



1. 保存管理の現状

(1) 保存状況

1) 全体的な保存状況

赤星家在住時代に、南側のオーニングが藤棚に変更されている。藤棚の形にも変遷があるが、最終的には既存のオーニングの支柱と形状や高さを揃えた支柱を設ける形としている。

また、第二次世界大戦後の GHQ による接收の際、建物および庭園に改変が加えられたと考えられる。全容は不明だが、レーモンドによれば、接收解除時には可動式の什器がなくなっていたという。また、接收解除後の図面（配置図）から、庭園には新規の噴水が置かれ、それを中心に園路のようなものがつくられたことが読み取れる。

昭和 31(1956)年にはカトリック・ナミュール・ノートルダム修道女会の所有となり、建物内部を中心にその生活に伴う改修がなされた。また、昭和 54(1979)年には旧礼拝棟及び旧修室棟が本邸に接続する形で増築された。庭園には花壇の設置等が行われた。

上記のように建築当初からの改変はみられるものの、現在の仕上げの下・内側に当初仕上げが残る部分も多い。

長年にわたる修道女会による日常的なメンテナンスもあり、建物・庭園とも経年劣化を越える深刻な破損はなく、概ね健全な状態を保っているが、給水管の劣化、腐食等により、たびたび漏水しているほか、令和 6 年度には雨漏りおよび電気系統の故障によるボイラーの不具合がみられた。給水管の漏水は確認する都度補修を行っている。また、雨漏りは、補修後は確認されていない。

2) 基礎

基礎は渡り廊下にある床下収納下の点検口から一部が目視でき、著しい破損はない。

3) 躯体

当初のコンクリート躯体に新規の塗装が施されている。塗装の下に亀裂の有無や鉄筋の状態は確認できないが、試験的に塗装を剥離した箇所をみると、質がよく丈夫なコンクリートが用いられていることがわかり、大きな破損はないものと予測される。文化財の範囲に含まれる塀も同様である。

4) 屋根・屋上

当初のコンクリートの上に新規の防水仕上げが施されている。大きな問題は生じていないが、最新の防水仕上げに更新することが考えられる。

なお、当初の屋上にあった塔屋、植栽、プール、煙突は失われている。

5) 建具、建具ガラス、その他ガラス

窓はスチールサッシからアルミサッシに変更されている。1階ホール1、階段室に当初と考えられるガラスが残っており、一部にひび割れがみられる。

また、表玄関庇上部、2階書斎壁面、旧インナーバルコニー庇上部には円形の「プリズムガラス（設計図面の表記より）」がはめ込まれている。玄関庇上部はガラスの上に保護のためと考えられるカバーがかけられており、その下のガラスはひび割れがみられるものが多い。2階書斎壁面は、一部のガラスに破損がみられる。旧インナーバルコニーのプリズムガラスは、少なくとも一部は残っていることが点検口から確認できるが、部屋への改修時にモルタル等で埋められている。

6) 内装

内装は、一部が当初と同様の仕上げであるほかは概ね後補のものだが、その下に当初の仕上げが残されている可能性が高い。

当初は1階居間・食堂から日本間1、夫人室を通り子供室まで、2階の子供室は扉や間仕切りを開け放てばつながるようになっていたが、現在は間に新規建具が設けられている。

7) 外壁の塗装

現在の外壁の塗装は、前述の通り後補のものである。端部等から剥がれかかっている箇所が散見され、更新の時期が近いと考えられる。

(2) 管理状況

建物の所有者である市が管理している。

一般公開等活用時は市職員が常駐し、入場管理や巡回等を行っている。

2. 保護の方針

(1) 基本的な考え方

レーモンド設計による当初の建築を保存し、復元可能な箇所は復元する。なお、旧赤星鉄馬邸から庭園への眺望、庭園から旧赤星鉄馬邸への眺望を当初に近づけるため、旧修室棟は解体する（庭園内については第3章環境保全計画参照）。

(2) 部分の設定と保護の方針

屋根、外壁、各部屋などを単位とし、それぞれ「保存部分」「保全部分」「その他部分」を設定し、保護の方針を定める。

1) 保存部分

文化財としての価値を守るために厳密な保存が要求される部分で、主として（3）「部位の設定と保護の方針」で定める基準1または2の部位により構成される（復元整備後に基準2となるものを含む）。

本計画では、構造上特に問題を有する場合を除き、主要構造部および通常望見できる範囲で当初材が残存する部分は保存部分とする。また、復原整備を行う箇所は、原則として復原整備後の姿を維持する形とし、保存部分とする。

