

※以下の内容は、当日配布資料と異なり、ページ数も変更しています。

- ・ 4 ページ：周辺住民、を追加
- ・ 16, 17 ページ：区議会報告を追加
- ・ 22, 23 ページ：著作権により、写真を削除
- ・ 27 ページ：著作権により、写真を削除し旧27～旧34 ページを集約
- ・ 旧42 ページ：著作権により削除
- ・ 49, 52 ページ：補足説明を追加

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



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8年2月14日（土）、17日（火）

## 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、質疑応答及び意見交換時の録音は、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。

## 意見交換会の目的

---

世田谷区では、「旧林愛作邸」の現位置での保存を最優先事項とした駒沢一丁目1番地区の街づくりを検討しています。

意見交換会は、この取組みについて、周辺住民の皆様にご案内し、ご意見を伺いながら、「旧林愛作邸」の現位置での保存の実現に向けた検討を行うことを目的としています。

# 意見交換会の出席者のご案内

世田谷区

「旧林愛作邸」の現位置での保存を所有者に要望および実現に向けた検討

教育委員会事務局生涯学習課

保存活用に向けた検討支援

世田谷総合支所街づくり課

実現に向けたルールづくりの検討

UG都市建築  
(コンサルタント)

世田谷区によるルールの検討支援・意見交換会の運営支援

周辺住民

世田谷区では、本地区のルール策定にあたり、周辺環境に配慮した計画を誘導するため、近接する皆様を中心に、本地区の検討状況をご説明し、ご意見を伺いながら進めております。

所有者

「旧林愛作邸」や土地の所有者です。  
「旧林愛作邸」の現位置保存を目指し、事業推進との両立に向けた土地活用を検討しています。

# 本日の内容

---

1. 第1回意見交換会の振り返り
2. 保存・活用に向けた経緯と取組み
  - ➡ 質疑応答
3. 駒沢一丁目1番地区のルール
  - ➡ 意見交換：道路・通路・みどりの空間の配置について
4. 今後の進め方

# 1. 第1回意見交換会の振り返り

# 1. 第1回意見交換会の振り返り

---

## 第1回意見交換会の様子

令和7年11月7日（金） 17:20～19:20 参加者12名

令和7年11月8日（土） 10:20～12:20 参加者15名



（1日目の様子）



（2日目の様子）

# 1. 第1回意見交換会の振り返り

---

## いただいた主なご意見

- (1) 前提や進め方について
- (2) 所有者の考え方について
- (3) ルールの考え方について

# 1. 第1回意見交換会の振り返り

---

## いただいた主なご意見

### (1) 前提や進め方について

- ①経緯や前提、権利関係などの説明が不十分
- ②検討の流れや意思決定の仕方が気になる



**これまでの経緯**を改めてご説明します。

# 1. 第1回意見交換会の振り返り

---

## いただいた主なご意見

### (1) 前提や進め方について

- ③移築の可能性はないか
- ④世田谷区や東京都、国が買い取ることは考えられないか
- ⑤保存をしっかりとしてほしい



**保存に係る経緯**を改めてご説明します。

# 1. 第1回意見交換会の振り返り

---

## いただいた主なご意見

### (2) 所有者の考え方について

- ①土地活用が制限されることを所有者はどう考えているのか？
- ②街づくり誘導指針の存在を承知の上で土地を取得したのでは？
- ③保存活用することを所有者はどう考えているか？
- ④敷地が放置されており防犯防災の観点で不安



所有者から、  
現位置保存についての所有者の考え方をご説明します。

# 1. 第1回意見交換会の振り返り

---

## いただいた主なご意見

### (3) ルールの考え方について

- ①周辺環境の調和などを考えれば8階建ては高すぎる
- ②今の保存範囲で歴史的価値が維持できるのか
- ③敷地中央の貫通道路はいらない
- ④駒沢公園から続く閑静で自然豊かな雰囲気を残して欲しい
- ⑤水害リスクへの対応が気になる



**土地利用の基本的な考え方と  
世田谷区が検討しているルールの考え方**をご説明します。

# 1. 第1回意見交換会の振り返り

これまでの取組みは、ホームページでご覧いただけます

The screenshot shows the Setagaya City website with the following content:

- Header: 世田谷区 SETAGAYA CITY, 閲覧支援, Foreign Language, アクセス・施設案内, 窓口混雑状況, 緊急情報, 検索メニュー
- Breadcrumbs: 世田谷区トップページ > 住まい・街づくり・環境 > 街づくり > 各総合支所の街づくり > 世田谷総合支所管内の街づくり > 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
- Page Info: 最終更新日 2025年10月16日 ページID 18122
- Section Title: 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
- Table of Contents (目次):
  - 「旧林愛作邸」について
  - 第一回意見交換会を開催します
  - 世田谷区からのお知らせを配布します
  - 説明会議事要旨を更新しました
  - 説明会を開催しました
    - 開催日時、場所、内容
    - 問合せ（説明会について）
  - 「旧林愛作邸」の現位置保存に向けた取組みについて
    - お問合せ
    - 添付ファイル

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



## 2. 保存活用に向けた経緯と取組み

## 2-1. これまでの経緯

## 2-1. 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	世田谷区議会へ報告後、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
5月	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等について、世田谷区議会へ報告
6月	お知らせNo.1配布（現位置保存に向けた取組み開始報告） お知らせNo.2配布（現位置保存に向けた取組み現況報告、説明会案内）
7月	『旧林愛作邸の紹介とその重要性についての説明会』開催
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 『現地見学会』実施

## 2-1. これまでの経緯

令和6年9月	「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 <b>土地利用の基本的な考え方</b> 」を、世田谷区議会へ報告 お知らせ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）
10月	『旧林愛作邸の保存に向けた土地利用の考え方についての <b>説明会</b> 』開催
令和7年2月	<b>世田谷区</b> が「旧林愛作邸の <b>保存範囲の考え方</b> 」決定、世田谷区議会へ報告 お知らせNo.4配布（旧林愛作邸の保存範囲の考え方決定報告、説明会案内）
2～3月	『旧林愛作邸の保存範囲についての <b>説明会</b> 』開催
7月	お知らせNo.5配布（令和6年7月説明会の振り返り）
8月	お知らせNo.6配布（令和6年10月説明会の振り返り）
9月	お知らせNo.7配布（令和7年2～3月説明会の振り返り）
10月	通信1号[No.8]配布（第1回意見交換会案内）
11月	『 <b>第1回意見交換会</b> 』開催
令和8年1月	通信2号[No.9]配布（第1回意見交換会報告、第2回意見交換会案内）
2月	『 <b>第2回意見交換会</b> 』開催 <b>本日</b>

