

世田谷区駒沢一丁目1番地区の街づくり

# 第3回 意見交換会



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8年5月24日（日）、25日（月）

# 意見交換会に参加していただいた皆様へ

---

- ・資料が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は、最後までご清聴ください。
  - 会場内での携帯電話による通話をご遠慮ください。
  - 会場内の写真撮影、録画、意見交換時の録音は、個人情報保護のためご遠慮ください。
  - 配布資料や意見交換の記録は、後日、世田谷区のホームページに掲載します。SNSなどに投稿することはご遠慮ください。

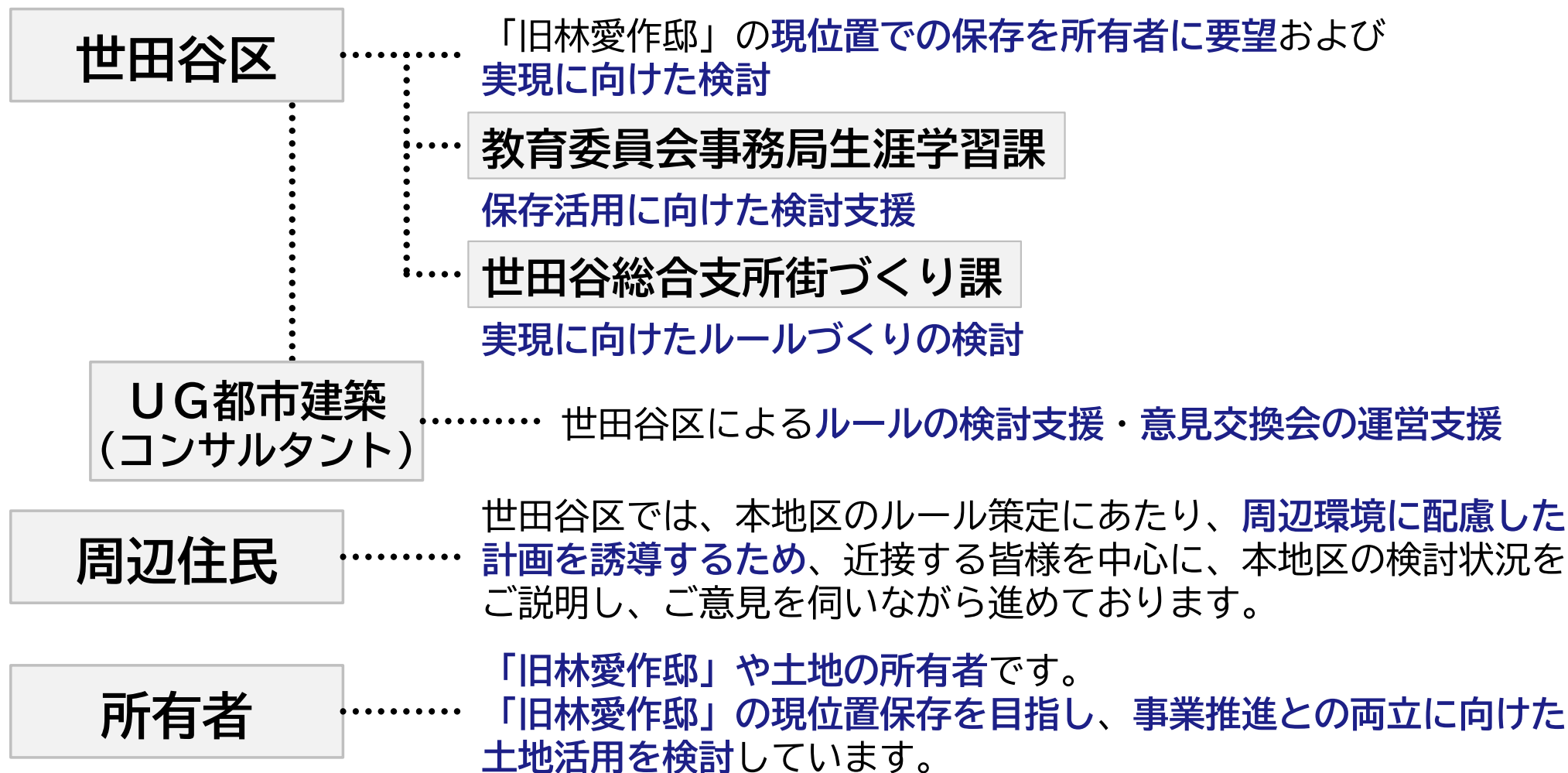
## 意見交換会の目的

---

世田谷区では、「旧林愛作邸」の現位置での保存を最優先事項とした駒沢一丁目1番地区の街づくりを検討しています。

意見交換会は、この取組みについて、周辺住民の皆様にご案内し、ご意見を伺いながら、「旧林愛作邸」の現位置での保存の実現に向けた検討を行うことを目的としています。

# 意見交換会の出席者のご案内



# 本日の内容

---

1. これまでの振り返り
2. 世田谷区が考える駒沢一丁目1番地区のルール
3. 意見交換
4. 今後の進め方

# 1. これまでの振り返り

# これまでの経緯

大正7年ごろ	林愛作邸建築
昭和25年	株式会社電通が取得
平成27年	世田谷区が「駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針」策定
令和3年	住友不動産株式会社が取得
令和6年2月	世田谷区議会へ報告後、世田谷区から所有者へ「旧林愛作邸の保存活用に関する要望書」提出
4月	所有者から世田谷区へ「旧林愛作邸の保存に関する要望書」提出
5月	駒沢一丁目1番地区「旧林愛作邸」の現位置保存に向けた取組み等について、世田谷区議会へ報告
6月	お知らせNo.1配布（現位置保存に向けた取組み開始報告） お知らせNo.2配布（現位置保存に向けた取組み現況報告、説明会案内）
7月	『旧林愛作邸の紹介とその重要性についての説明会』開催
8月	世田谷区が「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」決定 『現地見学会』実施

# これまでの経緯

令和6年9月	「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 <b>土地利用の基本的な考え方</b> 」を、世田谷区議会へ報告 お知らせNo.3配布（土地利用の基本的な考え方決定報告、説明会案内）
10月	『旧林愛作邸の保存に向けた土地利用の考え方についての <b>説明会</b> 』開催
令和7年2月	<b>世田谷区</b> が「旧林愛作邸の <b>保存範囲の考え方</b> 」決定、世田谷区議会へ報告 お知らせNo.4配布（旧林愛作邸の保存範囲の考え方決定報告、説明会案内）
2～3月	『旧林愛作邸の保存範囲についての <b>説明会</b> 』開催
7月	お知らせNo.5配布（令和6年7月説明会の振り返り）
8月	お知らせNo.6配布（令和6年10月説明会の振り返り）
9月	お知らせNo.7配布（令和7年2～3月説明会の振り返り）
10月	通信1号[No.8]配布（第1回意見交換会案内）
11月	『 <b>第1回意見交換会</b> 』開催
令和8年1月	通信2号[No.9]配布（第1回意見交換会報告、第2回意見交換会案内）
2月	『 <b>第2回意見交換会</b> 』開催
4月	通信3号[No.10]配布（第2回意見交換会報告、第3回意見交換会案内）
5月	『 <b>第3回意見交換会</b> 』開催 <b>本日</b>

# これまでの経緯

---

## 現位置保存に向けた世田谷区の考え方

- 一般的な文化財保護の考え方や、フランク・ロイド・ライトの作品である旧林愛作邸の特性をふまえ、世田谷区は、「旧林愛作邸は（移築ではなく）必ず現位置に保存しなければならない」という一貫した考え方にもとづき本地区での取組みを進めており、これまでに「街づくり誘導指針」の策定、「土地利用の基本的な考え方」「保存範囲の考え方」の決定などを行ってきました。
- 文化財保護制度は、所有者が行う保存措置を支援する仕組みであり、公的所有を前提としていません。所有者は自らによる現位置での保存活用を目指しており、売却の意向がないことから、世田谷区、東京都、国、いずれの行政も購入に向け検討することは困難です。
- 現在、所有者が主体となり、保存活用の方向性を検討中です。世田谷区も同席して協議しています。

# これまでの経緯

---

## 現位置保存に向けた所有者の考え方

- 土地取得後に専門家も交えて実施した調査結果をふまえ、旧林愛作邸の現位置保存を目指すべきと判断しておりますが、あくまで事業用地として取得したことから、事業が合理的に成立することが不可欠となります。
- しかし、現位置保存と事業の成立を両立させるには、現行法規に基づく建築計画では事業が成立する床面積を確保できないことから、世田谷区に、現行法規の緩和措置を求める要望書を提出しました。
- 要望の趣旨は、あくまで現行法規に基づき建築可能な床面積の確保であり、過大な床面積を求めているものではありません。

# これまでの経緯

これまでの取組みは、ホームページでご覧いただけます



The screenshot shows the Setagaya City website with the following content:

- Header: 世田谷区 SETAGAYA CITY, 閲覧支援, Foreign Language, アクセス・徴収案内, 窓口混雑状況, 緊急情報, 検索メニュー
- Breadcrumbs: 世田谷区トップページ > 住まい・街づくり・環境 > 街づくり > 委員会支所の街づくり > 世田谷総合支所管内の街づくり > 駒沢一丁目1番地区「旧林愛作邸」の現位置保存に向けた取組み
- Page Info: 最終更新日 2025年10月16日 ページID 18122
- Section Header: 駒沢一丁目1番地区「旧林愛作邸」の現位置保存に向けた取組み
- Table of Contents (目次):
  - 「旧林愛作邸」について
  - 第一回意見交換会を開催します
  - 世田谷区からのお知らせを配布します
  - 説明会議事要旨を更新しました
  - 説明会を開催しました
    - 開催日時、場所、内容
    - 問合せ（説明会について）
  - 「旧林愛作邸」の現位置保存に向けた取組みについて
    - お問合せ
    - 添付ファイル

世田谷区ホームページ  
駒沢一丁目1番地区  
「旧林愛作邸」の現位置保存  
に向けた取組み



# 第2回意見交換会の振り返り

---

## 第2回意見交換会の様子

令和8年2月14日（土） 10：00～12：20 参加者13名

令和8年2月17日（火） 17：00～19：20 参加者17名



## 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

---

- (1) 保存活用および世田谷区の実組みに関すること
- (2) 建築計画に関すること
- (3) 街づくりのルールに関すること

のちほど  
説明

# 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

---

## (1) 保存活用および世田谷区の実施に関する事【ご意見】

- ・旧林愛作邸を現位置保存するという世田谷区の実施方針に納得できない。
- ・現位置保存に向けて実施するという方針について「見直すという考えはございません」という文言は非常に重要だと思うが、本当にそういうことで良いのか。
- ・「上積み」が必要になる床面積を減らすために、「保存範囲」を小さくしてほしい。
- ・フランク・ロイド・ライトの設計思想や、令和6年2月の議会における世田谷区からの報告に基づけば、駒沢公園まで見渡せるような空間の確保が必要なのではないか。
- ・「文化財に指定された場合」という仮の状況を想定して街づくりを検討する予算をとること自体、コンプライアンスまたは法令上問題ないのか。

# 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

## (1) 保存活用および世田谷区の実現に関すること【区の実現】

第2回意見交換会で経緯とともにお伝えしたとおり、世田谷区では「旧林愛作邸を必ず現位置に保存しなければならない」という一貫した考えに基づき本地区での取組みを進めており、本意見交換会もその一環と位置付けています。

世田谷区は、現位置での保存の実現に向け、引き続き近接する皆様を中心に、世田谷区が考えているルールの全体像をお伝えし、ご意見をうかがいながら検討を進めてまいります。

「文化財に指定された場合」という条件のもと、検討を進めることについては、コンプライアンスまたは法令上問題ないものとして確認をしています。

# 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

---

## (2) 建築計画に関すること【ご意見(1/3)】

### ①建築計画について

- ・ 建物の配置が固まらなければ通路、みどりは決められない。
- ・ 開発範囲の特に南側について記さないと姿がわからない。
- ・ 8Fでもよいがライトの考える環境を保全するのなら林邸が公園から見えるような「抜け」をつくることをルール化すべき。
- ・ 8Fの案に対しプレーリー様式が確保されるかどうか有識者の意見を聞くこと。

# 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

---

## (2) 建築計画に関すること【ご意見(2/3)】

### ②交通量・車両動線について

- ・住宅地に通過交通は入ってほしくない。
- ・現在、国道246号線への「抜け道」として周辺の狭い道路が使われており危険である。マンションが建設されるとさらに交通量が増えてしまうと思うので配慮してほしい。
- ・住戸数に見合う車両の出入りに対応した幹線道路へのルートをつくれ。
- ・道路について、自由通り側へ接続するルートも考えるべき。
- ・駐車場、駐車場出入口の位置が気になる。

# 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

## (2) 建築計画に関すること【ご意見(3/3)と区の考え】

### ③景観について

- ・「みどりの空間」を旧林愛作邸の前にはつくる予定はないのか？  
建物から見る景色がマンションになるのはさびしい。
- ・保存範囲はあくまでライトの設計思想に準じた景観とすること。
- ・旧林愛作邸の南面から駒沢公園に向かう景観をカメラで写し8F建物による影響が可視化できる様に。

建築計画での対応によるものの、所有者には地域特性に応じた配慮を求めます。特に、交通量増加にともなう既成市街地への流入に対する配慮がなされるよう協議をしてまいります。

## 2. 世田谷区が考える 駒沢一丁目1番地区のルール

# 駒沢一丁目1番地区のルール

## 【基本的な考え方】

- ・旧林愛作邸の現位置保存、土地の有効活用、周辺市街地への配慮を計画的に誘導します。
- ・文化財保護制度に基づく文化財指定された建築物が保存されている場合に限り、絶対高さ制限を緩和します。
- ・建物高さは、指定容積率150%が確保でき、周辺市街地の状況をふまえた高さを上限とします。
- ・大規模土地利用を行うことに対する圧迫感の低減、日照、プライバシー配慮のための周囲から後退した建築物等の配置や斜線制限も、ルール化を検討します。

**目的**（旧林愛作邸の現位置での保存を前提とした魅力あるまちづくり）  
**を超えた緩和は認めないよう「地区計画」で制限**します。

# 駒沢一丁目1番地区のルール

---

## 地区計画とは

○都市計画法に基づく制度（都市計画法第12条の4）

○地区や街区レベルで、きめ細かくルールを定める

（街づくりの目標・方針、道路・通路・広場などの配置、建築物の用途・高さ・壁面の位置の制限など）

# 駒沢一丁目1番地区のルール

---

## 街づくりのルールとして定める項目

### (1) 目標と方針

### (2) 道路等のルール

### (3) 建物等のルール

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の容積率の最高限度
- ③ 壁面の位置の制限
- ④ 工作物の設置の制限
- ⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑥ 土地の利用に関する事項
- ⑦ 建築物等の高さの最高限度

