

説明会

～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～



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10月18日（金）、20日（日）

説明会に参加していただいた皆様へ

- ・本日は、建築計画の説明会ではございません。
 - ・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。
 - 配布資料についてSNS等に投稿することはご遠慮ください。
- （後日、区のホームページに掲載いたします）

目次

- 1． 説明会の内容
- 2． 現地の状況、主な都市計画等による制限について
- 3． 説明会の開催結果（令和6年7月19・20日）
- 4． 所有者より世田谷区に提出された要望書について
- 5． 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
- 6． 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、

■ 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

■ 所有者より、世田谷区に提出された要望書について
をご説明いたします。



2. 現地の状況、主な都市計画等 による制限について

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

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

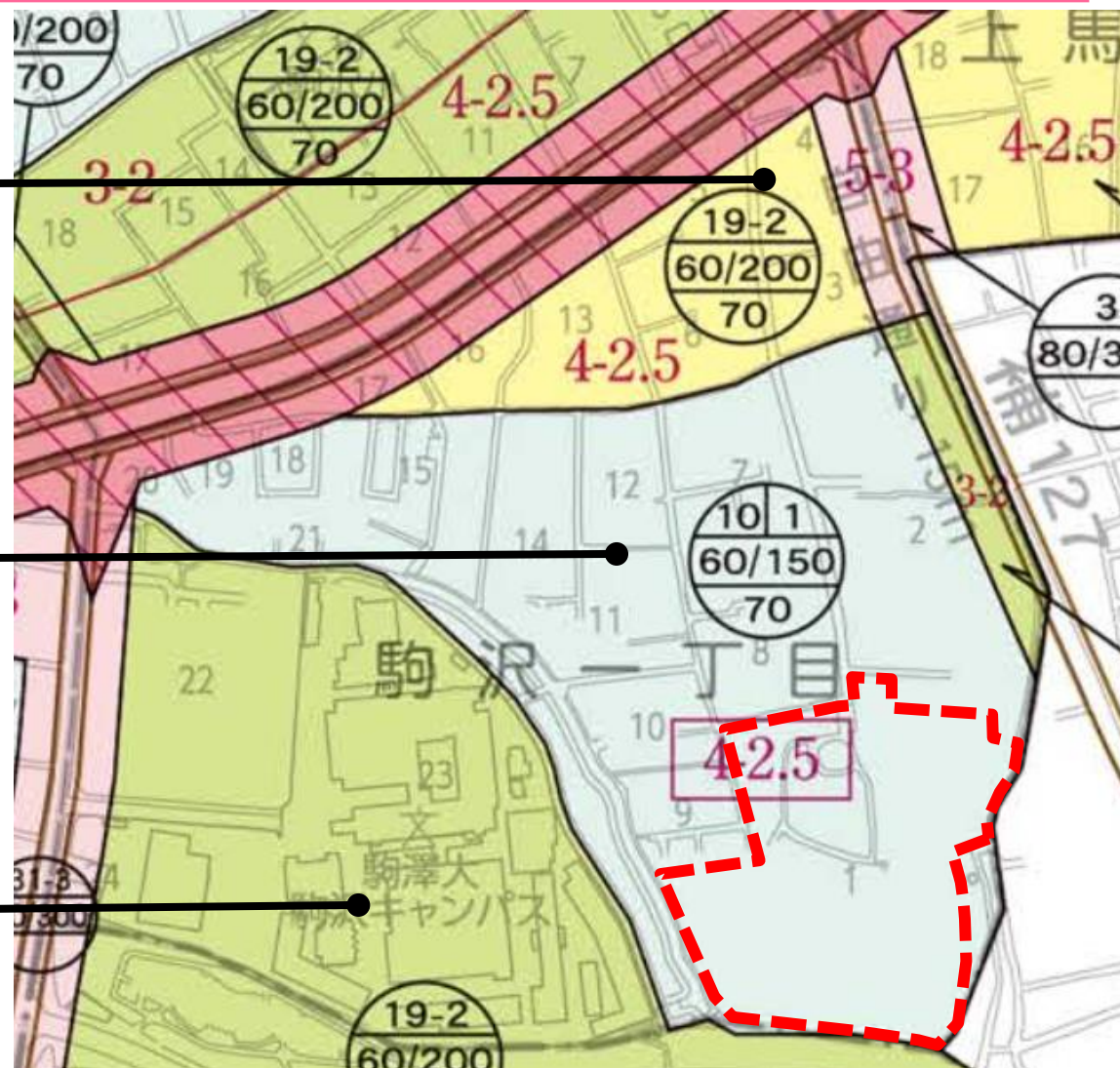
主に住宅のための地域で、一定規模の店舗、事務所などが建てられる地域です。

第一種低層住居専用地域

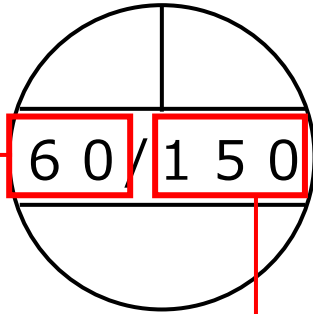
住宅や共同住宅、小規模な店や事務所などの併用住宅が建てられる地域です。

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）

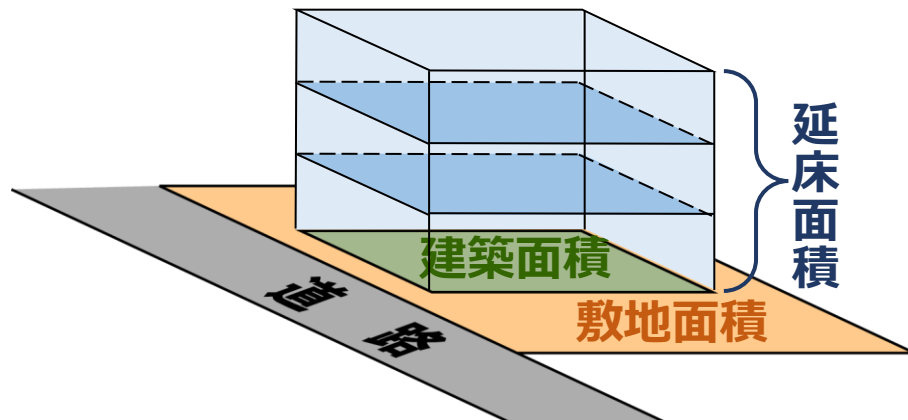


建ぺい率 (%)

