

国登録有形文化財（建造物）
川井家住宅主屋及び旧川井家住宅土蔵
保存活用計画

令和8（2026）年2月

多摩市教育委員会

例 言

- 1 本書は、国登録有形文化財（建造物）川井家住宅主屋及び旧川井家住宅土蔵の文化財保護法第 67 条の 2 第 1 項の規定による登録有形文化財保存活用計画である。
- 2 本計画は、令和 6（2024）年度及び令和 7（2025）年度国宝・重要文化財等保存・活用事業費補助金「登録川井家住宅主屋・旧川井家住宅土蔵 登録有形文化財建造物保存修理（公開活用）事業」として実施した。
- 3 本計画は、庁内関係課長で構成する多摩市国登録有形文化財保存活用計画策定委員会及び学識経験者・有識者などで構成する多摩市国登録有形文化財保存活用計画有識者会議での協議に基づき作成した。また、文化庁、東京都教育庁の助言を得た。
- 4 本計画は、「文化財保護法に基づく保存活用計画の策定等に関する指針」（令和 5 年 3 月、文化庁）に基づき作成した。また、「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」（平成 11 年 3 月、文化庁文化財保護部）を参考とした。
- 5 本計画の作成にあたっては、「重要文化財（建造物）耐震診断指針」（平成 11 年 4 月 文化庁文化財保護部、平成 24 年 6 月改正）及び「重要文化財（建造物）耐震予備診断実施要領」（平成 11 年 4 月 文化庁文化財保護部、平成 24 年 6 月改正）に基づき、川井家住宅主屋及び旧川井家住宅土蔵の耐震予備診断を実施した。
- 6 本計画の作成に係る事務は、多摩市教育委員会が担当し、関連業務を株式会社イビソク東京本社に委託した。
- 7 本計画に掲載する写真・図は、多摩市教育委員会または株式会社イビソク東京本社による撮影・作成によるもので、それ以外は提供元または出典元を記した。

目 次

第1章 計画の概要

第1節	計画の作成	1
第2節	文化財の名称等	3
第3節	文化財の概要	5
第4節	文化財の価値	22
第5節	文化財保護の経緯	23

第2章 保存管理計画

第1節	保存管理の現状	24
第2節	保護の方針	28
第3節	管理計画	33
第4節	修理計画	36

第3章 環境保全計画

第1節	環境保全の現状と課題	38
第2節	環境保全の基本方針	39
第3節	区域の区分と保全方針	40
第4節	建造物の区分と保護の方針	41
第5節	樹木の保全方針	43
第6節	防災上の課題と対策	44

第4章 防災計画

第1節	防火・防犯対策	45
第2節	耐震対策	48
第3節	耐風対策	50
第4節	その他の災害対策	51

第5章 活用計画

第1節	公開・活用の現状と課題	52
第2節	公開・活用の基本方針	53
第3節	公開基本計画	53
第4節	活用基本計画	54
第5節	活用のための今後の整備について	61

第6章	保護に係る諸手続き	63
-----	-----------	----

資料編

1	図面	66
2	多摩市国登録有形文化財保存活用計画策定委員会委員名簿及び委員会の経過	73
3	多摩市国登録有形文化財保存活用計画有識者会議委員名簿及び会議の経過	74
4	建造物の保護に係る部位の設定（部位の設定表及び写真帳）	75
5	パブリックコメント結果	129

引用・参考

第1章 計画の概要

第1節 計画の作成

1 計画の目的

川井家住宅主屋及び旧川井家住宅土蔵（以下、「川井家住宅」という。）が有する文化財の価値を明らかにし、適切に保存・管理し次世代に継承するとともに、今後有効に活用していくため、保存方針や維持管理、周辺環境の保全、防災・防犯対策、公開活用の計画などを検討した国登録有形文化財（建造物）川井家住宅主屋及び旧川井家住宅土蔵保存活用計画（以下、「本計画」という。）を作成する。

2 作成年月

令和8（2026）年2月

3 計画期間

計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度の10年間とする。

4 計画作成者

多摩市教育委員会

5 作成体制

本計画の作成にあたっては、庁内関係課長で構成する多摩市国登録有形文化財保存活用計画策定委員会にて現状と課題の整理及び措置の内容などについて検討するとともに、学識経験者・有識者などで構成する多摩市国登録有形文化財保存活用計画有識者会議にて意見聴取を行った。また、東京都教育庁地域教育支援部管理課をオブザーバーに迎え、助言を得た。

6 計画の構成及び概要

本計画は、下表の構成に基づいて示していくこととする。

表1：計画の構成及び概要

章	概要
第1章 計画の概要	○計画の目的、計画期間、計画区域 ○文化財の概要、価値
第2章 保存管理計画	○保存管理の現状 ○部分・部位の設定と保護の方針 ○管理計画、修理計画

章	概要
第3章 環境保全計画	○現状と課題、基本方針 ○区域の区分と保全方針 ○建造物の区分と保護の方針 ○樹木の保全方針 ○防災上の課題と対策
第4章 防災計画	○現状と課題 ○防火管理計画、防犯計画、設備計画 ○耐震対策、耐風対策、その他の災害対策
第5章 活用計画	○現状と課題、基本方針 ○公開基本計画 ○関係法令、活用事業の検討
第6章 保護に係る諸手続き	○文化財保護法及び関係法令に基づく必要な届出、許可の手続き

7 計画区域

本計画区域は、川井家住宅にシダレザクラ（市指定天然記念物）を含む市有地の範囲とする。
なお、計画区域の南東側と鶴牧西公園とはロープ柵を目印に境とする。



図1：計画区域図

第2節 文化財の名称等

1 文化財の主情報

川井家住宅は、多摩市の鶴牧西公園内に残る大型の養蚕農家である。個人住宅であったが旧所有者から寄附を受け、現在は多摩市教育委員会が管理している。当該文化財について、名称等の主情報を以下に示す。

表2：文化財の主情報（国指定文化財等データベースより作成）

名称	川井家住宅主屋	旧川井家住宅土蔵
登録年月日	令和2（2020）年4月3日	令和2（2020）年4月3日
登録基準	一 国土の歴史的景観に寄与しているもの	一 国土の歴史的景観に寄与しているもの
登録番号	13-0432	13-0433
員数	1棟	1棟
所在地	東京都多摩市鶴牧二丁目22-2他	東京都多摩市鶴牧二丁目22-6
建築面積	199 m ² ※求積図（資料編）参照	24 m ² ※求積図（資料編）参照
所有者	多摩市	多摩市
構造	木造平屋建、茅葺（金属板仮葺）	土蔵造2階建、金属板葺
建築年代	明治18(1885)年頃建築／昭和30(1955)年頃増築、同57(1982)年頃改修	大正後期建築／昭和57(1982)年頃改修
写真		

旧川井家住宅土蔵（以下、「土蔵」という。）は、令和2（2020）年の登録時にはすでに旧所有者から多摩市へ寄附受領されており、用途が変わっていたため「旧川井家住宅土蔵」となっている。川井家住宅主屋（以下、「主屋」という。）は、令和2（2020）年の登録以降も、令和5（2023）年に多摩市へ寄附されるまで住居として利用されていたため、「川井家住宅主屋」となっている。なお、主屋は令和5（2023）年11月に所有者が変更された。

昭和末に移設された主屋の便所は、登録範囲外となっている。詳細な登録範囲については、求積図（資料編）による。

2 通常望見できる範囲について

通常望見できる範囲とは、登録有形文化財（建造物）のうち、周囲から見える外壁や屋根等の外観を構成する部分が該当する。他の建築物等によって、通常見えない部分は該当しない。

川井家住宅においては、主屋と土蔵どちらも全周望見できる範囲となっている。

3 その他の文化財

土蔵の南側には、推定樹齢 200 年以上とされるシダレザクラがあり、多摩市の天然記念物に指定されている（指定年月日：昭和 48（1973）年 5 月 26 日）。元は川井家の敷地内にあり、「川井家のシダレザクラ」と呼ばれていたが、現在は寄附を受けた多摩市が管理している。



シダレザクラ（市指定天然記念物）



図 2：計画区域内の主要な要素配置図

第3節 文化財の概要

1 立地環境

(1) 地理的環境

多摩市は、西は高尾山麓から、東は神奈川県境へと東西約 20 kmにわたる多摩丘陵の中央部北側に位置している。多摩市域の北部を西から東に多摩川が流れ、これに大栗川・乞田川の両河川が注いでいる。

これらの河川の両岸には、谷戸と呼ばれる丘陵の段丘が流水により浸食されて形成された細長い谷地形が多く見られるなど、複雑な地形が成立している。

川井家住宅は、多摩市域の西部、多摩ニュータウン通りから小山乞田線を 1 kmほど南進した道路東側の鶴牧西公園内にある谷戸の下部に位置し、敷地の北西の道路沿いには幅員 6 mほどの水路（乞田川）が流れる。

鶴牧西公園は周りを住宅街に囲まれ、川井家住宅から約 500m南西には小田急電鉄多摩線の唐木田駅が所在する。

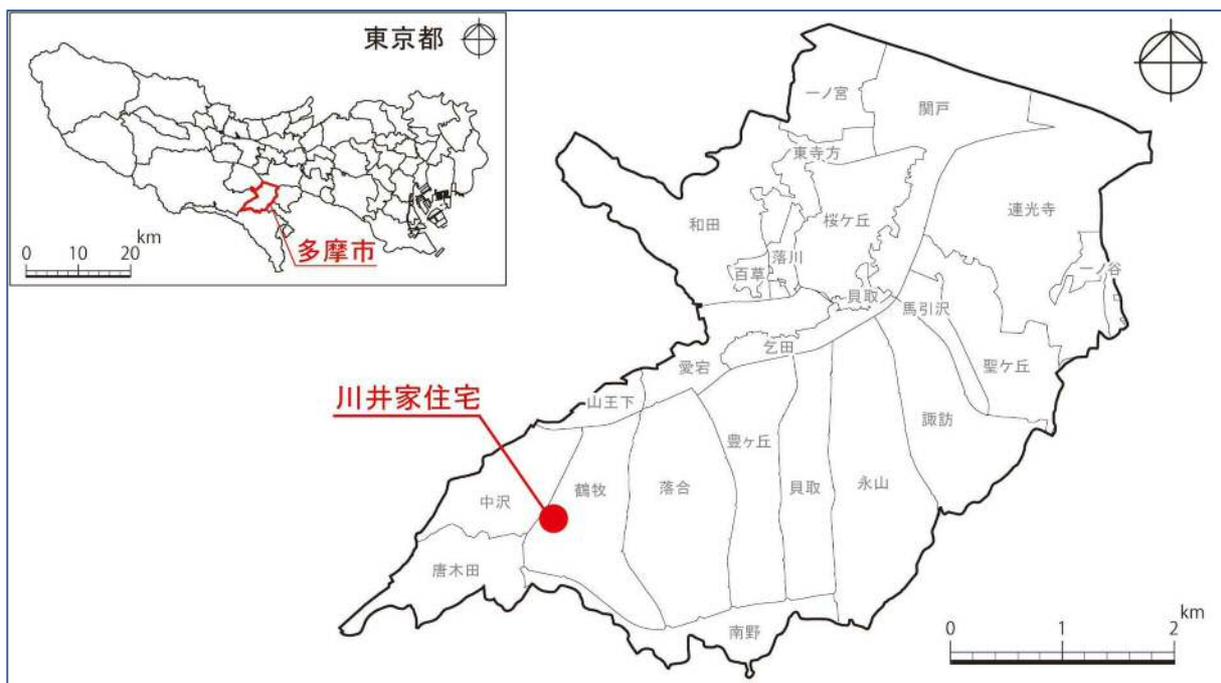


図3：位置図（国土数値情報〔行政区域〕、基盤地図情報〔基本項目〕を加工して作成）



図4：拡大位置図（地理院地図タイルを加工して作成）

（2）歴史的環境

ア 開発前の多摩の暮らしと里山の原風景

かつての多摩市は農業が主要な産業であったが、副業として養蚕やメカイ（目籠）¹作り、炭焼きが行われ、農家の貴重な現金収入源となっていた。特に養蚕は明治から大正にかけて日本の最大の輸出品であった生糸や絹織物の生産に資し、多摩地域でも盛んに生産された。多摩地域で生産された繭は八王子などの市場に集められ取引され、長野や山梨、群馬などの大きな製糸工場にも運ばれた。生糸は八王子から「絹の道」などのルートを経て横浜に出荷され、横浜港から欧米に輸出された。横浜からは絹の道を通して、外国の新しい文化がもたらされた。多摩地域における養蚕の発展は、蚕の飼育のために主屋の内部が改造され、養蚕農家に適した主屋が新築されるようになるなど、民家の構造にも少なからず影響を及ぼした。農閑期である冬場は雑木林からカシやコナラ、クヌギを利用した炭焼きや、多摩丘陵に自生する篠竹を利用し

¹ 多摩のメカイ作りは、由井村宇津貫（現八王子市）から伝えられたという伝承が残っており、多摩市内では落合がメカイの生産と集荷の中心地であった。メカイは仲買人を通じて都市部などで販売され、農閑期の貴重な現金収入となった。多摩のメカイ作りは「南多摩のメカイ製作技術」として東京都指定無形民俗文化財（民俗技術）に指定されている。

たメカイ（目籠）作りが行われ、竹細工は主に東京、藁細工は八王子方面へ出荷された。

このような暮らしを営む中で多摩の里山の景観が作られていった。谷戸の低地には湧水を利用した水田が、段丘や台地の上では畑が作られ、山林では薪や炭焼きのために、雑木林から良質な炭になるコナラやクヌギなどの落葉樹が優先的に利用された。成長が早く明るい場所を好むこれらの樹木は伐採されることで、いっそう増加し、薪炭林と呼ばれる景観を形成して民家の周囲では屋敷林が作られ、建築用材の確保や家の保護を目的に、ケヤキやカシなどの樹木が植えられた。また、多摩の各地には共有の茅場があり、自生する茅を使って民家の屋根の葺き替えを行っていた。養蚕に必要な桑畑は特に大栗川沿いに大きく広がり、開墾された山の段丘にも作られた。

この谷戸と山が織りなす多摩丘陵の起伏に富んだ地形の中で、地域の資源を活用し、人々の暮らしによって形成された里山の風景が「多摩の原風景」と呼ばれるものである。



造成前の谷戸の風景 昭和43（1968）年11月（南多摩新都市開発本部関係資料・パルテノン多摩所蔵）
写真中央部の左右に伸びる黄色の部分、乞田川沿いに広がる水田地帯。造成前の谷部と尾根部の地形がよくわかる。



図5：昭和36～44（1961～1969）年の川井家住宅周辺（地理院地図を加工して作成）
黄色破線は現在の多摩市域を示す。
丘陵の多くが山林に覆われ、谷戸には田畑が広がる多摩ニュータウン開発前の様子が確認できる。



図6：昭和36～44（1961～1969）年の川井家住宅周辺 拡大（地理院地図タイルを加工して作成）
川井家住宅西側の谷戸は「入之谷」と呼ばれ、周辺には、「寺の入」、「みやま谷戸」等細い谷戸田があった。

イ 多摩ニュータウン開発と市街地化

この「多摩の原風景」は昭和30年代の高度経済成長期以降、大きく変わり始めた。東京都心部の近郊であり、市街地化されていない山林や農地が多く残る多摩丘陵では、住宅街やゴルフ場などの大規模な開発が行われるようになった。特に、都心部の深刻な住宅難を背景とし、昭和40年代から始まった多摩ニュータウン開発により、山林は大きく切り開かれ、谷戸は埋められるなど大規模な宅地造成が行われた。その結果、多くの緑を失い、かつての里山の風景は市街地へと変わっていった。

川井家住宅周辺を含む鶴牧地区は、入居開始が昭和57（1982）年と多摩市内のニュータウン開発年代では後半に位置し、ニュータウン開発が進む中で、住宅不足解消のための戸数確保から、快適な生活環境のため十分な緑のスペースを確保する街づくりに向けて大幅な計画の見直しが行われた地区である。鶴牧地区では近隣公園を環のように連続的に配置する緑を骨格とする基幹空間を設定し、その外側を遊歩道で繋げる地区構成が取られた。開発によって多くの農家を取り壊された中、川井家住宅は現在も市内に残る文化財の古民家の中で唯一原位置を保っている。

ウ 鶴牧西公園について

川井家住宅が所在する鶴牧西公園は、この基幹空間と歩道で繋がった近隣公園で、面積は約6haほどあり、当初は野球場が整備される計画もあったが、樹林や野原を中心とし、起伏に富んだ地形を生かして自然豊かな「多摩の原風景」を再現すべく、平成元（1989）年から平成6（1994）年にかけて整備された。鶴牧西公園内には湧水を利用した流れがあり、北側の斜面には既存の雑木林と竹林を残した。また、伝統的な里山文化を体験できるよう水田や果樹園、花の谷・野草園などを設けるとともに、住民活動の拠点として農家風休憩施設やみどりの家などの建物を整備した。

このように鶴牧西公園はかつての谷戸の地形を生かした公園整備を行い、川井家住宅とシダ

レザクラ（市指定天然記念物）とともに、多摩ニュータウンの開発で失われた「多摩の原風景」の景観を残す貴重な場所となっている。



図7：鶴牧西公園 計画平面図（『多摩ニュータウン開発事業誌—市域編Ⅰ—』(図4-3-14)より引用、一部改変)

2 川井家の沿革

川井家の沿革について、詳細は分かっていない。多摩市史編さん時に行われた川井家への聞き取り調査によると、屋号は「ナカ」といい、先祖は武士で、かつて名主を務めたとも伝えられている。

川井家も多摩ニュータウン開発以前は農家として米作や畑作を行っており、土蔵は穀倉として、物置は農具置場として使われていた。また、牛の飼育や炭焼き、養蚕も行っており、かつて敷地内には木小屋（タキゴヤといった）二棟、味噌倉、堆肥小屋、牛小屋、外便所等があった。主屋の正面はニワと呼ばれる空間が広がっており、農作業を大々的に行っていた頃には、さらに広くとられていた。なお、多摩地域の養蚕は昭和に入ると世界恐慌や第二次世界大戦、化学繊維の普及、都市化などの影響により衰退したが、川井家では戦時中一時中断したものの、昭和40（1965）年頃まで養蚕を行っており、このあたりでは一番遅くまで蚕を飼っていたという。

