

蘆花記念公園（長柄桜山古墳群を含む） ランドデザイン（案）

2024年11月8日
逗子市

蘆花記念公園は、風光明媚な逗子市の特徴を表す風致公園として市民に愛されていますが、一部の施設は、法令上や老朽化等の問題により長らく利用されていない状態が続いています。

しかし、近接する長柄桜山古墳群第1号墳の整備完了、公開に伴い、ビジターセンターや公衆トイレ等の整備も望まれる一方、地域住民からは、津波避難対策や備蓄等の防災機能の向上を望む声があります。

このため、公園内にある各施設のあり方を単体で考えるのではなく、公園全体に長柄桜山古墳群を含めた一体のエリアとして、地域住民や公園利用者と対話をしながら逗子市の魅力向上に資するランドデザインを描くことになりました。



◆旧脇村邸

昭和8年竣工

木造2階 408.93m²

景観重要建造物

登録有形文化財

●1933年

三井物産常務取締役だった藤瀬政次郎氏の妻、秀子夫人が別荘として建築

●1959年

経済学者の脇村義太郎氏が取得

●1997年

脇村氏の死去後、遺族が国に物納

●2007年

市民の保全要望をうけ、逗子市が取得し公園内施設として管理

以後、市民団体のボランティアによる維持管理、年1回程度の限定公開を行っている



◆旧郷土資料館
大正元年竣工
木造平屋(2棟)
197.27㎡、75.33㎡

- 1912年
横浜の実業家の別邸として建築
- 1917年
徳川宗家第16代当主家達の別邸として使われた。1944年に民間企業に渡る
- 1984年
逗子市が取得し、市制施行30周年を記念して郷土資料館として開館
- 2018年
財政対策プログラムにより利用停止
- 2020年3月
一定の役割は果たしたとして用途廃止



旧野外活動センター



第一休憩所



第二休憩所

◆旧野外活動センター
昭和44年竣工
壁式RC造3階
835m²

◆第一、第二休憩所
昭和34年竣工
木造平屋(2棟)
145.19m²、99.17m²

- 1969年
民間企業の社員寮として建設
- 1984年7月
逗子市が取得し「青少年野外教育センター」として開設
- 2006年6月
宿泊機能が建築基準法の用途規制に適合していないことが判明し閉鎖
約21年間活用
木造建築は休憩所として使用を継続
- 2016年～2017年
市民団体が逗子市の協働事業提案制度等を用い建物の活用に向け検討を開始
居住型の交流施設としての活用を提案するが、合意形成が得られず活動休止



第1号墳



第2号墳

◆長柄桜山古墳群 国史跡指定

逗子市と葉山町の境界線上に位置する神奈川県最大級の規模を有する2基の前方後円墳

●1999年3月

葉桜団地西側の山頂（第1号墳）で近隣住民が埴輪片を発見したことをきっかけにその存在が公に知られるようになる

●1999年4月

県内の考古学研究者が西側約500mの丘陵頂部（第2号墳）も同様の古墳であることを指摘し、その後の試掘調査、測量調査、範囲確認調査等を経て、第1号墳と同様の古墳であることが明らかとなった

●2024年4月

第1号墳の整備が完了し、一般公開開始

1. 現存する施設

(都市計画公園)

◆旧脇村邸
昭和8年竣工
木造2階 408.93㎡
景観重要建造物
登録有形文化財

◆旧郷土資料館
大正元年竣工
木造平屋(2棟)
197.27㎡、75.33㎡

2. 条件等の整理

項目	内容	見解
用途地域	第一種低層住居専用地域 (都市計画公園内)	都市計画決定公園内ため公園施設としての用途であれば利用可
用途変更	特殊建築物で床面積200㎡を超えるものへ変更する場合	集会場機能が200㎡を超える場合は建築確認申請が必要
構造	地震時の構造耐力を満たしていない	耐震化が必要。面積が広く2階建てのため費用大
内装制限	客席床面積100㎡以上 壁と天井の仕上材が制限される	面積が広く基本的に不燃化する必要がある

項目	内容	見解
用途地域	第一種低層住居専用地域 (都市計画公園内)	都市計画決定公園内のため公園施設としての用途であれば利用可
用途変更	特殊建築物で床面積200㎡を超えるものへ変更する場合	1棟あたり200㎡未満のため建築確認申請は不要
構造	地震時の構造耐力を満たしていない	耐震化が必要。平屋のため費用は抑えられる可能性あり
内装制限	客席床面積100㎡以上 壁と天井の仕上材が制限される	集会スペースを100㎡以内に抑えれば制限なし

