

第4回「意見交換会」のご案内（続き）

●申込方法 次の（１）～（３）のいずれかより申込みください。

- （１）右の二次元コードより電子申請
- （２）電 話（5432-2872）※8：30から17：00まで（土日祝日除く）
- （３）FAX（5432-3055）



電子申請
二次元
コード

※電話またはFAXの場合、次の（ア）～（オ）をお伝えください。
（ア）お名前（イ）住所（ウ）希望日程（エ）日中に連絡のつく電話番号
（オ）手話通訳の必要性

申込期限：令和8年（2026年）7月23日（木）17：00まで

●案内図

上馬まちづくりセンター
（住所：上馬4丁目10番17号）



●注意事項

- ・会場の都合上、両日定員50名程度を予定しております。
（申込多数の場合抽選）
- ・万一、抽選により第一希望に沿えない場合のみ、7月27日（月）中にご連絡いたします。
- ・会場には、駐車場がありません。お車でのご来場はご遠慮ください。
- ・自転車でお越しの方は、敷地内の駐輪場に停めることが可能です。
- ・会場は、土足での入室ができないお部屋です（スリッパのご用意があります）。

林愛作って、どんな人？

林愛作は、明治6年（1873）群馬県に生まれ、19歳で米国に渡った後、東洋美術を扱う貿易会社の支店長になりました。

海外の社交界に通じた人物として渋沢栄一や大倉喜八郎の目に留まり、36歳で日本人として初の帝国ホテル支配人に抜擢されます。

ホテル新本館の建設を託された林は、大正5年（1916）に渡米し、旧知の仲であったフランク・ロイド・ライトに設計を依頼し、ライトが来日後に設計した日本の建物の中で最初に完成したのが、駒沢の林愛作邸でした（大正7年頃）。当時の駒沢は家屋もまばらでしたが、子どもたちのための環境に恵まれ、自ら設立に奔走した東京ゴルフ倶楽部（現在の駒沢オリンピック公園）の隣地でもあるこの地を林は選びました。

日本とライトをつないだ立役者でもある林愛作の自邸が、今なお駒沢の地にありつづけることは、地域にとって、かけがえのない財産であるといえます。



世田谷区からの街づくりに
に関するお知らせ（通信4）

令和8年（2026年）7月発行
世田谷区教育委員会事務局生涯学習課
世田谷区世田谷総合支所街づくり課

世田谷区駒沢一丁目1番地区の街づくり 第4回 意見交換会を開催します

日頃より世田谷区政へのご理解とご協力をいただきありがとうございます。

世田谷区では、駒沢一丁目に存在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）」の現位置での保存を前提とした魅力ある街づくりに向け、令和6年度には説明会、令和7年度からは意見交換会を開催しています。

この度、第4回意見交換会を開催しますので、ぜひご参加ください。



【写真】旧林愛作邸と徒渉池

『旧林愛作邸の現位置保存を前提とした 街づくりのルール』について



- 内容
- ・第3回意見交換会までの振り返り
 - ・第3回意見交換会で世田谷区が示したルール（案）およびいただいたご意見等に対する所有者の考え
 - ・周辺住民、所有者、世田谷区で意見交換

●日 程 次の日程からひとつお選びください。

- （１）令和8年（2026年）8月2日（日） 10：00～12：00
（ 9：45から受付開始）
- （２）令和8年（2026年）8月3日（月） 19：00～21：00
（18：45から受付開始）

事前の申込をお願いいたします。4頁をご覧ください。

●会 場 上馬まちづくりセンター 3階 多目的室 ※4頁「案内図」参照

●お問合せ

- ①旧林愛作邸の保存・活用について 担当：湖東（ことう）、大野
世田谷区教育委員会事務局生涯学習課 TEL：03-3429-4264 FAX：03-3429-4267
- ②意見交換会の申込、街づくりについて 担当：佐藤、田川、岡澤
世田谷区世田谷総合支所街づくり課 TEL：03-5432-2872 FAX：03-5432-3055

第3回 意見交換会 を開催しました（開催報告）

●開催概要

	1日目：令和8年5月24日（日） 10：00～12：00	2日目：令和8年5月25日（月） 18：00～20：00
会 場	上馬まちづくりセンター 1日目：3階 多目的室 2日目：2階 活動フロア	
参加人数	28名（周辺住民25名、所有者3名）	20名（周辺住民17名、所有者3名）
当日の内容	世田谷区から、旧林愛作邸の現位置保存を前提とした「 世田谷区が考える駒沢一丁目1番地区のルール(案) 」についてご説明した上で、意見交換を行いました。	

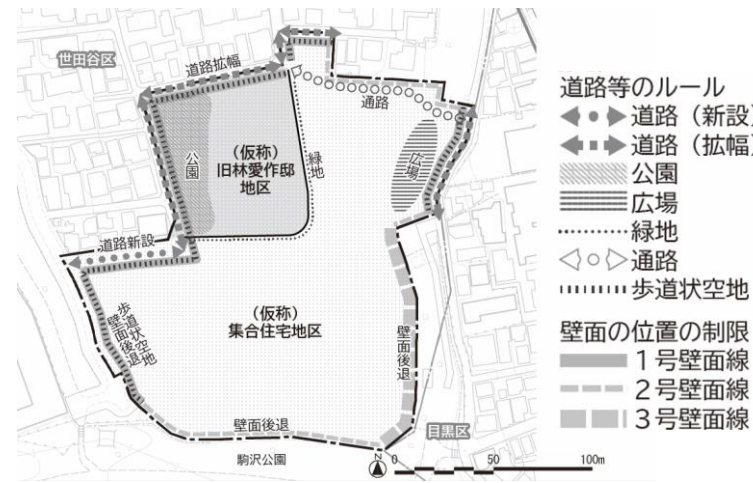
第3回意見交換会当日の配布資料は、
これまでの取組経緯とともに、世田谷区のホームページに掲載しています。
右の二次元コードよりご覧ください。



