駒沢一丁目１番地区　第２回意見交換会　開催記録

日　　時	１日目：令和８年２月１４日（土）１０：００～１２：２０ ２日目：令和８年２月１７日（火）１７：００～１９：２０
場　　所	世田谷区立駒沢小学校　３階ランチルーム
出 席 者	■近隣住民　…延べ３０名（１日目：１３名、２日目：１７名） ■世田谷区 ・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　…５名 ■コンサルタント　…３名 （株式会社ＵＧ都市建築） ■所有者（住友不動産株式会社）　…３名
配布資料	・次第 ・説明資料（説明スライド） ・別紙１：駒沢一丁目１番地区　第１回意見交換会　開催結果 ・別紙２：世田谷区決定資料等の綴り →以下の資料をまとめたものです。 ・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） ・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（令和６年８月決定） ・旧林愛作邸の保存範囲の考え方（令和７年２月決定） ・「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 ・別紙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） ・アンケートのお願い（ご意見票）
次　　第	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＜テーマ＞道路・通路・みどりの空間の配置について ４．今後の進め方

＜会場の様子＞

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、３月３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、世田谷区からお伝えした内容及び補足、当日お答えし切れなかった内容ついては、【 】にて、所有者の回答は【■】としています。
・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が、読みやすさを考慮した修正を加え、掲載しています。

（目次）

・ 2頁～（１）保存・活用に向けた経緯と取組みについて
・ 7頁～（２）駒沢一丁目１番地区のルールについて
・17頁～（３）取組みの進め方について
・19頁～（４）意見交換会について

（１）保存・活用に向けた経緯と取組みについて

① 保存活用に係る経緯について

◆世田谷区として現位置保存すべきと考えて検討を進めていることについて、考え方を見直せないか、なぜそう考えるのか、価値があると思う　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 現位置保存という考え方そのものが気になる。周辺住民をないがしろにして水面下で現位置保存を決定し、説明されても納得できない。
- 今回の説明は、「旧林愛作邸を文化財として現位置保存することを前提に考えていくので周辺住民の皆様はご協力ください」という風に聞こえたが、現位置保存を前提に考えていくのか。
- 周辺住民がそもそも旧林愛作邸を必要としているかどうかというアンケートを実施することは考えられないか。その結果、旧林愛作邸は不要だという結果になった場合でも世田谷区はこの取組みを続けるのか。
- 現位置保存すること自体は決定ではないとのことが、スライド６０頁に「見直すという考えはございません」とあり、矛盾している。
- 「保存範囲の考え方」の「決定」などと記載したら紛らわしい。資料を修正すべき。

- そもそも論が固っていない。「現地保存」が合意されないと作業ムダ。第３回には「保存の有無」をやるべき。
- 移築をしない理由としてアメリカでの考え方に言及されているが、日本では移築されている文化財もあるとのことだ。現位置保存の方が望ましいこと自体は理解できるが、スライドの記載方ではミスリードになるのではないか。どのような考え方なのか。
- 海外からも現位置保存の要望が届いているとのことだが、何件くらい来ているのか。

【2日目】

- 意見交換会の意味があるのか？
- 資料中にある、現位置保存について「見直すという考えはございません」という文言は非常に重要だと思うが、本当にそういうことで良いのか。移築等も考えられないか、というこれまでの周辺住民の意見を無視した宣言であり、この議論を打ち切るという「最後通告」だと認識する。世田谷区と所有者ともに突き進んでいくということだと理解した。
- 過去の決定書類について後から表現を変えて提示したり、口頭でごまかしながら進めること自体が問題である。民間企業であれば、過去の文書との一貫性や文書単独での説明の適切性等、しっかりチェックしてから公表するものである。
- 低層の住宅地という環境には非常に価値を感じている一方、自分自身フランク・ロイド・ライトのファンであり現位置保存してほしいという気持ちもある。現在、旧林愛作邸は誰も見ることができない状態なので、一般に見られるようにしていくことも地域のブランディングとして重要なことだと思う。
- 旧林愛作邸の価値というのは未知数だと思っているが、国内の他のライト建築の扱われ方をみると、非常に重要なものなのだろうと認識した。海外の評価としても、旧林愛作邸のような木造でフランク・ロイド・ライトの精神を表す建築は珍しく、似たような例はなかなか無いと聞いたことがある。

- 今年１月１９日に実施した駒沢一丁目１番地の管理に関する三者協議では、世田谷区は決める立場になく所有者が決めるべき事項であると、また住友不動産も、まだ何も決まっておらず三者で協議しながら進めていきたいと仰っていたのにも拘わらず、２月１７日の第２回意見交換会の資料Ｐ６０及び質疑応答の中で、旧愛作邸の現位置での保存は決定しており見直す考えはないということが判明して、びっくりしています。
  わずか１か月足らずの間に世田谷区と住友不動産が密かに協議して、住民に相談もなく、保存の具体的方法・範囲について擦り合わせることもなく、旧愛作邸の現位置での保存を決めたのでしょうか？
  過去の意見交換会や説明会で、住宅と周囲の眺望と自然環境が一体となったプレイリースタイルの旧愛作邸の保存と建物の高さ規制の緩和はバーターではないので勝手に決めないで欲しいという意見が住民側から強く出ていますが、それは無視されたのでしょうか。今回の世田谷区の機関決定のプロセスについて説明責任を果たして頂く必要があります。

世田谷区の考え方

- 世田谷区は所有者ではないため、「現位置保存をすることを決定した」ということではなく、「現位置保存に向けた取組みを進めることを決定した」という経緯を、改めてご説明しました。具体的には令和６年８月の「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」の中で示したとおり、「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をつくるための取組みとして、地域資源の魅力を高める取組みと、都市計画諸制度等の活用による旧林愛作邸の保存と周辺環境への配慮を行うこと」は決定しており、現位置保存されないことを前提とした議論は世田谷区としては考えておりません。
- 有識者から、現位置保存が望ましい理由の一つとしてアメリカでの文化財保護の考え方が挙げられているのは、旧林愛作邸がアメリカ人であるライトの建築であり、海外からの関心も高い建物であることをふまえたものです。海外からの現位置保存の要望は、個人からのメールも含めると１０件以上受領しているほか、フランク・ロイド・ライト財団の理事長が来日された際も旧林愛作邸の動向を気にされていました。
- 世田谷区ＨＰで公開している当日資料は、意見交換会でのご意見をふまえ、「世田谷区として所有者に現位置保存をお願いする姿勢をとることを決定したこと」、「旧林愛作邸がアメリカ人

であるライトの建築であり海外の関心も高いことからアメリカでの考え方も参照したこと」が分かりやすいよう、当日資料から表現を更新したものを掲載しています。

- 引き続き世田谷区として、これまで決定してきた一貫した考え方のもと、現位置保存の実現に向けて本取組みを進めてまいります。

◆「保存範囲」を小さくしてほしい、より広い空間を確保すべき　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 「上積み」が必要になる床面積を減らすために、保存範囲を小さくしてほしい。
- 最も重要な経緯の説明が抜けている。令和６年２月５日の文教常任委員会での当時の生涯学習課長の報告である。旧林愛作邸の歴史的価値として、ライトの設計思想に基づく「プレーリーハウス」として駒沢公園全体まで見渡すことができることに言及している。これが世田谷区の考え方の原点のはずであり、この考え方を含めて保存しなければならないはずだ。土地利用のあり方に大きく影響するため重要だと考える。