# 駒沢一丁目1番地区のルール

---

## (1) 目標と方針

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(1)目標と方針

---

## 地区計画の目標

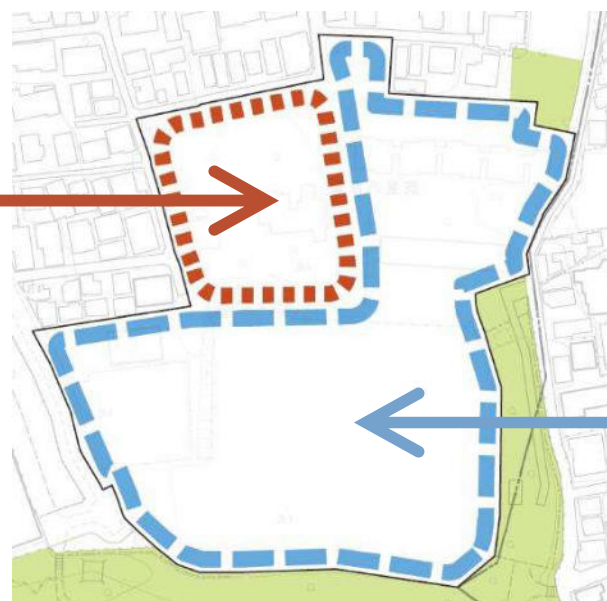
- ・「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」の現位置での保存・活用を前提とした土地の有効活用を一体的に計画する。
- ・旧林愛作邸の歴史的価値を尊重するとともに、周辺市街地への配慮を適切に規制・誘導し、良好な住環境を形成する。
- ・歴史的資産を活かした良好な中層住宅地の形成を図る。

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(1)目標と方針

## 地区区分と土地利用の方針

### (仮称) 旧林愛作邸地区

- ・ 保存範囲内
- ・ 旧林愛作邸の現位置での保存・活用を図るため、旧林愛作邸の保存以外の活用を制限するルールを検討



### (仮称) 集合住宅地区

- ・ 保存範囲外
- ・ 目標の実現に向け、旧林愛作邸を文化財として保存している場合に限り、絶対高さ制限を緩和できるルールを検討
- ・ 旧林愛作邸と周辺市街地への配慮として、現行の斜線制限や日影規制の維持・強化を検討

# 駒沢一丁目1番地区のルール

---

## (2) 道路等のルール

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(2)道路等のルール

---

## 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

### (3) 街づくりのルールに関すること

#### ④ 道路拡幅について

- ・ 工事車両、交通量増加が不安なため慎重に検討してほしい。

#### ⑤ 貫通道路・通路について

- ・ 地区全体を貫通するルートが欲しい。
- ・ 住宅地境界の通路は止めてほしい。
- ・ 通路は車は通行できないようにしてほしい。

#### ⑥ 西側道路について

- ・ 西側道路新設はOK。
- ・ L字・クランク道路は安全ではないため反対。
- ・ 一般車が通れる新しい道路の位置が疑問。

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(2)道路等のルール

## 道路拡幅 (←---→)

日常生活の利便性・安全性・防災性の向上

## 道路新設 (←...→)

行き止まり路の解消  
日常生活の利便性・安全性・防災性の向上  
※道路・通路は6m程度を想定



## 通路 (◁○○▷)

敷地内に、主に歩行者用の旧林愛作邸を訪れる人の動線としても利用できる通路の配置  
(緊急車両の通行のみ許容できるように検討)

## 駒沢一丁目1番地区のルール：(2)道路等のルール

---

### 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

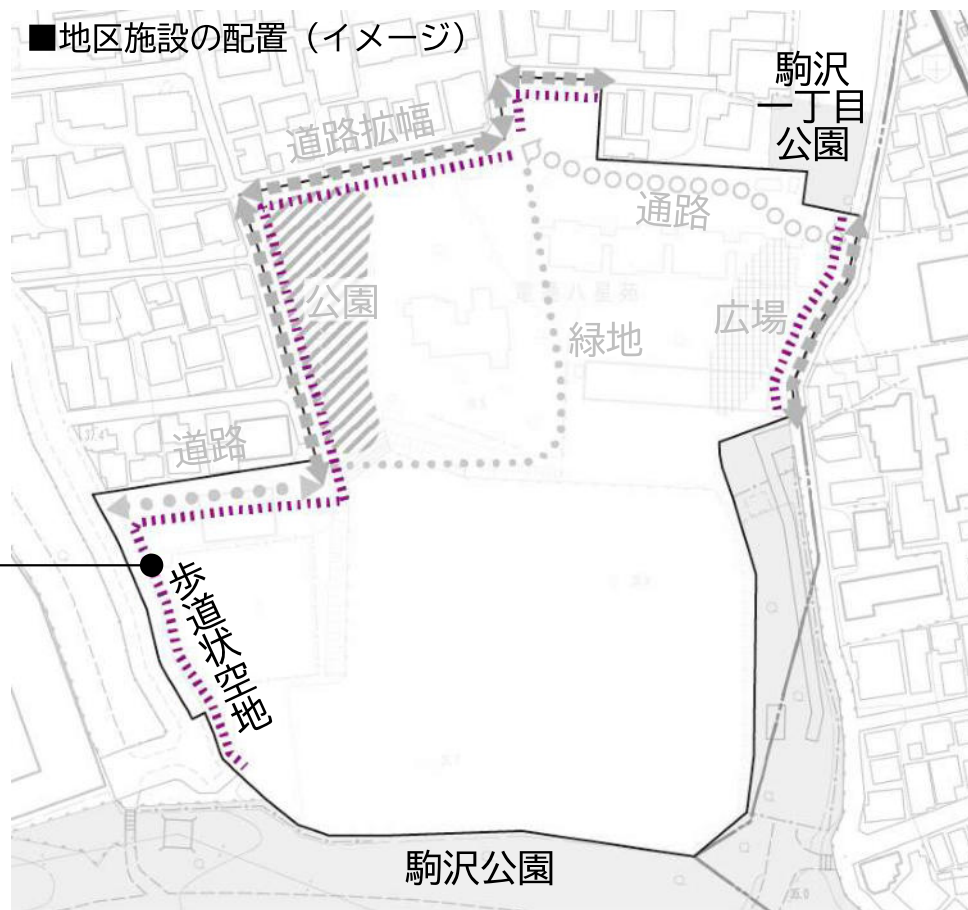
#### (3) 街づくりのルールに関すること

##### ⑦歩行者動線について

- ・ 数千人規模の出入に見合う幹線道路への歩道をつくるべき。
- ・ 現在も歩行者が非常に多い駅周辺の状況も含めて、歩行者の通行にも配慮してほしい。

# 駒沢一丁目1番地区のルール : (2)道路等のルール

**歩道状空地(.....)**  
安全で快適な歩行者空間の  
形成



# 駒沢一丁目1番地区のルール：(2)道路等のルール

---

## 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

### (3) 街づくりのルールに関すること

#### ⑧みどりの空間の配置について

- ・住宅から見える位置が良い。
- ・「保存範囲」の東側に「みどりの空間」があると良い。
- ・敷地東側の駒沢公園沿いにも「みどりの空間」が必要。
- ・現状に不足はない。
- ・みどりの空間の確保の代わりに高さを上げるのであれば要らない。

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(2)道路等のルール



# 駒沢一丁目1番地区のルール

---

## (3) 建物等のルール

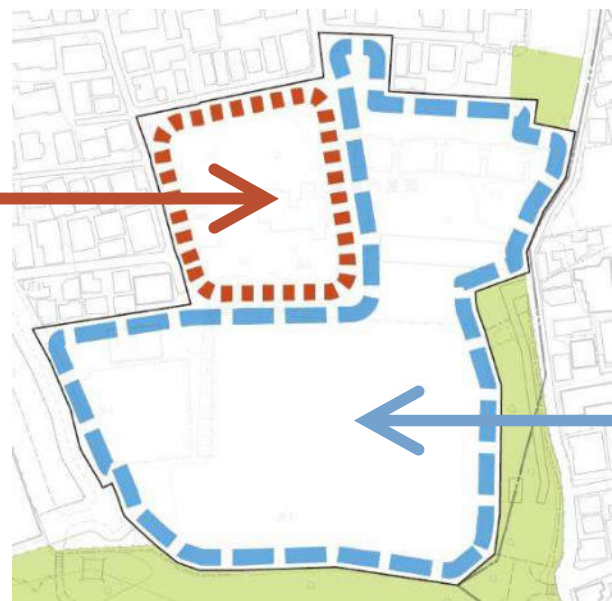
# 駒沢一丁目1番地区のルール : (3)建物等のルール

## ① 建築物等の用途の制限

(仮称) 旧林愛作邸地区

制限

旧林愛作邸の保存・  
活用に係る用途のみ  
建てられる



(仮称) 集合住宅地区

維持

現在の制限のまま  
(住宅等)

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

---

## 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

### (3) 街づくりのルールに関すること

#### ⑨容積率について

- ・容積率を100%に下げる。
- ・世田谷区の言う現位置保存の実現のための建物高さの緩和について、周辺住民から意見を言っても「妥協」してくれないのだから、周辺住民としても「妥協」して受け入れることはできない。

# 駒沢一丁目1番地区のルール : (3)建物等のルール

## ② 建築物等の容積率の最高限度

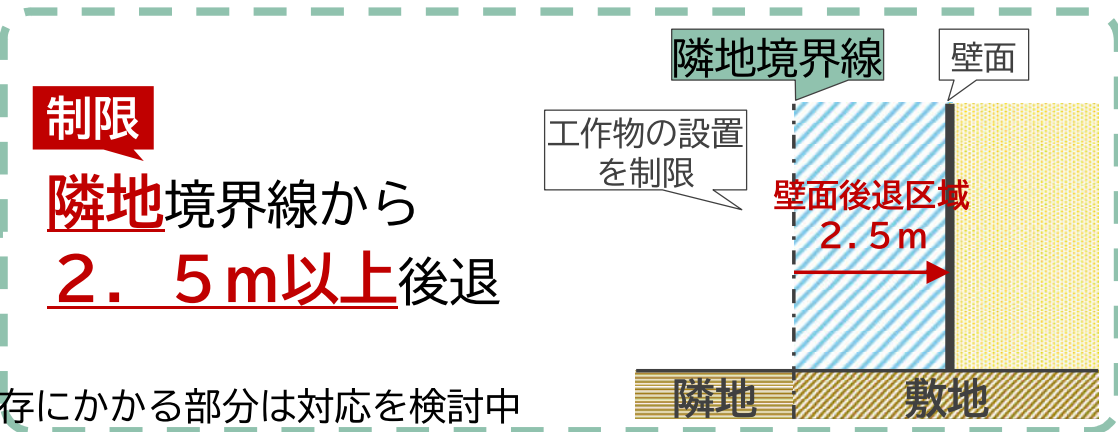
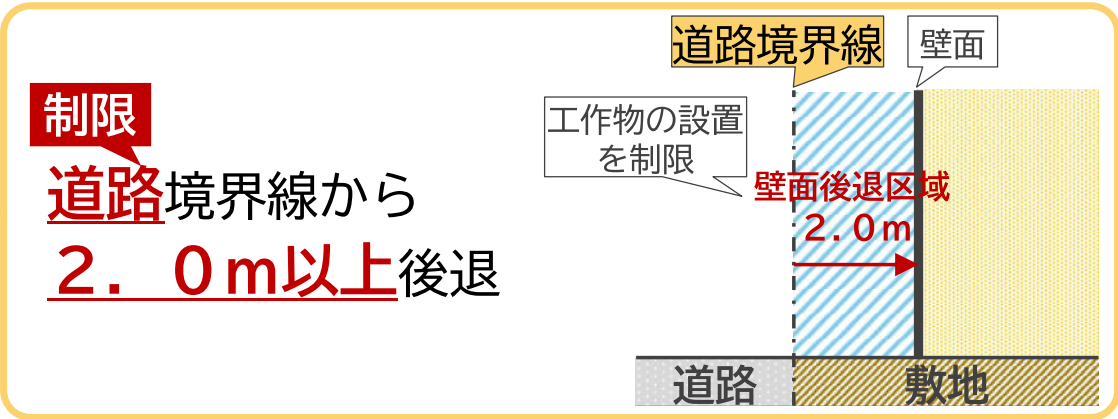


維持

現在の制限のまま  
(150%)

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

## ③ 壁面の位置の制限、④ 工作物の設置の制限



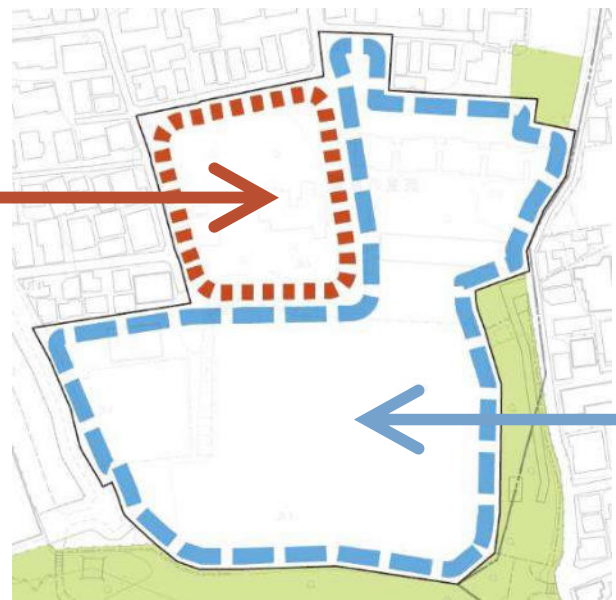
# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

## ⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

### (仮称) 旧林愛作邸地区

#### 制限

- 旧林愛作邸や外構などの形態・色彩・意匠は、旧林愛作邸の歴史的価値を尊重する  
周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮する



### (仮称) 集合住宅地区

#### 制限

- 建築物や外構などの形態・色彩・意匠は、旧林愛作邸の歴史的価値を尊重し、魅力的になるよう工夫する  
周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮し、圧迫感を和らげるよう工夫する

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

---

## 第1～2回意見交換会でいただいた主なご意見

### (3) 街づくりのルールに関すること

#### ⑩水害リスクへの対応について

- ・水害リスクへの対応に関する方向性のルール化をもっと具体的にわかりやすく説明してほしい。

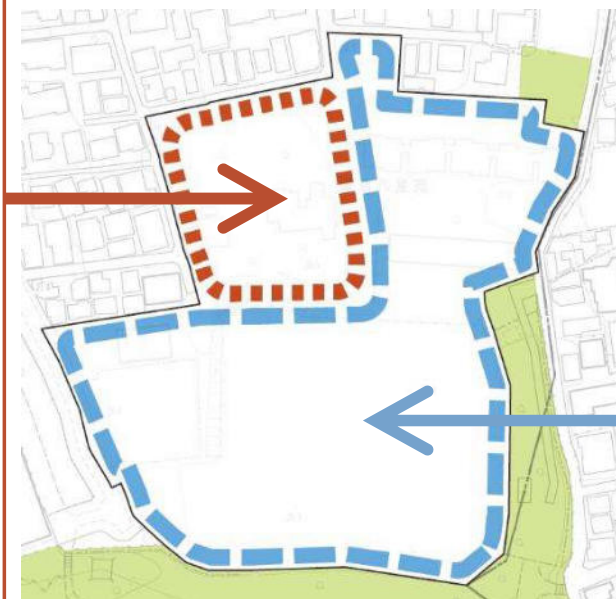
# 駒沢一丁目1番地区のルール : (3)建物等のルール

## ⑥ 土地の利用に関する事項

### (仮称) 旧林愛作邸地区

#### 制限

- ・ 旧林愛作邸の歴史的価値を尊重した既存樹木の保全や敷地内緑化に努める



### (仮称) 集合住宅地区

#### 制限

- ・ 既存樹木の保全に努める
- ・ 駒沢一丁目公園、駒沢公園との連続性に配慮した敷地内緑化による新たな緑の創出に努める
- ・ 雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備に努める

