

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

■意見票のまとめ

	ご意見及びご質問	区の考え方
1	前回の説明会に参加できなかったのですが、建築予定のマンションが25m以上になるという話を伺いびっくりでした。現在地に保存する方向であれば、その部分を区が購入し、等価交換としてマンションは10m以下にするという案。区だけで購入できる値段でなければ、クラウドファンディングなどの案を出すというのはどうでしょう。	所有者に売却の意向はなく、事業との両立による旧林愛作邸の保存に向け取り組んでおります。移築は保存の手段として適切ではなく、現位置での保存に向け、取り組んでまいります。
2	その部分のみ購入出来たとしても、今までの景観ではなくなることは明らかであるので、昨夜(2月28日)もどなたかがおっしゃっていた方もいらっしゃいましたが、犬山の明治村に帝国ホテルに並んで移築の方がよいかもしれません。	
3	大型マンションが出来ると、それなりの人口が増えるわけで、駅までの道、車の往來の増加etc、まだまだ沢山の課題が残されていると思いますが、今までのこの一丁目の静かな雰囲気をごわさない様な良い案が出てくるとよいと思います。	敷地周辺の住環境も踏まえ、来年度以降、街づくり懇談会を開催し皆様のご意見を伺いながら進めてまいります。
4	後藤先生のご意見には『近隣住民・まちづくり・経済発展が含まれており過去の遺産を未来に繋ぐと言う』とても興味深い話でした。外部教授談の貴重なご意見でこの様な会を増やせば良い意見が飛び交うと思います。世田谷区が目指す保存とはかけ離れていると思いますので、本当に価値ある保存を目指すのであれば保存後の活用等、明確なヴィジョンを出してから敷地面積の算出が正しい考え方か思います。(ヨドコウ迎賓館・自由学園明日館の保存状況とは明らかな違いがある) 目的もなく建物を保存するだけによる交換条件の高層マンション計画は絶対行ってはならない事である。	ご意見として参考にさせていただきます。
5	駒沢で現存させるならマンション計画どころでは無い。中途半端であれば何処で保存しても変わらないのでは。区が一旦要望する敷地面積をご返信ください。中途半端なら区指定面積は少ない方がよい→上乗せされる面積が少なくなる→階層が減る為。	保存が必要な範囲として、範囲図上で赤い点線で囲んだ部分の面積は、約0.5ヘクタールです。

6	<p>専門機関、専門家は、現状での現地保存のことに對して賛成しているのであって25m~無制限高さの高層タワマン開発が隣接地で進むことを知らない。情報を与えず意見を聞くことは不適切。この情報（25m~無制限高さの存在）を踏まえ、歴史的&文化財価値あるのか。専門機関の見解を再度求めること。更にイコモスの意見も聞くことを勧める。</p>	<p>昨年4月に所有者から高さの緩和に関する要望をいただいております、それ以降に世田谷区に寄せられた専門機関、専門家からの意見・要望は、所有者の要望内容を把握した上でのご意見と認識しております。</p> <p>また、有識者や専門機関のご意見がいずれも同様であることは、説明会の資料とおります。</p> <p>なお、緩和する高さについては、今後の検討事項となります。</p>
7	<p>示された保存範囲では、南側のグラウンドに高層ビル建てられライトの設計思想を忠実に保存することにならない。プレーリースタイルの景観と相いれず、文化財価値はなくなる。また、世田谷区の公式見解とも矛盾する。次の引用を林愛作邸現地保存に関する世田谷区の公式見解ととらえる。</p> <p>（2024/2/5 区議会文教委員会 渡邊説明引用）</p> <p>「旧林愛作邸の特色は、建物の高さを抑え、地をほうような造形とともに広大な庭園と、当時南側にあった旧東京ゴルフ倶楽部とが一体となって武蔵野の景観を想起させる眺望を生み出し、広大な敷地に根差した住宅というフランク・ロイド・ライトが思想したプレーリーハウスを体現するものとなっております。また、農村が多く見られた駒沢地域が大正から昭和にかけて近代化、都市化していく過程を物語る貴重な歴史資料でもあります。こうしたことから、旧林愛作邸は二棟の重要文化財と同様に貴重な近代遺産であり、文化的価値は高く、区民のみならず国民共有の財産として文化財保護制度の下で保存や公開など、活用されるべきものと認識しております。」</p> <p>世田谷区の修正、反論あらば区議会等に示し論議して公表すること。</p>	<p>世田谷区議会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し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林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>
8	<p>事業者(住友不動産)の現地保存、文化財価値に関する考えが全く見えない。本気でライトの遺構を残そうとしているのか。下記運用基準に沿って現地保存=規制。緩和は、ビジネス上得になる。開発に有利になる範囲で保存ポーズとされていると思われる。平成27年3月都市整備局「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」内容にピッタリ沿った動きだ。林愛作邸の現地保存をダシにした、単なる地区計画策定の緩和措置（高度地区、用途地域の変更、25m超~高層タワマン）をねらった合法的取引ではないのか。行政として、事業者の文化財保存の考</p>	<p>所有者は、旧林愛作邸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り組みであり、より良い社会資産を創造し、それを後世に残していくこと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り組みである。」と、既に区への要望書の中で表明されており、それを具現化するための条件として都市計画制度等の活用等による高さ制限の緩和等を要望されています。それを前提として、今後地区計画等の検討に入っております。</p>