3. 考察

- 建物の価値が施設内で最も高く評価され維持が望まれる。
- 建築基準法第3条「その他条例」に該当するよう景観条例を改正し、建築審査会の同意を得ることで構造、内装制限の緩和が可能。

- 建物が小規模のため「その他条例」の適用、建築確認申請なく活用が可能。
- 建物規模、民家からの離隔を考えると他施設よりも活用へのハードルが低い。
- 建物の劣化が顕著で不確定要素が多く改修計画が立てづらい。

1. 現存する施設

(条例公園)

◆旧野外活動センター
昭和44年竣工
壁式RC造3階
835㎡

◆第一、第二休憩所
昭和34年竣工
木造平屋(2棟)
145.19㎡、99.17㎡

2. 条件等の整理

項目	内容	見解
用途地域	第一種低層住居専用地域 (条例公園内)	法令上は住宅利用(低層住宅に係る良好な住居の環境保護)が基本
用途変更	特殊建築物で床面積200㎡を超えるものへ変更する場合	用途変更を要する部分が200㎡を超える場合は建築確認申請が必要
構造	市が委託した結果は耐震性なし 新しい診断基準では耐震性がある可能性あり	そのまま利用できる若しくは軽微な補強で利用できる可能性あり
内装制限	客席床面積100㎡以上 壁と天井の仕上材が制限される	面積が広く基本的に不燃化する必要がある

項目	内容	見解
用途地域	第一種低層住居専用地域 (条例公園内)	法令上は住宅利用が基本。 集会場としての利用はできず登録した団体が休憩所として利用
用途変更	特殊建築物で床面積200㎡を超えるものへ変更する場合	1棟あたり200㎡未満のため建築確認申請は不要
構造	2006年に耐震補強工事を実施	老朽化が課題
内装制限	客席床面積100㎡以上 壁と天井の仕上材が制限される	集会スペースを100㎡以内に抑えれば制限なし

3. 考察

- 老朽化が進んでいるので、大規模な改修が必要。
- 2018年に住宅宿泊事業法が施行され、2007年以前の宿泊施設として復活できる可能性がある。
- 郷土資料、備品類等の倉庫として、かなり面積を使っているので整理が必要。

- 耐震補強工事を実施しているものの老朽化が著しく進んでいる。
- 休憩所の利用方法について再検討が必要。

1. 各施設のあり方を単体で考えるのではなく、長柄桜山古墳群を含めたランドデザインを作成する。
2. 逗子市の魅力向上、市民の満足度向上に資するものとする。
3. 施設整備、維持管理を含め民間活力を最大限活用する。
4. 公園内であることや過去の経緯を踏まえ、基本的に各施設の住居利用はしない。
5. 新たに道路などの公共施設整備を行うことは難しい。

地域住民、公園利用者を中心に参加者を募りグランドデザインを考えました。

- (1) 蘆花記念公園内施設現地見学会
令和6年3月17日(日) 午前9時～正午 来場者68名
- (2) 第1回ワークショップ 参加者24名
令和6年5月18日(土) 9時30分～12時20分
- (3) 第2回ワークショップ 参加者35名
令和6年7月20日(土) 9時30分～正午
- (4) 第3回ワークショップ 参加者31名
令和6年8月17日(土) 9時30分～正午
- (5) 全市民を対象にした説明会 来場者35名
令和6年10月5日(土) 9時30分～11時
- (6) パブリックコメント
令和6年11月8日(金)～12月9日(月)



1.（自然・歴史・文化）

四季折々の表情がある豊かな自然や長柄桜山古墳群・徳川宗家・徳富蘆花等に由来する歴史・文化を守り、次世代へ繋げていくため、点在した各施設の連携と役割分担を見直し、また生物の多様性を回復させる等、住民の誇りになる環境を整える。

2.（子育て・教育・交流）

自然に包まれた環境下で子ども達がのびのびと遊び、大人も含め世代を超えて共に学び共に育つ生涯学習等の場として、多様な交流や活動ができる環境を整える。

3.（防災）

一部の施設については、災害時に地域住民や来訪者の一時避難施設として活用すると共に、物資を備蓄することで安心して暮らし、レジャー等を楽しめる環境を整える。

4.（新たな魅力創出）

地域が保有している魅力をさらに高める施策として、飲食や文化体験、宿泊、レジャー等の新たに滞在することの楽しさを提供できるサービスを創出する。

5.（地域住民や多様な人への配慮）

来訪者と車両の導線の明確化や施設利用のルールを適正に定める等、地域住民が安心して暮らせる配慮を行う。また、ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが快適に利用できる環境を整える。

