

## 第2章 保存管理計画

## 第2章 保存管理計画

### 2.1. 保存管理の現状

---

#### 2.1.1. 保存状況（破損状況）

昭和 55（1980）年の重要文化財（建造物）指定後、町の所有となってから 40 年以上が経過し、経年による劣化・破損が顕著となってきたため、大規模修理工事を行う準備として破損調査及び修理計画の策定を平成 29（2017）年度・平成 30（2018）年度の 2 ヶ年で実施。その後令和元（2019）年度より本格的な保存修理工事を実施している。

下記では、これまでの修理履歴や破損状況を踏まえ、令和の保存修理工事完了後にも注意を払う必要がある破損の傾向を整理する。

#### ① 屋根、雨樋

破損の傾向 | 軒樋に落ち葉が堆積し排水に支障をきたしやすく、雨漏りの原因となっていた。また堅樋からの漏水も周囲の木部や塗装の破損要因となる。

必要な対策 | 保存修理工事における雨水排水計画の見直し。定期的な軒樋清掃の実施。建物近傍へ高木を植えない。

#### ② 小屋組

破損の傾向 | 谷廻りの多く、棟の取合い部などで過去に雨漏りした痕跡が認められた。

必要な対策 | 保存修理工事完了後の点検方法の検討。

#### ③ 外部（塗装）

破損の傾向 | 重要文化財指定後、昭和 57（1982）年、昭和 63（1988）年に各所の塗装改修工事を実施、平成 14（2002）年に再度塗装改修工事を実施しており、概ね 20 年程度で塗装改修工事が必要となっている。窓台水切用（一部）の鉄板など鉄部は木部に比べて塗膜の剥離が進行しやすい。外部に面する煙道表面はモルタル塗のうえに塗装が施されているが、木部に比べて経年劣化が進行しやすい。

必要な対策 | 15～20 年毎の塗装工事を中長期の修理計画として見込む。

#### ④ 建具、建具ガラス、ガラスパテ

破損の傾向 | 上下窓の滑車など、日常的に開閉する建具の金物は、摩耗など部品が破損しやすい。建具は建付に問題が生じると開閉に支障を来す。窓ガラスを固定するパテ材の剥離が各所に生じる（経年）。ガラスは厚さ 2mm 程度と薄く、強風や地震などにより各所にひび割れが生じやすい。

必要な対策 | 日常管理、点検方法、破損や不具合発見時の対応の検討。

⑤ 内部（木部、漆喰壁）

破損の傾向 | 天井の格縁は、白樺などの面皮付の雑木が多く用いられ特徴ある内装だが、経年の乾燥収縮により面皮が剥離し、完全に剥落している箇所も多い。建物の変形や日常的な振動などの影響により、漆喰面には浮きやひび割れが生じる。

必要な対策 | 日常管理、点検方法、破損や不具合発見時の対応の検討。

⑥ 床下（木部）

破損の傾向 | 曳家時にベタ基礎が設置されており、床下は比較的乾燥して良好な状況が保たれている。一部で劣化による部材の折損・割損、シロアリの食害を受けるなどの破損が生じていた。

