重要文化財（建造物） 旧三井家下鴨別邸保存活用計画案

平成 27 年 1 月

京都市文化市民局
文化芸術都市推進室 文化財保護課

目　次

目次 …… 1
はじめに …… 3
第１章　計画の概要
１　計画の作成 …… 4
２　文化財の名称等 …… 4
３　文化財の概要 …… 4
４　文化財保護の経緯 …… 33
５　保護の現状と課題 …… 34
６　計画の概要 …… 36
第１章　第１回委員会（平成 27 年 1 月 29 日）において審議
第２章　保存管理計画
１　保存管理の現状 ……
２　保護の方針 ……
３　管理計画 ……
４　修理計画 ……
第３章　庭園保全計画
１　現状と課題 ……
２　基本方針 ……
３　区域の区分と保全方針 ……
４　防災上の課題と対策 ……
第４章　防災計画
１　防火・防災対策 ……
２　耐震対策 ……
３　耐風対策 ……
４　その他災害対策 ……
第５章　活用計画

１　公開その他の活用の基本方針 ……
２　公開計画 ……
３　活用基本計画 ……
４　実施に向けての課題 ……

第６章　保護に係る諸手続 ……

第１章　計画の概要

１　計画の作成

（１）計画作成年月日　　平成　　年　　月

（２）作　　成　　者　　京都市文化市民局　文化芸術都市推進室　文化財保護課

２　文化財の名称等

（１）文化財の名称：重要文化財　旧三井家下鴨別邸

（２）所　　在　　地：京都市左京区下鴨宮河町 58 番 2

（３）建 築 年 代：主　屋　明治 13 年（1880）／大正 14 年（1925）移築
玄関棟　大正 14 年（1925）
茶　室　江戸後期

（４）指 定 年 月 日：平成 23 年　6 月 20 日付（文部科学省告示第 95 号）

（５）管理団体指定：平成 23 年 10 月 28 日付（文化庁告示第 60 号）により京都市が管理団体に指定

（６）構造及び形式：主　屋　木造 3 階建，入母屋造及び宝形造，北面塀付，桟瓦葺及び銅板葺，建築面積 230.02 ㎡
玄関棟　木造，入母屋造，南西隅袖塀付，桟瓦葺，建築面積 105.89 ㎡
茶　室　木造，切妻造，西面渡廊下付，桟瓦葺及び銅板葺，建築面積 35.59 ㎡
宅　地　5720.06 ㎡（敷地内に門柱，煉瓦塀及び石積，池，石橋，滝口，石灯籠を含む）

（７）指 定 基 準：「(三) 歴史的価値の高いもの」

（８）所　　有　　者：国（文部科学省）

３　文化財の概要

（１）文化財の構成

文化財を構成する物件

主屋，玄関棟，茶室の他，敷地全体が宅地指定されている。宅地を構成する物件として門柱，煉瓦塀及び石積，池，滝口，石燈籠を含む。

（２）立地環境

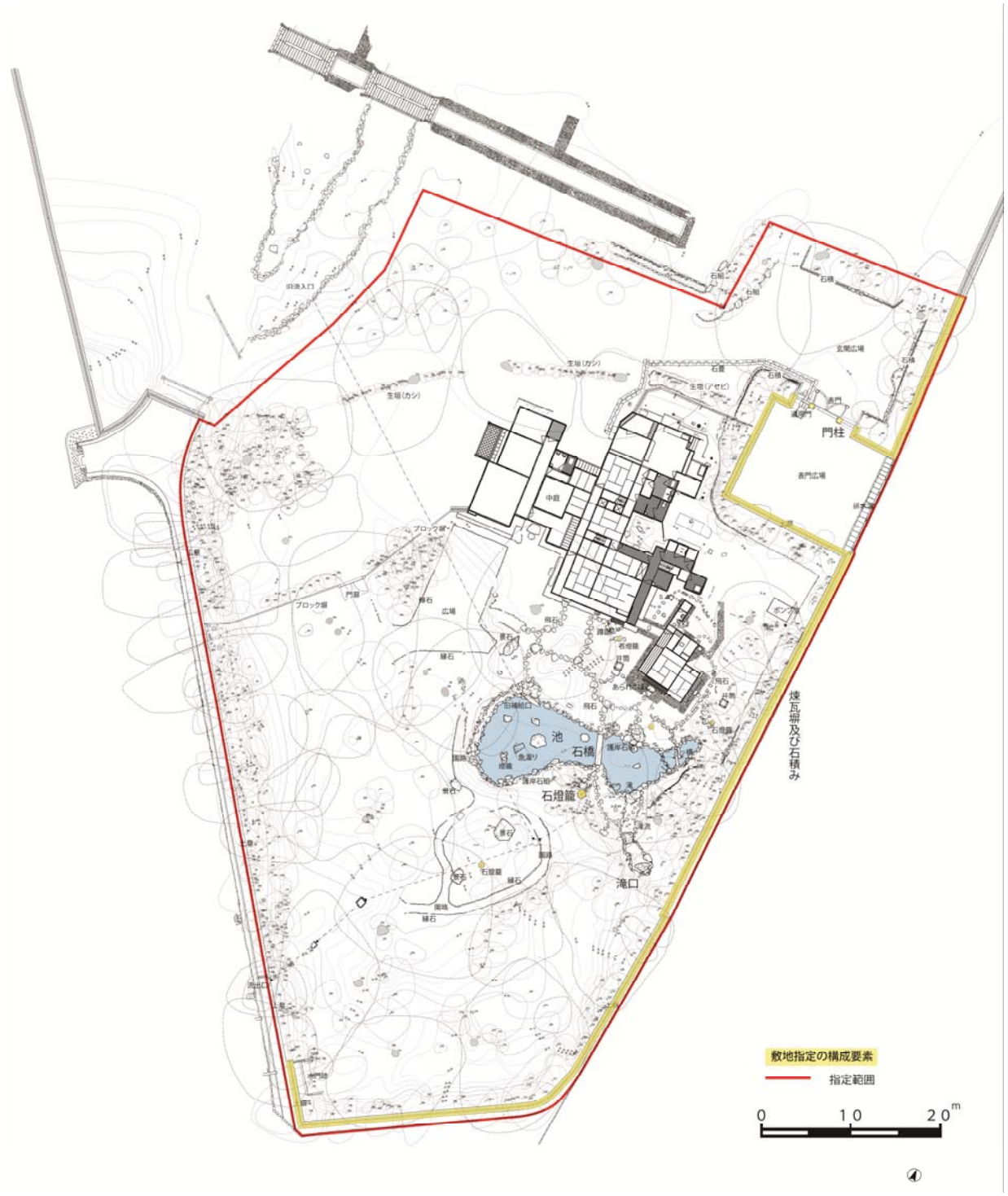
当該敷地は，賀茂御祖（下鴨）神社境内の南に位置し，東側には神社参道が接道する。古くは糺の森の一部（南端）を構成する林地であった。現在，敷地北側には京都家庭裁判所が立地し，南及び西側は京都府の管理する公園になっている。参道は景観・風致の維持地区として京都市でも注目されており，下鴨神社周辺特別修景地域として

指定している。

１）計画地の規制等

同敷地に該当する都市計画・景観計画の規制は下記のとおりである。

用　途　地　域：第一種低層住居専用地域（容積率 100％／建ぺい率 60％）
高　度　地　区：10m高度地区
防　火　地　域：準防火地域
開 発 事 業 等：なし
景 観 計 画 区 域：風致地区（第 3 種）
　　風致特別修景地域（下鴨神社周辺）
眺 望 景 観 規 制：眺望景観保全区域
屋外広告物規制：第 2 種地域



