

日時・場所	日時2：令和7年3月1日（土）10：00～11：30 場 所：上馬まちづくりセンター2階活動フロア
出席者	■近隣住民：8名 ■世田谷区 教育委員会事務局生涯学習課：5名 ■世田谷区 世田谷総合支所街づくり課：4名
配布資料	・次第・ご意見票・説明資料
内容 「旧林愛作邸」を現位置に保存するための保存範囲に関する考え方について	

### ■説明会の概要

次の目次に沿って内容を説明

- 説明会の内容
- 旧林愛作邸の概要
- これまでの経緯及び説明会の開催結果
- 旧林愛作邸の重要性及び現位置保存の必要性について
- 旧林愛作邸の保存範囲の考え方について
- 後藤治教授よりコメント（2月28日説明会の録画を放映、別添「後藤治教授コメント要旨」のとおり）
- 今後の進め方について

### ■ご意見及びご質問のまとめ

	ご意見及びご質問	区の考え方
1	昨年7月の説明会から旧林愛作邸の重要性を繰り返し説明しているが、それは大体わかつてきただ。それよりも、昨年の10月の説明会で、電通時代に起きたアスベストの問題に関してその後どうなったかと質問したが、後日確認して解体時には注意する、という話であったが、どうなっているのか。この話が消えている。アスベストには毒性の強いものあり、行政の立場として、どこまで立ち入っているのか確認したい。命に関わる問題である。	<p>今建っている建物のアスベストについて、確認してご報告するということになっていましたがまだ報告を受けていません。所有者に確認し、世田谷区に速やかに報告するよう改めて伝えます。</p> <p>【令和7年6月更新】</p> <p>駒沢一丁目1番地区内に存する既存の建築物のアスベストについて、所有者から報告を受けました。</p> <p>「独身寮のアスベストについて（所有者からの報告）」</p> <p>独身寮のアスベストについては前所有者である電通からの報告を踏まえ、以下のとおり認識しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・レベル1に該当するアスベスト（吹付け材）は存在しない。</li> <li>・レベル2に該当するアスベスト（保温材）については、前所有者である電通が平成30年に適正に処理している。</li> <li>・レベル3に該当するアスベスト（成形板等）については、現存していることが確認できるが、レベル3は非飛散性で、通常建物本体の解体工事において除去が行われるもので、現在本建物は解体工事が未着手であることから周囲に影響を及ぼす状態ではない。</li> </ul> <p>建物本体の解体工事の際に除去する予定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・念の為、弊社も本建物の現状をアスベスト専</li> </ul>

		<p>門業者にて確認したところ、上記のとおりの状況との報告を受けました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事着手前には法令等に基づいたアスベスト調査及び届出、近隣住民へ説明を行ったうえで適法・適切に除去する予定です。</li> </ul> <p>※アスベストのレベルについては、 国土交通省ホームページ 「<a href="https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000001.html">https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000001.html</a>」に掲載の「目で見るアスベスト建材」を参照ください。</p>
2	<p>説明会の定員が、各回 20 名程度で計 40 名程度というのは前回も同じだが、何を基準にしているのか。駒沢一丁目の住民は平成 22 年 1 月 1 日に、男 1579 人、女 1776 名、世帯数が 1607 件。出席人員で割ると 2% いない。PR しているというが、近隣住民の一部のみを巻き込んで都市計画変更の正当性を認識させることにならないか。何を行うか紙できちつと回して、情報を共有化すべきだが、やらないからパラパラ来るだけ。これで説明会が終わったことに対するのは、いかがなものか。</p>	<p>今までの説明会の周知範囲は、敷地から 50 メートルの範囲に加え、同じ街区の方を対象に周知しており、400 世帯に配布しております。街づくりのルールを決めていく際は、影響を受ける範囲を想定し、一番影響を受ける方々の意見を聞きながらつくっていくことを世田谷区はやってきていますので、その考え方で範囲を設定しています。しかし、参加が連日 20 名を切る状況で、そこは考えなければなりません。来年度以降はこの地区的ルールづくりに関する街づくり懇談会を進めていきます。今後、保存範囲が決まってくることによって、プランニングやルールづくりの話題に移っていきます。</p> <p>※令和 7 年 2 月現在の駒沢一丁目の人口は 2922 人。</p>
3	<p>住友不動産に話し合いに入つてもらうことが重要ではないか。</p>	<p>来年度の街づくり懇談会はルールをつくっていくためのものなので、区域の所有者である住友不動産には、当事者として会議に参加いただく予定です。</p>
4	<p>ルールは既に決まっているのではないか。</p>	<p>住友不動産が先にプランをつくり、それを実現するためのルールをつくるのではありません。また、要望された 25 メートル以上の高さを現時点で認めているのでもありません。旧林愛作邸を残すために利用できなくなる床面積を他の場所で高さを積むことで確保することは最小限にすべきと考えております。25 メートル以上と書かれていますので、青天井に見えますが、世田谷区としてはその高さをベースに考えるのではなく、地区計画等で、道路をどう入れるか、公園をどう配置するかと考えると、空地もでき、建築できる場所が決まってきます。そうすると建築できる範囲を絞り、高さがどうなるか決まる、というように一つ一つルールを決めていくと思っています。</p>

