

## 駒沢一丁目1番地区 第3回意見交換会 開催記録

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時   | 1日目：令和8（2026）年5月24日（日）10：00～12：00<br>2日目：令和8（2026）年5月25日（月）18：00～20：00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 場 所   | 上馬まちづくりセンター（1日目：3階 多目的室 2日目：2階 活動フロア）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 出 席 者 | <b>■近隣住民</b> …延べ42名（1日目：25名、2日目：17名）<br><b>■世田谷区</b><br>・教育委員会事務局生涯学習課 …5名<br>・世田谷総合支所街づくり課 …5名<br><b>■コンサルタント</b> …4名<br>（株式会社UG都市建築）<br><b>■所有者（住友不動産株式会社）</b> …3名                                                                                                                                                                                                                                               |
| 配布資料  | ・次第<br>・説明資料（説明スライド）<br>・別紙1：世田谷区決定資料等の綴り<br>→以下の資料をまとめたものです。<br>・駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針（平成27（2015）年10月決定）<br>・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（2024）年8月決定）<br>・旧林愛作邸の保存範囲の考え方（令和7（2025）年2月決定）<br>・「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（2025）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<br>・別紙2：駒沢一丁目1番地区 第2回意見交換会 開催記録<br>・別紙3：第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見のまとめ<br>・別紙4：世田谷区が考える駒沢一丁目1番地区の街づくりのルール（案）の概要<br>・アンケートのお願い（ご意見票） |
| 次 第   | 1. これまでの振り返り<br>2. 世田谷区が考える駒沢一丁目1番地区のルール<br>3. 意見交換 ＜テーマ＞駒沢一丁目1番地区のルールについて<br>4. 今後の進め方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

<会場の様子> ※左は1日目、右は2日目の様子です



## 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、6月8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。
- ・また、当日いただいたご意見の中で、前所有者の土地取引に係る具体的な書類など、事実確認ができていない事項もございますが、ご意見としてそのまま掲載しています。
- ・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については、【】にて、所有者の回答は【】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)

#### ・4 頁～（１）主に世田谷区に対する意見

##### ◇駒沢一丁目1番地区のルール案について

- ◆道路
- ◆通路
- ◆建物の高さ
  - ・建物の高さ（文化財保護との因果関係）
  - ・建物の高さ（「旧林愛作邸」が滅失した場合）
- ◆斜線制限・壁面の位置の制限
- ◆容積率
- ◆建蔽率
- ◆用途
- ◆公園
- ◆みどり
- ◆既存樹木
- ◆景観
- ◆インフラ

##### ◇取組みについて

- ◆会の進行
  - ・会の進行（意見が反映される点）
  - ・会の進行（意見や質問への回答）
- ◆取組み経緯
  - ・取組み経緯（影響評価）
  - ・取組み経緯（進め方）
  - ・取組み経緯（周囲範囲）
  - ・取組み経緯（代替案）
  - ・取組み経緯（他事例）

- ◆コンセプト
- ◆スケジュール
  - ・スケジュール（「地区計画」の検討）
  - ・スケジュール（街づくり懇談会と意見交換会の違い）

◇「旧林愛作邸」について

- ◆「旧林愛作邸」の歴史的価値
- ◆「旧林愛作邸」の移築等
- ◆「旧林愛作邸」の保存範囲
- ◆「旧林愛作邸」の公開、活用
- ◆「旧林愛作邸」の所有、管理費用
- ◆「旧林愛作邸」のプレーリー様式（景観）担保
- ◆「旧林愛作邸」の文化財指定等に向けた取組み

◇その他

- ◆資産価値
- ◆アスベストへの対応
- ◆世田谷区議会への報告
- ◆見学の機会
- ◆敷地の北東側の凸部分
- ◆資料の公開
- ◆地域の困りごと

・ 30 頁～（２）主に所有者に対する意見

◇建築計画について

- ◆建築計画（住戸数、計画人口、配棟計画、ターゲットなど）
- ◆建築計画（車両、歩行者の動線計画）
- ◆取組み姿勢・補償

・ 34 頁～（３）その他意見

- ◆意見 1
- ◆意見 2

## (1) 主に世田谷区に対する意見

◇駒沢一丁目1番地区のルール案について

### ◆道路

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 西側道路とはどこですか？
- 道路等のルールで前回横断道路の案がありましたか？今回のイメージでは歩行者道路が主で一部道路新設となっています。横断道路がなくなったと。良いことです。
- 道路等のルールについて 拡幅部計画を、(仮称)旧林愛作邸地区と(仮称)集合住宅地区の間に道路を通すように変更できないか？災害時に於いても緊急車両等に有効に働けると思う。再考されたい。
- 道路について新しいものすべて説明してもらいたい(全体図を利用して)。道路の広さも教えて。

##### 【2日目】

- 道路拡幅について既に地図にある通りに道路を作ることは決まっているのか？敷地内、又は公園との境に作ることは検討されていないのか？
- なぜ住友の敷地の緑地に車道をつくらないのか？

#### 世田谷区の考え方

- 「西側道路」は、敷地北西側の行き止まり道路を解消するために計画する新設道路のことで、新たに整備する道路は「西側道路」のみです。なお、幅員は6m程度を想定しています。
- 「既存道路拡幅」「西側道路(新設)」「通路」の配置は、現時点で確定したものではありませんが、今回の大規模敷地の土地活用の機会を捉え、敷地に接する既存道路の拡幅や行き止まり道路の解消を行うことで、周辺市街地の日常生活の利便性・安全性・防災性を向上するために定めるものです。敷地内を貫通する新たな道路を整備して地区内や周辺市街地に不要に進入する車両交通を生じさせるのではなく、既存道路を拡幅し十分な道路空間を整備することで、安全性・防災性や歩行者の通行を確保することを意図しています。

### ◆通路

#### ご意見及びご質問

##### 【2日目】

- 北側の通路は幅何mですか？通路の左右に緑(高木)を植えてほしい。

#### 世田谷区の考え方

- 「通路」の幅員は、6m程度を想定しています。なお、ルール案は「通路」の配置・幅員を定めるものであり、具体的な仕様は所有者の計画の中で検討されるものになります。

### ◆建物の高さ

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 高さ制限は10m維持。住民の資産価値を下げる12m、25mといった一方的な変更は認められない。
- 25m設定は25m「まで」と理解してよろしいのですね。それと必ず8階建てまでという約束をしてほしい。文面で。
- 周辺地域と比較すると、最高19mの制限であり、景観に害があるのではないかと思います。
- 高度地区変更の「必要性」を示す正式な検討資料の有無

- ・高さ25mが「必要」とであると判断した根拠資料（比較案・代替案・検討プロセス）が存在するか。
- ・存在する場合は文書名・作成日・決裁者を示すこと。
- ・存在しない場合は、なぜ「必要」と説明しているのか説明すること。

### 世田谷区の考え方

- ❑ 「建築物の高さの最高限度」は、建てることのできる建築物の高さの上限を定めるもので、「25mまで」となります。階数は、所有者の計画の中で、高さ制限の範囲内で検討されるものになります。
- ❑ ルール案では、「25m」上限とするためには、7つの要件を守らなければならないことにしています。7つの要件の中には、道路や隣地の境界部から一定の距離は建築物を建てることのできないようにする「壁面の位置の制限」や一定の「緑化」など、景観への配慮を意図する要件もあります。  
 なお、世田谷区が隣接地である駒沢公園や駒澤大学側のエリアに定めている「19m」の高さ制限は、現在も、周辺市街地への配慮等の基準を満たし、区長の認定を受けることで最大で25mまで高さ制限を緩和できる仕組みがあります。
- ❑ 「旧林愛作邸」の現位置での保存に向けた検討の過程では、現在の高度地区・用途地域の変更案を含め、複数の方法を検討したうえで、現在の案としております。また、当初より、旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、延べ面積を確保するには、高さ制限の緩和が不可欠であると判断しており、高さ緩和以外の手段で検討した記録はありません。「25mが必要」とであると検討した記録には、実施機関、協力事業者、ならびに世田谷区庁内関係部署との協議内容が含まれています。その性質上、世田谷区情報公開条例に基づく行政運営に関する内部情報に該当するため、詳細の情報提供はできかねます。

## ・建物の高さ（文化財保護との因果関係）

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 文化財保護と高さ緩和の因果関係を示す資料はありますか？資料があれば提示して下さい（資料名・作成日・所管課名も含めて）。

#### 【2日目】

- 文化財保護と高さ緩和の因果関係を示す資料はあるか。住友が要望する25m案以外に区は他の案を検討されたのか。前提が説明されていない限り意見・賛否は申し上げられない。
- 文化財指定がされていない現段階で、地区計画や高さ制限の変更はできないのではないかと考えていたが、その辺りが曖昧な中で話が進んでいるように思っており、この点について区の考え方やその根拠が説明されないと自分たちには分からない。録音もとっているのですし、議事録または文章に残しておいていただきたい。
- 保存と高度地区緩和の因果関係を示す文書の有無
  - ・保存のために高さ緩和が必要であると示す技術的・法的根拠資料が存在するか。
  - ・存在しない場合、なぜ両者を結びつけて説明しているのかを説明すること。
- 文化財指定と高さ規制の関係について

### 世田谷区の考え方

- ❑ 世田谷区では、旧林愛作邸について、必ず現位置に保存し将来に渡って文化財として保存活用されていくべき存在であると認識しております。旧林愛作邸の現位置での保存の実現に向けて、所有者から、事業成立のための都市計画制度の活用による「絶対高さ制限」等の緩和が必要との要望を受けました。世田谷区としても、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延べ面積のみは確保できるようにする必要性を認識し、そのためには、高さ制限の緩和が不可欠であることを検証・確認し、都市計画諸制度の活用が必要であると判断しました。
- ❑ 都市計画決定時点において文化財指定が完了していない場合は、高さ制限を緩和する規定は

適用されず、現行法規に基づく高さ制限が適用される仕組みを検討しています。

有形文化財の文化財指定は、対象とする建造物等を特定し、所有者の権利に一定の制限（現状変更や修理について）を設けることにより、国民や世田谷区民の共有財産として保護していくことを趣旨としており、文化財指定と地区計画策定は、通常関係性はありません。

しかしながら本地区においては高さ制限を緩和するための条件として、旧林愛作邸が「重要文化財」又は「東京都指定文化財」として指定されていることを明確に規定し、地区計画への明記に加え、建築基準法第68条の2に基づく「世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」にも規定することにより、地区内に文化財指定を受けた建築物が存在しない場合は、同条例の規定により、現行法規を超える高さの建築物を建築することができなくなるように検討しております。

## ・建物の高さ（「旧林愛作邸」が滅失した場合）

### ご意見及びご質問

#### 【2日目】

- 文化財に指定されていることが高さ制限緩和の要件の一つとのことだが、仮に旧林愛作邸が壊れてしまった場合、緩和されたマンションはどうなるのか。途中で要件を満たさなくなった場合について聞きたい。
- 多くの住戸が分譲されるのだろうと考える中で、その住民間で合意として旧林愛作邸を売却したり、修繕をしないということになったり、取り壊したりした場合はどうなるのか。その場合も要件を満たさないことになるということか。

### 世田谷区の考え方

- 街づくりとしては、「旧林愛作邸」をこの地に永続的に残すことを目指しますが、仮に、事故や災害など、何らかのやむを得ない理由で建物が失われてしまった場合、「文化財の保存」を要件として建設したマンションが、その要件を満たさなくなる可能性があります。そういった場合でも、すぐに解体、除却を求めない仕組みを検討しています。
- また、世田谷区としては、分譲後の入居者が主体となり「旧林愛作邸」の維持管理を続けることは難しいと考えており、「保存範囲」については、現在の所有者が引き続き所有し、維持管理する形で考えていただきたいと話しています。なお、文化財保護制度の仕組み上、文化財指定された建物等の所有者が変わった場合でも、保存活用する義務は次の所有者に引き継がれることになります。

## ◆斜線制限・壁面の位置の制限

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 2号壁面も4.8m以上後退にしてほしいです。
- 敷地境界の道路から斜線制限を算定しているが、活用範囲で敷地を区切って算定・計算したほうが良いのでは？
- P. 53について現状の境界線から19mは建物は何も立たないとのことか？
- 1号壁面4.0m 2号壁面2.5m 3号壁面4.8m なぜ2号だけ2.5mなんですか？
- 「7つの要件」にある壁面後退距離のうち、なぜ2号壁面線だけ他と比べて距離が短いのか。

#### 【2日目】

- 壁面の位置 1号が4.0mで2号が2.5mとあるがなぜ？
- 壁面2号も4.8m以上にしてほしいです。

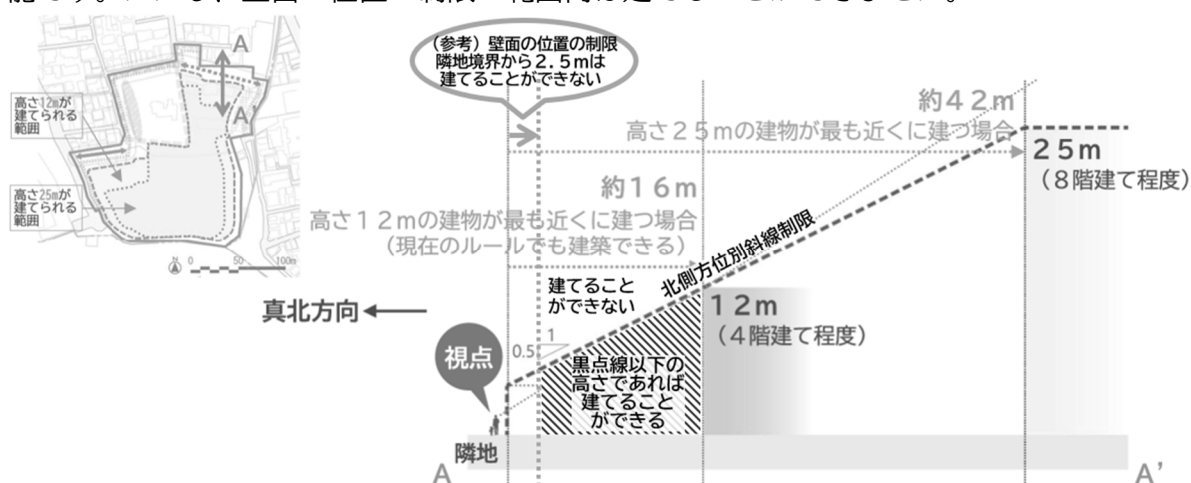
## 世田谷区の考え方

- 「壁面の位置の制限」のうち、1号壁面線は、道路境界からの後退距離として「4.0m」、隣地境界からは、2号壁面線として示した「2.5m以上」を基本として設定しました。3号壁面線として示した部分のみ、目黒区側への影響に配慮し、「4.8m以上」とした経緯があります。

