



1. 環境保全の現状と課題

(1) 敷地の概要

令和3年度に土地開発公社が土地を先行取得した約4,500㎡の敷地は、旧保存樹木が31本、敷地中央に芝生、敷地南側に築山があり、全体として緩やかな勾配がかかった庭園となっている。

歴史的、文化的価値のある建物と緑豊かな自然環境を次世代に継承すべく、庭園を公園にするため、今後武蔵野市が買い戻しをする。なお、保存樹木の指定は民有地の樹木に適用されるため、土地開発公社による土地の取得に伴い、指定が解除された。

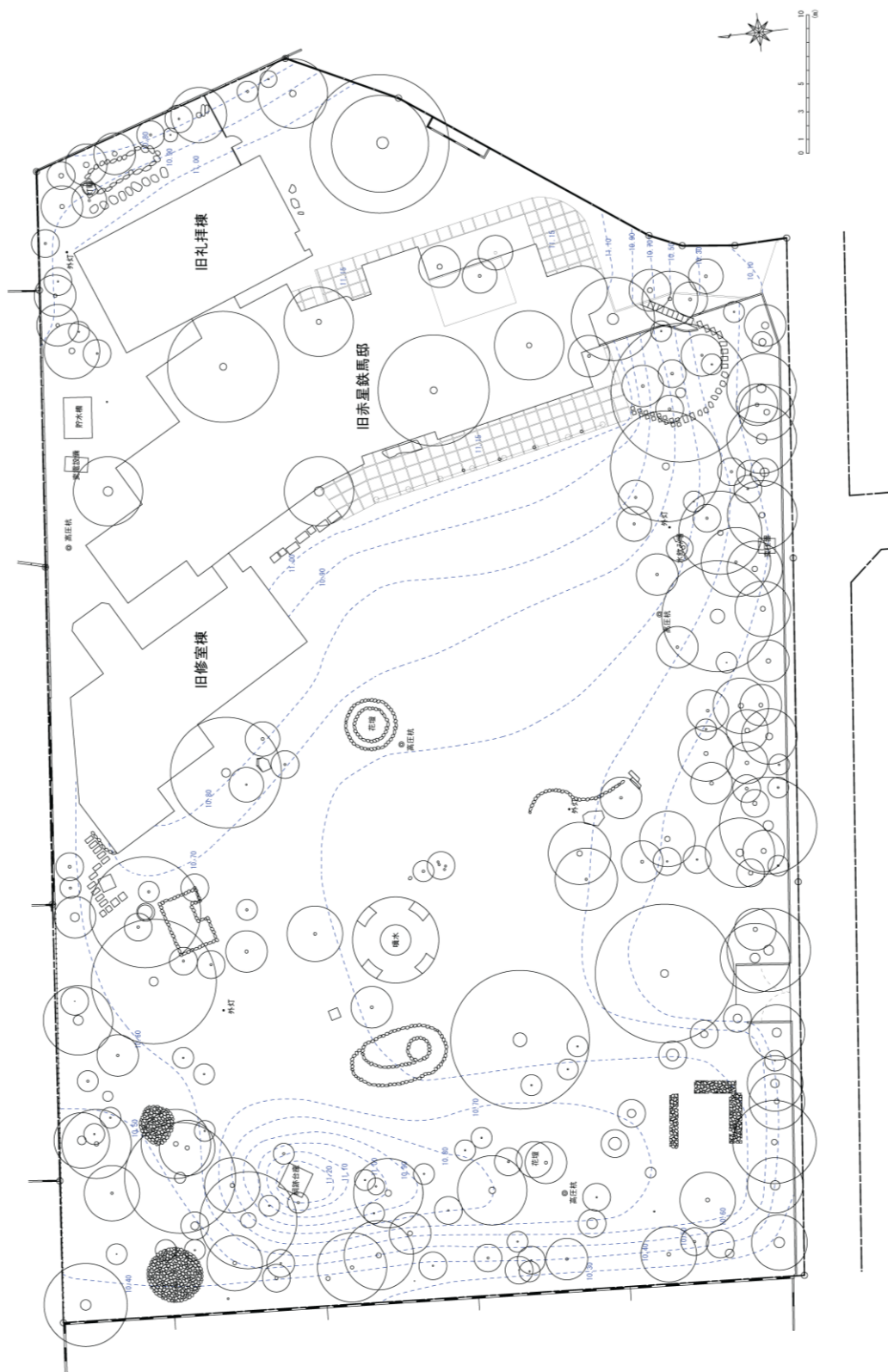


図3-1 現況図

(点線部分は令和6年作成の測量図をもとに作成した。)

