

令和6年5月31日
生涯学習課

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

1 主旨

駒沢一丁目1番に現存する「旧林愛作邸」は、大正6年（1917）に米国出身の建築家フランク・ロイド・ライトが設計し建築された、貴重な歴史的建造物である。

区では、当該地において大規模な土地利用転換が想定されることから、旧林愛作邸の現位置での保全や周辺環境へ配慮した建築計画を誘導するため、平成27年に「街づくり誘導指針」を策定した。現所有者（住友不動産株式会社）においては、本地区を取得した令和3年より、保全を前提に検討を進め、旧林愛作邸を現位置で保全することは社会的価値の高い取り組みである旨を表明し、その実現に向けた協議を進めているところである。

本年2月、区教育委員会より所有者へ、旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）の現位置保存及び活用に関する要望書を提出した。先般、所有者から、その実現には、土地の合理的かつ健全な利用や適正な街区の形成による市街地環境の整備を図るための都市計画諸制度等の活用が必要である旨の要望を受けたことから、所有者との協議を進め鋭意検討していく。

2 「旧林愛作邸」の概要

- (1) 所在地 駒沢一丁目1番
- (2) 建築年代 大正7年頃
- (3) 規模等
 - ①敷地面積 約27,544.70㎡
 - ②延床面積 333.31㎡（地下19.00㎡含）
 - ③構造 木造平屋建（一部地下1階）
- (4) 案内図等 別紙のとおり
- (5) 文化財概要

「旧林愛作邸」は、フランク・ロイド・ライトが、当時帝国ホテルの支配人であった林愛作の自邸として設計し、建築された建築物である。なお、旧林愛作邸の現位置での保存にあたっては、フランク・ロイド・ライトの設計趣旨を踏まえ建物周辺の池等の庭園の一部を確保することが望ましい。

フランク・ロイド・ライトは、近代建築の三大巨匠の1人と称され、「フランク・ロイド・ライトの20世紀建築作品群」8件は、ユネスコ世界遺産に登録されている。フランク・ロイド・ライトの建築作品は、北米及び日本にしか存在せず、国内には旧林愛作邸の他、玄関のみが移築された帝国ホテル旧本館及び2棟の重要文化財の計4棟が現存するのみである。旧林愛作邸も2棟の重要文化財と同様に貴重な近代遺産であり、国民共有の財産といえる文化財である。

昭和25年から企業の福利厚生施設の一部として利用されてきたが、令和3年に住友不動産株式会社に所有権が移転した。

3 これまでの経緯

大正 6 年	フランク・ロイド・ライトにより「林愛作邸」の基本計画図作成
7 年頃	駒沢町駒沢一丁目 9 1 9 番地（現駒沢 1－1）に林愛作邸竣工
13 年	別の所有者に所有権移転
昭和 25 年	（株）電通が取得
平成 27 年	街づくり誘導指針策定
令和 3 年	住友不動産（株）が取得その後、旧林愛作邸保全の意向を表明
6 年 2 月	区教育委員会より「旧林愛作邸の保存活用に関する要望について」要望書を住友不動産（株）へ提出
4 月	住友不動産（株）より旧林愛作邸の保全に関する要望書を区に提出

4 今後の取組み

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。

また、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。

駒沢一丁目1番地区「旧林愛作邸」周辺案内図



主な都市計画等	
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率	150
建蔽率	60
敷地面積の最低限度	70 m ²
高さ制限	10 m
高度地区	第1種高度地区
防火指定	準防火地域
日影規制	4時間、2.5時間 1.5 m
その他	街づくり誘導指針、景観計画区域、緑化地域

旧林愛作邸配置平面図

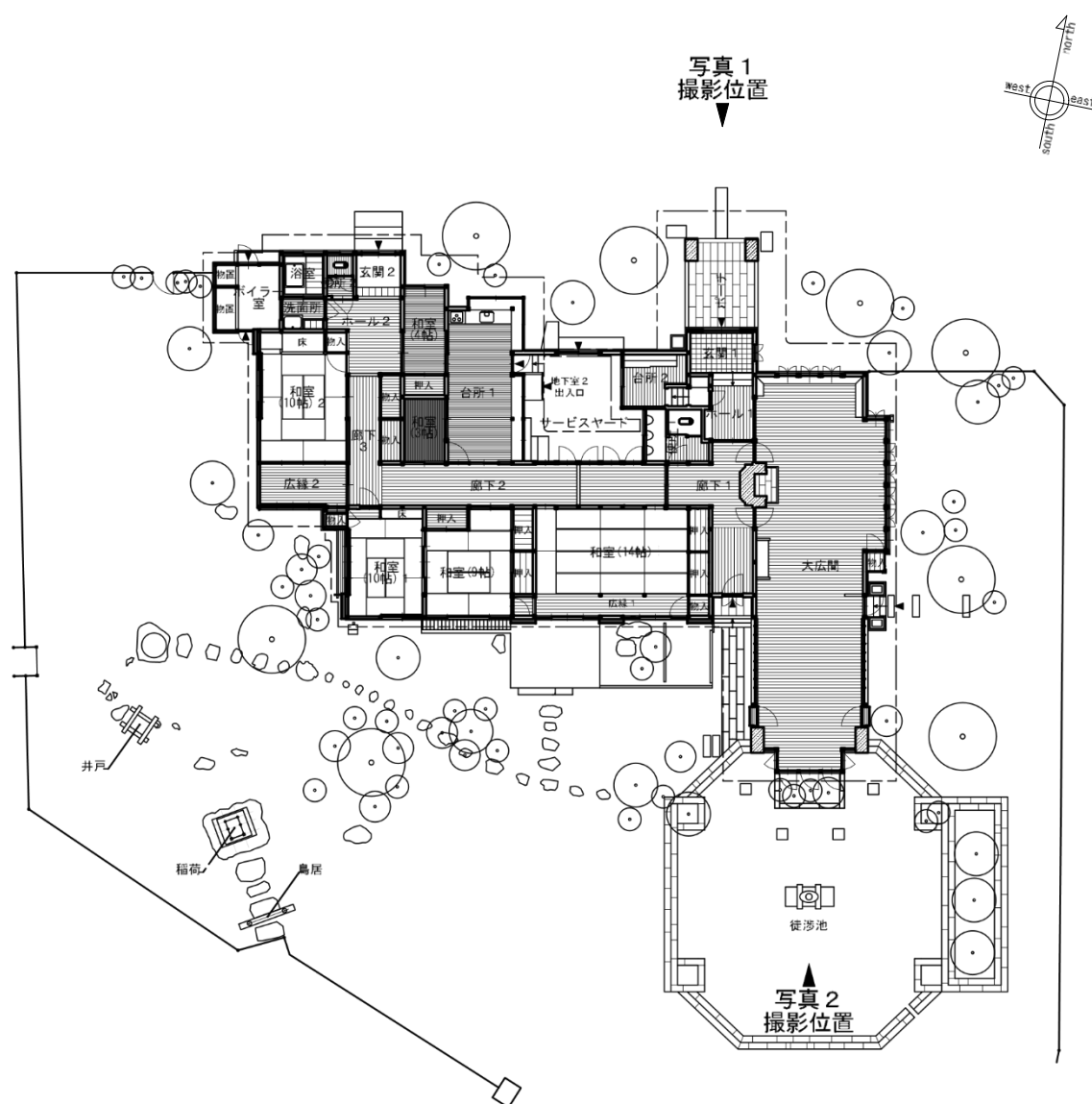




写真1 旧林愛作邸 玄関



写真2 旧林愛作邸 徒渉池からみる大広間外観