

## 駒沢一丁目1番地区 第1回意見交換会 開催結果

日 時	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
場 所	場 所：世田谷区立駒沢小学校 3階ランチルーム （各日程、開始20分前より「これまでの取組み経緯の展示」を実施）
出 席 者	<b>■近隣住民</b> …延べ27名（1日目：12名、2日目：15名） <b>■世田谷区</b> ・教育委員会事務局生涯学習課 …4名 ・世田谷総合支所街づくり課 …4名 <b>■コンサルタント</b> …3名 （株式会社UG都市建築） <b>■所有者（住友不動産株式会社）</b> …3名
配布資料	・次第 ・アンケートのお願い（ご意見票） ・説明資料（説明スライド） ・駒沢一丁目1番地区 街づくり誘導指針（平成27年10月決定）（※） ※「街づくり誘導指針」は、1日目は会場に展示するのみとしておりましたが、本取組 みの経緯についてご質問を多くいただいたことをふまえ、2日目は出席者の皆様へ資 料として配布しました。
次 第	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 ＜テーマ＞「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、イメージ模型を用いて説明後、意見交換 4. 今後の進め方

## &lt;会場の様子&gt;



## 1. イメージ模型を用いた当日のご説明内容（概要）

（注）当日説明資料は別途掲載資料となり、「1. イメージ模型を用いた当日のご説明内容（概要）」は、当日説明資料35頁にある模型での説明を写真付で補足するものです。

◇当日説明資料（世田谷区ホームページ）：

「<https://www.city.setagaya.lg.jp/documents/18122/24-1.pdf>」



（注）イメージ模型を用いて説明した内容は、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に、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。

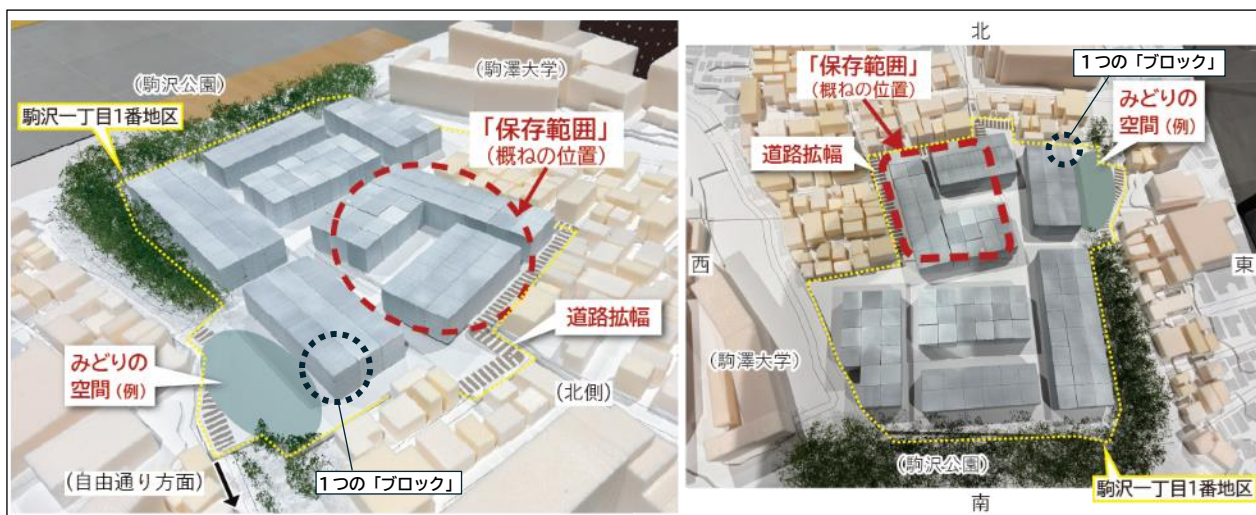
### ① 当地区の現況

- ・ 現況を表現した模型です。
- ・ 南側には駒沢公園、西側に駒澤大学が立地しています。周辺は2～3階建ての戸建住宅が主であり、自由通り沿道には4～10階建て程度のマンション等も立地しています。
- ・ 駒沢一丁目1番地区の敷地内には、旧林愛作邸、守衛室、社員寮、クラブハウスなどの建物が存在します。旧林愛作邸の周囲には建設時からあると思われる樹木等が残り、緑に囲まれた空間となっています。



## ② 現在のルールで建てることができる建物のイメージ

- ・ 「現在のルール」とは、現在の用途地域、建ぺい率、容積率、高度地区などの都市計画等による制限（当日説明資料27～29頁）で、建築することが可能となるルールとなります。
- ・ 敷地内に、現在のルールで、「容積率150%」の建物を建てる場合、下図のように、**地区全体を利用し、4階建て程度(12m)の建物を配置**することが必要となるイメージになります。
- ・ このことから、**現在のルールでは、令和7年2月に世田谷区が示した「保存範囲」を残しながら、「保存範囲以外」の敷地で容積率150%分の床面積を確保することは、高さ制限があり難しいこと**をお伝えしました。
- ・ なお、イメージは、ブロックで模式的に示したものであり、実際には斜線制限や日影規制などの周辺市街地に配慮するためのルールにより、建てることができない部分もあります。また、当日説明資料31頁のとおり、ブロックで表現したボリュームは、容積対象から除外される部分も含めた「施工床面積」に対応しています。
- ・ また、当地区で土地活用する場合、旧林愛作邸を保存しない場合でも、道路の拡幅やみどりの空間を確保する必要があることから、模型ではイメージ（配置は一例）をお示しました。





### ③－１ 「土地利用の基本的な考え方」をふまえ、「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の結果を基に、「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。
- ・ また、世田谷区が決定した「土地利用の基本的な考え方」に示している、「消防活動が円滑に行える地区内貫通道路等」の確保（配置は一例）についてもお示しました。
- ・ 保存範囲外に移転した場合、世田谷区では、下図のとおり、高くても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。（床面積を増やす（緩和する）ことは想定していません）
- ・ 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て必要以上の緩和をせず、さらに旧林愛作邸が保存・活用される担保（文化財への指定を基本とする）が無ければ活用できないような仕組みを検討していくことをお伝えしました。








### ③－２ 「保存範囲」の南側にオープンスペースを確保する場合のイメージ

- ・ 世田谷区が令和６年度に開催した説明会では、住民の皆様から、フランク・ロイド・ライト建築としての特性をふまえ、「保存範囲」の南側についても、オープンスペースを確保するのが望ましいのではないかというご意見をいただきました。
- ・ 上記のご意見をふまえ、③－１の場合に加えて、さらに「保存範囲」の南側の部分にオープンスペースを確保する場合の建物配置についてもお示しました。
- ・ 世田谷区では、この場合でも、８階建て程度の建物であれば、「容積率１５０％」を確保できる（８階建てを超える緩和は必要ない）と考えており、これらのイメージを確認しながら仕組みを検討していることをお伝えしました。



- ・ 当日は以上の説明をした上で、特に【③－２】の模型をご覧いただきながら、「(A) 床面積の移転など」「(B) 道路・みどりの空間など」について、意見交換を行いました。
- ・ いただいたご意見等のまとめと回答は、次頁以降に示すとおりです。

## 2. いただいたご意見等のまとめと回答

- ・ 当日は、参加者の皆様にお配りした「ふせん」に各自ご意見をご記入いただき、回収した「ふせん」を模造紙で分類・整理し、ご意見を共有しました。また、「ふせん」以外にも「発言」によるご意見もいただきました。
- ・ 当日いただいたご意見等のうち、「ふせん」によりいただいたものは【】、「発言」によりいただいたものは【】と示しています。
- ・ 当日言い切れなかったご意見もいただくため「参加者アンケート」をお配りし、意見交換会の終了後、11月21日までにご提出いただきました。アンケートでいただいたご意見のうち、一部長文のものなどは、内容ごとに分割して掲載しています。参加者アンケートによりいただいたものには【】と示しています。
- ・ 当日、区からお伝えした内容については、【】と示しています。
- ・ 後日の回答は、【】と示しています。
- ・ ふせん及びアンケートでいただいたご意見は、ご記入いただいた文面を基本としています。読みやすさを考慮した修正を加え、掲載しています。

### (目次)

- ・ 6頁～(1)意見交換の前提となる「旧林愛作邸」及び「保存範囲」について
- ・ 12頁～(2)意見交換の前提となる「イメージ模型を用いた説明」に対する確認事項
- ・ 14頁～(3)建物ボリュームのイメージについて
- ・ 19頁～(4)道路等、みどりの空間のイメージについて
- ・ 21頁～(5)進め方について
- ・ 26頁～(6)その他