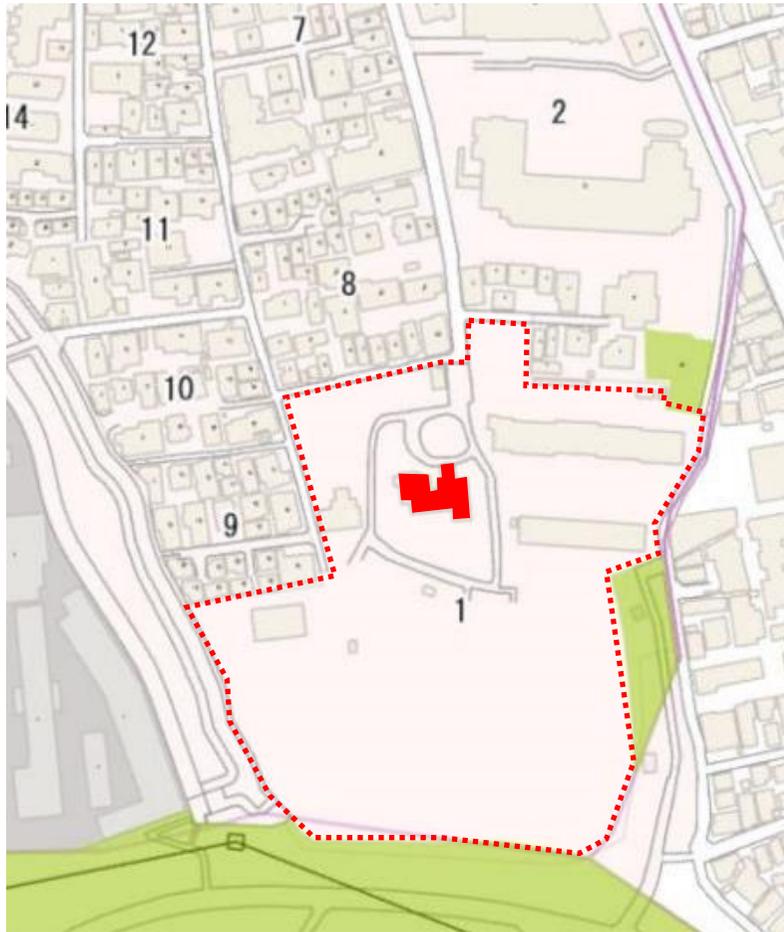
## 2-2. 保存活用に係る経緯

# 旧林愛作邸とは

---

- ・所在地： 世田谷区駒沢一丁目1番  
(東京府荏原郡駒沢村字上馬引沢932番地)
- ・規模： 敷地面積 約2.8ha、延床面積 333.31m<sup>2</sup>
- ・構造： 木造平屋建（一部地下1階）、寄棟屋根銅板葺
- ・建築年代： 大正6年（1917）～大正8年（1919）の間
- ・施主： **林 愛作**（帝国ホテル支配人）
- ・原設計： **フランク・ロイド・ライト**（米国の建築家）

# 旧林愛作邸とは



現在の地図

(国際航業株式会社に著作権が帰属する白地図データベースを使用)



昭和13年（1938）の地図

# 旧林愛作邸とは

---



建物南側の庭園より和室及び大広間を望む



建物南側より徒渉池と大広間を望む

# 林 愛作について

---

- 明治6年（1873）群馬県休泊村（現在の太田市）に生まれ、13歳の時、一人で横浜に出て働く
- 19歳の時、渡米しサンフランシスコで働く
- 27歳から10年間、東洋美術貿易商「山中商会」で働き、ニューヨーク支店長となる
- 36歳で日本人初の帝国ホテル支配人となる
- ゴルフの普及に努め、東京ゴルフ倶楽部（現駒沢オリンピック公園）の開設（大正3年）にも寄与
- 49歳の時、帝国ホテル支配人を辞す
- 昭和26年（1951）、77歳で亡くなる

# フランク・ロイド・ライトについて

---

- ・ 1867年（慶応3）、ウィスコンシン州に生まれる
- ・ 21歳の時、シカゴのサリバン事務所に入所
- ・ 26歳でサリバン事務所を退所し独立
- ・ 浮世絵の蒐集家で複数回来日、林とも親交
- ・ 49歳の時、帝国ホテル設計の契約締結し、以後6年間、米国と日本を往復
- ・ 林の辞任直後、新館完成前に帰国
- ・ 1959年（昭和34）、91歳で亡くなる

# フランク・ロイド・ライトの建築

---

## ●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

### ・近代建築（モダニズム建築）とは？

19世紀後半に新古典主義建築を打破する新たな潮流

伝統様式を優先 → 機能性を優先

装飾をデザイン → 空間と駆体をデザイン

石やレンガを多用 → 鉄筋コンクリートやガラス(新たな建材)を多用

### ・ライト以外の「巨匠」は？

ル・コルビジエ（1887年生まれ スイス→フランス）

上野の国立西洋美術館を含む17件の建築物が世界遺産に登録

ミース・ファン・デル・ローエ（1886年生まれ ドイツ→アメリカ）

「トゥーゲントハット邸」が世界遺産に登録

# フランク・ロイド・ライトの建築

---

## ●ライト建築の特徴

- ・ **有機的建築 (Organic Architecture)** を提唱  
敷地や周囲の環境との一体性や調和を強調  
機能に応じて空間を区分しながら、空間と空間の連続性を重視
- ・ **プレーリースタイル**  
ライト建築前期の代表的コンセプト  
低い屋根や長い庇で水平面を強調した横長の配置  
装飾に幾何学的な模様を用い独自のデザイン性を表現
- ・ **ユーソニアンスタイル**  
ライト建築後期の代表的コンセプト  
中産階級をターゲットに必要な諸室を規格化し有機的に結合

# フランク・ロイド・ライトの建築

---

- ・ 2019年「フランク・ロイド・ライトの20世紀建築作品群」  
8件が、ユネスコ世界遺産に登録
- ・ ライトの業績における著名な建築物ではなく、  
建築の発展に寄与する普遍的な価値を有する8件の建築物  
を登録

# フランク・ロイド・ライトの建築

---

## 世界遺産に登録されているライト建築の紹介

- ・ ユニティ・テンプル（イリノイ州 1905）
- ・ ロビー邸（イリノイ州 1908）
- ・ タリアセン（ウィスコンシン州 1911）
- ・ ホリーホックハウス（カリフォルニア州 1918）
- ・ ジェイコブス邸（ウィスコンシン州 1936）
- ・ カウフマン邸－落水荘－（ペンシルベニア州 1934）
- ・ タリアセン・ウェスト（アリゾナ州 1938）
- ・ グッゲンハイム美術館（ニューヨーク州 1943）

# 日本に残るライト建築

重要文化財 「自由学園 明日館」 (豊島区西池袋)

