

世田谷区駒沢一丁目1番地区の街づくり

第1回 意見交換会



世田谷区 世田谷総合支所街づくり課

世田谷区 教育委員会事務局生涯学習課

令和7年11月7日（金）、8日（土）

意見交換会に参加していただいた皆様へ

- ・資料がおいてある席にお座りください。
- ・次の内容を遵守していただきますようお願いいたします。
 - 発言される方のご意見は、最後までご清聴ください。
 - 会場内での携帯電話による通話をご遠慮ください。
 - 会場内の写真撮影、録画、意見交換の録音は、個人情報保護のためご遠慮ください。
 - 配布資料や意見交換の記録は、後日、世田谷区のホームページに掲載します。SNSなどに投稿することはご遠慮ください。

本日の内容

1. これまでの取組み
2. 土地利用の基本的な考え方
3. 意見交換
4. 今後の進め方

1. これまでの取組み

1. これまでの取組み

これまでの取組みは、ホームページでご覧いただけます



世田谷区ホームページ

駒沢一丁目1番地区
「旧林愛作邸」の現位置保存
に向けた取組み



1. これまでの取り組み

「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」は、
将来にわたり現位置での保存が望まれる貴重な建物です

- ・近代建築の世界3大巨匠とも称され、後の建築に多大な影響を与えた建築家フランク・ロイド・ライトによる建築
- ・国内に存在するライト建築4棟のうち、2棟は重要文化財、1棟は登録有形文化財であり、同様に国民共有の財産
- ・世田谷の近代化の過程を物語る現存史料としても貴重な建築



1. これまでの取組み

これまでの経緯

大正7年ごろ	林愛作邸建築
昭和25年	株式会社電通が取得
平成27年	世田谷区が「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」策定
令和3年	住友不動産株式会社が取得
令和6年2月	世田谷区から所有者へ「旧林愛作邸の保存活用に関する要望書」提出
4月	所有者から世田谷区へ「旧林愛作邸の保存に関する要望書」提出
8月	世田谷区が「駒沢一丁目1番地区に現存する旧林愛作邸の保存及び活用に向けた土地利用の基本的な考え方」決定
令和7年2月	世田谷区が「旧林愛作邸の保存範囲の考え方」決定

後ほど改めて概略説明

1. これまでの取組み

「街づくり誘導指針」とは…

世田谷区街づくり条例に基づき、街づくりを速やかに誘導する必要があると認められる区域（大学のグラウンドや社宅・官舎等）について、世田谷区の街づくりの方針等に沿って、街づくりの整備等の誘導に係る指針を策定。

1. これまでの取組み

「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」とは…

平成 27 年 10 月 9 日
世田谷総合支所街づくり課

駒沢一丁目1番地区 街づくり誘導指針			
地区名	駒沢一丁目1番地区	面積	約2.8ha
所在地	駒沢一丁目1番30号		
都市整備方針における位置付け	世田谷区では区の将来像と都市整備の基本的な方針として、「世田谷区都市整備方針」を定め、地域の特色を反映した街づくりを進めています。		
	1. 当該地域の現状と街づくりの課題 (1) 当該地域は国道246号線、自由通り、駒沢公園通り、駒沢公園、駒澤大学に囲まれています。当該地域の周辺は通過交通が少なく、みどりの多い低層住宅を中心とした閑静な住宅地です。 (2) 当該地区内はみどりやオープンスペースが多く残っています。また、地区内には、「近代建築の三大巨匠」のひとりと呼ばれる世界的に著名な建築家フランク・ロイド・ライトが帝国ホテルの支配人であった林愛作氏の邸宅として設計した、近代建築史上価値の高い建築物（旧林愛作邸）があります。 (3) 当該地区は大規模な敷地であるため、土地利用の転換を機に、敷地の外周部や敷地内における誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの確保が望まれます。		
目標及び土地利用の方針	2. 当該地域の街づくりの目標や計画等 (1) 地域資源の魅力を高めるまちをつくる (2) みどり豊かで住みやすいまちをつくる (3) 誰もが快適に移動できるまちをつくる (4) 安全で災害に強いまちをつくる		
テーマ別誘導方針	3. 本地区における土地利用の方針 (1) 文化財や史跡、古道など、地域に点在する歴史的資産を活かし、まちの魅力を高めます。 (2) 公共公益施設や民有地のみどりを保全・創出し、良好な市街地環境の形成を図ります。また、大規模敷地の建て替えでは、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化などを誘導します。		
	1. 地域資源の魅力を高めるまちをつくる ・旧林愛作邸は、建築物とその周辺の庭園（池など）との一体的保存が望ましい。極力、現位置での保全を基本としつつ、適切な保全について検討すること。		
テーマ別誘導方針	2. みどり豊かで住みやすいまちをつくる ・既存樹木を保全するよう十分考慮するとともに、新たな緑の創出に努め、「みどりの基本条例」に基づく緑化基準を確保すること。また、みどりの配置は、接道部や隣地部に配置するなど周辺の住環境の保全に配慮するとともに、周辺のみどり空間との連続性に配慮すること。 ・建築物や工作物の外観や高さ、空地や緑地の配置等については、周辺への圧迫感が少なくなるよう努めること。 ・公益施設（子育て支援施設など）を設置するなど、地域に貢献する計画とするよう努めること。		
	3. 誰もが快適に移動できるまちをつくる ・周辺住民の声を聞いて、誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの整備を検討すること。		
	4. 安全で災害に強いまちをつくる ・各種法令、条例等に基づき、必要な都市基盤整備や公園、公開空地（歩道状空地、広場状空地、貫通通路など）などの整備を図ること。		



分野別整備方針・計画等		
主な方針・計画等の名称	所管課	本地区に関連する事項・情報提供事項
防災街づくり基本方針	都市整備部 都市計画課	【災害時の大規模な住宅等における自立的な生活機能の確保に努める】 停電時のための自家発電機の使用や、断水時のための受水槽の使用等に努めてください。 【大規模な土地利用転換と連携した防災街づくり】 建築を行う際には、地域の防災性向上に貢献する施設等の整備に努めてください。
豪雨対策基本方針	土木事業担当部 工事第一課	世田谷区雨水流出抑制施設に関する指導要綱に基づき、建築物の敷地内に雨水の河川等への流出を抑制する施設を整備してください。
みどりとみずの基本計画	みどりとみず政策担当部 みどり政策課	本地区はみどりの拠点に位置しており、都立駒沢オリンピック公園を中心に、みどりを拡げていくこととしています。
風景づくり計画	都市整備部 都市デザイン課	建設行為がおこなわれる際には、地域の歴史や文化を感じ取れる要素を継承し、地域の個性や魅力を高める整備となるよう整備をお願いします。また、風景づくり計画に基づき、周辺の街並みへの配慮など確認させていただきますので、早い段階からの事前の相談をお願いいたします。
ユニバーサルデザイン推進計画	都市整備部 都市デザイン課	道路や公園、公開空地等も届出の対象となりますので早い段階からの事前の相談をお願いいたします。
その他	教育政策部 生涯学習・地域・学校連携課	地区内に残る旧林愛作邸は、「近代建築の三大巨匠」のひとりと呼ばれる世界的に著名な建築家フランク・ロイド・ライトが帝国ホテルの支配人であった林愛作氏の邸宅として設計した、近代建築史上価値の高い建築物です。 当該建築物については、周辺の庭園（池やみどりなど）とともに保存と適切な保全に努めてください。また、文化財指定などによる保全についてご検討をお願いします。
	危機管理室 災害対策課	広域避難場所に隣接していることをふまえ、震災時火災等における周辺住民の円滑な避難の確保に配慮してください。

※本街づくり誘導指針は、誘導すべき基本的事項を示したもので、今後、具体的な計画の策定にあたり、担当所管課と十分に協議すること。
※大規模な建築は周辺への影響が大きいため、周辺住民の意見要望等には十分に配慮し、積極的に合意形成に努めること。

1. これまでの取組み

旧林愛作邸の保存活用に関する要望について

日頃より本区の文化財保護行政にご理解、ご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、貴社で所有されている駒沢一丁目1番所在の旧林愛作邸は、大正6年にフランク・ロイド・ライトが当時帝国ホテルの支配人であった林の自邸として設計し、建築された住宅です。ライトは、近代建築の三大巨匠の1人と称される米国出身の建築家で、「フランク・ロイド・ライトの20世紀建築作品群」8件は、その建築思想や工法が高く評価され、ユネスコ世界遺産に登録されております。

ライトの建築作品は、北米及び日本にしか存在せず、国内には林邸の他、玄関のみが移築された帝国ホテル旧本館、2棟の重要文化財の計4棟が現存するのみです。林愛作邸も前述の重要文化財と同様に貴重な文化財であり、国民共有の財産といえます。また、本区の近代化の過程を物語る現存史料でもあり、地域にとっても貴重な文化財です。

昨今、米国のフランク・ロイド・ライト財団をはじめ、国内外の関係団体や研究者からも、旧林愛作邸の保存を危惧し、保護を求める声が本区に届いております。

本区では、平成27年に街づくり誘導指針を策定し、現位置での保存を基本として適切な保全をお願いするとともに、教育委員会といたしましても、所有者変更の以前から、文化財指定による保護についてお願いしてきたところです。

