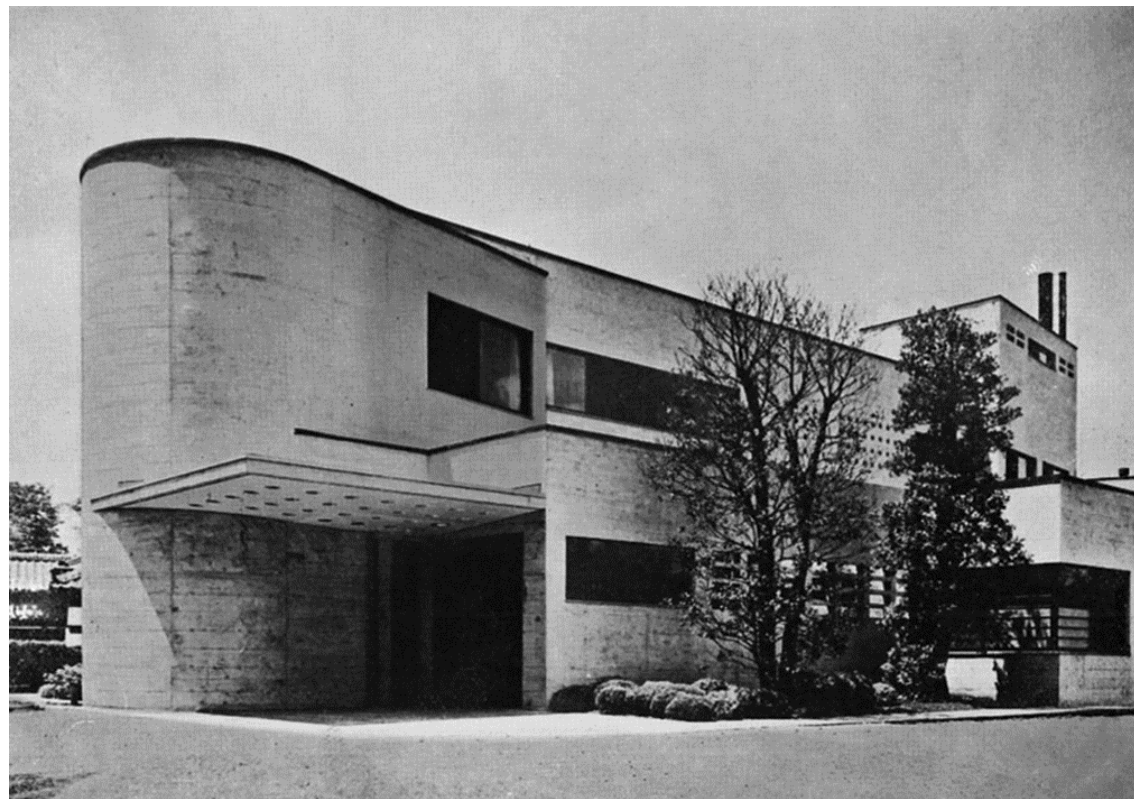


国登録有形文化財（建造物）旧赤星鉄馬邸
保存活用計画（素案）

〈概要版〉



令和7（2025）年12月



RESIDENCE
FOR MR. T. AKABOSHI



出典: 「アントニン・レーモンド作品集 1920-1938」
城南書院 (1935年)
「新建築」1935年掲載資料
「The Architectural Record」





第1章 計画の概要

○ 計画の作成

計画作成年月日及び計画期間

令和8(2026)年3月31日

本計画の計画期間は、10年程度を目安とする。

第1期10年程度を目途として保存活用整備事業を開始し、その後の事業進捗や活用状況の検証、運営に関する経験を蓄積するとともに利用者ニーズ等の実情を把握し、第2期としての追加整備の方向性を検討していくものとする。

本編 1-1

文化財の名称等

名称： 旧赤星鉄馬邸

構造及び形式： 鉄筋コンクリート造 地上2階 地下1階建
建築面積 392㎡、扉付コンクリート塀延長12.3m付

登録年月日： 令和4(2022)年10月31日

所在地： 東京都武蔵野市吉祥寺本町四丁目1823番地、
1822番地3、1824番地1、1824番地4

赤星鉄馬について

赤星鉄馬は明治15(1882)年、東京府(現東京都)に生まれ、大正、昭和期に活躍した実業家である。父から受け継いだ財産があり、富豪として知られる人物であったが、その財産を自ら使うのみでなく、寄付や学術への支援も行っていた。

明治34(1901)年から同38(1905)年にかけて、アメリカに留学し、アメリカの文化を知るとともにスポーツに熱中するようになり、釣り、馬の飼育、ゴルフは、後年まで鉄馬の趣味となった。

関東大震災後、吉祥寺に移り住み、昭和19(1944)年に疎開するまで在住していた。この間である昭和3(1928)年には、武蔵野村が町となり、新庁舎建設にあたって、鉄馬は多額の寄付を行った。

1-39

アントニン・レーモンドについて

アントニン・レーモンドは、1888年、オーストリア帝国の統治下にあったチェコに生まれ、1910年にプラハ工科大学を卒業した。

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。

日本における主要作品としては、「夏の家：昭和8(1933)年」、「教文館・聖書館ビル：昭和8(1933)年」、「東京女子大学礼拝堂及び講堂：昭和12(1937)年」、「国際基督教大学(ICU)図書館：昭和35(1960)年」、「群馬音楽センター：昭和36(1961)年」などが挙げられる。

