

平成 27 年 10 月 9 日
世田谷総合支所街づくり課

駒沢一丁目 1 番地区 街づくり誘導指針

地区名	駒沢一丁目 1 番地区	面積	約 2.8 ha
所在地	駒沢一丁目 1 番 30 号		
都市整備方針における位置付け 目標及び土地利用の方針	<p>世田谷区では区の将来像と都市整備の基本的な方針として、「世田谷区都市整備方針」を定め、地域の特色を反映した街づくりを進めています。</p> <p><u>1. 当該地域の現状と街づくりの課題</u></p> <p>(1) 当該地域は国道 246 号線、自由通り、駒沢公園通り、駒沢公園、駒澤大学に囲まれています。当該地区の周辺は通過交通が少なく、みどりの多い低層住宅を中心とした閑静な住宅地です。</p> <p>(2) 当該地区内はみどりやオープンスペースが多く残っています。また、地区内には、「近代建築の三大巨匠」のひとりとして称される世界的に著名な建築家フランク・ロイド・ライトが帝国ホテルの支配人であった林愛作氏の邸宅として設計した、近代建築史上価値の高い建築物（旧林愛作邸）があります。</p> <p>(3) 当該地区は大規模な敷地であるため、土地利用の転換を機に、敷地の外周部や敷地内における誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの確保が望まれます。</p> <p><u>2. 当該地域の街づくりの目標や計画等</u></p> <p>(1) 地域資源の魅力を高めるまちをつくる</p> <p>(2) みどり豊かで住みやすいまちをつくる</p> <p>(3) 誰もが快適に移動できるまちをつくる</p> <p>(4) 安全で災害に強いまちをつくる</p> <p><u>3. 本地区における土地利用の方針</u></p> <p>(1) 文化財や史跡、古道など、地域に点在する歴史的資産を活かし、まちの魅力を高めます。</p> <p>(2) 公共公益施設や民有地のみどりを保全・創出し、良好な市街地環境の形成を図ります。また、大規模敷地の建て替えでは、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化などを誘導します。</p>		
テーマ別誘導方針	<p><u>1. 地域資源の魅力を高めるまちをつくる</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 旧林愛作邸は、建築物とその周辺の庭園（池など）との一体的保存が望ましい。極力、現位置での保全を基本としつつ、適切な保全について検討すること。 <p><u>2. みどり豊かで住みやすいまちをつくる</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存樹木を保全するよう十分考慮するとともに、新たな緑の創出に努め、「みどりの基本条例」に基づく緑化基準を確保すること。また、みどりの配置は、接道部や隣地部に配置するなど周辺の住環境の保全に配慮するとともに、周辺のみどり空間との連続性に配慮すること。 建築物や工作物の外観や高さ、空地や緑地の配置等については、周辺への圧迫感が少なくなるよう努めること。 公益施設（子育て支援施設など）を設置するなど、地域に貢献する計画とするよう努めること。 <p><u>3. 誰もが快適に移動できるまちをつくる</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺住民の声を聞いて、誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの整備を検討すること。 <p><u>4. 安全で災害に強いまちをつくる</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 各種法令、条例等に基づき、必要な都市基盤整備や公園、公開空地（歩道状空地、広場状空地、貫通通路など）などの整備を図ること。 		

方針図



旧林愛作邸は、建築物とその周辺の庭園（池など）との一体的保存が望ましい。極力、現位置での保全を基本としつつ、適切な保全について検討すること。

各種法令、条例等に基づき、必要な都市基盤整備や公園、公開空地（歩道状空地、広場状空地、貫通通路など）などの整備を図ること。

公益施設（子育て支援施設など）を設置するなど、地域に貢献する計画とするよう努めること。

周辺住民の声を聞いて、誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの整備を検討すること。

既存樹木を保全するよう十分考慮するとともに、新たな緑の創出に努め、「みどりの基本条例」に基づく緑化基準を確保すること。また、みどりの配置は、接道部や隣地部に配置するなど周辺の住環境の保全に配慮するとともに、周辺のみどり空間との連続性に配慮すること。

