

旧林愛作邸の保存及び活用に向けた駒沢一丁目1番地区の街づくりについて

1 主旨

駒沢一丁目1番地区に現存する旧林愛作邸（別紙1参照）は、大正6年（1917）に米国の建築家フランク・ロイド・ライトにより設計された貴重な歴史的建造物であり、区では、現所有者（住友不動産株式会社）が本地区を取得した令和3年以降、旧林愛作邸の現位置での保存及び活用に向けて取り組んでいる。

令和6年8月の教育委員会において、「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」（以下、「土地利用の基本的な考え方」という。別紙2参照）を報告し、旧林愛作邸の現位置保存と周辺環境への配慮を実現する街づくりの検討に取り組むことを示した。

令和7年度に策定した『世田谷区都市整備方針「第二部地域整備方針（後期）」』においてアクションエリアに位置づけるとともに、「土地利用の基本的な考え方」に基づき、周辺住民等との意見交換会を実施しながら、高さ制限の緩和等を含む街づくりについて所有者等との協議を進めており、周辺住民の意見を含めたこれまでの取組み状況について報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

大正	6年		フランク・ロイド・ライトによる林愛作邸の基本計画図作成
	7年頃		旧林愛作邸竣工
昭和	25年		株式会社電通が対象地区を取得
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対象地区を取得
令和	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「駒沢一丁目（八星苑跡地）に関する都市計画変更要望等について」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、教育委員会報告（現位置保存に向けた取組み等報告）
		7月	説明会（現位置保存に向けた取組み等の報告）
		8月	「土地利用の基本的な考え方」決定 旧林愛作邸見学会開催（周辺住民対象） 教育委員会報告（「土地利用の基本的な考え方」報告）
		9月	文教常任委員会・都市整備常任委員会併せ報告（「土地利用の基本的な考え方」報告）
		10月	説明会（「土地利用の基本的な考え方」について）
令和	7年	2月	「保存範囲の考え方」決定 文教常任委員会報告、教育委員会報告（「保存範囲の考え方」報告）
		2～3月	説明会（「保存範囲の考え方」について）
		7月	地域整備方針（後期）においてアクションエリアに位置づけ
		11月	第1回意見交換会（土地利用の基本的な考え方について）
令和	8年	2月	第2回意見交換会（駒沢一丁目1番地区のルールについて）
		5月	第3回意見交換会（駒沢一丁目1番地区のルールについて）
		7月	文教常任委員会・都市整備常任委員会併せ報告（「旧林愛作邸の保存及び活用に向けた駒沢一丁目1番地区の街づくりについて」報告）

4 地区計画により定める駒沢一丁目1番地区の街づくりのルール（案）について

旧林愛作邸の現位置での保存・活用を前提として、周辺市街地への影響に配慮した適切な規制及び誘導により良好な住環境を形成するため、区として必要と考える地区計画による街づくりのルールについて、所有者および周辺住民の意見を伺いながら現在検討を行っている。ルール案の詳細は別紙3のとおり。

（1）区域 駒沢一丁目一番地区（約2.8ha）

（2）目標

旧林愛作邸の現位置での保存・活用を前提とした土地利用や周辺市街地に配慮した建築計画の誘導を図り、歴史的資産を活かした良好な住環境を形成する。

（3）道路等の配置の考え方

地区内において、交通・歩行者ネットワークや良好な住環境の形成を図ることを目的に、道路の新設や拡幅、歩行者用の貫通通路、歩道状空地、公園、広場、緑地等を配置する。

（4）建物等への制限

用途の制限、容積率の最高限度、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、土地利用に関する事項を定める。

(5) 旧林愛作邸の文化財保存等を要件とする高さ制限の緩和

旧林愛作邸周囲を含めた保存範囲において本来建築できる床面積を、（仮称）集合住宅地区で利用できるようにするため、次に示す要件として最高高さの制限を現行の10mから25mに緩和する。

○高さ制限を緩和する要件

- ①文化財の保存（重要文化財又は東京都指定文化財が存在）
- ②周辺市街地への配慮（方位別斜線制限等）
- ③市街地環境への貢献（歩道状空地等の環境空地、地上部における緑化等）
- ④敷地条件（敷地面積の最低限度等）
- ⑤条例及び基準との適合（住環境、みどり、風景等の区条例等）
- ⑥防災対策施設の設置等（雨水流出抑制施設の設置等）
- ⑦良質な住宅等の建築（躯体天井高、住戸専用面積の最低限度等）