2) 保全部分

維持及び保全することが要求される部分で、主として（２）「部位の設定と保護の方針」で定める基準３または４の部位により構成されるが、一部に基準１および基準２（復原整備後に基準２となるものを含む）の部位を含む。厳密な保存を必要とせずかつ全体としての価値を損なわない部分、管理・活用及び補強などのために改変が許される部分を含む。

本計画では、設備や材料の変更が大きい部分、利活用のための設備等の設置が必要な部分、復原ではなく再現（レプリカ）整備を行う箇所を保全部分とする。なお、修道女会時代に更新された設備や材料について、配置や形状に当初の設計意図を留めているが復原整備を行わない場合は、修道女会時代の更新の履歴に配慮しながら保全する。

3) その他部分

活用または安全性の向上のために必要な手続きを経た上で改変が許される部分で、主として（２）「部位の設定と保護の方針」で定める基準４または５の部位により構成される。

本計画では、旧礼拝棟の建築に伴って新しく設置された、旧礼拝棟との接続部が該当する。

(3) 部位の設定と保護の方針

一連の部材等（室内の壁面、床面、天井面、窓及び窓枠、暖炉等）を単位として部位を設定し、基準１～５に区別して保護の方針を定める。基準は以下の通り文化庁の指針（「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」文化庁文化財保護部）に準じて設定する。

1) 基準１

材料自体の保存を行う部位。意匠上の配慮が必要とされる部位、特殊な材料又は仕様である部位、主要な構造を構成する部位。

本計画では、主に当初材が残る主要構造部、外壁、一部内装材、造作家具、ガラス、設備（照明器具、暖房設備等）、塀（後補の門扉を除く）等が該当する。

2) 基準２

材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う部位。基準１に準じた箇所で、定期的な材料の取替や補修が必要とされる部位。

本計画では、主に当初と同様に漆喰塗やペンキ塗とする部分等が該当する。

3)基準3

主たる形状及び色彩を保存する部位。活用又は補強等のため特に変更が必要な部位、保存部分との調和が求められる部位。

本計画では、主に当初の形状や色彩に倣って整備する箇所、現在では入手・製作困難等の理由で当初に近い仕様で整備する箇所を基準3とする。例えば、失われた家具、カーテン、カーペット等を復原整備した場合はその部分等が該当する。

4)基準4

意匠上の配慮を必要とする部位。活用又は補強等のため特に変更が必要な部位、保存部分と意匠的に一体である部位。

本計画では、活用の上で必要なバリアフリー、防災、照明、空調設備類等、現代的な技法・材料を用いるもので、意匠に配慮して整備する箇所が該当する。

5)基準5

所有者の自由裁量に委ねられる部位。

部分・部位の設定と保護の方針

<div>部分</div> <div>部位</div>	保存部分	保全部分	その他部分
	文化財としての価値を守るために厳密な保存が要求される部分	維持及び保全が要求される部分。厳密な保存を必要とせずかつ全体としての価値を損なわない部分、管理・活用及び補強などのために改変が許される部分を含む	活用または安全性の向上のために必要な手続きを経た上で改変が許される部分
基準1 材料自体の保存を行う部位	<ul style="list-style-type: none"> ・材料自体を保存 ・破損等で補修や取替が必要な場合は、最小限の範囲とし、可能な限り現状の仕様に倣う 		
基準2 材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う部位	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて取替や補修を行う。その際、原則として現状の仕様に倣う 		
基準3 主たる形状及び色彩を保存する部位	<ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて整備、取替、補修等を行う。その際、主たる形状及び色彩に配慮した意匠とする 		
基準4 意匠上の配慮を必要とする部位	<ul style="list-style-type: none"> ・意匠に配慮し、現代的な技法・材料を用いて整備する 		
基準5 所有者の自由裁量に委ねられる部位			<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の自由裁量による