【２日目】

- 愛作邸エリアを最少スペースにおさえる。
- ２／５文教委での世田谷区の提案内容がライトプレーリー様式を残す原点になるので今一度関係者周知する事。

- 歴史的価値をどのように残すかでなく文化財指定にのみ、力点をおいている。
  ２０２４／２／５文教委：建物、景観眺望一体のプレーリースタイルが歴史的価値であることを強調した。
  ２０２５／２／４文教委：二者の文化財有識者の意見を聞いて保存範囲を決めた（恣意的の疑いあり）
  文教委員会での説明見れば一目瞭然。論理がすり替わってきている。原点に戻り歴史価値を残せる保存範囲と周辺景観を作れ。文化財指定の専門家だけの見解ではだめだ。ライトの有識者意見を取り入れろ。世田谷区の案ではプレーリースタイルには程遠い。
  世田谷区文化財委員の発言を保存範囲決定の根拠にしているが彼らの内容はプアだ。
  「正門、守衛室古そうだから当時のものだから残せ」「グランドは新しいもの邸宅と関係ないから対象外だ」とかライトのプレーリー様式の根底を理解していない人たちだ。こんなレベルの人たちでライト設計を論ずること自体おかしい。人選を見直し意見を聞くべきだ。ライトの研究者や有識者の意見を取り直して歴史的価値を主眼にあるべき姿での保存範囲を見直せ。また、北側正門や守衛室保存範囲にしながら、第二回会議で平然と北面道路拡張を提案する神経もおかしいが。
  文化財指定を見据えただけのプレーリースタイル無視の保存範囲や緩和の論議をやめ本来の目的のライト歴史的価値に見合う保存範囲に見直すこと。プレーリースタイルに沿った景観眺望確は不可欠。見本となるのは北米のタリアセン・イーストのみ（ライトの原点）

世田谷区の考え方

- 世田谷区が示している「保存範囲」を小さく変更することは考えておりません。床面積の確保の考え方は、保存範囲を含んだ敷地全体で建てられる床面積を変えるものでなく、新たに建てられる建築物の床面積が保存範囲の大きさによって左右されないルールを検討しております。また、敷地全体で建てられる床面積（容積率１５０％）が確保できる程度の高さ制限の「緩和」を検討していますが、斜線制限等による高さ制限の「規制」を設け、周辺住宅地へ配慮した建築計画を誘導するルールを検討します。
- 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いことから、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。「保存範囲の考え方」のとりまとめにあたっては、有識者と

して世田谷区文化財保護審議会の各委員や、後藤治教授（工学院大学）にもご意見をいただきました。

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、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７年２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。

◆いつ文化財指定を目指すことになったのか、指定を目指してほしい、見直してほしい　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- 自分は最初の説明会から出席しているが、文化財などという話は途中から出てきた認識である。
- 文化財と認められる段取り、可能性はあるのか？

【2日目】

- 重要文化財らしく保存すべきではないか!!
- 歴史的資産の保存にはオーナーにも負担がかかります。国の文化財とすると、国からのかなりの支援が受けれますし、ブランド価値が増大します。この方向もご検討下さい。
- ライト建築の歴史的価値の目標から文化財指定が目標にゴールポストを変えている。世田谷区の意図的誘導はやめる事。ライトの歴史的価値があるかどうか。
- 文化財の指定がいつ頃されるのかという見込みはあるか。

- 文化財指定を目指す姿勢をやめ、邸宅の歴史的価値を最優先にする当初の姿勢２０２４／２／５文教委に戻るべきだ。
  世田谷区が文化財指定に注力する理由は、表向きは歴史遺産の保護、補修維持管理の公的資金の獲得と掲げている。もう一つ彼らが表に出さない理由・目的これが今回の最大の闇なのだ。それは、林愛作邸宅が指定されれば、合法的に現行ルール１０ｍを２０ｍ、５０ｍにでも変更できる資格を有することになる。其の為、文化財指定有識者の意見だけを集めて住民説明の中で誘導している。まだ皆さん理解していないようだが。
  このまま文化財指定され現行ルールが変更されるを待って新ルール（２５ｍ超）を盾にして住友は８階建て案のようなマンション計画公表するはず。こうなると住民側の反対運動は、なんの役にも立たない。住友から業務妨害として提訴されるのが関の山。住民の合法的対抗方法はなくなる。

世田谷区の考え方

- 文化財としての指定に向けては、東京都や国へ継続的に情報共有しながら取り組んでいます。具体的なスケジュールを現時点でお伝えすることは難しいですが、現在所有者が主体となり進めている保存活用のあり方の検討が具体化した段階で、指定の手続きに進むことができると考えています。
- 令和６年７月に開催した説明会資料でも、旧林愛作邸についてその重要性をふまえ「然るべき文化財保護制度による保存が望まれます。」と示すとともに、文化財指定の必要性についてもご説明しており、文化財保護制度の活用については当初より想定してきた経緯があります。引き続き、世田谷区としても文化財指定に向けた取組みを進めてまいります。

② 現位置保存についての所有者の考え方について

◆所有者からの説明は理解できた、なぜ交換条件を付けるのか　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 自分はこれまで何度か説明会や意見交換会に出席し、初めて所有者としてのこれまでの経緯や考え方を資料として読み、良く理解できた。周辺住民としては小規模な建物を希望している一方、世田谷区が旧林愛作邸を現位置保存したいと言い出して、所有者も苦慮しているのではないか。
- 所有者としては土地取得の後に現位置保存の必要性を認識したとのことだが、これは世田谷区から要望書を受け取るよりも前のことなのだから、所有者がそう判断したなら世田谷区への要望書で交換条件を付ける必要は無いのではないか。

【２日目】

- 当初は所有者がより過大な緩和を求めているのかと思って心配していたが、今回の説明を聞いてその点は安心した。

所有者の考え方

■ご説明したとおり、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ため、開発事業が合理的に成立することが不可欠となります。現位置保存を目指す判断をした一方、現行のルールのもとでは、現位置保存と事業の成立が両立するような床面積の確保が非常に難しいという問題に突き当たりました。このことから、令和６年４月に、当社から世田谷区へ都市計画諸制度の活用に係る要望書を提出した経緯があります。

■引き続き、都市計画諸制度の活用が可能となる事を前提とし、旧林愛作邸の現位置保存の実現すべく、文化財指定に向けた保存活用のあり方を検討してまいります。

◆所有者が土地を売却する可能性は無いのか　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 所有者としては売却するというのも一つの手段になるのではないのか。少なくとも３年間くらいは建築できないだろうという現在の状況の中、おそらく損益分岐点を超えてしまうだろうから、経営層としては当然選択肢に入ってくるのではないか。

【２日目】

- 行政が買えないのであれば、第三者が買いたいのであればＯＫなのか？（保存域のみ）
- 「所有者に売却の意向がない」とありますが、事業に対してマイナスの要素である保存区域のみの売却についても反対なのですか？国に限らず第三者が購入の意向を示したら、それに対しても反対なのですか？

所有者の考え方

■ご意見いただいたとおり、所有者としてあまりにも長期間にわたって当地区での事業が進められないということになってしまわないよう、世田谷区が考える適切な流れのもと本取組みを進めていっていただきたいと考えています。

■世田谷区からご説明があったとおり、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いません。また、当社から要望したこともありません。

③ 今後の保存活用について

◆良い保存活用のあり方を検討してほしい　など

ご意見及びご質問

【2日目】

- 所有者の意思で現地保存で決定したのであればヨドコウ（民間企業）の様に積極的に。ヨドコウはどう進めて来たか、確認してみるのも良いのでは？
- せっかく日本に残るライト建築の１つなのに他のヨドコウや明日館のような活用方法にできないものか…と思います。

