旧赤星邸（吉祥寺本町４丁目寄贈物件）

利活用検討に係る

庁内ワーキング報告書

庁内ワーキング報告書　目次

第１章　はじめに

３　市が取得するまでの経緯
庁内ワーキングの設置目的・進め方
５　ワーキングの開催実績

第２章　旧赤星邸にまつわる背景と歴史

９　赤星鉄馬
アントニン・レーモンド
カトリック・ナミュール・ノートルダム修道女会
10　所有者の変遷

第３章　旧赤星邸について

13　旧赤星邸の立地
アクセス
周辺道路状況
14　用途地域
周辺状況（公園）
周辺状況（公共施設）
15　敷地概要・旧赤星邸
礼拝棟・修室棟
17　旧赤星邸（内観）

第４章　関係法令について

21　都市公園法・公園条例

24　都市計画法・建築基準法・文化財保護法・地方自治法

第５章　利活用の検討

27　自然環境の継承
　　建物の有効活用

28　財政負担の軽減

29　利用者の分析

30　利活用検討におけるターゲット
　　旧赤星邸に求められる要素
　　相乗効果を生む組み合わせ

31　キーワードの抽出
　　テーマの設定

第６章　整備手法の検討

35　手法１　既存の公共施設を移転

39　手法２　新たな施設整備

第７章　検討のまとめ

45　まとめ

46　考察（今後に向けて）

第１章

はじめに

市が取得するまでの経緯

庁内ワーキングにおいて検討の対象とした旧赤星邸は、市が寄贈を受け建物を保有しており、土地については土地開発公社が保有している状況である。

市が取得に至った経緯については、平成31年に前所有者である宗教法人カトリック・ナミュール・ノートルダム修道女会が土地を売却する意向であることがわかり、敷地内に多数ある保存樹木等環境保存のため、土地の一部取得に向け交渉を行った。

交渉は難航していたが、前所有者より「民間への売却を検討してきたが、周辺の住環境の保全を図りたい想いが強くなり、土地・建物を市に取得してもらいたい」との意向を受けた。

その意向を受け、土地は公園空白地域であるため公園とし、建物は登録有形文化財にすることを目的とし、本物件の取得を行った。

庁内ワーキングの設置目的

令和４年度から利活用検討有識者会議を設置し検討を進めるにあたり、下記事項の整理を行うことで会議の円滑な運営を図ることを目的とし、庁内ワーキングを設置した。

1　前所有者の意向を踏まえ、どのような継承と有効活用ができるかテーマ設定や整備手法の検討を行う。

2　利活用に際しては、関係法令を調査し、整理を行う。

庁内ワーキングの進め方

ワーキングでは、現場見学を手始めとし以下の段階を踏むことで、具体的な利活用検討を行うこととした。

STEP01	STEP02	STEP03	STEP04
関係法令の整理	利活用の前提条件	テーマ設定	整備手法の検討
まずは関係法令を調べ、利活用に際しどのような制限があるかを探る。	前所有者の意向や、これまでの歴史・背景を踏まえ、利活用における前提条件を確認する。	STEP01,02を満たしつつ利活用の核となるキーワードを決定し、テーマの設定を行う。	テーマ設定に沿う施設整備の手法をパターンごとに検討し、期待できる効果や課題を確認する。
第４章　19ページ～	第５章　25ページ～		第６章　33ページ～

TOPIC

公園空白地域

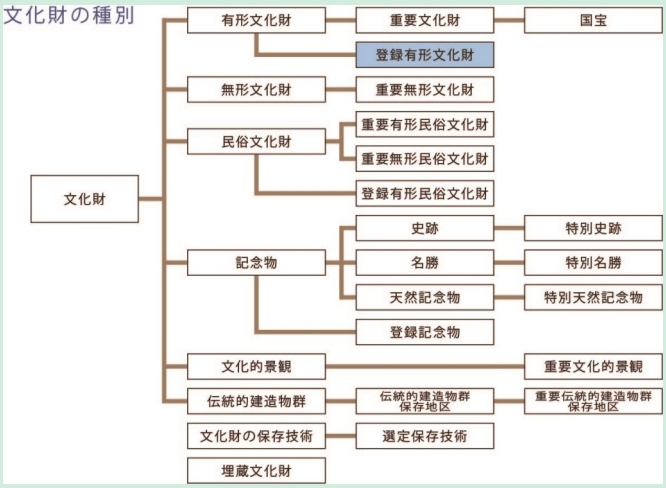
公園の誘致距離 250m で配置をみた場合、公園緑地のない地域のこと（下図網掛部分）

TOPIC

登録有形文化財

平成8年に導入された「文化財登録制度」によって、50年を経過した歴史的建造物のうち、一定の評価を得たものを文化財として登録するもので、届出制という緩やかな規制を通じて登録有形文化財の保存が図られ、また、活用が促されている。

旧赤星邸については、登録の基準である50年を経過し、「造形の規範となっているもの」に該当するとして、登録有形文化財の申請を行っている。



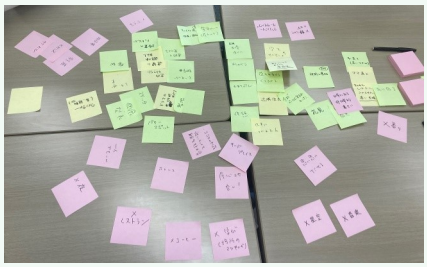
出典　文化庁『登録有形文化財建造物制度の御案内』

ワーキングの開催実績

令和３年度

9/7	10/12	11/19	12/22	1/20	2/21
１回目	２回目	３回目	４回目	５回目	６回目

現場見学（１回目）



利活用のテーマ設定（３～４回目）

ふるさと歴史館見学（７回目）

ワーキングの主な内容

１回目

・ワーキング検討事項確認
・現地見学
・利活用について意見交換

２回目

・財政負担の軽減を目指した歳入確保について
・武蔵野市の生涯学習事業について
・法令を踏まえた、本地の利活用について意見交換

３回目

・本地の利活用におけるテーマについて
・相乗効果を生む組み合わせについて

７回目

［市公共施設の見学］
・ふるさと歴史館見学
・吉祥寺美術館見学
・移転の可能性や課題について意見交換

中間報告会

・これまでの検討経過について
・今後の進め方について

８回目

［公募設置管理制度に関する勉強会］
・公募設置管理制度の概要
・旧赤星邸における制度活用の可能性

講師：町田誠　一般財団法人公園財団常務理事

令和４年度

3/9,10 ７回目

中間報告会 3/24

4/27 ８回目

6/1 ９回目

6/14 10回目

7/7 11回目

報告

吉祥寺美術館見学（７回目）

講師を招いての勉強会（８回目）

外部視察（９回目）

４回目

・本地の利活用におけるテーマについて

・テーマを実現するための管理運営方法について

５回目

・前回までの振り返りと今後の検討事項について

・テーマに沿った公共施設の設置について

（既存施設の移転可能性や、新たな公共施設の整備）

６回目

・都市計画法による規制について

・外部有識者候補の検討について

・外部視察の候補選定について

９回目

［外部視察］

・新宿中央公園視察

・南池袋公園視察

・イケ・サンパーク視察

・意見交換

１０回目

・残された論点（テーマ設定に沿う施設整備手法について）

・有識者会議に向けた検討事項について

１１回目

・報告書（案）の確認

・今後の進め方について

第２章

旧赤星邸にまつわる背景と歴史

赤星鉄馬　（1882～1951）

赤星鉄馬は明治期の生まれで大正、昭和期に活躍した実業家である。

薩摩藩出身で明治期に海軍御用達の貿易商として巨万の富を築いた赤星弥之助の長男で、莫大な財産を継いだ。

日本初の学術財団「啓明会」を立ち上げて、幅広い分野の研究者を支援しながら、この財団には自身の名前を冠することも、運営にも関与しない姿勢を貫いたという。

また、米国からブラックバスを芦ノ湖に持ち込んで繁殖させたことなどでも知られている。

関東大震災により、麻布区鳥居坂の自邸が半壊したことにより、以前よりカントリーハウスとして所有していた吉祥寺に転居した。

赤星鉄馬の子どもたちは成蹊学園で学んでいる。

与那原恵著「赤星鉄馬　消えた富豪」（中央公論新社）より

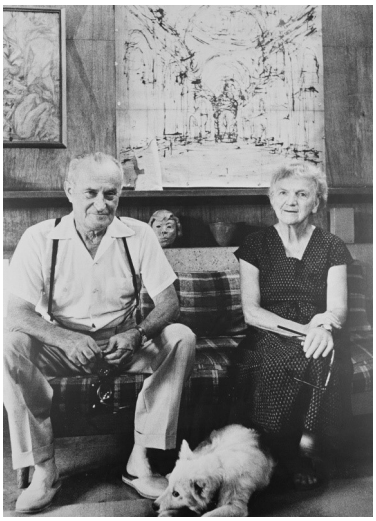
アントニン・レーモンド　（1888～1976）

チェコ共和国生まれで、1919年に近代建築三大巨匠のひとり、フランク・ロイド・ライトの助手として帝国ホテル建設のために来日した。

その後、日本にとどまり、1973年に85歳で日本を去るまで、第二次世界大戦前までの18年間と戦後の26年間のあわせて44年間を日本に滞在し、多くの作品を手がけた。

