

1. 付議理由

新綱島駅の東側に位置する「池谷家住宅」は安政4（1857）年に建築され、令和6年1月に「横浜市認定歴史的建造物」に指定されています。今回は「池谷家住宅」を「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（以下、「景観条例」という。）」第14条の2の規定に基づく「**特定景観形成歴史的建造物**」に指定し、合わせて、「**保存活用計画**」（景観条例第14条の4）を策定するため都市美対策審議会の意見を聴くものです。

■審議内容

- ・ 特定景観形成歴史的建造物の指定について
- ・ 保存活用計画について

2. 特定景観形成歴史的建造物に指定されることの効果

都市の魅力向上や活力創出に資する施設の利活用を可能とするため、特定景観形成歴史的建造物の指定を受けた後に、建築審査会に諮り建築基準法第3条第1項第3号に基づく建築基準法適用除外を受けることができます。（別添資料参照）

3. 横浜市の考え

景観条例において、「市長は、歴史的な価値を有する建造物であって、魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要なものを特定景観形成歴史的建造物として指定することができる。」と規定しています。

綱島駅東口に位置する「池谷家住宅」は、関東大震災後の大改修を経て、屋根や内観の一部に手が加えられています。が、幕末期の古民家の特徴をとどめています。

また、地域の寄り合い所的な機能を有したこと、周辺の小学生の学びの場となっていたことなど、地域のランドマークとして親しまれてきたことから、綱島地域一帯の歴史を継承する存在として高い価値が認められており、綱島地域の歴史を伝えるものとして「池谷家住宅」を残す必要があり、特定景観形成歴史的建造物の指定がふさわしいと考えます。

さらに、新綱島駅周辺は「横浜市都市計画マスタープラン港北区プラン」の地域別まちづくり方針において、「歴史的資産を生かし、綱島らしい歴史を感じられるまちづくりを進めます。」としており、本計画は当該方針に沿った計画となっています。

4. 手続きの流れ

- 令和6（2024）年1月 歴史を生かしたまちづくり要綱に基づく横浜市認定歴史的建造物に認定
- 8月 都市美対策審議会景観審査部会審議（本日）
- 特定景観形成歴史的建造物の指定（予定）
- 横浜市建築審査会（予定）

令和7（2025）年2月 建築工事着手（予定）

5. 現状

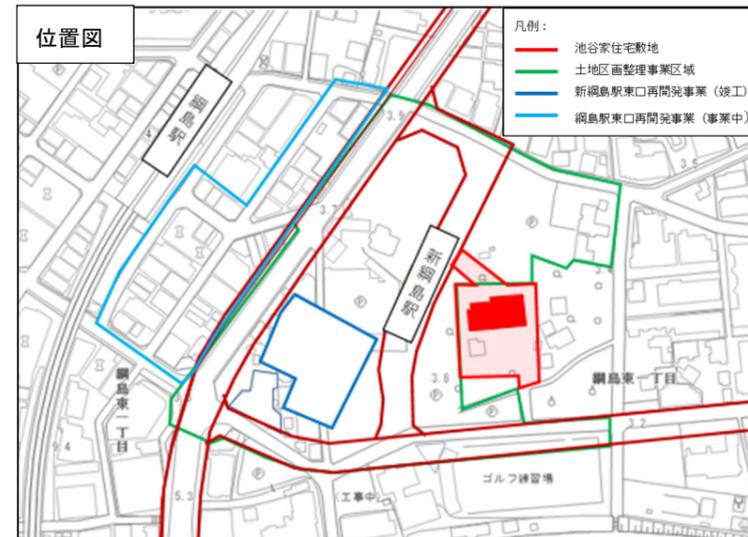
池家住宅が位置する綱島駅東口周辺では、安全・安心で快適なまちづくりを進めるため、令和5（2023）年3月には東急新横浜線「新綱島駅」が開業し、同年12月には新綱島駅直結の複合再開発建物「新綱島スクエア」がオープンしています。

当該住宅敷地は、8,000㎡にも及ぶ屋敷林に立地し、新駅東側の既成市街地において貴重な緑地となっています。また、古くから地域の活動拠点のような機能を果たしてきたことや、南綱島村名主の住宅として現在まで継続して地域貢献を行っており、綱島地域一帯の歴史を継承する存在として高い価値があると評価されています。

6. 保存活用方針

景観的・歴史的に価値のある外観については既存の意匠を極力維持し、内観については既存の軸組み・間取りを保存しつつ、これを良好に維持するための保存活用計画を定めます。

地域の魅力向上やにぎわい形成に資する活用として、飲食店舗（物販・事務所も検討）を想定し、新綱島駅周辺との調和を図ります。



「特定景観形成歴史的建造物」制度のあらまし

＜制度の概要＞

歴史的な価値を有する建造物（これと一体となって魅力ある都市景観を形成している土地その他の物件を含む。以下「歴史的建造物」という。）であって、魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要なものを特定景観形成歴史的建造物として指定することができます。（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（以下、「景観条例」という。）第14条の2）

また、指定した建造物について所有者と協議のうえ保存及び活用の促進に関する計画（保存活用計画）を策定します。（景観条例第14条の4）

これらの指定及び保存活用計画の策定にあたっては横浜市都市美対策審議会の意見を聴取します。（景観条例第14条の2第2項、第14条の4第3項）

＜対象＞

魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要な社寺、古民家、近代建築、西洋館、近代和風建築などの建築物。既に歴史を生かしたまちづくり要綱に基づき登録・認定されている歴史的建造物も重複して指定することが可能です。（文化財等に指定されている建築物は対象としません。）

＜管理義務等＞

所有者は保存活用計画に基づき建造物の維持管理を行うとともに、建造物の現状変更等を行う場合は事前に市長の許可を得る必要があります。市長の許可なく建造物の現状変更等を行った者には罰金が科されます。（景観条例第14条の5、第14条の6、第23条）

また、特定景観形成歴史的建造物を保全するうえで、必要な改修等に対して助成を行うことが可能です。（歴史を生かしたまちづくり要綱第21条）

＜特定景観形成歴史的建造物指定の効果＞

歴史的建造物は、用途変更を伴う大規模な改修などを行おうとすると、現在の建築基準法に適合しないことが課題となる場合が多くみられます。そこで、特定景観形成歴史的建造物の指定を受けることで、建築基準法第3条第1項第3号の規定を適用し、建築基準法の適用を除外することで、歴史的建造物の保全と利活用を推進します。

この制度を活用することで、歴史的景観の魅力を生かして、文化・観光施設や飲食店など都市の魅力向上や活力創出に資する施設への利活用が可能となります。

＜指定事例＞

- | | |
|----------------------|-------------------|
| 第1号 旧円通寺客殿（旧木村家住宅主屋） | 金沢区瀬戸（金沢八景権現山公園内） |
| 第2号 旧藤本家住宅主屋及び東屋 | 鶴見区馬場二丁目（馬場花木園内） |

【連絡先】

横浜市都市整備局地域まちづくり部景観調整課
TEL 045-671-3470
e-mail tb-keikan@city.yokohama.jp

<根拠法令抜粋>

「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の指定)

第 14 条の 2 市長は、歴史的な価値を有する建造物（これと一体となって魅力ある都市景観を形成している土地その他の物件を含む。以下「歴史的建造物」という。）であって、魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要なものを特定景観形成歴史的建造物として指定することができる。ただし、次に掲げるもの（以下「指定対象外建造物」という。）については、この限りでない。（第 1 号～第 4 号略）

2 市長は、前項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、都市美対策審議会の意見を聴くとともに、当該歴史的建造物の所有者（所有者が 2 人以上いる場合にあっては、その全員。以下同じ。）及び権原に基づく占有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の同意を得なければならない。

(保存活用計画の策定等)

第 14 条の 4 市長は、第 14 条の 2 第 1 項の規定により特定景観形成歴史的建造物の指定をしたときは、当該特定景観形成歴史的建造物の保存及び活用の促進に関する計画（以下「保存活用計画」という。）を策定しなければならない。（第 2 項略）

3 市長は、保存活用計画を策定しようとするときは、あらかじめ、当該特定景観形成歴史的建造物の所有者等と協議して保存活用計画の案を作成し、都市美対策審議会の意見を聴かなければならない。（以下、省略）

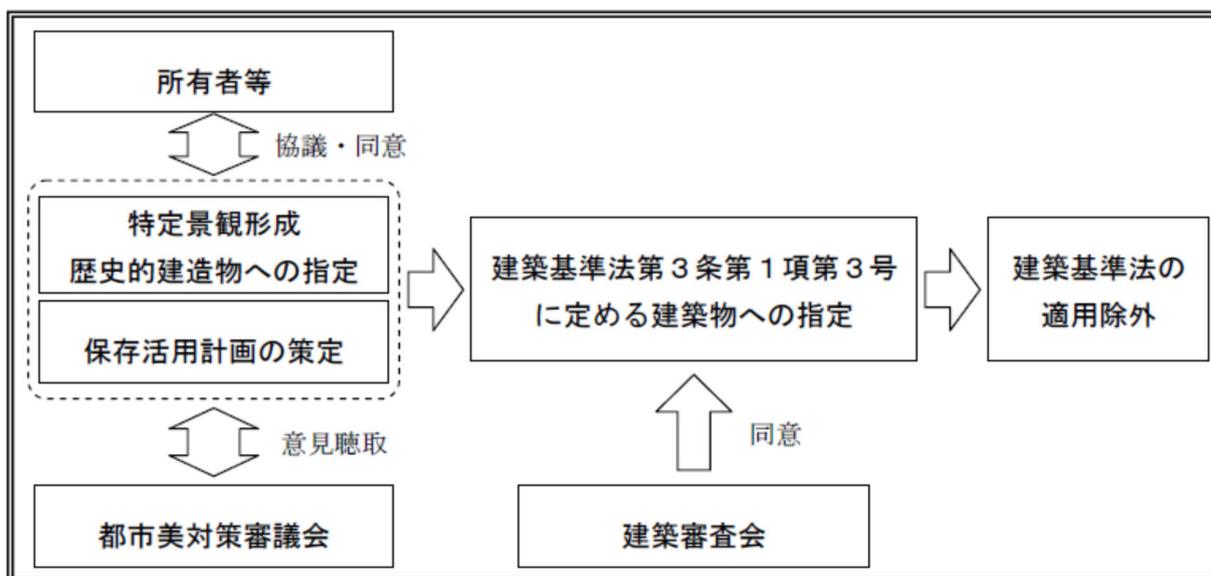
「建築基準法」第 3 条第 1 項

この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。（第 1 号～第 2 号省略）

第 3 号 文化財保護法第 182 条第 2 項の条例その他の条例（※）の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

（※「景観条例」）

特定景観形成歴史的建造物指定の流れ



保存活用計画（案）の概要

■目次

はじめに

1. 池谷家及び主屋に係る沿革
2. 建造物の特徴
3. 歴史的建造物としての価値

第1章 名称及び概要等

1. 名称及び概要
2. 所有者の氏名及び住所

第2章 保存及び活用に係る目標及び方針

1. 目標
2. 基本方針
3. 建造物周辺の環境保全に関する基本方針
4. 港北区マスタープランにおける位置づけ
5. 保存及び活用に向けた基本計画

第3章 現状変更の規制及び保存のための措置に関する事項

1. 現状変更の規制
2. 保存のための措置

第4章 良好な保存及び活用を図るために必要な事項

1. 運用の方針
2. 建築基準法第3条第1項第3号に定める現状変更の規制及び保存のための措置に影響を及ぼす行為に関する手続き
3. 事前協議に関する手続き
4. 建築基準法に係る変更を行うとする場合の手続き
5. その他の手続き