番号	種別	施設名	仕様	備考
①	その他の施設	旧修室棟	鉄筋コンクリート	
②	その他の施設	旧礼拝棟	鉄筋コンクリート	
③	修景施設	藤棚	(東から5本目まで) オーニング支柱を使用	
④	修景施設	噴水	噴水&池(モザイクタイル貼) 周囲花壇	噴水吐水部破損
⑤	修景施設	灯籠・飛石他	古代雪見灯籠・台座石他	
⑥	修景施設	景石(1)	780×960×830(H)他	1ヶ
	修景施設	景石(2)	1100×1500×300~500(H)	3ヶ
	修景施設	景石(3)	450×450×450(H)他	3ヶ
⑦	便益施設	水飲み場	水栓部ブロンズカバー 台座部モザイクタイル貼り	水栓一部破損
⑧	管理施設	貯水槽	鉄筋コンクリート	
	管理施設	変電設備		
	管理施設	変圧器		
⑨	管理施設	門扉(1)	鋼製親子扉 H=1.8m	メインゲート
	管理施設	門扉(2)	鋼製両開き H=1.8m	サブゲート
	管理施設	門扉(3)	鋼製片開き H=1.8m	管理用門扉&フェンス
	管理施設	門扉(4)	鋼製片開き H=1.8m	管理用門扉
⑩	管理施設	外灯・門灯	外灯/4基・門灯/1基	
⑪	舗装関連	舗装(1)	コンクリート舗装	玄関ポーチ&テラス他
	舗装関連	舗装(2)	飛石(自然石・コンクリート)	メインアプローチ~テラス間
	舗装関連	舗装(3)	延段(自然石・玉石)	テラス~旧修室棟間
	舗装関連	舗装(4)	飛石(コンクリート平板他)	旧修室棟バックヤード
⑫	舗装関連	玉石縁石(1)(2)(3)		Φ200内外
	舗装関連	玉石縁石(4)/花壇		Φ200内外
⑬	舗装関連	沓脱石	2850×620~730×260(H)	
⑭	その他	残置物(1)(2)(3)/玉石	玉石	Φ200内外
	その他	残置物(4)/祠跡台座	祠跡台座	
	その他	残置物(5)/土管	土管	
	その他	残置物(6)/御影加工石	御影加工石	2ヶ

表3-1 現況施設一覧(図3-2 施設等配置図の番号と対応)

(外周の塀やフェンス類は含まない。)

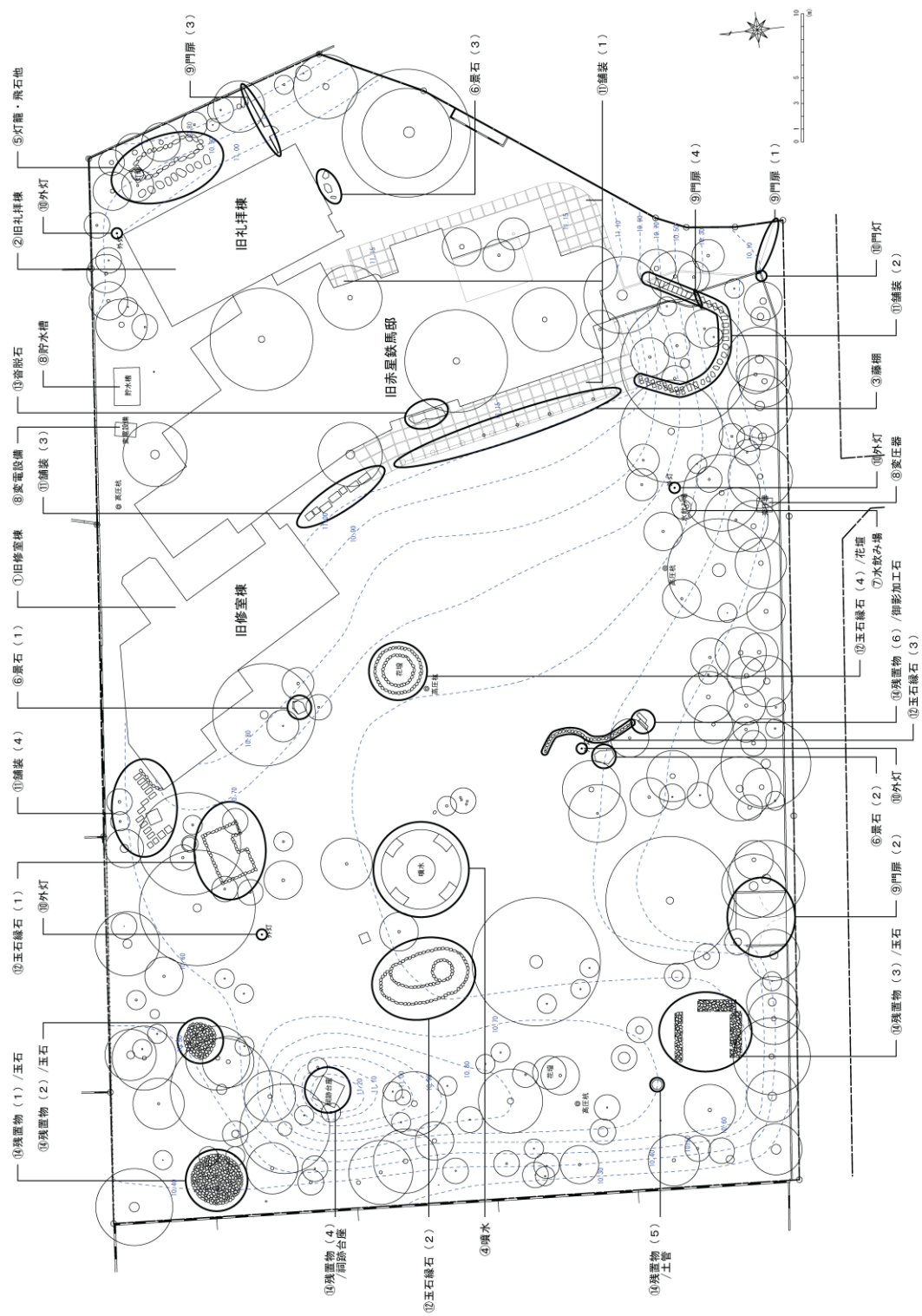


図3-2 施設等配置図(丸数字は表3-1 現況施設一覧の番号と対応)
(点線部分は令和6年作成の測量図をもとに作成した。)