建築物や工作物の外観や高さ、空地や緑地の配置等については、周辺への圧迫感が少なくなるよう努めること。

都市計画等

用途地域	第一種低層住居専用地域 高さの最高限度 10 m 敷地面積の最低限度 70 m ²
建ぺい率 / 容積率	60% / 150%
高度地区 / 防火規制 / 日影規制	第一種高度地区 / 準防火地域 / 4時間 2.5時間 測定面 1.5 m
その他の地域地区	緑化地域
都市計画施設	—
その他	景観計画区域

分野別整備方針・計画等		
主な方針・計画等の名称	所管課	本地区に関連する事項・情報提供事項
防災街づくり基本方針	都市整備部 都市計画課	【災害時の大規模な住宅等における自立的な生活機能の確保に努める】 停電時のための自家用発電機の設置や、断水時のための受水槽の設置等に努めてください。 【大規模な土地利用転換と連携した防災街づくり】 建築を行う際には、地域の防災性向上に貢献する施設等の整備に努めてください。
豪雨対策基本方針	土木事業担当部 工事第一課	世田谷区雨水流出抑制施設に関する指導要綱に基づき、建築物の敷地内に雨水の河川等への流出を抑制する施設を整備してください。
みどりとみずの基本計画	みどりとみず 政策担当部 みどり政策課	本地区はみどりの拠点に位置しており、都立駒沢オリンピック公園を中心に、みどりを広げていくこととしています。
風景づくり計画	都市整備部 都市デザイン課	建設行為がおこなわれる際には、地域の歴史や文化を感じ取れる要素を継承し、地域の個性や魅力を高める整備となるよう整備をお願いします。また、風景づくり計画に基づき、周辺の街並みへの配慮など確認させていただきますので、早い段階からの事前の相談をお願いいたします。
ユニバーサルデザイン推進計画	都市整備部 都市デザイン課	道路や公園、公開空地等も届出の対象となりますので早い段階からの事前の相談をお願いいたします。
その他	教育政策部 生涯学習・地域・ 学校連携課	地区内に残る旧林愛作邸は、「近代建築の三代巨匠」のひとりと称される世界的に著名な建築家フランク・ロイド・ライトが帝国ホテルの支配人であった林愛作氏の邸宅として設計した、近代建築史上価値の高い建築物です。 当該建築物については、周辺の庭園（池やみどりなど）とともに保存と適切な保全に努めてください。また、文化財指定などによる保全についてご検討をお願いします。
	危機管理室 災害対策課	広域避難場所に隣接していることをふまえ、震災時火災等における周辺住民の円滑な避難の確保に配慮してください。

※本街づくり誘導指針は、誘導すべき基本的事項を示したもので、今後、具体的な計画の策定にあたり、担当所管課と十分に協議すること。

※大規模な建築は周辺への影響が大きいため、周辺住民の意見要望等には十分に配慮し、積極的に合意形成に努めること。

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

世田谷区は、駒沢一丁目1番地区に現存する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）」について、平成27年策定の「街づくり誘導指針」に基づき、当該地の現況及び課題等を整理するとともに、当該地における土地利用の基本的な考え方を決定する。

今後当該地の土地利用については、本考え方を基本に、区民の意見を伺いながら所有者等と協議を進める。

1 上位計画の位置付け

世田谷区都市整備方針(平成27年度策定)の土地利用構想において、大規模な土地利用転換などについては、地区計画制度等の活用により、地区の特性に応じた土地利用を誘導することを対応方針としている。

今年度(令和6年度)見直しを行う都市整備方針(地域整備方針)において、当該地区を「今後街づくりを優先的に進めていくアクションエリア」に位置付け、歴史的資産の現位置保存及び活用を目指した街づくりを進める。