1.名称及び概要等（第1章）

1. 名称及び概要

- (1) 名称 池谷家住宅主屋
- (2) 建物の構造 入母屋造 木造平屋建て（一部小屋裏付き）
- (3) 建物の規模 約351㎡ 桁行14間×梁行6間
- (4) 建物竣工年 安政4（1857）年12月
- (5) 当初設計及び施工者 大工：池谷三右衛門 小工：小嶋政右衛門 木挽：清水喜平次
- (6) 登録及び認定 **【登録】** 種類：横浜市登録歴史的建造物
名称：池谷家住宅主屋
種別：古民家
登録年月日：令和5（2023）年8月23日
【認定】 種類：横浜市認定歴史的建造物
名称：池谷家住宅主屋
種別：古民家
認定年月日：令和6（2024）年1月24日

- (7) 都市計画等による制限

第一種住居地域
第4種高度地区
準防火地域
緑化地域
綱島東一丁目地区地区計画区域
綱島駅周辺地区街づくり協議地区

2.保存及び活用に係る目標及び方針（第2章）

1. 目標

新綱島駅周辺の歴史的資源の中核として、既存の建物の景観的・歴史的価値を永く伝承し、綱島らしい魅力ある都市景観を創造する。

2. 基本方針

- ・新綱島駅周辺の歴史的資源の中核として、周辺の市街地再開発事業の施設建築物等と連担し、綱島らしい歴史を感じられるまちづくりに資する保存活用を図る。
- ・池谷家がこれまでおこなってきた地域貢献を踏まえ、地域の魅力向上やにぎわい形成に資する保存活用を図る。
- ・南綱島村の名主を務めた名家の歴史的価値のある建築物として、景観的・歴史的価値を損なわない活用を図るとともに、安全性を担保し、より地域にひらかれた場として活用を図る。

3. 建造物周辺の環境保全に関する基本方針

- ・土地区画整理事業施行区域外の樹木を調査の上、倒木等の危険性がない樹木は、活用の支障にならない範囲で保存する。
- ・既存樹木の健康状態を保つため、周辺環境の変化に伴い必要な剪定を行う。
- ・屋敷周辺の環境保全及び主屋縁側から見た際の良好な景観の形成のため、必要な植樹を行う。
- ・穀蔵、中門及び塀は保全活用することを検討し、現地の状況や安全性等に鑑み解体が必要な場合については、建物の痕跡の表示など歴史を継承する取組を検討する。

5. 保存及び活用に向けた基本計画

5-1. 活用に関する方針

■建物の活用及び用途に関する事項

- ・池谷家住宅主屋は、建築物の用途を住宅から変更し、集客を見込むことで、地域の魅力向上やにぎわい形成を目指す。
- ・用途は商業（飲食店、物販店など）・業務機能（事務所など）を主とする。

■外観に関する事項

建物の顔となる南側部分や、歴史的に価値のある東面、西面については可能な範囲で既存の意匠を維持する。増改築の経緯が見られる北側については、新たに新綱島駅からの動線が整備され、視認性が向上することを踏まえ、全体に調和するような計画とする。

屋根及び庇については、大規模な改修を行う際には安全性およびメンテナンス性を重視しつつ、景観を形成する重要な部分として形態意匠に配慮する。

■内観に関する事項

既存の軸組及び間取りを中心に保存しつつ、事業者と連携し積極的に活用を行うよう、適宜機能の向上を図る。内観を変更する場合は、保存部位と調和する形態意匠とする。居室空間後列のカッテ、クチナンド、オクナンド、ヘヤ及び土間空間のフロバを除く部分については、現状の間取りを維持する。

■安全性の向上に関する事項

耐震改修促進法に基づく耐震診断を行い、建築基準法の想定する大地震動での倒壊の危険性に対する安全性を確保する補強計画を実施する。建物の重量を減らす検討も併せて行いより安全性を高めることを目指す。地震時は避難を最優先とし、各居室から屋外への避難経路を確保することを目指す。

■バリアフリーに関する事項

建物北側部分に移動等円滑化経路を設ける。北東側のガイドコに、段差や傾斜がない車いす利用者が使用できる室を設ける。

5-2. 保存に関する方針

■保存対象

・横浜市認定歴史的建造物（令和6（2024）年1月24日認定）である「池谷家住宅主屋」の外構を除く建造物部分と同一とする。

■基準の設定

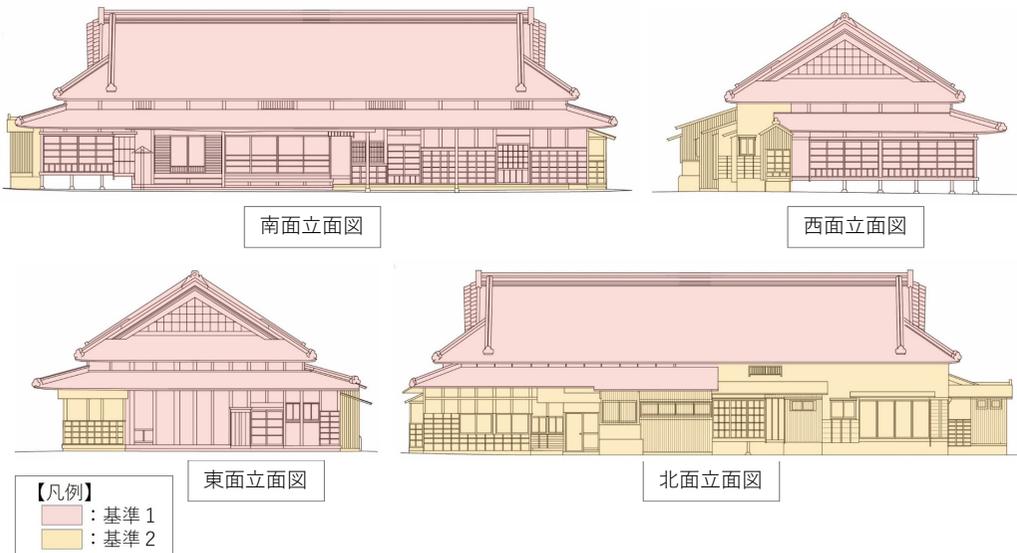
外観は景観的・歴史的価値を保つため、現状変更する場合は許可を要することを原則とした上で、一部許可不要な部材や許可不要な行為を定める。内観については、現状変更する場合は事前協議の上、必要に応じて届出を要するが、歴史的価値が認められる部材において部材を撤去する変更行為については、許可を要することとする。

外観の基準

基準1：原則として、現状の部材・意匠を維持する。現状変更する場合は、許可を要する。
基準2：周囲の景観と調和するよう配慮を行う。現状変更する場合は、事前協議の上、必要に応じて届出る。

部材	南面	西面	東面		北面
梁	基準1	基準1	基準1		基準1
垂木	基準1	基準1	基準1		基準1
茅負	基準1	基準1	基準1		基準1
隅木	基準1	基準1	基準1		基準1
地軒	基準1	基準1	基準1		基準1
外壁	基準1	基準1(一部基準2) ※図面参照	シタベンジョ以外 基準1	シタベンジョ 基準2	基準2
建具	基準1	基準1(一部基準2) ※図面参照	基準1		基準2
屋根	基準1	基準1	基準1		基準1
庇	基準1	基準1	基準1		基準1(一部基準2) ※図面参照
犬走	基準2	基準2	基準2		基準2
基礎部	基準1	基準1	基準1		基準1
シキダイ	基準1	—	—		—
エンガワ	基準1	—	—		—

【凡例】 -：該当部材なし



内観の基準

基準3：原則として、現状の部材・意匠を維持する。現状変更する場合は事前協議の上、必要に応じて届出る。ただし、部材を撤去する場合は許可を要する。

基準4：周囲の景観と調和するよう配慮を行う。現状変更する場合は事前協議の上、必要に応じて届出る。

部材	① コナシビヤ	② ダイトコ	③ トマ	④ エンザシキ	⑤ ヒロマ	⑥ チャノマ	⑦ カッテ	⑧ イマ	⑨ クチナンド	⑩ ゲンカン	⑪ フツマ	⑬ ショウウエン前室	⑭ ショウウエン	⑮ ショウウエンロウカ	⑫ オクナンド	⑯ ヘヤ
大黒柱	—	—	—	基準3	基準3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
柱※	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準4
梁	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準4
天井	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準4
長押	—	—	—	—	—	—	—	—	—	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	—	—
鴨居	—	—	—	—	—	—	—	—	—	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	—	—
敷居	基準3	—	基準3	基準3	—	—	—	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	—	—
指鴨居	—	—	—	—	基準3	—	—	基準3	基準3	基準3	—	—	基準3	—	—	—
欄間	—	—	—	—	—	—	—	—	—	基準3	—	—	基準3	—	—	—
壁	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4
建具	基準3	—	—	基準3	基準3	基準4	基準3	基準4	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準4
床	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4

【凡例】 -：部屋内に該当部材なし
※柱の基準詳細は平面図参照



コナシビヤ写真



ヒロマ写真

5-3. 管理計画

所有者等は、管理体制及び管理方法を定め、当該特定景観形成歴史的建造物を適切に管理する。

■対策

①火災への対策

- ・ 出火防止として火気使用室が設置可能な部屋を限定する。
- ・ 活用の際に用途変更や入居者の更新を行う場合等には必要に応じて横浜市消防局への確認を実施し、消防法に適合させることとする。
- ・ 消火器等の設置による初期消火を徹底する。
- ・ 敷地が広いことに加え多室間取りであることから、各部屋から屋外への避難経路を確保する。
- ・ 防火及び避難に関するマニュアルを策定し、所有者・管理者・入居者間で共有し運用することで、消火及び避難を円滑に実行できるようにする。
- ・ 隣地の新築建物とも隔離を図ることで延焼の危険性を低減させる。

②防犯計画

- ・ 敷地境界には塀や生垣を設置し、敷地への侵入可能な動線を限定する。
- ・ 主屋及び周辺敷地には機械警備等を設置する。
- ・ 建物管理者をたて、緊急時に駆け付け対応等ができる体制を構築する。

3. 現状変更の規制及び保存のための措置に関する事項（第3章）

■現状変更の規制

(1) 事前協議及び許可が必要となる行為

①対象

基準1に該当する部材の現状変更及び基準3に該当する部材の撤去

②規制内容

原則として、現状の部材・意匠を維持することとし、現状を変更する場合は横浜市景観調整課及び都市デザイン室へ事前協議を行い、規則で定めるところにより、市長の許可を受けなければならない。（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 第14条の6 準拠）

(2) 事前協議及び届出を行う行為

①対象

基準2、基準3及び基準4に該当する部材の変更

②規制内容

周囲の意匠と調和するように配慮を行うこととし、現状変更する場合は、横浜市景観調整課及び都市デザイン室と事前協議を行い、必要に応じて、行為の実施前に景観調整課へ届出を行う。

■保存のための措置

所有者等は、保存活用計画に基づき、当該特定景観形成歴史的建造物を適切に管理しなければならない（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 第14条の5）。

4. 良好な保存及び活用を図るために必要な事項（第4章）

■許可を要しない行為

(1) 維持の措置

※詳細は保存活用計画案に記載のとおりとし、場合により事前協議等の措置を講じる

①通常の管理行為

- ・ 同種・同材・同仕様による補修・修理
- ・ 防腐・防蟻処理（色調・質感に関し、事前協議要）

②軽易な行為

- ・ 基準2および4の部材における現状変更行為（事前協議要）
- ・ 基準3の部材撤去を除く現状変更行為（部材欠損に関しては事前協議要）
- ・ 仮設物の一次的（2カ月未満）の設置 など