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



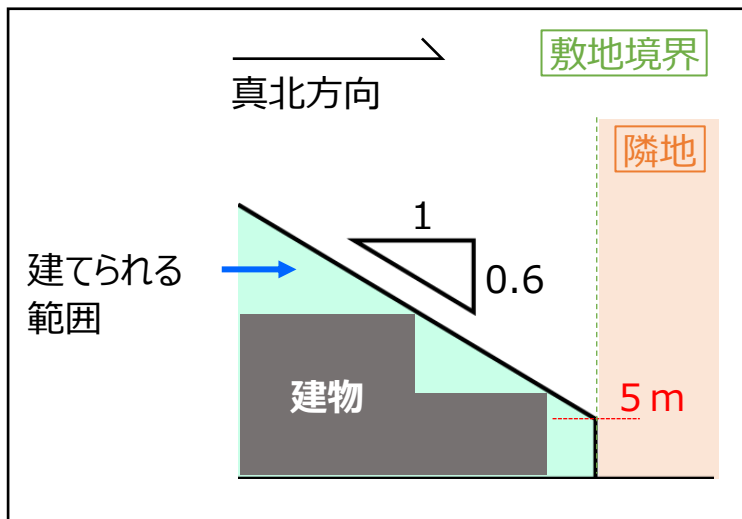
主な都市計画等による制限について（高度地区）

■ 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。

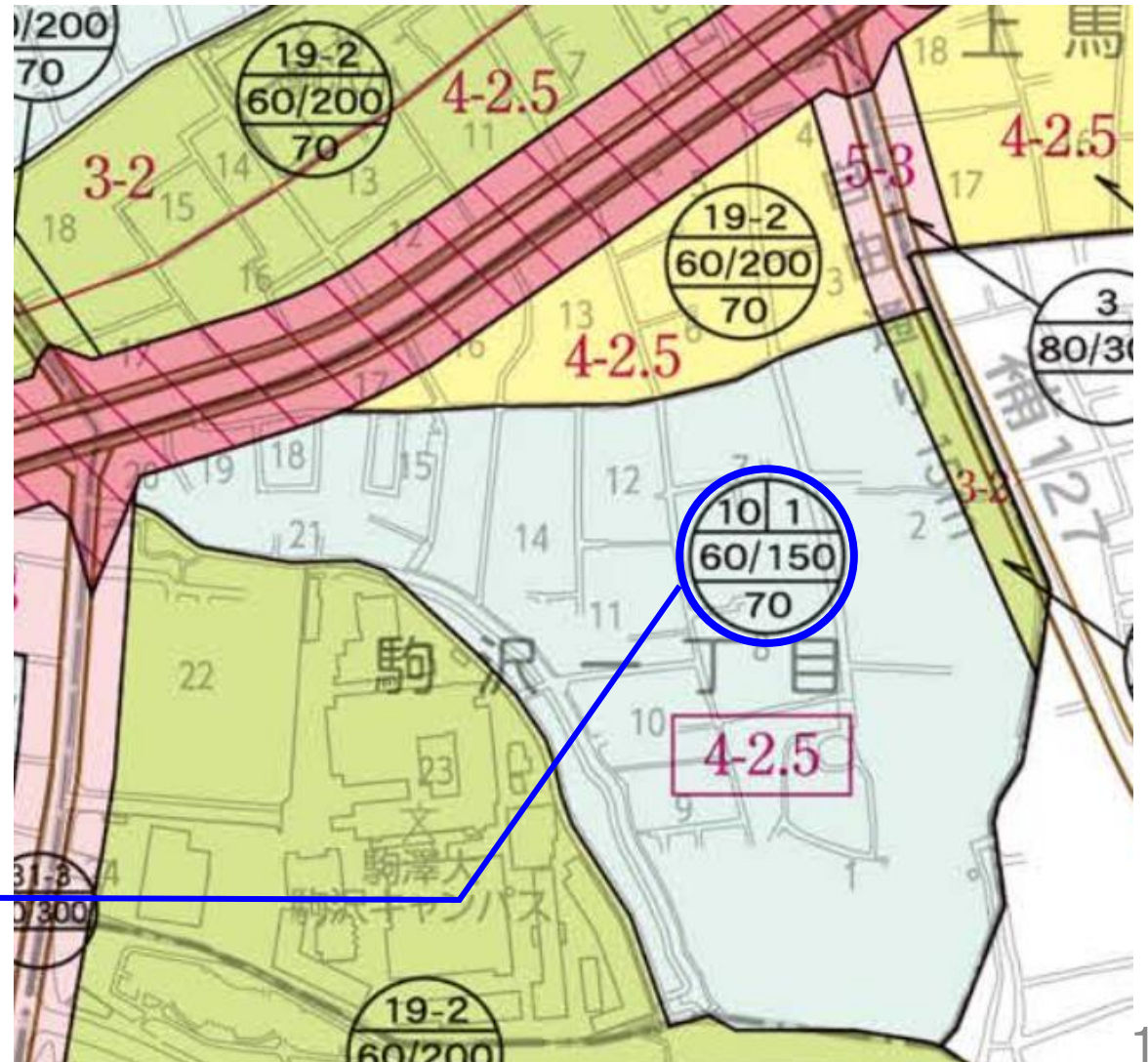
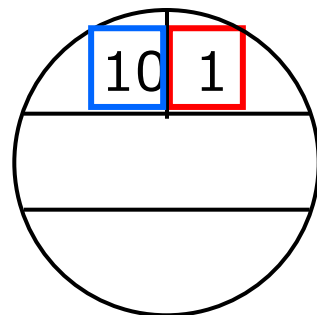
■ 高さの制限

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

第1種
高度地区
絶対高さ



3. 説明会の開催結果 (令和6年7月19・20日)

説明会の開催結果

■日時

令和6年7月19日（金） 19：00～

令和6年7月20日（土） 10：00～、13：00～

■場所

上馬まちづくりセンター 2階会議室

■説明内容

- ・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

■出席者

26名



説明会の開催結果（主な質疑・応答）（1/6）

■ 旧林愛作邸の重要性と現位置保存について

Q 1 : 旧林愛作邸を保存する構想はいつからか。

A 1 : 株式会社電通が所有時（2000年頃）から区がアプローチしており、文化財として保存や見学会の開催等もお願いしてきております。株式会社電通が所有していた時点では、文化財指定には同意だけでなく、保存はしていくという姿勢でした。見学会については、日数が限られていましたが、実施の了解を得て行っていました。

説明会の開催結果（主な質疑・応答）（2/6）

■ 旧林愛作邸の重要性と現位置保存について

Q 2 : 旧林愛作邸の保存の目的と内容は何か。

A 2 : 現所有者に文化財指定を受けることを要望していますが、国、東京都、世田谷区のいずれの文化財なるかを区が決める立場ではありません。区としては、地域限定の文化財ではなく、国民共有の文化財であると考えていますが、現時点では未定です。