6.（整備費、維持・運営費の確保）

充実した施設整備、安定的な維持・運営を図るため、行政と民間事業者が連携して持続的に資金調達が可能な仕組みを構築し、市民の多様な活動を支える。

7.（経済の活性化・デジタル技術の活用）

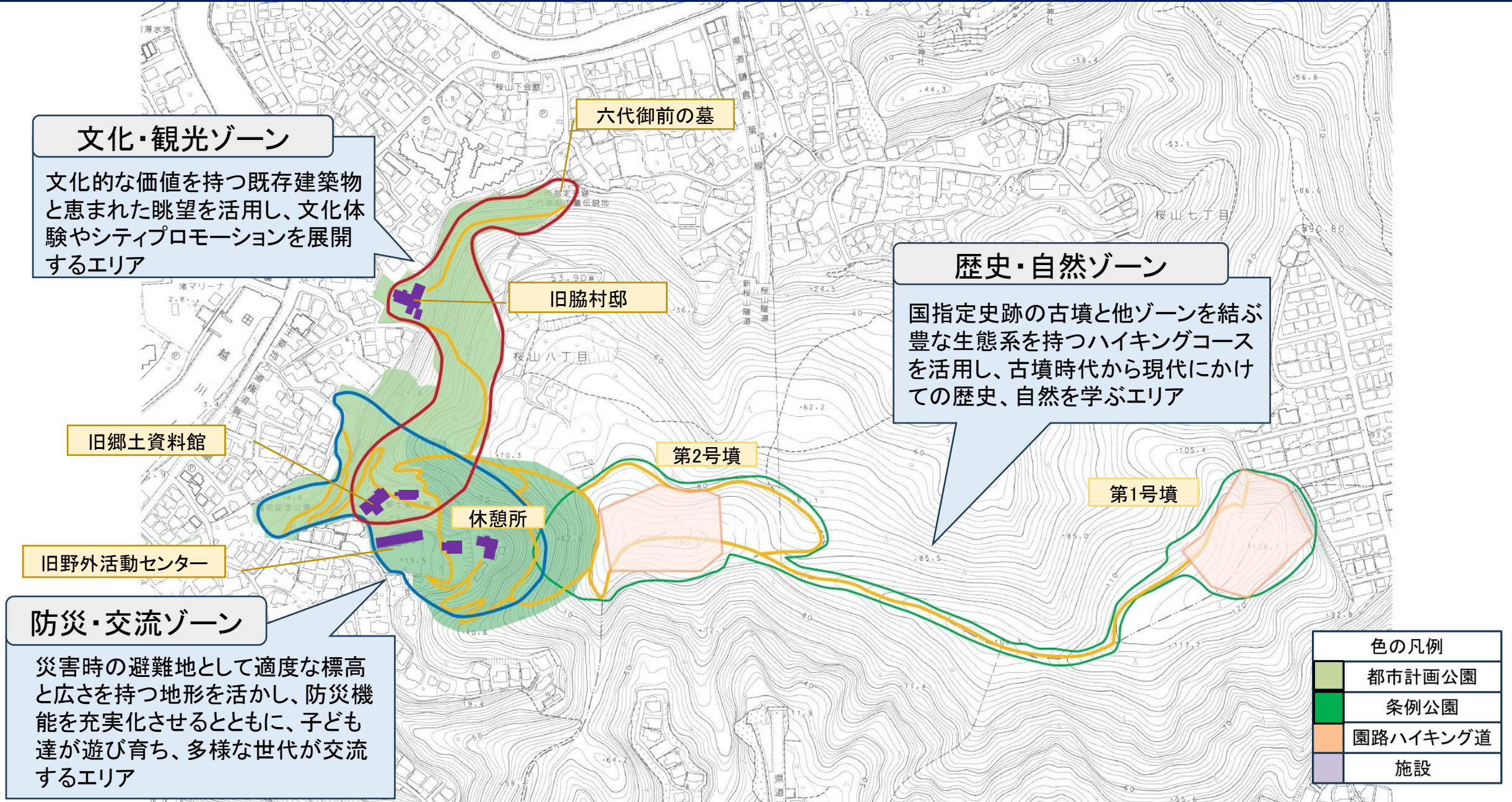
地域の特色を高めるために地元の産業や企業を主軸に経済の活性化に取り組むと共に、デジタル技術等を活用した利便性の向上、地域の魅力を市内外に発信し、ローカルファーストを大切にしつつ新しいひとの流れをつくる。

