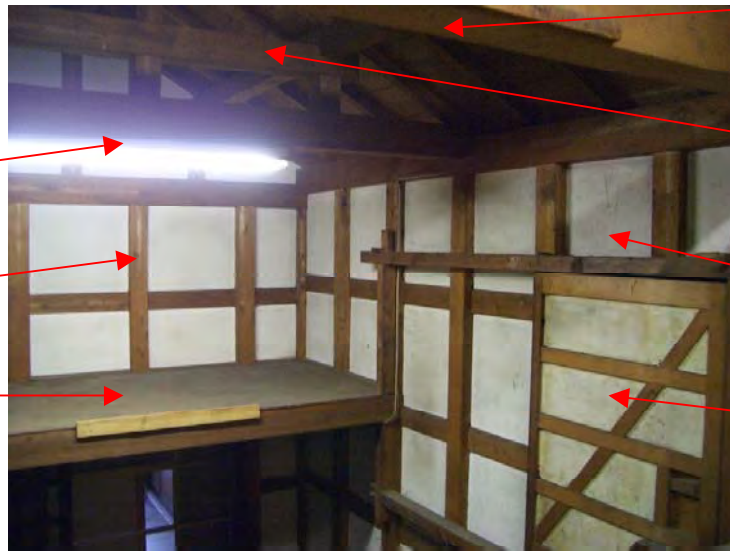
床板
(基準2)

土蔵(1)内部

蛍光灯
(基準 4)

柱、貫
(基準 1 ~ 2)

棚
(基準 1 ~ 2)



天井板
(基準 1)

梁
(基準 1)

漆喰壁
(基準 3)

外部扉
(基準 3)

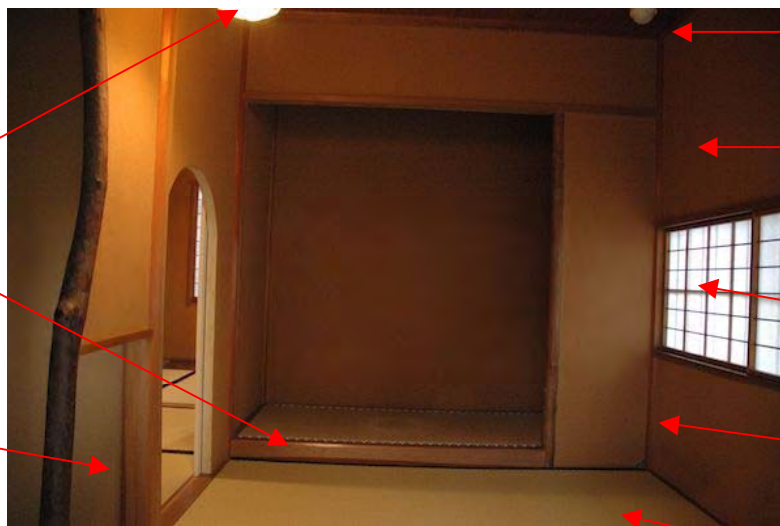
床板
(基準 3)

土蔵(2)内部

照明
(基準 4)

床柱、框、落掛
(基準 1)

戸
(基準 1 ~ 2)



天井板
(基準 1)

