

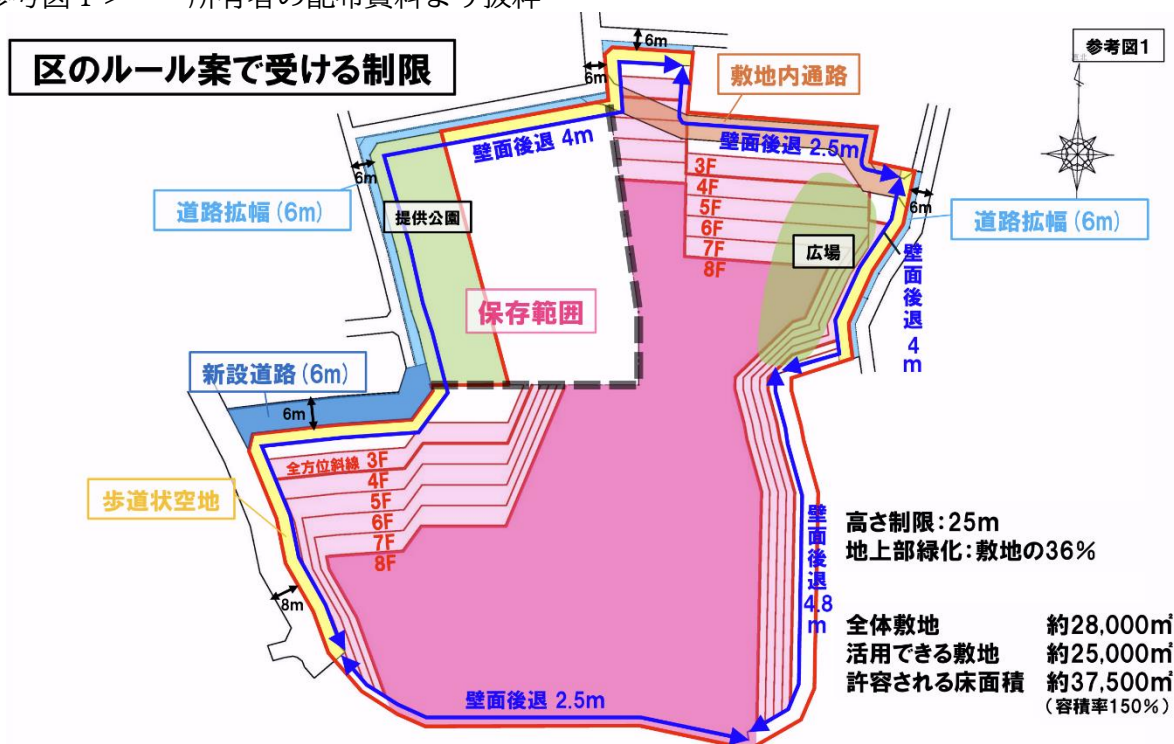
駒沢一丁目1番地区 第4回意見交換会 開催記録	
日 時	1日目：令和8（2026）年8月2日（日）10：00～12：00 2日目：令和8（2026）年8月3日（月）19：00～21：00
場 所	上馬まちづくりセンター 3階 多目的室
出席者	■近隣住民 …延べ42名（1日目：25名、2日目：17名） ■世田谷区 ・教育委員会事務局生涯学習課 …1日目：4名、2日目：5名 ・世田谷総合支所街づくり課 …5名 ■コンサルタント …4名 （株式会社UG都市建築） ■所有者（住友不動産株式会社） …3名
配布資料	・次第 ・説明資料（説明スライド） ・別紙1：世田谷区決定資料等の綴り →以下の資料をまとめたものです。 ・駒沢一丁目1番地区街づくり誘導指針（平成27（2015）年10月決定） ・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（令和6（2024）年8月決定） ・旧林愛作邸の保存範囲の考え方（令和7（2025）年2月決定） ・「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（2025）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 ・別紙2：駒沢一丁目1番地区 第3回意見交換会 開催記録 ・別紙3：世田谷区が考える駒沢一丁目1番地区の街づくりのルール（案）の概要 →第3回意見交換会で配布した「別紙4」と同一の資料です。 ・アンケートのお願い（ご意見票）
次 第	1. これまでの振り返り 2. 第3回意見交換会で世田谷区が示したルール（案）およびいただいた意見等に対する所有者の考え 3. 意見交換 ＜テーマ＞駒沢一丁目1番地区のルール（案）について 4. 今後の進め方
<会場の様子> ※左は1日目、右は2日目の様子です  	