戦前・戦後ともレーモンド設計事務所はレーモンドを長とする組織的な建築事務所として運営され、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。

1-45



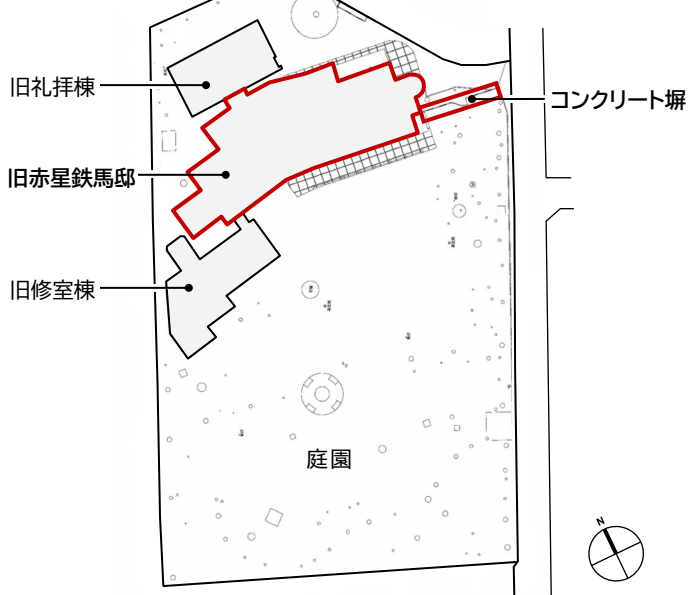
赤星鉄馬と妻の文
「赤星鉄馬 消えた富豪」(中央公論新社)より



アントニン・レーモンドと妻ノエミと愛犬

○ 文化財の概要

文化財の構成



1-2

沿革

旧赤星鉄馬邸は、明治から昭和に活躍した実業家である赤星鉄馬の自邸として、昭和9(1934)年にアントニン・レーモンドの設計により竣工した。

赤星鉄馬は、大正12(1923)年の関東大震災で、赤星家本邸としていた麻布区鳥居坂(現港区六本木)の邸宅が半壊した後、以前よりカントリーハウスを所有していた武蔵野町に移り住み、レーモンドに邸宅の設計を依頼した。

昭和19(1944)年に陸軍に接収されたとされる。戦時中は、首都圏初の空襲以来9度の激しい空襲を受けた武蔵野町内にあっても被害を免れ、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修練院として所有・使用し、昭和54(1979)年には本邸に接続する形で旧礼拝棟及び旧修室棟を増築している。

当該地は武蔵野市における公園空白地域にあること、また日本における著名な建築家の手による初期のモダニズム建築で、保存状態、階段や造作家具等がオリジナルで残されており、和の様式を取り入れた部分もあることから、文化財として相応しい建物として、相当の価値のあるものと認識し、本市が取得するに至った。

近年の施設閉鎖に伴い、令和3(2021)年2月に武蔵野市が建物の寄贈を受け、土地は武蔵野市土地開発公社が先行取得した。

本邸は、令和4(2022)年に国登録有形文化財となった。

1-12

文化財の価値

① 歴史的価値

- ・アントニン・レーモンド自身が初めて自らの建築スタイルを実現できたとする「霊南坂の自邸」(1926年)から8年後の建築で、自身の建築スタイルを確立した時期の作品といえる。
戦前から戦後にかけて日本の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レーモンドを理解する上で重要である。
- ・レーモンド作品における初期モダニズム建築の中でも、モダニズム建築と日本の建築様式との融合を試みている時期の代表的な建築である。
- ・戦後に打ち出されるレーモンドの5原則（「直截性」、「単純性」、「経済性」、「自然主義」、「民主的な建築」）の萌芽がみられ、レーモンドの戦後の建築にもつながるものとして重要である。
- ・アントニン及び妻のノエミ・レーモンドは、協働して、建物のみならず家具、テキスタイル、照明器具などまで統一性のあるデザインに取り組んでおり、旧赤星鉄馬邸では、ノエミが担当した造り付け家具が状態よく残っている。
- ・曲面の外壁を打放しコンクリートで仕上げしており、当時世界でも先端の技術であった。
- ・現存するレーモンドのコンクリート打放しの大規模住宅の中では最も古く、戦前のものでは現存する唯一の例である。

1-66

② 意匠的価値

- ・レーモンドの日本建築に関する考え方を反映し、施主が日本式・西洋式双方の生活様式(二重生活)を実現できるよう工夫された設計である。主人、家族、使用人の生活空間を分けつつ、家族が建物と庭との一体感を味わえるよう配慮した平面プラン、3つの中庭の設置、芯外しの開口の設け方、和室の配置など和洋が混在する生活用品の存在に配慮しつつ、統一感を持たせた造り付けの家具等にその特徴が表れている。
- ・庭園と建物の連続性を、インナーバルコニーと特徴的なサッシによって実現し、建物内から外、外から内の見え方にも配慮が行き届いた設計である。また、設計において重要な庭園が残っている。

