

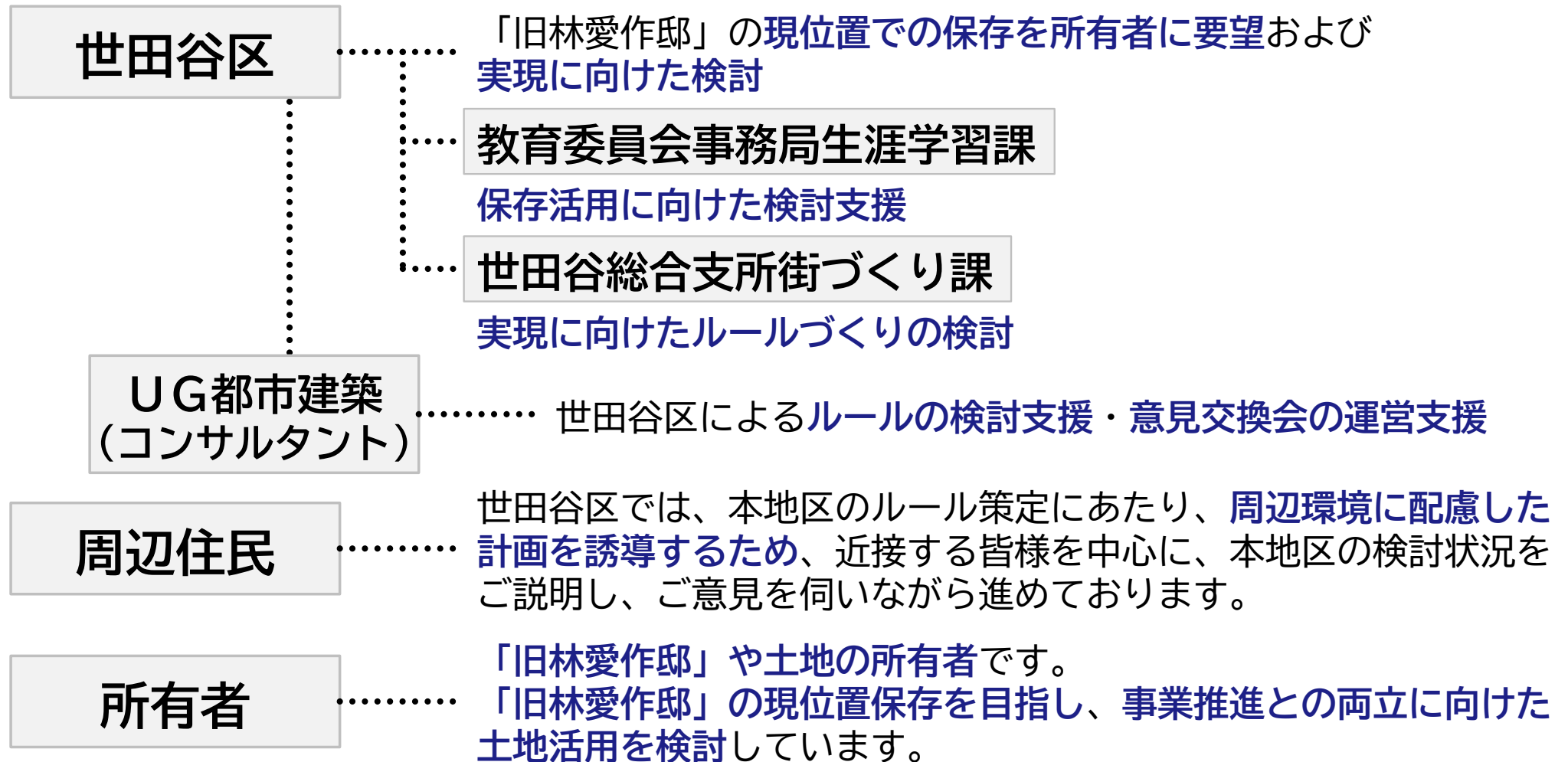
世田谷区駒沢一丁目1番地区の街づくり

第4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8月2日（日）、3日（月）

意見交換会の出席者のご案内



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、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。

本日の内容

1. これまでの振り返り

- ・ これまでの経緯
- ・ これまでの意見交換会でいただいた意見への対応と今後の検討の流れ
- ・ 第3回意見交換会でお示した世田谷区ルール(案)のおさらい
- ・ 第3回意見交換会でいただいた意見への世田谷区の考え

2. 第3回意見交換会で世田谷区が示したルール(案) およびいただいた意見等に対する所有者の考え

3. 意見交換

1. これまでの振り返り

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
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

これまでの経緯

これまでの取組みは、ホームページでご覧いただけます



第1回意見交換会（令和7年11月開催）

令和8年1月発行【通信2】P2. 開催報告から抜粋

- スライドで「これまでの取組み」を説明
- 模型で世田谷区が考える「土地利用の基本的な考え方」で示した床面積を移転するイメージを説明
- 「土地利用の基本的な考え方（床面積の移転、道路・みどりの空間など）」について意見交換

意見交換の前に、令和6年8月に世田谷区が「土地利用の基本的な考え方」で示した「床

第2回意見交換会（令和8年2月開催）

- 世田谷区、所有者から「保存・活用に向けた経緯と取組み」について説明し、質疑応答
- 世田谷区から、旧林愛作邸の現位置保存を前提とした「駒沢一丁目1番地区のルール(案)（道路・通路・みどりの空間の配置）」について説明し、意見交換