貴社におかれましては、旧林愛作邸の重要性を踏まえ、今後の事業計画においても将来に渡り現位置（周辺の池等の庭園を含む）において保全及び活用されるとともに、然るべき文化財保護制度により保存されることを強く要望いたします。

なお、教育委員会といたしましては、旧林愛作邸の保存活用に関して必要となる知見の提供及び事業の実施等に関して、可能な限りご協力する所存であることを申し添えます。

令和6年2月に
世田谷区から所有者へ

「旧林愛作邸の保存活用に関する要望書」提出

1. これまでの取組み

令和6年4月に 所有者から世田谷区へ 「旧林愛作邸の保存に 関する要望書」提出

駒沢一丁目（八星苑跡地）に関する都市計画変更要望等について

弊社は、駒沢一丁目計画（八星苑跡地、以下、「本地区」という。）について、令和6年2月21日付で世田谷区教育委員会より受領しました本地区内に遺る「旧愛作邸の現位置保存及び活用に関する要望書」も踏まえ、弊社の本地区の開発における意向、要望を以下の通りお伝えいたします。

弊社は令和3年に本地区を取得した時より、旧林愛作邸に関して地域に遺された歴史的な文化資産として専門家の見解を確認し、当該住宅を現位置に保全することは、地域の歴史文化を守り継承する社会的価値の高い取組みであり、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命とする当社の理念とも合致していることから、地域との共生を図る社会資産を形成する総合デベロッパーとして重要な取組みであると考えてまいりました。こうしたことから、弊社といたしましては事業上の観点より都市計画諸制度の活用がなされれば保全可能と考え、かねてより貴区へ建物周辺の池など庭園を含む当該住宅を現位置で保全する意向がある旨を表明してまいりました。

今般、改めてその意向を現実化するために事業上の観点から建築計画案を成立させるため、本地区において土地の合理的かつ健全な利用を図り、かつ良好で適正な街区を形成し、市街地環境の整備を図る都市計画諸制度等の活用により下記の実現を旧林愛作邸現地保全の条件として要望致します。あわせて、旧林愛作邸の維持に必要な保全・管理費用について応分の御負担につきましても協議をお願い致します。

- ① 地区計画等の策定・用途地域の変更および絶対高さ制限の緩和による絶対高さ25m以上
- ② 建築基準法86条2項の適用による建物の分棟配置ならびに駐車場面積の確保
- ③ その他要する都市計画諸制度の適用
- ④ 2026年秋を目途に早期の都市計画決定

1. これまでの取組み

説明会を3回、現地見学会を1回開催しました

令和6年	7月	説明会 （旧林愛作邸の紹介と重要性について）を開催 ⇒出席者：26名
	8月	現地見学会 を開催 ⇒参加者：計110名
	10月	説明会 （旧林愛作邸の保存に向けた土地利用の基本的な考え方について）を開催 ⇒出席者：23名
令和7年	2～3月	説明会 （旧林愛作邸の保存範囲の考え方について）を開催 ⇒出席者：23名

1. これまでの取り組み

令和6年7月説明会 主な意見・質問、回答（1/2）

Q. 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。

→A. （世田谷区の回答）

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。

Q. 旧林愛作邸を保存する構想はいつからか。

→A. （世田谷区の回答）

前所有者所有時（2000年頃）から世田谷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。前所有者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。

1. これまでの取組み

令和6年7月説明会 主な意見・質問、回答（2/2）

Q. 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。

→A. （世田谷区の回答）

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。

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。

1. これまでの取組み

令和6年10月説明会 主な意見・質問、回答（1/2）

Q. 現行制限や街づくり誘導指針はわかったうえで土地を購入されたのではないのか。
用途地域の変更等を要望すればとおろと考えていたのか。
要望が成立しない場合はどうするのか、売却の可能性もあるのか。

→ A. （現所有者の回答）

街づくり誘導指針は把握した上、購入しております。

しかしながら購入前に旧林愛作邸の価値について予め判断できる材料は限られており、また前所有者から、保存・継承するものであるといったお話はありませんでした。

購入後に専門家の意見も伺い、現位置保存が理想と判断し、その実現のため、都市計画諸制度の活用を要望しました。

用途地域の変更等の要望が成立しない場合の売却する云々については、現時点で想定はしていません。

1. これまでの取組み

令和6年10月説明会 主な意見・質問、回答（2/2）

Q. 旧林愛作邸について、移設する案はないのか。

→A. （世田谷区の回答）

現位置での保存を基本として、現所有者にお願いしています。

国や都の文化庁とも情報共有しておりますが、建設時の位置に現存していることは大変重要なことであると認識しています。

1. これまでの取組み

令和7年2～3月説明会 主な意見・質問、回答

Q. 旧林愛作邸等を残していくことは素晴らしいと思うが、周辺の環境がどうなるかが問題。
地域住民として心配なのは街づくりである。

→A. (世田谷区の回答)

街づくりについては周辺の住環境を考慮する必要があると考えます。

建築計画ありきでルールを決めるのではなく、まずは残すべきものが旧林愛作邸であり、残すべき範囲を決めた上で、それに併せてこの地域に必要な空地等の配置を検討し、議論を進めていきたいと考えています。

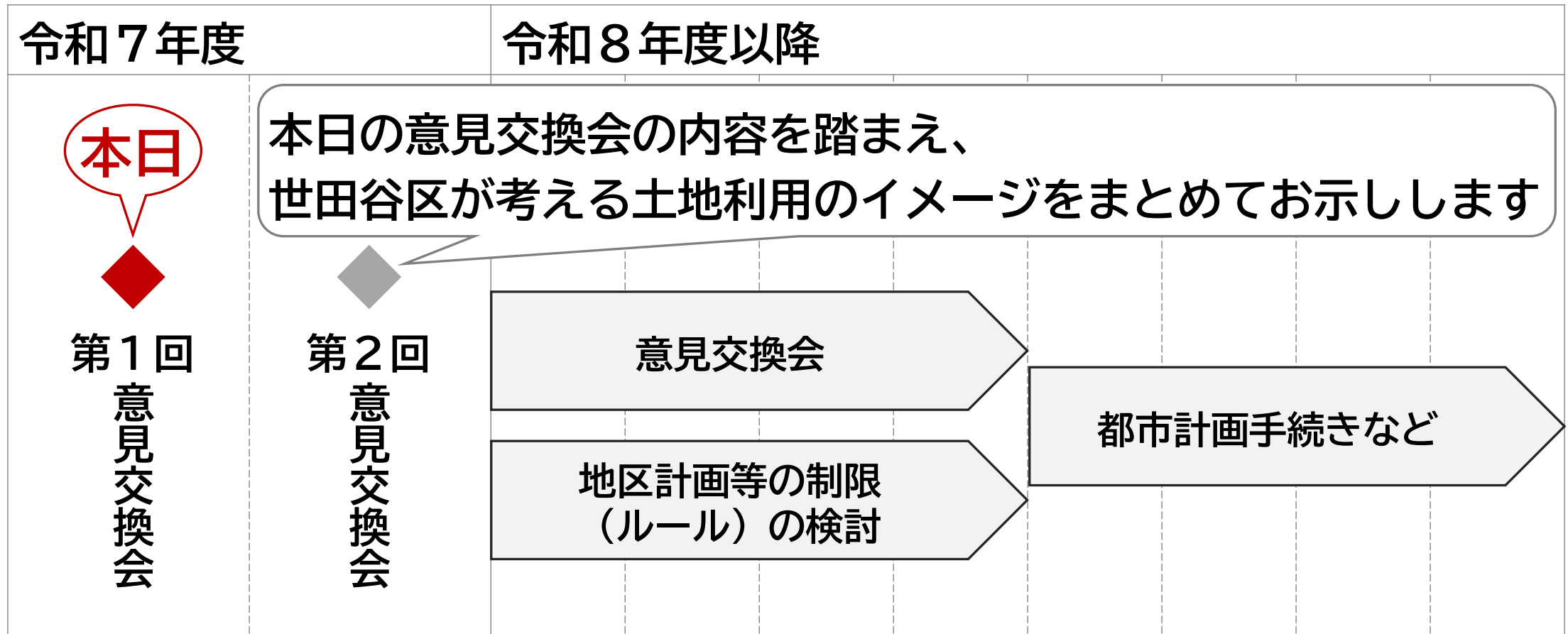
1. これまでの取組み

お知らせを8回配布し、周知してきました

令和6月6月	No. 1 配布（現位置保存に向けた取組開始報告） No. 2 配布（現位置保存に向けた取組状況、説明会案内）
9月	No. 3 配布（土地利用の基本的な考え方決定報告、説明会案内）
令和7年2月	No. 4 配布（保存範囲の考え方決定報告、説明会案内）
7月	No. 5 配布（令和6年7月説明会の振り返り再周知）
8月	No. 6 配布（令和6年10月説明会の振り返り再周知）
9月	No. 7 配布（令和7年2～3月説明会の振り返り再周知）
10月	No. 8 配布（令和7年11月意見交換会案内）