(2) 非常災害のための必要な応急措置

- ・ 建築物の毀損の拡大を防止するために必要な応急措置
- ・ 被災した建造物において、脱落した部材等を改修・収容する行為
- ・ 倒壊防止のために傾斜した柱や破損の恐れのある梁等に支柱を添える行為
- ・ 建具を失った開口部を応急に閉鎖する行為
- ・ 災害によって毀損が予想される場合に、被害の発生を予防する目的で行う行為
例) 外壁の開口部において、建具の飛散を予防する目的で仮に板を打ち付ける行為等

池谷家住宅主屋
保存活用計画（案）

令和6年 月

横浜市

目次

はじめに

1. 池谷家及び主屋に係る沿革
2. 建造物の特徴
3. 歴史的建造物としての価値

第1章 名称及び概要等

1. 名称及び概要
2. 所有者の氏名及び住所

第2章 保存及び活用に係る目標及び方針

1. 目標
2. 基本方針
3. 建造物周辺の環境保全に関する基本方針
4. 港北区マスタープランにおける位置づけ
5. 保存及び活用に向けた基本計画
 - 5-1. 活用に関する方針
 - 5-2. 保存に関する方針
 - 5-3. 管理計画

第3章 現状変更の規制及び保存のための措置に関する事項

1. 現状変更の規制
2. 保存のための措置

第4章 良好な保存及び活用を図るために必要な事項

1. 運用の方針
2. 建築基準法第3条第1項第3号に定める現状変更の規制及び保存のための措置に影響を及ぼす行為に関する手続き
 - 2-1. 手続き
 - 2-2. 対象行為
 - 2-3. 許可を要しない行為
3. 事前協議に関する手続き
 - 3-1. 手続き
 - 3-2. 事前協議を要しない行為
4. 建築基準法に係る変更を行おうとする場合の手続き
5. その他の手続き

はじめに

1. 池谷家及び主屋に係る沿革

池谷家住宅主屋は、南綱島村の名主を務めた名家である池谷家の住宅として安政4（1857）年に建築された古民家である。

池谷家は屋号をカシ(河岸)と称し、位牌によると初代は元禄 10（1697）年没の市良右衛門の可能性が高く、令和6（2024）年時点での当主である道義氏は 16 代目にあたる。菩提寺は安養寺（横浜市鶴見区岸谷 1-22-12）である。池谷家当主は代々南綱島村の名主を務め、北綱島村の飯田家と共に綱島地域のために貢献を果たしてきた。この地域を明治後期以後に桃（「日月桃（じつげつとう）」）生産で有名にしたことでも知られ、屋敷内にその顕彰碑が存在する。屋敷の規模は約 90m 四方（8000 m²程度）であり、東西両側面と背面は堀（「構え堀」と呼ぶ）を巡らせ、屋敷林を構えた。

南綱島村は、元々は北綱島村と一つの幕府直轄領を構成していたが、江戸中期に分村され誕生した。当時の村高は南綱島村が 545 石、北綱島村が 381 石^{*1}であった。南綱島村は旧橘樹郡（たちばなぐん）中部における交通の要所であり、現在の大綱橋のたもとには河岸が存在した。村周辺では農業が営まれていたが、幕末期には米穀、醤油、酒、日用品雑貨等を取り扱う者が現れ、流通の拠点ともなっていた。

一方、村の南端を鶴見川が西から東へ流れ、東を矢上川、西を早淵川という 2 つの支流に挟まれ、洪水氾濫に悩まされる地域であった。このため、度々治水計画等が行われており、池谷家には享和3（1803）年の近隣の小机村年寄・鶴見村名主と連名で幕府に治水工事を嘆願した際の鶴見川古絵図や、天保期の鶴見川中流から神奈川沖合へ河水を二分させる放水路の計画図等が残される。7 代目当主の興四郎は天保3（1832）年、鶴見川の治水対策を老中に直訴し捕えられたが罪科を免れ、改修工事の監督主任を命じられた^{*2}。

池谷家住宅の主屋は、8 代目の政之丞（東馬）^{*3}が当主を勤める期間、安政4（1857）年 12 月に上棟、安政5（1858）年 1 月には造作関係の工事が実施された^{*4}。当初は寄棟造・茅葺屋根であり、シキダイ構えからゲンカンを経てショウエンへ雁行する「鍵座敷」形式を有し廻り縁を備えること等から、当時の池谷家が格式高い名家であったことが伺える。主屋の建築と前後して屋敷内の附属建物整備も進んだようで、穀蔵やブンコクラ（文庫蔵）、インキョ（隠居）、アシダクラ（木小屋）、シモヤ（堆肥場と便所）、などが存在したとされる^{*5}。

大正 12（1923）年の関東大震災により、池谷家も大きな被害を受けたようで、主屋は茅葺屋根を波型鉄板葺き屋根に変更して大修理を行った。附属屋については、穀蔵とともに塀と中門が再建されたが、そのほかは失われた。その後、昭和 57（1982）年には再度の主屋の改修工事が行われ、この際、従前の屋根下地の上に新たな下地を新設し、瓦型に成形した銅により葺かれた特徴的な屋根が形成された。

現在の綱島は桃の生産でも名を馳せるが、これは第 10 代目当主の道太郎によるものである。明治 40（1907）年に道太郎は早生桃である「日月桃」を開発し、六月頃から収穫できる縁起物として評判となった。道太郎は近隣にも苗を分け地域一体で栽培されることとなり、綱島は「東の神奈川、西の岡山」と言われる程の桃の一大産地となった。明治 43（1910）年には道太郎により綱島果樹園芸組合が組織され、地域の殖産興業に大きく寄与した^{*6}。池谷家では昭和 50（1975）年頃からは一時桃の生産を停止していたが平成 12（2000）年からは栽培を再開し、令和 4（2022）年には「横浜綱島 桃エール」が販売され池谷桃園のライトアップイベントが催された。こうした活動と並行し、第 16 代当主の道義氏は、池谷家に残された古道具や歴史資料を用いながら地域の小学生等に歴史文化を伝える活動を行っている。

池谷家の周辺地区では、平成 24（2012）年に相鉄・東急直通線が都市計画決定し、新綱島駅の整備が決定したことから新駅整備とあわせたまちづくりの機運が高まり、新綱島駅周辺の土地区画整理事業や市街地再開発事業

の検討が深度化した。池谷家住宅主屋は平成 28 (2016) 年 9 月に都市計画決定された綱島東一丁目地区の地区計画区域内に設定され、特に「地域・歴史的資源の保全、活用」というまちづくりの方向性が定められた。令和 5 (2023) 年 3 月に新綱島駅が開業、同年 10 月には市街地再開発事業の施設建築物が竣工した。池谷家住宅主屋は、これらに連担し地域のまちづくりに資するよう保全活用を行うものとして、検討が進められている。

注・出典

※1：『旧高田領取調帳』、横浜開港資料館

※2：『南綱島の名望家・池谷（いけのや）家』、横浜開港資料館発行「開港のひろば」第 107 号（平成 22 (2010) 年 1 月 27 日発行）より

※3：政之丞も 7 代目・興四郎に劣らず鶴見川の改修に尽力した。太尾村（南綱島村から鶴見川上流、現在の新羽橋や大倉山公園付近）の前川平吉と共に、明治 3 (1870) 年に「鶴見川通新川目論見建白書」を神奈川県宛てに上申した記録がある。これは、小机から神奈川沖合に至る分水路を建設し、洪水被害を和らげると共に中下流域の河川敷を開墾して耕作地を増やし分水路を舟運の道として利用することで経済波及効果をもたらすもので、中下流の 8 か村から支持を集めたが、建設費や地形上の問題から実現しなかった。（横浜開港資料館発行「開港のひろば」第 86 号（平成 16 (2004) 年 11 月 3 日発行）より）

※4：主屋に残された棟札による

※5：明治期の銅版画による

※6：戦後の都市化の流れの中で綱島には工場等が進出しはじめ、綱島温泉の隆盛も相俟って地域の桃農家は減少していき、令和 5 (2023) 年現在は池谷家のみで栽培が継続されている。

2. 建造物の特徴

池谷家住宅主屋は、桁行 14 間×6 間（1 間は 6 尺:1.82m を基準）の神奈川県下でも非常に大規模な主体部を持つ大型上層民家であり、周囲に半間の下屋を巡らす形式を基本とする。整形 6 間取の大型上層民家が背面に居室列を拡大していく中で、梁行規模を拡大するとともに土間側にも居室が拡大していく傾向の中で捉えることができる。

①屋根

大屋根は桁行 14 間・梁行 6 間を上屋として成立する束・梁および叉首組による基本構造で、二度の大きな改修が行われている。当初屋根は寄棟造・茅葺きであったが、関東大震災後に入母屋造・波型鉄板^{※1}葺き屋根に改修、昭和 57 (1982) 年に現状の入母屋造・瓦型銅板葺きに改修された。

当初の茅葺屋根は急峻な勾配であったが、関東大震災後の改修時に元の小屋組の上半部は一時撤去され、傾斜の緩い鉄板葺き用の小屋組みに改められた。なおこの際、当初の小屋組の木材は再利用・再設置や他所への転用が行われており、小屋組の下半部に当初の梁組がほぼ完存^{※2}することから、調査により当初の小屋組の復原ができる可能性もある^{※3}。この時点の屋根は入母屋造の西北隅（オクナンドおよびヘヤ）部分を入隅状に処理した形式である。またこの際、当初の茅負・地軒^{※4}の上部に主体部から 2 軒分の出の飛檐軒を新設し、大屋根の外周部に差し掛け屋根を設けている。

昭和 57 (1982) 年の改修時は、上記の震災後の屋根下地（約 5 寸 5 分勾配）の上にルーフィング防水を施しその上に約 6 寸 5 分勾配の入母屋造の屋根下地を新設し、瓦型銅板葺きに改められた。大屋根の外周部も葺き替えられ、同じく瓦型銅板葺きとされた。

③外構

従来の屋敷の規模としては約 90m 四方（8,000 m²程度）に及ぶ緑地がある。屋敷の東西両側面と背面は堀を巡らせ、屋敷林を構えており、高木も多く、樹齢 150 年以上のものも見られる。屋敷林は、防風林・防火林として災害防止上有効であったと考えられ、当時の生活様式や池谷家の格式から考えても、必要不可欠であったものと推察できる。

また、関東大震災後に再建されたものではあるが、主屋の接客空間前に設けた庭園部分を区画するために必要な施設として穀蔵、中門及び塀が存在しており、かつての名主屋敷の立派な景観と環境を現在に伝えている。池谷家に保管されている屋敷の版画では、かつて文庫蔵や隠居部屋等も存在していたことが伺えるが、時代の変化に合わせ、淘汰されてきたことが伺える。

注

※1：ここで使用された波型鉄板はアメリカ製の波型鉄板で、当時は舶来品として貴重な存在であった。

※2：横浜国立大学教授・大野敏氏による調査（令和 5（2023）年 1 月 23 日）により、中段部には切縮められた旧小屋組や転用された小屋組部材が良く残ることが確認されている。

※3：ただし、北西部は昭和 57（1982）年にオクナンドとヘヤを建て替えた際に材料が変わっており、本来の形式が茅葺きなのか茅葺きを切り欠き差し掛け屋根を備えたのか等の解明は、本格的な修理時の調査等を待つことになる。

