

旧赤星鉄馬邸の利活用に関する
有識者会議 報告書（案）

令和 6 年 月

武蔵野市

目次

第1章 はじめに.....	1
1 はじめに	1
2 会議について	2
3 旧赤星邸について.....	4
4 経過.....	14
第2章 利活用検討に向けて.....	22
1 意見交換の進め方・論点設定.....	22
2 会議に期待すること・今感じていること	23
3 検討に向けた情報共有.....	26
4 保存と利活用のバランス、何を大事にするか優先度をどのように考えるか.....	34
5 目指すべき将来像（テーマ・コンセプト）	37
6 キーワードの抽出とテーマ設定	37
7 コンセプトの設定.....	39
8 保存・復元、利活用に関する考え方.....	41
9 保存・復元、利活用のための整備の考え方.....	43
10 具体的な利活用に向けた方向性・考え方について	52
第3章 運営管理・維持管理について	55
1 運営管理に関すること.....	55
2 維持管理に関すること.....	56
3 目指すべき運営管理・維持管理の考え方	57
4 運営管理・維持管理の手法について.....	58
5 運営管理・維持管理の体制	59
第4章 保存活用計画の策定に向けて	61
第5章 今後の予定について.....	64

第1章 はじめに

1 はじめに

旧赤星鉄馬邸の利活用に関する有識者会議

座長 光田 剛

2 会議について

(1) 設置目的

旧赤星邸及び庭の一体的利活用に向けた検討に資する意見を聴取し、助言を求めるため、会議を設置した。(参考資料1・2)

(2) 所管事項

- ① 建物及び土地の一体的な利活用に関すること。
- ② 建物の保存に関すること。
- ③ 建物及び土地の維持管理及び運営に関すること。
- ④ ①から③までに掲げるもののほか、市長が必要と認めること。

(3) 設置期間

令和4(2022)年10月24日から令和6年3月31日まで

(4) 会議の進め方

- ① 施設の基本コンセプト等の策定に向け、旧赤星邸と庭の一体的な利活用に向けて、利活用案や維持管理及び運営に関する事等について検討を行い、各専門的知見から意見を求めた。
- ② 会議と並行して行う市民ワークショップの意見を会議に情報提供するとともに、会議の検討状況を適宜市民ワークショップに反映し、双方で連携を図りながら検討を進めた。
- ③ 庭の活用の可能性を見極めるため、社会実験の実施について助言や提案をいただくとともに、社会実験を踏まえた公園のあり方を検討した。
- ④ 一体的な利活用の検討にあたっては、関係法令等を踏まえたものとした。

図表1 会議、市民ワークショップ及び社会実験の連携

	令和4年度						令和5年度											
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
有識者会議	★				★		★	★		★			★	★		★		
ワークショップ				●	●	●	●	●	●	●				●				
社会実験														■			■	→

(5) 会議開催経過

第1回	令和4(2022)年10月24日(月)午後7時から9時 会場：武蔵野商工会館 市民会議室 議事：会議の公開等について、建物取得に至る経過及び検討の経過、本会議の進めかた及びスケジュール、市民ワークショップの実施予定内容、公開時アンケート結果速報、参考事例
第2回	令和5(2023)年2月15日(水)午後6時30分から午後8時30分 会場：武蔵野商工会館 市民会議室 議事：前回の振り返り、有識者会議における検討の進め方、関係法令、歴史的背景、類似施設(視察状況報告)等、保存と利活用のバランス、赤星鉄馬関連資料の取扱い
第3回	令和5(2023)年4月17日(月)午後6時30分から午後8時30分 会場：武蔵野商工会館 市民会議室 議事：前回の振り返り、市民ワークショップの実施報告等、利活用検討に係る論点整理、目指すべき将来像(テーマ・コンセプト)、保存・利活用に関する基本的方針、具体的な利活用検討
第4回	令和5(2023)年5月30日(火)午後6時30分から午後8時30分 会場：武蔵野プレイスフォーラム 議事：前回の振り返り、市民ワークショップの実施報告等、一般公開ウィークの実施報告等、目指すべき将来像(テーマ・コンセプト)、保存・利活用に関する基本的方針、具体的な利活用検討、今後更に整理・検討すべき点
第5回	令和5(2023)年7月25日(火)午後6時30分から午後8時30分 会場：武蔵野芸能劇場 小ホール 議事：前回の振り返り、赤星鉄馬親族へのインタビュー、耐震補強計画(案)、保存樹木診断結果、本会議における検討事項と今後検討すべき点、保存・復元と利活用のための整備の考え方、ワークショップ結果を踏まえた利活用に資する基本的な機能
第6回	令和5(2023)年10月2日(月)午後6時30分から午後8時30分 会場：武蔵野商工会館 市民会議室 議事：前回の振り返り、保存・復元と利活用のための整備の考え方、管理・運営、社会実験の実施・その他
第7回	令和5(2023)年11月28日(火)午後6時30分から午後8時30分 会場：武蔵野芸能劇場 小ホール 議事：社会実験の実施など、報告書(たたき台)
第8回	令和6(2024)年1月30日(火)午後6時30分から午後8時30分 会場：武蔵野プレイスフォーラム 議事：報告書まとめ

3 旧赤星邸について

(1) 旧赤星邸とは

明治生まれの実業家であった赤星鉄馬(1882～1951)の自邸で、チェコ共和国生まれの建築家アントニン・レーモンド(1888～1976)設計による昭和9(1934)年竣工の鉄筋コンクリート造地階付き2階建ての大規模住宅である。敷地内には緑豊かな庭と共に、市が指定した32本の保存樹木がある。