1. これまでの取組み

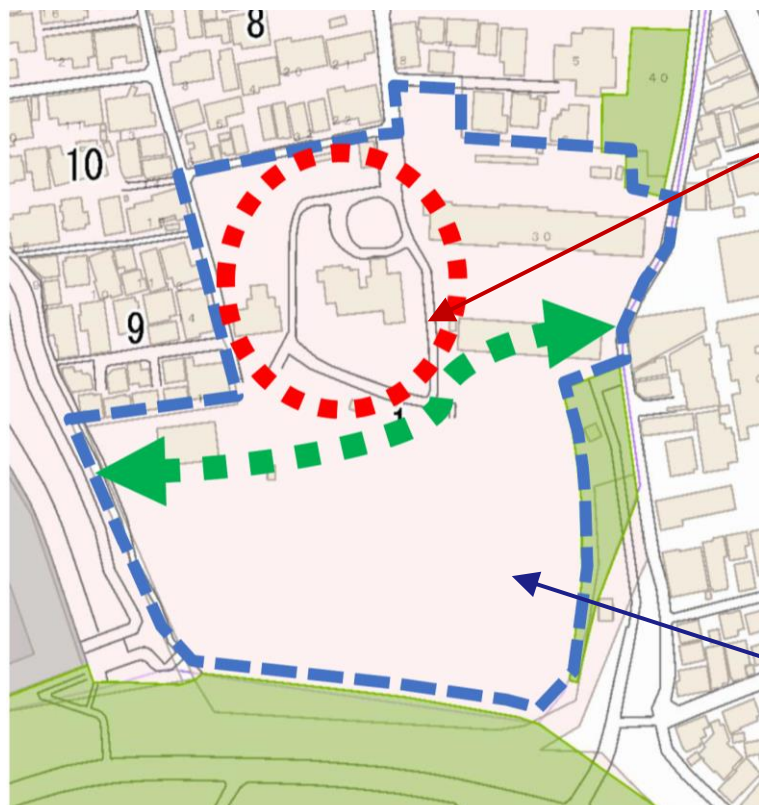
今後は、意見交換会を複数回予定しています



2. 土地利用の基本的な考え方

2. 土地利用の基本的な考え方

(1) 歴史的建造物を保存する 土地利用の基本的な考え方



- 駒沢一丁目1番地区区域
- 旧林愛作邸
(新たな建築計画ができない概ねの区域)
- 地区内貫通道路等

① 地域資源の魅力を高める

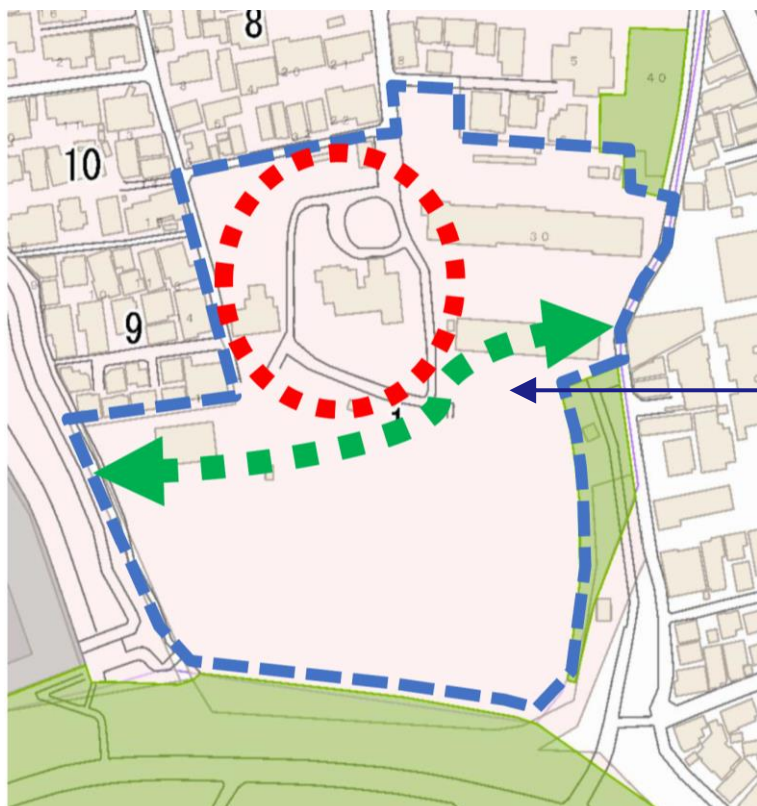
- 旧林愛作邸の現位置での保存及び活用に向け、建物周囲の敷地も含め**文化財保護制度に基づく文化財指定**に取り組む。
- 旧林愛作邸の**活用**について、**国民共有の財産に相応しいあり方を所有者とともに検討**する。
- 旧林愛作邸の活用のために必要な**維持管理費用**について、**所有者と協議の上で支援を検討**する。
- 周辺住民**へ旧林愛作邸の保存及び活用への**理解を促進**する取組みを行う。

② 都市計画諸制度等の活用による歴史的建造物の保存と周辺環境への配慮

- 文化財保護制度に基づく旧林愛作邸の現位置での保存を前提とした場合、地区内（面積：約2.8ha）で、本来旧林愛作邸周囲の敷地に建築できる床面積が利用できない区域が生じる。
- そのため、**現行の都市計画等関連規定に基づき地区内で建築できる床面積について、保存する旧林愛作邸周囲の敷地を除いても利用できるように、地区計画による位置付けとともに、用途地域や高度地区の変更などにより、土地の高度利用と本地区周辺への影響を考慮した建築計画を誘導**する。

2. 土地利用の基本的な考え方

(2) 周辺環境に配慮する 土地利用の基本的な考え方



- 駒沢一丁目1番地区区域
- 旧林愛作邸
(新たな建築計画ができない概ねの区域)
- 地区内貫通道路等

① みどり豊かで住みやすいまち

- 既存樹木の保存及び新たなみどりの創出
- 周辺の住環境の保全及び周辺のみどり空間との連続性に配慮したみどりの配置
- 防災機能を備えた公園等の整備
- 高度利用を図りつつも、周辺住宅地への圧迫感の低減及び日照、プライバシーの配慮をするため、周囲から後退した建築物等の配置や斜線制限
- 地域に貢献する公益施設の設置

② 誰もが快適に移動できるまち

- 快適に移動できる歩行者ルートの整備

③ 安全で災害に強いまち

- 地区周辺の道路拡幅
- 消防活動が円滑に行える地区内貫通道路等の配置
- 道路に沿った歩道状空地の設置
- 雨水流出抑制施設の設置

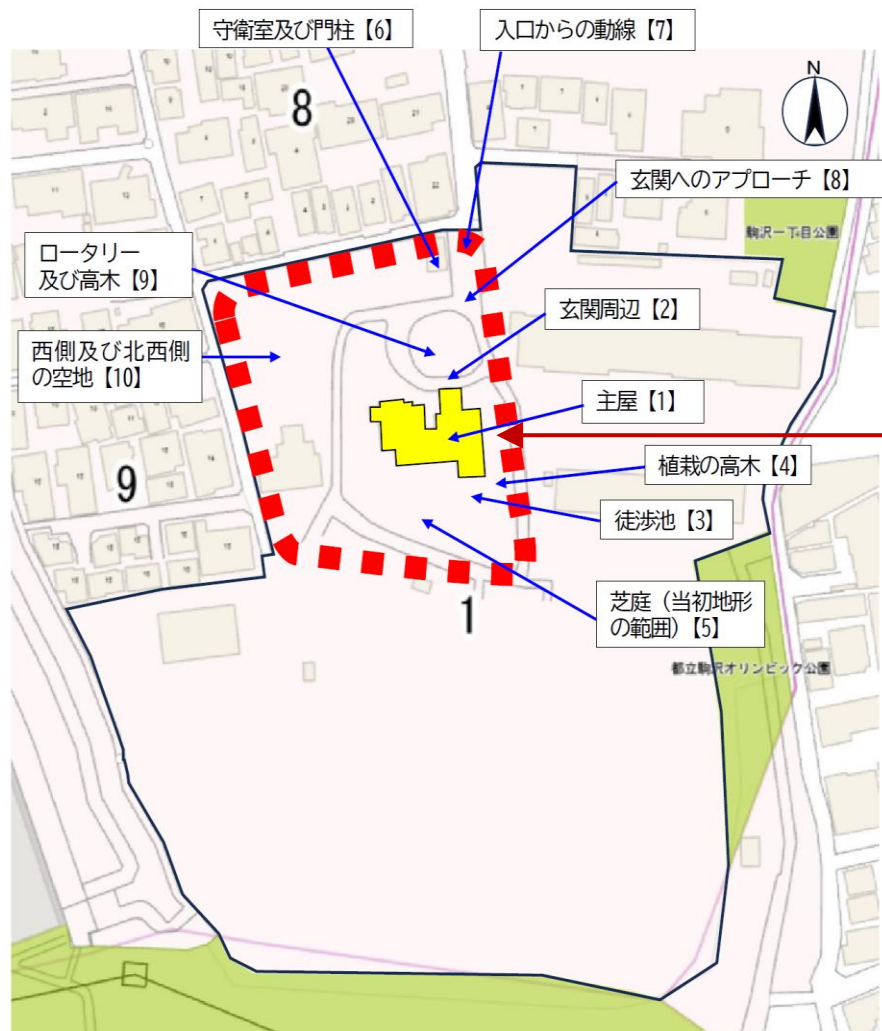
2. 土地利用の基本的な考え方

令和7年2月決定

「旧林愛作邸の保存範囲の考え方」

建築当初の位置のまま現存しているものや、
建築当初の雰囲気伝えていているものなどを
含む「**保存範囲の考え方**」を策定

- 【1】 主屋
- 【2】 玄関周辺の外構
- 【3】 徒渉池
- 【4】 徒渉池東側の西洋松等の大木
- 【5】 主屋南側の芝庭
- 【6】 守衛室
- 【7】 正門及び門柱など敷地外からの入口及び動線
- 【8】 正門から主屋までの玄関へのアプローチ
- 【9】 玄関北側ロータリーの形状、ヒマラヤスギの巨樹
- 【10】 主屋西側の十分な空地・北西側の庭園