8.（仕事場の創出）

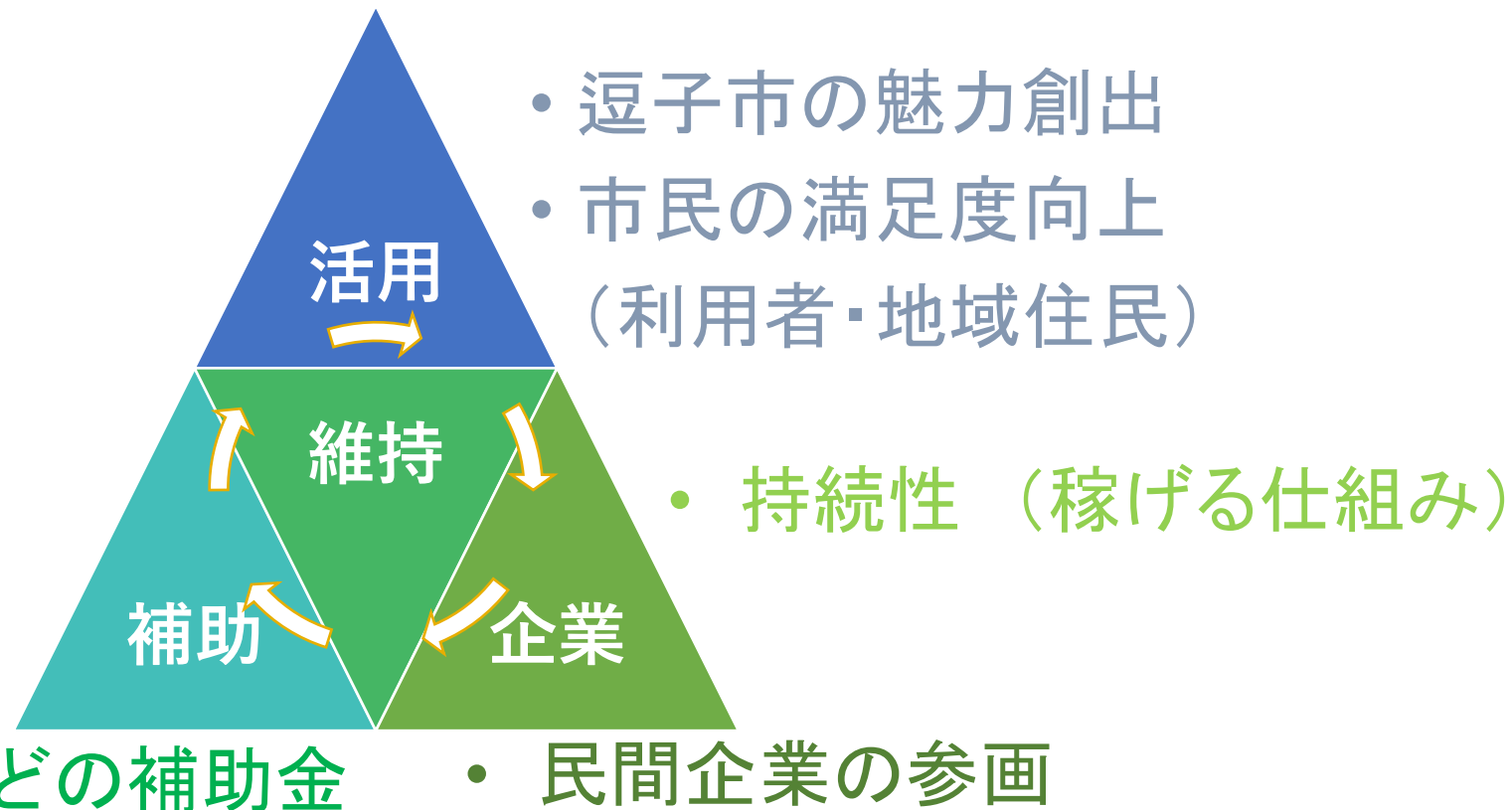
逗子での暮らしを豊かにするためには、市外に出向くことなく働ける場を創出することが重要であり、地域資源を活用した魅力的な業種の雇用創出、デジタル技術等を活用した多様な働き方の推進を図る。

9.（移住・定住促進）

当該エリア周辺の住みやすさや暮らしの中の楽しみを共有し、地元への愛着を深めると共に、デジタルコンテンツ等を活用し広めることで子育て世代を中心とした生産年齢人口層の移住・定住を促進する。



ワークショップにおいて、おおむね共感された利活用のアイデアです。事業化を決定したものではなく、今後、法令上の精査や民間企業の参画や補助金等の可能性、持続性、費用対効果等を調査したうえで事業化を検討していきます。