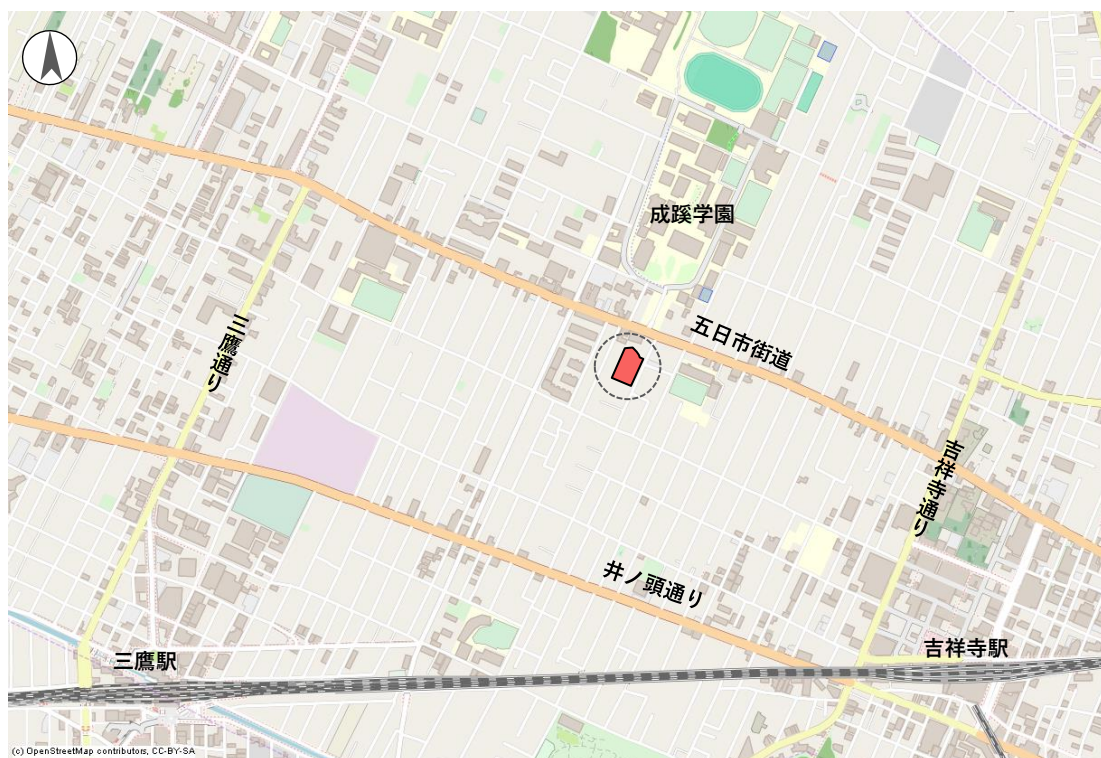
(2) 敷地概要

所 在：武蔵野市吉祥寺本町4丁目26番21号

敷地面積：4,463.09 平方メートル（公簿・実測）

用途地域：第一種低層住居専用地域

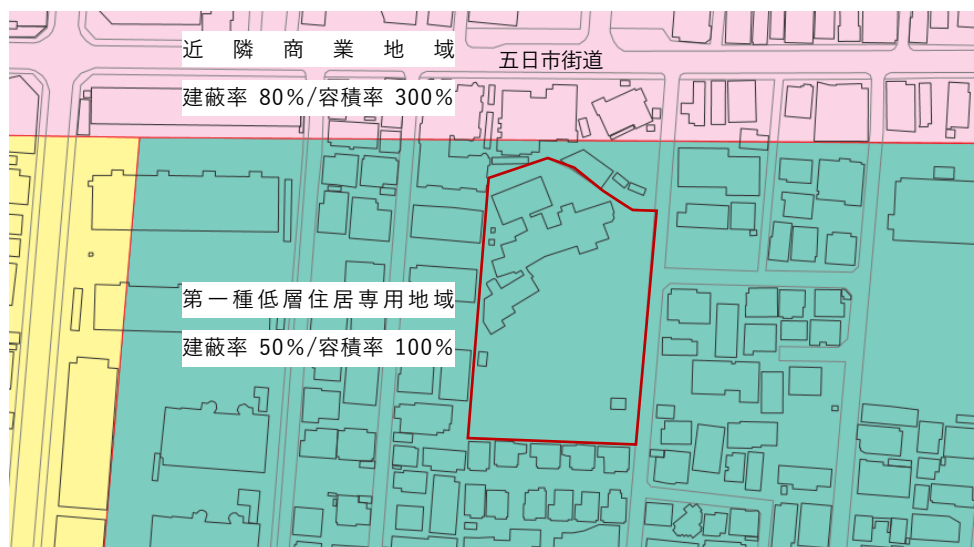
図表2 案内図



図表3 周辺状況図



図表4 都市計画図（用途地域）



(3) 建物概要

図表5 建物配置状況図（令和6年1月現在）

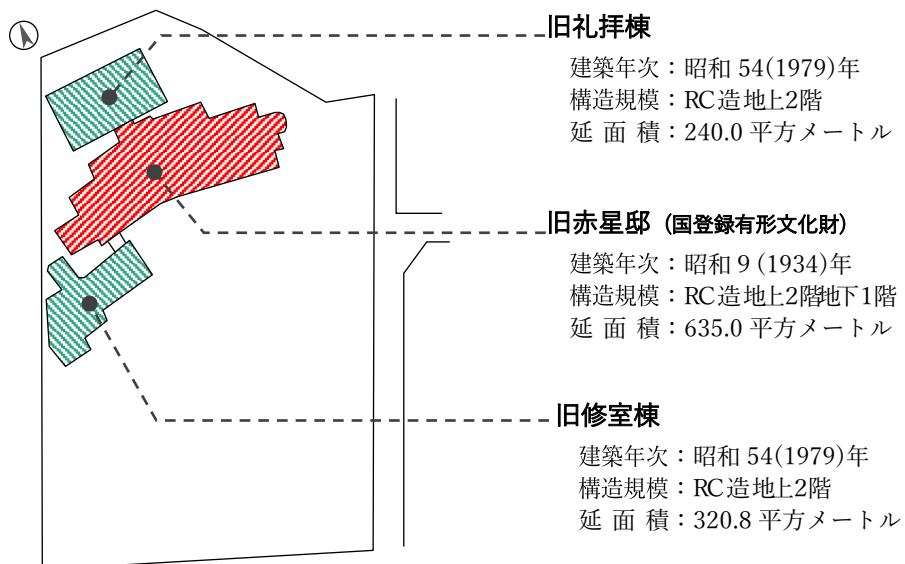


写真1 旧赤星邸（外観）



写真2 旧赤星邸（内観）

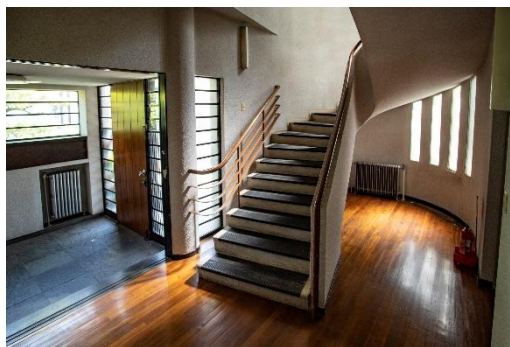


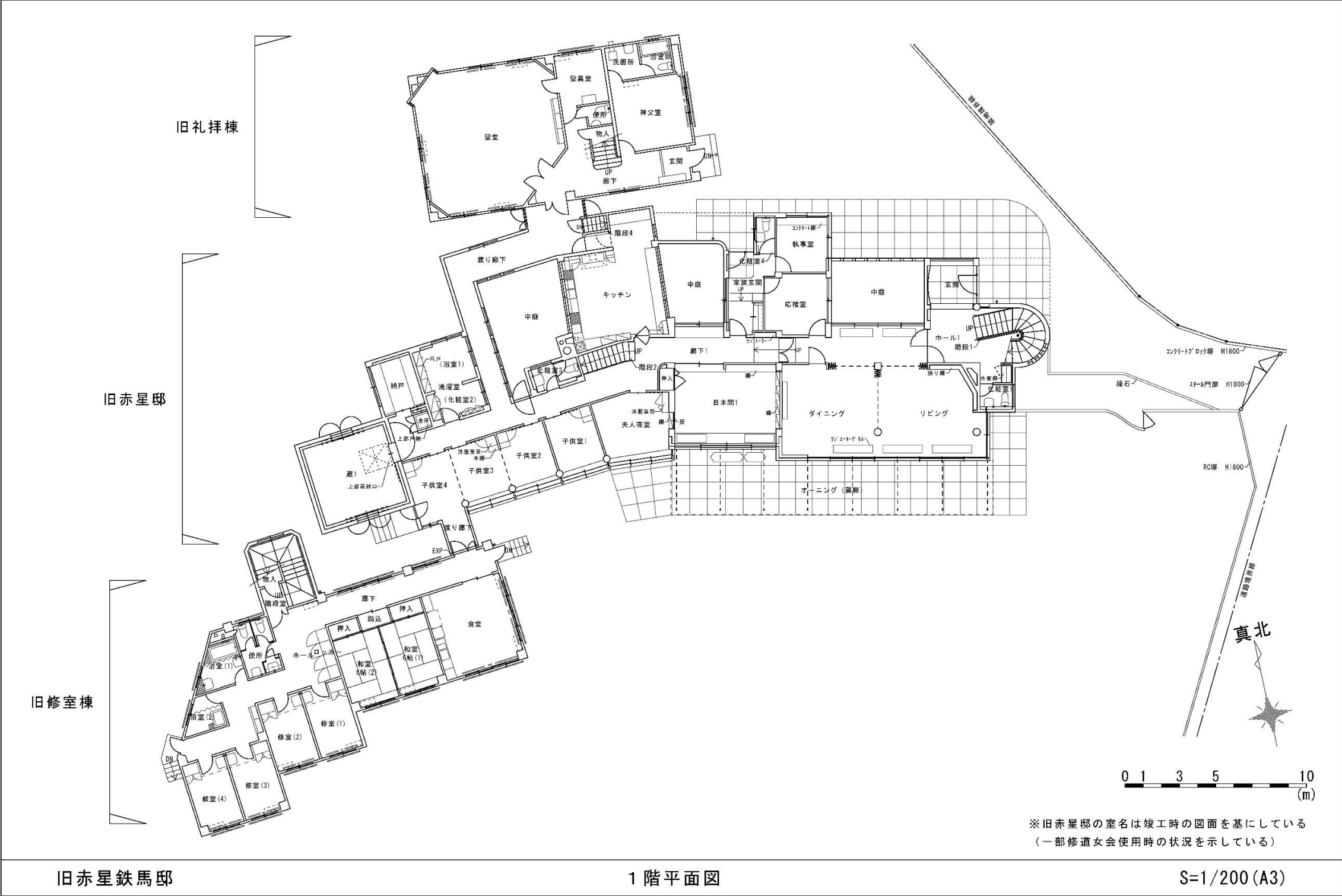
写真3 旧礼拝棟（外観）



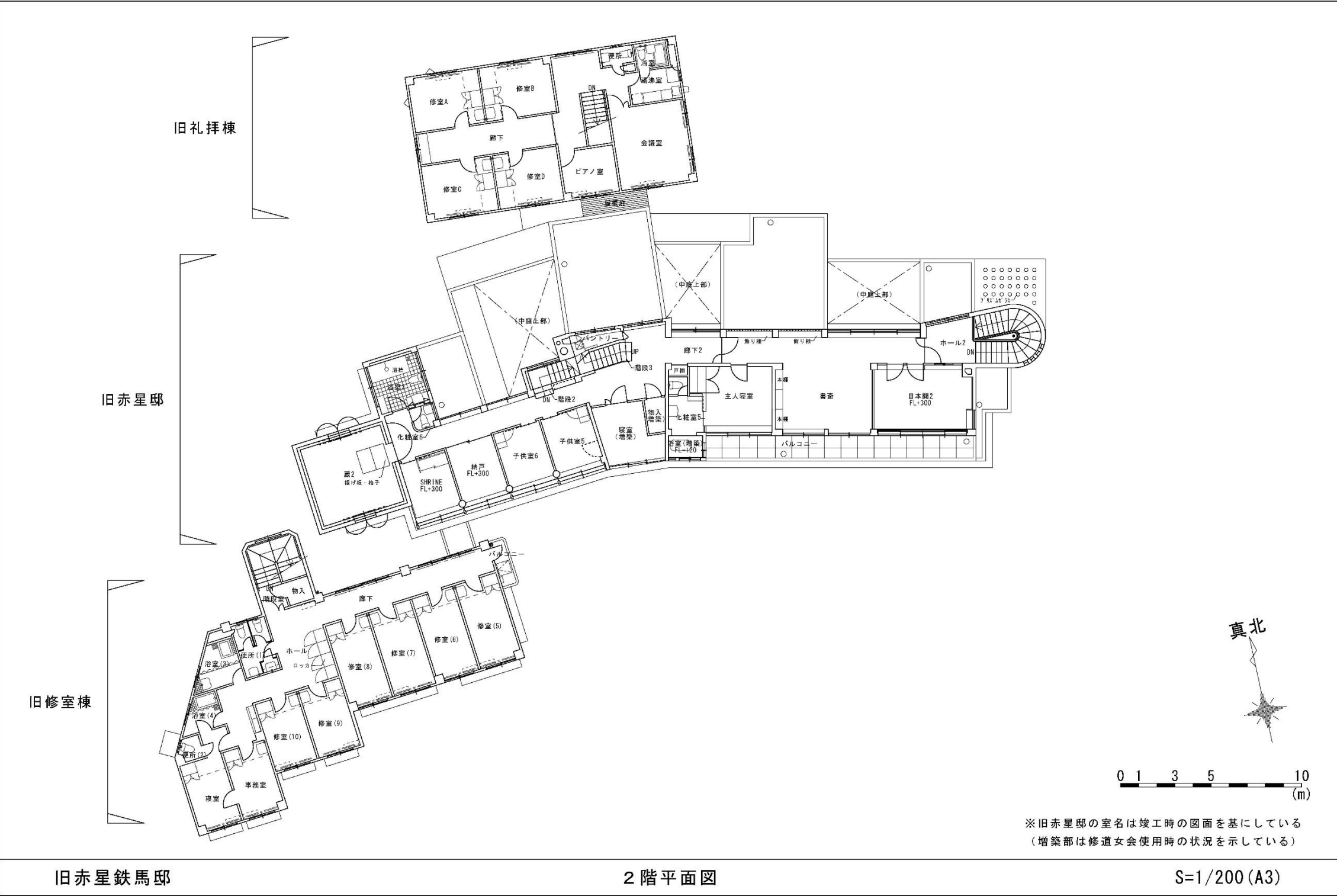
写真4 旧修室棟（外観）



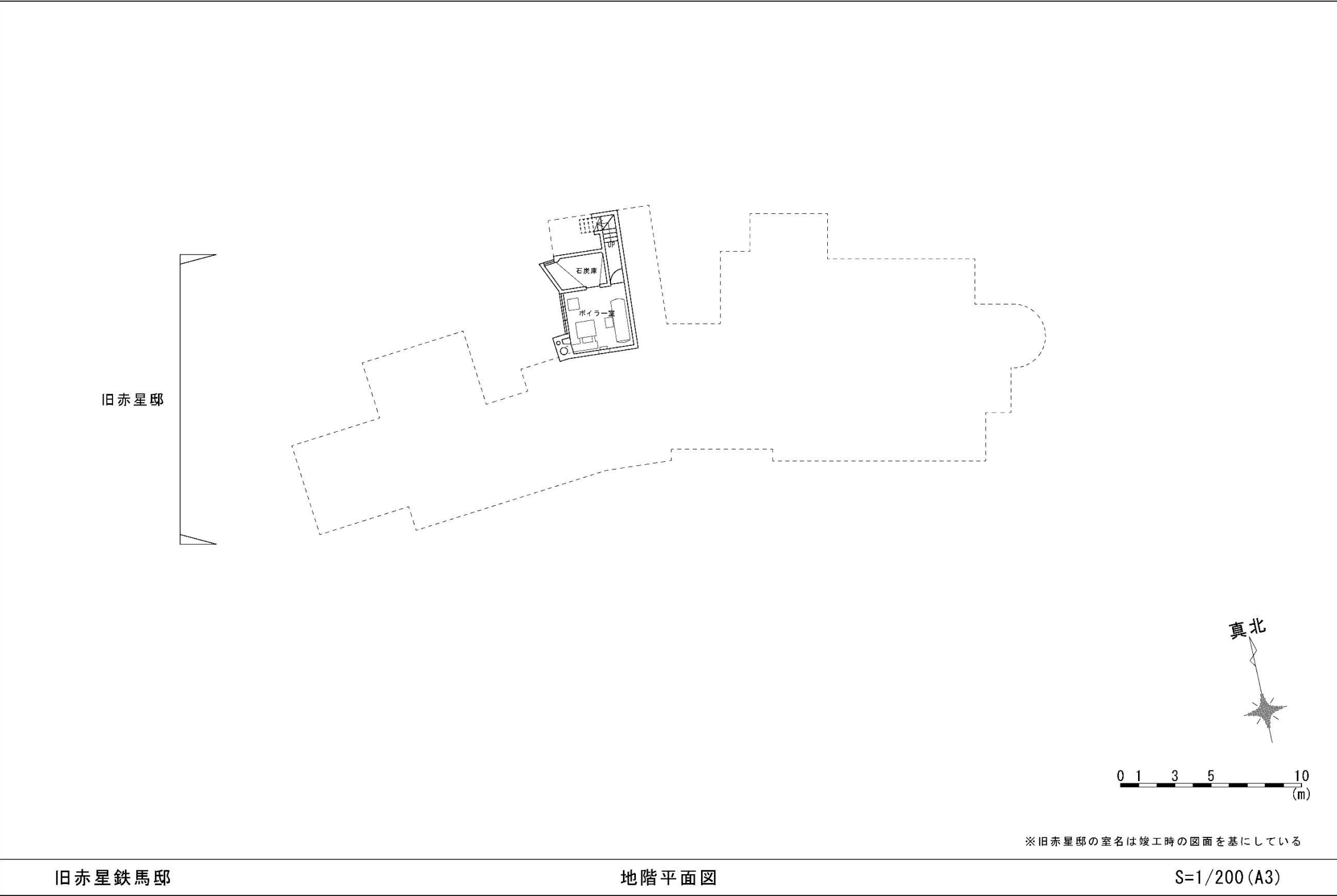
図表 6 1 階平面図



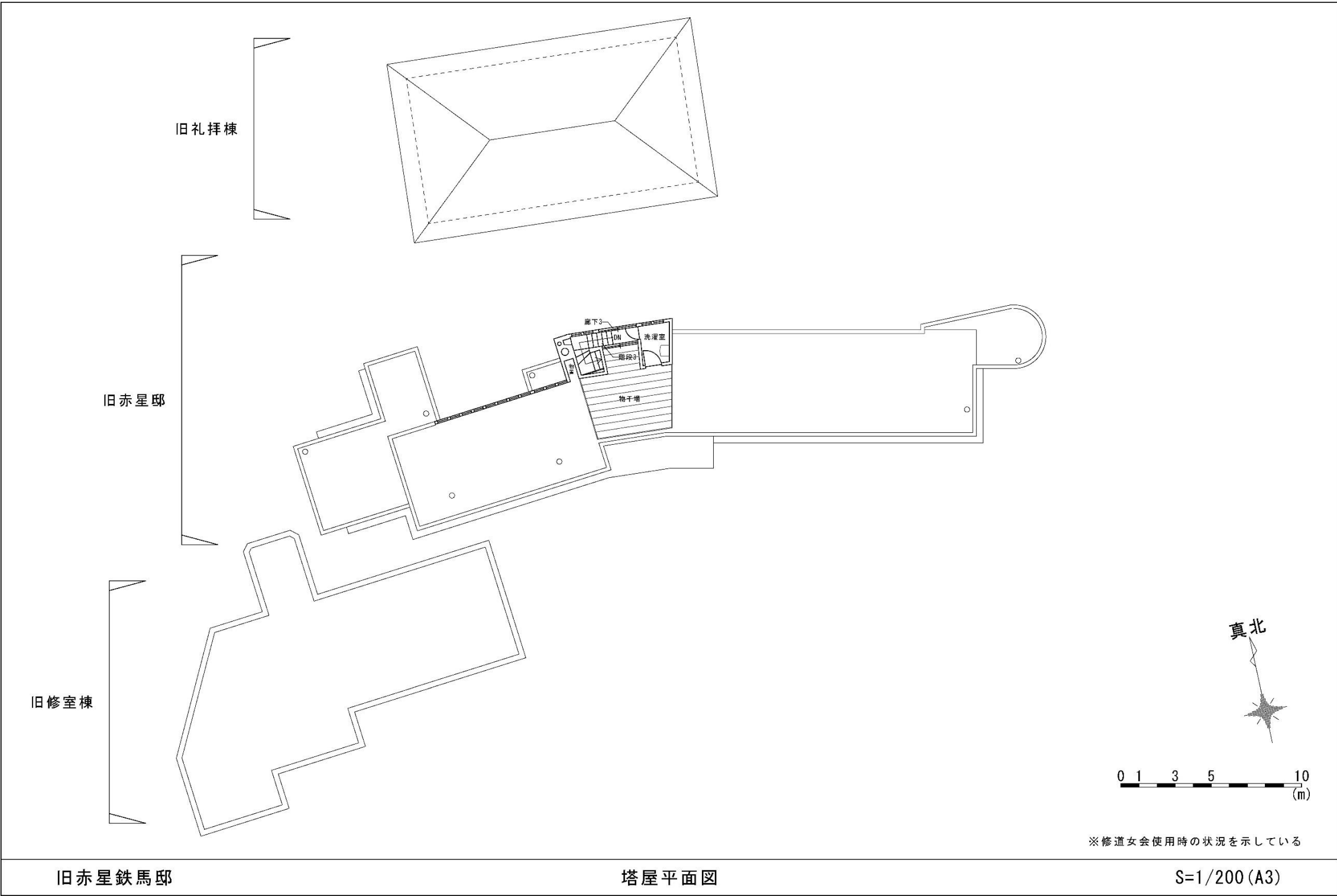
図表 7 2階平面図



図表 8 地階平面図



図表 9 塔屋階平面図



図表 10 現況樹木図・樹木診断結果リスト（参考図）



番号	樹種	区分	H (樹高)	C (幹周)	W (枝張)	備考	樹木 診断
1	ヒマヤスギ	針	15.0	250	6.0	保存樹木 0425	B 1
2	キンモクセイ	常	5.0	92	5.0		
3	シラカシ	常	2.5	33	2.5		
4	スダジイ	常	12.0	156	3.0	保存樹木 0456	B 1
5	ケヤキ	落	9.0	137	6.0		
6	ケヤキ	落	18.0	200	5.0	保存樹木 0457	B 1
7	シラカシ	常	4.0	80	3.0	株立	
8	ケヤキ	落	18.0	222	10.0	保存樹木 0426	B 1
9	サワラ	針	9.0	101	4.0		
10	ケヤキ	落	18.0	230	5.0	保存樹木 0427	B 1
11	サワラ	針	8.0	104	4.0		
12	モチノキ	常	3.0	37	2.0		
13	シラカシ	常	4.0	50	2.0		
14	シラカシ	常	4.0	40	2.0		
15	モッコク	常	6.0	50	2.0		
16	モミジ	落	9.0	120	6.0		
17	サワラ	針	9.0	127	5.0		
18	シラカシ	常	5.0	50	5.0		
19	サワラ	針	9.0	124	4.0		
20	サワラ	針	9.0	109	4.0		
21	クスノキ	常	18.0	323	8.0	保存樹木 0431	B 1
22	サワラ	針	8.0	100	3.0		
23	サワラ	針	8.0	113	4.0		
24	サワラ	針	8.0	88	3.0		
25	ケヤキ	落	10.0	154	4.0		
26	サワラ	針	8.0	107	3.0		
27	モミジ	落	4.0	61	3.0		
28	サザンカ	常	3.0	40	2.0		
29	サワラ	針	6.0	68	2.0		
30	サワラ	針	6.0	90	2.0		
31	ケヤキ	落	18.0	225	7.0	保存樹木 0433	B 1
32	サワラ	針	7.0	112	3.0		
33	シラカシ	常	8.0	169	5.0		
34	カナメモチ	常	5.0	36	2.0		
35	シラカシ	常	7.0	92	3.0		
36	モミジ	落	8.0	171	10.0	保存樹木 0436	B 1
37	スダジイ	常	8.0	147	5.0		
38	ケヤキ	落	18.0	220	6.0	保存樹木 0434	B 1
39	イチョウ	落	13.0	270	2.0	保存樹木 0442	B 1
40	イチョウ	落	12.0	158	2.0	保存樹木 0440	B 1
41	イチョウ	常	13.0	193	2.0	保存樹木 0441	B 1
42	ケヤキ	落	17.0	203	4.0	保存樹木 0435	B 1
43	ケヤキ	落	17.0	193	4.0	保存樹木 0437	B 2
44	シラカシ	常	7.0	109	4.0		
45	サワラ	針	7.0	127	6.0		
46	ケヤキ	落	18.0	210	4.0	保存樹木 0438	B 1
47	ケヤキ	落	16.0	238	4.0	保存樹木 0439	B 1
48	タイサンボク	常	5.0	75	4.0		
49	サルスベリ	落	4.0	29	1.0		
50	サクラ	落	6.0	85	4.0		
51	ツバキ	常	4.0	55	2.0		
52	モミジ	落	6.0	79	4.0		
53	モミジ	落	2.0	18	2.0		
54	イチョウ	落	13.0	241	2.0	保存樹木 0443	B 1
55	コブシ	落	4.0	57	2.0		
56	モミジ	落	2.0	21	2.0		
57	モミジ	落	2.0	15	2.0		
58	カキ	落	3.0	45	2.0		
59	キンモクセイ	常	2.0	10	2.0		
60	チャボヒバ	針	12.0	141	5.0		

番号	樹種	区分	H (樹高)	C (幹周)	W (枝張)	備考	樹木 診断
61	サンゴジュ	常	2.0	20	1.0		
62	カキ	落	4.0	107	3.0		
63	キンモクセイ	常	1.8		1.0		
64	モチノキ	落	4.0	73	5.0		
65	モミジ	落	8.0	113	5.0		
66	モチノキ	常	6.0	91	5.0		
68	モチノキ	常	2.0	34	1.0		
67	モミジ	落	6.0	72	2.0		
69	クスノキ	常	16.0	347	7.0	保存樹木 0445	B 1
70	コブシ	落	3.0	39	2.0		
71	モミジ	落	6.0	83	4.0		
72	コブシ	落	4.0	37	3.0		
73	ケヤキ	落	13.0	239	6.0	保存樹木 0447	B 1
74	イチョウ	落	12.0	181	2.0	保存樹木 0446	B 1
75	ケヤキ	落	18.0	248	8.0	保存樹木 0428	B 1
76	ユズリハ	常	5.0	54	4.0		
77	ケヤキ	落	15.0	193	4.0	保存樹木 0448	A
78	シラカシ	常	8.0	98	5.0		
79	クスノキ	常	16.0	230	6.0	保存樹木 0449	C
80	モチノキ	常	5.0	56	3.0		
81	スダジイ	常	12.0	204	9.0	保存樹木 0450	B 1
82	ケヤキ	落	12.0	220	5.0		
83	キンモクセイ	常	2.5	12	1.0		
84	シラカシ	常	4.0	55	2.0		
85	クスノキ	常	16.0	334	8.0	保存樹木 0451	B 1
86	モッコク	常	2.5	50	1.5		
87	モミジ	落	10.0	194	8.0	保存樹木 0453	B 2
88	ケヤキ	落	14.0	200	3.0	保存樹木 0452	B 1
89	モチノキ	常	4.0	65	2.0		
90	ケヤキ	落	9.0	216	5.0	保存樹木 0454	B 1
91	ヒイラギモクセイ	常	3.0	28	1.0		
92	キンモクセイ	常	3.0	41	2.0		
93	スダジイ	常	7.0	131	4.0		
94	カナメモチ	常	3.0	28	1.5		
95	スダジイ	常	7.0	76	3.0		
96	スダジイ	常	7.0	78	3.0		
97	モッコク	常	3.0	35	2.0		
98	モッコク	常	3.0	49	2.0		
99	スダジイ	常	7.0	95	3.0		
100	モミジ	落	4.0	50	2.5		
101	スダジイ	常	7.0	101	2.0		
102	スダジイ	常	6.0	124	3.0		
103	スダジイ	常	6.0	104	3.0		
104	サザンカ	常	4.0	45	2.0		
105	モッコク	常	2.0	31	1.0		
106	モッコク	常	3.0	37	2.0		
107	キンモクセイ	常	6.0	120	4.0		
108	ツバキ	常	4.0	48	1.5		
109	ツバキ	常	1.8	33	1.2		
110	スダジイ	常	7.0	144	5.0		
111	スダジイ	常	5.0		10.0	保存樹木 0424	C
112	モチノキ	常	6.0	114	3.0		
113	モチノキ	常	3.0	61	2.5		
114	キンモクセイ	常	8.0	173	8.0	保存樹木 0429	B 1
115	ヒノキ	針	12.0	312	10.0	保存樹木 0444	B 1
116	フジ	ー	3.0	48.5	14.0	保存樹木 0458	B 1

※樹木診断 凡例
A : 健全が健全に近い
B 1 : 注意すべき被害が見られる
B 2 : 著しい被害が見られる
C : 不健全

(4) 赤星鉄馬とは

赤星鉄馬は明治 15 (1882) 年に生まれ大正、昭和期に活躍した実業家である。また、1925 年に日本政府協力のもと日本ではじめて北米からブラックバスを輸入し、芦ノ湖に放流したことでも知られている。

鉄馬は薩摩藩出身であり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、相続により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せず、運営にも関与しない姿勢を貫いたという。

大正 12 (1923) 年の関東大震災により、麻布区鳥居坂の自邸が半壊したため、以前よりカントリーハウスを所有していた吉祥寺の本地に転居してきた。鉄馬の子どもたちは成蹊学園で学ばせている。震災により木造家屋の多くが倒壊する中、帝国ホテルの被害が少ないことを見て、自らの自邸の設計をアントニン・レーモンドに依頼し、鉄筋コンクリート造としたようである。

鉄馬は生涯を通じて表立ったことはしないようにしていたが、昭和 3 (1928) 年に武蔵野村が町となった際の新庁舎建設にあたり、「武蔵野市百年史」には『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。』との記録が残っている。鉄馬の名前だけが挙がっていることから、鉄馬が多額の寄付をしたことがうかがえる。

鉄馬一家は昭和 19 (1944) 年に陸軍に土地・建物を接収されるまでこの場所に居住していたが、大磯に疎開したことを機に生涯この土地に戻ることはなく昭和 26 (1951) 年に逝去した。

(5) アントニン・レーモンドとは

アントニン・レーモンドは、明治 21 (1888) 年にオーストリア帝国の統治下にあったチェコに生まれた。プラハ工科大学卒業後の大正 5 (1916) 年にアメリカへ渡り、当時すでに著名な建築家であったフランク・ロイド・ライトの下で設計を学んだ。

大正 8 (1919) 年 12 月に帝国ホテルの建設のためフランク・ロイド・ライトと共に来日したが、その後フランク・ロイド・ライトから独立して大正 10 (1921) 年に丸の内に設計事務所を設立し、本格的に日本での設計活動を開始した。

第二次世界大戦中は一時的に日本を離れたが、終戦後に再び来日し、「最も簡潔にして直截、機能的にして経済的、かつ自然なるもののみが真に完全なる美を有するものである」という建築設計に際する哲学を示した「五原則」を唱え、日本の近代モダニズム建築*の旗手として数多くの著名な建築作品を残した。また設計活動と同時に、

レーモンド設計事務所から前川國男や吉村順三、ジョージ・ナカシマなど日本を代表する建築家を輩出し、日本の建築界に多大な影響を与えた。

晩年は昭和 48 (1973) 年にアメリカへ帰国し、昭和 51 (1976) 年 10 月にペンシルベニア州ニューホープにある自身が設計したスタジオにて 88 歳の生涯を閉じた。1914 年の結婚以来共に生活し、またインテリア、家具、テキスタイルデザイナーとして協同した夫人のノエミ・レーモンドは、同じくニューホープのスタジオにて昭和 55 年 (1980) 年に永眠した。

* 近代建築とは、一般的には明治期から戦前までの、西洋の古典的な建築様式からの影響を感じさせる建築を意味するが、「近代モダニズム建築」と表現されるのは、おおよそ 1920 年代以降から高度経済成長期を中心とした、工業製品を使用し、合理主義や機能主義という考え方を主軸として設計された、幾何学的な形態を持った建築を示すことが多い。

近代モダニズム建築については、古建築などに比べて建てられてからそれほど長い年月を経過していないこと、装飾が少なくシンプルな造形が多いことなどにより、一般社会での認知度が低く価値を認められていない傾向があり、機能面での老朽化や利便性の低下などの理由で取り壊しとなることも多い。しかし、近年はそのシンプルさや機能美、時代を映すデザイン性などが再認識され、再評価の機運が高まっており、近代モダニズム建築の保存活動も全国各地で行われている。

(6) 歴史的背景・変遷

旧赤星邸は昭和 9 (1934) 年に竣工した後、昭和 19 (1944) 年に陸軍に接収され、戦後は GHQ に接収された。昭和 31 (1956) 年からカトリック・ナミュール・ノートルダム修道女会が長らく修道院として所有・使用し、昭和 54 (1979) 年には旧礼拝棟及び旧修室棟を増築している。しかしながら、近年ではシスターのなり手が減ったこともあり閉鎖することとなり、令和 3 (2021) 年 2 月に建物の寄贈を受け市の所有となり、登録有形文化財への登録を目指すこととした。土地は同日付にて土地開発公社が先行取得している。

4 経過

(1) 市（および土地開発公社）取得まで

- 令和 2 (2020) 年 1 月 土地は公園用地として全てを取得し、建物は寄附を受け、登録有形文化財の登録を目指すことを市議会にて報告
- 令和 2 (2020) 年 2 月 前所有者であるカトリック・ナミュール・ノートルダム修道女と取得に向けた「基本合意書」を締結
- 令和 2 (2020) 年 6 月 DOCOMOMO Japan より「日本におけるモダン・ムーブメントの建築 238 選」に選定される。
- 令和 2 (2020) 年 12 月 旧赤星邸の保存と活用について、6,646 人（市内 2,813、市外 3,833 人）の署名簿を受領
- 令和 3 (2021) 年 2 月 建物等譲渡契約締結により市が建物の寄贈を受けた。同日付土地売買契約締結にて土地開発公社が土地を先行取得した。

(2) 会議設置までに行った市の事業・調査

①庁内ワーキングによる関係法令の整理等（令和 3 年 2 月～令和 4 年 2 月）

利活用検討有識者会議の円滑な運営を図ることを目的として、寄贈を受けた歴史的・文化的価値を有する建物と緑豊かな庭を、どのように継承し有効活用ができるか関係法令の調査、整理及び検討を行い、報告書にまとめた。

②耐震診断調査（令和 3 年度）-----（参考資料 3）

旧赤星邸の 1 階「居間・食堂」において局所的に構造上弱い部分があるため、耐震補強が必要であるという結果となった。

③アスベスト調査（令和 3 年度）

調査の結果、最も飛散性の高いレベルに分類されているアスベストが旧礼拝棟 1 階の天井に含まれていた。その後、空気中のアスベスト濃度調査を実施し、大気中濃度と差がないことを確認できたため、令和 4（2022）年 10 月に一般公開を行うこととした。旧礼拝棟を改修する場合には除去等の対策を行う必要がある。

④登録有形文化財の登録手続き（令和 4 年 2 月申請）

令和 4（2022）年 7 月 22 日（金）に開催された国の文化審議会文化財分科会にて、『中央で屈曲した東西に長い中廊下型平面で、前庭側外観は水平連続窓とする。キャノピーを差し出した玄関にはスリットを入れた曲面壁の階段室を構え、コンクリート造形の可能性を追求』したとして審議・議決され、同審議会が旧赤星邸の建造物を登録するよう文部科学大臣に答申した。その後、令和 4 年（2022）10 月 31 日に文化庁の登録有形文化財（建造物）に登録（登録番号第 13-0468 号）された。

(3) 会議と並行して行った市の事業・調査

①一般公開・利活用に関するアンケート(令和4年10月)----- (参考資料4)

概 要：ガイドツアーによる公開にて周知を図るとともに、利活用に関するアンケートを実施した。アンケートは、シール投票をきっかけに、参加者への聞き取りによって行った。