5 意見交換会の実施状況と主な意見

(1) 開催概要

対象範囲：駒沢一丁目1番地区及び地区周辺50mを含む範囲

①第1回意見交換会（駒沢小学校）

開催日等：令和7年11月7日（金） 参加者12名

令和7年11月8日（土） 参加者15名

内 容：土地利用の基本的な考え方について

②第2回意見交換会（駒沢小学校）

開催日等：令和8年2月14日（土） 参加者13名

令和8年2月17日（火） 参加者17名

内 容：駒沢一丁目1番地区のルールについて（方向性を提示）

③第3回意見交換会（上馬まちづくりセンター）

開催日等：令和8年5月24日（日） 参加者25名

令和8年5月25日（月） 参加者17名

内 容：駒沢一丁目1番地区のルールについて（具体的な案を提示）

(2) 周辺住民からの主な意見

①第1回及び第2回意見交換会での主な意見

別紙4のとおり。

②第3回意見交換会での主な意見

①保存活用及び世田谷区の取組みに関すること
・現位置保存が前提であることへの疑問と進め方への不信感 ・文化財指定前にルールづくりが先行していることが問題 ・区として意見を聞きたい部分と意見反映をしない部分を示すべき ・基本的に提案に賛成できるので、より良い計画となるよう建設的な議論をしたい など
②建築計画に関すること
・建物配置や戸数など具体的な建築計画が示されないと判断できない ・周辺住宅地の資産価値低下への懸念 ・通過交通の流入や抜け道利用の増加、駐車場配置等に対する懸念 など
③街づくりのルールに関すること
・新設道路や空地の必要性に関する賛否 ・人口増加等環境の変化に伴う住環境への影響に関する懸念 ・高さ制限の妥当性や緩和に対する反対意見 など

6 第4回意見交換会について（予定）

（１）開催日時 令和８年８月２日（日） １０：００～１２：００
 ８月３日（月） １９：００～２１：００

（２）開催場所 上馬まちづくりセンター ３階多目的室

（３）内 容 ・第３回意見交換会までの振り返り
 ・第３回意見交換会で区が示したルール（案）と周辺住民からの意見等に対する所有者の考え提示
 ・周辺住民、所有者、世田谷区で意見交換等

7 今後の取組み

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を実現するため、引き続き、意見交換会の開催により周辺住民の意見を伺いながら、所有者及び関係機関等と協議を重ね、地区計画等の決定と文化財指定に向けて検討に取り組む。

また、並行して旧林愛作邸の保存及び活用に関する周辺住民の理解促進を図る取組みを行っていく。

8 今後のスケジュール（予定）

令和８年 ８月	第４回意見交換会
１０月	第５回意見交換会
１１月	街づくりオープンハウス
令和９年 ２月	地区計画等たたき台のとりまとめ 説明会（地区計画等たたき台について）
令和９年度以降	地区計画等決定 文化財指定

9 添付資料

別紙１ 旧林愛作邸配置平面図等
 別紙２ 土地利用の基本的な考え方
 別紙３ 駒沢一丁目１番地区の街づくりのルール（案）の概要
 別紙４ 第１～２回意見交換会でいただいた主なご意見のまとめ