●旧脇村邸

- ・レストラン、カフェ ・体験学習施設 ・定期的な一般公開
- ・文化的サロン ・企業や団体の研修施設 ・撮影所

●留意事項・具体的な運用アイデア

- ・ 閑静な住宅地内に位置しているため、静粛性や治安の維持に対する配慮が必要
- ・ 完全予約制にするなどの配慮が必要
- ・ ふるさと納税の返礼品になるようなレストラン
- ・ ウェディング、フィルムコミッション
- ・ 茶道、書道、生け花、コンサート
- ・ 歴史的価値、伝統構法などを維持するための管理計画が必要

●旧郷土資料館

- ・古墳のビジターセンター ・公衆トイレ・郷土資料の季節展示
- ・レストラン、カフェ ・貸出スペース ・撮影所 ・展望広場

●留意事項・具体的な運用アイデア

- ・バーチャルやウェブでこれまでの歴史（蘆花、徳川16代当主家達、別荘文化）を公開 ・施設名を変更する
- ・別荘文化の証として本館を一部でも残し活用（減築）
- ・和風、眺望の良さを利用してカフェ、レストラン、郷土資料展示は必要
- ・外から入れるトイレ（有料でも可）
- ・レストランやカフェにする場合は、月替わりで出店募集
- ・自然農家カフェ。畑を運営しながら食育・環境教育を行う施設
- ・眺めのいい観光案内所（土日・祝日）

●旧野外活動センター

- ・災害時の一時避難所 ・備蓄庫 ・宿泊施設 ・キャンプ場
- ・古墳のビジターセンター ・レストラン、カフェ ・集会施設 ・多目的ホール
- ・貸室、アトリエ、工房などのレンタル室 ・コワーキングスペース

●留意事項・具体的な運用アイデア

- ・ 野外活動、地域住民のコミュニティ、創作活動の場
- ・ 車の乗り入れは極力少なくし、ルールづくりが必要。六代御前のパーキングを活用する
- ・ 宿泊施設とキャンプ場は体験学習の一環として利用
- ・ 1階を多目的に活用できるフリースペースとし、3階を防災対策施設とする
- ・ 海外からの滞在者が文化発信できる拠点に
- ・ 未来世代(小中学生)が森に親しむきっかけになるよう安価で合宿や集会ができる施設に