- もっと建物が有効に活用されるよう思っています。林愛作邸の価値を住民の方も理解されていないようにも思えますし、少し残念です。マンション以外の活用がされることを望んでおります。

世田谷区の考え方

- 文化財保護制度の仕組み上、保存活用のあり方については所有者が主体となって検討を進めていくことになっており、現在すでに所有者が検討を開始しています。文化財指定後にも継続する考え方とするため、世田谷区としてもこの検討の場に同席し協議しています。

（２）駒沢一丁目１番地区のルールについて

①　「道路・通路・みどりの空間の配置」について

◆周辺市街地の状況を含め、「道路・通路」と車両の関係が気になる　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 住宅地に通過交通は入ってほしくないです。
- 一般の車の通る（れる）新しい道路の位置が疑問。
- 交通量（道路）（歩行者）
- 大学側の道路拡幅は交通量が増えるだけ。年々車が増えていてキケン!!
- 駒沢大学側への道路は行き止まりとなる。自由通り側への車両の消化。安全確保できないと思うが。
- 自由通り　車道が抜けられない。
- 道路　自由通り側に接続するルートを考えるべき。
- 西側の道路よりも、自由通りへの接続が重要だと思う。西側の道路は行き止まりであるし、現在も西側の道路につながる道路は幾つかある。自由通り側へつながらなければ現在の状況は改善しないと思う。
- マンション建設者の出入口が先決だ。２４６、自由通りへの出口を決めろ。

【２日目】

- 西側道路新設はＯＫ。その他の道路拡幅は慎重に。工事車両、交通量増加が不安。
- 何戸のマンションになるのか知らないのですが、現状車の出入りが困難な駒沢一丁目にこれ以上車の出入り数が増えるのは受入れがたいです。
- 自由通り方面への車が出られる道の確保が必要。
- 貫通道路いらない。駒沢公園通りに向かう前に右折して住宅街道路に入ってしまう。
- Ｌ字・クランク道路は不可。（不安全）道路拡幅を含めてこのＬ字、クランクの道路を作ることは反対。（道路を複雑にして不安全）道路は直線又は緩やかなカーブとする事が基本。
- 車道　建屋戸数に見合う車両出入に対応したものを作る。幹線道路へのルートを作れ。自由通り：東門から直接出られる様拡幅。２４６側：西門、北門で一方通行の道路へ。
- 駒沢１丁目公園、世田谷区と目黒区を北門横の空地と等価交換して目黒区道を拡幅して１０ｍ幅程度として自由通りへ直結する。区、住友不動産との損得なしで出来る。公園はライト建物と調和させる事で効果あがる。１丁目公園を、北門横に移し公園路を道路拡幅する。（自由通りへ直結する。）道路の拡幅。世田谷区の公園と等価交換する。

- 「通路」の部分は、仮に車両が東西方向に通行できるようになった場合、非常に交通量が多くなってしまうと思う。
- 通路は車は通行できないようにして欲しい。
- 通路と旧林愛作邸の門の正面の道路を貫通させ一方通行にする。
- 西側に車をとおすとどこを通って２４６に行くかリサーチしていますか？
- ２４６へ向かう道は狭いので自由通り、駒沢公園通りへの車が出れるようにしないと危ない。
- 大学敷地沿いの道路は駒沢公園通りに接続しているが、この道路から国道２４６号線への抜け道として、車両が途中で東側へ曲がり、周辺の狭い道路を通行している。高低差があることや道路が狭あいであることから、現在も歩行者、特に高齢者にとって危険である。
- 居住者の方の自家用車は駒沢一丁目公園方向のみで出入にしてほしい。北へ向かう道路は利用してほしくない。
- 住友不動産マンションの駐車場の位置？
- 駐車場の位置？
- 電通時代の駐車場からの出入口を維持すべき。（正面）

- いままで文化遺産を大切にするために住民の同意を得るための議論が中心でしたが、大規模開発の視点で考えれば一丁目の住人への負荷は大きなものです。高度規制の調整に伴う景観の話とは異なり、８，４００坪の敷地に数百世帯の住民とほぼ同数の自動車が増える対応が必要で、それを誤れば一丁目既存住民からの怨嗟の声が上がると思います。（なお歩行者に限れば駒澤大学さんは学生の一丁目内歩行を専用道路以外は禁止しています）

  一番の問題は自動車の動線です。同じ一丁目（２番地）の駒沢ガーデンハウスがあれだけの入居者数がありながら、一丁目の環境を崩していないのは、自家用車をすべて自由通り側で出入りさせているからです。

  ついては、入居者の全ての車両は駒沢一丁目公園側からの出入りとする設計を切望します。（太陽スイミングの駐車場通路やあだち内科クリニックの来院者駐車場スペースを確保できれば、よりスムーズになると思います）

  敷地の北側から出る広い道路を入居者車両が利用することになれば、二子玉川方面に向かう車両以外はすべて一丁目２番地と３番地の間の東西道路（住友不動産さんの事務所の入ったビルとミニストップの入ったビルの間の道）に集中します。現在でも歩行者と車両間のトラブルが発生しやすい道路が更に危険になります。

  なお、現在のテニスコート側から敷地周囲に道路を作るとの案ですが、現在の１０番地と１１番地の間を東西に通る道路の車両通行量が若干は分散されますが、走りやすくなることから自由通りと駒沢公園通り間を抜ける道として通行車両が増える懸念はあり、前述の自由通りへ出る道の負荷は増えると思います。加えて駒沢公園への来園歩行者（特に騒音を発生させるスケートボード練習場に行く方：テニスコート横の新設坂道は絶好の練習ポイントになる）が増えると思います。

  駒沢一丁目の道路インフラの脆弱性（現実の道路の狭さと対面通行を確保中）と住環境への配慮から、世帯数を絞った良い建物をライト住宅が映えるように東が丘側に寄せて建てていただき、車両は全て自由通り側での出入りとするようお願いします。自由通り側のみの車両出入りが達成されれば、敷地周囲の道路の拡幅等は反対はしません。

世田谷区の考え方

- 当地区西側に道路の新設を想定した意図は、現在の行き止まり道路を解消し、大学敷地沿いの道路に車両を流せるようにすることで、比較的幅員の狭いその他の道路の交通負荷を軽減する考えからです。現在の状況をふまえた提起としてご意見いただいたと認識しました。周辺の車両動線も含めて、引き続き適切な道路等の考え方を検討してまいります。

◆周辺市街地の状況を含め、「道路・通路」と歩行者の関係が気になる　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- 現在も駒沢大学駅周辺は歩行者が錯綜し混乱状態にある。自由通り側では、特に駒沢公園でのイベント時など、狭い道に多くの人が通り混沌としている。大学に向かう国道２４６号線沿いも多くの大学関係者の通行で混雑しており、十分にコントロールされていない。本取組み自体は素晴らしいと思うが、当地区にマンションができたらさらに人が増えるのだから、駅の利用者数などしっかりとしたデータを把握して検討してほしい。

【2日目】

- 人道　数千人規模の出入に見合う幹線道路への歩道を作れ。現状の東、北、西門の２倍の出入口、誘導路を確保する。

世田谷区の考え方

- 本取組みでは駒沢一丁目１番地区の土地利用を検討していますが、現在は居住者のいない当地区に住宅が建設された場合、新たな交通量が生じることは必然であり、これによる駅周辺など周辺市街地の変化を考慮することも、非常に重要だと認識しています。交通量などのデータも整理しながら、引き続き周辺市街地に配慮した当地区の土地利用のあり方を検討してまいります。

