

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

■ご意見票のまとめ

	ご意見及びご質問	区の考え方
1	配布資料がわかりにくい。時系列で今まで何をしてきたのか、今後の予定などの表を入れてもらわないと「何のため」の説明会かわからない。(何かのアプリ作りか?)	今後の予定などの説明の際は、表などを入れるようにいたします。
2	説明会とはどういう位置づけか、他に住民の意見を示す機会があるのか、示して頂きたい。	説明会は、区の考えや取り組みをお知らせするものになります。前回(7月)及び今回(10月)に開催した説明会は、法令等に基づく説明会ではございません。2025年4月以降、定期的に懇談会を開催し、住民の方の意見を聴く機会を設けます。
3	所有者の名刺を配って欲しかった。また、前に出て話をして欲しかった。横向きで後ろの隅で固まって座られていても誠意が見られない。	ご意見として参考にさせていただきます。今回、所有者の方には、要望書の内容をご説明いただくためにご参加いただきました。
4	そろそろ設計図などを見せてもらいたい。道路はなぜ作るのか。人の出入りが増える。公園の境目が分からなくなる。	方針図に示した貫通道路については、防災性の機能を向上するため今後検討していきます。
5	高さ25m以上の「以上」に不安を感じます。具体的に何mですか。	具体的な数値は、現時点で決まっておりません。
6	区開催の7月と今回2回の説明会は、課題が明確となり、大いに有意義。これに参加していなければ、旧林愛作邸現位置保存とその損失補填のための高度地区、用途地域の変更について、誰も気が付くことなく、事業者と区による筋書き通りに進んでいた。電通跡地開発は、現行ルールに沿っていれば事業者保存の専権事項。文化財を如何に扱うか、どの様に建てようが自由だ。事業者は、近隣が何を言おうと受け入れる義務はない。ルールに沿っていれば事業者のビジネス行為に異論は挟まないつもりだ。近隣有志20名程2024年3月頃の意見交換会ではおおむね好意的。プラス事業者の絵姿等々皆無の中、旧林愛作邸の現位置保存を望み、マンション計画も現行ルールと誘導指針で高層化されることなく守られており安心。開発には好意的な意見多し。2024年7月以降、区の方針が示され始めたり、旧林愛作邸の見学会があったりで、事態は一変してきた。文化財は「歴史的価値あり、現位置保存必須」。事業者の損失負担のため現行ルールを変更して開発を進める等の基本方針が示された。皆さんの反応や意見は、ご存じのとおり。	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ます。そのため、現行の都市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します。
7	現行ルールの変更提案の問題点 区が定めた住環境を守るための大前提たる現行ルールを変更するにも関わらず、いとも簡単に変更提案がなされている。その根拠もかるい。また、事業者の要望そのまま区の方針になっている。現行ルールの変更への引き金は、旧林愛作邸を現位置保存すること。	

8	<p>旧林愛作邸の評価の問題点 廃屋同然の旧林愛作邸がいつの間にか「歴史的建造物」になっている。現時点では誇大広告に当たる。文化財としての評価検討が極めて甘い。客観的な根拠エビデンスが示されていない。(建物の価値？設計思想？全体景観？) 多額の公的資金の投入も想定される案件であり、それに見合う鑑定評価が必要だ。相変わらず研究者、マニア、近隣住民等の一部の人のしか知らない案件だ。</p>	<p>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、自身を日本に招いた林の自邸のために設計した住宅で、ライト建築の特徴がよく残る貴重な歴史的建造物です。このことから、区も所有者も旧林愛作邸を現位置で保存することが必要であると考えておりますが、重要性や評価など、お伝えしきれていない点につきましては、今後引き続きご説明してまいります。保存するにあたり建築できる床面積が利用できない区域が生じるため、土地利用の基本的な考え方に記載したとおり、用途地域の変更などにより、周辺への影響を考慮した建築計画を誘導します。</p>
9	<p>現時点で区の見解だけの「歴史的価値あり/歴史的建造物云々」決めつけは、許容出来かねる。多くの人(都民、国民レベル)に周知して、納得させられる客観的評価鑑定、その根拠エビデンスを示すこと。第三者の論文や意見、公的学会等の意見、評価鑑定を示すこと。</p>	
10	<p>区の今後の進め方(土地利用の進め方)の記述内容は、事業者の要望そのものであり、不公平、不適切なもの。今後の土地利用の進め方に住民意見を反映させた内容に見直すこと。「現行の一低層(10m制限)ルールに沿った土地有効活用を検討する」ことを併記して検討作業すること。(事業者要望等々と住民意見要望を公平に扱うことになる)</p>	
11	<p>区の「今後の方針」記述のなかでは、旧林愛作の現位置保存決定ありきで現行ルール変更のみうたわれていることがおかしい(いつの間に決まったのか。決まっていなはず。) 「旧林愛作邸の文化財化、保存方法等を検討する」に、追加修正すべきもの。</p>	
12	<p>裏金問題など最近の政治状況にはうんざりするばかりです。そんな中、「ルールを守ろう」という掛け声は先日の衆議院選挙でありました。まったくその通りだと思います。さて、旧林愛作邸ですが、電通さんは昭和25年に土地建物を取得して以来、第一種低層住居専用地域のルールを守りながら、貴重な文化財も守ってきました。今回の説明会で、住友不動産は旧林愛作邸保全の条件として4つの要望を示しました。その①～③はルール(規制)を逸脱させ自らの利益の最大化を図ろうとするものと思います。冒頭述べたように、私はルールを軽視しがちの世の中にうんざりしています。大手デベロッパーが利益拡大のために強引な開発を進めるといった“昭和のビジネス”はやめにしませんか？</p>	<p>ご意見として参考にさせていただきます。</p>