自然と風土に根ざした実用的で美しい建物を作り出した建築家として知られている。

前川國男、吉村順三などの日本を代表する建築家を輩出した。



㈱レーモンド設計事務所　提供

カトリック・ナミュール・ノートルダム修道女会

ベルギーのナミュールという街に1800年代初めに開いたことが始まりで、ベルギーから全世界に広がり、日本には1924年に岡山に修道会を設立し、アメリカから６人のシスターが来日した。

GHQに赤星邸が接収された頃、アメリカにおいて原爆を落としたことへの贖罪の募金が始まり、その資金によって1956年に赤星邸を購入している。

所有権移転以降、シスターの養成施設として使われてきたが、シスターになりたい人が減り、2011年に最後の一人が巣立ったため、閉鎖することとなった。

所有者の変遷

旧赤星邸の所有者について、変遷は下図のとおりとなる。

赤星鉄馬 → 陸軍・進駐軍 → 小木曽 → ノートルダム修道女会 → 市

- 竣工 S9(1934)
- 接収 S19(1944)
- ～不明～
- S31(1956)
- R3(2021)

TOPIC

赤星鉄馬と武蔵野市(町)

赤星鉄馬は、表立ったことは生涯を通じてしないようにしていたが、『武蔵野市百年史』において記録が残っている。

昭和3年武蔵野村が町となった際の新庁舎建設につき、「昭和三年度決算書によると、寄付金は総額で二万九千二百九十七円五十銭であった。昭和四年二月のに追加予算によると、**赤星鉄馬**ら、千二百人が拠金することになっているから、昭和三年度末の、町の世帯数を二千六百世帯程度であったと推定すると、ほぼ四六パーセント前後の世帯主が寄付に応じたことになる。個々の個人の寄付額を記した記録は、残されていないようである。」と一人だけ名前が挙がっており、赤星鉄馬が多額の寄付をしたことがうかがえる。

TOPIC

ノエミ・レーモンド

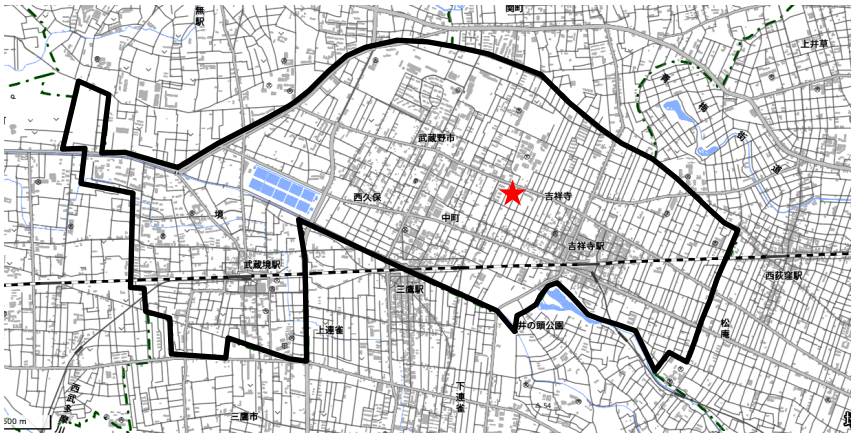
アントニン・レーモンドの妻であるノエミ・レーモンドは家具などのデザイナーであり、内装はノエミ夫人がトータルに手がけることによって各部屋に統一感を与えているのが、設計の通例であった。旧赤星邸でも、収納棚などの造作家具が残されいる。

