

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ついて

1 主旨

駒沢一丁目1番地区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に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）現位置保存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。区としては、旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）の現位置での保存及び活用のために、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、所有者及び関係機関等と協議するため、旧林愛作邸を含めた本地区における土地利用の基本的な考え方を取りまとめたので報告する。

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 方針図（6ページ）のとおり
- (5) 文化財としての価値

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。

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（自由学園明日館、旧山邑家住宅）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。

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 駒沢村に林愛作邸竣工
- 13年 別の所有者に所有権移転
- 昭和25年 株式会社電通が取得

- 平成 27 年 街づくり誘導指針策定
 令和 3 年 住友不動産株式会社が取得その後、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書を住友不動産株式会社へ提出
 4 月 住友不動産株式会社より旧林愛作邸の保全に関する要望書を区に提出
 5 月 文教常任委員会・都市整備常任委員会併せ報告
 (現位置保存に向けた取組み等の報告)
 7 月 周辺住民への説明 (現位置保存に向けた取組み等の報告)
 都市整備常任委員会 (地域整備方針たたき台報告)
 8 月 旧林愛作邸見学会 (周辺居住者対象)
 区民との意見交換会 (地域整備方針たたき台意見交換会)

4 上位計画の位置付け

(1) 世田谷区都市整備方針 (平成 27 年度策定) の位置付け

土地利用構想において、大規模な土地利用転換などについては、地区計画制度等の活用により、地区の特性に応じた土地利用を誘導することを対応方針としている。

(2) 地域整備方針への位置付け

現在見直しを進めている「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。

5 土地利用の基本的な考え方

当該地区について、「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」に基づき、旧林愛作邸 (周辺の池等の庭園を含む) の現位置での保存及び活用に向けた検討を行う。詳細については、4 ページ以降のとおり。

(1) 歴史的建造物を保存する土地利用の基本的な考え方

① 地域資源の魅力を高める

○旧林愛作邸の現位置での保存及び活用に向け、建物周囲の敷地も含め文化財保護制度に基づく文化財指定に取り組む。

② 都市計画諸制度等の活用

○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 2.8 ha) 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、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。

(2) 周辺環境に配慮する土地利用の基本的な考え方

① みどり豊かで住みやすいまち

② 誰もが快適に移動できるまち

③ 安全で災害に強いまち

6 今後のスケジュール (予定)

令和 6 年 9 月 文教常任委員会・都市整備常任委員会併せ報告

(「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」報告)

10 月 周辺住民への説明 (同上)

	1	1	月	都市整備常任委員会（地域整備方針素案報告） 区民への説明（地域整備方針素案説明会）	
令和	7	年	2	月	地域整備方針（案）の公告縦覧・意見書提出
	7	年度以降			地区計画等策定・検討開始

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

世田谷区は、駒沢一丁目 1 番地区に現存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）」について、平成 27 年策定の「街づくり誘導指針」に基づき、当該地の現況及び課題等を整理するとともに、当該地における土地利用の基本的な考え方を決定する。

今後当該地の土地利用については、本考え方を基本に、区民の意見を伺いながら所有者等と協議を進める。

1 上位計画の位置付け

世田谷区都市整備方針(平成 27 年度策定)の土地利用構想において、大規模な土地利用転換などについては、地区計画制度等の活用により、地区の特性に応じた土地利用を誘導することを対応方針としている。

今年度(令和 6 年度)見直しを行う都市整備方針(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。

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

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。

3 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

(1) 歴史的建造物を保存する土地利用の基本的な考え方

①地域資源の魅力を高める

- 旧林愛作邸の現位置での保存及び活用に向け、建物周囲の敷地も含め文化財保護制度に基づく文化財指定に取り組む。
- 旧林愛作邸の活用について、国民共有の財産に相応しいあり方を所有者とともに検討する。
- 旧林愛作邸の活用のために必要な維持管理費用について、所有者と協議の上で支援を検討する。
- 周辺住民へ旧林愛作邸の保存及び活用への理解を促進する取組みを行う。

②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、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。

（２）周辺環境に配慮する土地利用の基本的な考え方

①みどり豊かで住みやすいまち

- 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
- 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
- 地域に貢献する公益施設の設置