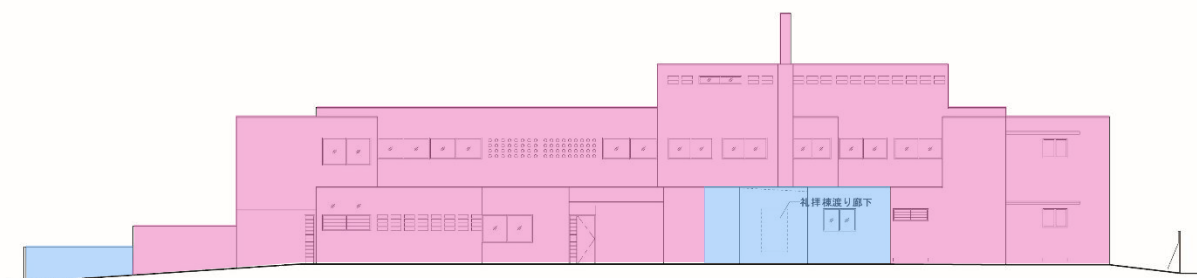
(4) 本計画における部分・部位の設定

1) 部分の設定

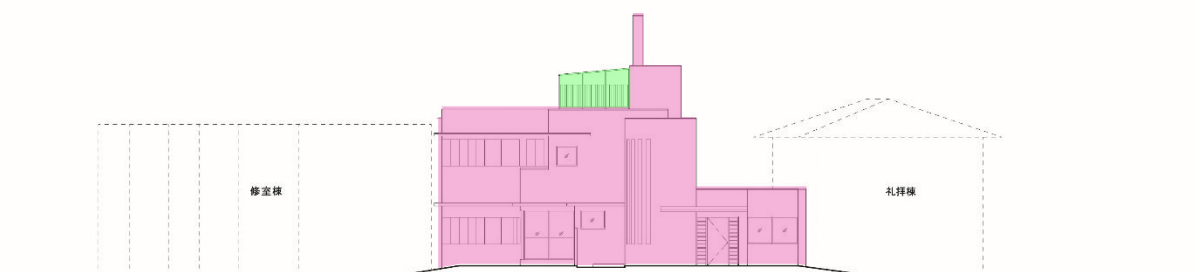
以下に各部分を図示する

①外壁各面