説明会の開催結果（主な質疑・応答）（3/6）

■ 旧林愛作邸の重要性と現位置保存について

Q 3 : 保存後の運用はどうするのか。世田谷区、現所有者、第三者のいずれかで、税金負担はあるのか。

A 3 : 現所有者が所有しながら保存する方向で、活用については今後の協議となります。一般に公開してもらえるようであれば、その内容に応じて区が支援することもあります。

説明会の開催結果（主な質疑・応答）（4/6）

■ 旧林愛作邸の管理状況について

Q 1 : 築 1 0 0 年以上経っているなかで、建物がどんどん劣化していくことが心配である。現時点でどのように管理されているのか。

A 1 : 老朽化が進んでおり、現所有者も劣化を心配していますが、今後の文化財指定を考えると、現時点での補修内容の判断は難しい状況です。できるだけ早く文化財に指定し、修繕を行うことが望ましいと考えています。

説明会の開催結果（主な質疑・応答）（5/6）

■ 現所有者からの要望について

Q 1 : 現所有者から、都市計画諸制度活用に関する要望の中身は何か。
具体的な数字の要望はあったのか。

A 1 : 高度地区と用途地域の変更については、具体的な記載があり、それ以外には、維持に必要な管理に関する支援のお願いなどがあります。また、誘導指針で貫通通路を設けることなど記載しているため、道路を入れた際の一団地認定の活用についての記載などもありました。

説明会の開催結果（主な質疑・応答）（6/6）

■ 都市計画諸制度の活用について

Q 1 : 用途地域の変更や高さの変更を行う場合、旧林愛作邸のある駒沢 1 丁目 1 番地区のみか、それとも駒沢 1 丁目全域で考えているのか。

A 1 : 旧林愛作邸のある駒沢 1 丁目 1 番地区（約 2. 8 h a）のみで、用途地域の変更などを検討していきます。

4. 所有者より世田谷区に 提出された要望書について

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

令和3年

住友不動産株式会社が取得
→旧林愛作邸の保存と土地利用に関して、
区と所有者（住友不動産株式会社）で協議

令和6年2月

区より旧林愛作邸の保存活用に関する要望書を
所有者（住友不動産株式会社）へ提出

令和6年4月

所有者（住友不動産株式会社）より、
旧林愛作邸の保存に関する要望書を区に提出



世田谷区より所有者に提出した要望書について（1/3）

令和6年2月

旧林愛作邸の保存活用に関する要望について

日頃より本区の文化財保護行政にご理解、ご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、貴社で所有されている駒沢一丁目1番所在の旧林愛作邸は、大正6年にフランク・ロイド・ライトが当時帝国ホテルの支配人であった林の自邸として設計し、建築された住宅です。ライトは、近代建築の三大巨匠の1人と称される米国出身の建築家で、「フランク・ロイド・ライトの20世紀建築作品群」8件は、その建築思想や工法が高く評価され、ユネスコ世界遺産に登録されております。

世田谷区より所有者に提出した要望書について（2/3）

令和6年2月

ライトの建築作品は、北米及び日本にしか存在せず、国内には林邸の他、玄関のみが移築された帝国ホテル旧本館、2棟の重要文化財の計4棟が現存するのみです。林愛作邸も前述の重要文化財と同様に貴重な文化財であり、国民共有の財産といえます。また、本区の近代化の過程を物語る現存史料でもあり、地域にとっても貴重な文化財です。

昨今、米国のフランク・ロイド・ライト財団をはじめ、国内外の関係団体や研究者からも、旧林愛作邸の保存を危惧し、保護を求める声が本区に届いております。

本区では、平成27年に街づくり誘導指針を策定し、現位置での保存を基本として適切な保全をお願いするとともに、教育委員会といたしましても、所有者変更の以前から、文化財指定による保護についてお願いしてきたところです。

世田谷区より所有者に提出した要望書について（3/3）

令和6年2月

貴社におかれましては、旧林愛作邸の重要性を踏まえ、今後の事業計画においても将来に渡り現位置（周辺の池等の庭園を含む）において保全及び活用されるとともに、然るべき文化財保護制度により保存されることを強く要望いたします。

なお、教育委員会といたしましては、旧林愛作邸の保存活用に関して必要となる知見の提供及び事業の実施等に関して、可能な限りご協力する所存であることを申し添えます。

所有者より世田谷区に提出された要望書について（1/3）

令和6年4月

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

弊社は、駒沢一丁目計画（八星苑跡地、以下、「本地区」という。）について、令和6年2月21日付で世田谷区教育委員会より受領しました本地区内に遺る「旧愛作邸の現位置保存及び活用に関する要望書」も踏まえ、弊社の本地区の開発における意向、要望を以下の通りお伝えいたします。