川井家の菩提寺は多摩市豊ヶ丘に所在する吉祥院で、川井家の敷地内にあるシダレザクラ（市指定天然記念物）は、かつて吉祥院の境内にあった東京都指定天然記念物「吉祥院のシダレザクラ」（昭和41（1966）年の台風により倒れ指定解除）の子孫であると伝えられる。

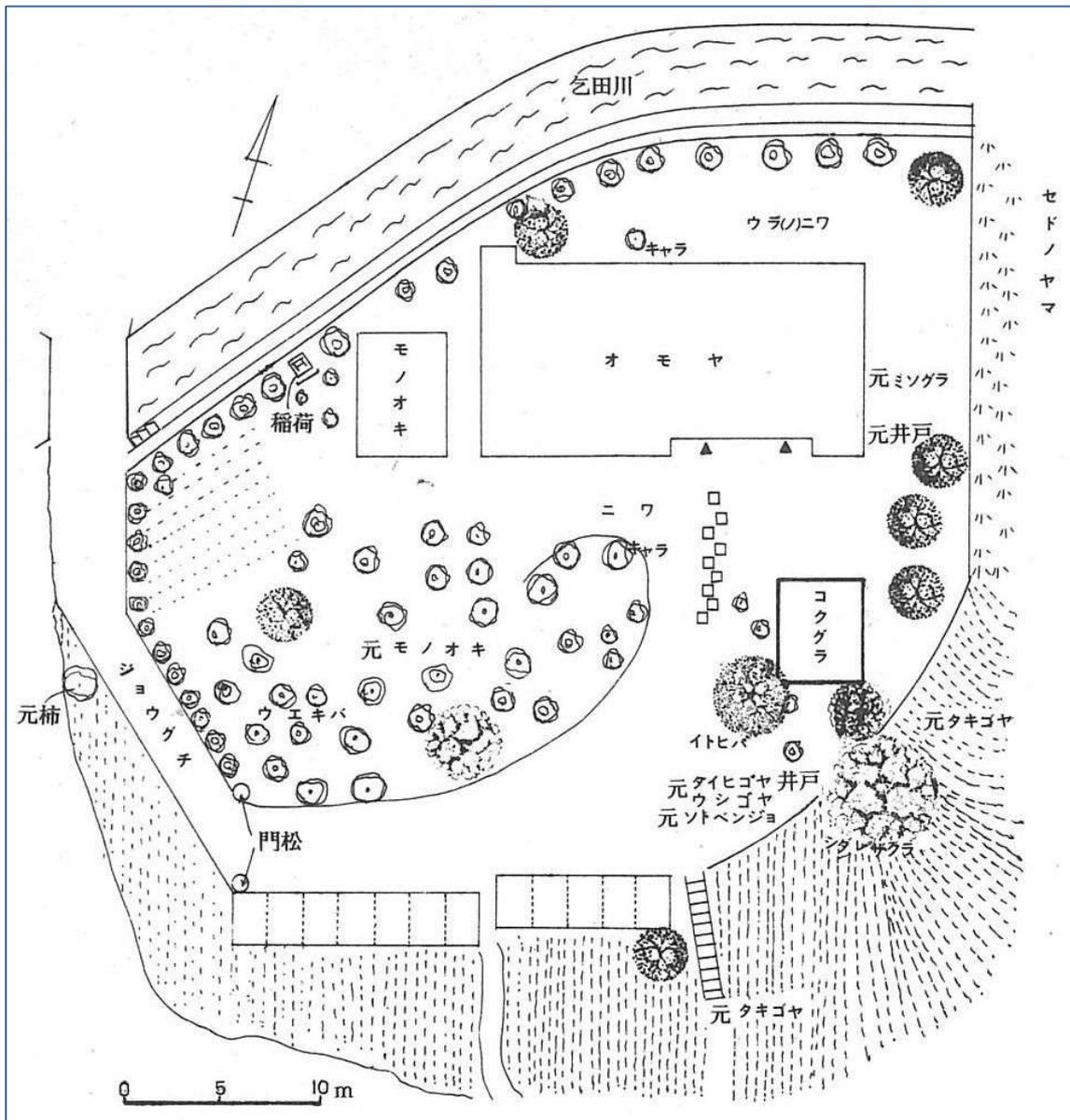


図8：平成3～4（1991～1992）年頃の川井家住宅の敷地（『多摩市史叢書(9) 多摩市の民俗（衣・食・住）』より引用）

3 主屋の概要

主屋は、住宅として使われた大型の養蚕農家であり、敷地の北西に乞田川を背にして位置している。以下、各項目に沿って概要を示す。

（1）建築年代

昭和51～52（1976～1977）年度に多摩市内25棟の民家を対象に多摩市教育委員会が実施した文化財調査の報告書によれば、建築年代は、調査時の当主・川井孝氏の先々代にあたる川井平之助氏によって明治18（1885）年に建築されたとされる²（「昭和8（1933）年に66歳で亡くなられた平之助氏18歳の時の建築」と記されている）。

² 嘉永2（1849）年建築との記載もあるが、これは「昭和8（1933）年に66歳で亡くなった平之助氏18歳の時の建築」の情報から誤って計算された可能性がある。

(2) 規模

主屋は木造平屋建てで、現在の規模は桁行全長19.585m・梁行全長10.161m、登録範囲外の便所も含めた建築面積（1階延べ床面積）は192.73㎡である（いずれも実測値。以下同様）。そのうち、桁行8間半・梁行4間の部分を建ちの高い入母屋造茅葺き（現状、瓦型金属板被覆）として、その屋根裏に2層の養蚕空間を備えている。なお、昭和51～52（1976～1977）年度の文化財調査で調査された多摩市内の民家と比較すると、平面規模は平均的であるが、上屋柱高は18尺と最も大きい結果となっている。

四周それぞれ（南側1.028m、西側1.381m、北側1間、東側1間半）には一段低い葺き下し屋根（金属板平葺き）が取り付けられている。そのうち東側間口1間半の部分は、聞き取りによれば、「オロシ」と呼ばれ、風呂場や物入れなどとして昭和30（1955）年頃に増築されたものである。

(3) 外観

外観は、南側の平側を正面とする平入りで、養蚕農家特有の建ちの高い入母屋造の堂々たる姿をみせている。外壁は真壁造で、下見板張りとは白漆喰塗りである。北側及び東側のオロシの部分も下見板張りである。



外観(南面)



外観(東面)



外観(北面)



外観(南西面)

(4) 構成・構造など

ア 土間部分

主屋正面には2カ所の戸口を設け、室内を土間部分としている。正面左側の戸口を上手として来客用に（カミドマ）、一方、右手の戸口を下手として日常用に使われたと言われる（シモドマ）。二つの土間及びその北側部分には、大きな改造がみられるが、これらの空間は、一般の民家などに比べ広くとられており、養蚕農家住宅の平面構成の一つの特徴を示している。養蚕を行っていた頃は桑を置いた場所であり、桑こきもここでした。



内観(カミドマ)

イ 床上部分

建物左側の床上部分はいわゆる整形四間取型の間取りである。南面の2部屋（ザシキ、オク（南））は10畳敷きで、北面（へや、オク（北））の6畳大の2室と比べてかなり広くとられ、格式のある接客用空間が形成されている。養蚕を行っていた頃はザシキで蚕を飼っていた。

柱は主屋中央（ザシキ、へや、チャノマ）とカミドマの境に2本の大黒柱（それぞれ290×280mm、280×290mm）を配し、ザシキまわりに5寸角程度の柱、側廻りに4寸角程度の柱が配されている。ザシキ廻りなどに太い差し鴨居が多用されていることで、柱の省略が多く、1間を超える間隔で配される柱間が多くみられる。

へやの東側には10畳敷きのチャノマがあり、これら5部屋を取り囲むように縁が南、西、北の3辺を巡っている。



内観（へや）
差し鴨居によって柱を省略している。

ウ 上階・蚕室

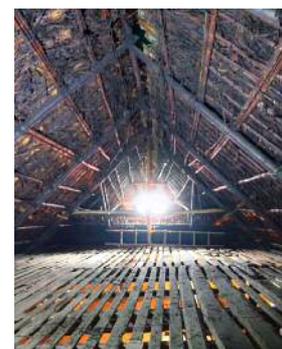
入母屋造茅葺きの屋根が覆う部分は、1階の天井を超えて上階まで柱を延ばして中2階とし、そこに敷桁を回し、梁行4間に又首を組んで上屋とし、その前後は側柱を設けて下屋としている。なお、南側軒裏は上屋柱上部から斜めに部材を伸ばして板張りとするセガイ造で、上質の意匠をみせている。この又首組みによる主屋上階部分は、妻側から採光・換気がなされた広い一室空間となっており、簀子床を張り2層に分けている。養蚕を行っていた頃は、蚕がひきってくる³とザシキから上階へ持って行きマブシにはなした。また、上階には棚を作る竹、エビラや桑切りなどの養蚕用具が置いてあった。妻側で一部補強・修理を受けているようであるが、その当時の姿をほぼそのまま伝えている。



内観（蚕室下層）



内観（蚕室下層 セガイ造）



内観（蚕室上層）

³ 食が止まって糸をはき出す前に蚕の体が透き通ってくること。

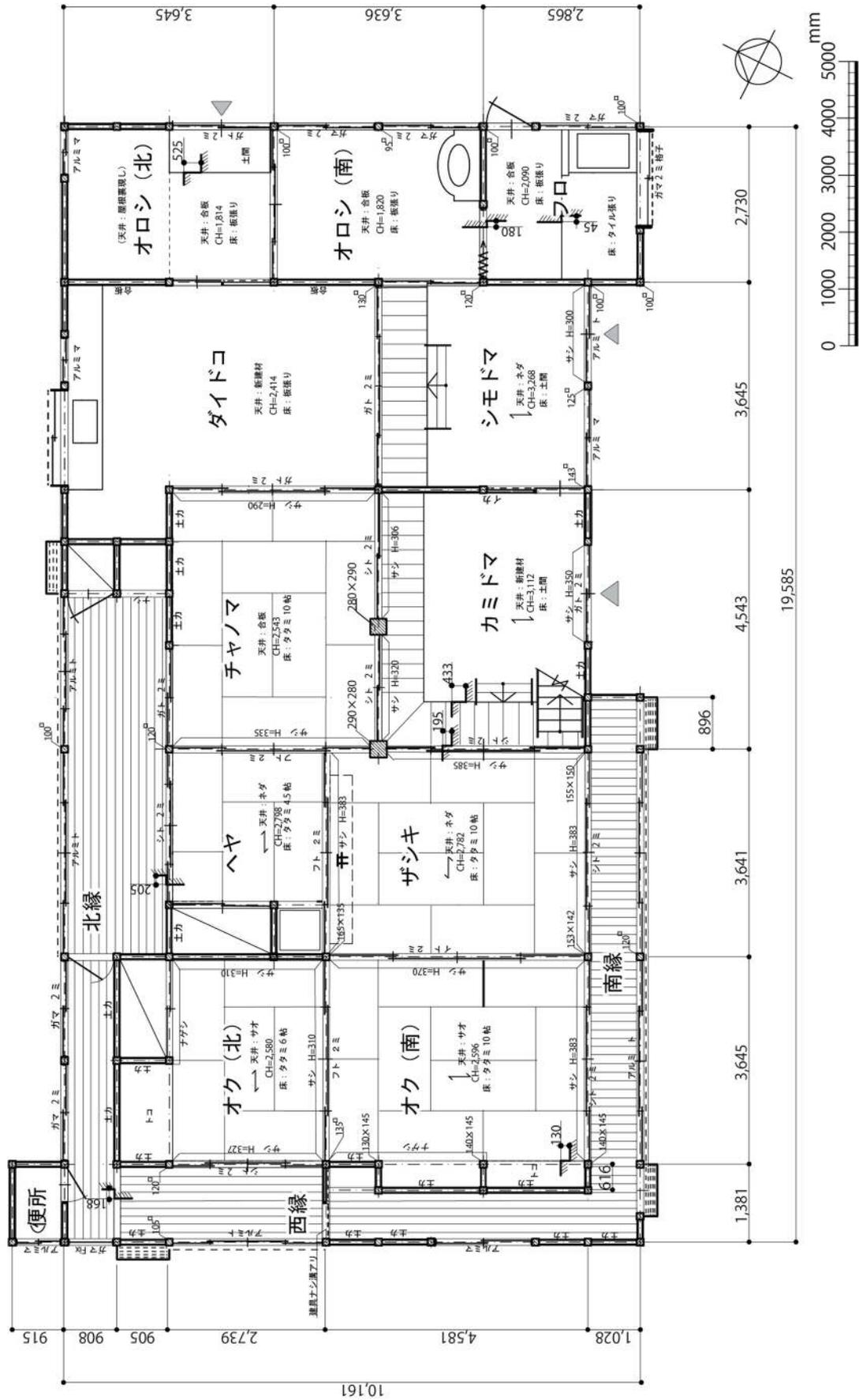


図9：主屋平面図（『平成30（2018）年度多摩市川井家住宅主屋及び旧川井家土蔵建築調査報告書』より引用、一部改変）
 本計画における主屋の部屋名称は上図によるものとする。

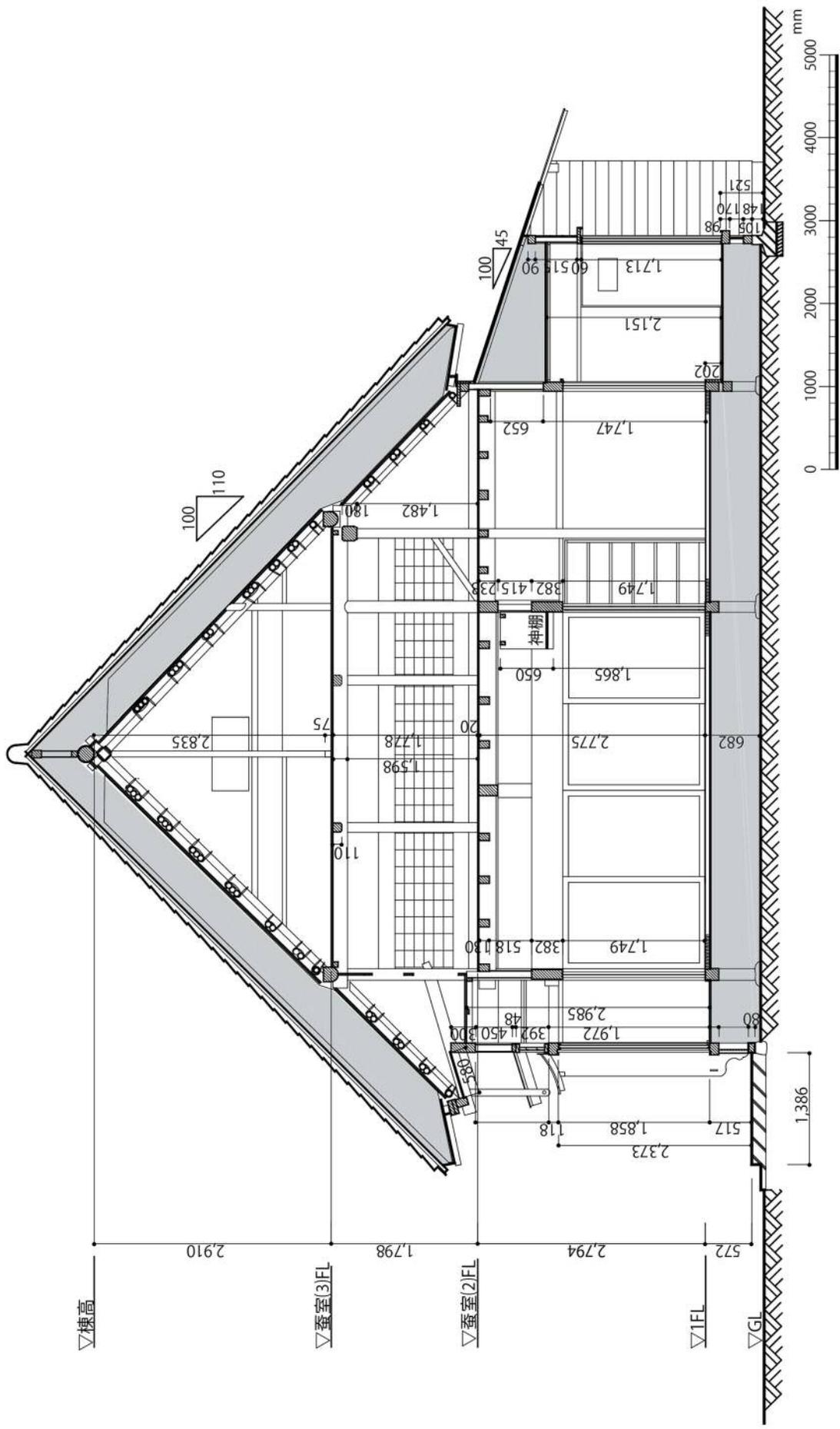


図 10 : 主屋断面図 (梁行方向)
 (『平成 30 (2018) 年度多摩市川井家住宅主屋及び旧川井家土蔵建築調査報告書』より引用、一部改変)

(5) 主屋の変遷

主屋については、これまでの調査等から当初も含め5つの時代の状態がわかっている。

ア 当初

昭和51～52（1976～1977）年度に多摩市教育委員会が実施した文化財調査にて、写真撮影及び実測とともに、下図のとおり当初の復元考察が行われている。当初は、オロシや西、北辺の縁はなく、また現在床が張られている土間の北側部分は、板間と土間との半々であったと考えられる。また、正面出入口は、クグリドのついたオオド（大戸）であった。