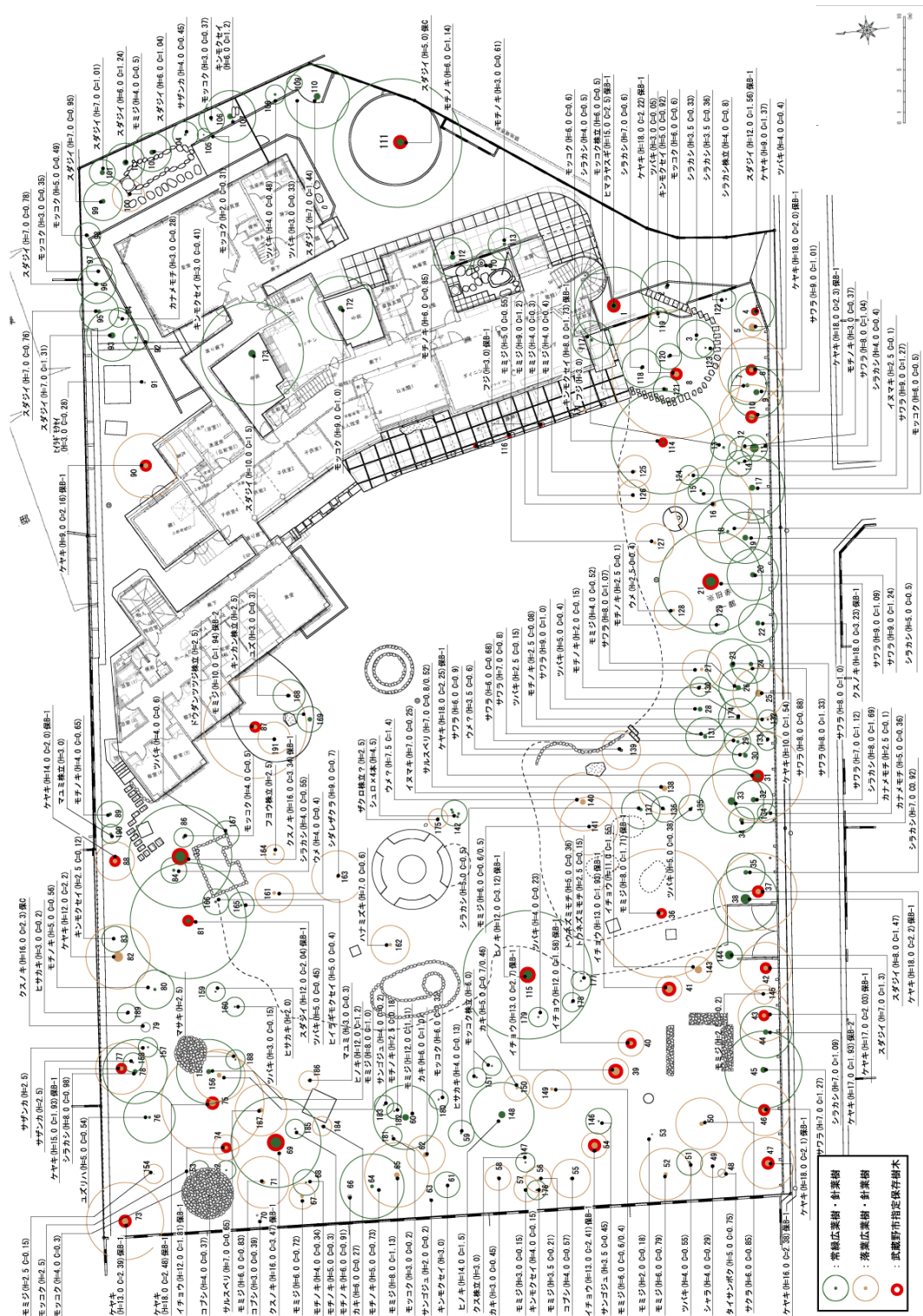


図3-3 既存中高木植栽平面図

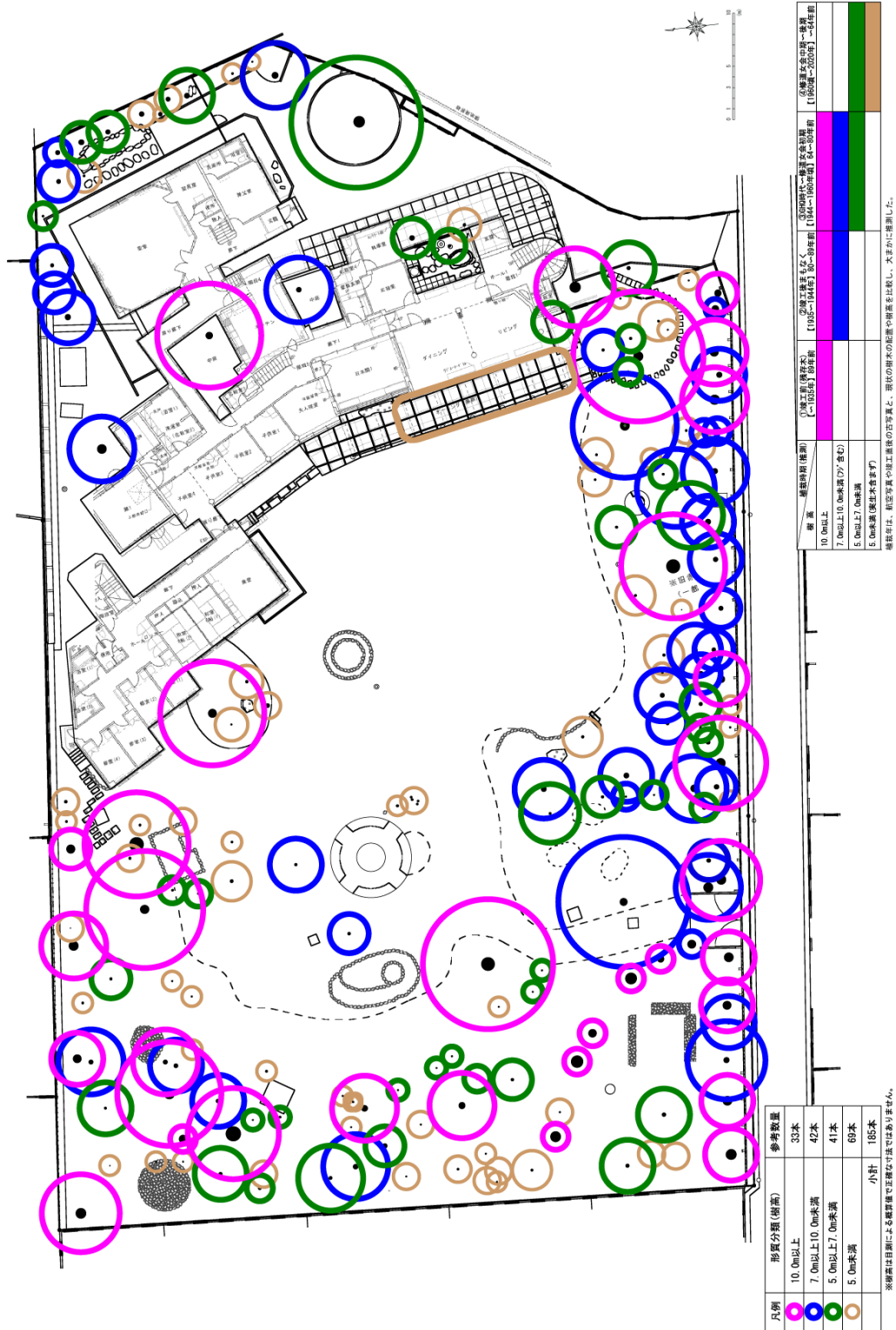


図3-4 既存樹木の形質分類(樹高別)および推測される植栽年
(植栽年は、航空写真や竣工直後の古写真と、現状の樹木の配置や樹高を比較し、大まかに推測した。)

(2)現状と課題

1)文化財建造物の周囲の環境(建造物)

①藤棚

現在、居間・食堂・日本間前にはオーニング支柱を利用した藤棚が設けられており、フジは旧保存樹木の 1 つとなっている。竣工当初はオーニングが設置されていたが、仮にオーニングに復原する場合、旧保存樹木であるフジの移植又は伐採が必要となる他、強風時にオーニングの破損や、破損したオーニングによるガラス窓等の破損等のリスクが懸念される。

②旧修室棟及び旧礼拝棟

旧修室棟及び旧礼拝棟は、ナミュール・ノートルダム修道女会による取得後に建設された。旧修室棟は、旧赤星鉄馬邸の西側を大きく隠し、庭園からの眺望や、レーモンド建築の特徴である内外空間の連続性の妨げになっている。

③その他の敷地内施設

敷地北東側に設けられる門扉(1)は、竣工当初はノエミ・レーモンドによる設計であったが、現在は新設された門扉となっている。

敷地東側に設けられるコンクリート塀は、設計図及び竣工時の写真から、竣工当初にあることが確認できる。かぶり厚さの不足から鉄筋の発錆に伴う爆裂箇所がみられ、今後詳細な劣化調査・耐震診断が求められる。