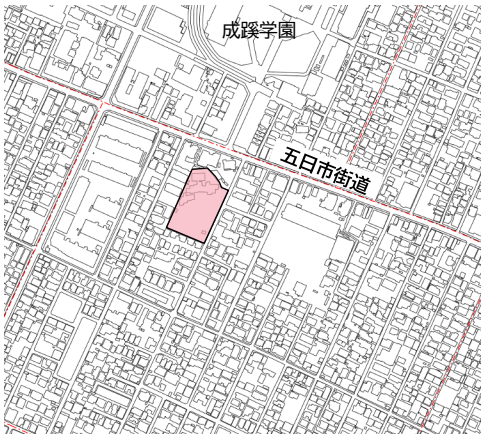
第３章

旧赤星邸について

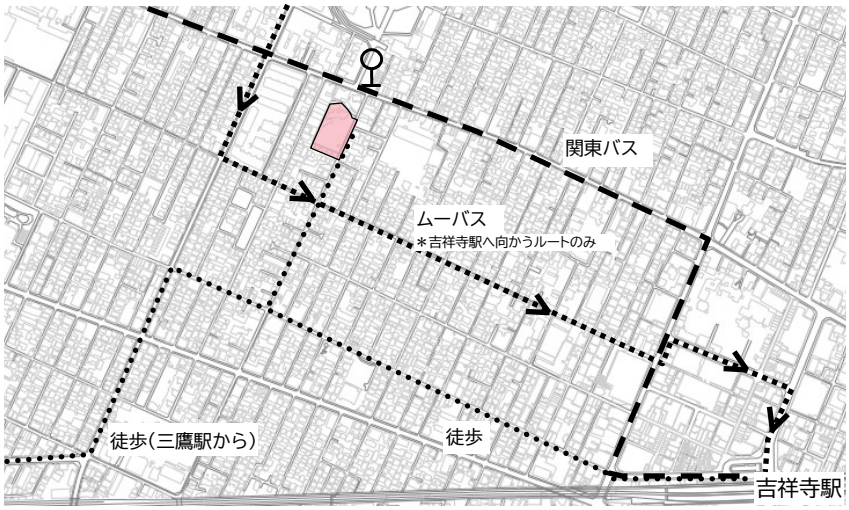
旧赤星邸の立地

旧赤星邸は、武蔵野市の中央よりやや東に位置し、JR中央線三鷹駅と吉祥寺駅からほぼ同じ距離にある。また、近接する五日市街道の向かいには成蹊学園がある。





アクセス



吉祥寺駅から

・徒歩　約16分

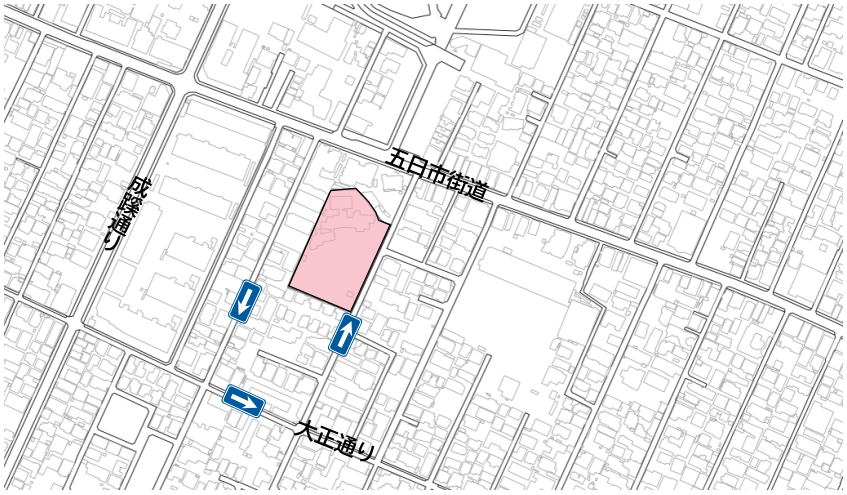
・関東バス「成蹊学園前」下車　徒歩１分」

三鷹駅から

・徒歩　約20分

※近辺で三鷹駅からのバス停留所無し

周辺道路状況



五日市街道（都道）

・幅員　約11m

大正通り

・幅員　約5.4m

・西から東への一方通行

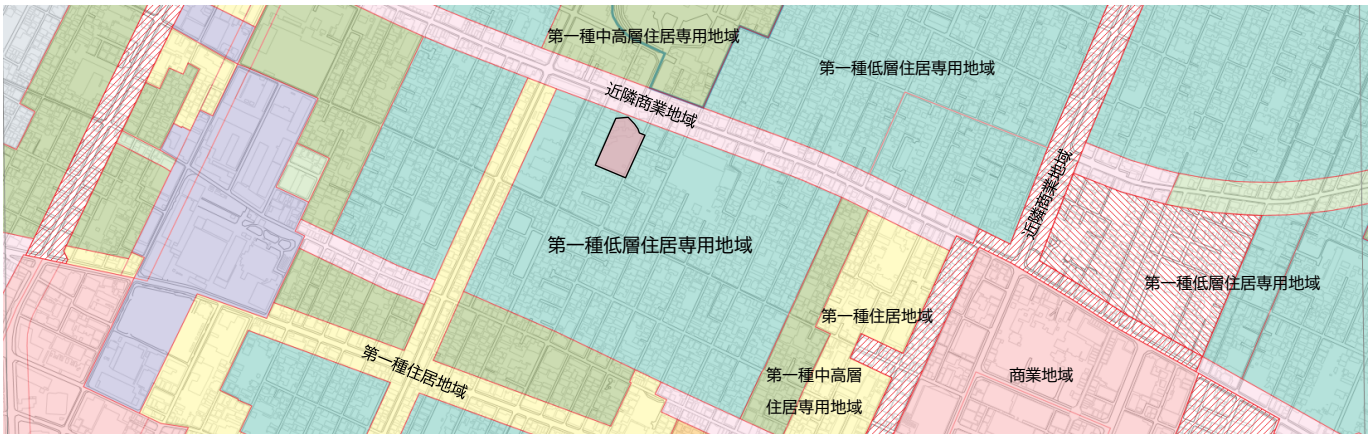
旧赤星邸前面道路

・幅員　約4.5m

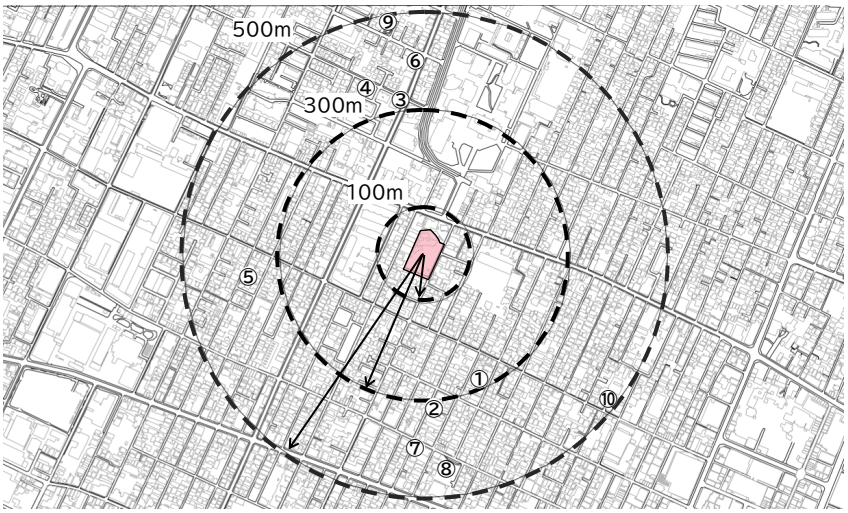
・南から北への一方通行

用途地域

旧赤星邸は、敷地の全てが第一種低層住居専用地域内で、閑静な住宅街の中にある。一方で、飲食店等も立ち並ぶ五日市街道に沿った近隣商業地域にも近接している。

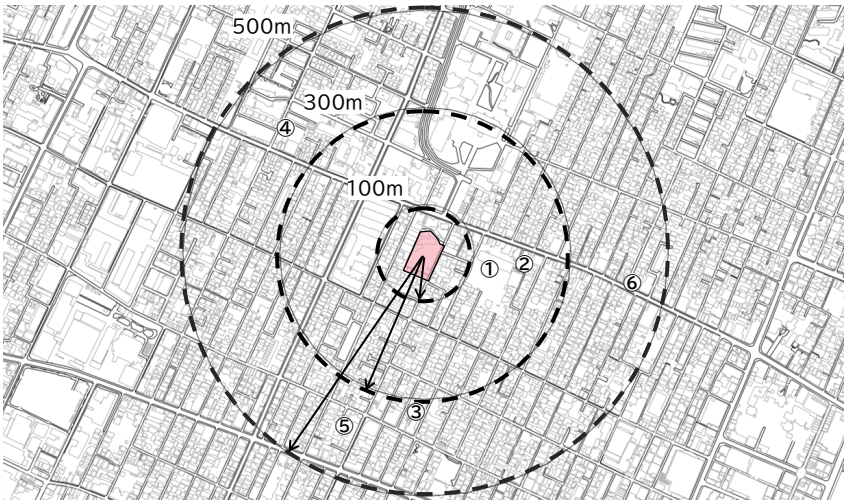


周辺状況（公園）



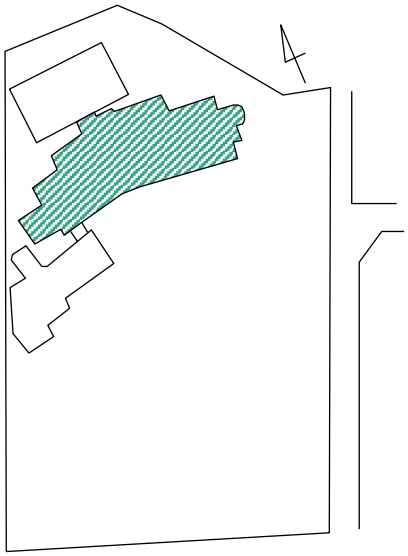
①野田南公園　（面積：　426.60㎡）
②もみのき公園　（面積：　357.00㎡）
③北町三丁目第１緑地　（面積：　149.78㎡）
④すずかけ公園　（面積：　655.23㎡）
⑤はなみずき公園　（面積：　342.93㎡）
⑥北町三丁目第２緑地　（面積：　41.01㎡）
⑦中道公園　（面積：　488.00㎡）
⑧吉祥寺西公園　（面積：2,139.10㎡）
⑨木の花小路公園　（面積：1,396.12㎡）
⑩大正通り北公園　（面積：　325.45㎡）