武蔵野市における重要性

① 武蔵野町、特に吉祥寺地域の発展初期の歴史や景観が継承されている

- ・成蹊学園の創設に寄与し成蹊学園初代理事長である岩崎小弥太と鉄馬は深い親交があり、鉄馬は子供たちを成蹊学園に通わせるために転居してきた。都心部に近接しながら田園的な自然環境にも恵まれた立地特性を生かし、学園都市や別荘地として発展した頃の吉祥寺地域の歴史を象徴している。
- ・同時代の旧濱家住宅西洋館や、レーモンド設計の東京女子大学礼拝堂(杉並区)、国際基督教大学図書館本館等、貴重な近代建築が近隣地域にあり、本市のみならず武蔵野地域の歴史を効果的に伝えることが可能である。
- ・戦災やその後の高度経済成長期の開発にもかかわらず、武蔵野地域の屋敷林を想起させる環境が残されている。また、武蔵野村初期によく見られた短冊状敷地が分割されながらも、その間口や南北の奥行が残されている点でも稀有である。
- ・吉祥寺地域の発展初期の景観を残すオープンスペースであり、本市の公園空白地域にあることも貴重である。

② 文化財と庭園の一体的活用により市民等のつながりが広がる素地が大きい

- ・地域住民や文化人に長年親しまれてきた場所であり、修道女会所有時代には、野口雨情から吉祥寺を紹介され成蹊学園付近に移り住んだ金子光晴が前庭によく訪れていた。
- ・建物が市の所有となってからも、一般公開や市民ワークショップ、社会実験の運営に多くの市民が主体的に関わってきた。
- ・個性的な飲食店等の集中を特色とする吉祥寺駅徒歩圏内に立地しており、地域の事業者と協働して建築的価値の高い建物と庭園を一体的に活用した幅広い活動することが可能である。人が集まり新たな関係性が生まれ、本地域の都市文化を継承し発展させていく拠点としてのポテンシャルが高い。

1-74

○ 計画の概要

計画の目的

旧赤星鉄馬邸の保存・活用を円滑に促進するため、現状と課題を把握し、保存・活用を図るために必要な事項や、所有者・管理責任者・管理団体が自主的に行うことのできる範囲等を明らかにするとともに、管理・運営に関する枠組みを定めることを目的とする。

計画策定の基本方針

- ・公園空白地域にある良好な環境を公園として残す観点から市が土地の取得を決定した経緯より、登録有形文化財建造物の旧赤星鉄馬邸だけでなく、庭園を含めて一体的に検討する。
- ・近年建設費が高騰していることに留意して検討を行う。
- ・保存活用計画の策定における検討事項は、「旧赤星鉄馬邸の利活用に関する有識者会議」の経過を踏まえることとする。
- ・保存活用計画策定と並行して行う社会実験や一般公開などの実施結果を利活用や運営管理手法の検討の参考にする。

1-75



第2章 保存管理計画

○ 保存管理の現状

本編 2-1

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、建物及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かたちで増築され、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年度には雨漏り及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。

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。塗装の下地の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。

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、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、表玄関底上部、2階書斎壁面、旧インナーバルコニー底上部には円形の「プリズムガラス」がはめ込まれている。玄関底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。

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、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。

○ 保護の方針

2-2

基本的な考え方

レーモンドの設計による当初の建築を保存し、当初復原を目指す。

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。

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「部位の設定と保護の方針」で定める“基準1”又は“2”の部位により構成される。

本計画では、構造上特に問題を有する場合を除き、主要構造部及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、主として定める“基準3”又は“4”の部位により構成されるが、一部に“基準1”及び“2”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

活用又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、主として定める“基準4”又は“5”の部位により構成される。

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。

部位の設定と保護の方針

2-3

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。

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。

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。

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。

基準4

意匠上の配慮を必要とする部位。活用、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。

基準5

所有者の自由裁量に委ねられる部位

活用のための整備及び復原整備

2-17

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。

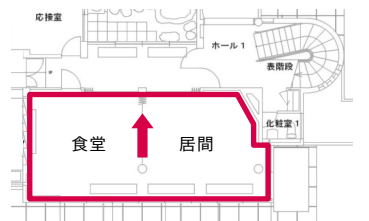
部位の設定（代表例）

1階 居間・食堂【保存部分】 ③西・北面

資料編 資-1階-42

凡 例

- 当初材残存
- 当初材残存の可能性あり
- 改変あり
- 滅失した家具・設備等



竣工当時の居間・食堂（「The Architectural Record」より）

第3章 環境保全計画

○ 現状と課題

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。

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。

噴水と水飲み場は、GHQ接收時代に作られ、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。

本編 3-7

文化財建造物の周囲の環境（樹木）

3-8

令和5(2023)年に敷地内の32本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。

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)及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。