敷地北側及び西側に設けられるコンクリートブロック塀の一部には控え壁がなく、内部の配筋状態も不明である。西側に控え壁を持つコンクリート塀があるが、設計図には記載がなく、竣工時の写真にはこの部分を写したものがいないため、竣工当初からあるとは断定できない。

敷地西側に設けられる貯水槽は、竣工時の図面に記載があり、現状の設置位置とおおよそ一致することから、竣工当初からあると推定される。

敷地南側にある祠跡台座及び敷地北側にある灯籠は、宗教的な表象物であることから、赤星家在住時代または第二次世界大戦後の GHQ による接收以前に設けられた可能性が推測される。

噴水と水飲み場は、ナミュール・ノートルダム修道女会のシスターへのヒアリングによると、GHQ 接收時代に作られたとされる。また、水飲み場は、かつては現花壇の位置に設置されていたが、修道女達の庭での活動の支障になるため、敷地東側に移設したとされる。噴水に用いられているモザイクタイルの下に残されたタイルは、GHQ 接收時代に施工されたものと推定される。

2)文化財建造物の周囲の環境(樹木)

令和5(2023)年に敷地内の32本¹の旧保存樹木に対して樹木診断が行われ、そのうち2本がC(不健全)、2本がB2(著しい被害が見られる)、28本がB1(注意すべき被害が見られる)と判定された。また、敷地内樹木には、植栽密度の高さによる育成障害、強剪定等による樹勢衰退、表土流出等による根の露出が見られる。

健康状態や道路・隣地等との位置関係、密度の問題から、文化財(建造物)および隣地に危険を及ぼすおそれのある樹木も見られ、今後の整備に合わせて、適切な剪定管理、補植、また安全に問題がある場合には伐採が必要と考えられる。