令和8年4月発行【通信3】P2. 開催報告から抜粋

当日のご説明内容（要旨）

※詳細は、当日の説明資料をご覧ください。（紙

第3回意見交換会（令和8年5月開催）

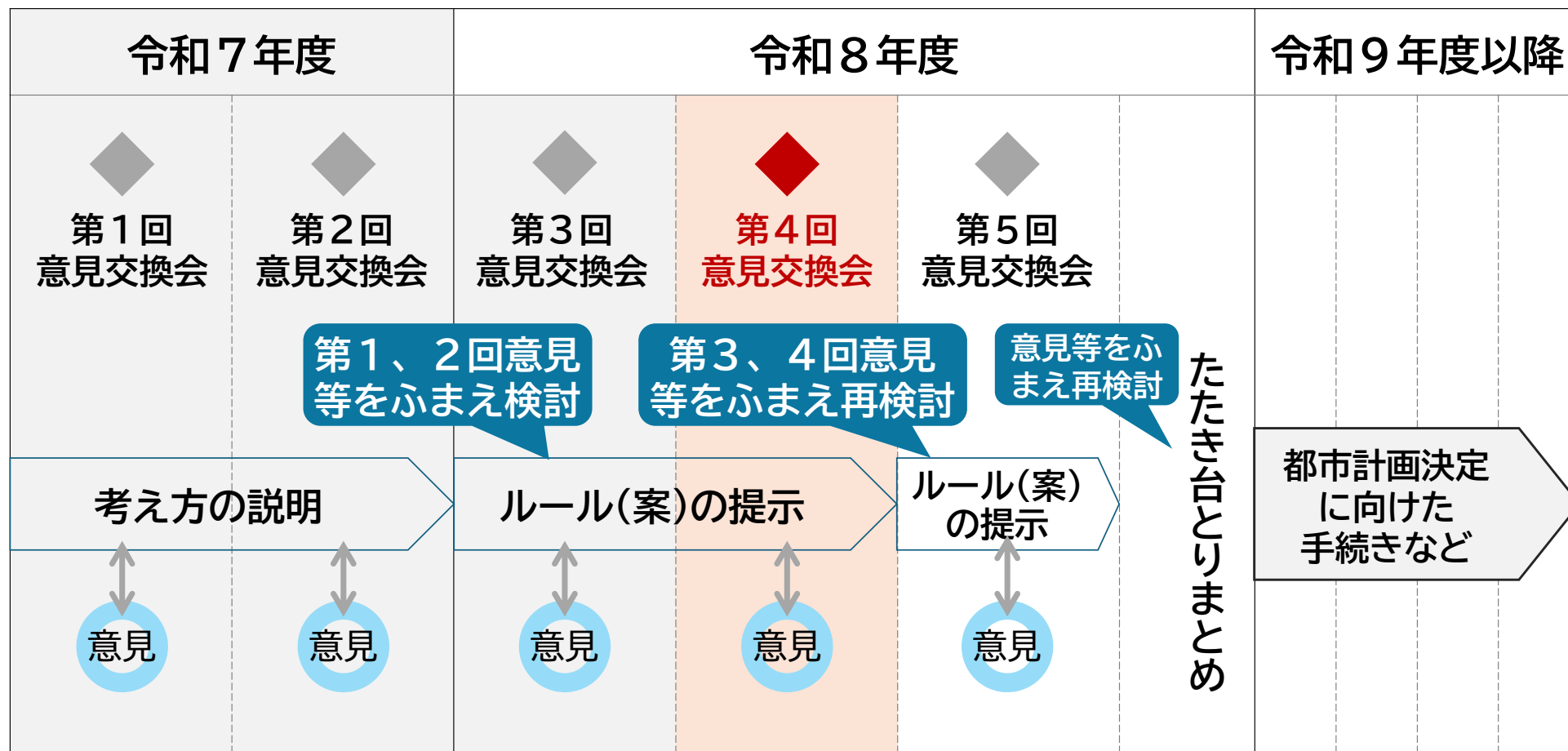
令和8年7月発行【通信4】P2. 開催報告から抜粋

- 世田谷区から、旧林愛作邸の現位置保存を前提とした「世田谷区が考える駒沢一丁目1番地区のルール(案)」について説明し、意見交換

当日のご説明内容（要旨）

●世田谷区が考える駒沢一丁目1番地区のルール(案)の概要

意見交換会でいただいた意見への対応と今後の検討の流れ



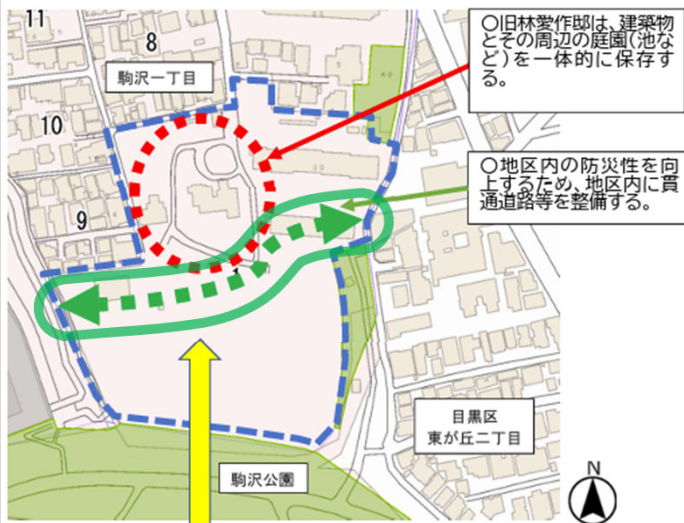
第3回意見交換会でいただいた意見交換の進め方に対する主な意見

主な意見	世田谷区の考え
・意見や質問に回答してほしい。 ・建設的な意見交換ができると良い。 ・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。	意見交換会でいただいた意見を内容に応じて整理したうえで、街づくりのルール(案)への取り入れを検討しています。 <第3回で示したルール(案)に取り入れた内容> →<u>地区内貫通道路等の形状、圧迫感の低減のための制限、みどりの配置</u>など <第3回で示したルール(案)に取り入れなかった内容> →<u>最高高さ制限の維持、容積率の低減</u> (理由：<u>「基本的な考え方」に合わない</u>ため) <引き続き検討していく