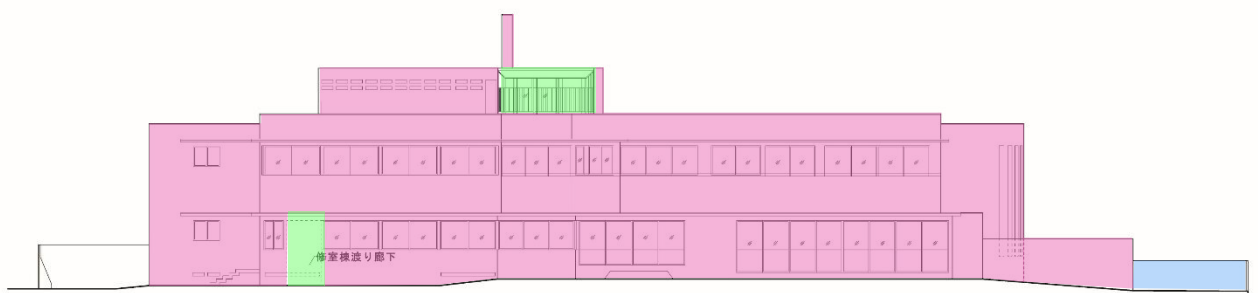
- 保存部分（復原整備後を保存する部分も含む）
- 保全部分
- その他部分



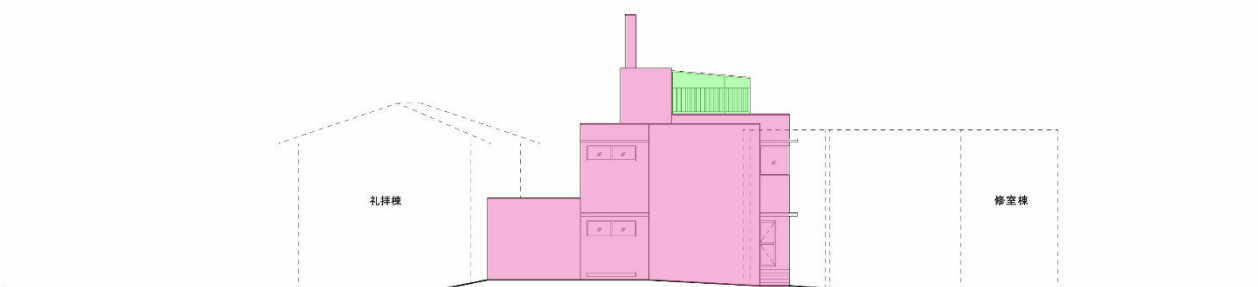
北側立面図



東側立面図



南側立面図