必要な対策 | 日常管理、点検方法、破損や不具合発見時の対応の検討。

図 2-1. 破損の傾向

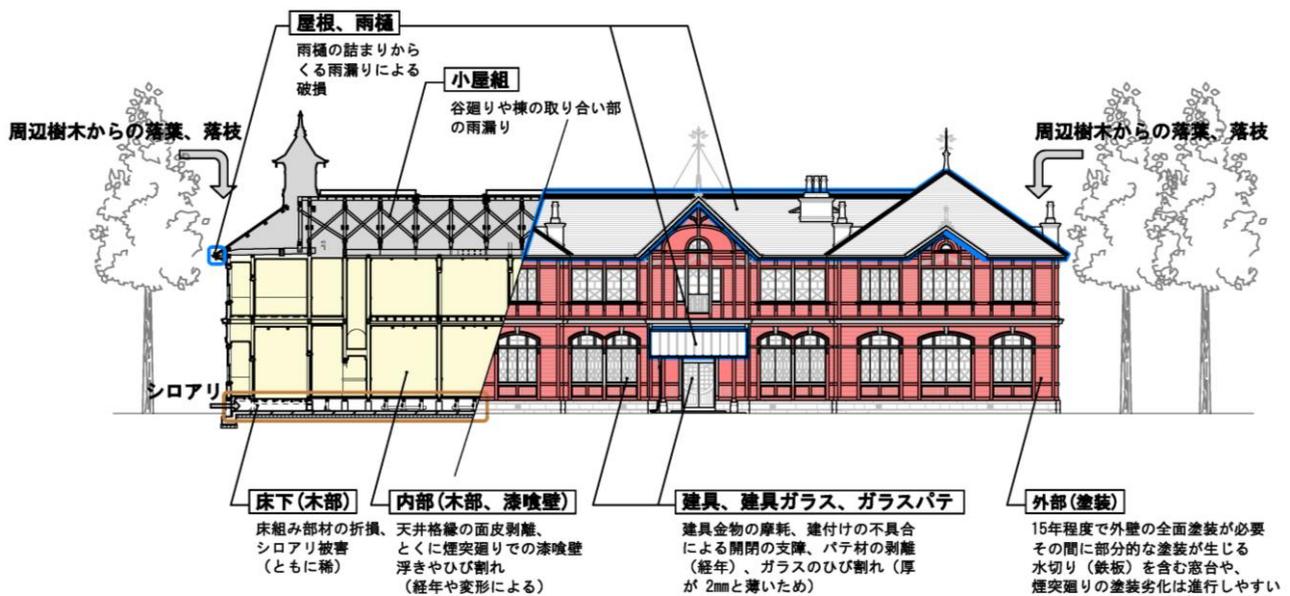


表 2-1. 各部の破損状況

 <p>写真 2-1 屋根スレートの欠失、割損</p>	 <p>写真 2-2 スレート材の亀裂、破断</p>	 <p>写真 2-3 谷樋、軒樋の詰まり</p>
 <p>写真 2-4 塗装の剥離、汚損、腐朽</p>	 <p>写真 2-5 塗装の汚損、変色、剥離</p>	 <p>写真 2-6 塗膜の変色、剥離、剥落</p>
 <p>写真 2-7 開閉に支障のある建具</p>	 <p>写真 2-8 天井木部の剥離</p>	 <p>写真 2-9 漆喰壁のひび割れ、汚損</p>
 <p>写真 2-10 雨漏りによる谷廻りの腐朽</p>	 <p>写真 2-11 床下木部の折損、割損</p>	 <p>写真 2-12 白アリの食害を受けた一部</p>

## 2.1.2. 管理状況

軽井沢町教育委員会が管理にあたる。年末年始を除き年間を通して一般公開する。公開中は教育委員会の職員が日中常駐し、受付業務や館内外の清掃、巡回業務を行っており、夜間は警備会社による警備を実施している（令和 4 [2022] 年現在は工事のため休館中）。

## 2.2. 保護の方針

### 2.2.1. 旧三笠ホテル保護の基本的な考え方

外観及び内部ともに、令和の保存修理により復原する姿（大正末期から昭和初期）を維持する。

### 2.2.2. 部分の設定と保護の方針

屋根、外壁（各面）、各部屋などを単位とし、それぞれ「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。

#### ① 保存部分

文化財としての価値を守るために厳密な保存が要求される部分で、主として、後述する「2.2.3.部位の設定と保護の方針」で定める基準1又は2の部位により構成される。構造上特に問題を有する場合を除き、壁、柱、床、梁、屋根等の主要構造部及び通常望見できる範囲については、原則として保存部分とする。

#### 該当範囲

外観	全面（ELV接続予定箇所の東翼東側壁面の一部、復原を行わない東側及び北側の外壁の一部を除く）
内部	<b>1階</b>   ダイニングルーム、ライブラリー、No18（前室、浴室、附室含む）、No19（附室含む）、No20、No23（浴室含む）、男子便所、女子便所、倉庫(1)(2)(3)、エントランスホール、中央廊下東、中央廊下西、東翼廊下（サンルーム含む）、西翼廊下（サンルーム含む）、便所前廊下 <b>2階</b>   No1、No2（附室含む）、No3（附室含む）、No4、No7、No8（附室含む）、No9（附室含む）、No10（附室含む）、No11附室、No14、No15（附室含む）、No16（附室含む）、No17、男子便所、女子便所、2階ホール、中央廊下東、中央廊下西、東翼廊下（サンルーム含む）、西翼廊下（サンルーム含む） <b>階段</b>   中央階段、東階段、西階段

