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

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１１月１５日（日）、１６日（月）

# 意見交換会の出席者のご案内

**世田谷区**

「旧林愛作邸」の**現位置での保存を所有者に要望**および**実現に向けた検討**

**教育委員会事務局生涯学習課**

**保存活用に向けた検討支援**

**世田谷総合支所街づくり課**

**実現に向けたルールづくりの検討**

**ＵＧ都市建築（コンサルタント）**

世田谷区による**ルールの検討支援・意見交換会の運営支援**

**周辺住民**

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

**所有者**

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

# 意見交換会へのご参加にあたって

・資料がおいてある席にお座りください。
・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はご遠慮ください。
・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

２．第３～４回意見交換会でいただいた意見をふまえ
　　見直したルール(案)の一部

３．意見交換

４．今後の進め方

# １．これまでの振り返り

# 取組みの経緯

| | |
|---|---|
| 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 |
| ８月 | 世田谷区が「駒沢一丁目１番地区に現存する旧林愛作邸の保存及び活用に向けた土地利用の基本的な考え方★」決定、『現地見学会』実施 |
| ９月 | 「駒沢一丁目１番地区に現存する旧林愛作邸の保存及び活用に向けた土地利用の基本的な考え方★」を、世田谷区議会へ報告 |
| １０月 | 『旧林愛作邸の保存に向けた土地利用の考え方についての説明会』開催 |
| 令和７年２月 | 世田谷区が「旧林愛作邸の保存範囲の考え方★」決定、世田谷区議会へ報告 |
| ２～３月 | 『旧林愛作邸の保存範囲についての説明会』開催 |
| １１月 | 『第１回意見交換会』開催 |
| 令和８年２月 | 『第２回意見交換会』開催 |
| ５月 | 『第３回意見交換会』開催 |
| ７月 | これまでの取組み状況について、世田谷区議会へ報告 |
| ８月 | 『第４回意見交換会』開催 |
| １１月 | 『第５回意見交換会』開催 本日 |

★のついた資料は、
別紙１をご覧ください

# 取組みの経緯

## これまでの取組みは、ホームページでご覧いただけます




**世田谷区ホームページ**

駒沢一丁目１番地区
「旧林愛作邸」の現位置保存
に向けた取組み

# 第１回意見交換会（令和７年１１月開催）

- 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**

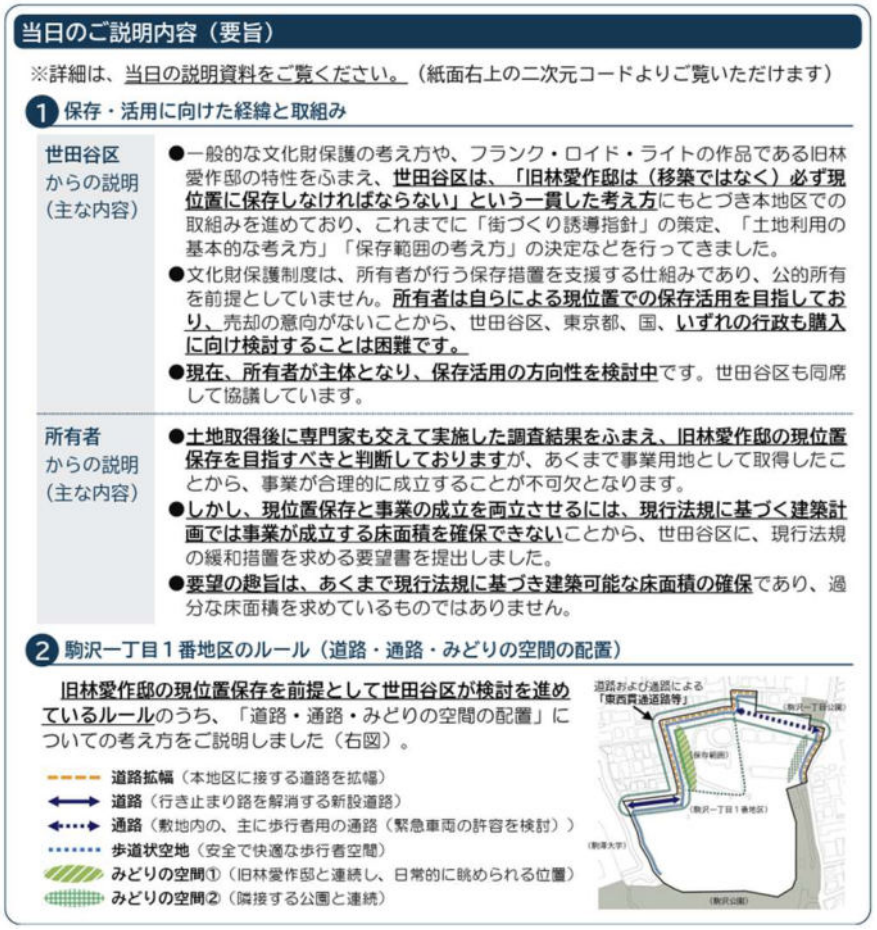
令和８年１月発行【通信２】P2. 開催報告から抜粋



# 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。（紙面右上の二次元コードよりご覧いただけます）

**1 保存・活用に向けた経緯と取組み**

**世田谷区からの説明（主な内容）**

- 一般的な文化財保護の考え方や、フランク・ロイド・ライトの作品である旧林愛作邸の特性をふまえ、**世田谷区は、「旧林愛作邸は（移築ではなく）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**にもとづき本地区での取組みを進めており、これまでに「街づくり誘導指針」の策定、「土地利用の基本的な考え方」「保存範囲の考え方」の決定などを行ってきました。
- 文化財保護制度は、所有者が行う保存措置を支援する仕組みであり、公的所有を前提としていません。**所有者は自らによる現位置での保存活用を目指しており**、売却の意向がないことから、世田谷区、東京都、国、**いずれの行政も購入に向け検討することは困難です。**
- **現在、所有者が主体となり、保存活用の方向性を検討中**です。世田谷区も同席して協議しています。

**所有者からの説明（主な内容）**

- **土地取得後に専門家も交えて実施した調査結果をふまえ、旧林愛作邸の現位置保存を目指すべきと判断しておりますが**、あくまで事業用地として取得したことから、事業が合理的に成立することが不可欠となります。
- **しかし、現位置保存と事業の成立を両立させるには、現行法規に基づく建築計画では事業が成立する床面積を確保できない**ことから、世田谷区に、現行法規の緩和措置を求める要望書を提出しました。
- **要望の趣旨は、あくまで現行法規に基づき建築可能な床面積の確保**であり、過分な床面積を求めているものではありません。

**2 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）**

**旧林愛作邸の現位置保存を前提として世田谷区が検討を進めているルール**のうち、「道路・通路・みどりの空間の配置」についての考え方をご説明しました（右図）。

- **道路拡幅**（本地区に接する道路を拡幅）
- **道路**（行き止まり路を解消する新設道路）
- **通路**（敷地内の、主に歩行者用の通路（緊急車両の許容を検討））
- **歩道状空地**（安全で快適な歩行者空間）
- **みどりの空間①**（旧林愛作邸と連続し、日常的に眺められる位置）
- **みどりの空間②**（隣接する公園と連続）

# 第３回意見交換会（令和８年５月開催）

- **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**

令和８年７月発行【通信４】P2. 開催報告から抜粋

**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**

**○地区計画の目標**
- 「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。

**○土地利用の方針**

**1．(仮称)旧林愛作邸地区**
- 「旧林愛作邸(周辺の池等の庭園を含む)」の現位置での保存・活用を図る。

**2．(仮称)集合住宅地区**
- 「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。




| 名称 | | | 駒沢一丁目１番地区 | |
|---|---|---|---|---|
| 建物等のルール | 地区の区分 | | (仮称)旧林愛作邸地区 | (仮称)集合住宅地区 |
| | 建築物に関する事項 | ①建築物等の用途の制限 | ・「旧林愛作邸」の保存・活用に係る用途のみ建てられる。 | ・現在の制限のまま（住宅等） |
| | | ②建築物の容積率の最高限度 | ・現在の制限のまま（１５０%） | |
| | | ③壁面の位置の制限 | ・道路境界線から、２．０m以上壁面後退する。<br>・隣地境界線から、２．５m以上壁面後退する。 | |
| | | ④工作物の設置の制限 | ・壁面後退区域には工作物は設置しない。※1 | |
| | | ⑦建築物等の高さの最高限度 絶対高さ制限 | ・現在の制限のまま（１０m） | ・基本は、現在の制限のまま（１０m）<br>・別表に示す要件に適合する場合は、２５m |
| | | ⑦建築物等の高さの最高限度 斜線型高さ制限・日影規制 | ・現在の制限のまま | |
| | | ⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | ・「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。 | ・「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、魅力的になるよう工夫する。<br>・周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮し、圧迫感を和らげるよう工夫する。 |
| | ⑥土地の利用に関する事項 | | ・「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重した既存樹木の保全や敷地内緑化に努める。 | ・既存樹木の保全に努める。<br>・周辺公園との連続性に配慮した敷地内緑化による新たな緑の創出に努める。<br>・雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備に努める。 |

※1…旧林愛作邸現位置保存にかかる部分は対応を検討中
※2…Lは、各部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離
※3…上位計画の改定に伴う変更がある場合は変更後の面積

**別表**（仮称）集合住宅地区で、
⑦建築物等の高さの最高限度を２５mとする場合の７つの要件

| 項目 | 内容 |
|---|---|
| 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<br>・１号壁面線…道路境界線から、４．０m以上後退<br>２号壁面線…隣地境界線から、２．５m以上後退<br>３号壁面線…隣地境界線から、４．８m以上後退<br>・それぞれの壁面後退区域には工作物は設置しない※1<br>(3)方位別斜線制限<br>・真北の場合……４m＋０．５L※2<br>・真東または真西の場合……４m＋１．２５L※2 |
| 3）市街地環境への貢献 | ■環境空地の設置<br>・敷地面積×１２%以上の「環境空地」の設置<br>・接道部に幅員４m以上の「歩道状空地」の設置※1<br>■地上部における緑化<br>・敷地面積×３６%以上<br>・基準樹木本数に関する緑化基準の遵守<br>■建蔽率の最高限度……５３% |
| 4）敷地条件 | ・敷地面積の最低限度……５００㎡<br>・敷地が現況６m以上の幅員を有する道路に敷地境界線の長さの合計の６分の１以上接している |
| 5）条例・基準との適合 | ・街づくり条例、みどりの基本条例、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例、風景づくり条例 |
| 6）防災対策施設の設置 | ・雨水流出抑制施設の設置<br>・備蓄倉庫などの設置 |
| 7）良質な住宅等の建築 | ・天井高……２，６５０㎜以上<br>・住戸専用面積の最低限度……２５㎡以上※3<br>・ファミリー向け住戸の設置 |