周辺状況（公共施設）



①第一小学校
②吉祥寺西コミュニティセンター分館
③吉祥寺本町在宅介護支援センター
④消防団第５分団
⑤吉祥寺西コミュニティセンター
⑥消防団第４分団

敷地概要・旧赤星邸



所在：武蔵野市吉祥寺本町４丁目26番21号（住所）

武蔵野市吉祥寺本町４丁目1822番３（地番）

敷地面積：4,463.09㎡（公簿・実測）

竣工：昭和９年（築88年）

設計者：アントニン・レーモンド

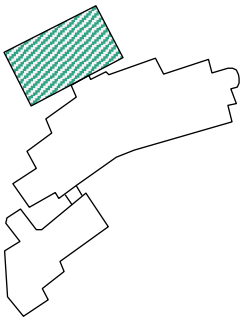
建築面積：361.97㎡

延べ面積：612.53㎡

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地下１階地上２階

礼拝棟



竣工：昭和54年（築43年）

設計者：株式会社　藤木工務店

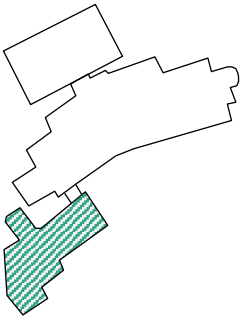
建築面積：120.00㎡

延べ面積：240.00㎡

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地上２階

修室棟



竣工：昭和54年（築43年）

設計者：株式会社　藤木工務店

建築面積：160.40㎡

延べ面積：320.80㎡

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地上２階

TOPIC

新築当時の旧赤星邸

旧赤星邸は、南側の庭に向けて「く」の字に折れ曲がっていることが特徴であるが、新築時には、屈曲部の北側に木造の「使用人室」があった。

現在その位置には礼拝棟があることから、現存していない。

㈱レーモンド設計事務所　提供

TOPIC

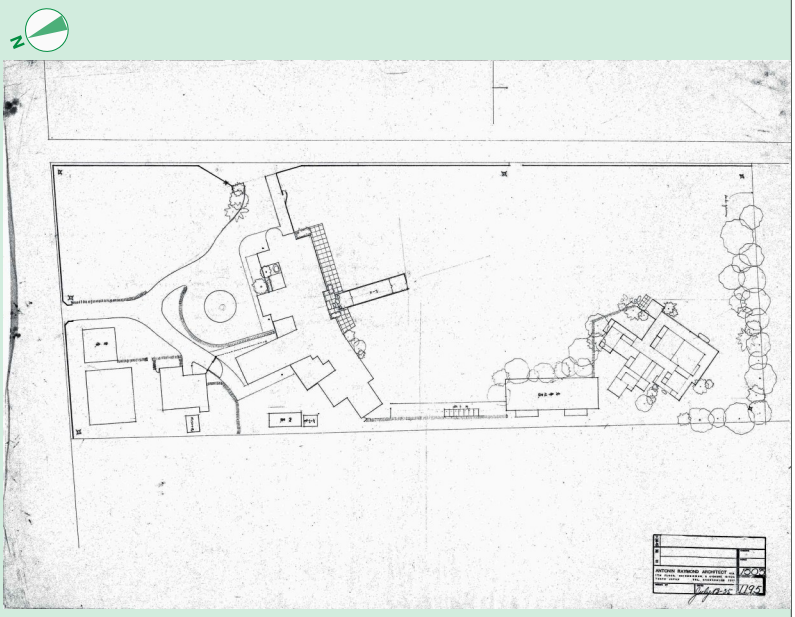
旧赤星邸新築当時の敷地

新築時には、車によるアクセスの門が五日市街道に接する北側にあった。

現在は北側の土地が売却され、建物は敷地の北端に立地する状態となっている。

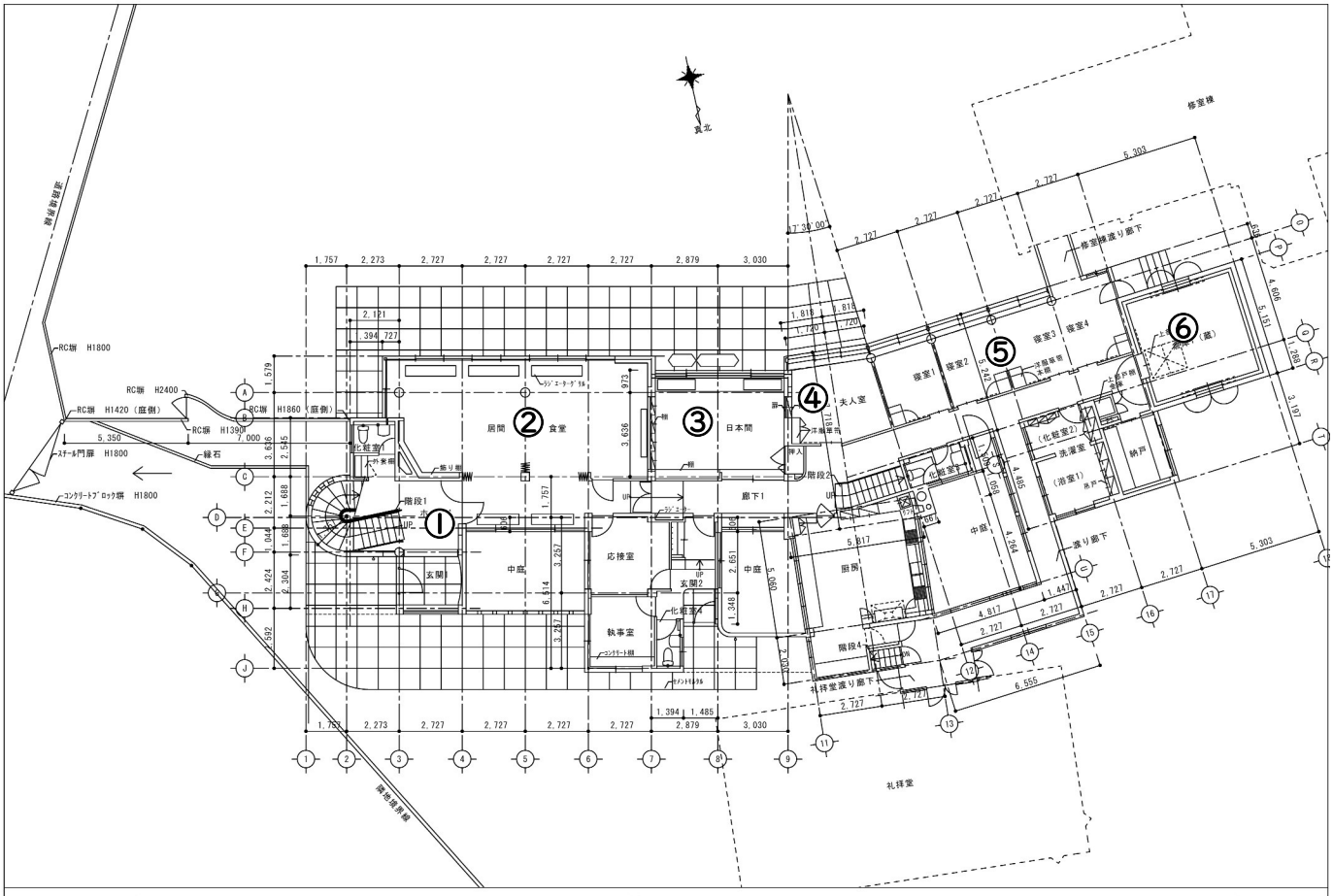
新築当初から東側にも門があり、玄関が建物の北東部に配置されているのは、北側と東側のアクセスを考慮したものと考えられる。

なお、建物が真南に正対しているため、敷地に対してやや東南側に振れて配置されている。



㈱レーモンド設計事務所　提供

旧赤星邸(内観)



旧赤星鉄馬邸　　1階平面図　　A4:1/200

①玄関・ホール

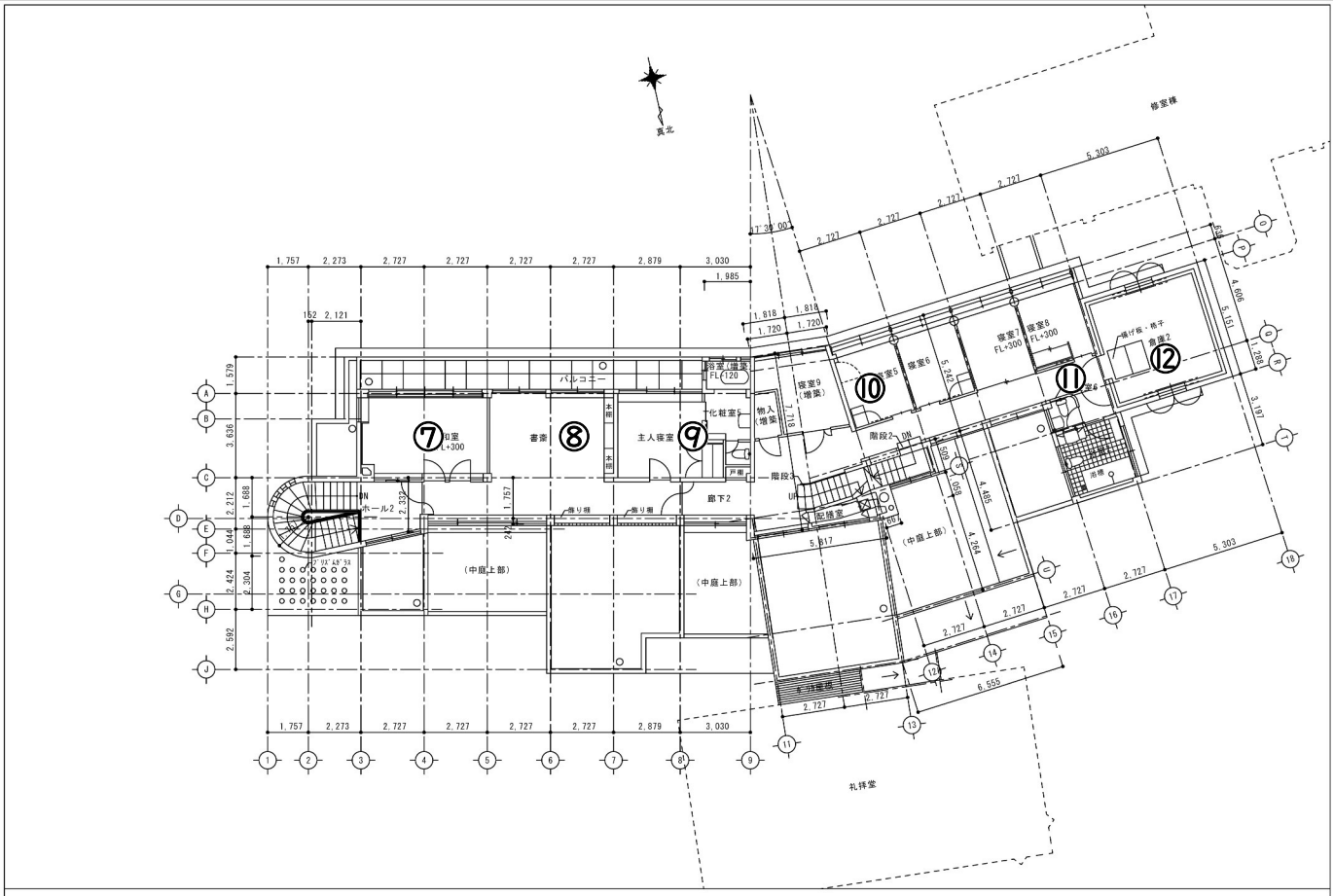
②居間・食堂

③日本間

④夫人室

⑤寝室２・３・４

⑥倉庫Ⅰ（蔵）



旧赤星鉄馬邸　　2階平面図　　A4:1/200

⑦和室

⑧書斎

⑨主人寝室

⑩寝室５

⑪廊下

⑫倉庫２（蔵）

第４章

関係法令について

関係法令の一覧

旧赤星邸の利活用において想定される関係法令は下記のとおりであり、それぞれの法令について規制内容の整理をした。

	法　令	整 理 事 項
1	都市公園法・公園条例	都市公園内に公園施設として建築物を設ける場合の規制
2	都市計画法	都市計画で定める建ぺい率・容積率及び都市計画公園の規制
3	建築基準法	用途地域の建築制限
4	文化財保護法	登録有形文化財を改修等する場合の規制
5	地方自治法	指定管理者制度について

1　都市公園法・公園条例

（定義）

都市公園法第２条において、「公園施設」の定義がされている。

1　園路及び広場
2　修景施設　　（例：花壇、噴水）
3　休養施設　　（例：休憩所、ベンチ）
4　遊戯施設　　（例：ぶらんこ、滑り台）
5　運動施設　　（例：陸上競技場、水泳プール）
6　教養施設　　（例：植物園、動物園）
7　便益施設　　（例：飲食店、売店）
8　管理施設　　（例：管理事務所）
9　その他　　（例：集会所、備蓄倉庫）

（設置基準）

また、公園敷地内の建築物によりその本来の公園機能に支障を生ずることを避けるため、公園の敷地面積に対する建築面積*の割合（建ぺい率）については、条例において２％を超えてはならないとされている。

＊建築面積：建物の壁や柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積

（建築面積の基準の特例）

一方で、公園施設を「**休養施設**」「**運動施設**」「**教養施設**」「**備蓄倉庫**」「**屋根付広場等**」とした場合には、建ぺい率の上限が**12%まで緩和**される。**…特例①**

