

第5回「意見交換会」のご案内（続き）

●申込方法 次の（１）～（３）のいずれかよりお申込みください。

（１）右の二次元コードより電子申請

（２）電 話（5432-2872）※8：30から17：00まで（土日祝日除く）

（３）FAX（5432-3055）

※電話またはFAXでのお申込みの場合は、次の（ア）～（オ）をお伝えください。

（ア）氏名（イ）住所（ウ）希望日程（エ）日中に連絡の取れる電話番号

（オ）手話通訳の要否



電子申請
二次元
コード

申込期限：令和8年（2026年）11月5日（木）17：00まで

●案内図

上馬まちづくりセンター
（住所：上馬4丁目10番17号）



●注意事項

- ・会場の都合上、両日定員50名程度を予定しております。
（申込多数の場合抽選）

抽選の結果、希望に沿えない場合に限り、11月9日（月）中にご連絡いたします。

- ・会場には、駐車場がありません。お車でのご来場はご遠慮ください。
- ・自転車でお越しの方は、敷地内の駐輪場に停めることが可能です。
- ・会場は、土足での入室ができないお部屋です（スリッパのご用意があります）。

今後の進め方

世田谷区では、意見交換会で検討状況をお伝えし、意見を伺いながら検討を進め、令和8年度中に地区計画等のたたき台をとりまとめる予定です。

令和7年度		令和8年度		令和9年度以降
第1回 11/7, 8	第2回 2/14, 17	第3回 5/24, 25	第4回 8/2, 3	第5回 11/15, 16
				意見交換会等
				地区計画等の制限（ルール）の検討
				都市計画決定に向けた手続きなど
				※旧林愛作邸の文化財指定に向けた手続きについても令和9年度以降を想定

世田谷区からの街づくりに
関するお知らせ（通信5）

令和8年（2026年）10月発行
世田谷区教育委員会事務局生涯学習課
世田谷区世田谷総合支所街づくり課

世田谷区駒沢一丁目1番地区の街づくり 第5回 意見交換会を開催します

日頃より世田谷区政へのご理解とご協力をいただきありがとうございます。

世田谷区では、駒沢一丁目に存在する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街づくりに向けて、令和6年度には説明会、令和7年度からは、旧林愛作邸の現位置保存に向けた街づくりのルール（地区計画等）について検討するため、意見交換会を開催しています。

この度、第5回意見交換会を開催しますので、ぜひご参加ください。



【写真】旧林愛作邸と徒渉池

『旧林愛作邸の現位置保存を前提とした街づくりのルール』について

内容

- ・第4回意見交換会までの振り返り
- ・第3回および第4回意見交換会をふまえ再検討した世田谷区のルール(案)の説明
- ・周辺住民、所有者、世田谷区の3者で意見交換

意見交換会開催の3日前を目安に、世田谷区のホームページに説明資料を掲載予定です。右の二次元コードまたは世田谷区ホームページより、ページID 18122 で検索してください。



●日 程 次の日程からひとつお選びください。

（１）令和8年（2026年）11月15日（日） 10：00～12：30
（ 9：45から受付開始）

（２）令和8年（2026年）11月16日（月） 18：30～21：00
（18：15から受付開始）

参加をご希望の方は、事前のお申込をお願いいたします。申込方法は、4頁をご覧ください。

●会 場 上馬まちづくりセンター 3階 多目的室 ※4頁「案内図」参照

●お問合せ

①旧林愛作邸の保存・活用について 担当：湖東（こうとう）、大野
世田谷区教育委員会事務局生涯学習課 TEL：03-3429-4264 FAX：03-3429-4267

②意見交換会の申込、街づくりについて 担当：佐藤、田川、岡澤
世田谷区世田谷総合支所街づくり課 TEL：03-5432-2872 FAX：03-5432-3055

第4回 意見交換会の開催報告

【1日目】令和8年8月2日（日）10:00～12:00（会場：上馬まちづくりセンター3階 多目的室）参加人数：周辺住民25名
【2日目】令和8年8月3日（月）19:00～21:00（会場：上馬まちづくりセンター3階 多目的室）参加人数：周辺住民17名

当日のご説明内容（要旨）

① 第3回意見交換会で世田谷区が示した「ルール（案）」の考え方について

「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（第3回意見交換会でも説明）

- ・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、現状の指定容積率150%を確保しつつ、周辺市街地の状況や周辺への影響に配慮した高さを上限とします。
- ・大規模敷地における建築による圧迫感の低減や、日照・プライバシーへの配慮を図るため、周辺から後退した建築物等の配置や斜線制限についてもルール化を検討します。