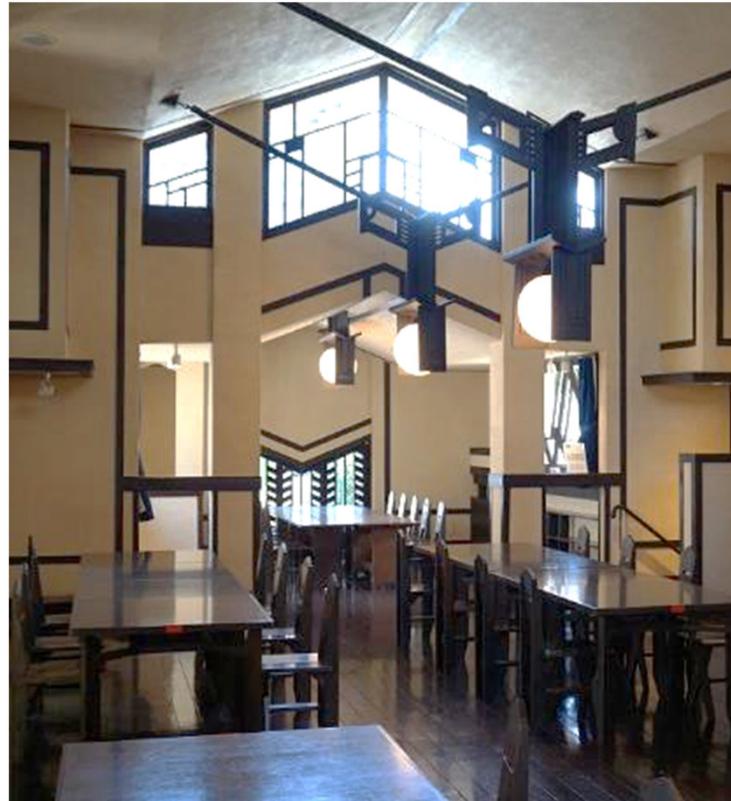


- 木造平屋建（一部二階建） 大正10年（1921）～大正14年完成
- 帝国ホテル設計の傍ら、自由学園創設者の羽仁夫妻の依頼により設計
- ライトの帰国後は、弟子の遠藤新らが引継ぎ完成

# 日本に残るライト建築

## 重要文化財「自由学園 明日館」 (豊島区西池袋)

- ・ プレーリースタイルの表現
- ・ 大谷石を建物内外に多用
- ・ 窓枠や室内装飾の幾何学模様
- ・ アイボリーの壁面と黒系色の木製枠とのコントラスト
- ・ 机や椅子もオリジナルデザイン
- ・ 平成9年、重要文化財に指定  
(遠藤新が設計した講堂も同時指定)



# 日本に残るライト建築

重要文化財「自由学園 明日館」(豊島区西池袋)



# 日本に残るライト建築

重要文化財「旧山邑家住宅（ヨドコウ迎賓館）」（兵庫県芦屋市）



- ・鉄筋コンクリート造4階建 大正13年（1924）完成
- ・帝国ホテル設計の傍ら、酒造家の山邑太左衛門の依頼により設計
- ・ライトの帰国後は、弟子の遠藤新らが引継ぎ完成

# 日本に残るライト建築

## 重要文化財「旧山邑家住宅（ヨドコウ迎賓館）」（兵庫県芦屋市）

- ・ 周辺環境との有機的関係性の表現
- ・ 大谷石を内外に多用
- ・ 窓枠や室内装飾の幾何学模様
- ・ 和室の欄間や床の間もライト式
- ・ 木材装飾によりRCに有機質を付加
- ・ 連続する窓ガラスによる開放感
- ・ 昭和49年、重要文化財に指定  
（RC造として初の重文指定）



# 日本に残るライト建築

重要文化財「旧山邑家住宅（ヨドコウ迎賓館）」（兵庫県芦屋市）



# 日本に残るライト建築

登録有形文化財 「明治村帝国ホテル中央玄関」 (愛知県犬山市)



- ・ 鉄骨鉄筋コンクリート造3階建 昭和60年移築復元
- ・ 昭和43年の帝国ホテルライト館解体に伴い、博物館明治村内に中央玄関部分のみを復元

# 日本に残るライト建築

---

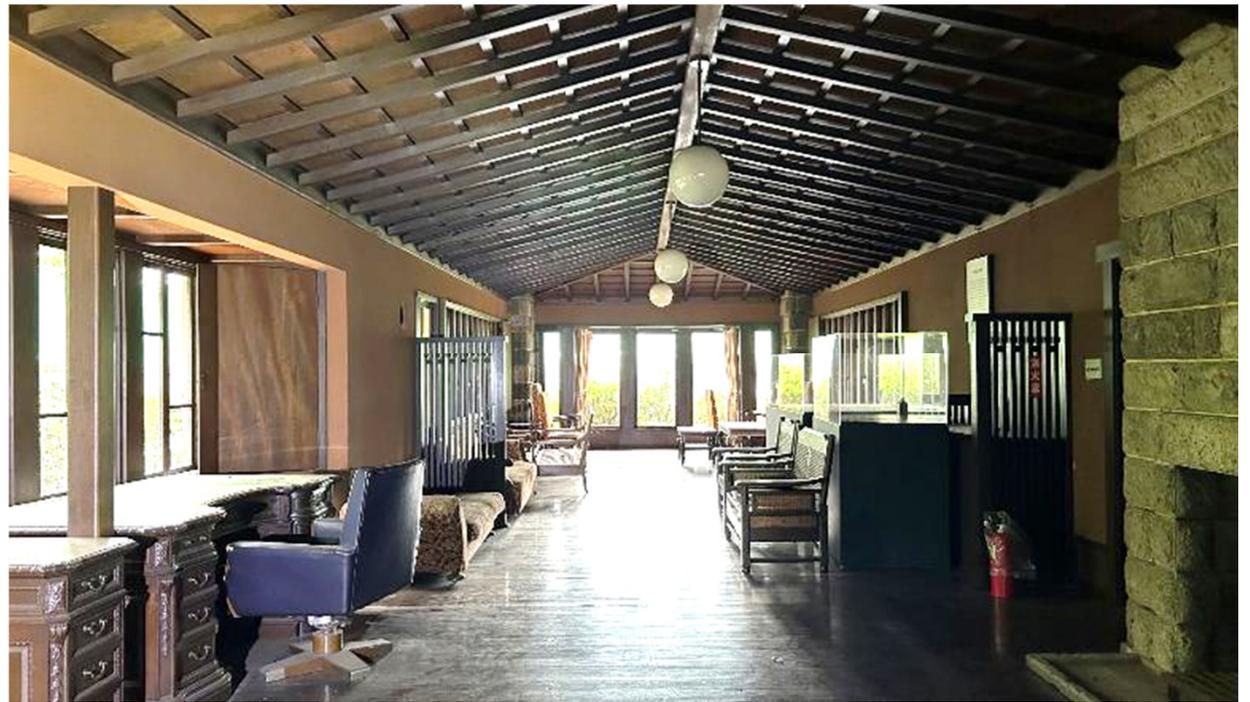
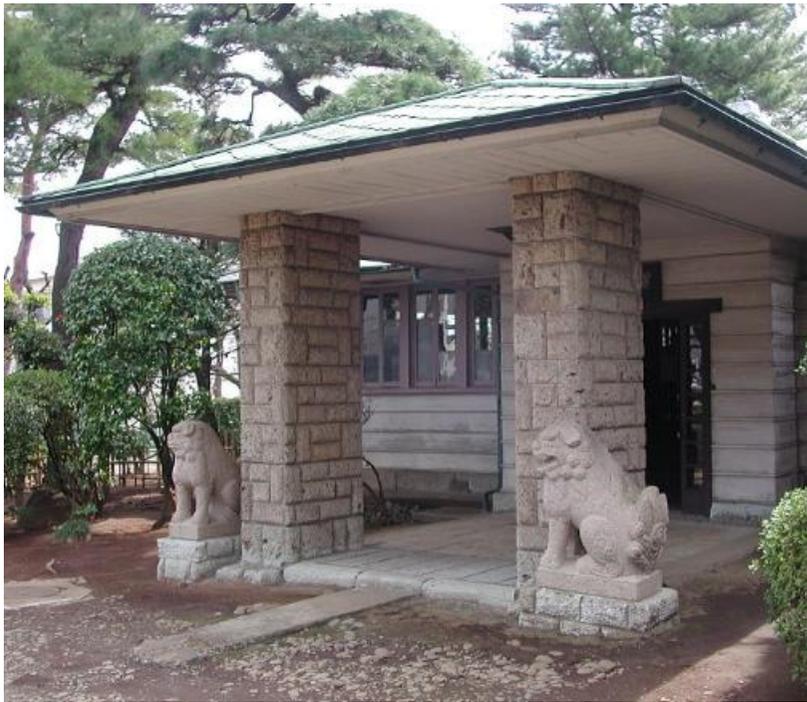
## 「旧林愛作邸」 (世田谷区駒沢)