番号	樹木	区分	H(樹高)	C(幹周)	W(枝張)	備考
1	ヒマラヤスギ	針	15.0	250	6.0	保存樹木 0425(樹木診断/B1)
4	スダジイ	常	12.0	156	3.0	保存樹木 0456(樹木診断/B1)
6	ケヤキ	落	18.0	200	5.0	保存樹木 0457(樹木診断/B1)
8	ケヤキ	落	18.0	222	10.0	保存樹木 0426(樹木診断/B1)
10	ケヤキ	落	18.0	230	5.0	保存樹木 0427(樹木診断/B1)
21	クスノキ	常	18.0	323	8.0	保存樹木 0431(樹木診断/B1)
31	ケヤキ	落	18.0	225	7.0	保存樹木 0433(樹木診断/B1)
36	モミジ	落	8.0	171	10.0	保存樹木 0436(樹木診断/B1)
37	ケヤキ	落	18.0	220	6.0	保存樹木 0434(樹木診断/B1)
39	イチョウ	落	13.0	270	2.0	保存樹木 0442(樹木診断/B1)
40	イチョウ	落	12.0	158	2.0	保存樹木 0440(樹木診断/B1)
41	イチョウ	落	13.0	193	2.0	保存樹木 0441(樹木診断/B1)
42	ケヤキ	落	17.0	203	4.0	保存樹木 0435(樹木診断/B1)
43	ケヤキ	落	17.0	193	4.0	保存樹木 0437(樹木診断/B2)
46	ケヤキ	落	18.0	210	4.0	保存樹木 0438(樹木診断/B1)
47	ケヤキ	落	16.0	238	4.0	保存樹木 0439(樹木診断/B1)
54	イチョウ	落	13.0	241	2.0	保存樹木 0443(樹木診断/B1)
69	クスノキ	常	16.0	347	7.0	保存樹木 0445(樹木診断/B1)
73	ケヤキ	落	13.0	239	6.0	保存樹木 0447(樹木診断/B1)
74	イチョウ	落	12.0	181	2.0	保存樹木 0446(樹木診断/B1)
75	ケヤキ	落	18.0	248	8.0	保存樹木 0428(樹木診断/B1)
77	ケヤキ	落	15.0	193	4.0	保存樹木 0448(樹木診断/B1)
79	クスノキ	常	16.0	230	6.0	保存樹木 0449(樹木診断/C) ※伐採済
81	スダジイ	常	12.0	204	9.0	保存樹木 0450(樹木診断/B1)
85	クスノキ	常	16.0	334	8.0	保存樹木 0451(樹木診断/B1)
87	モミジ	落	10.0	194	8.0	保存樹木 0453(樹木診断/B2)
88	ケヤキ	落	14.0	200	3.0	保存樹木 0452(樹木診断/B1)
90	ケヤキ	落	9.0	216	5.0	保存樹木 0454(樹木診断/B1)
111	スダジイ	常	5.0		10.0	保存樹木 0424(樹木診断/C)
114	キンモクセイ	常	8.0	173	8.0	保存樹木 0429(樹木診断/B1)
115	ヒノキ	針	12.0	312	10.0	保存樹木 0444(樹木診断/B1)
116	フジ	一	3.0	48.5	14.0	保存樹木 0458 3本(樹木診断/B1)

表3-2 旧保存樹木の診断結果

(図3-3 既存中高木植栽平面の番号と対応)

¹ 樹木診断実施時の本数であり、樹木診断後にC(不健全)と判定された樹木のうち1本を伐採した。

2. 環境保全の基本方針

- 旧赤星鉄馬邸の文化財建造物を保護する環境とする。
- アントニン・レーモンドの設計意図である建物と庭のつながりを重視し、旧赤星鉄馬邸から庭園を眺める景観環境を保護する。また、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。
- 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コンセプトを重視して庭園整備を行う。
- 環境保全を考慮するにあたっては、関連する諸制度の利用も視野に入れるものとする。

3. 環境保全区域の区分と保全方針

(1)環境保全区域の区分

文化財（建造物）と一体的な保全を図る周囲の環境は、現況の整備状況、防災の観点、視認性等の景観特性の観点に基づき、以下の通り区分する。

1)区域の区分

区分名	区分	該当箇所
①保存区域	文化財（建造物）を含む区域で、文化財（建造物）を保存するため、土地の形質の変更や建物及び工作物を新たに整備しない。土地の形質の変更は、復原による整備や防災上必要な場合に限る。	・旧赤星鉄馬邸の周囲 （雨落部分、屋外階段のある部分、テラス及び舗装のある部分） ・敷地東側のコンクリート塀の設置区域
②保全区域	保存区域に隣接する区域で、歴史的な景観や環境を保全する。この区域内では、土地の形質の変更や建物及び工作物の撤去や移設は、文化財（建造物）の維持管理もしくは防災上必要な場合に限る。	・旧赤星鉄馬邸の背面北東（玄関前）側 ・旧赤星鉄馬邸の南側の庭のうち中央の広がりを持つ芝生広場部分 ※旧赤星鉄馬邸の背面北東（玄関前）側及び芝生広場部分は暫定位置とし、事業の進捗に応じて見直し予定
③整備区域	その他の区域で、文化財（建造物）の維持管理もしくは防災上必要な施設の他、活用上必要な建物や工作物も整備を行うことができる。	・旧赤星鉄馬邸の背面北西側 ・旧赤星鉄馬邸の背面北東（玄関前）側のバリアフリー整備を予定している部分 ・旧赤星鉄馬邸の南側の庭のうち中央の広がりを持つ芝生広場部分の周囲 ※旧赤星鉄馬邸の背面北東（玄関前）側のバリアフリー整備を予定している部分及び芝生広場部分の周囲は暫定位置とし、事業の進捗に応じて見直し予定