<ルール(案)に取り入れた部分①：地区内貫通道路等>

旧林愛作邸の現位置保存及び活用に向けた 駒沢一丁目1番地区における 土地利用の基本的な考え方

方針図



<ルール(案)に取り入れた部分②：圧迫感低減のための制限>

旧林愛作邸の現位置保存及び活用に向けた 駒沢一丁目1番地区における 土地利用の基本的な考え方

○高度利用を図りつつも、周辺住宅地への圧迫感の低減及び日照、プライバシーの配慮をするため、周囲から後退した建築物等の配置や斜線制限

<第2回までに いただいた主な意見>

- ・東（目黒区）側の住宅としては、高層マンションは視界が遮られ納得できない。
- ・模型

<ルール(案)に取り入れた部分③：みどりの配置>

旧林愛作邸の現位置保存及び活用に向けた 駒沢一丁目1番地区における 土地利用の基本的な考え方

- 既存樹木の保存及び新たなみどりの創出
- 周辺の住環境の保全及び周辺のみどり空間との連続性に配慮したみどりの配置
- 防災機能を備えた公園等の整備

<第2回までに いただいた主な意見>

- ・（みどりが）住宅から見える位置が良い。
- ・「保存範囲」

<ルール(案)に取り入れなかった部分>

旧林愛作邸の現位置保存及び活用に向けた 駒沢一丁目1番地区における 土地利用の基本的な考え方

都市計画諸制度等の活用による歴史的建造物の保存と周辺環境への配慮

○文化財保護制度に基づく旧林愛作邸の現位置での保存を前提とした場合、地区内（面積：約2.8ha）で、本来旧林愛作邸周囲の敷地に建築できる床面積が利用できない区域が生じる。

そのため、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

<ルール(案)に取り入れるかを引き続き検討していく部分>

<第2回までにいただいた主な意見>

交通量や車両動線について

- 住宅地に通過交通は入ってほしくない。
- 現在、国道246号線への抜け道として周辺の狭い道路が使われており、危険。マンションが建設されると、さらに交通量が増えると思うので配慮してほしい。
- 住戸数に見合う車両の出入りに対応した幹線道路へのルートをつくれ。
- 道路は、自由通り側へ接続するルートも考えるべき。
- 駐車場、駐車場出入口の位置が気になる。

第3回意見交換会で説明したルール(案)の概要

詳細は別紙3をご覧ください

【街づくりのルールとして定める項目】

(1) 目標と方針

(2) 道路等のルール

(3) 建物等のルール

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の容積率の最高限度
- ③ 壁面の位置の制限
- ④ 工作物の設置の制限