#### 保護の方針

構造補強、管理、活用のための改変や、外観意匠及び内部空間を阻害するようなものの設置は、必要最小限に留める。保存修理完了後は、その姿の維持を原則とする。保存及び活用上、変更が必要となった場合には、その可否と方法を検討する。変更を加える場合には、躯体や他の部材への負荷を最小限に抑える。

1階内部は、保存状態は良好だが、現在の床面は移築時に大きく改造を加えられている。活用上必要な改変（設備配管の貫通など）は、主に床面で行うことを検討する。

## ② 保全部分

維持及び保全することが要求される部分。厳密な保存を必要とせずかつ全体としての価値を損なわない部分、管理・活用及び補強等のために改変が許される部分を含む。また、本計画では、令和保存修理にて復原を行わない範囲（「1.4.2 令和保存修理における現状変更」を参照）で周囲に合わせて仕上げた範囲を保全部分とする。

### 該当範囲

外観	ELV接続予定箇所（東翼東側壁面）、復原しない付属棟との接続部分（北側及び東側壁面の一部）
内部	1階   リビングルーム、No21（附室含む）、No22（附室含む）、物入（東階段下） 2階   No5（附室含む）、No6（附室含む）、No11、No12

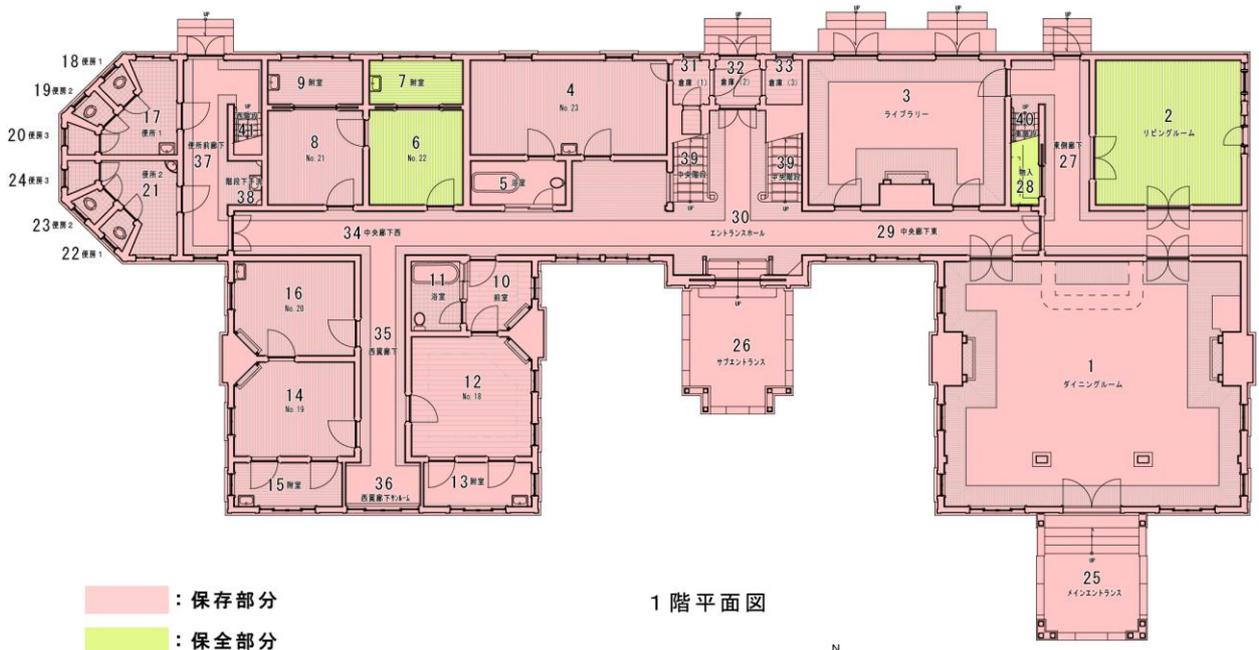
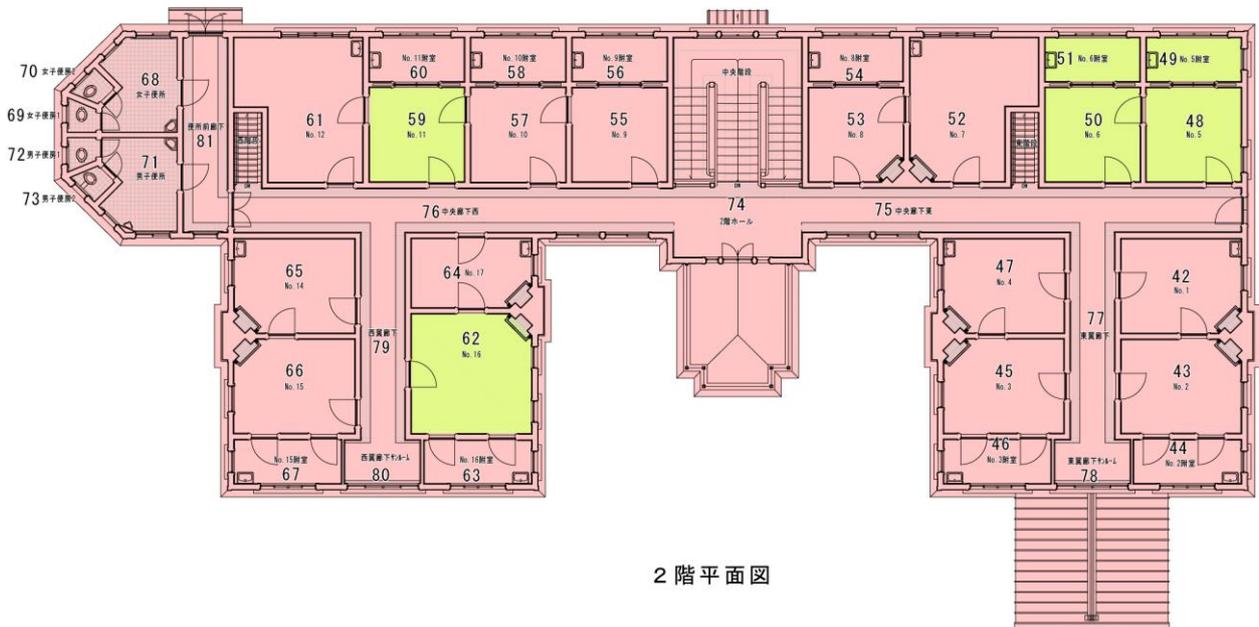
### 保護の方針

