

説明会

～「旧林愛作邸」の現位置保存について～



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6年7月19・20日

説明会に参加していただいた皆様へ

- ・資料のおいてある席にお座りください。
- ・次の内容を遵守していただきますようお願いいたします
 - 発言される方のご意見については、最後までご清聴ください
 - 写真撮影、録画はご遠慮ください
 - 会場内にて携帯電話での通話はご遠慮ください



目次

1. 説明会の内容
2. 旧林愛作邸の紹介と重要性について
3. これまでの経緯について
4. 現地の状況について
5. 主な都市計画等による制限について
6. 旧林愛作邸保存に関する近年の動きについて
7. 今後の進め方について





1 . 説明会の内容

説明会の内容

本日は、次の2つの項目

- 旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）

の文化財としての歴史的価値について

- 旧林愛作邸の現位置での保存における

区の基本的な考え方について

をご説明いたします。





2. 旧林愛作邸の紹介と 重要性について

旧林愛作邸の紹介と重要性について

「旧林愛作邸の紹介と重要性について」
別資料にて、ご説明をさせていただきます。

→説明の準備をいたしますので、しばらくお待ちください。

3. これまでの経緯について

これまでの経緯について

◇昭和25年

株式会社 電通が土地を取得

◇平成27年

街づくり条例に基づく「街づくり誘導指針」策定

※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の誘導指針を策定

◇令和3年

住友不動産株式会社が土地を取得



これまでの経緯について（街づくり誘導指針）

■街づくり誘導指針とは

世田谷区では、街づくり条例に基づき、街づくりを速やかに誘導する必要があると認められる区域（大学のグラウンドや社宅・官舎等）について、区の街づくりの方針等に沿って、街づくりの整備等の誘導に係る指針を策定します。

平成27年
「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」策定



これまでの経緯について（街づくり誘導指針）

「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」

地区名：駒沢一丁目1番地区

所在地：駒沢一丁目1番30号

面積：約2.8ヘクタール

【記載内容】

- 当該地域の街づくりの目標や計画等
- 本地区における土地利用の方針
- テーマ別誘導方針



これまでの経緯について（街づくり誘導指針）

「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」（抜粋）

■ 当該地域の街づくりの目標や計画等

- （１） 地域資源の魅力を高めるまちをつくる
- （２） みどり豊かで住みやすいまちをつくる
- （３） 誰もが快適に移動できるまちをつくる
- （４） 安全で災害に強いまちをつくる



これまでの経緯について（街づくり誘導指針）

「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」（抜粋）

■本地区における土地利用の方針

- （１）文化財や史跡、古道など、地域に点在する歴史的資産を活かし、まちの魅力を高めます。
- （２）公共公益施設や民有地のみどりを保全・創出し、良好な市街地環境の形成を図ります。また、大規模敷地の建て替えでは、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化などを誘導します。



これまでの経緯について（街づくり誘導指針）

「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」（抜粋）

■テーマ別誘導方針

1. 地域資源の魅力を高めるまちをつくる
旧林愛作邸は、建築物とその周辺の庭園（池など）との一体的保存が望ましい。極力、現位置での保全を基本としつつ、適切な保全について検討すること。