# 第４回意見交換会（令和８年８月開催）

- **世田谷区**から、第３回で示した**世田谷区ルール（案）の考え方**について説明
- **所有者**から**世田谷区ルール（案）**や**第３回でいただいた意見**に対する**考え**を説明
- 世田谷区、所有者からの説明をふまえ、**世田谷区ルール（案）について意見交換**

令和８年10月発行【通信５】P2. 開催報告から抜粋

**当日のご説明内容（要旨）**

**❶ 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。

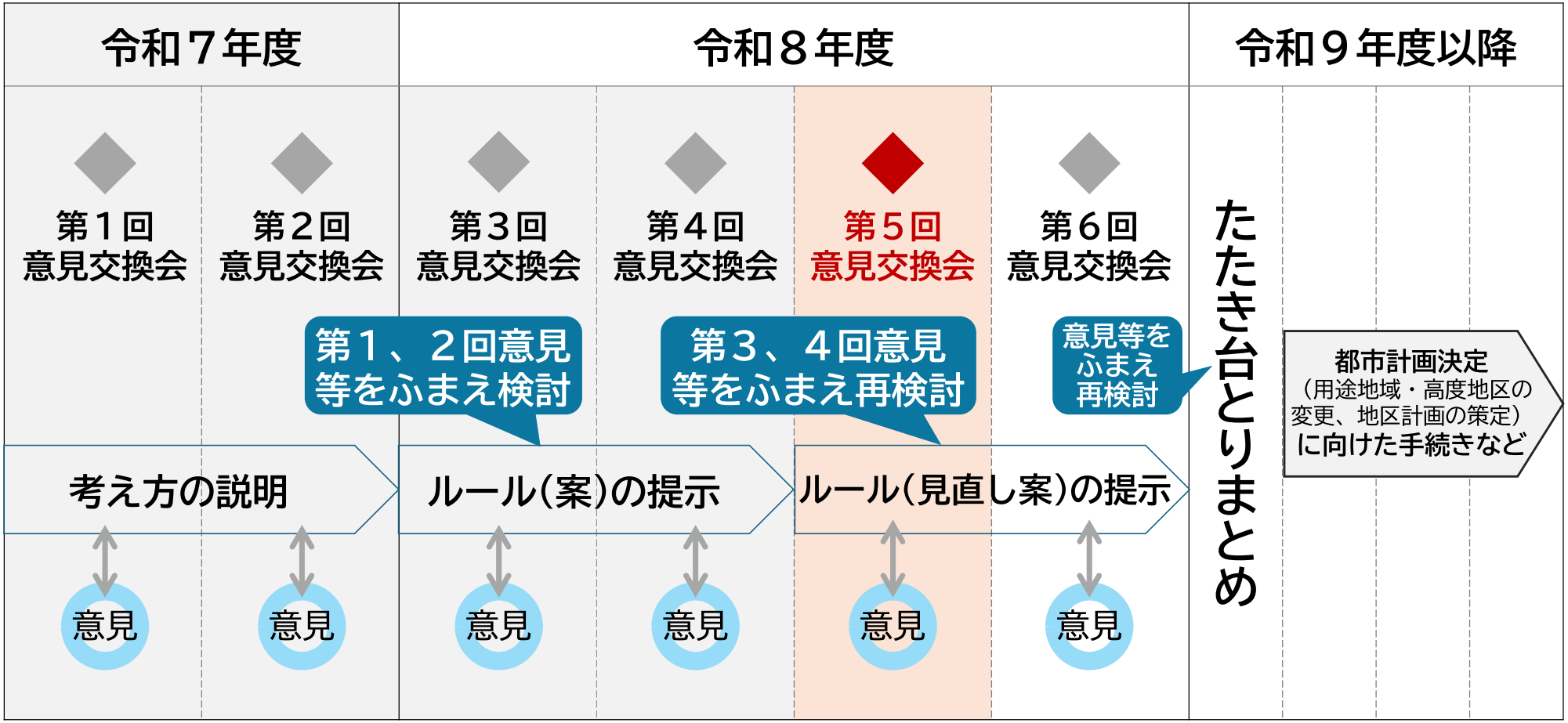
●上記の「基本的な考え方」をふまえ、
- 第３回でお示ししたルール（案）における「行き止まり道路解消のための道路の新設」「一部を歩行者のみが通行できる通路とする」「建物の壁面後退や方位別斜線制限などの周辺市街地への圧迫感低減のための制限」「公園・広場・緑地の配置」については、**第２回までにいただいたご意見を取り入れ、具体化したものです。**
- 「容積率を下げてほしい」「高さ１０m制限のままで計画するべき」等のご意見は、「基本的な考え方」に沿わないため、ルール（案）に**反映しておりません。**
- 「住宅地に通過交通は入ってほしくない」等の交通量や車両動線についてのご意見は、地区計画で制限・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。**

**❷ 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ると考えますが、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。**



# 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



# 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）**を超えた緩和は認めない**よう**「地区計画」で制限**します。

# 第３回意見交換会で説明したルール(案)の概要

【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
⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
⑥ 土地の利用に関する事項
⑦ 建築物等の高さの最高限度

# 第３回意見交換会で説明したルール(案)の概要

## （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

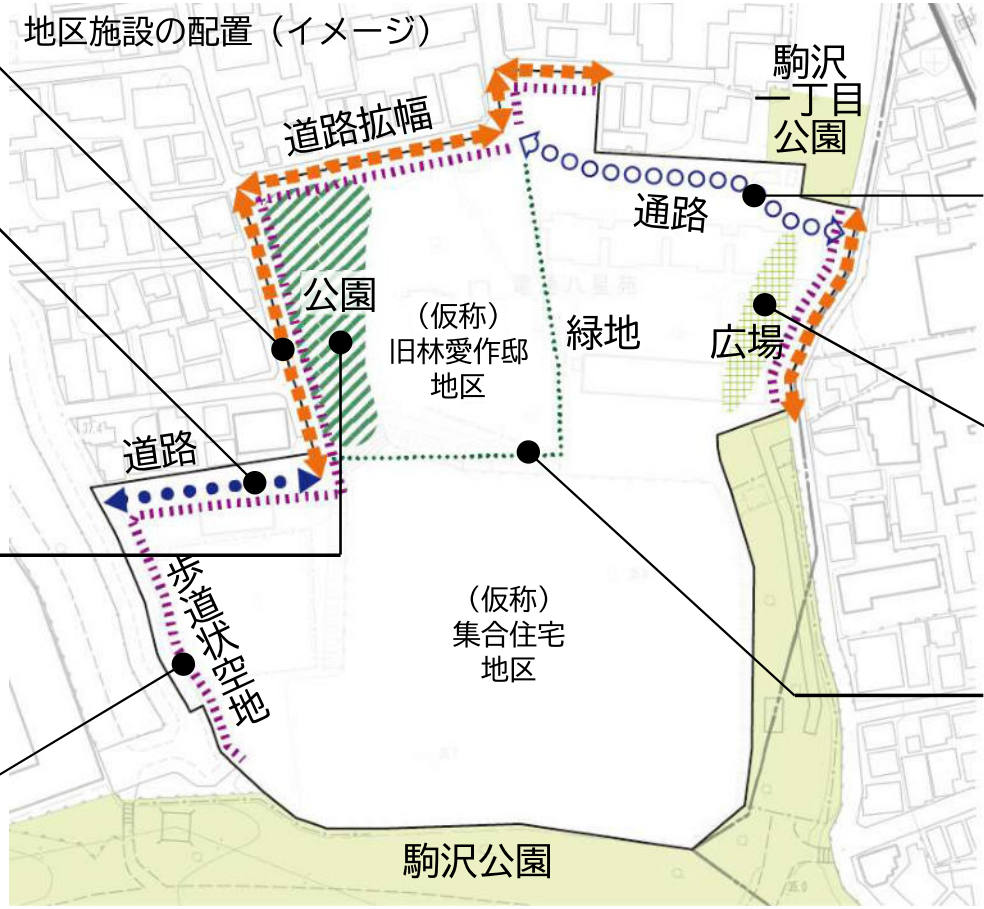
## （２）道路等のルール

**道路拡幅**
日常生活の利便性・安全性・防災性の向上

**道路新設**
行き止まり道路の解消
日常生活の利便性・安全性・防災性の向上
※幅員は６m程度

**公園**
日常的に旧林愛作邸を眺められる連続した位置への「みどりの空間」の配置

**歩道状空地**
安全で快適な歩行者空間の形成




**通路**
敷地内に、主に歩行者用の旧林愛作邸を訪れる人の動線としても利用できる通路の配置（緊急車両の通行のみ許容できるよう検討）
※幅員は６m程度

**広場**
駒沢公園や駒沢一丁目公園と連続した位置への「みどりの空間」の配置

**緑地**
旧林愛作邸と（仮称）集合住宅地区との緩衝帯の配置

# 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

基本は現在の制限のまま、目標実現に必要な事項のみ条件付きで緩和

| 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 「旧林愛作邸」の保存・活用に係る用途のみ | 維持 現在の制限のまま（住宅等） |
| ②建築物の容積率の最高限度 | | 維持 現在の制限のまま（１５０%） | |
| ③壁面の位置の制限 | | 制限 道路境界線から、２．０m以上後退<br>制限 隣地境界線から、２．５m以上後退 | |
| ④工作物の設置の制限 | | 制限 壁面後退区域には、工作物は設置しない | |
| ⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | | 制限 「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 | 制限 「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、魅力的になるよう工夫する<br>制限 周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮し、圧迫感を和らげるよう工夫する |
| ⑥土地の利用に関する事項 | | 制限 「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重した既存樹木の保全や敷地内緑化に努める | 制限 既存樹木の保全に努める<br>制限 周辺公園との連続性に配慮した敷地内緑化による新たな緑の創出に努める<br>制限 雨水流出抑制施設の整備に努める |
| ⑦建築物等の高さの最高限度 | 絶対高さ制限 | 維持 現在の制限のまま（１０m） | 維持 基本は現在の制限のまま（１０m）<br>要件付き緩和 ７つの要件に適合する場合は２５m |
| | 斜線型高さ制限・日影規制 | 維持 現在の制限のまま（１０m） | |