○ 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。

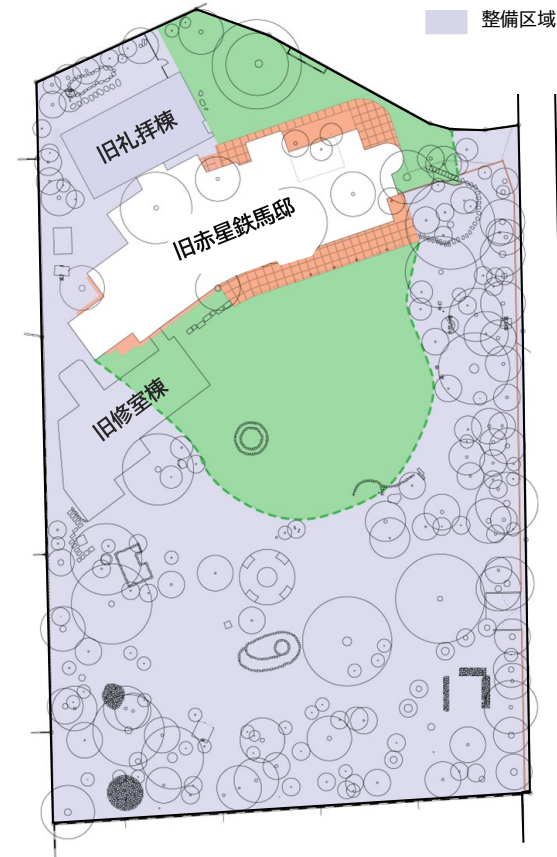
3-9

環境保全区域の区分

3-9

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。

環境保全区域の区分
凡 例
保存区域
保全区域
整備区域

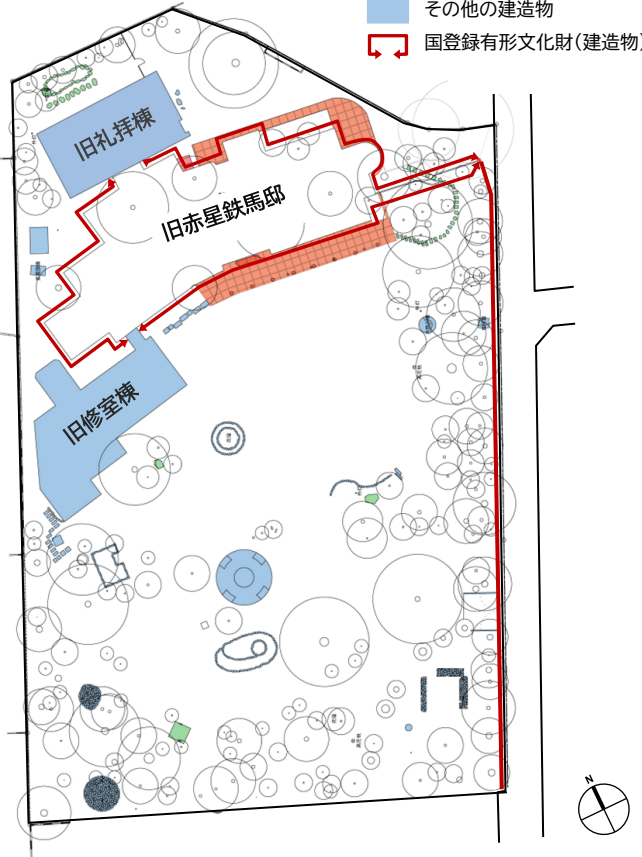


文化財以外の建造物の区分と整備方針

3-13

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。

建造物の区分
凡 例
保存建造物
保全建造物
その他の建造物
国登録有形文化財(建造物)



第4章 防災計画

○ 防火・防犯対策について

4-1

火災時の安全性に係る課題

旧赤星鉄馬邸は鉄筋コンクリート造の建築であり、外部の建具は金属及びガラス製、外壁はコンクリート打放しの上から吹付塗装仕上げとなり、燃え広がりにくい不燃材料で構成された建物である。

これらの建物特性により旧赤星鉄馬邸から延焼火災を発生させるおそれは低い。

ただし敷地境界付近は樹木が隣接し生茂っている箇所があるため、周辺の住宅等から火災が発生した場合は、樹木や枯れ葉を伝って旧赤星鉄馬邸側へ延焼する火災が生じるおそれがある。

具体的に想定される以下の火災要因に対して、適切に対策を行う必要がある。

- ① 屋内出火 ② 屋外出火 ③ 敷地内建造物からの延焼 ④ 周辺市街地からの延焼

○ 耐震対策について

4-10

耐震診断と構造補強方針

地震時に倒壊せず、生命に重大な危害を及ぼさないよう、令和3(2021)年度に耐震診断と構造補強案の検討を行なった。

旧赤星鉄馬邸は第二次診断までの耐震診断を実施した。

結果は、X方向は1階、2階とも構造耐震指標 Is 値が判定指標 Iso 値以上であったが、Y方向は、1階にて構造上弱い箇所(下階壁抜柱の圧壊のおそれ)があり、判定指標 Iso 値以下となった。

壁式構造である塔屋階は、構造耐震指標 Is 値が判定指標 Iso 値以上であった。ちなみに旧礼拝棟は、第一次診断を実施し、結果は1階、2階とも構造耐震指標 Is 値が判定指標 Iso 値以上であった。

また、解体予定である旧修室棟も結果は1階、2階とも構造耐震指標 Is 値が判定指標 Iso 値以上であった。

旧赤星鉄馬邸の構造補強方針としては、十分な安全性がありかつ登録有形文化財への改変を最小限とすることとする。

また、構造耐震指標 Is 値は本市の他の公共施設同様 0.75 以上となることを目指す。

具体的には、1階の構造上弱い箇所である下階壁抜柱の地震時の圧壊を防ぐため、袖壁の増設などの補強を行う。

また、一部の柱で、外壁の腰壁・垂れ壁により短柱状態である箇所があるため、改善に必要な長さの溝である構造スリットを入れる。

壁の補強箇所については、有識者会議報告書で1階キッチン部分に耐震壁を設置する案を検討していたが、中庭への開口部などが狭くなり眺望が損なわれるため、この案は避け、1階浴室と化粧室の西面の造作棚に改造された壁を補強することとする。