これまでの経緯について（街づくり誘導指針）

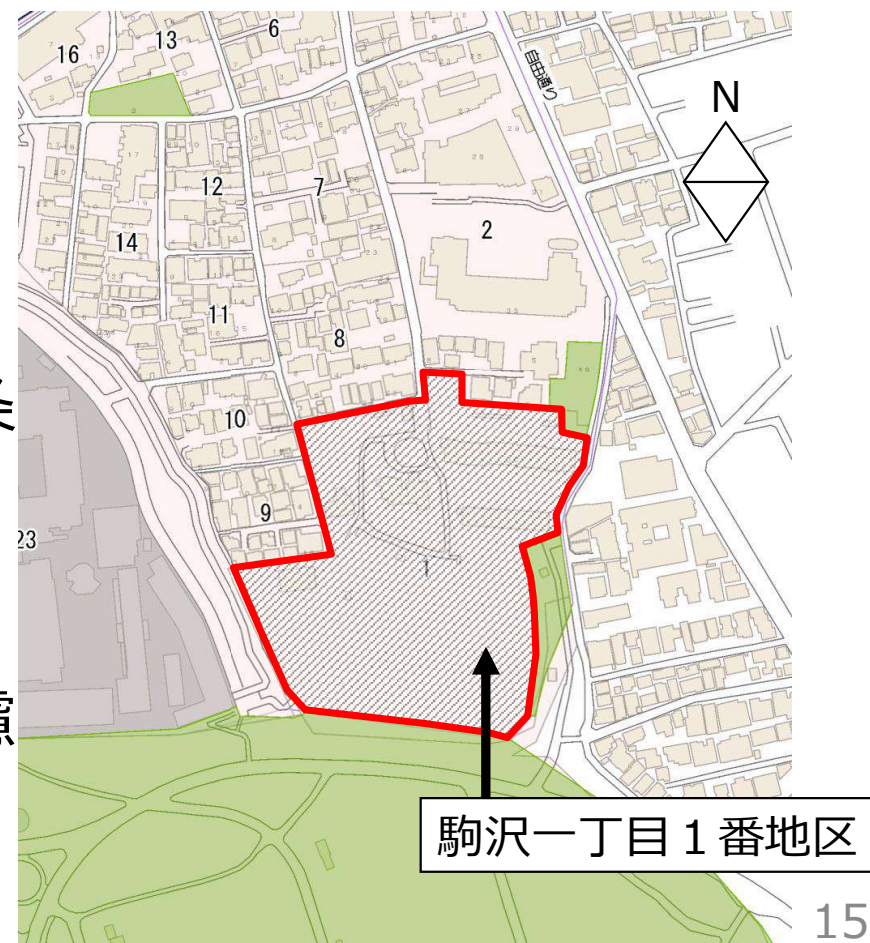
「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」（抜粋）

■テーマ別誘導方針

2. みどり豊かで住みやすいまちをつくる①

既存樹木を保全するよう十分考慮するとともに、新たな緑の創出に努め、「みどりの基本条例」に基づく緑化基準を確保すること。

また、みどりの配置は、接道部や隣地部に配置するなど周辺の住環境の保全に配慮するとともに、周辺のみどり空間との連続性に配慮すること。



これまでの経緯について（街づくり誘導指針）

「駒沢一丁目 1 番地区街づくり誘導指針」（抜粋）

■テーマ別誘導方針

2. みどり豊かで住みやすいまちをつくる②

- ・建築物や工作物の外観や高さ、空地や緑地の配置等については、周辺への圧迫感が少なくなるよう努めること。
- ・公益施設（子育て支援施設など）を設置するなど、地域に貢献する計画とするよう努めること。



これまでの経緯について（街づくり誘導指針）

「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」（抜粋）

■テーマ別誘導方針

3. 誰もが快適に移動できるまちをつくる
周辺住民の声を聞いて、誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの整備を検討すること。
4. 安全で災害に強いまちをつくる
各種法令、条例等に基づき、必要な都市基盤整備や公園、公開空地（歩道状空地、広場状空地、貫通通路など）などの整備を図ること。