[図 1-1] 指定範囲図

（３）創立沿革

旧三井家下鴨別邸は,三井北家の第 10 代当主･三井八郎右衛門高棟によって造営された。明治 42 年 (1909) に遷座した三井家の祖霊社である「顕名霊社」の敷地に, 大正 14 年 (1925) に別邸として建築されている。しかし，三井文庫に所蔵される資料において，下鴨別邸の建物は「休憩所」「休息所」と呼ばれており，顕名霊社参拝に際しての「休憩所」として位置づけられていたと考えられる。

1）下鴨別邸の成立と変遷

下鴨別邸の成立と変遷は、以下四期に分けて考えられる。

【第一期】～明治 42 年（1909）：土地の購入から顕名霊社遷座
【第二期】明治 42 年（1909）～大正 14 年（1925）：木屋町別邸の移築を伴う別邸の完成
【第三期】大正 14 年（1925）～昭和 27 年（1952）：下鴨別邸～家庭裁判所への転用
【第四期】家庭裁判所から現在まで

【第一期】～明治42年（1909）：顕名霊社遷座まで

顕名霊社及び下鴨別邸の敷地は，糺の森の南端にあたる。三井家は明治 31 年（1898）～33 年（1900）にかけてほぼ同敷地を購入している。購入前後の敷地図[図 1-1～3]には，後の別邸にあたる部分には建物が配置され，その南側には園池が描かれている。建物，園地ともに大正 14 年の別邸造営時のものとは配置，形状が異なっている。なお，茶室は修理時に「慶応四年」の銘のある祈祷札が確認されていることから，敷地購入時に既に存在した建物が現存しているものと推測される。

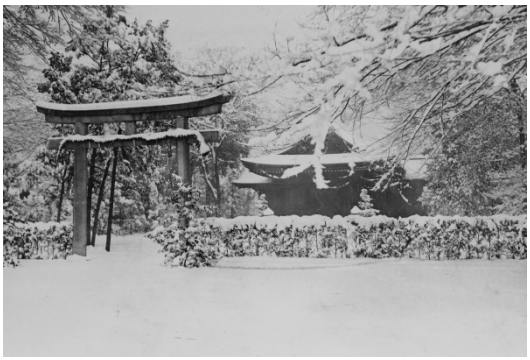
明治 42 年（1909）に，京都・太秦の木嶋神社から三井家の祖霊社である顕名霊社を遷座した。この時には本殿と小規模な拝殿が造営されている。

【第二期】明治 43 年（1910）～大正 14 年（1925）：顕名霊社造営，木屋町別邸移築完了

大正11年（1922），佐々木岩次郎の設計，三上吉兵衛の施工により，大規模な拝殿が建築されるなど，顕名霊社の境内が整備された。

遷座の翌年からは下鴨別邸の造営が着手され，木屋町別邸の移築の準備が始められた。木屋町別邸は，三井北家第 8 代当主・三井高福の隠居所として，明治 13 年（1880）に鴨川に面して（木屋町三条上ル東側）建設された建物である。

同 14 年,木屋町別邸の主屋を移築し主屋とし,玄関棟を増築することにより，下鴨別邸が竣工した。玄関棟の建築は棟札から棟梁・磯井儀三郎，工事監督・佐々木芳太郎，手傳・青柳源四郎と確認される。



[写真 1-1]完成後の顕名霊社
（「下鴨顕名霊社雪景色」写 1121・昭和元年）

作庭においては，高棟が藪内 10 代紹　智・竹翠に指導相談を依頼し，明治 40 年（1907）以降は藪内 9 代紹智・竹露の次男である節庵に引き継がれたとされる。詳細な作庭指示の記述は残されていないが，「社務所日誌」に度々訪問があったことが記されており，神域を含め，植栽計画などの要所で，藪内家宗匠が関わって指揮を執っていた様子がうかがえる。

大正14年（1925）6月25日に「移築建物及新館等落成」となり，この日の前日に藪内節庵が建物と庭園の見物に訪れている。落成以降，庭園業者が入り苔を植え付けするなど庭園を整備している様子がうかがえるが，9月20日の休息所内外の大掃除をもって，職人の出入りはなくなることから，同時期に作庭も完了したと考えられる[図1-5]

なお，三井高棟は趣味人として知られ，建築や庭園に造詣が深かったことは有名で，自ら庭園や建築について指示を出していたことが知られている。下鴨別邸の建築，庭園についても高棟の意図が反映されているものと推察される。

【第三期】大正15年（1926）～昭和24年（1949）：家庭裁判所移行まで

昭和9年（1934）に室戸台風によって敷地内の樹木が100本ほど倒木した。昭和10年（1935）には鴨川の氾濫による大水害に襲われ，敷地を囲む煉瓦塀や敷地南端に建てられていた物見台等が倒壊した。三井文庫にはこの時の水害の写真が残されており，煉瓦塀や物見が倒壊し，建物も浸水被害を受けた様子が写されている。被災後，煉瓦塀は，復旧工事が行われた。また，物見台は除去され，西側水路（泉川）に面して排水口設けられた。

［写真 1-2］西側煉瓦塀の倒壊（「昭和 10 年下鴨別邸水害状況写真（付別邸図面）」写 1404）

［写真 1-3］物見（敷地南端）の毀損状況（「昭和 10 年下鴨別邸水害状況写真（付別邸図面）」写 1404）

「社務所日誌」には，終戦直前の昭和20年（1945）9月9日には，国内の食料増産に強いられたことから，顕名霊社の一部を農耕地として開墾した様子が記されている。

昭和23年（1948）2月9日，高棟は92歳でその生涯を終えた。財閥解体を受け，顕名霊社及び下鴨別邸の敷地は，三井家より国へ物納されることとなった。この際，顕名霊社の本殿が北家油小路本邸に移築，拝殿及び鳥居は三井北家と縁のあった，福井松平家の氏神「佐佳枝廼社」に譲渡された。

【第四期】家庭裁判所移行から現在まで

昭和 24 年（1949）に下鴨別邸は国有地となり，京都家庭裁判所として利用されることとなった。その後，下鴨別邸の敷地・建物は，京都家庭裁判所の官舎として使用されたが，平成 19 年（2002）に同官舎が廃止され，財務省に移管された。平成 23 年（2011）6 月 20 日に主屋，玄関棟，茶室，敷地が重要文化財（建造物）に指定され，翌 24 年からは京都市が管理団体に指定され管理を行っている。平成 25 年（2013）には，敷地・建物は文部科学省に移管された。

なお，大正元年（1912）に三井高保邸の表門として室町通竹屋町に建築された後，参門として顕名霊社に移築されていた平唐門は，昭和 27 年（1952）に敷地が国有化された際，当時の京都地方裁判所所長が京都地方参判所長官舎（現在：平安女学院有栖館）に移築され，現存している。

2）資料の検証

同地の変遷が分かる資料として，古絵図，古写真及び図面が残されている。以下に主要な資料をあげる。

［表 1-1］　旧三井家別邸に関係する古絵図

年　代	資　料　名	作成年もしくは発行年	縮　尺	所　蔵	番号
明治期	京都下鴨絵図面	－	－	三井文庫	古図1-1
	京都府愛宕郡下鴨実測図	明治32年2月	1/600	三井文庫	古図1-2
	京都府愛宕郡下鴨実測図	明治32年2月	1/600	三井文庫	古図1-3
－	三井家下鴨御別邸配置図	－	1/300	三井文庫	巻末資料
大正期	三井家下鴨別邸配置図	大正14年1月	1/300	三井文庫	巻末資料
	下鴨顕名霊社平面図	大正14年3月	1/300	三井文庫	古図1-4
－	三井家下鴨別邸階下平面図		1/100		古図1-5
	二階平面図		1/100		古図1-6
	三井家下鴨御別邸階下平面図		1/100		古図1-7
	三井家下鴨御別邸階上平面図		1/100		古図1-8
	三井家下鴨別邸建築設計図		1/100		古図1-9
	三井家下鴨別邸建築設計図		1/100		古図1-10