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

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。

3 旧林愛作邸の現位置保存及び活用に向けた駒沢一丁目1番地区における 土地利用の基本的な考え方

(1) 歴史的建造物を保存する土地利用の基本的な考え方

①地域資源の魅力を高める

- 旧林愛作邸の現位置での保存及び活用に向け、建物周囲の敷地も含め文化財保護制度に基づく文化財指定に取り組む。
- 旧林愛作邸の活用について、国民共有の財産に相応しいあり方を所有者とともに検討する。
- 旧林愛作邸の活用のために必要な維持管理費用について、所有者と協議の上で支援を検討する。
- 周辺住民へ旧林愛作邸の保存及び活用への理解を促進する取組みを行う。

②都市計画諸制度等の活用による歴史的建造物の保存と周辺環境への配慮

○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2.8ha）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。

（2）周辺環境に配慮する土地利用の基本的な考え方

①みどり豊かで住みやすいまち

- 既存樹木の保存及び新たなみどりの創出
- 周辺の住環境の保全及び周辺のみどり空間との連続性に配慮したみどりの配置
- 防災機能を備えた公園等の整備
- 高度利用を図りつつも、周辺住宅地への圧迫感の低減及び日照、プライバシーの配慮をするため、周囲から後退した建築物等の配置や斜線制限
- 地域に貢献する公益施設の設置