### (1) 意見交換の前提となる「旧林愛作邸」及び「保存範囲」について

#### ① 保存活用されることの確実性について

◆保存活用することを所有者はどう考えているか、保存活用されるかどうか分からないため意見を言いにくい など

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 旧愛作邸の保存や地域への開放などが確約されずに緩和などするべきではない。
- 世田谷区が保存ありきで民間は追随していない。所有者の姿が見えない論議は意味なし(堂々めぐり)。
- 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をすることなど論外だと思う。
- 保存範囲自体、あくまでお願いとして世田谷区が示しているだけであって、これについて所有者はまだ何も回答していない認識である。旧林愛作邸を保存せず敷地全体を現行法規下で活用するパターンと、保存範囲を残しつつ床面積を確保するパターンの比較について意見を



求めたいというのが今回の趣旨なのだと思うが、世田谷区の考えだけをもとに意見を求めますというのはおかしいのではないかと。

- 活用は少なくともしないと意味はないと思う。自分はどちらの意見でもないのどこまで前提を遡るべきかを含めて聞きたい。街づくり誘導指針等は、法的拘束力がなく、あくまで保存をお願いしている状況と認識している。つまり区や周辺住民側は何らかの権利があるわけではなく、保存が実現しない場合には法令上許容される敷地全体を最大限使った土地利用がなされることを前提に考えざるを得ないだろうと思った。
- 世界から観光客を招くような規模でやればよい。これまで4年間で話をしている。旧林愛作邸は実際に開放されるのか。開放されるかどうか分からないというなら、残す価値も無い。何らかの活用がされなければ意味がない。そういったことも区として決められないのか。
- 「国民共有の財産」である重要文化財の旧山邑邸は、オーナーの民間企業が保存し、開放もしている。現所有者は、街づくり誘導指針の存在を承知の上で土地取得したのではないのか。床面積の確保を主張するばかりで、旧林愛作邸の保存にどのように協力するのか分からない。

#### 📌 そもそも論

- ・ 重要文化財になるのか？いつなるのか？
- ・ まちづくり誘導指針を理解しているのであればもう少し所有者側がもう少し歩みよる必要がある。重要文化財があるマンションの販売のやり方もアドバイスするとか…
- ・ 駒沢公園がスポーツでこちらは文化公園的と言う声もあったと思いますがアリだとは思いますが。

取壊さない場合のパターン

- ① 現地保存 A 旧林愛作邸を除くエリアも第一種低層
  - ・ 住民◎・世田谷区◎・所有者×/イメージ UP はする
- ① 現地保存 B 旧林愛作邸分を上乘せ
  - ・ 住民×・世田谷区◎・所有者◎
- ② 移転保存
  - ・ 住民◎・世田谷区×・所有者◎

この3パターンがおおまかにあると思いますので、ここがスタートでどう進めて行くかを検討する。

現状①B での模型説明会でしたが①A より近づく様に交渉を進める

## 世田谷区の考え方

### 【当日（1日目）お伝えした区の考え方】

- 街づくり誘導指針は、前所有者による土地取引の動向を捉え、世田谷区が平成27年に策定しました。これは旧林愛作邸の保存をその次の所有者にもお願いするものですが、法的拘束力のあるものではありません。
- 現所有者もこの「誘導指針」の存在を承知で土地購入されました。ただし、現位置保存するという方向性については、購入後に現所有者側で専門家の意見を聴きその重要性を確認いただいた上で、民間企業として、現位置保存しながら事業を成立させるために必要な事項として、床面積の確保をはじめとした世田谷区への要望が提出された経緯があります。
- この所有者からの要望を受け、世田谷区として、「土地利用の基本的な考え方」の中で床面積を確保する考え方を示しましたが、この場合のもう少し具体的なイメージを視覚的に、ボリューム模型を使ってお伝えしたのが本日まで説明した内容です。
- 旧林愛作邸を保存活用したいという想いは、世田谷区も所有者も一致しています。それをいかに周辺住民等の皆様の意見を伺いながら進めていけるかという検討のために意見交換会の場があるとご理解いただければと思います。
- 現在、旧林愛作邸の文化財指定に向けて、東京都や国には逐次情報共有しており、所有者とともに指定に向けて努めています。しかし第1回意見交換会時点ではこの文化財の考え方についてお示しできる状況になく、今回のような説明をしたとご理解いただければと思います。

- 公開及びその方法や頻度についても、協議中ではありますが、周辺への影響を考慮する必要があると考えています。
- 今回いただいたご意見もふまえて次回以降の意見交換会の開催方法を検討するとともに、大前提となる旧林愛作邸を現位置保存した上での保存活用に向けた方針の内容も並行して検討していきたいと考えています。
- ご意見いただいたように、旧林愛作邸がどのように活用されるのか分からなければ考えにくい、という側面もあると思います。そのため次回の意見交換会では、保存活用をどのようにしていくかという検討状況についてもあわせてお伝えしながら意見交換させていただこうと思います。
- 所有者が保存活用についてどのように考えているのかについても、次回以降の意見交換会等の場でお話いただけるよう、所有者と調整してまいります。

### ◆保存が実現できない可能性もあるのか

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 色々な前提の上にこの議論があるのだと思うが、最悪の場合、旧林愛作邸を保存せず敷地を土地活用するパターンで進む可能性もあるのか。今回示されたブロックが、概ね最大のボリュームと理解して良いか。

#### 世田谷区の考え方

- ご認識のとおりです。

#### 所有者の考え方

- 緩和が実現しなければ、旧林愛作邸を壊そうというものではありません。しかし、現行法規の中で事業化せざるを得ないとなると、旧林愛作邸については移築等による保存を検討し、当地区については、敷地全体を活用せざるを得ないということになります。

## ② 現位置での保存の必要性及び移築の可能性について

### ◆保存をしっかりとほしい など

#### ご意見及びご質問

##### 【2日目】

- フランク・ロイド・ライトの建築の保存
- 旧林愛作邸の保存をしっかりとほしい。名所になるくらいに。
- 旧林愛作邸の保存をしっかりとください。世田谷区は行政の役割を十分に果たして下さい。
- フランク・ロイド・ライトの旧林愛作邸は価値のあるものなので、ぜひ周辺環境もちゃんと投資していいものにして下さい。きっと周辺の街自体のブランド価値も向上すると思います。所有者とも連携して公園と所有者のマンション(?)と一体感あるものにして下さい。期待しています。

#### 世田谷区の考え方

- 旧林愛作邸を現位置で保存活用したいという想いは、世田谷区も所有者も一致しています。引き続き検討を進めてまいります。



## ◆移築の可能性はないか など

## ご意見及びご質問

## 【1日目】

- 移築して所有者のビジネスニーズを自由にしては。建物高さは10m以内。世田谷区内の適当な場所（砧公園等）に移せばよい。
- 旧林愛作邸は今まで周辺地域で特段利用されておらず、愛着がある地域の人は少ないと思っているが、その旧林愛作邸を残す必要があるのか、区がどう関わっているのかという前提を説明してもらわないと、意見も言えない。

## 【2日目】

- 旧林愛作邸の認知度が低すぎて残す価値が見当たらない。保存にかかる税金に見合うものとは思えない。
- 旧林愛作邸の残し方を、金網に囲まれて、うっそうとしていて、逆に街の景観を損なうようなやり方では意味がない。
- 旧林愛作邸の保存はエリアが大きすぎる。他へ移築すべし。
- 旧林愛作邸の保存エリアが大きすぎる。他のエリアへ床面積移転はひずみがでて近隣住民に迷惑をかけることになる。
- まず、どの時点から「現地での保存ありき」が前提で計画が進んでいるのか不明。1回目の説明会では、「移転もオプションの1つ」との事だった。するとすると世田谷区デベロッパーの計画が進行しており、非常に不信感がつのる。

## 世田谷区の考え方

## 【当日（1日目）お伝えした区の考え方】

- 旧林愛作邸を現位置で保存活用したいという想いは、世田谷区も所有者も一致しています。それをいかに周辺住民等の皆様の意見を伺いながら進めていけるかという検討のために意見交換会の場があるとご理解いただければと思います。
- 旧林愛作邸の現位置保存の必要性については、世田谷区が専門家の意見を聴きながら検討し、令和7年2月に決定した「旧林愛作邸の保存範囲の考え方」で以下の様に示しています。