3号壁面線だけを強化した意図は、北側は、日影規制や方位別斜線制限などの制限により厳しい制限を設けていることに比べて、東側は、方位別斜線制限が北側よりも緩い制限となることをふまえ、「壁面の位置の制限」を強化することで、周辺市街地への配慮を求める点にあります。

案としてお示ししているものなので、皆様からのご意見もいただきながら、第4回意見交換会で、議論したいと考えております。

- P. 53は「高さ12m以上の建物を建てるには北側の隣地境界から約16m以上の距離が必要」ということを説明しています。それよりも近い場所（隣地境界から約16m未満の距離の範囲内）に、P. 53で示した斜めの黒い点線よりも低い高さの建物を建てることは可能です。ただし、壁面の位置の制限の範囲内は建てることはできません。



- 斜線制限は、建築基準法等による許可や認定等の基準を参考にしており、起点は敷地の境界となりますが、敷地が道路に接している場合は、道路の反対側となります。

## ◆容積率

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 前回意見の容積率100%の意見を全無視して150%としたのは何故か？都合の悪い住民意見を無視していると思える。

### 世田谷区の考え方

- 当地区の基本的な考え方は、「旧林愛作邸」の現位置での保存を前提に、敷地全体で確保できる床面積を「保存範囲外」のみで確保できるようにするものであり、敷地全体で確保できる容積率を緩和するものではありません。過剰な制限を定めることになるため、現在の規制である150%よりも厳しく制限する考えはございません。

## ◆建蔽率

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- P52の想定計画建ぺい率30%～40%の算定を高層住宅を想定して設定したと言っている

たが、計画内で実現可能かどうかを検証することが先なのではないかと思う。

- P 5 2 の「計画建蔽率」は、所有者・区のどちらかが想定した数値なのか？また、絶対高さ制限にこだわらず、容積率を活用する検討を進めた方がいいのでは？
- 通常は建蔽率 6 0 % 制限だが、しっかりとした検証の上で「3 0 % ~ 4 0 %」が妥当だと考えているのか。
- 現在は建蔽率 6 0 % であり、つまり空地は 4 0 % ということだと認識している。保存範囲を残したとして、それだけで 4 0 % も確保できるのか。そもそも建蔽率 6 0 % も必要なのか。具体的にどの範囲を保存するのか、その面積も明らかにしてもらいたい。まずは現行のルールで検討することが大事ではないか。

#### 【2日目】

- （計画建蔽率を上げれば）建物の高さが減るように思う 3 0 ~ 4 0 % でなくてはいけない必要性はある？共同部を地下にするとかできるのでは？

#### 世田谷区の考え方

- 現在、当地区で定められている建蔽率の最高限度は 6 0 % ですが、大規模な敷地で共同住宅を計画する場合、一定の空地を確保しながら配棟する必要があり、建蔽率 6 0 % 相当で想定することが現実的でないことから、「計画建蔽率（想定）」を仮設定し、必要な建物高さを想定しました。
- 資料中の「計画建蔽率（想定）」は、一般的な集合住宅における標準的な建物配置を想定し世田谷区が算定した参考の数値です。今回と同条件（同程度の敷地で同程度の規模）の集合住宅データ（敷地内の空地や緑化の配置等）を調べた結果とあわせ、「計画建蔽率（想定）」を算出しました。
- 容積率を活用する検討をした結果、旧林愛作邸を現位置保存することで利用できなくなる敷地が発生し、敷地全体で活用できる容積率（床面積）を「保存範囲外」で確保できるようにするためには、高さ制限の緩和が不可欠であると検証の上判断しております。

#### ◆用途

##### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 住宅として土地を活用されますか？商業施設…コンビニ、ジム、モール（小）など入りますか？

#### 世田谷区の考え方

- 具体的な土地利用や建築計画は所有者の検討によります。皆様からの大きな関心事項のひとつであると認識し、改めて所有者にお伝えします。  
なお、第 3 回意見交換会でお示ししたルール案では、（仮称）集合住宅地区の「用途の制限」は現在の制限のままとしています。この場合、店舗については住宅と兼用するものであり一定の規模以下であるもののみ設けることが可能ということになります。

#### ◆公園

##### ご意見及びご質問

#### 【2日目】

- 愛作邸地区の公園は西側→開放されるのか？

#### 世田谷区の考え方

- 「公園」は、「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む。）」を日常的に眺められるように配置したもので、一般の方が利用できる空間を想定しています。

#### ◆みどり

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

- 近隣との間にみどりを配置してほしいです。
- 緑地面積を多くお願いします。

## 世田谷区の考え方

- ルール案では、「公園」・「広場」・「緑地」を配置すること、既存樹木の保全・敷地内緑化に努めることなどを定めています。また、高さ制限を緩和する場合に必要な7つの要件において、緑化率を定め、緑化を推進します。  
案としてお示ししているものなので、皆様からのご意見もいただきながら、第4回意見交換会で、議論したいと考えております。

## ◆既存樹木

## ご意見及びご質問

### 【2日目】

- モデル作成の際、敷地内の樹木の保存が前提のようだが、木がなくなるようなら見え方もわかるはずでそこは保存されないのか決めて考えるべきでは。
- 林邸の建物以外に、樹木の保存の検討は？

## 世田谷区の考え方

- 「既存樹木の保全や敷地内緑化に努める」ことについては、第3回意見交換会でお示したルール案のひとつとしており、取り組んでいただくことになります。樹木の状態の調査等が実際に可能かどうかも含め、具体的な対応は今後の検討になります。

## ◆景観

## ご意見及びご質問

### 【2日目】

- 地区のルールにライトの価値を守るための景観規制がないのはなぜですか？保存範囲外の景観を自由にとするとプレーリー様式残りません。区の方針文書はありますか？

## 世田谷区の考え方

- ルール案では、保存範囲外である「(仮称)集合住宅地区」においても「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」として、「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮するように定めています。

## ◆インフラ

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

- 集合住宅地区に建物を建てる場合、土地を掘ることになるか、地下の水脈はどうなっているか調べてもらいたい。駒沢公園に非常時用井戸もあり、工事が地下水に影響する懸念がある。深く掘ることは避けるべき。
- 下水排水インフラの問題。
- 要件付き緩和は、保存ありきのルールづくり。集合住宅地区の見える部分もさることながら、インフラ等、見えない部分の曖昧さが感じられる。下水・水圧・送電…地区内で完結できるのか。
- 区の地域整備方針には、インフラなども含めて街づくりの考え方が示されている。それらの点を差し置いて、旧林愛作邸の現位置保存や高さ制限緩和の話だけが検討されてきているよ

うに思うが、適切な進め方なのか。

### 世田谷区の考え方

- 具体的な土地利用や上下水や電気、ガスなどのインフラ・建築計画は所有者の検討によります。これまでもご意見をいただいているとおり、皆様からの大きな関心事項のひとつであると認識し、改めて所有者にお伝えし、少しでも周辺市街地への配慮がされるような計画となるよう、働きかけてまいります。
- なお、世田谷区の都市整備方針や地域整備方針に基づき「街づくり誘導指針」や「土地利用の基本的な考え方」等を検討してきた経緯があり、今回ルール案もこれらに基づき検討したものです。

### ◇取組みについて

### ◆会の進行

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 非常にロジカルな説明を頂いていると思います。ありがとうございます。ただ、決まった前回の話の繰り返す人がいるので議論をしぼり、蒸し返す人はシャットアウトしてほしいです。
- とても丁寧な説明会をしていると思う。
- 話の流れを区切って丁寧に意見交換しましょう！2時間はみじかい！
- 会議がうまく進行するよう。
- 賛成意見と反対意見を項目毎に聞いていく形。
- 1人1意見に制限する。
- 挙手の上、意見を言うルールの徹底。
- あらかじめ論点を決めて議論（議事進行のルールを決めて欲しい）。
- 意見交換まで発言を控えるようアナウンスがあったが、立て続けに説明されても皆さん頭がこんがらがってしまうと思う。過去意見の振り返りが終わったら一度質問を聞く等、区切りながら進めるべきではないか。
- 自分も含め皆さん休日の貴重な時間を割いて参加しているので、反対ばかり、他の方の意見も聞かないということではなく、より建設的な意見交換ができると良いと思っている。前回も参加したが、このような時間の使い方になってしまうのはストレスである。
- 他の参加者の発言を遮って発言するのは良くないと思う。
- 初めて来る人とか、くり返し同じ質問をする人がいてたまらん。Q&Aリストを作ってそちらに誘導してはどうか。
- いつも「尻切れトンボ」の会の運営ですね。時間配分は守って下さい。意見の「交換」つまり前向きな話を中心にして下さい。
- 説明会資料が住民に理解されていないように感じた。PowerPointのフッターなどに簡潔なまとめや問題を伝えることで交換会の時間を無駄に使わずに済むと思う。
- 出席しなくても意見を伝えられるようにして欲しい。メールによる連絡先がなく、電話は平日の日中しかつながらないため、働いている者は対面しかなくて困っている。説明会のオンライン参加やメールのやりとりができるようにして欲しい。

##### 【2日目】

- 会の進行として、林邸、開発規模の2つの話が混ざっていて分かりづらい。議論しづらい。
- 今回2回目の参加です。既に何回も回が行われている様ですが、重要文化財にするという話が長いと思う。資料をつくっているのだから、その辺はそんなに長く毎回はする必要はないと思う。それよりも皆もっと具体的な開発の内容について話し合いをしにきてと思うので。
- 現状の会議運営について強い問題意識を持ちました。前回同様、今回も前回と同一人物と認識している一部参加者によるヤジや割り込み、長時間の蒸し返し発言が繰り返され、発言ル

ールが明確に示されないまま進行されており、会議が実質的に機能していない状況であったと感じております。

その結果、冷静に意見を述べたいと考えている住民（賛否を問わず）が発言しづらい空気が生まれ、特定の声のみが会場を占有する構造となっております。

本日この段階の説明会は、「残す・残さない」「高さの是非」を繰り返す場ではなく、既定の前提のもとで、より良い計画とするための具体的な改善提案を行う場であるべきと考えております。

つきましては、次回説明会において、行政主導により議論を前に進めるための進行ルールを明確に設計・運用いただきたく、以下の通り具体的に要望申し上げます。

【前提条件の明確化（論点の固定）】

本日もご説明がありましたが、改めて強く、会議冒頭において以下を明確に宣言してください。

- ・旧林愛作邸の現地保存
- ・それに伴う高さ等の特例緩和を前提とした計画

【発言機会の公平性確保】

特定の立場による発言の独占を防ぐため、「容認・前向きな立場」と「反対の立場」の双方から順番に発言の機会を設けてください。

※容認側の発言希望がない場合はその旨を明示

※賛成者が意見をしにくい空気になっていますのでその場合は「賛成」の一言でも可とする運用が望ましいと考えます

【発言回数の制限（論点ごとに1回）】

各テーマ毎、お一人様1回の発言とし、発言機会の公平性を担保して下さい。

【発言内容の制限】

意見表明や長時間の問題提起に留まる発言ではなく、「具体的な」改善要望・提案を前提としたご発言に限定してください。

【論点逸脱および蒸し返しへの即時対応】

テーマ外の発言、前提の蒸し返し、長時間発言については、その場で明確に制止してください。

【進行方法への異議の遮断】

進行方法そのものへの異議により議論が停滞することを防ぐため、当日は進行ルールへの意見は受け付けない運用としてください。

（※前回も本件で時間を大きく消費しております）

【ヤジ・割り込みへの厳格対応】

他者の発言を妨げる行為については、警告の上、必要に応じて退場対応をお願いいたします。

【司会者の役割の明確化】

円滑かつ公平な議論を実現するため、

\*司会者には単なる進行役ではなく、ルールを適用し議論を整理する役割を担っていただく必要があると考えます。\*

\*そのため、発言の制止や論点整理を含め、ルールを明確に適用する進行を徹底していただきたく存じます。

## 世田谷区の考え方

- 意見交換会の進行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、より皆様ご意見が交換しやすいような進行と、適切かつ分かりやすい回答の仕方を検討してまいります。

## ・会の進行（意見が反映される点）

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 住民意見反映されていない。現位置のとき、今のままのとき、出してもらった方が。
- 提案だが、旧林愛作邸を現位置保存して高さ25mとなる場合と、現位置保存せず現行法規内で建築する場合のイメージと、その良い点・悪い点を示していただく方が、建設的な意見交換ができる。毎回、現位置保存と高さ制限緩和ありきで話が進むために揉めていると思うので、両方の選択肢を示した上で、現位置保存をした方が良いのかを皆さんと考えられる会があると良いと思う。
- 令和9年度から都市計画手続きに入る想定とのことだが、もう残り時間が少ない中で、このような意見交換会自体、意味があるのか。  
 次回の意見交換会でも良いので、周辺住民の意見で変わる可能性のある点、変える余地のない点を明示してもらった方が建設的な意見交換ができる。地区計画が区と所有者の間で決められるものなのであれば、そこに周辺住民の意見が入る余地はあるのか。いずれにしても変える余地のない点は明確にしてほしい。  
 「制約」の内容については周辺住民の意見を反映できる可能性があるということか。そういったことを事前に示していただきたいと思った。

### 世田谷区の考え方

- 世田谷区として、現位置保存のために取組みを進めておりますので、「保存しない場合」という検討はしておりません。
- 今回お示ししたルール案は、世田谷区が考える「旧林愛作邸の現位置での保存を実現するため、高さ制限を上限25mとする場合に必要な要件」を示したものです。この「要件」は、世田谷区が、周辺にお住まいの皆様にもメリットになると考えた事項を、世田谷区全体の建物の高さ制限の考え方をふまえ整理したものであり、意見交換会をとおして周辺住民の皆様からも意見を伺いたいという趣旨でお示ししたものです。いただいたご意見をふまえ、今後、床面積の確保等の観点も含めて実現可能かどうかを検討していくことになります。

## ・会の進行（意見や質問への回答）

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- いつもふせんを書いています但回答がない。世田谷区でまとめて結果を開示して下さい。
- 「ご意見を（住民）を頂きました」との返答をそろそろ頂きたい。文章で提出をお願いします。（ホームページ以外の紙で住民に知らせること）
- 第1・2回の意見を反映しないまま、今回説明会があり、どんどん高さ制限撤廃が前提で話が進んでいる。これは住民の意見を取り入れずに話を進めるつもりか。そうでない場合、どういう事実をもって「住民の合意をとった」とするつもりか。
- 第1～第3の意見交換会をもう少しスムーズにやりとりできたと思います。第4以降はもう少し整理・住民への質問にこたえてほしい。一区切りつつ。

#### 【2日目】

- ポストイットの意見は必ず議事録に残してください。回答も。意見、要望！
- 第1回～第2回の質問に対する回答は議事録にありますが、なぜ説明してくれないのですか。区の説明責任はHPに乗せて幕引きですか？区の説明責任ルールはありますか？
- これまでの議事要旨や区からの回答について、区のホームページにしっかり掲載されていると思うが、説明責任としてホームページへの掲載だけで終わりにして良いのか。そのようなルールがあるのか。
- 住民意見を計画に反映する内部基準の有無
  - ・ 住民意見をどのように評価し、計画に反映するかの内部基準・運用文書が存在するか。
  - ・ 存在しない場合、どのように公平性を担保しているのか説明すること。