［表 1-2］　旧三井家別邸に関係する古写真

年　代	題　名	撮影年	所在地・所有者	番号
	木屋町別邸	－	－	写真1-1
昭和期	下鴨顕名霊社写真「休息所院」	昭和17年	京都左京区下鴨宮川町58	写真1-2
－	京都下鴨別邸庭園	－	京都下鴨	写真1-3
昭和期	下鴨顕名霊社写真	昭和17年	京都左京区下鴨宮川町58	写真1-4

［古図1-1］　三井家土地購入前後の様子（第1期）

外題，年代とも不詳であるが，次の古図1-2「京都愛宕郡下鴨村実測図」（明治32年）と建物・庭園ならびに敷地全体がほぼ同じ状態であるため，明治31年（1898）の三井家が大規模に下鴨の土地を入手した前後の様子を示していると考えられる。木屋町別邸が移築される以前のものとみられる建物と，それに南面する形で池庭が描かれている。園池は屋敷地の南端近くの貯水槽らしきものと園池が水路によって繋がれている。

「京都下鴨絵図面（別邸建築以前）」明治－三井文庫蔵（追1072）

［古図1-2］　三井家土地購入翌年の様子（第1期）

明治32年の実測図（縮尺600分の1）と記されていることから，明治31年（1898）に三井家が大規模に下鴨の土地を入手した翌年の様子を示していることになる。古図1-1と建物・庭園ならびに敷地全体がほぼ同じ状態であることがわかる。

「京都愛宕郡下鴨実測図」三井元方蔵，明治 32 年-三井文庫蔵（北 1066）

［古図1-3］　撤去建物記入図（第1期）

古図-1-2と同様に明治32年（1899）の実測図（縮尺600分の1）であるが，図中には「明治33年6月安部より買収」と書き込みがされており，明治33年（1900）以降の所有状況を把握するための図面と考えられる。

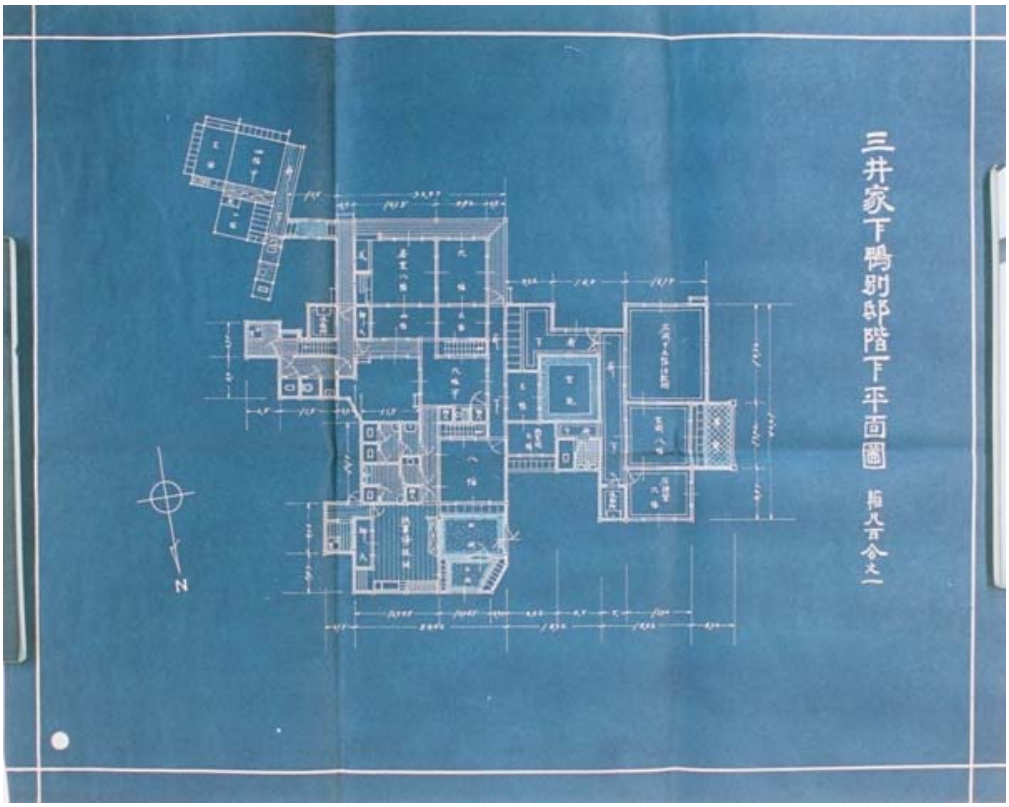
「京都愛宕郡下鴨実測図」明治 32 年-三井文庫蔵（北 1067）

［古図 1-4］　完成図（第 3 期）

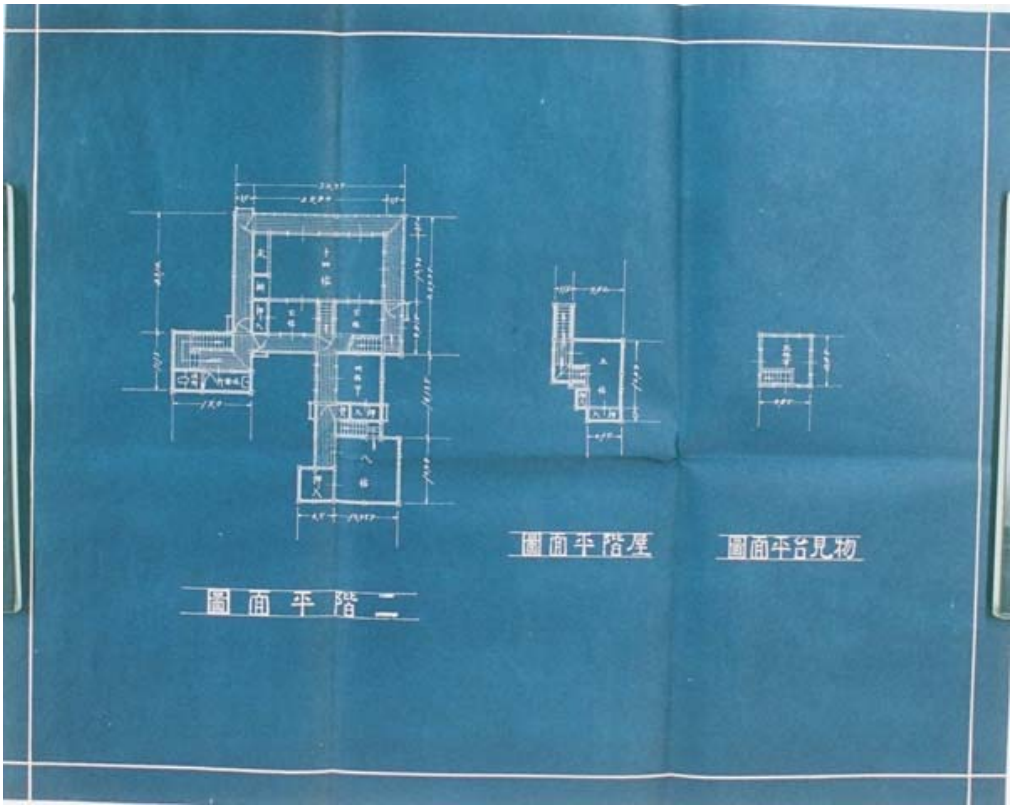
大正14年（1625）3月の日付があり，顕名霊社社殿ならびに建築・庭園，顕名霊社の入口付近も詳細に描かれていることから，別邸の完成図（縮尺300分の1）と判断される。