さらに、**登録有形文化財**で「**休養施設**」又は「**教養施設**」である場合には、建ぺい率の上限が**22%まで緩和**される。**…特例②**

「休養施設」の詳細

休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場、その他これらに類するもの

「教養施設」の詳細

植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの

TOPIC

武蔵野市の生涯学習

都市公園法上の「教養施設」は幅広く例示されているため、まずは武蔵野市の生涯学習について理解を深めることとした。

【第二期生涯学習計画が取り扱う生涯学習の範囲】

・自己学習・偶発的学習

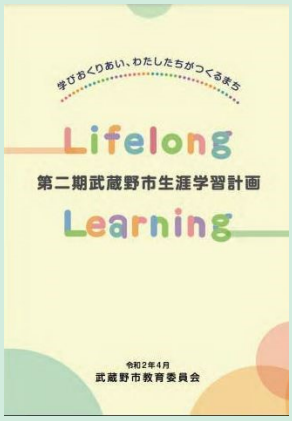
・社会教育における学習

・家庭教育における学習

・学校教育における学習

⇒（組織的に行われる）社会教育だけでなく、

自ら「学ぶ」ことも生涯学習の範囲としている。



【武蔵野市の生涯学習の特徴】

・教育委員会主催だけにとどまらない生涯学習事業の展開

・指定管理者制度活用による生涯学習施設及び体育施設の運営

・地域に根差した施設の活用（例：学校施設開放）

・五大学との共同事業の開催及び武蔵野地域自由大学の設置

・「土曜学校」の開催

⇒「社会教育」だけでなく市民による自主的な「学習」を重視し、場所の提供等で学びの支援をしてきた。

（公募設置管理制度）

平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた制度で、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設*の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設*の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度である。

公募対象公園施設については、休養施設、教養施設等と同様に建ぺい率の上限が12%まで緩和される。…**特例③**

ただし、市公園条例で定めがないため制度活用をするためには、条例改正が必要となる。

＊公募対象公園施設の事例

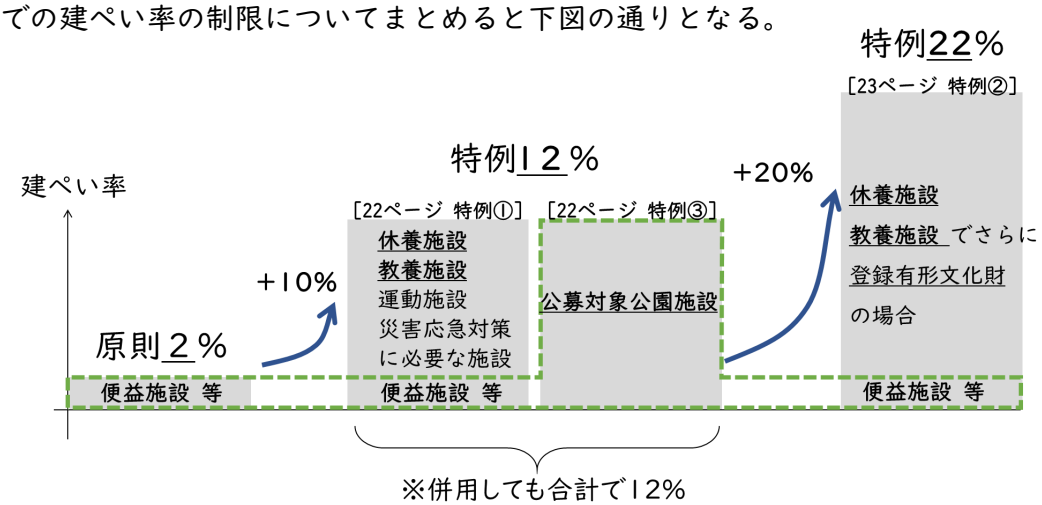
カフェ・レストラン・バーベキュー広場等の飲食店、ホテル・キャンプ場等の宿泊施設、アスレチック施設

＊特定公園施設の事例

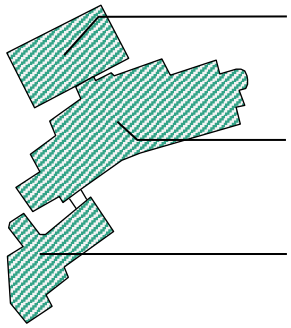
公衆用トイレ、ベンチ等休憩スペース、植栽、駐車場、園路、芝生広場、

（制限のまとめ）

これまでの建ぺい率の制限についてまとめると下図の通りとなる。



（各棟の建ぺい率）



礼拝棟

建築面積120.0㎡⇒2.7%

旧赤星邸（登録有形文化財）

建築面積384.5㎡⇒**8.7%**

修室棟

建築面積160.4㎡⇒3.6%

計 15.0%

特例①・③から「**休養施設**」「**教養施設**」等、または「**公募対象公園施設**」とすることで12%まで可能となるが、３棟全ての保存はできない。

旧赤星邸は、**登録有形文化財**となるため、特例②から、「**休養施設**」「**教養施設**」とすることで、便益施設（2%）も含めて、全体で22%まで可能となる。

※ただし、礼拝棟と修室棟は登録有形文化財ではないため、特例①の適用を受け、合計で10%以下である必要がある。

2　都市計画法

（都市計画による規制）

建ぺい率：50%　　容積率：100%

→建ぺい率については、都市公園法の規制がより厳しい。また、容積率は現状27%であるため、十分に余裕がある。

（都市計画公園）

都市計画事業として行う公園施設である場合には、建物の築造に伴う許可等は要しないため、敷地全体を都市計画公園としても、旧赤星邸の保存は可能である。

3　建築基準法

第一種低層住居専用地域内で建築可能な用途（抜粋）

・図書館、博物館（美術館）、公民館、集会場　等　　※建築可能か個別判断が必要

・老人ホーム、保育所、福祉ホーム、その他これらに類するもの

・近隣住民のための公園内に設けた公衆便所又は休憩所

※特定行政庁（武蔵野市長）が良好な住居の環境を害するおそれがない、又は、公益上やむを得ないと認めた場合には、上記以外の用途も建築可能となる。

4　文化財保護法

現状変更しようとする日の30日前までに届出が必要となる。

→文化庁から届出のあった現状変更*に対する指導、助言又は勧告があり得るが、規制としては厳しいものではない。

＊現状変更：位置や形（形状・材質・色合いなど）を変えようとする行為のことで、登録有形文化財建造物では、移築する場合や、外観を変更する範囲が通常望見できる範囲の４分の１を超える場合などが該当する。

5　地方自治法

旧赤星邸を「公の施設*」とした場合には、指定管理者制度を活用して法人その他の団体を指定して施設管理を行わせることができる。

＊公の施設：地方自治法第244条第1項に規定される、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために地方公共団体が設ける施設

第５章

利活用の検討

利活用における基本的な考え方

利活用検討を行う上で、基本的な考え方を下記のとおり整理した。

1.自然環境の継承

2.建物の有効活用

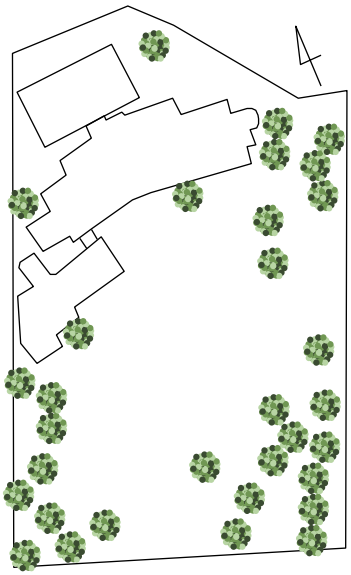
3.財政負担の軽減

1 自然環境の継承

・旧赤星邸は公園空白地域内にあり、緑が多く残されている。

・前所有者から取得した際には、32本が保存樹木*として指定されていた。

・道路沿いの「ケヤキ」は、成蹊大学のケヤキ並木と同時期に植樹されたものと推測される。



＊保存樹木：「武蔵野市みどりの保護育成と緑化推進に関する条例」に基づく制度で、大木の保全のために、市が所有者の同意を得て保存指定をしている。対象は健全かつ樹容が美観上すぐれ、かつ一定の基準を満たしている樹木。

2 建物の有効活用

・アントニン・レーモンド設計の旧赤星邸は、文化的・歴史的な価値がある。

・旧赤星邸を緩やかに守りつつも、積極的な活用が可能な登録有形文化財制度を活用する。

※登録有形文化財の申請は令和４年２月に行い、７月22日に国の文化審議会文化財分科会の審議・議決を経て、国登録有形文化財（建造物）に登録するよう文部科学大臣に答申された。今後、官報告示を経て、令和４年度末に登録される見込みである。