## 世田谷区の考え方

- これまでに開催した意見交換会でいただいたご意見（ふせん、ご発言、アンケート）は、全て開催結果に整理し、世田谷区としての考え方をお示ししています。各回で資料としてお渡しするとともに、ホームページでも掲載しています。意見交換会を効率的に進行する意図から、スライドの説明上は主なご意見に対する回答をお伝えしましたが、引き続き適切な情報発信の方法について検討させていただきます。

## ◆取組み経緯

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 保存活動といっても地元にとっては電通さんもひたすらクローズにしていた。それほど認識は深くない。ヨドコウ迎賓館は地元・学者一体となつての活動でオーナーを説得し、理解できた。今回は相手がデベロッパー保存との取引が見えている。
- 旧林愛作邸を保存したいという区の要望を電通所有時代から伝えたり協議してきたのか？電通時代に要望していなかったとしたら、住友不動産に譲渡されたから交渉を始めたのではないのか（許認可権限をだしに…）。
- そもそもルール①の現地保存がいつから前提条件になったのか。
- 世田谷区は現地保存になぜこだわることにしたのか？すばらしい判断だと思います。たいていの自治体は調整や費用がかかるので、移設をしてしまう。
- 自分は1回目から出席しており、1回目に現位置保存を前提とした話し合いなのかと質問したが、そのときの区からの回答は、現位置での保存も検討しているが「オプション」の一つだというような内容だった。今回の資料をみると現位置保存を目指すことが大前提であるように説明されており、当初から変わっていることが気になった。いつの間にか現位置保存が前提に変わっているではないか。  
前の所有者から、今回のような規模の投資判断をする際、どの程度建築できるのか、文化財を残すかどうかという検討が社内であったはずである。つまり緩和が無ければ現位置保存は難しいと予め分かっていたはずであり、土地取得以前から世田谷区とも話し合っていたのではないのか。
- 令和9年度から都市計画手続きに入る想定とのことだが、もう残り時間が少ない中で、このような意見交換会自体、意味があるのか。  
次回の意見交換会でも良いので、周辺住民の意見で変わる可能性のある点、変える余地のない点を明示してもらった方が建設的な意見交換ができる。地区計画が区と所有者の間で決められるものなのであれば、そこに周辺住民の意見が入る余地はあるのか。いずれにしても変える余地のない点は明確にしてほしい。

#### 【2日目】

- 文化財保存のために周囲に建つ建築物が高層化するのとは矛盾する気がします。周囲の環境も含めて文化財保護では？
- 「現地保存、保存範囲の考え方」決定したと示されているが、決定に至った承認プロセス、日時、承認者を示す文書はありますか？なければその理由を教えてください。
- これまでの経緯にもあるが、R6/4 要望回答、R6/5 区議会の報告で住民説明に入ったでいいですね。住友要望から説明が始まったで良いですね。
- 教育委員会は「現地保存」を決めたのではなくその方針を決めた、あくまで所有者の範囲だと言っていますが、説明会から意見交換会まで所有者の決定資料はありません。なぜですか？文書はありますか？
- 区は「考え方」を決定したのであり、所有者が決める事と言っているが所有者は教育委員会の通り決めていますね。区＝所有者ですね。
- このルール作りは令和6年4月の高さ制限緩和の要望書を区が受けて方針決定したとありますが、これは所有者の要求が計画の出発点ということですか。

- 一社のディベロッパーの利益のために複数の住民が不利益をこうむる決定を区がしていると感じる。
- 文化財があることを知った上で購入しているので、「これがなかったらこれだけのものが建てられるはずだから、その分を補填する」という議論はおかしい。世田谷区は住民の環境よりも税収を重視しているようで悲しい。
- 「現地保存を基本方針として決定した」の決裁文書
  - ・「現地保存を基本方針として決定した」という行政行為を裏付ける正式な決裁文書が存在するか。
  - ・存在する場合は文書名・決裁日・決裁者を示すこと。
  - ・存在しない場合は、なぜ「決定した」と説明しているのかを説明すること。
- 区の方針と事業者要望との関係
  - ・区の「土地利用の基本的考え方」および高度地区・用途地域の変更検討という結論と、事業者が区に提出した要望書の内容との関係について、区として独自に検討した内容代替案の比較検討・妥当と判断した根拠となる正式な検討書・会議録・決裁文書が存在するか。
  - ・存在する場合は文書名と所管を示すこと。
  - ・存在しない場合は、この結論に至った経緯と検討内容を説明すること。
- 区の方針策定プロセスの検証
  - ・区が「土地利用の基本的考え方」を策定するにあたり、区として独自に妥当性を検討した記録が存在するか。
  - ・存在する場合は文書名と所管を示すこと。
  - ・存在しない場合は、事業者の要望を受けてどのような手続きを経て区の方針としたのかを説明すること。
- 地域整備方針・地区計画・現地保存方針の整合性を示す文書の有無
  - ・以下の三者がどのように整合しているのかを示す正式な文書（検討書・整合性評価・会議録・決裁文書）が存在するか。
    - ①地域整備方針（地区を含む広域計画）
    - ②旧林愛作邸の現地保存方針
    - ③それに基づく地区計画（高度地区変更を含む）
  - ・存在する場合は文書名と所管を示すこと。
  - ・存在しない場合は、整合性を確認しないまま高度地区変更を進めている理由を、行政判断の合理性・公平性の観点から説明すること。
- 行政判断の公平性・合理性を裏付ける文書の有無
  - ・区が示した説明（「現位置保存を基本方針とし、高さ緩和を検討している」等）が行政法上の公平性・合理性を満たすためには、以下①～⑤の根拠資料が必要である。
    - ①「現位置保存を基本方針として決定した」ことを示す決裁文書の有無
    - ②高度地区変更が特定事業者の利益のためではなく、公益上の必要性に基づくことを示す根拠資料の有無
    - ③周辺市街地への「制限を検討している」との説明を裏付ける評価資料の有無
    - ④文化財指定前に高度地区緩和を進める合理性を示す文書の有無
    - ⑤行政判断の公平性・合理性を総合的に示す文書の有無
  - ・存在する場合は文書名と所管を示すこと。
  - ・存在しない場合は、なぜ文書による裏付けなしに高度地区変更を進めているのか、行政判断の合理性・公平性の観点から説明すること。

## 世田谷区の考え方

- 世田谷区では、前所有者の時代から互いに連絡を取り、現地見学会の開催に係る協力等を得てきた経緯があります。前所有者からは自ら保存していくとの意向が示されましたが、文化財指定までは至らず、土地が手放されることになりました。世田谷区としては、前所有者の時代から一貫して取組んでいるとご理解いただければと思います。
- そのうえで、世田谷区が所有する土地ではないこともふまえ、まずは世田谷区として現位置での保存を目指すという姿勢を示すため、平成27（2015）年に街づくり誘導指針を策

定し、令和6（2024）年度から世田谷区から所有者へ要望を提出するなど、書面で段階的に考え方を決定してまいりました。

- 世田谷区では、現所有者に保存の要望書の提出にあたり、文化財保護行政を担当する教育委員会事務局において、次のとおり起案決定しています。

- ・ 文書名：旧林愛作邸の保存活用に関する要望について（5世教生第1852号）
- ・ 決定日：令和6（2024）年2月20日
- ・ 決定権者：教育委員会教育長

決定後、令和6（2024）年2月21日付で、決定した要望文書を所有者に発送しております。この中で、「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。」と記載し、この時点において、世田谷区として現位置保存が必要であることを明確にしています。同年4月、所有者からの要望を受け、同年5月に区議会に報告し、同年6月に周辺住民の皆様へ「お知らせ（フランク・ロイド・ライトが設計した「旧林愛作邸」の現位置保存について土地所有者とともに検討していきます）」を配布いたしました。その後、現位置保存のためには都市計画諸制度の活用による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取組みが必要であると判断し、次のとおり起案決定しています。

- ・ 文書名：「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」の決定について（6世世街第144号・6世教生第880号）
- ・ 区長部局と教育委員会のそれぞれで決定。
- ・ 決定日：令和6（2024）年8月2日
- ・ 決定権者：世田谷総合支所長、教育委員会事務局教育政策・生涯学習部長

本件「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」においては、「2街づくり誘導指針に基づく駒沢一丁目1番地区の土地利用の目標」において、「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。」とし、現位置保存のための取組みを進めていくこととしています。現在実施している意見交換会や地区計画のルールに関する検討も、世田谷区として決定した「土地利用の基本的な考え方」に基づく取組みの一環として実施しています。

- 世田谷区では、「土地利用の基本的な考え方」に基づき、旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）を現位置で保存した場合、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、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取組みを進めています。旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、地区内で建築できる床面積を確保する検討については、世田谷区庁内関係部署等との協議を継続的に実施し、検討の都度、取組みに関する記録文書を作成しています。なお、「土地利用の基本的な考え方」は、庁内で複数回の検討を行っており、それぞれの検討記録を作成しております。
- 当該三者を一体として明示的に整理した単独の正式文書は存在しておりません。ただし、「土地利用の基本的な考え方」において、上位計画としての都市整備方針（地域整備方針）において、当該地区を「今後街づくりを優先的に進めていくアクションエリア」に位置付け、歴史的資産の現位置保存及び活用を目指した街づくりを進めるとし、その実現手段としての地区計画制度等の活用を行うことを示しています。

- ①現位置保存決定の決裁文書

→世田谷区において現位置保存を決定した文書は存在しません。

世田谷区は令和6（2024）年2月に旧林愛作邸の保存活用に関する要望書を所有者へ提出し、同年8月に「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として、土地利用の基本的な考え方」を決定し本取組みを進めています。

- ②公益性を示す資料

→本取組みについて、公益性を示す直接的な資料は存在しません。

しかし、旧林愛作邸の現位置での保存を前提とした街づくりの取組みとして「土地利用の

基本的な考え方」に基づき「文化財に指定された場合」という条件のもと、検討を進めることについては、コンプライアンスまたは法令上問題ないものとして確認しています。

### ③周辺への評価資料

→世田谷区として実施していないため資料は存在しません。

### ④高度緩和の合理性資料

→高さを緩和する合理性資料は、「土地利用の基本的な考え方」に基づき、旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）を現位置で保存した場合、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都市計画手法について検討した資料を作成しております。

現位置保存するためには、利用できなくなる敷地が発生するため、現行制限と同程度の延べ面積を確保することは難しいこと、また、用途地域が第一種低層住居専用地域であるため、高さを積むことも容易ではないことは認識しております。

そのため、旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、延べ面積を確保するには、高さ制限の緩和が不可欠であることから合理性があると考えております。

### ⑤総合的判断資料

→本取組みを行うこととしては、下記資料が存在します。

・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り組み等について（令和6（2024）年5月27日開催都市整備常任委員会1報告）

世田谷区では、旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）の現位置での保存や活用のために、所有者からの要望のあった高度地区や用途地域の変更等を含めた都市計画諸制度等の活用について、必要性や可能性を本地区周辺への影響を考慮しながら、本地区の土地利用における基本的な考え方を決定し、所有者及び関係機関等と協議し検討を進めていくこと、これと併せて、現在見直しを進めている都市整備方針（地域整備方針）へ本地区の位置づけを検討すること、並行して周辺住民へ旧林愛作邸及び建物周辺の池等の庭園を含めた区域の保存及び活用への理解を促進する取組みを行っていくことを世田谷区議会へ報告しております。

## ・取組み経緯（影響評価）

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 開発方法・手段の話ばかりです。住環境の安全確保の話が最優先なのではないですか？まとめて聞きたい。
- 住民への影響評価（交通や環境など）を実施しましたか？実施された場合は検討記録をご提示下さい。
- 交通・環境すべてに影響が出るはずですが、その説明はされていません（まとめて文章で報告してください）。
- 人の流れ 風の流れ方（ビル風） ゴミ問題、ポイ捨て 道を禁煙にするなどは。課題への返事。
- 駅からの歩行者動線について仰っていた方がいたが、車の動線、歩行者の動線といったそれぞれの住環境への影響を調査されているのかという趣旨だったと思うので、回答いただけるか。また、所有者は事業採算のことをずっと仰っているが、何戸の住宅を計画されているのか。今回資料の数値が暫定であることは理解しているが、単純計算として延べ面積を70㎡で割ると700世帯超ということになるのかと思った。そのように非常に人口が増えると想定される中で、動線の確保をしっかりといただきたいということである。
- 現位置保存の有無にかかわらず、新たに増える住民も含めた十分な動線を確保するような定量的な検証が行われるのか。
- 新たに生じる自動車交通などによる周辺住民の環境への影響について、これまでしっかりと評価を実施したのか。もしされたのであれば議事録等を事前に公開いただければ、今回のように混乱した意見交換にもならなかったと思う。

## 【2日目】

- 一丁目地区に 500～1,000 戸の世帯数が増加するにあたり影響評価はされましたか（交通・環境・景観）前提が示されなければ賛否は申し上げられない。
- 交通・環境・景観の影響評価の実施。
- 交通・環境・景観の影響を示してください。なぜ示さないのか。判断できないので！示せない理由は何ですか？その根拠を示す文書はありますか？
- 当該地区で実施された具体的な交通・環境・景観の評価の有無を確認させてください。
- 事前に送付した質問書に対し、回答いただいたことに感謝する。その回答の中で、交通・環境・景観のいずれの影響評価もしていないということだった。説明資料の中で面積が増えるという話があったが、そのことも含めて、なぜ影響評価の実施が不要と考えているのか聞きたい。意見と回答を、今回の議事録に匿名で添付して公開いただくことは可能か。
- 周辺環境への影響評価について質問があったが、評価を実施しないというのは全く理解できない。いつ頃までにこういった意見交換会を終えて、いつ頃に工事に着手して、いつ頃の完成を想定しているのか。東京都との調整や都市計画審議会の開催時期の想定などもこれまで示されていない。大筋の計画が固まるのはいつになるか。建築計画はいつ頃に固まるのか。所有者に質問することかもしれないが。
- 周辺環境に対する影響の調査や、人数、配棟イメージ、また例えば7階でも済まされそうか、といった点を検討いただけるのか。所有者も周辺環境を守る考えはあるのだと思うが、8階建てということ自体、周りの環境が全く変わらないということは無いと認識しておりあまり良いと思っていない。
- 影響の有無が分からないと自分としては是非が判断できない。これだけ皆さん影響を心配する意見があるので、対応いただけると良いと思う。