2)各区域の方針

区分名	該当箇所	方針
①保存区域	<ul style="list-style-type: none"> ・旧赤星鉄馬邸の周囲（雨落部分、屋外階段のある部分、テラス及び舗装のある部分） ・敷地東側のコンクリート塀の設置区域 	<p>○防災・管理上必要な施設の設置方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地東側のコンクリート塀は竣工時から存在するため、今後の劣化調査・耐震診断結果に左右されるものの、夜間閉鎖管理することも踏まえて保存する。 ・土地の形質の変更は、復原による整備や防災上必要な場合に限る。 <p>○土地・樹木等の自然に係る景観や環境の保全方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧保存樹木は、定期的な剪定管理、診断を行い、適切に保存する。 ・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。 ・危険木と判定され、剪定では対応しがたい場合は、伐採・補植する。 ・伐採する場合、文化財（建造物）と周辺住宅への倒木被害等が生じないように留意する。補植する場合、文化財（建造物）からの眺望に配慮するとともに、文化財（建造物）と周辺住宅に影響がないよう留意する。さらに、文化財（建造物）への視認性、内外空間の連続性を意識した文化財（建造物）の各部屋とのつながり、素材、色彩、高さについて、配慮する。
②保全区域	<ul style="list-style-type: none"> ・旧赤星鉄馬邸の背面北東（玄関前）側 ・旧赤星鉄馬邸の南側の庭のうち中央の広がりを持つ芝生広場部分 <p>※旧赤星鉄馬邸の背面北東（玄関前）側及び芝生広場部分は暫定位置とし、事業の進捗に応じて見直し予定</p>	<p>○防災・管理上必要な施設の設置方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の形質の変更や建物及び工作物の撤去や移設を行う際、文化財（建造物）への視認性、内外空間の連続性を意識した文化財（建造物）の各部屋とのつながり、素材、色彩、高さについて、配慮する。 <p>○土地・樹木等の自然に係る景観や環境の保全方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧保存樹木は、定期的な剪定管理、診断を行い、適切に保存する。 ・危険木と判定され、剪定では対応しがたい場合は、伐採・補植する。 ・伐採する場合、文化財（建造物）と周辺住宅への倒木被害等が生じないように留意する。補植する場合、文化財（建造物）からの眺望に配慮するとともに、文化財（建造物）と周辺住宅に影響がないよう留意

<p>③整備区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・旧赤星鉄馬邸の背面北西側 ・旧赤星鉄馬邸の背面北東（玄関前）側のバリアフリー整備を予定している部分（詳細は第5章活用計画参照） ・旧赤星鉄馬邸の南側の庭のうち中央の広がりを持つ芝生広場部分の周囲 <p>※旧赤星鉄馬邸の背面北東（玄関前）側のバリアフリー整備を予定している部分及び芝生広場部分の周囲は暫定位置とし、事業の進捗に応じて見直し予定</p>	<p>する。さらに、文化財（建造物）への視認性、内外空間の連続性を意識した文化財（建造物）の各部屋とのつながり、素材、色彩、高さについて、配慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○防災・管理上必要な施設の設置方針 <ul style="list-style-type: none"> ・管理・防災上必要な施設や公園施設を新設する場合は、整備区域において行うこととする。 ・その際、文化財（建造物）への視認性、内外空間の連続性を意識した文化財（建造物）の各部屋とのつながり、素材、色彩、高さについて、配慮する。 ○土地・樹木等の自然に係る景観や環境の保全方針 <ul style="list-style-type: none"> ・旧保存樹木は、定期的な剪定管理、診断を行い、適切に保存する。 ・危険木と判定され、剪定では対応しがたい場合は、伐採・補植する。 ・伐採する場合、文化財（建造物）と周辺住宅への倒木被害等が生じないように留意する。補植する場合、文化財（建造物）からの眺望に配慮するとともに、文化財（建造物）と周辺住宅に影響がないよう留意する。さらに、文化財（建造物）への視認性、内外空間の連続性を意識した文化財（建造物）の各部屋とのつながり、素材、色彩、高さについて、配慮する。 ○土地の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・設備配管の新設にあたっては、既存の環境保全等に与える影響を踏まえて検討する。 ○活用に伴い必要な施設の設置方針 <ul style="list-style-type: none"> ・庭園内に新設する建物には公園機能の充実という点から、下足利用が可能な休憩スペースを設ける。 ・バリアフリー整備として、ユニバーサルデザインとなるよう園路やアプローチを整備する。また、施設整備の方向性に応じ、バリアフリー用のエレベーターの設置を検討する（第5章活用計画参照）。
--------------	---	--

