日時・場所	日時1：令和7年2月28日（金）19：00～20：30 場 所：上馬まちづくりセンター2階活動フロア	
出席者	■近隣住民：15名 ■世田谷区 教育委員会事務局生涯学習課：5名 ■世田谷区 世田谷総合支所街づくり課：6名 ■後藤治教授（工学院大学教授）	
配布資料	・次第・ご意見票・説明資料	
内容	「旧林愛作邸」を現位置に保存するための保存範囲に関する考え方について	
■説明会の概要 次の目次に沿って内容を説明 <ol style="list-style-type: none"> 1. 説明会の内容 2. 旧林愛作邸の概要 3. これまでの経緯及び説明会の開催結果 4. 旧林愛作邸の重要性及び現位置保存の必要性について 5. 旧林愛作邸の保存範囲の考え方について 6. 後藤治教授よりコメント（別添「後藤治教授コメント要旨」のとおり） 7. 今後の進め方について 		
■ご意見及びご質問のまとめ		
	ご意見及びご質問	区の考え方
1	<p>今日の説明会で、林邸の保存に関する根拠的なものは確認できたが、2024年2月5日の世田谷区議会文教常任委員会で、世田谷区から「ライトの建築は景観も含めて水平的に広がるプレーリースタイルで、グラウンドも昔は畑で、駒沢公園もゴルフ場で、そこまでの全体が現地保存の価値がある。」と説明しているが、今回の保存範囲の考えでは物足りず矛盾している。高度地区見直しや用途地域変更により住友不動産が求める25m以上無制限の建物を建てるのが、今日の話や2月5日の説明と矛盾する。保存範囲は、どういう考え方で線を引いたのか、景観はどのように確保するつもりなのか聞きたい。</p> <p>芦屋の山邑邸は景観を確保するために、周辺の山林を兵庫県ないしは芦屋市が購入して景観を保っていると記録に残っている。今回駒沢地区にライトの遺構を残すことに対し、どの程度本気に対応しているのか。前回の説明会で、住友不動産はビジネスを優先すると言っていたが、ビジネスと文化財保存は両立しないと思うが、どう進めていくのか。</p>	<p>文教常任委員会では、旧林愛作邸が舌状台地の上に地形に合わせて高さを抑えて建築されていることの重要性について説明しました。また、林愛作はゴルフをたしなみ、ゴルフの後に来訪者と自邸で歓談したという記録も残っており、敷地からの眺望も文化的資産であると説明しております。今回定めた保存範囲の考え方につきましては、敷地全体を残していただきたいと考えたとしても、所有者の財産に制限を加えることは難しく、ライトの建築思想をよく残している部分を包括する範囲として、点線で示す範囲を保存いただきたい旨、所有者に伝えております。</p>
2	<p>説明された資料で事務的に①保存範囲は所有者と協議する、②都市計画制度を活用して検討を進める、とだけ書いてある。後藤教授は、近隣住民がこの敷地を活用して新たな活用方法を見出すことが必要だと言われたが、その狭い保存</p>	<p>保存範囲の考え方につきまして、所有者に提示して範囲を決めた上で、来年度、街づくり懇談会等に進んでまいります。その後、周辺居住者の皆様のご意見をいただきながら進めていく予定です。活用につきましては、世田谷区と所有</p>

	<p>範囲でそれができるのか。駒沢公園や駒沢大学駅からどういうルートで誘導するのも含め、最初から検討しないとおかしい。近隣住民が懸念しているのは、高さ 25 メートル以上でプレーリースタイルと相反するものがグラウンド側に建つと想定されること。そこが大問題なので、残すだけであれば愛知県犬山市に移築してもよいと思う。①②で事務的になるのは、後藤教授のアドバイスが全然入ってないと思う。</p>	<p>者で活用についての協議も始めており、所有者から、活用についてアドバイスを外部の方から受けながら検討したい旨の考えも聞いておりますので、今後活用に関しても協議が進んでいくと考えております。</p>
3	<p>住友不動産は、保存範囲は縮小して高いものを建てたいが、開放は却下しますということであれば、ディベロッパーの思うつぼである。建築の条件だけを得るために、少しだけ残しますということが目に見えている。それに対して、後藤教授は保存範囲を残すことについて、池袋の自由学園に携わった経験を含めてどうお考えになっているのか。</p>	<p>【後藤教授からの回答】 歴史文化遺産としてのセッティング（立地環境）として、この範囲が残ればなんとかなるでしょう、とアドバイスいたしました。都市開発が進む中で保存するには、開発と保存のバランスが重要で、保存範囲が残れば遺産として評価でき、住友不動産が取得した範囲を考えると、この範囲を保存しても残りを住宅にすることが可能と考えました。近隣の皆さんが高い建物が建つことを心配されていることがよくわかりましたが、高い建物が建つだけでなく、歴史文化遺産を残すことで適用できる都市計画制度が、地区計画など様々あります。その中で皆さんが納得できる最適解を探っていくことが、まだまだ可能であると思います。仙川と烏山の間に第一生命のグラウンドを再生したエリアがあり、蒼梧記念館と旧馬場邸という歴史的建造物を残しながら集合住宅などを建て、容積を目いっぱい使わず、歴史文化遺産が残っていることに価値づけして、新たな魅力あるまちづくりに取り組んでいます。それも念頭に、今回の保存範囲で住宅地とマッチした良好なことができると思いました。開発する側も、あまり自由度がないと事業が成立しないので、バランスが取れる範囲のアドバイスとご理解いただければと思います。</p>
4	<p>文化財を残していくことは素晴らしいと思うが、問題は、この地区の環境がどうなるかということ。独身寮が残存しているが、それも環境破壊である。電通時代からその状況なのに、急に文化財の重要性の話が出てきて、話が混乱している。地域住民として心配なのは街づくりで、グラウンド含めた環境が破壊されるのが心配である。文化財の保存ばかり話が進んでいるが、問題の中心に全く触れていない。このまま進めるのであれば、世田谷区が住友不動産から全部買い取ればいかがか。</p>	<p>街づくりにつきましては、周辺の住環境を考慮する必要があると考えております。旧林愛作邸を残す範囲を決めていくことで、敷地全体をどうしていくかという議論に入れると思います。旧林愛作邸の保存範囲以外の敷地全てに建物をべったりと建てるのではなく、空地をどこに設けるか、貫通通路も必要ではないかなど、そういった議論を来年度以降、街づくり懇談会の中で行いたいと考えております。現時点でその話ができないのは、残す範囲が決まっていないため、まずは残す範囲を決め、保存の方法や活</p>