(設問1) 旧赤星邸の最も大きな魅力は何ですか？

(設問2) 旧赤星邸の利活用で期待することは何ですか？

実施日：令和4（2022）年10月8日（土）近隣住民

※旧赤星邸から約30mの範囲 159世帯

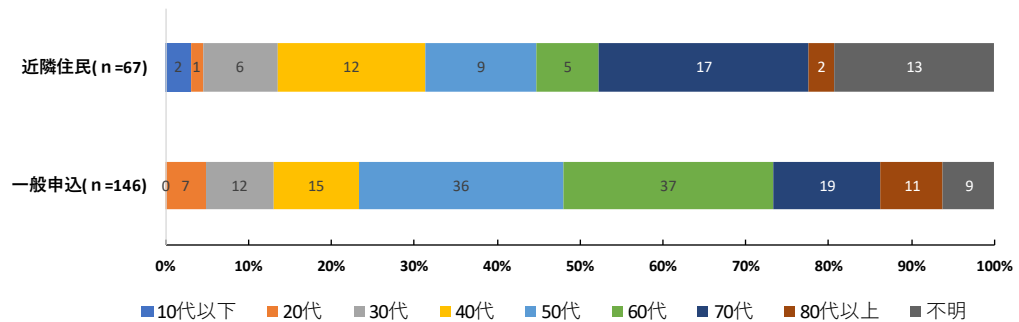
令和4（2022）年10月9日（日）、29日（土）一般申込

※965組(1,675人)のうち、市民を優先して100組(170人)を抽選

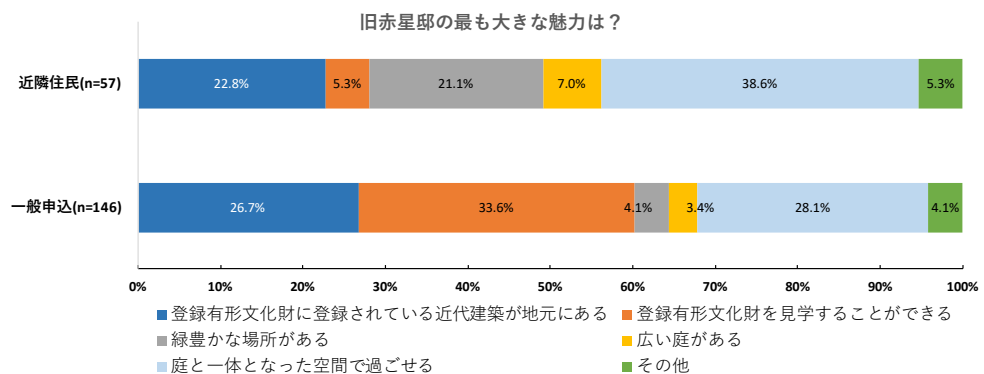
実施結果：近隣住民（10/8）：参加者42組（67名）うちアンケート回答 57名

一般申込（10/9）：参加者90組（146名）うちアンケート回答 146名

図表11 近隣住民・一般申込み来場者年代別属性



図表12 アンケート結果



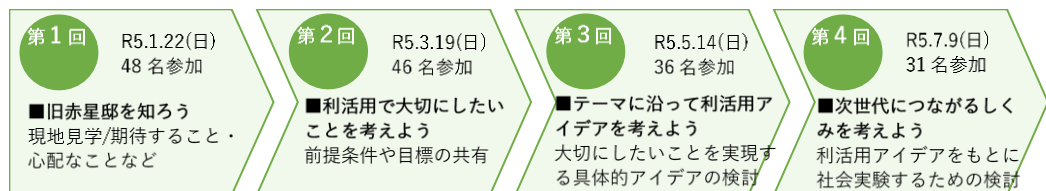
②市民ワークショップ（令和5年1月～令和5年7月）-----（参考資料5）

目 的：建物の文化財的価値と豊かな自然環境を次の世代へつなぐため、庭と建物との一体的な利活用を目指し、大切にしたいこと、保存・利活用のアイデア、次世代につながる仕組みを考える。

- ① 有識者会議に並行して市民ワークショップを実施することで、双方で情報を共有しながら、広く市民の意見を聞く場とする。
- ② 市民ワークショップで出たアイデアを基に、今後の社会実験を企画していく。

参加者：計 55 名（20 代～30 代:13 名/40 代～50 代:25 名/60 代以上:17 名）

図表 13 市民ワークショップ内容



③一般公開ウィーク（令和5年5月）-----（参考資料6）

旧赤星邸を幅広く周知する取り組みとして、期間限定の一般公開を行った。令和4（2022）年10月昨年度に実施した建物見学ツアーでは多くの方が見学できなかったことを踏まえ、事前予約なしでフリー見学にて公開を実施したところ、総じて高評価を得られたとともに多くのご意見をいただいた。

開催期間：令和5（2023）年5月10日（水）～16日（火）

来場者数：4,917人（建物見学のみ人数） *庭のみの見学も含めると約5,000人

対 応 等：事故防止等のため、入場制限を行うとともに、常に職員が待ち列の最後尾に着き、待ち時間等のアナウンスを行い、混雑状況等についてSNSにて発信を行った

そ の 他：今後の利活用において配慮や検討が必要な事項が明確になった。

- ・壊れやすいオリジナル家具等の使用可否について
- ・庭の植栽や芝生の保護について
- ・バリアフリー化の程度について
- ・トイレの利用箇所、個数について
- ・駐輪場や駐車場整備について
- ・隣接、周辺住居への配慮について

④一般公開ウィーク【事前申込制】（令和5年11月）-----（参考資料7）

旧赤星邸を幅広く周知する取り組みとして期間限定の一般公開を行った。5月に実施した第1回目の一般公開ウィークの経験を踏まえ、第2回目の一般公開は事前申し込み制とした。

開催期間：令和5（2023）年11月15日（水）～21日（火）

来場者数：1,744人（市内在住・在学・在勤734人、市外1,000人、不明10人）

⑤関係者・団体へのインタビュー（令和5年1月～2月）-----（参考資料8）

旧赤星邸の利活用に際し、親族、近隣住民のほか、地域団体等（15団体）に期待する事や気になる事などについてインタビューを行った。

【親族コメント抜粋】

- ・赤星家の業績や歴史を旧赤星邸に集積させ紹介し、自然と一体的な文化施設にできると良い。
- ・赤星家として使っていた頃の写真などを展示しツアーができると良い。
- ・建築としての価値があるので、意匠や空間を損なわずに残してほしい。レーモンド建築であることを知ってもらい、日本の建築史の一つとして残していけると良い。
- ・改修、復元して後世に文化遺産として残してほしい。
- ・造作家具や棚も価値があるので、できるだけ今の状態で残してほしい。
- ・公民館のように一般化すると旧赤星邸としての価値が無くなるのが心配だ。
- ・歴史的建造物を見学する資料館のようになると1回見学したらおしまいになる傾向がある。リピートして訪問するように工夫してほしい。
- ・建物があると集う場として自然に集まりやすい。元々集う場所になっていた。

【近隣住民コメント抜粋】

- ・建物から見える景色を残してほしい。
- ・塀がなくなると誰が入るか分からないので夜が心配。
- ・一般的な公園になると、今までのイメージが変わり、他と同じようになってしまうことが心配だ。
- ・公園になっても、遊具を設置したりせず、今ある庭をできる限り保存してほしい。
- ・市民の管理運営ができると良い。
- ・成蹊大学は近いし、ボランティア活動も盛んなので、連携できると良い。

【地域団体等コメント抜粋】

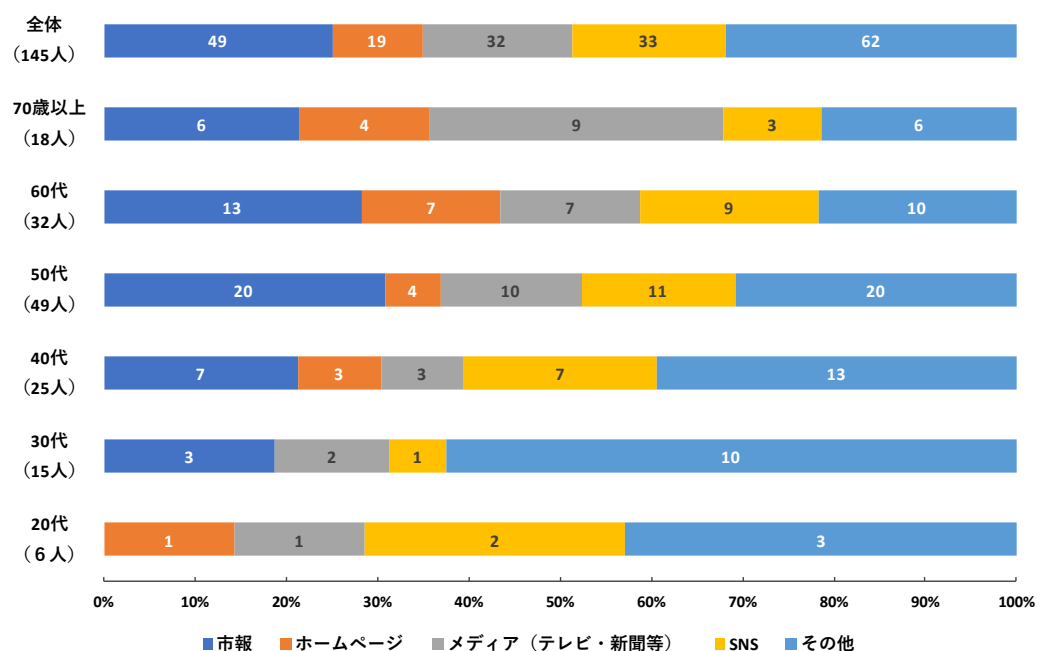
- ・地域だけでなく、色々な人が楽しめる場所として自由に使えると良い。
- ・登録有形文化財なので、市内外から来るかも知れないが、多世代の市民が使えるようにしてほしい。
- ・税金を払って運営するのであれば、市民が優先して利用できるようにすべきだ。
- ・静かに楽しめるという。

- ・市民が集い、心豊かな時間が過ごせる憩いの場になれば、市民にとっても有益だ。
- ・リピート利用ができるよう四季を感じさせることができると良い。
- ・昭和 9 年当初に復元し歴史を感じさせるようにしたい。
- ・音の問題は難しいので、騒音のことは配慮した方が良い。
- ・近隣への視線や騒音への対策は建物の工夫で解決できるのではないかな。
- ・意匠を維持しつつ、安全性をどう維持するかが課題だ。
- ・文化財を活用するということを考えていくことが重要だ。都市観光として核にしたい。
- ・色々な人が使うと庭が荒れることなどが心配だ。予約制にすることも考えられる。
- ・市民が利用運営するには良い面、悪い面がある。市民運営よりも民間事業者に任せたい方が、管理方針が明確になって良い。
- ・民間の力を使いながら、市の財政を減らす方向で運営し、20～30 年後を見通してスタートを切ってほしい。
- ・成蹊大学が経営までコミットしてほしい。学生の活動の場になることも期待できる。
- ・武蔵野市にはボランティア意識の高い人もいるので、保存のためにかかわるしくみができるとう良い。

⑤WEB アンケート(令和 5 年 3 月～11 月)----- (参考資料 9)

市民以外の方からも広く意見聴取するとともに、旧赤星鉄馬邸について知り、関心を持ってもらうため、継続的に WEB アンケートを実施した。

図表 14 旧赤星邸を知ったきっかけ(複数回答可)



※その他

- ・近所に住んでいる ・見学に行った ・知人に聞いた
- ・旧赤星邸の前を通った ・建築本、赤星鉄馬男の本 など

⑥オープンハウス(令和5年6月～7月)----- (参考資料10)

旧赤星邸の保存や利活用において、興味関心のない方も含めて様々な幅広く意見を集めるため、地域の人が集まる場所でパネル展示・説明をしながら、3つの駅勢圏ごとに出張型の意見聴取を実施した。

実施日時：①令和5（2022）年6月4日（日）午後1～4時

②令和5（2022）年6月18日（日）午後1～4時

③令和5（2022）年7月23日（日）午後4～8時

実施場所：①はなこみち（吉祥寺駅南北自由通路）/吉祥寺駅

②イトーヨーカドー武蔵境店東館/武蔵境駅

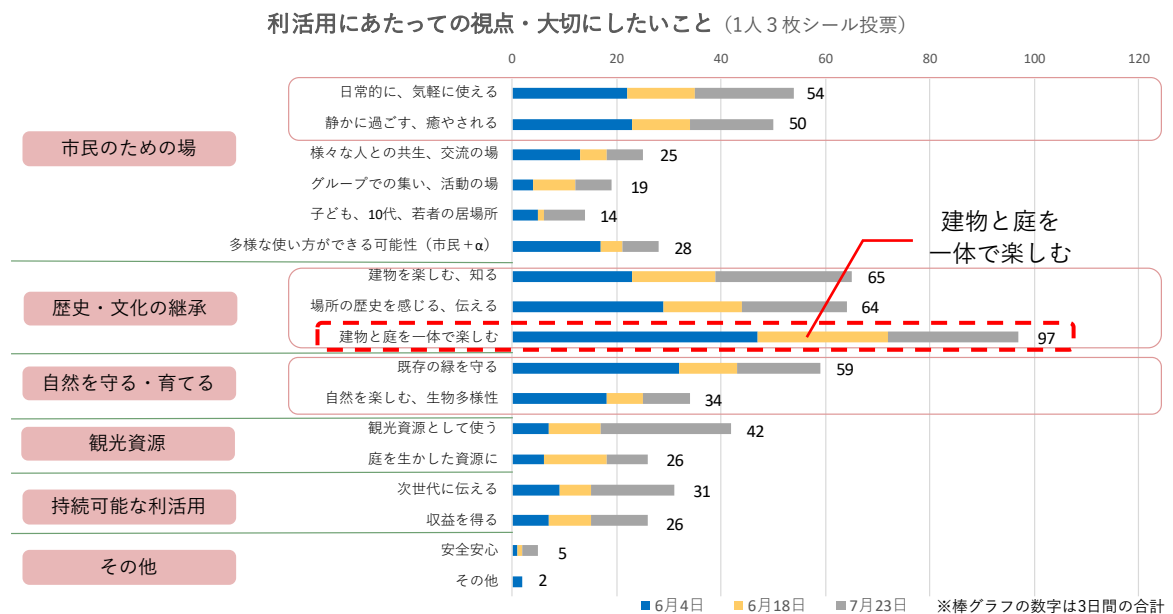
③タワーズマルシェ@むさしの/三鷹駅

来場者数：①約75名

②約50名

③約65名

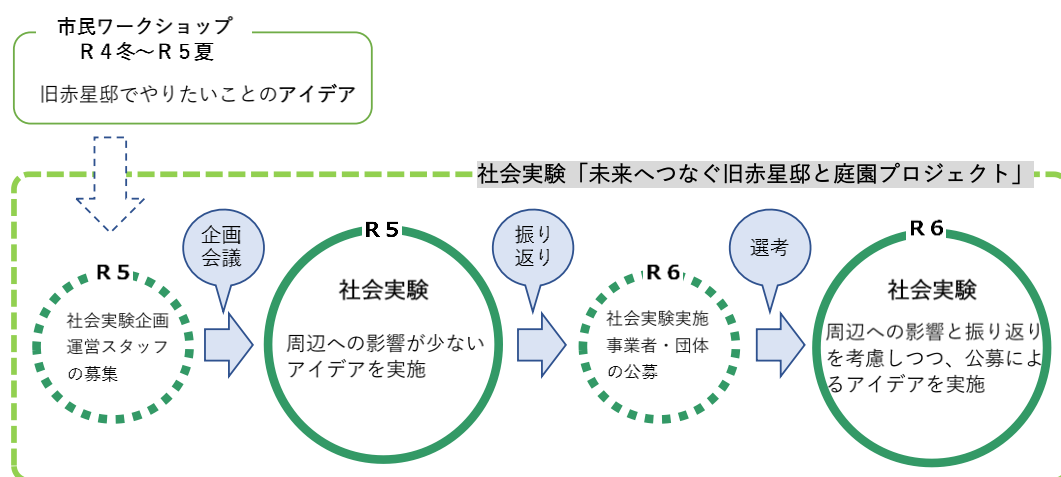
図表15 シール投票結果



⑦社会実験(令和5年8月～令和6年度(予定))----- (参考資料11)

良好な住居環境を害する恐れのない範囲や程度を見定め、利活用の可能性を探るとともに、適切な管理運営方法の検証や近隣住民の理解を得られる施設開設を目指すことを目的として、「未来へつなぐ旧赤星邸と庭園プロジェクト」として社会実験を2か年にわたり実施する。令和5年度は、ワークショップ参加者から出された意見や利活用アイデアを踏まえ、自ら企画し、当日の運営も行う企画会議参加者を公募したうえ、近隣への影響の度合いが少ないと想定される社会実験を令和5(2023)年11月および令和6(2024)年2月に行った。令和6(2024)年度は実施する事業者や団体を公募したうえで、社会実験を2回実施予定

図表 16 社会実験の進め方



⑧樹木診断(保存樹木)(令和5年7月)----- (詳細:図表10)

旧赤星邸内にある保存樹木32本に対して樹木診断を行い、結果は図表17の通りとなった。

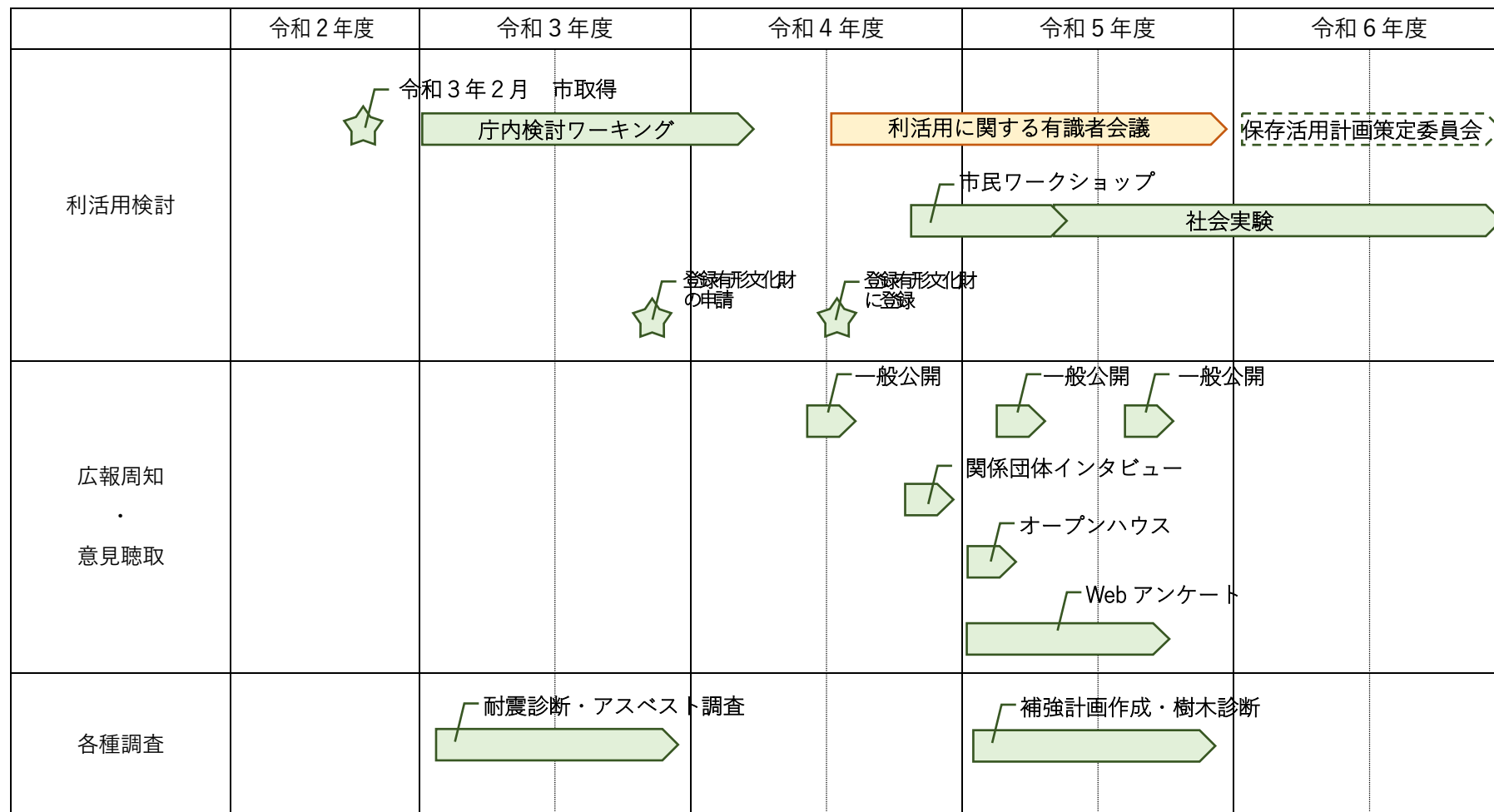
図表 17 樹木診断結果

状態	判定	本数
良 ↑ ↓ 悪	A : 健全か健全に近い	0本
	B1 : 注意すべき被害が見られる	28本
	B2 : 著しい被害が見られる	2本
	C : 不健全	2本

⑨耐震補強計画(令和5年度)----- (参考資料12)

耐震診断調査を踏まえ、今後の不特定多数の利用を想定し、市の内規に沿って、基準の耐震指標の1.25倍($I_s=0.75$)以上確保することが可能な補強計画案を2案作成した。