「下鴨顕名霊社平面図」大正 14 年 3 月-三井文庫蔵（徳 678）

［古図1-5］建物平面図　1階（第3期：設計資料）

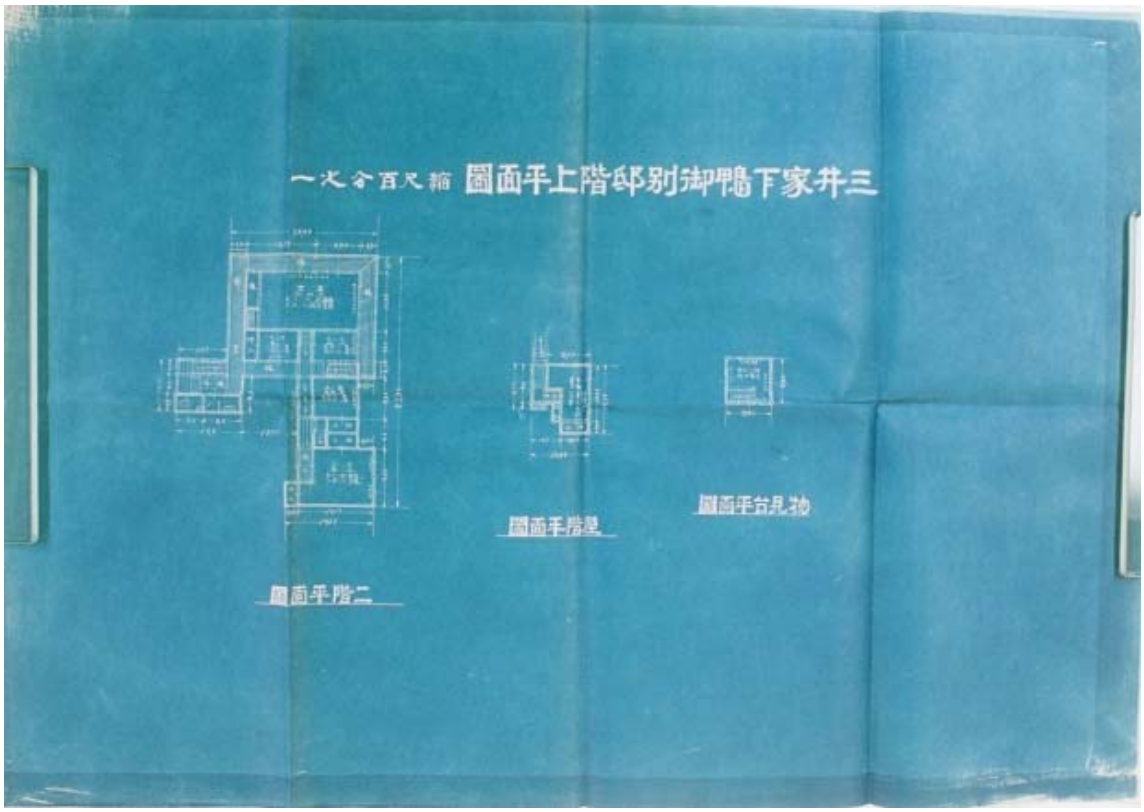


［古図1-6］建物平面図　2階・望楼（第3期：設計資料）

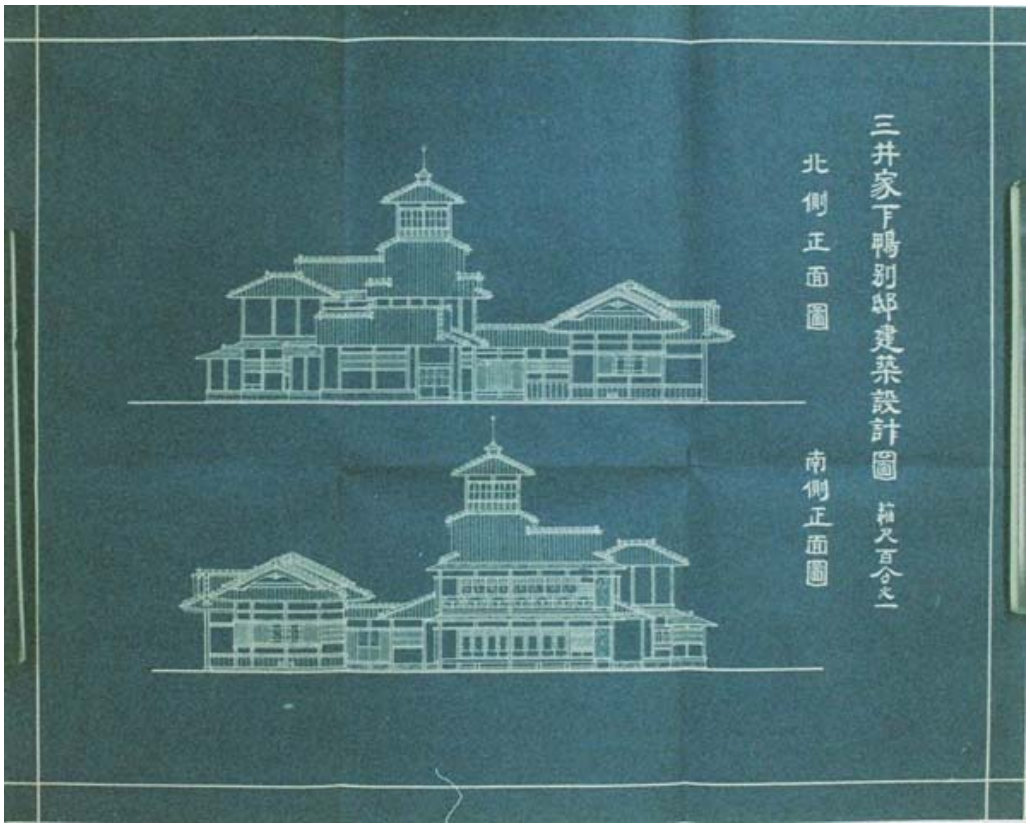


［古図1-7］建物平面図　1階（第3期：設計資料）

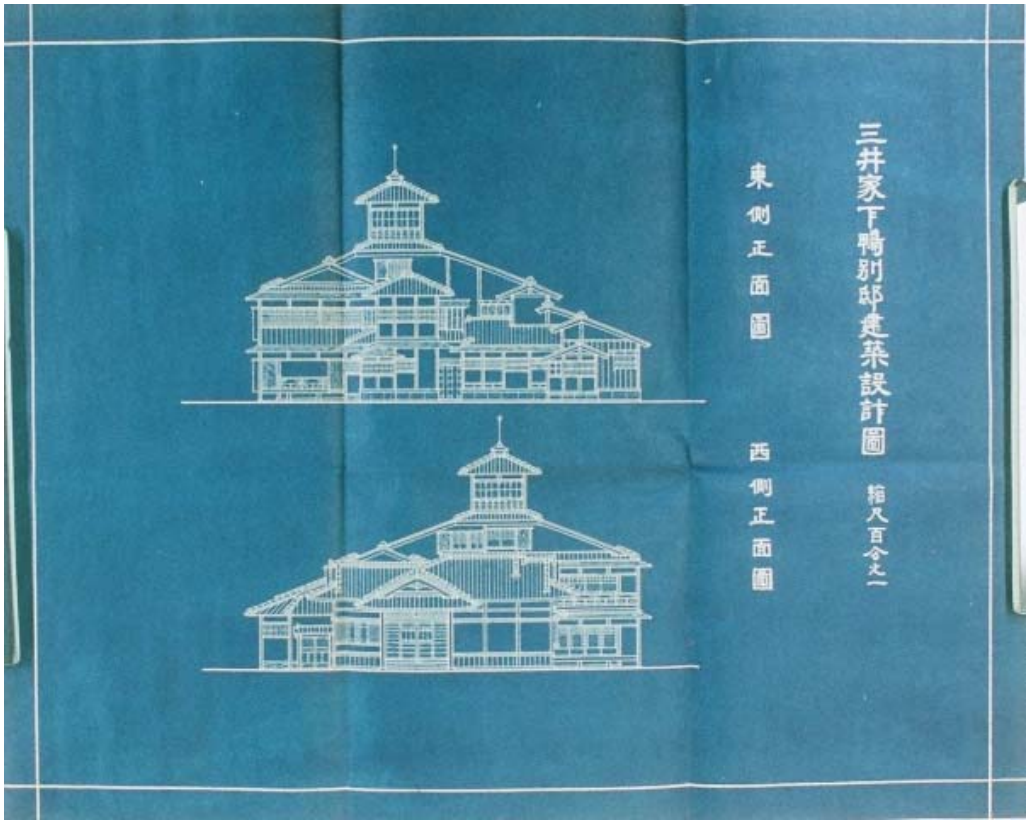
［古図1-8］建物平面図　2階・望楼（第3期：設計資料）



［古図1-9］建物南北立面図（第3期：設計資料）



［古図1-10］建物東西立面図（第3期：設計資料）



［古写真1-1］　木屋町別邸　下鴨移築前

古写真では，屋根のむくりや望楼の扁額が掛かっているのが確認できる。また，2 階張出縁の状況，建具意匠等も確認できる。

木屋町別邸
（年代不詳）

［古写真 1-2］　木屋町別邸　下鴨移築後（第 3 期）

屋根のむくりの軽減，張出縁の幕板や下屋の瓦が板金に変更されていることが分かる。また，樋も付加されている。

「休息所書院」昭和 17 年撮影
（「下鴨顕名霊社写真」）

［古写真1-3］　南庭園池・滝流れの様子（第3期）