# 第３回意見交換会で説明したルール(案)の概要

## 高さ２５ｍとする場合の７つの要件

周辺市街地への配慮等を目的とした**現行より厳しい制限**を設定

| | | |
|---|---|---|
| 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<br>(2)工作物の設置の制限 | ・１号壁面線…道路境界線から、４．０ｍ以上後退<br>・２号壁面線…隣地境界線から、２．５ｍ以上後退<br>・３号壁面線…隣地境界線から、４．８ｍ以上後退<br>・それぞれの壁面後退区域には工作物は設置しない※1 |
| | (3)方位別斜線制限 | ・真北の場合……４ｍ＋０．５Ｌ※2<br>・真東または真西の場合……４ｍ＋１．２５Ｌ※2 |
| ３）市街地環境への貢献 | (1)環境空地の設置 | ・敷地面積×１２%以上の「環境空地」の設置<br>・接道部に幅員４ｍ以上の「歩道状空地」の設置※1 |
| | (2)地上部における緑化 | ・敷地面積×３６%以上の緑化（基準樹木本数に関する緑化基準の遵守） |
| | (3)建蔽率の最高限度 | ・５３% |
| ４）敷地条件 | | ・敷地面積の最低限度……５００㎡<br>・敷地が、現況６ｍ以上の幅員を有する道路に敷地境界線の長さの合計の６分の１以上接している |
| ５）条例・基準との適合 | | ・街づくり条例、みどりの基本条例、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例、風景づくり条例 |
| ６）防災対策施設の設置 | | ・雨水流出抑制施設の設置<br>・備蓄倉庫などの設置 |
| ７）良質な住宅等の建築 | | ・天井高……２，６５０㎜以上<br>・住戸専用面積の最低限度……２５㎡以上※3<br>・ファミリー向け住戸の設置 |

※１…旧林愛作邸現位置保存にかかる部分は対応を検討中
※２…Ｌは、各部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離
※３…上位計画の改定に伴う変更がある場合は変更後の面積

# 2. 第３～４回意見交換会でいただいた意見をふまえ見直したルール(案)の一部

# 意見交換会でいただいた主なご意見

【ご質問】

・住民意見が**高さ**や**容積率**に反映されていない。
・**結論ありき**で進んでいるのではないか。
・現行の低層住宅地の環境を守るため、**高さ25m(8階程度)への緩和に反対**する。

【世田谷区の考え】

・**「基本的な考え方」**は、**「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**
・高さ制限の維持や容積率低減など、**「基本的な考え方」に合わない意見はルールに取り入れない**ものと整理

# ルール(案)へ取り入れられない内容

## 世田谷区の考え方❶～❹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） |
| | 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（令和７年２月決定） |

別紙１

… ❶～❸および意見交換会でいただいた意見をふまえ、ルール(案)を検討するにあたり整理

| | |
|---|---|
| 意見交換会でお示しした考え方 | ❹ 駒沢一丁目１番地区のルール【基本的な考え方】 |

P14

# 意見交換会でいただいた意見をふまえ再検討した事項

**① 周辺市街地への配慮**

⇒(1)北側市街地からの離隔の確保と
　　東側方位別斜線制限の見直し

⇒(2)北側凸状部分の土地利用

**② 公園の形状**

→ **本日**ご説明

**③ 周辺交通環境への配慮**

⇒(1)交通計画と車両動線

⇒(2)地下駐車場と東側車路

→ 第６回意見交換会でご説明

**所有者から建築計画に関する情報提供**を受け、**世田谷区として再検討**

# 意見交換会でいただいた意見をふまえ再検討した事項

## ③ 周辺交通環境への配慮

⇒(1)交通計画と車両動線
⇒(2)地下駐車場と東側車路

所有者に、土地活用により発生する車両交通による周辺交通環境への影響について、地域特性をふまえ確認していただいています。

並行し、第４回意見交換会で所有者からご意見のあった地下駐車場と東側車路の確保について、建築計画に関する情報を適宜提供いただいています。

これを受け、世田谷区として見直しも含めて検討しています。

検証をふまえ検討した結果を、**次回(第６回意見交換会)でご説明**します。

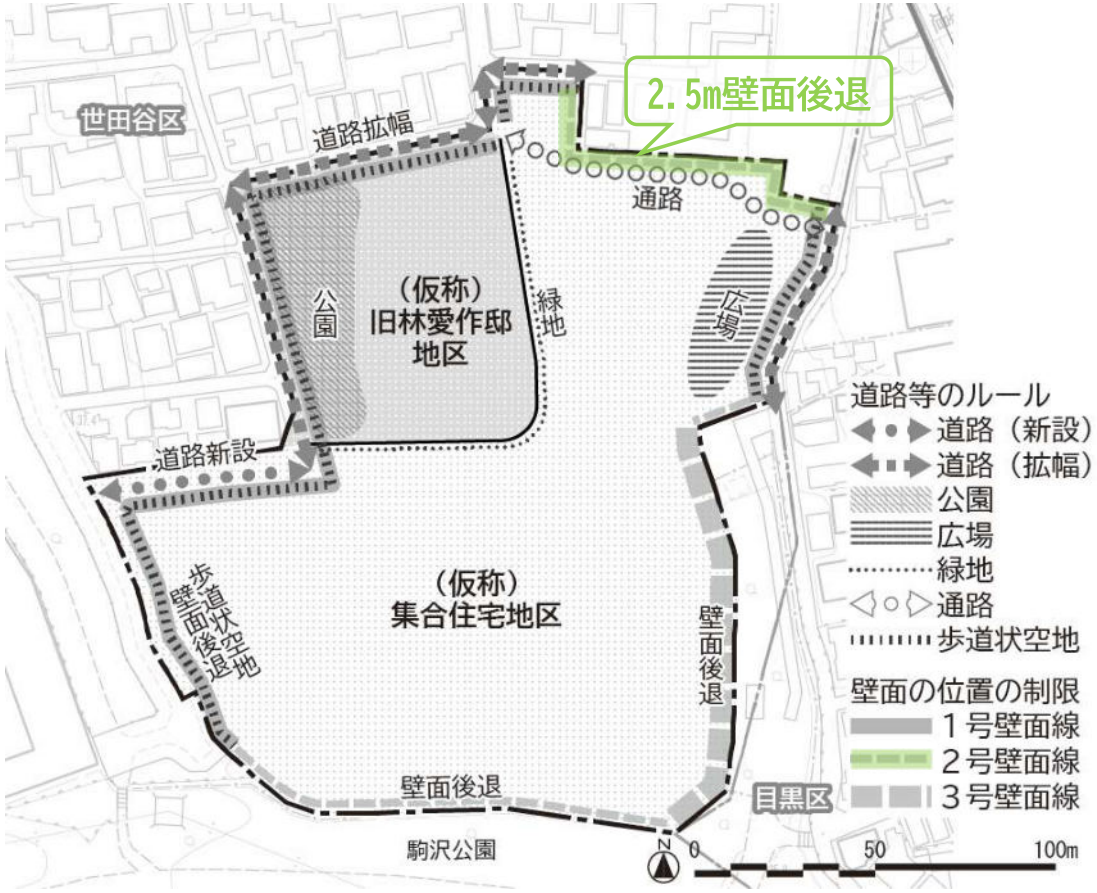
①周辺市街地への配慮

## ご意見をふまえた見直し：(1)北側市街地からの離隔の確保と東側方位別斜線制限の見直し

【周辺住民からのご意見】

- 北側は東西と比較して緩衝空間が少ない
- ２号壁面線の後退距離が2.5mでは少ない
- 日影や圧迫感による影響を懸念

第３～４回意見交換会資料：世田谷区が提示したルール(案)