第5章 活用計画

○ 公開・活用の基本方針

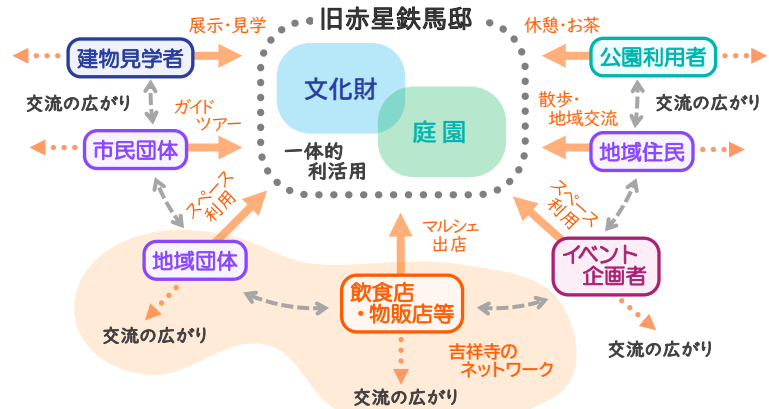
本編 5-1

公開・活用方法の検討経緯

令和4年度以来、有識者会議や一般公開、市民ワークショップ、社会実験を重ねて具体的な活用方法を整理し、令和6（2024）年度に『旧赤星鉄馬邸実験的活用ガイドライン』（令和6年6月）を作成した。

公開・活用の基本方針

- 文化財的価値と豊かな自然環境を次世代に引き継ぐことを目的として、文化財建造物の単なる公開にとどめず、様々な主体の参画により、旧赤星鉄馬邸と緑豊かな庭を一体的に利活用することを公開・活用の基本方針とする。
- 一体的な利活用にあたっては、以下の点を特に重視する。
- ・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）による多様な活動を可能にする。
 - ・利活用方法を行政や運営事業者が決め過ぎず、企画段階から利活用側の主体性を重視する。
 - ・イベントの実施自体を目的とするのではなく、企画運営に多様な市民や地元事業者が主体的かつ継続的に関われるようにすることで、多様な交流を活性化させ究極的には地域の価値を向上させることを目指す。
 - ・近隣自治体等を含め広義の武蔵野地域にある文化財を面的に捉えることで、公開・活用の実効性を高める。



R6年度社会実験：旧赤星鉄馬邸オープンガーデン（2024.10/24～30）

建物・庭園の公開

5-2

公開範囲

建物と庭園を一般に公開する。

① 建物

建物の外観と1階・2階を一般に公開する。ただし、管理用諸室は公開範囲から除く。屋上階は階段が狭く不特定多数の人が自由に見学することが難しいこと、地階は設備機械室であることから、原則非公開とする。建物の入館料は有料とする。

② 庭園

公園として整備する庭園も一般に公開する。庭園の公開は無料とする。庭園を保護する観点から、植生の状態によって公開方法を工夫する。

公開日時

建物と庭園の公開時間は日中を原則とするが、イベント等で夜間開放が想定されることにも留意して、建築基準法第48条許可について検討する。年末年始のほか定期的な休館日を設定する。

建物・公園の一体的利活用

建物と庭を活用したプログラム

地域住民・団体や事業者、旧赤星鉄馬邸に興味のある方、地域活動に関わりたい方の企画・運営により、活用ガイドラインに基づき多様なプログラムを実施する。（例：令和6年度オープンガーデン）

【プログラムの企画例】

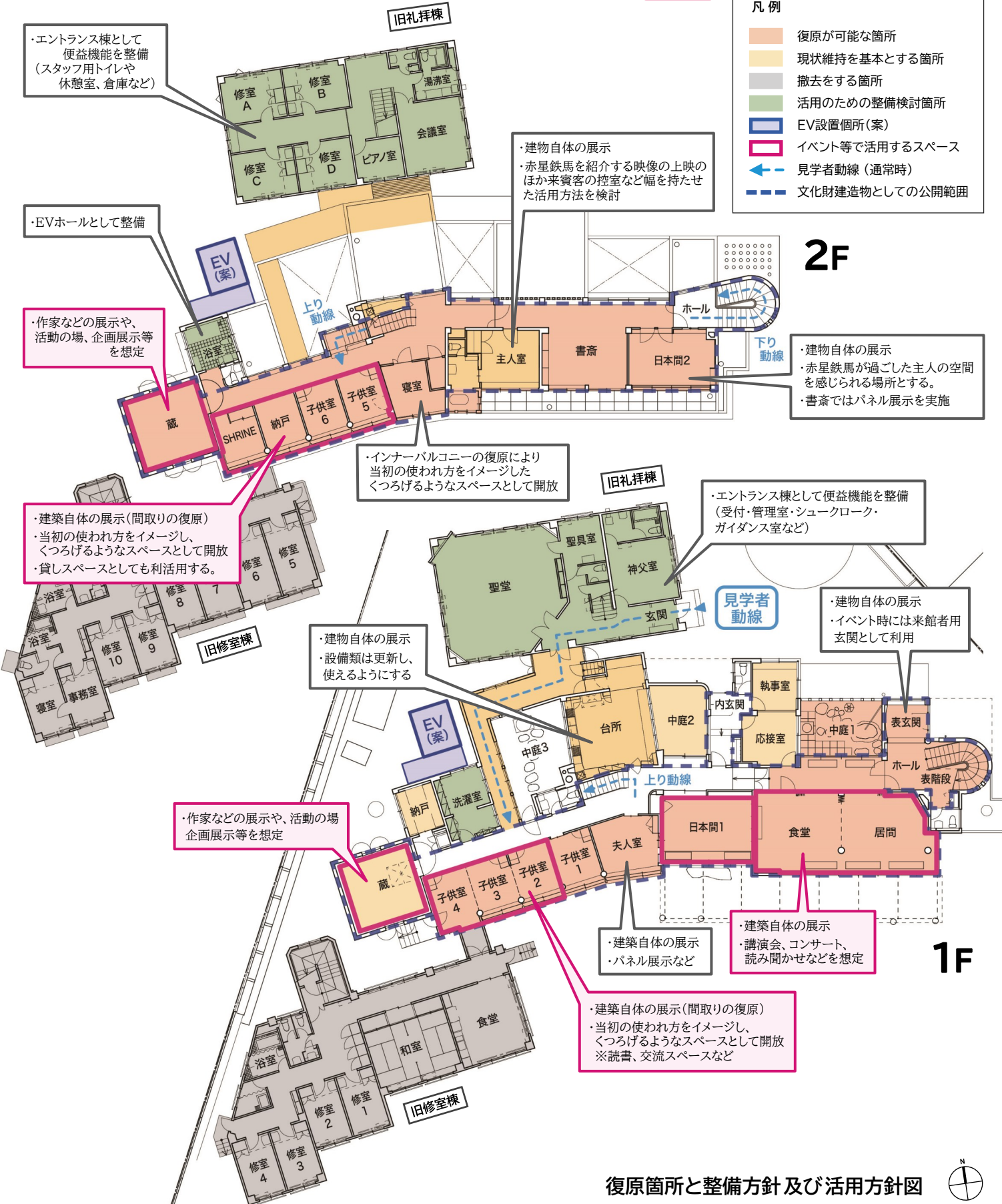
① 学びの場	旧赤星邸にまつわる展示や建物ツアーの実施、講演会など学びのある企画 ・居間を使った旧赤星邸にまつわる学びの場 ・建物全体を使用した旧赤星邸を知る場
② 体を動かす場	旧赤星邸の庭園を使い、自然の中で体を動かす企画 ・庭園を使ってゆったりと体を動かす場 ・庭園の樹木を活用したワークショップ ・日本間を使った子どもたちが楽しむ場
③ 表現の場	様々なスタイルの表現の場や、作品展示やワークショップなど地域活動の場、幅広い表現の場として利用する企画 ・蔵を使った展示 ・旧礼拝棟を使った音楽を楽しむ場 ・庭園を使って映像を楽しむ場
④ 食べる場	キッチンカー等によるテイクアウト商品の提供、雑貨の販売など、商いの場としてのスペースの貸し出し（建物内不可） ・庭園での出店 ・庭園で食事などを楽しむ場