5	都や国を含めて決めていかないと世田谷区だけで勝手に決めても無理ではないか。	地区計画を定めるために、東京都との協議も行っていきます。
6	住友不動産がだれも同席していないのは問題である。住民の話に耳を傾けてもらうために、肝心な住友が出てこないのは何事か。住友がもっと主役になってもらわないと困る。いつまでたっても話進まない。即答で回答が返ってこなければ、我々が出席している意味がない。	今回は、旧林愛作邸の重要性や歴史的価値の説明が足りていないというご指摘があり、それをメインに開催させていただきました。区の考えをご説明する会として設定したため、住友不動産の出席はありませんが、来年度から始まる街づくり懇談会につきましては、当事者になりますので、出席をしていただくよう話をしております。令和7年7月以降には1回目の街づくり懇談会を設定したいと思っております。
7	フェイストゥフェイスが、一番情報が伝わる。皆、時間を割いて来ているのに失礼なやり方である。さもやっているような感じにしているが、毎回同じ旧林愛作邸の重要性についての話で、具体的に何なのかわからない。仕事のABC分析のA項目は安全であり、即刻やることが必要。そこを改めない限り賛同しない。	地域の皆様にとって何年も経っているような状況ということは認識しておりますが、順序立てて進めていかなければならないこともありますので、ご理解をお願いいたします。
8	後藤先生のお話を受けて質疑応答があれば、その内容をお聞かせいただきたい。	後藤教授への質問は1点ございました。旧林愛作邸はグラウンドや社宅も含めた2.8ヘクタール全てが保存すべき範囲で、後藤教授がこの点線で書いた保存範囲としていることについて改めて見解を聞きたいという内容でした。後藤教授からは、2.8ヘクタール全てが旧林愛作邸ではあるけれども、所有者がいる土地として、事業とのバランスも考えた上で、旧林愛作邸が歴史文化遺産としての価値を落とさず今後残っていく範囲として妥当であろう、との見解がありました。
9	アメリカなど建築の専門家の方から意見が出ているが、所有者がこの土地全体の活用を考えていることを分かった上で意見か、ただ建物の周辺だけ残せばよいと考えて出てきたものか、教えてほしい。	世田谷区では土地利用の基本的な考え方を昨年8月に出ており、住友不動産がこの土地で事業展開していくことは既に知られておりますので、できる限り広い範囲が残ればということはあります。所有者の事業も行われるであろうことは念頭に置いた上でのご意見と思われます。

10	<p>今日の説明で、旧林愛作邸についてよくわかつたが、世田谷区だけではなく、東京都や国に話はしているのか。保存に向けた道筋というはあるのか。運営の資金の問題などを考えるのは、これから問題になるのか。</p>	<p>所有者には、国の重要文化財、東京都指定文化財、世田谷区指定文化財など、文化財保護制度に基づく保存を要望しております。世田谷区内の世田谷代官屋敷大場家住宅は重要文化財ですが、どのように文化財指定により将来的に必ず残っていくよう、行政も支援しながら保存していくことが望ましいと考えております。世田谷区といたしましては、旧林愛作邸を国民共有の財産であると考えております。東京都教育庁、文化庁に情報提供し意見交換しながら、いずれ所有者の同意をいただいた上で、文化財に指定する方向で考えておりますが、現時点では指定手続きに入るという段階ではございません。保存範囲も文化財指定の大切な要素になりますので、一つ一つ積み重ねながら、指定文化財になっていくことを想定して進めております。</p>
11	<p>旧林愛作邸と他のライト建築との比較について説明があり、タリアセンが紹介されているが、建物と周りの敷地と眺望が一体になっていることがわかる。旧林愛作邸も建物がありアプローチがあり眺望があるので、かなり広い範囲を保全しないと意味がない。旧林愛作邸から南側を見ると、低い野球場の土地があり、向こう側に昔ゴルフ場であった公園があり、その眺望は大事な要素であると思う。世界遺産に登録されるようなことになれば、全部含めて保存が必要ではないか。世田谷区の考えは、高いところだけ残し、野球場とテニスコートは事業として使うというだが、そこを簡単に譲ってしまってよいのか。南側に高い建物を建てたら眺望は台無しになる。少し高い所に建つライトの住宅から公園まで見通せて、木があって森があるというのが大事である。南側も非常に重要ということを認識し、全部保存していただきたいが、どう考えるか。電通は南側にも何にも建てず、東側に3階だけの低層の社宅を建てた。それも住友不動産も承知の上で購入しており、急に高い物建ててよいことにはならないと思う。そこを世田谷区としても指導していただきたい。</p>	<p>決して東側や南側が保存不要な場所であると考えているわけではありませんが、今回の前提として、所有者のいる土地について世田谷区から保存範囲の考え方を示すという中では、後藤教授からもお話をあった両立とバランスが必要です。歴史文化遺産としてのセッティング（立地環境）を踏まえ、価値を維持できる範囲として、考え方をまとめたところです。</p>
12	<p>旧林愛作邸の景観は、守ってもらわなくてはならないことで、南側であれば高いものが建てられるのは違和感があり、ルールを守ってない。保存協会から来た手紙は、私たちに言うことではなく、住友不動産に言うこと。住友不動産も出席し、それについてどういうご意見なのか聞き</p>	<p>令和7年7月以降に第1回街づくり懇談会を開催する予定で進めます。お知らせの配布方法につきましては、封筒に入れて投函することを検討いたします。</p>

たかった。そろそろトラックの台数や、高さなど、色々と検討する時期に来ていると思う。保存協会から住民への文書は去年の11月付で、保坂区長に出した手紙は去年の1月で1年以上前。今日初めて見たので驚いた。とても重要なことなのでもう少し早いスピードで情報を渡してほしい。今日のミーティングのことを配布していることだが、紙1枚で他のチラシとともに入っていたので、封筒に入れてほしい。重要なお知らせなのに捨ててしまう可能性がある。どんどん進めないといけないが、来年度の何月か。今日の皆さんのお意見を直接伝えたいが、そのためには世田谷区が動いてくれないと。

以上