



1. 公開・活用の基本方針

(1) 公開・活用方法の検討経緯

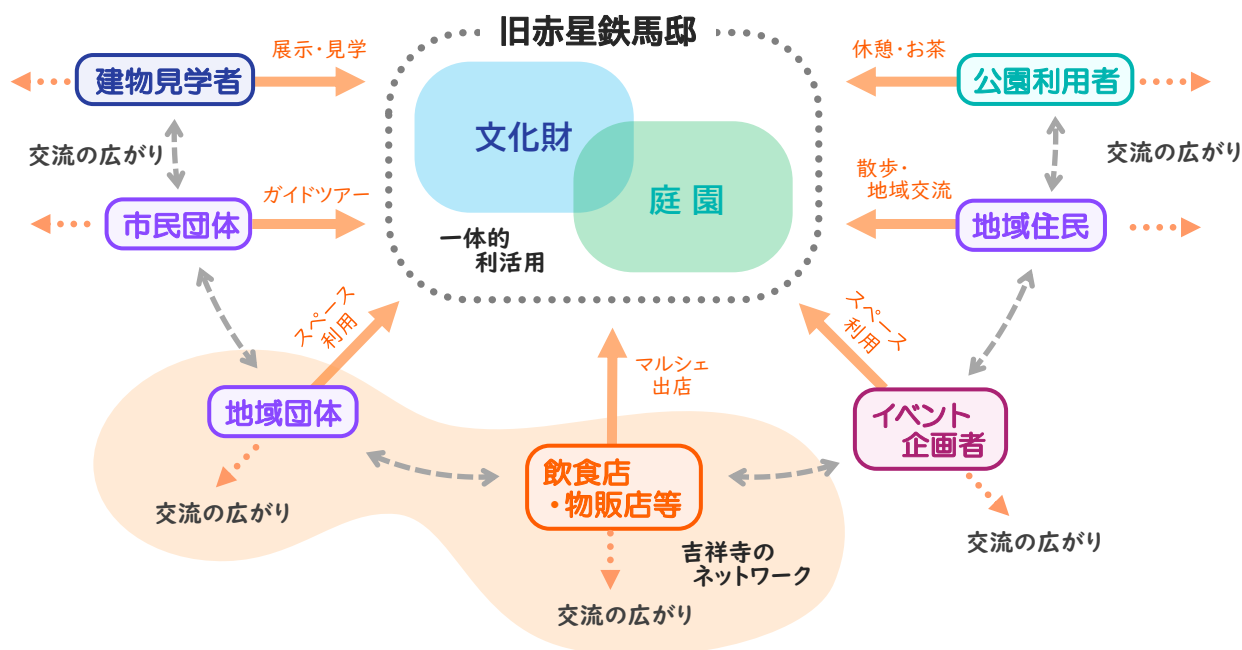
令和4年度以来、有識者会議や一般公開、市民ワークショップ、社会実験を重ねて具体的な活用方法を整理し、令和6年度に『旧赤星鉄馬邸実験的活用ガイドライン』（令和6年6月）（以下、『活用ガイドライン』とする。）を作成した。

(2) 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に、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に、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。



(3)建物・庭園の公開

1)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。**文化財建造物の見学は有料とする。**

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。

2)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。

(4)建物・公園の一体的利活用

1)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	旧赤星鉄馬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鉄馬邸にまつわる学びの場 ・ 建物全体を使用した旧赤星鉄馬邸を知る場
② 体を動かす場	旧赤星鉄馬邸の庭園を使い、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

2)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鉄馬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。

(5)関連資料の公開

1)展示のあり方

固定的な解説中心の展示に偏らないようにし、調査研究成果を反映するなど、多彩な内容に対応した展示を行う。多彩な内容に対応した展示例として、復原工事の記録やこれまでの旧赤星鉄馬邸の変遷がわかる写真や聞き取りなども含む記録映像を用いた展示解説を行うことが考えられる。復原のために撤去する部位についても、当時の様子や時代を表すものについては、記録的モニュメントとして展示するほか、整備の際の材料やモチーフとして再使用することなども検討する。

また、レーモンド建築の日本の建築史における位置づけが分かるように努める。

2)造作家具、復原家具や什器類の公開

旧赤星鉄馬邸内にはノエミ・レーモンドがデザインした造作家具が一部残されている他は、ほとんどの家具が失われている。家具を復原（リプロダクション）する場合は、寄附等歳入の状況や費用対効果に留意し、復原の優先度が高い居室に関するものを優先する。

2. 公開・活用の運営管理計画

(1)運営管理の考え方

- ①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維持管理を含めた運営管理とする。
- ②多世代の多様な価値観を持つ人々が利用できるような運営管理とする。
- ③地域の人々や団体等が主体的に関われる運営管理とする。
- ④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運営管理とする。
- ⑤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。

(2)運営管理における手法

1)方式

運営管理業務には、文化財と庭園の公開や維持管理だけではなく、建物と庭の一体的利活用の企画運営を支援する専門性や柔軟性が求められる。また、行政財産の使用許可も含まれる。これらの業務に対応するために市による直営ではなく、指定管理者制度を基本として検討する。指定管理者の公募時期は、運営事業者の意見を設計に反映する必要性を見極めたうえで今後検討する。

なお、Park-PFI等の民間事業者の投資によって整備を行う手法も考えられるが、第一種低層住居専用地域による用途制限などにより、事業採算性を見込むことが困難である。

2)期間

原則5年間とする。

3)業務範囲

建物と庭園の一体的運営、建物と庭園の維持管理、一般公開、一体的利活用とする。

建物と庭園の維持管理はそれぞれ専門性が異なるが、一体的利活用を実効的なものとするために、両方を業務範囲に含める。ただし、庭園において高木剪定までを業務に含むか、**市民との連携が求められる一体的利活用の企画運営を指定管理業務に含めるかは今後検討が必要である。**

文化財建造物の適切な維持管理のため、毎年市が劣化状況を確認し、運営事業者である指定管理者と協議を設ける体制を構築する。

4)運営経費

運営管理の経費は、指定管理料と利用料金の併用によって賄う。

3. 公開・活用のための整備

(1)計画条件の整理

旧赤星鉄馬邸及び庭園は、都立武蔵野中央公園や成蹊学園のケヤキ並木、都立井の頭恩賜公園との連続性が感じられる場所に位置するものの、武蔵野市が定める「公園空白地域」に位置しており、付近には他に公園が存在せず公園空白地の貴重な緑となっている。登録有形文化財である建物と、緑豊かな庭との組み合わせによって、多くの人にとって魅力的な施設であり、閑静な住宅地域に位置する。

所在：武蔵野市吉祥寺本町四丁目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

1)関係法令

都市計画で第一種低層住居専用地域に指定されており、建築可能な用途が限定されることから活用を検討するうえでの課題も多い。関係する法令等は以下の表の通りである。

都市計画法	・第一種低層住居専用地域に立地する。
建築基準法	・旧赤星鉄馬邸の敷地は全て第一種低層住居専用地域内にあり建物用途が限定的である。ただし、特定行政庁が良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて、建築審査会の同意を得て許可した場合はその限りではない。 ・また、特殊建築物の用途変更を行う場合や増築などを行う場合は、旧赤星鉄馬邸は登録有形文化財であるため、建築基準法第3条に該当しないことから現行法規に従う必要がある。
消防法	・消防法については、建築基準法上の用途に対応した防火対象物に必要な設備や体制が必要となる（博物館の用途になる場合は、消防法施行令 別表第1（8）項 図書館、博物館、美術館その他これらに類するものである）。
文化財保護法	・通常望見できる範囲の4分の1を超える現状変更する場合、30日前までに東京都教育庁経由で文化庁への届出が必要となる。

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (バリアフリー法)	・博物館、美術館又は図書館への用途変更は、2,000㎡以上の床面積ではないため、建築物移動等円滑化基準への適合努力義務となる特定建築物である。
東京都高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例 (建築物バリアフリー条例)	・条例で定める特別特定建築物である博物館、美術館又は図書館等への用途変更は規模に関わらず、義務となる。
武蔵野市が設置する都市公園における移動等円滑化の基準に関する条例	・庭園を都市公園とするために、整備の内容について、条例に適合させる必要がある。
東京都福祉のまちづくり条例	・福祉のまちづくり条例の対象となる。例えば博物館を新築、増築、改築、用途変更をしようとする場合に加えて、大規模の修繕、大規模の模様替えをしようとする際にも、武蔵野市に届出が必要となるが、東京都建築物バリアフリー条例の義務化の対象となる場合は免除。また、武蔵野市が設置する都市公園における移動等円滑化の基準に関する条例も適用となるため、適用外となる。
東京都建築安全条例	・美術館や博物館への用途変更により、適用となる。第10条の2「前面道路の幅員」の規定が適用となるため、留意が必要である。
都市公園法(公園条例)	・都市公園法及び条例により、公園施設は建蔽率2%までの基準が設けられているが、登録有形文化財であり、用途が休養施設、教養施設となれば建蔽率の特例がある。ただし、登録文化財以外である旧礼拝棟、公園施設として新築した場合の休養施設、備蓄倉庫等は、これらを合わせて合計12%以内に収める必要がある。