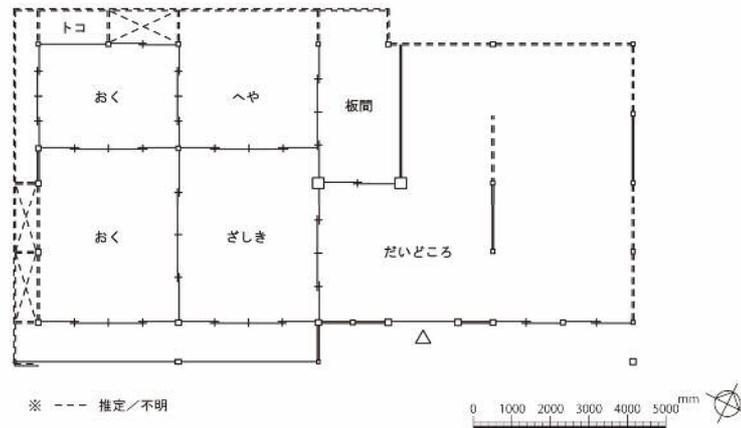


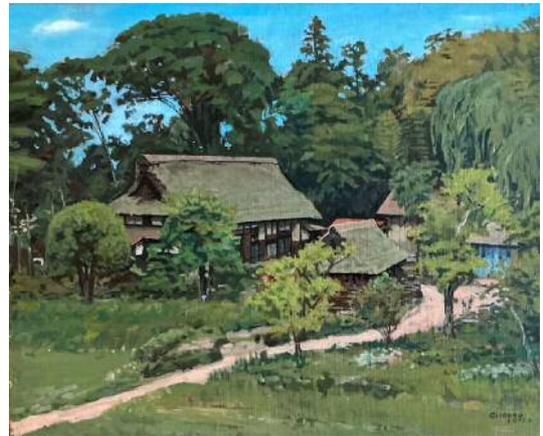
図 11：推定当初復元図明治 18（1885）年（『多摩市文化財調査資料 民家編』より作成）
部屋名は上記出典による。

イ 昭和 51～53（1976～1978）年頃

以下、左の写真は昭和 51～52（1976～1977）年度に多摩市教育委員会が実施した文化財調査で撮影されたものである。また、右の写真は昭和 53（1978）年頃の油絵であり、この頃の主屋をはじめとした屋敷の風景が描かれている。



昭和 52（1977）年頃の主屋外観
（『多摩市文化財調査資料 民家編』より引用）



昭和 53（1978）年頃の油絵
（個人蔵・多摩市教育委員会撮影）

また、調査時の平面図より、「ア 当初」から改修されたと考えられる主な点は以下のとおりである。

- ・風呂場や物入れなどとして建物東側間口1間半の部分（「おろし」）を増築
- ・昭和40年代に西側出入口土間を「洋間」として床板張りに改修
- ・「板間」と「だいどころ」の一部を「ちゃのま」として床板張りに改修
- ・縁と便所を増設

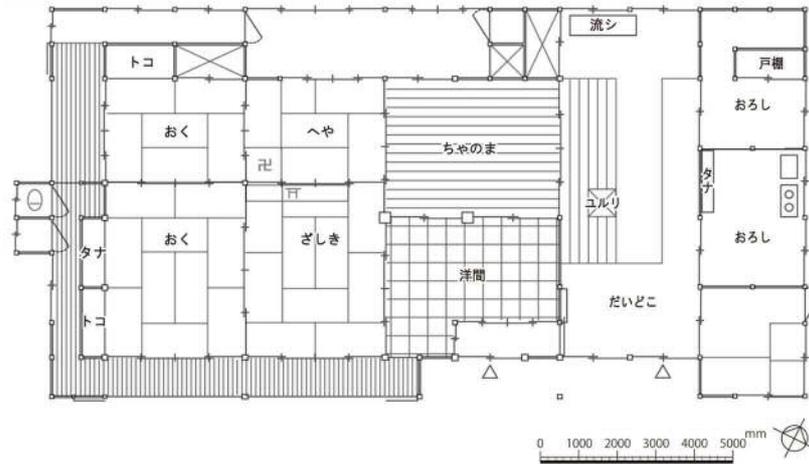


図12：主屋変遷図① 昭和52（1977）年頃（『多摩市文化財調査資料 民家編』より作成）
部屋名は上記出典による。「ユルリ」は炉を指し、ほかにも「イロリ」や「ヒジロ」などと呼ばれた。

ウ 平成3～4（1991～1992）年頃

平成3～4（1991～1992）年度に実施された多摩市史編集委員会による調査の平面図より、「イ 昭和51～53（1976～1978）年頃」から改修されたと考えられる主な点は以下のとおりである。

- ・「おろし」のかまど等を撤去し、土間から板張りに改修
- ・「洋間」を土間（「カミノダイドコロ」）に戻し、「ちゃのま」を畳敷き（「チャノマ」）へ改修
- ・「だいどころ」を板張りの「オカッテ」と土間の「シモノダイドコロ」へ改修
- ・昭和59（1984）年に西側の縁に面していた便所の数を減らし、北西隅部に移設
- ・南側の「エンガワ」にアルミサッシが取り付けられる
- ・「ザシキ」北面に柱を新設し、「ヘヤ」の西面に押入を設ける

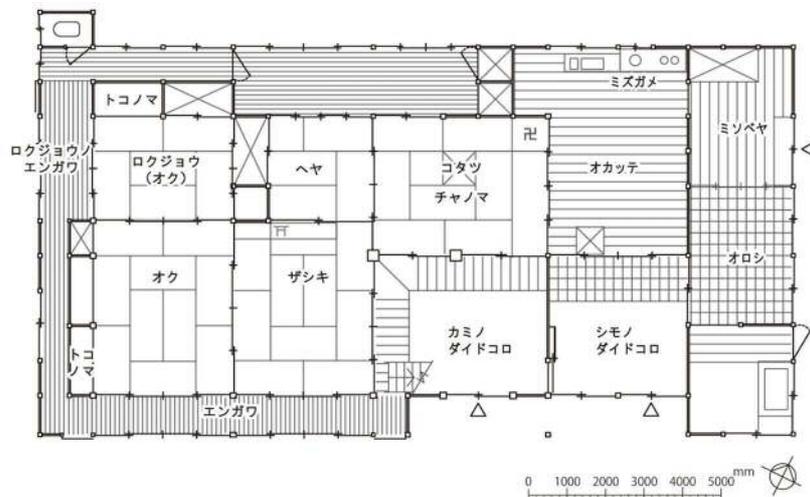


図13：主屋変遷図② 平成3～4（1991～1992）年頃（『多摩市史叢書(9) 多摩市の民俗（衣・食・住）』より作成）
部屋名は前記出典による。

エ 平成 30 (2018) 年頃

平成 30 (2018) 年に実測された首都大学東京 (現東京都立大学) 都市環境学部建築学科 山田幸正研究室による調査の平面図より、「ウ 平成 3～4 (1991～1992) 年頃」から改修されたと考えられる主な点は以下のとおりである。

- ・「オカッテ」のユルリ (炉) を撤去
- ・「オロシ」に洗面台を設置
- ・ザシキ北面の柱が無くなり、「おく」東面に壁が設けられる
- ・「おく」のタナ北に壁が設けられ、縁側の壁が無くなる

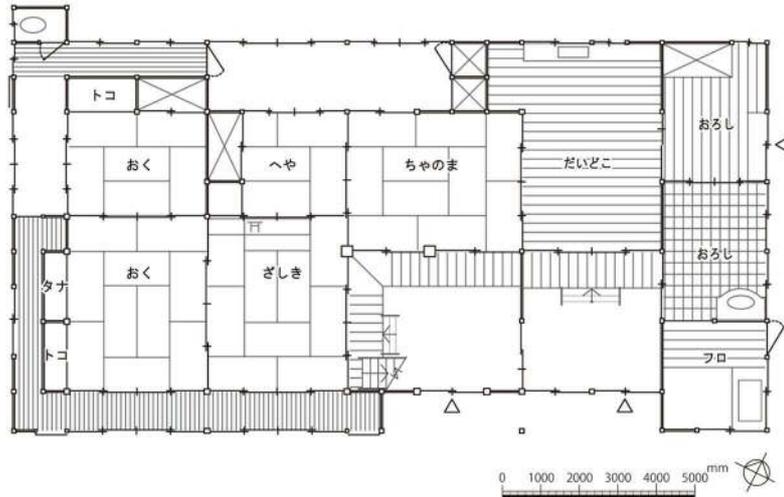


図 14 : 主屋変遷図③ 平成 30 (2018) 年頃
 (『平成 30 (2018) 年度多摩市川井家住宅主屋及び旧川井家土蔵建築調査報告書』より作成) 部屋名は前記出典による。

オ 令和 6 (2024) 年 現況確認

令和 6 (2024) 年の現況確認をもとに「エ 平成 30 (2018) 年頃」の平面図を更新した。特に大きな改修は見られなかった。

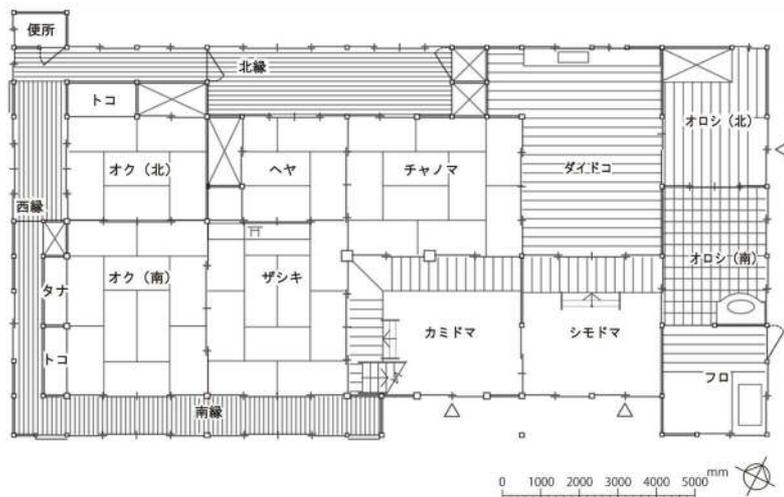


図 15 : 主屋変遷図④ 現況 令和 6 (2024) 年時点

カ その他の改修

上記の改造のほか、蚕室部分や時期が不明な改修を以下に挙げる。

- ・ 蚕室上層部妻側の改修、現在、小窓がある（当初の姿は不明）
- ・ 茅葺き屋根を金属板被覆とする
- ・ 垂木上の軒裏を新建材によって被覆（茅葺き屋根を金属板で覆った際の改修と思われる）
- ・ ザシキ、ヘヤともに板敷きから畳敷きへ、天井も簀状の隙間を板で塞ぐ（平成30（2018）年に実測された首都大学東京（現東京都立大学）都市環境学部建築学科 山田幸正研究室による調査の聞き取りによると、ザシキには前後2カ所の炉が設けられていて、上階の蚕室に暖気を送っていたという）
- ・ オク（北）北面の床の間と右脇の押入を補修
- ・ チャノマの当初の根太天井下に合板が張られた
- ・ 元は建具で仕切られた北側の半間幅の縁（内縁）を一間巾の廊下に改修

4 土蔵の概要

土蔵は、主屋の南東側、およそ8m離れて建っており、『多摩市史』によれば「穀倉」と記載されている。以下、各項目に沿って概要を示す。

(1) 建築年代・改修

正確な建築年代は不明であり、土台が使われ、小屋組が比較的簡素なことなど新しい要素がみられるが、昭和初期以前までは遡りうるものと考えられる。また、川井家への聞き取りによると関東大震災以前にはすでに現在の土蔵があったと伝えられていることから、建築年代は大正後期と推定される。

改修は、昭和末に外壁をモルタル・リシン吹付け仕上げにするほか、南面の内部を蟻害により修理などしている。

(2) 規模・外観・構造など

桁行4.55m(2間半)・梁行3.65m(2間)の木造2階建てで、外壁は当初土壁で、現在はモルタル・リシン吹付け仕上げではあるが、基本型式は変化していない。天井裏は塗籠め(いわゆる「豆腐蔵」)、その上に木造切妻造カラー鉄板葺き屋根を置く。また、土蔵の内壁は1、2階とも全面縦羽目板張りとし、床は1階が土間(モルタルコンクリート塗)、2階が厚さ10mmほどの板床で、その内部はともにいっさいの間仕切りのない1室空間となっている。

土蔵は、主屋に対して正面妻側を正対させて立ち、妻側正面に幅1,082mmの開口部が開き、外側に漆喰塗の両開き戸、内側に木製片引き戸が備わる。土蔵北面、出入口の前方には、土蔵梁行幅で奥行1間以上の大きな庇屋根が張り出している。2階も北側妻面中央に1カ所のみ幅755mmの開口部が設けられ、外側に漆喰塗りの観音扉、内側に木製片引き戸が備わる。

柱は、礎石の上に置かれた土台を介して、桁行では等間隔に5本(2.5尺間隔)、梁行では同じく等間隔に2本(4尺間隔)立つ。小屋組は、両妻側の壁に4尺等間隔で2本の柱(130mm角)を立て、その梁行3スパンの両脇間を成123mmの梁で繋ぎ、中央間に成173mmの梁を載せ、その上、棟の位置に径280mmほどの牛梁を桁行方向に架け渡している。この牛梁に向かって、垂木(60×90mm)が5寸勾配で、柱間2.5尺に2本の割で掛けられている。

このように、土蔵2階室内は棟に大きな牛梁が架け渡されているほかはまったく邪魔するものがない、すっきりとした空間となっている。



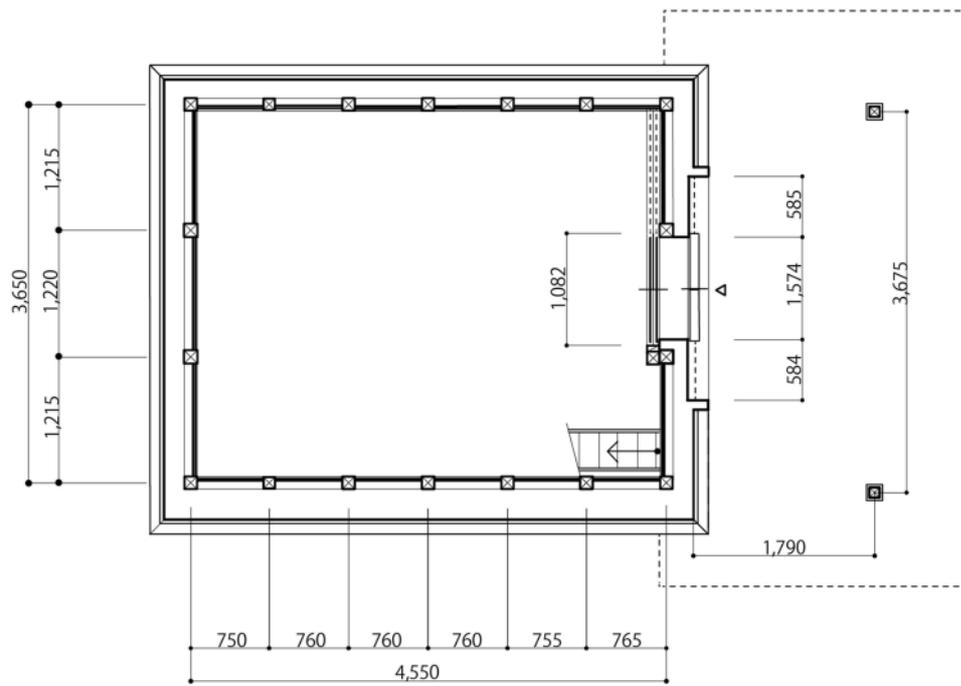
外観(正面)



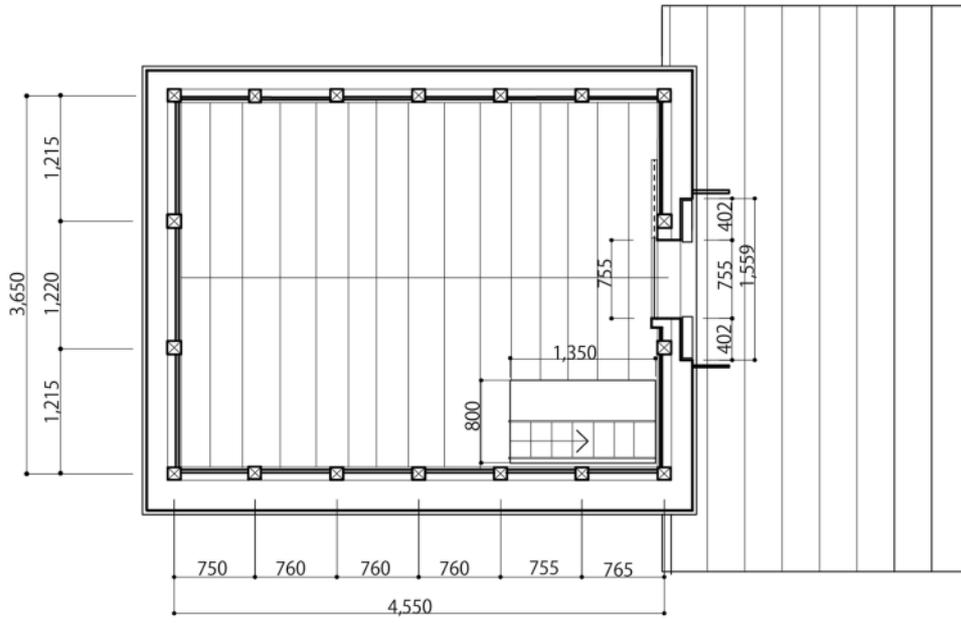
内観(1階)



内観(2階)



1階



2階



図 16 : 土蔵平面図
 (『平成 30 (2018) 年度多摩市川井家住宅主屋及び旧川井家土蔵建築調査報告書』より引用、一部改変)