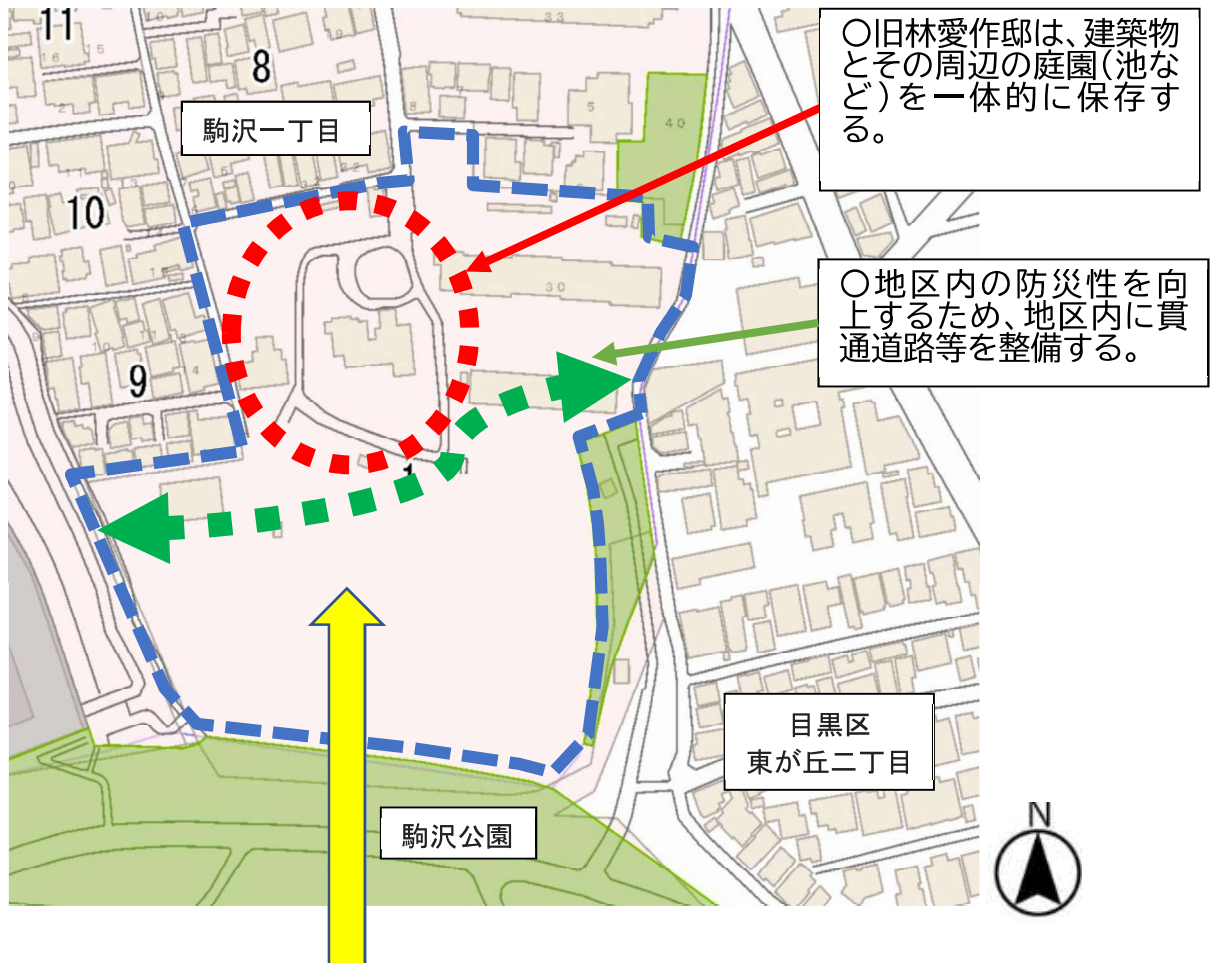
②誰もが快適に移動できるまち

- 快適に移動できる歩行者ルート of 整備

③安全で災害に強いまち




- 地区周辺の道路拡幅
- 消防活動が円滑に行える地区内貫通道路等の配置
- 道路に沿った歩道状空地の設置
- 雨水流出抑制施設の設置

旧林愛作邸の現位置保存及び活用に向けた
駒沢一丁目1番地区における土地利用の基本的な考え方方針図



- 既存樹木の保存及び新たなみどりの創出
- 周辺の住環境の保全及び周辺のみどり空間との連続性に配慮したみどりの配置
- 防災機能を備えた公園等の配置
- 高度利用を図りつつも、周辺住宅地への圧迫感の低減及び日照、プライバシーの配慮をするため、周囲から後退した建築物等の配置や斜線制限
- 地域に貢献する公益施設の設置
- 快適に移動できる歩行者ルートの整備
- 地区周辺の道路拡幅
- 消防活動が円滑に行える地区内貫通道路等の配置
- 道路に沿った歩道状空地の設置
- 雨水流出抑制施設の設置

凡例

-  駒沢一丁目1番地区区域
-  旧林愛作邸
(新たな建築計画ができない概ねの区域)
-  地区内貫通道路等

旧林愛作邸の保存範囲の考え方

1 旧林愛作邸の重要性及び現位置保存の必要性

- ・旧林愛作邸は、日本に4棟のみ現存するフランク・ロイド・ライト設計の建築物の一つであり、住宅作家として著名なライトの住宅建築は2棟のみであるなど、重要かつ希少な存在である。
- ・フランク・ロイド・ライトが構築した「プレーリースタイル」や「有機的建築」といった建築様式は、ユネスコ世界遺産に登録されるなど世界的に高く評価されており、旧林愛作邸にも、それらの特徴が表現されている。
- ・周囲の環境との調和を重視するフランク・ロイド・ライトの建築物は、移築によって周囲の環境と隔離されることで、意義と重要性が失われてしまう。
- ・旧林愛作邸は、世田谷区の歴史・文化を物語る貴重な歴史遺産であり、必ず現位置に保存し、地域の財産として継承していくことが必要である。
- ・旧林愛作邸を後世に伝えていくためには、現位置において文化財保護制度に基づき保護されるとともに、適切に保存修理されることが必要である。