当日のご説明内容（要旨）

●世田谷区が考える駒沢一丁目1番地区のルール(案)の概要

- 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。
- 土地利用の方針
1. (仮称)旧林愛作邸地区
- ・「旧林愛作邸(周辺の池等の庭園を含む)」の現位置での保存・活用を図る。
2. (仮称)集合住宅地区
- ・「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。



名称		駒沢一丁目1番地区	
建物等のルール	地区の区分	(仮称)旧林愛作邸地区	(仮称)集合住宅地区
	①建築物等の用途の制限	・「旧林愛作邸」の保存・活用に係る用途のみ建てられる。	・現在の制限のまま（住宅等）
	②建築物の容積率の最高限度	・現在の制限のまま（150%）	
	③壁面の位置の制限	・道路境界線から、2.0m以上壁面後退する。 ・隣地境界線から、2.5m以上壁面後退する。	
	④工作物の設置の制限	・壁面後退区域には工作物は設置しない。※1	
	⑦高さの最高限度	・絶対高さ制限 ・現在の制限のまま（10m）	・基本は、現在の制限のまま（10m） ・別表に示す要件に適合する場合は、25m
建築物に関する事項	⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮する。	・「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。
	⑥土地の利用に関する事項	・「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。	

※1…旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对应を検討中
※2…Lは、各部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離
※3…上位計画の改定に伴う変更がある場合は変更後の面積

別表 (仮称)集合住宅地区で、
⑦建築物等の高さの最高限度を25mとする場合の7つの要件

項目	内容
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
2) 周辺市街地への配慮	(1)壁面の位置の制限、(2)工作物の設置の制限 ・1号壁面線…道路境界線から、4.0m以上後退 ・2号壁面線…隣地境界線から、2.5m以上後退 ・3号壁面線…隣地境界線から、4.8m以上後退 ・それぞれの壁面後退区域には工作物は設置しない※1 (3)方位別斜線制限 ・真北の場合……………4m+0.5L※2 ・真東または真西の場合……………4m+1.25L※2
3) 市街地環境への貢献	■環境空地の設置 ・敷地面積×12%以上の「環境空地」の設置 ・接道部に幅員4m以上の「歩道状空地」の設置※1 ■地上部における緑化 ・敷地面積×36%以上 ・基準樹木本数に関する緑化基準の遵守 ■建蔽率の最高限度……………53%
4) 敷地条件	・敷地面積の最低限度……………500㎡ ・敷地が現況6m以上の幅員を有する道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接している
5) 条例・基準との適合	・街づくり条例、みどりの基本条例、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例、風景づくり条例
6) 防災対策施設の設置	・雨水流出抑制施設の設置 ・備蓄倉庫などの設置
7) 良質な住宅等の建築	・天井高……………2,650mm以上 ・住戸専用面積の最低限度……………25㎡以上※3 ・ファミリー向け住戸の設置

いただいた主なご質問・ご意見

ご意見等の記録と回答は、7月下旬ごろに世田谷区のホームページに掲載予定です。上の二次元コードよりご覧ください。

- 保存活用および世田谷区の実施に関する事
- ・旧林愛作邸の保存にどれだけコストがかかるのか。仮に建物が壊れてしまった場合の対応も含め、今後は誰が負担していくのか。(世田谷区の考え)文化財の維持管理は、非常にコストが掛かります。維持管理費用は引き続き所有者が負担していくこととなりますが、文化財に指定された場合、維持管理費用の一部や、修理の費用については補助金による支援があります。これらの補助金も活用いただきながら、未永く保存できるように計画的に維持管理していただくことになります。
 - ・次回は、周辺住民の意見で変わる可能性のある点、変える余地のない点を明示していただく方が建設的な意見交換ができる。(世田谷区の考え)世田谷区として現位置保存を目指すという考え方自体は変わりませんが、周辺住民の皆様との意見交換の方法としてのご提案と認識しましたので、今後の説明方法を工夫させていただきます。

- 建築計画に関する事
- ・住宅として活用されるのか。商業施設などは入るのか。
 - ・何階建てになり、どのくらいの人数的に入居される予定か。
 - ・入居者の歩行者の駅へ向かう動線や、入居者の自動車の幹線道路までの動線や出入口はどう考えているのか。
 - ・交通・環境・景観への影響を示してほしい。(世田谷区の考え)所有者による建築計画の中で検討されることとなりますが、これまでもご意見をいただいているとおり、少しでも周辺市街地への配慮がされるような計画となるように所有者へ求め、協議をしております。

- 街づくりのルールに関する事
- ・世田谷区が現位置保存を目指す上で、まちづくりのコンセプトやブランディングが先にあるべき。(世田谷区の考え)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ことを目指しています。
 - ・2号壁面線が2.5mなのはなぜか。4.8mにしてほしい。
 - ・近隣との間にみどりを配置してほしい。(世田谷区の考え)第4回意見交換会で、議論できればと考えております。