所有者より世田谷区に提出された要望書について（2/3）

令和 6 年 4 月

弊社は令和 3 年に本地区を取得した時より、旧林愛作邸に関して地域に遺された歴史的な文化資産として専門家の見解を確認し、当該住宅を現位置に保全することは、地域の歴史文化を守り継承する社会的価値の高い取組みであり、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命とする当社の理念とも合致していることから、地域との共生を図る社会資産を形成する総合デベロッパーとして重要な取組みであると考えてまいりました。こうしたことから、弊社といたしましては事業上の観点より都市計画諸制度の活用がなされれば保全可能と考え、かねてより貴区へ建物周辺の池など庭園を含む当該住宅を現位置で保全する意向がある旨を表明してまいりました。

所有者より世田谷区に提出された要望書について（3/3）

令和 6 年 4 月

今般、改めてその意向を現実化するために事業上の観点から建築計画案を成立させるため、本地区において土地の合理的かつ健全な利用を図り、かつ良好で適正な街区を形成し、市街地環境の整備を図る都市計画諸制度等の活用により下記の実現を旧林愛作邸現地保全の条件として要望致します。あわせて、旧林愛作邸の維持に必要な保全・管理費用について応分の御負担につきましても協議をお願い致します。

- ① 地区計画等の策定・用途地域の変更および絶対高さ制限の緩和による絶対高さ 25m 以上
- ② 建築基準法 8 6 条 2 項の適用による建物の分棟配置ならびに駐車場面積の確保
- ③ その他要する都市計画諸制度の適用
- ④ 2 0 2 6 年秋を目途に早期の都市計画決定

5. 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 【決定日：令和6年8月】

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（1/8）

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存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、保存を前提に検討を進め、旧林愛作邸を現位置で保存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。

