

日時・場所	日時1：令和6年7月19日（金）19：00～20：30 日時2：令和6年7月20日（土）10：00～12：00 日時3：令和6年7月20日（土）13：00～14：30 場 所：上馬まちづくりセンター 2階会議室	
出席者	■近隣住民（26名） 日時1：8名 日時2：9名 日時3：9名 ■世田谷区 教育委員会事務局生涯学習課：2名 ■世田谷区 世田谷総合支所街づくり課：5名	
配布資料	・次第・ご意見票 ・説明資料1（旧林愛作邸の現位置保存について）（街づくり課作成） ・説明資料2（旧林愛作邸の紹介と重要性について）（生涯学習課作成）	
内容 「旧林愛作邸」の現位置保存について		
■説明会の概要 次の目次に沿って内容を説明 <ol style="list-style-type: none"> 1. 説明会の内容 2. 旧林愛作邸の紹介と重要性について 3. これまでの経緯について 4. 現地の状況について 5. 主な都市計画等による制限について 6. 旧林愛作邸保存に関する近年の動きについて 7. 今後の進め方について 		
■ご意見、ご質問及びご意見票のまとめ 1. 説明会の開催趣旨について		
	ご意見及びご質問	区の考え方
1	本日の説明で、世田谷区が旧林愛作邸を現位置に保存したいという思いはわかった。それに対して、住友不動産株式会社（以下、「現所有者」）も応じる気持ちがあることもわかった。ただ、そのためには、現所有者は世田谷区に対して、都市計画制度を柔軟に解釈してほしいとお願いしており、世田谷区はその検討を行うため、今日の説明会を開催したということによいか。	現所有者から、都市計画諸制度等の活用が必要である旨の要望書をいただいております。世田谷区では、本日の説明資料にもありましたが、 <ol style="list-style-type: none"> 1. 歴史的建造物を現位置保存する 2. 現位置保存にあたって、都市計画諸制度等の活用を行う際は、周辺への影響を考慮する この2点を踏まえ、今後、検討していくため、本日説明会を開催しました。
2	情報の共有化が大事。しっかりと事前に情報を出していくべき。	本日開催したこの説明会は、条例等に基づくものではありませんが、具体的に話せる内容が少しずつできてきたので、開催しました。今後もお知らせの配布など、引き続き行う予定です。
3	これまでの経緯について、株式会社電通の取得から平成27年の街づくり誘導指針策定まで50年くらいかかっている。その後、現所有者の取得までも数年あいているが、こういう会はこれまで行われてきたのか。慌ててやっている印象がある。今回、開催するきっかけは何か。高層マンションが建つ可能性もあるが、それをどのようにOKとする判断をしていくのか。	旧林愛作邸の現位置保存に関する説明会は街づくり課としては初めて開催します。今回開催した経緯として、令和3年に現所有者が土地を取得した後、旧林愛作邸の保存に関して検討を進めており、今回、現位置の保存に向けて協議を進めることとなり開催しました。今後、用途地域や高度地区を変更するためには地区計画を策定する必要があり、その判断も含めて近隣にお住いの皆様のご意見を踏まえ検討していきます。

4	本日の説明で、旧林愛作邸の文化財としての価値を理解した。説明資料について、教育委員会と街づくり課の区分けはどうなっているのか。街づくり誘導指針と都市計画はどちらが優先になるのか。	林愛作邸宅を現位置で保存することの重要性については教育委員会がおこなっており、その後の都市計画に関する手続きについては、街づくり課が担当するという区分けになります。また、都市計画は法に基づきますが、街づくり誘導指針は、世田谷区からのお願いであり、法的強制力はありません。
5	説明会で紹介された旧林愛作邸の動画はいつ頃撮影されたものか。	令和3年頃に撮られた動画です。

2. 旧林愛作邸の重要性と現位置保存について

	ご意見及びご質問	区の考え方
1	旧林愛作邸を保存する構想はいつからか。	株式会社電通が所有時（2000年頃）から区がアプローチしており、文化財として保存や見学会の開催等もお願いしてきております。株式会社電通が所有していた時点では、文化財指定には同意いただけなく、保存はしていくという姿勢でした。見学会については、日数が限られていましたが、実施の了解を得て行っていました。
2	保存の目的と内容は何か。	現所有者に文化財指定を受けることを要望していますが、国、東京都、世田谷区のいずれの文化財なるかを区が決める立場ではありません。区としては、地域限定の文化財ではなく、国民共有の文化財であると考えていますが、現時点では未定です。
3	保存後の運用はどうするのか。世田谷区、現所有者、第三者のいずれかで、税金負担はあるのか。	現所有者が所有しながら保存する方向で、活用については今後の協議となります。一般に公開してもらえようであれば、その内容に応じて区が手伝えることも考えられます。
4	マンション建設後、現所有者の方針変更により、文化財を保存しないということにならないのか。その際、世田谷区に対して、(旧林愛作邸を)購入して欲しいと言ってくるのではないのか。	文化財指定を受けることで永続性を担保し、現所有者が手放したとしても次の所有者は保存を引き継がなければなりません。

3. 現所有者からの要望について

	ご意見及びご質問	区の考え方
1	現所有者から、都市計画諸制度活用に関する要望の中身は何か。具体的な数字の要望はあったのか。	高度地区と用途地域の変更については、具体的な記載があり、それ以外には、維持に必要な管理に関する支援のお願いなどがあります。また、誘導指針で貫通通路を設けることなど記載しているため、道路を入れた際の一団地認定の活用についての記載などもありました。
2	用途地域が第一種低層住居専用地域ということだが、マンション計画や用途地域の見直しといった相談がきているのか。	旧林愛作邸を現位置保存した場合、その場所で建てられるはずの床面積を他のエリアで上に積みたいという要望がありました。

