

## 第2回「意見交換会」のご案内（続き）

### ●申込方法 次の（1）～（3）のいずれかより申込みください。

- （1）右の二次元コードより電子申請
- （2）電話（03-5432-2872）※8:30から17:00まで（土日祝日除く）
- （3）FAX（03-5432-3055）

※電話またはFAXの場合、次の（ア）～（オ）をお伝えください。

- （ア）お名前（イ）住所（ウ）希望日程（エ）日中に連絡のつく電話番号  
（オ）手話通訳の必要性



電子申請  
二次元  
コード

申込期限：令和8年2月6日（金） 17:00まで

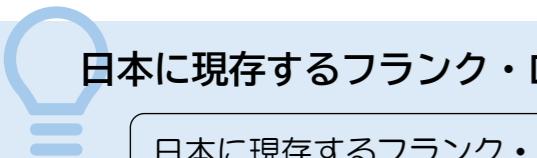
### ●案内図

世田谷区立駒沢小学校  
3階ランチルーム  
(住所：駒沢2丁目10番6号)  
※正門よりお入りください



### ●注意事項

- ・会場の都合上、各回の定員は40名を予定しております。（申込多数の場合抽選）  
万一、抽選により第一希望に沿えない場合のみ、2月9日（月）中にご連絡いたします。
- ・会場には、駐車場がございません。お車でのご来場はご遠慮ください。
- ・自転車でお越しの方は、敷地内の駐輪場に停めることが可能です。
- ・会場には、土足で入室ができません。（スリッパ等上履きを用意いたします。）



### 日本に現存するフランク・ロイド・ライトの建築作品

日本に現存するフランク・ロイド・ライトの建築作品4棟のうち、2棟が重要文化財、明治村に移築された帝国ホテル中央玄関が国登録有形文化財に登録されています。



名称	文化財指定状況	所在地	建築年
旧林愛作邸	未指定	東京都世田谷区	大正7年頃
自由学園明日館	国の重要文化財	東京都豊島区	大正10年
旧山邑家住宅 (ヨドコウ迎賓館)	国の重要文化財	兵庫県芦屋市	大正13年
明治村帝国ホテル 中央玄関	国の登録有形文化財 (復元された中央玄関)	（愛知県犬山市 千代田区より移築）	大正12年 (昭和60年)

世田谷区からの街づくりに  
関するお知らせ（通信2）

令和8年1月発行  
世田谷区教育委員会事務局生涯学習課  
世田谷区世田谷総合支所街づくり課

## 世田谷区駒沢一丁目1番地区の街づくり 第2回 意見交換会を開催します

日頃より世田谷区政へのご理解とご協力をいた  
だきありがとうございます。

世田谷区では、駒沢一丁目に存在する歴史的建  
造物である「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含  
む）」の現位置での保存を前提とした魅力ある街  
づくりに向けて、令和6年度には説明会、今年度  
からは意見交換会を開催しています。

この度、第2回意見交換会を開催しますので、  
ぜひご参加ください。



【写真】旧林愛作邸 玄関

### 歴史的資産の保存及び活用を目指した街づくりについて



内容：旧林愛作邸について、第1回意見交換会においてご意見・ご質  
問をいただいた、歴史的建造物としての重要性や現位置保存の  
必要性と本取組みを行う理由についてご説明するとともに、保  
存活用の検討状況（所有者が提出した「要望書について所有者  
からの説明含む」）をお伝えします。地区内の道路、通路、み  
どりの配置等についても、イメージ模型を用いてご説明し、併  
せて意見交換を行います。

### ●日 程

- （1）令和8年2月14日（土） 10:00～12:20
- （2）令和8年2月17日（火） 17:00～19:20

事前の申込をお願いいたします。4頁をご覧ください。

### ●会 場 世田谷区立駒沢小学校 3階ランチルーム ※4頁「案内図」参照

### ●お問合せ

- ①旧林愛作邸の保存・活用について 担当：湖東（こうとう）  
世田谷区教育委員会事務局生涯学習課 TEL：03-3429-4264 FAX：03-3429-4267
- ②意見交換会の申込、街づくりについて 担当：佐藤、岡澤、金濱  
世田谷区世田谷総合支所街づくり課 TEL：03-5432-2872 FAX：03-5432-3055

# 第1回 意見交換会 を開催しました (開催報告)

## ●開催概要

	1日目：令和7年11月7日 (金) 17:20~19:20	2日目：令和7年11月8日 (土) 10:20~12:20
(両日、開始20分前に開場し「これまでの取組経緯の展示」を実施しました)		
会 場	世田谷区立駒沢小学校 3階ランチルーム	
参加人数	15名 (周辺住民12名、所有者3名)	18名 (周辺住民15名、所有者3名)
当日の内容	スライドで「これまでの取組み」を、模型で世田谷区が考える「土地利用の基本的な考え方」で示した床面積を移転するイメージをご説明した上で、「土地利用の基本的な考え方 (床面積の移転、道路・みどりの空間など)」について意見交換を行いました。	