図表 18 建物取得以降に市が実施した事業・調査と会議との関係性

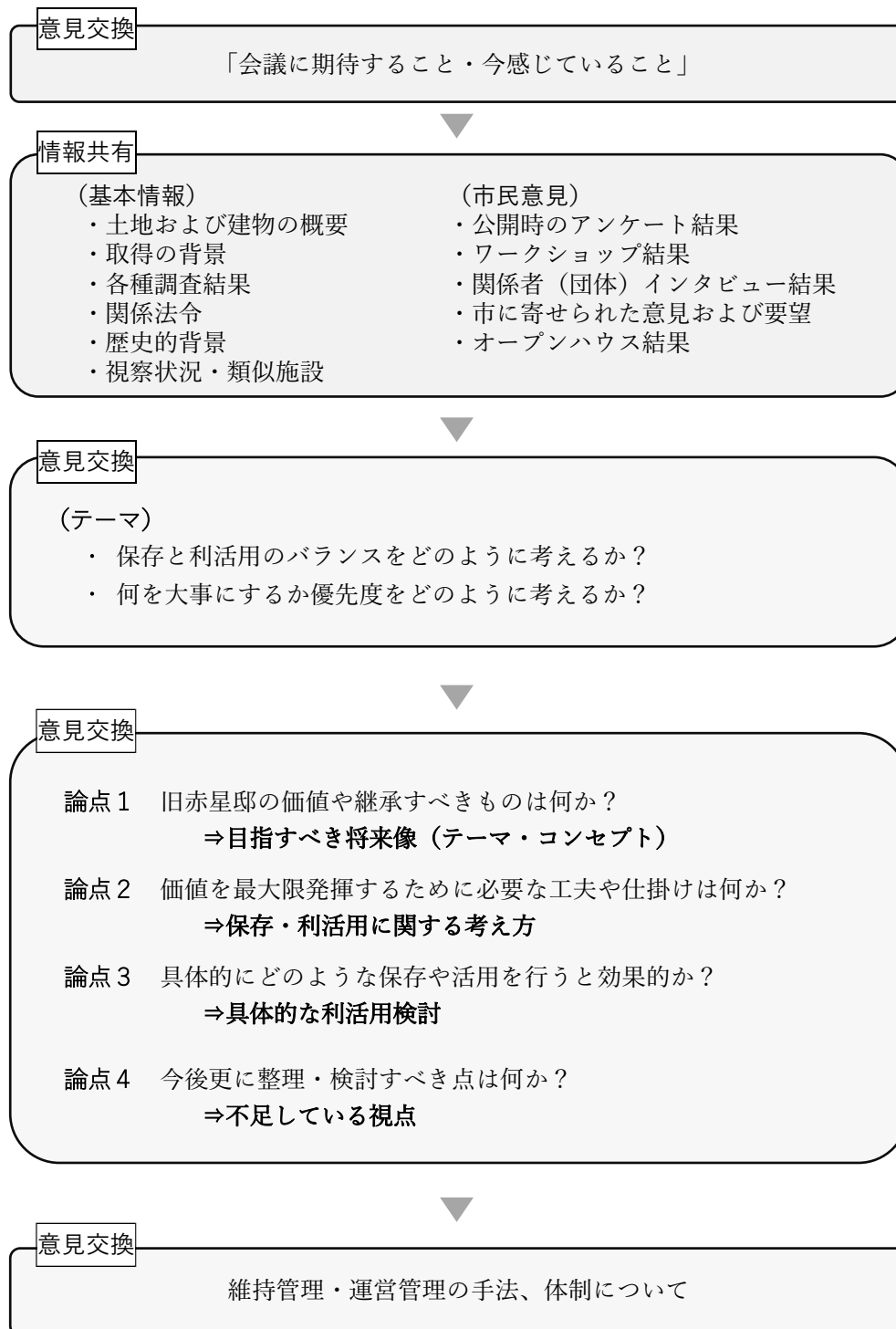


第2章 利活用検討に向けて

1 意見交換の進め方・論点設定

利活用の検討においては図表 19 の流れに沿い、市からの情報を共有しながら意見交換を行った。

図表 19 意見交換の流れ



2 会議に期待すること・今感じていること

利活用検討開始にあたり、まずは意見交換を行った。

○ 価値づけ・ポテンシャル

- ・ これだけの庭の広さとこの規模の住宅がこの状態に残っている場所はなかなかなく、この組合せ自体も非常に価値がある。
- ・ 建物、庭園、外塀を含めての歴史的価値があると考えするため、この一体感にも文化財的には配慮が必要だと思う。
- ・ この建物は庭との関係が大事で、中から見える庭の美しさを感じた。
- ・ 市として建物の有効活用と財政負担の軽減という観点が入るのは当然だが、旧赤星邸の歴史的・文化的価値をいかに損なわないで残していくかという観点も必要ではないかと考える。
- ・ 歴史・文化・地形といったところから紐解いていき、ここにどのような資産価値があるのかをこの会議で共有化しつつ、整理し文脈を作っていきたい。
- ・ 資産価値に裏打ちされた文脈づくりにより、利活用の方向性が見えてくると思う。
- ・ 室内空間はレーモンドの妻が担当されたということで、夫妻でどのように内部空間を作っていたのかについても着目したい。この建物が良好な形で現存しているというのは、修道女会の 50 年にわたる活用が今の良い状態を担保したのではないかと考えることから、文脈づくりに盛り込んでいければと思う。
- ・ 公園は、整備の時代から活用の時代に変わり、土地のポテンシャルを引き出しつつ収益性を高める取り組みが行われている。現地を見ると建物の雰囲気は凄いため、収益性を意識することも考えていく必要があると思う。

○ 保存・復元・改修

- ・ 今後建物の有効活用を図る上で登録有形文化財に手を加えることもあると思うが、最小限にするべきだと思う。
- ・ 登録有形文化財であるため、建物を大事にすることは重要であるが、そのために使い勝手が悪くなると利活用する意味がない。ここに建物がある意義をフルに発揮できるようになればと考える。
- ・ 建物と庭、その佇まいや雰囲気も含め価値あるものとするアントニン・レーモンドの建物だけを保存すべきなのかという議論も必要と考える。

○ 歴史的背景

- ・ この建物ができた当時は五日市街道まで旧赤星邸があり、その向かいに成蹊学園がある。成蹊学園の本館が先に建ち、本館はレンガ造り風の建物でそれと対比する形で意図されたかは分からないが周りに対して目新しさがあったのではないかと思う。
- ・ 1934年当時は木造住宅ばかりの中に、逆に信じられないようなものが突然武蔵野の風景の中に建ち、地域の方々の驚きのようなもの、それをどれぐらい取り戻せるのかというところも利活用で大事なこともかもしれない。
- ・ 建物は住宅から修道院と限られた使われ方をされたためミステリアスな部分もあり、それはこの建物の社会的価値の一部でもあるので、その部分を残しつつ開かれた形にするのは難しい課題である。
- ・ 庭は文化財にはならないが、建物と庭との関係では「サロン」としての役割、多くのお客さんを招いてのパーティーや会の開催などが当たり前に行われていたのではないか、そのような建物の歴史、利用の歴史を想像できるようになると良いと考える。
- ・ 建物を単純に保存するだけでなく、その歴史が俯瞰できるような展示機能のようなものを用意するなど、歴史的価値を検証する仕組みも必要ではないかと思う。

○ 利活用の対象（ターゲット）

- ・ 建物だけではなく緑や外堀などの付帯施設を含めて一体的に利活用の対象にすべきと考える。
- ・ 建築ファンだけでなく、いろいろな価値観をもつ人を集められるような仕掛けができると良いと考える。
- ・ 緑と歴史的な建物の保存はもちろん多くの方にご覧いただき、この施設が市民にとって良かったなというものになればと思う。
- ・ 現地は初めて見たときに良い空間だと感じたため、うまく活用できれば良い拠点になると思う。

○ データ化

- ・ 地域における旧赤星邸の位置づけや歴史的背景についてデータ化の必要性を感じた。
- ・ 樹木の状態について具体の検討が始まる前に樹木医に見てもらうなど必要なのではないかと考える。

○ 樹木管理

- ・ 樹木が道路沿いや民地沿いに多く、オープンスペースとして開放するとなると、建物の管理や緑・空間の管理をどうするかというのは大切な視点である。
- ・ 電線の地中化により東側の通り沿いの背の高い木が活かされれば、東側の通りは他とは違う公園のような通りに変わっていく可能性があるのではないかと思う。
- ・ 道路側からどう建物を見せるか、建物に入ったときにどう庭園を見せるかという部分はかなり頭をひねらなければならないと思う。

3 検討に向けた情報共有

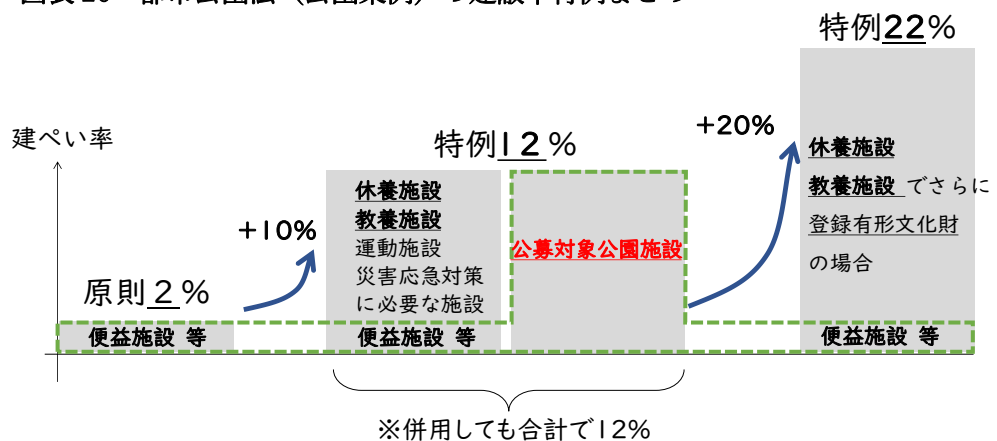
建物の文化財的価値と豊かな自然環境を次の世代へつなぐため、庭と建物との一体的な利活用を目指して敷地全体を都市公園とすることを前提とした。また、本地は都市計画で第一種低層住居専用地域に指定されていることから、建築できる用途が極めて限定的であるなど利活用を検討する上での課題も多いため、関係法令等の整理を行った。

(1) 関係法令における課題など

①都市公園法（公園条例）

- ・ 都市公園法および条例により、公園施設は建蔽率2%までの基準が設けられているが特例がある。
- ・ 建物用途が休養施設・教養施設・運動施設または災害応急対策に必要な施設であれば、建蔽率が12%まで緩和される。
- ・ さらに建物の用途が休養施設または教養施設であり、その建物が登録有形文化財の場合には建蔽率が22%まで緩和される。
- ・ 建蔽率の特例をもとに、建物用途をすべて休養施設または教養施設とした場合、旧赤星邸内の建物は全て残すことも可能である。
- ・ もう一つの特例として公募設置管理制度がある。これは、飲食店・売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を地方公共団体が公募により選定する制度で、事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に建蔽率緩和などの特例措置がインセンティブとして適用される。
- ・ 公募設置管理制度の特例措置としては、設置許可期間が通常10年のところ20年になり、また、建蔽率も2%から12%まで緩和される。ただし、市の条例では現在のところ当該制度活用の定めがないため、本制度を適用する場合には条例改正が必要となる。

図表 20 都市公園法（公園条例）の建蔽率特例まとめ



②都市計画法

- ・ 旧赤星邸は第一種低層住居専用地域内にあり都市計画にて建蔽率は 50%に指定されているが、都市公園法による建蔽率の方が厳しいため、都市公園法の規制を満たせば建蔽率はクリアできることになる。
- ・ 容積率は 100%に指定されているが、敷地に対して十分に余裕がある。

③建築基準法

- ・ 旧赤星邸の敷地は全て第一種低層住居専用地域内にあるため、建てることのできる建物用途が限定的である。
- ・ 第一種低層住居専用地域内で建築可能な用途としては、図書館・博物館・美術館・公民館・集会場・老人ホーム・ 保育所・福祉ホーム・近隣住民のための公園内に設けた公衆便所又は休憩所などである。
- ・ 特例として、特定行政庁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で、建築審査会の同意を得て特定行政庁の許可を得られれば建築可能となることがある。

④文化財保護法

- ・ 通常望見できる範囲の 1/4 を超える現状変更する場合、30 日前までに届け出が必要となる。

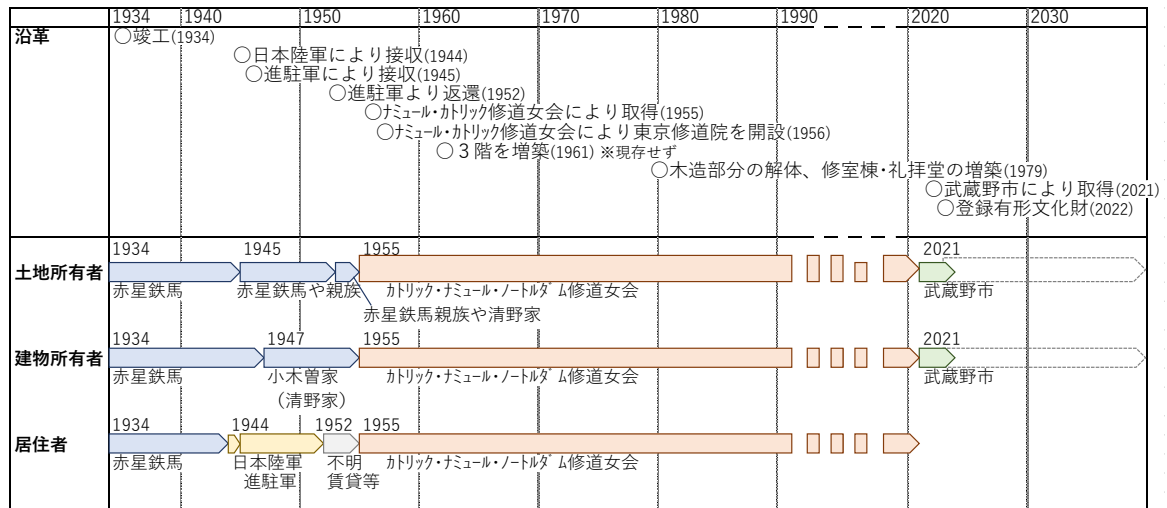
⑤企業版ふるさと納税

- ・ 国が認定した地方公共団体の地方創生事業に対し、本社が市外にある企業が寄付を行った場合に、法人関係税から最大で寄付額の 9 割の税額控除がされる仕組みとなっている。
- ・ 市は普通交付税の不交付団体であり、地方拠点強化税制における地方活力向上地域でもないことから、残念ながら本制度は使えないことがわかった。

(2) 所有者の変遷

所有者の変遷については図表 21 のとおりである。

図表 21 所有者の変遷

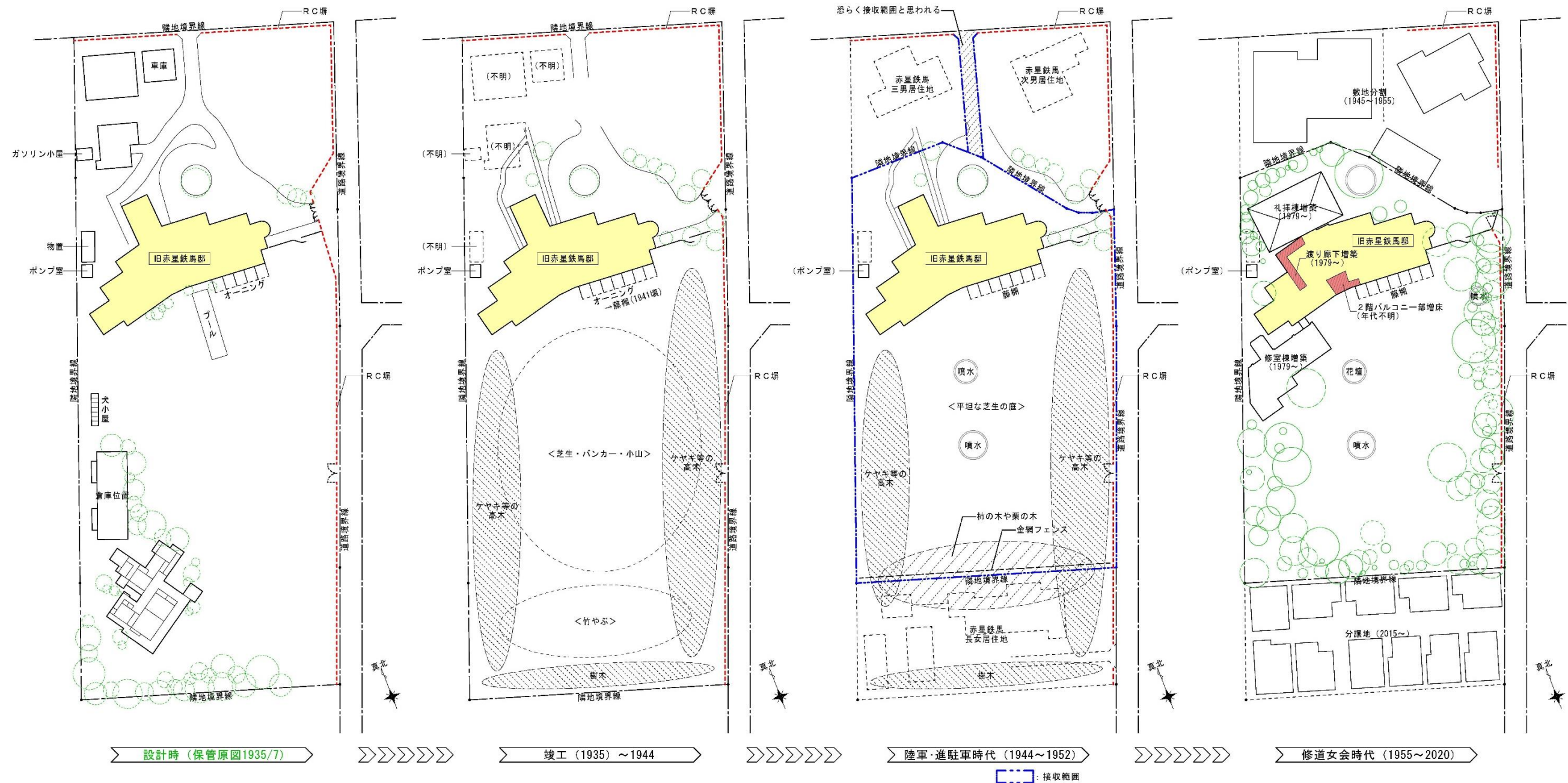


参考) 日本建築学会計画系論文集 第87巻 第793号, 668-679, 2022年3月「文化財として未認知のモダニズム建築にみられる保全継承プロセスに関する一考察」

(3) 土地の変遷 (図表 22 参照)

- ・ 旧赤星邸の土地は、竣工時においては五日市街道に面しており、また現状よりも南側の庭園が広く芝生などが広がっていた。
- ・ 赤星鉄馬は子供達に北側・南側の土地を譲ったことで概ね現状の敷地形状に近いものとなったが、当該土地は接收範囲には含まれてない(五日市街道からの車による進入路を除く)。
- ・ 概ね接收された範囲をカトリック・ナミュール・ノートルダム修道女会が取得しており、現在の土地形状に至っている。