◆「道路・通路」は必要ない、このような「道路・通路」があると良い　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- 貫通道路は必要ナシ。
- 周辺住民にとって、横ぎる貫通する道はメリットない。緊急時のみを理由は有名無実。現行通りで問題ない。
- 道路、通路は真中へ。住宅地境界の通路は止めてほしい。
- 道路・通路。地区全体を貫通するルートがほしい。
- 道路　駒大ウラの不思議な広幅員道路とのつながりをもっと考えたら。
- みどりの配置については現行に不足はない。道路・通路を新たに作る必要ナシ。

【2日目】

- 道路が新たに増えるのはよいかと思いました。
- 色々と配慮を頂いており、より良い環境になると感じています。
- 西側の新設道路は不要。
- 林愛作邸の南側（保存対象外）の景観確保の為、みどり、道路重点配置

世田谷区の考え方

- 道路・通路の配置については、意見交換会でいただいたご意見もふまえ、周辺の車両や歩行者の動線を含めて、引き続き適切な道路等の考え方や周辺市街地に配慮した当地区の土地利用のあり方を検討してまいります。

◆このような「みどりの空間」があると良い　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- みどりの空間は住宅から見える位置が良いです。

【2日目】

- みどりの空間は林愛作邸の前には作る予定はないのか？建物から見るけしきがマンションになるのはさびしい気がする…
- みどりの空間　①旧林愛作邸の西側はＯＫ（賛成）、②敷地東側の道路沿いは意味不明。むしろ保存範囲の東側に作るべき（よくみえる）

- 敷地東側の駒沢公園沿いに、みどり③が必要。（公園からの入口からの通路の開放感）
- 現案の“みどりの空間”では駒沢一丁目の閑静で自然豊かな街は維持されない。高層建物が建つと台無しになる。
- 敷地南側には旧林愛作邸から駒沢公園への景観確保の緑地帯。

世田谷区の考え方

- みどりの空間の位置などについて、様々なご意見をいただいたと認識しました。引き続き、旧林愛作邸や隣接公園との位置関係をふまえながら、また、地区内での建物の床面積の確保との関係性も考慮しながら、みどりの空間の配置を検討してまいります。その対応の方向性については第３回意見交換会でお示しし、意見交換させていただきたいと考えています。

◆建物の条件との関係性など前提を示してほしい　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 建物の配置が固まらない時に通路、みどりは決められない。
- 共通　開発範囲の特に南側について何も記せないのか。記さないと姿がわからない。
- 具体的な「道路、みどり」の前に、前提条件を決める。現地保存、高さ制限の変更が先だ。
- 保存範囲内に「みどりの空間」が示されているが、現在もここにはかなりみどりがある。いちど樹木を伐採する予定なのか。
- 道路やみどり等は枝葉の内容であり、重要なのは建物の計画だと認識する。もし道路拡幅やみどりの空間の確保が建物の床面積の「上積み」に繋がるのであれば、不要と考える。こういった建築の条件との関係性を示してもらいたい。

【２日目】

- 建築条件を先に数値化する。
- 拡幅道路は建築スペースに加算させる。
- みどりの空間を確保する為に、高さを上げるということであれば、みどりの空間はなくしていただきたいです。
- 緑の空間を多くとることで、建物の高さがより高くなるのであればそこまで必要ない。
- この保存範囲（予定）はあくまでライトの設計思想に準じた景観とすること。現時点で決める事でない。緑地及び道路共に！
- 保存区域の歩道、みどりは安易に配置するのではなく、あくまで景観に合った配置であり、時期早すぎる。保存区域外も同様だ。

世田谷区の考え方

- どのような建物を建てることができるか検討する順序として、まずは「道路・通路・みどりの空間」の配置などの条件を設定することで、はじめて敷地の形状や建物を配置できる位置などの建築条件を具体的に整理できるようになります。
  第１回意見交換会で、模型でお示ししたイメージは、この建築条件を大まかに仮設定して想定したものであり、より具体的なイメージの検討に向けては「道路・通路・みどりの空間」の配置を整理する必要があります。
  このことから、第２回意見交換会では世田谷区が考える道路等の配置についてご説明し、意見交換のテーマと設定したことをご理解いただければと思います。
- 世田谷区として、「保存範囲」内の既存樹木については極力保存していただきたいと考えている旨を「保存範囲の考え方」でもお示ししています。
  「保存範囲」内にお示しした「みどりの空間①」は、その中でも日常的に一般に開放され、いつでも旧林愛作邸を外から眺められるような空間にしていただけると良いと考えている範囲としてご理解いただければと思います。
- 「道路・通路・みどりの空間」の配置を設定した後に、建物の配置を検討することになりますが、建物の高さは、第１回意見交換会よりご説明している「高くても８階建程度」のイメージを超えない程度のものと考えております。

◆「道路、通路、みどりの空間」はより広く住民意見を求めるべき、行政が決めるべき　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- 駒沢一丁目には3，３００人程度が住んでいる認識だが、そのような中で、周辺５０m程度の方たちだけの意見を聞いて判断するのは適切ではないのではないか。

【2日目】

- 当地区にマンションが建ったら、現在抜け道として使われている道路の通行車両がさらに増えてより大きな問題になると思うので、より広く周知すべきだと思う。
- 道路の配置は、住民の意見を聞いていては決まらない。行政と建築主が提示して意見を聞いて決めるものだ。個人個人の意見で道路を決めるものでない。

- 周辺道路の拡幅については、交通量、通行の方向、拡幅の範囲、住民の安全を十分に考慮してから決める必要があります。日常生活に直接影響する話であり、今声をかけている周辺住民の範囲では不十分で、近隣住民の意見をもっと広く聴取する必要があります。

世田谷区の考え方

- 第２回意見交換会では、国道２４６号線・自由通り・駒沢公園通りに囲まれたより広い既存市街地の交通環境の変化について懸念されるご意見をいただいたと認識しました。いただいたご意見をふまえ、周辺も含めた車両動線の観点も含め、引き続き適切な道路等の考え方を検討してまいります。
- 世田谷区では、当地区における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本取組みを進めていることから、意見交換会の開催案内についてはこれまでと同じ範囲での配布を想定しています。
  一方で、案内範囲等についてご意見を一定数いただいていることもふまえ、意見聴取の方法については引き続き検討してまいります。

② その他のルール（建物関連など）について

◆世田谷区や所有者も一定の妥協をしてほしい、高さの緩和以外の方法を検討してほしい　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- 世田谷区として現位置保存は譲れないとのことだが、周辺住民からすれば、同様に、現行法規で認められる４階程度の建物高さに抑えることは譲れない。現行法規どおり床面積を確保するというのは世田谷区と所有者の都合であり、日影の配慮等も当然の話であって、周辺住民の意見が反映された考え方ではない。以前から建物高さについて意見を言っているのに妥協をしてもらえないのだから、周辺住民側も妥協できず、平行線である。
- 資料にあるとおり「世田谷区として」現位置保存が最優先なのであれば、世田谷区は周辺住民を無視するということだと理解した。それなら周辺住民としては、「世田谷区として」の立場から話をする相手と意見交換をしても意味が無くなってしまう。
- 世田谷区、所有者、周辺住民の三者が本音で話し合えば、妥協点が見つかるのではないか。世田谷区が行政として少なくともここは譲らないという姿勢を明確に示す時期に来ているのではないか。
- 近年はインバウンドの方が多く来て、史跡など日本の良さを残していく潮流があると思う。所有者も、非常に業績の良い企業なのだから、もう少し別の考え方をしても良いのではないか。土地を売却するというようなことは自分からは言えないが、所有者側からも一定の妥協する姿勢を見せていただかないと、世田谷区側も動きにくいだろう。

