

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

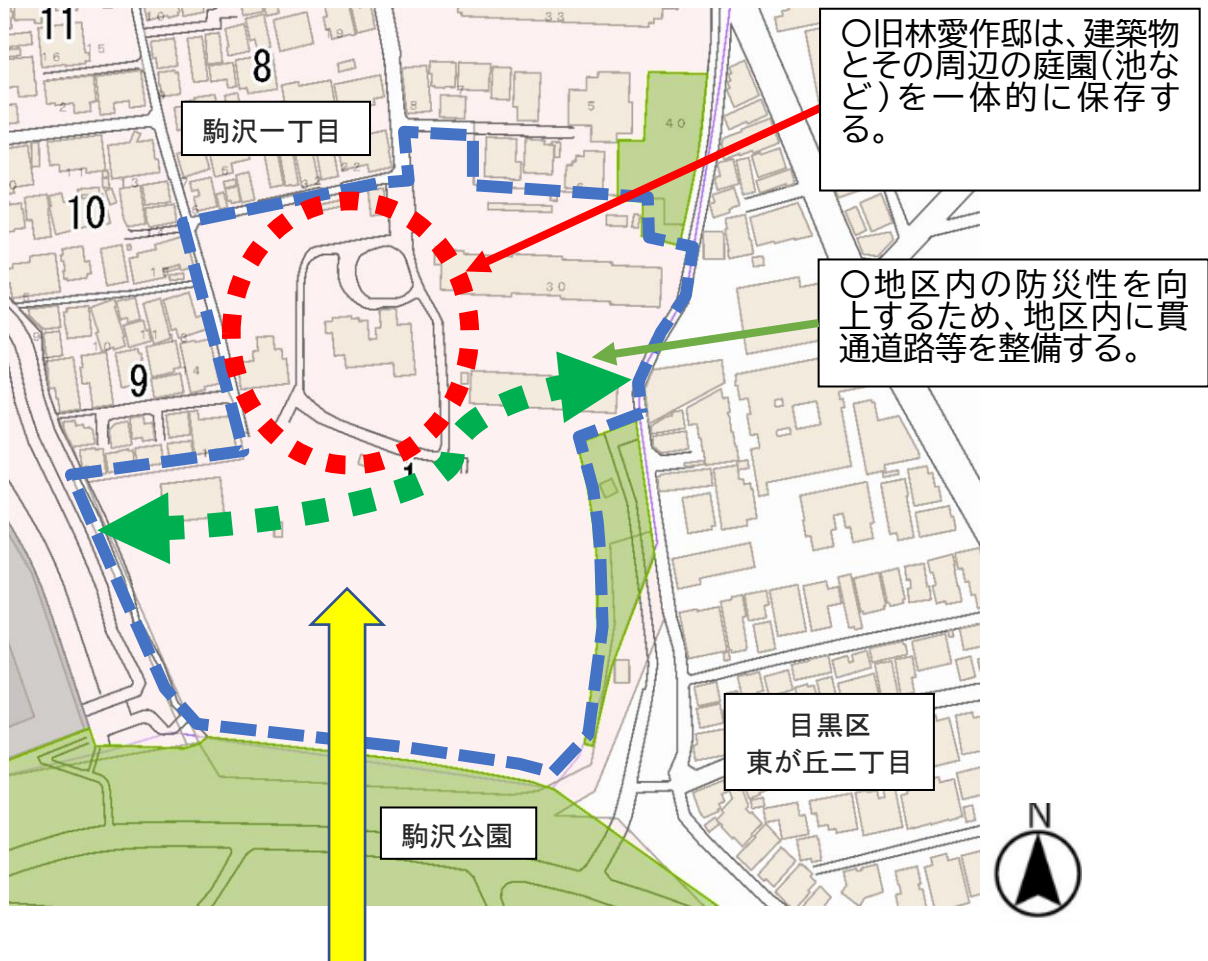
②誰もが快適に移動できるまち

- 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