

日時・場所

日時：令和6年10月20日（日）10：00～12：00
場所：駒沢小学校1階ミーティングルーム

出席者

■近隣住民：11名
■世田谷区 教育委員会事務局生涯学習課：2名
■世田谷区 世田谷総合支所街づくり課：4名
■所有者（住友不動産株式会社）：3名

配布資料

・次第・ご意見票
・説明資料（街づくり課作成）

内容 「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

■説明会の概要

次の目次に沿って内容を説明

【世田谷区より】

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

【所有者より】

1. 世田谷区に提出された要望書について

■ご意見、ご質問のまとめ

当日のやり取りにおいて回答ができなかったご質問に対しても、回答を記載させていただいております。

	ご意見及びご質問	回答
1	説明資料P33について、建築計画を誘導するとは、用途地域や高度地区を変更する理解でよいのか。	旧林愛作邸の保存により消失する面積分を確保する用途地域等の変更を行う方針。高さ制限を変更して上に積みますが、周辺に影響ないように建築計画を誘導していきます。 【区】
2	所有者に確認したい。 現行制限はわかったうえで土地を購入されたのではないのか。用途地域の変更を要望すればとおって考えていたのか。 用途地域の変更等の要望が成立しない場合はどうするのか、売却の可能性もあるのか。	街づくり誘導指針は把握した上、購入しております。購入後に専門家の意見も伺い、現位置保存が理想と判断し、その実現のため、都市計画諸制度の活用を要望しました。用途地域の変更等の要望が成立しない場合の売却する云々については、現時点で想定はしておりません。 【所有者】
3	（街づくり）誘導指針を前所有者から受取って（この土地を）購入しているはず。旧林愛作邸を原位置保存が前提も不可解。企業理念に合致しているのになぜ条件をつけるのか。 旧林愛作邸のどこまでの敷地分を上乗せするのか。25m以上なのか上限はあるのか。駒沢に高いマンションはいらない。このままで良い。 図面もなくリフォームされている、（旧林愛作邸に）価値があるとは思えない。	所有権が移転して以降、区から庭園・建物を含めた範囲の現位置保存を要望しています。文化財としての価値を保存するためには、現位置に残すことが必要であると判断しました。 【区】
4	地区計画は住民が提案できると聞いた。（駒沢）1丁目ではなく（駒沢）1丁目1番地なのはなぜか。 5月に区から説明を受けた際は、（駒沢）1丁目全域で区が進めると話をされた。	区では、駒沢1丁目1番地区で地区計画作成を進めることを検討しており、駒沢1丁目全域で地区計画を策定することは考えていません。 【区】