- 容積率を下げる。１００％。

【２日目】

- 床面積を確保しなければ採算が合わないとのことだが、もう少し視野を広げた方が良いと思う。所有者は大企業ということもあり、必ずしも全ての土地で個別に採算を合わせなければいけないということでは無いはずである。
- 旧林愛作邸の価値を、世田谷区だけではなく国や学会とも広く共有し、その価値が認められれば「事業性」の負担先も広く募ることができるのではないか。国の文化財に指定されれば、より多くの補助も得られるはず。文化財という精神的で重要な価値を残していくために、所有者も含め幅広い方法を検討いただけるようお願いしたい。
- 現位置保存するのであれば、保存を要望される各所の方々に一部負担をお願いする等、様々な方法で現行法規内で事業性を検討いただきたいと思う。
- 床面積にのみ固執せず、最もブランド価値を引き出せるような新鮮なアイデアを検討して欲しいです。
- 海外に広くアイデアを求めるような試みも必要だと思います。マンションだけでは考えが狭すぎます。世界のデザイナーにはすばらしいアイデアを持った人々が沢山います。（現行ルールで！）
- 現状１０ｍの高さを前提として新たなブランド価値を生むアイデアを出すのが企業と行政のつとめかと考えます。
- そもそもマンション以外の活用についての考えはないのでしょうか…？ミュージアムとか…他の活用法が何もされていないのもどうかと…
- 高さ、容積率を下げられない場合、建ぺい率を上げる。４Ｆで建築。
- 住民のみが不利益な条件ばかりである!!

- 両者（区、住友、近隣）それぞれ歩み寄らない限り何時までも収束を見ない。意見をよく吟味して歩み寄りを作り出さない限りエンドレスとなるだけだ。行政は小手先をやめ本気で調整すること。なぜ、世田谷区、住友と近隣意見、話が収束しないのかをよく考えること。区は区民の転入数をなるべく多くしたい、住友は、現地保存に伴う損失１００％回収目指すこと。近隣は、基本的権利の現行ルールを厳守させること。現在の高さ制限１０ｍにこだわること。説明会等何回くりかえしても各論ごとのまとめ合意をしていないこと。其の為、回数重ねるごとにかえって課題が増幅している。また強引に「そもそも論」を打ち切ったことも大きく影響する。（会議マネージメントの大きな問題）両者の不信感が日毎に増幅している。この２-３年説明会、見学会、意見交換会何十回もやっているので丁寧な住民対応しているとして毎回区議会で報告しているが、実態は堂々巡りを課題の増幅だけだ。気がついていないのは報告受ける区議会だけだ。
- 現位置保存についての最後通牒の扱いを解決した後の話だが。
  - ・教育委員会・住友（言い分）：現地保存＋現在敷地床面積厳守（高さ制限２５ｍ超へのルール改定）住友痛みなし！
  - ・近隣（言い分）：現行ルール厳守近隣痛みなし！
  - ・街づくり課：教育委員会の意見を鵜呑みで推進者として地区計画始めている。

  ８階建て案による近隣の意見誘導。これがそもそもの間違いだ、平行線の源だ。街づくり課は両者の言い分の公平な調整することであり、前者たちの意見の推進者であってはならない。よく中立的立場を考えリーダーシップ発揮すれば解決に向かう。例えば、近隣譲歩で一部現行ルール改定を理解する。教育委員会・住友も、床面積移転の一部を減らして譲歩する。等々両者痛みわけ論

  両者痛みわけを踏まえた案を考えて提示すれば、打開の道あるかも。しかも世田谷区のメンツもたつのでは。

世田谷区の考え方

- 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方にもとづき本取組みを進めており、その実現に向け、現位置保存をしても、もともと当地区で確保できる床面積（容積率１５０％）が確保できる程度の高さ制限の「緩和」を検討していま

す。また、「緩和」だけでなく、例えば斜線制限や日影の制限など、周辺市街地への配慮のための「制限」も検討していることをご理解いただければと思います。

- ご意見いただいた柔軟な方法での所有者の事業性の確保について、例えば所有者が継続的な保存活用に向け、必要になる資金の一部を募ることは方法として考えられますが、行政としてその取組みを継続的に担保することが難しいものになります。世田谷区として取り組むことができる方法を検討した結果として、文化財指定に向けた所有者による検討への同席や、都市計画による「ルール」の検討に取り組んできた経緯があります。
- 第３回意見交換会では、上記の本取組みの根底にある考え方のもと、第２回意見交換会までに周辺住民の皆様からいただいてきた意見もふまえながら検討した世田谷区が考える「ルール」をお示しし、意見交換させていただきたいと考えています。

所有者の考え方

■所有者としても現位置保存が実現できることを望んでいますが、事業成立の観点から、所有地の何割にもわたる「保存範囲」に建物を建てられなくなる訳ですから、現在のルールのままでの建築と現位置保存の両立は事実上難しいと考えており、現位置保存に向けた都市計画諸制度の活用を世田谷区へお願いしてきた経緯があります。

◆交換条件での緩和に疑問、現行ルールを変更しないでほしい、緩和の程度による　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 世田谷区の現地保存と事業用地として取得した業者で、事業が合理的な成立を可能とする「都市計画諸制度」の活用とうたっているが周辺の住民がおきざり！

【２日目】

- 制限緩和をせずに保存を進めてもらう権限が区にはあるはず。なぜ住不にだけ緩和のえこひいきをするのか。おかしい。
- 「保存」と「高さの等価交換」が前提にあったことを知り、残念な気持ちでいっぱいです…
- 保存のバーターが制限緩和ありきであることがおかしい。なぜ住不を優遇し住民に不利を強いるのか。
- 高さ制限緩和ありきの議論になっていることに違和感がある。保存したいのは区であり住民ではないのに？
- 現地保存案を世田谷区は見直さないと宣言した以上、早く正式に公表して「そもそも論を終わらせる事。論議は、現行ルール（１０ｍ）を変更させる事にＹｅｓ、Ｎｏ又は、中間案を決める事だ。住民側はＮｏだが。
- 素朴な疑問として、なぜ事業者の事業成立のために周辺住民が「泥をかぶらなければ」いけないのかと思った。説明を聞いていると、結論が元から決まっていて、その茶番に住民が付き合わされている印象を受ける。世田谷区はコンプライアンスを守り、現行法規にしっかりと則ってほしい。現位置保存とともに現行法規で建ててもらうよう所有者にお願いするのが筋なのではないか。
- 旧林愛作邸の価値や所有者の事業性は理解するが、自分も「なぜ周辺住民が泥をかぶらなければいけないのか」と思う。駒沢一丁目には、高層ビルが建ち並ぶ中で稀有な、空の広い良好な環境がある。この環境が何よりの価値だと考えている。
- 保存と建築が同時進行が問題である。
- 私有地の活用に口を出す立場には無いため現位置保存自体は検討いただければ良いが、周辺住民として言えるのは、あくまで現行法規の中でご検討ください、ということである。
- ルールの変更というのは、周辺住民の基本的な権利を変更するということだと考える。世田谷区と所有者の都合でルールを変更しようとしていることが問題だと思う。高さ制限１０ｍという周辺住民の権利を放棄することは無いし、自分は何としても変更を阻止する。
- 実際の計画内容次第ではあるが、現位置保存の実現自体が所有者の事業性にも依存することを考えると、何らかの緩和を許容すること自体は、反対するものでは無いように思う。