2 旧林愛作邸敷地の現状

(1)主屋及び周辺

- ・主屋は、建築当初の位置のまま現存している。地下室や基礎も、当初に構築されたものが残っていると考えられる。【1】
- ・玄関周辺は、建築当初から、概ね改変されていない。【2】
- ・徒渉池は、応接室と一対で設計されており、建築当初の姿を残している。【3】
- ・主屋及び徒渉池東側には、林邸建築当初に植栽されたと考えられる西洋松等の大木が残る。【4】
- ・主屋周辺の庭園は、植栽の変更や生け垣の設置など、当初からの変更はあるものの、芝庭の雰囲気や地形は建築当初の姿を伝えている。【5】

(2)主屋北側

- ・正門は、林邸建築当時の位置から変わっておらず、守衛室も当初から残っている建築物と考えられる。【6】
- ・正門及び門柱は建築当初の位置にあり、北側道路から主屋への動線は、建築当初から維持されている。【7】
- ・主屋までのアプローチは、当初とは異なるものの建築時の雰囲気を伝えている。【8】
- ・主屋北側のロータリーには巨樹が生育し、建築当初に植栽された可能性が高い。【9】

(3)主屋西側

- ・主屋西側には、クラブハウスが建築され、空地となっている主屋北西角付近と併せ、建築当初の状況は不明である。また、植栽時期は不明であるが、北西側には樹林地が広がり、主屋と相まって落ち着いた雰囲気を形成している。【10】

(4)主屋東側

- ・正門からのアプローチ及び主屋の東側には社宅が建築されており、それ以前の状況や建築当初の土地利用を伺い知ることはできない。【11】

(5)主屋南側

- ・芝庭の南側は、野球場が造成され土地が削平されている。史料では林が農園を経営していた区域にあたるが、当時の状況は不明である。【12】
- ・敷地南西側には、研修施設が建築されている。テニスコート付近には、大谷石の擁壁が残存し、建築当初の建造物の可能性があるが、詳細は不明である。【13】

3 保存範囲に関する考え方(エリア別)

(1)主屋及び周辺

- ・主屋は、建築当初の位置のまま現存しており、地下室や基礎も含め、現位置に保存していくことが必要である。【1】
- ・玄関周辺の外構は建築当初の雰囲気伝えており、現位置に保存していくことが必要である。【2】
- ・徒渉池は、旧林愛作邸のデザインを特徴づける重要な構成要素であり、現位置に保存していくことが必要である。【3】
- ・主屋及び徒渉池東側には、建築当初に植栽されたと考えられる西洋松等の大木が残るため、庭園の一部として保存していくことが必要である。【4】
- ・主屋周辺及び南側の庭園は、芝庭の雰囲気や地形が残っており、現位置に保存していくことが必要である。なお、生け垣は後になって設置されたものであり、生け垣を庭園の境界とすることはできない。また、主屋南側と他施設の離隔については、十分に配慮することが望ましい。【5】

