

価値づけを踏まえた利活用、保存・復原の方向性について（骨子）

1. 有識者会議で整理された保存・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原を目指す。
- 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、今後の利用の中で体験できるような「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。

2. 利活用における大きな方向性

- ① 単一目的、単一の使い方ではなく、様々な主体（事業者・団体・市民）による多様な活動が可能な施設とする。
- ② 企画段階から利活用側の主体性を重視し、利活用法を行政や運営事業者が決め過ぎない。
- ③ 施設運営においては、様々な主体のとりまとめをしながら建物と公園を一体的に利活用する。

3. 利活用の具体的な方向性

- ① 建物及び庭園は常時公開を原則とするが、文化財保護および閑静な住宅地に立地していることを踏まえ、夜間は建物及び庭園を閉鎖する。
- ② 文化財として価値のある部分の建物入場は有料（少額）とし、庭園の入場は無料とする。
- ③ 建物及び庭園を一体的に活用したイベント（令和6年度オープンガーデン）を定期的を実施する。
- ④ 文化財としての価値を向上させる利活用については、建築基準法の用途地域の制限を超える用途であっても、良好な住居環境を害しない場合は許可の取得を目指す。

4. 施設整備における大きな方向性

- ① 施設整備にあっては、まずは劣化が進んでいる建物を安全かつ健全な状態にすることが急務であり、そのために必要な改修・修繕工事を優先する。
- ② 改修・修繕工事の対象に保存すべき価値のあるオリジナル部分が含まれる場合は、当該部分を損なわないよう努めるものとする。
- ③ 旧赤星鉄馬邸の保存・復原のための施設整備は、『価値』の維持・向上を目的とする。
- ④ 保存・復原の工事は、公共施設等総合マネジメントの観点から、限られた財源のもと許容される限度で実施する。

- ⑤ 保存・復原工事の対象は、文化財の価値との関連性、将来の重要文化財指定の可能性、財政制約等の諸事情を考慮要素として、総合的な観点から精査する。

5. 施設整備の具体的な方向性

(庭園)

- ① 道路沿いの既存塀は、今後の劣化調査・耐震診断結果に左右されるものの、竣工時から存在することや夜間閉鎖管理することを踏まえて極力残すこととする。
- ② 庭園は現在の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活かしながら、整備は必要最低限にとどめる。
- ③ まとまった駐輪・駐車スペースを敷地内に整備することは困難なため、近隣地の活用も選択肢に入れる。
- ④ 半屋外空間の体験、公園機能の充実という点から、景観を阻害しない範囲で下足利用が可能な建物を増築する。

(建物)

- ⑤ 各時代の暮らしの変遷を示す痕跡の解説や、復原した家具・空間を使用した「生きた展示」とする。
- ⑥ 復原箇所は、文化財の価値づけを基礎とし、オリジナル部材の残存状況や、図面・写真など復原根拠の有無をもとに、財政制約等を踏まえて優先度を精査する。(※詳細：次ページ)
- ⑦ 工法上、法律上、財政上の理由から復原が困難な場合や、復原のための根拠資料が乏しい場合は、復原ではなく再現（レプリカ）とする。
- ⑧ 利活用のための施設整備だけでも費用が高額になることが見込まれるため、財政負担の平準化の観点から段階的な施設整備も選択肢の一つとする。

(その他)

- ⑨ 竣工後まもなく設置された藤棚は保存し、竣工時のオーニングは復原しない。
- ⑩ 管理事務所機能等のための諸室として活用するため、旧礼拝棟は改修する。
- ⑪ 内外空間の連続性を意識した各室と庭のつながりをもった配置計画や、水平ラインと陰影を強調した南側正面の外観デザインに文化財としての重要な価値があるため、内外空間の連続性を阻害している旧修室棟は解体する。

6. 費用の規模感と復原箇所の候補

(1) 改修・修繕工事に関するコストの規模感

工事の内容	規模感を把握するための荒い概算事業費
建物の耐震化工事や設備改修や更新、劣化箇所の修理や改善、バリアフリー化工事、床・壁・天井・仕上げなどの諸室の復旧による復原含む (解体・増築・庭園整備工事は含まない)	10 億円
旧修室棟解体	4,000 万円
増築 (150 m ² 程度)	1 億円
庭園整備 (外構含む)	2 億円

(2) 復原箇所の候補 (限られた財源のもと許容されるものを精選する)

区分	箇所	オリジナル 残存状況	復原根拠 の有無	復原・復元 の区分	規模感を把握するための荒い概算事業費 (直接工事費)
Ⅰ 外観	Ⅰ-a. 打放しコンクリート	○	○ (写真)	復原	3,000 万円
	Ⅰ-b. スチールサッシ 日本間	△	○ (写真・図面)	復原 (回転機構含む)	400 万円
	Ⅰ-b. スチールサッシ リビングダイニング、中庭	△	○ (写真)	復原	1,200 万円
	Ⅰ-c. 2階インナーバルコニー	△	○ (写真)	復原 (一部復元)	650 万円
	Ⅰ-d. 屋上塔屋	×	○ (写真・図面)	復元 (GRCによるレプリカ)	1,200 万円
Ⅱ 間取り	Ⅱ-a. 1階居間食堂～日本間～ 夫人室～子供室のつながり	△ (一部建具喪失)	○ (写真・図面)	復原	※改修・修繕工事に含む
Ⅲ 内装	Ⅲ-a. 1階リビングダイニング	△	○ (写真)	復原	※改修・修繕工事に含む
	Ⅲ-b. 1階日本間、2階和室	△	○ (写真)	復原	※改修・修繕工事に含む
	Ⅲ-c. 玄関やホール	△ (当初漆喰壁 に吹付仕上)	○ (写真)	復原	350 万円 (吹付仕上除去)
Ⅳ 中庭	Ⅳ-a. 東側の中庭	△	○ (写真)	復原	※改修・修繕工事に含む
Ⅴ 家具類	V-a. 玄関やホールの家具類	△ (造作家具のみ)	○ (写真・一部 図面あり)	復元	木製ベンチ 60 万円 ダイニング机 400 万円 片袖机 120 万円 パイプチェア 50 万円 ソファ(2人) 150 万円 ソファ(1人) 90 万円
	V-b. 1階リビングダイニングの 家具類 (暖炉含む)				
	V-c. 2階書斎の家具類 (暖炉 含む)				
	V-d. 1階日本間や夫人室の家具 類				
	V-e. 子供室の家具類				

オリジナル残存状況 ○：全体的に残存、△：一部が残存、×：残存していない