特に保存が望まれる
範囲

2. 土地利用の基本的な考え方

「土地利用の基本的な考え方」における
旧林愛作邸周辺の敷地内で利用できなくなる
床面積を保存範囲外の敷地へ移転することの
イメージを模型でご説明します

※本日の意見交換でお示しする模型は、「土地利用の基本的な考え方」で示したイメージをお伝えするためにご用意したものです。

※あくまでもイメージであり、具体的な面積・配置・形状等は、今後検討していくもので現時点では確定していません。

※本日ご来場いただけなかった方へ、趣旨とは異なる印象を与える可能性があるため、模型の写真撮影はご遠慮いただけますようお願いいたします。

3. 意見交換

3. 意見交換

主な都市計画等による制限について [用途地域]

第一種住居地域

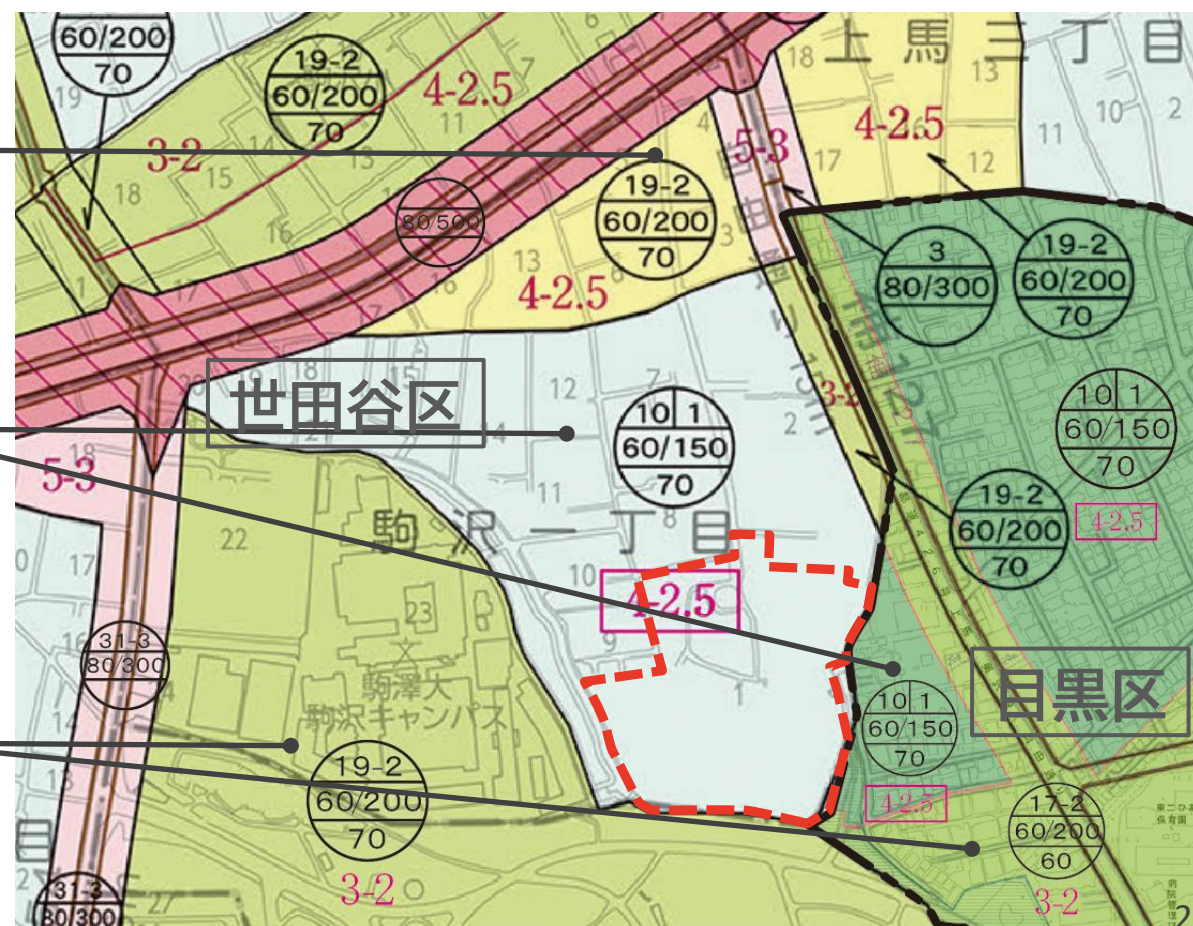
住居の環境を保護する地域。一定規模の店舗、事務所などが建てられる。

第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域。住宅や共同住宅、小規模な店や事務所などの併用住宅が建てられる。

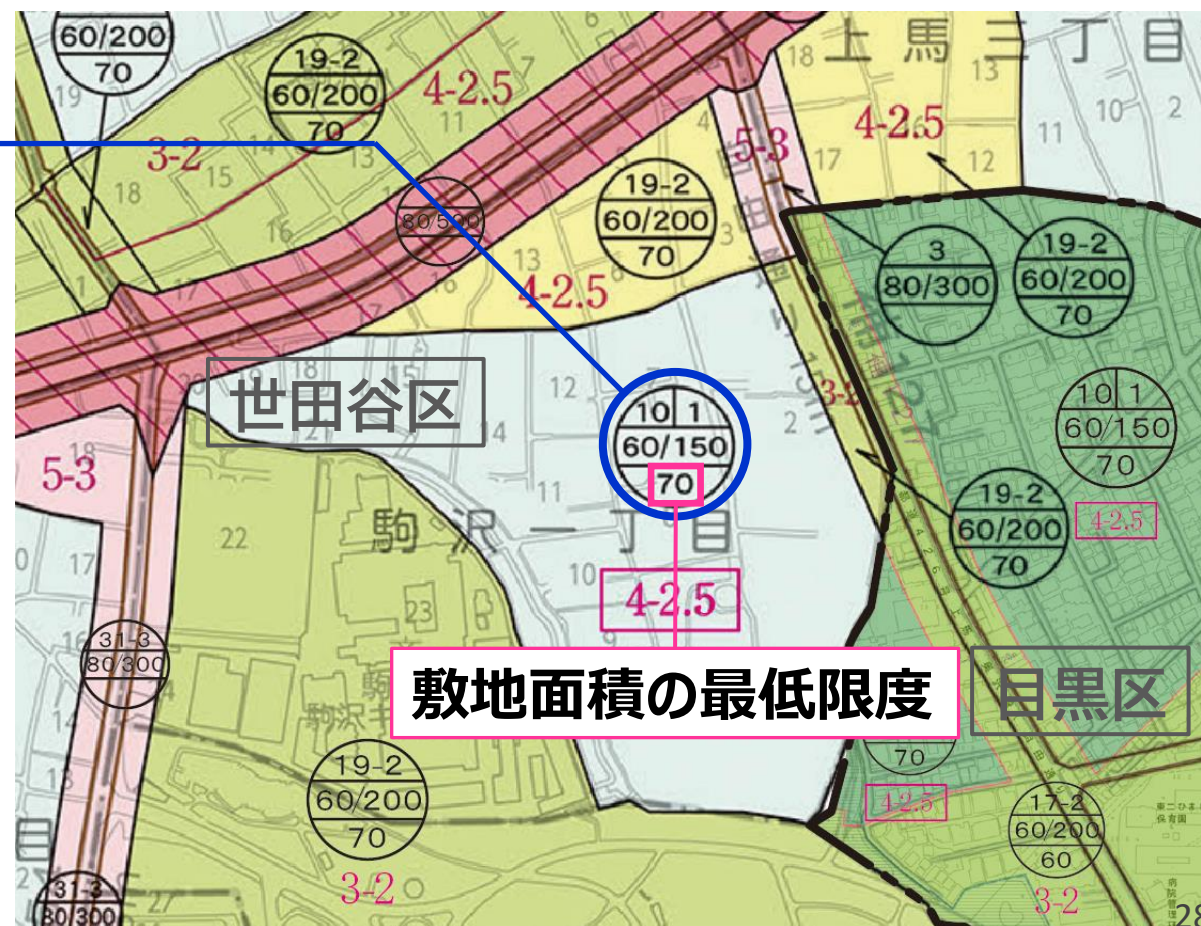
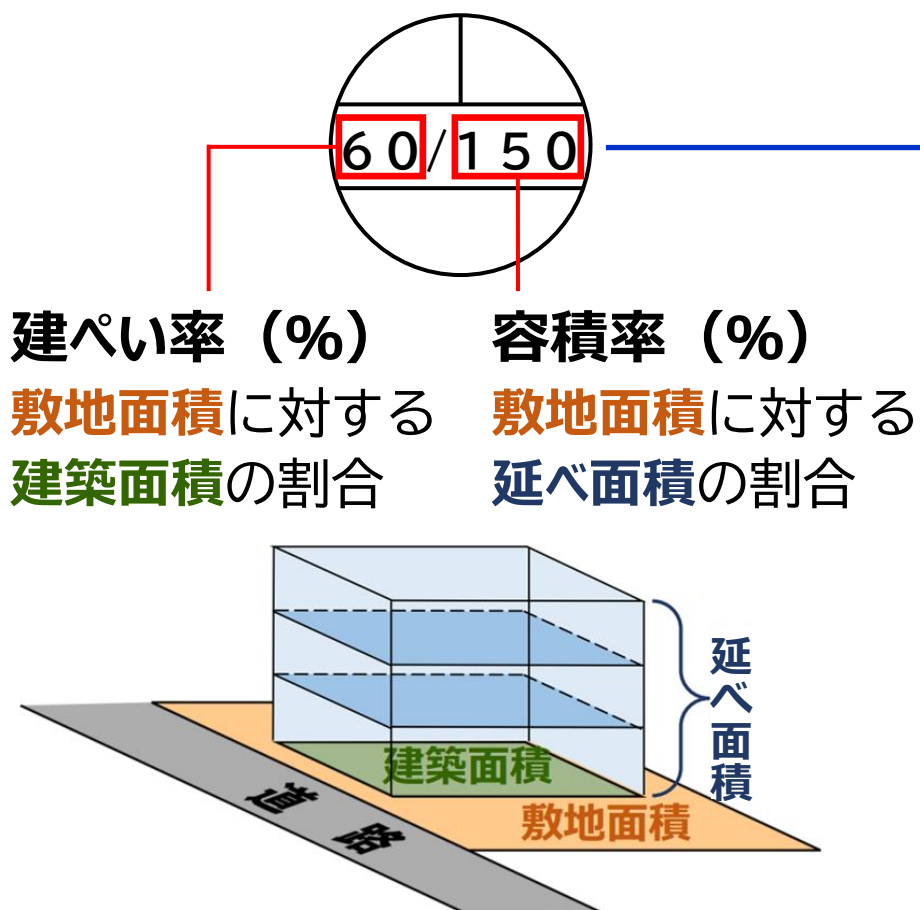
第一種中高層住居専用地域