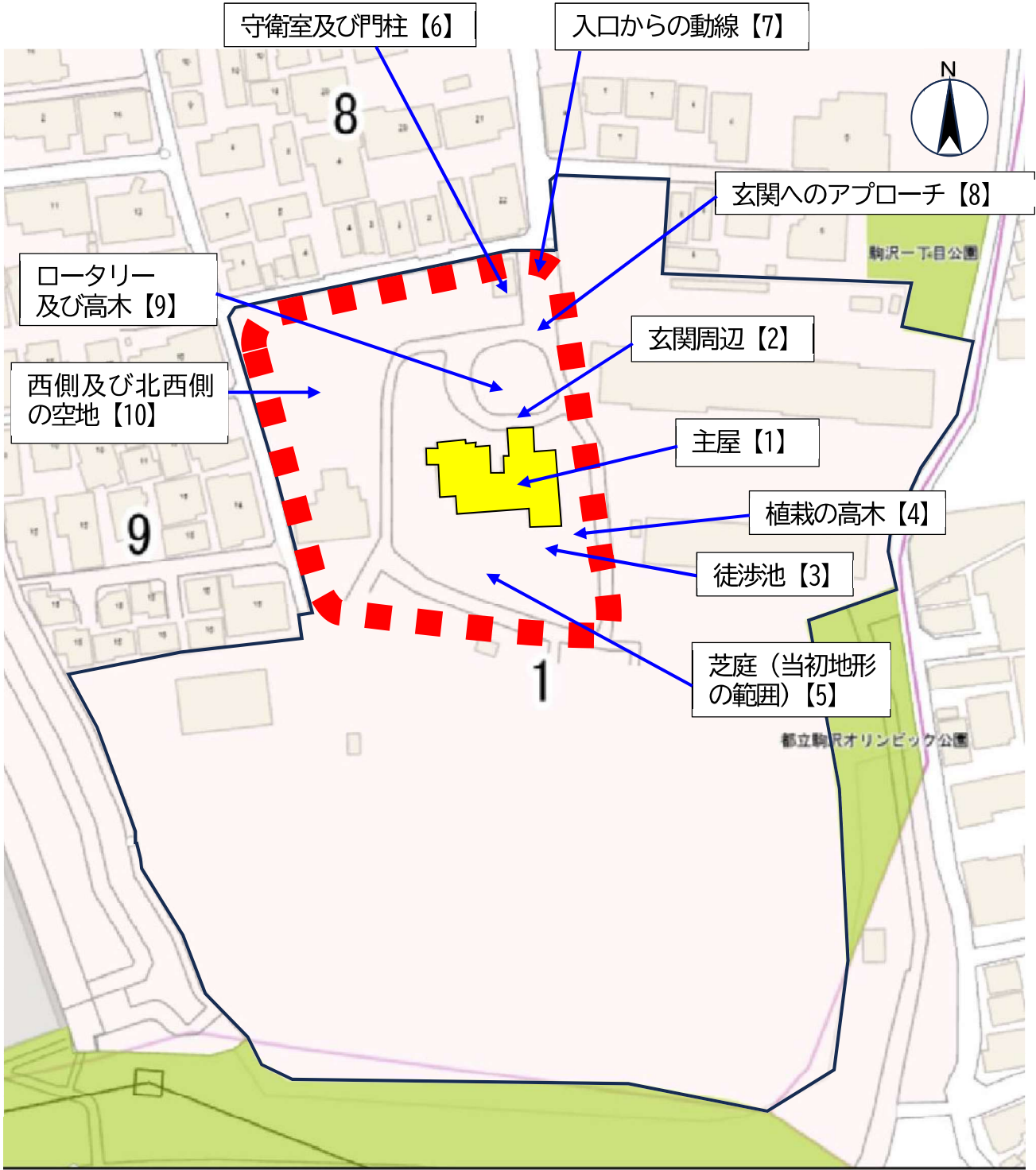
(2)主屋北側

- ・守衛室は、主屋と同時期の建築と考えられ、当初の姿がよく残っているため、主屋とともに保存していくことが必要である。また、門柱の少なくとも一方は建築当初からのものであり、保存していくことが必要である。【6】
- ・正門及び門柱は建築当初の位置にあり、北側道路との位置関係も旧林邸保存の重要な要素であるため、将来的にも敷地外からの入口及び動線として維持することが必要である。【7】
- ・正門から主屋までのアプローチについては、敷地内の位置関係を維持する上で重要なスペースであるため、保存していくことが必要である。【8】
- ・玄関北側のロータリー付近には、建築当初頃の植栽と思われるヒマラヤスギの巨樹が生育しており、ロータリーの形状も含め現位置に保存していくことが必要である。なお、【7】及び【8】を含め、林邸敷地の重要な部分であるため、主屋から正門まで一体的に庭園として保存していくことが必要である。【9】