※4：当初の下屋の化粧軒は茅負と隅木にわずかな反りを有し、形式だけでなく意匠的にも優れていた。現存。

※5：ダイドコの背面東側には半間の張出が見られるが、大野敏氏による加構形式の確認によると当初から存在したと思われる。

※6：ダイドコと居室の境にあたる低い板敷であるが、後に浴室を設置したり目隠し壁を設けたりと形式が変化している。

※7：後列のカッテ、クチナンド、オクナンド、ヘヤと中列のチャノマ、イマ、ブツマは基本的に家族のための空間であり、エンザシキ、ヒロマ、ゲンカン、オクノマ（ショウエン前室）、ショウエン（書院）は来客を想定した空間である。

※8：関東大震災でショウエン前室とショウエンは多くの柱を取り替えざるを得ない被害を受けたが元の形式に復旧された。一方、破損したオクナンドは撤去され簡易な下屋に縮小されたと伝え、これに伴い収納をブツマに求めたと考えられる。オクナンドは昭和 57（1982）年に復旧されたが本来形式を再現したものかは定かでない。ブツマ後方に半間の張出が存在したことは間違いない。

3. 歴史的建造物としての価値

池谷家住宅主屋の歴史的建造物としての価値は以下のとおりである。

(1) 歴史的価値

本建造物は、江戸期より南綱島村の名主を勤めた池谷家の住宅として安政 4（1857）年に建築され、関東大震災後の大改修を経て、昭和 57（1982）年の屋根形式の再改修ほか軸組と間取りの一部等に手が加えられているが、基本的に幕末期最上層民家の特徴を良くとどめている。幕末期における最上層民家がどのような発展形式を示したのかを知るうえで貴重であり、これだけの大規模で上質な住宅が現在まで継承されてきたことは高く評価できる。

また、池谷家は南綱島村の名主として地域一体を治め、鶴見川の河川改修への尽力、日月桃の栽培と殖産興業への寄与、土地区画整理事業等の綱島駅東口周辺のまちづくりへの参画や屋敷を公開し地域への歴史文化を伝える活動など、継続して綱島地域に対する地域貢献を行ってきた。本建造物はその主な舞台であり、周辺地域一体の歴史を継承する存在として高い価値を持つ。

(2) 建築的価値

本建造物は、桁行 14 間×6 間と神奈川県下でも非常に大規模な民家であり、その沿革から整形 6 間取の大型上層民家が背面に居室列を拡大していく中で、梁行規模を拡大するとともに土間側にも居室が拡大していく傾向の中で捉えることができる。

シキダイ構えを持つ点、そこからゲンカンを経てショウエンへ雁行する「鍵座敷」形式を有し廻り縁を備える点は、最上層民家の構えである。また、主屋の背面への拡張が進み土間側面の張出が正面側にも及ぶ中で間取が複雑化する点、ゲンカンとブツマが続き間的に連絡している点、大黒柱の象徴性が際立っている点、土間正面側にコナシビヤを区画する点などは大きな特徴である。

北綱島村の名主を勤めた飯田家主屋（横浜市指定有形文化財）が古式で再建されたと考えられるのに対し、当家は幕末期における最先端の趣向を取り入れて建築されたと考えられる点も興味深い。

(3) 景観的価値

本建造物は約 90m 四方（8,000 m²程度）にも及ぶ屋敷地に立地するが、市街地の綱島地区において、広大な屋敷林と古民家が現存する当地は非常に貴重である。池谷家住宅主屋は、特に屋敷地西半分において屋敷林や構え堀と共にかつての名主屋敷の立派な景観と環境を現在に伝えていることが高く評価できる。

また、池谷家は一帯の名主であり地域の寄り合い所的な機能を有したことや、周辺の小学生の学びの場となっていること、敷地内に綱島を桃の一大産地にした日月桃の顕彰碑を備えること等から、地域のランドマークとして親しまれることも高く評価できる。

第2章 保存及び活用に係る目標及び方針

1. 目標

新綱島駅周辺の歴史的資源の中核として、既存の建物の景観的・歴史的価値を永く伝承し、綱島らしい魅力ある都市景観を創造する。

2. 基本方針

保存及び活用の促進に関する基本方針は以下の通りとする。

- ・新綱島駅周辺の歴史的資源の中核として、周辺の市街地再開発事業の施設建築物等と連担し、綱島らしい歴史を感じられるまちづくりに資する保存活用を図る。
- ・池谷家がこれまでおこなってきた地域貢献を踏まえ、地域の魅力向上やにぎわい形成に資する保存活用を図る。
- ・南綱島村の名主を務めた名家の歴史的価値のある建築物として、景観的・歴史的価値を損なわない活用を図るとともに、安全性を担保し、より地域にひらかれた場として活用を図る。

3. 建造物周辺の環境保全に関する基本方針

池谷家住宅主屋の屋敷の一部は、平成28(2016)年9月に都市計画決定された横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業の施行区域内にあり、新綱島駅周辺の公共施設の整備・改善が図られている。土地区画整理事業において、土地の整序を行い、新たな駅前としてふさわしい健全かつ良好な市街地が形成される。

土地区画整理施行区域外については、横浜市内の平地の屋敷林として歴史的な背景を伝えていく役割として貴重で、かつこの地域における緑地としての価値も高いため、地区計画に基づき検討を進めていく必要があることから、建造物周辺の環境保全に関する基本方針は以下の通りとする。

- ・土地区画整理事業施行区域外の樹木を調査の上、倒木等の危険性がない樹木は、活用の支障にならない範囲で保存する。
- ・既存樹木の健康状態を保つため、周辺環境の変化に伴い必要な剪定を行う。
- ・屋敷周辺の環境保全及び主屋縁側から見た際の良好な景観の形成のため、必要な植樹を行う。
- ・穀蔵、中門及び塀は保全活用することを検討し、現地の状況や安全性等に鑑み解体が必要な場合については、建物の痕跡の表示など歴史を継承する取組を検討する。

4. 港北区マスタープランにおける位置づけ（抜粋）

(1) 基本理念

都市と自然が調和し、活力にあふれ 安心して快適に暮らせるまちづくり

(2) 都市の魅力の方針

『港北区らしい個性と魅力があふれるまち』

区を特徴付ける地域資源である鶴見川を生かした魅力づくりを進めます。鶴見川と周辺の環境が織りなす自然環境、見晴らしの良い場所、歴史的建造物などの地域資源を活用して魅力づくりを図ります。

(3) 綱島地域

新旧の顔の見えるまち

■土地利用

綱島駅東口周辺では、新駅の整備を契機として、駅周辺のポテンシャルを生かした駅前にふさわしい土地利用を誘導します。

■環境／魅力／活力

綱島は時代とともにその姿を変えてきましたが、歴史的な資産と丘の緑、川の自然が残されています。

歴史的建造物として横浜市指定文化財の飯田家住宅や、綱島発祥の日月桃を栽培している農地などの資源の保全や、周辺環境の整備を図りながら、魅力的な景観づくりを進めていきます。

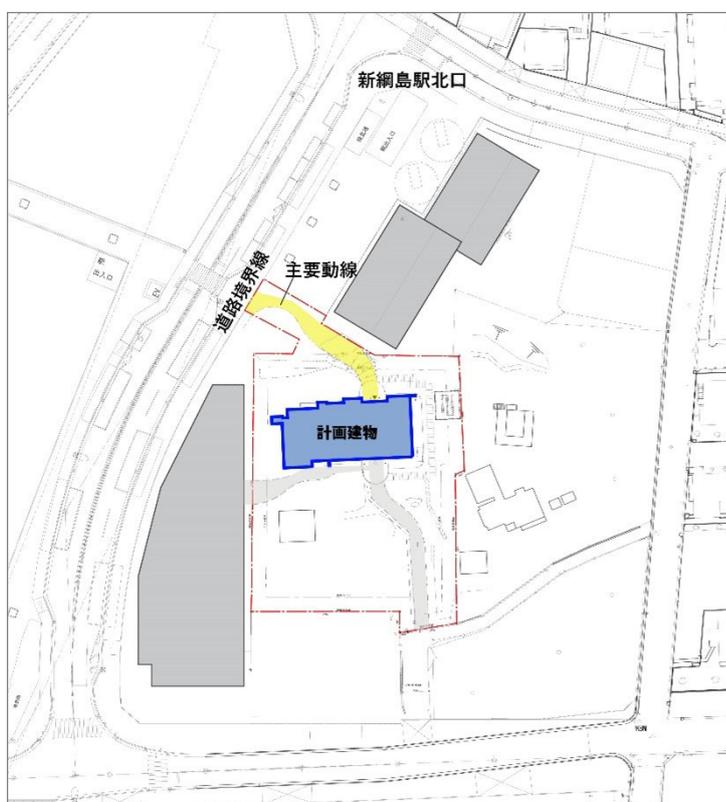
新駅周辺は歴史的資源を生かし、綱島らしい歴史を感じられるまちづくりを進めます。

5. 保存及び活用に向けた基本計画

5-1. 活用に関する方針

(1) 建物の活用及び用途に関する事項

- ・池谷家住宅主屋は、建築物の用途を住宅から変更し集客を見込むことで、地域の魅力向上やにぎわい形成を目指す。
- ・用途は商業（飲食店、物販店など）・業務機能（事務所など）を主とする。



【凡例】

- — — — — : 敷地境界線
- : 特定景観形成歴史的建造物指定範囲

配置図

(2) 外観に関する事項

建物の顔となる南面や、東面のシタベンジョ以北、西面のショウエン及びショウエン前室の庇以下の面については既存の意匠を極力維持しつつ、変更を行う場合は歴史的・景観的価値を維持するよう計画を行う。増改築の経緯が見られる北側については、新たに新綱島駅からの動線が整備され、視認性が向上することを踏まえ、全体に調和するような計画とする。

屋根及び庇については、創建当初のものである庇裏の茅負・隅木・地軒や小屋裏に現存する当初の部材について保存を行ったうえで、改修を行う際には安全性およびメンテナンス性を考慮しつつ、景観を形成する重要な部分として形態意匠に配慮する。

(3) 内観に関する事項

既存の軸組み及び間取りを中心に保存しつつ、事業者と連携し積極的に活用を行うよう、適宜機能の向上を図る。内観を変更する場合は、保存部位との調和する形態意匠とする。また、居室空間後列のカッテ、クチナンド、オクナンド、ヘヤ及び土間空間のフロバを除く部分については、現状の間取りを維持する。

(4) 安全性の向上に関する事項

耐震改修促進法に基づく耐震診断を行い、建築基準法の想定する大地震動での倒壊の危険性に対する安全性を確保する補強計画を実施する。本計画においては建物の重量を減らす検討も併せて行いより安全性を高めることを目指す。地震時は避難を最優先とし、各部室から屋外への避難経路を確保することを目指す。