4 . 現地の状況について

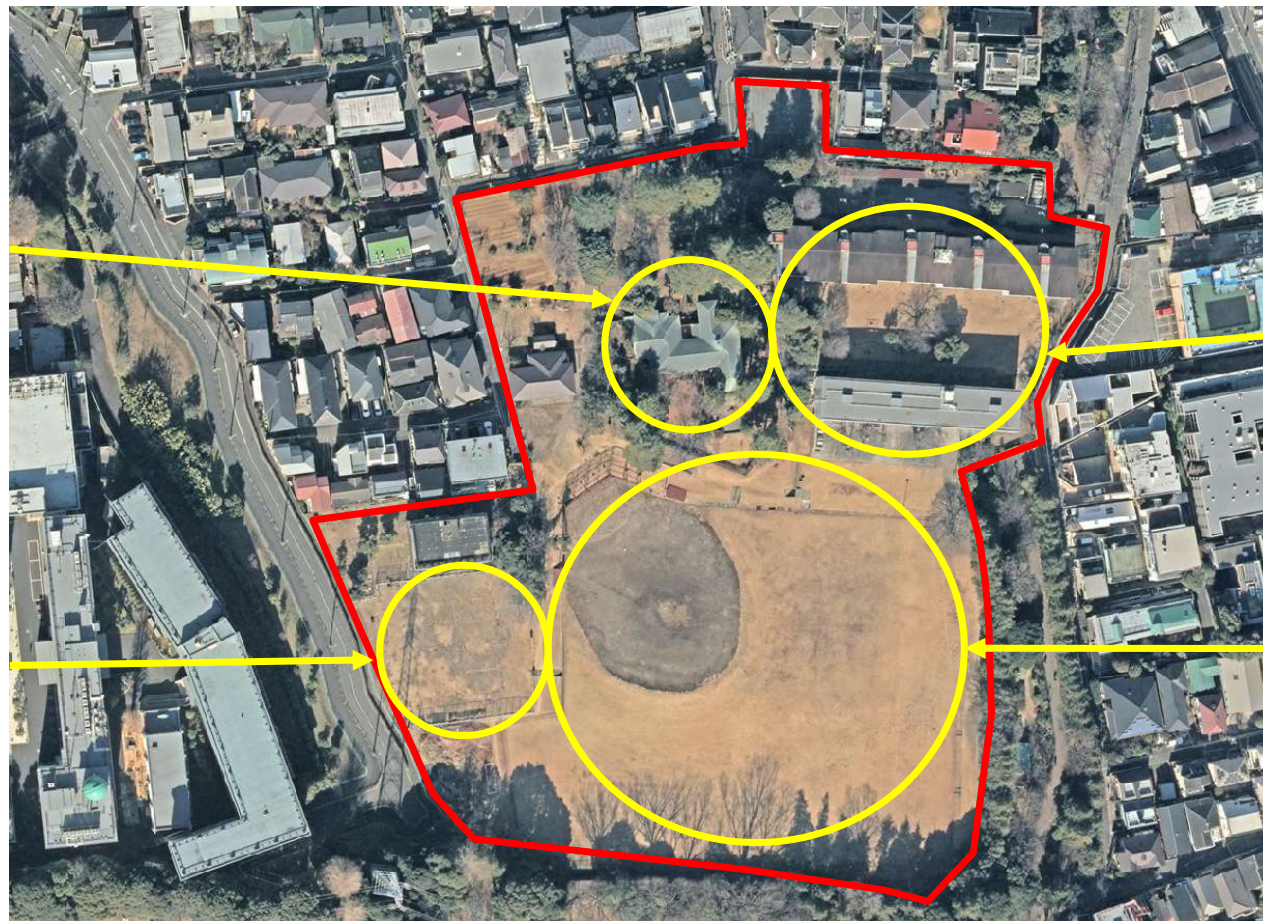
現地の状況について（航空写真）

旧林愛作邸

テニスコート

旧社員寮

野球場





5. 主な都市計画等による 制限について

主な都市計画等による制限について

■ 用途地域

建築物の用途に関する制限

■ 建ぺい率と容積率

敷地面積に対する建築面積や延床面積の上限

■ 高度地区

建築物の高さに関する制限

主な都市計画等による制限について（用途地域）

第一種住居地域