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（2/8）

主旨

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。

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（3/8）

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。

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（4/8）

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。

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（5/8）

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

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。

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（6/8）

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

（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

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（7/8）

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

（2）周辺環境に配慮する土地利用の基本的な考え方

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の整備

③安全で災害に強いまち

- 地区周辺の道路拡幅

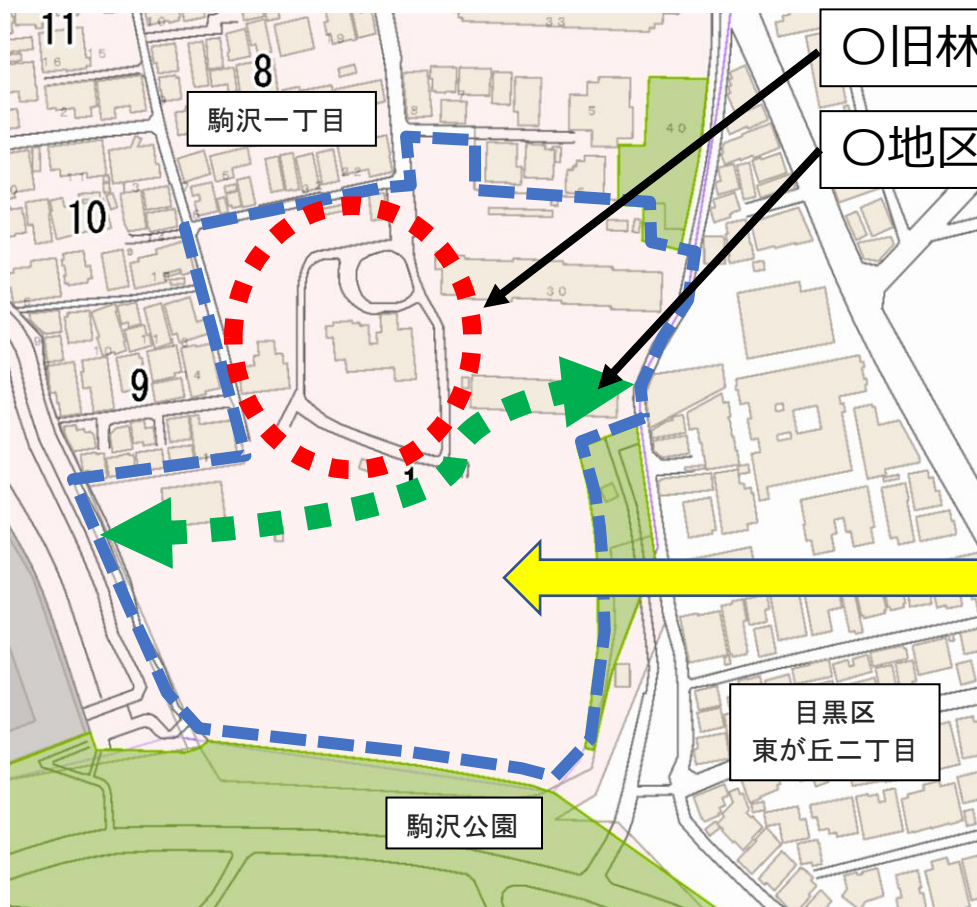
- 消防活動が円滑に行える地区内貫通道路等の配置

- 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（8/8）

方針図



○旧林愛作邸は、建築物とその周辺の庭園（池など）を一体的に保存する。

○地区内の防災性を向上するため、地区内に貫通道路等を整備する。

- 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

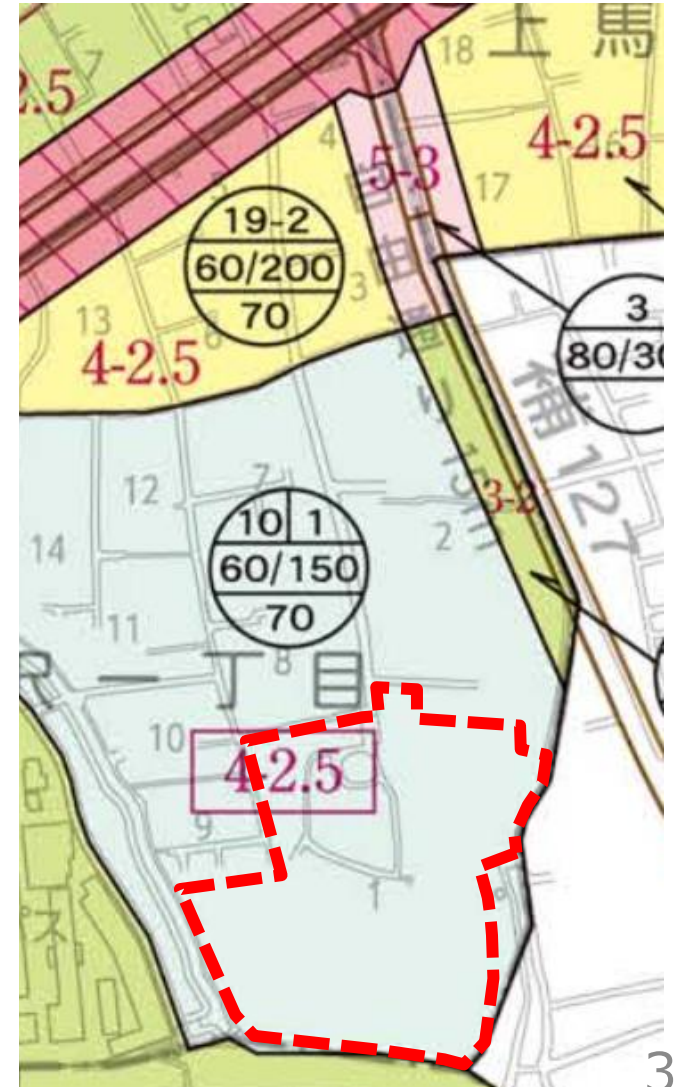
6. 今後の進め方について

今後の進め方について

土地利用の基本的な考え方に基づき、引き続き、旧林愛作邸の現位置保全に向けて所有者との協議を進めます。

旧林愛作邸の現位置保存を実現するには、区としても用途地域や高度地区の変更が必要と判断し、周辺住宅地への影響を考慮した斜線制限や壁面後退などの制限を行う地区計画の策定に向けて進めていきます。

- 地区の土地利用現況などを調査し、将来の望ましい土地利用誘導等に関する街づくりの考え方を「地区計画（たたき台）」として整理します。
「地区計画（たたき台）」の内容は、2025年度以降に街づくり懇談会にてご説明をさせていただきます。その際に、周辺にお住いの皆様からご意見をいただく予定です。



続いて、所有者より
世田谷区に提出された要望書について
ご説明をいたします。

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
- 今後の進め方について など

※所有者の方へのご意見、ご質問について、本日は区への要望書の内容を
ご説明するためご参加いただいております、それ以外のご質問等
については、ご遠慮ください。

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10月18日（金）、20日（日）