火災に対しては、後述するように初期消火への対応の徹底と、利用者の避難の円滑化を図る。

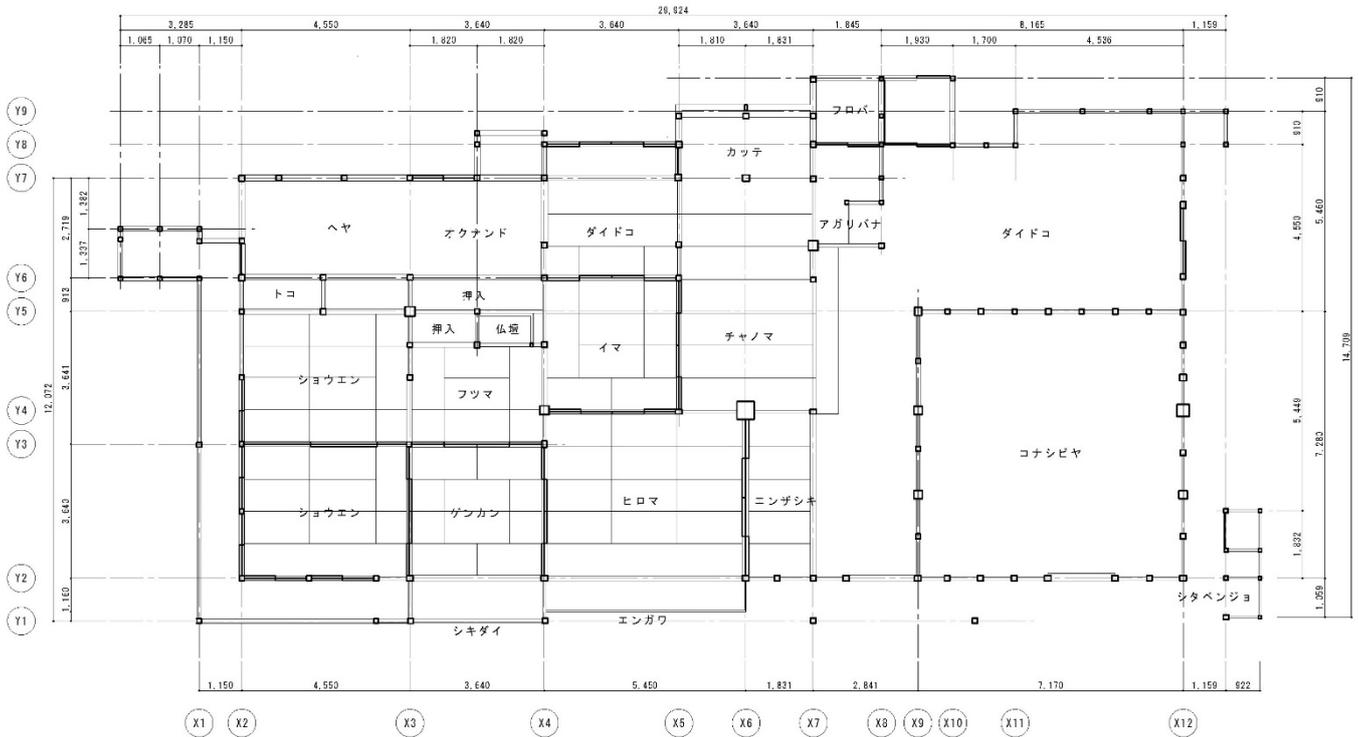
(5) バリアフリーに関する事項

すでに改修が行われている北側部分に移動等円滑化経路を設ける。また、北東側のダイドコに、段差や傾斜がない車いす利用者が利用できる室を設ける。

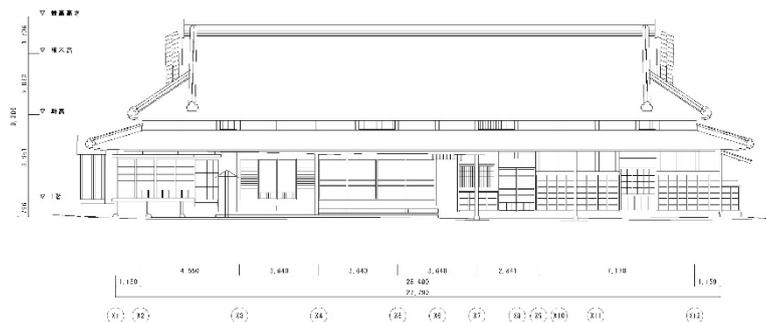
5-2. 保存に関する方針

5-2-1. 保存対象

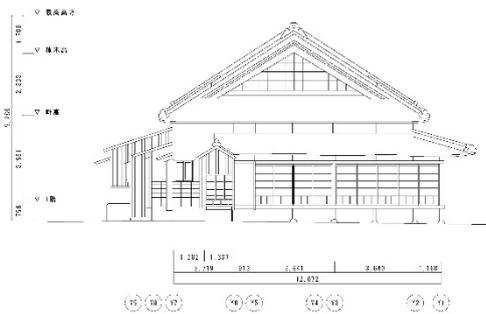
本計画で定める保存を行う対象は、横浜市認定歴史的建造物（令和6（2024）年1月24日認定）である「池谷家住宅主屋」の外構を除く建造物部分と同一とし、次項で定めるように各部材について基準を定め保存を行う。



平面図



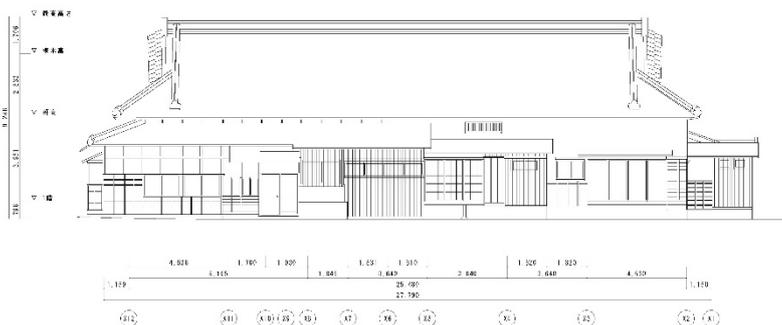
南面立面図



西面立面図



東面立面図



北面立面図

5-2-2. 保存に係る基準の設定

池谷家住宅主屋の外観・内観について、次のようにそれぞれ基準を設定し、これに従い保存を図りつつ活用を行う。

基準の考え方として、外観は景観的・歴史的価値を保つため、現状変更する場合は許可を要することを原則とした上で、一部許可不要な部材や許可不要な行為を定める。内観については、現状変更する場合は事前協議の上、必要に応じて届出を原則とするが、歴史的価値が認められる部材において部材を撤去する変更行為については、許可を要することとする。詳細は、次頁以降に定める。

(1) 外観

表1 外観の基準の設定

基準1 : 原則として、現状^{※1}の部材・意匠を維持する。現状変更する場合は、許可^{※2}を要する。
 基準2 : 周囲の景観と調和するよう配慮を行う。現状変更する場合は、事前協議^{※3}の上、必要に応じて届出る。

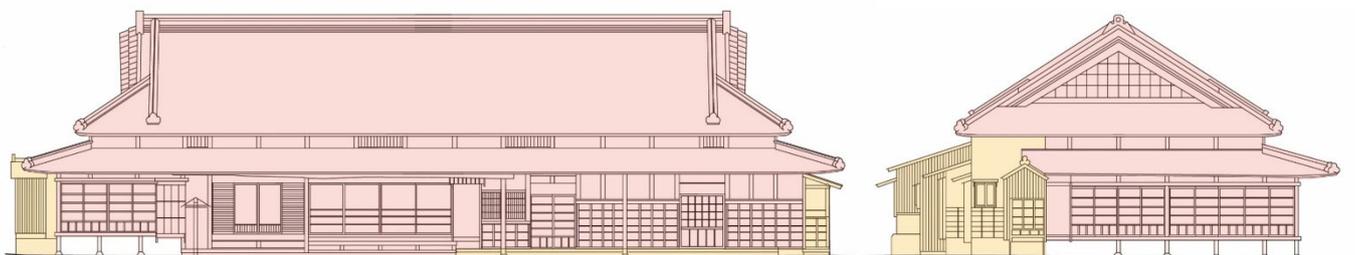
※1 「現状」とは、本計画第2章「5-2-1. 保存対象」で定める状態を指す。

※2 現状変更の許可要件や許可不要行為については、本計画第3章及び第4章で定める。

※3 現状変更の事前協議については、本計画第3章及び第4章で定める。

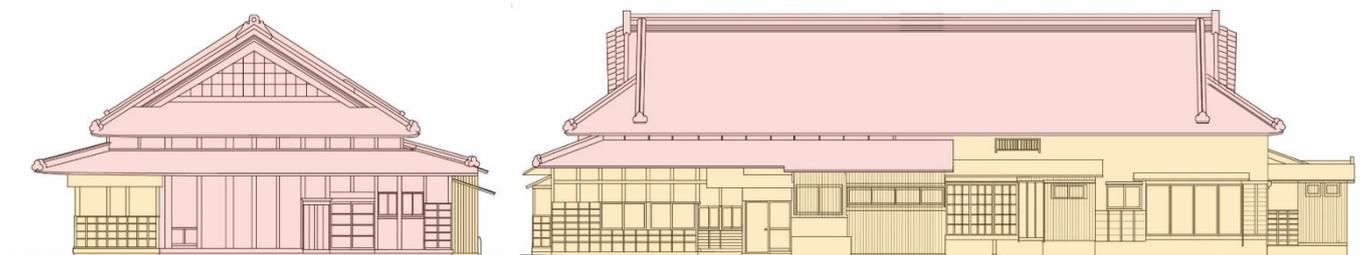
部材	南面	西面	東面	北面
梁	基準1	基準1	基準1	基準1
垂木	基準1	基準1	基準1	基準1
茅負	基準1	基準1	基準1	基準1
隅木	基準1	基準1	基準1	基準1
地軒	基準1	基準1	基準1	基準1
外壁	基準1	基準1(一部基準2) ※図面参照	シタベンジョ以外 基準1	シタベンジョ 基準2
建具	基準1	基準1(一部基準2) ※図面参照	基準1	基準2
屋根	基準1	基準1	基準1	基準1
庇	基準1	基準1	基準1	基準1(一部基準2) ※図面参照
犬走	基準2	基準2	基準2	基準2
基礎部	基準1	基準1	基準1	基準1
シキダイ	基準1	—	—	—
エンガワ	基準1	—	—	—

【凡例】 — : 該当部材なし



南面立面図

西面立面図



東面立面図

北面立面図

【凡例】
 ■ : 基準1
 ■ : 基準2

(2) 内観

表2 内観の基準の設定

基準3 : 原則として、現状^{※1}の部材・意匠を維持する。現状変更する場合は事前協議^{※3}の上、必要に応じて届出る。ただし、部材を撤去する場合は許可^{※2}を要する。