2)関連計画

①公共施設（文化関連施設、生涯学習施設等）関連

- ・第六期長期計画・第二次調整計画（令和7(2025)年度から令和11(2029)年度）
- ・武蔵野市コミュニティ構想
- ・武蔵野市文化振興基本方針
- ・第二期武蔵野市生涯学習計画
- ・武蔵野市第2期公共施設等総合管理計画

②庭園・公園関連

- ・第六期長期計画・第二次調整計画（令和7(2025)年度から令和11(2029)年度）
- ・武蔵野市 緑の基本計画2019
- ・公園・緑地リニューアル計画2020

3)関係機関

周辺地域の関係機関としては、亜細亜大学、成蹊大学、東京女子大学、日本獣医生命科学大学、武蔵野大学、地域団体、近隣自治体があり連携を図っていく。

(2)施設整備の方針と具体的な方向性

1)施設整備の方針

- ① 施設整備にあつては、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、そのために必要な劣化部分の改修・修繕工事、耐震補強工事、設備改修工事を優先する。
- ② 改修・修繕工事の対象に保存すべき価値のある建設時の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。
- 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、公共施設等総合管理計画の観点から、限られた財源のもと許容される範囲内で実施する。
- ⑤ 保存・復原工事の対象は、文化財の価値との関連性のある旧赤星鉄馬邸の見せ場となる部分や諸室とし、財政制約等の諸事情を考慮し総合的な観点から精査する。

2)施設整備の具体的な方向性

(建物) (5-10～25ページ 復原可能箇所と施設整備方針、活用方針図参照)

- ① 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。
- ② 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(本章 5. 実施に向けての課題参照)。
- ③ 工法上、法令上、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(本章 5. 実施に向けての課題 参照)。
- ④ 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復原工事も選択肢の一つとする。
- ⑤ ユニバーサルデザインとして、改変の著しい部分や部位の箇所にエレベーターの設置を検討する。建物内の段差解消のためのスロープについては、車椅子が通行できる勾配と幅とし既設のものを改良する。また、取外し可能な可搬式スロープなど人的対応で可能な動線も継続して確保する。

(庭園) (5-26～27ページ 整備方針図案参照)

- ⑥ 道路沿いのコンクリート塀は、今後の劣化調査・耐震診断結果や**防犯対策等**により残し方の手法が異なるが、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。
- ⑦ 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植生環境を活かしながら、整備は必要最低限にとどめる。**また、文化財の価値を損なう樹木や危険性の高い樹木を整理しつつ、レーモンドの設計思想である「外部空間(庭)と家との関係を重視した設計」にも留意する。**
- ⑧ まとまった駐輪・駐車スペースを敷地内に整備することが困難な場合は、近隣地の活用も視野に検討を進める。ただし、車椅子用や管理用の駐車スペースは旧赤星鉄馬邸からの見え方に配慮して庭園内等に設ける。
- ⑨ 庭園内に整備する公園施設については、景観を阻害しない範囲で旧赤星鉄馬邸からの見え方に配慮した建物を新築する。また、新築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こととする。
- ⑩ 庭園内の駐車スペースから建物へ至るまでの園路やスロープ等のアプローチは、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、木の根へのダメージを減らすよう工法等に留意し整備する。

(その他)

- ⑪ 竣工後まもなく設置された藤棚は保存し、オーニングの復原は優先しない。
- ⑫ 管理や利活用のために、ガイダンス施設として使用する旧礼拝棟は改修する。
- ⑬ 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と考えられるため、内外空間の連続性を阻害している旧修室棟は解体する。今後、展示ができるよう部材保存や記録保存なども行うこととする。
- ⑭ 旧赤星鉄馬邸のこれまでの変遷の痕跡である遺構（例えばGHQ接收期に整備されたと思われる噴水や修道女会時代に造られた花壇、旧礼拝棟北側の石灯籠や庭石、庭園南側の祠跡台座などの工作物、玉石）は建物や庭園の保存や利活用の影響を考慮した上で、展示解説なども行い現位置で残していくが、やむを得ない場合に限り移設や記録保存などを行うこととする。

(3)建築計画、外構及び周辺整備計画

1)平面計画

①動線計画

これまでの一般公開や社会実験を重ねる中で、玄関・内玄関・礼拝棟などから入るアプローチを試してきた。どなたでも入れること、多人数対応、車椅子対応を動線計画の視点として検討を重ねてきた。表玄関から車椅子を入れようとすると、直角に回らなくてはいけないスロープになってしまうため、一人でアプローチするのは難しいという現状である。また、スロープを作って玄関周りを改変することは、文化財の価値を損ねかねず、表玄関は当初の状態であることが望ましい。また、人が対応をすることで内玄関から車椅子の方は入れるが、通路幅が狭いため、介添えの方が靴を履き替えるスペースが取れない。一方、礼拝棟から入る場合は、救急車両の担架でも廊下を通して出入りすることができ、どなたでも入ることができるルートであることが分かった。

旧赤星鉄馬邸への主要なアプローチ動線は、敷地北東側のメインゲートと庭園内に整備するスロープ園路からとする。正面の「表玄関」とメインゲート間の斜路は、庭園に整備するスロープ園路からはほぼ同じ高低差で接続できるように盛土を行い、敷地北東側のメインゲートへの階段を整備する。なお、敷地北西側は管理動線として旧赤星鉄馬邸及び旧礼拝棟へ接続できるように管理用園路を整備し、変電設備は電気設備類をやり変えるため撤去し、既存貯水槽は撤去の検討を行う。

来館者の主要出入り口は、エントランス棟として便益機能を整備する旧礼拝棟とする。旧礼拝棟にて受付を行い、渡り廊下を経由するルートとする。主要出入り口は旧礼拝棟であるが、イベントや日によっては「表玄関」や「内玄関」から出入りできるようにする。「表玄関」と「内玄関」は、段差がありユニバーサルデザインでないため、イベント時などに使用する場合は可搬式スロープを設置する。なお、「内玄関」から出入りする場合は、「応接室」を経由するルートとする。

1階の旧修室棟と「子供室4」を接続していた開口部は、本邸内と庭園との出入りができるように活用する。

2階への動線は、避難の安全性を確保するため階段の昇降は一方通行とする。

地階と屋上階の階段は幅が狭く勾配が急なため、原則非公開とする。

②保存管理、環境保全、防災に係る施設や設備等

火災への対策として、自動火災報知設備や消火器を設置する。防犯対策として機械警備をおこなうほか、防犯カメラを設置する。

道路沿いのコンクリート塀は、道路面から庭園内部の状況が伺いにくい形状となっており、このことから防犯上の懸念が考えられる。竣工当時から残存する文化財的価値を鑑み極力残存させつつ、防犯上の不安感を生じない形状とするべく、設計期間において具体的な改修形状を可視化し、地域住民の声を聞きながら検討する。

③公開、活用に係る施設や設備等

衛生設備（トイレや水廻り）、ユニバーサルデザイン設備（スロープやエレベーター）、便益施設（休憩室や更衣室等）は、旧礼拝棟や修道女会時代に改造された浴室やトイレ等を改修して整備する。ただし、中庭やインナーバルコニーだった現2階寝室の浴室やトイレ等は便益設備としての改修箇所から除く。またガイダンス施設とする旧礼拝棟には旧赤星鉄馬邸を解説する展示機能も設ける。

なお、ユニバーサルデザイン設備であるエレベーターの設置箇所については、以下を候補として検討した。

- ・本邸西側の「納戸1」の既存躯体フレーム内部にエレベーターを設ける案（A案）
- ・本邸西側の外部に外付けにてエレベーターを設ける案（B案）
- ・本邸の「中庭3」に外付けにてエレベーターを設ける案（C案）

A案については、建築基準法に適合しない躯体を改修することによる既存遡及や、躯体への影響が大きく、施工上の難易度も高い。C案については、渡り廊下で囲まれた位置へエレベーターを設置する施工上の難しさ、設置後のメンテナンス性の悪さ、将来的な復原に対して生じる制約などがある。これらの理由により、本邸の西側の外部に外付けにてエレベーターを設ける案であるB案とした。