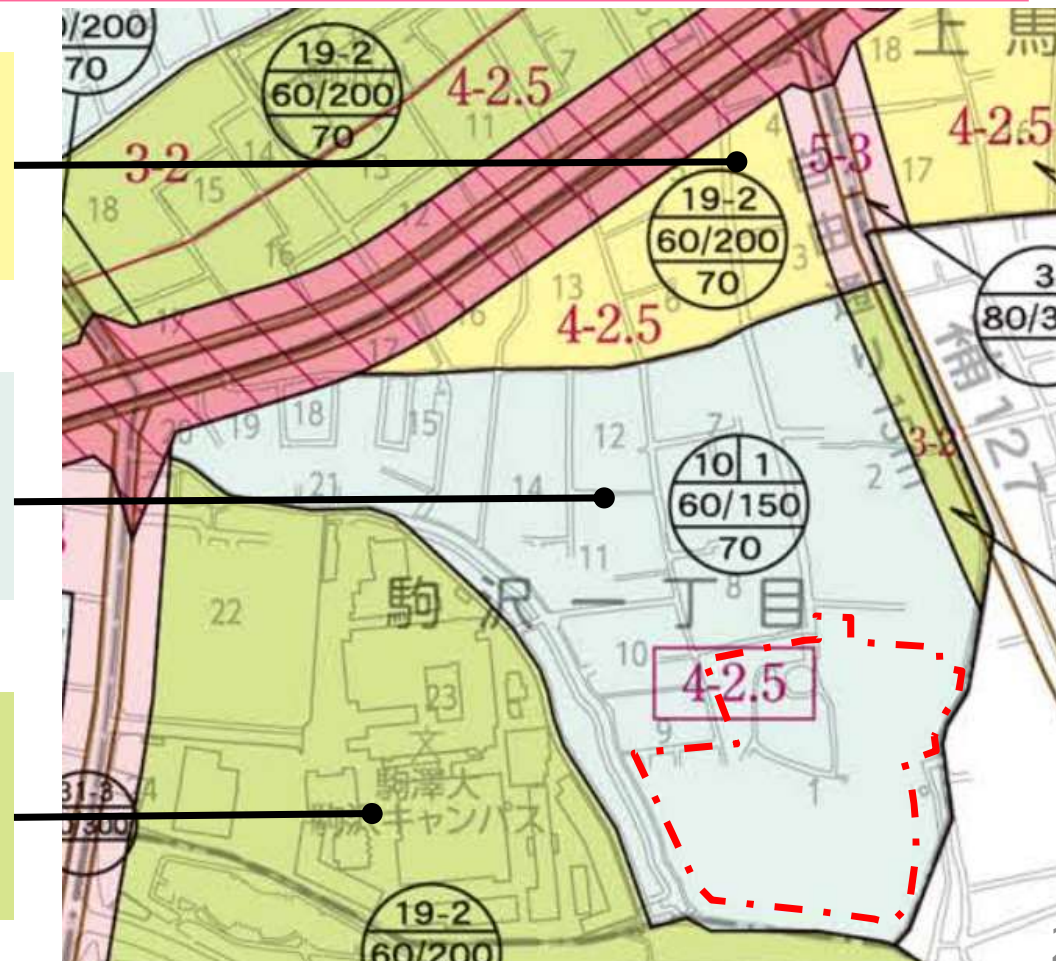
主に住宅のための地域で、一定規模の店舗、事務所などが建てられる地域です。

第一種低層住居専用地域

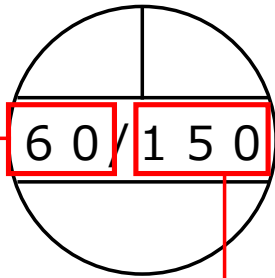
住宅や共同住宅、小規模な店や事務所などが建てられる地域です。

第一種中高層住居専用地域

大学や一定規模の店舗などが建てられる地域です。



主な都市計画等による制限について（建ぺい率と容積率）

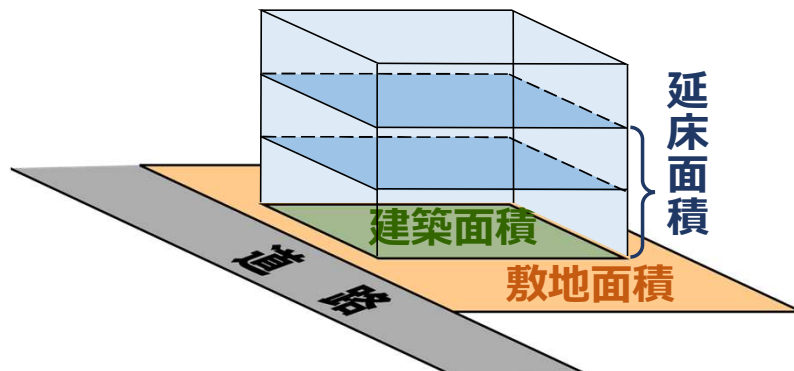


建ぺい率 (%)

敷地面積に対する