## 世田谷区の考え方

影響等に関する評価を都市計画変更の決定前に世田谷区として実施する予定はありません。その理由として、法令上、影響評価の実施が義務付けられていないことが挙げられます。また、旧林愛作邸を現位置に保存した場合の土地利用については、高さ制限の緩和は検討しているものの、床面積等に関する規制である容積率等のその他の規制については、現行の法令基準を維持することとしております。このため、仮に一定の土地利用の転換が生じた場合であっても、現行の法令基準における土地利用に伴う床面積等の規模と同程度となることが想定され、大規模な影響が生じる可能性は低いと判断していることから本取組みにおいて影響等の評価は実施しない考えです。

一方で、建築計画が具体化する段階では、

- ・ 世田谷区街づくり条例に基づく建築構想の説明会
- ・ 世田谷区風景づくり条例に基づく説明会
- ・ 世田谷区環境基本条例に基づく環境配慮の手続
- ・ 東京都の条例に基づく中高層建築物の説明会等

などが行われ、周辺住民の皆様が所有者に対して、出入口や駐車場、交通への影響など建築物の内容について意見を伝える機会が設けられます。

## 所有者の考え

- これまでにもお伝えしていますが、当社としても一定の想定はしているものの、これまで世田谷区が考える「ルール」が明確に示されていなかったため、具体的な計画はまだ皆様にお示しできる段階にないことをご理解いただければと思います。今回、「高さの最高限度：上限 25m」とともに厳しい7つの要件が示されましたが、周辺の皆様への配慮を考えると妥当とも言えるかと思えます。

世田谷区によるルール案をふまえ、建物の配置や高さ、自動車の出入口なども含めて、改めて検討に入ります。皆様にどこまでご提示できるかは今後の調整となりますが、次回には、意見交換させていただけるような、基本的な考えをご提示できるようにしたいと考えています。

## ・取組み経緯（進め方）

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 私が聞きたいのは制度やルールの話ではなく、なぜそこまで住友不動産側の利益を守り、住民の住環境を犠牲にするのかという姿勢の妥当性です。
- とてもいねいに住民に対して説明していると感じます。また、文化財に対しても「愛」が感じられました。住友不動産はずるがしこいので、世田谷区は文化財の利活用に目を光らせてほしい。地元にもメリットがある計画だと認識はした。地域の人たちが何に反対しているのかよくわかりません。
- 前回、このように所有者の言い分に沿った取組みを進めるのは不公平ではないか、法令やコンプライアンス上問題ないのかと質問したが、その質問への回答が見当たらない。問題ないのであれば、文書としてその証拠が残っているのか。

#### 【2日目】

- 第1～2回のポストイット意見で十分な論議はなく安易に「ルール」に組み込まれています。道路の配置など。こんなルールたたき台の作り方で良いのですか。「ルール」作りの方針は誰が決めたのですか？なぜ。
- 今回「地区計画の目標」が示されていましたが、本日の「ルール」の説明から地区計画の策定が始まったのですか？「地区計画」の内容がどの部分か判断できるものがありますか？
- 「25mに決定」したルールですか？なぜ？根拠を示す文書あり？文化財指定→高度変更の登録→地区のルールでよいのでは？
- 「緩和」25m,「制限」地区ルールのバランスを取るとのことですが、緩和できるのは絶対高さのみで他の条件は緩和できない規制があります。いかにも規制を作っているポーズです。元々高さ以外は何も変えられません。地区ルールを長々と論議する意味がありません。いかがですか？
- なぜ今回所有者へお願いする配慮の項が加わったのか？意図は何ですか？
- なぜ所有者の説明のない会議に所有者への要望を出すのですか？所有者による具体的な説明を会議に組み込んで下さい。理由を示して下さい。
- 区さんには全体について良いように進めてもらえるとありがたいです。住友不動産の利益のために住民が不利益となる誘導とならないようにお願いしたいです。

### 世田谷区の考え方

- 世田谷区では、「旧林愛作邸」の現位置保存に向けた取組みの進め方等について弁護士に確認しており、法的に問題はないとの見解を得ています。
- 周辺への影響等に関する評価は世田谷区として実施していないため記録は存在しません。理由は、法令上、影響評価の実施が義務付けられていないことが挙げられます。また、旧林愛作邸を現位置に保存した場合の土地利用については、高さ制限の緩和は検討しているものの、床面積等に関する規制である容積率等のその他の規制については、現行の法令基準を維持することとしております。このため、仮に一定の土地利用の転換が生じた場合であっても、現行の法令基準における土地利用に伴う床面積等の規模と同程度となることが想定され、大規模な影響が生じる可能性は低いと判断していることから、本取組みにおいて影響等の評価は実施しておりません。

## ・取組み経緯（周知範囲）

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 住民参加が少ないので広範囲に宣伝して欲しい。特に新敷地内の道路側の住民に。

- 今は周辺50mという狭い範囲で意見交換しようとしているが、建物高さや人の流れは、もっと広い範囲にも影響するのではないか。例えば駒沢一丁目だけでも約3,300人が住んでおり、駒沢大学には約16,000人が通学しているとのことである。大きな建物を建てると、目黒区、鉄道会社、大学と様々な関係者に影響があるだろう。様々な角度から影響をしっかりと調査・予測した「プランニング」の段階の内容で意見交換した方が有意義なのではないか。つまり、より広く参加を募り、また意見交換のためより良い情報の提示のしかたを考えていただきたい。文化財を保存するというのはもっと広い考え方なのだから、杓子定規な考え方で判断すべきものではないのではないか。

### 世田谷区の考え方

- 世田谷区では、通常街づくりのルール案を検討する際には、その範囲の方々の意見を聞きながら取りまとめており、今回は敷地から50mに含まれる街区の方を対象に周知しています。この範囲は、現時点で本取組みの範囲として適正と考えており、拡大する予定はございません。
- 将来行われることとなる、世田谷区街づくり条例に基づく建築構想の調整の手続きにおいては、「周辺住民」として周知が必要な範囲は、建物の高さの2倍の範囲とされています。本件は結果として、この範囲に適合するものとなっています。

## ・取組み経緯（代替案）

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- どうしてこの提案（例えば25m高さなど）になったのか。代替案が検討されなかったのか説明がない（選択肢を開示して下さい）。
- 現在提案されている案は住友不動産の要望する案ですが、区として他の案の検討はされましたか？された場合は検討記録を開示して下さい（文書名・作成日・所管課名も含めて）。
- これまで、現位置保存して高さ制限を緩和すること以外の「代替案」を説明されたことがない。「代替案」は考えられないのか。
- この地域にとっては建物を低層にするのが一番良いのではないか。地域が壊れると思わないか。
- 低層住居専用地域の環境が現在計画中の25mで変化すると思いますが、容積率の現状範囲で計画の実現は困難なのでしょうか？また、高さ制限を緩和する範囲でも19m・容積率150%では困難でしょうか？
- 高さ10m・15m・20m案の検討記録の有無
  - ・ 各案の比較表・影響評価・保存可能性の検討資料が存在するか。
  - ・ 存在しない場合、なぜ代替案を検討せず25m案を採用したのか説明すること。

### 世田谷区の考え方

- 世田谷区では、「旧林愛作邸」を非常に価値の高いものと認識しています。また、専門機関や専門家、有識者の意見をふまえ、文化庁や東京都とも情報共有し、建設時の位置に現存していることが大変重要であると考え、「現位置での保存」を基本として所有者に要望しており、この一貫した考え方に基づき、街づくりのルール案を検討しています。  
世田谷区および所有者ともに、現位置保存の意義について理解しています。一方で、当該地は所有者の土地であり、保存に取組む主体も所有者となります。取組みの方法は所有者の選択によるもので、その意向を無視することはできません。所有者においても、企業として住宅供給事業と並行して文化財の保存・活用に取組むことを検討していることから、当該目的を実現できる手法は限られる中で、その実現に向けた適切な方法を検討しています。
- 高さ10m・15m・20mの数値における検討は行っていないため記録は存在しません。緩和後の数値は、周辺市街地の指定状況や世田谷区全体の高さの最高限度の考え方に基づき設定しております。

## ・取組み経緯（他事例）

### ご意見及びご質問

#### ■ 第一種低層住居専用地域での10m→25mへの高度地区変更の事例

- ・ 第一種低層住居専用地域において、絶対高さ制限を10mから25mへ変更した地区計画の事例（文化財未指定の土地を含む）を示すこと。
- ・ 事例がある場合は案件名・所在地・決定年・文化財指定の有無を示すこと。
- ・ 事例がない場合は、本件が可能と判断した法的根拠・公共性・合理性を示す文書を提示すること。

### 世田谷区の考え方

- 第一種低層住居専用地域において10m→25mへの高度地区の変更事例としては、同様な事例を確認しておりませんが、都市計画道路等の事業に伴い、沿線の用途地域の変更と併せて高度地区の見直しが行われた例は複数存在します。  
一方で、文化財に関連して高さ制限を変更した事例は、世田谷区内には存在していません。  
本取組みは、令和7（2025）年度に策定した「世田谷区都市整備方針（第二部地域整備方針（後期））」において、「今後、街づくりを優先的に進めていくアクションエリア」として位置付けています。  
本方針は、世田谷区街づくり条例を根拠とした、世田谷区の都市づくり・街づくりの総合的な基本方針です。  
よって、本取組みは「世田谷区都市整備方針（第二部地域整備方針（後期））」及び「土地利用の基本的な考え方」に基づき、進めています。

## ◆コンセプト

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 世田谷区さんの方向性が見えない。コンセプトを。駒沢一丁目1番地区のルールが見えない。テーマは？
- 事業性？と住友さんはおっしゃるのですが、それが1番の課題ではなく街づくりです。
- 区が現位置保存を目指す上で、例えば渋谷で言えばITのような、まちづくりのコンセプトやブランディングが先にあるべきではないか。コンセプトが無ければ所有者も動きにくいだろう。

#### 【2日目】

- プロジェクトというのは、まずは全体像を大まかにつくってから段階的に細部へと検討を進めるものである。床面積のような細かな点から説明されており、プロジェクトとしての全体像が見えにくく意見しにくい。他にも例えば東京駅のように空中権を移転するような形で他の場所に高いビルを建てる選択肢も無いわけではないと思うが、そのようなより広い目線でプロジェクトの考え方を共有するなど、自分たちとしても忙しい時間を割いてきている中なのでより良い形で意見交換できるようにしてほしい。

### 世田谷区の考え方

- 世田谷区が考える本地区の街づくりの「コンセプト」は、これまでも説明会等でお示してきた「土地利用の基本的な考え方」や「保存範囲の考え方」が該当します。具体的には、「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、周辺市街地へ配慮する計画を適切に規制・誘導し、良好な住環境を形成することを目指しています。

## ◆スケジュール

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

- いつ頃から計画を進めようとしていますか？（今の所でも良いので）

### 【2日目】

- 文化財でない建物に対してなぜ「地区のルール」を先行するのですか？指定が先ではないのですか？
- 建築確認は重文指定の後に下ろすべき（できた建物をこわせないのであれば）。
- 今後の計画の流れ。例えば、文化財保護→都市計画決定→何か…
- これだけのことを進めるのには都市計画や文化財としての指定について徹底的に取り組まなければいけないと思うが、その全体的なスケジュールが未だに提示されていないのはなぜか。

また、今この場には世田谷区、所有者、コーディネーターがいて、この取組みについて誰が最終的な権限を持っているのか。コーディネーターの人が色々話して、第1回意見交換会では8階建ての模型も示されていたが、旧林愛作邸の重要性について広く公に認められていない現段階でこのような取組みを進めるのは変だと思う。

自分は第2回には出席できなかったが、第1回の時点では旧林愛作邸をどうするかすら決まっていなかった認識である。ライト建築を保護していきたいということは分かるが、将来公開していくのか。自分は公開するのが大前提だと思っていた。

- そもそも重要文化財にする方の手続きの進行具合などの説明がまったくない。するといって世田谷区からの情熱がまったく感じられないです。
- 都市計画決定スケジュールの根拠
  - ・ 区は「2027年秋の都市計画決定」を目標として説明しているが、その日程の根拠を示すこと。
  - ・ 事業者の要望書に記載された「2026年秋の都市計画決定要望」との関係性を明らかにし、区として独自にこのスケジュールを設定した根拠・決定プロセスを示すこと。
- 今後の意見交換会のスケジュールと収束条件について
- 都市計画審議会までの手続きスケジュールについて

## 世田谷区の考え方

- 建築計画の詳細や工事等の進め方については、その後、所有者が検討することになります。また、「旧林愛作邸」の具体的な活用方法やスケジュールについては調整中であるものの、文化財指定が行われた場合には一般公開されることを想定し、検討を進めています。
- 世田谷区では、「令和9（2027）年秋の都市計画決定を目標」とは説明しておりません。一方、所有者からは令和8（2026）年を目途に早期の都市計画決定を要望されていますが、世田谷区としては地区計画のルールの検討や手続きに一定の期間を要すると判断し現在の予定で取り組んでいます。今年度は、8月の意見交換会のほか複数回の意見交換会等を開催し、周辺住民の皆様のご意見を伺いながら地区計画のたたき台を取りまとめる予定です。地区計画の策定にあたっては、原案の取りまとめ段階、案の取りまとめ段階並びに決定に際しての諮問の各段階において、都市計画審議会へ報告等を行っています。都市計画決定手続きは、令和9（2027）年度以降となる見込みです。これは法定手続等必要な期間を見込んで総合的に勘案し設定しております。

## ・スケジュール（「地区計画」の検討）

## ご意見及びご質問

### 【2日目】

- 「地区計画」の説明は、今回の意見交換会が初めてだという理解で良いか。

### 世田谷区の考え方

- 地区計画を検討していくことは令和6（2024）年10月の説明会からご説明しておりますが、世田谷区が検討している地区計画で定めることができる具体的なルール案の全体像をお示したのは、第3回意見交換会が初めてです。

### ・スケジュール（街づくり懇談会と意見交換会の違い）

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 地域整備方針の関連資料に、当地区について、「街づくり懇談会」を開催して進めていく旨の記載があるが、これまで一回も開催されていない。

### 世田谷区の考え方

- これまでに3回開催している「意見交換会」がご指摘いただいた「街づくり懇談会」に該当します。

### ◇「旧林愛作邸」について

### ◆「旧林愛作邸」の歴史的価値

#### ご意見及びご質問

##### 旧林愛作邸の設計者認定の根拠

- ・「フランク・ロイド・ライトないしその弟子による作品」と断定する根拠となる一次資料（図面・書簡・契約書・研究報告書）が存在するか。
- ・存在する場合は文書名と所管を示すこと。
- ・存在しない場合は、なぜ断定できるのかを説明すること。

##### 「歴史的価値・世界的価値あり」の認定根拠

- ・「歴史的価値・世界的価値あり」と断定する根拠となる一次資料（専門家評価・調査報告書・学術文献）が存在するか。
- ・存在する場合は文書名と所管を示すこと。
- ・存在しない場合は、なぜ断定できるのかを説明すること。