第3回意見交換会で説明したルール(案)の概要

詳細は別紙3をご覧ください

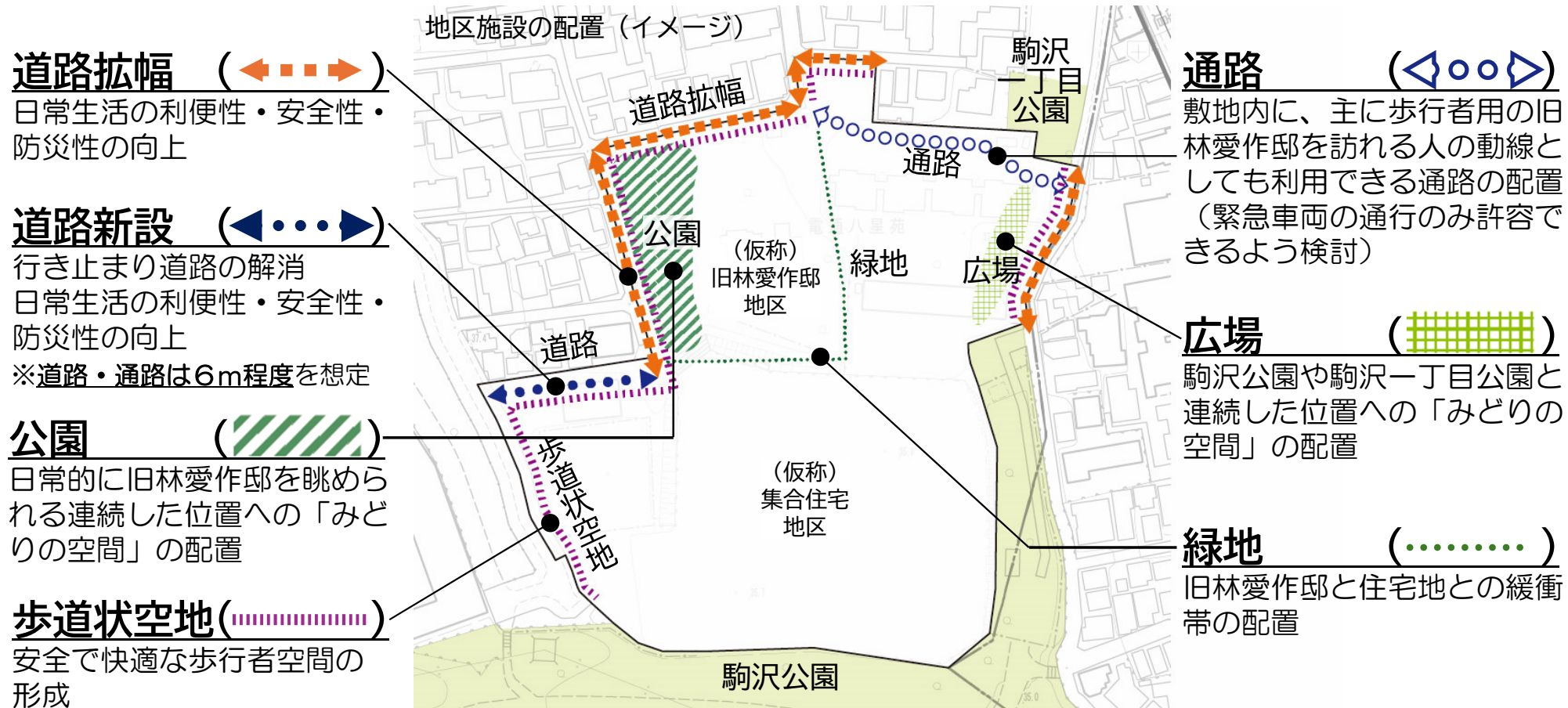
(1) 目標と方針

- ・「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」の現位置での保存・活用を前提とした土地の有効活用を一体的に計画する。
- ・旧林愛作邸の歴史的価値を尊重するとともに、周辺市街地への配慮を適切に規制・誘導し、良好な住環境を形成する。
- ・歴史的資産を活かした良好な中層住宅地の形成を図る。

第3回意見交換会で説明したルール(案)の概要

(2) 道路等のルール(案)

詳細は別紙3をご覧ください



第3回意見交換会で説明したルール(案)の概要

(3) 建物等のルール(案)

詳細は別紙3をご覧ください

地区の名称		駒沢一丁目1番地区	
地区の区分		(仮称)旧林愛作邸地区	(仮称)集合住宅地区
①建築物等の用途の制限		制限 「旧林	

第3回意見交換会で説明したルール(案)の概要

高さ 2.5m とする場合の7つの要件

詳細は別紙3をご覧ください

1) 文化財の保存		・ (仮称)旧林愛作邸地区内に、「重要文化財」又は「東京都指定文化財」が存在する
2) 周辺市街地への配慮	(1)壁面の位置の制限 (2)工作物の設置の制限	・ 1号壁面線…道路境界線から、<u>4.0m</u>

第3回意見交換会でいただいたルール(案)に関する主な意見

道路等のルール(案)

	主な意見	世田谷区の考え
道路	• 新たに配置する道路 はどこか。	→ 新たに配置する道路 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「 西側道路 」のみです。
通路	• 左右に高木を植えてほしい。	→通路の具体的な仕様は、所有者の計画によるものですが、ご意見をふまえ検討いただけるよう世田谷区からも対応を働きかけます。
公園	• 開放 されるの？	→公園は、旧林愛作邸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</

第3回意見交換会でいただいたルール(案)に関する主な意見

建物等のルール(案)

	主な意見	世田谷区の考え
高さ制限	• 周辺市街地の上限19mと比較すると、景観に害があるのでは？	→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などの基準を満たし、区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。
容積率	• 第2回意見交換会で容積率100%制限とする意見を出したが150%としたのはなぜ？	→現位置保存を実現するため、現在の規制でできる容積率

第3回意見交換会でいただいたルール(案)に関する主な意見

建物等のルール(案)

	主な意見	世田谷区の考え
壁面後退	• 2号壁面線だけなぜ2.5m?	→壁面後退は、道路境界から4m、隣地境界から2.5mを基本として設定しました。北側は日影規制や方位別斜線制限などで厳しく制限されることに比べて、東側は北側よりも緩い制限になることをふまえ、4.8mに強化し、周辺市街地への配慮を求めることを想定しました。
景観	• 景観規制がないのはなぜ?	→ルール(案)では、建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限で、「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

第3回意見交換会でいただいたルール(案)に関する主な意見

要件としての「旧林愛作邸の現位置保存」

主な意見	世田谷区の考え
・マンションが分譲される場合、「旧林愛作邸」は誰が所有し、維持管理・修繕費用などを誰が負担するの？	→世田谷区としては、分譲後の入居者が主体となり維持管理を続けることは難しいと考えており、「保存範囲」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。
・旧林愛作邸が壊れてしまい要件を満たさなくなった場合、緩和されたマンションはどうなるの？	→何らかの理由で「旧林愛作邸」が失われてしまった場合の対応は、引き続き検討しています。

第3回意見交換会でいただいた建築計画に関する主な意見

計画概要

主な意見	世田谷区の考え
• 具体的な建築計画（住戸数、計画人口、階数、棟数、ターゲット層、通路北側凸状部分の土地利用、下水・排水・送電等インフラ関係、駐車場台数、駐車場出入口の位置、人・車の動線、立体駐車場による騒音に配慮した地下駐車場の整備など） が知りたい	→地区計画で定めることができる内容は都市計画法で定められており、世帯数、人口などは定めることができません。 また、具体的な土地利用、インフラ、建築計画は所有者により