(3)主屋西側

- ・建築当初の写真では、主屋が西側に伸びていたことが確認されており、十分な空地を確保することが必要である。また、北西側は、主屋周辺及び北側の保存エリアと不可分の庭園となっており、今後の林邸活用のために必要となる可能性もあるため、一体的に保存していくことが必要である。【10】

保存が必要な範囲図



守衛室及び門柱【6】

入口からの動線【7】

玄関へのアプローチ【8】

ロータリー及び高木【9】

玄関周辺【2】

西側及び北西側の空地【10】


主屋【1】

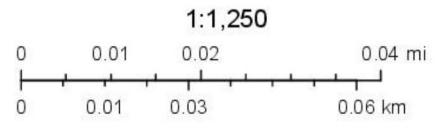
植栽の高木【4】

徒渉池【3】

芝庭（当初地形の範囲）【5】

凡例

 特に保存が望まれる範囲



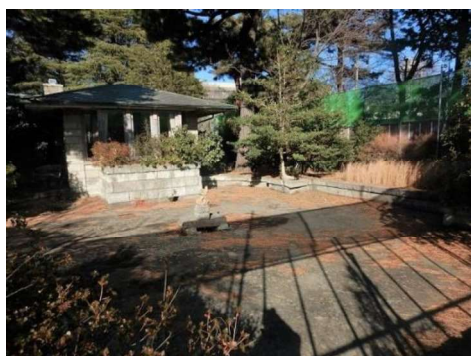
「旧林愛作邸」エリア別現況画像



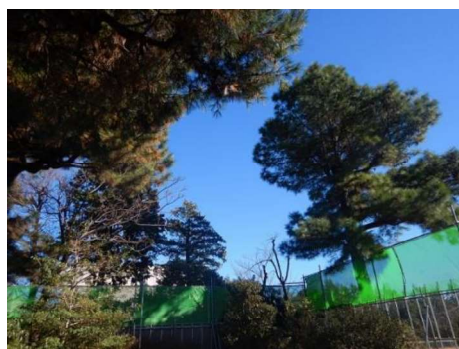
主屋【1】



玄関周辺【2】



徒渉池【3】



主屋東側高木【4】



芝庭【5】



芝庭及び当初地形【5】



守衛室【6】



門柱【6】

「日林愛作邸」エリア別現況画像



入口動線【7】



玄関へのアプローチ【8】



ロータリーの高木【9】



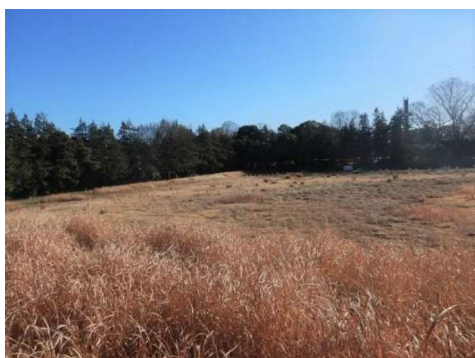
西側主屋跡【10】



北西側空地【10】



東側社宅【11】



南側野球場【12】



南西側擁壁【13】

「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
令和7年2月28日（金）説明会 後藤治教授（工学院大学）コメント要旨

ただいまご紹介いただきました、工学院大学の後藤と申します。

現地保存ではなく移築でもよいのではないかと、という話が出ていると伺っておりますが、移築は文化財保存においては最後の手段といえます。取り壊されて記録保存しかできない建物が相当数ありますが、最終的にやむを得ない場合に移築保存されています。ライトの作品では、帝国ホテル玄関は移築されて残っていますが、現地で残せる方が文化財として価値が高くなることは、おわかりいただけると思います。