4. 旧林愛作邸の管理状況について		
	ご意見及びご質問	区の考え方
1	築100年以上経っているなかで、建物がどんどん劣化していくことが心配である。現時点でどのように管理されているのか。	老朽化が進んでおり、現所有者も劣化を心配していますが、今後の文化財指定を考えると、現時点での補修内容の判断は難しい状況です。できるだけ早く文化財に指定し、修繕を行うことが望ましいと考えています。
2	敷地内の野球場やテニスコートに草が生い茂っており、周辺環境含め保存をする気には思えない。規制緩和を要望するならばしっかりと旧林愛作邸の維持管理も考えてほしい。これまでの土地利用の変換、街並みの変化ずっと見てきたが、駒沢公園も荒れ放題で手入れもひどい。現所有者は管理をきちんと行ってほしい。近隣の目黒区にもお知らせの案内があったことに感謝している。	敷地の管理については現所有者に伝えます。
5. 都市計画諸制度の活用について		
	ご意見及びご質問	区の考え方
1	用途地域の変更や高さの変更を行う場合、旧林愛作邸のある駒沢1丁目1番地区のみか、それとも駒沢1丁目全域で考えているのか。	旧林愛作邸のある駒沢1丁目1番地区（約2.8ha）のみで、用途地域の変更などを検討していきます。
2	道路整備も検討してほしい。	街づくり誘導指針にも示すとおり、防災性の向上等に寄与する基盤整備などを現所有者に対して求めています。
3	説明資料について、街づくり誘導指針に、周辺への圧迫感が少なくなるよう努めるとあるが、これはお願いベースだから強制力はないのか。近隣として最も気になるのは周辺への圧迫感である。	世田谷区としては、現所有者に対して周辺への圧迫感を低減するようお願いしていきます。用途地域を変えることは容易なことではなく、建物の高さ、日影など考慮して、周辺への圧迫感が少なくなるように地区計画で検討していきます。
4	文化財の指定と都市計画変更の決定はどちらが先になるのか。	どちらが先になるのか、審議会等のスケジュールもあり調整中となりますが、現時点ではきまっていません。
5	目黒区も開発に関係するのか。	今回の件に関しては、東京都及び目黒区へも情報を提供しています。
6	現時点で把握している現所有者の建設計画の情報はないか。	現所有者から、具体的に何を建てるかの情報はなく、現所有者が取得した範囲としてはグラウンド等も含まれます。旧林愛作邸を保存する敷地範囲外は、開発なども考えられます。
7	先になると思うが、工事が始まった時の交通ルートはどのようになるのか。周辺道路も狭いが、どうなるか気にしている。	どのルートを使用するかは未確定です。今後の協議となりますが、通常は重量制限や幅員規制がなければどの道路も使用されます。大規模な建築物の場合、周辺道路の拡幅等も行われる可能性があり、世田谷区としても周辺環境の改善につながる開発を働きかけます。

6. 今後について

	ご意見及びご質問	区の考え方
1	今後について、現所有者と話す機会は設けられるのか。旧林愛作邸を現所有者が自主的に残したいのであれば、都市計画変更の要望は必要なのか。保存のために現所有者から交換条件をだされており、検討を進めているとのことだが、その際は住民側も参加したい。近隣住民も保存してほしい意識は高いはずで、その際は協力する。世田谷区は住民側の意見を代弁してほしい。恣意的にいろんな場所で規制緩和が行われている。合理的であることを数字で示してもらえれば、(建築計画に関して) 上乘せすることはわかる。地区計画の素案を作成し、都市計画審議会に報告すると思うが、その前に、案を検討する会を設けてほしい。そして意見を集約してほしい。	旧林愛作邸を現位置で残すための事業性の観点から、都市計画制度の活用について、現所有者から要望をいただいています。今後、世田谷区では、基本的な考え方で大枠の方針を定め、細かいルールについては必要に応じて地区計画の検討を行います。早ければ来年4月くらいから検討を開始し、街づくり懇談会を近隣にお住いの皆様に対して開催する予定です。その際は現所有者も関わってくるようになります。現所有者と住民の方を交えた協議については、世田谷区としても、説明の場を設けるように現所有者へ働きかけ、周辺の皆さんの声を聞いて検討していきたいと考えています。今後、スケジュールを組み立て、説明会の場を設けていく予定です。
2	「区民全体への議論への格上げ」を要望します。まずは、この問題を区のお知らせに載せて下さい。	意見交換会等の情報については今後ホームページに掲載し皆様へ周知していく予定です。

7. 現地見学会について

	ご意見及びご質問	区の考え方
1	旧林愛作邸の見学会について、周辺住民を対象にしかできないと受付の際に言われた。周辺住民以外も興味がある人が多いと思うがなぜなのか。文化財保存も世田谷区と現所有者だけで検討するのではなく、区民の意見もしっかりと聞いて反映できるようにしてほしい。	今回の見学会は、近くに住んでいても旧林愛作邸を知らないという方がおり、まずは近隣の皆さんに見ていただきたいというのが趣旨となります。現所有者の意向にもよりますが、今後徐々に対象範囲を拡大できるよう検討していきます。

8. その他

	ご意見及びご質問	区の考え方
1	録画について、どうして区は録画が許されて住民は許されないのか理解できません。両側で資料を持ち合わせるのが常識だと思います。	録画に関しては個人情報に配慮し、世田谷区でも行っておりません。また、当日の写真撮影については、記録及び情報発信を目的としており、情報発信の際には個人情報に配慮し使用させていただきます。

以上