主に中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域。大学や一定規模の店舗などが建てられる。



3. 意見交換

主な都市計画等による制限について [建ぺい率と容積率]



3. 意見交換

主な都市計画等による制限について [高度地区等]

■高度地区

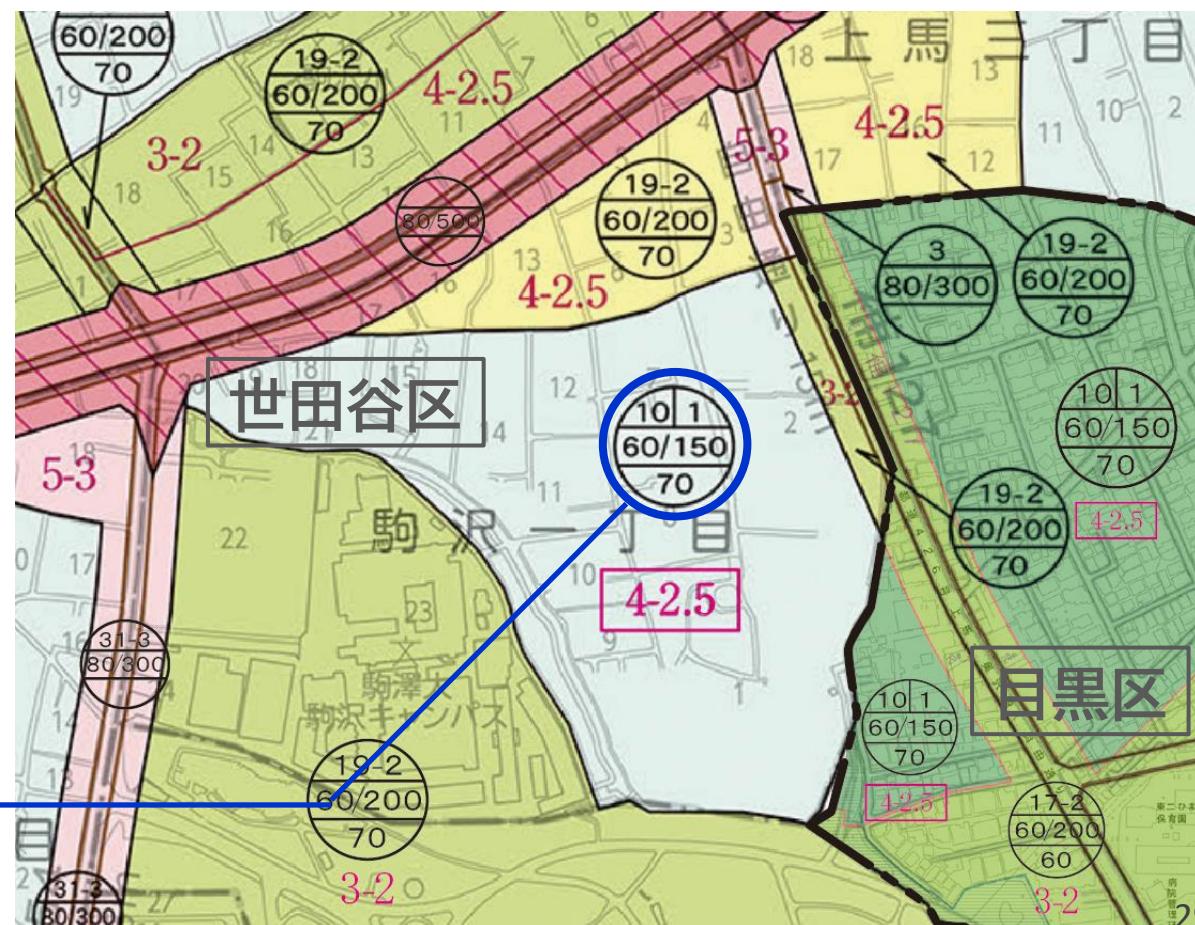
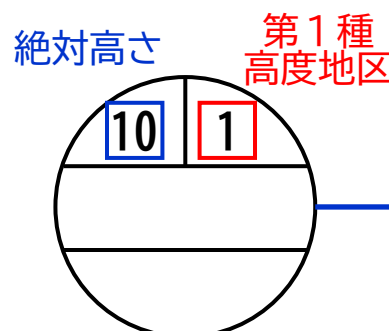
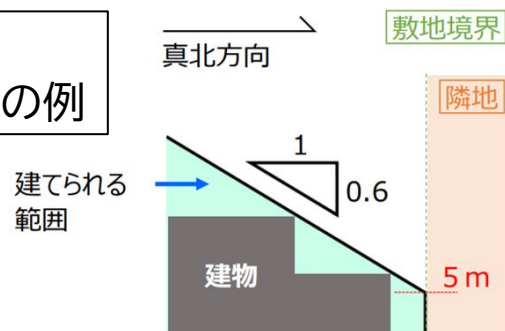
建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるもの