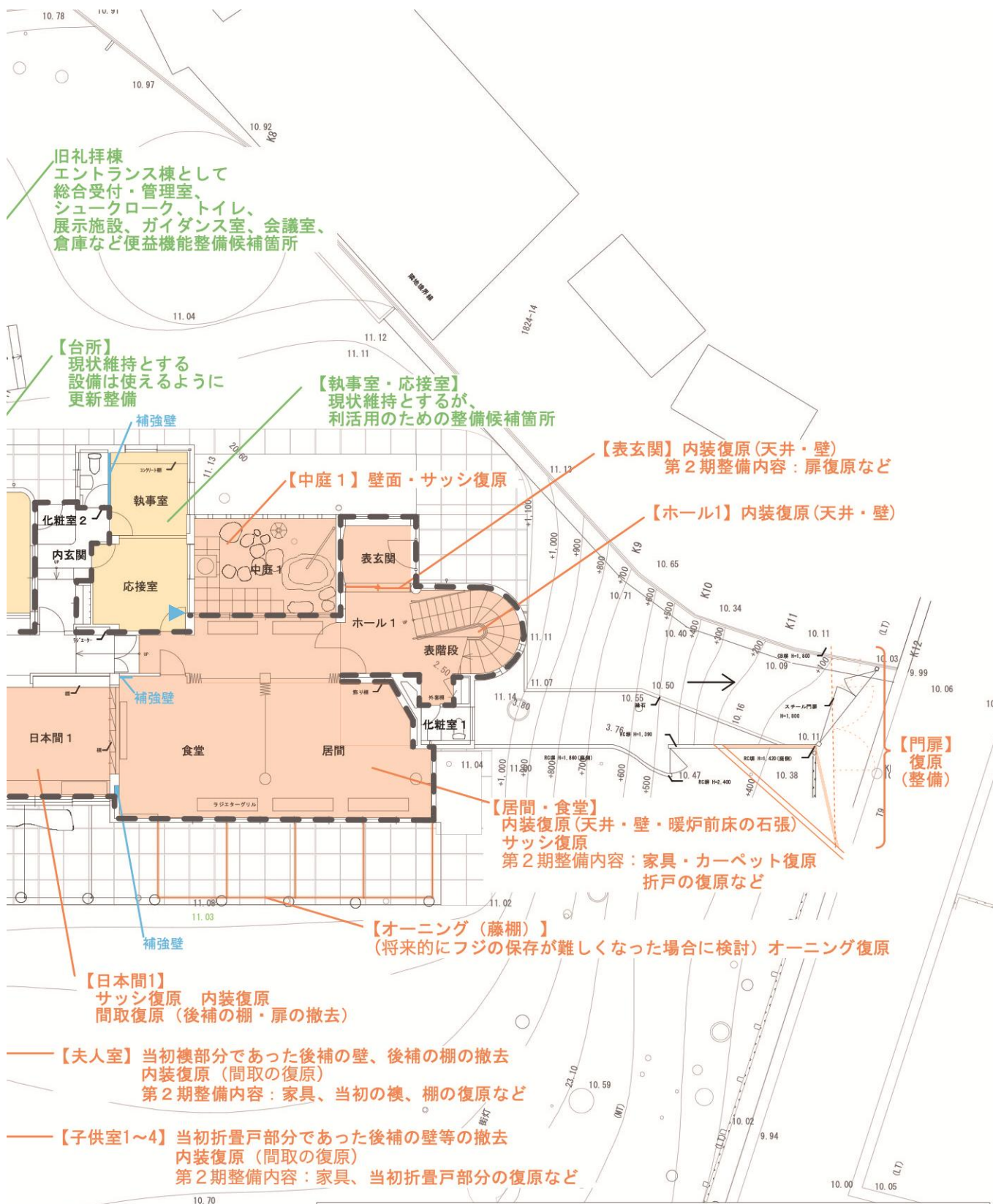
冷暖房など空調設備は公開範囲にある諸室各室に整備する。各室の整備箇所は、オリジナル部材の残存状況等を勘案して床下や床置、天井裏を候補として設計で検討する。既存のラジエーター設備は暖房器具としては使わず、そのまま残して展示する。

電気設備や給排水設備については、老朽化が著しいため配線及び配管をやり替える。新しく整備する照明についてはLED化を推進するが、当初材である照明器具やスイッチなどは撤去せずに保存修理し、使えるようにする。

インターホンや電話の他、防犯カメラやAR等を用いた展示も検討していくため、wifi設備も整備する。

【外壁】打ち放しコンクリート等復原
(背面一部の外壁の改修は旧礼拝棟の
建替等の実施時期でわかる)





価値の維持向上に
関する整備

利活用に関する整備

— 文化財建造物としての公開範囲
※屋上と地階は原則ガイド付き

■ 復元が可能な箇所

■ 現状維持を基本とする箇所

■ 撤去をする箇所

■ 活用のための整備検討箇所

--- EV計画(案)

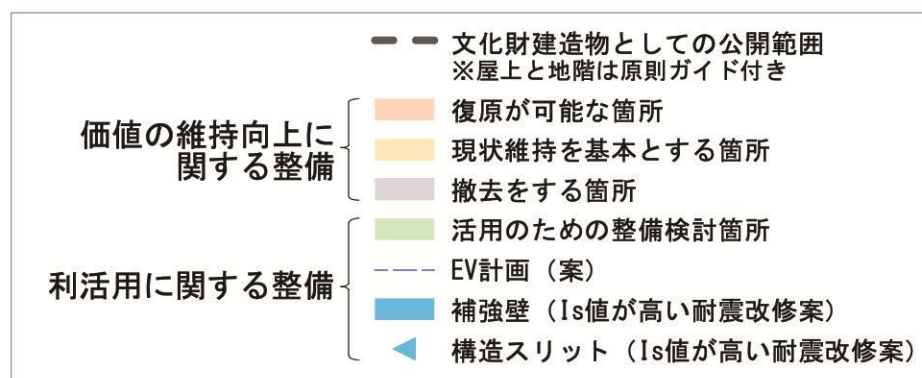
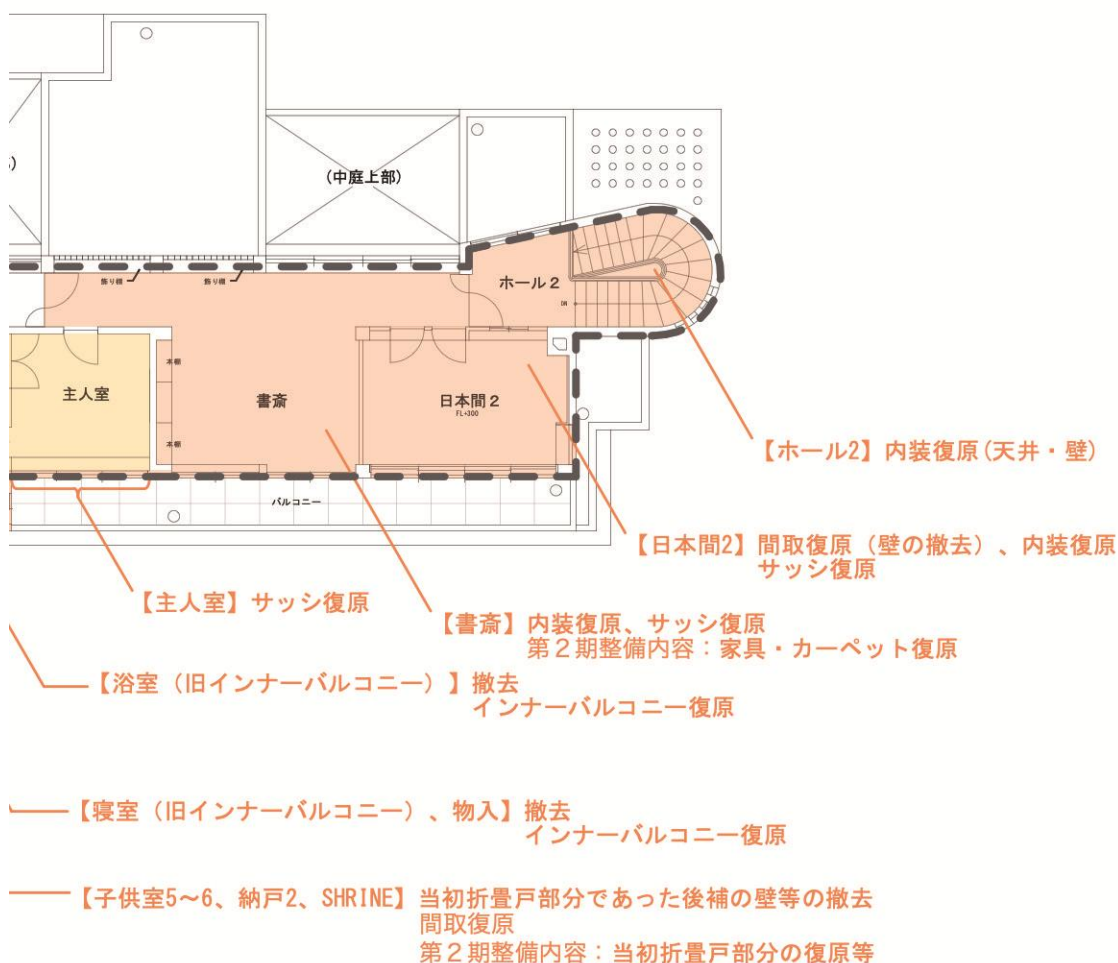
■ 補強壁(Is値が高い耐震改修案)

▲ 構造スリット(Is値が高い耐震改修案)