図表 22 土地の変遷



注1）竣工時から陸軍・進駐軍時代については、赤星鉄馬の長女秋子の子（孫）からのヒアリング及び住宅地図を基に作成した

注2）既存樹木の位置は未測量のため参考とする

（４）類似施設

旧赤星邸の利活用検討の際に参考となる類似事例を調査し、下記一覧表にまとめた。

類似事例は、①アントニン・レーモンド設計の建物の利活用事例 ②文化的または歴史的価値を有する建物の利活用事例 とした。

②については都市公園内の施設を活用している事例について優先して調査した。

図表 23 類似事例一覧表

現名称	現用途	所在地	旧名称	旧用途	設計者	竣工		文化財登録等	用途地域	防火指定	公園区分		管理
神奈川県立スポーツセンター	体育施設、展示施設	神奈川県藤沢市	藤澤カントリー倶楽部	クラブハウス	A.レーモンド	昭和7年	1932年	国登録有形文化財(2021)	第2種中高層住居専用地域	準防火地域	—		官
旧イタリア大使館別荘記念公園	公園、展示施設	栃木県日光市	在日イタリア大使館別荘	別荘	A.レーモンド	昭和3年	1928年	国登録有形文化財(2001)	(都市計画区域外)	—	国立公園	自然公園法	官
高崎哲学堂	展示施設	群馬県高崎市	井上房一郎邸	住宅	A.レーモンド	昭和27年	1952年	高崎市景観重要建造物	商業地域	準防火地域	—		官民
ペイネ美術館	美術館	長野県北佐久郡軽井沢町	軽井沢・夏の家(移築)	別荘	A.レーモンド	昭和8年	1933年	—	第1種住居地域	防火指定なし	—		民
自由学園明日館	貸スペース、ウエディング	東京都豊島区	自由学園	校舎	F.L.ライト	大正10年	1921年	重要文化財(1997)	第1種中高層住居専用地域	準防火地域	—		民
レストラン「小笠原伯爵邸」	レストラン、貸スペース	東京都新宿区	小笠原伯爵邸	住宅	曾禰中條事務所	昭和2年	1927年	—	第1種中高層住居専用地域	準防火地域	—		民
旧古河庭園	公園、展示施設	東京都北区	古河邸	住宅	J.コンドル	大正6年	1917年	国指定名勝、東京都指定名勝	第1種中高層住居専用地域	準防火地域	歴史公園	都市公園法	民
ドメイス・ドゥ・ミクニ	レストラン	長野県北佐久郡軽井沢町	飯箸邸(移築)	住宅	坂倉準三	昭和17年	1942年	—	第1種住居地域	防火指定なし	—		民
旧吉田茂邸	公園、展示施設	神奈川県中郡大磯町	吉田茂邸(焼失後に一部再建)	住宅	吉田五十八 他	—	—	国登録有形文化財(2019)	第1種低層住居専用地域	防火指定なし	風致公園	都市公園法	官
横浜赤レンガ倉庫	商業施設、展示施設	神奈川県横浜市	1号倉庫	保税倉庫	妻木頼黄	大正2年	1913年	横浜市認定歴史的建造物	商業地域	準防火地域	—		官民
横浜赤レンガ倉庫	商業施設、展示施設	神奈川県横浜市	2号倉庫	保税倉庫	妻木頼黄	明治44年	1911年	横浜市認定歴史的建造物	商業地域	準防火地域	—		官民
目黒区役所	区役所	東京都目黒区	千代田生命本社ビル	事務所	村野藤吾	昭和41年	1966年	—	第2種住居地域	準防火地域	—		官
フェリーチェガーデン日比谷	ウエディング(公園内)	東京都千代田区	日比谷公園管理事務所	事務所	福田重義	明治43年	1910年	東京都指定有形文化財	第1種住居地域	準防火地域	総合公園	都市公園法	官民
深川東京モダン館	展示施設、貸スペース	東京都江東区	東京市深川食堂	食堂	—	昭和7年	1932年	国登録有形文化財(2008)	商業地域	防火地域	—		官民
古我邸	レストラン、ウエディング	神奈川県鎌倉市	荘清次郎別荘	住宅	桜井小太郎	大正5年	1916年	—	第1種低層住居専用地域	防火指定なし	—		民
東京都庭園美術館	美術館(公園内)	東京都港区	朝香宮邸	住宅、迎賓館	宮内省	昭和8年	1933年	重要文化財(2015)	第1種中高層住居専用地域	準防火地域	(都市公園に準ずるもの)		官
Mr.FARMER 駒沢公園店	レストラン(公園内)	東京都世田谷区	—	—	リックデザイン	平成29年	2017年	—	第1種中高層住居専用地域	準防火地域	運動公園	都市公園法	民
桜丘すみれば自然庭園	公園	東京都世田谷区	植村傳助邸(現存せず)	住宅	—	—	—	—	第1種低層住居専用地域 準住居地域(環八側)	準防火地域 防火地域	都市緑地	都市公園法	官民
俣野別邸庭園	公園、貸集会所、喫茶室	神奈川県横浜市	俣野別邸(焼失後に再建)	住宅	佐藤秀三	昭和14年	1939年	横浜市認定歴史的建造物	(市街化調整区域)	防火指定なし	風致公園	都市公園法	官民
鈴木信太郎記念館	展示施設	東京都豊島区	鈴木家住宅(移築)	住宅	—	昭和3年～20年		豊島区指定有形文化財	準工業地域	準防火地域	—		官

写真5 神奈川県立スポーツセンター



写真6 高崎哲学堂



提供：高崎市美術館

写真7 ペイネ美術館



写真8 レストラン「小笠原伯爵邸」



(5) 視察状況

(4) 類似施設で調査した以下の2施設について視察を行った。

日 程：令和5年1月7日(土)

視 察 者：光田座長・内川副座長・資産活用課職員

視 察 先：俣野別邸庭園、桜丘すみれば自然庭園

視察目的：建物と庭の活用方法、管理・運営の工夫

[俣野別邸庭園]

①敷地面積：約59,000m²

②建物面積：約800m²

③施設背景

- ・俣野別邸は、横浜市の西南端、藤沢市との市境にある。
- ・設計者は、佐藤秀工務店の創業者である佐藤秀三で、ハーフティンバー・スタイル*を一部に取り入れた和洋折衷住宅となっている。
*柱や梁などの骨組みを露出させ、その間に煉瓦や土、石を壁とする西洋木造建築の様式のこと
- ・昭和14年(1939)に建築され、平成16(2004)年には重要文化財に指定されたものの、平成21(2009)年3月に、保存修理工事の最中に火災に遭い、大部分を焼失してしまった。
- ・現在の建物は、新築当時の設計図面などを元に平成28(2016)年に再建し、横浜市認定歴史的建造物に指定されている。
- ・横浜市の俣野別邸庭園の公園施設として、平成29(2017)年より一般公開されている。

④管理・運営体制

整備主体……………横浜市

運営手法……………指定管理者制度

運営・管理者………公益財団法人横浜市緑の協会

⑤建物概要

都市公園法上の位置づけ：歴史館(教養施設)

建物用途：有料の見学施設・貸集会室(有料)・喫茶(軽食)

⑥管理運営における工夫

(イベントの開催)

- ・季節を楽しめるように2か月ごとのイベント実施
- ・市民ボランティアによる除草、コンサート演奏

- ・ 近隣農家による地場野菜の販売（庭）
- ・ ガーデンデザインの専門学校生の実習の場として、作品の展示（維持管理）
- ・ 自然樹形を基本方針とした剪定
- ・ 火災を免れた古材は丁寧に扱っている。

⑦その他

指定管理者より指定管理期間が5年であるため、人材育成という観点からは少し短いとの意見があった。また、庭園の維持管理とは別に、建物の取り扱いにはノウハウが必要であるとのことだった。

写真9 建物内観



写真10 庭園風景



[桜丘すみれば自然庭園]

①敷地面積：約 6,643m²

②建物面積：不明

③施設背景

- ・ 故・植村傳助氏の邸宅と庭園の跡地であり、相続の発生に伴い、平成6（1994）年から世田谷区が公園緑地として庭園跡地の取得を進めた。
- ・ 平成11（1999）年、世田谷区都市整備公社まちづくりセンター（当時）のコーディネーターによる「緑地生物調査」が実施され、平成12（2000）年からの3年間、住民参加による「緑地づくり」のワークショップが行われた。
- ・ 平成15（2003）年から、（財）せたがやトラスト協会（当時）が、世田谷区から管理を委託され、市民団体・世田谷すみればネットとの協働により、一般公開されている。

④管理・運営体制

整備主体…………… 世田谷区

運営手法…………… 業務委託

運営・管理者……… 財団法人世田谷トラストまちづくり
(協働 世田谷すみればネット)

⑤建物概要

都市公園法上の位置づけ：管理施設

建物用途：ネイチャーセンター（管理棟）

⑥管理運営における工夫

- ・毎月第2、第3土曜日にイベントを実施
- ・自然解説員（インタープリター）が常駐し、来園者に季節ごとの見どころや、生きものの魅力を伝える活動をしている。
- ・貴重な環境を守り育てていくため、ボール遊びの禁止、園内での自転車・バイク利用禁止等のルールをボランティアと世田谷区との話し合いによって決めた。

⑦その他

市民団体・世田谷すみればネットは、住民参加による「緑地づくり」のワークショップをきっかけに設立された。

写真 11 管理棟外観



写真 12 庭園風景



4 保存と利活用のバランス、何を大事にするか優先度をどのように考えるか

『保存と利活用のバランスをどのように考えるか?』、『何を大事にするか優先度をどのように考えるか?』をテーマに意見交換を自由に行った。

○ 建物の保存と利活用について

- ・保存寄りの意見と利活用寄りの意見の両方がある、現時点では両方活かせるような形で検討を出発するのが良いと思う。
- ・市民からの意見として使われなくなってダメになっていくというのも好ましくないし、あまりにも変更が加えられてしまうのもといった様に、両方を懸念する意見があった。
- ・建物と庭では利活用の視点が違うと考える。建物は歴史的背景や意味合いを読み取り、理解を広げながら保存しつつ活用することが大切。
- ・利活用の視点としては、レーモンドの建物自体は建物の中を見て回ることだけで成立するようにしておき、時々そこでイベントなどが開かれるような形にし、隣の2つの建物のどちらかで歴史の展示を補うように作りこむ。レーモンドの建築ギャラリーは日本にはなく、赤星家の歴史や修道女会の歴史などを昭和史＝現代史として展示することもあると思う。
- ・地域にお住まいの方々の理解が利活用の適不適を判断する大きなファクターになると考える。住居環境を害するような同時に多くの人々が集まるような使い方は難しいと感じる。庭でのパーティーなどは音が周りに届くため、人々が三々五々集まって帰るような利活用を考えなければいけないと思う。
- ・建物の保存については徹底的に行い安全性も担保することが必要。
- ・建物利用としての展示に関しては、実施にあたり調度との一体化など十分な議論が必要と考える。見学者が建物を散策する時に目障りにならないような工夫も大事なことだと考える。

○ 庭・樹木について

- ・植栽だけを見ると現状のバランスは決して良くない。樹木の状態や配置、植樹等いろいろな課題がある。自然の形での保存あるいは有効活用など様々な意見があるが、そのようなバランスをどう捉えるか検討が必要。
- ・ワークショップでも武蔵野の自然が残っているのが良いという意見があったが、実際には武蔵野の自然とは違い最初に庭園として完成した時と修道女会が使っ

ていた時とでも違う。何が大事なのか、どの時点を活かすのか課題であると考え
る。

- ・あのような大きな木がまちなかにあるというのか珍しい。木が大きいということは、戦禍や災害、開発にさらされなかったという意味で、社会のあり方やまちの作り方を考える上でヒントになると思う。どの段階の木を残すかというのは美的な問題になってしまい結論が出なくなる。都市史的な観点から木の存在を見た方が正しい評価ができるのではないか。

- ・平和な時間が続いたから木が大きく育ったというのは大事な視点だと感じた。

- ・庭は設計図がなく、使っていく中で手を加えていったという経緯だとすると、歴史的意味合いは低いことも想定されるが、少なくとも今ある緑をまず大切にすること。あれだけの大きな緑は都市の快適な温熱環境に貢献することや、都市の防災に大事であり、そういったものに軸足があるのではないかと感じる。

○ 建物と庭の一体的利用について

- ・建物と庭の関係について、一般公開などで共通して建物から見た庭、庭から見た建物に関心を示した方が多かった。接待時に改変された部分が建物の景観に大きく影響しているため、そこをどうするかは大きな議論になるが、建物と庭の一体性は大切にしたい。

- ・庭は歴史的には暮らしの中で意味を持っていたものであり、建築と相まってどの様に使われていたのかを考えてこれからの時代の中で意味を持たせていくことが大事だと考える。その際に、「展示」とすると時が止まるが、レーモンドの建築に対する思いを反映し、庭を含めた生活シーンを見せ、これを生かした活動をすることで「展示」が生きてくると思う。

- ・建物の中と外の連続性というのは、レーモンドが日本に持ちこんだもので、旧赤星邸の1階のリビングも床が低く、庭とのつながりを持たせている。レーモンドの自邸にも屋根付きの外のリビング空間がある。日本では半屋外で食事をするという文化は無かったが、その様な空間はレーモンドが導入した。旧赤星邸には藤棚のテラスがあるが、オリジナルの設計では藤棚ではなく可動式のテントがあり、外のリビングとして設計されていた。この空間を活かして庭でもあり建物の一部である場所でお茶を飲むというのはとても良いプログラムになるし、良い仕掛けになると思う。

- ・赤星家の歴史は大事で大切にしたいが、「歴史館」のような展示にならないような工夫が必要。今の時代は情報発信が重要で、そのコンテンツをどのように活用

するか考えることが大事。

- ・藤棚のテラスなどや庭を見てカフェの要望が多かった様に感じる。カフェをメインにということではないが、お茶を飲める機会を設けるなど市民に活用してもらうことは記憶とか愛着にもつながると考えるため、そういった視点は大事にしたい。
- ・庭は地域のリビングという位置づけで、何を大事にするかという観点では庭については大きな樹木があって中央に心地良い広がりがあるという大きなフレームが大事だ。それを大事にしつつ、庭の中でそれを見るのと建物の中から眺めるのと、それを大切にしながら庭を整えることが良いのではないか。庭につながる開口部ももっと開放されても良いのかもしれない。それがカフェのような近所の方々が集まるコミュニティの場であるという、観光というよりは市民のためのリビングという位置づけを大事にする方向性かなと感じる。

5 目指すべき将来像（テーマ・コンセプト）

テーマやコンセプト設定につなげるため、旧赤星邸の価値や継承すべきものは何か？という論点設定に基づき前述までの意見を下記のとおり整理した。

①『会議に期待すること・今感じていること』

- ・地域における旧赤星邸の位置づけや歴史的背景をデータ化
- ・建物は庭との関係が大事
- ・建物の中から見える庭の美しさ
- ・旧赤星邸の歴史的・文化的価値をいかに損なわずに残すかという観点
- ・建物、庭園、外堀を含めて歴史的価値があり、一体感にも文化財的な配慮が必要
- ・建物と庭、その佇まいや雰囲気も含め価値ある。
- ・修道女会による 50 年にわたる活用が今の良い状態を担保した。
- ・これだけの庭の広さとこの規模の住宅がこの状態で残っている場所はなく、組合せ自体も非常に価値がある。
- ・建物の竣工当時は五日市街道まで旧赤星邸があり、その向かいに成蹊学園がある。

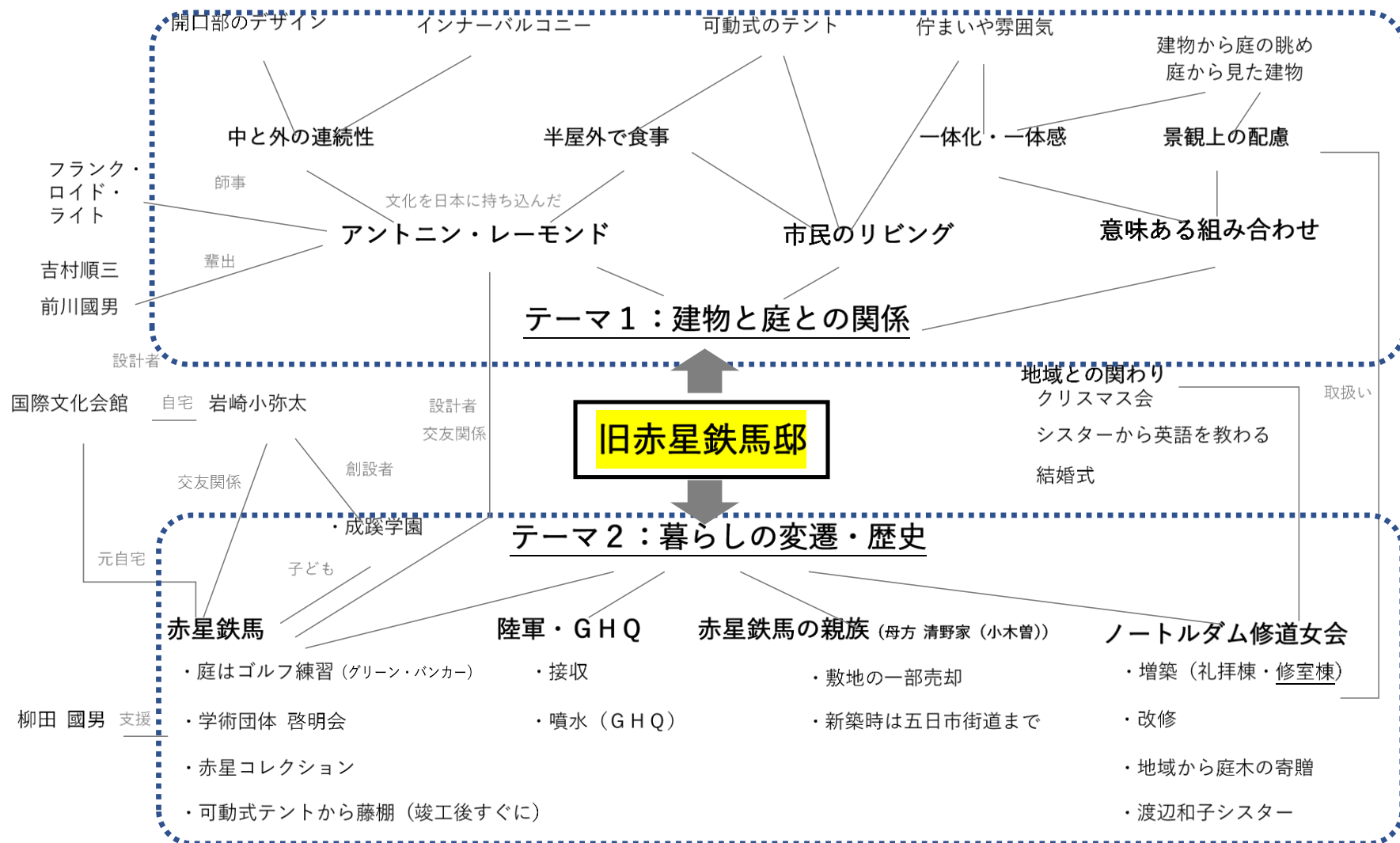
②『保存と利活用のバランス、何を大事にするか優先度をどのように考えるか』

- ・平和な時間が続いたから木が育ったというのは大事な視点
- ・建物は歴史的背景や意味合いを読み取り、理解を広げながら保存しつつ活用することが大切
- ・赤星家の歴史や修道女会の歴史などを昭和史＝現代史として展示
- ・建物から見た庭、庭から見た建物に関心を示した方が多い
- ・建物と庭の一体性は大切にしたい
- ・建物の中と外の連続性というのは、レーモンドが日本に持ちこんだ。
- ・半屋外で食事をするという文化はレーモンドが導入した。
- ・オリジナルの設計では可動式のテントがあり、外のリビングとして設計された。
- ・赤星家の歴史は大事で大切にしたい。
- ・庭につながる開口部ももっと開放されても良い。
- ・観光というよりは市民のためのリビングという位置づけを大事にする。

6 キーワードの抽出とテーマ設定

上記5の意見の中からキーワードを抽出し、そのキーワードを要素にまとめ、さらに要素を合わせてテーマにつながる大きな要素を設定することで、図表 24 のとおりテーマ設定を行った。

図表 24 キーワードとテーマ設定



7 コンセプトの設定

前述6により設定した2つのテーマごとに、コンセプト設定を行い、これに係る意見交換を行った。

- ・今の価値観を当時の建物に押し付けるのではなく、当時の建築の価値観や社会を見せていくということだと思う。
- ・建物と庭との関係性は大事で、窓のデザインはそれを裏付ける技術だと思う。
- ・建築と庭との関係については、その暮らし方だけではなく裏付ける技術としてこういうものは大事にしたい。
- ・建築も庭もそこにもものがあるということを通じて当時の人たちと会話をしていくことが、この保存と利活用のプログラムになっていくと面白い。
- ・将来像については、昔の人と話をするというような言い方もできるのではないか。