- ・ 旧林愛作邸は、日本に4棟のみ現存するフランク・ロイド・ライト設計の建築物の一つであり、住宅作家として著名なライトの住宅建築は2棟のみであるなど、重要かつ希少な存在である。
- ・ フランク・ロイド・ライトが構築した「プレーリースタイル」や「有機的建築」といった建築様式は、ユネスコ世界遺産に登録されるなど世界的に高く評価されており、旧林愛作邸にも、それらの特徴が表現されている。
- ・ 周囲の環境との調和を重視するフランク・ロイド・ライトの建築物は、移築によって周囲の環境と隔離されることで、意義と重要性が失われてしまう。
- ・ 旧林愛作邸は、世田谷区の歴史・文化を物語る貴重な歴史遺産であり、必ず現位置に保存し、地域の財産として継承していくことが必要である。
- ・ 旧林愛作邸を後世に伝えていくためには、現位置において文化財保護制度に基づき保護されるとともに、適切に保存修理されることが必要である。

旧林愛作邸等の現位置保存に向けて、世田谷区としては、これまでも東京都や国に情報共有を図ってきたところです。

- 旧林愛作邸等の保存活用のあり方については、所有者と協議中であるものの、次回の意見交換会は、保存活用をどのようにしていくかという検討状況についてもあわせてお伝えしながら意見交換させていただこうと思います。

### ③ 世田谷区などによる土地取得の可能性について

#### ◆世田谷区や都、国などが買い取ることは考えられないか など

##### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 旧林愛作邸一画を保存することのバーターとして用途地域の変更や高さ制限の緩和が認められるのであれば、一画を文化財指定の後、東京都や国の保有となれば、変更・緩和は不要ではないか。
- 文化財保存の点からは区が旧林愛作邸を買収すべきだ。区の介入（買収を含め）がなければ文化財保全すらあやうい。
- 初めて来たので前提がよく分からないが、区が街づくり誘導指針や基本的な考え方を決定していて、周辺環境に配慮することも示しているのだから、区が一部土地を取得する方法も考えられるはず。
- 過去の説明会での所有者からの回答として、購入時点では旧林愛作邸の価値にかかる判断材料が限られていたという話や、購入後に現位置保存が理想と判断したという話があるが、当時すでに世田谷区が決定していた街づくり誘導指針に「極力現位置での保存を基本にしつつ…」と書いてあるので、購入時点で現位置保存が望ましいことはある程度分かっていたはずである。そのようなリスクがある土地を購入し残すとなったら事業性の観点から条件緩和するという話を聞いてもらえるのはいいなという風に思う。財政状況などを抜きにして言わせてもらえるならば、国などに土地取得してもらい所有者のデメリットにならなくすれば、積み増しする必要はないのでその方が理想的だと思う。
- 当時、前所有者が250億円で売ったと新聞で見たが、そもそもここに住宅を建てるということ自体もってのほかであり、駒沢オリンピック公園に附属する公園的な機能を持たせるべき場所である。50年、100年先に残し、世界から観光客を招くようにすれば良い。自分のイメージでは、グラウンドに日本庭園、社員寮に例えば美術館など文化的な施設を設け、駒沢公園と一体になった公園のようなエリアとして整備する。駒沢公園はスポーツ、こちら側は文化的な位置づけである。そのために、この土地を国や東京都で買い取ってもらえば良い。我々周辺住民のすべきことは、国や東京都に、この土地を取得してもらえないかと説得しに行くことである。
- 先ほどの方が言っていた、この場所を美術館にするようなことができるならウェルカムである。理想的だと思う。デベロッパーは建物を建てなければいけないという決まりは無い。
- 本件について、区はどのように関与するのか。最終的に当該土地を買収する考えは無いのか。文化財制度を活用して民間所有のまま保存していただくといっても、現時点で文化財に指定されていないのだから、単なる見込みでしかない。そのような協定を結ぶのか。
- 区の財政の厳しさは認識しているので、区が土地を買い取るというのはあまり現実的ではないように思う。そこまで遡って議論するのはあまり意味がないように思う。

##### 【2日目】

- 世田谷区は緑地が少ないので全体を購入して公園にすることも検討下さい。
  - 旧林愛作邸に残す価値があると前提されていますが、誰にとっての価値なのでしょう？その主体が旧林愛作邸を買い取ればよろしいのでは。
  - ☞ 1. 対象敷地（9000坪）を駒沢オリンピック公園一帯とした公園として整備すべき（50～100年先の国民の財産として）ここにマンション等を建ててはいけない。
  - 2. 公園のイメージは、
    - イ. グラウンドは廻遊式など庭園とし、
    - ロ. 旧林愛作邸を整備し、
    - ハ. 社宅跡を美術館等催物家屋に
 駒沢オリンピック公園のスポーツ系エリアと、本件跡地を文化系エリアとして活用する。
  - 3. 東京都及び国に予算措置をするよう今後（急いで）折衝する。（土地代金坪300万～として×9000坪＝約270億、公園設備約30～50億 計約320億）
- 注）駒沢公園は集客力ある施設だから、文化系エリアにも入場料をとり、償却していく。

## 世田谷区の方

### 【当日（1日目）お伝えした区の方】

- 現状、所有者から売却の意向があるとは聞いていません。民間の所有者がいる中で、世田谷区としては自ら取得するようなことを発信することが難しい立場にあります。過去に東京都にそのような相談をしたことはありますが、その際は断られた経緯があります。文化財保護制度にもとづく文化財指定を受けると、所有者が誰であるかによらず、所有者がその文化財を管理していく義務が生じます。そのため、現在、用途地域変更により原則10mという高さ制限を変更した上で、地区計画により旧林愛作邸が文化財指定を受けていない場合には引き続き原則10m、受けていければ緩和後の高さ制限を活用できるというような仕組みを検討しています。
- ご意見いただいた行政による土地取得については、世田谷区をはじめとしたそれぞれの見解を改めて整理し、次回以降の意見交換会の場で回答させていただきます。

## 所有者の方

### 【当日（1日目）の所有者からの回答】

- 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、当社からそういった要望を出したこともありません。

## ④ 所有者の考えについて

### ◆土地活用が制限されることを所有者はどう考えているか など

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

- 敷地の1/5（五分の一）程が使えないビジネスが成り立たないとなぜ所有者は区に反論しないのか。

### 【2日目】

- 所有者が提出した要望書の内容について、当事者である所有者の口からききたい。
- デベロッパーの意向を早くに公表すべき。土地を長期にねかしている背景を知りたい。
- 区の示す保存エリアは敷地全体の1/5（五分の一）ほどになるが、所有者は、本気でOKしているのか、疑わしい。いくら行政の要望とはいえ、ビジネス成り立たないとして断るだろう。なぜ、OKしているのか。高層ビルのうまみか。教育委員会の歴史的な価値PR、現地保存への誘導は、かなり異常に見える。（決定ルール、承認者誰か）

## 所有者の方

### 【当日（2日目）の所有者からの回答】

- 本日は皆様のご意見を拝聴したいと思ひ同席しました。ご指摘いただいた当社から世田谷区へ提出した要望について、土地を取得した際に誘導指針があることは承知していましたが、世田谷区と前所有者の間でお約束などがあることは承っていなかったことについては、昨年の説明会でお答えしたところです。そもそもとしては、何らかの形で残す必然性を感じていましたが、取得後に調査を行い、専門家のご意見を承り、我々としても現位置での保存が理想的であるという考えに至りました。ただ、皆様いろいろなお考えがあるかと思いますが、これを実現するためには、事業会社なので、本来この位置で確保できる床面積がないと採算が合わなくなります。先日も随分儲かっているらしいとご指摘がありましたがそういう話でもないの、周辺住民の方への影響度



も含め、意向を承りながら事業を実現していくために、一定の緩和を頂戴したいという要望を提出しました。

- 緩和が実現しなければ旧林愛作邸を壊そうというものではありませんが、現行法規の中で事業化せざるを得ないとなると、移築等によって保存せざるを得ないということになるので、この条件を成就させてくださいと要望し、世田谷区との議論をお願いしており、今日、世田谷区がお考えを示されたと理解しています。

- 我々は、本日の皆さんのご意見について、できる、できないということを申し上げるのは差し控えますが、この流れについてはよくご理解いただければと思います。  
建築計画の検証にあたっても、建物の形状や高さ、戸数、道路をどこにおすのかなどの骨格がないと、事実上計画をお示ししても絵に描いた餅となり混乱を招くだけなので、一刻も早くこのご議論をしていただいて、区より然るべき方向性をお示しいただき、応えるためにはこういうことが必要かもしれない、どなたかのご意見を達成するにはこういうところを協力頂かなければならないなどのキャッチボールを早くしたいと考えています。