基準4 : 周囲の景観と調和するよう配慮を行う。現状変更する場合は事前協議^{※3}の上、必要に応じて届出る。

※1 「現状」とは、本計画第2章「5-2-1. 保存対象」で定める状態を指す。

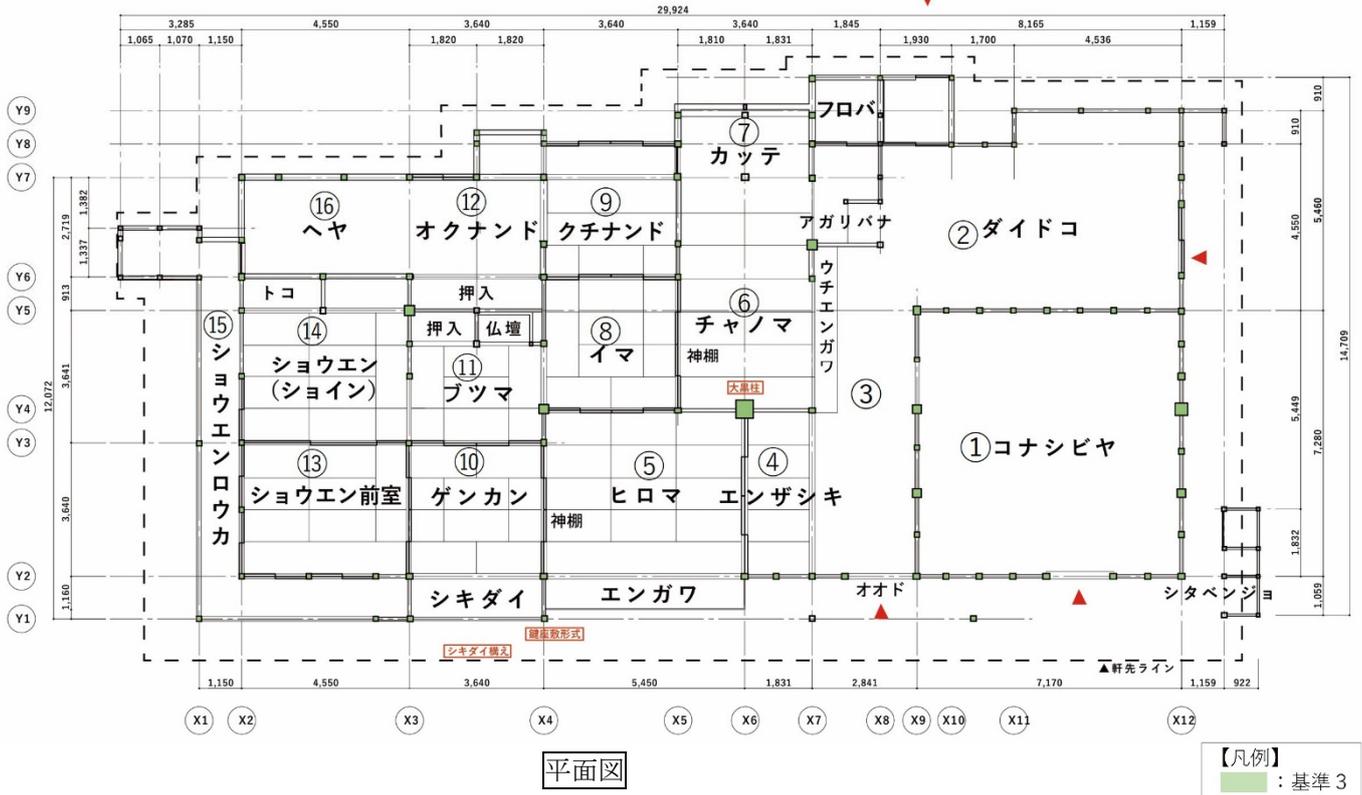
※2 現状変更の許可要件や許可不要行為については、本計画第3章及び第4章で定める。

※3 現状変更の事前協議については、本計画第3章及び第4章で定める。

部材	① コナシビヤ	② ダイドコ	③ ドマ	④⑤ エンザシキ ヒロマ	⑥ チャノマ	⑦ カッテ	⑧ イマ	⑨ クチナンド	⑩ ゲンカン	⑪ ブツマ	⑬⑭⑮ ショウエン ショウエン ショウエン 前室 ロウカ	⑫⑯ オクナンド ヘヤ
大黒柱	—	—	—	基準3	基準3	—	—	—	—	—	—	—
柱※	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準4
梁	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準4
天井	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	基準4
長押	—	—	—	—	—	—	—	—	基準3	基準3	基準3	—
鴨居	—	—	—	—	—	—	—	—	基準3	基準3	基準3	—
敷居	基準3	—	基準3	基準3	—	—	基準3	基準3	基準3	基準3	基準3	—
指鴨居	—	—	—	基準3	—	—	基準3	基準3	基準3	—	基準3	—
欄間	—	—	—	—	—	—	—	—	基準3	—	基準3	—
壁	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4
建具	基準3	—	—	基準3	基準3	基準4	基準3	基準4	基準3	基準3	基準3	基準4
床	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4	基準4

【凡例】— : 部屋内に該当部材なし

※柱の基準詳細は次ページ平面図参照



詳細は、以下のとおり外観と部屋ごとに示す。

南側



現状の仕様

南側外観は主屋の顔となる部分であり、特に中央のヒロマ及びエンザシキは村の名主としての公的な場としてつくられていたことから、整ったデザインとなっている。また、既存屋根の仕上げは、瓦型銅板葺きである。昭和 57 (1982) 年に葺き替えられており、約 40 年経過している。現状では、雨漏りは確認されなかったが、防水層となるルーフィングが確認できない。

保存及び活用に向けた基本計画

既存の外観を形成する庇以下の面の構成 (柱、梁、建具や縁側等の部位) は補修の上、保存・保全する。壁面が少ない西側立面において、構造耐力向上のために新規で配置する耐力壁は、極力外観を損なわない位置への配置とし、設えも配慮する。断熱・防犯機能向上のために建具部分に細工を施す場合も、周囲の景観と調和するように修景を行う。屋根に関しては、既存の小屋組みに対して品質上適切に屋根材を葺くとともに、既存の屋根と同様の屋根材である銅板を使用し、景観に配慮する。



西側



現状の仕様

西面のショウエン前室およびショウエンは、書院造的要素をもった空間構成を見せ、上層民家の格式を示す。また、内庭を主屋前と空間的に分離する中門があり、支配者を接客するための公的な座敷が面していた。屋根に関しては、南面同様の現状である。

保存及び活用に向けた基本計画

既存の外観を形成する庇以下の面の構成（ショウエン前室およびショウエンに面する、柱、梁、建具等の部位）は補修の上、保存・保全する。壁面が少ない西側立面において、構造耐力向上のために新規で配置する耐力壁は、極力外観を損なわない位置への配置とし、設えも配慮する。断熱・防犯機能向上のために建具部分に細工を施す場合も、周囲の景観と調和するように修景を行う。屋根に関しては、既存の小屋組みに対して品質上適切に屋根材を葺くとともに、既存の屋根と同様の屋根材である銅板を使用し、景観に配慮する。

東側



現状の仕様

東側にはコナシビヤと呼ばれる作業空間が取られ、居室部側とは独立した大きな空間となっており、東面はコナシビヤとダイドコが面した外観となっている。また、シタベンジョが増築された形跡が見られる。

保存及び活用に向けた基本計画

既存の外観を形成する庇以下の面の構成（シタベンジョ以北に面する外壁等の部位）は補修の上、保存・保全する。構造耐力向上のために新規で配置する耐力壁は、極力外観を損なわない位置への配置とし、設えも配慮する。断熱・防犯機能向上のために建具部分に細工を施す場合も、周囲の景観と調和するように修景を行う。

屋根に関しては、既存の小屋組みに対して品質上適切に屋根材を葺くとともに、既存の屋根と同様の屋根材である銅板を使用し、景観に配慮する。

北側



現状の仕様

北側には生活の場となる居室空間が配置されており、生活動線としての勝手口が設けられている。また、この背面である北側は改築が行われていた痕跡が見受けられる。

保存及び活用に向けた基本計画

北面は、新たに新綱島駅からの動線も計画しており、活用のために改変していく。

①コナシビヤ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		
梁	基準 3		
天井	基準 3	根太天井	
敷居	基準 3	木製	
壁	基準 4	土壁	
建具	基準 3	木製建具	
床	基準 4	土	

保存及び活用に向けた基本計画

大空間としての作業用土間の間取りを維持する。柱や梁は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。構造耐力向上のために壁は耐力壁として再建し、設えも配慮する。

②ダイドコ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		
梁	基準 3		
天井	基準 3	根太天井	
壁	基準 4	土壁	
床	基準 4	土	

保存及び活用に向けた基本計画

ドマからの接続性を維持し、高低差なく利用できる空間として活用する。柱や梁は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。構造耐力向上のために壁は耐力壁として再建し、設えも配慮する。

③ドマ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		
梁	基準 3		
天井	基準 3	根太天井	
敷居	基準 3	木製	
壁	基準 4	土壁	
床	基準 4	土	

保存及び活用に向けた基本計画

建物内南北の接続性を維持する。柱や梁は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。構造耐力向上のために壁は耐力壁として再建し、設えも配慮する。

④エンザシキ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
大黒柱	基準3		1.6尺角
柱	基準3		
梁	基準3		
天井	基準3	根太天井	
敷居	基準3	木製	
指鴨居	基準3	木製	
壁	基準4	土壁	
建具	基準3	木製建具	
床	基準4	畳	

保存及び活用に向けた基本計画

土間空間から居室空間への接続部として機能を維持する。大黒柱や柱、梁は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。天井や指鴨居についても補修の上、保存・保全する。高低差が生じるため、活用にあたっては段差解消の式台を設ける等安全性へ配慮する。

⑤ヒロマ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
大黒柱	基準3		1.6尺角
柱	基準3		
梁	基準3		
天井	基準3	根太天井	
敷居	基準3	木製	
指鴨居	基準3	木製	
壁	基準4	土壁	
建具	基準3	木製建具	
床	基準4	畳	

保存及び活用に向けた基本計画

豪快で広大な空間構成を維持する。大黒柱や柱、梁は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。天井や指鴨居についても補修の上、保存・保全する。壁や建具、床に関しては、軸組等と調和するよう配慮を行う。

⑥チャノマ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
大黒柱	基準 3		1.6 尺角
柱	基準 3		創建時の軸組
梁	基準 3		創建時の軸組
天井	基準 3	木板張り(撤去)	創建時の天井材に対する基準
壁	基準 4	板貼り(撤去)	
建具	基準 3	木製建具	
床	基準 4	板貼り(撤去)	

保存及び活用に向けた基本計画

変更された内装は撤去し、本来の形式を留める軸組や天井は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。

⑦カッテ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		創建時の軸組
梁	基準 3		創建時の軸組
天井	基準 3	木板張り(撤去)	創建時の天井材に対する基準
壁	基準 4	板貼り(撤去)	
建具	基準 4	木製建具	
床	基準 4	板貼り(撤去)	

保存及び活用に向けた基本計画

変更された内装は撤去し、活用に向けて水廻り等の機能を配置し、変更していく。

⑧イマ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		
梁	基準 3		
天井	基準 3	根太天井	
敷居	基準 3	木製	
指鴨居	基準 3	木製	
壁	基準 4		
建具	基準 3	木製建具	
床	基準 4	畳	

保存及び活用に向けた基本計画

本来の形式を留める軸組や天井は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。

⑨クチナンド



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		
梁	基準 3		
天井	基準 3	根太天井	
敷居	基準 3	木製	
指鴨居	基準 3	木製	
壁	基準 4		
建具	基準 4	木製建具	
床	基準 4	畳	

保存及び活用に向けた基本計画

改変された内装は撤去し、活用に向けて水廻り等の機能を配置し、改変していく。

⑩ゲンカン



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		
梁	基準 3		
天井	基準 3	棹縁天井	
長押	基準 3	木製	
鴨居	基準 3	木製	
敷居	基準 3	木製	
指鴨居	基準 3	木製	
壁	基準 4	砂壁	
建具	基準 3	木製建具	
床	基準 4	畳	

保存及び活用に向けた基本計画

最上層民家として特徴的なシキダイから接続する空間構成を維持する。柱や梁は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。天井や指鴨居等についても補修の上、保存・保全する。壁や建具、床に関しては、軸組等と調和するよう配慮を行う。

⑪ブツマ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		
梁	基準 3		
天井	基準 3	棹縁天井	
長押	基準 3	木製	
鴨居	基準 3	木製	
敷居	基準 3	木製	
壁	基準 4	砂壁	
建具	基準 3	木製建具	
床	基準 4	フローリング	

保存及び活用に向けた基本計画

ゲンカンから接続する特徴的な空間構成を維持する。柱や梁は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。天井や鴨居等についても補修の上、保存・保全する。壁や建具、床に関しては、軸組等と調和するよう配慮を行う。

⑬ショウエン前室・⑭ショウエン・⑮ショウエンロウカ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準 3		
梁	基準 3		
天井	基準 3	棹縁天井	
長押	基準 3	木製	
鴨居	基準 3	木製	
敷居	基準 3	木製	
指鴨居	基準 3	木製	
壁	基準 4	砂壁	
建具	基準 3	木製建具	
床	基準 4	畳	