旧林愛作邸配置平面図等

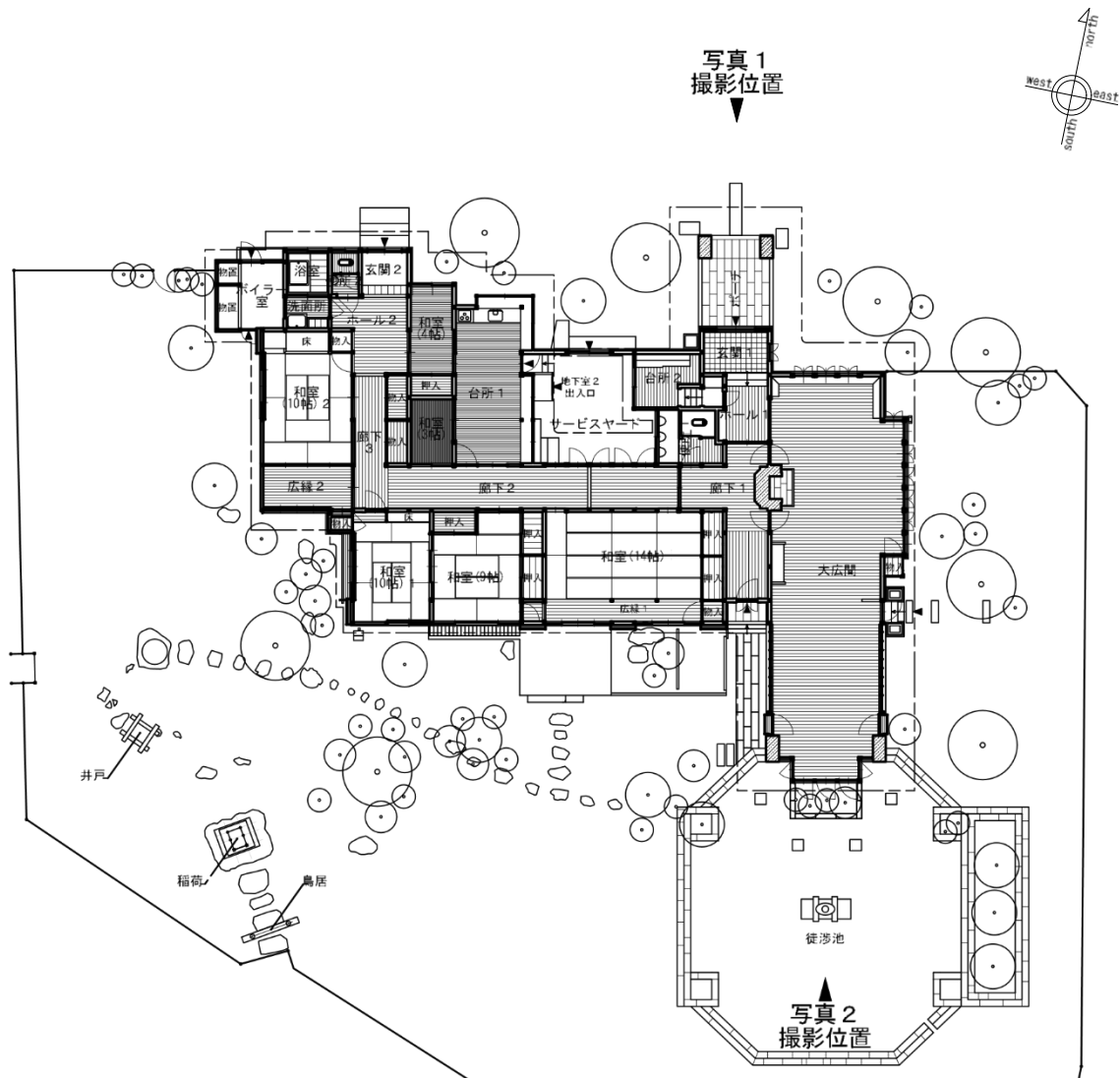




写真1 旧林愛作邸 玄関



写真2 旧林愛作邸 徒渉池からみる大広間外観

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

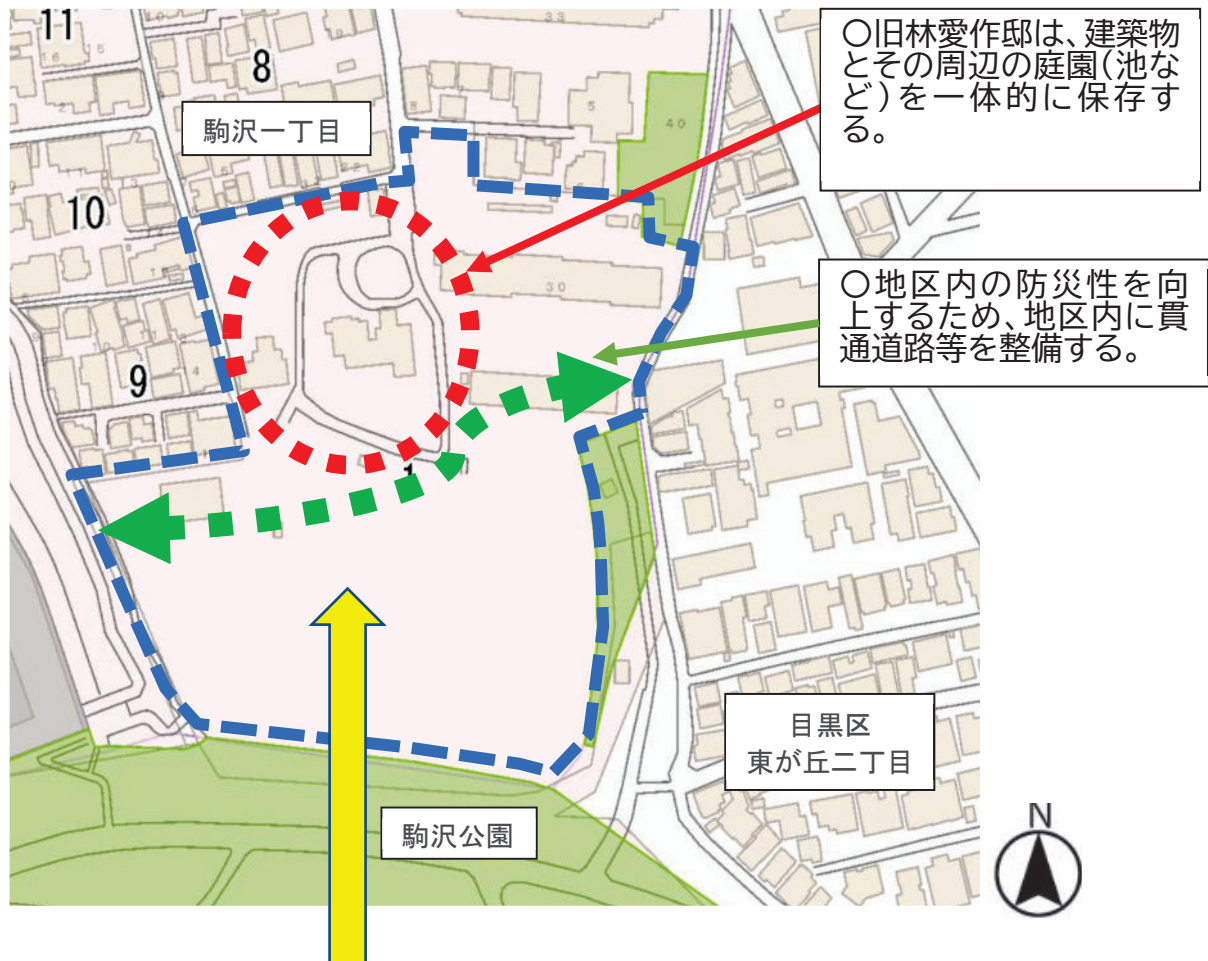
②誰もが快適に移動できるまち

- 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



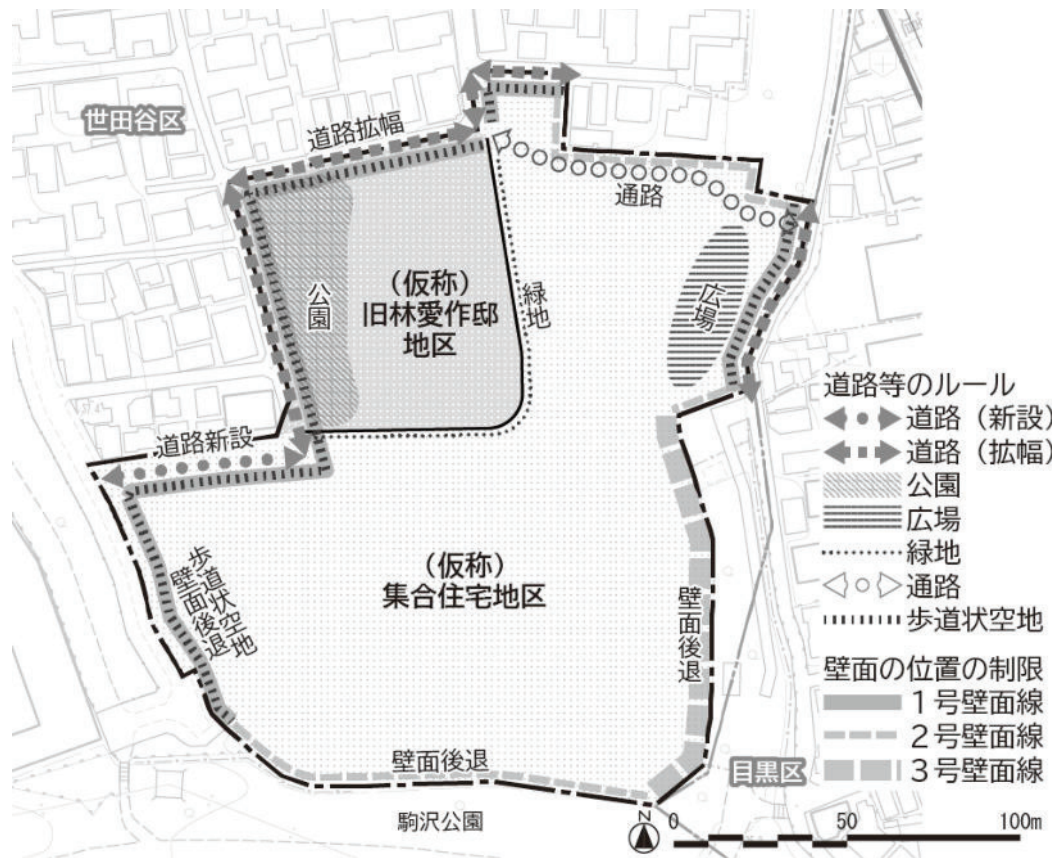
- 既存樹木の保存及び新たなみどりの創出
- 周辺の住環境の保全及び周辺のみどり空間との連続性に配慮したみどりの配置
- 防災機能を備えた公園等の配置
- 高度利用を図りつつも、周辺住宅地への圧迫感の低減及び日照、プライバシーの配慮をするため、周囲から後退した建築物等の配置や斜線制限
- 地域に貢献する公益施設の設置
- 快適に移動できる歩行者ルートの整備
- 地区周辺の道路拡幅
- 消防活動が円滑に行える地区内貫通路等の配置
- 道路に沿った歩道状空地の設置
- 雨水流出抑制施設の設置

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)
-  地区内貫通路等

●地区計画の目標・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
	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。 ・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。 ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对应を検討中	