第3回意見交換会でいただいた建築計画に関する主な意見

影響評価

主な意見	世田谷区の考え
・ 交通、環境、景観の 影響評価 は実施したの？	→世田谷区として、法令上義務付けられていないこと、本取組みでは、高さ制限の緩和を検討しているものの、容積率(床面積)等に関する規制は現在の制限を維持する考えであるため、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事が想定され、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、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、 <

第3回意見交換会でいただいたその他の主な意見

コンセプト、検討経緯

主な意見	世田谷区の考え
街づくりのコンセプトやプロジェクトの全体像がわかりにくい。	→世田谷区が考える街づくりの「コンセプト」は、「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、<

第3回意見交換会でいただいたその他の主な意見

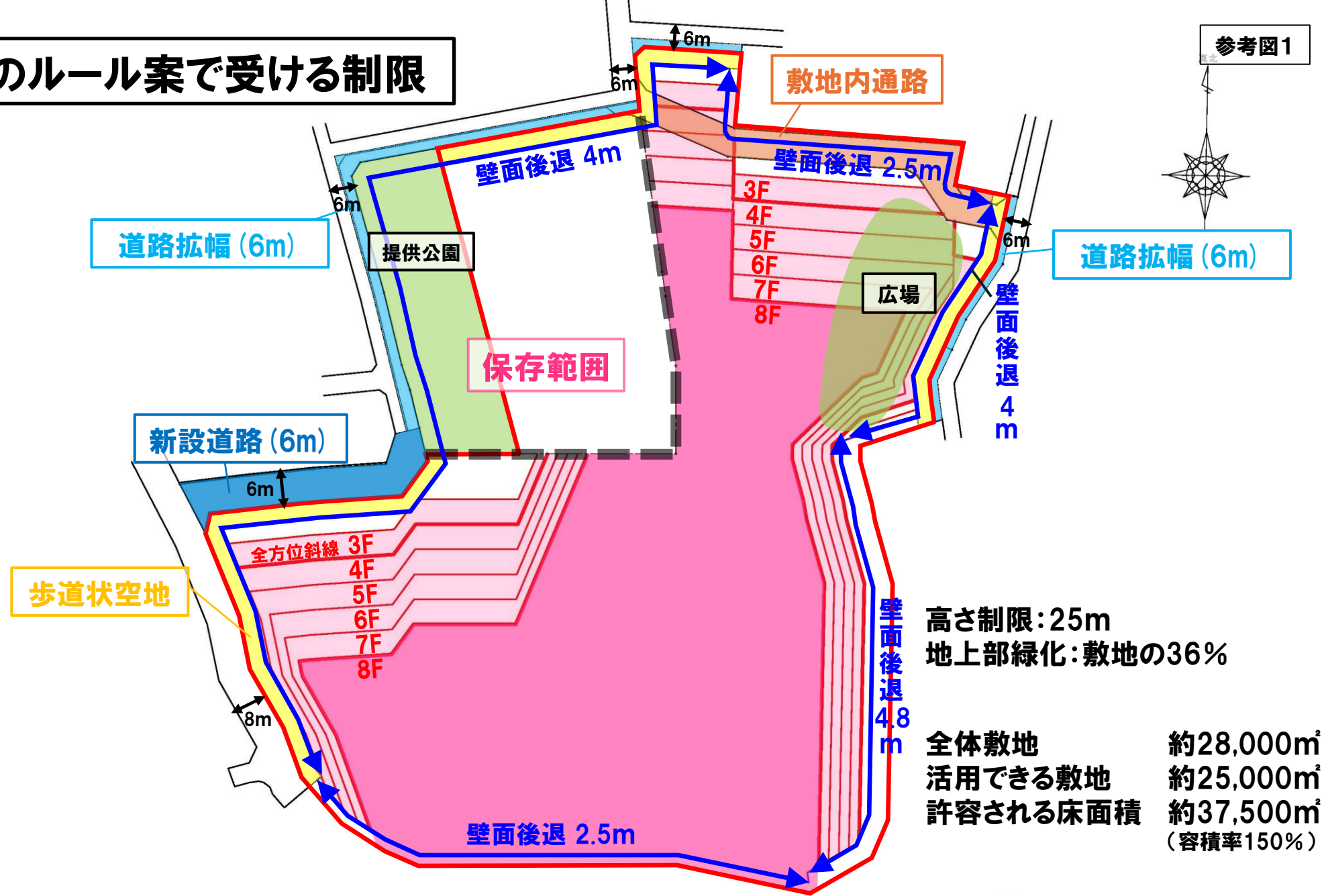
今後の進め方

主な意見	世田谷区の考え
• 今後の検討の流れが知りたい。 • 文化財指定の手続きの状況は？	→世田谷区では、引き続き意見交換会を数回開催し、令和8年度中に地区計画のたたき台をとりまとめ、令和9年度以降に都市計画決定に向けた手続きを進めることを目指しています。 →地区計画の決定は、都市計画法に基づき、都市計画審議会への報告や付議を経る必要があります。今回の場合、別途、文化財指定に関する手続きも同時期に進めることを想定しています。