## (2) 意見交換の前提となる「イメージ模型を用いた説明」に対する確認事項

### ① 建物の高さ制限の仕組みについて

#### ◆高さ制限のみを緩和するのか、どの時点で緩和を検討する流れになったのか など

##### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 第一種低層住居専用地域は変更せず、高さ制限のみ緩和するということか。

##### 【2日目】

- 一体どの時点で10m規制をはずす流れになったのか。住民不在のままの計画進行に不信感。開示請求を行いたいとさえ思う。
- この模型は、容積率の緩和も表現しているということか。

##### 世田谷区のお考え方

##### 【当日（1日目）お伝えした区のお考え方】

- 現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）では用途地域による高さの制限があるため、これを他の用途地域に変更する必要があるということです。  
この内容は、世田谷区が令和6年8月に決定した「土地利用の基本的な考え方」の中でお示ししており、それ以降の説明会でもお伝えしてきました。
- ただし、容積率をはじめとした高さ以外の制限は緩和しないよう調整する方向で、地区計画の内容を検討しています。

##### 【当日（2日目）お伝えした区のお考え方】

- ご説明に用いたイメージ模型も、現行のルールと同じ容積率150%の条件を想定して作成したものであり、地区全体として150%を超えるような緩和は考えていません。

#### ◆現在どのくらい建てられるのか、どのくらいの高さをイメージしているのか など

##### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 現行法規内で高さ12mが可能というのは、どのような考えからか。
- 街づくり誘導指針が既に決定されているのだから、旧林愛作邸を保存せず地区全体を土地利用するようなパターンは起こり得ないのではないか。

## 【2日目】

- 対象地は第一種低層住居専用地域なのだから、高さ12mを超える建物は建たないのではないのか。
- 令和6年4月に所有者から「高さ25m以上」の要望が出ているが、8階24mでは合わないのではないのか。
- 25m以上の高さをとの説明がありました。その説明をお願いします。
- 高さ制限をどこまで守るのか？8階建てなのかそれとも無制限なのか。

## 世田谷区の考え方

## 【当日（1日目）お伝えした区の考え方】

- 「現行のルールで建てることができる建物のイメージ」でお示したのは、仮に旧林愛作邸を現位置保存しないこととなった場合に、法令上建てることができると世田谷区が確認した建物配置を、ブロックで大まかに表現したものです。
- 「現行のルールで」のイメージを高さ12mとしたのは、建築基準法にもとづき現行法規上も認められる、大きな敷地面積を有することではじめて適用可能になる緩和を想定したものです。基本的には、所定の基準を満たすことでこの高さ12mが認められることとなります。
- 一方で、「土地利用の基本的な考え方」をふまえたイメージは、「保存範囲」を残すとともに地区全体として容積率150%を確保するため、上記の高さ制限を変更する場合を想定したものです。  
所有者からは「25m以上」の高さが要望されていましたが、現時点では、今回ご説明した模型に表れているように、「保存範囲」を残し「保存範囲」南側のオープンスペースを確保するためには、8階程度の建物高さを許容すれば十分なのではないかと考えているところで
- 所有者からは、旧林愛作邸の現位置保存のための条件として「25m以上」の高さ制限への緩和が要望されていますが、あくまで区としては、「旧林愛作邸を現位置保存しなかった場合に、当該敷地で計画可能であった床面積は最低限確保する」ためのルールが必要であると判断しています。  
そのために、現在は用途地域（第一種低層住居専用地域）による高さ制限があるため、これを他の用途地域に変更したうえで、上記の目的に沿った適切な高さ制限を定める必要があると考え、「土地利用の基本的な考え方」をまとめた経緯があります。

## ② 床面積、容積率の考え方について

## ◆道路整備に使われる土地も敷地として使えるようにするのか

## ご意見及びご質問

## 【1日目】

- 貫通道路等を整備する場合、そのために使われる敷地面積に対応する床面積は、さらに移転するのか。

## 世田谷区の考え方

## 【当日（1日目）お伝えした区の考え方】

- 現時点で世田谷区としては、敷地面積が減少する分について床面積を移転することは考えていません。
- 道路の拡幅や新たな道路の整備のため減少する分の敷地面積に対する床面積を移転することは考えていませんが、敷地内に整備する通路などの空地については、通常どおり、敷地面積に含めて容積率を算定することになります。

## ◆模型で示している床面積の算出方法がよくわからなかった

## ご意見及びご質問

## 【1日目】

- 容積対象外面積分が30%というのがどれくらい妥当なのかわかりませんでした。
- 所有者が容積率の全部使用する要求する限りこの現地保存前提の開発モデルは成り立たない。区の言い分は矛盾している...
- 床面積  
意見交換会の算出方法の疑問  
旧八星苑が約28,000m<sup>2</sup>に対し旧林愛作邸の面積は出ていない事(他のライトの物件は2,000m<sup>2</sup>程度)  
①極力小さい面積で算出  
②バルコニー等面積16,100m<sup>2</sup>は未確定  
ミニマム算出もしてみる

## 世田谷区の考え方

- 今回のご説明にあたり設定した容積対象外面積分が30%という数値は、例えば、住戸数の確保が優先される公営住宅等では全体の10%台になるような例もあれば、ゆとりのある共用部が設けられるマンション等では全体の40%程度となるような例もある中で、あくまで一般的な共同住宅の事例を想定し仮定したもので、実際の程度の割合となるかは、所有者が今後検討していく建築計画によります。
- 第1回意見交換会のご説明は大まかなイメージをお示しする意図であったため表現を省略しましたが、旧林愛作邸等が保存活用される場合には、旧林愛作邸等の面積も含め、地区内の敷地全体として容積率150%まで許容する仕組みを検討しているところです。「旧林愛作邸を現位置保存しなかった場合に、当該敷地で計画可能であった床面積は最低限確保する」ためのルールを検討しているため、保存する範囲の大きさによらず、全体としての床面積を増やすようなことは考えていません。

## (3) 建物ボリュームのイメージについて

## ① 床面積の移動、建物ボリュームの高さについて

## ◆8階建ては高すぎる、今回の提示案は妥当だと思う など

## ご意見及びご質問

## 【1日目】

- 高層マンションになれば現状では付加価値は高まる。
- 周辺環境の調和などを考えれば8F建ては高すぎる。基準緩和との整合性よりまず環境保全。
- 24m以上では高層ビルが建てられる。
- 用途地域の変更(高さ制限の緩和)に強く反対します。
- 町づくりの基本に基づいたものであって欲しい。
- 敷地一杯に建てるよりも、旧林愛作邸を残しつつ、今回の提示案のように容積緩和するのが妥当だと思う。
- 8階建てにしない方法はないのか。周辺と融和させるなら、どう考えても低層にする方が良いだろう。所有者に聞きたい。