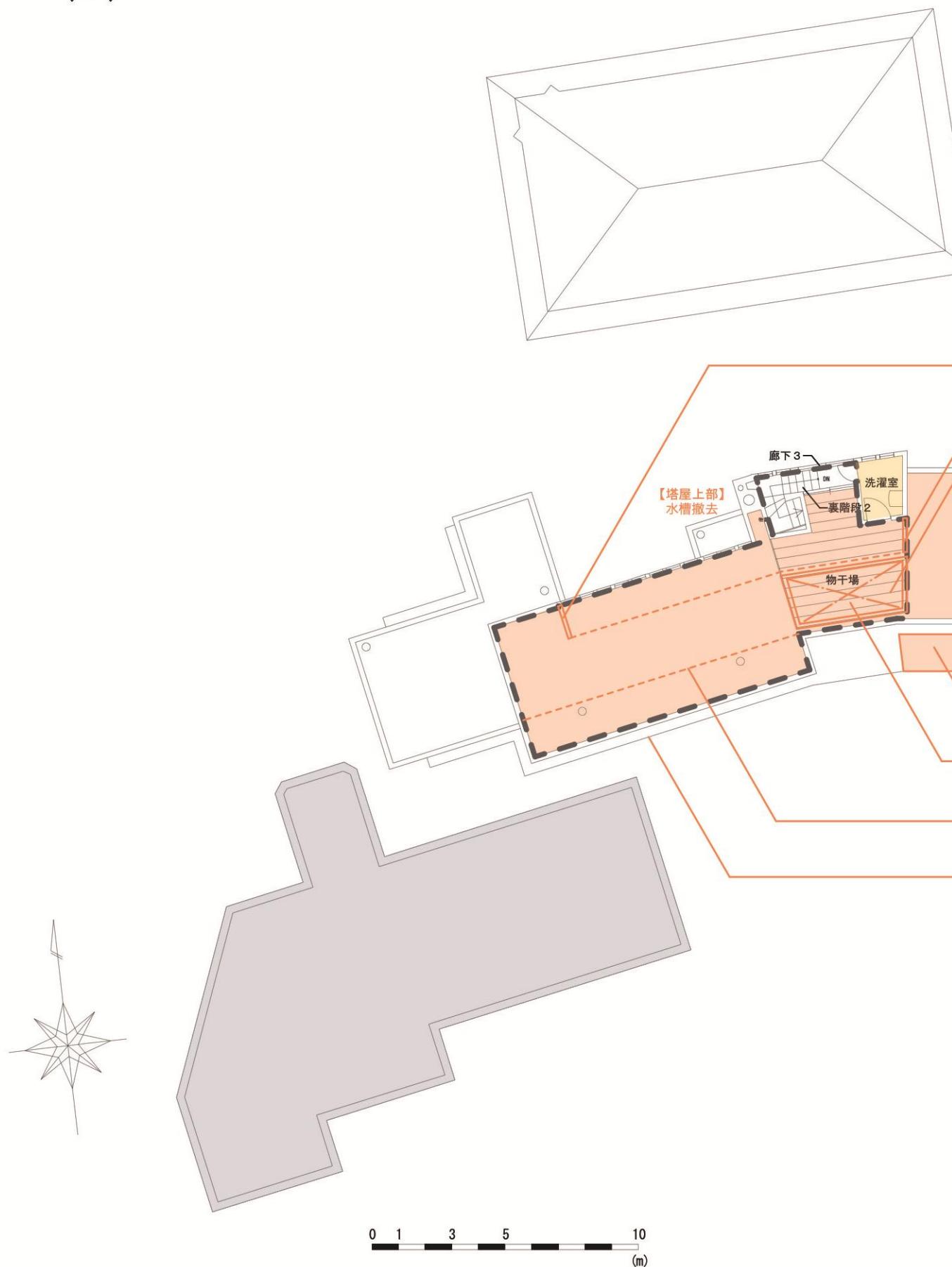
復原可能箇所と施設整備方針 (2F)

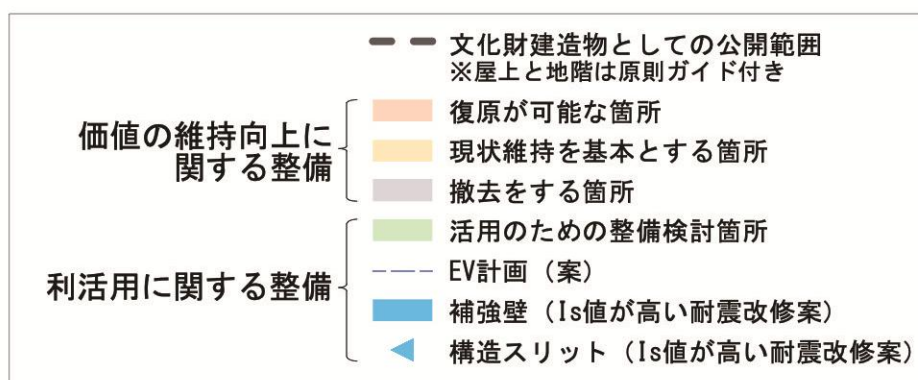
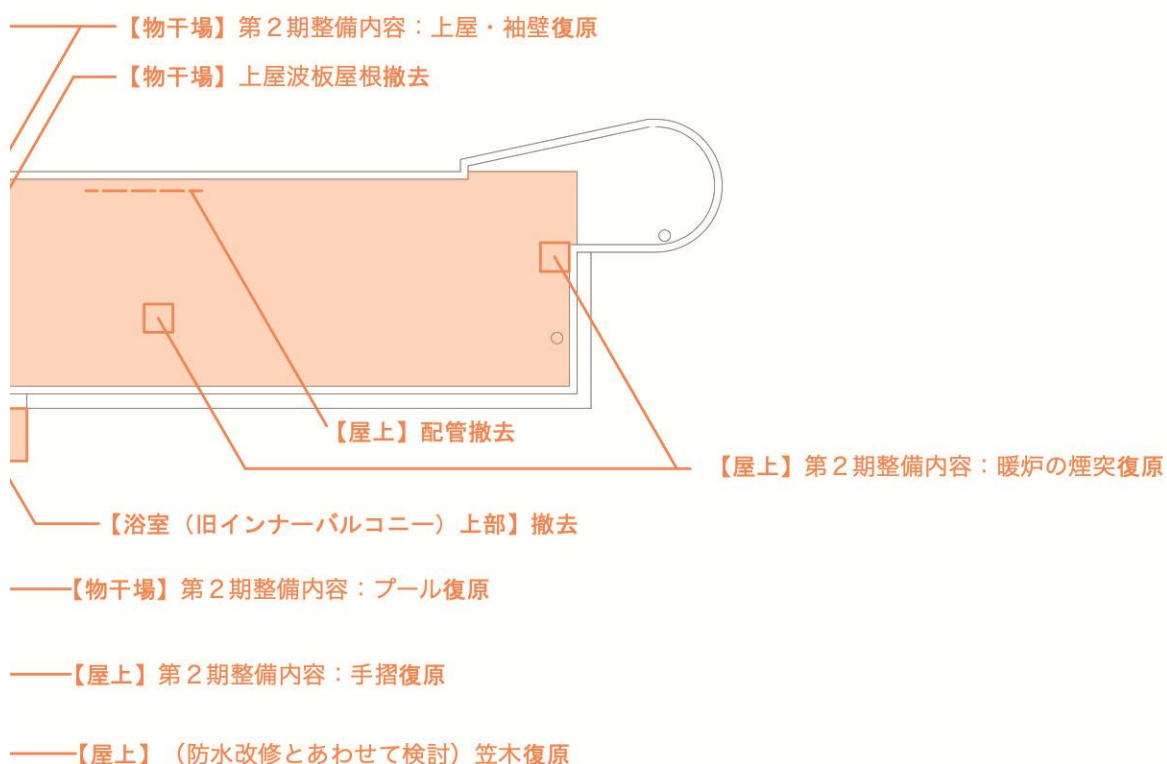