# 駒沢一丁目1番地区のルール : (3)建物等のルール

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

a) 絶対高さ制限



旧林愛作邸を現位置保存し、  
要件に適合した場合は、25m

要件付き  
緩和

b) 斜線制限  
(道路等)

c) 日影規制

維持

現在の制限のまま

# 駒沢一丁目1番地区のルール : (3)建物等のルール

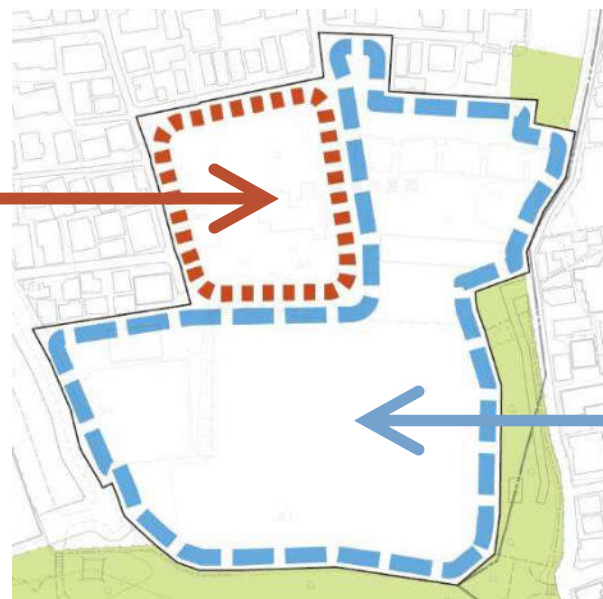
## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

(仮称) 旧林愛作邸地区

a) 絶対高さ制限

維持

現在の制限のまま  
(10m)



(仮称) 集合住宅地区

a) 絶対高さ制限

要件付き  
緩和

旧林愛作邸を現位置  
保存し、要件に適合  
した場合は、25m

# 駒沢一丁目1番地区のルール : (3)建物等のルール

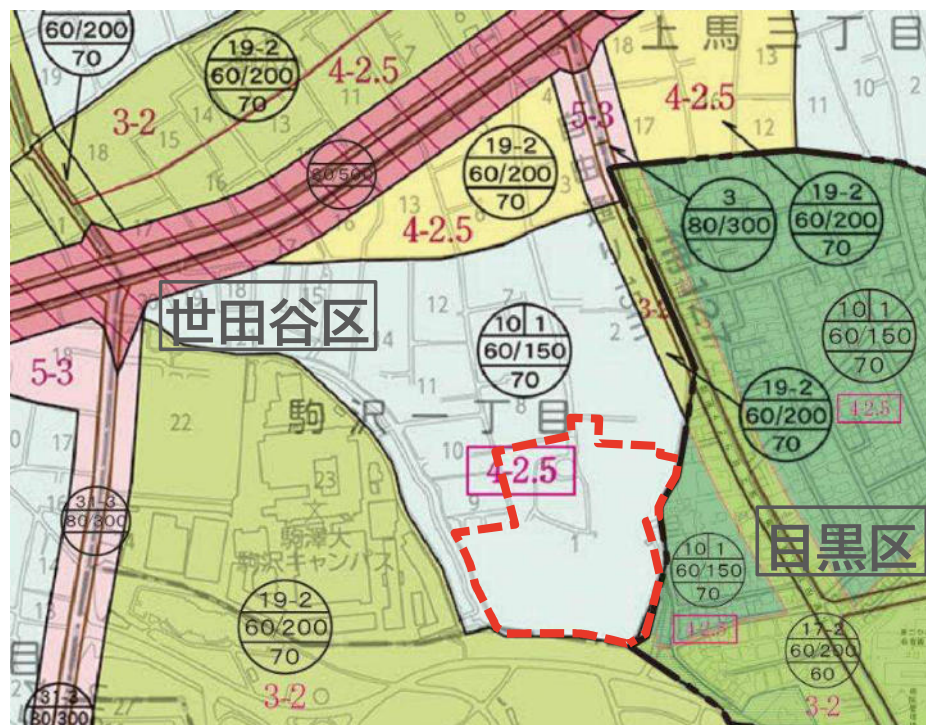
## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

上限25mの設定の考え方

絶対高さ制限の緩和は、

- ・ 旧林愛作邸の現位置保存をした場合で、要件に対応した場合に限り適用する
- ・ 絶対高さ制限以外は現行規制のままとする
- ・ 周辺市街地の指定状況や世田谷区全体の高さの最高限度の考え方に基づき設定する
- ・ 加えて、方位別斜線制限との適合を規定し、周辺市街地への配慮を強化する

周辺市街地の指定状況や制限強化のルールを  
ふまえ、**25m**を設定



# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

上限25mの設定の考え方

(仮称)集合住宅地区で、高さ25mとする場合の7つの要件

### ★1) 文化財の保存

### ★2) 周辺市街地への配慮

- ・壁面の位置の制限
- ・工作物の設置の制限
- ・方位別斜線制限

### ★3) 市街地環境への貢献

- ・環境空地の設置
- ・地上部における緑化
- ・建蔽率の最高限度

### 4) 敷地条件

- ・敷地面積の最低限度
- ・前面道路の幅員および接道長

### 5) 条例・基準との適合

### ★6) 防災対策施設の設置等

### 7) 良質な住宅等の建築

- ・天井高
- ・住戸専用面積の最低限度
- ・ファミリー向け住戸の設置

主な項目  
(★)のみ  
この後説明

## 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

---

### ⑦ 建築物等の高さの最高限度

上限25mの設定の考え方

(仮称)集合住宅地区で、高さ**25m**とする場合の7つの**要件**

#### 1) 文化財の保存

(仮称)旧林愛作邸地区内に、

「重要文化財」又は「東京都指定文化財」が存在する。

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

上限25mの設定の考え方

(仮称)集合住宅地区で、高さ25mとする場合の7つの要件

### 2) 周辺環境への配慮

#### (1) 壁面の位置の制限

- … 1号：道路境界線から 4.0m以上
- … 2号：隣地境界線から 2.5m以上
- … 3号：隣地境界線から 4.8m以上

#### (2) 工作物の設置の制限

- … 壁面後退区域には、工作物を設置しない

※旧林愛作邸の現位置保存にかかる部分是对应を検討中



# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

上限25mの設定の考え方

(仮称)集合住宅地区で、高さ25mとする場合の7つの要件

## 2) 周辺環境への配慮

### (3) 方位別斜線制限

- 各部分の高さの限度は、

**真北** の場合、 $4m + 0.50L$

**真東・真西** の場合、 $4m + 1.25L$

のちほど  
詳しく説明

※Lは、各部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離

※第一種低層住居専用地域では、原則10m以下とする高さ制限がありますが、方位別斜線制限など一定の条件を満たすと12m以下とすることができます。(建築基準法第55条第2項)

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

上限25mの設定の考え方

(仮称)集合住宅地区で、高さ25mとする場合の7つの要件

### 3) 市街地環境への貢献

#### (1) 環境空地の設置

…敷地面積×12%以上  
接道部に歩道状空地（幅員4m以上）  
※旧林愛作邸の現位置保存にかかる部分是对应を検討中

#### (2) 地上部における緑化

…敷地面積×36%以上  
基準樹木本数の緑化基準の遵守

#### (3) 建蔽率の最高限度

…53% ※基準建蔽率(60%) -7%

# 駒沢一丁目1番地区のルール：(3)建物等のルール

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

上限25mの設定の考え方

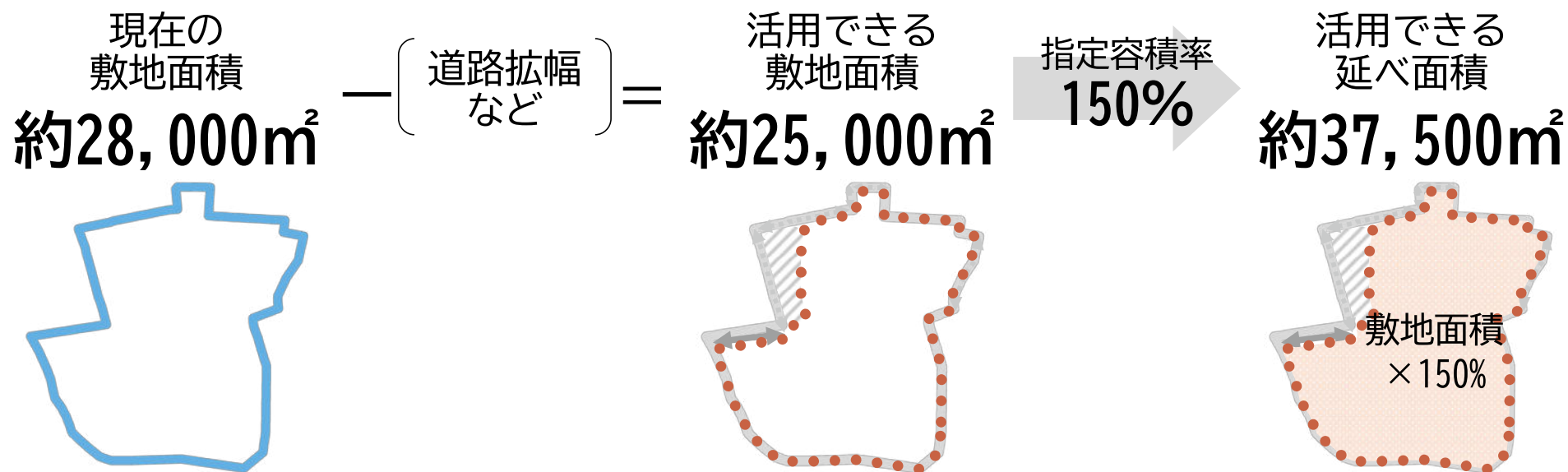
(仮称)集合住宅地区で、高さ25mとする場合の7つの要件

## 6) 防災対策施設の設置

- ・ 短時間に大量の雨水が下水に流れ込まないようにするための  
**雨水流出抑制施設の設置**
- ・ 発災後の在宅避難を想定した  
**備蓄倉庫などの設置**



## <参考> 「上限25m」 設定について

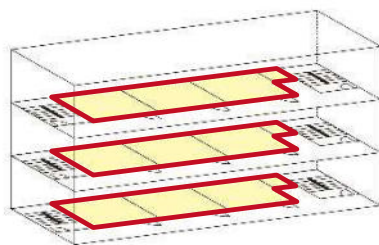


※「土地利用の基本的な考え方」で示したイメージから整理したものです。 50  
※具体的な面積等は今後の検討により変更される可能性があります。

## <参考> 「上限25m」設定について



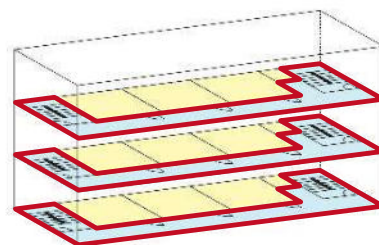
活用できる  
延べ面積  
**約37,500m<sup>2</sup>**  
(約70%)



+

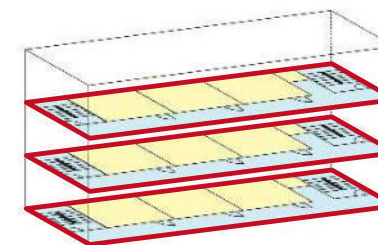
バルコニー等  
床面積に加算されない  
部分を加味

容積対象外面積分  
**約16,100m<sup>2</sup>**  
(約30%)



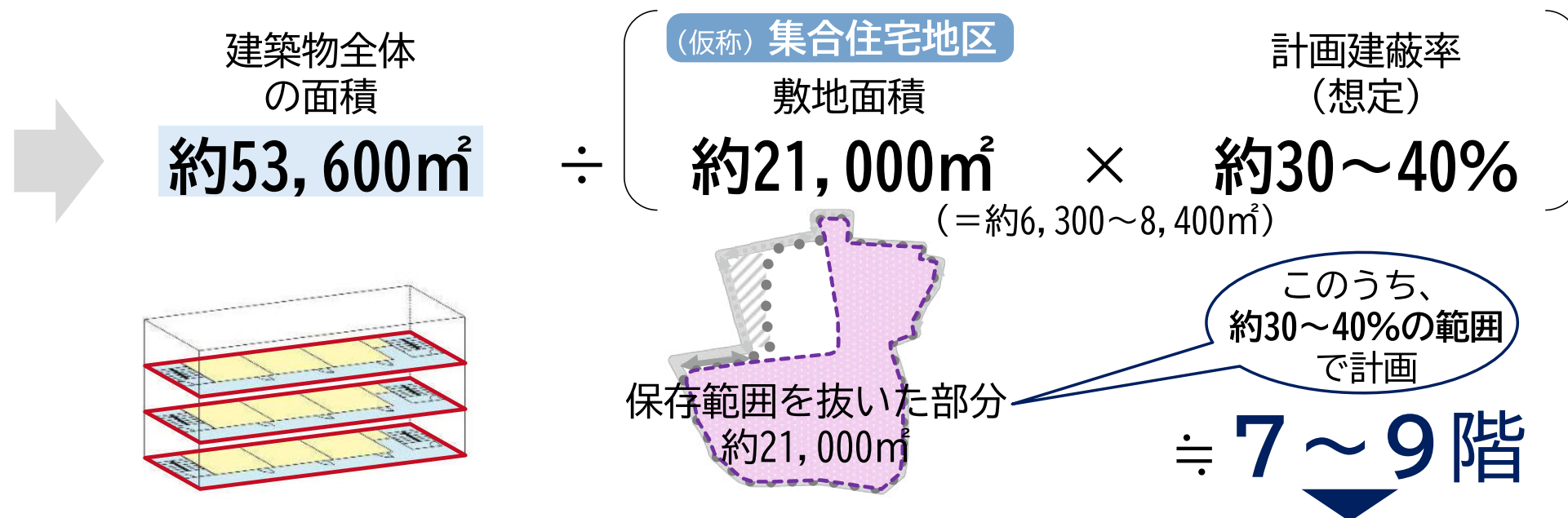
=

**約53,600m<sup>2</sup>**  
(100%)



旧林愛作邸を現位置保存し、要件に適合した場合に限り、この面積を保存範囲外(=(仮称)集合住宅地区)で計画できるように誘導する

## <参考> 「上限25m」設定について



「現位置保存と土地活用が実現できる建物高さ」は、約22m(7階)~約28m(9階)の範囲内

- ・約28m(9階)は、周辺市街地の指定状況や世田谷区全体の高さの最高限度の考え方に合わないため採用しない
- ・約22m(7階)は、下限値で設定した場合、実現できなくなる恐れがあるため採用しない