●第一第二休憩所

- ・集会施設 ・宿泊施設
- ・貸室、アトリエ、工房などのレンタル室、ワーケーション施設

●留意事項・具体的な運用アイデア

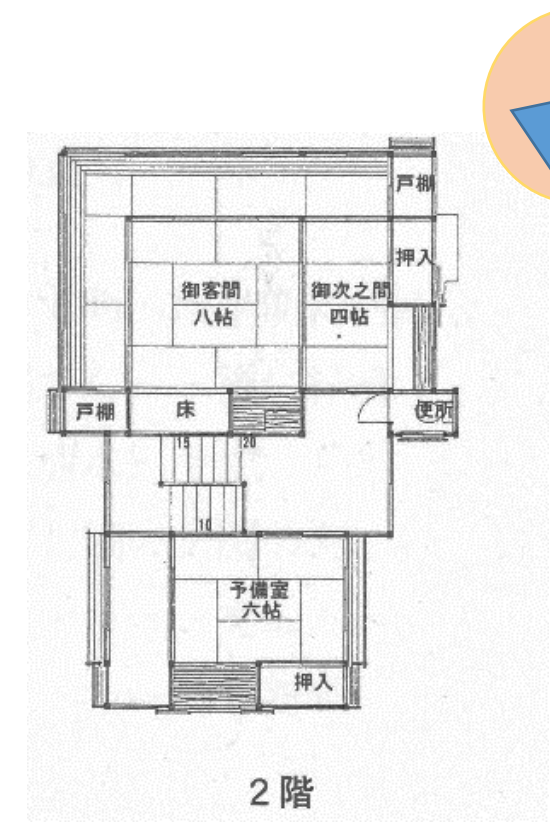
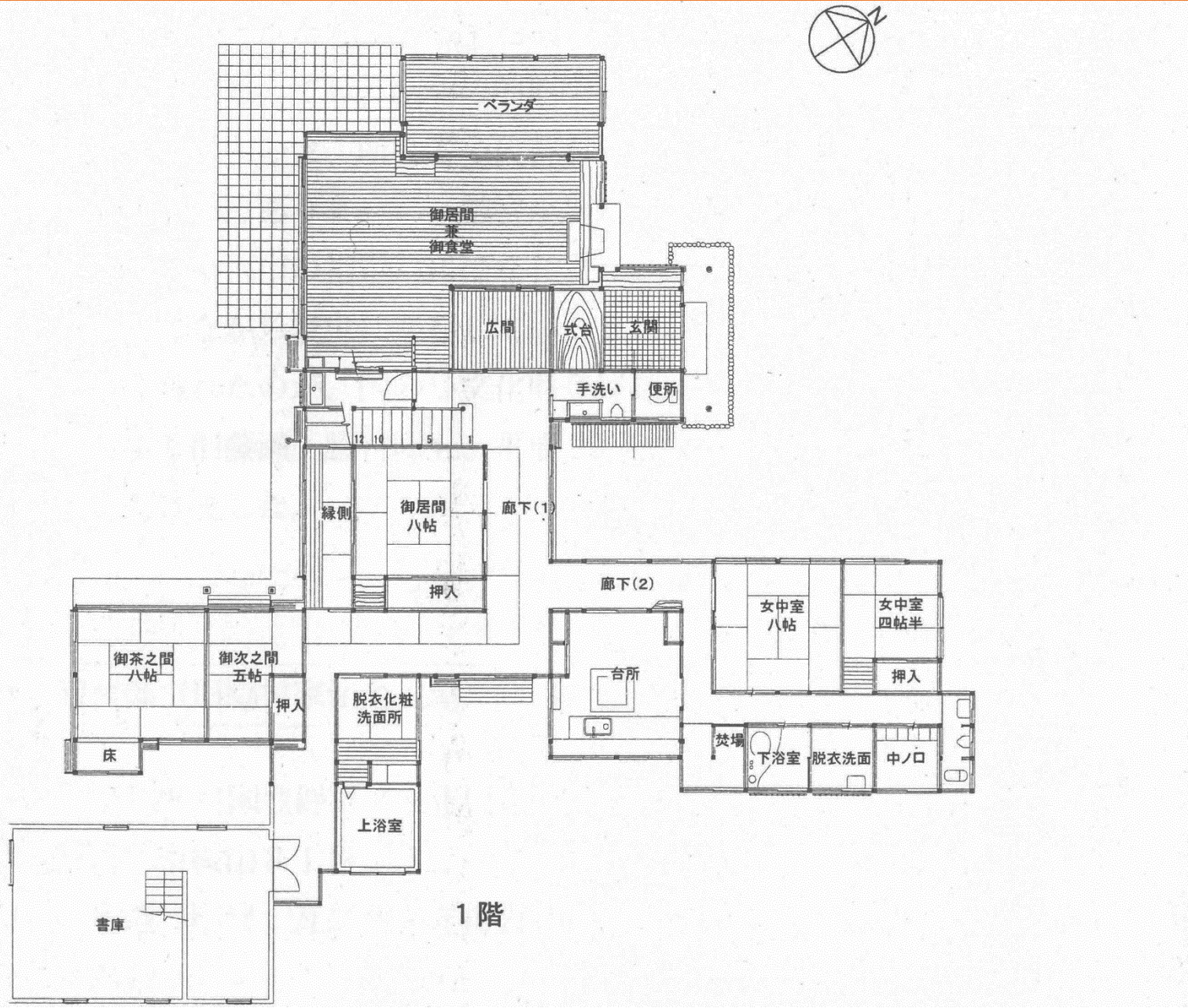
- ・ 予約はデジタルで。今は2ヵ月前だがイベントを考えると3ヵ月前が良い
- ・ 市民活動に使える場。フリースクール、大広間的なスペースの有効活用
- ・ 名称を変えて価値を上げ利用料金をとる(上げる)
- ・ 10時～15時⇒地元民の集会、休憩15時～翌朝⇒宿泊ができるように