- 制限緩和ありきで話を進めていると感じる。制限緩和がなければ話はきっとスムーズに進むだろう。
- 区と住友が現地保存で同意見として現行ルールを見直しの作業（地区計画）を始めて８階建ての模型を示すなどしている。現行ルールで計画を進めるのが筋だ。
  現地保存の考え方（そもそも論）第１回会議意見の総括もせずに打ち切り（最後通牒）は、強引そのもの。近隣として受けて立つ。
  区と住友の都合で保存決めたのだから私有地でもありご自由にやれ。ただし、現行のルールに縛られている。勝手な変更は受け入れない。現行のルールで保存をやるのが筋。法的根拠なしに８階建て案での近隣誘導の作業は即時やめろ。これが近隣の基本姿勢だ。
  第１回のまとめが済まず収束しない為に第二回の指摘事項・意見でも関連質問多く残るがそれは前述のためである。この進め方を変えなければ今後も混乱が続く。何時までも何も前に進まない。

世田谷区の考え方

- 世田谷区は所有者ではないため、実際に現位置保存することを決められる立場には無く、あくまで所有者へ保存をお願いする立場です。これまでの経緯の中で、現位置保存の実現のためには事業性の成立が必要という要望を受けており、このこともふまえて現在の検討に至っています。所有者からも説明がありましたが、事業性に直接関係する「床面積」について、緩和し、より多く確保できるようにするというものではなく、元々この敷地で確保できるはずの床面積を「保存範囲」で建てることができなくなっても「保存範囲外」だけで確保できるようにするという考え方で進めていることをご理解いただければと思います。
- 上記のとおり世田谷区では高さ制限の緩和を含む「ルール」の検討を進めていますが、一方で、ご意見いただいたように周辺が低層の良好な住宅地であることに配慮した計画とするため、例えば斜線制限などの建物を制限するような内容についても「ルール」の中で検討しています。この具体的な内容は第３回意見交換会でご提示し、意見交換させていただきたいと思います。

◆世田谷区が考える緩和の条件は何か、所有者は条件に納得するのか　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 地区内で文化財に指定された建物が保存されている場合に限って高さを緩和するということか。文化財指定後でないと緩和されないという理解で良いか。
- この緩和は文化財に指定されたら、というたらればの話になっている。その前提条件を確定させるのが先決なのではないか。文化財にならなかった場合、地区計画は白紙撤回ということになるのか。
- 文化財に指定されない場合は現行法規でしか建てられないというルールで、所有者は納得するのか。固定資産税等の支払いも必要な中で何年も待たされるというのは、民間企業であれば普通はあり得ないのではないか。
- 世田谷区が提示するルールが所有者として「呑めない」場合はどうなるのか。

【２日目】

- 文化財の指定がされるまでは、工事に着手されないということか。
- 文化財に指定されなければ高い建物は認められないという考え方なのであれば、文化財の指定よりも前にその建物の着工はできないはずだ。
- 現行法規の場合は４階建て程度の建物が建つ、というイメージが示されているが、現在は高さ制限１０ｍであり、４階建ての建物を建てるのは難しいのではないか。

世田谷区の考え方

- ルールの基本的な考え方として資料でもご説明したとおり、地区内に文化財として指定されている建物が存在する場合に限り、高さ制限を緩和するような仕組みを検討しています。

○ 仮に文化財の指定が実現しなかった場合には、現行のルールどおりの条件でしか建築ができないような仕組みを検討しています。

○ 世田谷区が検討している仕組み上、高さ制限の緩和を受けた建物の建築については、文化財に指定された後でないと着工できないということになります。

○ 「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が認められることになります。

◆「ルールの基本的な考え方」に追加してほしい内容がある、より具体の内容を知りたい　など

ご意見及びご質問

【１日目】

○ 旧林愛作邸から見た景観の確保が必要という考え方を追加すべきと考える。令和６年２月５日に委員会へ報告された、世界に誇れるライト建築としての価値を守る観点である。資料を修正すべきである。

【２日目】

□ 「水害リスクへの対応に関する方向性のルール化」をもっと具体的にわかりやすく説明して下さい。

□ 資料に「水害リスクへの対応に関する方向性をルール化する」と記載されていますが、もう少し具体的にわかりやすく水害対策を説明して頂きたい。昨今は異常乾燥や集中豪雨で火事や水害などの自然災害が頻発しており、具体的にどういう対策を講じるのかわかりやすくご説明ください。

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いことから、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。「保存範囲の考え方」のとりまとめにあたっては、有識者として世田谷区文化財保護審議会の各委員や、後藤治教授（工学院大学）にもご意見をいただきました。
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、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７年２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。

○ 水害リスクへの対応に関する方向性のルール化については、ご意見いただいたような昨今の自然災害の状況をふまえた区としての考え方を整理しながら、具体的な内容を検討してまいります。なお一般に、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た旧林愛作邸の保存や、区からご説明した「みどりの空間」の確保の実現により、雨水流出抑制施設の設置等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。

◆周辺市街地への影響を抑えた計画、旧林愛作邸の価値をふまえた計画にしてほしい　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- （保存範囲）そのものが北側戸建住宅地のバッファーになっていてよい。（移築したらここにもマンションたってしまうから）
- ライトの考える環境を保全するのなら林邸が公園から見えるような「抜け」が必要。８Ｆでもよいが抜けを作ることをルール化すべき。

【2日目】

- 第１回意見交換会の模型の写真を見る限り、８階建ての部分は南側に寄せられているようで、そこまで大きく周辺へ日照の影響を与えるものでもないように思う。反対ばかりしていても仕方ないので、旧林愛作邸の保存と、新たな建物ができるだけ周辺から見えないような配慮ということを両立しながら検討を進めてほしい。
- 保存地区が日照権が損なわれることが軽減されるため望ましいと考える。東側住民の方々の不満の解消の検討必要。
- ８Ｆの案に対する意見を住民以外から聞く事。有識者達意見が有効です。プレーリー様式が確保されるかどうか。

- 区は、邸宅南グランドの一部をオープンスペースにしており、ライトの思想が残ると言っているが、全く筋違いだ。一体何を根拠にしているのか。
  文化財指定の有識者の意見なのか。２０２４／２／５文教委での区の主張は、邸宅はライトの建物、景観、眺望が一体で世界に誇れる歴史的価値、遺産であったのでないのか。世田谷区の案では、プレーリースタイルを残す景観眺望になりえないのは明らかだ。
  ライトのプレーリースタイルの景観は、北米のタリアセン・イーストが原点であり林愛作邸は、北米以外で唯一の遺産となりうるものだ。あくまでもタリアセンのミニであるべきものだから。GoogleEarthの俯瞰写真を見て見れば良い。もちろん当該近接地区に高層ビルはない。北米のタリアセン・イーストと現在の林愛作邸周辺の両俯瞰写真はそっくりだという事実、よく認識すること。現状維持なら合格でしょう。世界遺産も夢ではないのでは。
  ８階建て案参考に進めるなら、邸宅ーグランドー駒沢公園にかけて低層かオープンスペース景観確保が最低限必要だ。邸宅側からと公園側からの眺望確保も必要だ。ライトの研究者、財団に、意見、感想を聞いてみることだ。公平な意見集約（近隣だけでなく有識者の意見）は不可欠。勿論、工学院大某氏や世田谷区文化財委員たちの意見も。