## 【2日目】

- 印象だけで言えば、旧林愛作邸を無くして現在の高さで建築するよりも圧迫感は無くなる気がした。
- 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。
- 住居は南側になります。風の動き、日差し→ちゃんと検討してください。
- 25mクラスになるとグラウンド東側にも高層が集中するが、目黒区住民であり、ケアしないと大問題になる。駒沢より目黒側のしわよせ大である。
- 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遮られ納得できない。
- 駒沢公園周辺は緑たくさん、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。低層住居専用地域の用途エリアや高さ制限の変更は絶対にすべきでない。（10m以下、制限つき12m以下は変えてはいけない。）
- 駒沢の場所に高層ビル（5階以上）は絶対に建ててほしくない。
- 駒沢の公園周辺は低層住居等で低く、緑たくさん、ビル等がなく開放的なエリアであるところが最重要。4階建て。
- 旧林愛作邸の維持よりも低層で（10m以下）で開放的なエリアの維持のほうが重要。
- 現地保存を考えないケースで高さ12m分った。規制緩和はされている10→12m
- 「高さ、高さ、高さ」最高8階建てにすることで一応安心した。
- 現在の保存範囲では、25mクラスになることと配置感も分った。良い事だ。
- 周辺の住民である。歴史的資産を保存するという話自体は有りだと思うが、高い建物を建てるという話が出てきて驚いた。駒沢の価値は、高層化がどんどん進む都心の中にありながら、広い空間、青空、緑が見えることにあり、都内の宝と言えると思う。週末、来街者が駒沢公園の方に向かうときにも感じられる。高い建物が建つことには大反対であり、この価値を残すためにどうするかといことを最優先に考えていただきたい。自分も4階建て以上の建物は建てられないと言われた上で土地を買っており、旧社員寮程度の高さが最大と認識していた。
- 現状、住友不動産が所有されており、文化財指定もされていない中で、敷地一杯に建てられるよりも旧林愛作邸を残しつつ、今回模型で示されたJ型の案が現実的な案だと思います。文化財の指定を所有者の同意ないとそもそもできない。法律、規制上のことを踏まえると今回の意見交換は前提条件を逆上りしすぎているように思いました。←現状法律上できることと理想論が混在
- この地域は低層住居地として高さ制限が設けられている。単に帳尻合わせの目的で高さ制限を緩和するのは本来の都市計画の意図を逸脱している。  
「文化財保全」と「周辺環境保全」はどちらも公共の利益に資するものの行為であり、文化財保全のために他方（景観・住環境）を犠牲にすべきではない。
- 最重点でケアすべき地域は、駒沢1丁目ではなく目黒区側であること可視化された。世田谷区がやって来たのは、北側に限られるし元々、多くの建築規制に縛られ問題起きにくい。南東部住民にほとんど説明されずに現在関心薄い。目黒区の関与も不明。  
彼らの多くが25mクラス模型見たらとうなるか想像がつく。元々公園グラウンドに面した地区であり、今後分かった段階で拒否反応のおそれ大。南西部 駒澤大学校舎有り、すでに高層ビルあり。反応薄いかも。
- 既に不動産会社の所有となっていることから、条件の調整は最適解を探していただければ、結構です。24m程度で可能な限り東が丘寄りに寄せていただければありがたいです。ライト建築の前の展望も確保できること（に加え我家の2階から管制塔が見えなくなるのは寂しいことから）駒沢1丁目の自動車可以利用できる道路インフラは脆弱（歩行者としても246号ならびに自由通りの歩道の狭隘、大学駅通路の狭隘もあり）なので世帯数は少なければ少ないほどありがたい。
- 近隣住民が1番気にするポイントは高さです！駒沢公園エリアに住まう価値観『青い空、緑豊かな自然』です。日照問題も当たり前ですが、圧迫感、眺望等さまざまな要因がある為絶対に譲れない所です。  
①基本第一種低層エリアで12m4階建がベースであり近隣住民は必ず同意見で言われており極力キープしてもらおう。5階にしたいのなら地下階も検討する

②旧林愛作邸前に空間を無くし、極力低層にする

とにかく4階にこだわり譲れない所です

世田谷区、UG都市建築の力で未来に残せる駒沢ならではの価値を高められる様お願い申し上げます。

### 所有者の考え方

#### 【当日（1日目）の回答】

- 今回の意見交換会では世田谷区としての考えが示されており、また皆様も様々なご意見があると思うので、一つ一つの内容に対し、所有者としての是非などの意見は差し控えさせていただきます。ただ、世田谷区からは模型で説明された範囲を残したいという考え方が示されており、今回の模型の説明ではそれが前提とされていること、また、以前の説明会で住民の方から「保存範囲」の南側にも空間を確保できると良いという意見もいただいていたことは承知しています。

### 世田谷区の考え方

#### 【当日（1日目）の回答】

- 現在の都市計画の指定状況から8階程度の建物高さを許容しようとする場合、その方法としては、用途地域の変更による高さ制限の変更等が考えられます。ただし世田谷区としては、条件を満たさなければ緩和後の高さを活用できないような仕組みを検討しています。

#### 【当日（2日目）の回答】

- 世田谷区が「土地利用の基本的な考え方」で示した床面積の確保の考え方に対し、特に建物の高さに関するご意見を多くいただいたと認識します。
- いただいたご意見をふまえ、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の実現に向けた街づくりの手法を検討してまいります。
- 旧林愛作邸は区の所有地ではありませんので、所有者の協力が無しに現位置保存はできません。そのために世田谷区は「土地利用の基本的な考え方」や「保存範囲の考え方」を所有者へ示し、その検討の中で、最大で8階建てまで許容することができれば、旧林愛作邸で使えなくなる床面積を担保できると考えております。引き続き所有者と協議を重ねて参ります。

## ② 旧林愛作邸の歴史的価値との関係性について

### ◆今の保存範囲で歴史的価値が維持できるのか など

#### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 世田谷区の言う歴史的価値はプレーリー様式だ。周辺の高度規制の緩和はNO。既存の高さ規制の中で開発すべき。
- 世田谷区の2024/2/5の委員会での公式発言がすべての原点だ。ライトのプレーリースタイルは厳守すべきだ。
- プレーリースタイルの景観が残らないと世田谷区の提示と矛盾する。
- 現在の計画案エリアの以外の景観が必要。旧宅の南面の視界を確保必要。南側にマンションは建てるべきでない。

#### 【2日目】

- 歴史的価値のメインであるプレーリー様式の平面重視の景観がとれないことが判った。“矛盾する”
- 12m, 25mクラスの計画でも世田谷区というライトの歴史的価値を十分残す事にならないと思う。フランク・ロイド・ライトの「タリアセン」が見本であり厳しい課題になる。

■ 現提示されている「保存範囲」は世田谷区の主張してきた歴史的価値を残すことにならない。景観を含めて保存すべきことだ。フランク・ロイド・ライトの設計思想が残らないからだ。タリアセンが手本であるべきだ。プレーリー（草原）様式の景観が残せない。高度制限の見直しは緩和ではなく、強化すべきだ。高層ビルを防止しないで歴史的価値とは言えない。現行ルール範囲内で開発させるべき。

■ ー全般意見ー

世田谷区の示した高度地区の変更等に、次の観点で矛盾だらけでありルール変更反対する。現行の10m制限内でやれ。やれる方法を考えろ。林愛作邸に隣接して高層マンション建設など論外。

ライトの設計思想は、あくまで 景観を含めた平面重視の草原様式であり、敷地内に高層マンションと共存しえない。

区の言うて来た歴史的価値は、なくなる。北米タリアセンをよく見習うこと。

2024/2/5の区議会委員会において教育委員会が価値をPRし、現地保存の必要性を発言している。

水平に広がる景観含めたプレーリースタイルに価値があると強調している。

世田谷区が選んだ専門家の意見は、皆価値と現地保存に肯定的だ。これを元に区は弾みつけて進んでいる。しかし彼等専門家らは、隣接して高層マンションに囲まれる話は知らされてないので問題視していないだけだ。区の恣意的な誘導だ。

2. 区議会での2024/2/5の教育委員会の発言が価値、現地保存取組みの原点だ。今迄の説明会（資料）では、都合の良いように抜粋されており不十分だった住民に共有された。い。（FYA世田谷区）

ー模型での論議ー

1. 現地保存なしで高さ12mからのスタートわかった。10mから緩和される。

2. 計画の現地保存に対する土地の損失補填による高さ25mクラスよくわかった。

3. グラウンド南面側の景観、取れないこと明白。ライトの設計思想残すための文化財の現地保存の名目は崩れる。

4. グラウンド南面側を低層にして東、西側を高くすれば景観回復可能だが、そちらが高さ見直し50mクラスになりライトのプレーリー文化財価値（平面展開重視）と矛盾する。

## 世田谷区の考え方

■ 世田谷区が示している「保存範囲」は、仮に当地区の敷地全体を保存していただきたいと考えたとしても、所有者の財産に制限を加えることは難しく、ライトの建築思想をよく残している部分を包括する範囲として、点線で示す範囲を保存いただきたい旨を、世田谷区から所有者へお願いするものです。

歴史文化遺産としての「保存範囲」の規模の十分性に関しては、令和7年2月28日に世田谷区が開催した「保存範囲の考え方」にかかる説明会にて、専門家としてお越しいただいた後藤治教授（工学院大学）より、以下のようなコメントをいただいています。

（過去の説明会（令和6年10月）議事要旨より一部抜粋）

歴史文化遺産としてのセッティング（立地環境）として、この範囲が残ればなんとかなるでしょう、とアドバイスいたしました。都市開発が進む中で保存するには、開発と保存のバランスが重要で、保存範囲が残れば遺産として評価でき、住友不動産が取得した範囲を考えると、この範囲を保存しても残りを住宅にすることが可能と考えました。

## ③ 街づくりのルールの考え方について

### ◆保存とルール緩和の交換条件に反対する など

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

● 保存範囲を残す場合、そのバーターとして、用途地域を変更してまで敷地内の別の場所で床面積を使えるようにするということだと認識した。土地利用の基本的な考え方が決定済みと



いうことは、その中に示されている用途地域の変更等も決定事項ということか。現在の第一種低層住居専用地域は、低層の環境を守るべきとしてその用途地域が定められているのに、なぜそのような変更が必要なのか。

- もし土地の切り売りをされても、変更後のルールは変わらないのか。文化財指定を条件にするということは、その場合は違法建築になるということか。
- 色々とスキームを検討中ということは分かったが、抜け穴が無いようなものにしてほしい。
- 保存とルール緩和のバーター取引に反対します。
- 所有者のビジネス用途ははっきりしており、文化財と両立しないので原点に戻れ。(文化財保存と損失補填のビジネスモデルであり無理な話し。)