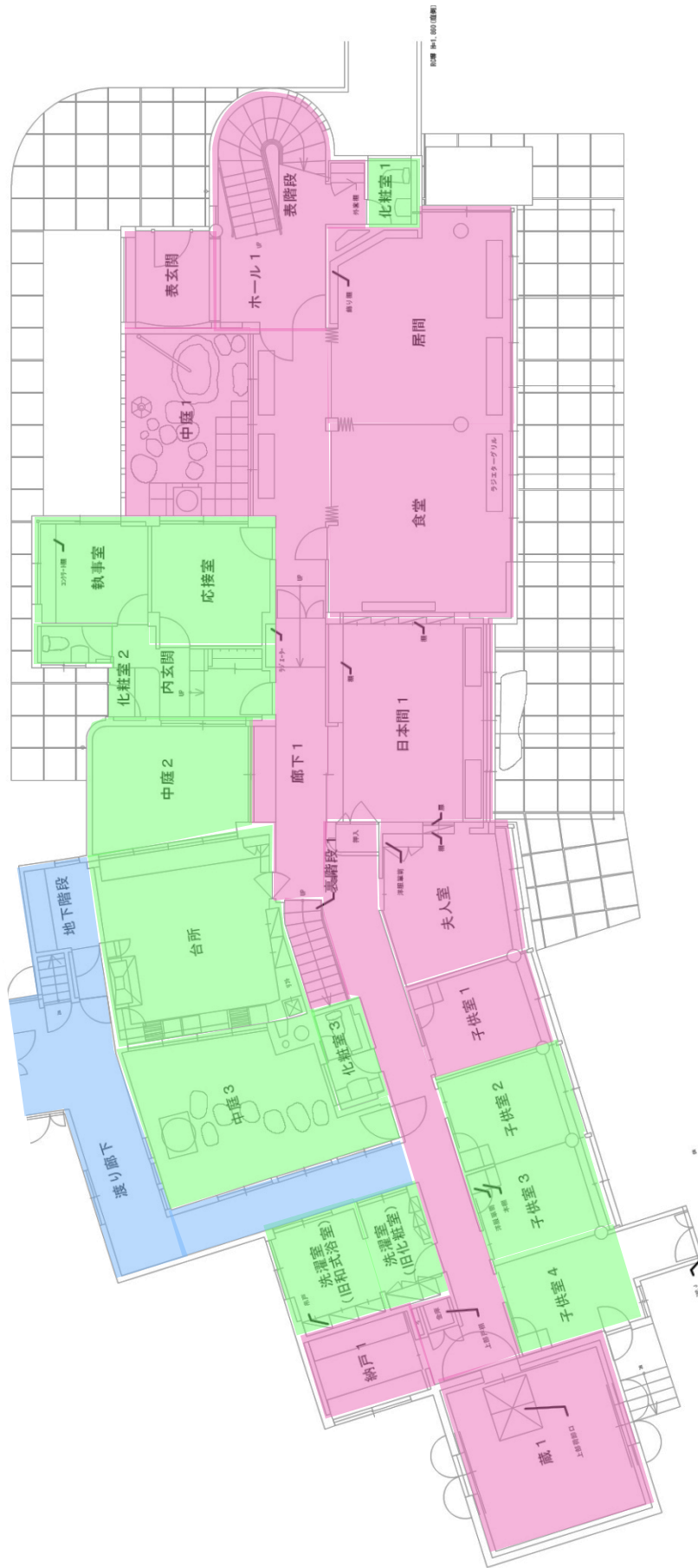
西側立面図

② 1 階

保存部分（復原整備後を保存する部分も含む）

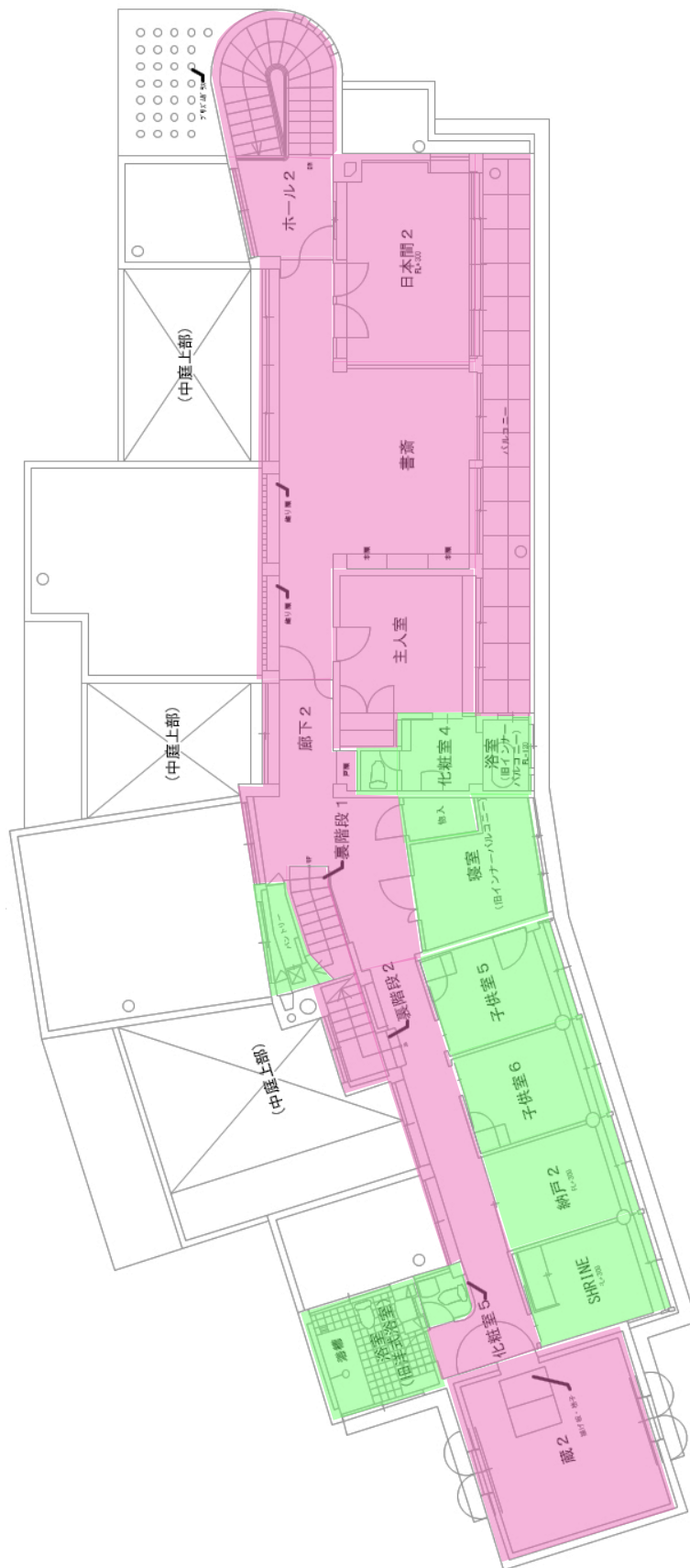
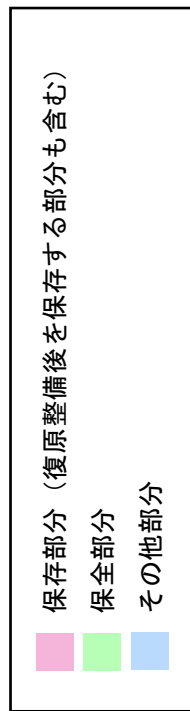
保全部分