主屋前から南庭をみる古写真である。園池上部に滝流れがあることから，年代は大正14年（1925）～昭和17年（1942）の間の様子と推測される。

古写真からは飛石が苔でくっきりと浮き彫りになり，園路以外のところは，豊富な苔で覆われていたことがわかる。園池には満々と水をたたえられている。園池の石橋から園池南方の広場につながる飛石や，広場部分と燈籠が見える。

主屋前から南庭をみる
（年代不詳　京都府提供写真（1311））

［古写真 1-4］　南庭西部の様子（第 3 期）

茶室から西南に園池を見ると園池の西部の様子がわかる。現在，園池内に石燈籠は見られないが，古写真からその様子が伺える。また，現況はカシ類が個々に生長して繁茂しているが，古写真では，境界の生垣風に剪定仕上げされていることがわかる。

「休息所庭園　東北ヨリ望ム」
昭和 17 年撮影

（４）施設の概要

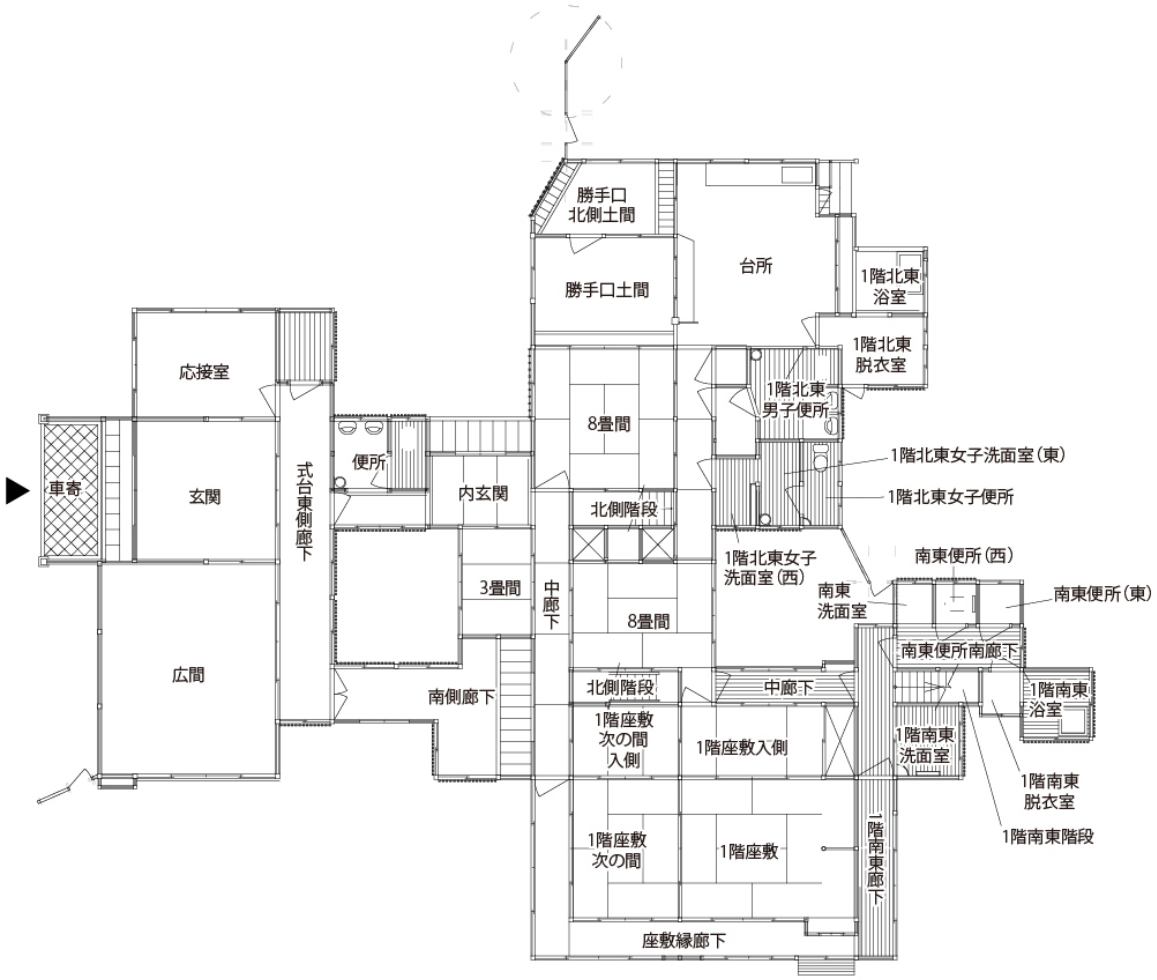
＜建造物＞

昭和 24 年（1949）の国有化により京都家庭裁判所の所長官舎となって以降，台所，トイレ，浴室等の水まわりが改修している。また，主屋の１階，２階の座敷まわりは縁の外側に雨戸のみが設けられていたが，所長官舎として使用された時期に雨戸が除去されアルミサッシが取り付けられている。この他，照明や絨毯はほぼ戦後に更新されている。