世田谷区の考え方

- いただいたご意見をふまえ、引き続き、旧林愛作邸の保存活用の実現に向けた街づくりの手法の一環として、周辺の住宅地への配慮に向けた「ルール」の検討を続けてまいります。ご意見いただいたように、「保存範囲」の空間を残していくことは、当該範囲の北側の住宅地への配慮にも寄与する側面があると考えます。
- 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いことから、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。「保存範囲の考え方」のとりまとめにあたっては、有識者として世田谷区文化財保護審議会の各委員や、後藤治教授（工学院大学）にもご意見をいただきました。
  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、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７年２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。

◆より具体的な計画を示してほしい、いつ結論が出るのか　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- そもそも所有者からプランを提示すれば良いのではないか。
- 世田谷区と所有者の立場は理解したが、もう少し具体的なプランは聞けないのか。土地取得からかなり時間が経っている。今後どのように検討されていくのか、いつ頃建築されるのかというイメージが分かっていない。建物を高くしなければならないとのことで、自宅がかなり近い位置にあるため気になっている。
- 文化財を残すことの重要性もよく分かるが、既にこれだけ時間が掛かっている中で、いつ結論が出るのかと気になっている。

【2日目】

- 建物の高さを可視化できる様にｗｅｂカメラ等で模型で地上から見た画像を作り示す。見上げる角度を作る。
- ｗｅｂカメラで林愛作邸の南面から駒沢公園に向かった景観を写し８Ｆ建物の見通し影響が可視化できる様に！

- 住不の主張する「採算性」について、イメージがわきません。マンション何戸？どれくらい人口が増えるのか、どれくらい通行量（クルマ）が増えるのか。だいたいの数字を下さい。

世田谷区の考え方

- まずは世田谷区が、保存範囲を残すことと床面積を確保することを前提とした、周辺市街地への配慮等の「ルール」を考えていく流れで進めています。明確なスケジュールを現時点でお伝えすることができない状況ではありますが、今後世田谷区として整理する「ルール」の方向性のもと、所有者として考える建物の配置等について周辺住民の皆様に説明していただくようなこともお願いしているところです。
- 本取組みにかかる進め方のイメージについては、可能な限り具体的な時間軸とあわせて整理し、第３回意見交換会でお示ししたいと考えています。
- いただいたご意見をふまえ、今後の世田谷区からのご説明にあたり模型等を用いることになった場合には、周辺住民の皆様に分かりやすくイメージいただきやすいような表現方法を検討してまいります。

所有者の考え方

■所有者からプランが提示されなければ分からないというご意見も、そのとおりだと思います。現時点では世田谷区にルールを検討いただいている段階のため、次回以降、それが提示されてから所有者としての考え方をある程度具体的にお示ししたいと考えています。世田谷区から示されるルールに対し、所有者として調整をお願いしたいと考える点も出てくるかもしれません。

（３）取組の進め方について

◆現在の進め方に問題は無いのか　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- 令和６年度には世田谷区の文教常任委員会および都市整備常任委員会に対して頻繁に本取組みの報告がされていたが、今年度まったく報告されていないのはなぜか。都市計画変更を見据えるのであれば都市計画審議会も関係するのだから、議員への報告は重要だと考える。

【2日目】

- 世田谷区として、「文化財に指定された場合」という仮の状況を想定して街づくりを検討する

予算をとること自体、コンプライアンスまたは法令上問題ないのか。もし問題あるのなら本取組みは即座に中止すべき。世田谷区の法務部門からの回答を求めたい。

- 区と住友の勝手な都合で、なぜルール改定作業するのか。保存案の決定プロセス、承認者、日付を示せ。ルール変更を前提とした模型Ｂケース提示、意見募集などはフライングである。現時点で進められる計画は、１０ｍの高さ制限内のものだけのはずだ。
世田谷区、住友が一致して現地保存決めたのだから、さあ現行ルールを見直そうと地区計画始めているが、その前に、住民地元との合意が必要のはずだ。今既に作業始めるなどは、明らかにフライングだ。地区計画作業を中断して、近隣とこれからの作業を話し合い合意を図るべきだ。（地区計画策定開始前の時点、２０２５／２の時点までもどれ）
現地保存の考え方（決め方）には、住友の要望事項（２０２４／４文書）丸のみであり談合、利益誘導の疑いがある。８階建て案の提示、近隣意見集め行為は、現行ルール１０ｍ高さ規定からの逸脱の疑いがある。
旧電通敷地は、現時点でも第一種低層住居専用地域に指定されており、林愛作邸は一般家屋である。公共施設、文化財指定物件ではなく高さ制限緩和の対象にはならない。進められている区による「文化財指定＋現行ルール改定」地区計画策定作業は、「仮定に基づくみなし地区計画、たられば地区計画」に該当する。即時作業停止を求める。
- 今回、資料　Ｐ－６０　３行目の提示（最後通牒）でトリックに気が付いた。本来前回気が付くべきであった。
世田谷区の保存の考え方（Ｐ－６０最後通牒）は、「現地保存」＋「文化財指定」＋「高度地区の見直し」と３条件セットとなっている。８階建て案は、３条件をクリアしたものとして作られたものだ。しかし、現在の林愛作邸宅は一般住宅に過ぎない。条件は成立していない。この時点で行政の中立性が崩れている。
中立でないとする客観的根拠
・現行ルール案に関する説明、意見収集等なされていない点。
・初めから住友要望に沿って現行ルール案では現地保存困難と説明して論議スキップした点。
・８階建て案は、住友提示（２０２４年４月）の２５ｍ級８Ｆ高さで作られ横断道路も配置され住友の条件すべて織り込んである点。
・「文化財指定」にフォーカスして有識者意見を集めている点。
住友の要望そのもので構成された模型案（８階）を示し意見交換、要望を近隣から集め世田谷・住友の都合の良い方向に進めている（誘導）。２／１４，１７会議の中でも、「仕組まれた出来レースだ」との発言もあった。（当日の録音をよく精査すること）基本的考え方の作成には住友要望に縛られない、とらわれない中立的な仕切り直しかない。第三回の意見交換会では、斜線規制といった細部でなく、Ｐ－６０最後通牒の今後の扱いの意見交換とすることを求める。

世田谷区の考え方

- 令和７年度から開催している意見交換会についても、各委員に対し、皆様への配布と同時期に開催案内を渡して周知しており、本取組みの状況はご認識いただいています。
- 所有者からの要望をふまえると、区がお願いしている旧林愛作邸の現位置保存は、検討している「ルール」により一定の床面積の確保等ができるようになることで実現が可能になる認識です。そのため、現位置保存の担保のための所有者による「文化財の指定」に向けた検討と、世田谷区が取り組んでいる「ルール」の検討を同時並行で進めている状況だとご理解いただければと思います。

◆関係機関との情報共有が必要　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 自分は目黒区民だが、この意見交換の内容は目黒区にも反映されるのか。目黒区から本件に関する案内は一切来ておらず、世田谷区からのお知らせで知った。

- 目黒区からご参加の方もいるようだが、情報の共有をしっかりすべきである。目黒区だけでなく、東京都にもである。行政の縦割りで進めている。

世田谷区の考え方

- 当地区が目黒区との区界付近にあることをふまえ、以前より目黒区には本取組みについて情報共有してきました。当地区自体は世田谷区内に立地するため、目黒区にも情報共有した上で、目黒区側の周辺住民の方にも、世田谷区から開催案内を配布しています。
- 東京都に対しても、旧林愛作邸の文化財指定を目指した検討や、駒沢一丁目１番地区のルールの検討に関連して、これまでに複数回情報共有を行ってきています。