保存及び活用に向けた基本計画

最上層民家として特徴的なゲンカンから接続する空間構成を維持する。柱や梁は補修の上、保存・保全し、軸組を活かした計画を検討する。天井や指鴨居等についても補修の上、保存・保全する。壁や建具、床に関しては、軸組等と調和するよう配慮を行う。

⑫オクナンド・⑬へヤ



現状の仕様

部位	価値の所在	現状の仕様	備考
柱	基準4		
梁	基準4		
天井	基準4	木板張り	
壁	基準4	クロス貼り	
建具	基準4	木製建具	
床	基準4	板貼り	

保存及び活用に向けた基本計画

改変された内装は撤去し、活用に向けて水廻り等の機能を配置し、改変していく。

5-3. 管理計画

5-3-1. 現状

主屋は個人住宅として使用され、所有者ならびに親族によって管理されており、令和6（2024）年1月に横浜市認定歴史的建造物に認定された。

住宅用途として日中は所有者ならびに親族が出入りされており、建物老朽化による倒壊や火の不始末や放火による人為災害は生じていない。また、建物に対して比較的広い敷地を有し、隣地隣家と接近している状況にないことから、周辺建物での火災による延焼の可能性は低い。

関東大震災後に一部改修した経歴が確認されたが、改修以降の震災による被害は確認されていない。

5-3-2. 体制・方法

所有者等は、管理体制及び管理方法を別途定め、当該特定景観形成歴史的建造物を適切に管理する。

5-3-3. 対策

①火災への対策

所有者等は以下の対策を行う。

- ・ 出火防止として火気使用室が設置可能な部屋を限定する。
- ・ 活用に際し用途変更や入居者の更新を行う場合等には必要に応じて横浜市消防局への確認を実施し、消防法に適合させることとする。
- ・ 消火器等の設置による初期消火を徹底する。
- ・ 敷地が広いことに加え、多室間取りであることから、各部屋から屋外への避難経路を確保する。
- ・ 防火及び避難に関するマニュアルを策定し、所有者・管理者・入居者間で共有し運用することで、消火及び避難を円滑に実行できるようにする。
- ・ 隣地の新築建物とも離隔を図ることで延焼の危険性を低減させる。

②防犯計画

所有者等は以下の対策を検討する。

- ・ 敷地境界には塀や生垣を設置し、敷地への侵入可能な動線を限定する。
- ・ 主屋及び周辺敷地には機械警備等を設置する。
- ・ 建物管理者をたて、緊急時に駆け付け対応等ができる体制を構築する。

第3章 現状変更の規制及び保存のための措置に関する事項

池谷家住宅主屋の現状変更の規制及び保存のための措置に関する事項は、次のとおりとする。

1. 現状変更の規制

(1) 事前協議及び許可が必要となる行為

①対象

「第2章 保存及び活用に係る目標及び方針」内、「5-2-2. 保存に係る基準の設定」に定める基準1に該当する部材の現状変更及び基準3に該当する部材の撤去

②規制内容

原則として、現状の部材・意匠を維持することとし、現状変更する場合は、横浜市景観調整課及び都市デザイン室へ事前協議を行い、規則で定めるところにより、市長の許可を受けなければならない。(横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 第14条の6 準拠)

(2) 事前協議及び届出を行う行為

①対象

「第2章 保存及び活用に係る目標及び方針」内、「5-2-2. 保存に係る基準の設定」に定める基準2、基準3及び基準4に該当する部材の現状変更

②規制内容

周囲の意匠と調和するように配慮を行うこととし、現状変更する場合は、事前に横浜市景観調整課及び都市デザイン室と事前協議を行い、必要に応じ、行為の実施前に景観調整課へ届出を行う。

2. 保存のための措置

所有者等は、保存活用計画に基づき、当該特定景観形成歴史的建造物を適切に管理しなければならない(横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 第14条の5)。

第4章 良好な保存及び活用を図るために必要な事項

池谷家住宅主屋の良好な保存及び活用のため、次のとおり運用の方針や手続き等を定める。

1. 運用の方針

「第2章 保存及び活用に係る目標及び方針」の達成のため、本章の定めにおいて、明確でない行為については、その都度、関係者間で確認するものとする。

2. 建築基準法第3条第1項第3号に定める現状変更の規制及び保存のための措置に影響を及ぼす行為に関する手続き

2-1. 手続き

(1) 特定景観形成歴史的建造物の現状変更等の許可の申請

現状変更の規制及び保存のための措置は第3章に記載のとおりとし、特定景観形成歴史的建造物の現状を変更し、又は保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、申請書を提出して市長の許可を得なければならない（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 第14条の6）。

この許可は景観調整課、都市デザイン室、市街地建築課の確認を要する行為であるため、手続きには十分な準備と時間を要する。

(2) 現状変更等の許可

市長は、上記の申請を受けた場合、保存活用計画に適合すると認められる場合は、当該行為を許可する。

(3) 現状変更等の行為の完了の届出

上記の許可を受けた現状変更等の行為が完了したときは、申請者は、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例施行規則 第6条の3 第3項）。

2-2. 対象行為

(1) 現状変更の行為

建造物の現状に変更を加える行為であり、以下のような行為が想定される。

①保存修理に伴う復元的行為

保存修理に伴い、特定景観形成歴史的建造物を指定の時期の姿に復元する行為である。新たに発見された資料により、現状が復元年代の姿と明らかに異なっていることが判明した場合など、保存修理に伴う復元的行為を行うことを検討、協議する。

②保存管理上の行為

保存管理上の行為には、移築や意匠の変更に係る構造補強などがあげられる。

③活用のための行為

活用のために必要な現状変更は、建物特性や景観的・歴史的価値の所在などを考慮して判断する必要がある。今後の入居者の内装設計次第では、対象範囲に関して、現状変更の許可を要する行為が発生する可能性がある」と想定される。

(2) 保存に影響を及ぼす行為

行為によって災害や毀損の恐れが生じたり、構造耐力を弱めたりするなど、建築物の保存に影響を与える行為であり、以下のような行為が想定される。

- ①構造上安全許容度を超える重量物を搬入する行為
- ②建造物周辺における掘削行為
- ③建造物において大規模な解体を伴う調査行為
- ④建造物周辺における建築行為

2-3. 許可を要しない行為

特定景観形成歴史的建造物の現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為の内、維持の措置（通常の管理行為等）または非常災害のために必要な応急措置をとる場合は、許可を要しないこととされている（同条例第14条の6第5項、同条例施行令第6条の4）。

(1) 維持の措置

維持の措置としては、次のような行為が想定される。

	行為	行為の詳細
外観	通常の管理行為	・同種・同材・同仕様による補修・修理
		・防錆・防蟻処理。ただし、色調・質感に関しては事前協議を要する。
	軽易な行為	・基準2部材における現状変更行為。ただし、事前協議を要する。
		・基準1部材において、既に現状変更の許可を得た範囲において、新たに部材欠損を伴うことなく仕様を変更する行為。ただし、事前協議を要する。
		・基準1部材において、部材欠損を最小限とする接続方法（釘、画鋸等）による照明・コンセント・防災設備・装飾品等の設置行為。ただし、事前協議を要する。
	・部材欠損を伴わずに、一時的（2ヶ月未満）に仮設物等を設置する行為。	
内観	通常の管理行為	・同種・同材・同仕様による補修・修理
		・防錆・防蟻処理。ただし、色調・質感に関しては事前協議を要する。
	軽易な行為	・基準3部材において、部材欠損を最小限とする接続方法（釘、画鋸等）による照明、コンセント、防災設備、装飾品等の設置行為。
		・基準3の柱や梁において、構造補強や二次部材の受け材を接続する行為。ただし、事前協議を要する。
		・基準3の建具の復元可能な取替行為（ただし、部材を保管すること）。
	・基準3の天井において、活用のために必要な照明や防災設備等を付加するため、以下に示す部材欠損の範囲内での現状変更行為。ただし、事前協議を要する。 <ul style="list-style-type: none"> ・制気口や点検口等（50cm×50cm）各居室1箇所 ・照明、非常照明、感知器等（15cm×15cm）各部屋3箇所 	

		・基準3部材において、既に現状変更の許可を得た範囲において、新たに部材欠損を伴うことなく仕様を変更する行為。
		・基準4部材における現状変更行為。ただし、事前協議を要する。
		・部材欠損を伴わずに、一時的（2ヶ月未満）に仮設物等を設置する行為。

(2) 非常災害のための必要な応急措置

非常災害のための必要な応急措置としては、次のような行為が想定される。

- ・建築物の毀損の拡大を防止するために必要な応急措置
- ・被災した建造物において、脱落した部材等を改修・収容する行為
- ・倒壊防止のために傾斜した柱や破損の恐れのある梁等に支柱を添える行為
- ・建具を失った開口部を応急に閉鎖する行為
- ・災害によって毀損が予想される場合に、被害の発生を予防する目的で行う行為

例) 外壁の開口部において、建具の飛散を予防する目的で仮に板を打ち付ける行為等

3. 事前協議に関する手続き

「第2章 保存及び活用に係る目標及び方針」内、「5-2-2. 保存に係る基準の設定」に定める基準2、基準3及び基準4に該当する手続きについて、以下のとおり詳細を定める。

3-1. 手続き

所有者等は、本建造物が横浜市認定歴史的建造物及び特定景観形成歴史的建造物であることを鑑み、「第2章 保存及び活用に係る目標及び方針」内「5-2-2. 保存に係る基準の設定」に定める基準2、基準3及び基準4に該当する部材について現状変更を行う場合は、事前に景観調整課又は都市デザイン室と協議するものとする。

所有者は、事前協議の結果、届出の提出を求められた場合は、該当行為の前に届出を提出する。

景観調整課及び都市デザイン室は、協議依頼を受けた場合、「第2章 保存及び活用に係る目標及び方針」に記載の目標達成に向け、速やかに所有者等との協議に応じることとする。

3-2. 事前協議を要しない行為

	行為	行為の詳細
外観	通常の管理行為	・同種・同材・同仕様による補修・修理 ・防腐・防蟻処理（色調・質感が変化する場合は除く）
	軽易な行為	・部材欠損を伴わずに、一時的（2ヶ月未満）に仮設物等を設置する行為。
内観	通常の管理行為	・同種・同材・同仕様による補修・修理 ・防腐・防蟻処理（色調・質感が変化する場合は除く）
	軽易な行為	・基準3部材において、部材欠損を最小限とする接続方法（釘、画鋸等）による照明・コンセント・防災設備・装飾品等の設置行為。
		・基準3の建具の復元可能な取替行為（ただし、部材を保管すること）。
		・部材欠損を伴わずに、一時的（2ヶ月未満）に仮設物等を設置する行為。

4. 建築基準法に係る変更を行おうとする場合の手続き

所有者が、現状変更等により建築基準法に係る変更を行おうとする場合には、建築基準法第3条第1項第3号の規定に関する計画変更承認申請手続き等が必要か否かを、市街地建築課と協議するものとする。