「**上限25m(8階)**」あれば「建築物全体の面積」を「保存範囲を除いた部分」で計画することが可能と確認

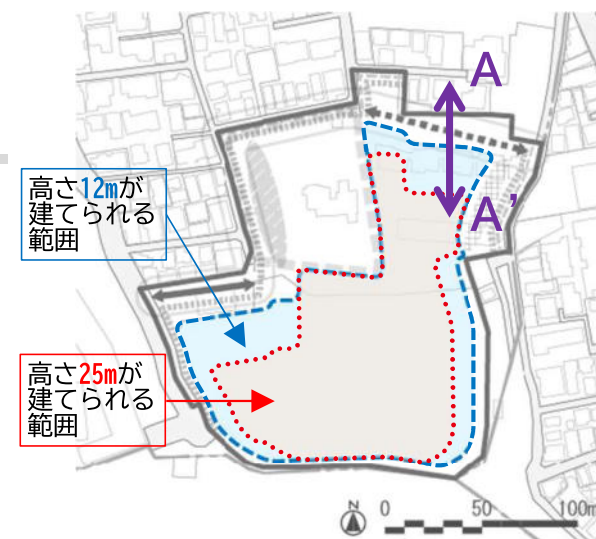
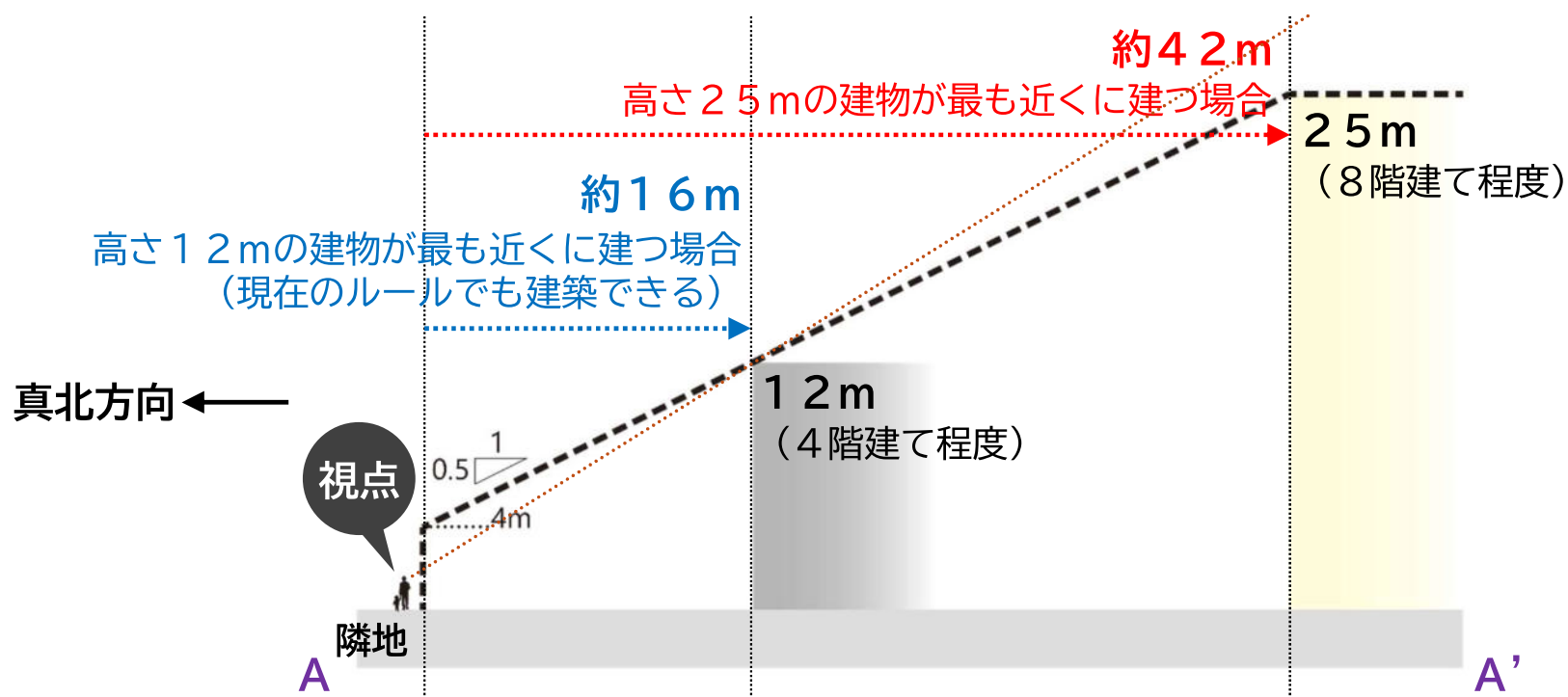
⇒  $\frac{\text{計画階基準高}(=2.9\text{m})(\text{想定}) \times 8\text{階} + \text{基礎高} + \text{屋根高}(=\text{パラペット})}{(=23.2\text{m}) \quad (=1.0\text{m})} = \text{約}25\text{m}$

※「土地利用の基本的な考え方」で示したイメージから整理したものです。 52  
※具体的な面積等は今後の検討により変更される可能性があります。

# 方位別斜線制限について

A : 真北(東側)の場合、 $4m + 0.5L$

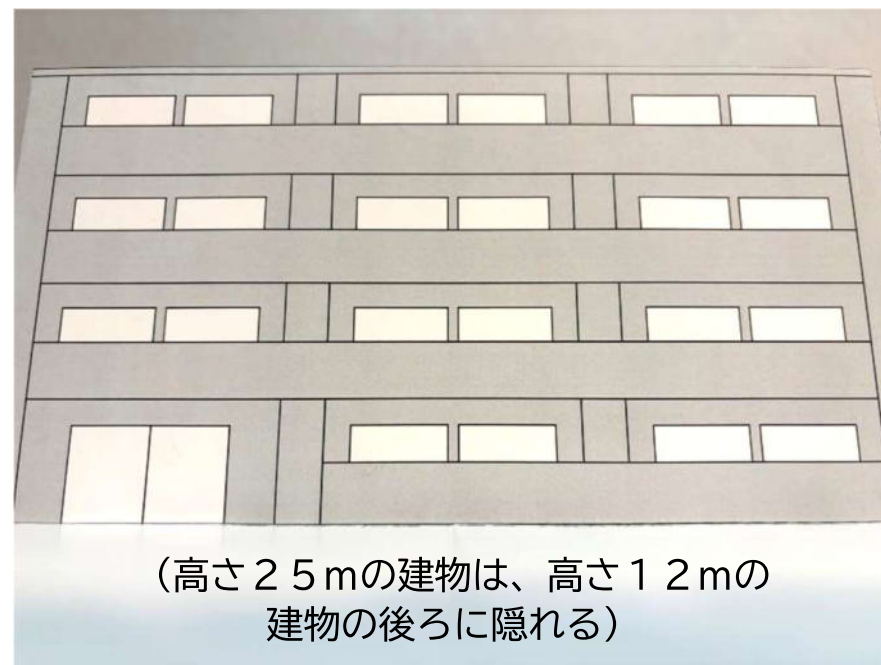
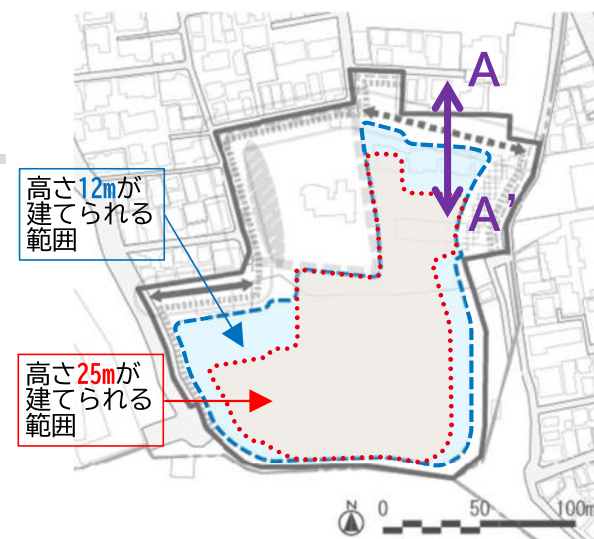
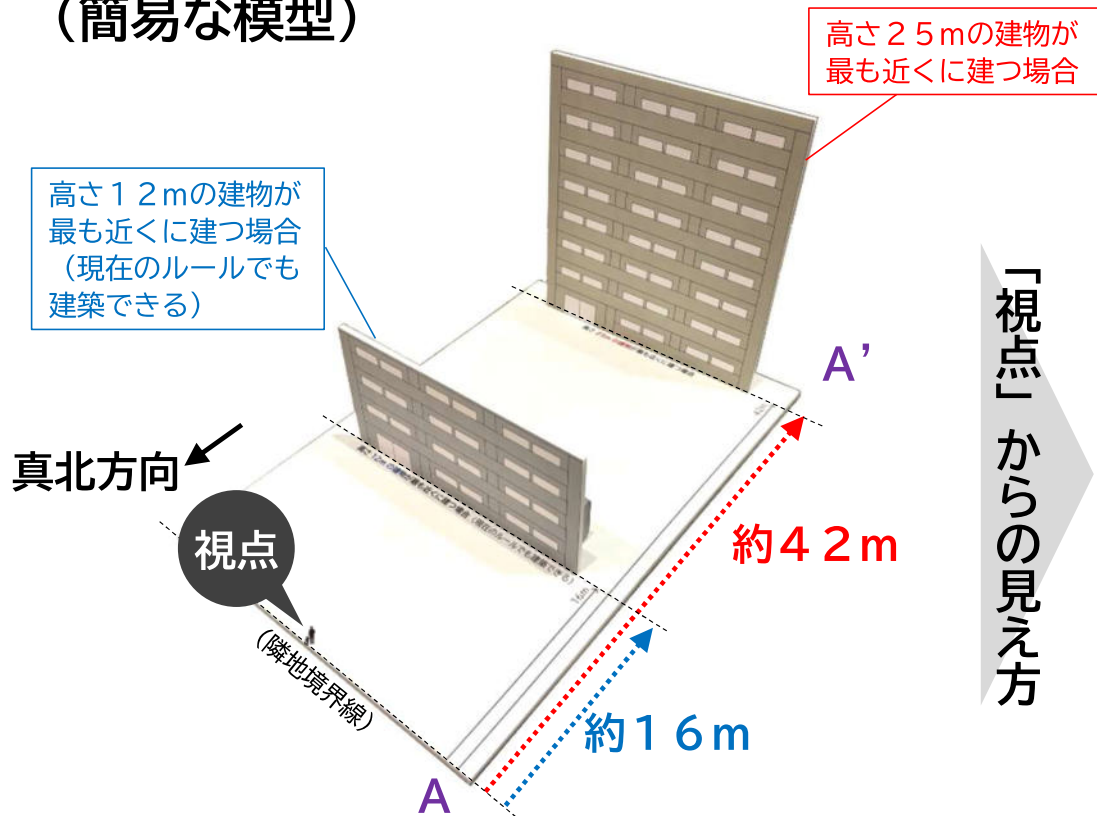
## ■ A-A' 断面



# 方位別斜線制限について

A : 真北(東側)の場合、 $4m + 0.5L$

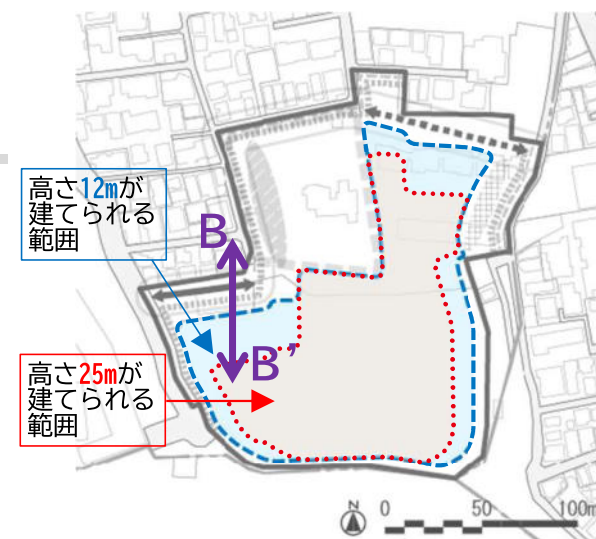
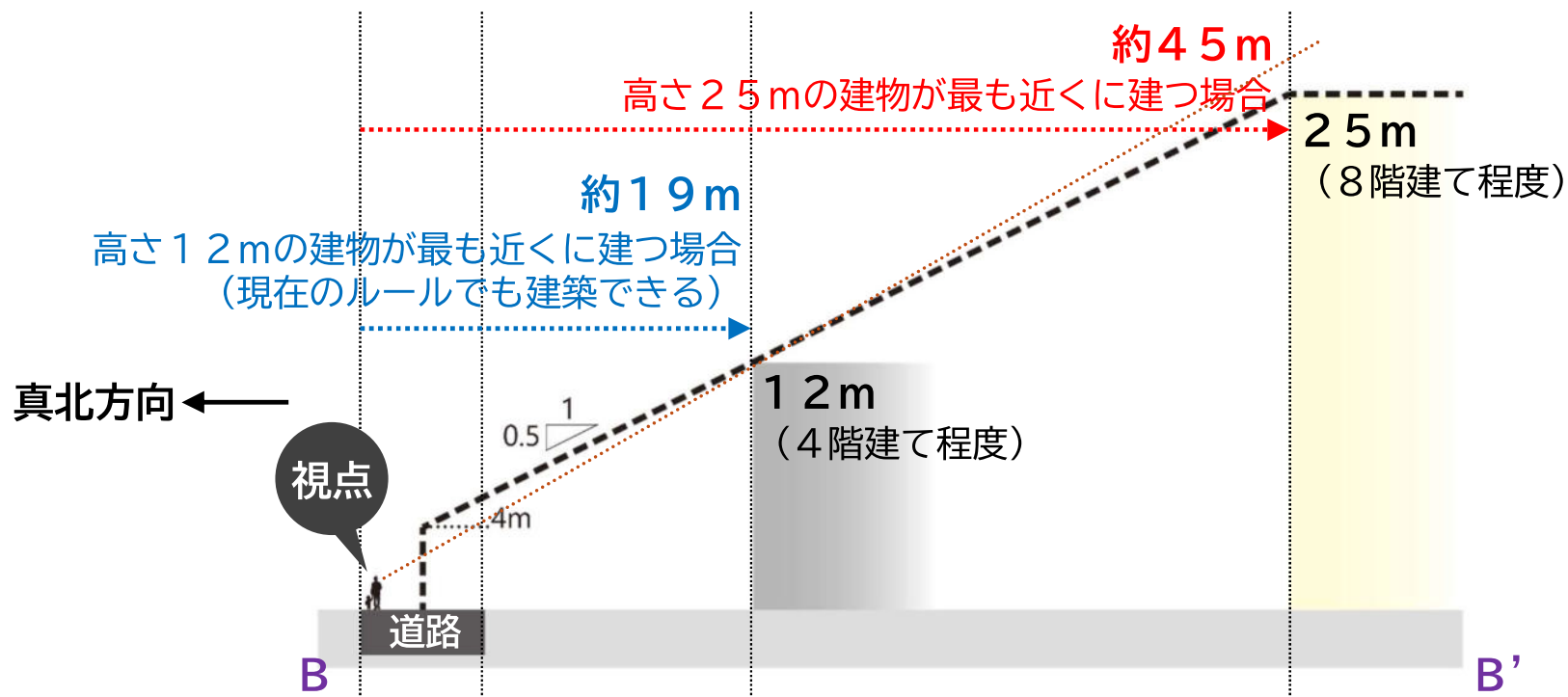
## ■ A-A' 断面 (簡易な模型)