①主屋

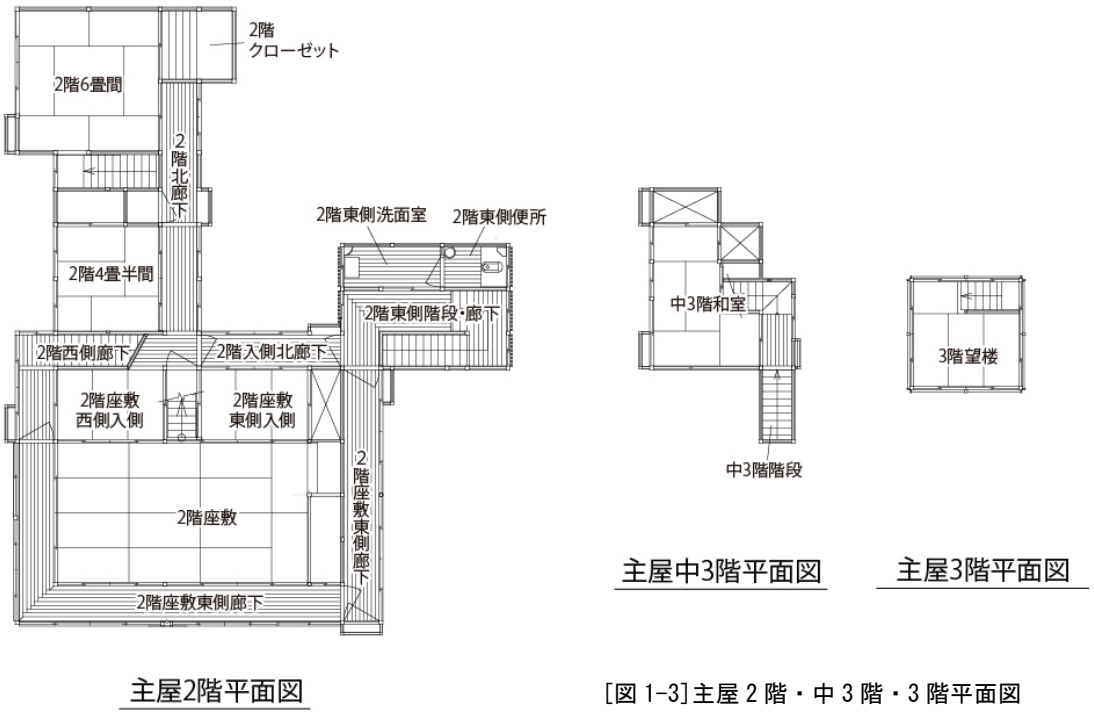
明治13年（1880）に三井家木屋町別邸として建築されたもので，大正14年（1925）に現在地に移築された。木造3階建，桟瓦葺（一部銅板葺）の建物である。

外観は，真壁造の鼠漆喰仕上げとするが，一，二階の南面，西面は眺望のため開け放つ。軸部をヒノキ材とし，内外とも簡素な意匠でまとめた主屋は，古写真によりほぼ木屋町別邸の姿のまま移されたことが判る。



[図 1-2]主屋・玄関棟１階平面図

主屋1階平面図



[図 1-3]主屋 2 階・中 3 階・3 階平面図

［写真 1-4］建造物の現在の様子

１階平面は，南庭に面して，八畳の主座敷と六畳の次の間を東西に並べ，両室の北側に四畳と三畳をそれぞれ配し，これらの室の周囲に縁を廻らす。三畳北の茶の間を挟んで北半は内向きの八畳，炊事場，便所を配する。庭に面した八畳の主座敷東面縁の北東に接して，客用の洗面所，浴室及び便所と二階への階段を設ける。主座敷は，床，棚，付書院を構え，次の間とともに棹縁天井を張る。庭に面する南面と西面の縁は化粧屋根裏とする。

［写真 1-5］主屋１階　座敷

［写真 1-6］主屋１階　座敷縁廊下　化粧屋根裏の様子

［写真 1-7］主屋１階　座敷次の間

［写真 1-8］主屋１階　南側廊下

［写真 1-9］主屋１階　３畳間板戸

［写真 1-10］主屋１階　８畳間（坪庭前）

［写真 1-11］主屋１階　台所

［写真 1-12］主屋１階　坪庭

二階は，南面して十四畳の座敷を構え，北側の東西両側に三畳間 2 室を配し，周囲に縁を廻らす。三畳間の間には中三階への木製の蛇腹状建具を嵌めた階段室を接続する。また，北に廊下を延ばし西側に内向きの四畳と八畳を並べて配する。主室の十四畳は床，棚を構え，棹縁天井を張る。庭に面する南面と西面の縁には，特徴ある手摺を廻し，天井は化粧屋根裏とする。中三階は，四畳台目の一室で，さらに矩折れに階段を上がって三階の望楼（物見台）へ通じる。中三階の五畳は西妻の屋根勾配に合わせて北面半間分に掛込天井を張り，西面に段違いの開口を穿つ。北面に押入，東面に中敷居付押入を備え，主人の書斎の様相を呈する。望楼は一間半四方で四面にガラス戸を建て，雨戸を二段に腰壁内に納める。

［写真 1-13］主屋２階　座敷

［写真 1-14］主屋２階　座敷床周り

［写真 1-15］主屋２階　座敷東側縁廊下

［写真 1-16］主屋２階　座敷西側入側

［写真 1-17］主屋中 3 階　和室

［写真 1-18］主屋 3 階　望楼

［写真 1-19］主屋 3 階　階段

［写真 1-20］主屋 3 階　望楼　階段及び建具

［写真 1-21］主屋 3 階より見下ろす（南東）

［写真 1-22］主屋 3 階より見下ろす

②玄関棟

主屋西側に接続し，大正 14 年（1925）に竣工した。木造平屋建，入母屋造，西面車寄入母屋造，西南隅袖塀付，桟瓦葺の建物である。

外観は真壁造の漆喰仕上げとするが，建ちが高く，腰を縦羽目板張とし，鬼瓦には三井家の四ツ目紋を見せる。

平面は，西面中央に車寄を構えた式台付の表玄関，その南北にそれぞれ広間，応接室を配し，背後に廊下を通し，主屋との間を南北二棟の廊下で繋ぐ。南側は主屋主座敷に繋がり，北側は主屋内玄関に接する。

軸部には良質の米桧材を用い，表玄関と応接室では内法長押，広間では内法長押と蟻壁長押で角柱を固める。床は寄木で，開口にはガラス戸を嵌める。広間を格天井とするほかは，棹縁天井を張る。表玄関正面に舞良戸を建て，天井は格天井を張るなど書院造を基調としている。

内外とも和風の意匠を基調として主屋との調和を図るが，天井高を高くとり，椅子座とするなど洋風の要素を取入れた近代的な趣を有している。

［写真 1-23］玄関棟　広間

［写真 1-24］玄関棟　玄関東側廊下

［写真 1-25］玄関棟　応接室

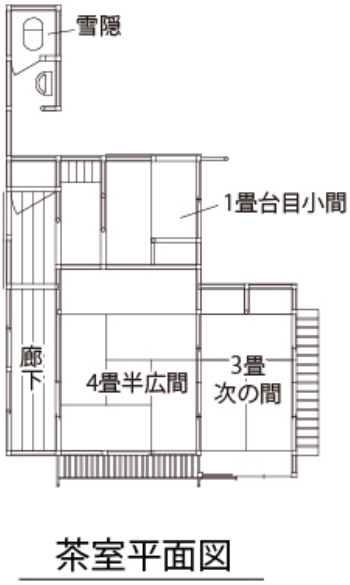
［写真 1-26］玄関棟　玄関

③茶室

祈祷札に「慶応四年」の銘があることから，江戸後期に遡るものと推察されており，下鴨別邸計画時に既に存在した建物である。木造平屋建，入母屋造，桟瓦葺及び銅板葺で，西南の渡廊下を介してやや軸を振って主屋と繋ぐ。

平面は，南庭に面して四畳半と三畳次の間，その北側に一畳台目の小間，一畳大の水屋を並べ，渡廊下の北側に便所を延ばす。

四畳半は，北面の床構えを踏込床のみとする簡素なつくりとするが，三畳次の間は，北面に梅鉢形窓，南面に丸窓のある特徴的な意匠となっている。一畳台目小間は，北面に躙り口を開き，大節の床板，皮付のアカマツを床柱とする。西面廊下を化粧屋根裏とする他は，各室に棹縁天井を張る。茶室周囲の軒下には，黒石を敷き並べ沓脱石を配る。