旧礼拝棟
スタッフ用トイレや
休憩室、会議室、倉庫など
便益機能整備候補箇所

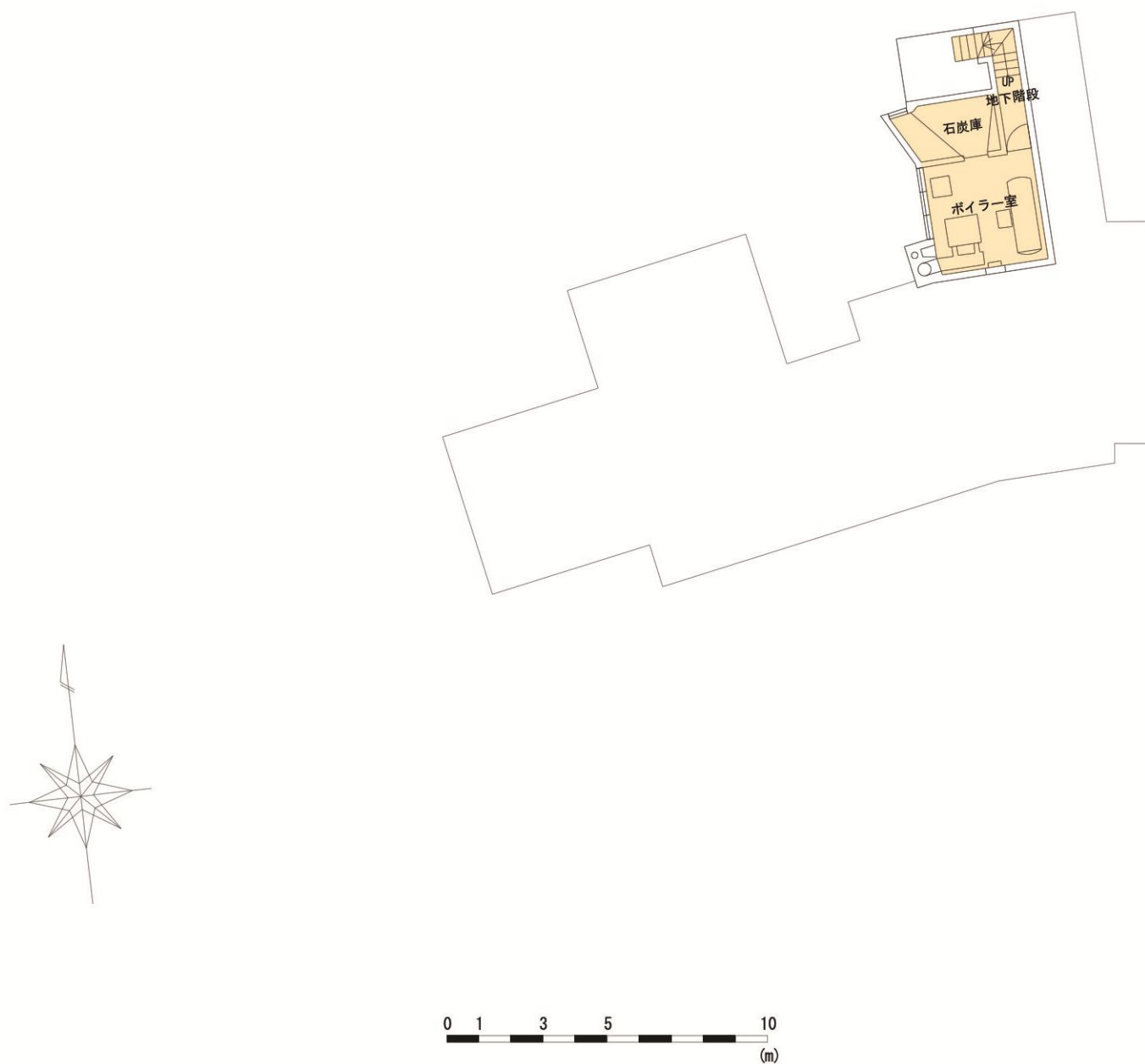


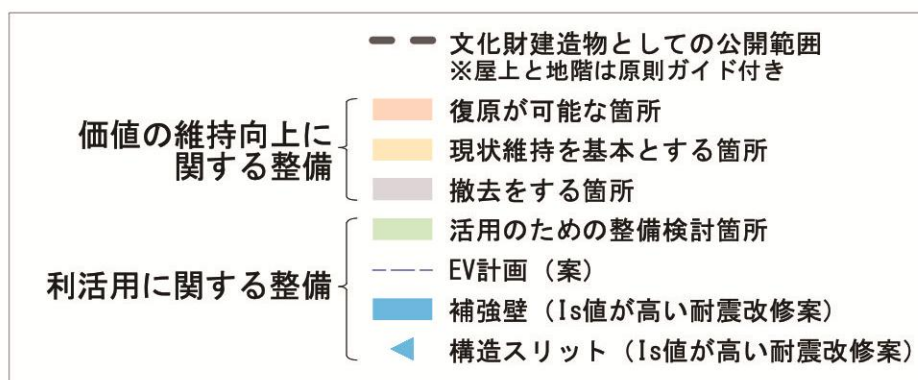
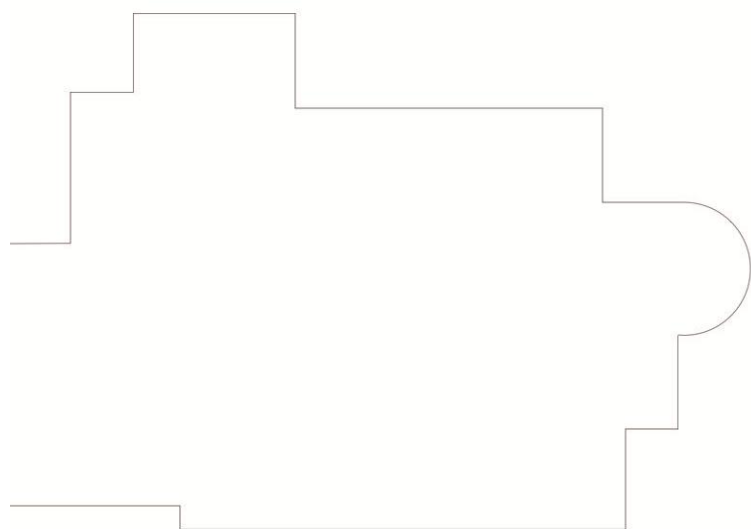
復原可能箇所と施設整備方針 (RF)





復原可能箇所と施設整備方針 (BF)





活用方針図
(1F)



旧礼拝棟

・エントランス棟として便益機能を整備

(受付・管理室、シュエクロック、トイレ、ガイダンス室、倉庫など)