新たな価値を模索し創造するための活動

地域住民・団体や事業者や近隣の大学等がこれまでの活動の枠に収まらず、試行を繰り返しながら旧赤星邸で社会実験に関わってきた地域住民・団体や事業者とともに新たな価値を生み出していく活動の実施を継続する。

○ 公開・活用のための整備

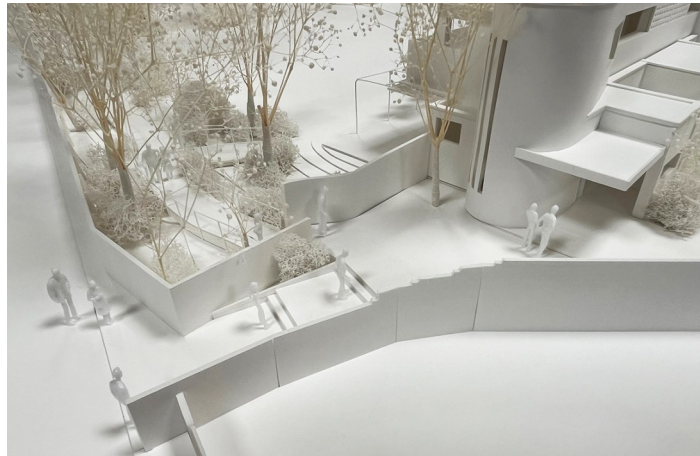
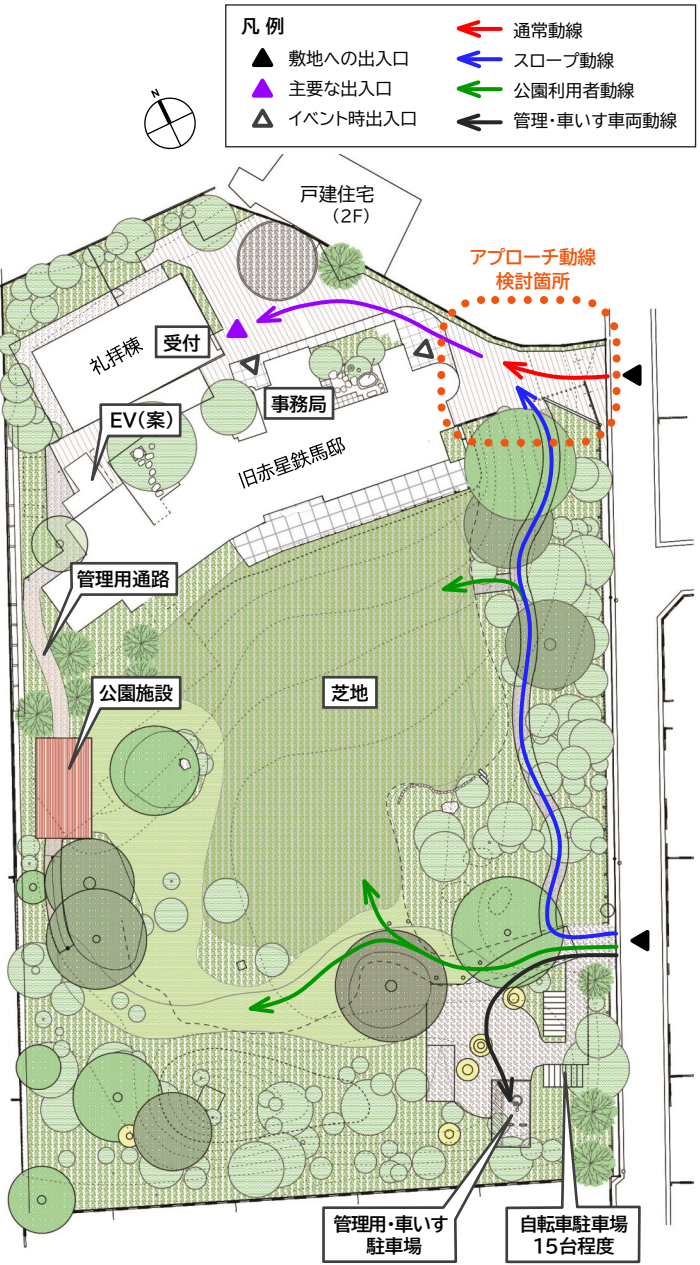
5-10～25