外観ではエレベーターとの接続を予定する箇所、復原しない付属棟との接続部分 1～2 階では、利活用のための設備等の設置が必要な諸室を保全部分とする。ただし、エレベーター設置に際しては現状変更を必要とする改造は行わない。既存部材の保存を考慮しつつ、改造を行う場合は、雰囲気配慮する。保存修理完了後はその姿の維持を原則とするが、活用のために設置した設備、内装、什器等は更新可能とする。

## ③ その他部分

活用または安全性の向上のために、必要な手続きを経たうえで改変が許される部分。本計画内では該当する部分はない。

図 2-2. 部分設定図 (平面図)



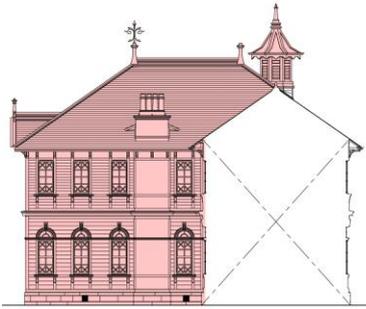
: 保存部分  
 : 保全部分



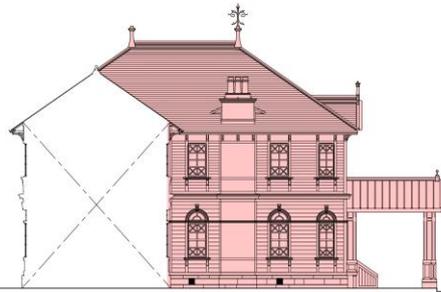
图 2-3. 部分設定図 (立面图)