※建物耐用年数超過後の扱いについては、第2期整備内容として検討を行う

応接室・執事室

- ・当時の暮らしぶりを伝える部屋として、建物自体の展示スペースとする。
- ・イベント時は受付やクロックとして管理利用

メイン動線

中庭1

- ・中庭自体の展示（居間・食堂から見学）

イベント時等動線

イベント時等動線

表玄関・表階段

- ・建物自体の展示（見学動線）
- ・イベント時には来館者玄関として利用

居間・食堂・日本間1【復原】

- ・建物自体の展示
- ・イベントは、講演会、コンサート、読み聞かせなどを想定（家具は旧礼拝棟へ移動）

夫人室・子供室1【復原】

- ・建物自体の展示
- ・パネル展示あり

子供室2～4【復原】

- ・建物自体の展示（間取りの復原）
- ・当初の使い方をイメージし、くつろげるようなスペースとして開放（読書、交流スペースなど）

--> 見学者動線

建築自体の展示

パネル展示

イベント等で活用するスペース

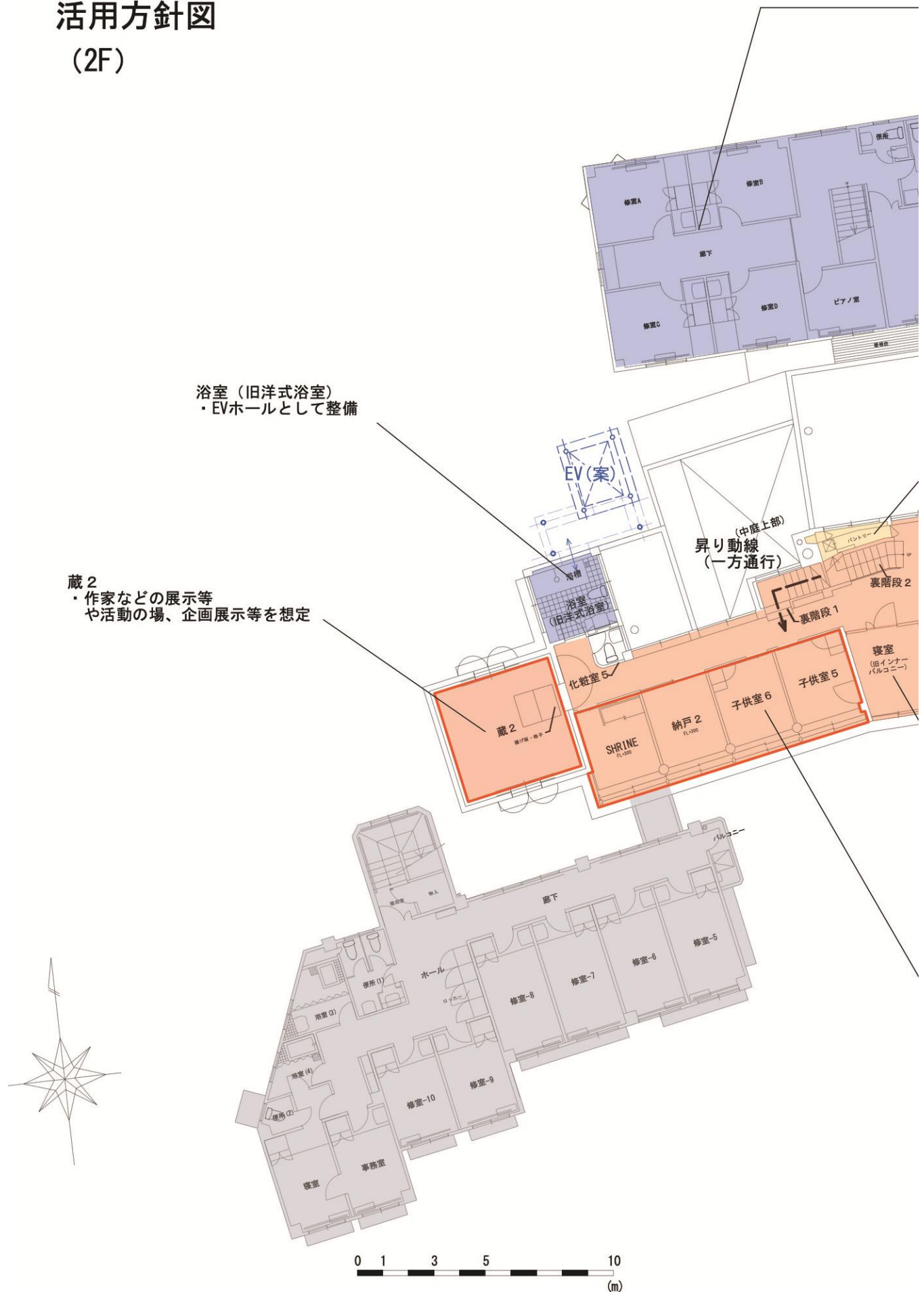
その他公開範囲

撤去する箇所

便益施設や利活用のための整備箇所

EV計画（案）

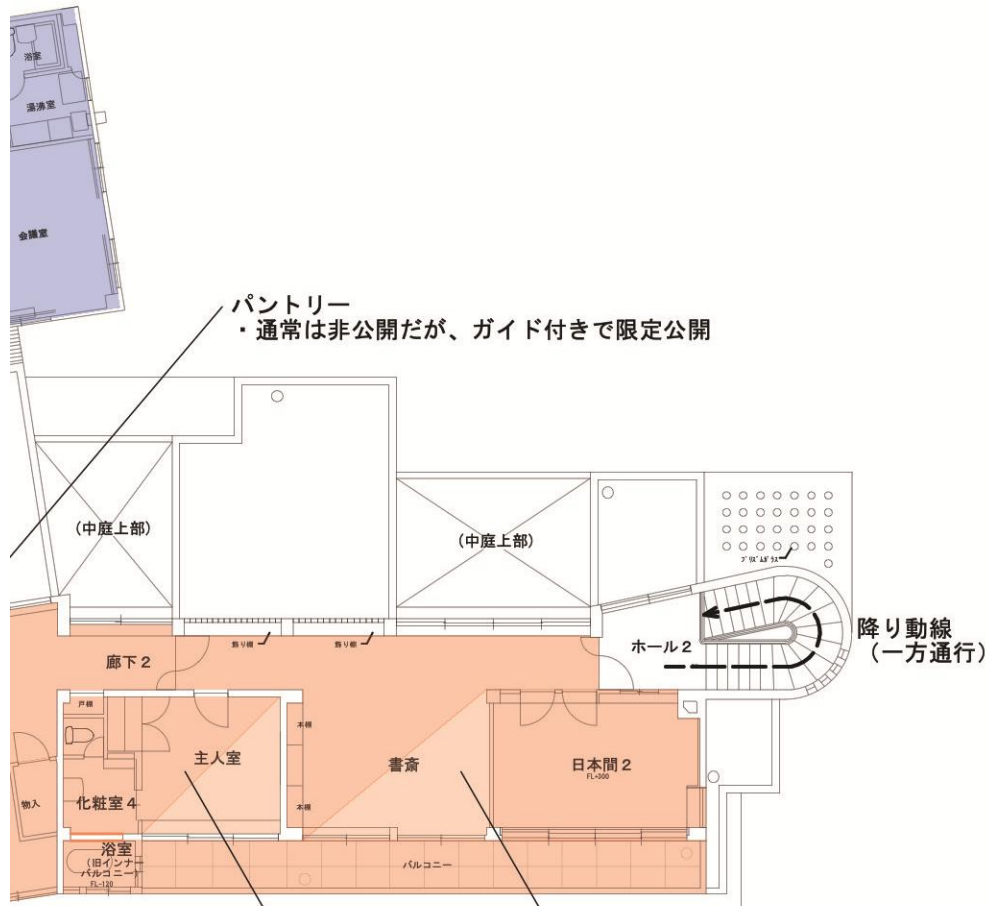
活用方針図 (2F)



旧礼拝棟

- ・エントランス棟として便益機能を整備
(スタッフ用トイレや休憩室、会議室、倉庫など)

※建物耐用年数超過後の扱いについては、第2期整備内容として検討を行う



パントリー

- ・通常は非公開だが、ガイド付きで限定公開

降り動線
(一方通行)

日本間2・書斎【復原】

- ・建物自体の展示
- ・赤星鉄馬が過ごした主人の空間を感じられる場所とする
- ・書斎ではパネル展示をする

主人室

- ・建物自体の展示
- ・旧赤星鉄馬邸を紹介する映像の上映等、来賓客の控室など幅を持たせた活用方法を検討

インナーバルコニー【復原】

- ・建物自体の展示
- ・当初の使われ方をイメージし、くつろげるようなスペースとして開放

子供室・納戸2・SHRINE【復原】

- ・建物自体の展示（間取りの復原）
- ・当初の使われ方をイメージし、くつろげるようなスペースとして開放
- ・貸しスペース（作家などの展示等）としても活用する

見学者動線

建築自体の展示

パネル展示

イベント等で活用するスペース

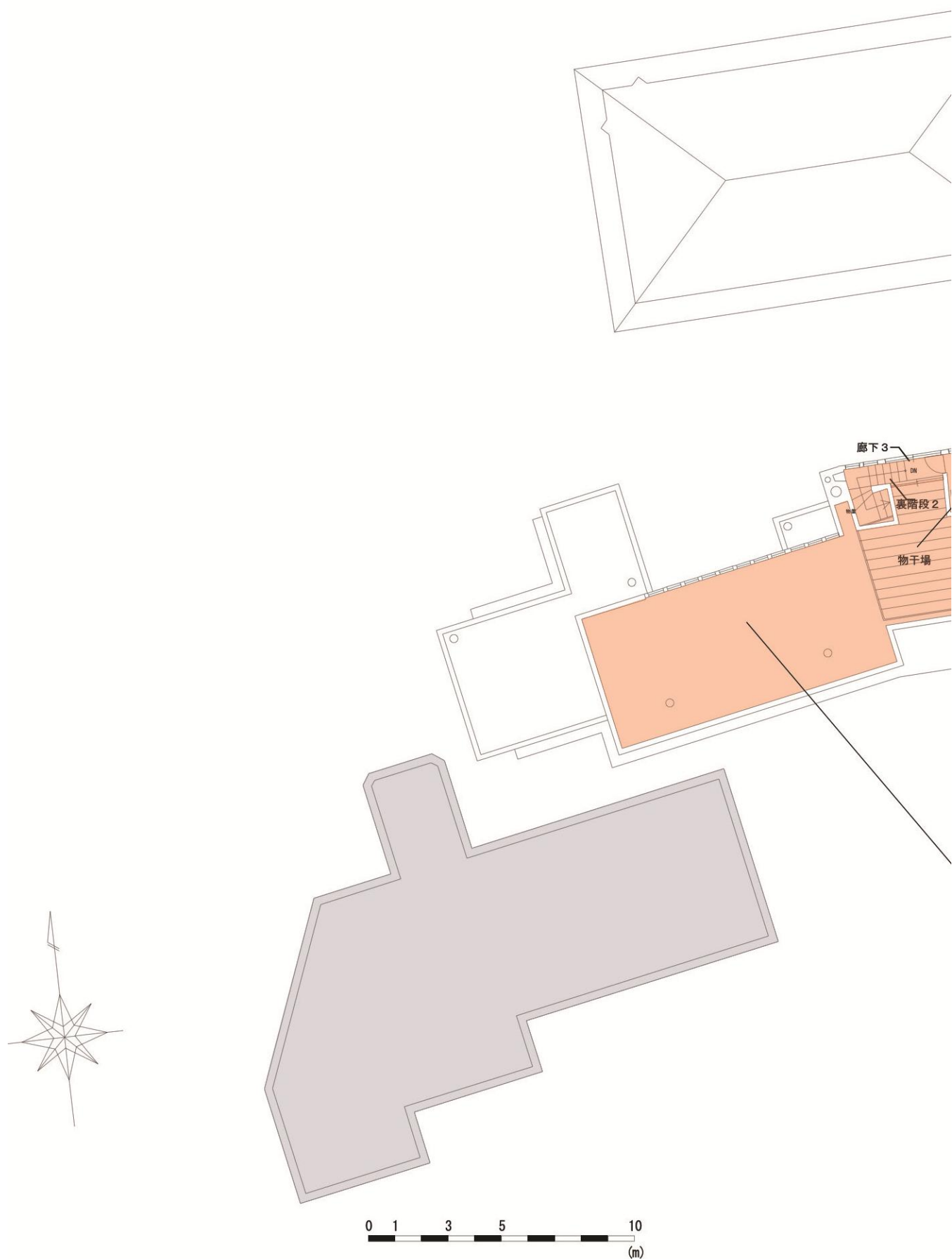
その他公開範囲

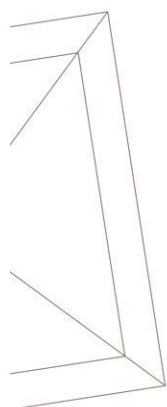
撤去する箇所

便益施設や利活用のための整備箇所

EV計画（案）

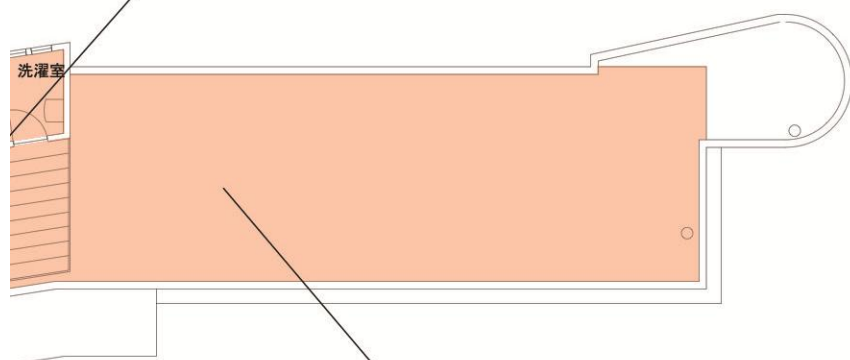
活用方針図 (RF)