意見交換の前に、令和6年8月に世田谷区が「土地利用の基本的な考え方」で示した  
「床面積を移転」するイメージを、模型を用いてご説明しました。

### 1 現在のルールで建てることができる 建物のイメージ※1

敷地内に現在のルールで容積率150%の建物を建てる場合、地区全体を利用し、4階建て程度の建物を配置するイメージになります。

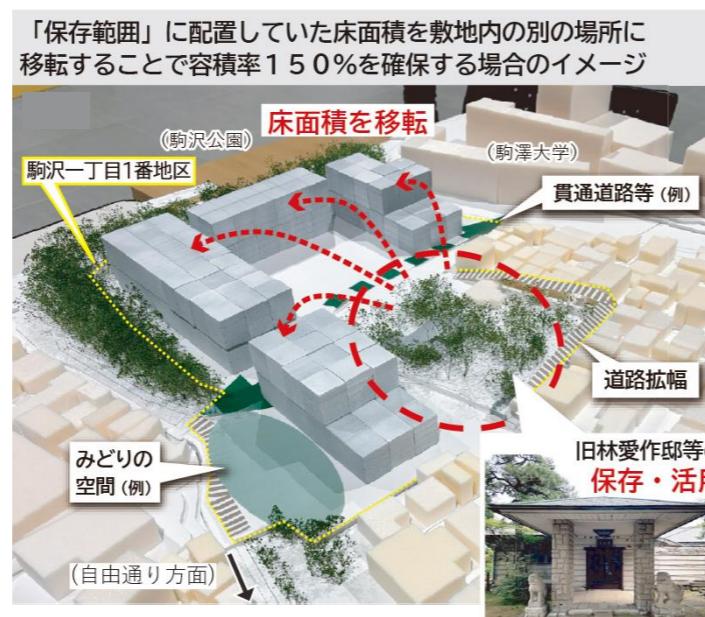
このことから、現在のルールのままでは、世田谷区が示した「保存範囲」※3を残しながら、容積率150%を確保することは難しいことをお伝えしました。



### 2 「保存範囲」を残しつつ、容積率 150%を確保する場合のイメージ※1

「保存範囲」に配置していた床面積を、敷地内の別の場所に移転することで保存範囲を残すイメージをお示しました。世田谷区では、高くて8階建て程度の建物であれば、容積率150%を確保できると考えています。

なお、これを実現するためには高さ制限の緩和が必要になるものの、日照など周辺への配慮を条件とした上で、旧林愛作邸が文化財保護制度に基づく保存活用がされなければ、床面積を移転できない仕組みを検討してくことをお伝えしました。



※1 模型は、令和6年8月に世田谷区が決定した「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、世田谷区が作成したものです。具体的な建築計画を表現するものではありません。

※2 現在のルールでは、原則1.0m以下(3階建て)とする高さ制限がありますが、一定の条件(敷地規模・空地など)を満たすと1.2m以下(4階建て)とすることが認められます。(建築基準法第55条第2項)

※3 令和7年2月に世田谷区が決定した「旧林愛作邸の保存範囲の考え方」で示した範囲です。

## ●当日いただいた主な意見・質問、回答 (紙面の構成上、一部要約している箇所があります)

第1回意見交換会当日の配布資料やいただいたご意見等の記録と回答の全文は、これまでの取組経緯とともに、世田谷区ホームページに掲載しています。右の二次元コードよりご覧ください。



### ①前提について

・保存するかどうか決定していない中で、保存する場合の土地利用について話すことなど論外。  
⇒世田谷区の考え方

文化財指定に向け、東京都や国には逐次情報共有しており、所有者と協議中です。次回の意見交換会では、保存活用に向けた検討状況についてもお伝えできればと考えています。

・世田谷区や東京都・国が保有となれば、変更・緩和は不要ではないか。

⇒世田谷区の考え方

所有者から売却の意向があるとは聞いていません。また、過去に東京都に相談をした際には断られた経緯があります。

⇒所有者の考え方

当社は民間企業であり、事業をするつもりで購入しています。世田谷区や東京都、国が土地取得を希望するとの話はこれまで聞いておりませんし、当社から要望を出したこともありません。

### ②建物ボリュームのイメージについて

- ・周辺環境の調和などを考えれば8階建ては高すぎる。
- ・このエリアには5階建て以上の建物はあってほしくない。
- ・東(目黒区)側に位置する我が家としては、高層マンションは視界がさえぎられ納得できない。
- ・駒沢公園周辺には緑が沢山あり、ビル等の高い建物がない都内でも稀有な場所。これを維持するかが最重要。用途地域や高さ制限の変更は絶対にすべきでない。
- ・旧林愛作邸の維持よりも低層で(10m以下)開放的なエリアの維持のほうが重要。
- ・最高8階建てにするということで一応安心した。

⇒世田谷区の考え方

世田谷区としては、旧林愛作邸を現位置で保存し、土地利用の基本的な考え方で示した床面積を確保するためには、8階建て程度の建物高さが必要になると確認したところです。引き続き、周辺の住宅地に配慮するための方法も含めて、旧林愛作邸の保存活用に向けた街づくりの手法を検討してまいります。

### ③道路等・みどりの空間のイメージについて

- ・これだけの規模の団地に現状の道路では無理。貫通路、歩道必要。現状道路の拡幅も必要。
- ・敷地中央の貫通路はいらないと思う。

⇒世田谷区の考え方

いただいたご意見を踏まえ、引き続き、周辺市街地の交通にも配慮した道路等のあり方も含めて、旧林愛作邸の保存活用の実現に向けた街づくりの手法を検討してまいります。

- ・駒沢公園から続く閑静で自然豊かな雰囲気が残ることを希望します。
- ・樹齢、メタセコイアなど価値のある木々が多い。極力切りたおしを最少にしてほしい。

⇒世田谷区の考え方

世田谷区としても、既存樹木等の保存の重要性を認識し、「保存範囲の考え方」等に示しています。街づくりの中でも、保存を担保できるよう検討してまいります。なお、具体的な保存のあり方は、旧林愛作邸の保存活用に向けて、所有者が検討していくことになります。

### ④進め方について

- ・これまで何回か説明会をされてきているが、出た意見が反映されているように感じない。最終的に決まったものを急に提示されないか不安である。

⇒世田谷区の考え方

皆様からいただいたご意見をふまえて検討を進めてまいりますが、すべてのご意見を反映できるかどうかは、内容にもよることをご理解いただければと思います。