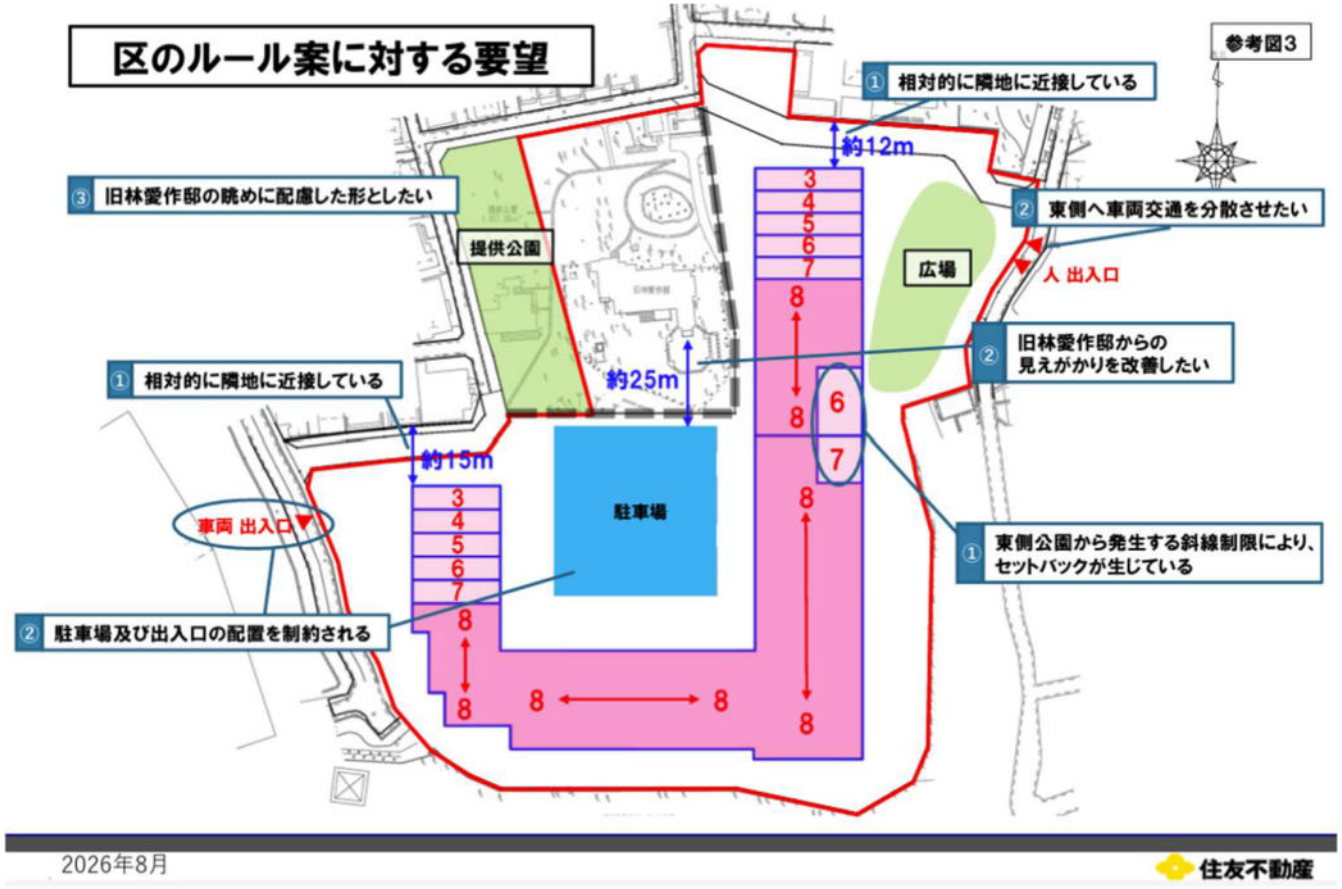
①周辺市街地への配慮

# ご意見をふまえた見直し：(1)北側市街地からの離隔の確保と東側方位別斜線制限の見直し

【所有者からのご意見】

- 東側(駒沢公園)から発生する斜線制限により、一部を凹ませた形状で計画する必要がある
- 床面積を確保するためには相対的に北側の隣地に近接する配棟となる

第４回意見交換会資料：所有者からの意見



# 北側市街地からの離隔（壁面の位置の制限）

- 当地区のまちづくりの目標は、「**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誘導**し、良好な住環境を形成する」
- 壁面の位置の制限は、建築物の配置を誘導し、隣地や道路境界部からの離隔距離を確保することで、**「周辺市街地への配慮」を図る**ために設定
- **隣地境界線からの壁面の位置の制限**は、建物が近接しすぎないようにし、**圧迫感を軽減**、**採光**・**通風**・**プライバシーを確保**することが目的
- ルールは、世田谷区全体の高さの制限の考え方のうち、19mの高さ制限を25mに緩和する場合の条件を参照し**2.5mに設定**

**見直す場合、床面積確保に影響がないか確認が必要**

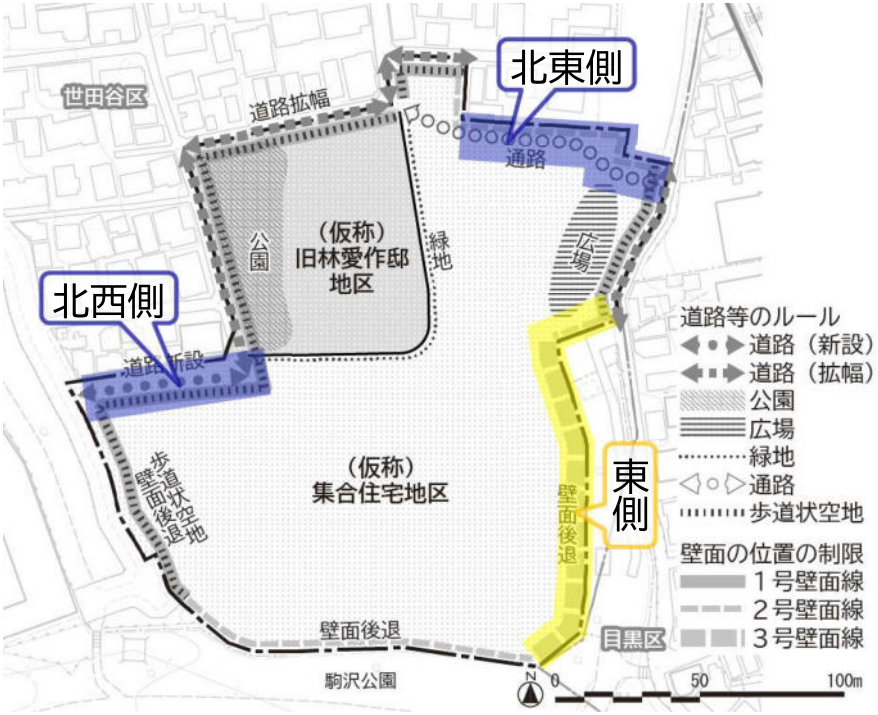
# 方位別斜線制限

- 当地区のまちづくりの目標は、「**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誘導**し、良好な住環境を形成する」
- 方位別斜線制限は、**「周辺市街地への配慮」を誘導**するために設定
- ルールは、現在の制限で建物高さ制限10mから12mに緩和するときの条件を参照し設定（建築基準法第55条第2項）
- 各部分の高さの限度は、　**真北**　　の場合、**４ｍ＋０．５０Ｌ**
  **真東・真西**の場合、**４ｍ＋１．２５Ｌ**

**見直す場合、引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか確認が必要**

①周辺市街地への配慮

## ご意見をふまえた見直し：(1)北側市街地からの離隔の確保と東側方位別斜線制限の見直し




・周辺住民および所有者からのご意見をふまえ、**北側市街地への配慮の強化**と**東側方位別斜線制限の見直し**を検討

・**東側方位別斜線制限がない場合**でも、東側市街地からの離隔が確保できるなど、**引き続き周辺市街地への配慮を誘導できる**とともに、**床面積を確保**しながら**北側市街地からの離隔を確保できる**ことを確認
（検討課題１，２に対応できることを確認）