## 【2日目】

- 街づくりよりも保存活動を…所有者との取引にならぬよう。
- 物価高騰のおり、所有者からさらなる緩和を求められることはないのか。
- 保存から街づくりのテーマが変わっていくのは？世田谷区の考え方が見えない。
- 世田谷区の現行の進め方は文化財保護を名目にして所有者の利益補填を組込んだ典型的なビジネスモデルだ。→タワマン建設のほとんどに使われている。  
高度規制の影響を受けるのは住民だ。住民にとって規制変更は何らメリット生じてない。現行のルールの範囲内で開発すべきだ。  
今回を今までとどう違うのか、意見どうとらえるのかも  
本事案は典型的な文化財ないし公共設備を開発地域内で保存する事と、その損失補填をバーターとするビジネスモデルで適法のように、最近の開発で多くやられている。世の基本方針もその通りの筋書きだが、今回の文化財はライトのプレーリー様式の平面の広がり重視する設計思想の物件であり、現地保存と高層マンションのバーターは矛盾する。文化財の価値をかえて損なうものだ。移転を含め原点に戻って保存方法を考えるべきだ。
- 本件、ビジネス用途の開発であり文化財保護を名目に所有者に相応の利益補填するビジネスモデルに組み込んだものだ。そのしわ寄せが高度規制の変更なのだ。ビジネス用途の開発である以上、両立しないのだから原点に戻れ。移設を考えろ。世田谷なら砦公園丘陵地等々。
- 移転先が同一敷地内であるかぎり、「敷地内全体の制限」が守られるべき。通常、容積移転は別敷地間への移転ですべきであり、同一敷地内で高さ制限を緩和するのはかなり異例で、違和感があります。

## 世田谷区の考え方

### 【当日（1日目）お伝えした区の考え方】

- 用途地域の変更等は決定事項ではありませんが、旧林愛作邸等の保存活用の実現に向けた手法として検討している段階です。
- そのため世田谷区としては、単に緩和をするのではなく、例えば「旧林愛作邸等が文化財保護制度にもとづく「文化財」として指定されている場合に限り」といった条件付きで高さ制限の緩和が適用されるようなルールを構築することができないかを検討しているところです。
- 様々なパターンを想定しながら検討していますが、基本的には、いちど高さの緩和を受けたマンションを建て替えるタイミングで、旧林愛作邸が保存活用されていなかった場合には、もう同じ高さの建物は建てられなくなる、というイメージだと思っております。このようなルールの仕組みについても、皆様のご意見もふまえながら引き続き検討してまいります。
- 床面積の移転そのものは、街づくりの手法として定めるかどうかによらず、建築基準法にもとづく特定行政庁の認定を受けた場合には可能になるものです。そのような手法の例として、建築基準法第86条第2項にもとづく認定を受けた場合、その区域内においては個別の敷地ではなく、全体として容積率の制限が適用されるようになるため、区域内の敷地どうしで床面積の移転ができるようになります。(ただしこの制度自体は、絶対高さ制限を緩和するものではありません。)
- 第1回意見交換会においても、「旧林愛作邸の敷地」と、それ以外の「所有者が新たに建設する建物の敷地」との間でこのような床面積の移動が行われる場合を想定し、ご説明したとこ

ろです。(当日ご説明したとおり、用途地域の変更等により高さ制限を変更する場合の想定としてお示しました。)

なお、実際にどのような手法を活用し実現するかも含めて引き続き検討してまいります。

- 旧林愛作邸は区の所有地ではありませんので、所有者の協力が無しに現位置保存はできません。そのために世田谷区は「土地利用の基本的な考え方」や「保存範囲の考え方」を所有者へ示し、その検討の中で、最大で8階建てまで許容することができれば、旧林愛作邸で使えなくなる床面積を担保できると考えております。引き続き所有者と協議を重ねて参ります。

## (4) 道路等、みどりの空間のイメージについて

### ① 道路、通路等について

#### ◆道路拡幅・貫通通路・歩道は必要、敷地中央の貫通通路は要らない など

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- これだけの規模の団地に現状の道路では無理。貫通通路、歩道必要。広いもの現状道路の拡幅も必要。
- 道路は人が通れるものでよい(自転車は必要なし)
- 道路は必要。駒澤大学への通学路もかねれば大学が買うかもしれない。
- 人がたくさん住むようになるのであれば駅から駒沢公園への動線をよくするよう計画するべき
- 東西の貫通道は西側に車が来ないのであまり意味がないように思います。抜け道になるとしたらそれはそれで危険かと。
- 多大な車が北側からあることになると、246、自由通りへの出口が狭いので、混雑が予想され不安です。一方通行でもなくすれ違いができない道があります。東側から出てもらいたいです。
- 敷地中央の貫通通路は要らないと思う。
- 論外

##### 【2日目】

- 何世帯のマンションが建つのか?すごい人数、車が増えるでしょう。道も緑も確保してほしいです。
- 大規模な住宅が造られると、車も多くなりますよね。道路計画はどのように検討されているのでしょうか。
- 静かな宅地は資産である。貫通道路ができると人や車の流れに変化がおき、多大な影響がある。道路計画そのものの見直しを希望する。
- 現状で都市計画諸制度の活用など必要ない。横断道路など不必要。保存とは無関係。容積率の増も不必要。
- 246へ出る道の交通を制限してほしい。車の出入、建築中も制限。人間のみの通り道。公園へつながらないこと。
- 完成後、駒沢公園に向かう一般の人が、今の住宅地を勝手に通行しないようにしてほしい。
- この周辺の道は、ごちゃごちゃと人が入ってくるような道ではない。かつて旧林愛作邸の門に突き当たる道は、宮様通りと呼ばれていたが、それくらい静かな道なのである。この件が良いか悪いか、まだ判断が難しいが、保存することとした場合に人の出入りが変わってくることが気になる。
- 自動車利用者にとって駒沢1丁目の道路インフラは脆弱です。自由通りに入る道はコンビニ横の1本のみ。いまでもすれ違いができない狭い道路で、いつトラブルが起こってもおかしくない状態です。駒沢1丁目公園前の道路はせまく、拡幅工事をして公園に向かう人で混

雑しているので、自動車の運行は困難、クリニック横の入口も鋭角で入りづらく、前記のコンビニ横の道に車は流れてきます。ついては、開発者にてスポーツ施設の駐車場通路を買収いただき、自由通りに直接出られる道を確保していただきたいと思います。新しく入居された方の車はすべて直接自由通りから出入りしていただくのを開発の条件としていただきたいと思います。

道路の貫通には反対です。前記自由通りに通じる自動車用道路は結構ですが、貫通には反対です。駒沢大学側から入る道路は歩行者専用として、緊急車両のみ侵入できるよう柵などで工夫していただくことを希望します。駒沢一丁目西公園横から駒沢公園通りへ車で出るのは歩行者も多く運行に難儀するので、これ以上の車の通行量の増加は事故の原因となります。また、貫通させれば駒沢公園通りから自由通りに抜ける車（その逆も）の増加をもたらすだけで、住民の利益にはなりません。

■ ・ど真ん中の貫通道路は近隣住民としては意味がなく不要

・青線は拡幅予定道（意見交換会より）

①ピンク線は自由通りより斜め道まで貫通させる

②緑線自由通りに出入り出来る道を拡幅させる

駒沢1丁目公園の一部利用（車道歩道自転車道の整備）

メリット

現状自由通りに抜けられ道は1本しかなく、しかもすれ違いが出来ない為①②の道を拡幅する事で1丁目エリアを走行する車両が循環できる様になる。

## 世田谷区の考え方

### 【当日（1日目）お伝えした区の考え方】

- 貫通道路等について、土地利用の基本的な考え方で示している位置が本当に適切なのかどうか、また歩行者や自動車の通行をどこまで許容するものとすべきなのかは、庁内でも検討中です。
- 当地区での住宅建設による車両等の通行の増加を懸念し、適切な規模の道路等の確保を望むご意見をいただいた一方、貫通道路等が地域における歩行者・自動車の動線を変化させる可能性についてはご不安に思われるご意見もいただいたと認識します。  
世田谷区としても、「土地利用の基本的な考え方」において「快適に移動できる歩行者ルートの整備」「地区周辺の道路拡幅」等を示したところです。
- 「土地利用の基本的な考え方」では、上記とともに、「消防活動が円滑に行える地区内貫通道路等の配置」を、仮のイメージとして地区の中央部付近に図示しました。一方、その実際の位置は、旧林愛作邸を含む敷地内の建物の配置や、周辺の住環境等をふまえ歩行者・自動車の通行をどの程度許容するかとあわせた検討が必要と認識しています。
- いただいたご意見をふまえ、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。