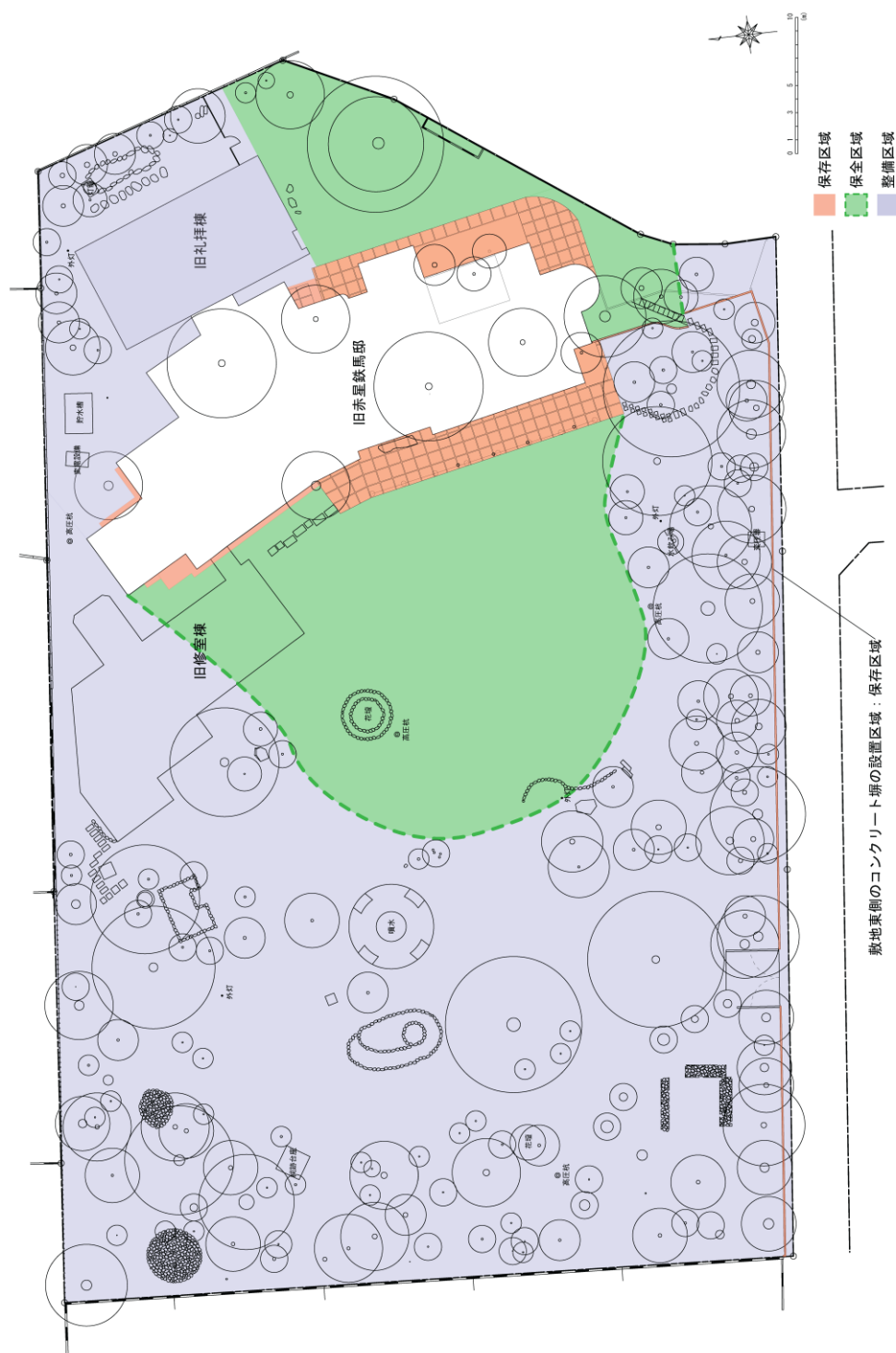


図3-5 区域の区分

※保全区域点線部分は暫定位置とし、事業の進捗に応じて見直し予定

(2) 文化財以外の建造物の区分と整備方針

計画区域内に所在する文化財以外の建造物について、現況の整備状況、防災の観点、視認性等の景観特性の観点に基づき、以下の通り区分する。

1) 建造物の区分

区分名	区分	該当箇所
①保存建造物	文化財（建造物）に準じて保存を図るもの	・ 藤棚 ・ 舗装（１） ・ 沓脱石 ・ コンクリート塀（国の登録有形文化財（建造物）登録範囲外）
②保全建造物	保存建造物以外の建造物で、歴史的景観や環境を構成する要素として保全を図るもの	・ 灯籠・飛石他 ・ 景石（１）（２） ・ 舗装（２） ・ 残置物（４）/祠跡台座
③その他の建造物	将来、更新や修景、撤去を行えるもの	・ 旧礼拝棟 ・ 旧修室棟 ・ 貯水槽 ・ 噴水 ・ 景石（３） ・ 水飲み場 ・ 変電設備 ・ 変圧器 ・ 門扉（１）（２）（３） ・ 外灯・門灯 ・ 舗装（３）（４） ・ 玉石縁石（１）（２）（３） ・ 玉石縁石/花壇 ・ 残置物（１）（２）（３）/玉石 ・ 残置物（５）/土管 ・ 残置物（６）/御影加工石

2)建造物の区分の方針

区分名	該当箇所	方針
① 保存建造物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 藤棚 ・ 舗装（１） ・ 沓脱石 ・ コンクリート塀（国の登録有形文化財（建造物）登録範囲外） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 材料自体を保存して現状の形式を保持することを原則とする。 ・ 有効な活用のために部分または部位を限って行う行為、又は、科学的根拠に基づく復原であって文化財的価値を向上させる目的で行う行為については現状の形式を変更できるものとする。 ・ 保存区域に位置するコンクリート塀（国の登録有形文化財（建造物）登録範囲外）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残すこととする。（再掲）
② 保全建造物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 灯籠・飛石他 ・ 景石（１）（２） ・ 舗装（２） ・ 残置物（４）/祠跡台座 <p>※来歴が不明であり、今後の調査結果により区分を見直す必要のあるものを含む</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、位置・規模・形態・材料・意匠・色彩を保全する。
③ その他の建造物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧礼拝棟 ・ 旧修室棟 ・ 貯水槽 ・ 噴水 ・ 景石（３） ・ 水飲み場 ・ 変電設備 ・ 変圧器 ・ 門扉（１）（２）（３） ・ 外灯・門灯 ・ 舗装（３）（４） ・ 玉石縁石（１）（２）（３） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史的景観や環境を損なわないことを原則として位置・規模・色彩・その他の修景の方針を定める。 ・ 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。 ・ 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必要な記録を残したうえで解体する。 ・ 貯水槽の主要構造部（躯体部分）は竣工時か