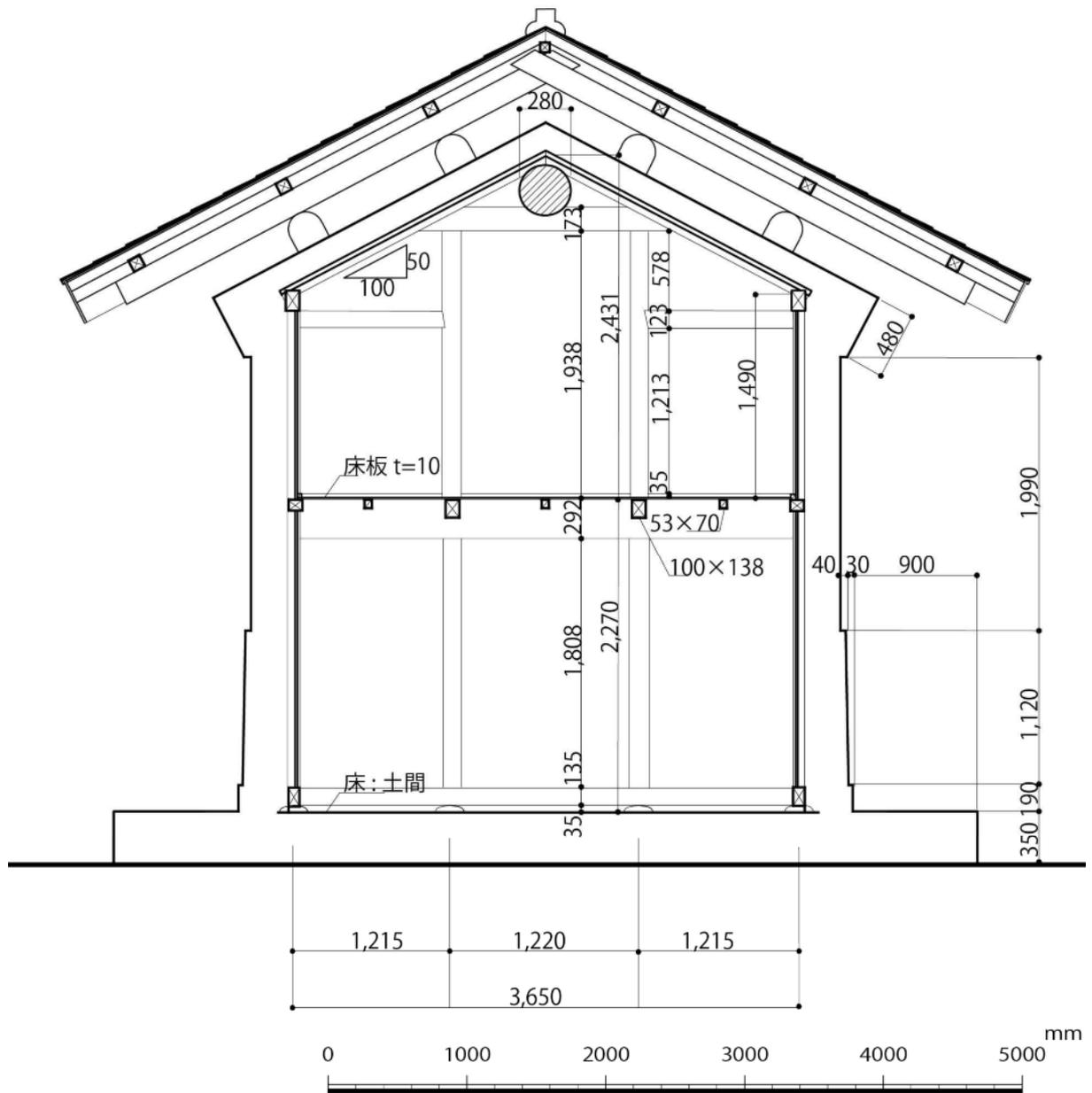


图 17：土蔵断面図（梁行方向）
 (『平成 30 (2018) 年度多摩市川井家住宅主屋及び旧川井家土蔵建築調査報告書』より引用)

第4節 文化財の価値

これまでの調査成果をもとに主屋と土蔵それぞれの文化財の価値と、建物以外の周辺環境も含めたその他の価値を以下に示す。

(1) 主屋

大型の養蚕農家であり、格式ある構成をもつ。

主屋は桁行8間半・梁行4間の規模を有し、その屋根裏に2層の空間を収めた建ちの高い入母屋造茅葺きで覆われた大型の養蚕農家である。その床上部分は10畳敷きの座敷を2間続きとし、一般の民家の2倍はあると思われる土間部分には上手・下手の二つの出入口が設けられており、格式ある家としての構成をもっている。

幕末から明治にかけて進展した多摩地域における民家の様式・技法が顕著にみられる。

主屋の東側及び北側において、後世の改造・増築等がみられるものの、太い差し鴨居などを多用した柱の省略や上屋柱から出した腕木を側柱で支えるセガイ造など、多摩地域の民家として幕末から明治初期にかけて進展した様式・技法が顕著にみられる。

(2) 土蔵

規模や様式などにおいて多摩地域の特色を確認できる。

土蔵は、規模や様式などにおいて多摩地域で最も一般的な置き屋根の土蔵造の建物である。土蔵は、『多摩市史』によれば「穀倉」と記載されており、正対して立つ主屋とともに上層農家建築として欠くことのできない要素となるものである。

(3) その他の価値

主屋や土蔵が原位置を保ち、周辺環境とともに「多摩の原風景」としての景観を形成している。

農村社会から多摩ニュータウン建設に伴う開発によって発展を遂げる中、多くの古民家は姿を消し、残されたものも移築されたが、川井家住宅は主屋・土蔵ともに、建築当初の場所にある続けている。敷地は形を変えたが、シダレザクラ（市指定天然記念物）や鶴牧西公園内の竹林、雑木林、水田、流れなどとともに多摩ニュータウン開発以前の「多摩の原風景」としての景観を形成している。

敷地内にシダレザクラ（市指定天然記念物）が生育する。

推定樹齢200年以上とされるシダレザクラ（市指定天然記念物）は、主屋や土蔵、竹林や雑木林とともに、「多摩の原風景」を形成する構成要素のひとつとなっている。

第5節 文化財保護の経緯

1 保存等の履歴

主屋、土蔵、シダレザクラ（市指定天然記念物）における登録及び指定に係る調査や経緯等は以下のとおりである。

表3：保存等の履歴

年月	内容
昭和48（1973）年5月	鶴牧西公園隣接のシダレザクラを市指定天然記念物として指定
昭和50（1975）年	新井清氏・小坂広志氏による多摩市民家第一次調査（所在確認調査）
昭和51（1976）年 昭和52（1977）年	工学院大学山崎弘研究室による多摩市民家第二次調査・本調査（聞き取り、実測） 多摩市教育委員会 昭和54年 『多摩市文化財調査資料 民家編』
平成3（1991）年 平成4（1992）年	『多摩市史 民俗編』編さん時調査 多摩市 平成6年 『多摩市史叢書(9) 多摩市の民俗（衣・食・住）』
平成19（2007）年3月	横浜国立大学工学部大野敏研究室による東京都近代和風建築調査（聞き取りなど） 東京都教育委員会 平成21年 『東京都近代和風建築総合調査報告書』
平成23（2011）年4月	シダレザクラ、土蔵とシダレザクラ周辺の土地（50㎡）が多摩市の所有となる
平成25（2013）年2月	土蔵とシダレザクラ周辺の区域を鶴牧西公園の都市計画公園に追加
平成26（2014）年1月	土蔵周辺の土地が多摩市の所有となる
平成30（2018）年6月	首都大学東京（現東京都立大学）都市環境学部建築学科 山田幸正研究室による国登録有形文化財の申請に向けた建築調査（実測など） 山田 正幸 平成30年 『平成30（2018）年度多摩市川井家住宅主屋及び旧川井家土蔵建築調査報告書』
令和2（2020）年4月	主屋、土蔵が国登録有形文化財に登録
令和5（2023）年11月	主屋と主屋周辺の土地が多摩市の所有となる

2 活用履歴

活用については、これまで個人宅であったため、外観の公開のみとなっている。川井家住宅とシダレザクラ（市指定天然記念物）が形成する景観は、市内では希少な「多摩の原風景」を残した場所であると同時に、特に桜の盛りの時期には多くの来訪者が訪れる桜の見どころスポットとなっている。



シダレザクラ（市指定天然記念物）と川井家住宅

第2章 保存管理計画

第1節 保存管理の現状

1 保存状況

保存活用計画の作成にあたり、令和6（2024）年8月に主屋及び土蔵の各部材の腐朽・破損状況等について調査を行った。なお、今回の調査は目視により確認できる範囲で実施しており、今後詳細な調査を行ったうえで必要な修理について検討する必要がある。

（1）主屋の現状

主屋は、建築以降、旧所有者が居住し、寄附受領後は多摩市が適切に維持管理してきたため、全般的に見て大きな沈下や傾斜、ねじれはないが、建築後約140年を経過していることから、建物全体が経年劣化している状況にある。

比較的良好な部位でも、部分的に腐朽及び破損が見られ、今後の活用にあたっては、内容に応じた補修が必要である。特にオロシや背面廊下部分については、軸部、床組、軒廻り、屋根の腐朽・破損が甚だしい。これらは台所、味噌部屋、洗面所、風呂など水使用に供されていたことに起因している。以下に腐朽・破損状況の概要を整理する。

表4：主屋腐朽・破損状況の概要

部位	腐朽・破損状況及び必要と想定される対応	写真
基礎	地盤は比較的安定しており、柱礎石（自然石）の沈下や割れは見られないが、特にオロシの柱礎石の据付が不安定で柱の沈下や傾斜につながる恐れがある。また、柱間の狭間石がなく、雨水が流入し、床組の腐朽に影響がある。活用にあたっては修理が必要である。	 オロシの基礎廻り
軸部	柱や差し鴨居は大材が使用されており、軸部材は比較的良好であるが、柱の下部、土台、差し鴨居に蟻害による腐朽が見られ修理が必要である。内部柱と差し鴨居の接合部が一部腐朽や材の変形により、口開きやズレが生じて、差し鴨居が落下する危険性があり、緊急的な補強が必要である。	 差し鴨居の蟻害、ズレ

部位	腐朽・破損状況及び必要と想定される対応	写真
床組	<p>床束、大引、根太は全体に腐朽し、床束に根がらみがなく傾いて、束石とのズレがあり、不安定な状態にある。特にオロシは腐朽が甚だしく床が抜け落ちている箇所も見られ、建物の活用にあたって修理が必要である。</p>	 <p style="text-align: right;">根太の腐朽</p>
軒廻り	<p>セガイや垂木は比較的良好であるが、セガイ尻の鼻栓が抜けており緊急的な補強が必要である。また、化粧裏板のズレや外れなどの一部破損には補修が必要である。</p>	 <p style="text-align: right;">南面セガイ造化粧裏板のズレ</p>
小屋組	<p>小屋組材は比較的良好であるが、蚕室下層の切又首の上部が梁から完全に外れている箇所が多く見られ、また背面側柱の切又首の下部もズレ落ちている箇所もあり、緊急的な補強が必要である。このほか蚕室上層の床板が腐朽しており、活用にあたっては修理が必要である。</p>	 <p style="text-align: right;">蚕室下層切又首と敷梁の外れ</p>
屋根	<p>内部に茅が存置されているが、虫害等により腐朽が進行し、セガイの軒先の腐朽につながる恐れがある。また、垂木竹・屋中竹は比較的良好であるが、藁縄は腐朽している。</p> <p>現在茅葺の上に被覆されている瓦型金属板に大きな雨漏れの恐れはないが、金属板も劣化している。緊急性は低いが、屋根の葺き替えの時期を検討する必要がある。</p>	 <p style="text-align: right;">茅の腐朽</p>
天井	<p>縁天井板に雨漏れによる染みが見られる。建物の活用にあたって修理が必要である。</p>	-

部位	腐朽・破損状況及び必要と想定される対応	写真
建具	全体に建付けが悪く、隙間があり、開閉が困難な建具が多くある。また、ガラスが割れている建具もある。カミドマ正面出入口は緊急に修理する必要があり、建物の活用にあたっては全体の建具に補修が必要である。	 <p>フロ南面ガラスの破損</p>
壁	南面外壁の漆喰壁は一部、剥落、浮き、散り切れが生じている。また、西・北・東面の外壁下見板は塗装されているが、塗装の劣化が著しく、カビや腐朽、割れ、反りが見られる。建物の活用にあたって補修が必要である。	 <p>南面漆喰壁の剥落</p>

(2) 土蔵の現状

土蔵は、建築以降、旧所有者及び寄附受領後は多摩市教育委員会が適切に維持管理してきたため、全般的に見て大きな沈下や傾斜、ねじれはなく、建物の保存に緊急性の高い課題は少ない。しかし、建築後約 100 年を経過していることから、建物全体が経年劣化している状況にある。以下に腐朽・破損状況の概要を整理する。

表 5 : 土蔵腐朽・破損状況の概要

部位	腐朽・破損状況及び必要と想定される対応	写真
基礎	基礎石に大きな沈下は見られないが、柱位置と基礎石がズレている箇所が見られる。南面、東面は犬走や雨落溝がなく、外の地面と同高となっている。緊急性は低いが、建物の保存にあたり、犬走の盛土、犬走より外の地面のすき取りが必要である。	 <p>東面外観基礎廻り</p>
軸部	柱の下部や土台に防蟻・防虫処理が施された形跡があるが、なお土台や柱等に蟻害・腐朽の進行が認められる。緊急的に防蟻・防虫処理を施す必要がある。特に正面入り口の土台、敷居廻り、2階の窓敷居の腐朽が著しい。2階床板の板掛け（際根太）、根太、窓上框にも虫害による腐朽が見られる。活用にあたっては修理が必要である。	 <p>土台の腐朽</p>

部位	腐朽・破損状況及び必要と想定される対応	写真
軒廻り	全体に比較的健全であるが、破風板の破風尻は腐朽し、屋根下地板のスキが見られる。緊急性は低いですが、補修する必要がある。	 <p data-bbox="1066 544 1369 568">破風尻小口割れ、養生金属発錆</p>
屋根	大きな雨漏れは無いが、カラー鉄板は全面錆が生じ、劣化している。緊急性は低いですが、葺き替えの時期を検討する必要がある。	 <p data-bbox="1217 887 1369 911">屋根の劣化状況</p>
造作	1階出入口木製片引戸、2階木製片引窓の腐朽が著しく、敷居の腐朽もあり、開閉が困難な状況にある。活用にあたっては修理が必要である。	 <p data-bbox="1155 1227 1369 1252">1階木製片引戸の劣化</p>
壁	全体に比較的良好である。	-
その他	東側の屋根面に枝葉が覆ってカラー鉄板の傷みや、害獣の侵入（蝙蝠の糞被害あり）等悪影響を与えている。緊急的に、屋根に影響のある樹木の枝払いが必要である。	-

2 管理状況

旧所有者より寄附を受け多摩市の所有となってからは、主屋・土蔵の管理は多摩市教育委員会が行っている。現状、内部公開などの利活用には至っておらず、基本的に人の出入りはない状態である。日常管理に加え、清掃、通風、除草及び庭の管理など維持管理を実施している。

防火対策は熱感知式警報装置及び消火器を設置しており、夜間管理体制を含め、警備会社による機械警備も設置している。

防犯についても、両建物とも施錠管理及び機械警備により管理しており、さらに土蔵周りにはシダレザクラ（市指定天然記念物）まで含んだ形で立入防止柵を設置している。

第2節 保護の方針

川井家住宅は多摩丘陵の里山で営まれた大型の養蚕農家である。主屋は、増築・改修を行いながらも建築当初からの生活空間が残っており、土蔵とともに多摩地域における建築の様式・技法が顕著にみられることが特徴となっている。昭和50年代に多摩市教育委員会により初めての民家調査を行っており、多摩ニュータウン開発に伴い大きく生活様式が変わりつつある中で、養蚕農家としての最終的な姿を記録した。そこで、建築当初の資料がなく、当初の姿に復原することが困難なため、主屋・土蔵の主要な構造・建材は保存を基本とし、保存管理及び活用内容に応じて改修していく。ただし、改修にあたっては、調査を行った昭和50年代の意匠等に配慮する。

川井家住宅の適切な保存と活用のため、以下のとおり部分及び部位を設定して、保護の方針を定める。なお、基準の設定は「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」（平成11年3月、文化庁文化財保護部）を参考とする。

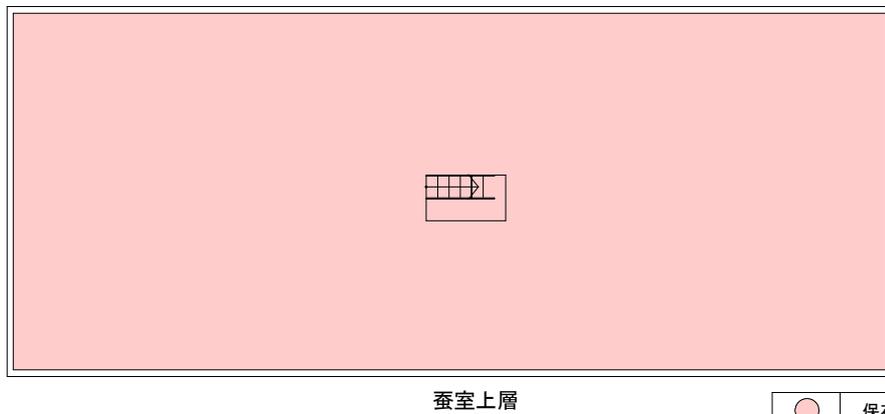
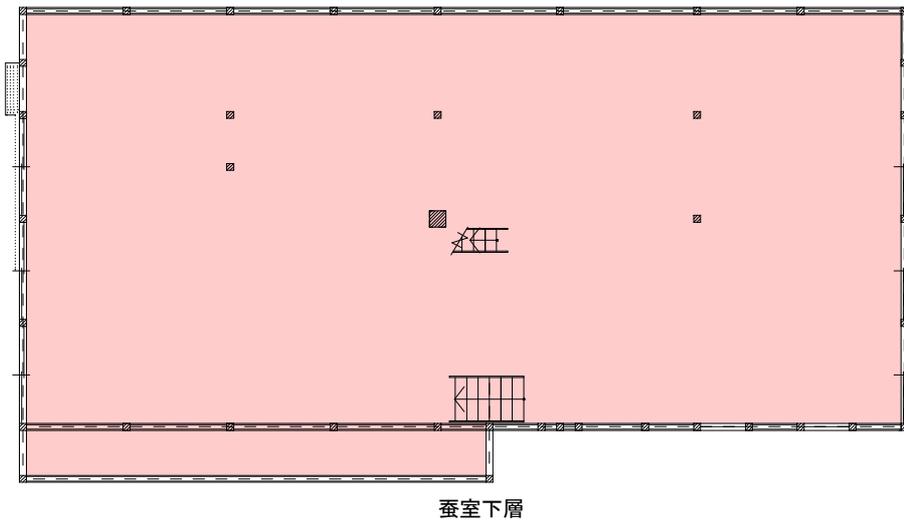
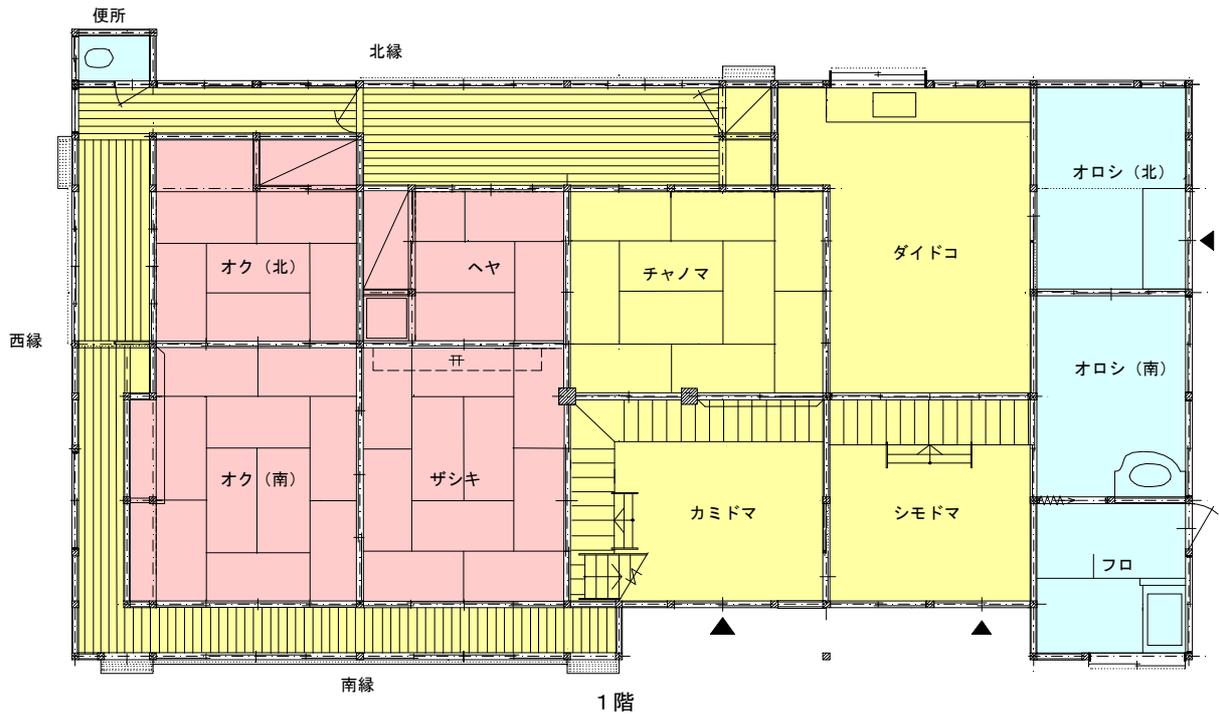
1 部分の設定と保護の方針