# 方位別斜線制限について

B : 真北(西側)の場合、 $4m + 0.5L$

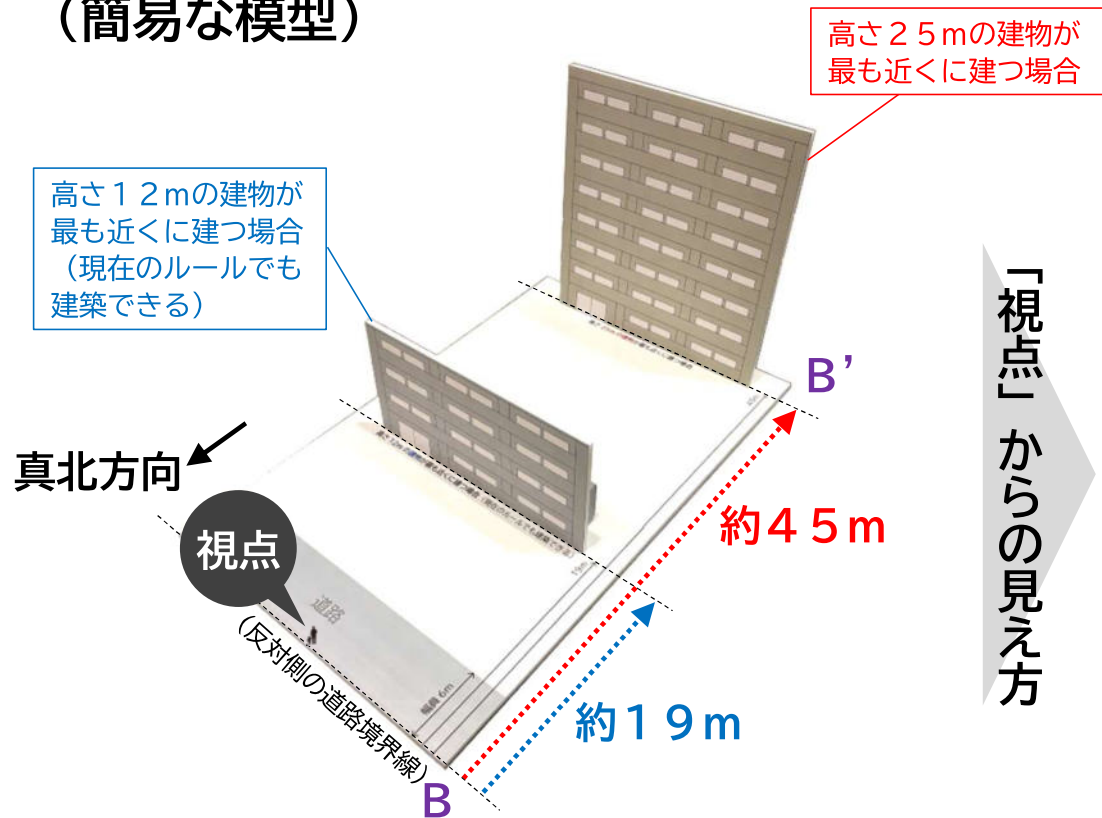
■ B-B' 断面



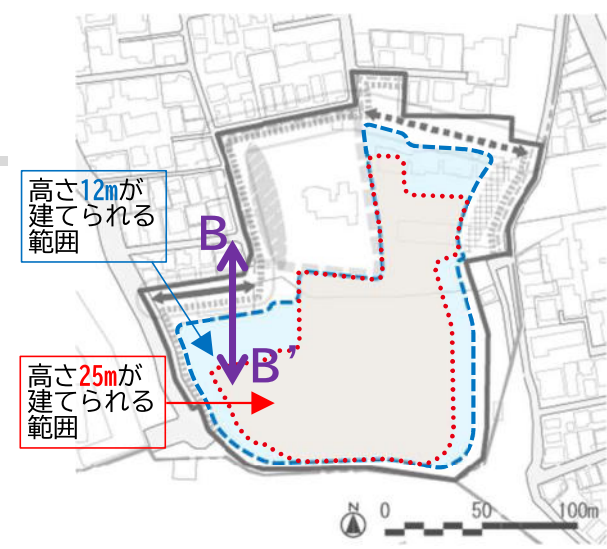
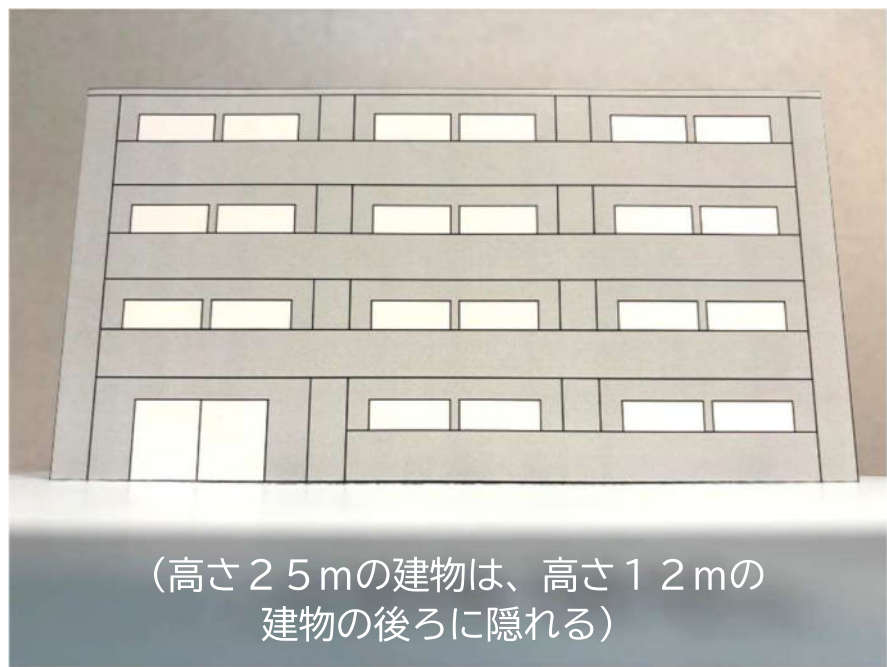
# 方位別斜線制限について

B : 真北(西側)の場合、 $4m + 0.5L$

■ B-B' 断面  
(簡易な模型)



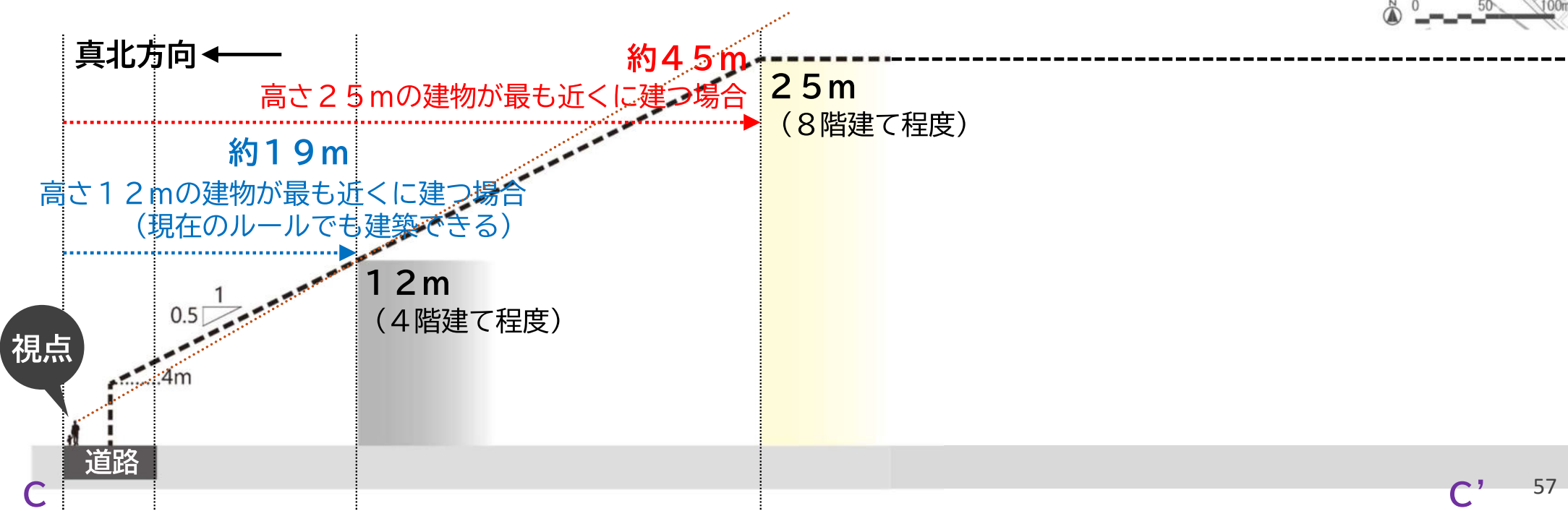
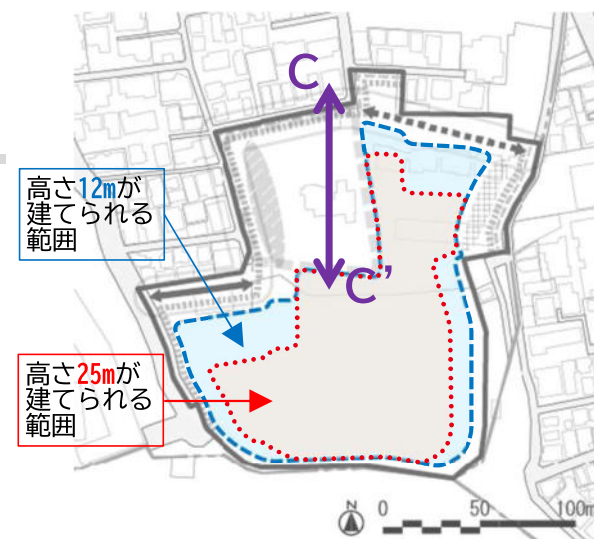
「視点」からの見え方



# 方位別斜線制限について

C : **真北(中央)**の場合、 **$4m + 0.5L$**

■ C-C' 断面 (一般的な考え方)