	⑦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） ・別表に示す要件に適合する場合は、25m
		斜線型高さ制限	・現在の制限のまま
		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」や外構などの形態・色彩・意匠は、「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。	・建築物や外構などの形態・色彩・意匠は、「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。また、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。 ・駒沢一丁目公園、駒沢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。 ・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。

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 ・1号壁面線…道路境界線から、4.0m以上後退 ・2号壁面線…隣地境界線から、2.5m以上後退 ・3号壁面線…隣地境界線から、4.8m以上後退 ・それぞれの壁面後退区域には工作物は設置しない ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对应を検討中 (3)方位別斜線制限 ・各部分の高さの限度は、 - 真北の場合 …… 4m+0.50L - 真東または真西の場合 … 4m+1.25L ※Lは、各部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離 ※道路等に接する場合は敷地境界線は道路の幅の1／2だけ外側にあるものとみなす ※敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m低い場合は当該高低差から1mを減じたものの1／2だけ高い位置にあるものとみなす
3)市街地環境への貢献	■環境空地の設置 ・敷地面積×12％以上の「環境空地」の設置 ・接道部に幅員4m以上の「歩道状空地」の設置 ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对应を検討中 ■地上部における緑化 ・敷地面積×36％以上 ・基準樹木本数に関する緑化基準の遵守 ■建蔽率の最高限度 …… 53％ ※60％－7％
4)敷地条件	・敷地面積の最低限度 …… 500㎡ ・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	・街づくり条例に定める「街づくりの方針」等 ・みどりの基本条例施行細則に定める「緑化基準」 ・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に定める「協議」「住環境整備規定」 ・風景づくり条例に定める「風景づくりの基準」
6)防災対策施設の設置等	・短時間に大量の雨水が下水に流れ込まないようにするための雨水流出抑制施設の設置 ・発災後の在宅避難を想定した備蓄倉庫などの設置
7)良質な住宅等の建築	・天井高 …… 2,650mm以上 ・住戸専用面積の最低限度 … 25㎡以上 ※上位計画の改定に伴う変更がある場合は変更後の面積 ・ファミリー向け住戸の設置 ※延べ面積1,500㎡以上、住戸数が30戸超のワンルームマンション建築物を建築する場合、住戸専用面積を40㎡以上の住戸を一定数以上設けるとともに、これらの住戸の住戸専用面積の平均が50㎡以上となるようにする