3 財政負担の軽減

（補助金の取得）

・敷地全体を都市公園とすることで、用地取得に係る国や都の補助金確保を目指す。

・有形文化財に登録し、利活用検討や建物改修に係る文化庁の補助金を得られるようにする。

（維持管理費の削減）

・指定管理者制度や都市公園法の公募設置管理制度の活用等を検討する。

（歳入の確保）

・クラウドファンディングの活用も想定し、歳入確保と魅力発信につなげる。

TOPIC

ふるさと納税とクラウドファンディング

市ではふるさと納税を既に開始しているため、まずはふるさと納税の理解を深め、クラウドファンディングとの関連性についても整理した。

（ふるさと納税）

・令和元年10月1日から「武蔵野市ふるさと応援寄附」を開始した。

・WEBサイトからの申請は「ふるさとチョイス」と「三越伊勢丹」にて受け付けている。（令和4年7月1日時点）

（基本コンセプト）

・市の魅力発信

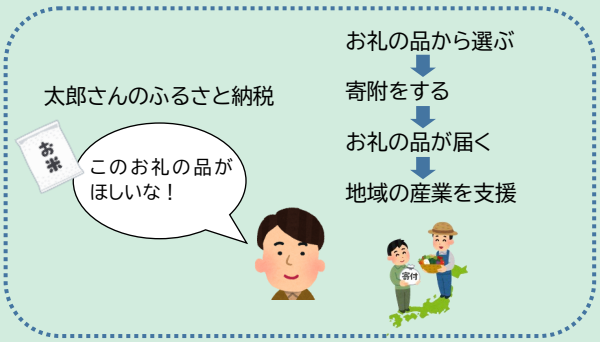
・地域産業振興

・市政の充実と未来への財源確保

（ガバメントクラウドファンディング）

・ふるさと納税の寄附金の「使い道」をより具体的にプロジェクト化し、そのプロジェクトに共感した方から寄附を募る仕組み。

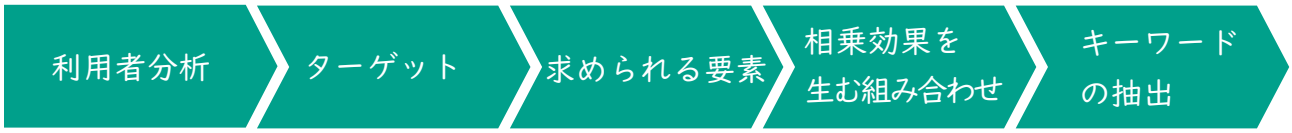
・クラウドファンディング自体は他社でも実施可能であるが、「ふるさとチョイス」による「ふるさと納税制度」で活用ができる。



→花子さんが行ったふるさと納税が、ガバメントクラウドファンディング

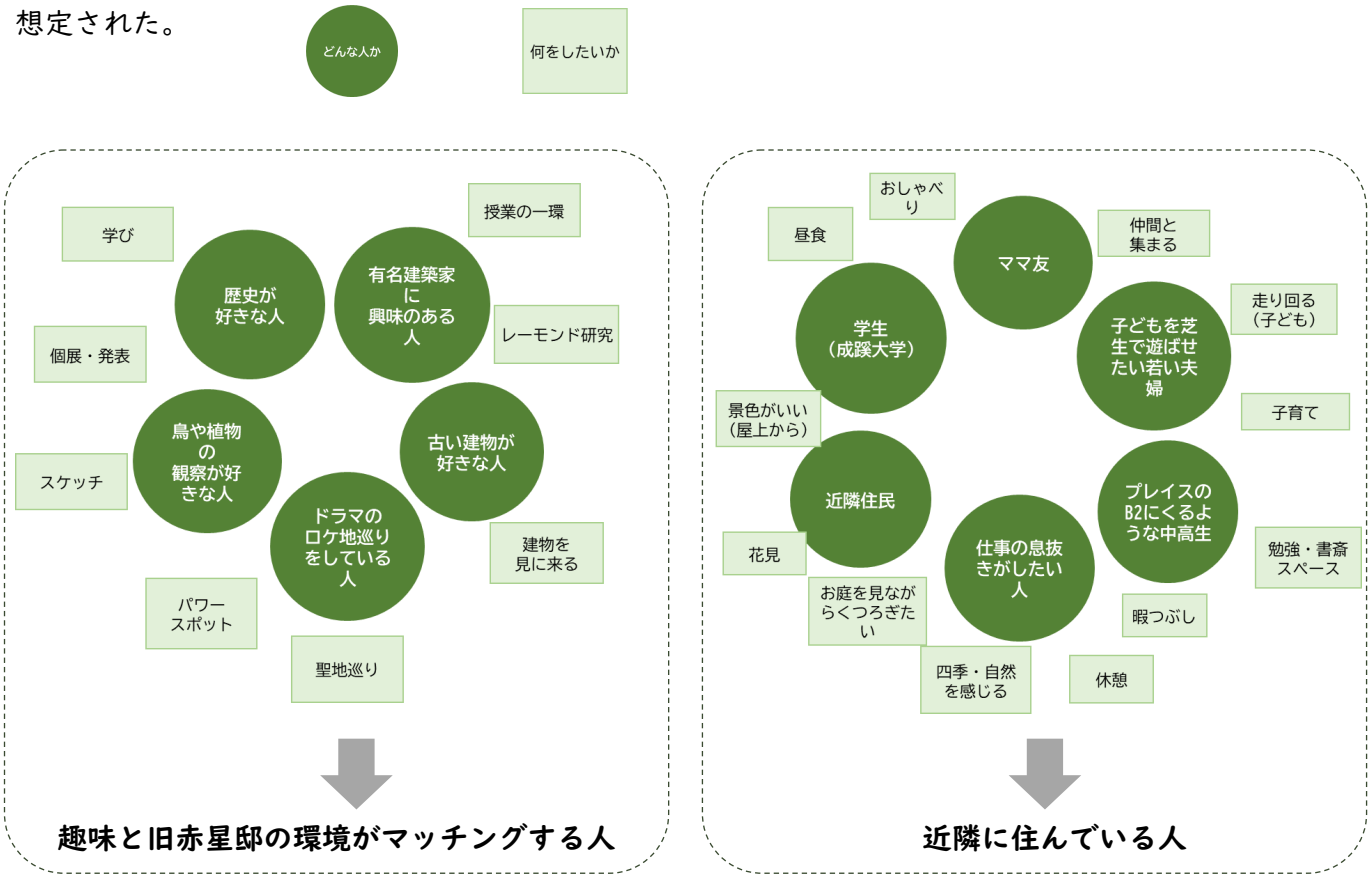
テーマ設定までのプロセス

旧赤星邸の利活用において核となるテーマを決めるまでに、以下の流れで検討を進めた。



利用者の分析

旧赤星邸には「どんな人が来て、何をしたいか？」を基に話し合った結果、大きく２つの利用者が想定された。



（主な意見）

・用途地域の制限から「良好な住環境の確保」を図ることを前提とした利用となる。

・歴史的な価値がある観光資源として上手く活用ができれば、市外からもわざわざ訪れる魅力ある施設となる。

・近隣に住む人は容易にアクセスできるため、公園としての利用も多いことが想定される。

利活用検討におけるターゲット

『主に市民をターゲットとしつつ、市外の人にも魅力的に見える利活用を目指す』

→利用者分析を踏まえ、「良好な住環境の確保」をしつつも、観光地化による「賑い」の創出の可能性も含め、利活用検討におけるターゲットを決定した。

旧赤星邸に求められる要素

旧赤星邸の持つポテンシャル（建物と庭との一体性、歴史的価値）を踏まえ、ターゲットに対しどのような要素がプロモーションできるかを話し合った結果、下記３つの要素が挙がった。