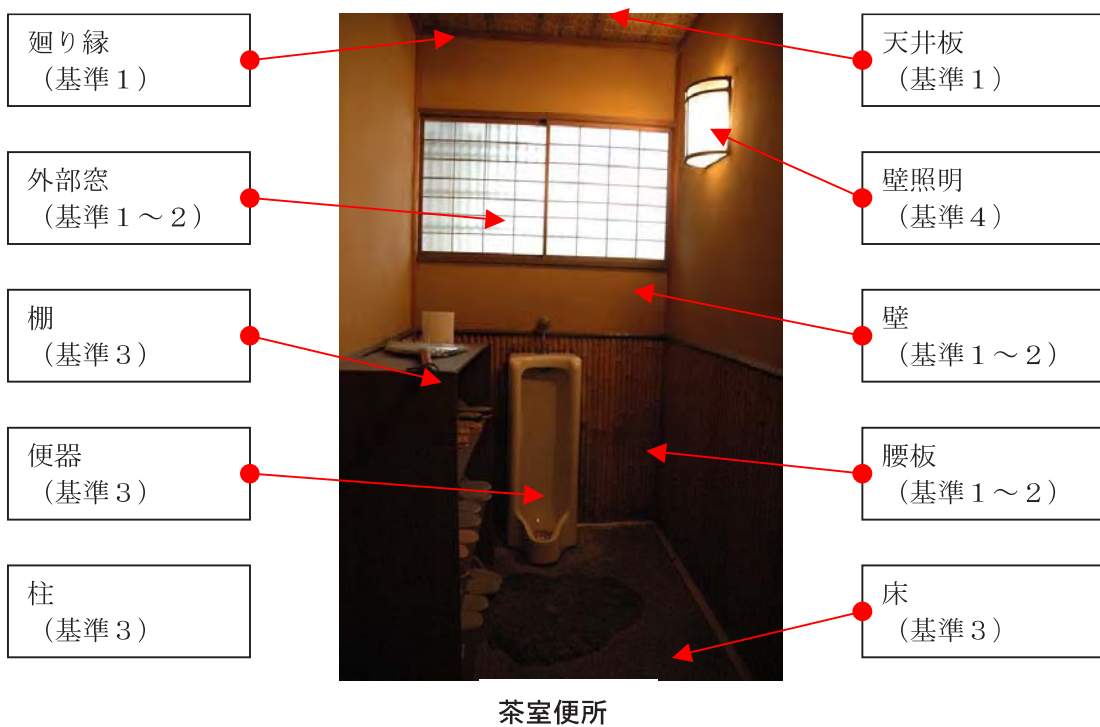
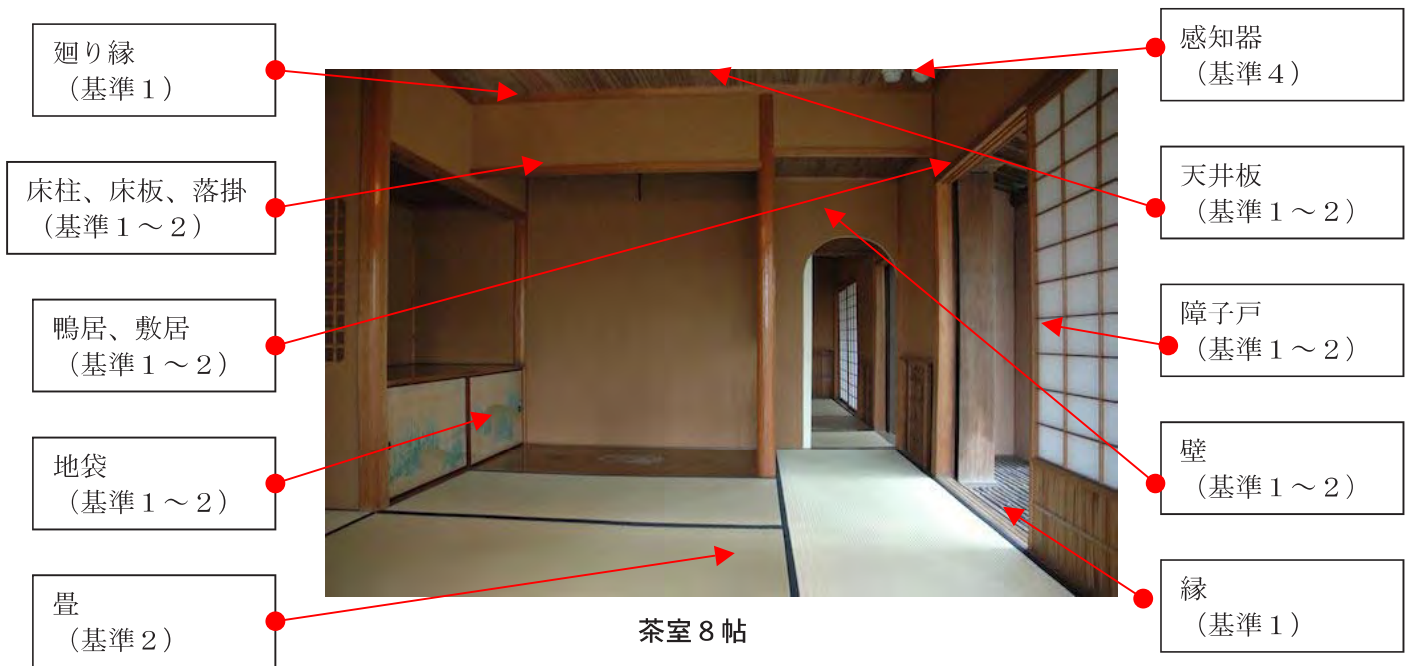
壁
(基準 1 ~ 2)