→目的（旧林愛作邸の現位置での保存を前提とした魅力ある街づくり）を超えた緩和は認めないよう「地区計画」で制限します。

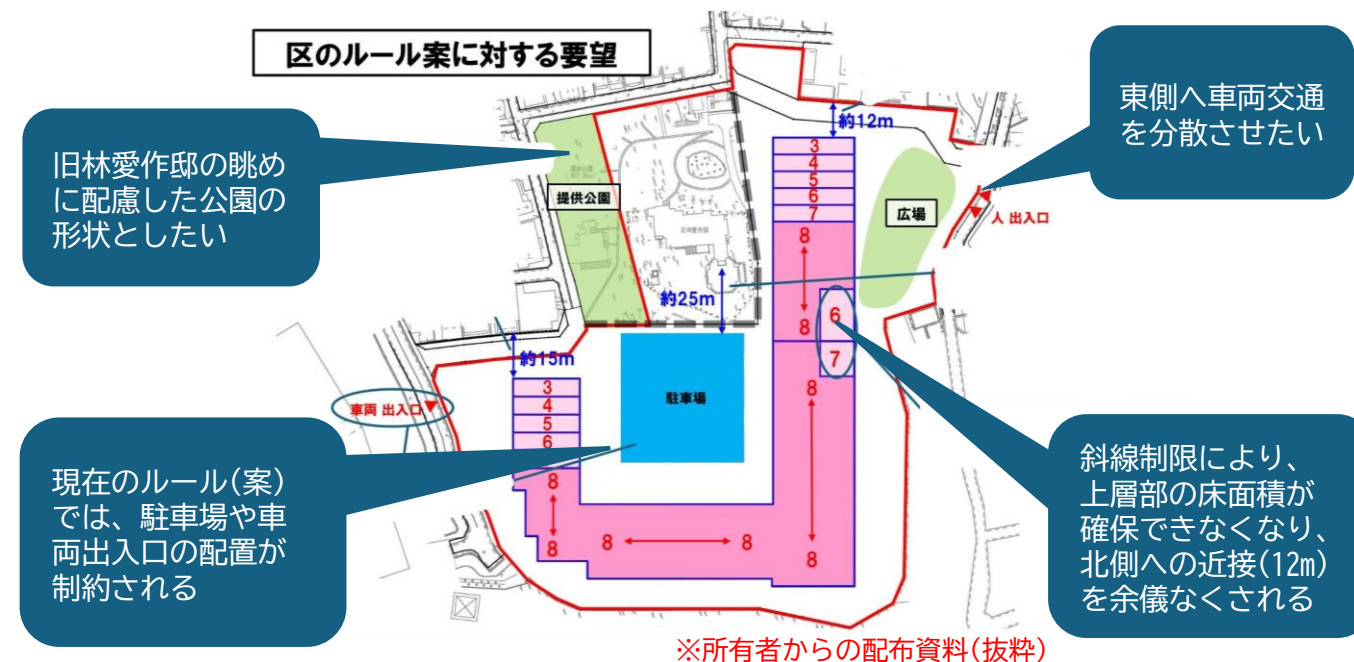
●上記の「基本的な考え方」をふまえ、

- ・第3回でお示したルール（案）における「行き止まり道路解消のための道路の新設」「一部を歩行者のみが通行できる通路とする」「建物の壁面後退や方位別斜線制限などの周辺市街地への圧迫感低減のための制限」「公園・広場・緑地の配置」については、**第2回までにいただいたご意見を取り入れ、具体化したものです。**
- ・「容積率を下げしてほしい」「高さ10m制限のままで計画するべき」等のご意見は、「基本的な考え方」に沿わないため、ルール（案）に**反映しておりません。**
- ・「住宅地に通過交通は入ってほしくない」等の交通量や車両動線についてのご意見は、地区計画で制限・誘導できるもの、建築計画で配慮いただくもの、そもそもルール化が難しいものが混在しているため、引き続き**所有者に配慮を求めるとともに**、地区内でルール化できるものを整理するなど、引き続き検討していきます。

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

●所有者からの説明（要旨）

- ・詳細な施設計画は今後検討を進める予定ですが、現時点では、住戸数約400戸、駐車台数400台程度を想定しています。
- ・世田谷区が示したルール（案）をもとに検討すると、周辺市街地への配慮は一定程度達成されと考えますが、一方で建築計画上の制約が非常に大きく、**大まかな建物の形状や配棟は、右図のイメージから大きく変えることは難しいと認識しています。**
- ・世田谷区のルール（案）をもとに検討した建物の形状や配棟をふまえ、所有者としては、**ルール（案）の内容を一部調整いただくことで、周辺市街地に対してさらなる配慮を検討できるようになると考えています。**



いただいた主なご質問・ご意見

文化財指定

- ・文化財の保存・維持管理やその方向性が不明な状況で、容積率・高さ制限を決めていくのは納得いかない。

高さの最高限度

- ・25mという高さの建物が建っても現在のこの良好な住環境が保てるのか。
- ・建築物での最大の争点である容積と高さ制限の問題については、住民側からの意見が受け入れられていない現状。

北側市街地への配慮

- ・建物の壁面後退距離は、北側も東側と同等（4.8m）に離してほしい。
- ・敷地の北側の凸状の部分は緑地にしてほしい。
- ・所有者からの意見にあった、建物の北側との距離をさらに確保することは賛成。
- ・北側へ車が流れないような動線や交通規制を計画しないと混乱すると思う。

車両交通

- ・車の流れを東側にも分散させてください。
- ・東西の車の通行は敷地内の地下で通れるようにしてはどうか？

公園の管理

- ・公園は誰もが入れる場所なのか。駒沢一丁目公園はポイ捨てやたむろが多く、管理が気になる。

その他

- ・交通、景観、土壌、地盤など、敷地内での建築による周辺への影響について確認し、周辺住民に説明してほしい。

第3回、第4回で周辺住民等の皆様および所有者からいただいたご意見をふまえ、
世田谷区がルール（案）を再検討し、第5回で改めてお示しします。

本取組みの資料を世田谷区のホームページに掲載しております。
右の二次元コードよりご覧ください。

- ・これまでの取組み経緯
- ・第4回意見交換会の当日配布資料
- ・第4回意見交換会でいただいたご意見等の記録と回答



世田谷区ホームページ
ページID: 18122 で検索