### 世田谷区の考え方

- 設計者認定を断定する根拠となる一次資料は、次のとおりです。

【図面】所有はいずれもフランク・ロイド・ライト財団

1. TITLE Mr A. Hayashi/  
DATE April 10 1917  
FRANK LLOYD WRIGHT ARCHITECT CHICAGO TOKYO
2. TITLE Mr A. Hayashi  
DATE April 10 1917  
FRANK LLOYD WRIGHT ARCHITECT CHICAGO TOKYO  
Second Floor Plan
3. TITLE Mr A. Hayashi  
DATE April 10 1917  
FRANK LLOYD WRIGHT ARCHITECT CHICAGO TOKYO  
South Elevation
4. 林愛作邸門扉図案 詳細図縮尺拾分ノ一 一九一九 五月

上記図面1～3は旧林愛作邸の計画案と位置付けられ、現存する旧林愛作邸のプランとは異なるため、これらの図面を作成した後に、検討・変更が重ねられ竣工したと考えられています。4は正門門扉の詳細図で、当時の写真から実施図に近いものと判断できますが、この門扉は現存していません。

## 【書籍】

1. 尚友倶楽部・櫻井良材編『田健治郎日記 6＜大正十三年～昭和三年＞』芙蓉書房出版、2016

「五月四日（筆者注：大正13年）前陰後晴 日曜日正午、塩原又策の招に応じ、その新居、駒沢村朋来居の午餐会に赴く。来会者、福井、有賀、磯村其の他紳商約二十名、園、原、と林某の拓く所、広袤八千坪、南はゴルフ地域に臨み、開闊平衡、倫敦郊外の觀有り。而して其の家、則ち米人ライトの設計する所、大体帝国ホテル旧舎式也。風流簡易、頗る人に可し。志那料理の饗を受け、歓談、後三時に及びて帰る。」

この日記は、田健次郎が塩原又策（林愛作から駒沢自邸を引き継いだ所有者）の招きにより、大正13年に朋来居（旧林愛作邸）を訪れた際の記述で、旧林愛作邸がライトの設計した建物であると認識されています。またその建物は、帝国ホテル旧舎式であり、ライトは大変な人であるとも記しています。

2. 谷川正己編著『図面で見える F.L. ライト 日本での全業績』彰国社刊 1995

「林邸は、ライトが帝国ホテルの設計依頼を受けた返礼の意味を兼ねて、いち早く設計し、竣工させた住宅」

■谷川正己：元日本大学工学部建築学科教授・故人

- ・日本におけるライト研究の第一人者
- ・「FRANK LLOYD WRIGHT 研究に関する一連の業績」で1998 日本建築学会賞（業績）受賞

3. 水上優「日本におけるライト建築」

『フランク・ロイド・ライトー世界を結ぶ建築』鹿島出版会 2023

「日本におけるライトの最初の実施作品は、帝国ホテル支配人でありライトの最大の理解者であった林愛作の自邸である。林邸は東京駒澤に現存する。」

■水上優：兵庫県立大学環境人間学部教授

- ・ドコモ・ジャパン理事 日本建築学会近畿支部 建築論部会副主査
- ・ライトの建築思想と作品の関わりを研究

- 「歴史的価値・世界的価値あり」であることを明記した一次資料はございません。世田谷区が文化財保護の観点から「歴史的価値・世界的価値あり」と断定している根拠は次のとおりです。

■F・L・ライトの代表的な8つの作品はユネスコの世界遺産に登録されている。F・L・ライトの建築作品は、モダニズム建築運動に多大な影響を与え、20世紀の近代建築の発展の中で重要な役割を果たしたという点で高く評価されている。

■「質問1」の回答のとおり、F・L・ライトの設計であることは明らかである。

■日本に現存するF・L・ライト設計の建物は全て、登録文化財もしくは重要文化財になっており、旧林愛作邸も同等の価値を有すると考えられる。

■建物は、減築・増築・改築がなされているものの、竣工時のまま現存する部分も多い。

■林愛作とF・L・ライトは、帝国ホテル新本館建設という一大プロジェクトを遂行する上で極めて重要な関係にあった。林愛作の存在が、F・L・ライトが日本において設計活動に取り組む原点となっており、両者の関係を示す資料として歴史的に意味深い貴重な建物である。

以上の根拠により、将来に渡って保存すべき文化財であると判断しております。なお、世田谷区は旧林愛作邸について歴史調査を実施し、文化庁及び東京都に情報提供しており、文化財としての評価についての認識は共有されています。

## ◆「旧林愛作邸」の移築等

> 移築すればよい。

ご意見及びご質問

【1日目】

- フランク・ロイドは適正に移設し、有効活用すればよい。
- 話を聞いて、旧林愛作邸を保存する意味がはっきりと分からなかった。文化財を保存するのは、別の場所でもできるのではないかと。以前テレビで見たのだが、たしか神奈川県内で、ライト建築を綺麗に修繕して一棟貸しの建物にするというビジネスモデルがあるそうで、移設してそのような活用もできるのではないかと思います。所有者の利益率が高まるような高い建物を建築するために、現位置保存をするという言い訳に使われているのではないかと。高さ制限緩和は周辺住民の資産価値の低下にもつながると思うので、慎重に検討いただきたい。

#### > 移築は反対。

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 林愛作邸 移転移築は絶対反対（文化財の価値が下がる）

#### 世田谷区の考え方

- 「移築」も建物を残すための手段の一つですが、文化財保護の考え方からすると、建設時の位置に現存していることが大変重要で最善であり、「移築」は優先的な方法ではありません。国内には、他にライト建築が3件ありますが、そのうち、現位置で保存できている2件が重要文化財である一方で、移築されている1件は登録有形文化財となっています。地元自治体である世田谷区として、最善の手段である「現位置での保存」の実現に向け取り組んでいます。
- ご指摘のビジネスモデルは、神奈川県葉山町の国登録有形文化財・旧加地邸と思われますが、移築はされておりません。フランク・ロイド・ライトの設計ではなく、ライトの高弟、遠藤新が設計した住宅です。世田谷区では、旧林愛作邸を国民共有の貴重な文化財であり、建築当初からの位置に現存していることも、歴史的価値の要素と認識しており、現位置において住宅であった姿を維持しながら活用していくことが望ましいと考えております。

### ◆ 「旧林愛作邸」の保存範囲

#### ご意見及びご質問

- 「保存区域」の正式な範囲・面積を区は明確に開示して下さい。

#### 世田谷区の考え方

- 世田谷区が所有者にお示ししている「保存範囲」は約5,000㎡です。なお、「保存範囲」は、特に保存が望まれる概ねの範囲を示すもので、測量等に基づいた詳細な位置・面積等を定めるものではないことをご理解いただければと思います。

### ◆ 「旧林愛作邸」の公開、活用

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 林愛作邸の公開の内容は？
- 林愛作邸がどのようにきれいになるのか、計画を早く開示して下さい。噴水は必須です。楽しみ。
- フランク・ロイド・ライト博物館を併設してください。世田谷区主導をお願いします。
- 林愛作邸の内装の修繕に専門家の意見は反映するのか？
- 保存・現地維持を基本の指針としているのは安心できる。
- 活用では公開を前提として計画して欲しい。

##### 【2日目】

- 旧林邸を残すことに賛成であり、意見交換会の開催に意義があると思い大変いいと思う。

- 旧林愛作邸の活用方法は現在協議中とのことだが、どのように活用されるのか。まだ決まっていないから言えないということもあるかもしれないが。

### 世田谷区の考え方

- 活用方法は、所有者が主体となり検討するもので、世田谷区とも協議をしています。一般的な文化財保護制度の考え方として、保存だけでなく活用も重要であるという潮流があり、少なくとも全く公開しないということはなく、世田谷区としても多くの方にご覧いただける場にしていきたいと考えています。ただし、住宅地の中にあるという立地特性をふまえ、周辺住宅地への配慮とのバランスを図りつつ検討を行う必要があると認識しています。

## ◆「旧林愛作邸」の所有、管理費用

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 愛作邸は誰のもので、今までのランニングコストはいくらで誰が払っていましたか？今後は誰の責任で所有となりますか。
- 旧林愛作邸の保存にどれだけコストが掛かるのか。日常的な管理のほか、仮に水害による被害があった場合や、建物が壊れてしまった場合の対応なども含め、今後は誰が負担していくのか。

### 世田谷区の考え方

- 「旧林愛作邸」の保存には、調査費や改修工事費など多額のコストが掛かると見込まれます。維持管理費は引き続き所有者が負担していくこととなりますが、文化財に指定された場合は、維持管理費の一部や改修工事費などに一定の補助金が出る仕組みが用意されています。これらの補助金を活用し所有者として計画的に末永く保存してもらいたいと考えています。

### 所有者の考え方

- 維持管理費用は、当社としても結構な費用が掛かると想定しています。世田谷区から説明いただいたように一定の支援制度を活用しながらしっかりと保存していきたいと考えています。

## ◆「旧林愛作邸」のプレーリー様式（景観）の担保

### ご意見及びご質問

- プレーリー様式の景観担保の根拠
  - ・ 区が決定した保存範囲について「プレーリー様式の景観が担保されている」と断定する根拠となる専門的評価資料が存在するか。
  - ・ 存在する場合は文書名と所管を示すこと。
  - ・ 存在しない場合は、なぜ断定できるのかを説明すること。

### ● 世田谷区の考え方

- 旧林愛作邸の現位置保存の取組みは、所有者の事業との両立を前提としており、建築当初の敷地全体を残すことはできないという条件の下で、「旧林愛作邸の保存範囲の考え方」を決定しています。範囲の設定にあたっては、文化財保護と都市計画を専攻されている工学院大学の後藤教授、世田谷区文化財保護審議会委員から意見を伺いました。それぞれの内容につきましては、議事録を残しております。なお、プレーリースタイルは、F. L. ライトが確立した建築の様式で、低い屋根や長い庇により水平ラインを強調した横長の配置を特徴とし、帝国ホテルや自由学園を含め、都市部の平坦な敷地に建築されている事例も多くあります。当初の敷地全体を残すことができなくとも、設定した保存範囲において旧林愛作邸を現位置

に保存することで、プレーリースタイルの住宅を、建てられた土地との関係性を断ち切らずに将来に渡って継承することは可能です。

#### ◆「旧林愛作邸」の文化財指定等に向けた取組み

##### ご意見及びご質問

###### 【1日目】

- 早く林愛作邸を世界遺産に指定される様、どの様な努力をされているのか？区として動きがあるのか？

###### 【2日目】

- ライトの思想が歴史ある価値と言っているが区がなぜ都の文化財でも良いとハードルを下げたのですか。なぜですか。あれだけ価値の高いことを宣伝して決まるとゴールポストを前に出すのか？

##### 世田谷区の考え方

- 世田谷区では、「旧林愛作邸」の価値を適切に判断し、保存・活用を支援いただける方法として、文化財保護制度による文化財指定を想定しており、東京都や国へ継続的に情報共有しています。文化財指定にあたっては、東京都と国で判断が異なる場合もありますが、文化財としての価値の上下を示すものではありません。

#### ◆「旧林愛作邸」の文化財指定等以外での担保

##### ご意見及びご質問

###### 【1日目】

- マンションが建った後、又は建設中に林愛作邸を違う場所に移設することがない硬い約束を文章でいただきたい。
- 旧林愛作邸は、例えば今後の100年、遠い将来まで継承されていくということか。いちど高さが緩和されてマンションが建ったら、そのマンションは100年くらいは残るだろう。検証の結果として、遠い将来まで保存が可能だと考えるということか。旧林愛作邸の修理等について、地区計画の検討と並行して進めるべきではないか。

###### 【2日目】

- 林邸地区はマンション売却後も住友不動産が所有するとのことだったが、今後林邸地区を売却した保全しなかった場合のペナルティなどは契約書をかわしますか。

##### 世田谷区の考え方

- 文化財保護制度は、年限を定めずに将来にわたって文化財を残していくことが使命であり、「旧林愛作邸」を文化財に指定することにより、適宜必要な修理をしながら保存していただくことになります。  
世田谷区としては、所有者によるマンション計画の具体的なスケジュールを現時点で関知することはできないものの、文化財の指定や指定後の修理方法の検討は数年を要する可能性があり、その結果、マンション計画と同時期に実施されと考えられます。また、旧林愛作邸が現位置に保存され、文化財の指定がある場合に限り高さ緩和が可能になるようなルール案を考えていますので、災害など不測の事故によるものは除きますが、移築や解体などにより現位置に保存されなくなった場合、高さ緩和は適用されないよう検討しております。

#### ◇その他

#### ◆資産価値

> 資産価値が下がるのでは？

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

- 住環境が悪化した場合、金銭的に補償することを明示してほしい。
- 建ぺい率の変更、高さの変更に断固反対します。私達住民の資産価値を大きく下げるもので、集団での法的対応も検討します。フランクロイドの建築は移築されて一棟貸出別荘になっていると聞きますし、現地に保存する必要はないはず。住不はそのことも承知で購入しているはずで、何故私達がその負担をさせられるのか。隣地に急に高いものが建つなど許せるはずがない。戸建ての多い駅側の建ぺい率はそのまま、公園側に建ててはどうなのか。緑化地域であることも踏まえて、世田谷区は容易な建ぺい率変更を認められないし、街づくりの観点からみたらフランクロイドは適切に移設かつ有効活用し、駒沢地区の住民の資産価値を守り、緑多い環境、高さ制限作りを求めます。西側の為に東側の住民が損をするつじつま合わせの建ぺい率維持にも反対です。25m→10mにして下さい。境界の幅も2mは少なすぎる。戸建ての境界地には最大限の配慮がなければ受け入れられない。資料P.60の図は北側中央部からのもので建物に一番近くなりそうな既存社宅の北側部分からの視点ではない。次回作成資料は建物に一番近い人の視点で資料作り願います。北東住民がないがしろにされている案に思います。戸建隣接地を緑地にするなど十分な配慮をした案になるよう、次回は期待します。戸建境界全て公園にしたらどうですか？

### 【2日目】

- 交通量の増加で事故・資産価値の減少があった場合、住友、世田谷区は補償してくれるか。

## >資産価値は下がらないのでは？

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

- 個人的には、要望したいことも色々あるが、区や所有者からの説明は非常にロジカルで基本的には賛成できていると思う。もっと道路などについて意見を言う時間をとって、より良い計画を検討いただけると良い。自分はフランク・ロイド・ライトのファンだが、世界にもファンが多い。そのような貴重な文化財が、現位置で、身近に残ることはこのエリアのブランドになっていくと思う。
- 資産価値はむしろ上がるのではないかしらと思うし、日照権もしっかりと確保される内容になっているのではないかしらと思った。しっかりと意見交換する場にしたいので、上手く進行いただけるとありがたい。
- 私個人としても、むしろ地域価値向上に資するものと考えます。住民の間では「資産価値が下がる」といった不安の声が多く見受けられます。そのため、区としての考え方を明確に示していただきたいと考えます。