障子窓
(基準 1 ~ 2)

柱、束
(基準 1)

畳
(基準 2)

茶室 4 帖



旧齋藤家別邸活用等検討委員会

委員等名簿（任期 平成 21 年 10 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで）

	氏名	所属等
会長	鈴木 誠	東京農業大学地域環境科学部教授(庭園)
副会長	岡 嘉雄	新潟商工会議所副会頭
副会長	大倉 宏	旧齋藤家別邸の会副代表
委員	吉江 勝郎	福井工業大学工学部准教授(建築)
委員	金出 ミチル	長岡造形大学非常勤講師(建築)
委員	南雲 友美	にいがた観光カリスマ
委員	菊野 麻子	フリーアナウンサー
委員	佐野 由香利	新潟青年会議所直前理事長
委員	新保 政春	新潟校区コミュニティ協議会会長
委員	小寺 嘉信	公募委員
委員	坂本 博也	公募委員
アドバイザー	坂巻 健太	新潟県産業労働観光部観光局長
幹事	新潟市地域・魅力創造部政策監, 同建築部公共建築第 1 課長, 同土木部公園水辺課長, 同中央区役所地域課長, 同区役所建設課長, 同文化観光・スポーツ部文化政策課長, 同部観光政策課長	
事務局	新潟市文化観光・スポーツ部歴史文化課	

会議概要

回	開催日時	会場	議題・内容
第 1 回	平成 21 年 10 月 15 日(木) 午後 2 時～4 時	新潟市美術館 2 階 講堂	趣旨説明及び経過報告, 自由討議
第 2 回	平成 22 年 1 月 28 日(木) 午後 2 時～4 時	燕喜館 奥座敷	経過報告, 今後の予定と社会実験, 建物基本調査, 基本方針案について の検討
第 3 回	平成 22 年 3 月 30 日(火) 午後 2 時～4 時	旧齋藤家別邸 1 階 大広間	基本調査の結果報告, 保存活用に 係る基本方針素案についての検討, 社会実験について
第 4 回	平成 22 年 7 月 26 日(月) 午後 2 時～4 時	新潟市役所本館 6 階 第 3 委員会室	社会実験の経過報告, 保存活用に 係る基本方針素案についての検討
第 5 回	平成 22 年 9 月 2 日(木) 午後 2 時～4 時	同上	社会実験の経過報告, 保存活用に 係る基本方針素案についての検討
第 6 回	平成 22 年 10 月 25 日(月) 午後 2 時～4 時	同上	整備活用計画案の検討, 社会実験 の経過報告
第 7 回	平成 23 年 2 月 3 日(木) 午後 2 時～4 時	同上	整備活用計画案の検討, 社会実験 の報告
第 8 回	平成 23 年 3 月 29 日(火) 午後 2 時～4 時	同上	整備活用計画の確認, 社会実験の 報告と今後の公開・活用予定