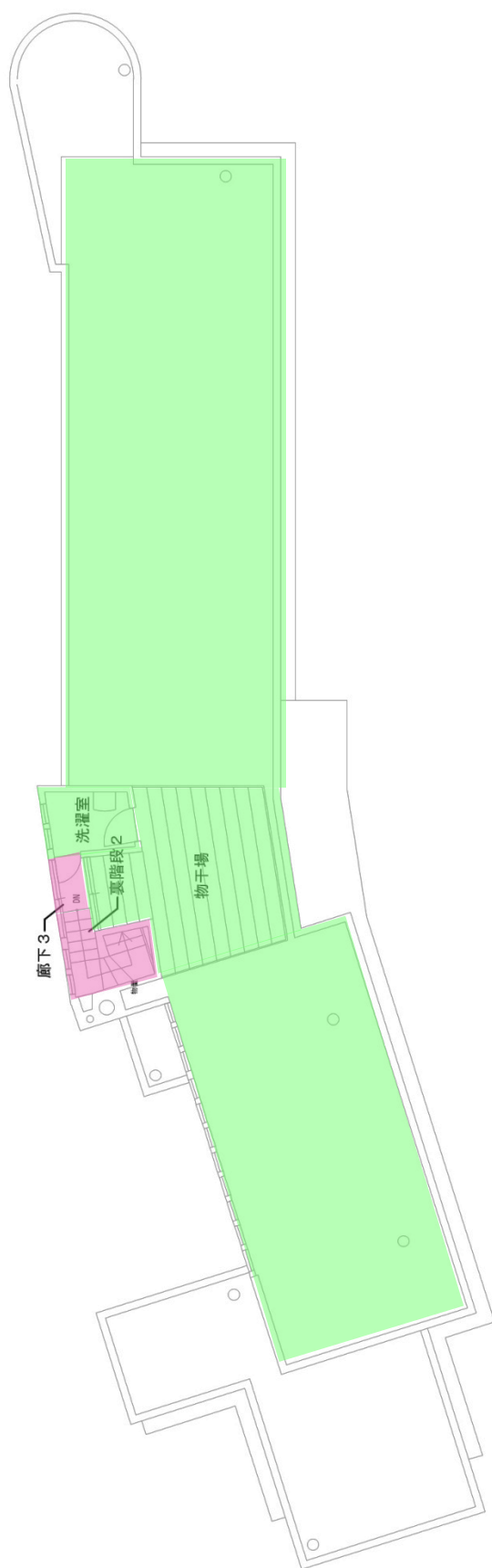
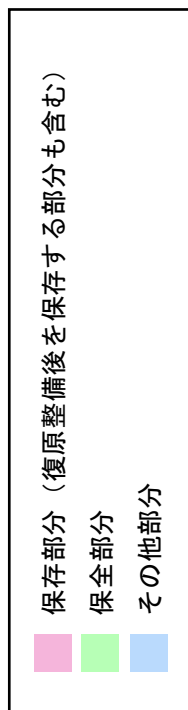
その他部分