- ・ プレーリースタイル
- ・ 大谷石を内外に使用
- ・ 水平連続窓による開放感
- ・ 玄関引き戸と換気口に共通するHのデザイン



# 日本に残るライト建築

## 「旧林愛作邸」 (世田谷区駒沢)



# 日本に残るライト建築

## 「旧林愛作邸」 (世田谷区駒沢)



# 日本に残るライト建築

## 「旧林愛作邸」 (世田谷区駒沢)



- 顧客の依頼による設計ではないため、他の現存建築物よりも簡素なデザイン
- 林とライトの関係や日本とライトのつながりを物語る貴重な現存遺構
- 都市化が進む以前の世田谷の近代化の過程を物語る貴重な現存遺構

# 旧林愛作邸の文化財としての重要性

---

## ●日本に現存するライト建築物

- ・ 4棟のみ現存するライト建築物の一つである
- ・ ライト前期の特徴であるプレーリースタイルがよく表現されている
- ・ 大谷石の使用（日本のみ）や水平連続窓など、ライト建築物の特徴が見られる

## ●林愛作とライトと日本の関係性

- ・ 日本とライトを繋いだ林愛作のために設計された返礼的建築物
- ・ ライトが低迷期を経て再び世界的建築家となる転換点となった帝国ホテル
- ・ 林愛作が日本にライトを招いたからこそ、国内にライト建築物が現存する

## ●世田谷の近代化を物語る地域の歴史遺産

- ・ 電車や自動車の登場により、世田谷が都心に近づきつつある時期の現存遺産
- ・ ゴルフ場設置の適地であった世田谷と都心との関係を物語る現存遺産

# 旧林愛作邸保存への要望や意見

---

- 日本建築家協会世田谷地域会（区への要望）  
（2022年7月）
- フランク・ロイド・ライト建築物保存協会（区への要望）  
（2023年1月）
- フランク・ロイド・ライト建築物保存協会（世田谷区民の皆様へ）  
（2024年11月）
- 世田谷区文化財保護審議会（区教育委員会への意見）  
（2025年2月）
- 日本建築学会関東支部（藤木教授）（区への要望）  
（2025年2月）

## 後藤治教授（工学院大学）コメント要旨（令和7年2月28日説明会）

---

- ・ 現地で残せる方が文化財として価値が高く、**移築は最後の手段**。
- ・ 旧林愛作邸は**ライト建築**であり、アメリカでは**移築すると文化財として認めない**。
- ・ 旧林愛作邸における**セッティング（立地環境）**を考慮し、**門衛所、アプローチ、眺望、植栽**などが残っている**範囲を保存範囲を設定している**。
- ・ 文化財を残すことが**経済を圧迫するのではなく、文化と経済の好循環を生み、地域に利があるようにすることが大切**。
- ・ 地域の皆さんにとって、旧林愛作邸がどのように活用されれば自分たちのために**プラスになるか、積極的に意見を言ってよいとご理解いただきたい**。

# 現位置保存に向けた世田谷区の実組み

---

- ・ 旧林愛作邸は、2棟の重要文化財と同様に国民共有の財産であり、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文化財です。将来にわたり、現位置（周辺の池等の庭園を含む）で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る保存が必要です。
- ・ 学識経験者の研究や、アメリカの関係団体等の所見に加え、保存を望む国内外の様々な声を伺い、世田谷区では、旧林愛作邸は、必ず現位置に保存していかなければならない文化財であると考えております。

# 現位置保存に向けた世田谷区の実組み

---

## (1) 駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針(平成27年)

- ・誘導方針として、「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」を示した。

→土地取引に向けた動向を捉え、世田谷区が定めたもの。  
法的拘束力はない。

# 現位置保存に向けた世田谷区の実組み

---

## (2) 旧林愛作邸の保存活用に関する要望 (令和6年2月)

- ・ 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。
- 世田谷区が所有する建築物ではないため、所有者に向け世田谷区のことを伝えるとともに、指定文化財として保護の下に置くことを要望。

# 現位置保存に向けた世田谷区の実組み

---

## [所有者からの要望]

### 旧林愛作邸の保存に関する要望（令和6年4月）

- ・所有者として、「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」と考えており、「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」とした条件が示された。

# 現位置保存に向けた世田谷区の実組み

---

## (3) 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（令和6年8月）

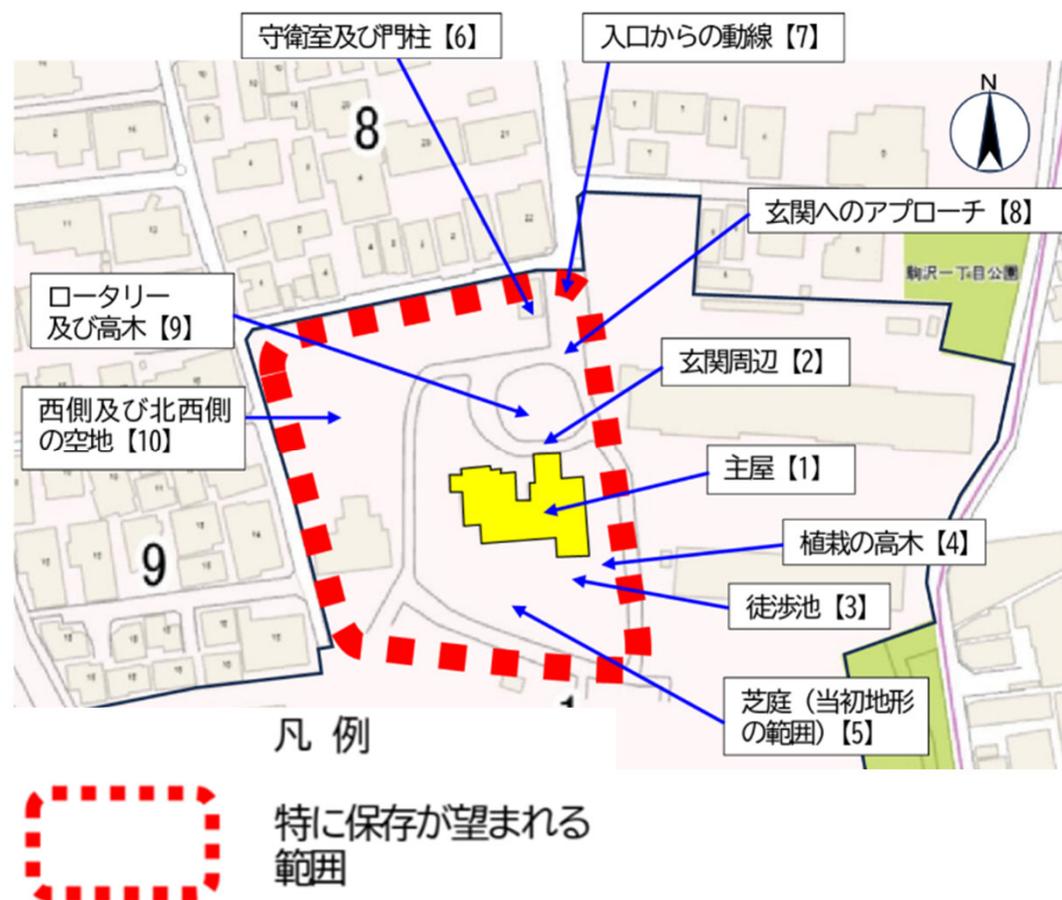
- ・所有者の要望（現位置保存のための建築計画成立の必要性）を踏まえ、現位置保存実現のため、地区計画による位置付け、用途地域や高度地区の変更など、土地の高度利用と周辺への影響を考慮した建築計画を誘導する。
- 現位置保存をするためには所有者の協力がないと成立しないため、所有者と現位置保存の実組みを周辺環境に配慮しながら進めていくことを、**世田谷区として意思決定**。