## ② みどりの空間について

### ◆みどりが残ることを希望する など

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- みどり、ヒマラヤスギ等残す。現状のレベルは不可欠。フランク・ロイド・ライトの設計思想上不可欠。
- 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。

##### 【2日目】

- 既に長年住居している人のため、愛作邸は今の場所に残し、緑も保存してほしい。絶対に！！



- 現状の”緑地”を削るなどありえない。緑もフランク・ロイド・ライトの設計思想に入る。開発計画と矛盾する。道路は現状の狭い道並みでこれだけの団地をカバーすること不可。貫通路含めてかなり増強必要。又、幹線への接続も不可欠（自由通り）。ライト側へのアクセス路、団地の入り口と増強道路への接続も必要。自動車の出入は、一方通行等工夫必要。
- 樹令・メタセコイヤなど価値のある木々が多い。極力切り倒しを最少にしてほしい。計画の段階から考えて…

### 世田谷区の考え方

- 歴史的な価値が見込まれる樹木を含め、既存のみどりをできるだけ保存していくことを望まれるご意見として承りました。  
周囲の環境との調和を重視するフランク・ロイド・ライト建築の特徴から、世田谷区としても既存のみどりを保存することの重要性を認識し、「土地利用の基本的な考え方」や「保存範囲の考え方」に示しています。街づくりの中でも、既存樹木等の保存について担保できるように検討してまいります。なお、具体的な樹木等の保存のあり方は、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。

## (5) 進め方について

### ① 街づくりの検討の進め方について

#### ◆検討の流れや意思決定の仕方が気になる、意見を反映してもらえないのか不安 など

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 決まり方が不透明で、どのように意思決定されるのか意見が尊重されるのかわからない。
- 高さ制限を緩和するかどうかは周辺住民にも影響があることなので、その部分は周辺住民の意見もしっかりと聞いた上で判断されると思って良いか。この場でいくら意見を言っても、結局所有者の利益優先で判断されないか、ここで出した意見がどのように活かされていくのか不透明に感じている。まだ決定事項ではないのであれば、気にせず気になる点を意見として書いてもよいということか。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。

##### 【2日目】

- 住民の可視化後の意見を求める前に区が気が付くことをつぶすのが先だ。問題点を先送りする態度問題だ！
- ガス抜きで意見を反映してもらえないのか不安です。
- 模型を見て行政は、何をすべきか感じているのか。住民に求める前にやっておくものだ。
- 住民への説明が後追いで行われているのも気になります。  
今後は決定事項については、公開の場で根拠資料・検討経緯も明示してください。

### 世田谷区の考え方

#### 【当日（1日目）お伝えした区の考え方】

- 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。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。また、皆様の意見をふまえてとりまとめる条件が、所有者にとって事業上難しく、最終的に保存活用を断念するという結果にならないとも限らないと思うので、そのような結果にならないよう検討を進めていきたいと考えています。
- これまでの経緯及び区の考え方については、昨年度の説明会において、皆様へお伝えしてまいりました。これまでの説明会から今回の第1回意見交換会の開催に至るまでに、街づくりを実現するための都市計画の手法や、建物ボリュームのイメージについて、世田谷区として

検討・検証してきました。その中では、仮に用途地域等を変更した場合であっても法令上必要になる、いわゆる「斜線制限」などの周辺市街地への配慮や、これまでの説明会でいただいていたオープンスペースの確保に係るご意見の反映について、検討してきたところです。意見交換会は、こういった世田谷区としての検討・検証状況を各段階で可視化してご報告し、周辺住民の皆様からご意見をいただくことでその後の方向性を検討していくために開催しているとご理解いただければと思います。

- 第2回意見交換会では、第1回意見交換会でいただいたご意見等をどのように世田谷区の検討に反映しようと考えているかについてもご説明する予定です。

#### ◆所有者から計画案を提示してもらった方が話が早い

##### ご意見及びご質問

###### 【2日目】

- 別に反対しているわけではないし、もちろん建築計画が進まないとなかなか決められないということもわかるが、スピーディーに物事を進めていくために、もっとクリアに住民側が気になっていることを示していくことが必要。所有者から計画案を提示してもらった方が話が早いのでは。

##### 所有者の考え方

###### 【当日（2日目）の所有者からの回答】

- 「所有者から計画案を」という点については、現在はまず世田谷区の主導により計画の前提について皆様と意見交換されている状況と認識しています。当社としても、可能な範囲で建築計画案をスピーディーにご提示し、対応させていただきたいと考えています。

## ② 意見交換会の進め方について

#### ◆経緯や前提、権利関係などの説明が不十分 など

##### ご意見及びご質問

###### 【1日目】

- 区からの前提の説明が不十分だからこのように議論が錯綜する。

###### 【2日目】

- 自分は昨日も参加した。最初の説明が、あたかも現所有者は前所有者から街づくり誘導指針の話を聞いていなかったかのような表現で、話がややこしくなっていると思う。他の参加者のために区の考えを代わりに説明すると、現所有者が旧林愛作邸の保存活用を実現するのであれば、その負担に応じた何らかの緩和、つまり高さ制限の緩和が必要だと区が考えているということである。ただし周辺住民としては、戸建住宅が北側に存在するのだから、現行法規上許容される12mを超える建物が建つようなことは基本的に避けたい、ということも含めて意見を求められていると認識している。
- （世田谷区）所有者、教育委、街づくりバラバラだ。とりまとめリーダーいないと今後進まない。開発のイニシアチブ見えない。
- （コンサル）公平性が見える期待あり。可視化モデル判りやすい。モデルを見て身近に感じて重大性に気づく（住民が気がつく）。
- （コンサル）平面地図、フカンモデルで問題点がこれだけ重なって見えてくるのか改めて気がつく。
- （コンサル）高齢者も、一般家庭の人々には、手法慣れていないのでケアが必要です。意見を書けと言うと書きにくくなるので注意。
- （コンサル）会に参加する人々は千差万別で意見雑多である事を知ること。

- 前提、利権がわかりにくい。前提が十分に共有できていない状態で進めるから進行がままならない。
- 本日はありがとうございました。ロジ周りのことで恐縮ですが、参加者によりわかりやすい会となるよう、次回以降の意見交換会開催時に以下改善いただけると幸いです。  
説明された業者の方（女性の方）について
- ①どのような立場で本件に携わられているのかこれまでの経緯と共に丁寧なご紹介があると良い。
  - ②①について、資料にも記載いただきたい。
  - ③ご説明時にネームプレートを胸元に付ける等して身分を明示いただきたい。
  - ④ハンドマイクを離して持っておられて、ほとんど拡声されず聞き取りづらかった。
- コンサルタント説明よく分かりやすい。また今後危惧される公平性にも期待できる。（F Y I コンサル）
- 模型論議方式はよい。意見交換等、前進に役立つ。今後可視化多用を勧める。
- 今回、折角の機会だが、住民の今までの理解は千差万別でありコンサル手法には面食らっている。事前の情報必要。小生も何を求めているのかわかるまでに時間かかったのだ。
- 模型見て初めてことの重要性感じたようだ。過去説明だけでは分かっていない。
- 当日会場で初めて見せられて意見書き出せと言われても戸惑う。また意見を書いて出せという文化は、高齢者、一般には慣れていない。意見を出しにくくなることも考慮すること（F Y I コンサル）多し
- 過去の説明会の意見に対してほとんど積み残されてきているのであらゆるカテゴリーの話が話題になる。蒸し返し意見多し。（世田谷区）
- 所有者、世田谷区、教育委員会の連携取れていない状況で住民入れても混乱するだけ。各部門いいたい放題の中で住民が入っているのだ。所有者；土地の高付加価値をもとめる。区教育委員会；現地保存ありきの姿勢のみ。区の文化財保有P Rしか考えていない。街づくり課；地域対応、地区計画に目を向けるだけ。全体の司令塔が全く見られないことが開発計画への最大のリスクと知るべき。
- 過去の住民の意見、ほとんど聞き置くという態度だからここへきて再度同じレベルの発言になり混乱。今後思いやられる。
- コンサル方式の参加型意見集めは学校、会社では一般的だが、家庭の人には戸惑う、事前準備と浸透慣れに回数が必要。（コンサル）
- 現在、まだ住民理解度高くないので抽象的意見だが、模型等で可視化されると現実を理解して一転して住民エゴの意見多くなる段階になるので今からうまくやること。皆、今は理解関心が低いので意見出さないだけだと理解すること。（リスク管理）
- 現状で進んでいく事には大変違和感があります。両日とも、そもそも論の所で意見があった事を踏まえ近隣住民、世田谷区、所有者はもう少し妥協してもらった上で三者が納得出来る所まで持って行って頂きたいと思います。