(1) 保存活用および世田谷区のこと

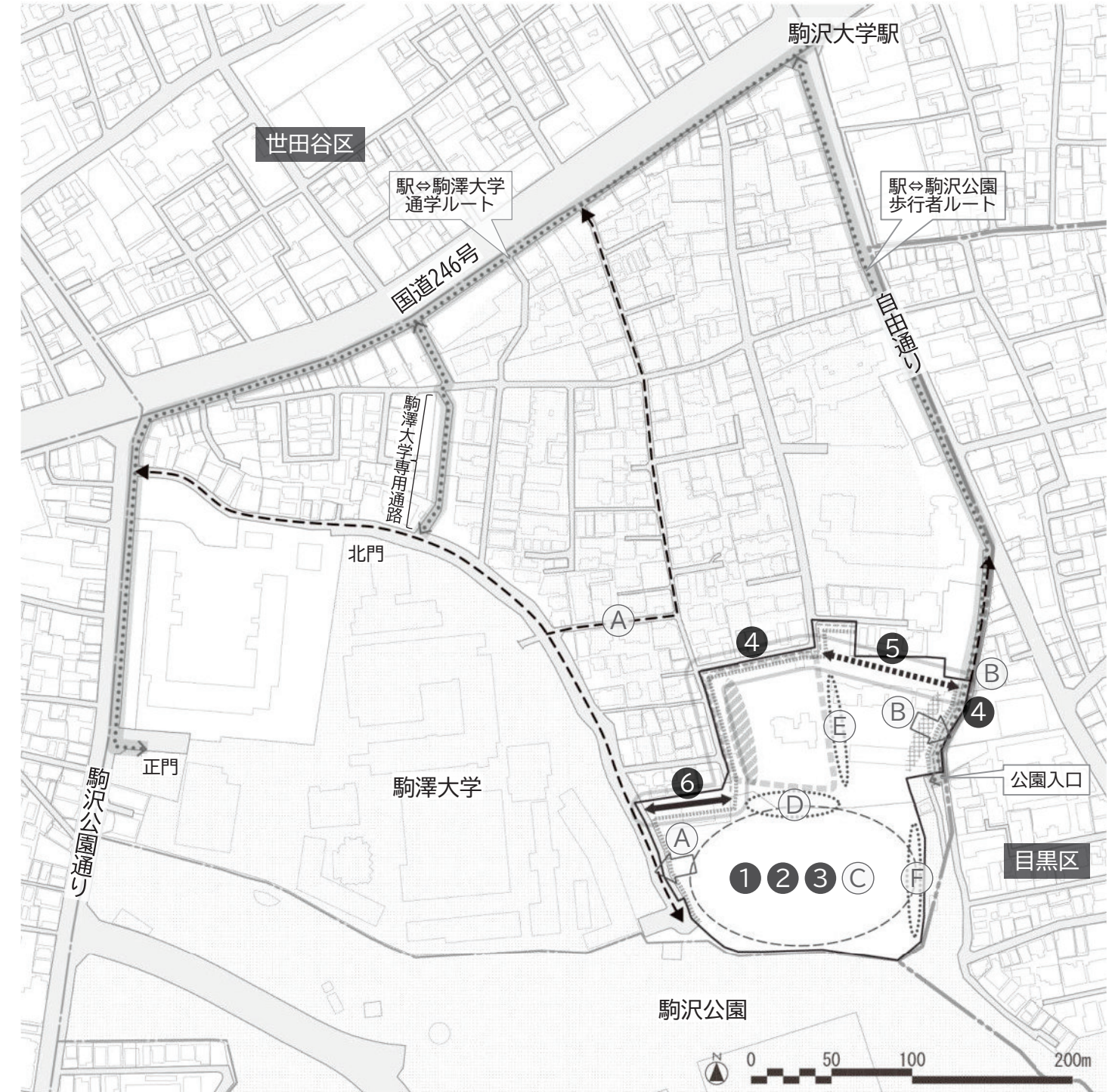
- 保存について

 - 旧林愛作邸を現位置保存するという世田谷区の考え方に納得できない。
 - 現位置保存に向けて取組むという方針について「見直すという考えはございません」という文言は非常に重要だと思うが、本当にそういうことで良いのか。
 - 「文化財に指定された場合」という仮の状況を想定して街づくりを検討する予算をとること自体、コンプライアンスまたは法令上問題ないのか。
- 活用について