復原箇所と整備方針及び活用方針図

第5章 活用計画

整備方針図案



アプローチ動線の検討案（検討模型）

5-26

事業実施に向けての課題

財政制約下における整備内容の重点化

一度の工事で全てを整備することは財政上困難であることや、建築基準法上の遡及適用を受ける登録有形文化財では整備可能範囲が限られることから、2期に分けて整備する。

第1期工事では、劣化が進んでいる建物を安全かつ健全な状態にするために必要な劣化部分の改修・修繕工事、耐震補強工事、庭園・外構等改修工事、防犯・防災設備等工事を優先し、その他の復原工事は、財政制約上許容される限度で実施する。残余は財政状況等を勘案しながら適切な時期に第2期工事として実施する。

第2期工事の内容については、第1期工事後の活用状況、運営上の知見の蓄積、利用者ニーズ等の変化、文化財価値の向上を踏まえた指定の可能性を考慮して検討する。

1) 改修・修繕工事及び耐震補強工事 主要項目一覧（第2章関連）

工事項目	概要
耐震補強工事	・増打壁による袖壁補強 ・既存壁面に構造スリットを施工
屋上防水工事	・前回工事は昭和54(1979)年の工事と考えられ時間が経っているため、屋上防水を更新
内部改修工事	・床・壁・天井の一部に経年劣化がみられるため、更新 ・可能な範囲で当初の仕様に倣う
電気・給排水設備改修工事	・屋外配線・配管含む電気設備、空調設備、給排水設備の撤去や整備

内部改修工事に含まれる復原工事

区分	箇所	オリジナル 残存状況	復原根拠の有無
間取り	1階居間・食堂～日本間～夫人室～子供室のつながり	△	○写真・図面
	1階 居間・食堂	△	○写真
内装	1階 日本間、2階和室	△	○写真
	玄関やホール	△	○写真
中庭	東側の中庭	△	○写真

2) 庭園・外構等工事 主要項目一覧（第3章関連）

工事項目	概要
植栽工事	・樹木の剪定や保護 ・実生木、支障木、危険木の伐採・抜根 ・植栽や樹木の整備
外構工事	・外周門塀の整備（関連：復原工事、活用整備工事） ・雨水浸透・排水設備の整備 ・石造物や工作物の保護や修理、移動や撤去 ・ユニバーサルデザインによる園路及びアプローチの整備 ・駐車場・駐輪場の整備
電気・給排水設備改修工事	・屋外配線・配管含む電気設備、空調設備、給排水設備の撤去や整備 （関連：修繕・改修等工事、防災工事、活用整備工事）

5-28

3) 防犯・防災設備工事 主要項目一覧（第4章関連）

工事項目	概要
防犯設備工事	・防犯カメラの整備 ・防犯センサー設備の整備
防災設備工事	・自動火災報知設の更新 ・誘導標識、誘導灯の整備（必要か不必要か要検討） ・落雷対策や漏電対策設備機器の整備

4) 活用整備工事 主要項目一覧（第5章関連）

工事項目	概要
躯体工事	・旧修室棟の解体 ・既存渡り廊下の解体
新築工事	・公園施設の新築
内装改修工事	・旧礼拝棟の内装解体（スケルトン化）及び内装改修、アスベスト撤去 ・便益施設（受付・管理室、トイレや休憩棟など）内装改修
バリアフリー対策工事	・エレベーターの設置 ・スロープの設置等移動等円滑化経路の整備
給排水衛生設備工事	・トイレの整備 ・衛生設備類の整備
空調設備工事	・空調設備の整備
電気設備工事	・内外とも照明やコンセントの整備
展示工事	・展示解説板などの製作
家具工事	・活用整備上、必要となる家具（受付カウンター、下駄箱など）や什器の整備

5) 復原工事 主要項目一覧（第5章関連）

工事項目	概要
外部改修工事	・外壁は現在の塗装を剥がして表面の汚れを除去し、当初のコンクリート打放しへ復原 ・クラック補修の上、クリアーの保護塗装施工 ・インナーバルコニーの復原 ・屋上塔屋のGRC材による復原（レプリカ）、手摺の復原
建具改修工事	・スチールサッシの復原
外構改修工事	・中庭の復原
家具工事	・復原した部屋を中心とした内部家具の復原