（４）意見交換会について

◆より広く周知したり意見を求めてほしい　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 住民側の責任もあると思うが、参加者が非常に少ない。世田谷区全体の意見をアンケート等で聞く事はできないのか。

【２日目】

- この会のお知らせは、１丁目全体に配ったか。

- 道路づけの問題もあるためもっと広範囲の住民を呼ぶべき。
- 初めて参加しましたが、もっと参加者がいるのかな？と思っていました。２０名もいない位でおどろきました。近隣の方へチラシなどやはり配られたほうがよいかと思います。

世田谷区の考え方

- 意見交換会の開催案内は、世田谷区内での街づくりの取組において一般的な案内範囲として、当地区からおおむね５０m程度の範囲の方々に配布しています。
- 意見交換会の開催案内は、配布と同時期に世田谷区のＨＰにも掲載しています。
- （再掲）世田谷区では、当地区における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本取組みを進めていることから、意見交換会の開催案内についてはこれまでと同じ範囲での配布を想定しています。
  一方で、案内範囲等についてご意見を一定数いただいていることもふまえ、意見聴取の方法については引き続き検討してまいります。

◆引き続き休日も開催してほしい、オンラインで開催してほしい、資料のデータがほしい　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- 日曜日に開催しなければ、予定を合わせられる方は少ないのではないか。働いている人のことを考えない行政はナンセンスである。
- 意見交換会をオンラインで開催してもらえないか。オンラインで開催するとまずいことがあるのか。なぜこのような秘密主義で開催しているのか。奥まったところにあるこの会場限りで秘密的に開催しているような印象を受ける。資料にも「所有者」としか記載が無く、住友不動産という企業を隠しているようだ。

【２日目】

- 紙の資料をたくさんいただいたが、データでいただくことは可能か。

- 平日夜（１８時以降）、土日の開催にして頂くと仕事の合間に参加しやすいです。
- 夕方以降希望。
- 開催日時について、現状の選定のレベルで問題ない。区、住友の皆さん時間外となり申し訳ないですが。
- 日曜日の方が参加しやすいです。平日なら今日くらいの時間がちょうどよいです。しかし、近隣住民の方（特に高齢の方）からしたら平日の昼すぎとかの方がよいのかなと思いました。
- 週末（午前中）と平日（夕方）の両方で開催して頂いたのはありがたかったです。

世田谷区の考え方

- オンラインでの意見交換会の開催については、対面とオンラインを併用しながら「意見交換」を実施できるかどうかが課題になると考えていますが、ご意見として承りました。
- 会場については、当地区の近隣でできるだけ広いスペースを確保する観点で選定した経緯があります。いただいたご意見もふまえながら、引き続き適切な会場選定を検討いたします。
- 資料中での表記にかかるご意見について、行政の資料として企業名を具体に示すということ自体が一般的ではないため、「所有者」と表記しています。なお、所有者である住友不動産には第１回意見交換会にも出席いただいており、今回は所有者名義での資料も提示いただきました。
- 当日の説明資料は、後日、世田谷区のＨＰに掲載します。
- 意見交換会の開催日程（平日・休日等）については、いただいたご意見をふまえながら、引き続きより多くの周辺住民の方にご参加いただきやすいよう検討してまいります。

◆会の進行を工夫してほしい、適切に質疑応答してほしい　など

ご意見及びご質問

【1日目】

- 会の趣旨である、土地利用にかかる意見交換の時間を十分確保してほしい。旧林愛作邸のことは皆様大体理解していると思うので、もう少しコンパクトに説明いただきたい。
- 司会が、時間を管理しつつ、参加者の理解状況を確認して柔軟に進めるようにしてほしい。

【2日目】

- 説明内容ごとにしっかり立ち止まって色々な人の意見を聞く時間をもっと設けるべき。「ルール」の説明に進むということは「ルールの変更に向けた話を進める」ということになる。

- コンサルの進めている部分はスマートで手早く良い。区の進行は素人ぽい。
  意見交換会とは言えランダムな意見収集ではまとまらない。せいぜい１５分程度の説明毎に質問、意見を受け付け、関連質問を集中させ、別の意見に割り込む様にする。堂々めぐりが毎回起きる事を良く考えて順序する。会議をスムーズにする為にタイムキーパー、進行をコンサルにやらせて、区は補足する側にまわってはどうか。
  公的な意見交換であり、発言、指摘に対する回答は客観的な事実を示すこと。その場しのぎの口先だけのものが多い。（質問側は具体的に聞いているのに。）
- なぜ第１回の議事要旨の回答を説明する論議なく第２回目を進めたのか。根拠にしているとする資料を説明なく添付しているだけでは疑問の収束にならない。 もう一度、この第１回の議事要旨回答の説明会をやらないといつまだ経っても意見交換会繰り返しても疑問課題が増幅するだけである。
  第２回意見交換までに見解を示すと回答した内容で実行されていないもの　議事要旨Ｐ－２２
  第１回意見交換会での近隣意見がどのように扱われまた反映されるのかに付いて。そもそも論の現地保存案については世田谷区、住友ともに同意見で完全に一致していると述べている。ではなぜ、現行のルール案で開発進めないのか。なぜ８階建て案の話を持ち出すのか。両者事前調整（談合）しているのか。
- 住民側の感情的で論理的ではない意見が多い。反対、反対、全て住民の意見が１００％通るわけではなく、住友さんの事情もあると思うので一つ一つ二者択一などで進めるなど進行を工

夫する必要があるのでは？建設的な双方にとっての落とし所を探る意見交換会になっていないと思います。

世田谷区の考え方

- 意見交換会の進行・質疑応答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、より皆様に意見交換いただきやすいような進行、適切かつ分かりやすい回答のしかたを検討してまいります。
- 世田谷区では旧林愛作邸の現位置保存の実現を目指す考えのもと、令和６年度以降、説明会や意見交換会の開催を続けており、第２回意見交換会でも「保存・活用に向けた経緯と取組み」について改めて整理しご説明しました。本取組みの目的の達成に向け、より具体的な内容について皆様の意見を伺うため、次回以降は「駒沢一丁目１番地区のルール」に着目した形で意見交換会を進めていきたいと考えています。

◆出席者について教えてほしい　など

ご意見及びご質問

【１日目】

- スライドで世田谷区や所有者の立場が示されているが、周辺住民はどのような立場かも資料に記載すべき。世田谷区がどのように考えて周辺住民に声を掛けたのか、周辺住民の意見を今後どのように反映するのか。後日世田谷区のＨＰに資料を載せる際はこのままにせず、しっかりと周辺住民についても記載してほしい。

【２日目】

- コンサルタントの中立性は常に重要です。（お手伝いを含めて）過去の実績をご教示下さい。場合によっては公開も必要です。
- 会場の後ろに座っているのは誰か。

世田谷区の考え方

- １日目にいただいたご意見をふまえ、２日目の投影スライドには、「周辺住民」の皆様についてもご案内を追加しました。
- 会場の後ろには、周辺住民の方々との会の運営について見学するため、世田谷区の職員が着座しておりました。
- 世田谷区のＨＰに掲載した資料は、上記の２日目の投影スライドでの更新を反映しています。
- 世田谷区から当該コンサルタントに対する直近の業務委託実績としては、補助２６号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区（北沢総合支所管内）における街づくり懇談会の運営支援、地区計画等策定にかかる検討支援について委託しております。