建築面積の割合

容積率 (%)

敷地面積に対する
延床面積の割合



敷地面積の最低限度

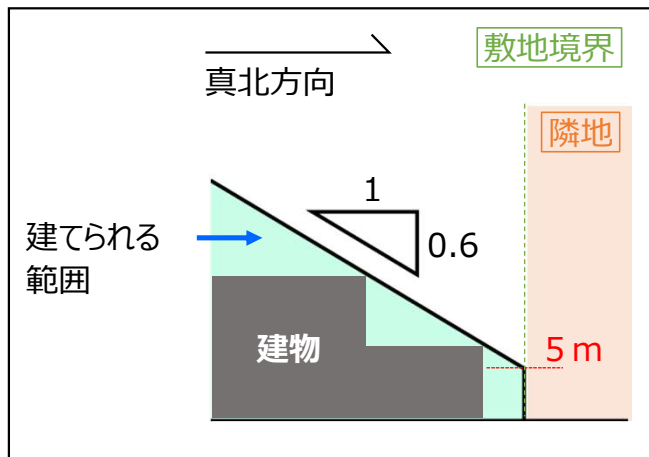
主な都市計画等による制限について（高度地区）

■ 高度地区

建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

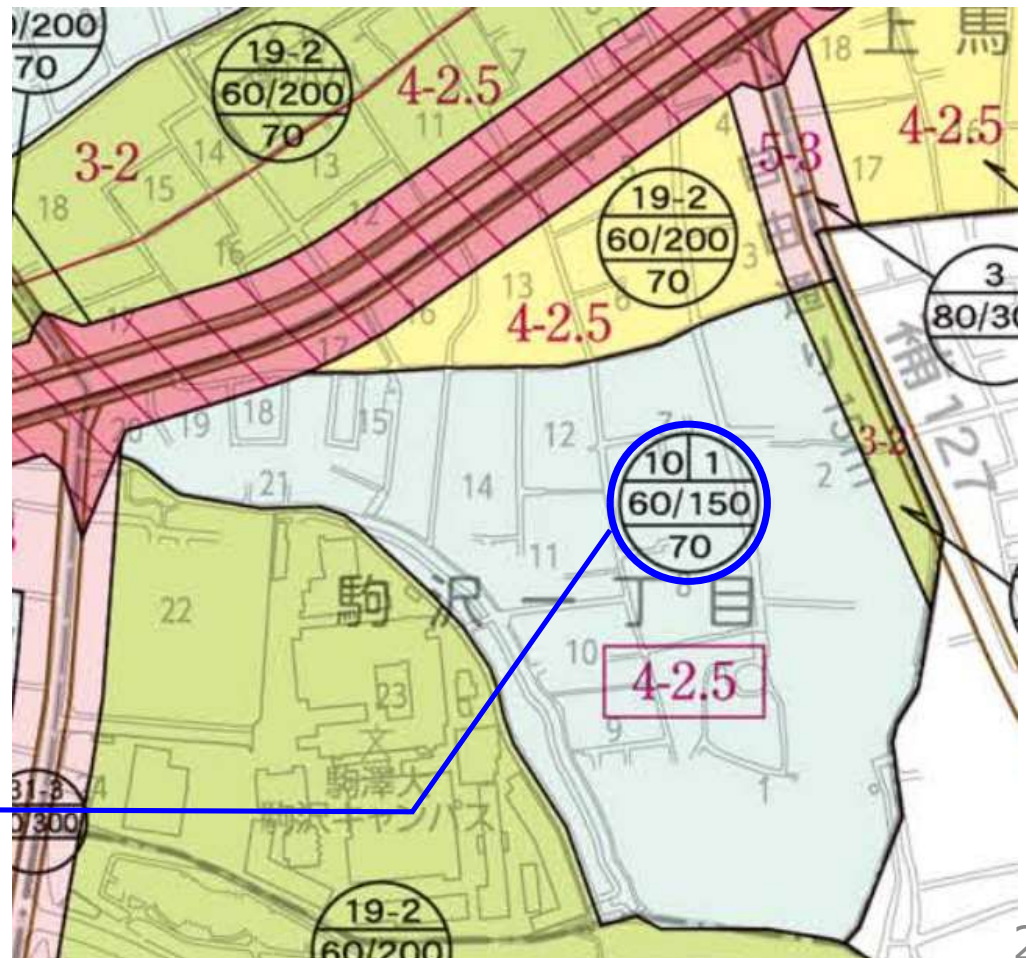
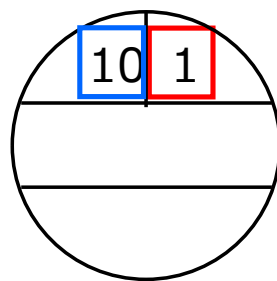
■ 高さの制限