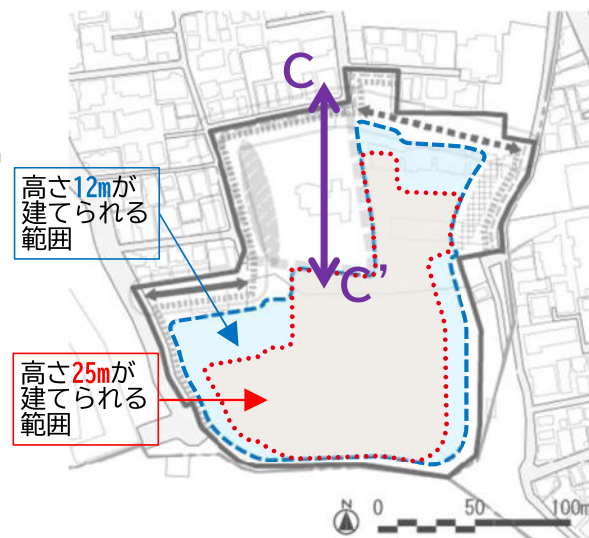


# 方位別斜線制限について

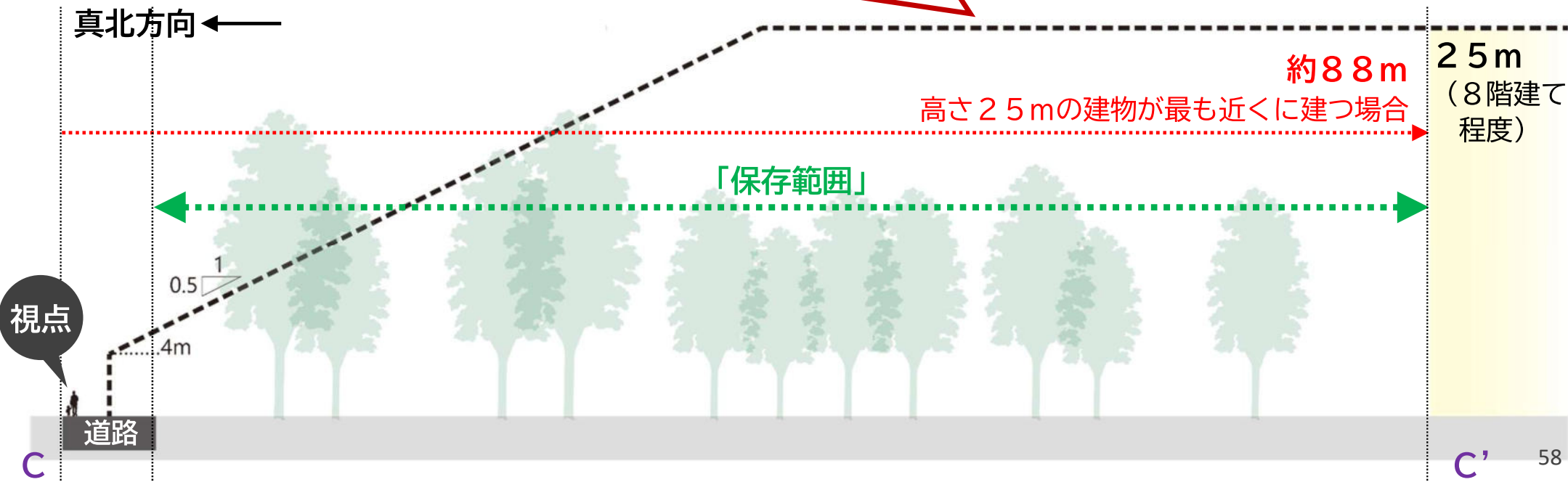
C : 真北(中央)の場合、 $4m + 0.5L$

## ■ C-C' 断面

25mにするためには1)文化財の保存が必須



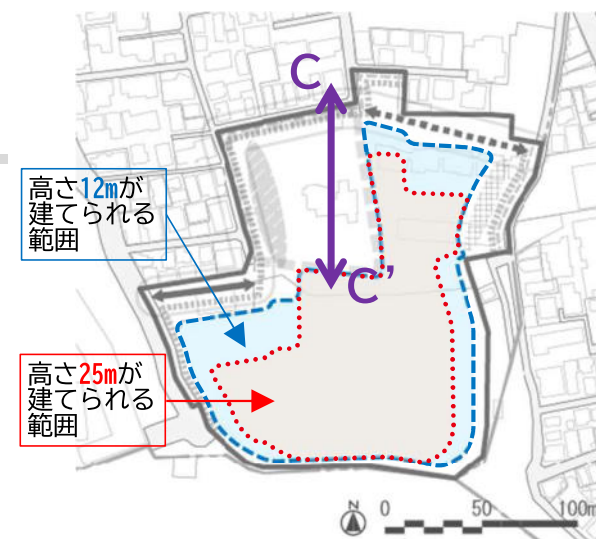
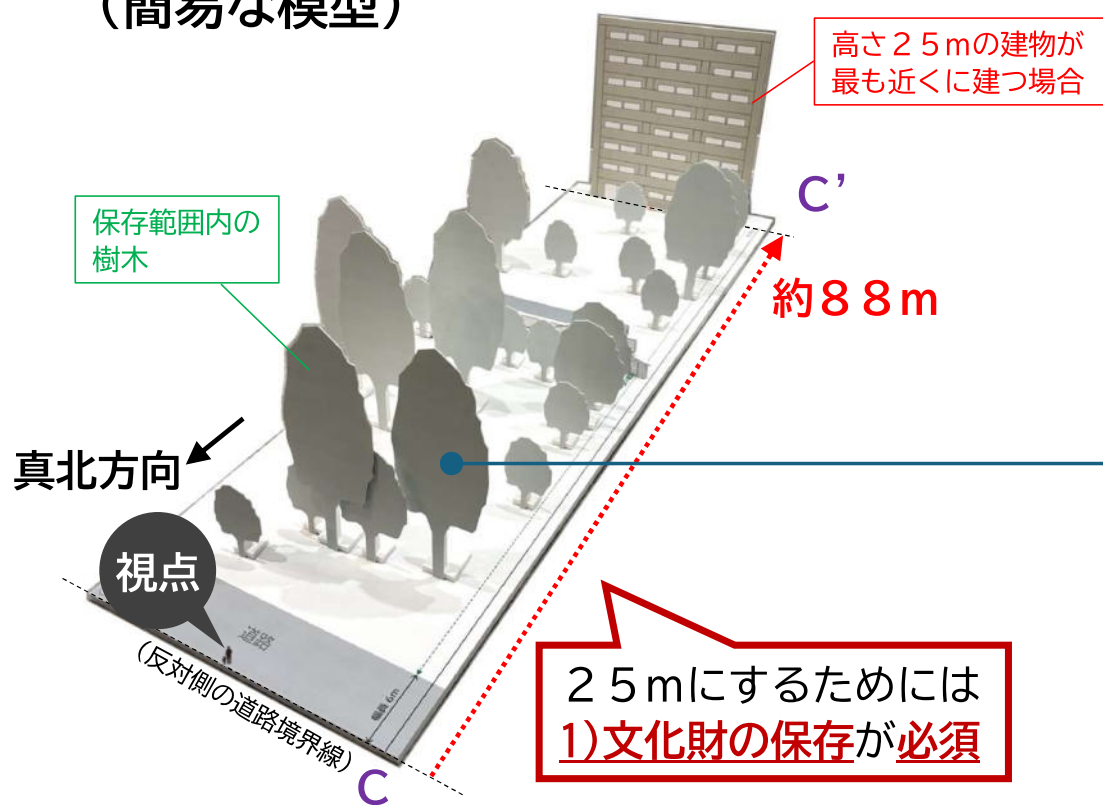
真北方向 ←



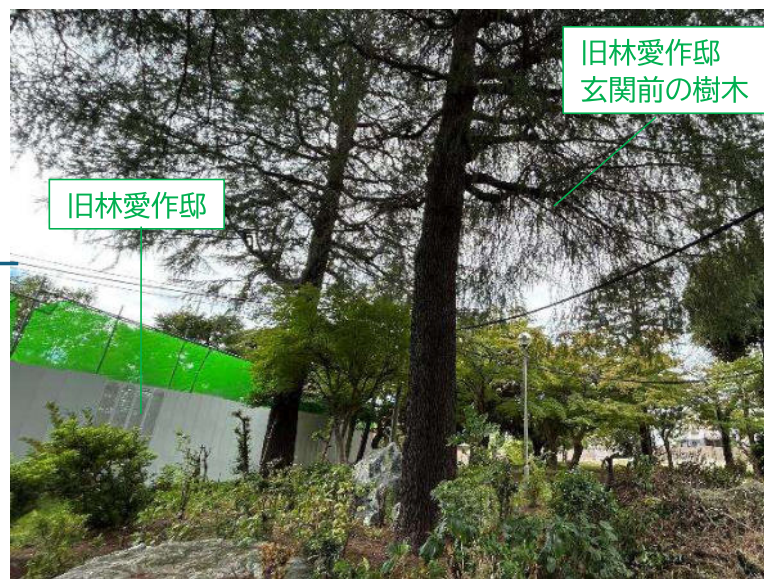
# 方位別斜線制限について

C : 真北(中央)の場合、 $4m + 0.5L$

## ■ C-C' 断面 (簡易な模型)



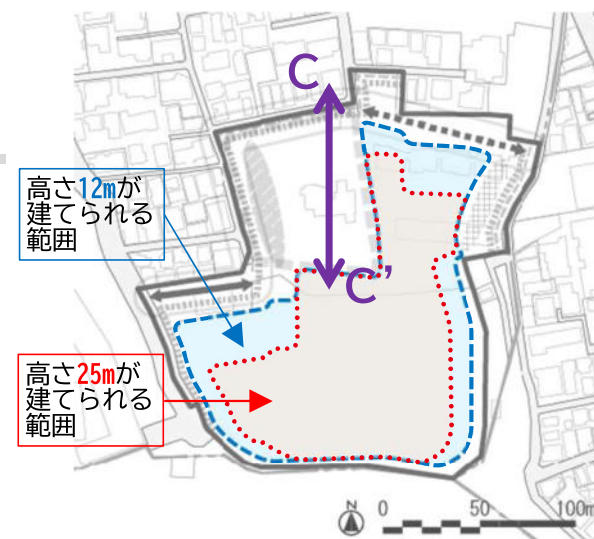
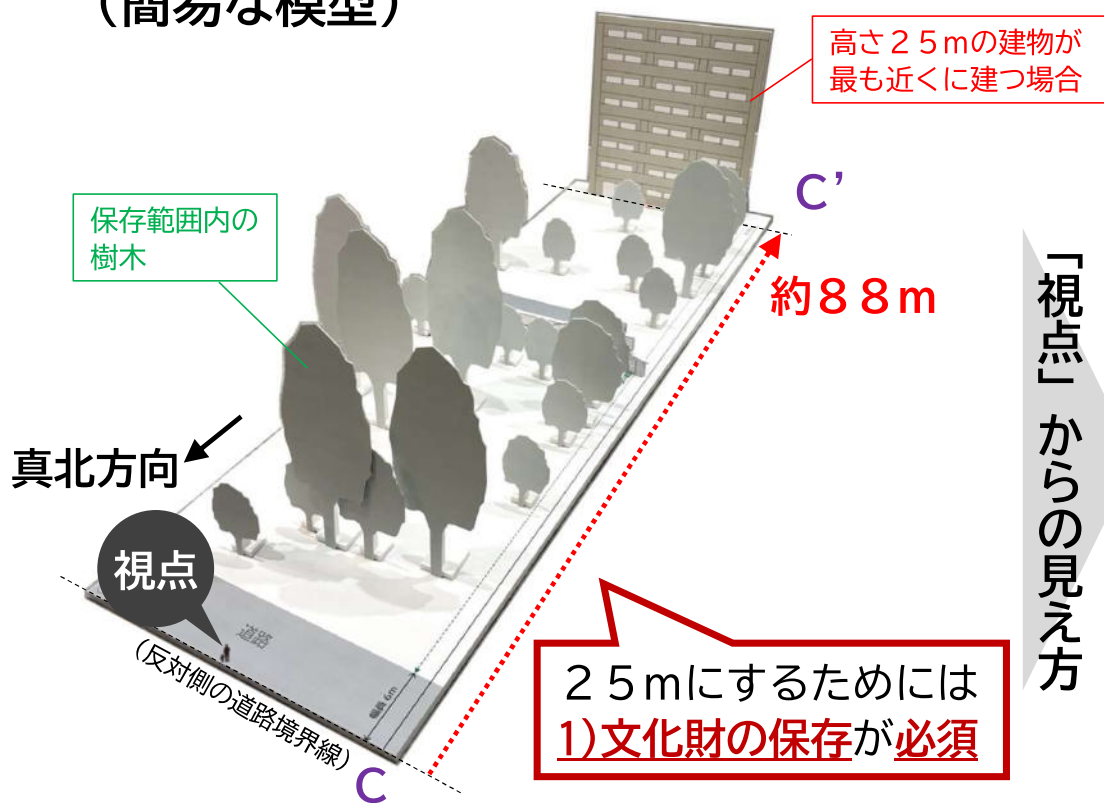
## ■ 現地付近のようす (旧林愛作邸周辺)



# 方位別斜線制限について

C : 真北(中央)の場合、 $4m + 0.5L$

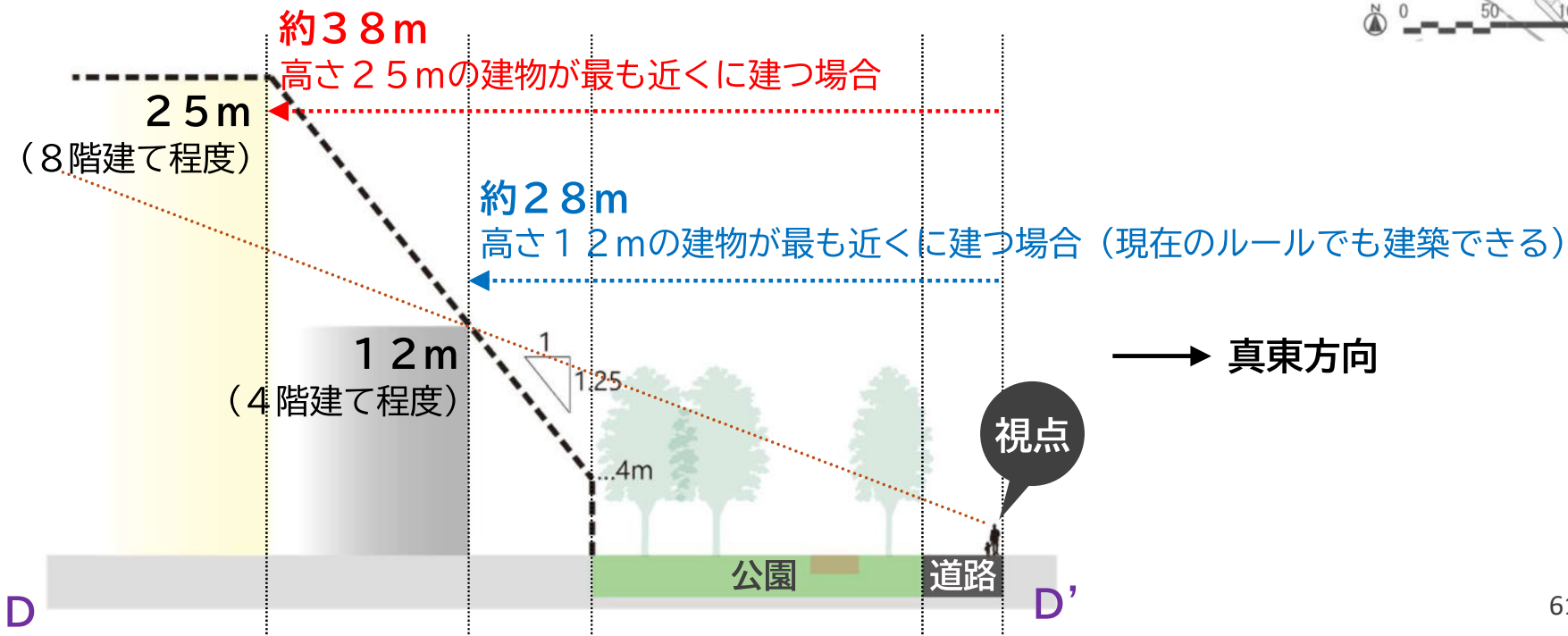
## ■ C-C' 断面 (簡易な模型)