［図 1-4］茶室平面図

［写真 1-27］茶室　南立面

［写真 1-28］茶室　4 畳半小間

［写真 1-29］茶室　3 畳次の間　円窓

［写真 1-30］茶室　3 畳次の間　梅鉢形窓

＜庭園＞

当該敷地を，空間特性により主庭，広場，外縁，玄関の 4 地区に区分した。

【敷地区分】

アプローチ：表門から玄関棟までのエントランス空間

主　　庭：建造物からの景色を意識して造られた庭園空間

閑　　地：敷地西から南の植栽を伴う広場空間

外　　縁：土塀及び土塁が巡らされた外周空間

①アプローチ

下鴨神社参道に面する表門から玄関棟までのエントランス空間である。

大正 14 年図面からは，玄関棟の向きや供待ちらしき建物が見えることから，当時の表玄関は顕名霊社西側の門から道路を南下するルートであったとも考えられる。また，主屋の北側付近には顕名霊社参道に設けられた中門があり，指定地外ではあるが現在も参道の一部と石橋が保存されている。

［写真 1-31］表門（下鴨神社参道か

［写真 1-32］表門内から玄関棟方向

②主庭

主屋及び茶室からの景色を意識して造営された建造物群周辺の庭園で，建物南側には東西方向に広がる園池が穿たれている。この園池は，三井家がこの土地を入手した時期から存在していたが，大正 14 年頃に西側護岸が拡張され，その後昭和 17 年までに南東岸に滝流れが造られたものと考えられる。園池の中央やや東寄りに架けられている石橋は明治 32 年図面でも確認されるが，園池幅の狭まる東端部に掛けられた八つ橋は，大正 14 年以降の図面で確認されるようになる。園池は，現在は給水されておらず，枯れた状態が続いている。

園池の南側で主屋の正面にあたる位置には小高い築山が造られており，北側裾部に鞍馬石，南側裾部に貴船石の景石が据えられている。また，築山の頂上やや背後に据えられた六角型の石燈籠は，建物の軸線が意識されているとみられ，主屋の真正面に位置している。現在は地ゴケが生育しているが，古写真では芝生であったものと見受けられる。主屋の前には，2 室ある座敷前にそれぞれ沓脱石が据えられており，庭園に向けて飛石が打たれている。この飛石には鞍馬石が多用されており，踏み分け石には伽藍石も用いられている。古写真では飛石周り一面に苔が貼られているが，現在は表土が露出し，草本類が生育している。

［写真 1-33］園池南側の築山越しに望む主屋

［写真 1-34］北東からの園池全景

③閑地

庭園への主な入口となる門扉から敷地南西隅に位置する水門跡まで続く広場と，敷地南側に広がる平場である。

門扉を入ってすぐ東側のムクノキの大木や，同じく門扉西側の巨木化したアオキのほか，生垣が単木化したと考えられるカシなどが，当時の植栽が残るものと考えられる。

敷地南側の広場は，大正 14 年図面では，逆Ｌ字型に生垣が描かれており南端に小屋らしきものが描かれている。この位置には，煉瓦及びコンクリートで作られた基礎が残されており，その形状から雪隠であった可能性が考えられる。敷地内でも建造物から離れた場所であり管理ヤードであった可能性が考えられ，目隠しのために生垣が設けられていたとも推察される。また，南西角には物見描かれているが，現状その痕跡を確認することができない。

［写真 1-35］広場西側（南から）

［写真 1-36］広場南東側（北から）

④外縁

庭園の西から南，東の３方を囲む外周部で，南西角から東側にかけては，敷地内に高さ１ｍ程度の土塁を築いて敷地外側には石積みを築き，その上に土塀が設けられている。西側は，昭和 16 年の水害によって塀が倒壊したという記録が残されており，現在は塀が無く土塁のみが築かれている。土塁の設置は防犯のためと考えられるが，地盤から高塀を立ち上げた場合の圧迫感を軽減するとともに，庭園との景観的繋がりを生み出している。東北部の茶室東側には敷地内部にも自然石の石積みが 2～3 段築かれており，さらに北側の北東角は煉瓦積みとなっている。

［写真 1-37］東側土塀（茶室東側）

［写真 1-38］東側外周（下鴨神社参

（６）文化財の価値

旧三井家下鴨別邸の建築は，明治13年の木屋町別邸を大正4年に移築して主屋とし，玄関棟を増築したものである。移築に際しては木屋町別邸の主屋がほぼ改変なく伝えられていることが分かっており，明治13年の三井家の邸宅遺構を伝える点で貴重である。

一方，玄関棟は良質なヒノキ材を用いており，書院造に洋風意匠を加味した財閥の格式を備えた和風建築である。抑制された意匠の明治期の住宅建築と大正末期の洋風を加味した書院造風の玄関棟による構成は，特徴的な邸宅建築と考えられる。

京都に発祥して財閥へと発展した三井家の邸宅遺構は，明治23年建築の京都・油小路邸の座敷の一部（江戸東京たてもの園に再移築して現存）が残る他，昭和2年竣工の拝島別邸（東京都昭島市）が現存するに過ぎない。このうち，拝島別邸は鍋島侯爵邸を移築したものであり，三井家の邸宅として建築されたものとしては，油小路邸座敷と下鴨別邸のみである。下鴨別邸は三井家の邸宅全体が現存する唯一の遺構であり，明治13年建築の下鴨別邸主屋は現存最古のものである。三井家を離れて財閥家による邸宅建築の遺構としても数少ない建築として貴重である。

さらに，下鴨別邸は糺の森に造営された三井家の祖霊社である顕名霊社の休憩所として使用されたことが分かっている。単なる別邸ではなく，祖霊社への参拝時に使用された特殊な空間として他に事例を見ない建築といえる。こうした三井家にとって精神的に重要な場所であるという性格から，明治13年建築の建物を移築することによって同家の歴史を伝えようとする意図に向かっていったであろうことも推測される。

三井家下鴨別邸にはまた，園池を配した庭園が残り，建築と庭園が邸宅の構えを伝えている。建築と庭園が一体として残り，財閥家の邸宅の様子を伝える点でも高い価値を有すると考えられる。

４　文化財保護の経緯

（１）保存事業履歴

戦後，物納によって国有財産となり，京都家庭裁判所の官舎として利用された時期には，住宅として使用するために水回りの設備やアルミサッシ取り付けなど建具の改変が行われたが，主要な構造や内部意匠を著しく損なうような改造は見られず，比較的良好に保存されてきた。平成 21 年 3 月末には，所長官舎が廃止されたため，空家の状態が数年間続いた。

平成 23 年には「近代京都で最初期に建設された主屋を中心として，大正期までに整えられた大規模別邸の屋敷構えが良好に保存されており，高い歴史的価値を有している」と評価され，主屋，玄関棟，茶室，宅地が重要文化財（建造物）に指定された。翌 24 年には京都市が管理団体に指定され，管理を行っている。

平成 24 年度から 27 年度において，京都府教育委員会に委託して「重要文化財（建造物）旧三井家下鴨別邸主屋ほか 2 棟保存修理事業」として主屋及び玄関棟の屋根葺替・部分修理，茶室の半解体修理を実施している。またそれに併せ，京都市により周辺の環境整備事業を行う。

（２）活用履歴

下鴨別邸の建物は，昭和 24 年に国有財産となり，家庭裁判所所長官舎として使用された。文化財指定後は，建造物等の保存修理事業を実施している。

５　現状と課題

（１）保存の現状と課題

建築後 80 年以上，主屋の移築部分は 130 年以上が経過し，各所に破損が生じているうえ，使用されていない状態が続き，傷みや設備の老朽化も進んでいる。また，住宅として使用されてきたため，当初仕様が改変されている箇所が見られる。