## 世田谷区の考え方

- 住宅などの不動産の価値は、市況の影響等も受けて変動するものであり、一側面のみをもって上昇、下落を評価できるものではありません。  
今回、「旧林愛作邸」の現位置での保存・活用をととし、地域の文化的価値を高めるための取組を誘導するとともに、長年低未利用であった土地が活用されることで、地域の防災性や防犯性の改善にもつながるものと考えます。土地の活用により生じることになる交通量や人口増加に対するご懸念や、周辺市街地の景観などへのご心配については、ルール案の中でも配慮を求めるとともに、今後も所有者との協議をととし、良好な計画となるよう調整してまいります。
- 地域価値の向上は多角的に測られるものであり、旧林愛作邸が文化財として保存されること、道路や公園などの地区施設が整備されることから、本取組みで地域価値の向上が図られるものとして、取り組んでおります。

## ◆アスベストへの対応

## ご意見及びご質問

### 【1日目】

- 古い建物のアスベストの扱いをお知らせ下さい。文章で書いて住民に配って下さい。

## 世田谷区の考え方

- 令和7（2025）年2～3月に実施した説明会で同様のご質問をいただいております、同年6月に開催記録にて対応をお答えし、世田谷区ホームページで公開しています。

令和7（2025）年2～3月開催説明会議事要旨から抜粋

「独身寮のアスベストについて（所有者からの報告）」

独身寮のアスベストについては前所有者である電通からの報告を踏まえ、以下のとおり認識しています。

- ・レベル1に該当するアスベスト（吹付け材）は存在しない。
- ・レベル2に該当するアスベスト（保温材）については、前所有者である電通が平成30年に適正に処理している。
- ・レベル3に該当するアスベスト（成形板等）については、現存していることが確認できるが、レベル3は非飛散性で、通常建物本体の解体工事において除去が行われるもので、現在本建物は解体工事が未着手であることから周囲に影響を及ぼす状態ではない。建物本体の解体工事の際に除去する予定
- ・念の為、弊社も本建物の現状をアスベスト専門業者にて確認したところ、上記のとおり状況との報告を受けました。
- ・解体工事着手前には法令等に基づいたアスベスト調査及び届出、近隣住民へ説明を行ったうえで適法・適切に除去する予定です。

※アスベストのレベルについては、国土交通省ホームページ

「[https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/01/010425\\_3\\_.html](https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/01/010425_3_.html)」に掲載の「目で見えるアスベスト建材」を参照ください。

## ◆世田谷区議会への報告

## ご意見及びご質問

### 【2日目】

- 意見交換会の報告が区議会で示されていませんが、なぜですか。「HPに乗せた」から良しですか。なぜですか。説明会の時は区議会へ報告してからなされていきました。なぜですか？
- 意見交換会の内容が区議会に報告されないのはなぜですか。説明会は報告されておりますが。報告ルールを示す書類はありますか？タイトルを示してください。
- 区議会から進め方が適切でないという意見があればそれが答えである。自分たちには判断できないため聞いている。前回も質問し今後報告すると回答されたが、未だに報告されていない。今後適切なタイミングで報告するというのであれば、その回答もしっかりと議事録に残していただきたい。
- 開催案内の配布や世田谷区HP掲載が議会報告の代替になるとする根拠
  - ・開催案内は開催日時の通知に過ぎず、内容報告ではない。
  - ・これを「議会報告の代替」とする根拠、およびその判断を裏付ける文書（内部決裁・運用基準等）の有無を示すこと。
- 開催案内の配布や区HP掲載が議会報告の代替になるとする根拠
  - ・開催案内は開催日時の通知に過ぎず、内容報告ではない。
  - ・これを「議会報告の代替」とする根拠、およびその判断を裏付ける文書（内部決裁・運用基準等）の有無を示すこと。
- 意見交換会で出た住民意見を議会が把握できる仕組みの有無
  - ・意見交換会で出た住民意見を議会が正確に把握できる仕組みが存在するか。

- ・存在する場合はその仕組み・文書・運用基準を示すこと。
- ・存在しない場合は、議会が住民意見を把握できない状態を行政としてどう認識しているか説明すること。

### 世田谷区の考え方

- 令和7（2025）年度から開催している意見交換会の案内は、各議員に対し、皆様への配布と同時期にお渡しし周知しており、本取組みの状況はご認識いただいています。今後も適宜報告していくため、引き続きご確認いただければと思います。  
なおこの度、本取組みの状況について、令和8（2026）年7月2日の文教常任委員会および同年7月3日の都市整備常任委員会に報告いたしました。
- 世田谷区議会へ報告する内容は、条例等において議決を有するもの以外は世田谷区の実施方針や計画等を取りまとめた場合などに世田谷区議会へ報告しています。  
本取組みも、これまで土地利用の基本的な考え方及び保存範囲の考え方をとりまとめたときに世田谷区議会へ報告しています。  
なお、地区計画を策定する場合は、通常素案、案をとりまとめたとき、決定したときの3回通常報告しており、地区計画を策定する過程において実施する意見交換会等の報告は行っていないため、本取組みの意見交換会も世田谷区が考える適正な時期に世田谷区議会へ報告することとし、毎回の世田谷区議会への報告は行っていません。

## ◆見学の機会

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- また現地見学の機会を設けて欲しい。
- 見学の機会を設けて欲しい。

### 世田谷区の考え方

- ご意見として承ります。

## ◆敷地の北東側の凸部分

### ご意見及びご質問

#### 【2日目】

- 土地のうち、「通路」の北側の凸状の場所は何に使うんですか？

### 世田谷区の考え方

- 具体的な土地利用や建築計画は所有者の検討によります。これまでもご意見をいただいているとおり、皆様からの大きな関心事項のひとつであると認識し、改めて所有者にお伝えし、少しでも周辺市街地への配慮がされるような計画となるよう、働きかけてまいります。

## ◆資料の公開

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 本日、配布していただいた資料を区のHPで再掲してくれると見返しやすい、参加していない方からの理解も得やすいと思う。
- 本日に配布していただいた資料を区のHPで再掲してくれると見返しやすい、参加していない方からの理解も得やすいと思う。

### 世田谷区の考え方

- これまでの意見交換会で配布した資料は、本取組みに係る経緯とともに、世田谷区のホーム

## ◆地域の困りごと

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 周囲の標示で怪しい者を見たら警察へとしているが、自分達でもって守れ。周囲頼みにするな。

### 世田谷区の考え方

- 世田谷区では、防犯啓発（ステッカーの配布）は行っておりますが、具体的な事件の相談先は警察署になると考えております。また、当該地の管理について適切になされるよう、引き続き所有者へ働きかけてまいります。

### 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。これまでの説明会や意見交換会でご意見をいただき、昨年部外者に進入されて以降、防犯カメラ、センサーライト、有刺鉄線などの対策をしております。今後も適切に対応してまいります。

## （２）主に所有者に対する意見

## ◆建築計画（住戸数、計画人口、配棟計画、ターゲットなど）

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 所有者からはっきりと旧林愛作邸を保存しますと言うはっきりとした返答が文章でないのほしいです。
- 意見交換会には毎回住友不動産さんに出席して頂きたい。そして建築計画について常に住民に知らせてほしい。
- 実際マンションが出来ると何戸くらいですか？
- 建設：何階建てになり、どれぐらいの人数の人が居住される予定ですか。
- 8階建てを何棟建てつもりか。住友さんから示されているのなら文章でお知らせください。
- 質のよいマンションができて住民（人口）が増えれば町の力になります。
- 外国人のマンション投資目的や大量購入はやめて下さい。日本人との割合を示してほしい。ルールを示してほしい。文章で提出下さい。
- 駒沢周辺に外国国籍が増えるのではないかと（時代がそうなので）。差別はするつもりはないですが、マンションを投資目的や大量購入はやめるよう制限して下さい。
- 新たに生じる自動車交通などによる周辺住民の環境への影響について、これまでしっかりとした評価を実施したのか。もしされたのであれば議事録等を事前に公開いただければ、今回のように混乱した意見交換にもならなかったと思う。

#### 【2日目】

- 4F、8Fであろうと土地の目安のボリューム、住戸数、人数、車両数が示されないでなんの意見ですか？判断できません。なぜ示さないで案を作るのですか？
- 人口増に対する説明が一切ありませんが、この前提では判断できません。なぜ抽象的なやり方をするのですか？
- 建物の建て方、全て南向きか。西向きに建てられると目黒区側の住居は高い壁が目の前にせまることになり大変困る。
- 何戸想定の開発？（700？）それから周辺が耐えなければならない交通量（人・車）が割り出

せるのでは？床面積関係なく何人何戸の開発が可能かどうかが決まってくるのでは？

- 良質な住宅を建てていただきたい。広い（面積）を大きくして戸数を少なくしてもらいたい  
が、ワンルーム、ファミリー向けなどどのように考えているのか。
- 買う時点で試算しないで土地を購入するはずがない。戸数の目安も出さないのは不誠実。
- 高価格で民度が高い人が住む物件にしてほしい。建ったせいで治安が悪化したということに  
はならないようにしてほしい。
- トクリュウ、天災、人災などに対して最も問題意識を高めていただき、整備していただきたい。
- 自分は元八星苑の住民である。住戸数の想定について聞きたい。例えば、600戸なのか、800  
戸なのか、1,000戸なのか。大まかな目安でも良いので教えてほしい。  
今回は面積で示されているが、例えば住戸数、人数、車の台数、といった形でないと周辺へ  
の影響がイメージしにくい。大まかにでも、例えば「500～600戸程度」といったような数字  
があればこの道路が十分かどうか、というイメージしやすいと思う。

### 世田谷区の考え方

- 意見交換会をとおり、住戸数や駐車場台数など具体的な計画についてどのように考えている  
のかが、皆様からの大きな関心事項のひとつであると認識し、改めて所有者にお伝えしま  
す。また、今後、所有者から情報提供いただいたうえで皆様と意見交換できればと思いま  
す。

### 所有者の考え方

- これまでの経緯として、世田谷区から「土地利用の基本的な考え方」、「保存範囲の考え方」  
が示されましたが、建築計画の検討条件となるルール案は、第3回意見交換会で初めて示さ  
れました。今後、今回のルール案をもとに十分に計画を検証し、お伝えできる事項をお伝え  
したいと考えています。  
また、事業者としては当然商品性も考える必要があるものの、この場所では少なくともワン  
ルーム住宅をつくることにはならないと思います。

## ◆建築計画（車両、歩行者の動線計画）

### > 工事中や将来の車や人の流れはどうなるの？

#### ご意見及びご質問

##### 【1日目】

- 駅までの人や車の流れを充分検討してほしい。
- 道路等のルール 人・業者・マンション住人 他の動線調査 説明がほしい。
- 道路インフラ自動車の動線の問題。
- 現状の「八星苑入口」はロイド邸見学のための入口とし、マンション居住者の出入通路としな  
いでほしい。
- 車と人の流れ←駐車場から道路への流れ
- 特に車の通行量が増えると交通事故等のリスクが増大します。工事中を含めて完成後も交通  
整理の人員を必ず配置して下さい。

##### 【2日目】

- 道路新設・道路拡幅→車両が増える・近隣は困る
- 駅へ向かう入居者の動線（歩行者）はどの道を想定しているのか。入居者の自動車の幹線道  
路までの動線や出入り口はどう考えているのか。
- 大規模マンション計画において、駅からマンションまでの道路全体に配慮された説明が今ま  
でされていないので、住環境の安全確保は住民にとってはとても大切なことですので提案し  
ます。
- 居住者増加による交通量の増加での危険性の上昇が懸念。特に南側の道路。
- 駐車場からの車が増加して事故も考えられるので世田谷警察の意見が必要ではないのか？
- 駒沢公園の週末のイベントへの人通りが多い。危険がないよう車の動線はシミュレーション

なりきちんとしてほしい。

#### > 国道246号への車の流れはどうなるの？

##### 【1日目】

- 建設中は北側は246に出る道は駐停車禁止にして下さい。敷地以内で完結して下さい。

##### 【2日目】

- 北側から246に出る道は道が狭く、前・後ろ・左右からくる車で動かなくなることがある。また、小学校の通学路になっている。車の動線にすると子どもの安全が守れず反対です。
- 車両通行量が増えると思うが、国道246号線への「抜け道」の利用が増えると狭いので一方通行等のルールになるのか。
- すぐ近くの道路の拡幅の話はありましたが、その先246までの道路の考慮は？（ex. 八星苑から松屋／NAOKIまで）。

#### > 自由通りへの車の流れはどうなるの？

##### 【1日目】

- 駒沢公園通に抜ける道は、大学生の通りが多く、右折しようにも信号があり、道幅も狭く危険です。自由通りに車が抜けれるようにして欲しいです。→通路を道路にできないか？
- 自由通りに抜けられる道路を作ってほしいです。

##### 【2日目】

- 自動車交通量に関して、自由通りの混在がどの程度と想定しているのか。駒沢大学側に自動車を通すのか。

#### > 駒沢公園通りへの車の流れはどうなるの？

##### 【2日目】

- 駒沢公園側に車が通れる道を通すべき（駅側は今でさえ危険）。

#### > 駐車場はどうなるの？

##### 【1日目】

- 駐車場をどこに設置して、どこから道路に出ていく想定か。まずは自由通り、駒沢公園通りどちらに抜けていくのかが気になる。また当地区北側の狭い道路は一方通行にもなっていないため、自動車がすれ違おうとして詰まっている。

#### > 出入口はどうなるの？

##### 【1日目】

- 旧林愛作邸の正門付近の車の出入りは大通りへのアクセスに一方通行もあるので絶対反対です。

##### 【2日目】

- 駐車場はどこに作るのか。車の流れは。
- 駐車場の出入口の場所はどこか？
- 旧電通の時の駐車場の出入口（正面）をふさいでいるのはなぜか？メイン道路にでる一番都合の良い所だと思う。
- 西側道路の拡張後、住友マンションの車の通行があるのなら、敷地内で道路を作り正面から出入したほうが合理的ではないか？
- 駐車場は地下にして欲しい。立体駐車場の騒音に配慮してほしい。

#### 世田谷区の考え方

- 世田谷区で検討している、「道路（拡幅・新設）」や「通路」の配置は、地区計画案でお示した場所になります。また、当地区より外側は、道路等も含めてルールの範囲外と考えています。なお、「道路」および「通路」の幅員は6m程度を想定しています。所有者による建築計画や交通計画の検討状況により、今後変更する可能性もありますが、少しでも周辺市街地への配慮がされるような計画となるよう、世田谷区からも所有者へ働きかけてまいります。