・**東側方位別斜線制限**をなくすかわりに、**東側、北東側、北西側の壁面の位置の制限を強化**する

①周辺市街地への配慮

## ご意見をふまえた見直し：(1)北側市街地からの離隔の確保と東側方位別斜線制限の見直し

# 北東側

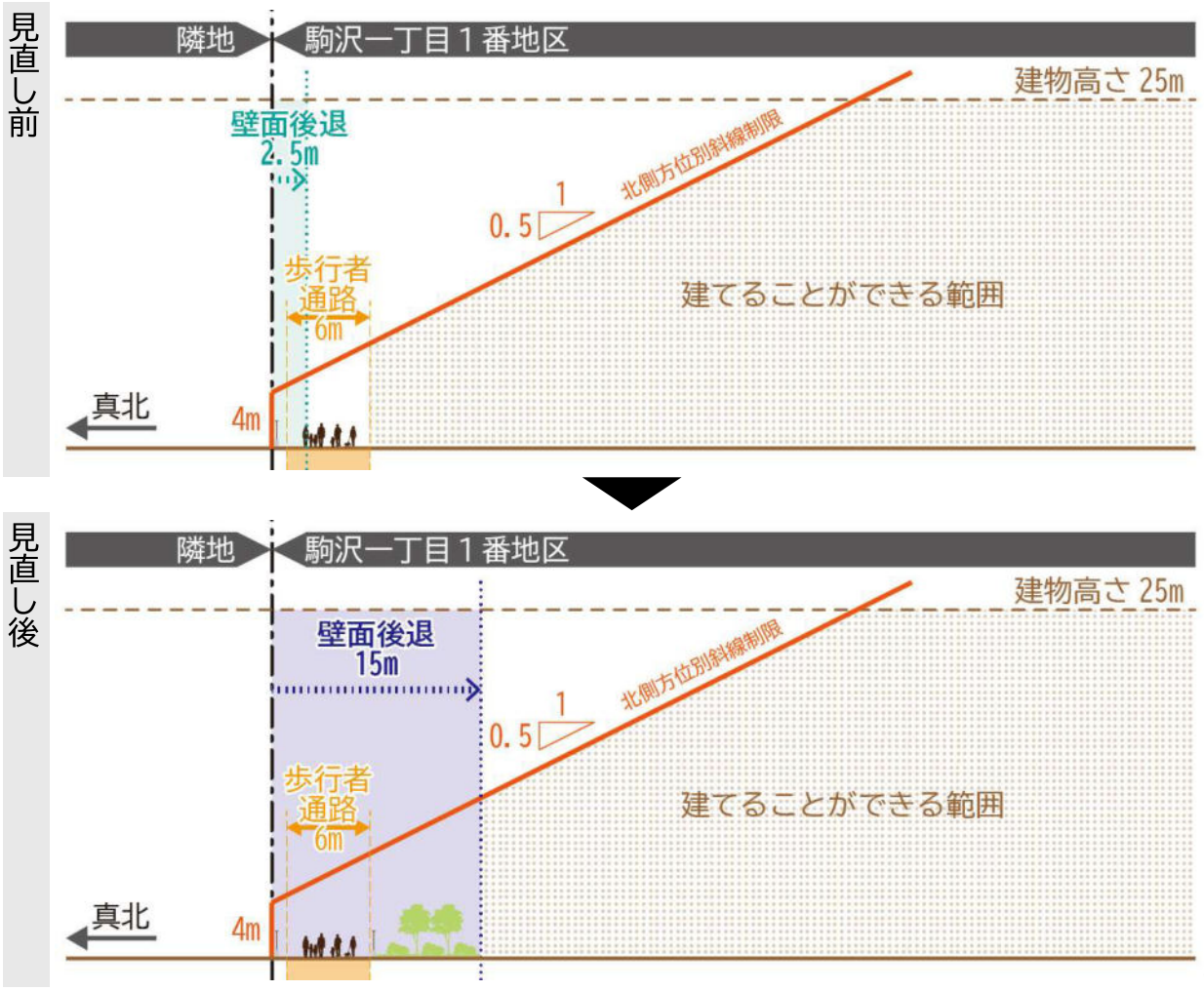
・**壁面の位置の制限**を2.5mから

**15mに強化**

※第４回で示された所有者案を確認し確保できる距離を設定

※セキュリティ上必要な塀やフェンス、仕切りなどは、制限の対象外とすることを検討中



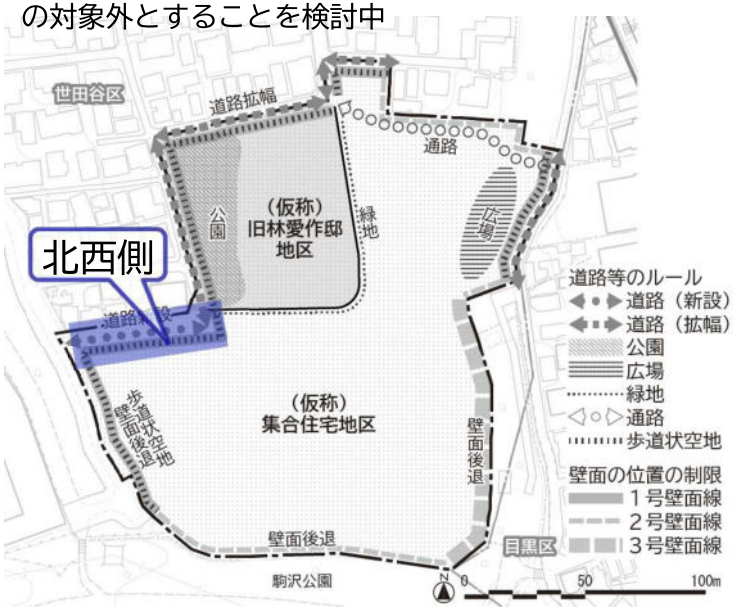
①周辺市街地への配慮

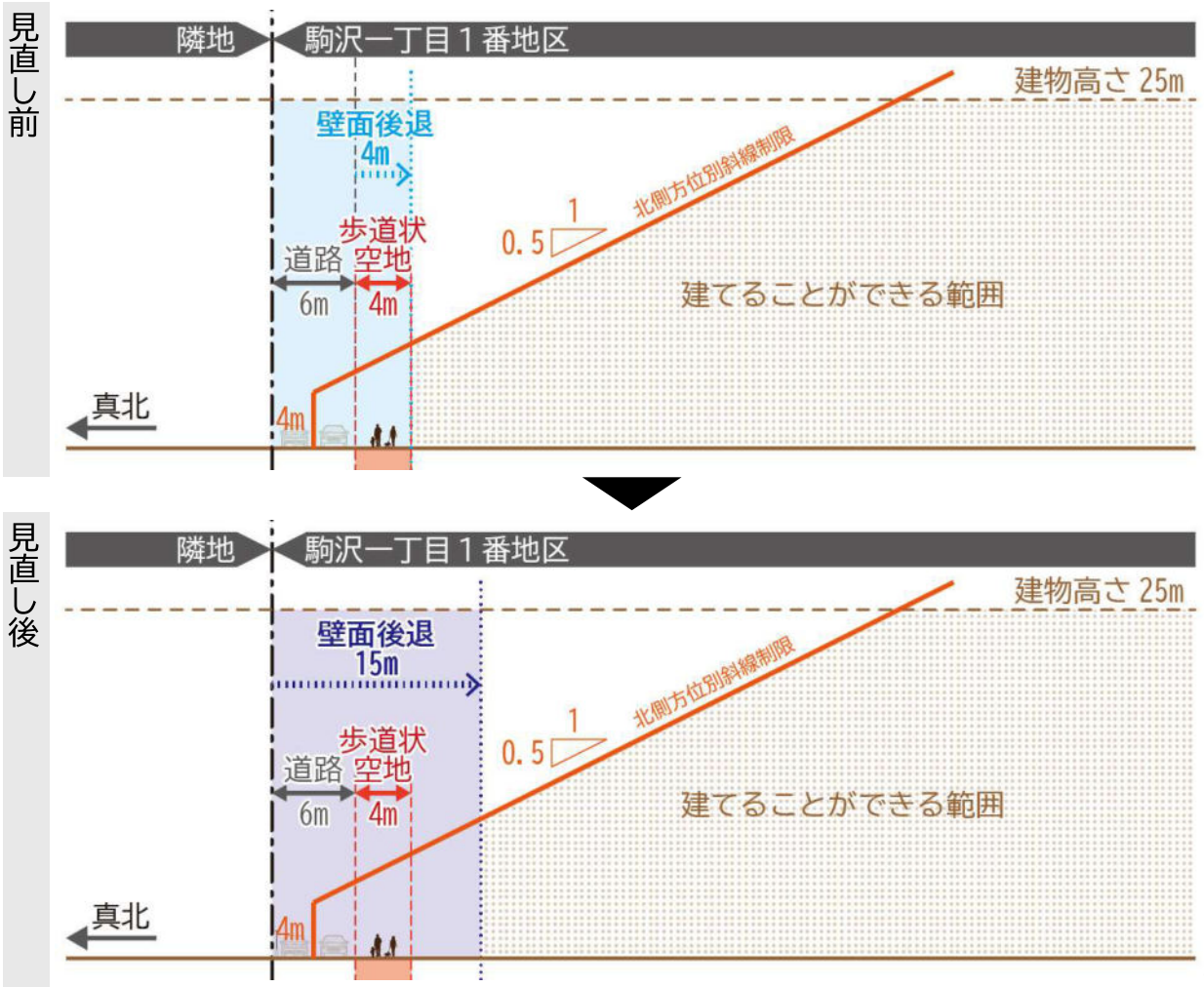
# ご意見をふまえた見直し：(1)北側市街地からの離隔の確保と東側方位別斜線制限の見直し