【コンセプト1 (テーマ1 建物と庭との関係)】

○アントニン・レーモンド建築の特徴である建物の中と外の連続性を活かした利活用を行う

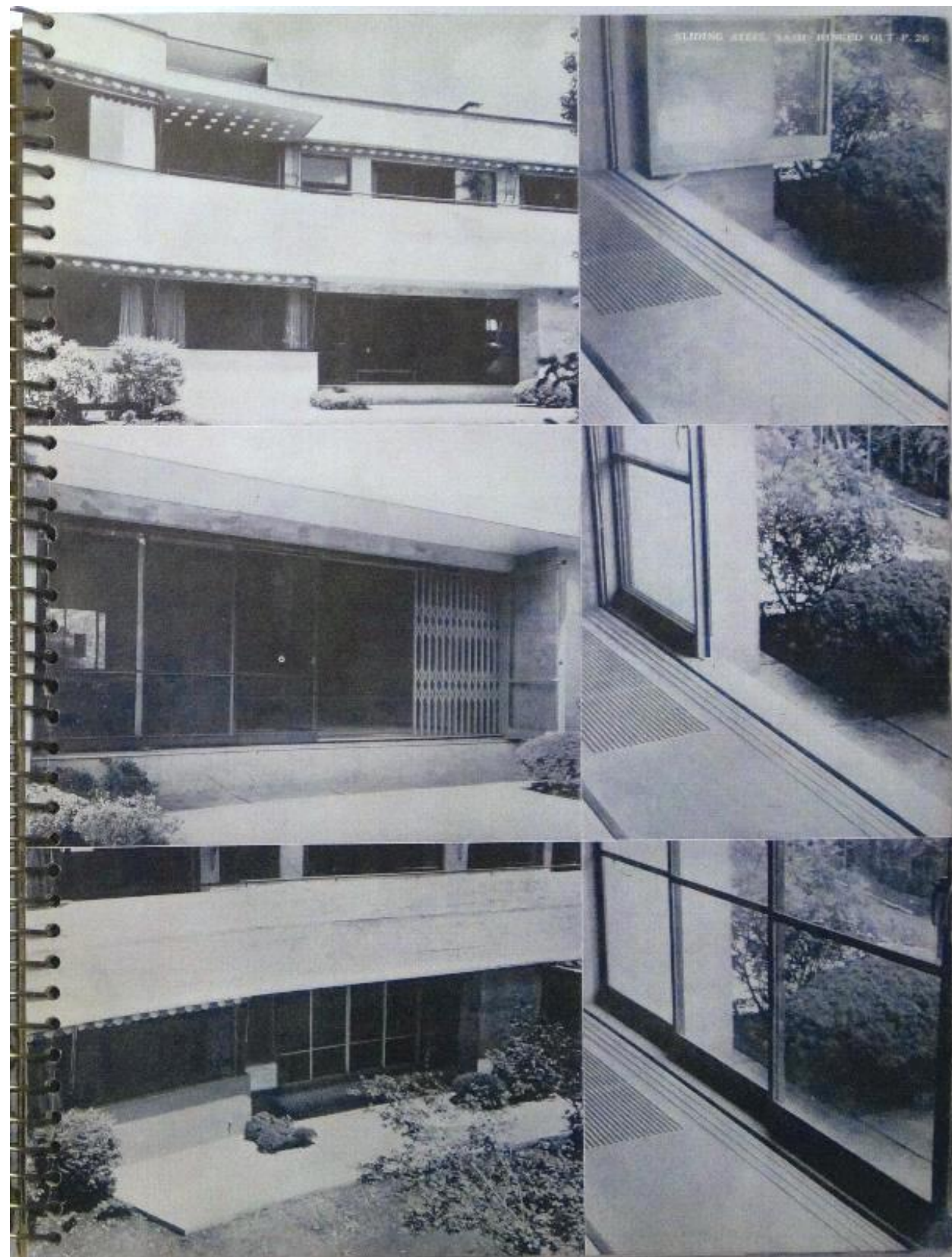
【コンセプト2 (テーマ2 暮らしの変遷・歴史)】

○歴史や文化的価値を次世代につなげていく

○ここでの暮らしの変遷を知る

○『建築も庭もここにある』という事実を通じて当時の人たちと会話をしていく

〔参考〕 竣工時の開口部と現状との比較



「アントニン・レーモンド建築詳細図譜」より 所蔵：レーモンド設計事務所



インナーバルコニーを室内化

バルコニーを室内化



アルミサッシに改修



オーニングを藤棚に改修

8 保存・復元、利活用に関する考え方

『価値を最大限発揮するために必要な工夫や仕掛けは何か?』を論点に、これまでの発言を要素ごとに分類したうえで、保存・復元、利活用に関する考え方について整理した。

○ 旧赤星邸

- ・ 本体（旧赤星邸部分）はオリジナルを大事にする。
- ・ 旧赤星邸の歴史的な文化価値をいかに損なわずに残していくか。
- ・ 建物の保存については徹底的に行い安全性も担保する。
- ・ レーモンドの設計図書をオリジナルと捉えて、その時点に復元するということは賛成だ。
- ・ 建物はできるだけオリジナルに戻す。
- ・ 有効活用を図る上で手を加えることもあるが、最小限度にするべき。
- ・ 建物の中と外の連続性は、レーモンドが日本に持ち込んだもので、大切にすべき。
- ・ 開口部は、建物と庭との関係性を語る上で最も大事だ。
- ・ 断熱性能など今の価値観を押し付けるのではなく、当時の社会における建築の価値観を見せていくということだ。
- ・ 窓の形が変わると建物と庭の関係性や価値は下がる。

○ 修道女会による増築部分

- ・ 不便なところは増築部分などをうまく利用して現代の暮らしに合わせていく。
- ・ 増築部分は大胆に改修して活用の幅を広げる。
- ・ 景観上の配慮として、旧修室棟を減築する。
- ・ 庭に面した修室棟が眺望を損ねているので、旧修室棟は撤去する。

○ 使い方と対象（ターゲット）

- ・ いろいろな価値観をもつ人を集められるような仕掛けがあると良い。
- ・ 子どもが日常的に使え、ここの魅力が伝わると良い。
- ・ 特定のものを求めておらず、むしろあの環境そのものを味わいたい、あの場所に身を置いて時間を過ごしたい、ということが重要になってきている。
- ・ 地域の方々の納得を得ることは、利活用の敵不適を決める大きなファクターになる。
- ・ 住居環境を害するような、多くの人々が集まる使い方は難しい。
- ・ 建物を大事にすることは重要であるが、そのために使い勝手が悪くなると利活用する意味がない。
- ・ あまり使いすぎると補修等が必要になり、使い方のどこにラインを引くかだ。

○ 調査・展示

- ・地域における旧赤星邸の位置づけや歴史的背景をデータ化する。
- ・歴史の中で、所有者がどう活用をしたのかという振り返りが大切だ。
- ・歴史等の展示をすることは大事だ。
- ・「歴史館」のような展示にはならないような工夫が必要だ。
- ・展示を含め、それを活かしていく活動によって活用していく仕組みがあると良い。

○ 庭・樹木

- ・都市史的な観点から木の存在を見たほうが正しく評価できる。
- ・オープンスペースは、都市の快適な温熱環境に貢献し、都市の防災的に大事だ。
- ・庭は設計者がいたのはなく、暮らしの中で作られてきた。
- ・修道女会が地域から樹木の寄贈を受けて植えてきた。
- ・植栽のバランスは決して良くない。樹木の状態や配置、樹種等の課題もある。
- ・大きな樹木があって中央に心地良い広がりがあるという大きなフレームが重要
- ・庭の中で見るのと建物の中から見るのと、それぞれを大切にしながら庭を整える。
- ・伐採の必要なものは伐採し新しいものに替える。あるいは密度が高すぎるので間引くのが良い。

【保存・復元、利活用に関する考え方】

- ①旧赤星邸のオリジナル部分は原則として保存する。
- ②アントニン・レーモンドの設計意図である建物と庭、部屋同士のつながりを重視して竣工時の開口部や間取りなどの復元を目指す。
- ③旧赤星邸に耐震改修等する場合もオリジナルを損なわないよう最小限とする。
- ④増築部分は活用の想定や庭と中からの景観を配慮し解体や減築も含めた検討を行ったうえで改修等を行う。
- ⑤多くの世代に魅力を伝える仕組みとして、住環境や歴史的な文化財に配慮しながら日常的に使える工夫をする。
- ⑥歴史等の展示は詳細な調査を行ったうえで活動につながる生きた展示となるよう見え方も含めて検討する。
- ⑦樹木診断の結果を踏まえつつ中央の広がりと周りに大きな樹木があるというフレームを重視して庭園整備を行う。

9 保存・復元、利活用のための整備の考え方

保存・復元、利活用に関する考え方を踏まえ、図表 25～図表 28 をもとに整備の考え方について検討を行った。

(1)旧赤星邸

建物東側＊図表 25 建物ゾーニング図：緑色部分

- ・ 1 階リビングダイニング南側の開口部を優先的にオリジナルに戻し、利活用としては展示やイベント等で使うということに限定していくという方向性は良い。
- ・ 若い人にとっても記憶に残るようなイベントとしての活用方法はワークショップの意見でも出ていたので、ここがそのように使えるのではないかと思う。
- ・ 当時の体験ができるというのは、他の施設と違うところで付加価値のある部分だと思う。

庭に面する建物西側＊図表 25 建物ゾーニング図：ピンク色部分

- ・ 2 階のインナーバルコニーについては竣工当時の状態に復元したほうが良い。

そのほか建物西側＊図表 25 建物ゾーニング図：紫色部分

- ・ （耐震補強における）キッチン両サイドの窓については、計画案では窓が 3 分の 2 は残るが、補強する壁もなければ良い。難しいのは理解しているが、なんとかクリアできる方向も考えていけると良いと思う。
- ・ キッチン部分は活用方法によるが、竣工時のオリジナリティを大事にしながら改修して活用する方向性で良いのではないか。
- ・ キッチン部分は活用主体というよりも、オリジナルを意識し活用する中間的な使い方もあるのではないか。
- ・ キッチン部分は見せる場所としてオリジナルに戻す空間になるのではないか。
- ・ 中庭にエレベーターを設置することは、目立たない場所なのでちょうど良いと思う。

(2)修道女会による増築部

- ・ 本体はオリジナルを大事にし、他のところは使えるようにしていくというのは、一つの方向性としてあると思う。
- ・ 旧赤星邸の部分はオリジナルを残して現代風な便利な感じにはしないけれども、昭和 50 年代ぐらいに作られた部分は大胆に改修して活用できるようにするのも良いのではと思う。

旧礼拝棟 *図表 25 建物ゾーニング図：黄色部分

- ・竣工当時の女中部屋は復元しない。修道女会時代に北側に増築された旧礼拝棟を活用するためには、ある程度の改修が必要になるだろう。
- ・ノートルダム修道女会との関係性から残すべきだ。今後活用の方として必要不可欠なスペースだと思う。

旧修室棟 *図表 25 建物ゾーニング図：水色部分

- ・ゾーニング検討図のとおり、眺望を阻害しないという視点や庭での活動とのつながりを考えた時に旧修室棟は解体しても良いと思う。
- ・旧修室棟をリノベーションして対応するというのはなかなか難しく、新築することでこの建物の使い方をアップデートするために必要なものを整備する方が説得力があるのではないか。

(3)下足利用可能な休憩棟 *図表 26 休憩棟配置（案）

- ・休憩棟については、公園として整備していくのであれば下足のまま休めるような場所があった方が使い勝手は良いと思う。ただし、デザインは相当考えた方が良い。
- ・木造平屋などの軽いもの、この環境に負荷をかけるものではなく庭の東屋の延長のようなものであればあまり全体の輪を乱すこともないので、そういったものを新築するという考えは良いと思う。
- ・邸宅から GHQ や修道女会へと大きな目的や用途が変わる時に何か建物の設えに付加されるという形で変わってきたということを踏まえると、今回の文化財と都市公園にするといったことに対してもそれに見合った必要な施設が新しくできて良いのではないかと思う。
- ・下足で休める所があった方が良いと思うのと、配置が一番南側に寄せたところでも良いのではないか。そこから林越しに、あるいは芝生越しに、旧赤星邸が見えるというのは悪くないと思う。もし南側に入口を作る場合には、エントランスゲートみたいな役割をするというやり方もある。
- ・休憩棟という建物に限定する必要があるのか。
- ・休憩棟というのは、あまり必要性を感じないが、入口を南の方に設置をするということであれば、受付の機能として必要最小限のものを南の端に置くという方が良いと思う。

(4)動線計画 *図表 27 動線計画

アプローチ

- ・ 北側から入っていくというのが本来の動線である一方で、バリアフリーを考えて南側からアプローチをすると圧倒的に見せ方が変わる。南側からのアプローチになると、入ってすぐに綺麗な庭が見えるということになる。この建物の見せ方自体が変わる可能性がある場合にはメインの入り口の位置についても、南側からのアプローチを考えるなどの検討も必要になる。
- ・ アプローチの仕方が変わることによって意味が変わるとするのは、古いものや既存のものを違う形に利用するときの一番効果的なやり方なので、北側からあえて入らなくても良いと思う。
- ・ 建物に入っていくアプローチも1つの物語として想定されていた可能性があり、いきなり庭が見えるのではなく、あえて見せていないということならば、北側から入っていく方が良いのではないか。
- ・ 公園になるので見せ方を変えても良いという考え方と、オリジナルの見せ方とがあり悩ましい。

駐車場

- ・ 玄関前である案(2)に身体障害者対応の駐車スペースがあった方が、案(1)よりも庭を削らなくて済むのではないかと思う。
- ・ 建物の近くに身障者用駐車場を設けるために支障となる部分については工夫するのではどうか。
- ・ 駐車場を案(1)に作ると、それをきっかけにしてバリアフリールートを作るなど、庭の再整備のきっかけ作りにも非常に有効なのではないかと思う。
- ・ 道を挟んだ隣接地にコインパーキングがあり、契約で借り上げて利用させてもらう発想もあるのではないかと思う。

バリアフリールート・散策路

- ・ 身体障害者用の出入りに関しては建物の近くに駐車場を設置するのがベターだと思う。
- ・ メインルートとバリアフリールートとは切り離して考えた方が良いかと思う。
- ・ バリアフリーの人とを特別扱いにしないというのが、大事なところだと思います。
- ・ 散策路とバリアフリールートがもう少し整理されても良い。駐車場の位置にもよるが園路が交錯しすぎているため、バリアフリールートが大回りにならないような滑らかさ等、今後検討が必要。

(5)庭・樹木・塀等工作物 *図表 25 建物ゾーニング図

樹木

- ・ 保存樹木などは大事にする前提で、中低木の方は整理しても良い樹木はあるだろうという気はする。ただし、道路から見た時に伐採感があるような抜き方はしないで全体的な緑の塊は大事にしつつ、建物の中から見た時の囲まれた感じは大事だと思うので、そのような配慮は必要となる。
- ・ このようなポケット的なスペースがあって、そこで時間を過ごせるという状態を確保するというのが第一義であり、そこから先はある種、整備する側の意図に準じて良いのではないかという風に思う。
- ・ 今は少し濃すぎるというか、密度が高すぎるような感じがするので、もう少し風通しの良い感じにした方が爽やかなのではないかという風に思う。
- ・ 擁壁に近いところは密度が非常に高くなっており、少し伐採・伐根してより良い整備をしていくという観点が必要なのではと思う。

藤棚

- ・ オーニングと藤棚については、どういう思いでいつ藤棚ができたかを把握した上で、どうするかという判断でも良いのではと思う。
- ・ 藤棚については、棚が古いのでそれをどうにかしないと藤は結構難しいと思う。
- ・ この藤棚がいつどのような思いで作られたかを把握した上で、どうするか考えた時に、コストとの関係が出てくるだろう。それであれば別のところに新しく藤棚を作り、それが育った段階で切り替えるというのもある。藤の花がきれいに咲いているのに突然なくなってしまうのはショックだし、それを含めて緩やかに継承していくという仕掛けをオープン後に検討していくプロセスがあれば良いのではないか。
- ・ リビングダイニングを復元する利活用は外のテラス部分をどうするかであり、オリジナルであるオーニングの復元は良いが、藤棚も捨てがたいものがある。
- ・ オーニングがオリジナルなので、文化も含めて考えると庭側から見たときのファサードが白いところに窓のラインが横に入っていて、それが一つの大事なデザインだとすると、藤棚ではないほうが良いと思う。
- ・ 藤棚は現在南を向いているので生育が良いが、移植すると樹勢に影響が出てくるのではないかというのは心配するところであり、より良い場所というものを設定する必要があるのではと思う。
- ・ あそこまで見事な藤棚を元のオーニングに戻すということに関して、それほど積極的な意味合いはないと思う。当時はオーニングであったということを写真等で展示しつつ、その後の経緯で藤棚になり、それがここまで育ったという位置付けの方が自然な感じがする。

- ・ この状況を一度見てもらって移植が可能かどうか判断をしてもらう。その上で移植が無理で新規でということがあったとしても、いきなりなくなってしまうのではなく、新しく植えてそれがあ程度育ってからオーニングに変えていく方が良いと思う。
- ・ レーモンド自邸にも真ん中に屋根だけがかかったダイニングのテラスがあり、ここに藤が絡まっていた気がしている。レーモンドの設計方法に藤棚というのもオーニングと同じぐらいに位置づいていたということは言えなくはないと思う。
- ・ 記憶を継承する担保として、藤棚の藤の実生から育てて苗木にことや、継ぎ木などによる継承方法もあると思う。いずれにしても何らかの形で残していった方が良いのではと思う。
- ・ 今は建物側に棚があり幹はテラスの庭側にあるので、そこから庭側に棚を移してあげると伸びていく可能性もある。

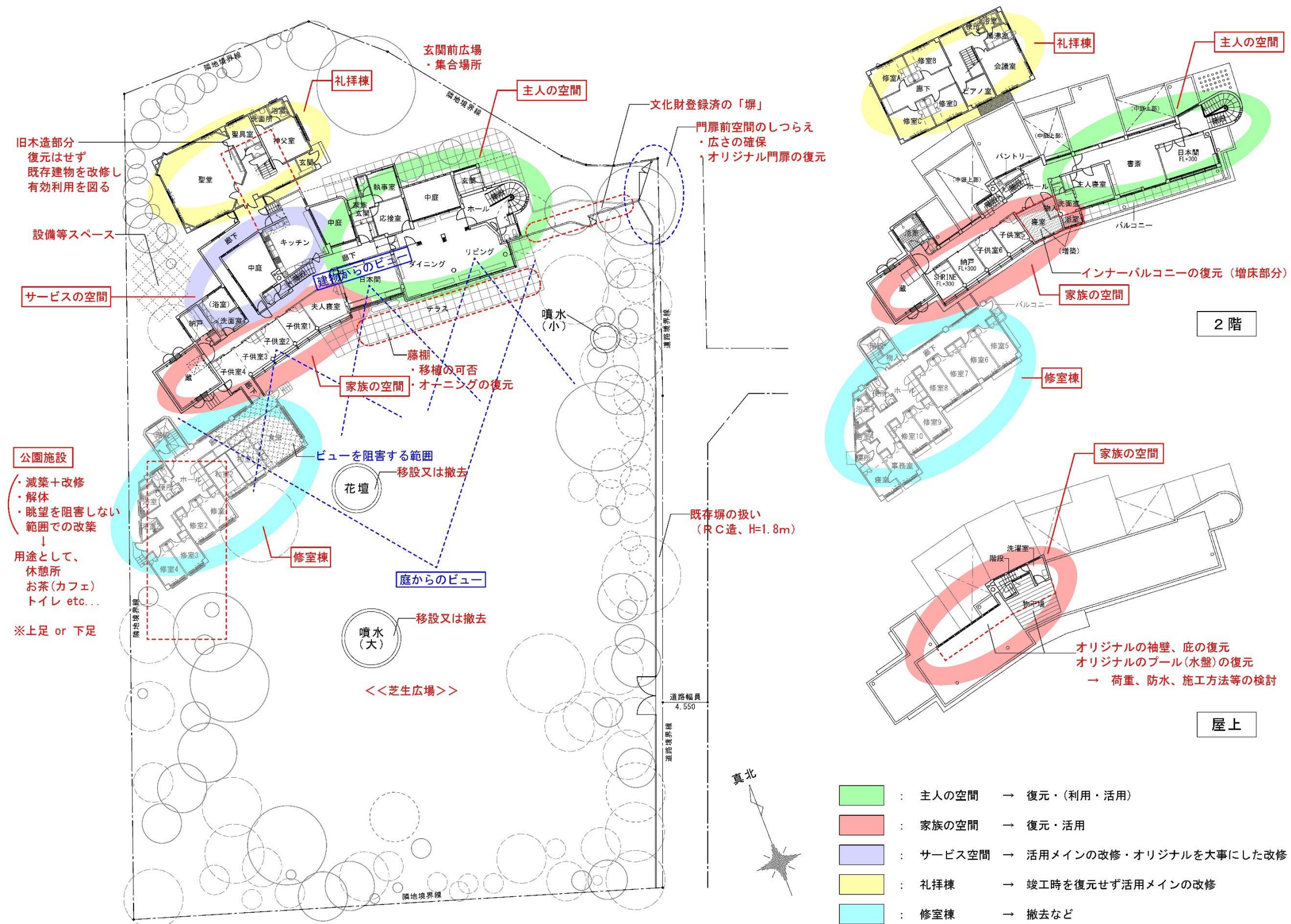
既存塀

- ・ 塀はできるだけ透けているようなものにした方が良くと思う。今までは限られた人しか入れなかった特定の団体の所有物であったものが、塀の向こうが見えるものになれば、これは開放されていくのだという非常にはっきりとしたメッセージになり、その効果は安全面についても良いと思う。
- ・ 竣工時の門扉が曲線を重ねたようなきれいなデザインだったが、そういうものを再現していくのも良いのではないか。
- ・ 少なくとも北側のエントランス辺りについては、庭の囲まれた感じを出すために塀はあったほうが良く、レベル差や庭の高木との関係からいうと、あまり手を入れられないと思う。
- ・ 塀については貴重な文化遺産という考えでとても重要な遺構という認識であり、壊してしまうのは少し抵抗があるというのが正直なところ。
- ・ 近隣の方が通る際に、良い空間があることを知ってもらうために例えばスリットを入れるなど、いろいろなバリエーションがあると思う。
- ・ 塀を痛めないで見せるということを考えると、セットバックした部分を 30 センチ程度上げて、大人目線でちょうど目の高さで中が見えるように歩道的にするのも、一つのアイデアとしてある。