一定程度計画が整理されたら、今後、所有者からご説明いただく機会を設けることも考えられます。

## ◆取組み姿勢・補償

### ご意見及びご質問

#### 【1日目】

- 住友不動産は会社方針として「保存」を表明しているのに、なぜ周辺住民に負担を強いているのか説明がない。説明して（補償すべきではないか）。
- 愛作邸があることを知って土地を購入されている。残すことと建築条件の緩和は別では？
- 住友不動産は、不動産開発の専門事業者として、旧林愛作邸の存在や保存要望、周辺住民感情を十分認識したうえで取得しているはず。取得後に「保存のためには規制開示が必要」と主張するのは順序が逆である。
- 旧邸を住友不動産が保存するなら企業として評価される。保存せず開発するにしても現行法規内であれば「大手デベロッパー」と株が上がるはずである。どちらにするのかは住友不動産の企業判断であり、周辺住民を巻き込まないでもらいたい。
- 所有者の姿勢として、現位置保存を大前提とした上で緩和を要望しているのか、緩和の要望が通れば現位置保存するということなのか、どちらか。
- 所有者による土地の取得時点で、旧林愛作邸の存在は把握されていたはずなのに、なぜわざわざ高さ制限を変えなければならないのか気になった。

#### 【2日目】

- 電通は林邸を維持しながら低層の建物だった。現在の所有者はもちろん知って購入している。なぜ世田谷区は高さ緩和をするのですか？林邸を維持しながら低層の建物であれば周辺住民の理解を得られると感じる。
- 所有者による土地の取得時点で、旧林愛作邸の存在は把握されていたはずなのに、なぜわざわざ高さ制限を変えなければならないのか気になった。
- 所有者に聞きたいのだが、公表資料からしてこの土地は何百億という金額で取得しているはずである。その当時、高さ制限の緩和も決まっていなかったのに取得を判断したのか。記憶違いかもしれないが、前所有者の報告書に高さ制限の撤廃を条件に売却したということや、売却後の土地の取扱いについて条件は付けないということが書かれていた気がする。つまり、その時すでにこの話があったのではないかとということである。以前区に聞いたところ確か区長か都知事が決定権者になると言っていたが、そのようにもう決まっているのなら、このような意見交換をしてもしかたないし、周辺住民としては反対したければ裁判所に行くしかないということになると思った。現在の高さ制限を前提に取得する度量があったのなら、高さ25mも建てることを考えず、周辺住民と同じように低層で建てれば良いのではないか。現在の高さ制限を前提とした金額で取得し、また取得する判断をしたということか。

### 世田谷区の考え方

- 世田谷区では、「旧林愛作邸」が建設時の位置に現存していることをふまえ、「旧林愛作邸」を他の重要文化財であるライト建築と同様に現位置で保存することが必要だと考えています。現位置での保存に取組むための「条件」として、所有者から規制緩和の要望を受けていることもふまえ、ルールを検討している経緯があります。民間同士で行われた土地取引の検討に際してどのような情報共有がなされていたか、前所有者の報告書にどのようなことが記載されていたかについては、世田谷区として承知していませんが、少なくとも土地取引がなされた時点において、ルールについて何らかの事項が決まっていたという事実はありません。
- 前所有者の土地取引に係る具体的な書類など、事実確認ができていない事項もありますが、世田谷区では、「前所有者の報告書に高さ制限の撤廃を条件に売却したということや、売却後の土地の取扱いについて条件は付けない」といったことは確認しておりません。

## 所有者の考え方

■ これまでも同様のご質問をいただいておりますが、当社の考えは令和8年2月に開催された第2回意見交換会でご説明したとおりです。

当社は、取得に当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。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。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。これが経緯であり、あくまで現在の法規制を前提として土地を取得しており、高さ25mへの緩和を前提として取得したわけではありません。

当社としては、世田谷区が示す方向性に賛同しているものの、あくまで事業用地として取得した土地であり、株主など様々なステークホルダーもいる中で、当然事業性の確保が必要となるため、高さ制限の緩和などを世田谷区へお願いいたしました。なお、これは容積率の緩和のようにこの機に乗じて過剰な床面積の確保を要望するものではありません。当社としては、「旧林愛作邸」を現位置に保存するとともに、市場で受け入れられるよう、良質な住宅を供給して参りたいと考えております。

## (3) その他のご意見（意見交換会とは別でいただいた意見）

※意見者の意向により掲載しています。

### ◆意見1

※以下のとおり質問をいただき、令和8年5月22日 8 世世街第82号 世田谷区世田谷総合支所街づくり課長 赤堀弘幸 及び 世田谷区教育委員会事務局生涯学習課長 平原将利の連名により「世田谷区の考え方」を回答いたしました。

駒沢一丁目1番地区の街づくりにおける高度地区・用途地域の変更提案に関する質問書

平素より地域のまちづくり行政にご尽力いただき、厚く御礼申し上げます。

これまでの説明会においてご説明いただいた、高さ25メートルを含む高度地区・用途地域の変更案につき、検討過程の確認および世田谷区公文書管理条例に基づく関連公文書の存否を確認する目的で、以下の点につき文書でのご回答をお願い申し上げます。

なお、説明会での口頭説明は、本質問書への正式回答とは別のものとして取り扱わせていただきます。本質問書は、都市計画変更案の検討過程を確認するためのものであり、説明会開催日（5月25日）までに文書でのご回答をお願い致します。

ご質問1 高度地区・用途地域の変更案に関する代替案検討の有無

1 これまでの説明会等において示された高さ25メートルを含む変更案以外に、代替案の検討を行った事実がありますか。上記代替案に関する検討記録（会議録・内部資料・検討メモ等）の公文書の存否をご回答ください。

- ・ 存在する場合：文書名、作成日、所管課をご提示ください。
- ・ 存在しない場合：その旨を明記してください。

### 世田谷区の考え方

旧林愛作邸の現位置での保存に向けた検討は、現所有者が当該土地を取得した令和3年以降、継続的に実施してきました。検討の過程では、現在の高度地区・用途地域の変更案を含め、複数の方法を検討したうえで、現在の案を選択しております。

なお、これらの検討記録には、実施機関、協力事業者、ならびに世田谷区庁内関係部署との協議内容が含まれています。その性質上、世田谷区情報公開条例に基づく行政運営に関する内部情報に該当するため、詳細の情報提供はできかねます。

**2 現在の案が採用された判断過程および根拠を示す公文書の存否をご回答ください。**

- ・ 存在する場合：文書名、作成日、所管課をご提示ください。
- ・ 存在しない場合：その旨を明記してください。

**世田谷区の考え方**

現在の案が採用された根拠及び文書は、令和6年8月に世田谷区が決定した「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」として、世田谷区教育委員会事務局および世田谷総合支所において決定したものです。過程については以下のとおりです。

令和6年2月 世田谷区教育委員会より、「旧林愛作邸」の現位置保存を求める要望書を所有者に提出  
同年4月 所有者より、現位置保存には都市計画制度活用を求める要望書を収受  
同年8月 世田谷区庁内会議等での検討を経て、世田谷区の取組み方針となる「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」を決定

**【関連文書】**

- ・ 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2日付6世世街第144号）

**ご質問2 交通・環境・景観に関する評価の実施状況**

**1 世帯数増加、ピーク交通量、住環境への影響等に関する影響評価（名称の如何を問わず）を実施した事実がありますか。**

- ・ 実施した場合：その評価資料の文書名をご提示ください。
- ・ 未実施の場合：その判断に至った理由および根拠公文書の存否を明記してください。

**世田谷区の考え方**

ご質問いただいた影響等に関する評価について、本取組みでは実施しておりません。よって、当該評価に関する根拠となる公文書は存在しません。

その理由として、本取組みは都市計画諸制度の活用という検討段階であり、具体的な建築計画を検討する段階ではないため、法令上、影響評価の実施が義務付けられていないことが挙げられます。

また、旧林愛作邸を現位置に保存した場合の土地利用については、高さ制限の緩和は検討しているものの、床面積等に関する規制である容積率等のその他の規制については現行の法令基準を維持することとしております。このため、仮に一定の土地利用の転換が生じた場合であっても、現行の法令基準における土地利用に伴う床面積等の規模と同程度となることが想定され、大規模な影響が生じる可能性は低いと判断しております。

一方で、今後計画される建物の車両の出入口の配置や居住者の動線等については周辺住環境にとっても影響が大きいことから、今後、建築計画の検討段階において、所有者に対して適切に検討するよう、世田谷区も働きかけてまいります。

**2 大気・騒音・歩行者動線等の環境影響評価の実施状況をご回答ください。**

- ・ 実施した場合：その評価資料の文書名をご提示ください。
- ・ 未実施の場合：その理由を明記してください。

**世田谷区の考え方**

本取組みに関する環境影響評価については、これまで実施しておりません。よって、当該評価に関する根拠となる公文書は存在しません。

その理由として、前述の質問への回答と同様に、本取組みが環境影響評価法において実施が義務付けられていないことが挙げられます。

また、現在本取組みは、旧林愛作邸を現位置に保存した場合の街づくりのルールについて世田谷区が検討している段階にあり、文化財保存後の具体的な建物計画が明確に定まっておらず、かつ建物計画は事業者が決定するものであることから、世田谷区として環境影響評価を実施する予定はありません。

当該地において今後、所有者により具体的な建築行為が計画される際には、世田谷区環境基本条例に基づき、事業者においては環境負荷の低減や公害の防止、環境の保全・回復および創出に努めていただきます。

### 3 第一種低層住居専用地域における建物群の景観評価の実施状況をご回答ください。

- ・ 実施した場合：その評価資料の文書名をご提示ください。
- ・ 未実施の場合：その理由を明記してください。

#### 世田谷区の考え方

本取組みに関する景観評価については、これまで実施しておりません。よって、当該評価に関する根拠となる公文書は存在しません。

その理由として、前述の質問への回答と同様に、本取組みは都市計画諸制度の活用のため、法令上、景観評価の実施義務がないためです。

景観に関しては、「景観法」および「世田谷区風景づくり条例」に基づき、一定規模以上の建築行為等を対象に、事前に世田谷区へ届出を行い、世田谷区が定める「風景づくりの基準」に沿った計画への指導・誘導を行っています。また、同条例に基づく「風景づくり計画」では、風景づくりの方針・基準として、低層住宅系ゾーンなどにおける景観の考え方が示されています。

この届出制度では、建築計画の内容（建物の大きさや配置、外観など）が具体的に決まった段階で手続きを行う仕組みとなっています。

そのため、今後、具体的な建築計画の検討が進み、同条例の対象となる場合には、世田谷区に届出を行い、景観への配慮について確認を行っていくこととなります。

### 4 今回の変更案により建築される建物のバルコニー・廊下等を含む建物外形が、同地域の指定目的（良好な住環境の保護）に適合するかの評価の実施状況をご回答ください。

- ・ 実施した場合：その評価資料の文書名をご提示ください。
- ・ 未実施の場合：その理由を明記してください。

#### 世田谷区の考え方

旧林愛作邸の現位置保存後の土地利用における建築物の規模が「良好な住環境の保護に適合するか」について評価は実施しておりません。よって、当該評価に関する根拠となる公文書は存在しません。

理由といたしましては、前述の質問への回答と同様となりますが、本取組みが法令に基づく景観評価の対象となる行為が発生しないためです。

なお、今後、具体的な建築計画の検討が進み、世田谷区風景づくり条例の対象となる場合には、世田谷区に届出を行い、建物のバルコニー等を含む外装の意匠計画が、景観の観点でより良い計画となるよう、指導・誘導を図ってまいります。

### ご質問3 文化財保護と高さ・容積率緩和の因果関係

1 文化財保護の観点から、今回の変更案が不可欠・最適であると判断した理由をご説明ください。また、その判断根拠を示す公文書が存在する場合は文書名をご提示ください。

#### 世田谷区の考え方

世田谷区では旧林愛作邸について、必ず現位置に保存し将来に渡って文化財として保存活用されていくべき存在であると認識しております。そのためには、所有者から旧林愛作邸を現位置に保存にあたっては、事業成立のための都市計画制度の活用による絶対高さ制限等の緩和が必

要との要望を受け、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延べ面積のみは確保する必要性を決定しました。その為には、高さ制限の緩和が不可欠であることを検証・確認し、都市計画諸制度の活用が必要であると判断しました。

しかしながらその実現には、緩和だけでなく多くの制限を付加し、本地区周辺への影響を考慮した建築計画を誘導する必要があると考え、意見交換会を実施し取り組んでいます。

【関連文書】

- ・「旧林愛作邸」の保存について（令和6年2月5日開催文教常任委員会報告）
- ・旧林愛作邸の保存活用に関する要望について（令和6年2月21日付5世教生第1852号）
- ・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（令和6年4月15日付6世世街第36号）
- ・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り組み等について（令和6年5月24日開催文教常任委員会報告）
- ・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2日付6世教生第880号）
- ・「旧林愛作邸」の保存範囲の考え方について（令和7年2月3日付6世教生第1828号）

**2 文化財保護費用・維持費と今回の変更案との数量的・財政的関係を示す公文書の存否をご回答ください。**

- ・ 存在する場合：その算定根拠および文書名をご提示ください。
- ・ 存在しない場合：その旨を明記してください。

**世田谷区の考え方**

ご質問に該当する公文書は存在しません。

文化財保護や維持に係る費用は、文化財所有者が措置することになります。行政は、指定主体として補助金により支援する立場となりますが、世田谷区は指定主体となることを想定しておりません。

**3 高さ制限 10m のままで文化財保護を行う代替案の検討記録の存否をご回答ください。**

- ・ 存在する場合：文書名をご提示ください。
- ・ 存在しない場合：その旨を明記してください。

**世田谷区の考え方**

検討記録については質問3-1と同一の文書となります。

世田谷区では、所有者から、旧林愛作邸を現位置に保存にあたっては、事業成立のための都市計画制度の活用による絶対高さ制限等の緩和が必要との要望を受け、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延べ面積のみは確保する必要性を決定しました。その為には、高さ制限の緩和が不可欠であることを検証・確認し、都市計画諸制度の活用が必要であると判断しました。

しかしながらその実現には、緩和だけでなく多くの制限を付加し、本地区周辺への影響を考慮した建築計画を誘導する必要があると考え、本取り組み・意見交換会を実施しております。

【関連文書】

質問3-1の記載の公文書と同じ。

**ご質問4 民間事業者との協議記録**

本変更案の検討にあたり、区または支所と民間事業者・土地所有者等との間で行われた協議・折衝の記録（会議録・議事メモ等）の存否をご回答ください。

- ・ 存在する場合：文書名、作成日をご提示ください。
- ・ 存在しない場合：その旨を明記してください。

**世田谷区の考え方**

旧林愛作邸の現位置での保存に向けた世田谷区と所有者等との検討については、現所有者が当該土地を取得した令和3年以降、継続的に実施されています。これに伴い、協議の都度、取組みに関する記録文書を作成しています。

これらの協議記録は、質問1の回答と同様に、実施機関、協力事業者、ならびに世田谷区庁内関係部署との協議内容が含まれています。その性質上、世田谷区情報公開条例に基づく行政運営に関する内部情報に該当するため、詳細の情報提供はできかねます。