# 現位置保存に向けた世田谷区への取り組み

## (4) 旧林愛作邸の保存範囲の考え方（令和7年2月）

- ・ 有識者に意見をいただきながら、主屋及びその周辺の保存すべき範囲と保存すべき構成要素について、具体的に所有者に提案。

→ 具体的な保存範囲について所有者と共有することで、旧林愛作邸の保存範囲を明確化。



# 現位置保存に向けた世田谷区の実組み

---

- ・世田谷区では、これまで現位置保存に向けた様々な考え方を決定し、具体的な取組みを進めており、今回の意見交換会もその一環と位置付けております。

# 第1回意見交換会でのご意見、ご質問について

---

**ご意見** 旧林愛作邸は移築により保存してもよいのではないか。

文化財保護の考え方において、現位置で残せる方が文化財としての価値が高く維持できるものと考えております。

また、「旧林愛作邸」はアメリカ人であるライトの建築であり、海外からも関心の高い建物です。アメリカでは移築すると文化財として認めないとされています。（後藤教授コメント）

そのため、世田谷区、所有者ともに、移築ではなく、現位置での保存を目指しております。

# 第1回意見交換会でのご意見、ご質問について

---

**ご意見** 世田谷区や東京都、国が買い取ることは考えられないか。

文化財保護制度は、所有者が所有する文化財を保護するため、現状変更等に制約を設けるとともに、補助金等により所有者が行う保存措置を支援する仕組みであり、公的所有を前提としていません。

所有者は、旧林愛作邸を自ら現位置において保存活用することを目指しており、世田谷区、東京都、国もその意向を共有しています。

大規模な駒沢オリンピック公園が近接しているため、行政による公園用地等のための買収は考えられません。

あわせて、現所有者に売却の意向がないことから、いずれの行政も購入に向け検討することは困難です。

# 第1回意見交換会でのご意見、ご質問について

---

## ご意見 保存活用の具体的な方向性が見えない。

文化財は残すだけでなく、活用していくことが重要です。文化財保護制度による保護に先立ち、保存活用の方向性の検討が必要です。

現在、所有者が主体となり、保存活用の方向性を検討中です。文化財指定後も継続する考え方とするため、世田谷区も同席して協議しています。

世田谷区としては、旧林愛作邸が住宅建築であったことから、その維持と復原を保存の基本とし、周辺環境にも配慮しながら、世田谷区民や一般の方が観覧したり、日常的に親しめる空間の創出や活用をお願いしています。

# 第1回意見交換会でのご意見、ご質問について

---

世田谷区は、「旧林愛作邸は必ず現位置に保存しなければならない」という一貫した考えに基づき、本地区での取組みを進めているもので、世田谷区が現位置保存に向けて取組むという方針を見直すという考えはございません。

本日の意見交換会も含め、引き続き「旧林愛作邸」の重要性と現位置保存の必要性および土地利用の考え方についてご説明を重ね、周辺にお住まいの皆様とも共有してまいります。

周辺の皆様におかれましても、本地区の魅力を高める建物保存のあり方などについて、ご一緒に考えていただけますようお願いいたします。

2-3.

## 現位置保存についての 所有者の考え方

## ■現位置保存についての弊社の考え方

### 1. 取得にあたっての旧林愛作邸についての考え方

- ・弊社は2021年5月に当該土地を事業用地として取得しました。
- ・取得にあたって旧林愛作邸の存在は認識していましたが、保存状態も含めその価値を判断する情報は限られていたため、その扱いについて確定的な方針は持ちえない状況でした。

(現位置での保存を前提とはしておりませんでした。が、敷地内外への移築による保存は視野に入れておりました。)

- ・『街づくり誘導指針』については承知していましたが、指針に法的拘束力はないものと理解しており、また売買に際して、前所有者から旧林愛作邸の売却後の取り扱い(保存等)について条件が付されることも一切ありませんでした。

## ■現位置保存についての弊社の考え方

### 2. 取得後、現位置保存を目指すに至った経緯

- ・前所有者より引渡しを受けた後、建物本体・付属する庭等について複数の専門家も交えて詳しく調査したところ、本建物が間違いなくF.L.ライトの作品であり、その学術的・歴史的価値から、付帯施設も含めて現位置保存することが望ましいとの見解を得ました。
- ・その見解を受け、弊社として地域の歴史的文化を守り継承する社会的価値の高い取り組みとして、現位置保存を実現すべきとの判断に至りました。
- ・一方、世田谷区からも所有者となった弊社に対し、現位置保存についての要望が表明され、2024年2月にはその旨の要望書を受領しました。

## ■現位置保存についての弊社の考え方

### 3. 弊社より提出した要望書(2024年4月)について

- 旧林愛作邸の現位置保存を目指す一方で、当該土地はあくまで事業用地として取得したものであることから開発事業として、事業が合理的に成立することが不可欠となります。
- しかしながら、現位置保存と事業の成立を両立させるには、現行法規に基づく建築計画では到底事業が成立する床面積を確保できないという問題に突き当たりました。
- これをもって2024年4月に現位置保存を実現する前提条件として都市計画諸制度の活用による現行法規の緩和措置を求める要望書を世田谷区に提出しました。

## ■現位置保存についての弊社の考え方

### 4. 要望する緩和措置について

- 弊社の要望の趣旨は、当該土地において、現行法規に基づいて建築可能な床面積を確保することであり、現位置保存に乗じて過大な床面積を求めるものではありません。
- 都市計画諸制度の活用(地区計画等)は「緩和」のみではなく、一定の「制約」も付されると承知しております。今後議論される緩和や制約の内容については、弊社として譲ることのできない事項や、近隣の皆様のご意見ご要望を反映する上で必要となる事項もあろうかと考えております。
- いずれにしても地区計画等により現位置保存を実現した上で、より周辺との調和がとれ、地域にも資する計画を立案できるものと考えております。