# 方位別斜線制限について

D : **真東**の場合、 $4m + 1.25L$

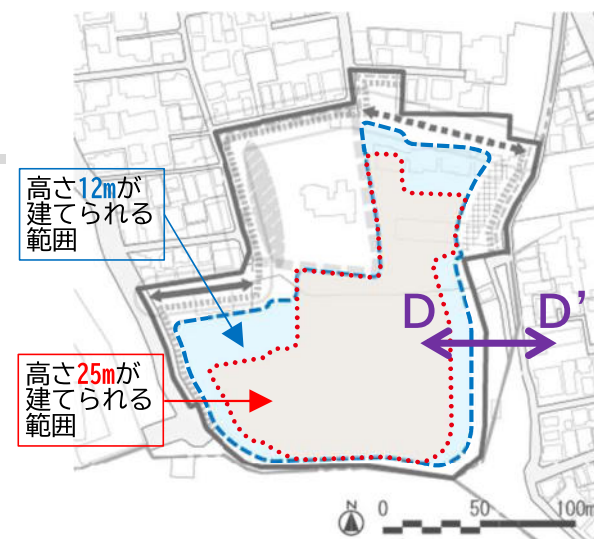
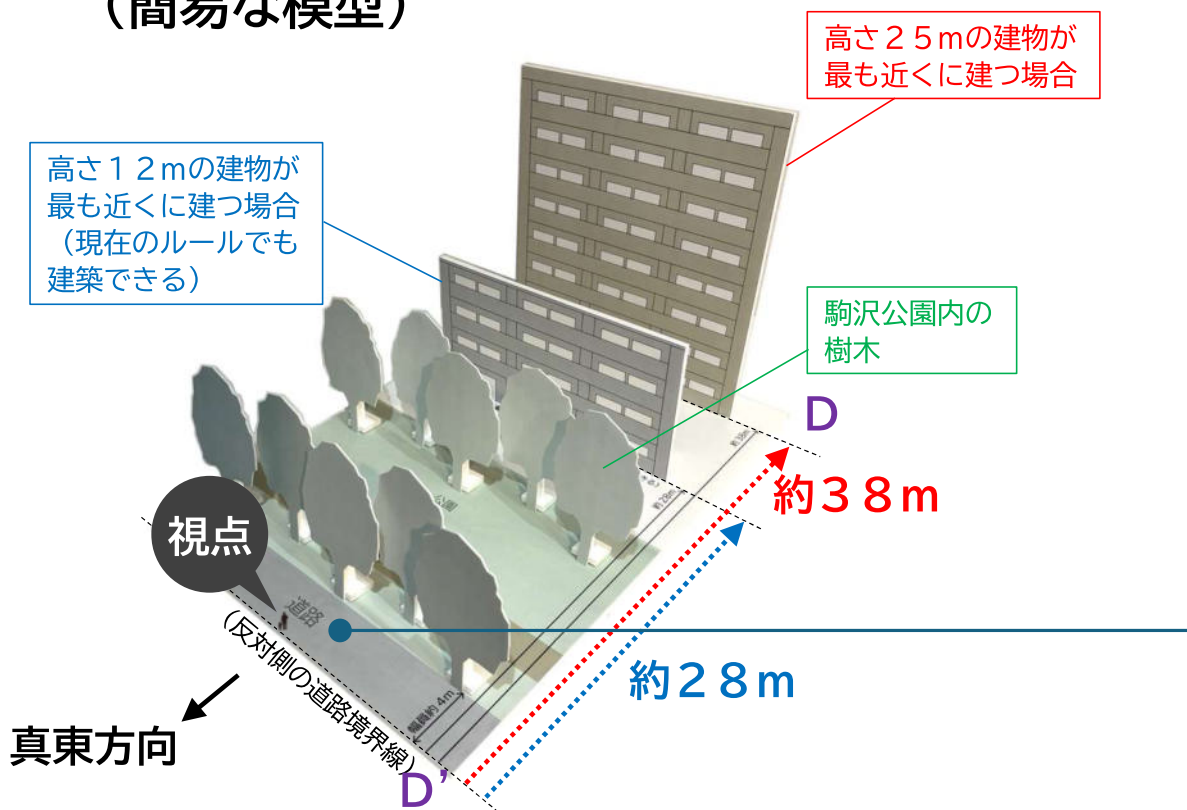
■ D-D' 断面



# 方位別斜線制限について

D : **真東**の場合、 $4m + 1.25L$

■ D-D' 断面  
(簡易な模型)



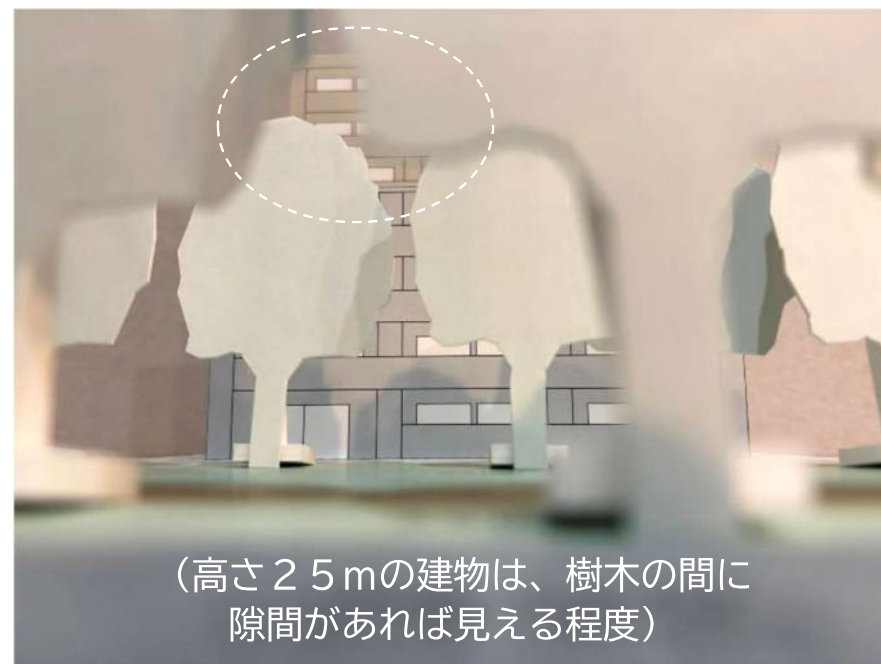
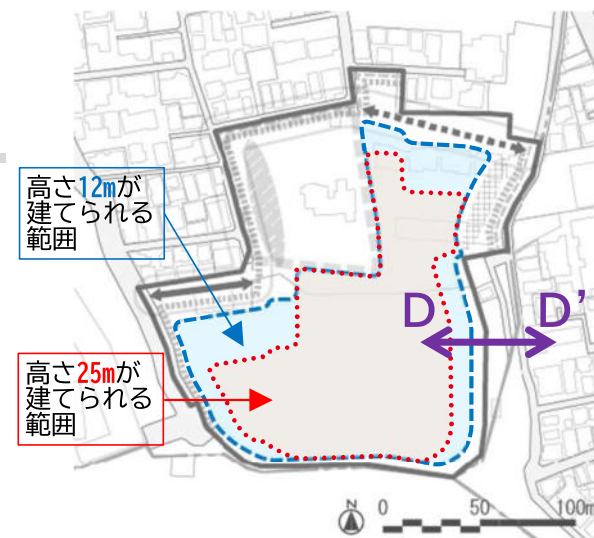
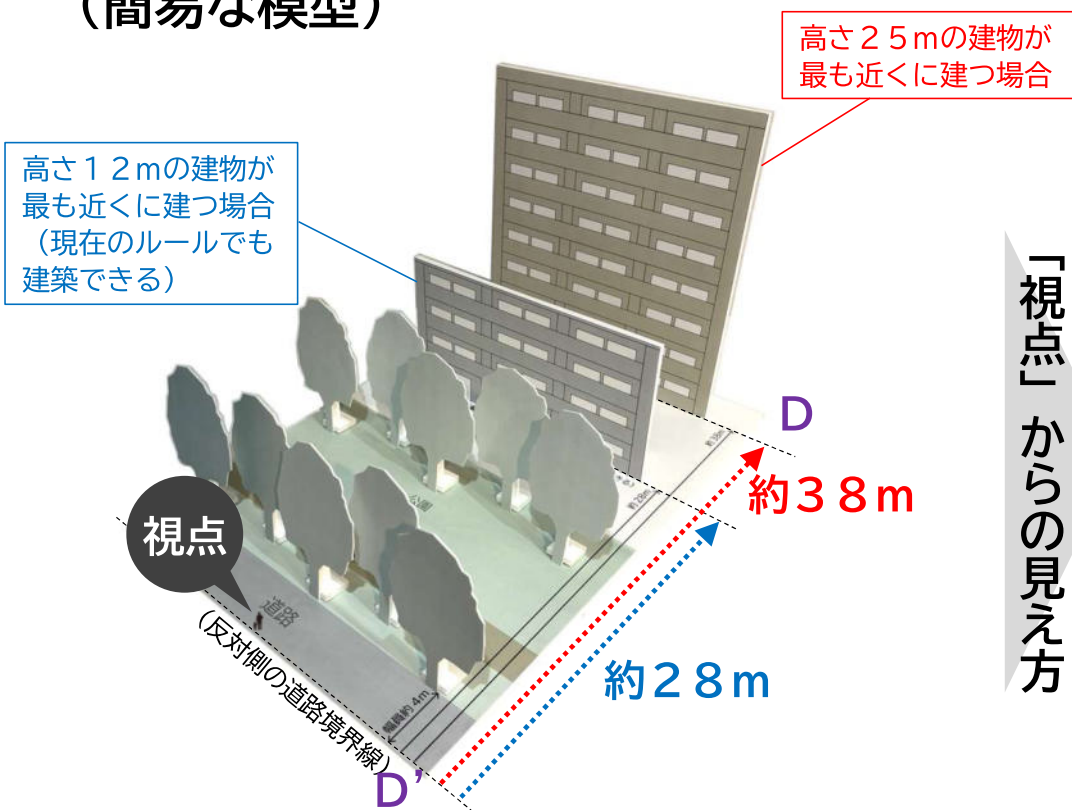
■ 現地付近のようす (駒沢公園の東側)



# 方位別斜線制限について

D : **真東**の場合、 $4m + 1.25L$

■ D-D' 断面  
(簡易な模型)



# 3. 意見交換

# 意見交換

## 意見交換のテーマ

### 駒沢一丁目1番地区のルールについて

お手元の黄色のふせんにご意見をご記入ください。

ふせんは回収し、模造紙でとりまとめ、皆様のご意見を共有します。

遠くからも見えるように、サインペンで、大きな文字で、一つのふせんに一つの意見になるようにご記入ください。

<記入例>

高さ緩和する場合  
制限もあることが  
わかった

Q

〇〇の説明がよく  
わからなかった

質問の場合は、  
左上にQ

など… 65

# 意見交換

---

<ふせんへの記入イメージ>

駒沢一丁目1番地区  
のルールについて

⇒黄色のふせんへ

高さ緩和する場合  
制限もあることが  
わかった  
など

所有者に配慮をお願い  
することについて

⇒水色のふせんへ

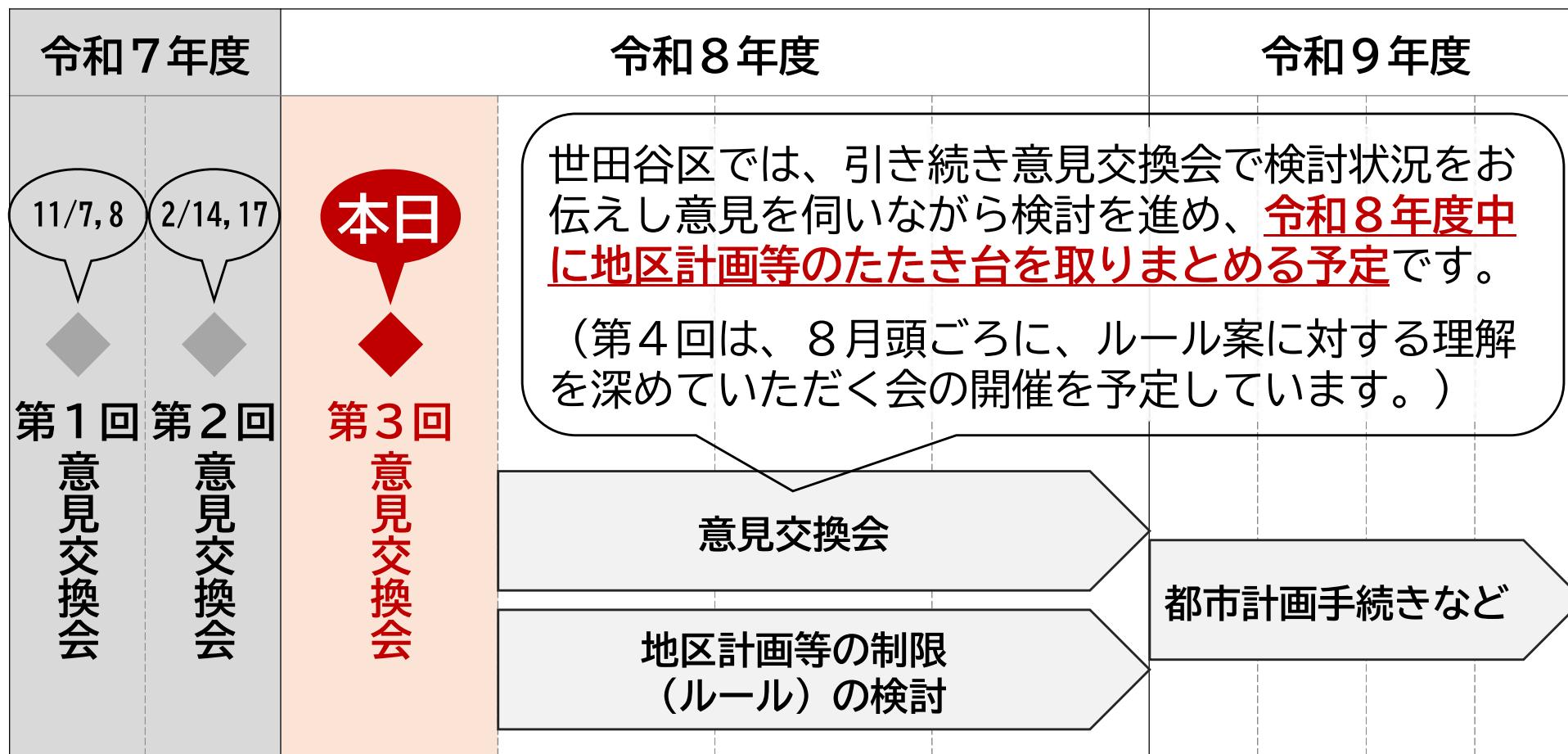
周辺交通への影響  
が気になるので、  
具体的な計画案や  
対策がききたい  
など