以上、検討過程の確認のため、各質問について文書によるご回答をお願い致します。「資料の有無」及び「未実施の場合はその理由」を明記いただきますようお願い致します。

## ◆意見2

※以下のとおり質問をいただき、令和8年6月16日 8世世街第115号 世田谷区世田谷総合支所街づくり課長 赤堀弘幸 及び 世田谷区教育委員会事務局生涯学習課長 平原将利の連名により「世田谷区の考え方」を回答いたしました。

平素より地域のまちづくり行政にご尽力いただき、厚く御礼申し上げます。

令和8年5月22日付でご回答いただいた内容および第3回意見交換会資料（令和8年5月24・25日配布）を踏まえ、以下5点について文書によるご回答をお願いします。

令和8年6月16日（火）までにご回答いただければ幸いです。

### ■ 質問1 交通・環境・景観への影響評価と条件設定について

R8.5.22付ご回答において、交通・環境・景観への影響評価は実施しておらず、

「今後、建築計画の検討段階において、所有者に対して適切に検討するよう、世田谷区も働きかけてまいります」とのご回答をいただきました。

現在の八星苑跡地はほぼ無人であり、車両の交通量もほぼ発生しない状況と受け止めております。第3回資料（p.51）によれば建物全体53,600㎡（住戸専有面積相当42,000㎡）の開発が想定されており、会議当日の住友不動産担当者の1戸あたり70㎡から100㎡とのご発言を踏まえると420～600世帯規模の新規出現が見込まれるところです。これは現状のほぼ無人に比して大幅な人口増であり、これに伴い駒沢1丁目1番地区近辺に大きな交通影響が生じます。

（1）上記規模の開発にともなう交通・環境・景観への影響評価を、都市計画変更の決定前に実施する予定はありますか。実施する場合はその時期と方法を、実施しない場合はその理由を示してください。

#### 世田谷区の考え方

ご質問いただいた影響等に関する評価を都市計画変更の決定前に世田谷区として実施する予定はありません。

その理由として、法令上、影響評価の実施が義務付けられていないことが挙げられます。

また、旧林愛作邸を現位置に保存した場合の土地利用については、高さ制限の緩和は検討しているものの、床面積等に関する規制である容積率等のその他の規制については、現行の法令基準を維持することとしております。このため、仮に一定の土地利用の転換が生じた場合であっても、現行の法令基準における土地利用に伴う床面積等の規模と同程度となることが想定され、大規模な影響が生じる可能性は低いと判断していることから本取組みにおいて影響等の評価は実施しない考えです。

（2）「所有者に働きかける」とのご回答について、働きかけの相手方・議題・時期・結果の公開方法を具体的に示してください。

#### 世田谷区の考え方

地区計画策定段階においては、環境評価の実施が義務付けられておらず、世田谷区から所有者

に実施を強制できません。しかしながら、所有者も意見交換会に出席し、ご意見を確認しておりますので、世田谷区として、いただいたご意見に対する回答・考えについて、意見交換会等でお示していただくように働きかけてまいります。

(3) 出入口位置・駐車場台数の上限・世帯数の上限等を地区計画の条件として明記する予定はありますか。明記しない場合、建築計画段階以降に住民がこれらの条件を求める手段は何がありますか。

#### 世田谷区の考え方

出入口の位置や駐車台数、世帯数の上限など、建築計画の内容については、今回の地区計画では定める予定はありません。

その理由として、地区計画で定めることができる内容は、都市計画法第12条の5に基づき定められており、建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積、高さ、壁面の位置の制限、形態・意匠など、地区全体の土地利用に必要なルールを定める制度となっています。

このため、出入口の位置や駐車台数、世帯数といった建築物の内容は定めることはできません。

一方で、建築計画が具体化する段階では、

- ・世田谷区街づくり条例に基づく建築構想の説明会
- ・世田谷区風景づくり条例に基づく説明会
- ・世田谷区環境基本条例に基づく環境配慮の手続
- ・東京都の条例に基づく中高層建築物の説明会等

などが行われ、周辺住民の皆様が所有者に対して、出入口や駐車場、交通への影響など建築物の内容について意見を伝える機会が設けられます。

#### ■ 質問2 文化財指定の要件と都市計画決定スケジュールについて

第3回意見交換会資料(p.45)において、高さ25mの要件として

「(仮称)旧林愛作邸地区内に、重要文化財または東京都指定文化財が存在すること」が明示されました。

(1)現在、旧林愛作邸は重要文化財にも東京都指定文化財にも指定されていないと認識していますが、相違ありますか。

#### 世田谷区の考え方

現在のところ、旧林愛作邸は、重要文化財および東京都指定文化財のいずれにも指定されていません。

(2)令和8年秋を目途とする都市計画決定までに、重要文化財または東京都指定文化財としての指定が完了する見通しはありますか。見通しがある場合はその根拠を、ない場合はその理由を示してください。

#### 世田谷区の考え方

地区計画の策定に向けては、令和8年度は引き続きルールの検討及び意見交換会の開催を予定しており、都市計画決定手続きは、令和9年度以降となる見込みです。

その上で、文化財指定のスケジュールについて、現時点では具体的な日程は決まっておりません。その理由として、文化財指定は、指定を行う行政が附属する審議会への諮問・審議・答申を経て決定しますが、現時点では指定主体が未確定であり、指定手続きに進む段階ではないためです。

なお、旧林愛作邸を現位置で保存する必要性については、文化庁及び東京都とも共有しており、文化財指定に向け、世田谷区から情報提供を継続しているところです。

(3)都市計画決定時点において文化財指定が完了していない場合、地区計画に定める高さ緩和の規定はどのように扱われますか。緩和が適用される場合、されない場合のいずれについて

も、それを担保する法的根拠とともに示してください。

#### 世田谷区の考え方

都市計画決定時点において文化財指定が完了していない場合は、高さ制限を緩和する規定は適用されず、現行法規に基づく高さ制限が適用されます。

その理由としては、本地区において高さ制限を緩和して建築するための条件として、旧林愛作邸が「重要文化財」又は「東京都指定文化財」として指定されていることを明確に規定するためです。

また、本条件については、地区計画への位置付けに加え、建築基準法第68条の2に基づく「世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」にも規定することを検討しています。本条例は、建築物を建築する際に適合していなければならない地区計画の内容を定めた条例です。

このため、地区内に文化財指定を受けた建築物が存在しない場合には、同条例の規定により、現行法規を超える高さの建築物を建築することはできません。

#### ■ 質問3 高さ25mの算出根拠について

第3回意見交換会資料(p.52)において、高さ25mを導く計算式が示されました。その計算式には建蔽率30～40%という値が「想定」として使用されています。

(1) 建蔽率30～40%という想定値を採用した根拠を示してください。

#### 世田谷区の考え方

緩和後の高さについては、周辺市街地の指定状況や世田谷区全体の高さの考え方に基づき25mを設定しました。第3回意見交換会においてご説明した建蔽率30～40%という想定値は、一般的な集合住宅における標準的な建物配置を想定し算出した参考の数値です。

今回と同条件（同程度の敷地で同程度の規模）の集合住宅データ（敷地内の空地や緑化の配置等）を調べた結果とあわせ、想定建蔽率は30～40%と算出しました。

(2) 22m（7階）を「下限値で設定した場合、実現できなくなる恐れがある」（52P）として採用しなかった理由を具体的に示してください。「実現できなくなる」の意味を具体的に説明してください。技術的な理由であれば構造・設備の根拠を、事業上の理由であれば採算性の根拠資料を、それぞれ示してください。

#### 世田谷区の考え方

52ページで説明している内容は、あくまで参考資料として作成したもので、この数値をもとに、高さ上限25mを定めておりません。

緩和後の高さ25mについては、43ページで説明しているとおり、「周辺市街地の指定状況や世田谷区全体の高さの考え方に基づき設定」しています。

一方、50～52ページの数値による説明は、設定した高さ25mが、

- ・実際の状況と大きくずれていないかを確認し、
- ・周辺住民の皆様にとどの様に分かりやすく説明できるか

を目的に、参考資料として作成したものです。

なお、約22m（7階）を実現できなくなるとし採用しなかった理由は、計算上は成り立つものの、実際の建物計画では、緑化率等の建築条件をふまえると、現行制限と同じ容積率を消化するために必要な床面積を確保できなくなる可能性が高いと考えたためです。

そのため、これらの資料は、高さを緩和するための技術的な理由や事業上の根拠ではありません。

(3) 区が地区計画で設定した建蔽率の最高限度は53%（p.48）です。この53%を使用した場合、同じ計算式で必要となる高さは何mになりますか。試算を示してください。

#### 世田谷区の考え方

緩和後の高さの要件である、建蔽率の最高限度53%は、43ページで説明しているとおり、

「周辺市街地の指定状況や世田谷区全体の高さの考え方に基づき設定」しています。建蔽率53%を用いた場合の建物高さについては、単純な計算による概算は可能ですが、実際の建築計画を反映したものではないため参考値にとどまります。参考の計算結果は、おおむね5階程度で高さは約16mとなりますが、実際の建物の避難経路や住戸の設計等建築条件を考慮したものではありません。

(4) 区自身が「目的を超えた緩和は認めない」(p.20)との原則を宣言しています。根拠が示されていない想定値を使用して算出した高さを都市計画変更の根拠とすることは、この原則と整合しますか。区の見解を示してください。

#### 世田谷区の考え方

目的を超えた緩和は認めない建物高さとは、「指定容積率150%の確保及び周辺市街地の状況をふまえた高さを上限」とする考え方であり、緩和後の高さ25mについては、43ページで説明しているとおり、「周辺市街地の指定状況や世田谷区全体の高さの考え方に基づき設定」しています。

以上のことから、緩和後の高さ25mは「目的を超えた緩和を認めない」という区の考え方と整合しています。

また、50～52ページの数値による説明は、参考資料として作成したものであることから、都市計画変更の根拠ではありません。

(5) 現行の高さ制限(10m)のもとでは、住友不動産が要望する規模(住戸専有面積相当42,000㎡)の集合住宅の建設は困難であり、今回の高さ緩和はその規模の建設を可能にする措置であると世田谷区は認識していますか。ご見解は、理由を付してご回答願います。

#### 世田谷区の考え方

所有者との協議の結果、旧林愛作邸を現位置で保存した場合、地区全体の床面積を保存範囲外で確保することができないことは認識しており、「土地利用の基本的な考え方」を決定しました。

その後、床面積の確保について世田谷区でも検証した結果、現行法規による高さ制限(12m)では、旧林愛作邸を現位置で保存した場合、保存範囲外の敷地において地区全体として指定容積率150%の床面積が確保できないことを確認しています。

#### ■ 質問4 代替案の検討記録の開示について

R8.5.22 付ご回答において、代替案の検討記録は存在するものの、世田谷区情報公開条例に基づく行政内部情報として詳細の提供はできないとのご回答をいただきました。

(1) 10mのままで旧林愛作邸を保存する方法(容積率の移転・公的信託・保存のみの活用等)を検討した記録について、非開示とする根拠となる世田谷区情報公開条例の条文番号と、その条文のどの要件に該当するかの具体的理由を示してください。

#### 世田谷区の考え方

10mのままで旧林愛作邸を現位置保存する方法については、検討していないため、記録はありません。

(2) 高さ以外の手段(容積率の引き下げ・分割開発等)で保存と土地活用を両立する案を検討した記録についても、同様に条文番号と該当理由を示してください。

#### 世田谷区の考え方

当初より、現位置保存するためには、利用できなくなる敷地が発生するため、現行制限と同程度の延べ面積を確保することは難しいこと、用途地域が一低層であるため、高さを積むことも容易ではないことは認識しておりました。

そのため、旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、延べ面積を確保するには、高さ制限の緩和が不

可欠であることを前提に検証・確認を行っており、高さ（緩和）以外の手段で検討した記録はありません。

(3) 文化財保存に必要な費用を賄うために「最低限必要な延べ面積」はいくつと算定していますか。第3回資料で示された53,600㎡という規模が必要最小限であることを示す根拠資料はありますか。

#### 世田谷区の考え方

文化財保存に必要な費用を賄うための「最低限必要な延べ面積」については算定していません。

また、第3回意見交換会資料で示した約53,600㎡という建築物全体の面積は、第2回意見交換会で「土地利用の基本的な考え方」を説明した全体の床面積です。

そのため、この数値は文化財保存に必要な費用に基づき算出したものでないため、根拠資料も存在しません。

#### ■ 質問5 住民意見の計画への反映について

第1回～第3回の意見交換会において、住民から緑地・空地の確保・道路環境等についての意見が聴取されました。

(1) 意見交換会で聴取した住民意見を、どのように・どの程度地区計画の内容に反映しましたか。反映の内容と根拠を具体的に示してください。反映していない意見がある場合は、その理由も示してください。

#### 世田谷区の考え方

世田谷区では、意見交換会でいただいた周辺住民の皆様のご意見について、それらを内容に応じて整理したうえで、街づくりのルールを検討しています。

いただいたご意見のうち、地区内の貫通通路の形状や、圧迫感の低減のための斜線制限、みどりの配置などは街づくりのルールに反映しています。

一方、高さ制限の維持と容積率の低減については、基本的な考え方に合わないため反映していません。

また、出入口の具体的な位置や世帯数の上限など、建物の内容に関するご意見についても、地区計画には反映していません。

その理由として、地区計画で定めることができる内容は、都市計画法第12条の5に基づき定められており、建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積、高さ、壁面の位置の制限、形態・意匠など、地区全体の土地利用に必要なルールを定める内容のみ規定する制度のためです。

(2) 住民から聴取した緑地・空地の確保に関する意見が、建蔽率の設定根拠として活用される場合、それは住民が高さ緩和に同意したことを意味するものではないと理解しています。この理解に相違がありますか。ある場合は、その根拠を示してください。

#### 世田谷区の考え方

ご認識のとおりであり、相違ございません。なお、周辺住民の皆様からみどりの空間や通路についてご意見をいただいたのは、地区内に必要な道路等についてであり、建蔽率の設定根拠や高さ緩和に同意する意見としてお伺いしているものではありません。

また、前出のとおり、50～52ページの数値による説明は、参考資料として作成したものであり、都市計画変更の根拠ではないことを重ねてお伝えします。

(3) 区と住友不動産との間でR3年以降継続して協議が行われ記録が存在することはR8.5.22付回答で確認しています。住民が知らない情報に基づいて計画が進んでいる状態で意見聴取を行うことについて、区はどのように住民への説明責任を果たすとお考えですか。

#### 世田谷区の考え方

世田谷区と所有者との協議は令和３年以降継続していますが、協議・検討の内容は世田谷区として整理したうえで、意見交換会により、周辺住民の皆様のご意見を伺いながら引き続き検討を進めています。公開出来ていない内容については、「行政運営情報（協議中による不確定な内容）」であり、公開することにより、混乱を招くおそれがあると考えています。