屋上（一部）

- ・通常は非公開だが、ガイド付きで限定公開



屋上

- ・第2期整備以降に、通常は非公開だが、ガイド付きで限定公開

--▶ 見学者動線

■ 建築自体の展示

■ パネル展示

□ イベント等で活用するスペース

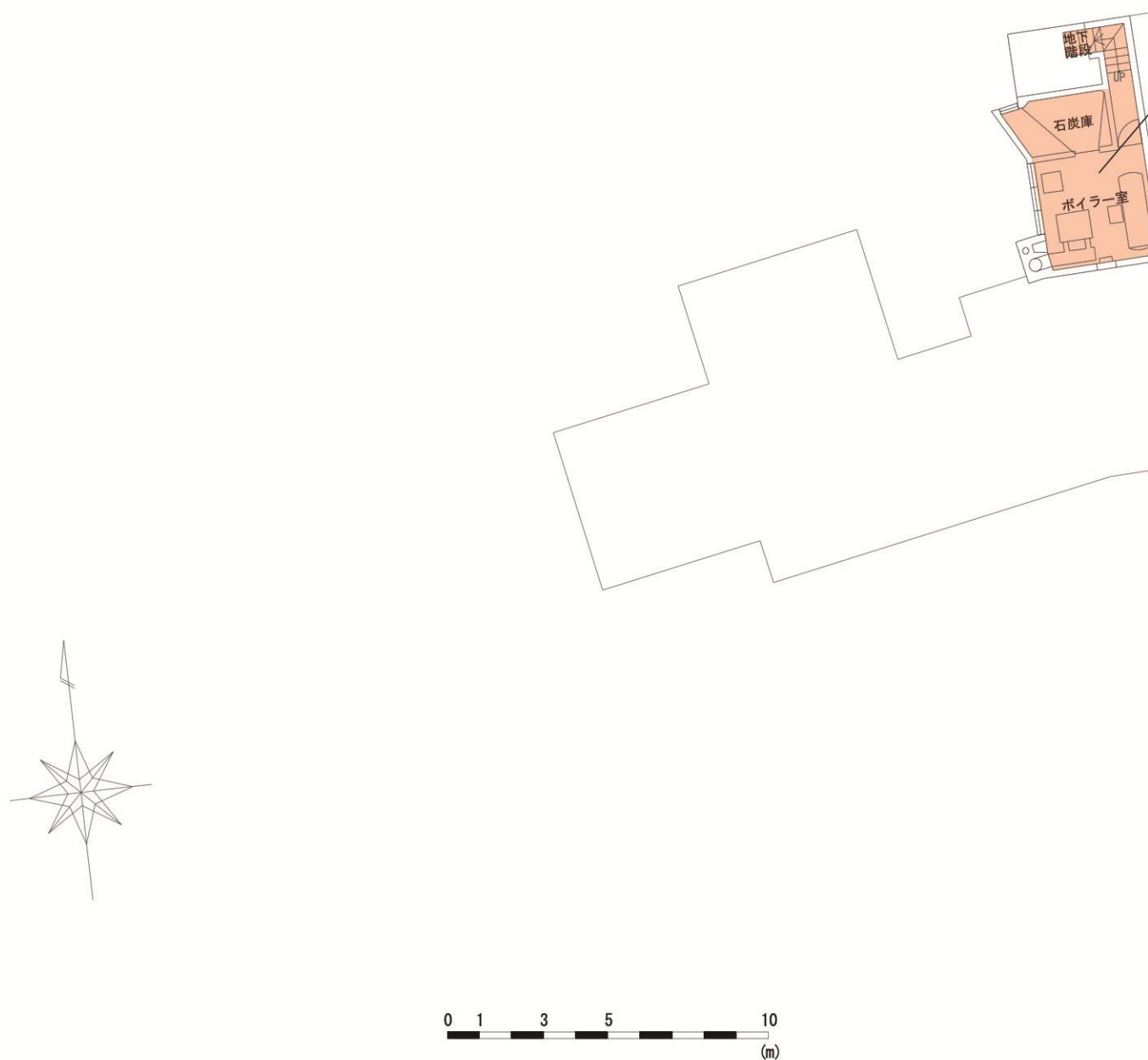
■ その他公開範囲

■ 撤去する箇所

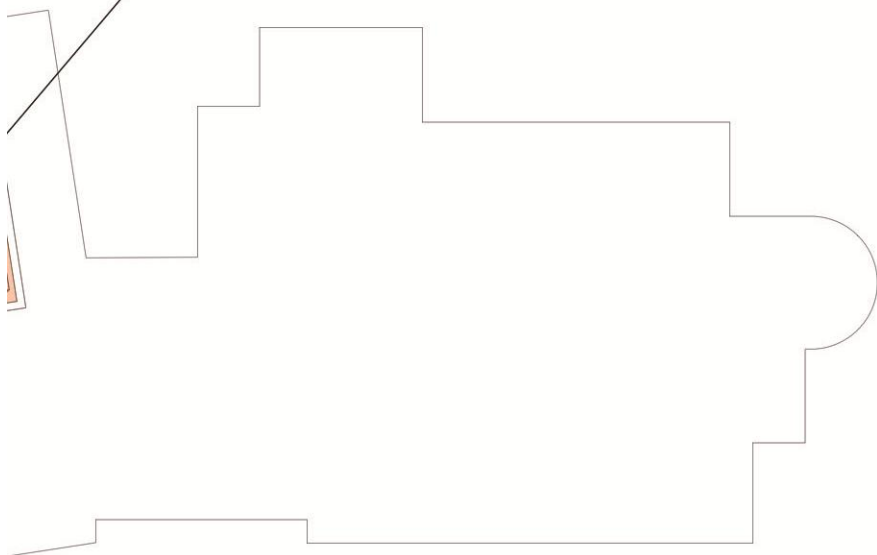
■ 便益施設や利活用のための整備箇所

--- EV計画（案）

活用方針図 (BF)