その他

⇒ピンク色のふせんへ

## 4. 今後の進め方

## 4. 今後の進め方



本日の意見交換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8年5月24日（日）、25日（月）

# 參考資料

## 【参考】現在の制限について [用途地域]

### 第一種住居地域

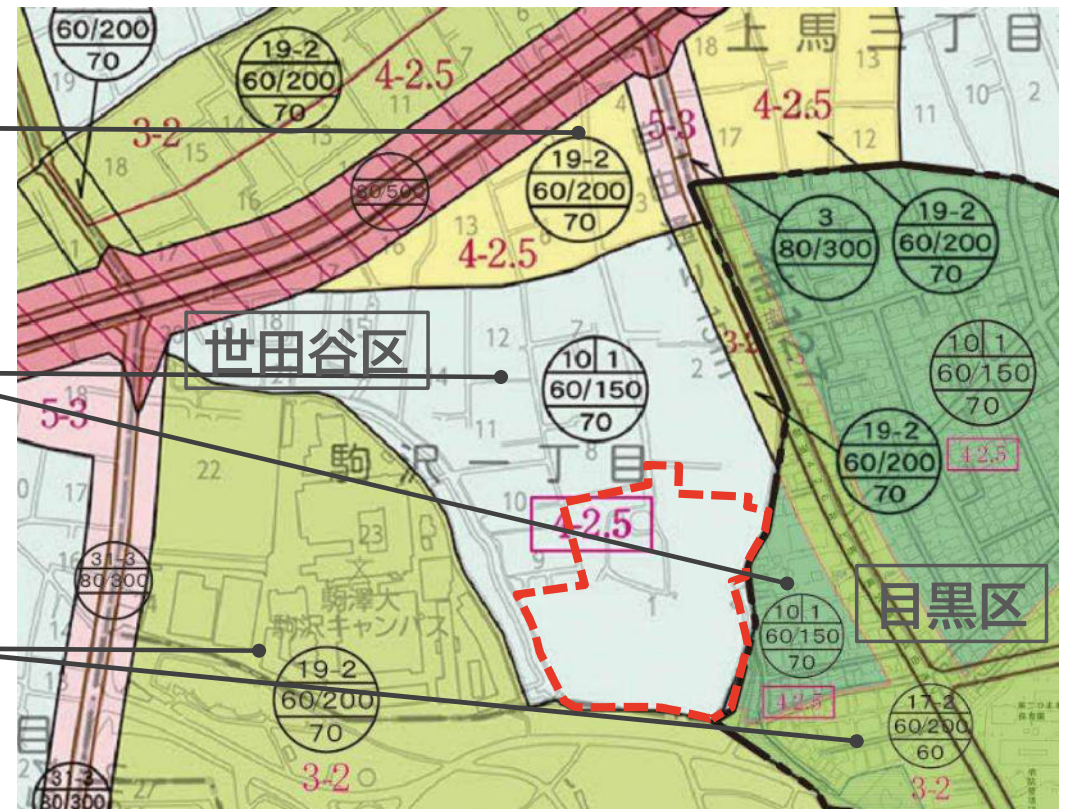
住居の環境を保護する地域。一定規模の店舗、事務所などが建てられる。

### 第一種低層住居専用地域

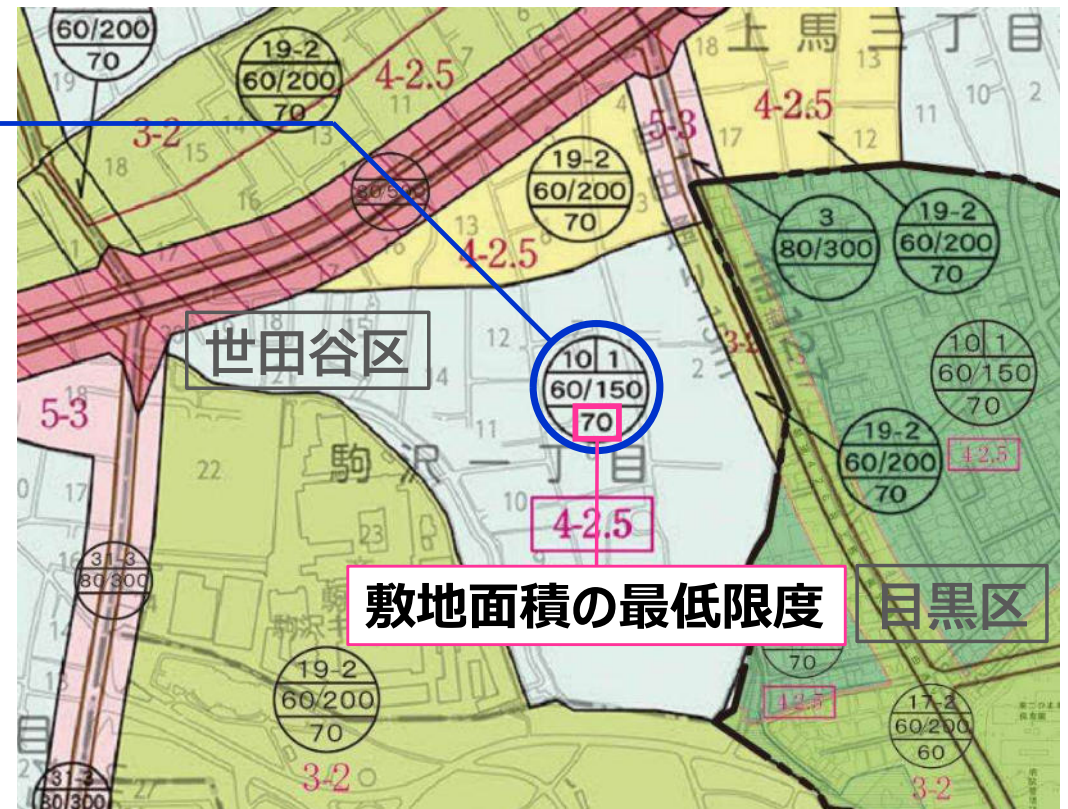
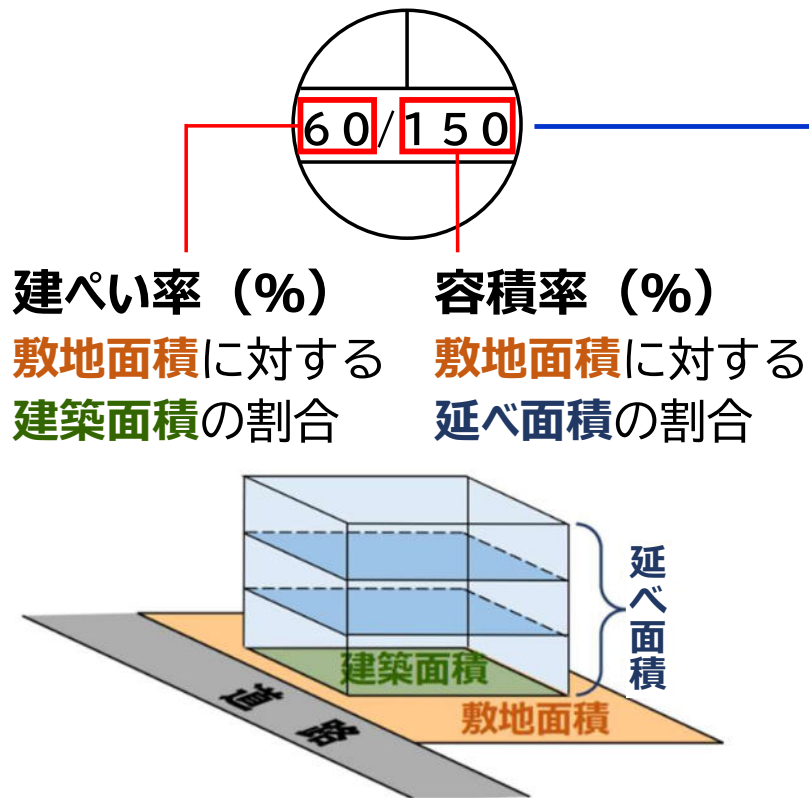
低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域。住宅や共同住宅、小規模な店や事務所などの併用住宅が建てられる。

### 第一種中高層住居専用地域

主に中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域。大学や一定規模の店舗などが建てられる。



# 【参考】現在の制限について [建ぺい率、容積率など]



# 【参考】現在の制限について [高度地区など]

## ■高度地区

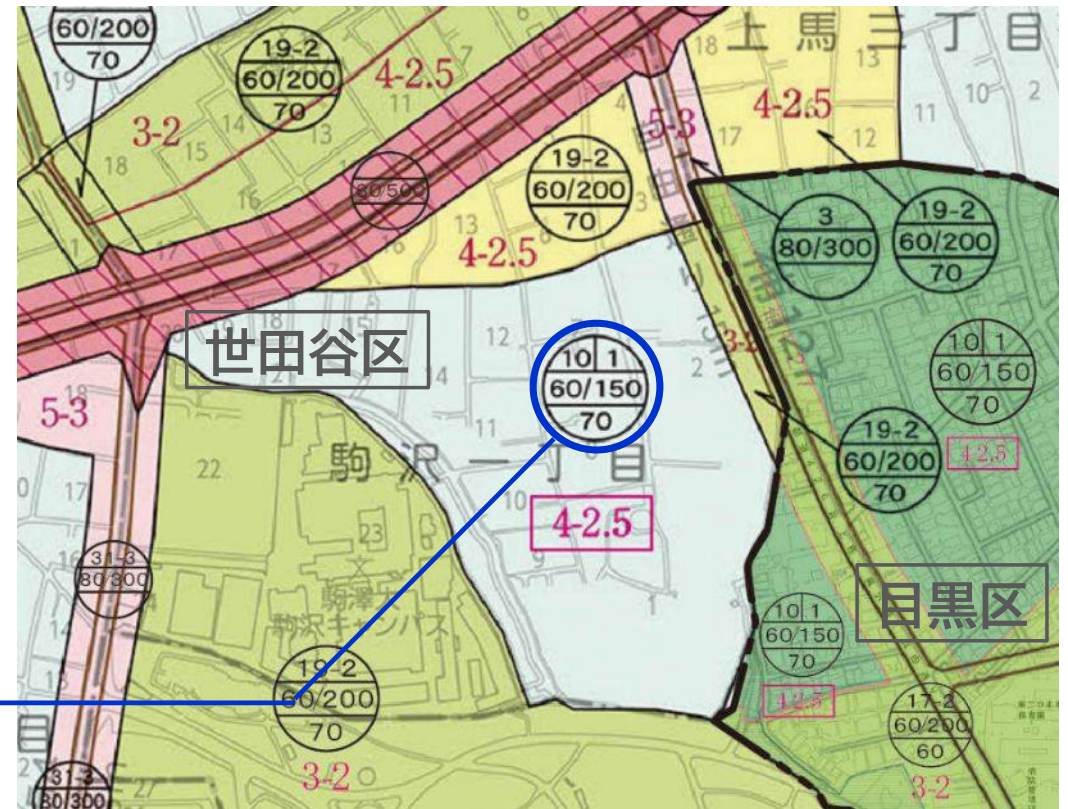
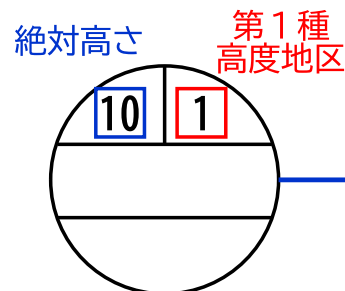
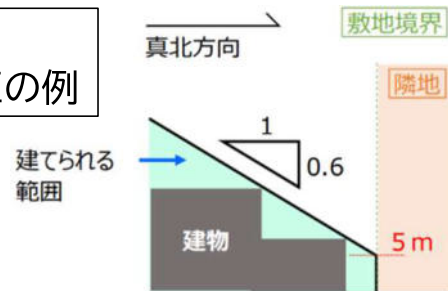
建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるもの

## ■高さの最高限度

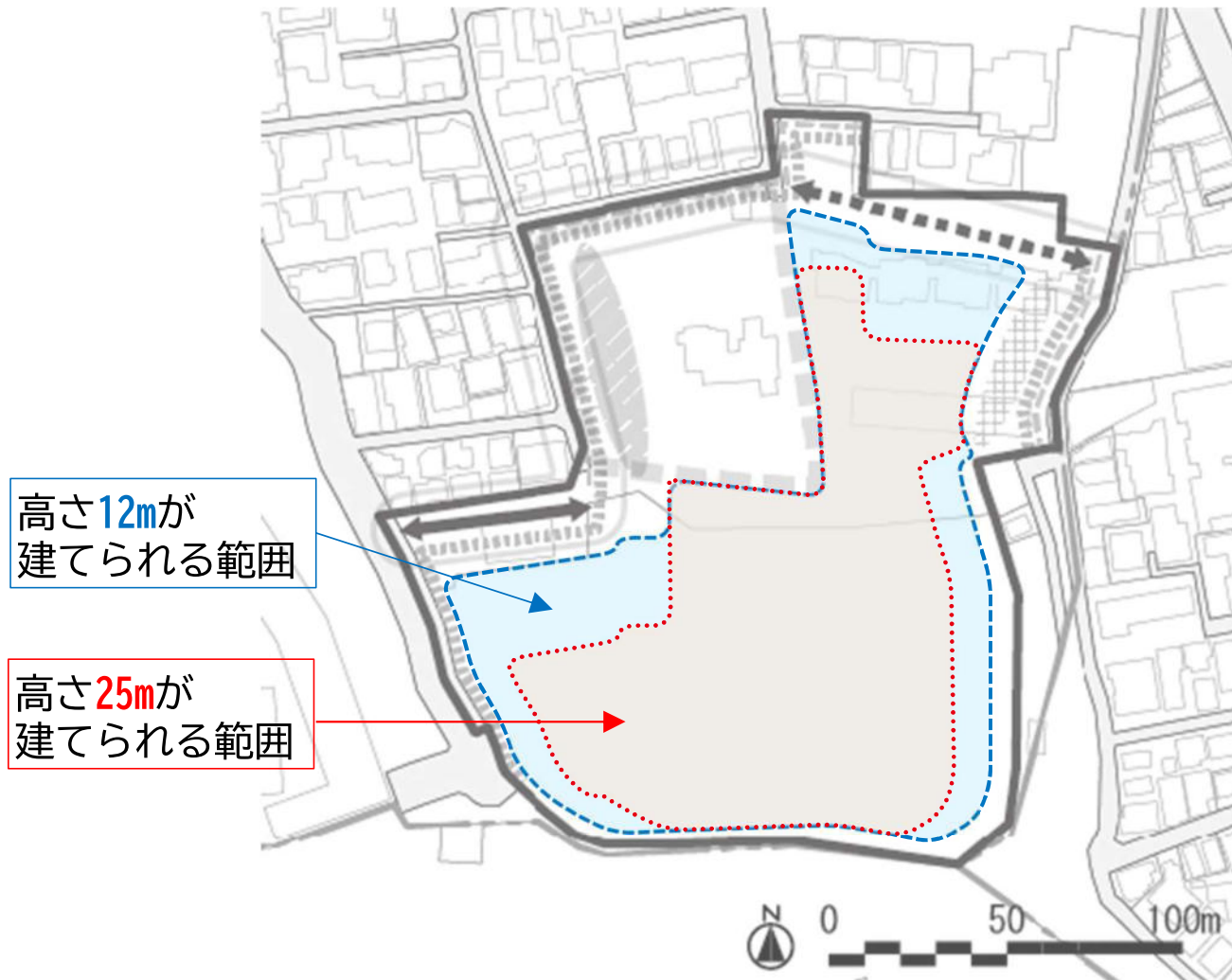
原則として、第一種低層住居専用地域では10m以下とする高さ制限がある

※一定の条件を満たすと12m以下とすることができる（建築基準法第55条第2項）

第1種  
高度地区の例



## 【参考】 12m、25mが建てられる範囲



※方位別斜線制限により配置できない場所、広場などの整備により配置できない場所、保存範囲のため配置できない場所を除いた範囲を着色しています。

※このほかに、日影規制に配慮した計画をする必要があります。

# 【参考】(仮称)集合住宅地区で、高さ25mとする場合の要件について

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

(資料53頁) A-A' 断面

- ・「高さ25mの建物が最も近くに建つ場合」 = 「約42m」の参考例

(資料55頁) B-B' 断面

- ・「高さ25mの建物が最も近くに建つ場合」 = 「約45m」の参考例



国土地理院地理院地図 簡易空中写真



# 【参考】(仮称)集合住宅地区で、高さ25mとする場合の要件について

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

(資料58頁) C-C' 断面

- ・「高さ25mの建物が最も近くに建つ場合」 = 「約88m」の参考例



国土地理院地理院地図 簡易空中写真



# 【参考】(仮称)集合住宅地区で、高さ25mとする場合の要件について

## ⑦ 建築物等の高さの最高限度

(資料61頁) D-D' 断面

- ・「高さ25mの建物が最も近くに建つ場合」 = 「約38m」の参考例



国土地理院地理院地図 簡易空中写真