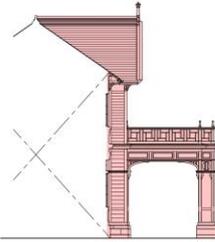
南侧立面图



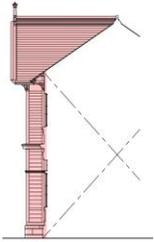
西翼东侧立面图



东翼西侧立面图



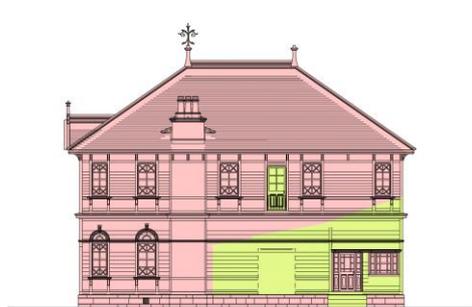
中央西侧立面图



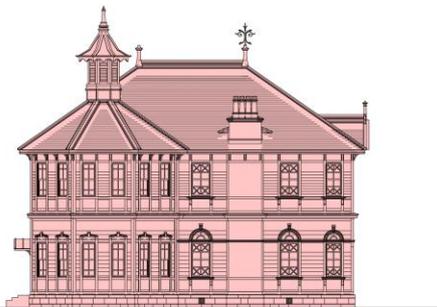
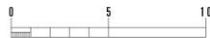
中央东侧立面图



北侧立面图



东侧立面图



西侧立面图

保存部分  
保全部分

### 2.2.3. 部位の設定と保護の方針

一連の部材等（室内の壁面、床面、天井面、窓及び窓枠、棟飾り等）を単位として、部位を設定し、基準 1～5 に区別して保護の方針を定める。基準は、前述の文化庁作成の「指針」（『重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針』文化庁文化財保護部、平成 11 年）に定める基準に準じ設定する。

基準 1	材料自体の保存を行う部位。装飾が施されるなど意匠上の配慮が必要とされる部位、特殊な材料又は仕様である部位、主要な構造を構成する部位。
基礎・床面	内部   縁甲板、板張 外部   基礎石（布石積）、付土台
壁面	内部   見切縁、巾木、羽目板張 外部   持送り、胴蛇腹
天井	内部   格天井、板張り
屋根	外部   煙突、フィニアル
建具・建具枠	片開き戸※、両開き戸、引き分け戸、上下窓、引き違い窓、FIX 窓、ガラリ、窓飾り
照明	内部   シャンデリア、ペンダントライト、ブラケットライト
設備	内部   暖炉、洗面台、大便器、バスタブ、呼び鈴、分電盤（既設未使用のもの） 外部   換気口、床下換気口
その他	内部   手摺、マントルピース、鏡、ロッド、ブラケット、タオル掛け、コート掛け、キーラック  ※2 階中央廊下東（図 2.2 部分設定図(平面図)、75）の東端の突当りに位置する建具（片開戸）は、基準 1 として扱うが、エレベーター棟増築に伴う接続のために、取外して別途保管とする。
基準 2	材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う部位。定期的な材料の取り替えや補修が必要とされる部位。
基礎・床面	内部   リノリウム、半磁器タイル、フェルト
壁面	内部   漆喰塗、モルタル 外部   下見板張
屋根	外部   スレート葺、鉄板葺、雪止め
基準 3	主たる形状及び色彩を保存する部位。活用又は補強等のため特に変更が必要な部位、保存部分との調和が求められる部位。本計画では、令和保存修理にて復原を行わない範囲（「1.4.2 令和保存修理における現状変更」を参照）で周囲に合わせて仕上げた壁などを基準 3 として扱う。
基礎・床面	外部   付土台
壁面	内部   見切縁、巾木、漆喰塗 外部   下見板張、胴蛇腹