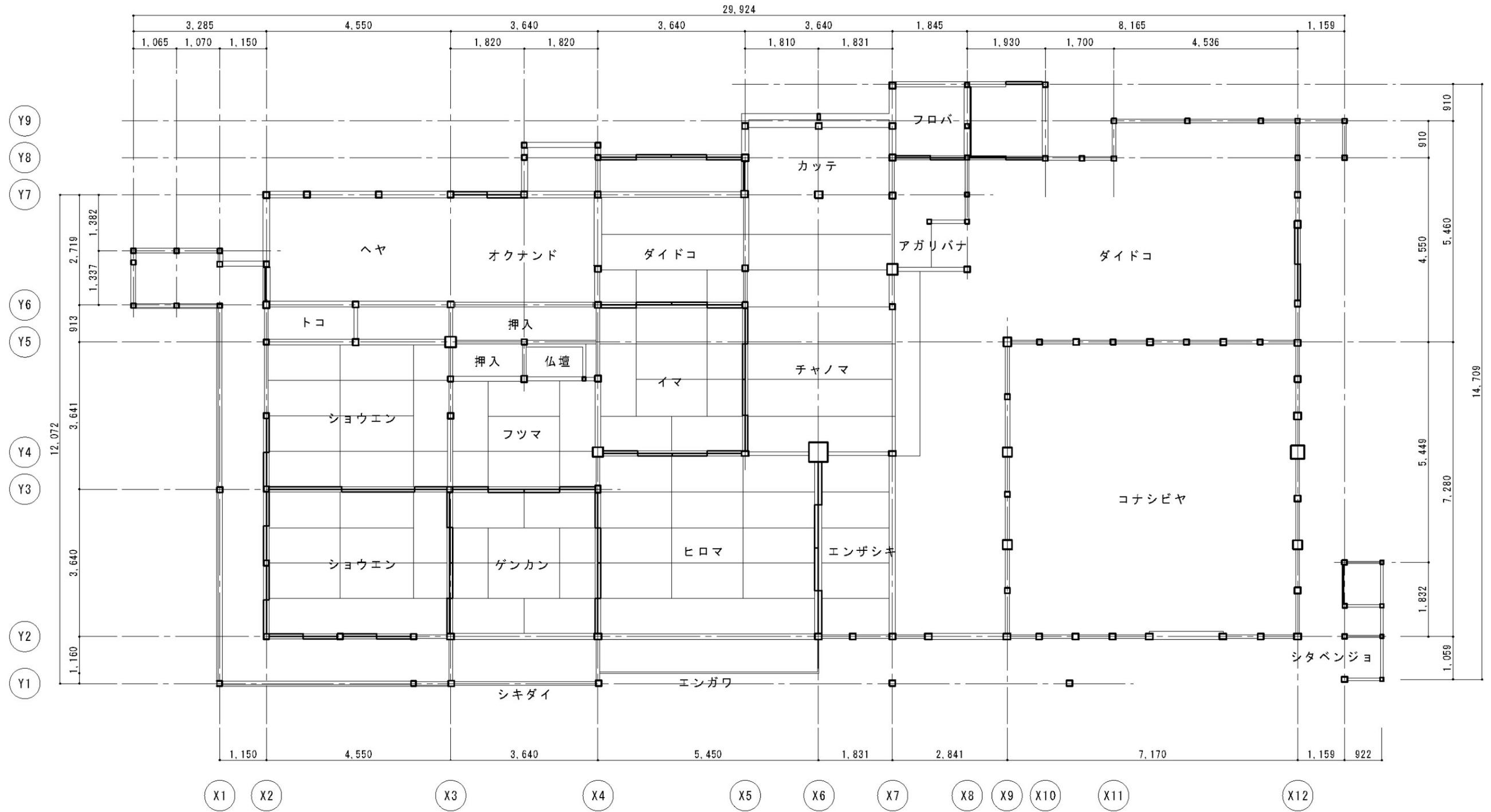
5. その他の手続き

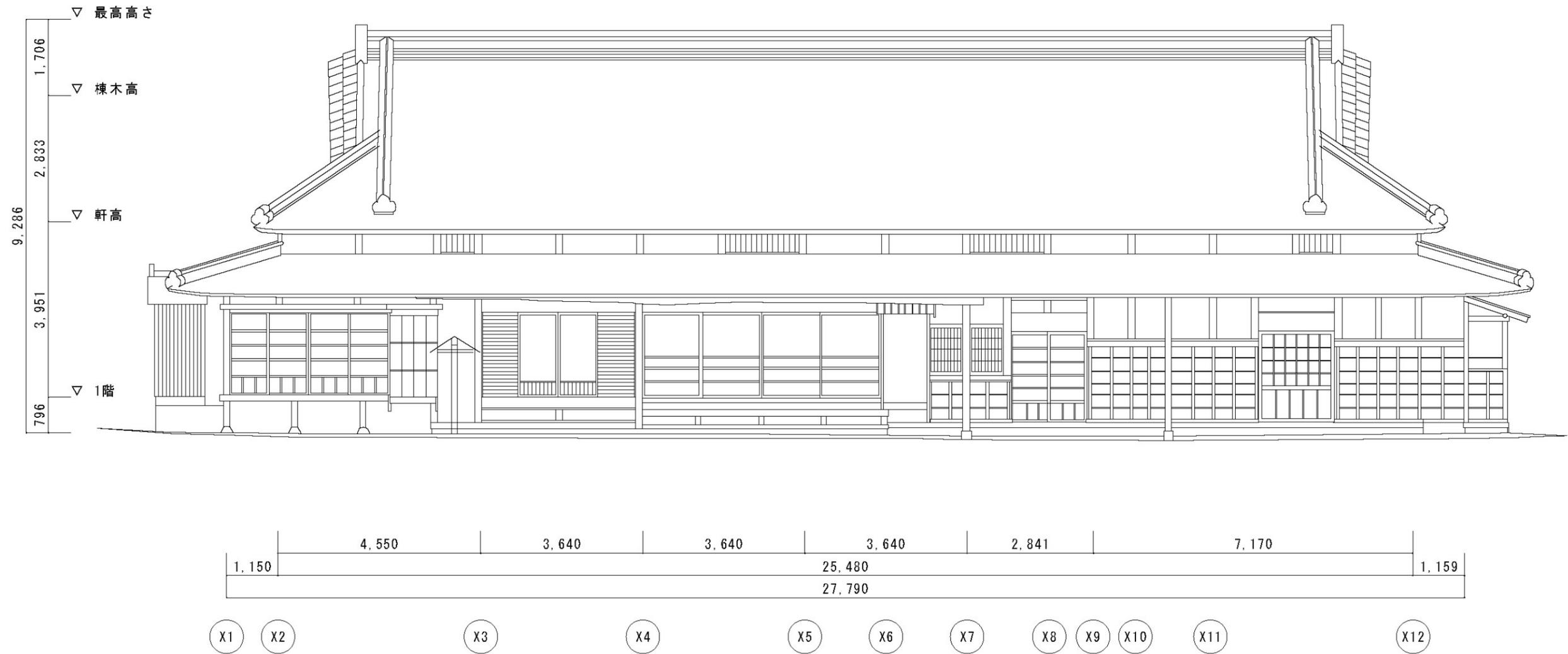
(1) 滅失・毀損等の届出

火災などの災害によって特定景観形成歴史的建造物の全部或いは一部が滅失もしくは毀損した場合は、所有者は速やかに所定の事項を記載した滅失・毀損の届出書を市長（景観調整課）に提出しなければならない。

(2) 本計画の変更

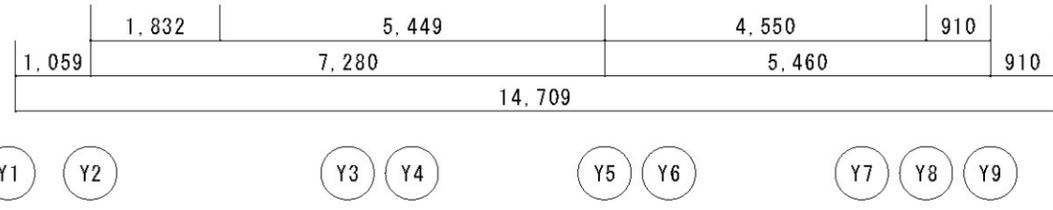
本計画の変更については、横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 第14条の4第5項に基づき、変更手続きを行うこととする。

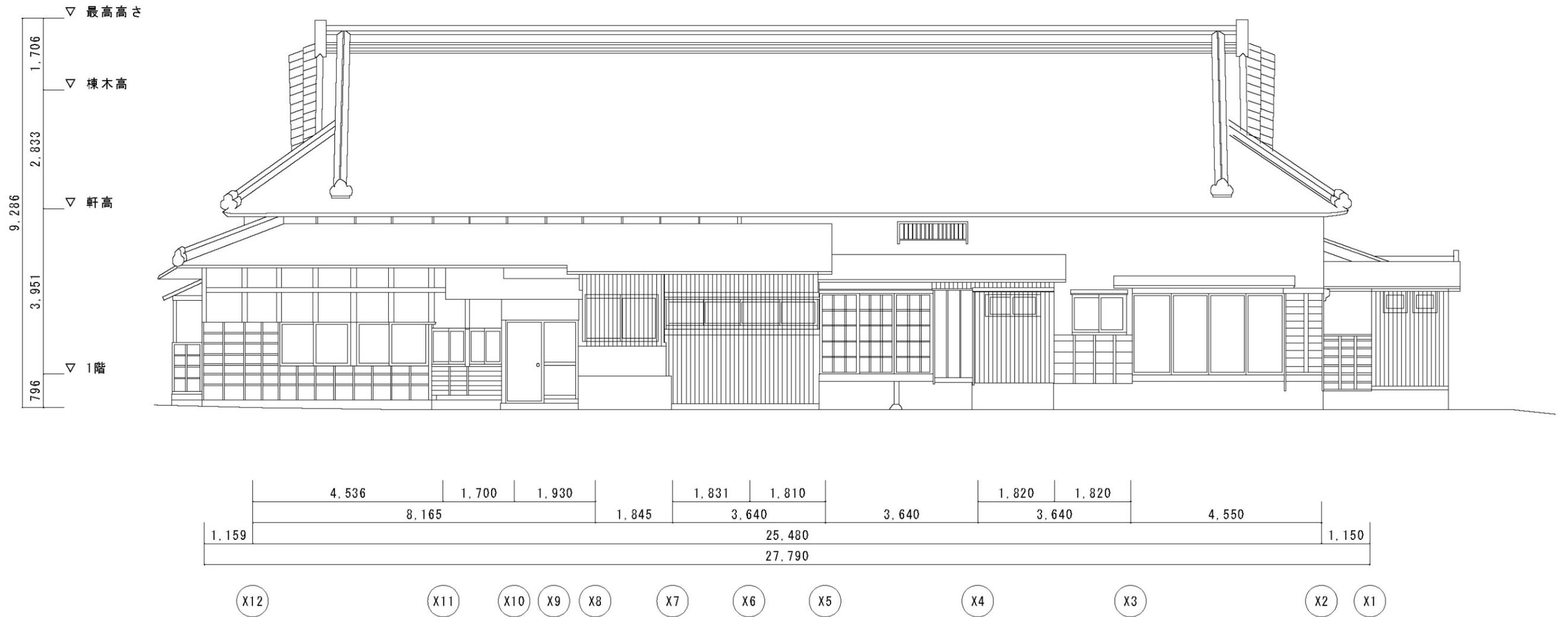






▽ 最高高さ
1,706
▽ 棟木高
2,833
▽ 軒高
3,951
▽ 1階
796
9,286





鰐魚津社寺工務店

〒454-0904 名古屋市中川区西日置2-12-20
TEL: (052) 331-3080 FAX: (052) 332-3540 Mail: uotushaji@uotushaji.co.jp

備考

訂正日 R 年 月 日

査 図

設 計

製 図

設計 R 年 月 日

工事名称 池谷家住宅主屋・土蔵基本調査業務

図番

印刷日 R 年 月 日

認証 R 年 月 日

図面名称 現況北立面図

縮尺 1 / 100

【主】

現-07