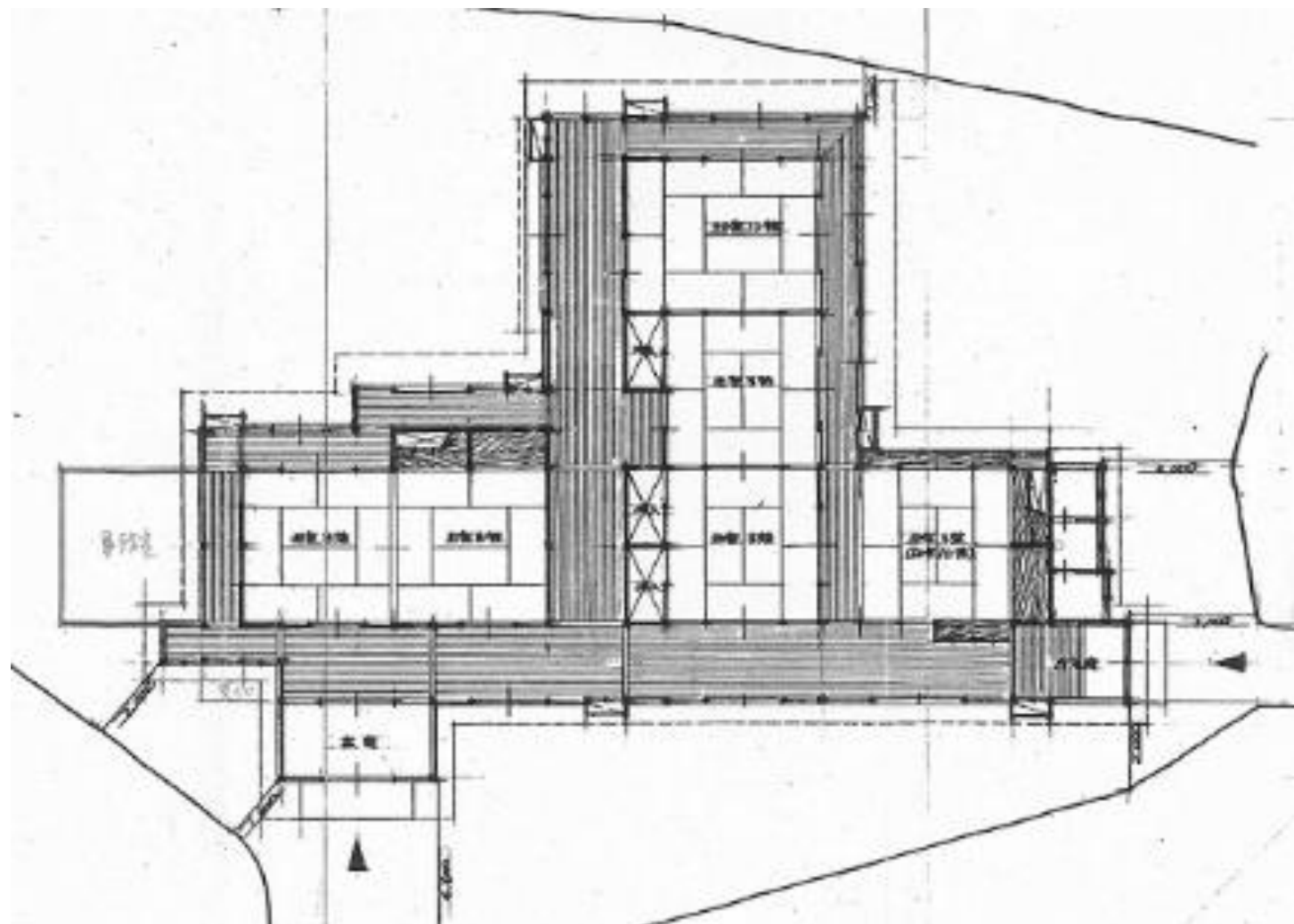
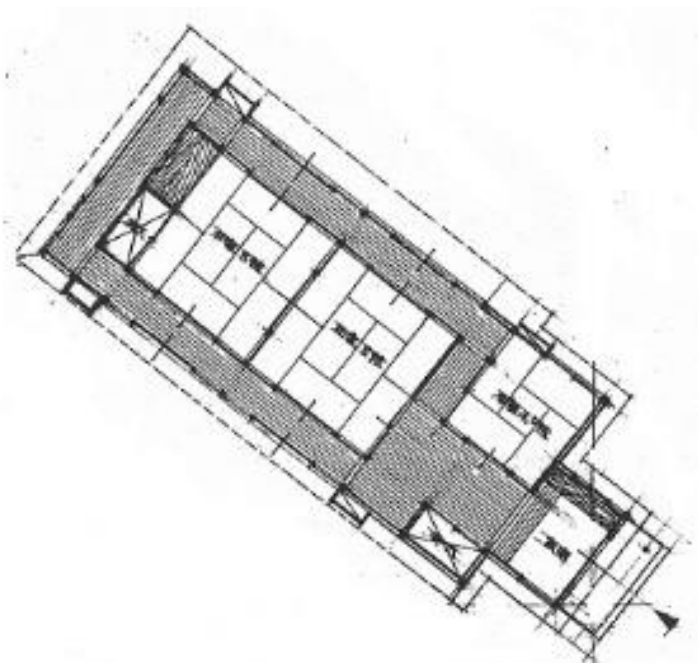
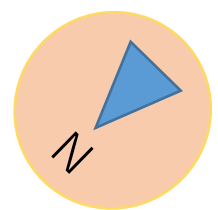
●その他(古墳、ハイキングコース、炊事場、駐車場など)