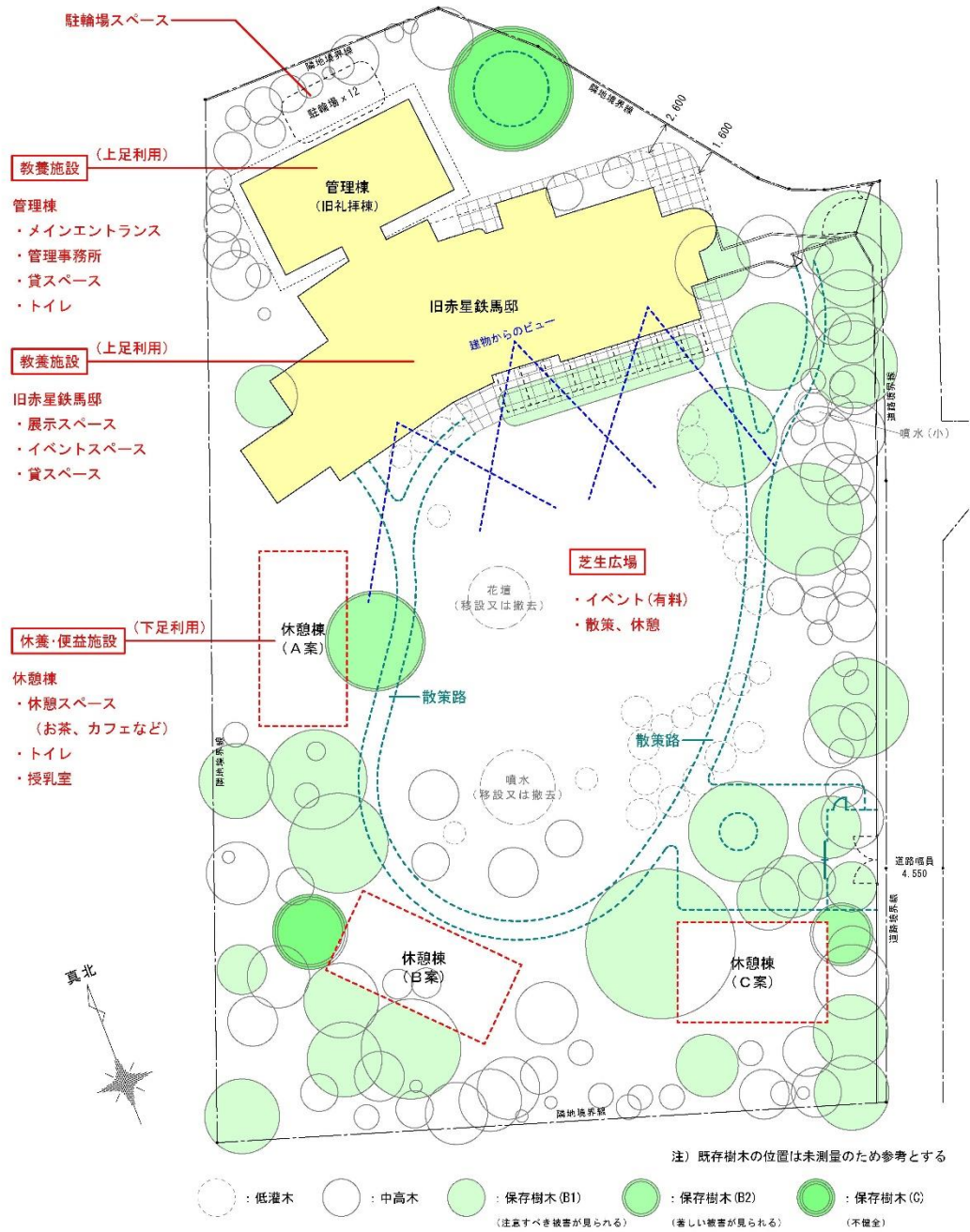
噴水・花壇

- ・ 広がりがあって周りに樹木があるということが一番心地良い空間だとすると、噴水・花壇については撤去して良いと思う。

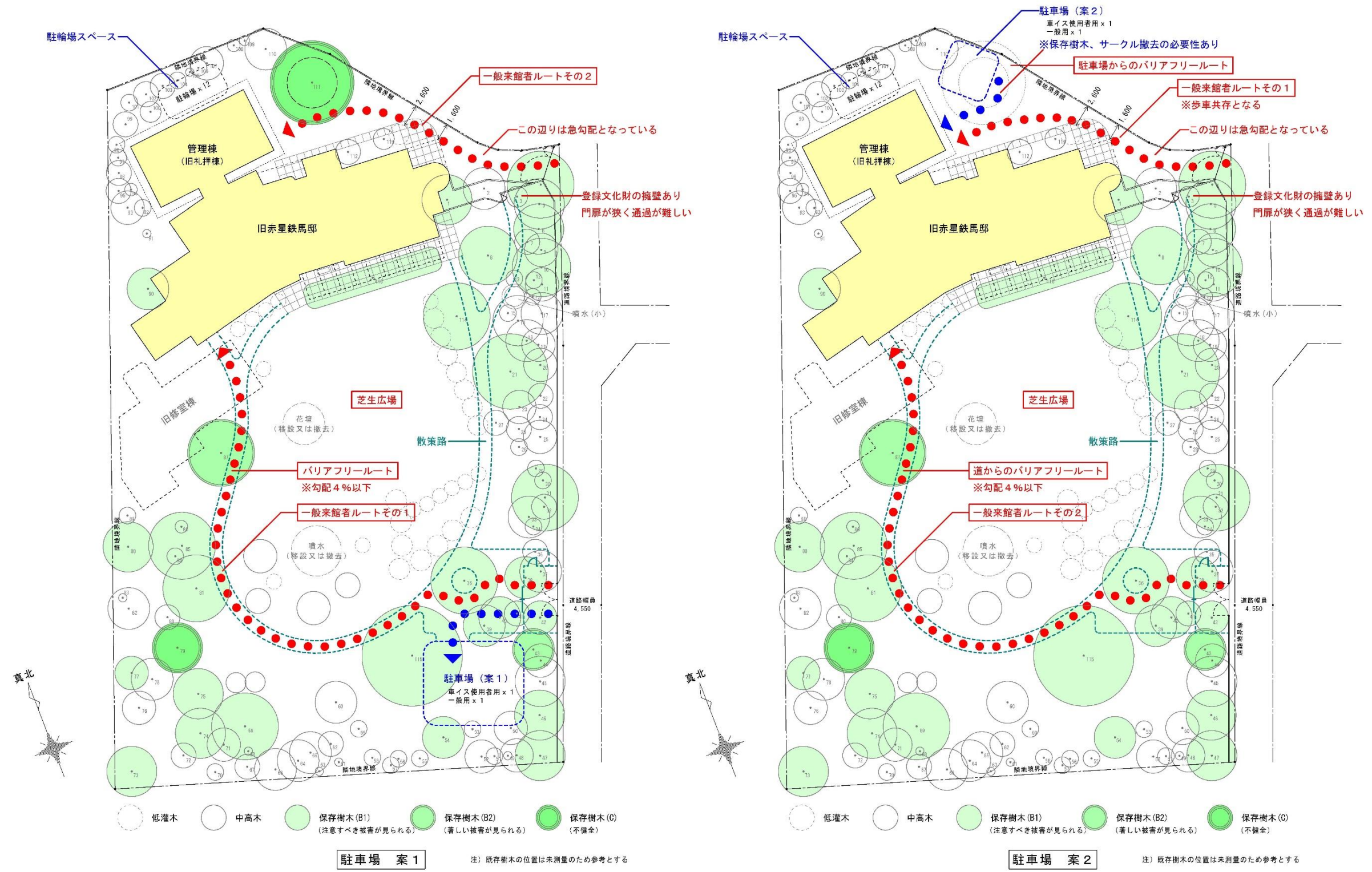
図表 25 建物ゾーニング図



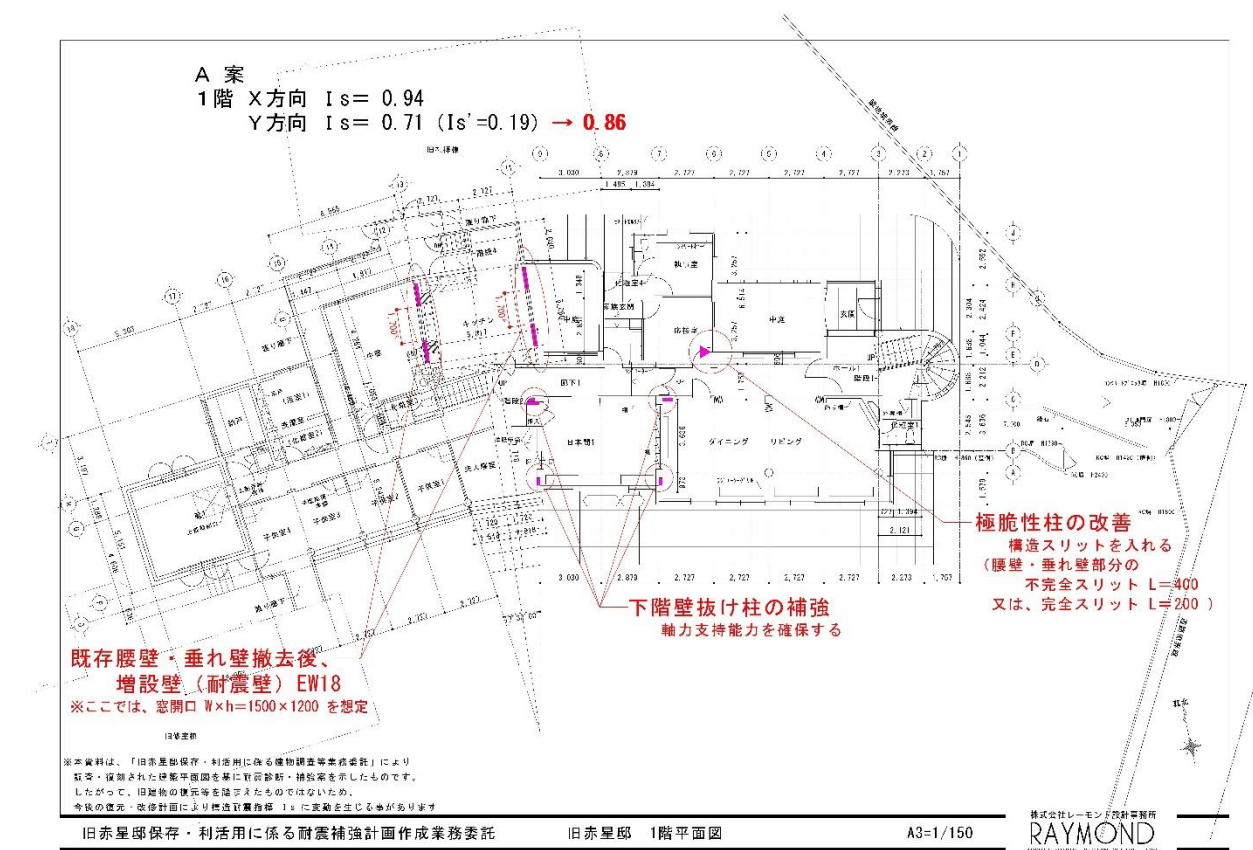
図表 26 休憩棟配置 (案)



図表 27 動線計画

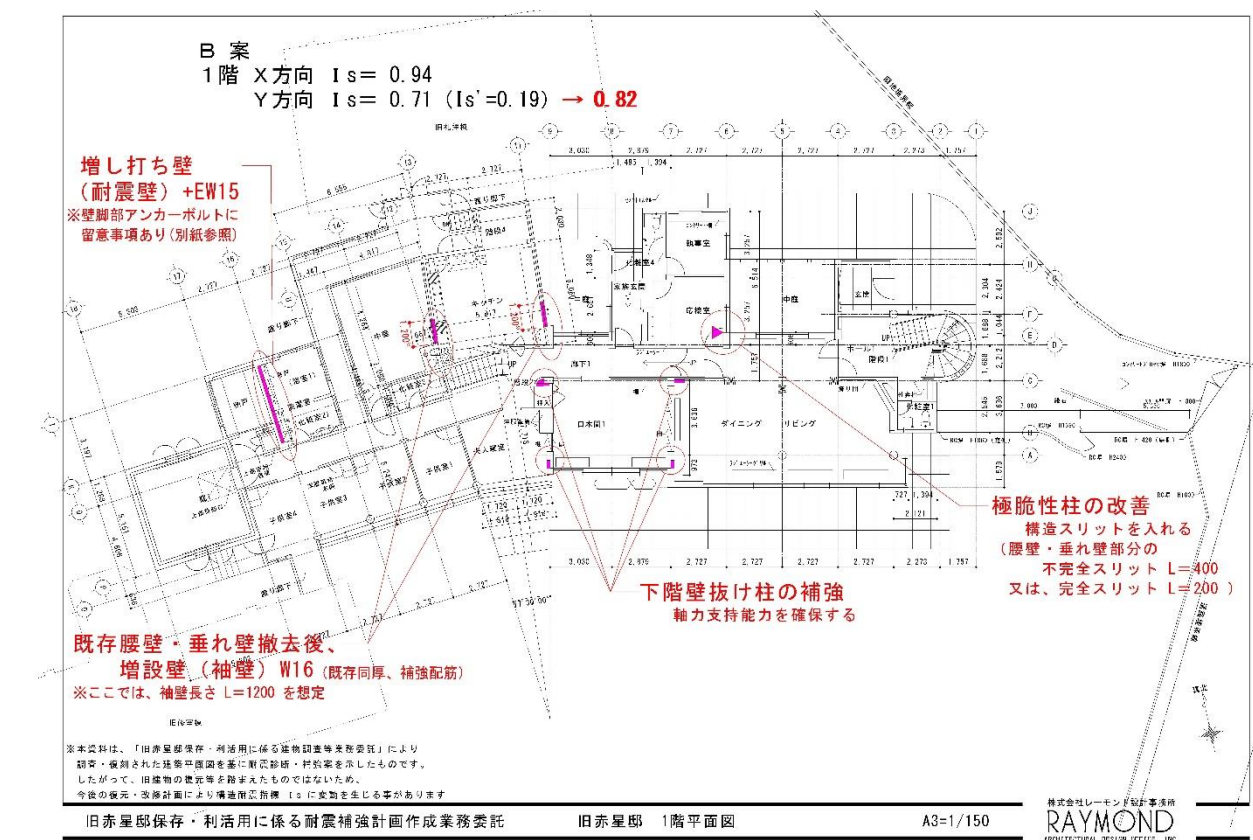


図表 28 耐震補強計画（案）



[参考]補強計画詳細

- ・法令で定める基準の I_s 値 0.6 ではなく、補強により本市が基準としている 1.25 倍の I_s 値 0.75 を確保することが可能か検討を行った。また、補強計画はオリジナルに残っている造作家具や設え等に影響を及ぼすものではなく、保存改修が想定される南側はなるべく目立たないようにする方針とした。
- ・ I_s 値 0.75 を確保できる A 案と B 案を作成した。2 案とも 2 階での耐震補強は必要なく、また、1 階中央部の日本間の四周にある柱の補強と、応接室の窓脇 1 ヶ所に構造スリットを設ける計画は共有している。
- ・A 案と B 案の違いは厨房での部分であり、A 案では、厨房両側の壁 4 ヶ所を撤去し新たな壁を作る補強計画としており、B 案は厨房両側の壁 2 ヶ所を撤去し新たな壁を作ることと併せて浴室（現在は洗濯室）の既存の壁を増し打ちする計画としている。



10 具体的な利活用に向けた方向性・考え方について

具体的な利活用に向けた方向性や考え方を整理するため、『具体的にどのような保存や活用を行うと効果的か?』という論点で「7 コンセプトの設定」に沿って意見交換した。下記の通り主な意見を「8 保存・復元、利活用に関する考え方」に分類のうえ整理した。

- 1 旧赤星邸のオリジナル部分は原則として保存する。
 - ・ ワークショップの中では、日常利用とハレの日のような提案がある中で、例えば結婚式のようなイベントやコンサートのような、若い人にとってもずっと記憶に残るようなイベントというご意見もあったので、ここがそのように使えると記憶に残るのかなと思う
 - ・ 建物については、見せる部分と使う部分としっかり分けていくのが良いのではないかと思う。
- 2 アントニン・レーモンドの設計意図である建物と庭、部屋同士のつながりを重視して竣工時の開口部や間取りなどの復元を目指す。
 - ・ この庭でもあり建物の一部でもある場所でお茶を飲むというのは、すごく良いプログラムになるし、良い仕掛けになると思う。
 - ・ カフェの要望も多く、市民に活用してもらう上で記憶とか愛着にもつながることだと思うので、そのような視点は大事にしたい。
 - ・ ここに住むことになるわけではないため、気密性や断熱性の確保の優先度は低くても良いだろう。それよりも、建物と庭との関係性は大事で、窓のデザインはそれを裏付ける技術だと思う。
- 3 旧赤星邸に耐震補強など改修する場合もオリジナルを損なわないよう最小限とする。
 - ・ 耐震補強について庭側の補強はなるべく目立たないようにし、厨房や浴室など利活用主体の改修が想定される部分で積極的に補強する方針は、見た目に影響がなく良いと思うが、厨房の両サイドの窓についても補強の壁がなければさらに良い。
 - ・ 公共施設として、いろいろな方が来られた際のトイレやエレベーター、バリアフリーについては重要だ。
 - ・ バリアフリーの問題について、2階を見せるに当たってはハード面の整備を建物に施すかどうか大きな問題になると思う。
 - ・ トイレのあり方について、別棟の話を否定するわけではないが、もう一つの考え方として上手く改修する方法もある。

- 4 増築部分は活用の想定や庭と中からの景観を配慮し解体や減築も含めた検討を行ったうえで改修等を行う。
 - ・ 現況は建物内に何ヶ所かトイレが分散しており、分散しているとジェンダーレスで使えるので、社会的な難しい問題などを議論しなくても整備できるというところがある。
 - ・ 建物の部位の中でも、トイレは一番今の感覚に合っていないものだ。
 - ・ トイレは独立した別棟で、例えば武蔵野市として公衆トイレはこういう考え方でやっているということが示せるようなものにすると良い。
 - ・ しっかり手を入れた部分でレクチャーを受けてオリジナルの部分を見ていくという、そういうガイドツアー的な使い方もできるのではないかな。
 - ・ レーモンドの建物自体は中を見て回ることで成立するようにし、時々そこでイベントなどが開かれるような形にして、隣の2つの建物のどちらかでそれを補うように展示を作り込むというのも一案と思う。
- 5 多くの世代に魅力を伝える仕組みとして、住環境や歴史的な文化財に配慮しながら日常的に使える工夫をする。
 - ・ 特定のものを求めておらず、むしろあの環境そのものを味わいたい、あの場所に身を置いて時間を過ごしたい、ということが重要になってきていると感じる。
 - ・ ワークショップにおいて、その場所を借りてちょっとした活動を行うような、部屋の貸し出しはできるのかという意見があった。
 - ・ 走り回って遊ぶような公園とは違うので、過ごし方や庭との関係については考えなければいけない。
 - ・ 最終的には市民の方の憩いの場所になるということを第一に考える方が良いのではと思う。メインの建物が残っているのが大前提で、それ以外のものは塀を含めて利活用しやすい形で手を加えていくというのが大事であると思う。
- 6 歴史等の展示は詳細な調査を行ったうえで活動につながる生きた展示となるような見え方も含めて検討する。
 - ・ 歴史的背景や当時の様子を展示・紹介しながらリアルな暮らしを想像できるよう庭での生活シーン含め、レーモンドの建築に対する思いやこれからの我々の暮らしにおける意味を見出していくような工夫がされると展示が生きてくと思う。また、展示を活かしていく活動によって庭や建物を活用していく仕組みがあると良いと思う。
 - ・ 建物所有者の変遷の歴史の中で、例えばリビングはオリジナルでは居間だったが修道女会時代にはみんなが集まって食事をする場所だったとか、台所は大勢の人の食事を作るところになっていったとか、移り変わりが見えるということは、住宅

であったことの良さである。ハードを残すというところとは別に、写真パネルやデジタルなど、見せ方で暮らしの変遷を見せられる工夫ができると良いと思う。

- ・家具調度品について、写真等いろいろ残っているものはきっちりリストアップして、新たに古めかしく作ったり、リメイクしたり、状況や環境に合わせていくようなことが必要になってくると思う。

7 樹木診断の結果を踏まえつつ中央の広がりと周りに大きな樹木があるというフレームを重視して庭園整備を行う。

- ・中央にポケット的なスペースがあって、そこで時間を過ごせるという状態を確保するというのが第一義だと思う。
- ・芝生を使う時は有料のプログラムにする、周辺を回る園路を設けるなど、当時はどうだったかというのを含めてどう使うかは検討していく必要がある。

第3章 運営管理・維持管理について

前章における利活用に向けた考え方を踏まえ、運営管理や維持管理に関して意見交換を行い、考え方を整理した。主な意見は以下の通りである。

1 運営管理に関すること

○ 利用・参加・活動の範囲

- ・ いろいろな価値観をもつ人を集められるような仕掛けがあると良い。
- ・ 堆肥化とかも含め枝にも使い道があるので、市民のサークルやクラブのようなものがここを中心にして活動していくと、周りに広がり浸透していく可能性があるのではないか。
- ・ 一般的に、市民団体やボランティア団体が管理運営していくと、高齢化や若者が集まらない等、逆に熱意が強すぎて排他的になる等もよくある。より多くの世代や価値観の人を巻き込む仕掛けを合わせて考えていくことが大切。
- ・ 大人の利用が中心で子どもは社会科見学のようにになってしまうのではなく、子どもが日常的に使え、この魅力が伝わるものであれば良い。
- ・ ヨーロッパでは、市民参加で税金の使い方を決める動きもある。ここでも市民が予算を取りにいくような活動があれば良いと思う。
- ・ 市民の方々にとって日常空間とは少し異なっている空間という佇まいをどうやって残していくかということなのではないか。非日常ではなく「異」日常のような場所で愛でていただけるようになれば良いのではないか