## ■現位置保存についての弊社の考え方

### 5. 保存活用について

- ・現位置保存にあたっては都市計画諸制度の活用が可能となる事を前提として、文化財指定を検討してまいります。
- ・旧林愛作邸はその名称の通り元々居宅として建築され、以降住宅街の中でひっそりと佇んできた建築物であります。そのような背景に鑑み、旧林愛作邸の建物本体については、地域の皆様・専門家・ライトファンにご覧いただけるよう、期間や人数を限定した形での公開を検討しております。  
一方で、常に旧林愛作邸の存在やその雰囲気味わっていただけるよう、旧林愛作邸に隣接した開放エリアを設けることも検討しております。
- ・現位置保存に向け旧林愛作邸を含めた当該土地については今後とも適切に維持管理するよう努めてまいります。

## 2. 保存活用に向けた経緯と取組み

---

# 質疑応答

### **3. 駒沢一丁目1番地区のルール**

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

---

#### 土地利用の基本的な考え方

[土地利用の目標]

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まちをつくる

この目標の実現に向け、

- ・ 保存により利用できなくなる床面積を利用できるようにすることを許容する
- ・ 大規模な土地利用となることをふまえ周辺住環境に配慮した計画を誘導する

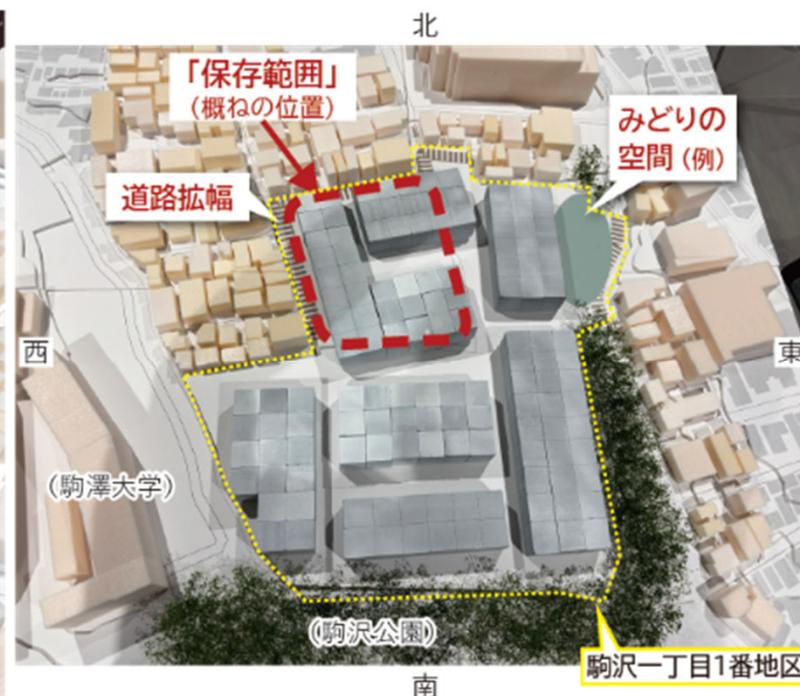
# 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