## 北西側

・**壁面の位置の制限**を、
道路6m＋壁面後退4mから、
隣地境界線から**15mに強化**

※第４回で示された所有者案を確認し確保できる距離を設定
※セキュリティ上必要な塀やフェンス、仕切りなどは、制限の対象外とすることを検討中



①周辺市街地への配慮

# ご意見をふまえた見直し：(1)北側市街地からの離隔の確保と東側方位別斜線制限の見直し

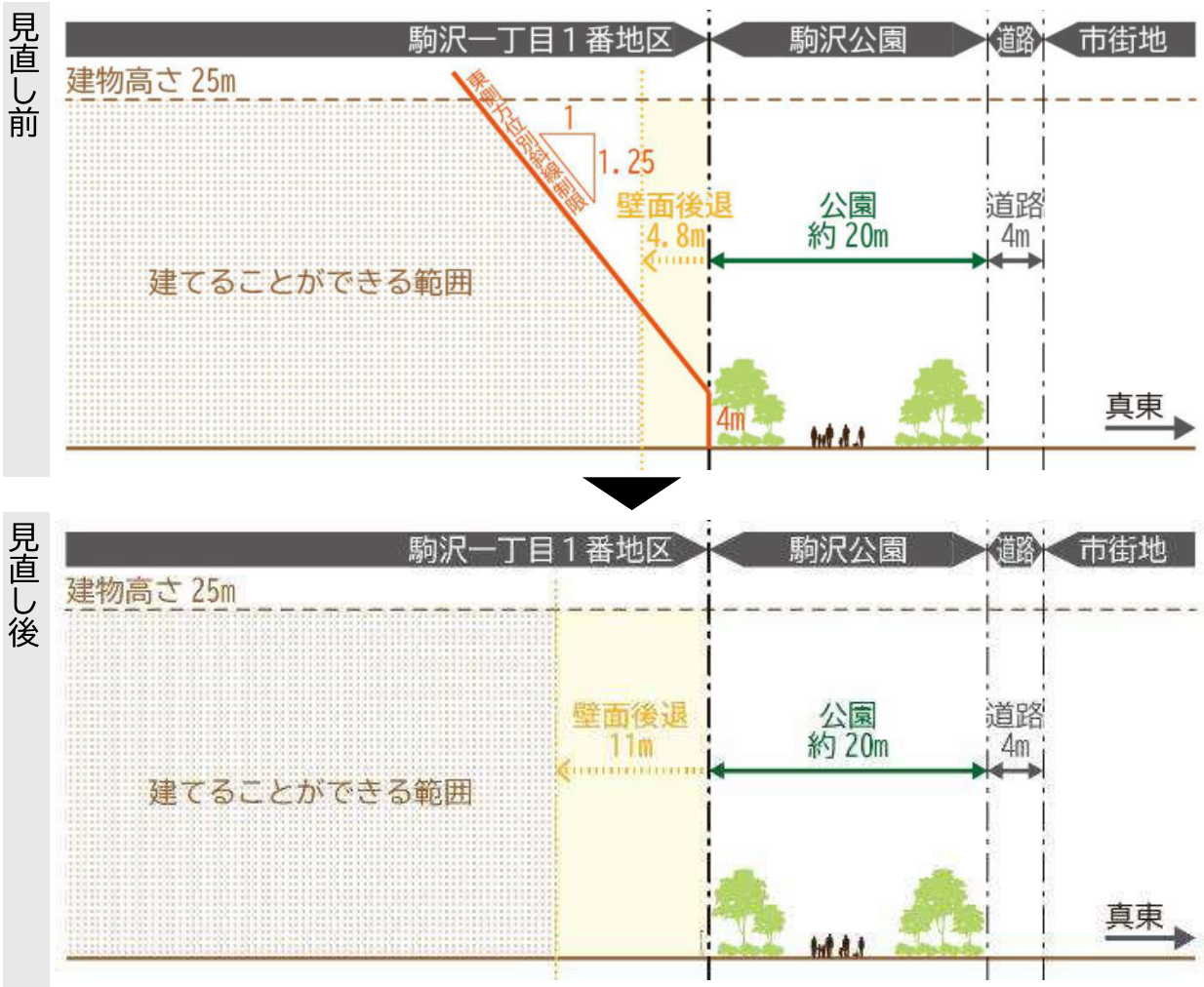
## 東側

- **東側方位別斜線制限**をなくす
- **壁面の位置の制限**を4.8mから

**11mに強化**

※第４回で示された所有者案を確認し確保できる距離を設定
※セキュリティ上必要な塀やフェンス、仕切りなどは、制限の対象外とすることを検討中

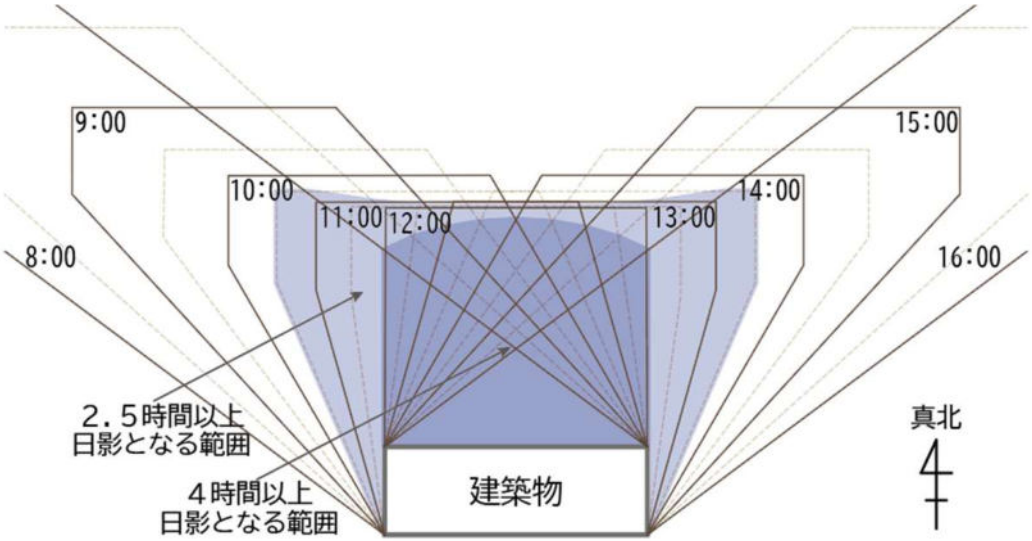


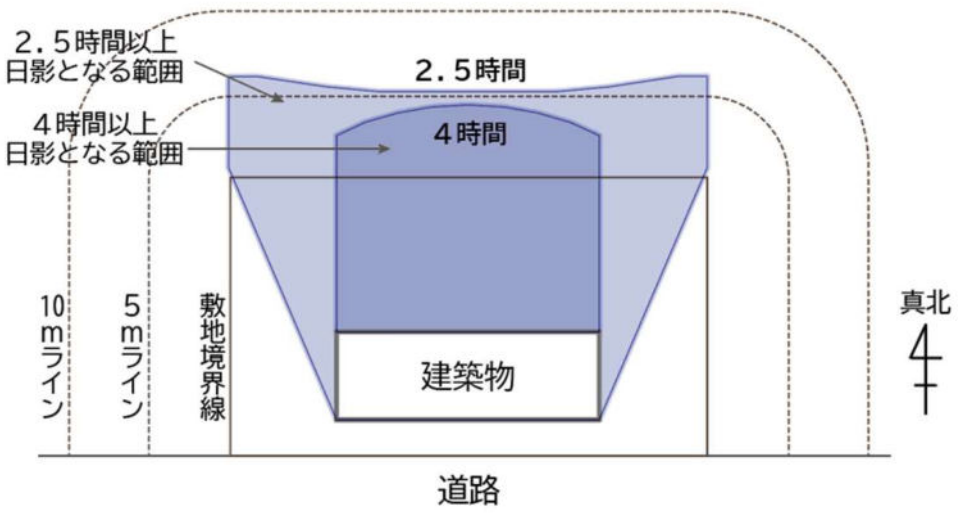
引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：

# 日照への配慮

## 時刻日影図



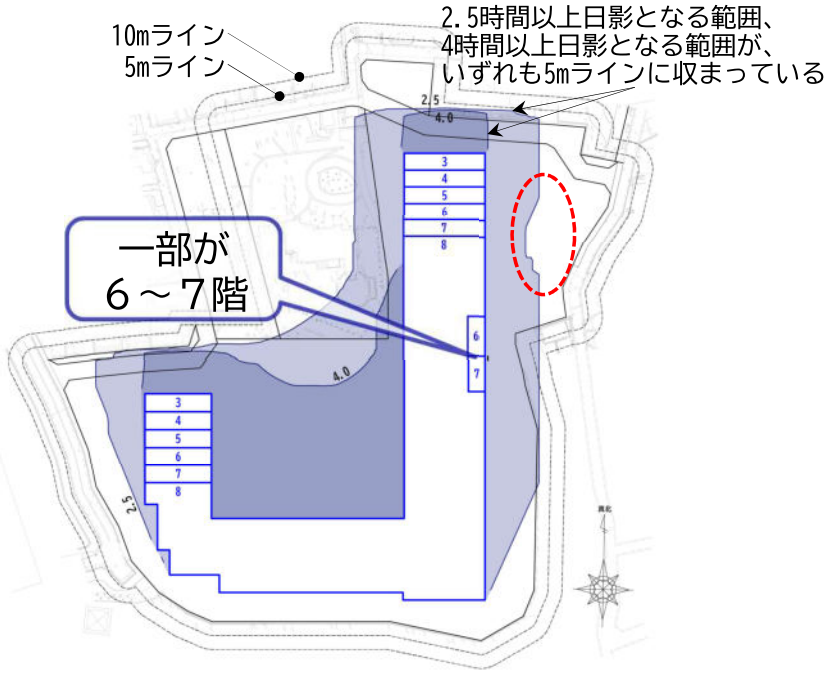

## 等時間日影図による
## 日影規制への適否の確認



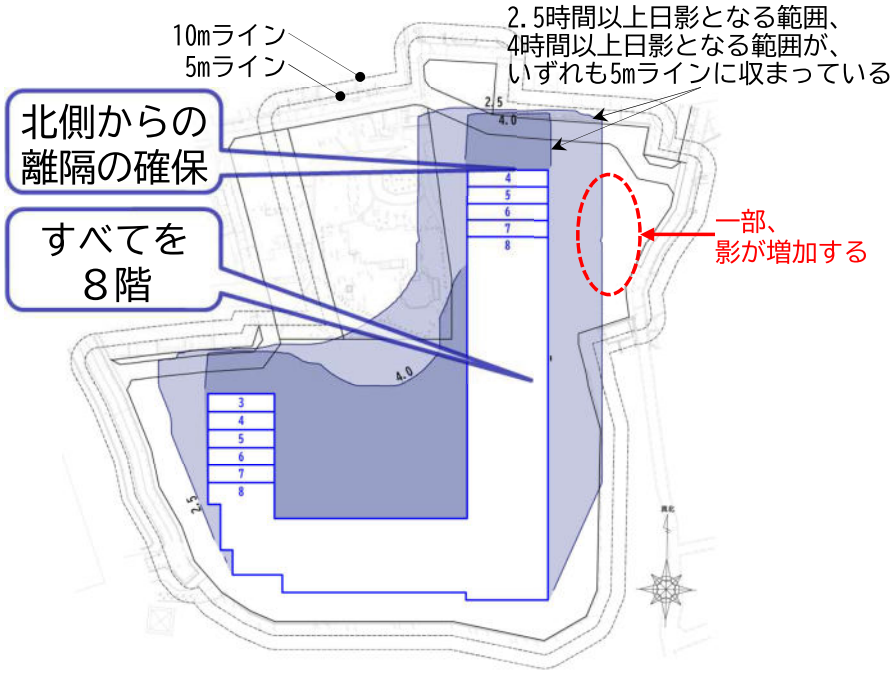
# 引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：日照への配慮

所有者から情報提供を受け、世田谷区が確認

東側方位別斜線制限：**あり**




東側方位別斜線制限：**なし**




**日影の増減は時間・範囲ともに限定的**、いずれも現行法範囲内

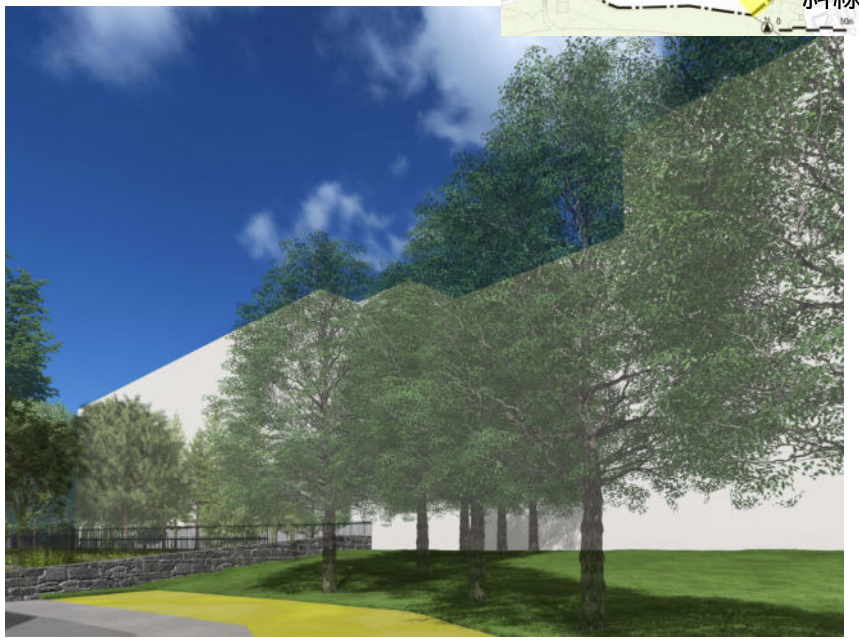
# 引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：景観や圧迫感への配慮

所有者から情報提供を受け、世田谷区が確認

【参考】

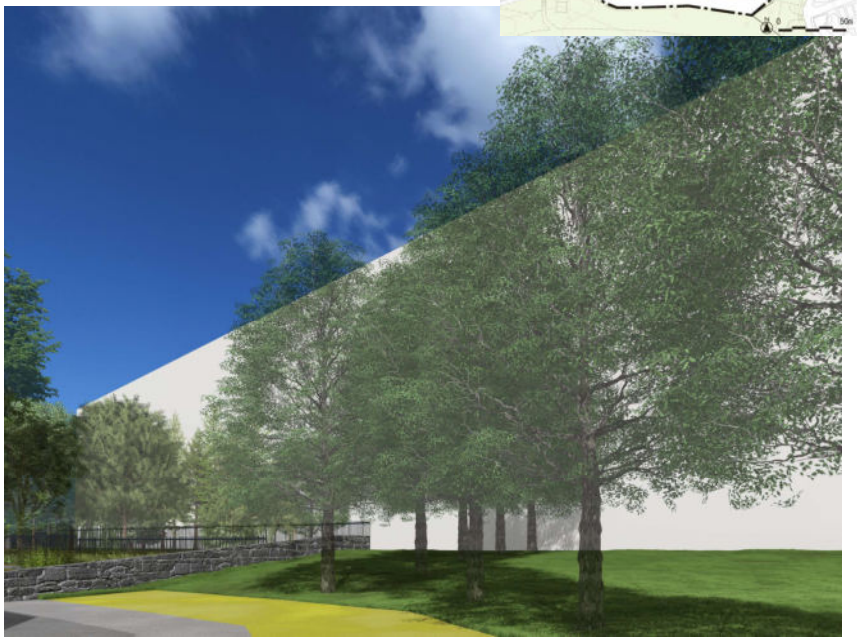
東側方位別斜線制限：**あり**



東側方位別斜線制限：**なし**



※本内容は、現時点でのイメージです。今後の検討により変更となる可能性があります。

# 引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：景観や圧迫感への配慮

所有者から情報提供を受け、世田谷区が確認

【参考】

東側方位別斜線制限：**あり**






東側方位別斜線制限：**なし**






※本内容は、現時点でのイメージです。今後の検討により変更となる可能性があります。

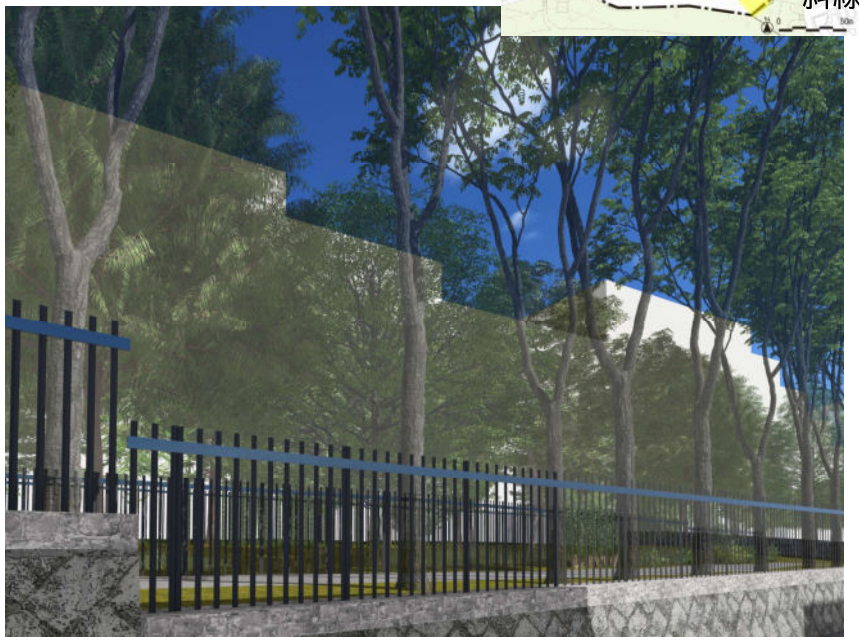
# 引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：景観や圧迫感への配慮