「部分」とは、屋根、外装、各部屋などを単位とし、各々について「保存部分」、「保全部分」、「その他部分」を設定し保護の方針を定める。なお、「部分」の設定にあたっては意匠及び機能の重要性和今後の活用計画等を考慮し、今後の設計や工事において新たな痕跡や破損が明らかになった場合は、適宜見直しを行うこととする。

具体的には、次のとおり部分を設定して保護の方針を定めるものとする。

表6：部分の設定と保護の方針

区分	内容	保護の方針
<p>■保存部分 文化財の価値を守るために保存が要求される部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築当初の特徴的な構造や意匠などが残っている（推定を含む）部分 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状維持を原則とする。 ・構造補強や防災設備などの改変を行わざるを得ない場合は、文化財の価値の保存に十分な配慮を行う。
<p>■保全部分 厳密な保存を必要とせず、全体としての価値を損なわない改変が許容される部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・増築または改造されている部分で、公開活用のために必要な機能を付加できる部分 ・保存活用において旧状に復することを検討する部分 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状変更については、文化財の価値を損なわないことを前提として、必要性和内容に応じて決定する。 ・現状を変更する場合には、保存部分の意匠との兼ね合いに配慮する。
<p>■その他部分 上記以外で、公開活用のために改変が許容される部分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・増築及び比較的近年に改修されており、公開活用のために大きな改変を許容する部分 	<ul style="list-style-type: none"> ・「部位」の基準と保護の方針を踏まえることを前提として、公開活用のための整備を許容する。 ・現状を変更する場合には、保存部分の意匠との兼ね合いや景観に配慮する。



	保存部分
	保全部分
	その他部分



図 18 : 部分の設定平面図 (主屋内観)



主屋外観（南面）の設定



主屋外観（東面）の設定



主屋外観（北面）の設定①



主屋外観（北面）の設定②



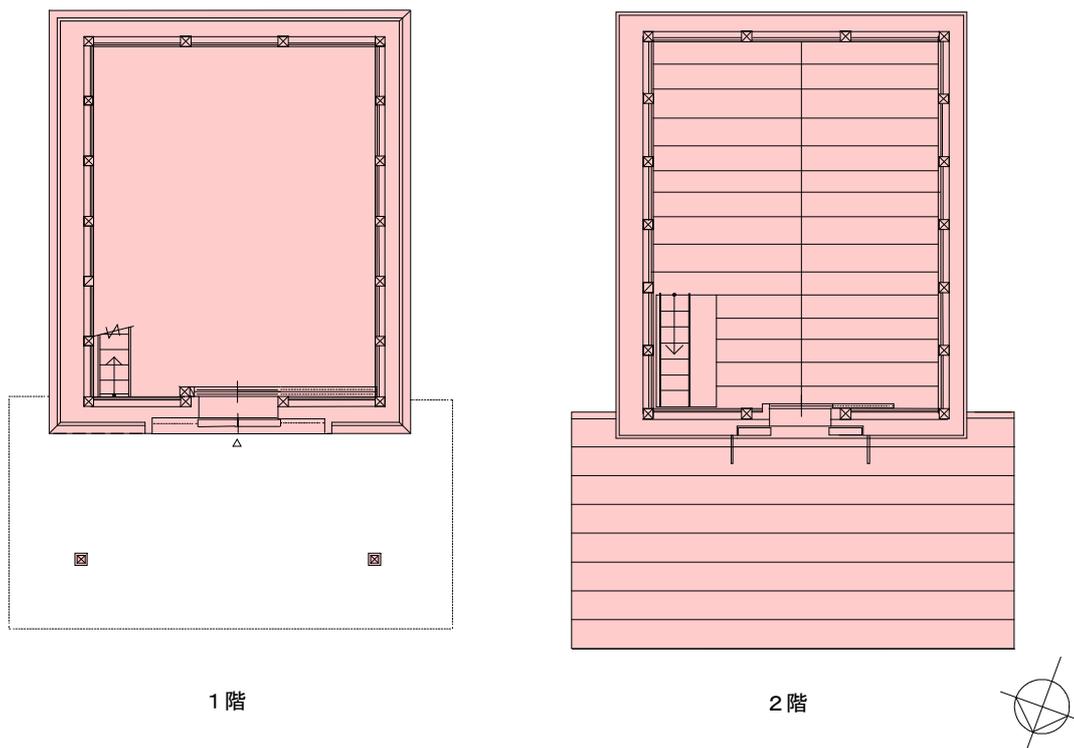
主屋外観（西面）の設定①



主屋外観（西面）の設定②

●	保存部分
●	保全部分
●	その他部分

図 19：部分の設定（主屋外観写真）
※屋根、外装等の設定は後述の部位の設定を参照



1階

2階

図 20 : 部分の設定平面図 (土蔵内観)



土蔵外観 (北面・西面) の設定



土蔵外観 (南面・東面) の設定
※東面は西面と同様保存部分とする。

●	保存部分
●	保全部分 (該当なし)
●	その他部分

図 21 : 部分の設定 (土蔵外観写真)

2 部位の設定と保護の方針

「部位」とは、一連の部材等（室内の床面、壁面、天井、開口部建具等）を単位として設定される。各々について基準1～3を設定し、保護の方針を定める。

基準1（「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」の基準1）

主要構造材、建築当初の部材が残存している部位。

（保護の方針）

原則として材料自体の保存を行う。ただし、腐朽・破損によりやむを得ず変更する場合は最小限の範囲とし、元の材料と同じ形状・材質・色彩のものを用いる。

基準2（「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」の基準2・3）

定期的に材料の取替等を行う修理が必要とされる部位。もしくは、当初の部材が変更されているが、意匠として調和のとれている部位。

（保護の方針）

現状や機能、意匠を総合的に鑑みて、改変の必要性及び内容を検討する。修理等を行う際には、材料の形状・材質・仕上げ・色彩を保存し、機能向上などの理由で仕様の変更が必要になる場合は、元の意匠（デザイン）との整合を図る。

基準3（「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」の基準4・5）

近年の改変もしくはあらたに設置された部位。もしくは、建築基準法等の各種法令に適合させるために改変が必要とされる部位。

（保護の方針）

所有者等の自由裁量に委ねられるが、文化財全体の雰囲気損なわないよう配慮する。

第3節 管理計画

1 管理体制

川井家住宅は所有者である多摩市が多摩市及び多摩市教育委員会が定める各規則等に基づいて管理する。

管理体制は、建物の管理（多摩市教育委員会教育部教育振興課）と公園敷地の管理（多摩市環境部公園緑地課）とで所管部署が異なるため、表7にまとめる。川井家住宅の維持管理にあたっては、両課で常に連携して行い、必要に応じて他の関係部署との調整を図る。整備完了後、公開する際はその内容に応じて管理体制を見直すものとする。

表7：管理分担表

項目	所管部署		備考
	教育部 教育振興課	環境部 公園緑地課	
建造物の維持管理・修理	○	—	
土地や周辺環境の維持管理・整備	—	○	
防災・防犯点検	○	—	
方針・計画の策定	○	—	
法に規定する手続き (申請・届出等)	○	○	文化財に関する手続きは教育振興課で行い、公園に関する手続きは公園緑地課が行う。

2 管理方法

(1) 保存環境の管理

計画区域内の各建物とその周辺を常に清潔な環境として保持し、適切かつ良好な状態を維持する。以下に、その管理方法を記載する。

ア 清掃・整頓に関する事項

建物内は、来訪者が快適に利用できるよう日常的に清掃を実施する。敷地内は、除草、植栽の剪定、落葉の清掃等を行う。

運営・維持管理に必要な備品類を保管するスペースとして建物内の一部を利用する場合は、必要最低限の備品を選定し、整理整頓のうえ保管する。

イ 日照・通風の確保に関する事項

建物内部は定期的に建具を開放し、室内の通風と換気を行う。なお、夏場の直射日光や強い紫外線により内部の仕上材等に影響を与えることが想定される場合は、遮光の措置を講じる。また、建具の開閉は金具類を含めて丁寧に取り扱い、季節や天候により適宜、調整することとし、台風等の荒天時には開放は行わない。

ウ 蟻害・虫害・腐朽防止に関する事項

蟻害防止のため、計画区域内の枯れ木は放置せずに伐採・伐根を行う。蟻害・虫害・腐朽等が確認された場合には、防腐・防虫処理を行う。また、定期的に防蟻処理業者からの再処理時期の連絡を受け、業者による現場確認を行ったのち、再処理を行う。

エ 風水害に関する事項

台風等の荒天時には、外部にある備品等が建造物に影響を及ぼさないよう回収・撤去し、被害防止のための可能な応急措置を施す。計画区域内の排水施設については、泥や落葉、ゴミの堆積が生じないよう適切な状態を維持する。

風水害の警戒解除後に各建物や計画区域内の植栽、外構等の景観及び設備について破損が生じていないか点検を行う。風水害により建物等に影響が生じた場合には、状況を撮影するなどの記録をとり、必要な処置を講じる。

オ き損・盗難・防火等の事故防止に関する事項

機械警備による建物管理とともに、管理者等が適宜、巡回し、建物や計画区域内の出入口の戸締まりを徹底する。また、防火のため、建物周辺の可燃物の管理に留意する。

(2) 建造物の維持管理

日常の手入れや点検など、維持管理のための措置について、下記の一覧表に基づき実施する。修繕を行う際は記録を作成し、今後の保存修理の参考資料とする。また、部材の取替を伴う修繕を行う場合には、旧材を保管するよう努める。

表8：日常の点検項目及び維持の措置一覧

部分	点検項目	維持の措置
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの劣化、亀裂等 ・建物周囲の雑草等の繁茂状況 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの破損部の補修 ・雑草等の除去
基礎・床下・縁廻り	<ul style="list-style-type: none"> ・草木類の発生及び繁茂状況 ・植栽の状況 ・床下換気口周囲の状況 ・礎石等の不同沈下 ・蟻害、腐朽 	<ul style="list-style-type: none"> ・草木類の除去及び清掃 ・植栽の剪定 ・換気口周囲の遮蔽物等の除去 ・防腐・防蟻処理
外壁・内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・板壁及び木部の腐朽、割れ、緩み、脱落等 ・土壁及び漆喰壁の亀裂、剥落、汚損 	<ul style="list-style-type: none"> ・破損部の補修 ・汚損部の清掃 ・破損部の注意喚起
床・畳	<ul style="list-style-type: none"> ・床板の摩耗、傷、ささくれ、緩み ・畳表及び縁の劣化、畳床の緩み 	<ul style="list-style-type: none"> ・破損、劣化、汚損部の補修、取替 ・破損部の注意喚起 ・重量物の持ち込み制限及び移動時の注意喚起

部分	点検項目	維持の措置
屋根・雨樋	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根葺材の乱れ、取付き箇所 ・金属板の錆、劣化等 ・雨漏りの有無 ・雨樋の排水状況の確認 ・雨樋の劣化、破損、脱落 ・雨樋内の堆積物状況 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根破損部の補修 ・雨樋破損部の補修 ・雨樋内の堆積物の清掃、除去
木軸部	<ul style="list-style-type: none"> ・目視できる範囲の蟻害、腐朽、仕口の緩み等の破損 	<ul style="list-style-type: none"> ・破損部の補修 ・防腐・防蟻処理 ・破損部の注意喚起
建具	<ul style="list-style-type: none"> ・開閉状況 ・木部の破損、留め釘の浮き ・ガラスの割損 ・金具の緩み、発錆、汚損、欠失 ・塗装の亀裂、剥落等 ・敷居溝の塵芥 ・障子紙・襖紙の劣化及び破損 	<ul style="list-style-type: none"> ・建付け調整、締め直し ・木部の補修、留め釘の打ち直し ・ガラスの取替 ・金具への施油、破損部の取替 ・塗装の塗り直し ・敷居溝の清掃 ・障子紙・襖紙の張替
金具類	<ul style="list-style-type: none"> ・可動状況 ・緩み、発錆、汚損、欠失 	<ul style="list-style-type: none"> ・破損部の補修 ・施油、錆止め、再塗装 ・汚損部の除去
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・カーテンの劣化、汚損 ・照明器具等の消耗品 	<ul style="list-style-type: none"> ・クリーニング、取替、補修

(3) その他

整備工事での発見物、保存部材などは、建築の経緯を表す貴重な資料であり、保存に努めるとともに、散逸することがないように保管資料リストを作成するなど管理を徹底する。

第4節 修理計画

修理措置については、本計画の策定から、公開活用の検討、保存修理工事の詳細設計、資金調達など年数を要すると思われることから、当面必要となる維持管理等の措置と今後の保存修理計画に分けて記載する。

1 当面必要となる維持管理等の措置

(1) 主屋

- ア 防蟻処理業者による蟻害状況の把握をしたうえで、被害が進行している状況が明らかとなれば、至急防腐・防虫工事を実施する。
- イ カミドマとザシキ境、ザシキとオクザシキ境の柱と差し鴨居に口開きが見られることから支柱を立て補強する。
- ウ 蚕室下層の切又首の上部が繫梁と外れ、下部が側柱から外れている箇所が多く見られるため、構造補強を施す。
- エ 床組、特にオロシ部分の床組を点検したうえで、必要があれば補強し、合板を敷き直す。
- オ 軒の化粧裏板の外れている箇所を塞ぐ。
- カ カミドマ出入口のほか外廻りの建付けの悪い箇所を直し、施錠措置を行う。
- キ ガラス窓が割れて欠失している箇所を塞ぐ。
- ク 軒樋は取り付け直す。
- ケ 主屋の犬走、雨落ち部分とその外周の地面が同じ高さになっており、雨水が建物床下に流入しないよう仮設の溝を設ける、もしくは周囲の土のすき取りなどを行う。

(2) 土蔵

- ア 防蟻処理業者による蟻害状況の把握をしたうえで、被害が進行している状況が明らかとなれば、至急防腐・防虫工事を実施する。
- イ 屋根を覆う樹木の枝払いを行う。
- ウ 建物周囲の犬走り、雨落ち部分より外周の土のすき取りを行う。

2 今後の保存修理計画

(1) 主屋

主屋は、建築後約 140 年を経て建物全体が経年劣化していることから、早急に耐震基礎診断を実施し、保存修理の内容を詳細に検討する必要がある。

なお、一般的な民家の場合、柱に四方から差し鴨居などが複雑に組み込まれており、一度解体すると接合部の柄や仕口の強度、安定性に影響が出るため、半解体修理工事を実施する事例が多く、主屋の場合もこの修理手法をとる可能性が高い。

(2) 土蔵

土蔵は目視で実施した耐震予備診断では耐震的に概ね健全とみなされるが、桁間の梁が無いことや不同沈下が認められることから、耐震基礎診断を実施し、保存修理内容を検討する必要

がある。

修理形態について、土壁、板壁の内部の部材や、壁下地の腐朽・破損程度によっては、半解体修理工事の手法で実施する必要があると考えられる。

(3) 保存修理を実施する前に検討する事項

- ア 主屋、土蔵とも「耐震基礎診断」及びその判定結果によっては、さらに「耐震専門診断」を行い耐震補強案の策定を行う。詳細は第4章第2節にて述べる。
- イ 建築後の改造の内容を十分に把握して建物の復原考察を行い保存修理を行う。
- ウ 土蔵については当初の屋根葺き材や、正面出入口及び2階窓の開閉の状態を検討する。内部の壁板を一部解体し土壁の保存状況を確認する。
- エ 土蔵の敷地は土砂災害特別警戒区域に指定され、また主屋の敷地も土砂災害特別警戒区域に近接していることから、計画区域の東側や南側の山崩れ対策、地盤の補強対策、全体の排水対策の検討を行う。
- オ 土蔵南東側のシダレザクラ（市指定天然記念物）の保存方法及び建物への影響について検討する。

第3章 環境保全計画

第1節 環境保全の現状と課題

1 環境保全に係る現状

(1) 周辺環境

鶴牧西公園内に所在する川井家住宅はなだらかな丘陵地の西側裾野の平地に所在し、敷地全体としては南に向かって開いている。敷地の北西側には水路（乞田川）が流れ、北東側にあるコンクリート擁壁の上には竹林が広がっている。また、敷地の西隣は宅地となっており、さらに西には鶴牧西公園の施設として農家風休憩施設が建てられている。