第1回意見交換会でご説明した内容

現在の敷地に現在のルールで容積率150%を確保する場合のイメージ



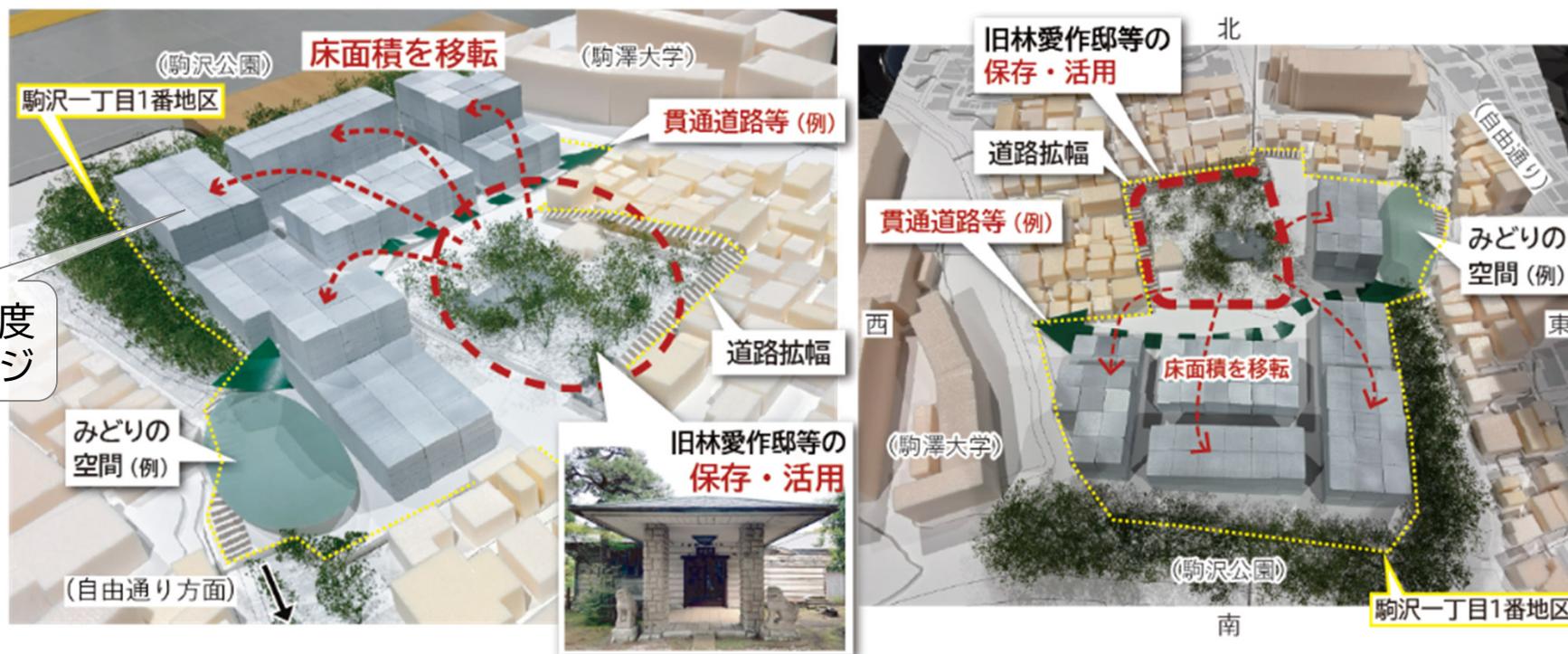
4階建程度  
のイメージ



# 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

第1回意見交換会でご説明した内容

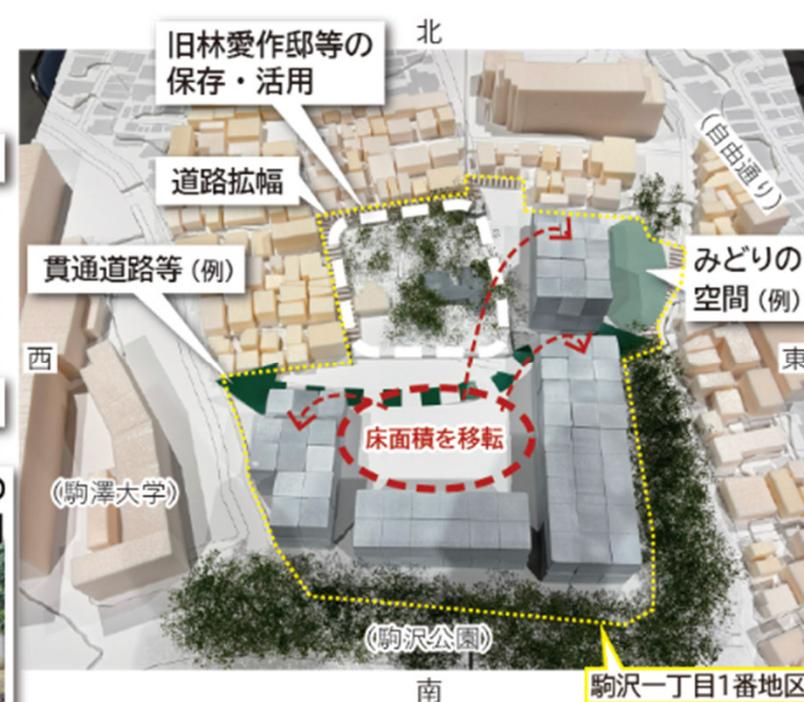
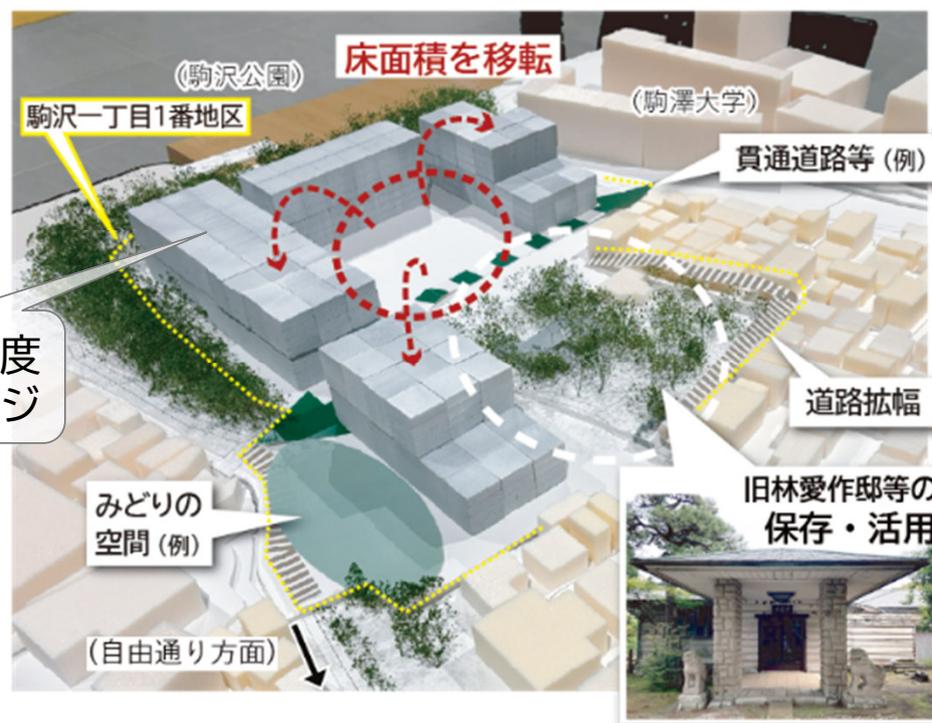
「保存範囲」に配置していた床面積を敷地内の別の場所に移転することで容積率150%を確保する場合のイメージ



# 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

第1回意見交換会でご説明した内容

「保存範囲」およびその南側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容積率150%を確保する場合のイメージ



### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

#### ①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。
- 最高8階建てにするということは一応安心した。
- 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無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すべきでない。

本取組の目標は、「旧林愛作邸の現位置での保存を前提とした魅力あるまちづくり」であり、その実現に向け、保存により利用できなくなる床面積を利用できるようにする場合のイメージをお示ししました。

一方で、緩和するだけでなく周辺住環境に配慮した計画の誘導を合わせて行うことを検討しています。

後ほど改めて説明

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

#### ②今の保存範囲で歴史的価値が維持できるのか

「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  
令和7年2月28日（金）説明会 後藤治教授（工学院大学）コメント要旨から抜粋

（世界遺産の判断基準に、）セッティングという言葉があり、適当な日本語訳がないのですが、私は立地環境のようなことと解釈しています。

旧林愛作邸においては、門衛所があってアプローチがあって、家に入ると向こうに眺望が開けていて、横に木が植えられている。

それがセッティングということなので、セッティングが残っていると見ていただける範囲として、保存範囲を設定したということです。

学識経験者の意見も踏まえ、現在示している「保存範囲」を保存し活用できると、一定の歴史的価値を維持できると考えています。

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

- ③敷地中央の貫通道路はいらない
- ④駒沢公園から続く閑静で自然豊かな雰囲気を残して欲しい
- ⑤水害リスクへの対応が気になる

世田谷区として大規模土地利用を行う上で必要と考え、土地利用の基本的な考え方で示した貫通道路等の整備やみどりの配置、水害リスクへの対応に関する方向性をルール化するなど、街づくりとして担保できるように検討しています。



### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

---

#### 【ルールの基本的な考え方】

- ・ 文化財保護制度に基づく 文化財指定された建築物が保存されている場合に限り、絶対高さ制限を緩和します。
- ・ 建物高さは、指定容積率150%が確保できる高さ（8階建程度が建てられれば足りる見込み）を上限とします。
- ・ 具体的には今後の検討ですが、“大規模土地利用を行うことに対する圧迫感の低減及び日照、プライバシーの配慮のための周囲から後退した建築物等の配置や斜線制限”についてもルール化を検討します。
- ・ 目的（旧林愛作邸の現位置での保存を前提とした魅力あるまちづくり）を超えた緩和は認めないよう「地区計画」で制限します。

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

---

#### 地区計画とは

- 都市計画法に基づく制度（都市計画法第12条の4）
- 地区や街区レベルで、きめ細かくルールを定める。  
(街づくりの目標・方針、道路・通路・広場などの配置、建築物の用途・高さ・壁面の位置の制限など)

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール



保存範囲内（**■■■■**）は、

- ・ **建物保存以外の活用を制限**するルールを検討します。

保存範囲外（**■■■■**）は、

- ・ 建物保存している場合に限り、**絶対高さ制限を緩和**できるルールを検討します。
- ・ 周辺市街地への配慮として、**現行の斜線制限や日影規制の維持や強化**を検討します。

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

■道路・通路・みどりの空間の配置 (イメージ)



#### 道路拡幅 (---)

- 日常生活の利便性・安全性や防災性の向上に資するため、本地区に接している道路を拡幅する

#### 幅員6mの道路の例



※写真はイメージです。具体的な仕様などは今後の検討によります。

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

■道路・通路・みどりの空間の配置 (イメージ)