原則として、第一種低層住居専用地域では10m以下とする高さ制限があります。



← 第1種高度地区の例

絶対高さ 第1種高度地区



6. 旧林愛作邸保存に関する 近年の動きについて

旧林愛作邸保存に関する近年の動きについて

■令和3年

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。

■令和6年2月

世田谷区教育委員会より現所有者へ、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。

■令和6年4月

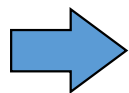
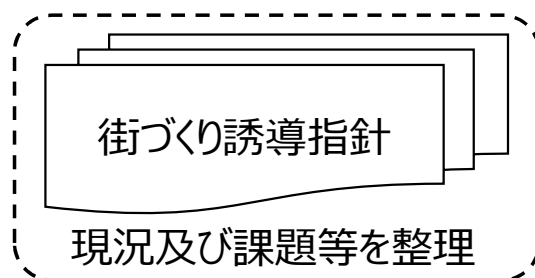
現所有者より区へ、その実現には、土地の合理的かつ健全な利用や適正な街区の形成による市街地環境の整備を図るための都市計画諸制度等の活用が必要である旨の要望書を提出。



7. 今後の進め方について

今後の進め方について

今後、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「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」を決定します。



**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**



また、区民の皆様へ、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きます。

今後の進め方について

「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」を決めるにあたって、次の項目を中心にして整理していきます。

1. 歴史的建造物を現位置保存する
2. 現位置保存にあたって、都市計画諸制度等の活用を行う際は、
周辺への影響を考慮する

周辺の池等の庭園を含む旧林愛作邸の現位置での保存や活用のために、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検討を進めます。

質疑応答

本日ご説明しました次の内容について、ご意見、ご質問がありましたら挙手をお願いいたします。

- 旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）の文化財としての歴史的価値について
- 旧林愛作邸の現位置での保存における区の取り組みについて

現地見学会について

■ 日程

(1) 令和6年8月2日(金)

(2) 令和6年8月3日(土)

① 9 : 3 0 ② 1 1 : 0 0 ③ 1 3 : 3 0 ④ 1 5 : 0 0

(各日4回、計8枠) (所要時間：1時間程度)

■ 会場

「旧林愛作邸」(駒沢一丁目1番 八星苑跡地内)

■ 内容

旧林愛作邸の内外をご覧いただきながら、世田谷区の学芸員が解説いたします。

本日の説明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6年7月19・20日