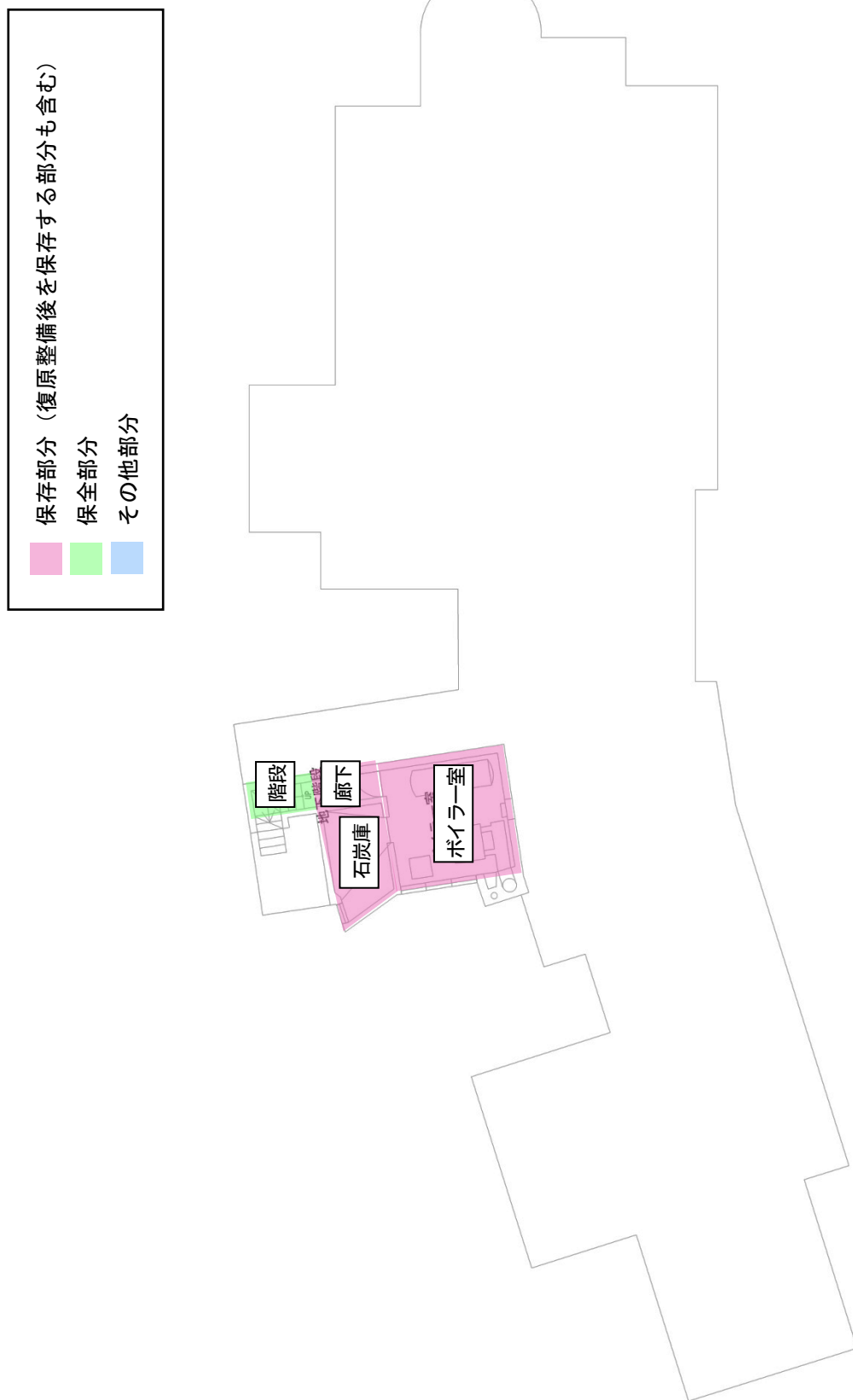
※室名表記は、当初設計に準拠する

③2階





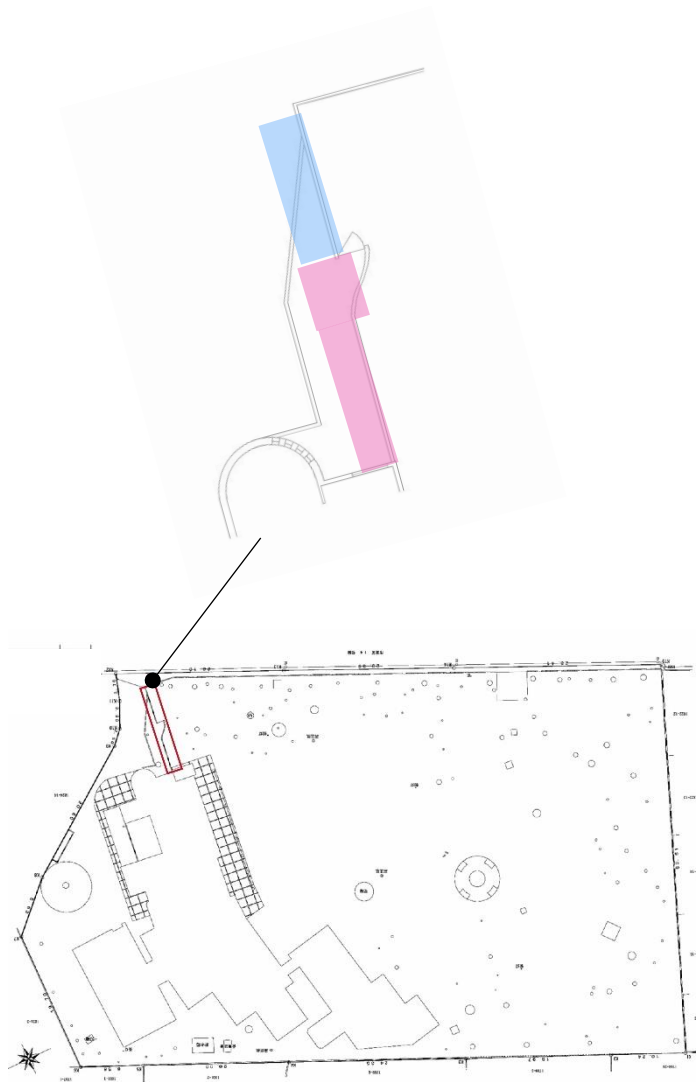
⑤地下



保存部分（復原整備後を保存する部分も含む）

保全部分

その他部分



2) 部位の設定

以下に、本計画における部位の設定の基本的な考え方を掲載する。

基本的な考え方に基づき、それぞれの位置、状態、活用に関する整備との関連を踏まえて個別に基準を設定する。部屋ごとの具体的な基準設定は資料編に掲載する。

部位	【基準1】 材料自体を 保存	【基準2】 材質・仕上 げ・色彩を保 存	【基準3】 主たる形状 および色彩を 保存	【基準4】 意匠上の配慮	【基準5】 所有者の裁量
主要構造部	保存部分・ 保全部分の 全て				その他部分の主要構造 部
外壁塗装		当初の外壁 (コンクリ ート打放し に復原後防 水仕上げを 施す)			その他部分の外壁塗装
外部建具	当初の外部 建具(本 体)	当初の外部 建具の塗装 復原整備す る外部建具		復原整備し ない新規外 部建具	その他部分の外部建具
床	当初の床	復原整備す る畳			その他部分の床
内壁塗装		当初に倣っ た漆喰塗・ ペンキ塗	当初の形状 や色彩に倣 って復原・ 整備する内 壁塗装		その他部分の内壁塗装
天井	当初の天井 で塗装なし の箇所	当初に倣っ た漆喰塗・ ペンキ塗			その他部分の天井
内部建具	当初の内部 建具(本 体)	当初の内部 建具の塗装		復原整備し ない新規内 部建具	その他部分の建具
造り付け家具	当初の造り 付け家具				
設備	当初の設備	当初に近い 時期と推定 できる設備		保存部分・ 保全部分の 新規設備	その他部分

3. 管理計画

(1)管理体制

計画策定時点では、普通財産を所管する総合政策部資産活用課が管理を担当し、警備は警備会社に委託している。令和8年度以降に着手する第一期工事の完了まで、市の直営による管理とする。工事完了後は、指定管理者に管理を委託予定である。

適切な維持管理のため、毎年市が劣化状況を調査する他、専門的な知見を必要とする場合や保存管理に困難が生じた場合には、指定管理者と協議を設ける体制を構築する。また、文化庁や東京都教育庁、有識者等の意見や助言を参考に対応する。

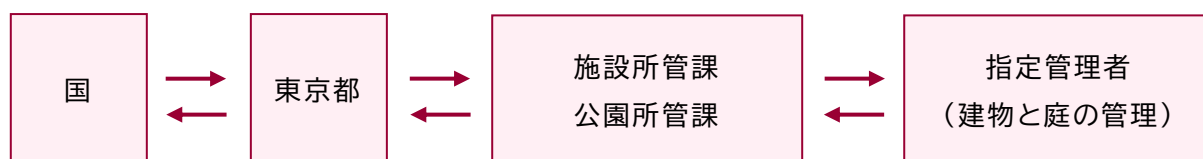