■高さの最高限度

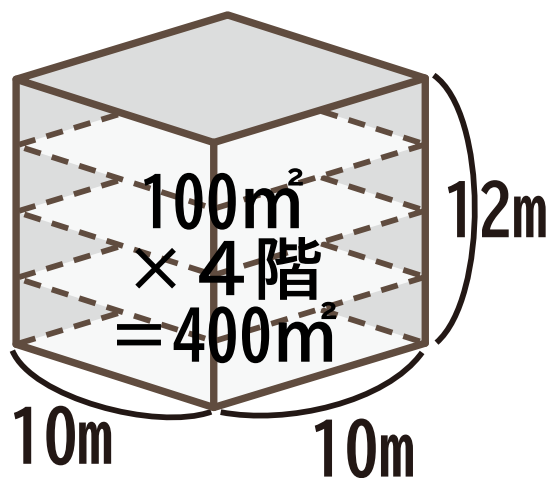
原則として、第一種低層住居専用地域では10m以下とする高さ制限がある

※一定の条件を満たすと12m以下とすることができる（建築基準法第55条第2項）

第1種
高度地区の例



3. 意見交換



<ブロックで示す面積（イメージ）の考え方>

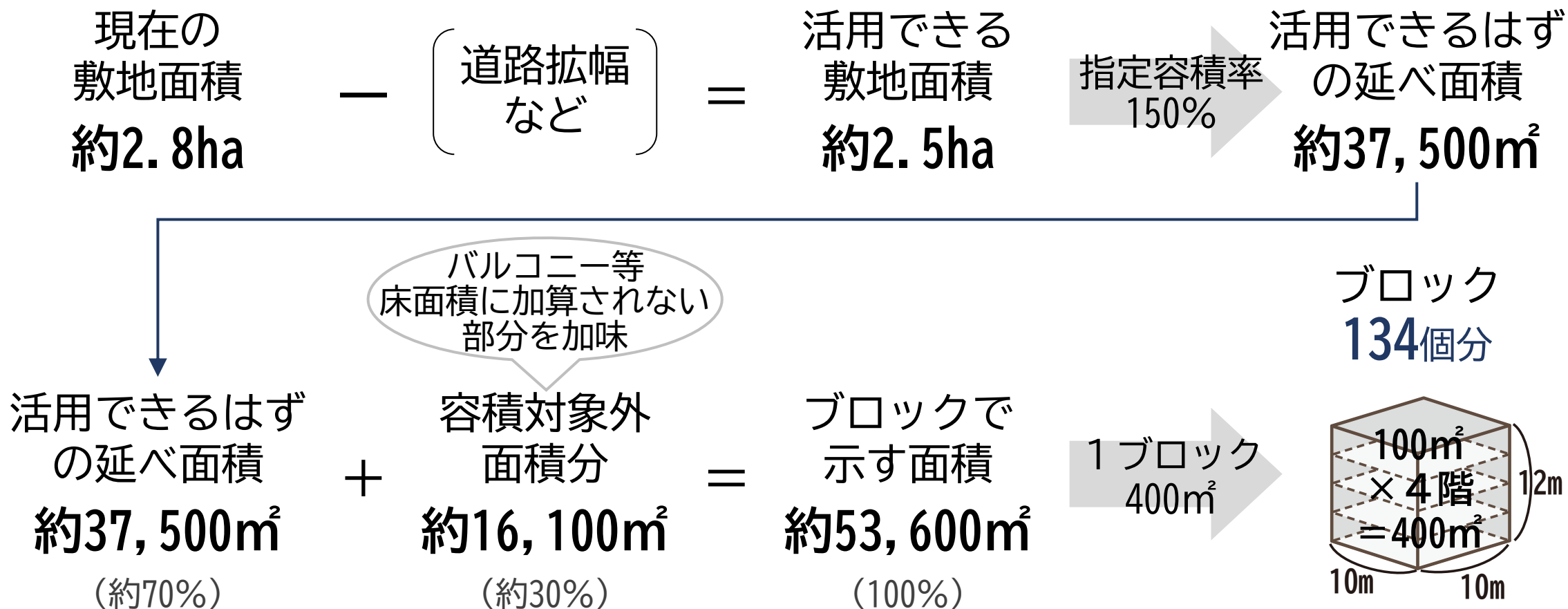
10m × 10m × 12mの立方体

100m² × 4階 = 400m²

※「土地利用の基本的な考え方」で示したイメージをお伝えするものです。
※具体的な面積等は今後検討していくものです。

3. 意見交換

<模型で示す床面積（建物のボリュームイメージ）の考え方>



※「土地利用の基本的な考え方」で示したイメージをお伝えするものです。
※具体的な面積等は今後検討していくものです。

3. 意見交換

<意見交換の目的>

「土地利用の基本的な考え方」に基づく
ルール（地区計画等）の策定に向け、
周辺の皆様からご意見をいただくものです。

3. 意見交換

<意見交換のテーマ>

土地利用の基本的な考え方について

(A) 床面積の移転など

(B) 道路・みどりの空間など

3. 意見交換

<意見交換の進め方>

- ・ テーマについて、あたためて**模型でご案内**します。
- ・ お手元の**ふせんにご意見**をお書きください。

<休憩>

(**スタッフが回収**し、頂いた**ご意見を整理**します。)