		用についても、所有者に考えていただくこととなります。世田谷区が購入することは難しく、所有者にも売却の意思はありません。保存活用について世田谷区からも意見を出しながら、街づくりについて案をお示して皆様の意見を伺い、地区計画という網を掛けた上で地区の計画を策定していきます。建築計画ありきでルールを決めてしまうと、その建物に対してのルールになってしまいます。そうではなく、残すべきものが旧林愛作邸で、それに併せてこの地域に何が必要か、駒沢一丁目全体を調査し検討材料を出しながら進めていきたいと考えており、来年度からのスタートを予定しています。
5	このエリアは第一種低層住居専用地域で、高さ制限は原則 10 メートル以下と認識しているが、皆さん 25 メートル以上になるとお話ししている。10 メートルの高さ制限があるのに、なぜ高さの議論になるのか。今、コンプライアンスが重要になってきている。世田谷区ではコンプライアンス違反があつてほしくない。	高さ制限は原則 10 メートルで、一定の空地を設けることで 12 メートルになり、階数ですと 3 階か 4 階となります。世田谷区教育委員会から旧林愛作邸保存の要望を所有者の方に提出し、所有者からは、残すための要件として、高さを 25 メートル以上にすること、一団地認定（複数敷地を 1 敷地と見做す制度）の活用などが示されました。所有者からの要件を踏まえ、赤い点線の保存範囲を残した場合、本来建物が建てられる部分の床面積を確保するために何階建が必要なのか。例えば総 5 階建てにすれば、恐らく敷地全体がほぼ建物で埋まると考えられ、地域の環境としては、空地を設けたほうがよいという意見もあると思います。また、提供公園や広場を設けることで平面的に絞られるので、上に積んでいくと高さが何階になるのかという議論を今後してまいりたいということです。所有者は 25 メートル以上と示していますが、区が青天井を認めるということではなく、元々可能であった床面積分を確保すべきと判断をしています。所有者の要望は青天井を求めているように見えますが、タワーマンションを作る想定で議論してはならず、来年度の街づくり懇談会の中で議論していけたらと考えています。
6	都市計画というのは、状況によって変わるものですね。	街づくり懇談会では、新たな地区計画を策定し、用途地域を変えて高さ制限を変えるといった検討を行い、新しいルールを定めることを考えています。北側のエリアは第一種低層住居専用地域ですので、日影規制は第一種低層住居専用地域の日影になるので、第一種低層住居専用地域に落とせる影しか落とせません。北側の道路境界から離れるほど、高さを積むことが可能にな

		ります。北側に寄せれば日影が出てしまうので、低くせざるをえないことになります。まだ検討は始まっていないので、申し上げたようなことを案としてお示しし、皆様のご意見を伺いたいと思います。
7	(保存範囲の図に記載されている) 赤い点線の範囲は、何平米あるか。 平米数は追ってメールで回答いただきたい。	点線の範囲は概ねのイメージであり、面積は出しておりません。少しお時間をいただき、概算の数字をお示しいたします。
8	説明会のおしらせの配布先を広げ、参加できるエリアを駒沢一丁目に拡大しないと、再説明会等後戻りがでてしまうのではないか。	お知らせを配布している範囲は、敷地から 50m の範囲が含まれる街区としています。この範囲としている理由は、街づくりの計画を考えていく時に、影響を受ける範囲の方々を対象としてルールづくりを検討していくためです。
9	文化財の話について、地域の財産ということからすれば、広い範囲に説明した方がよい。	文化財は地域の財産でもあり、歴史的建築物の保存に取り組んでいることを周知できる機会を設けられればと思います。所有者の理解をいただきながら、見学会も重ねてまいりたいと思います。
10	おしらせ等には建物の高さも提示してもらいたい。保存するだけであれば、みんなイエス。その代わりに 25 メートル以上の建物が建つただから反対している。そのことも伝えた上で配布しないと意味がない。	影響範囲が外れた方々に参加していただくのは悪くはないとも思いますが、当事者ではなくなってしまうので、ルールについて外から意見を言うような形になってしまいます。基本的には影響を受ける方々に一緒に考えていただいたほうが良いと私たちは思っておりますので、それで進めさせていただきたい。ただ、歴史的建築物の価値というものについては、広く周知をしていく必要があると考えていますので、そこについては所有者の同意も必要になってきますので、今後考えていきたいと思っています。

以上