	えを地区計画策定に入る前に表明させることを求める。4月からの作業開始できるとは思わない。	
9	現地保存方針確定して文化財指定されもしない段階で地区計画策定に入るのはおかしい。高さ制限10mと25m超〜では策定の前提の条件が、全く異なる。行政の無駄、二度手間にならぬように、はっきりさせること。	都市計画諸制度の活用については、昨年8月に取りまとめた、「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」において、「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2.8ヘクタール）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。」と定めています。 現在旧林愛作邸は文化財指定されていませんが、文化財指定を前提とした都市計画諸制度の活用を検討していく予定です。
10	昨年来、現地保存ありきで何度も説明会行われました。いつの間にか4月から地区計画策定に入るようですが、少し強引ではないですか。	旧林愛作邸の現位置での保存については、昨年8月に取りまとめた、「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」の「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」において、「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。」を土地利用の目標としています。 地区計画の策定については、来年度から取り組んでいく予定であり、7月以降、街づくり懇談会において所有者を含めた周辺住民の意見を伺いながら詳細な内容を検討していきます。
11	保存範囲の説明とありますが、いったいいつどこで現地保存に決定したのですか。いつの区議会ですか委員会ですか。探しても見つかりませんので。明確に示してください。	令和6年2月の世田谷区から所有者あての要望書において、現位置での保存について明記しております。要望書の提出にあたっては、世田谷区議会文教常任委員会及び教育委員会に報告し、教育委員会事務局において決定した上で提出しております。
12	林愛作邸の価値、文化財どうする云々論議は、駒沢一丁目の問題ではありません。跡地開発に関連する内容のみ駒沢一丁目の問題です。今回	所有者からは、現位置保存を実現するためには、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

	<p>のような狭い対象範囲はおかしい。世田谷区の言っているライトの設計思想等歴史的価値が本当であるならば、国レベルですよ。文化財保存に詳しい UNESCO イコモス等の意見はどのようなのですか。また、当然ライトの目論んだであろう「横広りの景観」とはかけ離れた、敷地内に隣接して高さ 25m 以上無制限の高層ビル群を立てる話など成り立ちません。これは 2024/2 の文教委員会での渡辺発言（見識、立派なものですよ）と矛盾します。本気で現地保存目指すなら、住友ビジネス的に困るのではないですか。何故、彼らは、世田谷区に反論しないのですか。</p>	<p>画諸制度等の活用が必要である旨の要望をいただいております。 現位置保存にあたり、世田谷区では文化財保護制度の下での保存活用を所有者に要望しており、文化庁及び東京都教育庁とも情報共有しております。</p>
13	<p>世田谷区と住友不動産共に、敷地内に文化財があること&残すことが、今回の再開発では、ビジネス上必然なので昨年来一方的に保存、保存、保存、と進めているのではないですか。平成 27 年制定の東京都建設局の「再開発促進区の地区計画運用指針」通りに「文化財を残すときには、高度地区、用途地域変更して良い。地区計画に盛り込むこと」。</p>	<p>世田谷区では、昨年 8 月に取りまとめた、「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」に基づき街づくりを取り組んでいきます。 当地区の都市計画諸制度の取組みについては、旧林愛作邸の現位置での保存及び活用を前提とした取組みとして考えております。 また、現時点ではどのような都市計画諸制度を活用するか、検討している段階であり、来年度からの本格的な取組みの中で検討していきます。</p>
14	<p>お陰様で林愛作邸はタリアセンと共通する要素が多く、小高い丘と一体となった前向きの横長の平屋、南向きの窓から見渡せる池、芝生、低地（現在は野球場）、ゴルフ場と林（現在は公園）が一つの作品となっていることがよくわかりました。室内から見える自然の景をフレーミングすることで美しい眺望をまるで風景画のように家屋と一体化させて有機的建築を完成させています。数少ないライトの遺構を継承するためには、家屋の補修・保全もさることながら、この水平線を活かしたセッティングと水平面の眺望を保全する必要があり、家屋の南側の眺望を少しでも遮る又は景色を害する建物を建ててはいけません。</p>	<p>保存が必要な範囲の考え方としては、敷地全体を保存ができないという前提で、建築当初からの遺構や文化財の構成要素が含まれる範囲を、特に保存が望まれる範囲としています。</p>

以上