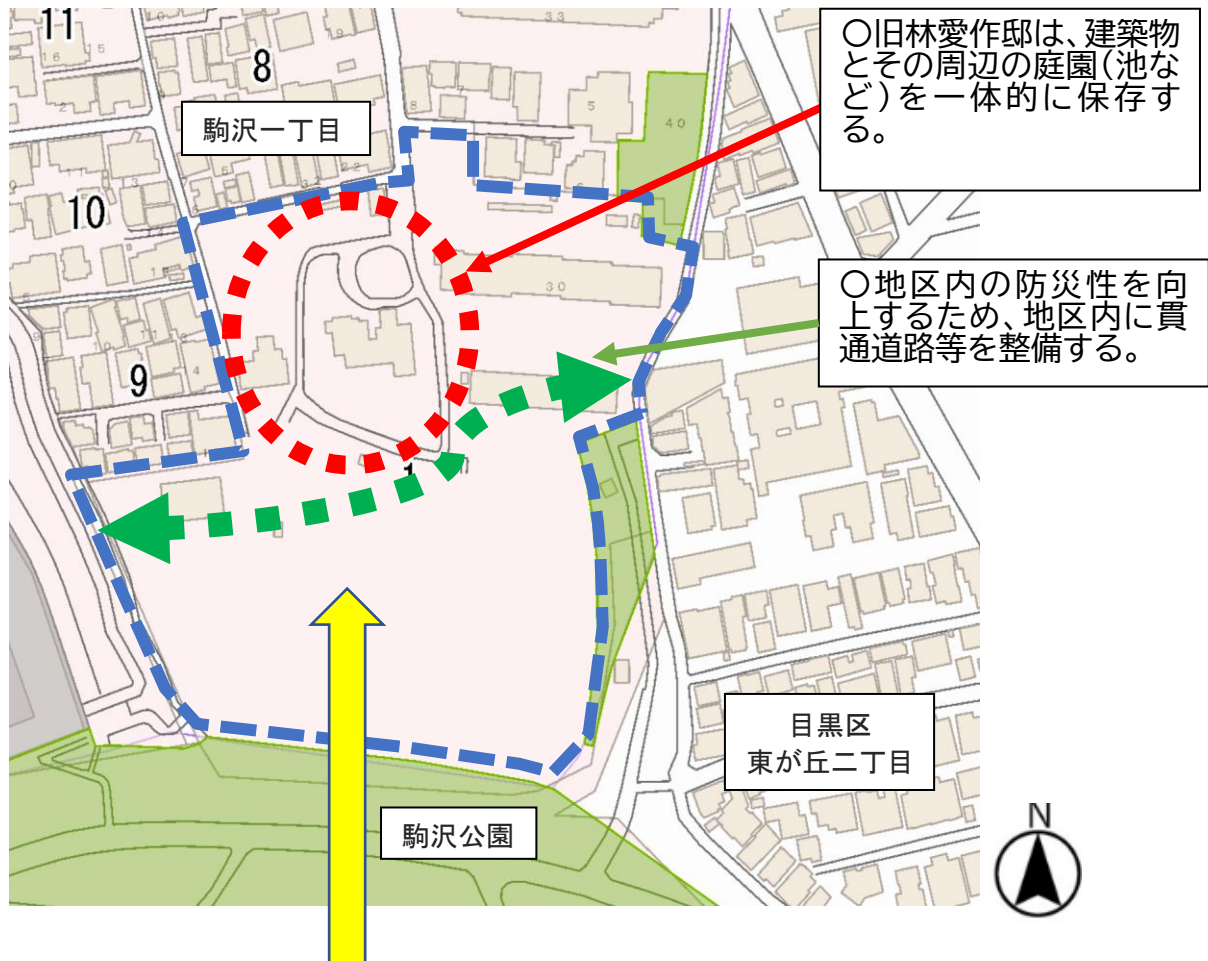
②誰もが快適に移動できるまち

- 快適に移動できる歩行者ルート of 整備

③安全で災害に強いまち

- 地区周辺の道路拡幅
- 消防活動が円滑に行える地区内貫通道路等の配置
- 道路に沿った歩道状空地の設置
- 雨水流出抑制施設の設置

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方針図



- 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配置
- 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
- 地域に貢献する公益施設の設置
- 快適に移動できる歩行者ルートの整備
- 地区周辺の道路拡幅
- 消防活動が円滑に行える地区内貫通道路等の配置
- 道路に沿った歩道状空地の設置
- 雨水流出抑制施設の設置

凡 例

-  駒沢一丁目1番地区区域
-  旧林愛作邸
(新たな建築計画ができない概ねの区域)
-  地区内貫通道路等