○ 地域との関わりと連携

- ・ 地域の方々の納得を得ることは、利活用の敵不適を決める大きなファクターになる。同時に（用途地域の規制上）多くの人が集まるような利活用は難しいと感じる。

○ プログラム・柔軟性

- ・ 施設整備と利活用の境界が浸透するような関係性が構築できると良いのではないかな。
- ・ 利活用というと決まったプログラムを入れることになりがちだが、庭の場合はそうではなく、建物も庭のように考え、あまり決め込まないで運用する方法を模索し、皆で議論しながら進めていく場になれば良いのではと考える。
- ・ 貸室としていろいろなサークル活動などに利用できると、プログラムを運営者が用意しなくてもやりたい人のアシストをすれば良いという風に運営の仕方が変わってくる。
- ・ 活用を決めてやらなければいけないところと、少し運用しながら進めていくところを分けて考えるというやり方もある。

- ・ ワークショップでもオープンするときに詳細に決まっていなくても良いというアイデアがあり、例えばレーモンドについても参加者にすごく好きな方々がいろいろなアイデアが出てくるので、ここではコンセプトとして示し、オープン後に更にそのコンテンツを充実させていく方法が良いと思う。

○ 収益性

- ・ 公園も整備の時代から活用の時代に変わり、指定管理者事業や Park-PFI など土地のポテンシャルを引出しつつ収益性を高める取り組みが行われている。
- ・ 収益性について意識することを考えていく必要がある。

○ 運営体制

- ・ 運営する組織について、直営や Park-PFI や指定管理等いろいろなやり方があるが、どのような形で運営組織を考えていくのかということも議論が必要。
- ・ 直営なのか、指定管理なのか、協議会なのか、財団なのか、というところは今後考えていかなければいけないと考える。
- ・ 財源なども含めて、ここの意義をちゃんと理解しつつ継続性と柔軟性を持ってやっていかなければいけない。運営のあり方も考えていかなければいけない。地域の方々もすごく大事だと思うが、その一方で排他的にならないようにすることも大事だとワークショップの報告を聞いて思う。

2 維持管理に関すること

- ・ いろいろと使っていくことで価値や良さを多くの人に生かしていくというのは、すごく大事だが、一方で、あまり使いすぎると補修等が必要になり、使い方のどこにラインを引くか、その塩梅をどうするか考えなければならない。
- ・ 一般公開時、近隣への配慮としてカラーコーンで区切っていたが、個人的には閉鎖型の管理の方が良いのではと思う。
- ・ 樹木の上部が強剪定されており、そこから腐朽が始まったように感じるので、今後の管理は相当気を使わないといけなくなると考える。また、公園利用を考えると管理方法をかなり考えないといけないという印象がある。
- ・ 保全とセットで考えなければならないのは落ち葉をどうするか
- ・ オープンスペースを開放するとなると建物の管理や緑や空間の管理をどうするかというのは大切な視点

3 目指すべき運営管理・維持管理の考え方

前述の意見交換を踏まえ、目指すべき運営管理・維持管理の考え方を以下の通り整理した。

運営管理

- ・ 登録有形文化財である建物と緑豊かな庭との一体的利活用に資する管理運営を目指す。
- ・ 多世代の多様な価値観を持つ人々が利用できるような管理運営を目指す。
- ・ 地域の人々や団体等が主体的に関われる管理運営を目指す。
- ・ オープン当初からあまり決め込まない運用を模索し、様々なアイデアからコンテンツの充実を図っていく柔軟性を持った管理運営を目指す。
- ・ 建物の価値を理解したうえで、財政負担の軽減を図りつつ、利活用効果を最大限に引き出せるよう、公民連携によって収益性がある事業の実施を検討する。

維持管理

- ・ 周辺環境や文化財への配慮から、開放する時間には制限を設けることも検討する。
- ・ 建物と庭の維持管理はそれぞれ専門的なノウハウが必要であり、運営組織の人材育成という観点からも継続性が確保できる維持管理を実施する。

4 運営管理・維持管理の手法について

「施設の所有者は武蔵野市」および「原則として、施設の設計及び工事は従来方式により行う」という前提条件のもと、より柔軟に民との連携を促進して民間活力の導入を図り、都市公園の質や魅力向上を高めるために設けられた制度（Park-PFI）などの、事業手法の確認を行った。

公共施設等の整備、維持管理等に係る導入可能な事業手法一覧											
事業手法	根拠法	根拠法上の規定			対象となる施設	官民間の契約形態	事業期間の目安	行政		事業者	
		公募	議決	条例				収入	支出	収入	支出
公共施設等の維持管理・運営等を担う方式											
維持管理・運営一括発注方式 （O方式）	PFI法	○	○		根拠法に定める 公共施設等	事業契約	10～30年程度		サービス購入料	サービス購入料 利用料金等	維持管理 運営費
公共施設等運営権方式 （コンセッション）	PFI法	○	○	○	根拠法に定める 公共施設等 （収益施設）	事業契約	10～30年程度	運営権対価		利用料金等	維持管理 運営費
指定管理者制度	地方自治法		○	○	根拠法に定める 公共施設等	行政処分 （指定）	3～5年程度		指定管理料	指定管理料 利用料金等	維持管理 運営費
包括的民間委託	—				法令上の規定無	委託契約			委託費	受託費 利用料金等	維持管理 運営費
管理許可制度	都市公園法				法に定める公園施設 （収益施設）	行政処分 （許可）	最長10年 （更新可）	許可使用料		利用料金等	維持管理・運営 費、許可使用料
（参考）公共施設等の設計、建設・改修、維持管理・運営等を担う方式											
設置管理許可制度	都市公園法				法に定める公園施設 （収益施設）	行政処分 （許可）	最長10年 （更新可）	許可使用料		利用料金等	設計・建設・維持 管理・運営費、 許可使用料
公募設置管理制度 （Park-PFI）	都市公園法	○			法に定める公園施設 （収益施設）	行政処分 （許可）	10年（20年担保）	許可使用料	特定公園施設の設 計・建設費の一部	利用料金等	設計・建設・維持 管理・運営費、 許可使用料

■ 各事業手法の概要

《維持管理・運営一括発注方式（O方式）》

民間事業者が公共施設等の維持管理・運営管理等を長期契約等により一括発注や性能発注する方式。公の施設に該当しない施設にも採用できる。

《公共施設等運営権方式（コンセッション）》

利用料金を徴収する公共施設等について採用できる。公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理・運営管理等を行う方式。

《指定管理者制度》

公の施設管理を事業者の能力を活用してサービスの質の向上を図るとともに、管理の効率化により行政の経費節減を図ることを目的とした事業手法。指定にあたり議決が必要。都市公園では、新たな公園整備を伴わず、公園全体の包括的な維持管理・運営管理を行う形態が一般的であり、導入を図っている都市公園は増加している。

《包括的民間委託》

公共施設等の維持管理・運営管理における複数業務、複数年度の性能発注による業務委託によりコスト削減を図る手法。

《管理許可制度》

公園管理者以外の者が、都市公園内における公園施設の管理の許可を受けること。レストランや売店施設などを運営管理する事業手法。事業者だけでなく、市民団体等による公園施設の管理なども許可できる。

《設置管理許可制度》

公園管理者以外の者でも、公園管理者の許可を受ければ、公園施設の設置・管理が可能となる。設置管理許可を受けることで、レストランや売店、ドッグランや自動販売機などの設置・管理を行うことができる。

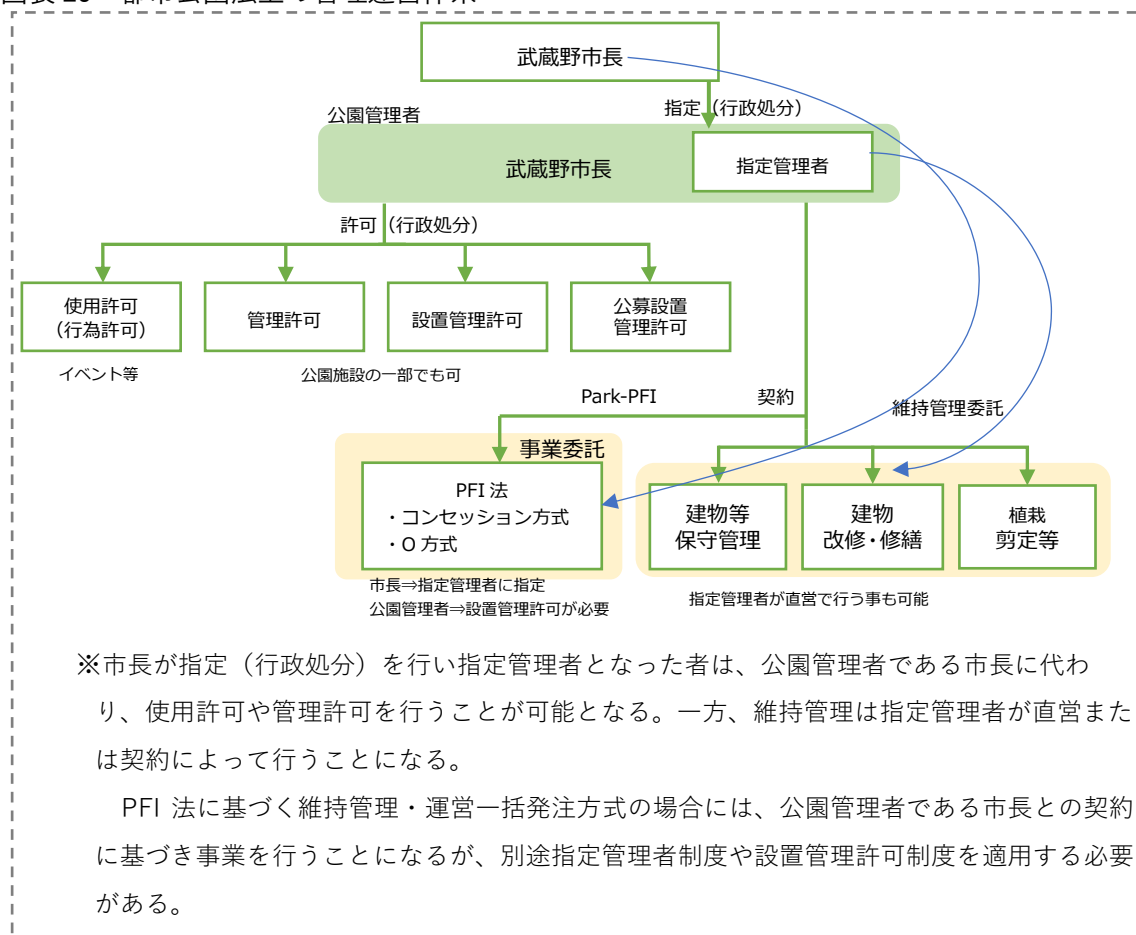
《公募設置管理制度（Park-PFI）》

平成29年に新たに創設された制度。飲食店や売店等の公園利用者の利便に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設を活用して生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の公共部分である特定公園施設の整備・改修を一体的に行う事業手法。公募により事業者を選定し、許可（行政処分扱い）を受けることになる。収益施設の設置期間が最長20年の長期となることで長期視点での投資、経営が可能となる。

5 運営管理・維持管理の体制

前述の事業手法及び図表 29 の都市公園法上の管理運営体系を踏まえ、想定される 3 つの管理運営体制について意見交換し、以下の意見が挙げられた。

図表 29 都市公園法上の管理運営体系



○ 地域との関わり

- ・維持管理などに積極的に関われる人が会員として登録すると、パスが発行され入館料を払わなくても来館できるといった関わり方も実際にあると思う。きちんと評価できるような仕組みがあると良いと思う。
- ・図表 30 案 2 の指定管理者が維持管理と運営の両方をやる場合であれば、維持管理や運営で地域の人々やボランティアを巻き込みやすくなると思う。案 3 のように維持管理を業務委託にしまうと、このような人々が関わる余地がなくなるのではないだろうか。

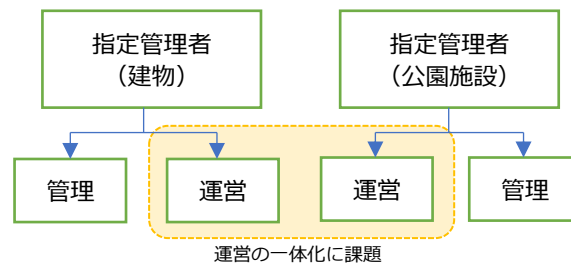
○ 担い手

- ・これらを担える指定管理者が本当に見つかるのかどうか、事前調査が大事ではないか。

図表 30 運営管理・維持管理体制（3 案）

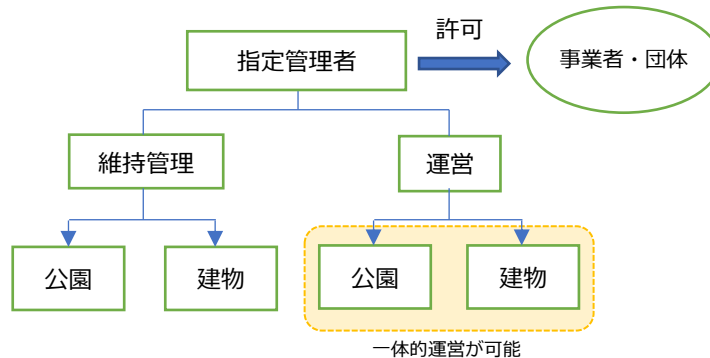
案 1

旧赤星邸建物の施設管理者と公園管理者とを分ける体制とすることで、市の担当所管は明確となる。一方、責任の所在が曖昧となることが懸念される。また、建物と庭（公園）との一体的な運営に課題が残る。



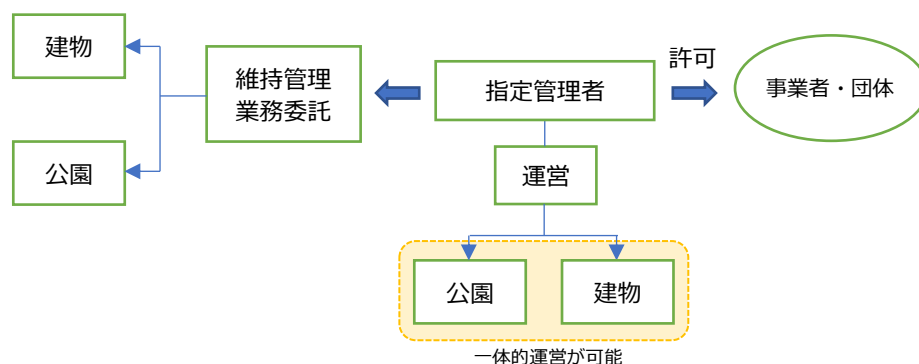
案 2

指定管理者が建物も庭（公園）も一体的に維持管理及び運営管理を行う体制とすることで、建物と庭（公園）との一体的な利活用や効果的な運営が期待できる。また、公園施設の使用許可や管理許可により、イベント等を行おうとする事業者や市民団体との連携も可能である。一方で、市の担当所管との関わり方について体制の整理が必要である。



案 3

案 2 と同様に指定管理者が建物と庭を一体的に運営管理を行うが、維持管理はそれぞれ専門の事業者に業務委託をする体制である。それぞれの専門分野が維持管理業務を担える利点がある一方、指定管理者が直接担うよりも委託によるコスト増により指定管理料が上がることが懸念される。



第4章 保存活用計画の策定に向けて

前2章による利活用検討を踏まえ、『今後更に整理・検討すべき点は何か?』という論点から不足している視点について意見交換を行った。また、これまでの意見交換にて課題提起された事項や異なる意見が出された事項として、次年度以降に予定する保存活用計画の策定において特に検討すべき点について、以下の通り整理した。

○ 藤棚の扱いについて

第2章 9「保存・復元、利活用のための整備の考え方」より、レーモンドの設計図書をオリジナルと捉えてその時点に復元するということを想定するならば、藤棚ではなくてオーニングが良いだろうという意見があった。

一方で、あそこまで見事な藤棚を元のオーニングに戻すということに関してそれほど積極的な意味合いはないとの意見もあった。

オーニングに復元する場合であっても藤の移植が可能かどうかの判断が必要であり、移植が困難となった場合でも敷地内に新たに植えることや何らかの記憶を継承することが必要であるとの意見があった。

○ 既存塀について

第2章 9「保存・復元、利活用のための整備の考え方」より、塀については貴重な文化遺産であり重要な遺構として保存する意見があった。

一方で、塀を向こう側が見えるものになることで開放されていくという非常にはっきりとしたメッセージになり安全面についても良いと思うといった意見もあった。

○ 動線計画について

第2章 9「保存・復元、利活用のための整備の考え方」より、建物へのアプローチを北側から入っていくという本来の動線とする意見があった。一方で、バリアフリーを考えて南側からアプローチをとる意見もあった。

アプローチに関連して車いす利用者用の駐車場の配置については、建物近くの北側に設ける方が良いとの意見があったが、敷地南側に配置することでバリアフリールートを作ることができるうえ庭の再整備のきっかけ作りに有効であるとの意見もあった。

○ 料金徴収のあり方について

入館料を徴収するかどうかにについて、入館料を徴収しないとの意見があった一方で、入館料を徴収すべきとの意見もあった。

- ・ ここで入館料を取るという雰囲気ではないだろうと思う。取ったとしてもそれほど高く取れるわけではないので、気軽に入ってきてもらってその雰囲気を楽しんでも

らうという方が良いだろう。貸室や芝生利用などのところで、プラスアルファで利用料を取ることが考えられる。休憩棟というものが日常的に稼ぐ部分になり得ると考える。カフェは小さくても良いのでそこで少しでも稼げるようなものがあれば、というような印象を持った。

- ・ 博物館法第 23 条に料金無料の原則、入館料無料の原則というものもあるのでそのような方向性が施設として活用の幅が広がると思う。
- ・ 最近の入館料を取る方向になってきていると思う。その方が、訪れた時によく掃除がされているなど、管理が行き届いているということになるので、文化財として維持していくということに関しても良いかと思う。入館料を取ることで1つの低いバリアがあり、それが意識を改めて向き合う上で割合効果的なものだと考えるので、低額でも良いので入館料は取る方が良いと思う。

○ 都市公園法上の位置づけと名称について

旧赤星邸の利活用検討においては敷地全体を都市公園とすることを前提としているが、「公園」というイメージに引っ張られないよう、位置づけや表現方法は工夫すべきであるとの意見があった。

- ・ 公園であるにも関わらず日本庭園が含まれているものがあり子供が走り回るような感じではないため、庭園として位置づける、公園と呼ばないようにする、といった運用もあるのではと思う。
- ・ これまでのアンケートで、いわゆる子どもが騒ぐような公園とは違うのではないかという意見があり、都市公園法上の街区公園が良いかはもう少し検討があっても良いと思う。
- ・ 街区公園は都市公園法上の区分けであり、旧赤星庭園とすることは通称名としてそれでも良いと考える。使い方としても街区公園にて3種の神器と言われるブランコなどの遊具が必要ということもないので、区別されても良いと思う。
- ・ 都市公園法上の公園種別の件は、街区公園も一つだと思うが、世田谷のすみれば自然庭園の場合は都市緑地という種別になっているので、参考にしてほしい。

○ 展示のあり方について

第2章 保存・復元、利活用に関する考え方により、展示の工夫や、赤星家の歴史や修道女会の歴史などを昭和史・現代史として展示する場合にアントニン・レーモンドに関する展示のあり方について以下のとおり意見が示された。

- ・ 固まった展示をそのまま置いておくということではなく、特殊展示ぐらいのことで動かしていくというような流れのある、研究機能をうまく生かせる施設であってほしい。
- ・ 維持管理だけを賄うようなそういう施設ではない、組織ではない、そういうものに期

待したい。

- ・ レーモンドは日本の建築界にとっては、世界的な流れの中で日本を考えるなど、日本の古建築を考える際の世界への扉のような人であったわけで、その部分を補足できるような資料は作っていった方が良いと思う。
- ・ レーモンドは第二次世界大戦が始まった時に日本に居られなくなり帰国するが、古い農家の建物を増築、改修してレーモンド・ファームというものを作った。そこで収容されていたジョージ・ナカシマという有名な家具デザイナーを開放させ自身のファームに住まわせている。ジョージ・ナカシマはそこにアトリエとして小屋を作り活動を始めたという話がある。レーモンドは戦争の時期にアメリカで爆弾の実験をするための疑似日本村のようなものを作ったりしていたようで、時期的に仕方がない部分もあるが、そういうものも含めてどこまで見せるかということについては向き合わないといけないと思う。

第5章 今後の予定について

令和4（2022）年10月の会議設置時点においては令和9（2027）年度の開設予定としていたが、保存活用計画の策定にあたっては他の事例も踏まえ有識者を交えた合議制の委員会による必要があることを考慮し、スケジュールの見直しを行った。

図表31に示すとおり、令和6（2024）年度より保存活用計画を2か年かけ策定したうえで施設整備のための設計に着手し、その後修復・復元工事のほか公園整備などを行い、令和10（2028）年度中の開設を目指すこととする。

図表31 今後のスケジュール

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
○利活用検討 ・有識者会議 ・一般公開 ・ワークショップ・社会実験 ・保存活用計画策定		利活用に関する有識者会議	一般公開	文化庁の補助対象事業 保存活用計画策定委員会 R6 基本計画 R7 詳細保存活用計画			
○運営管理・維持管理の構築					運営等詳細検討 サウンディング調査	運営事業者募集	
○建物・公園整備 ・建物 ・公園					文化庁の補助対象事業 耐震・改修等設計 公園整備設計	耐震・改修等工事 整備工事	