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 玉石縁石/花壇 ・ 残置物（１）（２）（３）/玉石 ・ 残置物（５）/土管 ・ 残置物（６）/御影加工石 	<p>ら存在すると推定されるため、極力残す。ただし、敷地西側に管理動線等を整備するために貯水槽を撤去する場合は位置・外観・主要構造部（躯体部分）を記録保存する。</p> <p>・ 保全区域・整備区域に位置する防災施設類の新設を含める「その他の建造物」のうち旧赤星鉄馬邸の視認性や景観上の配慮については今後も継続する。</p>
--	---	--

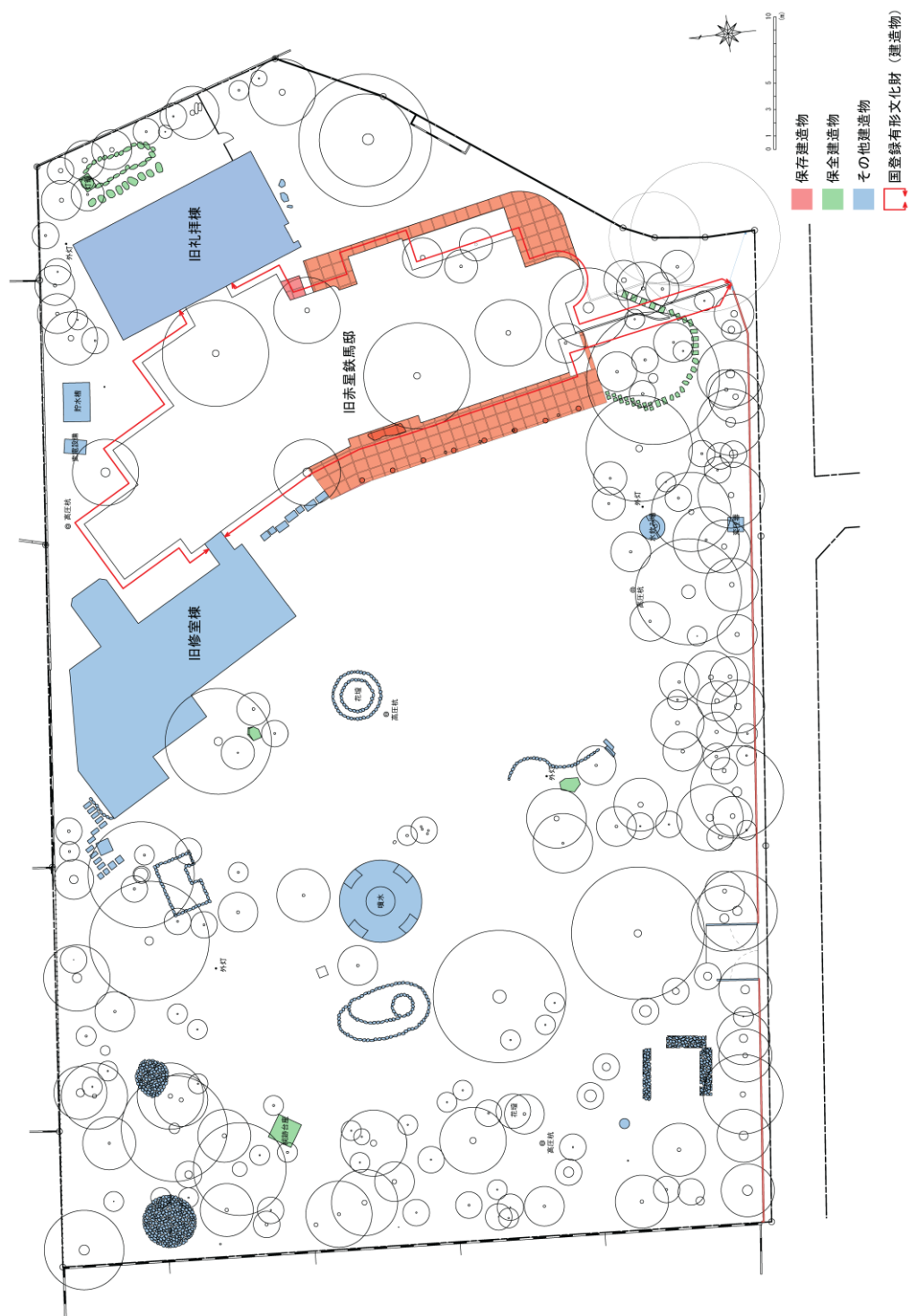


図3-6 建造物の区分

4. 防災上の課題と対策

- 文化財（建造物）および隣地に隣接する樹木は、強風・豪雨による倒木や根腐れのリスクが想定される。また、強風時の枝の落下は、主にガラス窓や屋根ガラスの破損等のおそれがある。建造物に被害を及ぼすことがないように、樹木の剪定や伐採など、適切な管理に努める。
- コンクリート塀等の雨水処理が適切に行われない場合、擁壁のひび割れや倒壊等を誘発する。改修する場合は水抜きや排水施設の整備とあわせて計画する。特に敷地東側に設けられたコンクリート塀を改修する場合において、既存の形式意匠に考慮し、可能な限り尊重するとともに、隣接する樹木の育成状況を考慮して、必要な対策を施す。
- 敷地北側及び西側に設けられるコンクリートブロック塀は、地震等による倒壊のリスクが想定される。コンクリートブロック塀等を改修する際は、歴史的な景観や環境、隣地との調和に留意する。