所有者から情報提供を受け、世田谷区が確認

【参考】

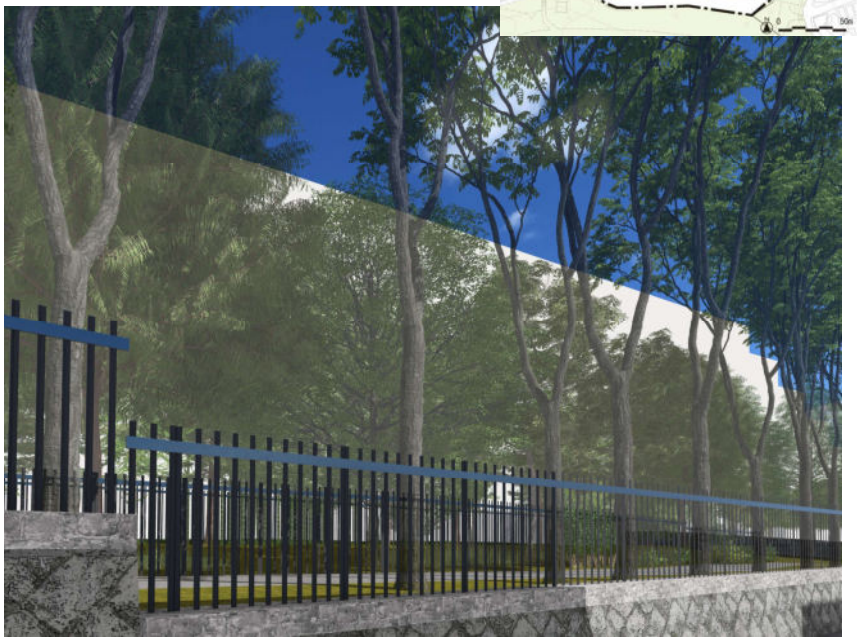
東側方位別斜線制限：**あり**



東側方位別斜線制限：**なし**



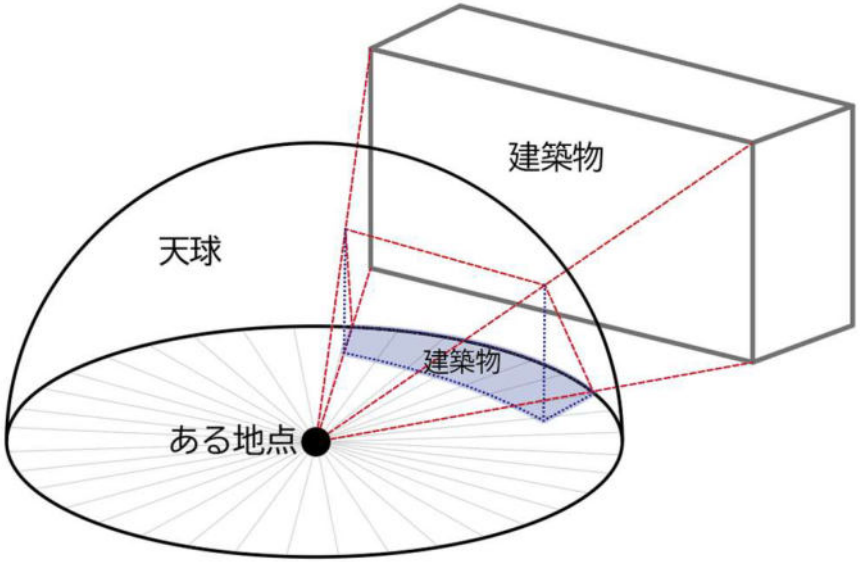
※本内容は、現時点でのイメージです。今後の検討により変更となる可能性があります。

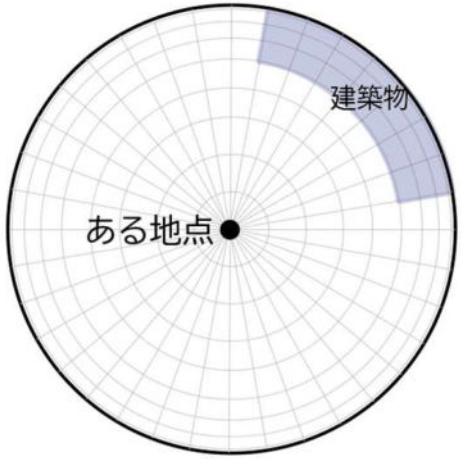
# 引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：景観や圧迫感への配慮