1　居心地の良さ

2　サードプレイス（自宅でも職場でもない、第三の居場所）

3　非日常性

相乗効果を生む組み合わせ

さらに、文化財である建物や庭の活用に際し、相乗効果が期待される組み合わせを検討した。

×（かける）　食

・カフェ

・キッチンカー

・デリバリーやケータリング

＊公園での飲食を可能とする。

×（かける）　学び

・イベント（ヨガなど）

・カルチャー教室（有料講座を可とする）

・夜イベント（天体観測など）

・個展など発表の場に

・自然体験

×（かける）　レンタル

・事業支援

・ロケ等の貸し出し

×（かける）　文化・芸術

・サブカルチャー（アニメ等）とのコラボレーション

・音楽

・香り

キーワードの抽出

これまでの議論で出された要素を振り返りながら、キーワードの抽出を行った。

- **自然環境・歴史的な建物を次世代に「つなぐ」**
- **建物と庭との一体的な「つながり」**
- **利活用で生まれる新たな「つながり」**

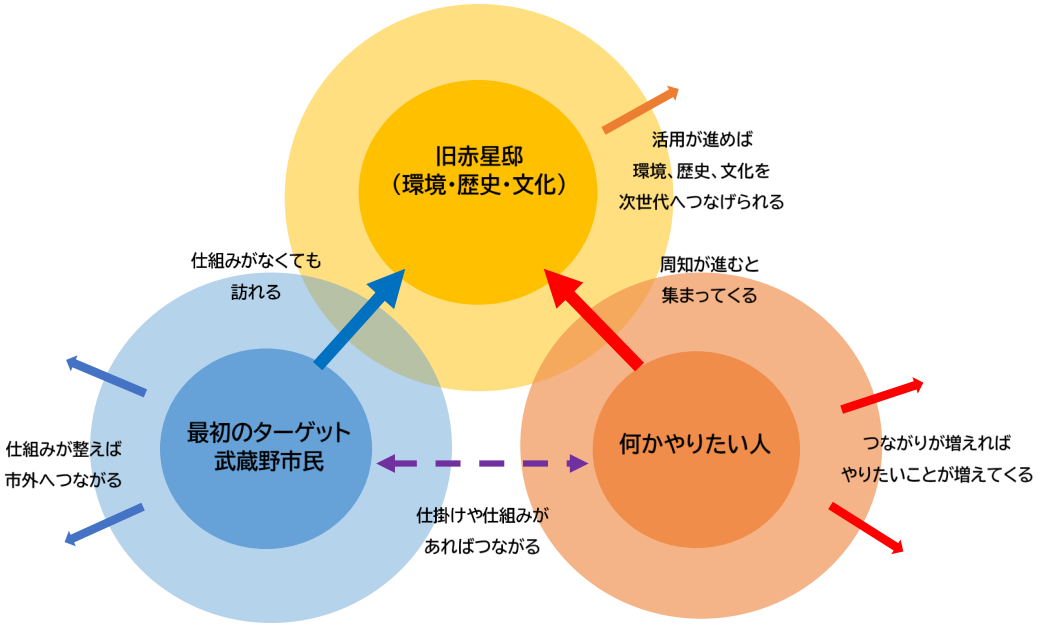
↓ 導きだされたキーワード

『つながり』

テーマの設定

以上のプロセスを経て、キーワードを基にしながら、利活用の核となるテーマ設定を下記のとおり決定した。

「　想いつなぐつなげる吉祥寺旧赤星庭園　」



（テーマ設定イメージ図）

第６章

整備手法の検討

0426

整備手法

テーマ設定に沿う施設整備にあたっては以下２つの手法が考えられるため、それぞれの手法について検討を行った。

手法１　既存の公共施設を移転する。

手法２　新たに施設整備をする。

手法１　既存の公共施設を移転

既存の公共施設の移転可能性について検討するため、これまでの関係法令の整理を踏まえたうで、テーマ設定や規模、三層構造に基づく施設の適正配置等を加味し、さらに賃貸により賃借料の支出負担がある以下２施設について、実際に見学をし検討を行った。

（具体的に検討する施設）

- **武蔵野ふるさと歴史館**
- **吉祥寺美術館**

■武蔵野ふるさと歴史館

所在：武蔵野市境5-15-5（都営住宅の一部）

立地：武蔵境駅から徒歩12分

施設構成：第一展示室（159㎡）、第二展示室（60㎡）、公文書収蔵庫（80㎡）、
市民スペース（111㎡）、民俗資料収蔵庫（91㎡）、作業スペース（84㎡）

運営方法：市直営

床面積：999.26㎡

■吉祥寺美術館

所在：武蔵野市吉祥寺本町1-8-16　FFビル7階

立地：吉祥寺駅から徒歩3分

施設構成：企画展示室（148㎡）、浜口陽三記念室（75㎡）、萩原英雄記念室（76㎡）、
音楽室（150㎡）

運営方法：指定管理

床面積：1,008.98㎡

TOPIC

武蔵野ふるさと歴史館

武蔵野ふるさと歴史館は、博物館機能と公文書館機能を併せ持つ施設であり、施設の維持管理における課題等について、公文書専門員よりヒアリングを行った。

（歴史館展示スペース）

・都営住宅の一部を改修し、使用している。そのため、窓に遮光シールを貼ったうえ、遮光カーテンによって展示空間に光を入れないよう工夫している。

・天井のライティングレールによって、作品に照明をあてている。

（公文書庫）

・湿度を50～55%の範囲になるよう管理している。

・現在の空きがあるスペースも、10年間で埋まる見込みとなっている。

（収蔵庫）

・歴史館2階の他、高架下に収蔵庫を新たに建設したものの、スペースには限りがあり、課題も生まれている。

TOPIC

吉祥寺美術館

吉祥寺美術館は、常設展示の他、市民ギャラリーとしても利用できる企画展示室があり、音楽室も併設されている。施設の維持管理における課題等について、学芸員よりヒアリングを行った。

（美術館展示スペース）

・商業ビルのため、開口部を塞いで遮光し、展示スペースを確保している。

・湿度50%を理想として管理している。

（音楽室）

・定員90名の音楽室であり、吉祥寺美術館の前身である市民ホールの時から設置されている。

・美術館内にあるため、太鼓など音や振動の観点から使用制限を設けている楽器がある。

（外部収蔵庫）

・美術館内に収蔵庫がないため、展示されていない所蔵作品は外部収蔵庫に保管している。

武蔵野ふるさと歴史館の移転可能性について

■主な意見

（利点）

・賃借料の削減ができる。

・近接する成蹊大学との連携により、より生涯学習事業が充実する。

（課題）

展示スペース

・現状の歴史館における建物管理は空調のみのため、旧赤星邸でも展示空間の創出は可能だが、窓を塞がなくてはいけない。窓を塞ぐと庭との一体性が損なわれてしまう。

・窓が塞がれてしまうとレーモンド建築に興味を持って訪れた人にとって、イメージとはかけ離れてしまうのではないか。

・直射日光をあててもよい作品に絞ることになると、石器類に限られてしまう。

収蔵庫

・収蔵庫を確保する場合、礼拝棟では面積が足りず、修室棟も使用することになるが、遮光し温湿度管理をする必要があるため、全ての建物の開口部を閉鎖することになる。

コスト

・賃借料の削減は期待できるが、旧赤星邸には居室が多いため移転することで部屋割りが細かくなり、必要な機器の追加購入が必要になったり、チェックの手間が増えるなど維持管理費が上がる可能性があるのではないか。

バリアフリー

・現在の歴史館もエレベーターがなく、大きな民具も職員が階段で運んでいるということだった。旧赤星邸の２階を収蔵庫や展示を行う場合には、同様にエレベーターを設置しなければ維持管理が難しいのではないか。

その他

・歴史館のコンテンツは必ずしも庭を必要としておらず、建物と庭との一体利用が魅力の旧赤星邸を活かしきれないのではないか。

・歴史館のコンテンツが武蔵野市の地域性を活かしたものであるため、クラウドファンディングなど市内外から資金を調達したい場合、市外からの共感を得られにくいのではないか。

吉祥寺美術館の移転可能性について

■主な意見

（利点）

・賃借料の削減ができる。

・庭園美術館のように、緑豊かな環境と美術館とは親和性がある。

（課題）

展示室

・最低限の美術品展示・保管空間を確保するためには、窓を塞いで直射を防ぐなどの大規模な改修が必要であり、せっかくの庭の景観や緑豊かな環境を生かすことが出来ない。

・旧赤星邸の天井は吉祥寺美術館よりも低い上、さらに、空調設備や消火設備を設置する必要がある。施設内の作品運搬経路の確保とあわせて、大型作品の展示が不可能になると、所蔵作品の多くが死蔵状態になることも考えられる。さらに、作品の搬出入には、最低でも４トン級の美術品輸送車両の駐停車スペースが必要である。

・美術館としては汎用性のある大きな空間が望ましいと思うが、構造上壊すことができない壁も多くあると思う。さらに、照明機器やピクチャーレール等の取り付けの他、展示のための壁面増設や壁面素材の変更などが必要である。

・移転に伴っては、市外に賃貸している倉庫の所蔵作品すべてを収納できるサイズの収蔵庫（適切に調温・調湿された環境が必要）を館内に増設する必要がある。

・吉祥寺のまちなか、商業施設の中の美術館というメリットのある現在地から移転するのであれば、コンセプトや役割についても再考する必要がある。

音楽室

・美術館に必ずしも併設する必要はないが、旧赤星邸には防音性能がない中で移転可能かが疑問。

・社交ダンスのような床に負荷がかかるような使用方法は旧赤星邸では難しいと思う。

手法２　新たな施設整備

新たな施設整備を行う場合、３つの異なる運営方法が考えられるため、それぞれのケースに分け、検討を行った。

ケース１　公設公営（業務委託含む）

ケース２　公設民営（指定管理者制度）

ケース３　公設民営（公募設置管理制度等）

ケース１　公設公営（業務委託含む）

■主な意見

（利点）

・既存施設にとらわれず、テーマに沿う施設の整備が可能となる。

・施設運用において、直接市が関与することで事業水準と継続性が担保できる。

（課題）

・新たに施設整備を行うことになれば、公共施設の総床面積が増加し、維持管理費用の増につながるため、財政負担の軽減を目指すことは難しい。

・現在の市の公園条例では原則として営利行為が禁止されているため、施設利用における柔軟な運用を行うためには、条例制定や改正が必要となる可能性がある。

・保存樹木の剪定委託のほか、旧赤星邸の建物を維持管理するためには、単なる公園施設の修繕ではなく文化財保護の観点も必要であるため、公園と建物でそれぞれ委託発注を分ける等の工夫が必要となる。

・運営を業務委託した場合であっても、スタッフが常駐する形態でなければ、日常的な清掃等、手の行き届いた環境を整備することは難しい。

・庭でのイベント行為の許可等、手続きにおいては市が都度判断する必要があるため、事務負担が大きくなる。

・テーマ設定に沿う施設整備にあたっては、通常行っている公園の維持管理にとどまらず、様々な活動が想定されるため、庁内での連携や体制作りが重要である。

ケース２　公設民営（指定管理者制度）

■主な意見

（利点）

・既存施設にとらわれず、テーマに沿う施設の整備が可能となる。

・施設運用において、民間事業者による柔軟な運用やノウハウを活かしたサービス提供の幅が広がることが期待できる。

（課題）

・ケース１公設公営と同様に、新たに施設整備を行うことになれば、公共施設の総床面積が増加し、維持管理費用の増につながるため、財政負担の軽減を目指すことは難しい。

・指定管理期間ごとに事業者公募による選定を行う必要があるため、事業継続性の観点で不安が残る。

・指定管理者が行う業務としては、保存樹木の管理を含めた公園管理・運営と、登録有形文化財建物の維持管理等があり、それぞれ専門性が必要とされる。ケース１公設公営と同様に指定管理範囲を分けたり、企業体による一体的な管理等の工夫が必要となる。