### 世田谷区の考え方

- 意見交換会の運営・進め方に関するご意見として承りました。いただいたご意見をふまえ、次回以降、より分かりやすく、皆様に意見交換いただきやすいような運営・進め方を検討いたします。
  - 第1回意見交換会では、初めて参加される方も含めてこれまでの取組み・検討経緯をより広くお伝えしていくため、事前の定期的なお知らせの配布に加え、意見交換会各回の開始20分前より開場し、経緯等や旧林愛作邸内部の映像の放映など、これまでの取組みについての展示を行いました。
- 結果として当日の意見交換において「前提を確認したい」旨のご発言を多くいただいたこともふまえ、次回以降は会の冒頭でより分かりやすく経緯をお伝えし、スムーズに意見交換等を行うことができるような開催方法を検討していきます。



## ◆所有者の参加を望む、意思決定の主体・仕方、スケジュールを示してほしい など

## ご意見及びご質問

## 【2日目】

- 所有者に今後とも積極的に参加をお願いします。街づくりを一緒にしたい。
- 所有者が「誰が、どのように意思決定をする」のか、お示し下さい。  
意見交換会のスケジュールの全体像を示してほしい。つまり、所有者の開発計画・スケジュールに合わせて意見交換会を開催するようにしてほしい。

## 世田谷区の考え方

- 第1回意見交換会では、世田谷区としての検討状況に対する周辺住民の皆様からのご意見を認識いただくため、所有者にも出席いただいたところです。
- 現在は、皆様のご意見も伺いながら、「世田谷区としてどのような土地利用が行われるのが望ましいか」整理することが先決であると考え検討していますが、実現に向けた街づくりのルールを具体的にとりまとめるためには、「旧林愛作邸等の保存活用のあり方に加えて、「所有者が考える建築計画」をふまえることが必要不可欠と考えます。  
そのため世田谷区としてルールの検討を先行的に進めながら、所有者にも具体的な計画を検討いただいた上で、皆様との意見交換をふまえて深度化していきます。

## ◆世田谷区庁内への報告の仕方が気になる

## ご意見及びご質問

## 【2日目】

- 本件に関するこれまでの委員会の議事録は全て確認している。これまでの委員会の場で、丁寧に住民説明をしているため問題ないというような答弁をされているが、それなのに話が全然前に進んでいないように見える。嘘はつかずしっかりとやってほしい。本日の意見交換会の内容を何らかの委員会に報告するのだと思うが、その際も適切に報告するように。

## 世田谷区の考え方

## 【当日（2日目）お伝えした区の考え方】

- 第1回意見交換会について、それ単独で委員会に結果を報告することは現時点で考えていません。嘘の内容を答弁するようなことはこれまでも一切行っておりませんので、世田谷区議会のホームページで議事録を確認いただければと思います。今回の記録は、後日、意見に対する区の考え方とともに区のホームページで公表させていただきます。

## ③ 今後の計画の進め方について

## ◆水害リスクへの対応が気になる

## ご意見及びご質問

## 【2日目】

- ハザードマップ対応を明確にしてほしい（浸水します）
- グラウンド部分の標高は、模型で表現されているよりも、実際は少し低いはず。駒沢はその名のとおり「沢」であり、駒沢公園との間に水路がある。世田谷区のハザードマップを見ると、先日の自由が丘の浸水被害のように、水災害の危険性が非常に高いと認識している。ABC分析のA項目は安全性であり、床面積の話などよりも、目に見えない部分の安全性について所有者と調整することが重要。これまでそのような説明が全くされてきておらず、何をやっているのかと思う。

- 1 1月7日の説明会に参加したのですが、意見並びに要望に付き以下記載します。
- 駒沢一丁目のインフラ脆弱性と住環境への配慮から、世帯数の抑制、自由通りに直接出られる道路の確保、駒沢大学側に出る部分は歩行者専用道路とし地区内自動車道路の貫通には反対、加えて内水氾濫リスクへの十分な排水対策を要望します。
- なお、現在のグラウンド部分は内水氾濫の危険地域で、盛り土をすれば内水氾濫の危険が周囲に拡大する可能性が高いです。この排水強化対策は万全となるのでしょうか。

## 世田谷区の考え方

### 【当日（2日目）お伝えした区の考え方】

- ご意見いただいた水害対策等については、今後の建築計画の際に必ず考えていかなければならないことですが、あくまで今後の段階での検討事項になるとご理解いただければと思います。
- ご意見いただいたとおり、「世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ（内水氾濫・中小河川洪水版）」では、当地区のうち主にグラウンド部分における浸水想定が示されています。近年の大雨・短時間強雨の頻発化の動向もふまえ、世田谷区としても当地区における水害対策の重要性を認識し、「土地利用の基本的な考え方」において「安全で災害に強いまち」として「雨水流出抑制施設の設置」を示したところです。
- 一般に、みどりやみどりの空間は、雨水の浸透等により、周辺市街地への雨水流出などの水害を防止・緩和する機能を発揮します。所有者が事業を行う中でも、周辺の庭園等を含めて旧林愛作邸が保存されることにより、上記の「雨水流出抑制施設」とあわせて水害対策に資する機能が発現されることが望ましいと考えます。

## ◆工事を予定している時期や住宅地への影響が気になる

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

- いつ着工することを考えているのか。5年先なのか、10年先なのか、目安でも教えてほしい。

### 【2日目】

- 地下はほりますか？その時の「深度」を知りたい。期間も知りたい。
- 駒沢一丁目の現状の道路に工事車両が入らないようにしてほしい。
- かわいい建物にしてください。（全て）
- 設計は隈研吾に頼んで下さい。

## 世田谷区の考え方

### 【当日（1日目）お伝えした区の考え方】

- もちろん今後の検討状況によって変動する可能性は大いにありますが、少なくとも地区計画の決定等までには5年も要さないと考えています。
- 土地の掘削の程度、工事の際の車両動線は、街づくりの方向性が定まったのちに所有者が検討することになります。適切なタイミングで周辺住民の皆様へお知らせしていくよう、所有者に伝えます。
- 建物の具体的なデザインも同様に後の段階で所有者が検討するものですが、建物の形態、色彩などの意匠に関する方向性については、地区計画に定めることができます。皆様からいただいたご意見も伺いながら、まずは世田谷区としてのルールの考え方を引き続き検討してまいります。

## ◆現所有者が開発するのか

## ご意見及びご質問

## 【1日目】

- 現所有者がデベロッパーとして開発する想定か。どこかに委託する想定か。実際に計画するのは別の会社になる可能性もあるのか。デベロッパーが途中で事業を放棄してしまうような例も聞く。

## 所有者の考え方

## 【当日（1日目）の所有者からの回答】

- 当社が所有者として、主体的に事業を推進していく想定です。なお、実際に計画を進める段階では、もちろん設計事務所やゼネコン等の関係者が出てくることになります。当社は分譲・賃貸の両事業を行っていることもあり、建設後の管理体制等がどうなるかは未決ですが、少なくとも建物竣工までは当社が担う予定です。

## (6) その他

## ① 現在の管理状況等について

## ◆敷地が放置されており防犯防災の観点で不安

## ご意見及びご質問

## 【1日目】

- マンションを建てる話ばかりされているが、現在、3、4年も敷地が放置されており、防犯防災の観点で不安に思う。このことを伝えても一向に改善されない。これだけの規模の敷地を管理するのであれば、また旧林愛作邸を保存していきたいのであれば、防犯カメラくらい設置するのが妥当ではないか。また、今年の夏にボーリング調査がされるにあたり、調査位置やその際の騒音がどのようになるか問い合わせ、情報提供を求めたにもかかわらず、所有者から提示されたのは何の情報も載っていない図面であった。周辺住民への適切な対応を求める。

## 世田谷区の考え方

- 現時点においても敷地の管理が適切になされるよう、引き続き現所有者へお願いしてまいります。

## 所有者の考え方

- 敷地内の管理についてご心配、ご迷惑をおかけしていることをお詫びいたします。以前の説明会でご意見をいただき、昨年部外者に侵入されて以降、防犯カメラ・ダミーカメラ・センサーライト・有刺鉄線などの対策をしております。今後も当社として適切に対応してまいります。