旧林愛作邸が、ライト建築というところに特殊な面もあります。自由学園明日館も、今でこそ池袋に残され多くの人が見ることができ、活発に利用されていますが、重要文化財指定の前には、現地で残すか、学園の本拠地である東久留米に移築するか、解体して記録保存するか、色々と検討されました。その際、アメリカからライト財団の方や州の文化財担当者が来日され、文化庁の担当者であった私に対応いたしました。現地保存するべきであると、強くおっしゃられました。アメリカでは、移築すると文化財として認めないことになっています。日本の場合、木造建築の解体移築は歴史的に一つの手法になっています。アメリカにも、日本の文化財指定・登録と同様に、ナショナルレジスター（文化遺産登録制度）という制度がありますが、移築したものはレジスト（登録）されません。アメリカの方々には移築に抵抗があるということは、皆様にも意識していただきたいと思います。

ライト建築8件が、2019年にユネスコ世界遺産に登録されました。アメリカに残されている主要な保存状態の良いものが登録されていますが、芦屋市にある旧山邑家住宅（淀川製鋼所迎賓館）も世界遺産に加えられないかという交渉を、米国側と行っている聞いています。これまでは主屋だけが重要文化財でしたが、ライト建築は現地で環境とともに残されていることが重視されるため、昨年、主屋に加え、残っている附属建物が重要文化財に追加指定をされ、敷地部分も対象とするように変更されました。それは、世界遺産登録やアメリカの国際的な標準と擦り合わせしているということです。世田谷の旧林愛作邸が世界遺産になるかどうかは別として、先ほど説明のあった保存範囲の考え方については、アメリカの人達が見ても、保存されていると思ってもらえる範囲として作らせていただきました。

世界遺産の判断基準に、「オーセンティシティ」という言葉があります。本物らしさ、本物であるということを証明する、という言葉ですが、建築物の場合、オーセンティシティはデザインが残っており、マテリアル（材料）が残っていることになります。そのため、移築や修理により全部材料を取り替えていると、世界遺産にはなりません。ワークマンショップについては、ライトの建築物には該当しないかもしれませんが、伝統技術や昔ながらの作り方で残しているということです。もう一つ、セッティングという言葉があり、適当な日本語訳がないのですが、私は立地環境のようなことと解釈しています。旧林愛作邸においては、門衛所があってアプローチがあって、家に入ると向こうに眺望が開けていて、

横に木が植えられている。それがセッティングということなので、セッティングが残っていると見ていただける範囲として、保存範囲を設定したということです。

保存のために手間や犠牲を払うのであれば、国が全部お金かけてやればよい、と思われるかもしれませんが、日本に限らず世界的な傾向といえますが、公共機関が文化財を独占して公開だけをしているのは良いことではない、という考え方になってきています。保存したことによって、周りの地域が豊かになって持続性が生まれ、良いことがあるからこそ残す、ということが強調されるようになっていきます。私が今、文化審議会の文化経済部会で文化庁と検討しているのは、文化財を残すことが経済を圧迫するのではなく、文化と経済の好循環を生み、地域に利があるようにする、ということです。経済と言ってもお金の話ではなく、よい関係を生んでいくことが非常に大切で、単に残すだけではなく、地域が良くなることと重ねていこうという考え方になります。

保存するだけではなく、便益や地域に利がある施設もつくりながら、再生して使っていくという手法が今の主流ですから、旧林愛作邸も、文化財という違う世界の話であると思わず、どのような扱われ方、残され方をすると、より自分たちの暮らしに利があるのかという見方をしていただくことが大切になると思います。法務省旧奈良監獄は、現在星野リゾートが参画して、元の監獄をホテルにしようとしています。旧奈良監獄は奈良市の北の方にあり、比較的注目されてないエリアにあります。再生することにより、単に企業が儲けるということだけでなく、奈良のエリアにもプラスになるような施設を目指しています。また、星野リゾートに入ってもらうことによって、公の負担が大きく膨らまない形で残していけるように、という意図もあります。地域の皆さんにとって、旧林愛作邸がどのように使われたり公開されたりすれば、より自分たちのためにプラスになるか、というところまで積極的に意見を持ってよいということも、ご理解いただければと思います。

簡単ですが、私からは以上とさせていただきます。