(2) 敷地内

敷地内には、主屋・土蔵のほか主屋西側に昭和末から平成の初頭に建てられた木造在来建築の物置がある。また、主屋正面の庭、主屋背面（『多摩市史』では「ウラノニワ」とされる）、土蔵周りに低木から高木まで様々な樹木が植えられている。特に主屋正面の庭にはゴヨウマツ、キャラ、ヒノキなど格式高い庭木が植えられており、ザシキ及びオク（南）と一体となって接客空間を形成していたと考えられる。また、主屋南縁からは、土蔵及びシダレザクラ（市指定天然記念物）、その奥に鶴牧西公園の水田を含めた谷戸の景観を眺めることができる。土蔵南のシダレザクラ（市指定天然記念物）は鶴牧西公園の一部として整備されているが、旧所有者から令和5（2023）年に取得した主屋周辺の土地は、都市計画事業用地として今後の対応となる。

排水回りについては、主屋南側と東側の擁壁下にU字溝が設置されており、南側にはグレーチング蓋があるが発錆が確認される。また、掃除口蓋は割損しているものが見られる。

そのほか、敷地内には主屋に向かってコンクリートのアプローチが延びており、主屋と土蔵の間には現況上の鶴牧西公園との境としての柵が設けられている。



物置



主屋を南側から望む



土蔵を北西側から望む



主屋南側からの谷戸の景観を望む



鶴牧西公園の水田

2 環境保全に係る課題

今後、川井家住宅の保存と活用を図るうえで、文化財への影響等を考慮した樹木等の管理、公園の景観・環境との調和、安全性の向上といった課題が挙げられる。具体的には物置の取り扱いや南西の宅地との境界におけるプライバシー保護及び景観に配慮した囲障の設置を検討する必要がある。また、主屋南縁から庭や谷戸の景観を眺めた際に、鶴牧西公園との境界柵が景観阻害の要因となっているため、鶴牧西公園との一体的な景観形成が図れるよう取り扱いについて検討する必要がある。

樹木等については、庭をはじめとして敷地内のシダレザクラ（市指定天然記念物）を含めた周囲の景観と建物の保存に配慮した管理が求められる。

建物周囲及び敷地全体の排水については、側溝の整備や土のすき取りを行うなど、適切な排水処理を検討する必要がある。

第2節 環境保全の基本方針

文化財の価値と周囲の環境について、一体的に保全を図る観点から、基本方針を以下のように定める。

◇基本方針1

文化財の保護に必要な環境を整える。

建物の保存に影響を及ぼす樹木や排水回り等について、適切な整備を行っていく。

◇基本方針2

「多摩の原風景」を目指した景観形成を行う。

保存と活用にあたっては、庭の整備を含む樹木等の管理や周囲の景観に調和した施設整備を行い、鶴牧西公園と一体的かつ「多摩の原風景」を目指した景観形成を行う。

第3節 区域の区分と保全方針

計画区域を以下に示す標準的な区域の区分に準じて保全方針を定める。

表9：区域の区分と保全方針

区域の区分	保全方針
<p>■ 保存区域 国登録有形文化財である主屋・土蔵が存する区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> 原則として新たに建造物等を設けず、土地の形質の変更は主屋・土蔵の保存管理もしくは防災・防犯上必要な場合に限る。
<p>■ 保全区域 歴史的な景観の中心要素であるシダレザクラ（市指定天然記念物）を保存する区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に建造物等の新築・増改築及び土地の形質の変更は、シダレザクラ（市指定天然記念物）の保存もしくは防災・防犯上必要な場合に限る。
<p>■ その他区域 上記以外で、保存上(防災・防犯設備等)及び生活上(バリアフリー設備、外構の各種舗装を含む)必要な整備を行うことのできる区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> 保存と活用に係る整備の際は全体の景観に配慮する。

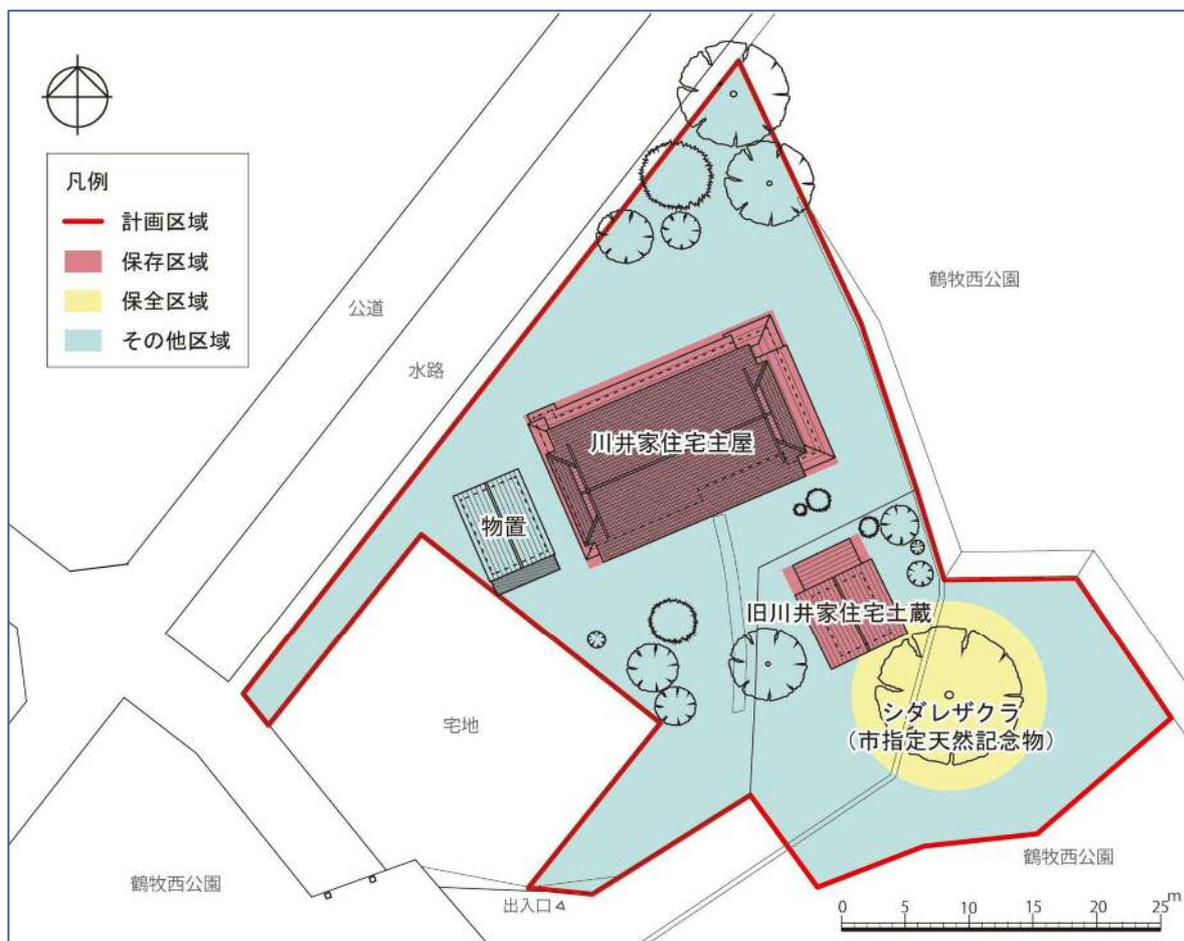


図22：区域区分図

※保全区域はシダレザクラの保存のために必要な範囲とするが、図面では簡易的に樹冠とその周辺範囲のみの表示としている。

第4節 建造物の区分と保護の方針

計画区域内に所在する国登録有形文化財以外の全ての建造物（工作物を含む）について、以下の区分と保護の方針を設定する。以下の建造物等の保護の方針としては、原則として関係法令及び関係計画に基づき、所管機関の指導・助言を得て保護に努めることとする。

表 10：建造物の区分と保護の方針

区分	該当する建造物	保護の方針
■保存建造物 保存区域に所在する建造物	該当なし	—
■保全建造物 保存建造物以外で、歴史的景観や環境を構成する建造物	該当なし	—
■その他建造物 上記以外の建造物	物置	公開・活用にあたり備品や資料等を保管する管理施設としての活用を検討するが、不要な場合は撤去も検討する。
	樹木支柱	樹木及び支柱の状態を定期的に確認し、必要に応じて適正な支保工を実施する。
	主屋と土蔵とを隔てる柵	見学者の動線を考慮しながら取り扱いを検討し、必要に応じて撤去する。
	アプローチ及び排水施設	公開・活用にあたり、破損状況に応じて修理を検討する。なお、修理の際は周囲の景観を損なわないよう色彩や材質等に留意する。
	コンクリート平板	不要な場合、シダレザクラ（市指定天然記念物）の保存へ配慮しながら撤去を検討する。
	門扉、分電盤、水道、電気ハンドホール	周囲の景観に配慮しながら適切な維持管理を行う。

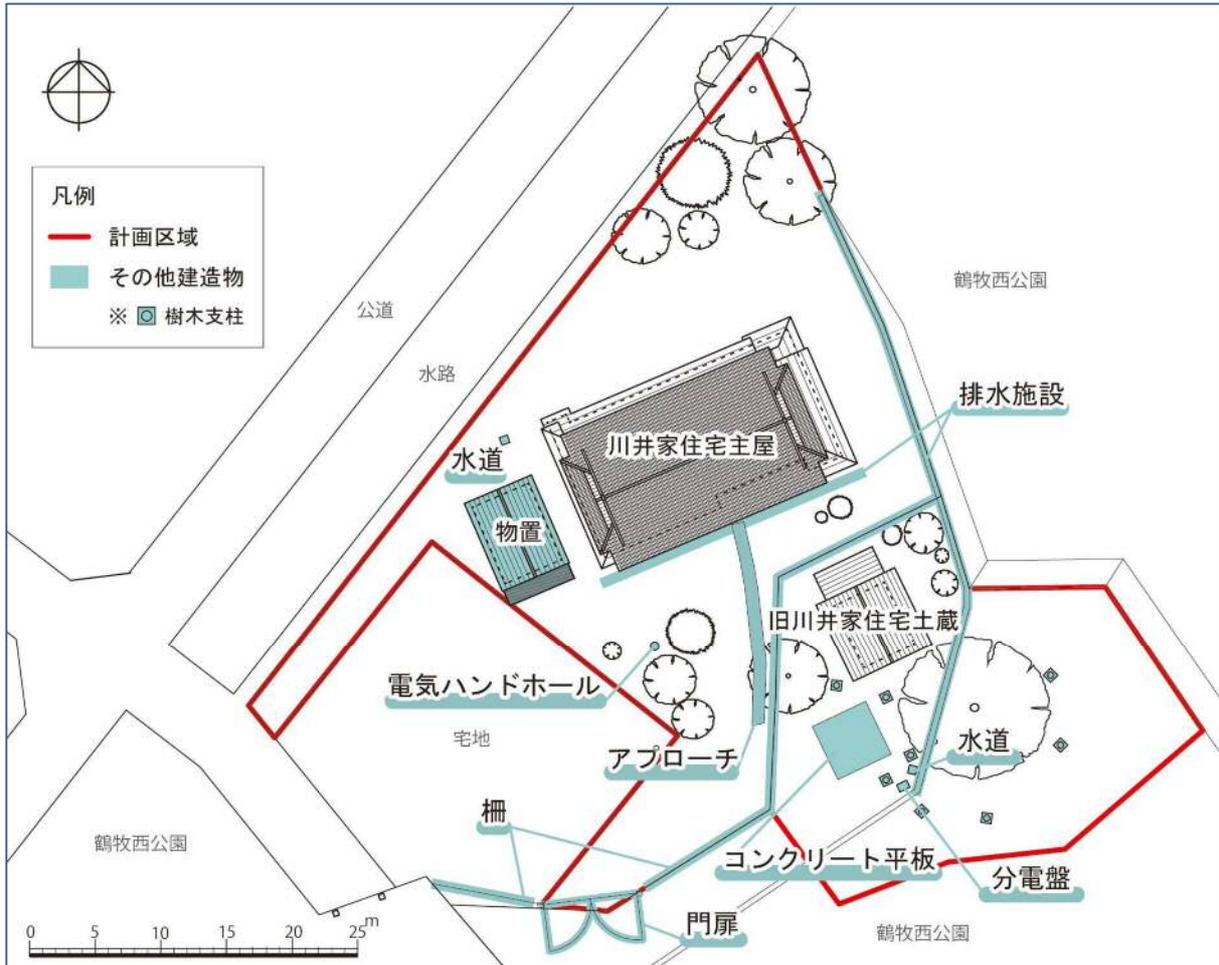


図 23 : 建造物の区分図

第5節 樹木の保全方針

1 計画区域内の樹木

計画区域内には、低木から高木まで様々な樹木が植えられ、四季折々の風景を生み出している。主屋正面の庭にはゴヨウマツ、ナンテン、ツツジ、アジサイといった代表的な庭木が植えられており、主屋背面には水路に沿ってクスノキ、カシ、イトヒバ等の中高木が並んでいる。また、土蔵周りにはシダレザクラ（市指定天然記念物）のほか、サザンカ、ツバキ等の庭木や、食用となるカキやウメが植えられている。計画区域内の主な樹木配置は図24のとおりである。

図8に示すとおり、『多摩市史叢書(9) 多摩市の民俗（衣・食・住）』にて平成3～4（1991～1992）年頃の敷地の様子が確認できるが、その時点から多少の変化が見られる。



図24：主な樹木位置図

2 今後の対処方針

計画区域内にあるシダレザクラ（市指定天然記念物）は、多摩市文化財保護条例に基づき適切に保存するとともに、川井家住宅と一体的に保護を図っていく。

その他の樹木については、主屋や土蔵、シダレザクラ（市指定天然記念物）などの文化財への影響や、周辺環境や景観への影響を考慮したうえで、整備の内容に応じて保存や伐採の検討を行う。

第6節 防災上の課題と対策

1 防災上の課題

計画区域の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている。詳細は第4章第4節にて述べる。

樹木等に関しては、建物に抵触し影響を及ぼしていると思われるもののほか、主屋・土蔵の活用を考えた際の動線に支障をきたすものが確認される。文化財の保存と活用への影響と景観保全の双方を考慮したうえで植栽の管理に努める。

2 当面の改善措置と今後の対処方針

大雨や台風の際、樹木の枝葉による各建物の雨樋や排水溝等が排水不良を起こさないよう計画区域内の排水施設は定期的な点検を行う。また、排水施設が目詰まり及び土等の堆積が見られる場合は適宜清掃を行う。

植栽については既に確認される危険木は撤去等の処理を検討し、今後敷地全体の植栽を調査したうえで定期的な剪定管理と大雨や台風時には被害確認を実施する。

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現状と課題

(1) 当該文化財の燃焼特性

主屋は木造であり燃焼性が高い。また、屋根の表面は金属板葺だが、内部に茅葺きが残されているため、燃焼性が高い。

土蔵は外壁が土壁、屋根が金属板葺と燃焼性は低い、内部は木造であるため燃焼性が高い。

(2) 延焼の危険性

主屋は周囲に空間があるが、西側に物置及び樹木が近接している。さらにその南西には民家が近接しており延焼が懸念される。

土蔵においても周囲に樹木が近接しており延焼が懸念される。

(3) 防火管理の現状と利用状況に係る課題

主屋、土蔵ともに熱感知式警報装置及び消火器を設置しているが、屋外消火栓等の消火設備は整備していない。また、常駐の管理者がおらず、かつ、樹木により周囲から十分に目視できないため異常の早期発見と初期消火に対する検討が必要である。

2 防火管理計画

(1) 防火管理体制

川井家住宅の防火管理は多摩市教育委員会教育部教育振興課または施設管理者が行うこととし、以下で「管理者」として示す。建物の用途や収容人数によっては消防法第8条第1項に基づく「防火管理者」を選任し、防火管理者に防火管理に係る「消防計画」を作成させ、防火管理上必要な業務を実施させる必要があるが、基本的に非公開としている現況においては、該当しない。整備完了後の公開にあたっては、その内容に応じて防火管理体制を見直すものとする。

(2) 防火管理区域の設定

防火管理の対象区域（以下、「防火管理区域」という。）は、計画区域内とする。ただし、整備完了後の公開にあたっては、その内容に応じ所轄消防署の指導を得て改めて定めることとする。

(3) 防火環境の把握

防火管理区域に存在する建造物の中では、主屋西側の物置が木造であり燃焼性が高いが、火気の使用はない。敷地内には樹木が生育しており落葉などが延焼性を増幅する可能性が高い。また、防火管理区域外ではあるが、隣接する住宅からの延焼の可能性も考えられる。

(4) 予防措置

火災の発生を未然に防ぐための予防措置について、以下のとおり定める。以下の措置は、非公開としている現況もしくは整備中の暫定的な公開時を想定したものであり、整備完了後の公開にあたっては、その内容を踏まえ改めて検討する。

ア 火気等の管理

火気の使用に対しての管理及び後始末を厳重にして火災を未然に防ぐ。敷地内は火気使用範囲を限定し、喫煙も全面禁止とする。

イ 可燃物の管理

日常管理として敷地内の清掃及び整理整頓を徹底するとともに、活用において発生したゴミ類については速やかに収集、廃棄し可燃物を除去することで火災防止に努める。

内装や物品等の整備にあたっては、文化財の価値や意匠等に支障がない範囲で防災性能を有するものを検討する。

ウ 警備

公開時は建物内外で巡回を実施し、異常の有無を確認する。非公開時及び夜間においては施錠及び機械警備により管理する。

エ 安全対策

公開時において、管理者は来訪者の人数を把握し、災害発生時に備える。有事の際には管理者による火災時の初期消火、通報及び避難誘導を行う。管理者は避難経路や避難方法を熟知したうえで、来訪者に周知し、速やかに避難誘導できるようにする。同時に、管理・運営の関係者に、災害対応の手順（マニュアル）を定めて共有しておく必要がある。

避難経路は活用に応じた適切な経路を検討し、経路となる部分には避難の障害となる物品等を置かないようにする。避難口は基本的にドマ部分の出入口と想定されるが、縁及びオロシ部分の各開口部からの避難経路も確保する。