5	所有者に確認したい。 空地の状態が続いており、治安が心配。今後、いつ空地が解消されるのか、活用されるのか。 アライグマなど害獣も住み着いている。 また、担当が変わったのであれば、現地の看板の連絡先も変更してほしい。	管理についてご心配、ご迷惑をおかけしていることをお詫びいたします。不法侵入の事案もあり、数日前にも発生しました。仮囲いを可視性のあるものに変更するなど、管理について強化を検討します。また、担当が変わった場合は速やかに連絡先を変更いたします。 【所有者】
6	10mの高さ制限とライト建築があることを知っていて購入したはず。この制限緩和の話がなければ購入しなかったか。 また、10mの高さ制限について、最初から変更する交渉を行うつもりだったのか。	街づくり誘導指針は把握した上、購入しております。しかしながら購入前に旧林愛作邸の価値について予め判断できる材料は限られており、また前所有者（株式会社電通）から、保存・継承するものであるといったお話はありませんでした。購入後に専門家の意見も伺い、現位置保存が理想と判断し、その実現のため、都市計画諸制度の活用を要望しました。 【所有者】
7	18年前に越してきた。深沢ハウスのように高い建物が建つのは嫌。行政には手続きのなかできちんと説明されることを要望する。	深沢ハウスが建築時は高さ制限がなく、適法な状態で建築がされています。駒沢1丁目1番地区の街づくりルールを策定する際は、懇談会の開催などで説明をさせていただきます。 【区】
8	旧林愛作邸の現位置保存について、ライト財団をはじめ、国内外の関係団体などから保護を求める声が届いているとあるが、これだけでは弱い。ライト財団からの寄付もない中で、この施設の価値はあるのか。また、現位置保存に関してどのような声を聴いているのか。	フランク・ロイド・ライト財団はじめとして、旧林愛作邸の保存については区のみならず、世界的にも注目されている旨を所有者へお伝えするために記載したものです。区としては、前所有者（株式会社電通）の時代に現地調査を行い、文化財として重要であると確認しており、これは保存しなければならないと要望しているものです。 【区】
9	9月に渡米した際にシカゴでライトの建築物が立派に保存・活用されていた。日本でもぜひ立派に保存してほしい。購入が2021年。3年経過して地価も上昇、含み益出ているはず。無理して高い建物建てなくても良いのでは。開発計画に影響あるのか。	経済環境は変化していくものなので、現在の含み益の有無の問題ではないと考えます。 【所有者】
10	早めに（敷地内の）社員寮を解体してほしい。 方針図に記載されている貫通道路は車が通れるのか。東側の道路は狭い。	防災性の機能を向上するため今後検討していきます。 【区】
11	ライト建築を残すことについて、長いスパンで見ているのか。どこまで残すつもりか。将来旧林愛作邸のみ売却するのか。 ほかのライト建築の保存状況・活用状況などを調査・研究しているのか。	今後、現位置に残していけるのであれば、有効に活用していきたいと考えております。国内で保存されている他のフランク・ロイド・ライト建築については、所有者より保存状況についてお話は伺っています。 【所有者】
12	説明資料P15について、文化財の保存指定はどこで決めるのか。進捗状況はどの程度なのか。	文化財指定制度は、文化財保護法、東京都及び世田谷区文化財保護条例に定めがありますが、指定する主体については、区・都・国が協議して決めます。進捗状況は、現時点ではゼロです。 【区】

13	説明資料P 1 7について、「劣化している」とあるが劣化状況についての区と所有者の認識は。保存に向けてどう解消するのか。	老朽化が進んでおり、その点について今後考えていかななくてはならないということを、所有者と協議しております。 【区】 現位置保存していくにおいては、一定の改善をする必要があると考えています。 【所有者】
14	説明資料P 2 3について、旧林愛作邸の保存の声はどのくらいあるのか。ライト財団とのやり取りを開示しろ。	当該箇所は、所有者への要望の中で、区のみが保存を望んでいるのではないことを伝えるために記載しましたものです。フランク・ロイド・ライト財団からは保存に関して心配をいただいています。区に理事長が来られた際に意見交換をしましたが、記録は残っていません。 【区】
15	説明資料P 2 7について、8 6条の2とは何か。	建築基準法では一敷地一建物が原則ですが、特例的に複数建物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する制度です。 【区】
16	説明資料P 3 3について、文化財保護制度のなかで保存の代わりに制限緩和できる制度はあるのか。	文化財保護制度の中で、保存の代わりに制限緩和ができる、といったことが明記されているものはありません。 【区】
17	現行の法律内の建築であれば認めるが、法律を変更して建築を行う場合は、意見がある。 そこで所有者に確認したい。何故旧林愛作邸を現位置で保存したいと考えたのか。専門家がどうってそう判断した。その内容は区に伝えたのか。区は文化財の歴史的価値を言いながら、そのエビデンスはない。所有者は移設等し、今のルールで計画を進めてください。	信頼できると考えるフランク・ロイド・ライトの専門家より現位置保存した方がいいとの見解をいただき、当社も現位置保存に意味があると判断しました。区とその詳細な内容は共有していませんが、そもそもそれ以前より区は現位置保存を言われております。 【所有者】
18	用途地域の変更は、東京都と所有者で協議して行うのか。	所有者の方は東京都と話していません。用途地域の変更を行う場合、東京都が決定しますが、そのためには地区計画の策定が必要です。地区計画の策定と用途地域の変更は同日で行われます。 【区】

以上