 - せっかく日本に残るライト建築の1つなのにヨドコウ迎賓館や自由学園明日館のような活用方法にできないものか。
- 「保存範囲」について

 - 「保存範囲」が北側戸建住宅地のバッファになっていてよい。
 - 「保存範囲」により日照権が損なわれることが軽減されるため望ましい。
 - 「上積み」が必要になる床面積を減らすために、「保存範囲」を小さくしてほしい。
 - フランク・ロイド・ライトの設計思想や、令和6年2月の議会における世田谷区からの報告に基づけば、駒沢公園まで見渡せるような空間の確保が必要なのではないか。
- 保存と建物計画の関係について

 - 保存のパーターが制限緩和ありきであることがおかしい。なぜ所有者を優遇し住民に不利を強いるのか。
 - マンション以外の活用の考えはないか。
 - 床面積にのみ固執せず、最もブランド価値を引き出せるような新鮮なアイデアを検討してほしい。



(2) 建築計画に関すること

- ①建物計画について

 - 建物の配置が固まらなければ通路、みどりは決められない。
 - 開発範囲の特に南側について記さないと姿がわからない。
 - 8Fでもよいがライトの考える環境を保全するのなら林邸が公園から見えるような「抜け」をつくることをルール化すべき。
 - 8Fの案に対しプレーリー様式が確保されるかどうか有識者の意見を聞くこと。
- ②交通量・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。
 - ①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である。マンションが建設されるとさらに交通量が増えてしまう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。
 - ②道路について、自由通り側へ接続するルートも考えるべき。
 - ③駐車場、駐車場出入口の位置が気になる。
- ③景観について

 - ①「みどりの空間」を旧林愛作邸の前にはつくる予定はないのか？建物から見る景色がマンションになるのはさびしい。
 - 保存範囲はあくまでライトの設計思想に準じた景観とすること。
 - 旧林愛作邸の南面から駒沢公園に向かう景観をカメラで写し8F建物による影響が可視化できる様に。

(3) 街づくりのルールに関すること

- ④道路幅について →【区の考え】道路等のルール（道路幅）で対応

 - 工事車両、交通量増加が不安なため慎重に検討してほしい。
- ⑤貫通道路・通路について →【区の考え】道路等のルール（通路）で対応

 - 地区全体を貫通するルートが欲しい。
 - 住宅地境界の通路は止めてほしい。
 - 通路は車は通行できないようにして欲しい。
- ⑥西側道路について →【区の考え】道路等のルール（道路新設）で対応

 - 西側道路新設はOK。
 - L字・クランク道路は安全ではないため反対。
 - 一般車が通れる新しい道路の位置が疑問。
- ⑦歩行者動線について →【区の考え】道路等のルール（歩道状空地）で対応

 - 数千人規模の出入に見合う幹線道路への歩道をつくるべき。
 - 現在も歩行者が非常に多い駅周辺の状況も含めて、歩行者の通行にも配慮してほしい。
- ⑧みどりの空間の配置について →【区の考え】道路等のルール（公園・広場・緑地）で対応

 - 住宅から見える位置が良い。
 - ①「保存範囲」の東側に「みどりの空間」があると良い。
 - ②敷地東側の駒沢公園沿いにも「みどりの空間」が必要。
 - 現状に不足はない。
 - みどりの空間の確保の代わりに高さを上げるのであれば要らない。
- ⑨容積率について →【区の考え】現行のまま変更しない

 - 容積率を100%に下げる。
 - 世田谷区言う現位置保存の実現のための建物高さの緩和について、周辺住民から意見を言っても「妥協」してくれないのだから、周辺住民としても「妥協」して受け入れることはできない。
- ⑩水害リスクへの対応について →【区の考え】土地の利用に関する事項で対応

 - 水害リスクへの対応に関する方向性のルール化をもっと具体的にわかりやすく説明してほしい。