地下各室
・通常は非公開だが、ガイド付きで限定公開



--> 見学者動線

■ 建築自体の展示

■ パネル展示

□ イベント等で活用するスペース

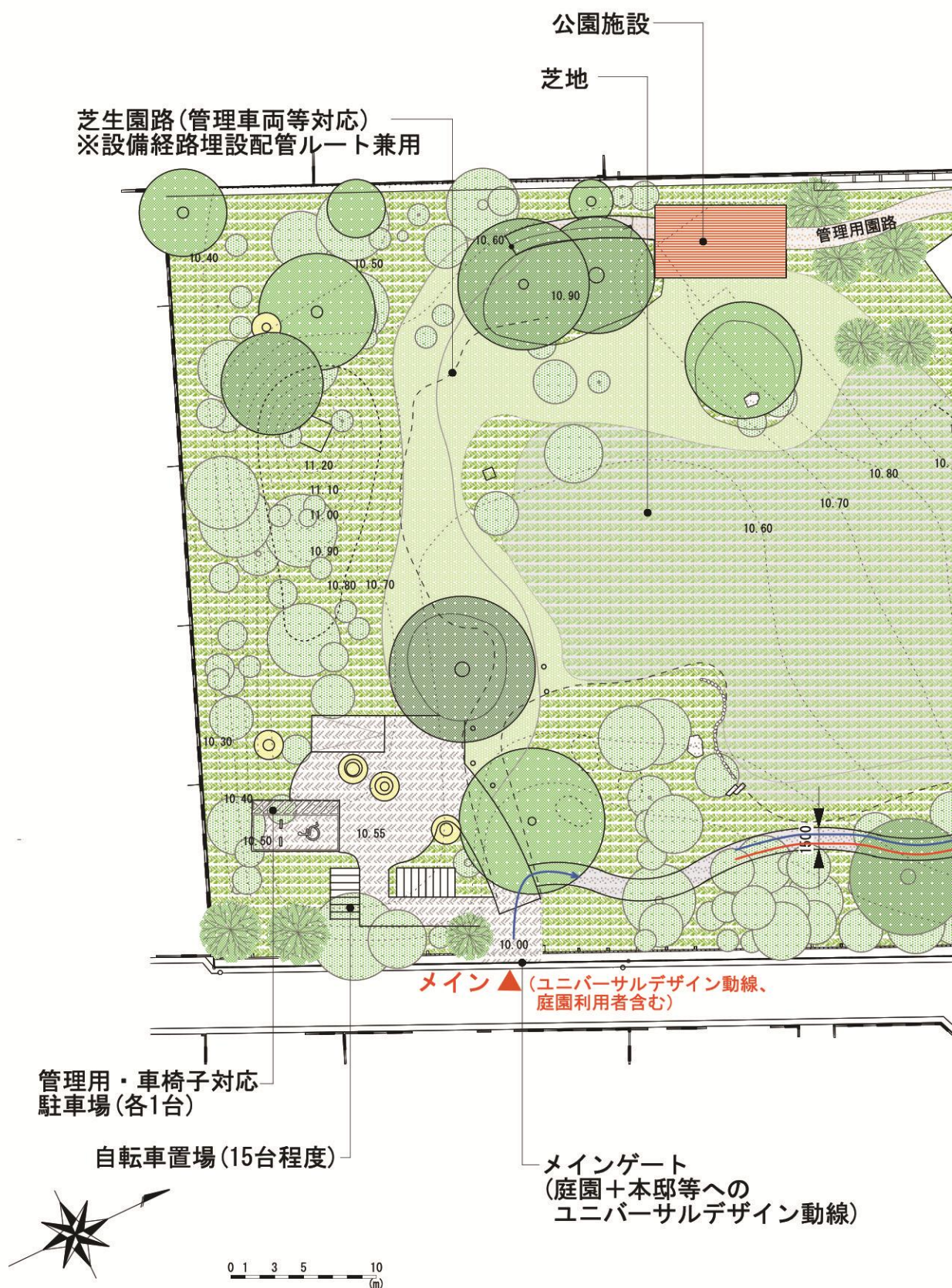
■ その他公開範囲

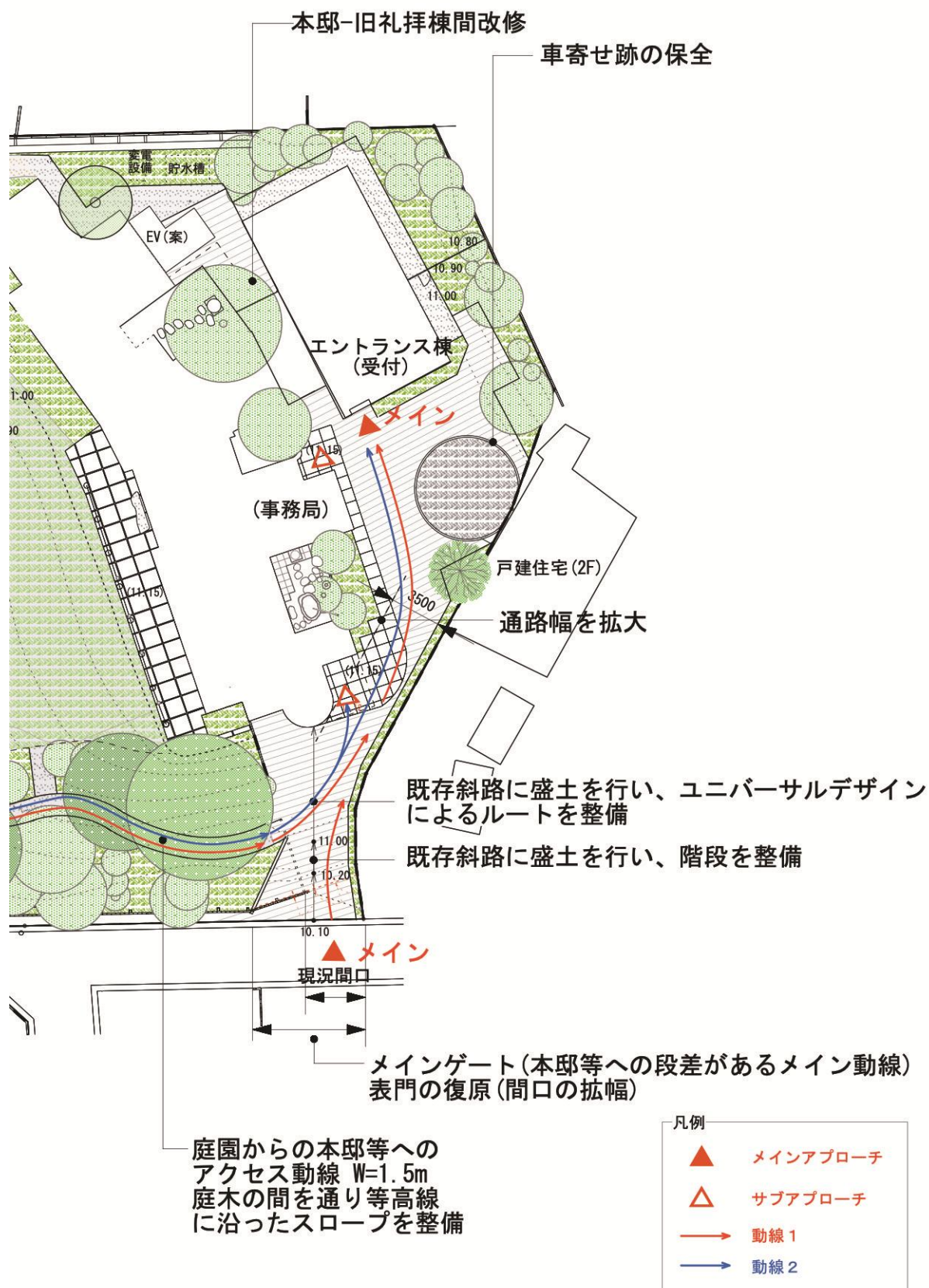
■ 撤去する箇所

■ 便益施設や利活用のための整備箇所

--- EV計画（案）

整備方針図案





4. 事業実施に向けての課題

(1)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 保存管理計画 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1～夫人室～子供室のつながり	△	○写真・図面
内装	1階居間・食堂	△	○写真
	1階日本間1、2階日本間2	△	○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 環境保全計画 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	・外周門扉の整備 (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)

3)防犯・防災設備等工事 主要項目一覧(第4章 防災計画 関連)

工事項目	概 要
防犯設備工事	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備の更新 ・誘導標識・誘導灯の整備（必要か不要か要検討） ・落雷対策や漏電対策設備機器の整備（必要か不要か要検討）

4)活用整備工事 主要項目一覧(第5章 活用計画 関連)

工事項目	概 要
解体工事	<ul style="list-style-type: none"> ・旧修室棟の解体 ・既存渡り廊下の解体
新築工事	<ul style="list-style-type: none"> ・公園施設の新築
内装改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・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、倉庫など）の内装改修
バリアフリー対策工事	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの整備 ・既存スロープの改修等、移動円滑化経路の整備
給排水衛生設備工事	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレの整備 ・衛生設備類の整備
空調設備工事	<ul style="list-style-type: none"> ・空調設備の整備
電気設備工事	<ul style="list-style-type: none"> ・内外とも照明やコンセントの整備
展示工事	<ul style="list-style-type: none"> ・展示解説板などの製作
家具工事	<ul style="list-style-type: none"> ・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 活用計画 関連)

工事項目	概 要
外部改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・スチールサッシの復原
外構改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ・中庭の復原
家具工事	<ul style="list-style-type: none"> ・復原した部屋を中心とした内部家具の復原（レプリカ）

【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	打放しコンクリート	○	○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	玄関やホールの家具類	△造作家具のみ	○写真・一部図面あり	△財政上可能な範囲
	1階居間・食堂の家具類（暖炉含む）			
	2階書斎の家具類（暖炉含む）			
	1階日本間や夫人室の家具類			
	子供室の家具類			

6)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

①あらかじめ財政制約を設定する目的

文化財建造物の復原工事の費用の積算方法は、一般的な公共施設の整備工事と異なる。

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もりや、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）

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。

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。

(2)関連法令等の手続き

前述した建築基準法、消防法、東京都福祉のまちづくり条例等、都市公園法の関連法規等についての対策は、設計時に関係機関と協議し設計に反映させる。

文化財価値の向上のためには、展示に加え、幅広く利活用していくことが重要である。しかし、建物の用途を変更する場合には、建築基準法にて現行の都市計画に定める用途地域内の制限が適用されることとなる。一方、本件敷地が所在する第一種低層住居専用地域内において、良好な住居環境を害する恐れが無いもの、あるいは公益上やむを得ないものと特定行政庁が認め、建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁の許可が得られれば、用途地域制限を超える活用が可能となる事がある。そのため、許可を得られるよう、騒音や振動、交通状況等の環境変化により周囲の住居環境を害する恐れが無い範囲での活用を検討していくこととする。

(3)本邸と公園整備の連携

文化財整備工事のほかに公園施設を含む公園の整備工事を実施するが、公園地盤面下にある文化財建造物に係るインフラ設備も整備する。そこで、公園整備と電気の引込みや給排水、雨水排水についてのインフラ整備を効果的に実施するための手法や配線・配管を検討する必要がある。一連の工事に着手する前に工事ヤードを確保するため、旧修室棟の解体工事を先行させる必要がある。

(4)管理運営業務の範囲

令和7年度は、一般公開及び建物・庭園の一体的利活用（オープンガーデン）の他に、多様な主体による継続的な企画体制の構築業務も管理運営業務に含むことができるか、試行的に実施し検証している。

今後は、建物と庭園の維持管理業務のうち、特に樹木剪定をどこまで業務範囲に含められるか検証する必要がある。さらに、公開・活用の基本方針にあるとおり、邸外の近隣地域に視野を広げた事業の可能性も検証する必要がある。

(5)継続的な機運醸成

継続的な機運醸成のため、周知広報のほか、工事期間中も安全に配慮して工事見学会を開催する。公園の植生養生期間中でも整備が完了した文化財建造物を先行的に公開する。

(6)大まかな事業スケジュール

文化財である本邸等の設計・工事と並行して公園の設計・整備を進め、令和 13 年度オープンを目指す。なお、設計や工事段階で判明する事象に適切に対応しながらスケジュールを最適化する。