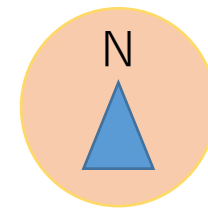
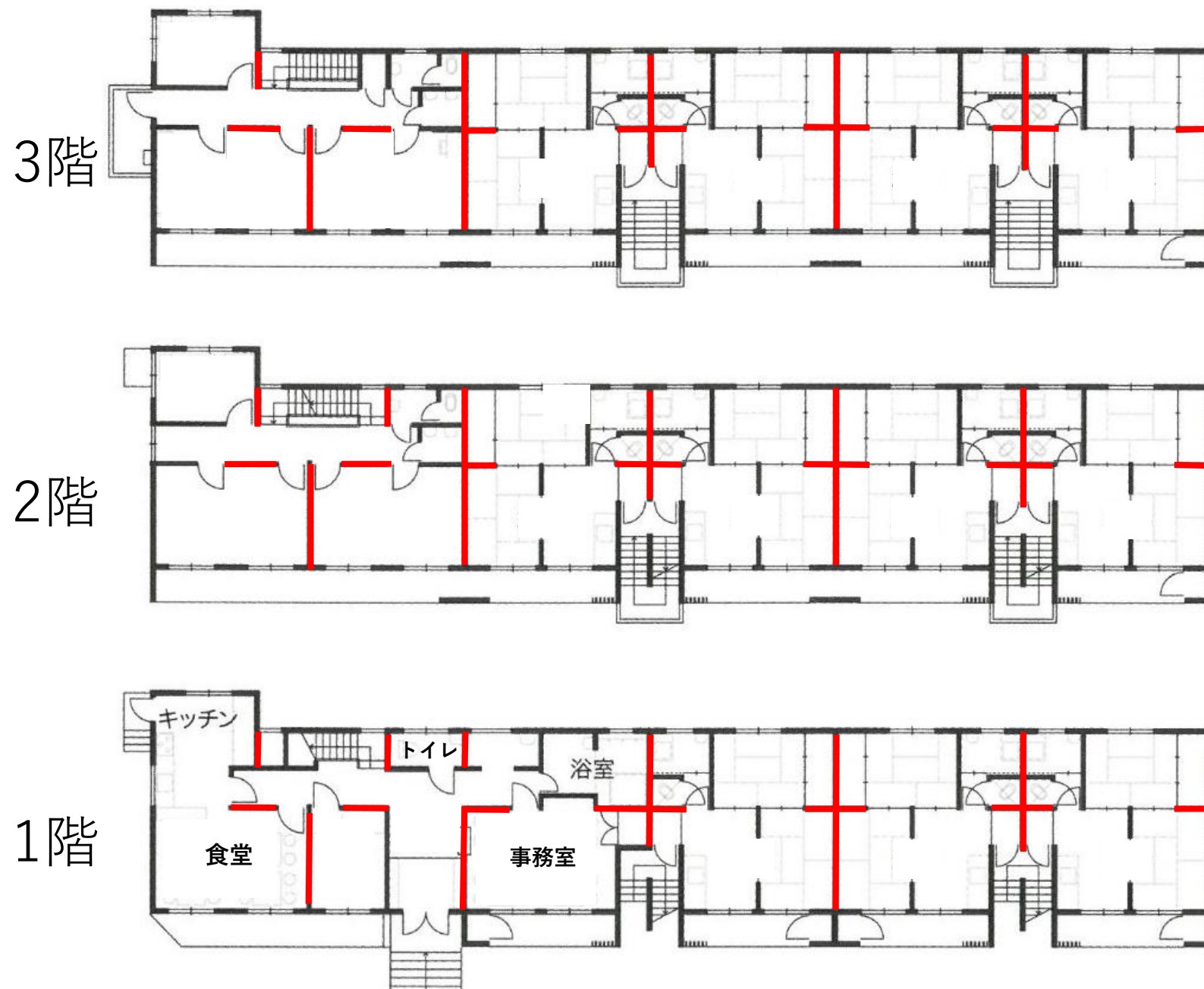
- ・ハイキングコースの再整備
- ・野外炊事場の再整備 ・バーベキュー場

●留意事項・具体的な運用アイデア

- ・ 野外炊事場、バーベキュー、キャンプ、市内で火がつかえる唯一の場所なので大切
- ・ 高齢者、障がい者、様々な人も使いやすいユニバーサルデザイン
- ・ タクシー会社とコラボして乗り合い、六代御前のパーキングを利用
- ・ 不特定の利用者(観光客)の駐車は避けたい。障がい者、施設運営者、予約利用者は台数を限定する
- ・ 整備は必要だが人工的な構造物は要らない
- ・ ハイキングコースの途中にトイレを設置







赤く着色した内壁は構造壁のため、取り払う
ことができません