ケース３　公設民営（公募設置管理制度等）

■　主な意見　※ワーキング内での検討においては、公募設置管理制度の活用を想定した。

（利点）

・事業者が得る収益を公園整備に還元することが可能となる。

・収益事業を創意工夫することで、利用者向けのサービスも充実する。

・建物と庭との一体的な利用について事業者を公募することで、柔軟な運営が見込める。

（課題）

・賑わいが新たに創出される場合、近隣の理解を十分に得る必要がある。

・用途地域の建築制限より、収益事業としてできることの範囲が限定的となる可能性がある。

・公募設置管理制度を活用するためには、公園条例の改正が必要である。

・テーマ設定に沿う運営のほか、保存樹木の剪定等も含めた事業者を公募する場合には、実績のある造園業者を入れた企業体を想定する等の工夫が必要である。

・公募条件に保存樹木の剪定等も含める場合、管理に相当の費用が想定されることから、利益確保のため、施設利用の料金設定が高額になるなど、利用者負担が大きくなることか懸念される。

TOPIC

公募設置管理制度に関する勉強会

町田誠　一般財団法人公園財団常務理事を講師に招き、公募設置管理制度に関する概要と、旧赤星邸における制度活用の可能性をテーマに勉強会を開催した。

（制度背景）

・公園施設を民間が作ることは、昭和31年に法が施行された時から想定されていた。

・元々の設置管理許可という仕組みを利用し、規制緩和と財政措置を組み合わせることによって、平成29年の法改正で当該制度を設けた。

・占用許可による保育所等の設置も、同法改正時に可能となった。

（制度の特徴）

・通常の設置管理許可期間である10年から、公募対象公園施設では20年間とすることで、資金回収の敷居を下げた。

・カフェ等便益施設の建ぺい率を、2%から制度活用することで、12%まで緩和した。

（便益施設等の実例）

・カフェ、レストラン等の飲食店

・物販店舗

・ホテル、キャンプサイト等の宿泊施設

・屋内遊戯施設

・日帰り温泉施設　等

（制度活用による傾向）

・運営する事業者は、大手企業によるものと、地元企業によるものとで大きく2つに分類される。特に、地元企業では、地域の意見を取り入れながら運営を行う工夫が見られる。

・公募設置管理制度と併せて、民間による公園の指定管理者制度を活用する運用が広がっている。

（旧赤星邸での制度活用）

・旧赤星邸では、教養施設を幅広に捉えることで、利活用が可能だと考える。

・主となる教養施設を補完するものとして、その一部にカフェやトイレの設置をすることは可能である。

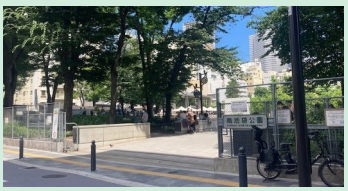
・公募対象公園施設は、既存の建物でも指定が可能であり、また、建物の一部であっても指定ができる。

・現在の市の公園条例では、営利行為は禁止されていることが課題である。まずは社会実験等イベントから始めていくことが、有効だと考える。

TOPIC

外部視察（公募設置管理制度の活用事例）

武蔵野市では公募設置管理制度の活用実績がないため、他自治体での事例を視察し、特徴となる点を公園ごとにまとめた。

	新宿中央公園	南池袋公園	としまみどりの防災公園
所　在	新宿区西新宿2-11	豊島区南池袋2-21-1	豊島区東池袋4-42
アクセス	新宿駅から徒歩約10分	池袋駅から徒歩約5分	池袋駅から徒歩約15分
整備経緯	平成29年9月に「新宿中央公園魅力向上推進プラン」を策定し、公民連携を活用するなどして、公園の魅力づくりを効果的に進める事業に取り組んでいくこととし、令和2年7月にカフェやヨガスタジオなどで構成される交流施設「SHUKNOVA」が開業した。	治安の悪さから区民も敬遠する公園であったが、東京電力からの変電設備の整備依頼を機に再整備の計画を開始し、平成28年4月のリニューアルオープンによって防災の観点も入れつつ、飲食店の営業が開始した。	造幣局跡地を一体的に整備するため、UR都市機構との協定と、公募設置管理制度とのを組み合わせによって、全区的な防災性の向上を図るとともに、文化と賑わいのある市街地の形成に寄与する役割を兼ね備えた公園として令和2年7月に整備された。
特　徴	建物内に特定公園施設としてオープンスペースが設けられており、飲食スペースや休憩スペースとして自由に使用することができる。	地下を変電所のほか、駐輪場として活用している。 公園に門扉があり、開園時間を8:00-22:00として管理している。	「KOTO-PORT」と名付けた小型店舗を設置し、創業支援を行っている。 「SDGsモデル事業」として週末に、ファーマーズマーケットを開催している。
			

第７章

検討のまとめ

まとめ

整備手法について、６章での検討を踏まえ、下図のとおりまとめた。

		手法１ 既存施設の移転 （歴史館・美術館）	手法２ 新たな施設整備 ケース１ 公設公営	手法２ 新たな施設整備 ケース２ 公設民営 （指定管理）	手法２ 新たな施設整備 ケース３ 公設民営 （公募設置管理制度等）
基本的な考え方	自然環境の継承	○ 自然環境を残せる	○ 自然環境を残せる	○ 自然環境を残せる	△ 剪定等を含めた事業者公募は工夫が必要
	建物の有効活用	△ 窓が塞がれ文化財の価値が損なわれる	○ 文化財として活用可能	○ 文化財として活用可能	○ 文化財として活用可能
	財政負担の軽減	○ 移設による賃借料の削減	× 新たな維持管理費用が発生	△ 新たな指定管理費用が発生	○ 収益を公園整備に還元可能
テーマ設定		△ 庭との一体性が損なわれる	○ テーマに沿う整備が可能	○ 指定管理でテーマに沿う整備が可能	○ 公募によってテーマに沿う整備が可能

以上からワーキングでは、公共施設の移転は旧赤星邸の利活用において課題があるため、手法１よりも、手法２の『公設民営として新たに整備する』の方が評価が高い。

中でも、ケース１の直営による整備は、市の職員によって運営や委託発注することになり、将来に渡り多額の維持管理費用の発生が見込まれるため、ケース２又はケース３がより評価が高い。

ただし、ケース２においてもケース１と同様に新たな維持管理費用が発生することになり、ケース３による公募設置管理制度の活用にも、保存樹木の剪定について専門性をもった事業者の確保が課題として挙げられた。

そのため、建物を主とした公募設置管理制度の活用（ケース３）と、公園の部分的な委託や指定管理者制度（ケース２）との組み合わせによって、よりテーマに沿った施設整備の実現に繋がるのではないかとワーキングにおいては整理した。

考察（今後に向けて）

ワーキング内で出された、今後の有識者会議に向けて検討が必要となる事項は以下のとおり。

・有識者会議の委員構成

「公園・緑地計画」と「文化財保護」に関する知見のほか、関係法令やテーマ設定を踏まえると、「社会教育（生涯学習）」や、「建築」の知見を有する専門家を入れる必要があるのではないか。

・ワークショップの開催

有識者会議と並行してワークショップを開催することにより、有識者による専門的知見を踏まえながら、市民参加によって得られた意見を利活用方針へ反映させることができるのではないか。

・庭の一時開放や社会実験等

有識者会議やワークショップのほか、利活用検討を進める際には、更に庭の一時的な開放や、社会実験等を開催することで、広く周知を図ることでき、意見も聞くことができるのではないか。

・道路沿いの塀

古くから存在する塀であるが、旧赤星邸の敷地内を見渡せず周囲に閉鎖的であることが課題である。施設の本格稼働を前に、防犯上の問題や管理のあり方も含め、有識者会議やワークショップまたはアンケート等にて検討を行っていく必要がある。

・礼拝棟と修室棟

ワーキングにおいては、旧赤星邸の保存を主目的に検討を行ったため、有識者会議にて礼拝棟および修室棟の取り扱いを検討する必要がある。

現状の課題としては、修室棟があることにより旧赤星邸の南側の眺望が悪くなっていることに加え、公園面積を広く確保できないことが挙げられた。

・持続可能な事業手法について

有識者会議の円滑な運営を図ることを目的としたワーキングの報告内容について、有識者会議での参考資料としながら、持続可能な事業運営の検討を行っていく必要がある。

参考資料

1　ワーキングメンバー

所属	役職	氏名	備考
総合政策部資産活用課	主査	監物　契	
財務部施設課	課長補佐	伊藤　聡	
市民部産業振興課	担当係長	金平　一甫	R3.9.1～R4.3.31
	主任	劔持　宏幸	R4.4.1～
環境部緑のまち推進課	主任	髙宮　悠輝	
都市整備部まちづくり推進課	主任	松川　優	
教育部生涯学習スポーツ課	課長補佐	高橋　陽子	R3.9.1～R4.3.31
	課長補佐	大久保　尚子	R4.4.1～

2　今後の主な見通し

旧赤星邸(吉祥寺本町４丁目寄贈物件)利活用検討に係る庁内ワーキング報告書

令和４年８月

作成者　武蔵野市 総合政策部 資産活用課

〒180-8777　武蔵野市緑町2-2-28

電　話　0422-60-1973