【参考】財政制約上、第1期工事の候補とすることが可能な範囲

区分	箇所	オリジナル 残存状況	復原根拠の有無	第1期 工事候補
外観	打放コンクリート	○	○写真	○
	スチールサッシ 日本間	△	○写真・図面	△
	スチールサッシ 居間・食堂、中庭	△	○写真	△
	2階 インナーバルコニー	△	○写真	○
	屋上塔屋	×	○写真・図面	×
家具	玄関やホール	△ 造作家具のみ	○写真・一部図面あり	×
	1階居間・食堂（暖炉含む）			
	2階書斎（暖炉含む）			
	1階日本間や夫人室			
	子供室			

復原工事の内容を特定するための財政制約 5-30

① あらかじめ財政制約を設定する目的

一般的な公共施設の場合、実施設計や工事発注段階での工事費は、東京都の積算基準やその時点の標準単価に基づいて積み上げる。その前の基本計画や基本設計における概算見込みは、上記の積上げができないため建築費の実勢や類似事例を参考に見込む。

これに対して、文化財建造物の場合、設計の当初段階では詳細な現状調査を実施し、オリジナルの残存状況や復原根拠の有無を整理した上で、整備箇所を特定する。その後、文化財の整備工事の専門性を有する事業者による見積りや、類似の実例がある場合は実際の費用をもとに工事費用を見込む。

したがって、いわゆる基本計画段階（本計画が相当する）では、概算費用を見込むこと自体が困難である。

しかし、一般的な公共施設と費用の積算方法が異なるとはいえ、公費により整備するものであるため、財政制約を勘案して整備内容を精査する点は変わらない。

そのため、第1期工事について、一般財源負担額の上限の目安を予め設定する。

② 財政制約を設定する方法

具体的な復原の箇所を特定する前であり、積上げによる費用見込みを計算する方法は採れない。また、アントニン・レーモンドが戦前に設計したコンクリート打ち放しの大規模住宅では現存する唯一のものであり、類似事例を参考にする方法も難しい。

そこで、次善の方法として、本市の公共施設等総合管理計画における工事費単価を参考に設定することとする。

③ 第1期工事で実施する復原工事の内容を特定するための財政制約（一般財源負担額の上限の目安）

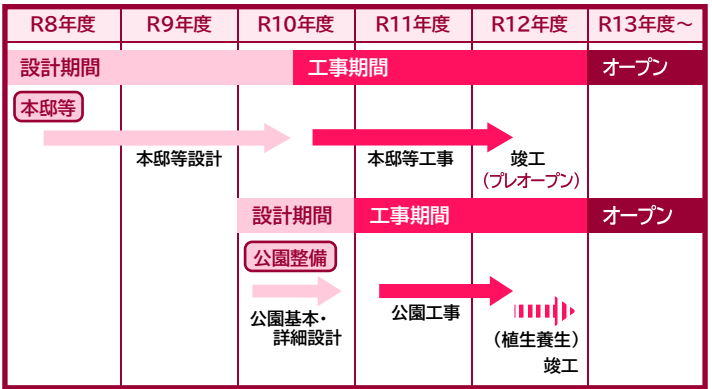
旧礼拝棟改修	単価 356千円 / ㎡ × 上昇率 1.5 × 240㎡ ÷	1.3億円 ¹
本邸復原（第1期）	単価 594千円 / ㎡ × 上昇率 1.5 × 635㎡ ÷	5.7億円 ²
旧修室棟解体	0.5億円	
外構（インフラ、エレベーター等）	1億円	
計	8.5億円（令和12年度中本邸プレオープンの場合）	

¹ 第2期武蔵野市公共施設等総合管理計画における工事費単価による仮計算。
施設分類：市民文化系・社会教育系・産業計・医療系・行政系の改修費用。
実際は、概算費用算出時の直近の公共施設等総合管理計画の単価及び算出時点の社会経済状況を踏まえた上昇率により計算する。
² 同上。更新費用。

④ 復原工事の歳入の確保

整備時点での特定財源の積極的な活用やクラウドファンディングなどの検討により歳入の確保に努める。

大まかな事業スケジュール 5-32



この計画(素案)について、皆様のご意見をお寄せください。

■募集期間： 令和7年12月12日(金)から 令和8年1月9日(金)まで(必着)

■提出方法： 電子メール、ファックス、郵送、直接持参、意見提出フォームのいずれかの方法で
氏名・住所・電話番号を明記のうえご提出ください。

■提出先： 武蔵野市役所 総合政策部 資産活用課
〒180-8777 武蔵野市緑町2-2-28 武蔵野市役所6階
電子メール sec-shisankatsuyou@city.musashino.lg.jp
ファックス 0422-51-5638 電話(問合せ) 0422-60-1973

■市民説明会：説明会と講演会・座談会を併せて開催します。申込みは不要です。

① 12月14日(日)午前10時～正午 会場：成蹊大学6号館301教室
講演： 「レーモンドと赤星邸」
(株)レーモンド設計事務所取締役会長 三浦 敏伸 氏

② 12月14日(日)午後4時～午後6時 会場：成蹊大学6号館301教室
講演： 「近代住宅建築の保存・活用の取組み」
神奈川大学特任教授 内田 青蔵 氏

③ 12月21日(日)午後6時～午後8時 会場：旧赤星鉄馬邸
座談会：「これまでの旧赤星鉄馬邸の利活用を振り返って」
未来へつなぐ旧赤星邸と庭園プロジェクト市民企画会議メンバーほか

※ 市ホームページから
意見提出フォームへアクセスできます。
計画(素案)も掲載しています。



市ホームページ