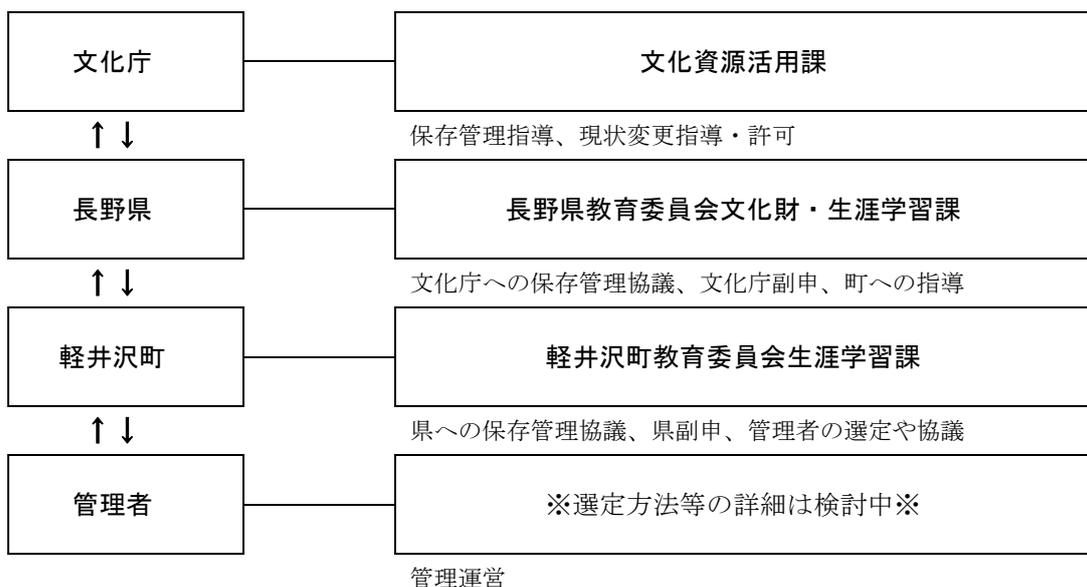
基準 4	文化財の雰囲気や損なわないよう意匠上の配慮を必要とする部位。活用又は補強等のため特に変更が必要な部位、保存部分と意匠的に一体である部位。
基礎・床面	内部   仮設床 外部   RC 基礎(構造補強)
壁面	内部   鉄骨部材(構造補強)、石膏ボード 外部   鉄骨部材(構造補強)、木製手摺※ ※木製手摺は、2 階中央廊下東 (図 2.2 部分設定図(平面図)、75) の東端の突当り建具の外側に付く。移築時に接続していた部分が撤去されたために片開き戸の外側に付けられたもの。エレベーター棟増築のため、取外して別途保管とする。
天井	内部   石膏ボード
照明	内部   展示照明、活用照明
設備	内部   ミニキッチン、厨房機器、換気設備、暖房設備、空調設備、屋内消火栓、自動火災報知設備、分電盤
その他	カーテン

### 2.3. 管理計画

#### 2.3.1. 管理体制

令和保存修理完了まで軽井沢町教育委員会が管理する現在の体制を継続する。保存修理完了後は、指定管理者(以下、管理者)に管理を委託する。保存管理に困難が生じた場合は、長野県教育委員会文化財・生涯学習課を通じて文化庁へ協議・指導を仰ぎ、必要に応じて許認可申請を行い適切な保存管理を行う。専門的な知見を必要とする場合は、有識者からの意見を聴取するなどし、良好な維持管理に努める。また、「2.2.2 部分の設定と保護の方針 ① 保存部分」に記したように、保存及び活用上の理由から変更が必要になった場合においても、同様の体制において協議・指導や意見聴取をもとに検討を行うこととする。

図 2-4. 管理連絡体制



保存修理完了後の運営管理は、主管課である生涯学習課と管理者で分担する。管理者には館長、施設管理・警備、イベント企画運営・カフェスタッフ・ショップスタッフの配置を条件付けし、別途条例を整備する。生涯学習課にも施設管理・警備に対応する担当とイベント企画・カフェスタッフ・ショップスタッフに対応する担当を設け、所有者と管理者で連携した運営管理体制を取る。

表 2-2. 運営管理体制（予定）

<b>軽井沢町教育委員会</b> <b>生涯学習課</b>		<b>管理者</b>			
課長		館長	他の文化施設の施設長級の担当者との協議、情報共有、連携を担う		
係長		施設管理・警備	イベント企画運営	カフェスタッフ	ショップスタッフ
文化振興係 (施設管理)		建物の保守 点検／維持 管理／警備 等	イベントや日常的な公開の企画運営、カフェ及びショップの運営		
旧三笠ホテル担当 (企画運営)					