- ・ 頂いたご意見を確認しながら**意見交換**を行います。
- ・ ふせんの集約

3. 意見交換

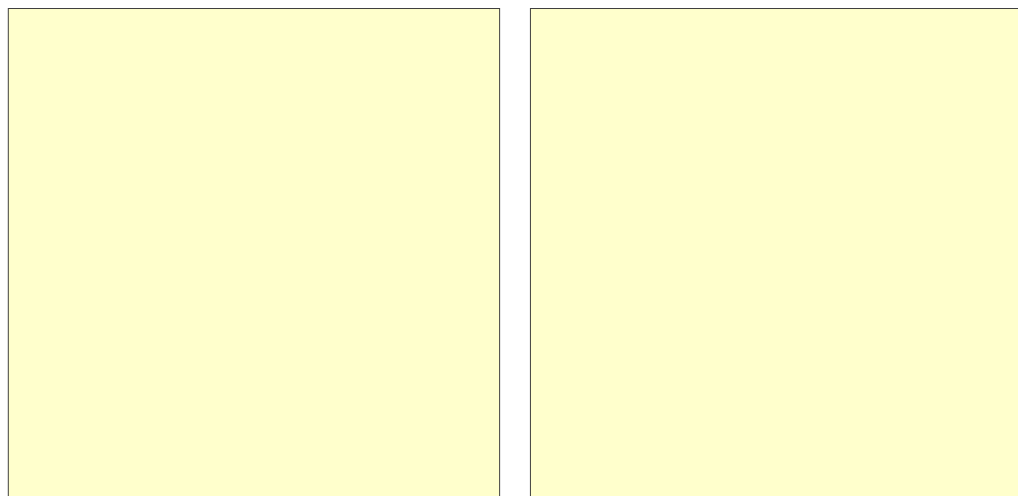
模型をご覧ください

3. 意見交換

お手元のふせんにご意見をご記入ください

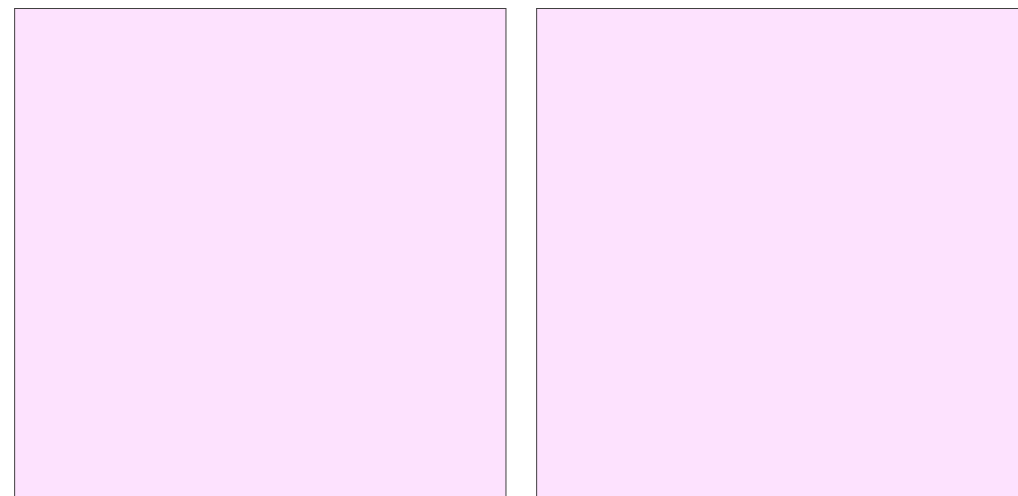
(A) 床面積の移転など

⇒黄色のふせんへ



(B) 道路・みどりの空間など

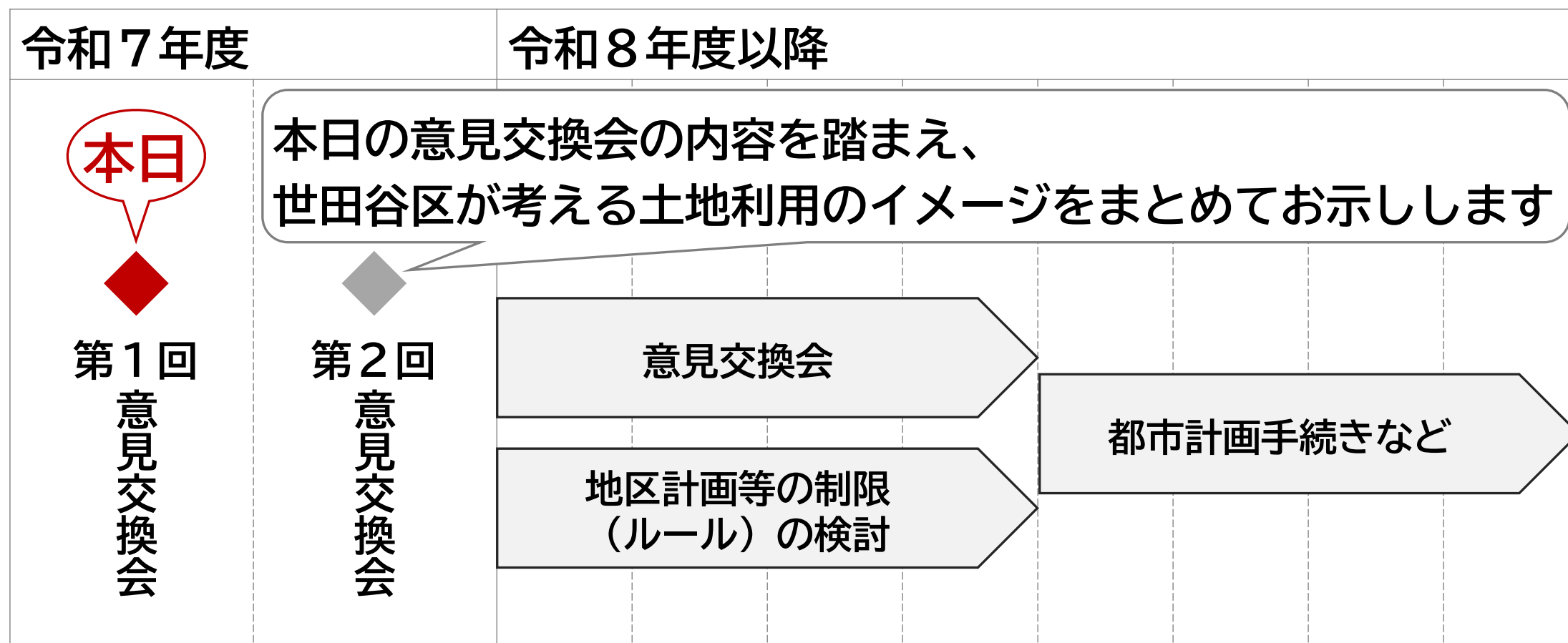
⇒ピンク色のふせんへ



4. 今後の進め方

4. 今後の進め方

今後は、意見交換会を複数回予定しています



本日の意見交換会はこれで終了です。
ご出席ありがとうございました。



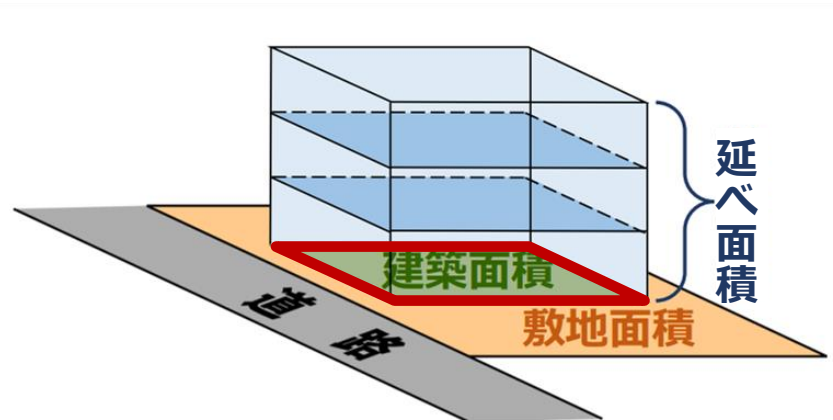
世田谷区 世田谷総合支所街づくり課
世田谷区 教育委員会事務局生涯学習課
令和7年11月7日（金）、8日（土）

世田谷区駒沢一丁目1番地区の街づくり
第1回 意見交換会

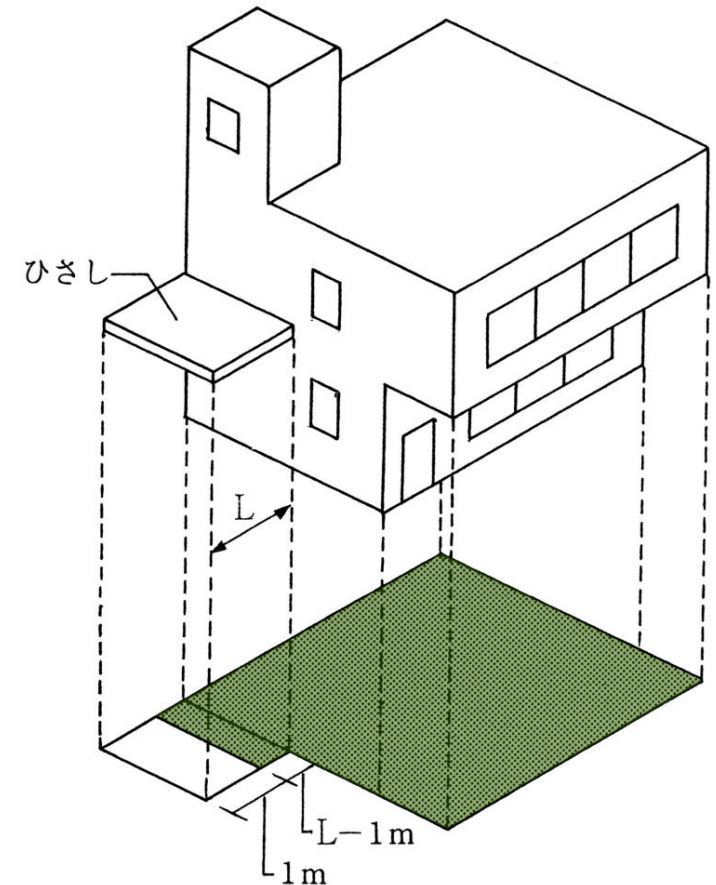
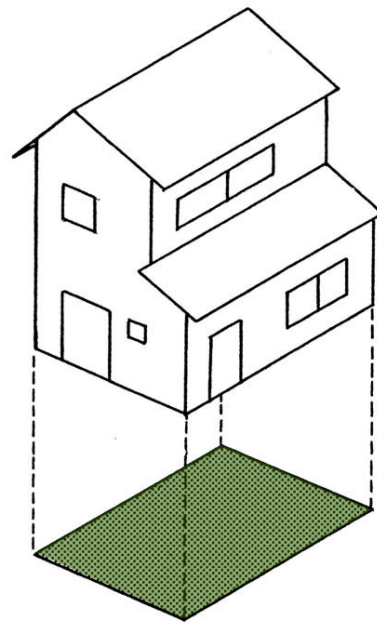
補足資料

建築面積とは…

建物を真上から見たときの面積（水平投影面積）



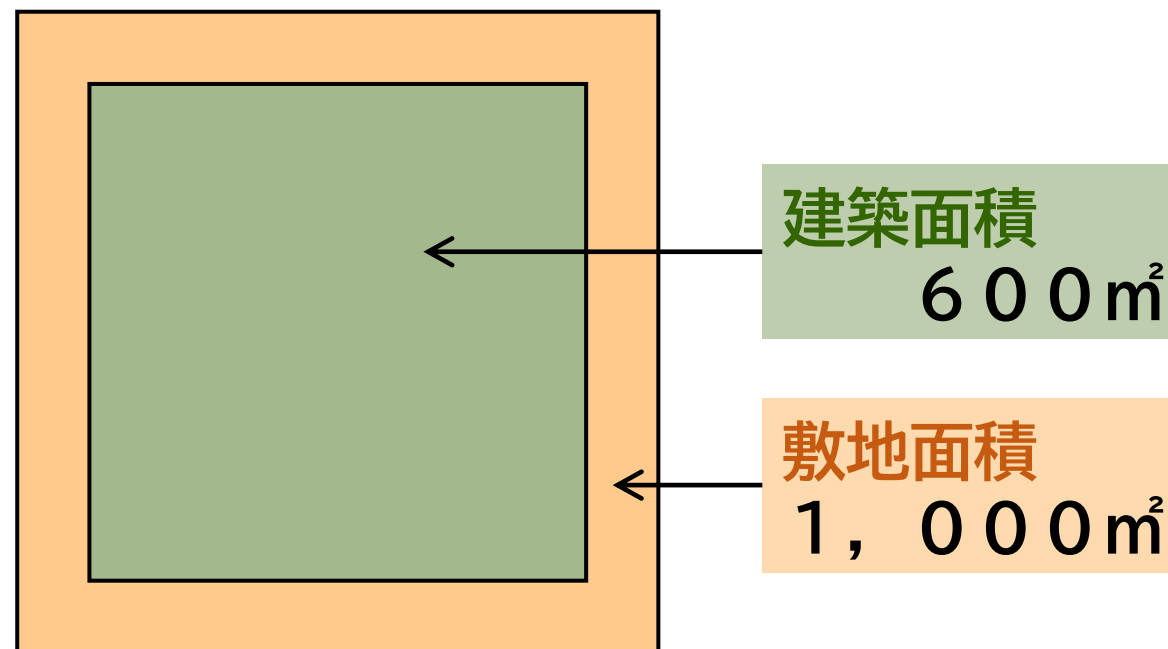
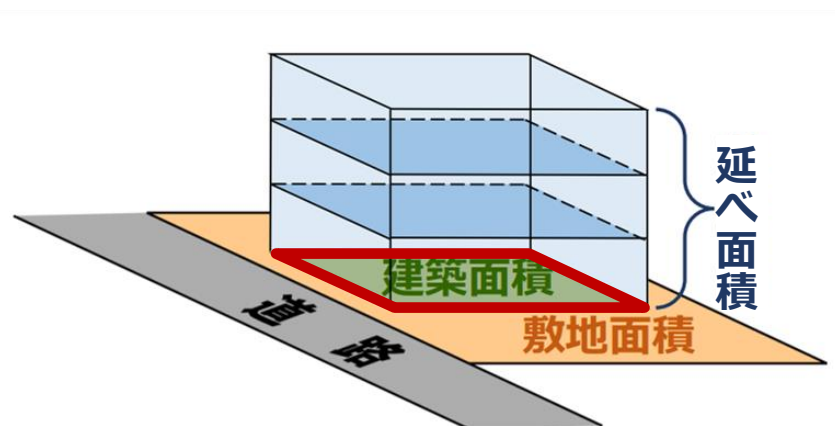
<建築面積のイメージ>