(5) 消火体制

公開時において、火災の通報及び初期消火、避難誘導、搬出、救護等は管理者により行う。

非公開時においては警備会社によって通報を行い、消火活動は所轄消防署及び消防団による。また、管理者は直ちに現場に急行し、現場の確認及び事態の拡大防止に努める。

消火活動は、消防署を中心に、消防団、自主防災組織及び周辺住民等の協力が不可欠である。このため、消防署、消防団、自主防災組織及び周辺住民の連携体制を構築する。

3 防犯計画

(1) 事故歴及び防犯対策の現状

これまで火災・放火・盗難等に係る事故発生は確認されていない。

現在、管理者の常駐はないが、多摩市教育委員会教育部教育振興課による日常管理とともに敷地内の定期的な確認を行っている。管理者の不在時には両建物とも施錠及び機械警備による管理を行っている。土蔵周りはシダレザクラ（市指定天然記念物）まで含んだ形で立入防止柵を設置している。また、敷地南の出入口には錠付き門扉を設置している。

(2) 今後の対処方針

引き続き定期的な確認とともに、施錠及び機械警備による管理を行う。整備完了後の公開にあたっては、その内容に応じた適切な防犯体制、設備の拡充を検討していく。

4 防災設備計画

(1) 設備整備計画

防火設備は、用途に応じて設置義務の有無が異なるため、今後の活用内容の確定に伴い消防機関と協議しながら検討、調整を行うこととする。

防犯対策としては、防犯灯、センサーや監視カメラ等の監視設備、投光器やサイレン、放送設備等の警報設備等が有効と考えられるが、整備完了後の公開に応じた適切な設備の設置を検討していく。

(2) 保守管理計画

設備の管理については、消防法に定められた定期点検を行い、同法に定めていない設備についても、同法に準じた点検を実施する。また、日常管理では目視による機器の配置、損傷状況を確認する。不備を確認した場合は速やかに機能の回復を図り、最良の状態で維持する。実施した点検、修理、更新については、記録を整理し関係者間で共有することで設備の現状を的確に把握し、緊急時の対応が速やかにできるように努める。

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

令和6（2024）年8月に文化庁が定める「重要文化財（建造物）耐震予備診断実施要領」に基づいた耐震予備診断を実施した。耐震予備診断は立地環境、構造特性、保存状況に係る事項について、簡単な方法による採点を行って建築物の耐震上の課題を把握するものである。判定結果の概要は以下のとおりである。

表 11：耐震予備診断結果

診断項目	評点	
	主屋	土蔵
(1) 立地環境に係る事項	65	65
(2) 構造特性に係る事項		
A 規模・形状に係る事項	75	75
B 軸部構造に係る事項	60	70
C 屋根構造に係る部分	40	65
(3) 保存状況に係る事項	65	75
判定	ウ	ア

判定の標準区分（「重要文化財（建造物）耐震予備診断実施要領」より抜粋）

ア 重要文化財（建造物）が耐震性をおおむね確保しているとみなされる（各事項とも評点の和がおおむね 60 点以上の場合を目安とする。）。

イ 重要文化財（建造物）本来の構造的な健全性を回復するための措置（簡単な応急的補強を含む）、又は管理・活用方法の改善措置を行う場合がある（保存状況に係る事項がおおむね 60 点未満の場合を目安とする。）。

ウ 重要文化財（建造物）の根本的な修理（補強を含む）、又は使用方法の見直しが必要となる可能性が高く、速やかに耐震基礎診断を実施する必要がある（構造特性に係る事項のうち、いずれか 1 以上の事項が 60 点未満の場合を目安とする。）。

耐震予備診断により、主屋は、建物全体に経年劣化により各部材の腐朽・破損が進行していることが明らかとなった。土蔵については、判定からはおおむね健全とみなされるが、桁間の梁が無いことや不同沈下が認められることから、さらに詳細な診断により建物の安全性を判断する必要がある。

(2) 今後の対処方針

耐震予備診断の結果等を踏まえ、また将来的に不特定多数の来訪者の利用を想定した場合は、安全性の確保が特に求められることから、両建物とも耐震基礎診断を実施し、補強を含む保存修理内容を検討する。耐震基礎診断は、文化庁が定める指針に準拠するものとし、主として外形的な観察により得られるデータや地質図等の既往の資料に基づいて、建物及び地盤の保有する耐震性能の把握を目的として実施する。また、耐震基礎診断の判定結果によっては、耐震専門診断でさらに詳細な診断と対処方針の策定を行う。

2 想定される地震

世界でも有数の地震多発地帯である日本の中でも、特に東京は、様々なプレートが沈み込む複雑な地下構造となっている。全国各地で大規模な地震が頻発する中で、東京都は、令和4（2022）年にこれまでの首都直下地震等による東京の被害想定の見直しを行った。想定される地震と多摩市の震度は以下のとおりである。

表 12：想定地震と多摩市の震度（東京都防災会議『首都直下地震等による東京の被害想定 報告書』より作成）

想定地震	規模	多摩市の 想定震度	発生 確率	備考
都心南部直下地震	M7.3	6弱	70%	区部の南部を震源域とするプレート内地震であり、被害が大きく首都中枢機能への影響が大きいと考えられる。
多摩東部直下地震		6弱～6強		多摩地域の東部を震源域とするプレート内地震であり、多摩地域に大きな影響を及ぼすおそれがある。
大正関東地震	M8 クラス	5強～6弱	0～ 6%	海溝型地震であり、震源域に近い東京の南側において地表震度が大きいと想定される。
立川断層帯地震	M7.4	6強	0.5～ 2%	活断層を震源とする地震であり、多摩地域に大きな影響を及ぼすおそれがある。
南海トラフ巨大地震	M9 クラス	5弱～5強	70～ 80%	海溝型地震であり震源域が遠いため、都内では震度6強以上の揺れは発生しないと想定される。

3 地震時の対処方針

公開時において地震が発生した場合に必要な主な対処は、以下のとおりである。この内容について、管理者及び関係者が迅速に対応できる体制の構築に努める。

- (1) 災害時要配慮者（高齢者、障がい者、乳幼児、妊婦等）への配慮を行いつつ、来訪者等の救助及び避難誘導を行う。地震発生時においては、鶴牧西公園が一時集合場所、大松台小学校や鶴牧中学校が1次避難所、唐木田コミュニティセンターが2次避難所に指定されている。
- (2) 火気を使用している場合は、速やかに停止し、火災防止に努める。
- (3) 建物及び敷地等の状況を確認し関係課へ連絡する。
- (4) 主要構造部が大きな変形を被った場合は、支柱・ワイヤー等による支持、立入制限等の措置をとる。
- (5) 建物が大きく破損した場合は、危険部分の撤去・格納、破損部分に対する防水シート被覆、支持材の補加、立入制限等の措置をとる。



図 25 : 川井家住宅周辺の避難場所等位置図 (地理院地図タイルを加工して作成)

第3節 耐風対策

1 被害の想定

主屋は、屋根の金属板、外壁や建具のき損、飛散等の被害が想定される。
土蔵も同様に、屋根の金属板、外壁や建具のき損等の被害が想定される。

2 今後の対処方針

日常的な点検と適切な修繕を実施し、健全な状態の維持に努める。また、暴風警報等の発令時や災害発生が予想される気象条件下では、公開を中止し、建物への影響が出ないように事前に被害防止のための措置を講じる。風倒木の対策については、第3章第6節の記載のとおり植栽の適切な管理に努める。部材のき損が生じた場合は、部材の確保に努めるとともに応急措置を施す。

第4節 その他の災害対策

1 予想される災害

(1) 土砂災害

敷地の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている。敷地南東側の斜面から土砂が崩れ、特に土蔵は直接的な被害が生じる可能性があるため注意が必要である。

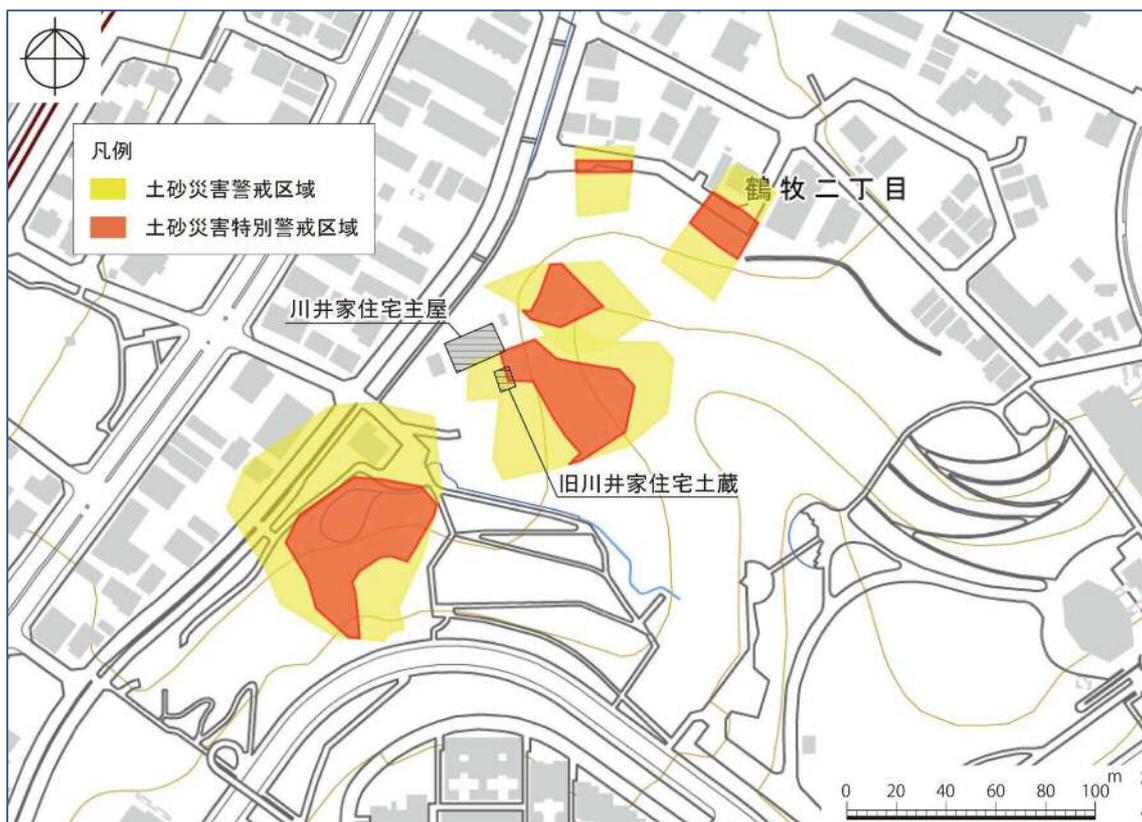


図 26 : 土砂災害警戒区域図 (東京都土砂災害警戒区域等マップを加工して作成)

(2) 大雨

敷地を含む周辺での浸水実績はないが、近年短時間での局地的大雨の発生が増えている。浸水のみでなく、土砂災害が発生するリスクも含めて注意が必要である。

(3) 落雷

被害実績はなく、建築基準法による避雷設備の設置義務もないが、落雷は火災や雷サージによる防災設備への被害の発生要因となり得る。また、周囲を樹木に囲まれた川井家住宅は樹木への落雷から延焼する可能性も考えられる。

2 今後の対処方針

大雨や地震発生後等土砂災害の危険性が高まっている状況では、公開を中止する。また、大雨や落雷への対策として、第3章第6節の記載のとおり植栽及び排水施設の適切な管理に努めるとともに、避雷設備の必要性について検討する。

第5章 活用計画

第1節 公開・活用の現状と課題

1 公開・活用の現状

(1) 公開の現状

川井家住宅は基本的に旧所有者が居住していた状態のままであり、修理工事や耐震補強工事等の整備事業は、本計画策定後に整備基本計画を策定のうえ、実施していく方針である。そのため、安全性への配慮から主屋、土蔵とも内部は非公開としており、外観は主に南側から望見できる。

(2) 活用の現状

電気は通っており、主屋内部では使用が可能である。一方、水道に関しては、日常の管理で水道を使用することがないため、所有が多摩市に移って以降は、内部への通水は止めている。そのため、便所は主屋北西角に洋式大便器が1基あるが、使用できない。公園利用者は、川井家住宅西側にある農家風休憩施設の便所を使用している。

2 公開・活用の課題

(1) 公開の課題

第2章第1節で整理した破損状況に対して必要な修理・耐震補強工事を実施し、来訪者が安全に見学できるよう建物を健全な状態へと整備する必要がある。

(2) 活用の課題

川井家住宅を長期的に運営していくために、文化財の価値や魅力を発信しつつ、市民に必要とされる施設として民間の活力を導入した持続可能な活用事業を検討する必要がある。

川井家住宅は、これまで個人住宅であったため、来訪者の受け入れ体制が整備されていない。不特定多数の人が利用する施設とする場合、便所、駐車場、説明板、バリアフリー設備等の整備が必要である。川井家住宅は小田急電鉄多摩線の唐木田駅から徒歩圏内の距離にあるが、車利用の場合、最寄りの駐車場は鶴牧西公園内の有料駐車場である。駐車場から川井家住宅まではスロープとなっているが、距離があり、高低差もある。または、鶴牧西公園西側の出入り口前で車の乗り降りをするのが可能である。大型バスについては鶴牧西公園内に駐車場がない。

活用事業を展開する場合は、備品等を管理するバックヤードの整備等、事業内容に応じた設備を整備する必要がある。また防災面では、災害時に安全かつ円滑に来訪者が避難できるよう避難経路を設定し、必要な設備を整備する必要がある。

敷地としては、鶴牧西公園と敷地との境であった柵が残されており、主屋と土蔵、鶴牧西公園とがそれぞれ柵により隔てられている状況にある。川井家住宅の敷地としての景観は残しつつも、公園の一部としての景観の整備、園路などの動線の整備、公園内外の案内板等のサインの設置といった、鶴牧西公園と一体的な整備を行うことが求められる。

第2節 公開・活用の基本方針

上記の現状と課題を踏まえ、活用の基本方針を以下のように定める。

◇基本方針1

川井家住宅の文化財の価値を伝えられるよう内部も含めて公開を行う

現在公開している川井家住宅の外観だけではなく、建物内部を公開できるよう、建物の健全性を図り、不特定多数の利用に供するよう修理・耐震補強工事を行い公開する。

◇基本方針2

鶴牧西公園やシダレザクラ（市指定天然記念物）と調和のとれた活用を図る

川井家住宅の整備や活用事業にあたっては、川井家住宅が所在する鶴牧西公園の計画やシダレザクラ（市指定天然記念物）と調和のとれたものとする。

◇基本方針3

多くの人々に親しまれるような魅力ある活用事業を展開する

川井家住宅を市民に親しまれる施設として、長期的に運営していく。そのため、民間事業者の活力を導入した飲食店等をはじめとする持続可能な事業手法を検討する。

第3節 公開基本計画

1 建物外観の公開

川井家住宅は主屋・土蔵ともに、全周を「通常望見できる範囲」として設定している。公開にあたっては、主屋・土蔵ともに全周を望見できる状態を基本とするが、今後の整備内容によっては、設置する設備や来訪者の安全性確保のために一部を非公開にする可能性にも留意する。

2 建物内観の公開

川井家住宅の内部の公開範囲は、活用事業の実施内容に応じて設定するが、第2章第2節で示した保存部分及び保全部分については、来訪者の安全性の確保が図られる場合は、公開することが望ましい。その他部分については、基本的に管理スペースとして想定するため、原則非公開とするが、用途によっては部分的に公開する可能性も検討する。

3 敷地の公開

鶴牧西公園は常時開放としているが、川井家住宅の敷地については、文化財建造物の保護と施設管理の観点から公開にあたっては、多摩市内のほかの古民家施設と同様に常時開放はせず、時間と曜日を設定した公開を検討する。

第4節 活用基本計画

1 主要な計画条件の整理

(1) 文化財保護法

川井家住宅は主屋・土蔵とも、国登録有形文化財であるため、文化財保護法の適用を受ける。保護に係る必要な手続きに関する詳細は、第6章に記載する。

(2) 都市計画法

本計画の計画区域は、都市計画法上の「市街化区域」、用途地域及び防火・準防火地域は「第二種中高層住居専用地域、準防火地域」であり、都市計画公園として「鶴牧西公園」となっている。

(3) 建築基準法

川井家住宅は国登録有形文化財であるため、建築基準法第3条（適用の除外）の対象建築物には該当せず、建築基準法、建築基準法令関係規定及び東京都、多摩市の各条例の適用を受ける。従って建築行為内容、公開・活用内容に合わせた各法令、条例に適合する建築物、環境とする必要がある。また、規模、用途に応じた必要となる手続き及び制限について公開・活用の内容に関わらず、所轄の建築指導事務所、関係機関に確認・相談することが必要である。

建築基準法第48条では、各用途地域における建築物の制限について規定されており、第二種中高層住居専用区域においては、「建築してはならない建築物」としてホテル・旅館、工場（政令で定めるものを除く）、カラオケボックス、劇場・映画館等が挙げられている。

(4) 消防法

大規模な改修や用途変更が行われる場合、現行の消防法の適用を受ける。消防設備に関しては、建物の用途、構造、面積に応じて定められている設置基準への準拠を基本とし、加えて、文化財の保存のために必要なものを検討していく。なお、検討にあたっては、所轄の消防署に確認・相談することが必要である。

(5) 都市公園法

川井家住宅は都市公園内に所在するため、都市公園法の適用を受ける。特に整備活用する施設は、都市公園法上の「公園施設」であることが求められる。公園施設としては、休養施設、教養施設、飲食店、売店などの便益施設等が規定されている。また、公園施設は、条例で定める特別な場合を除き、原則公園の敷地面積に対する建築面積の割合（建蔽率）が2%を超えてはならないが、川井家住宅の場合、鶴牧西公園に対する建蔽率は0.4%であり、基準に沿っている。

2 活用事業の検討

川井家住宅を長期的に維持管理していくために、民間事業者の活力を導入した飲食店や店舗等の活用事業の展開の可能性を検討する。活用事業の検討にあたっては、利活用方法について広く意見や提案を求め、事業への有用な意見やアイデアを収集することを目的とし民間事業者等へのサウンディング調査を実施する。調査結果に基づき、課題や与条件等の整理及び持続可能な事業手法を検討し、利活用方針の策定、整備に向けた実施手法及び整備内容を計画する。