### 2.3.2. 管理方法

建造物の保存環境を良好に維持するために必要な事項について、下記に記す。

#### ① 保存環境の管理

各項目は、図 2-4. 管理連絡体制における「管理者」による管理とする。また、管理者の選定時に、各行為の頻度や詳細を定める管理マニュアルを定めることとする。

##### (ア) 清掃、整頓に関する事項

- ・ 床や壁など、建物内部の清掃。
- ・ 木部の清掃は箒や乾拭きで行い、必要に応じて固く絞った雑巾などを用いる。
- ・ 化学薬品は基本的に使用しない。
- ・ 枝払いや落葉の清掃など、建物外部の清掃。

##### (イ) 日照・通風の確保に関する事項

- ・ 公開時には適宜建具の開閉を行い、通風を確保する。強風時には開閉しない。
- ・ 周辺樹木の剪定により、日照・通風を確保する。

##### (ウ) 蟻害・虫害・腐朽防止に関する事項

- ・ 基礎や付土台・下見板・窓飾り等は集中的に点検する。
- ・ 蟻害・虫害・腐朽箇所は早期に発見し、必要に応じて防蟻・防虫処理を行う。

##### (エ) 風水雪害その他に関する事項

- ・ 台風や大雨、大雪、暴風などの警報発令時には、可能な応急措置を施す。
- ・ 「軽井沢町地域防災計画」などを参照して、緊急時のマニュアルを作成する。

## ② 建造物の維持管理

建造物の維持管理における小規模な修繕や日常の点検など、日々の管理のための行為の内容について、以下の区分別に記す。判断が困難なものについては、長野県教育委員会文化財・生涯学習課を通して文化庁と協議する。

表 2-3. 維持管理点検リスト

箇所	点検項目
木部一般	・ 蟻害、虫害、腐朽（とくに雨漏りを原因とするもの）
基礎	・ 風化、割損
躯体	・ 腐朽、ゆがみ、新たな亀裂、楔のゆるみ、目視で確認できる傾斜
外部下見板	・ 割れ、弛緩、汚損、き損、風食
内部漆喰壁	・ 割れ、汚損、き損
内部天井	・ 雨漏り、糞尿によるシミ（動物侵入による）
床板	・ 割れ、弛緩、汚損、き損
屋根（スレート葺）	・ 雨漏り、腐朽、劣化、脱落、
屋根（鉄板葺）	・ 雨漏り、腐朽、劣化、錆
建具	・ 建付、弛緩、木部の腐朽、割れ、脱落
階段	・ ゆがみ、たわみ、腐朽
金具類	・ 錆、弛緩、脱落
その他	・ 電気配線、コンセント、照明器具の不具合、ほこりのたまり

き損等の対処方法のうち、「軽微な修繕」に該当する行為を下記の表に示す。「軽微な修繕」については、管理行為として、文化財保護法第 33 条に規定される「き損届」及び同法第 43 条の 2 に規定される「修理届」は基本的に不要とする。ただし、いずれも以下の全てに該当する場合に限る。

- ・ き損の原因が明確（経年の劣化や摩耗等）、かつ故意の損壊に該当しない
- ・ き損箇所周辺の「基準 1」または「基準 2」の部位に影響を及ぼさない
- ・ 同種材、同仕様による修繕
- ・ 外部足場を組む必要がある場合を除く

表 2-4. 軽微な修繕

箇所	軽微な修繕
床下	・ 蟻害防止の薬剤散布
床板	・ 木部保護と来訪者安全確保のための、き損部分に対するシート張り等の養生
建具	・ 建付け調整（金具の取替を必要としない場合） ・ ガラス破損時の応急的な養生
階段	・ 養生カーペットの張り直し
金具類	・ 丁番、釣金具等への施油
外部塗装	・ 窓台等、塗装が剥落しやすい箇所の部分的な塗り直し（保存修理工事にて実施の仕様と同等のもの）。ただし、10 m <sup>2</sup> 以内。
内部漆喰壁	・ 小規模な損傷（表層的な傷やへこみ）および軽微な汚損は、損傷以前の状態に復旧。ただし、10 m <sup>2</sup> 以内。
その他	・ 電気配線、コンセント、活用や展示のために設置する現代仕様の照明器具の撤去または更新

### 2.3.3. 修理計画

現在、令和元（2019）年度より着手した保存修理工事を実施しており、令和 6（2024）年度に事業完了を予定している。今回の保存修理工事完了後、10 年間は、足場を組むなど、維持修理及び軽微な修繕をこえる規模の修理の予定はない。