主な都市計画等による制限について

補足資料

建ぺい率60%とは…

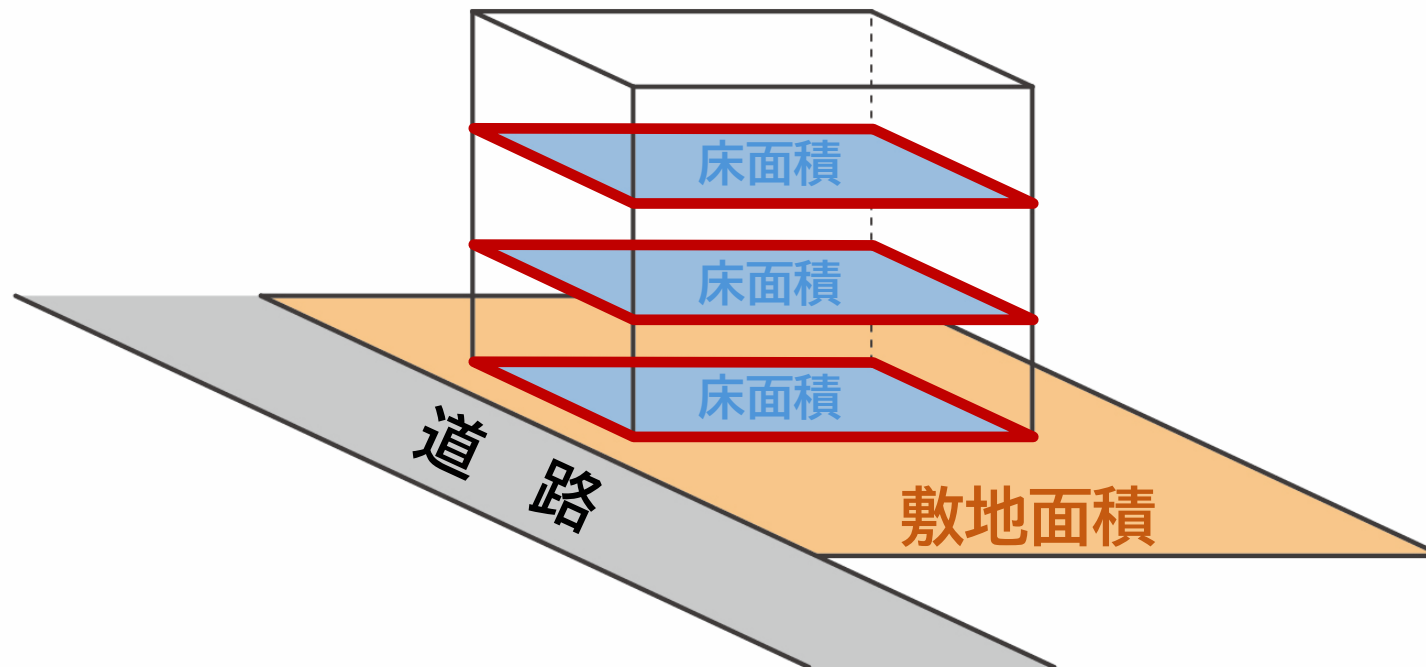


主な都市計画等による制限について

補足資料

延べ面積とは…

各階の床面積の合計

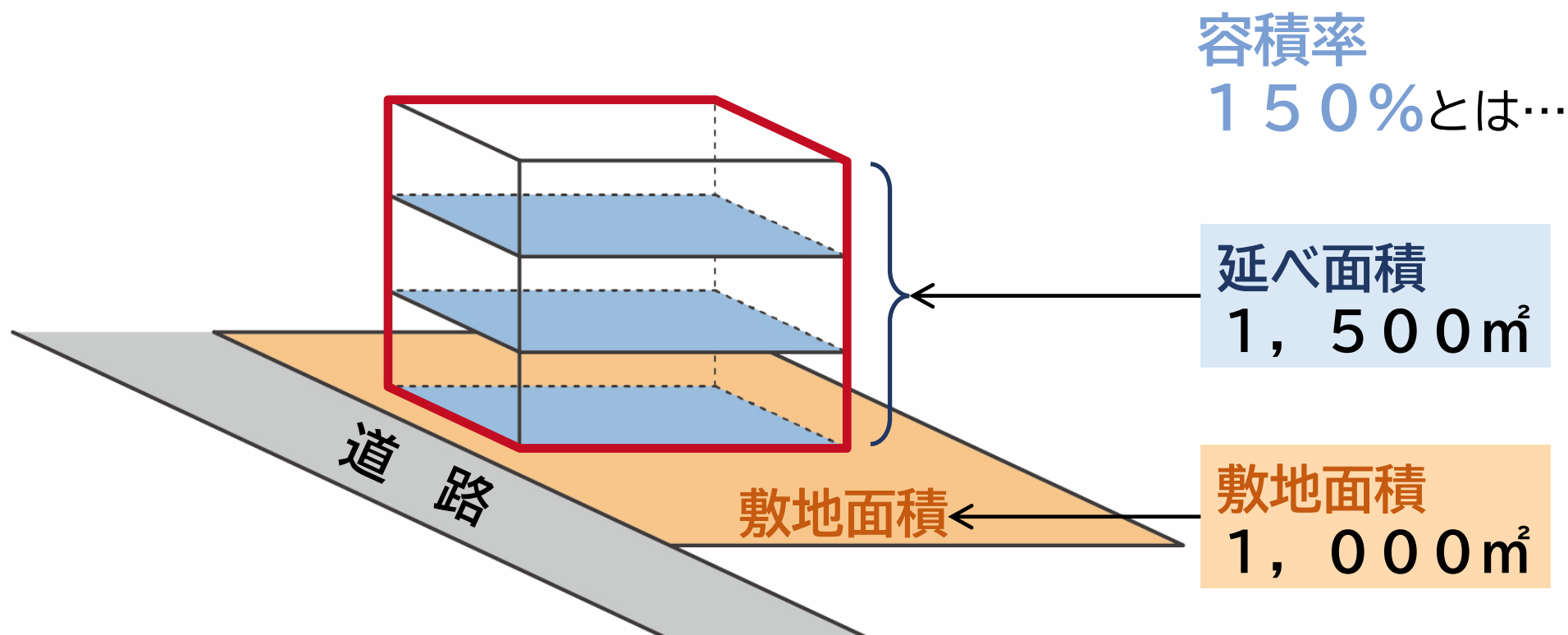


主な都市計画等による制限について

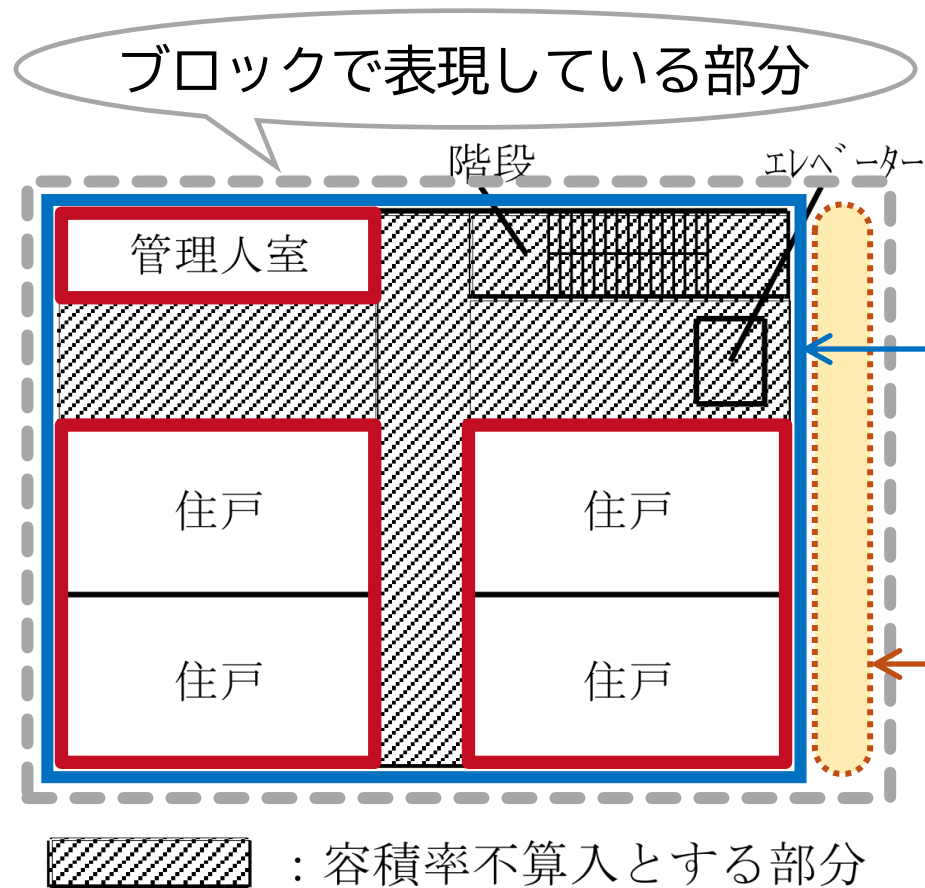
補足資料

容積率とは…

敷地面積に対する延べ面積の割合



容積対象床面積とは…



図：国土交通省「建築基準法制度概要集」より抜粋、加工

延べ面積 …各階の床面積の合計

- ・容積率を算定する際は、共同住宅の廊下、階段、エレベーターなどは「延べ面積」に含まれない

容積率を算定する際の「延べ面積」
＝ 容積対象床面積（の部分）

その他の面積 …延べ面積に含まれない

- ・吹きさらしの廊下、バルコニー・ベランダ、屋外階段などのうち、一定の要件を満たしたもの

主な都市計画等による制限について

補足資料

日影規制とは…

中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより日照時間の悪化を防ごうとするもの

第一種低層住居専用地域では、
軒高が7mを超える建築物又は
地上3階以上の建築物を対象に、
5mを超える範囲は
4時間以上、
10mを超える範囲は
2.5時間以上、
影を落としてはいけ
ない制限がある