【参考】

## 天空図

ある地点に立った時に建物などに遮られずに見える
空の広がりを図で表したもの



# 引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：景観や圧迫感への配慮

所有者から情報提供を受け、世田谷区が確認

【参考】

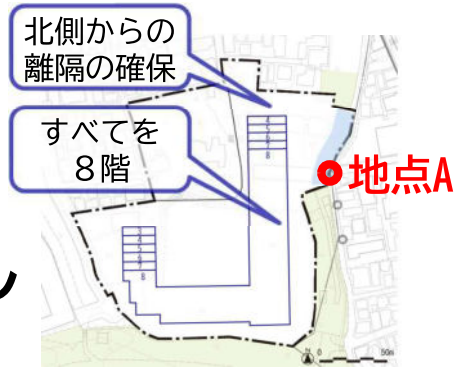
東側方位別斜線制限：**あり**




計画建築物




東側方位別斜線制限：**なし**




計画建築物




どちらも**同程度の空の広さを確保できる**

# 引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：景観や圧迫感への配慮

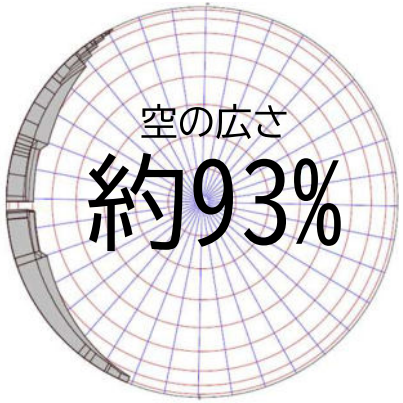
所有者から情報提供を受け、世田谷区が確認

【参考】

東側方位別斜線制限：**あり**




計画建築物




東側方位別斜線制限：**なし**




計画建築物




どちらも**同程度の空の広さを確保できる**

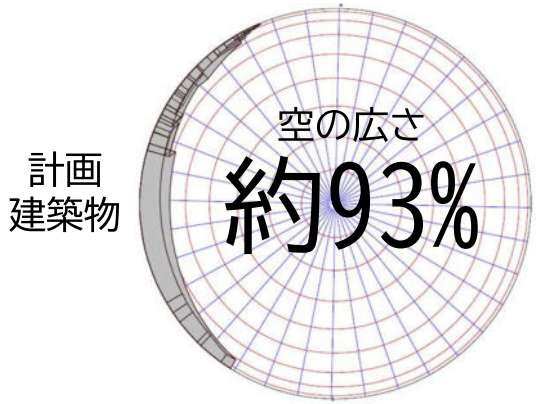
# 引き続き「周辺市街地への配慮」を誘導できるか：景観や圧迫感への配慮

所有者から情報提供を受け、世田谷区が確認

【参考】

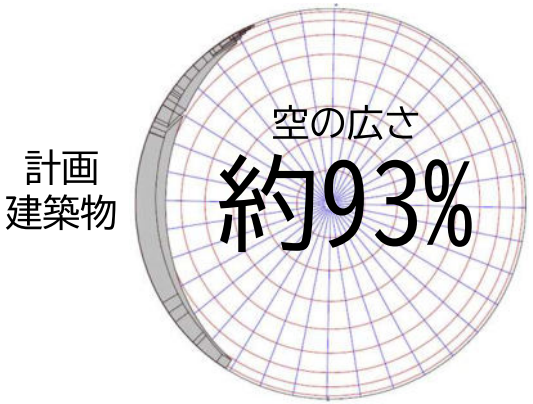
東側方位別斜線制限：**あり**




東側方位別斜線制限：**なし**




どちらも**同程度の空の広さを確保できる**

①周辺市街地への配慮

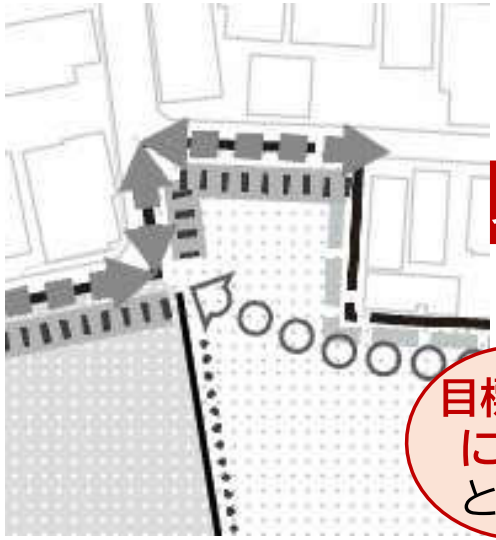
# ご意見をふまえた見直し：(2)北側凸状部分の土地利用

【周辺住民からのご意見】

- **北側凸状部分**はどのように使うのか
- **建物**や**騒音施設**が建たないか知りたい

第３回意見交換会で示した
**ルール(案)**

- **道路拡幅**
- 道路境界部への**4m壁面後退**と**歩道状空地**としての整備
- **隣地境界線**からの**2.5m壁面後退**



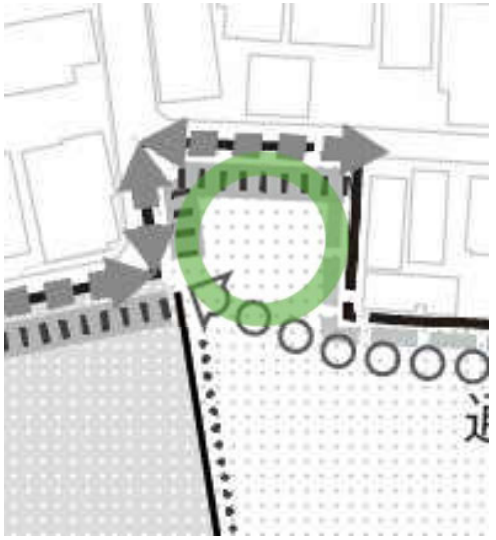
見直し

目標実現に有効と判断

意見をふまえ再検討した
**ルール(見直し案)**

- 所有者案から建物を配棟する予定がないことを確認

➡ **「空地」に指定**



# ご意見をふまえた見直し：②公園の形状

【所有者からのご意見】

・**公園を「旧林愛作邸」の眺めに配慮した形状**としたい

第３回意見交換会で示した
**ルール（案）**

・保存範囲内
・「旧林愛作邸」の**保存に影響のない配置を仮定**し設定




見直し

目標実現に有効と判断

意見をふまえ再検討した
**ルール（見直し案）**

・保存範囲内
・「旧林愛作邸」の保存に影響がなく、**より近くから眺められる形状**に



# ご質問への回答：公園の管理

【ご質問】

・**誰が管理**するのか

・誰でも利用できる**公園**になる場合、**ごみの放置**や**清掃管理への不安**がある

【世田谷区の考え】

・**一般的な区立公園と同様**に、**世田谷区が適切に維持管理**を行うことを想定

・周囲からの**見通しを良くし**、ごみの放置などへの**抑止効果を高める計画を検討**

# ご質問への回答：「旧林愛作邸」が失われてしまった場合の対応

【ご質問】

・仮に「旧林愛作邸」が**壊れてしまった場合**、
「旧林愛作邸」が存在することを条件に建てた**マンション**
**はどうなるの**

【世田谷区の考え】

事故や災害など何らかのやむを得ない理由で
**「旧林愛作邸」が失われて**しまい、**文化財指定が解除**された場合、

・建物の形を大きく変えない**修繕**やリフォームなどの**改修**　⇒**できる**

・**増築**や**高さ２５ｍ**の建物への**建替え**　⇒**できない**

# ご質問への回答：文化財の指定

【ご質問】

・**文化財に指定**されるのか、**指定されない可能性**もあるのか
・文化財指定に向けた**手続き**はどうなっているのか

【世田谷区の考え】

・**重要文化財**もしくは**東京都指定文化財**への指定を前提に、**文化庁**および**東京都**との**協議を継続中**
・地元自治体として、指定権限を持つ関係行政機関と連携しながら、引き続き指定に向けた調整を進める

# 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

本日示された**見直し案への意見**をご記入ください。

見直し１：東側方位別斜線制限をなくすかわりに、
**東側の壁面の位置の制限を11mに強化**するとともに、
**北東側、北西側の壁面の位置の制限を15mに強化**する

見直し２：**北側凸状部分**を**「空地」に指定**する

見直し３：**公園**を「旧林愛作邸」を**より近くから眺められる形状**にする

# ふせんへの記入イメージ

## 駒沢一丁目１番地区のルール（見直し案）に関すること

⇒**黄色**のふせんへ

**建物等のルール（見直し案）**

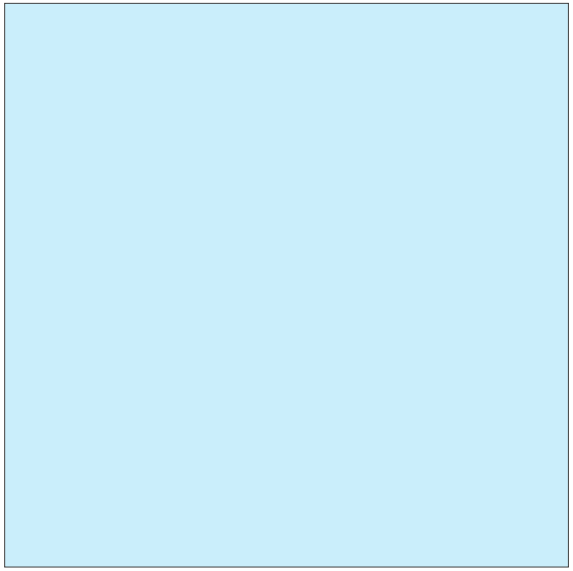
**見直し１：**
東側方位別斜線制限をなくすかわりに、東側、北東側、北西側の壁面の位置の制限を強化する

**見直し２：**
北側凸状部分を「空地」に指定する

**見直し３：**
公園を「旧林愛作邸」をより近くから眺められる形状にする

## その他に関すること

⇒**水色**のふせんへ



# ルール(案)へ取り入れられない内容

## 世田谷区の考え方❶～❹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） |
| | 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（令和７年２月決定） |

別紙１

… ❶～❸および意見交換会でいただいた意見をふまえ、ルール(案)を検討するにあたり整理

| | |
|---|---|
| 意見交換会でお示しした考え方 | ❹ 駒沢一丁目１番地区のルール【基本的な考え方】 |

次頁

# 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）**を超えた緩和は認めない**よう**「地区計画」で制限**します。

# 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**

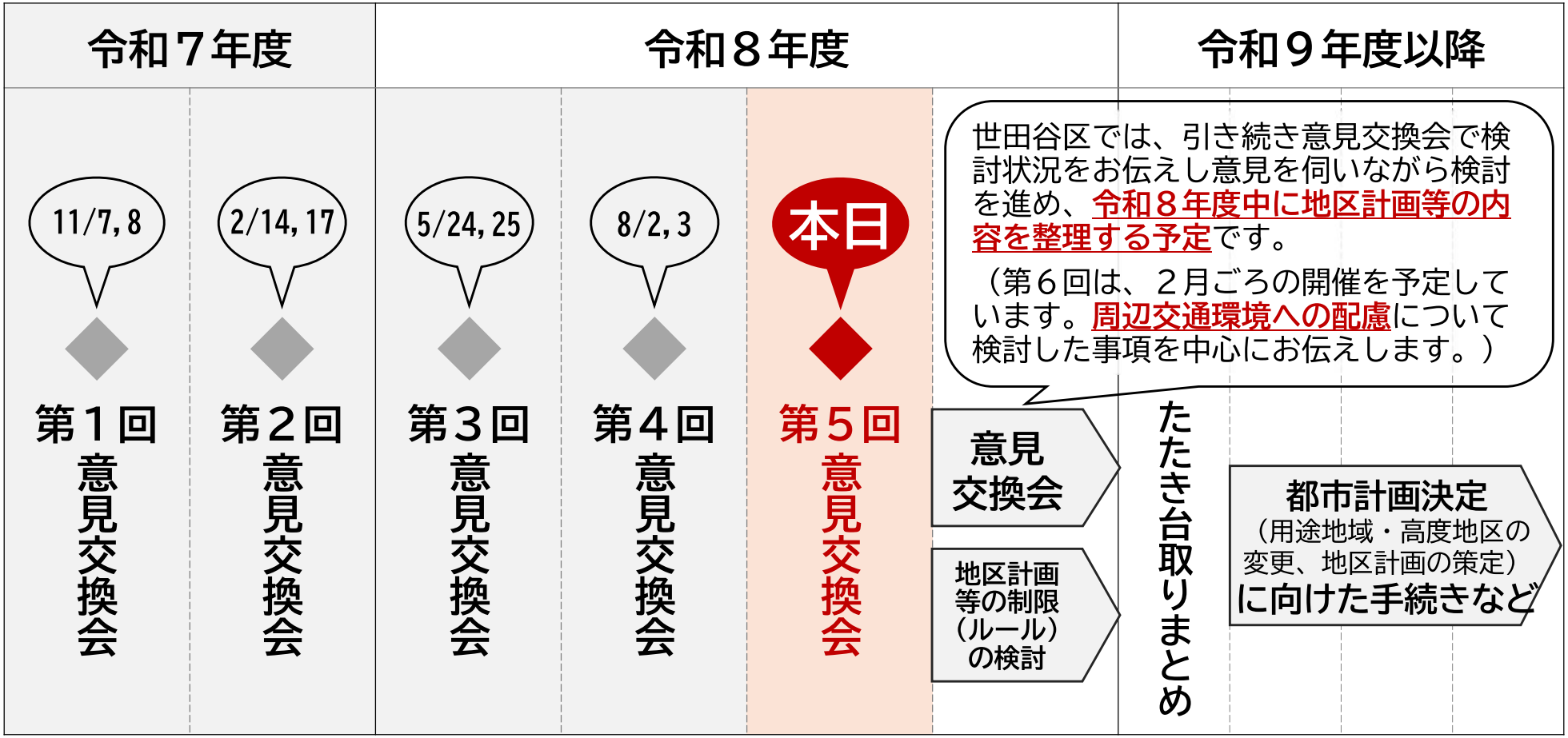
・発言は２分以内を目安にお願いいたします。
・１分経過でベルを１回、１分３０秒経過でベルを２回鳴らしますので、お話をおまとめください。
・２分経過でベルを３回鳴らしますので、ほかの参加者の発言機会確保のため、発言の終了にご協力をお願いいたします。
・なお、回答者もともに２分以内を目安に回答いたします。

**●発言中について**

・発言者が話し終わるまではご清聴ください。
・発言内容に対するご意見やご質問がある場合は、別途ふせんや発言にてお示しください。

# ４．今後の進め方

# ４．今後の進め方


令和７年度
令和８年度
令和９年度以降
11/7, 8
2/14, 17
5/24, 25
8/2, 3
本日
第１回 意見交換会
第２回 意見交換会
第３回 意見交換会
第４回 意見交換会
第５回 意見交換会
世田谷区では、引き続き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内容を整理する予定です。
（第６回は、２月ごろの開催を予定しています。周辺交通環境への配慮について検討した事項を中心にお伝えします。）
意見交換会
地区計画等の制限（ルール）の検討
たたき台取りまとめ
都市計画決定
（用途地域・高度地区の変更、地区計画の策定）
に向けた手続きなど

# 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１１月１５日（日）、１６日（月）