#### 道路 (↔)

- ・行き止まり路を解消し、日常生活の利便性・安全性や防災性の向上に資するため、**道路を新設**する

#### 幅員6mの道路の例



※写真はイメージです。具体的な仕様などは今後の検討によります。

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

■道路・通路・みどりの空間の配置 (イメージ)



#### 通路 (←...→)

- ・主に歩行者用の「旧林愛作邸」を訪れる人の動線としても利用できる**通路を敷地内に整備**する  
(緊急車両の通行のみ許容できるように検討する)

#### 敷地内通路の例



※写真はイメージです。具体的な仕様などは今後の検討によります。

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

■道路・通路・みどりの空間の配置 (イメージ)



#### 歩道状空地 (■■■■■■■■■■)

- ・安全で快適な歩行者空間を形成するため、**歩道状空地を配置**する

#### 歩道状空地の例



※写真はイメージです。具体的な仕様などは今後の検討によります。

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

■道路・通路・みどりの空間の配置（イメージ）



#### みどりの空間① ( )

- ・ 日常的に「旧林愛作邸」を眺められる連続した位置に、「みどりの空間」を配置する

文化財を眺められるみどりの空間の例



※写真はイメージです。具体的な仕様などは今後の検討によります。

### 3. 駒沢一丁目1番地区のルール

■道路・通路・みどりの空間の配置 (イメージ)



#### みどりの空間② ( )

- 隣接する駒沢公園や駒沢一丁目公園と連続した「みどりの空間」を配置する

#### 公園と連続したみどりの空間(イメージ)



※写真はイメージです。具体的な仕様などは今後の検討によります。

# 意見交換

## 意見交換のテーマ

# 道路・通路・みどりの空間の配置

お手元の黄色のふせんにご意見をご記入ください。

ふせんは回収し、模造紙でとりまとめ、皆様のご意見を共有します。

遠くからも見えるように、サインペンで、大きな文字で、一つのふせんに一つの意見になるようにご記入ください。

<記入例>

住宅地に通過交通が入ってほしくないので、「通路」は、緊急車両だけ通れるようにしてほしい。

「みどりの空間」は、周辺の住宅地から見える位置にあると良い。

など… 77

# 意見交換

---

<ふせんへの記入イメージ>

## 道路・通路・みどりの空間の配置

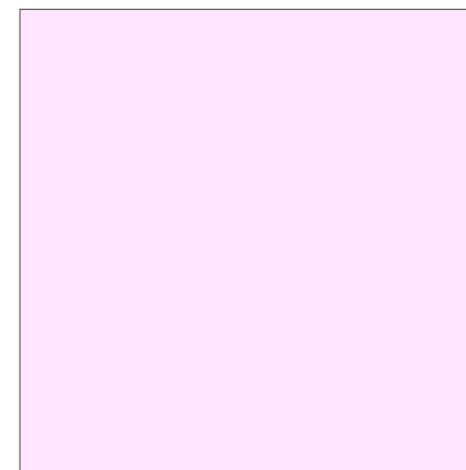
⇒黄色のふせんへ

住宅地に通過交通が入ってほしくない  
ので、「通路」は、緊急車両  
だけ通れるようにして  
ほしい。

「みどりの空間」は、  
周辺の住宅地から見える  
位置にあると良い。

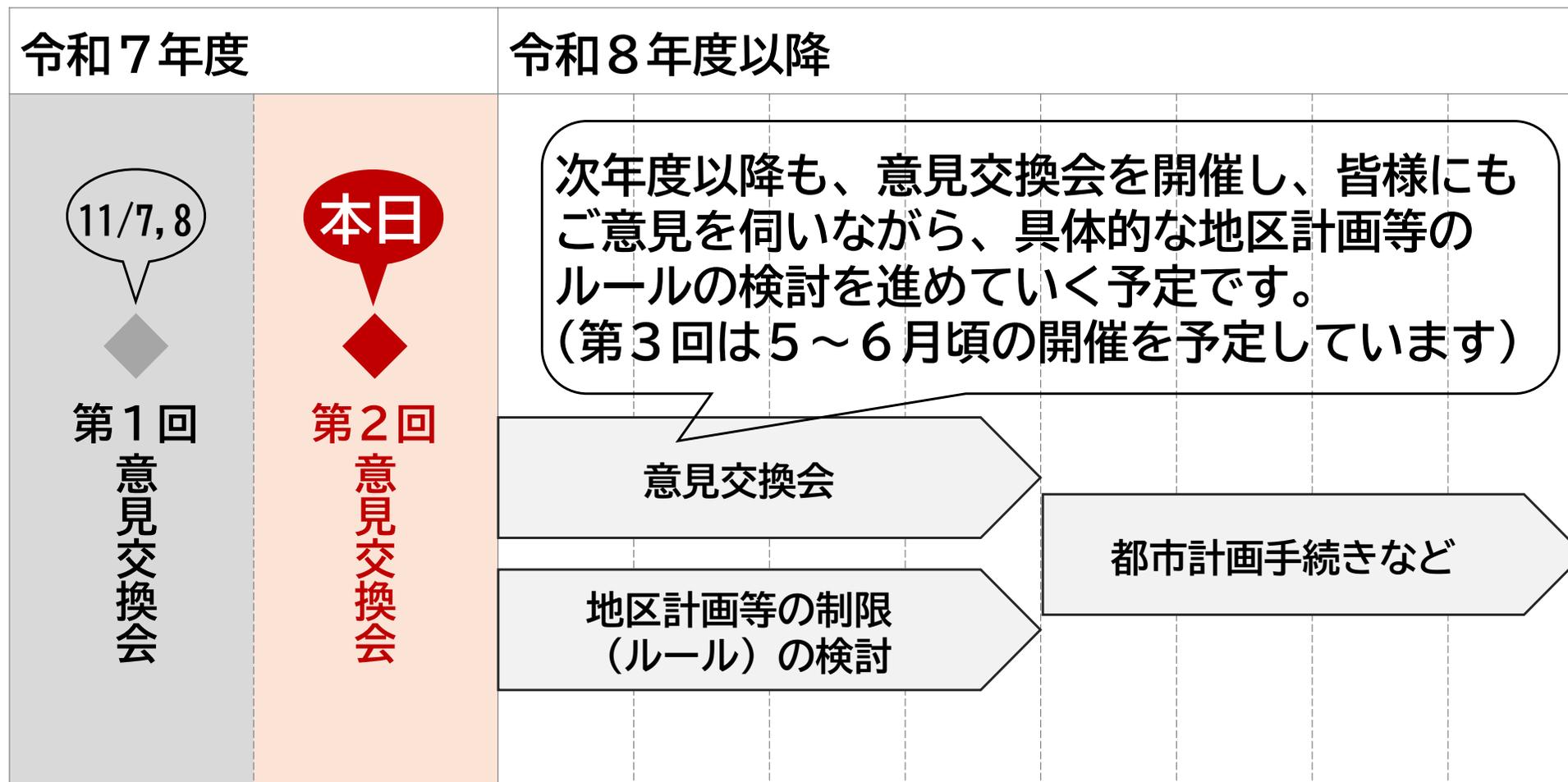
## その他

⇒ピンク色のふせんへ



## 4. 今後の進め方

## 4. 今後の進め方



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8年2月14日（土）、17日（火）