(1) 想定される活用について

第2章第2節の部分設定及び前述の「1 主要な計画条件の整理」を踏まえ、想定される活用イメージや参考活用例を以下に整理する。

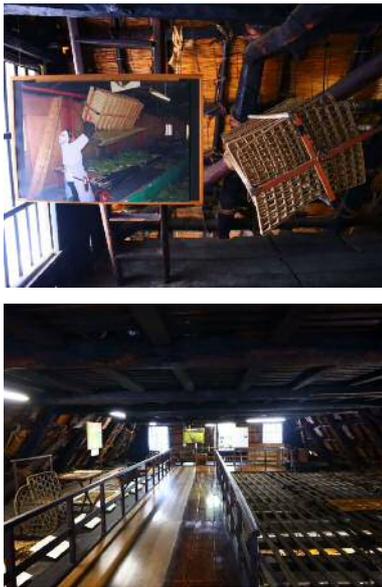
ア 保存部分（文化財の価値を守るために保存が要求される部分）

表 13：保存部分における活用イメージと参考事例

保存部分			
【想定される活用イメージ】和室空間、特徴的な構造や意匠を味わう場			
活用イメージ	参考活用例		
	場所	写真	備考
休憩、読書やワークスペース	GOSHOEN 旧古河屋別邸 (福井県小浜市) 写真は GOSHOEN より提供		シェアスペース“みんなのリビング”として、縁側で庭を眺めるなど、誰でも自由にくつろげる空間となっている。
			シェアスペース“みんなの図書館”として、仕事や勉強、ワークショップやイベントなど一時的な貸しスペースとなっているほか、小浜の資料や写真集などが並ぶ本棚がある。 (個人利用：無料、貸し切り：1時間 1500円)
イベント時の貸出スペース※	旧稲垣家住宅 (静岡県富士市) 『特別な会場で特別な体験を！文化財を活用したユニークベニューハンドブック』より引用		公園内に移築した古民家にて、2012年度から市内音楽家等を迎えて定期的実施。クラシックから民俗芸能まで、様々な分野から出演し、囲炉裏のある部屋や土間をステージとして活用している。市内音楽家の発表の場としても定着しており、リピーターとなる来場者も多い。

※このほか、古民家で企画展、ヨガ教室の開催といった事例がある。

※イベント時の貸出スペースとして活用する際は、いずれも文化財の価値の保存に十分な配慮が必要である。

活用 イメージ	参考活用例		
	場所	写真	備考
建物自体の 展示、地域の 歴史や昔の くらしの展示	ぎふ清流里山公園 かいこの家 (岐阜県美濃加茂市)		柱の寸法等を掲示することで、規模や特徴的な構造を説明している。
	旧古河屋別邸 (福井県小浜市) 写真は GOSHOEN より提供		蔵を“みんなのミュージアム”と称し、旧古河屋と関連する歴史文化について発信する展示スペースとなっている。
	飛騨民俗村 飛騨の里 旧西岡家住宅 (岐阜県高山市)		建物上階が蚕室空間として簀子状の床となっているが、見学動線部分のみ整備し、養蚕用具や写真で昔の暮らしを展示している。

イ 保全部分（厳密な保存を必要とせず、全体としての価値を損なわない改変が許容される部分）

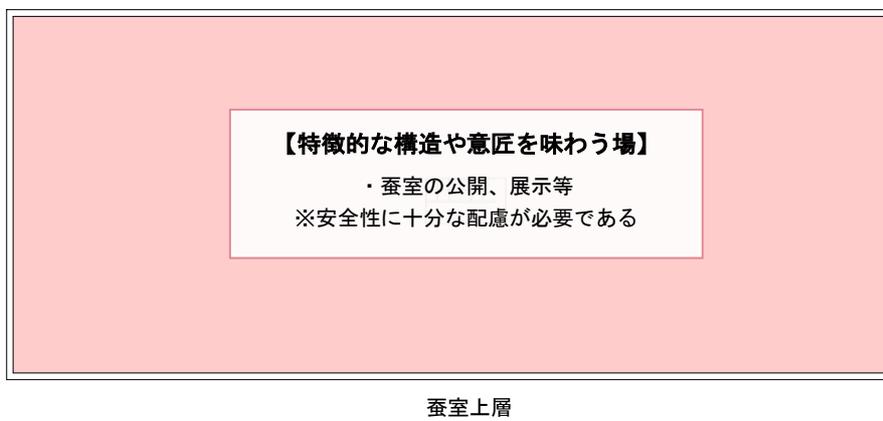
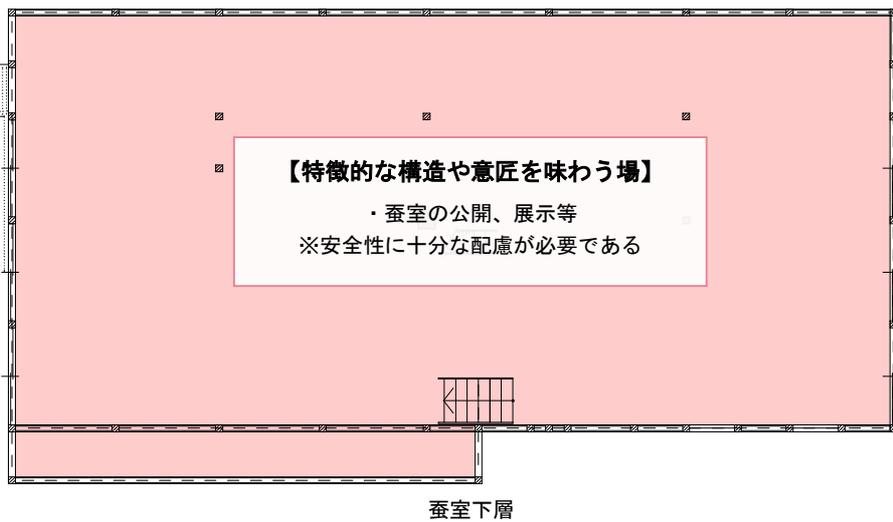
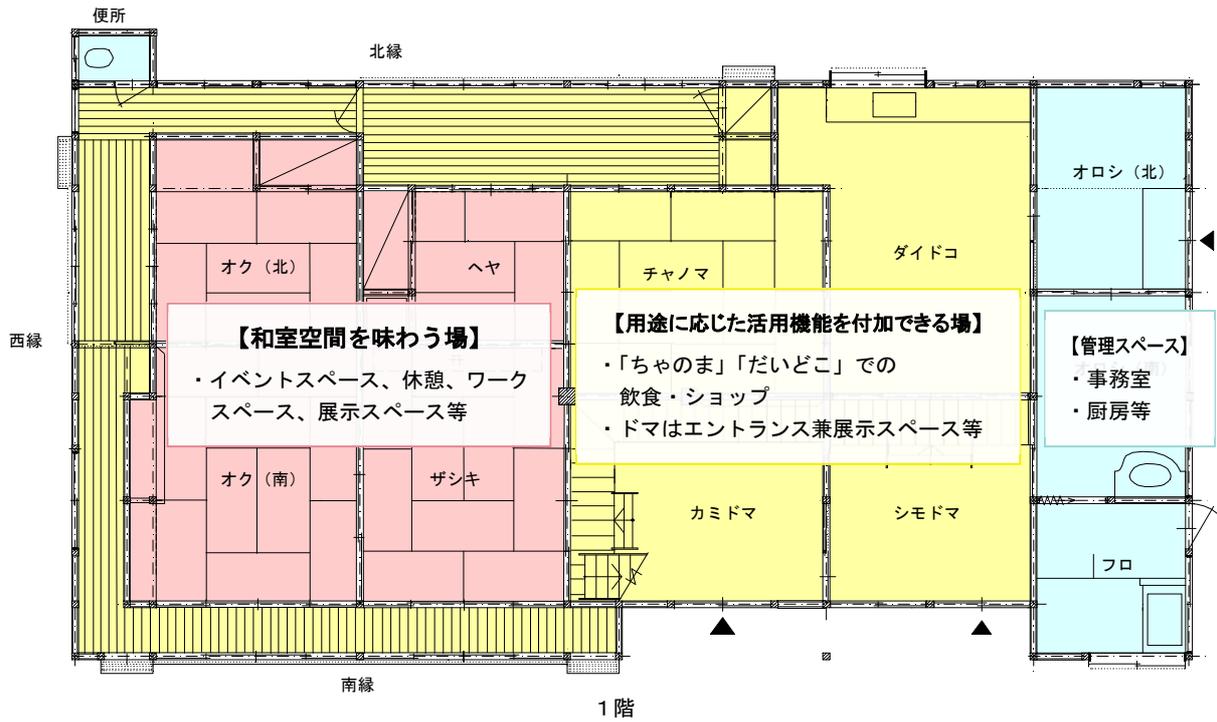
表 14：保全部分における活用イメージと参考事例

保全部分			
【想定される活用イメージ】用途に応じた活用機能を付加できる場			
活用 イメージ	参考活用例		
	場所	写真	備考
飲食やショ ップなど	旧高橋家住宅 (東京都檜原村) 写真は檜原村観光協会 HPより引用		カフェとして、地元の野菜を中心とした料理を提供しているほか、地元の工芸作家の作品、村のお土産等を取り扱うセレクトショップとなっている。
建物自体の 展示、地域の 歴史や昔の くらしの展示	遠野伝承園 旧菊池家住宅 (岩手県遠野市)		ドマ空間において、生活用具や写真パネルの展示を行っている。また、プロジェクターを用いて古写真や映像を流し、昔のくらしを紹介している。

ウ その他部分（公開活用のために改変が許容される部分）

【想定される活用イメージ】管理スペース

川井家住宅を持続的に運用していくために必要な各種の管理（施設や展示物・資材・消耗品の状態点検、補修・修繕・補充、清掃、展示品の交換や収蔵、金銭・利用者・インフラ・セキュリティの管理、事務手続き、電話窓口等）を効果的に行うための空間として想定される。



● (Pink)	保存部分
● (Yellow)	保全部分
● (Light Blue)	その他部分



図 27：主屋の部分設定と活用イメージ

エ バリアフリー設備

建物の保存上、完全なバリアフリー化は困難であるが、高齢者や障がい者、車いす利用者、ベビーカー利用者に配慮したバリアフリーの観点からアクセス動線を確保し、手すりの設置及びスロープや車いす昇降機等の段差を解消する整備を行う。

オ 台所設備

飲食を提供する場合は、台所設備、換気設備を整備する。加熱調理では火気の使用を避け、IH調理器等の電気製品の使用を検討する。

カ 情報通信設備

電話やWi-Fi設備のほか、イベントなど多目的に活用する場所では映像機器、音響機器等を整備する。

キ 電気設備

各部屋及び必要に応じて照明設備を整備する。なお、活用内容によっては各種施設整備に伴う必要な消費電力量に対応できるようキュービクルの整備も検討する。

ク 展示施設

建物や資料について解説する解説パネル、各種サイン、展示ケース、屋内の照明設備等の更新が必要になると想定される。また、必要に応じて映像機器やデジタルコンテンツ等の導入も検討する。

ケ 調度品類

建物の活用内容に応じた家具や雰囲気醸成のための装飾品等を調達する必要がある。

コ その他

管理スペースには、施設管理に必要な分電盤をはじめとした事務機器や備品棚のほか、資料を保管する場合は収蔵室が必要である。

外構においては、「エ バリアフリー設備」及び「キ 電気設備」で記載したバリアフリー対応や照明設備、誰でも適切にアクセスしやすい通路の整備、民有地との柵の設置、雨水等の排水溝を整備する必要がある。また、敷地内にベンチを設置するなど、庭やシダレザクラ（市指定天然記念物）など周囲の景観を楽しむための整備を検討する。

敷地外には、周辺から適切にアクセスするための案内板や誘導サインの設置を検討する。

第5節 活用のための今後の整備について

1 整備の基本的な考え方について

国登録有形文化財である川井家住宅を整備するにあたっては、保存と活用の両立を図るため、「保存管理計画」、「環境保全計画」、「防災計画」、「活用計画」で定めたそれぞれの基本方針に基づき、文化財の価値を守りながら、利用者の安全性を確保するために建物の健全化を図り、利用者の利便性の向上のために活用の用途に合わせて現代的な設備を導入するような整備計画の立案を検討する。

整備の基本方針については、今後、策定する整備基本計画の中で定める。

2 整備のスケジュールについて

整備にあたっては、多摩市の財政状況や国・都の補助金の動向を踏まえ、利活用の方針決定に向けて民間事業者へのサウンディング調査や耐震診断など、整備基本計画の策定に向け段階的に取り組んでいく。

3 整備に向けての配慮事項について

(1) 計画策定・整備工事中の公開・活用について

耐震予備診断の結果、構造上の問題が明らかになったことから、予算や整備内容等の課題があり整備終了までは時間を要する。そのため、計画策定中や整備工事中においても、東京文化財ウィーク等の機会を利用し、年に数回程度、日時や人数を限定し、来訪者の安全性を確保したうえでの特別公開を検討するなど川井家住宅の文化財の価値の周知と理解の促進に努める。

(2) 活用事業の検討にあたっての配慮事項について

活用事業の採用にあたっては、民間事業者からの提案に対して、文化財保護の観点や収益性、持続可能性の観点など、様々な観点から十分に吟味する必要がある。また、計画策定・整備工事中は、多摩市には適切な維持管理に努めることが求められる。検討の結果によっては、多摩市で維持管理していく方向性も検討する。その場合は、ランニングコストを考慮したうえで持続可能な維持管理の在り方を検討する必要がある。

不特定多数の利用に供する施設とする場合、整備の検討にあたっては、車いす利用者が車を乗り降りできるスペースやシェアサイクル利用者を想定した駐輪スペースの整備、多言語対応の説明板といった多様な利用者を想定した検討が必要である。

4 周辺の歴史的資源等を含めた活用の検討について

川井家住宅の周辺には、多摩ニュータウン開発に伴い、自然の丘陵地形を活かした散策コースとして「からきだの道」が整備されている。また、通称「長坂橋の笠地藏」と呼ばれる地藏菩薩像（市指定有形民俗文化財）が、一時多摩ニュータウン開発の影響を受けながらも原位置に残っている。

こうした歴史的資源等と川井家住宅を結び、地域の歴史をたどれるような散策ルートを設定するなど周辺を含めた活用を検討していく。



図 29：川井家住宅周辺の歴史的資源等（地理院地図タイルを加工して作成）

第6章 保護に係る諸手続き

文化財保護法及び関係法令に基づき、川井家住宅の保存・活用に必要となる諸手続きについて以下にまとめる。本章の方針において明確ではない行為については、その都度、東京都及び文化庁と協議を行うこととする。

1 国登録有形文化財に係る諸手続き

「文化財保護法（昭和25年法律第214号）」、「文化財保護法施行令（昭和50年政令第267号）」及び「登録有形文化財に係る登録手続及び届出書等に関する規則（平成8年文部省令第29号）」に基づく、文化庁長官への届出の要不要について下表にまとめる。

届出は多摩市から東京都を經由して文化庁へ提出する。

表15：届出を要する場合

区分	根拠条文	運用方針	届出期限
滅失	法第61条	火災による消失や水害による流失など、登録有形文化財が失われた場合	滅失の事実を知った日から10日以内
き損		地震、台風などの自然災害や人為的な原因により、破損・損傷が生じた場合	き損の事実を知った日から10日以内
所在の変更	法第62条 (規則第12条第3項)	国登録有形文化財の所在の場所を変更する場合	変更しようとする日の20日前まで (ただし、火災、震災等の災害その他所在の場所を変更する場合において緊急やむを得ない事由がある場合は変更後の届出で足りる)
現状変更 ※位置や形(形状・材質・色合い等)を変える行為のこと	法第64条第1項	移築する場合や、通常望みできる外観範囲の4分の1を超えて変更する場合	現状変更しようとする日の30日前まで
管理責任者の選任・解任	法第60条第4項 (法第31条第3項の準用)	所有者が管理責任者を選任又は解任した場合	選任又は解任してから20日以内
所有者の変更	法第60条第4項 (法第32条第1項の準用)	所有者が変更した場合	変更してから20日以内
管理責任者の変更	法第60条第4項 (法第32条第2項の準用)	管理責任者が変更した場合	

区分	根拠条文	運用方針	届出期限
所有者・管理責任者の氏名、名称、住所の変更	法第 60 条第 4 項 (法第 32 条第 3 項の準用)	所有者又は管理責任者の氏名、名称及び住所が変更した場合	変更してから 20 日以内

表 16：届出が不要な場合

区分	根拠条文	運用方針
維持の措置	法第 64 条第 1 項 ただし書	<ul style="list-style-type: none"> 登録有形文化財の維持を目的とした行為で、変更する部分の面積が通常望見できる外観範囲の 4 分の 1 以下である場合（内装のみの模様替え、雨漏りや壁のひび割れといったき損の補修工事等） き損している又はき損することが明らかに予見される場合において、当該き損の拡大又は発生を防止するための応急の措置をする場合
非常災害のために必要な応急措置		<ul style="list-style-type: none"> 非常災害に備えて事前に行う補強や改修工事、または非常災害後に復旧作業として行うもの
他の法令の規定による現状変更命令に基づく措置		<ul style="list-style-type: none"> 他の法令の規定による
所在の変更	法第 62 条ただし書（規則第 12 条）	<ul style="list-style-type: none"> 法第 64 条第 1 項の規定による現状変更の届出を行ったうえで、現状変更のために所在の場所を変更しようとする場合 法第 62 条の規定による所在場所変更の届出をして、所在の場所を変更した後、届出の書面に記載した移動場所へ移動するために所在の場所を変更しようとする場合

2 計画の変更

多摩市は、今後の活用方針の変更や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて本計画の見直し・変更を行う。変更にあたっては、東京都及び文化庁、その他関係機関と事前に協議を行うものとし、変更した保存活用計画は、軽微な変更を除き文化庁長官による変更の認定が必要である（法第 67 条の 3 第 1 項）。軽微な変更とは、次に掲げる変更以外の変更をいう。

- (1) 当該文化財の所在の場所の変更
- (2) 計画期間の変更
- (3) 当該文化財の現状変更等に関する変更（既に許可を受けた又は届出を行ったものについては変更の認定は不要）
- (4) 当該文化財の修理に関する変更
- (5) 当該文化財の保存に影響を与えるおそれのある変更

また、計画期間が終了する際、継続を希望する場合は内容の見直しを行ったうえで改めて文化庁長官へ認定申請を行うことが必要である。