図2-1 第一期工事完了後の管理・連絡体制（予定）

(2)管理方法

1)維持管理の方針

- 建物と庭園の維持管理は運営とともに指定管理者に委託予定である。期間は原則として5年とする。
- 文化財の適切な維持管理のため、毎年市が劣化状況を調査する他、指定管理者に委託する範囲を明確にした上で、定期的に協議する場を設ける。

2)維持管理方法

- 建物内部および庭園、外構周辺の清掃・整頓を行い、清潔な状態に維持する。
- 天候を踏まえつつ、定期的に窓の開閉を行い、空気が通るよう努める。
- 大雨、大雪、強風の予報がある場合には、これらに備えて必要な措置をとる。また、発生後には、建物および庭園、外構の点検を行い、雨漏り、破損、倒木や枝が折れた樹木等の有無を確認し、必要な対策をとる。
- 庭園は定期的に芝生の手入れや樹木の剪定を行うとともに、定期的な樹木診断を行う。

(3)修理計画

1)当面必要な整備

①耐震補強

耐震補強は、レーモンドの設計意図を阻害しないよう配慮しながら、大地震時に倒壊等の大きな損傷を防ぐような目標値とする（第4章防災計画参照）。

②屋上防水工事

前回の工事は昭和54(1979)年の屋上の工事の際と考えられ、既に更新が望ましい程度の時間が経っているため、最新の仕上げに更新する。

③外壁の補修工事

外壁は一部に塗装の剥離がみられるため、現在の塗装を剥がして表面の汚れを除去し、ひび割れがあれば補修の上、防水仕上げを施す。外壁は当初のコンクリート打ち放しへの復原を目指すため、透明な仕上げとする（復原については第5章活用計画参照）。

仕上げは概ね15～20年ごとを目安に定期的な塗り直しが望ましいため、施工時にはメンテナンスコストに留意しながら製品の性能を確認し、仕上げ材を選定する。

④内装改修工事

経年劣化がみられるため、更新する。更新の際には、可能な範囲で当初の仕様に倣うこととする（復原については第5章参照）。

⑤設備の更新

給水管は劣化、腐食による漏水がみられるため、更新する。

また、令和6年度に電気系統の故障があったことを踏まえ、電気設備、空調設備、給排水設備、外構設備、防犯設備、火災対策設備の更新と整備を実施する（詳細は第4章防災計画および第5章活用計画参照）。

2)活用のための整備および復原整備

活用のための整備工事を実施する。また、当面必要な維持修理と活用のための整備に合わせて、一部の復原整備を実施する（詳細は第5章活用計画参照）。