2. 第3回意見交換会で 世田谷区が示したルール(案)および いただいた意見等に対する所有者の考え

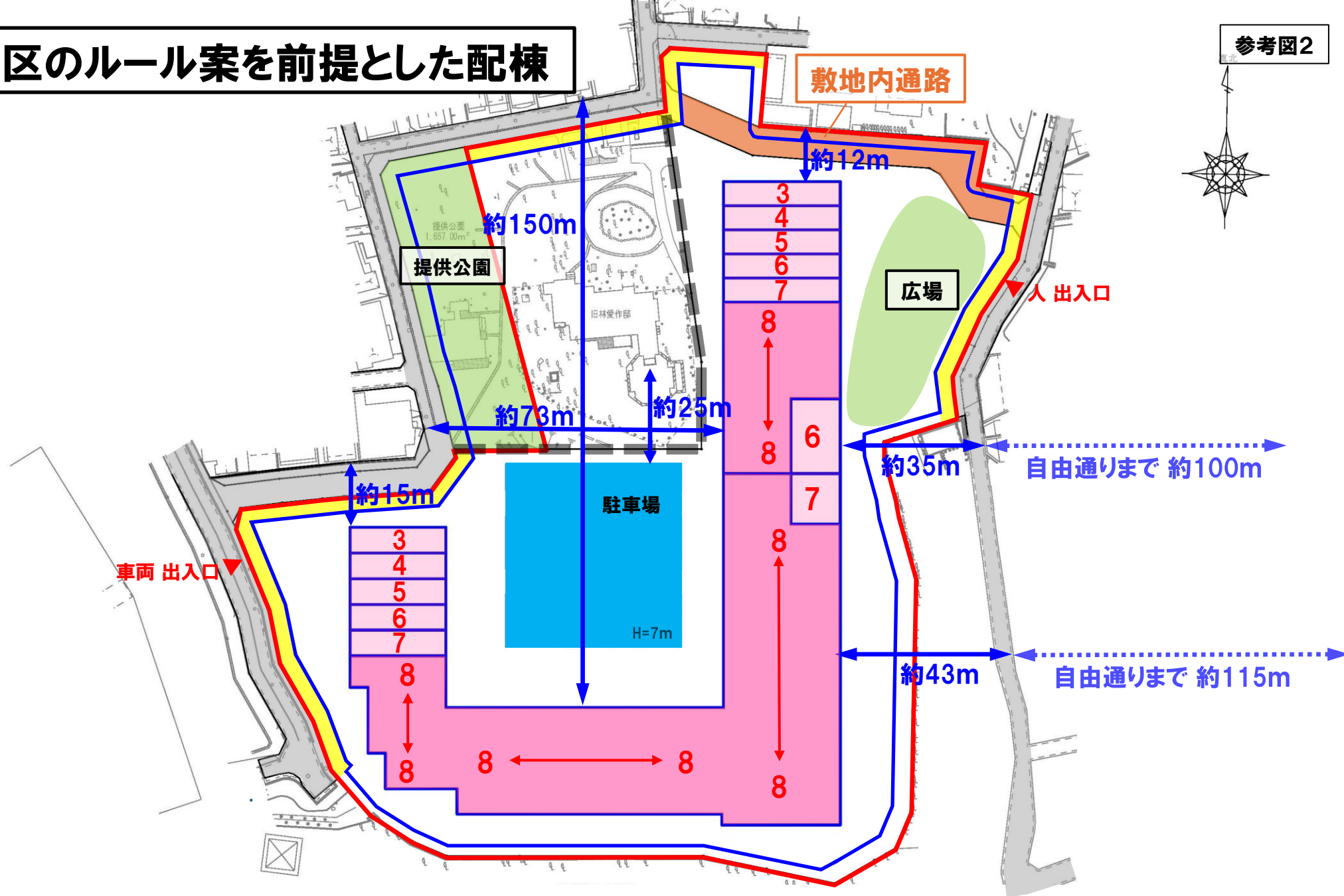
次頁からの3枚は
意見交換会当日
所有者が配布した資料です

区のルール案で受ける制限



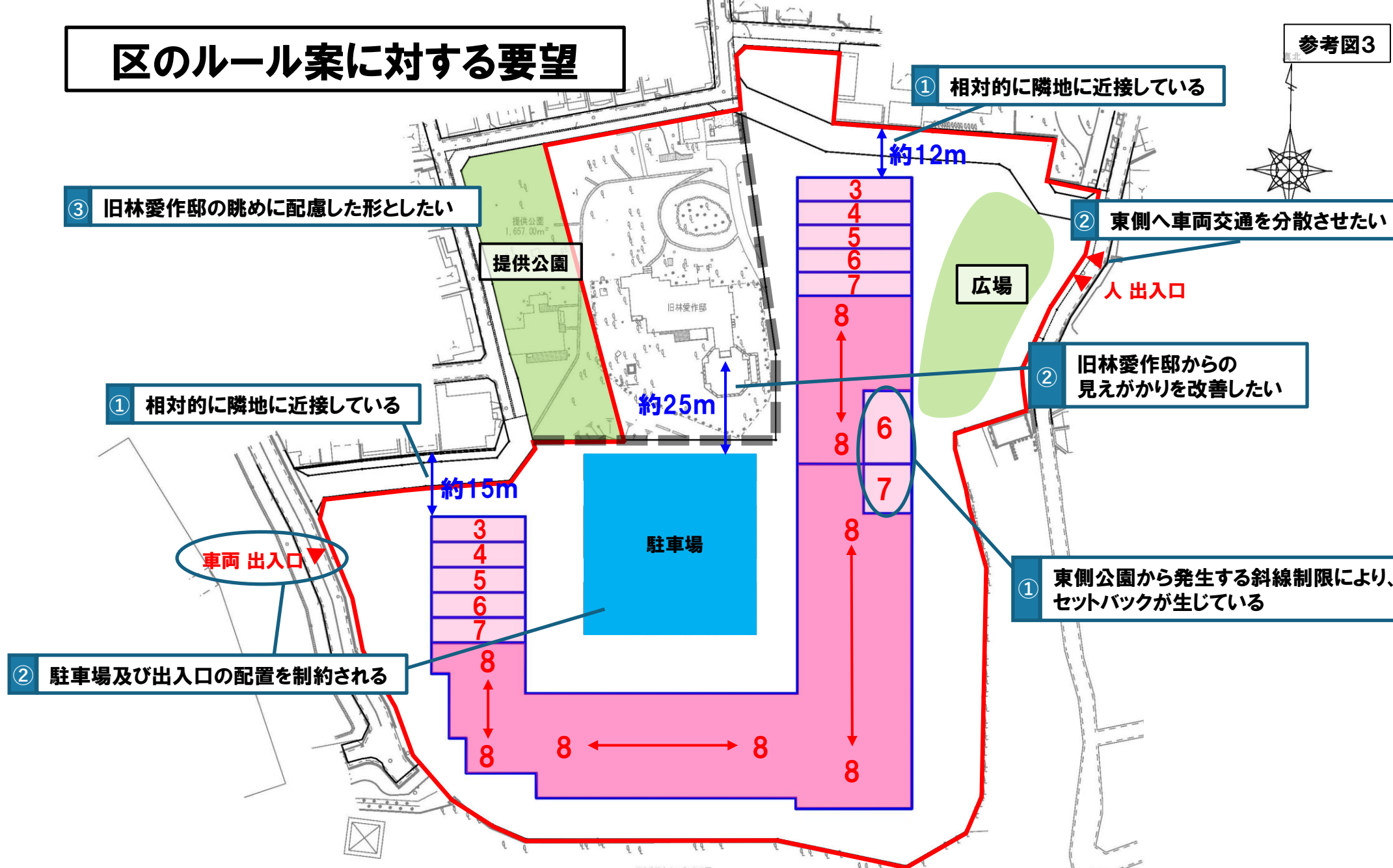
区のルール案を前提とした配棟

参考図2



区のルール案に対する要望

参考図3



3. 意見交換

意見交換の進め方

- **進め方案内**（テーマ等のご案内）
- **ふせん記入**（意見記入のための質問に対応します）
- **ふせんを模造紙でとりまとめ**（休憩時間）
- **まとめの共有**（世田谷区・所有者・住民 意見交換）

意見交換のテーマ

駒沢一丁目1番地区のルール(案)について

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) [別紙3]
への意見、本日示された意見や質問への世田谷区の考えへの意見、
所有者の考えへの意見をご記入ください。

ふせんへの記入イメージ

駒沢一丁目1番地区の ルール(案)に関すること

⇒黄色のふせんへ

道路等のルール(案)

- 道路(新設・拡幅)
- 通路
- 公園
- 広場
- 緑地
- 歩道状空地

建物等のルール(案)

ルール(案)へ取り入れられない内容

「基本的な考え方」に合わないもの

	これまでに示してきた世田谷区の考え方	
世田谷区が策定・決定した考え方	❶ 駒沢一丁目1番地区 街づくり誘導指針 （平成27年10月策定）	別紙1
	❷ 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）	
	❸ 旧林愛作邸の 保存範囲の考え方</	

駒沢一丁目1番地区のルール(案)における基本的な考え方

- ・旧林愛作邸の現位置保存、土地の有効活用、周辺市街地への配慮を計画的に誘導します。
- ・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、周辺市街地の状況をふまえた高さを上限とします。
- ・大規模土地利用を行うことに対する圧迫感の低減、日照、プライバシー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）