建物の保存及ぶ活用のために修理が必要であり，後補の改変部分を復原することも検討を要する。

＜建造物＞

・現状　屋根の老朽化といくつかの不陸による傷みが生じている。また，経年変化による壁等の劣化や設備の老朽化が進行している。

・課題　損傷箇所の修理，及び公開活用に備えた設備の充実を図る必要がある。

＜庭園＞

・現状　園池への給水施設の変更等，作庭当初からの改変が見られる。また，水系の毀損や樹木の繁茂等経年による荒廃が進行している。

・課題　庭園本来の姿を取り戻すため植栽や水系等の復原整備を行うと共に，公開に向け安全面に考慮した整備が必要である。

（２）維持管理の現状と課題

修理後の活用に当たっては，実際に維持管理を行う業務委託先に対する維持管理条件を設ける必要があり，建築及び庭園に関する維持管理マニュアル等の作成が必要であると考えられる。また，維持管理における日常点検の実施と体制づくりに関しては，多方面との共同や市民参加も検討されるべきである。

また指定管理者制度を導入した場合，修理費用負担の分担に関してどういった割り振りにするのか等も重要な検討課題である。

（３）防災の現状と課題

現状においては，消火器が設置されているのみであり，文化財の消火設備として機能を満たしていない。

自動火災報知設備，消火設備，及び屋外消火設備等を設置する必要がある。

（４）活用の現状と課題

大正 14 年の建築以降，住宅として使用されてきた。不特定多数の見学客に公開する上で，基本的な安全性を担保する修理や活用のための新たな設備（便益施設，空調設備，調理場等）の整備が必要である。

６　計画の概要

（１）計画の目的

旧三井家下鴨別邸の重要文化財としての価値を後世めで維持・継承するため，適正な保存管理を行うとともに，その魅力を生かし，市民はもとより国内外から京都を訪れる人々に開かれ，親しめる文化財施設となるよう，さまざまな活用を進めることを目的として本保存活用計画を策定するものである。

（２）計画のコンセプト

［保存管理］

・適切な修理及び維持管理措置を講じることにより重要文化財としての保存を図る

［活用］

・重要文化財旧三井家下鴨別邸の歴史や建造物，庭園を学ぶ。
・重要文化財としての品格を保ちつつ，建物や庭園の魅力を生かし，多様な活用を図る。
・世界遺産賀茂御祖神社に近接し，また，交通アクセスに恵まれ，多くの参拝者，観光客で賑わう立地環境を生かす。
・事業等による収益がある場合には，維持管理の財源にも活用する。

（想定されるイメージ）

・旧三井家下鴨別邸の歴史や建造物，庭園を学ぶ場（一般的な公開）
・各種の展示会，講演会，発表会，茶会，撮影会など（MICE 会場）
・美しい空間構成を生かした憩いの場（飲食の提供を含む）

（２）管理運営

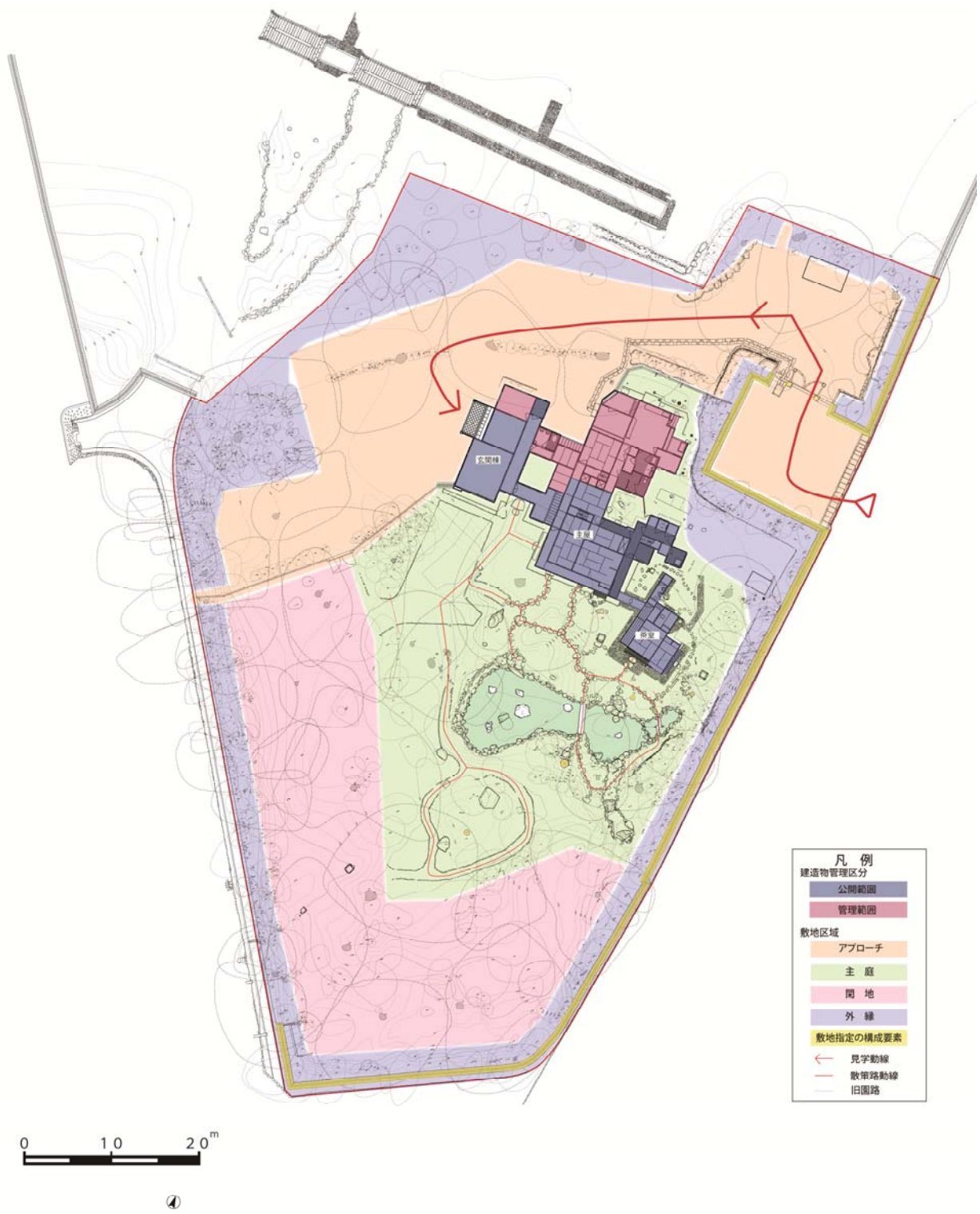
本施設の管理団体である京都市が指定管理者制度により管理運営を行う。

（３）計画の基本方針

○　保存管理　重要文化財（建造物）については，平成 24 年度から 27 年年度にかけて「重要文化財（建造物）旧三井家下鴨別邸主屋ほか 2 棟保存修理事業」を行い，周辺の環境整備を平成 28 年度まで併せて行う。
○　環境整備　敷地内は，公開に向けた修景的整備や，水系の復原整備等を行う。
○　修理計画　主屋，玄関棟，茶室の保存修理を行う。文化財的価値の高い部分は保存・復原し，活用に供する部分は保全，整備を行う。
○　環境保全　上記修理に際し，工事の障害となる樹木や危険樹木を伐採する。
○　防火対策　上記修理において自動火災報知設備を設置する。また，防火水槽等の屋外消火設備の整備を順次行う。
○　防犯対策　防犯カメラを設置する。
○　耐震対策　耐震診断を実施する。診断結果に基づき，実施設計において耐震対

策を見直し，修理に反映させる。

○　活 用 計 画　一般公開，展示，喫茶飲食，貸出の機能を満たすため，便益施設，空調設備等の整備を行い設備の充実を図る。


玄関棟
主屋
茶室
凡　例
建造物管理区分
公開範囲
管理範囲
敷地区域
アプローチ
主　庭
関　地
外　縁
敷地指定の構成要素
見学動線
散策路動線
旧園路
0
10
20m

[図 1-6]管理区分図