意見交換の進行ルール

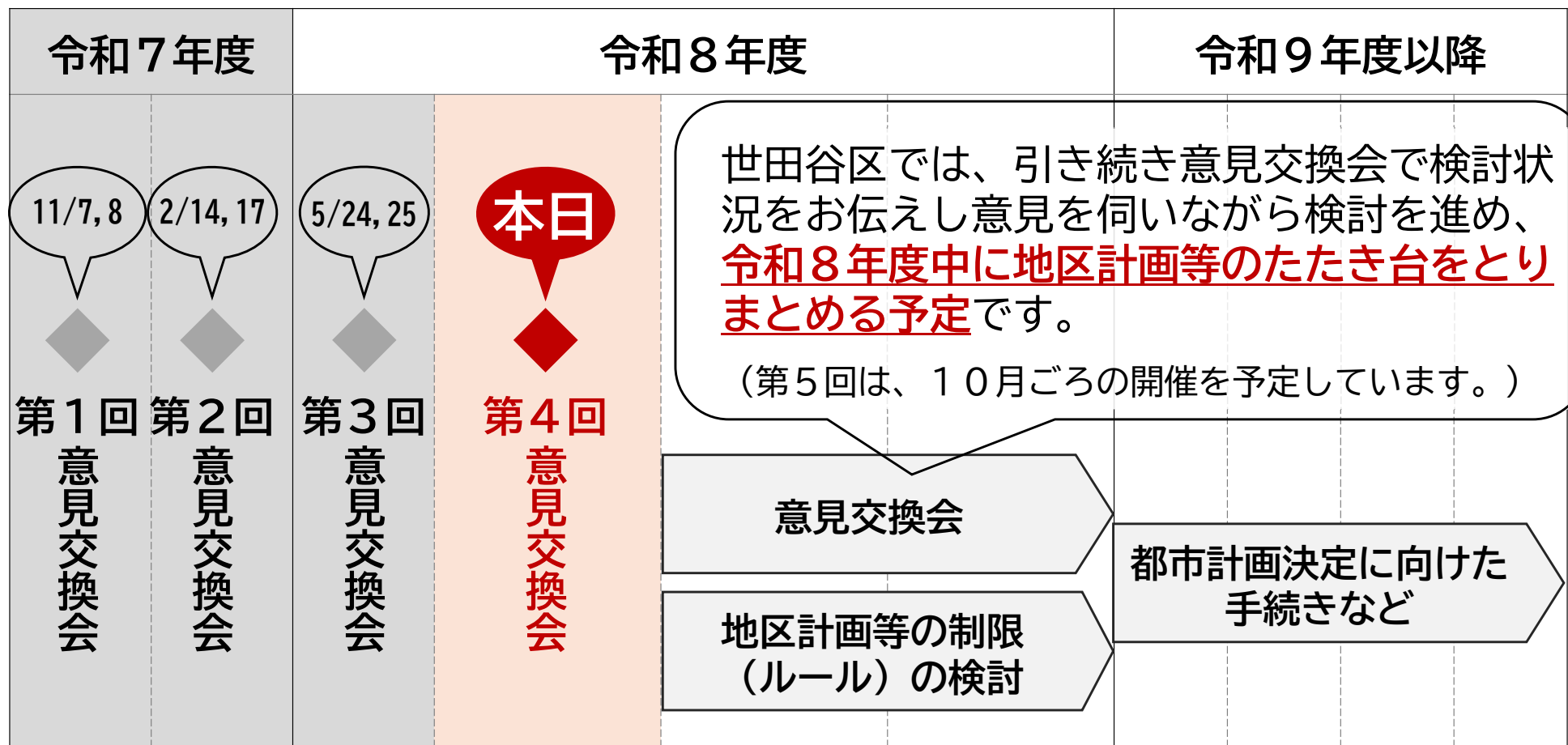
皆さまの貴重なお時間を割いてお集まりいただいた意見交換会です。
限られた時間の中で、すべての参加者の発言機会を確保しながら建設的な話し合いを行うため、以下の進行ルールへのご協力をお願いいたします。

●発言（意見・質問）について

- ・ 発言は2分以内を目安をお願いいたします。
1分経過でベルを1回、1分30秒経過でベルを2回鳴らしますので、お話をおまとめください。
- ・ 2分経過でベルを3回鳴らしますので、ほかの参加者の発言機会確保のため、発言の終了にご協力をお願いいたします。

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8月2日（日）、3日（月）

参考資料

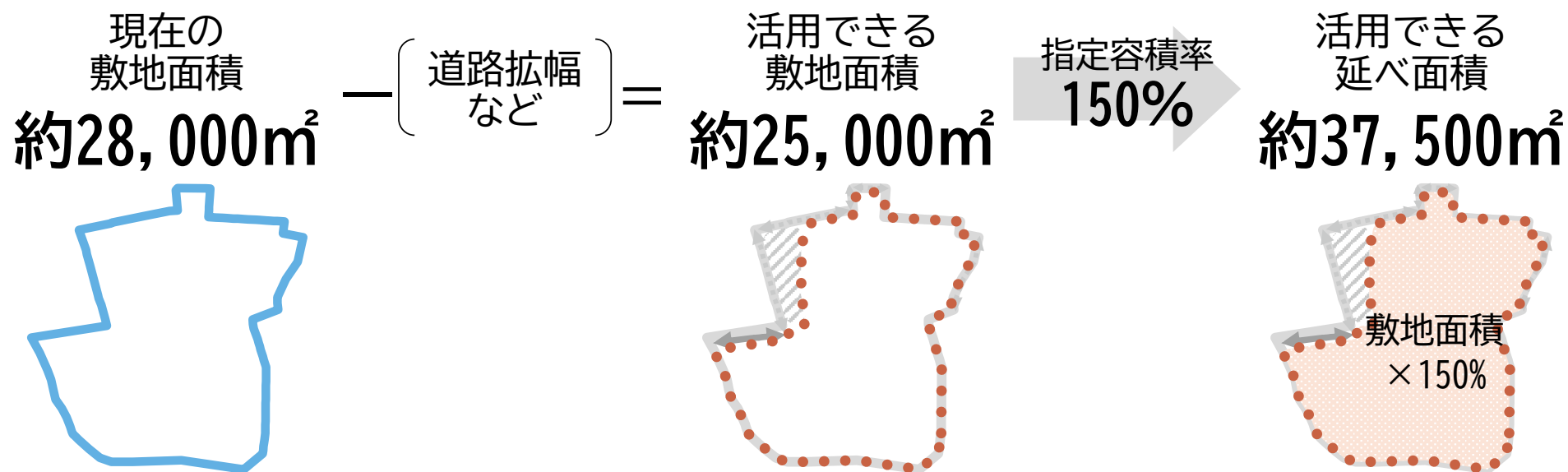
⑦ 建築物等の高さの最高限度

上限25mの設定の考え方

<

<参考> 「上限25m」 設定について

第3回意見交換会スライドP50



<参考> 「上限25m」 設定について

第3回意見交換会スライドP51

旧林愛作邸を現位置保存し、要件に適合した場合に限り、この面積を保存範囲外(=(仮称)集合住宅地区)で計画できるように誘導する

活用できる
延べ面積
約37,500m²
(約70%)

+

バルコニー等
床面積に加算されない
部分を加味

容積対象外面

<参考> 「上限25m」 設定について

第3回意見交換会スライドP52