1. 所有者からの当日の説明（概要）

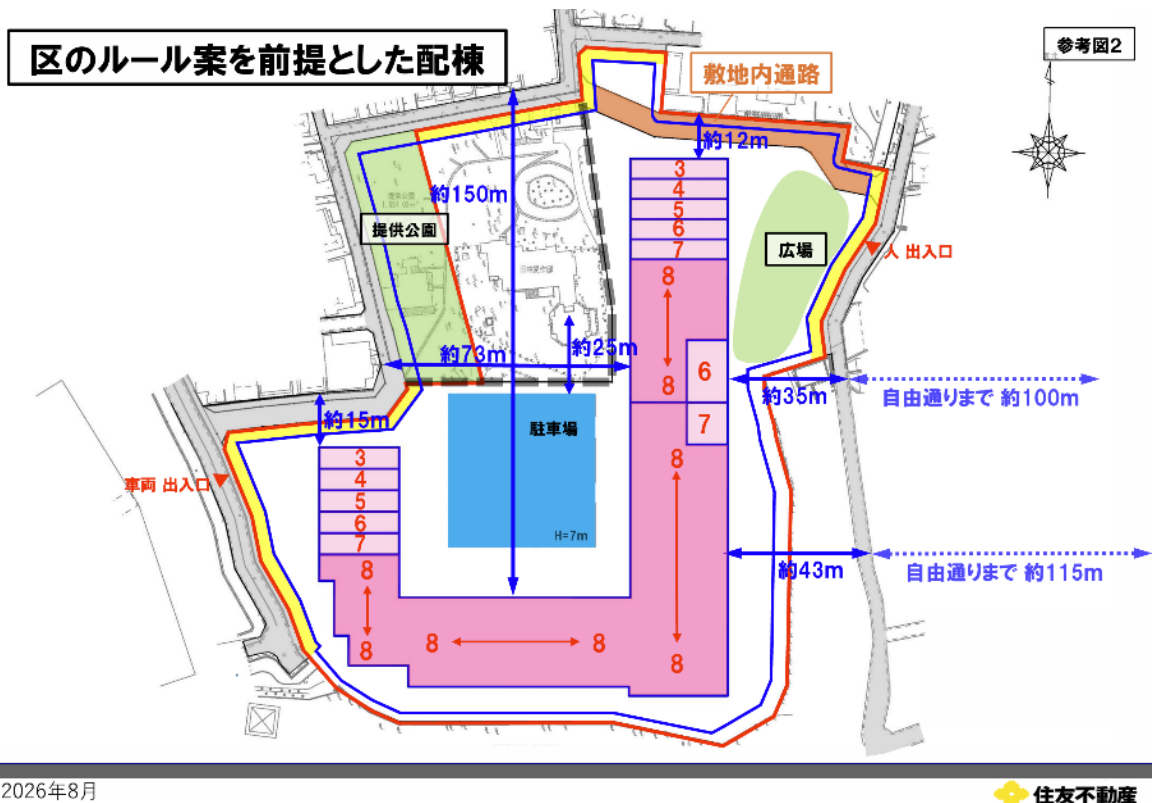
（1）第3回意見交換会で世田谷区が示した「ルール（案）」を前提とした配棟のイメージ

- ・令和8年5月の第3回意見交換会で世田谷区から示された「ルール（案）」をもとに、大まかな建物の配棟を検討した結果をご説明します。
- ・「ルール（案）」による制限、例えば壁面の位置の制限や方位別斜線制限など、その目的の一つとされている周辺市街地への配慮については、相応に達成されるものになっていると認識しました。建築計画上の制約は「参考図1」に示すように非常に大きく、大まかな建物の配棟は今回お示しした「参考図2」（次頁に掲載）のようになり、配棟や階数を変えることは難しいと考えています。
- ・詳細は今後検討していくこととなりますが、今回お示した配棟案において、現時点では、住戸数は400戸程度、居住人口は1,000人程度になると想定しています。「ルール（案）」により制約される建物形状の関係上、これ以上の住戸数に細分化すると商品性の確保に支障が出るであろうことから、この住戸数も多少の増減はあるとしても大きな変更はないと考えています。なお、住戸数の制約から必然的に1住戸当りの面積は現在市場で供給されているものより大きく、価格も高くなるため、居住者のターゲット層としては、相応なものになると考えています。
- ・駐車台数については、上記のターゲット層をふまえると、1戸に1台程度の駐車スペース（400台程度）、加えて配送車などの荷捌き等のための一時駐車スペースが必要になると考えています。

<参考図1> …所有者の配布資料より抜粋



<参考図2> …所有者の配布資料より抜粋



1. ルールで示された地区施設を配置し、緑化率、歩道状・広場状空地を配置
2. 配棟はJ形、階数は大部分が8階、斜線制限で北方向に階段状となっている
3. 駐車場は、青色部分に機械式駐車場（地上3段7m程度）を配置し、車両出入口は西側道路に配置

（2）世田谷区の「ルール（案）」に対する要望

・前頁のとおりに「ルール（案）」をもとに配棟について検討を行った上で、所有者としては、「ルール（案）」の内容を一部調整していただくことで、周辺市街地に対してさらなる配慮を検討できるようになると考えています。

以下の内容について、所有者の意見として、世田谷区に検討をお願いしたいと考えています。

<「ルール（案）」に対する要望（概要）>

- ① 「ルール（案）」を遵守し計画すると、北側の隣接地に相対的に近接する配棟になります（北東側で約12m、西側で約15m）。一方、東側からの斜線制限で隣接地との離隔はあるものの、東側の棟で一部7・8階の住戸が削られています。敷地の東側から発生する「方位別斜線制限」について一定程度緩和いただければ、東側の棟の削られた部分にて住戸を確保することにより、北側の隣接地との近接性の改善を検討しやすくなると考えています。

なお、敷地の東側には駒沢公園の高木が存在するため、この場合でも東側の隣地からの見え方が大きく変わることはないと考えています。また、もし「方位別斜線制限」を緩和していただけた場合でも、今回ご提示した東側の棟の配棟位置から、更に建物を東側に張り出さ

せることは想定しておりません。

- ② 「ルール（案）」を守り計画すると、前頁でお伝えした駐車台数に対して、地下に整備できる駐車場の面積は非常に限定的になってしまうため、今回お示した配棟イメージでは、敷地の中心部の地上に機械式駐車場（地上3層・高さ7m相当）の設置を想定しています。

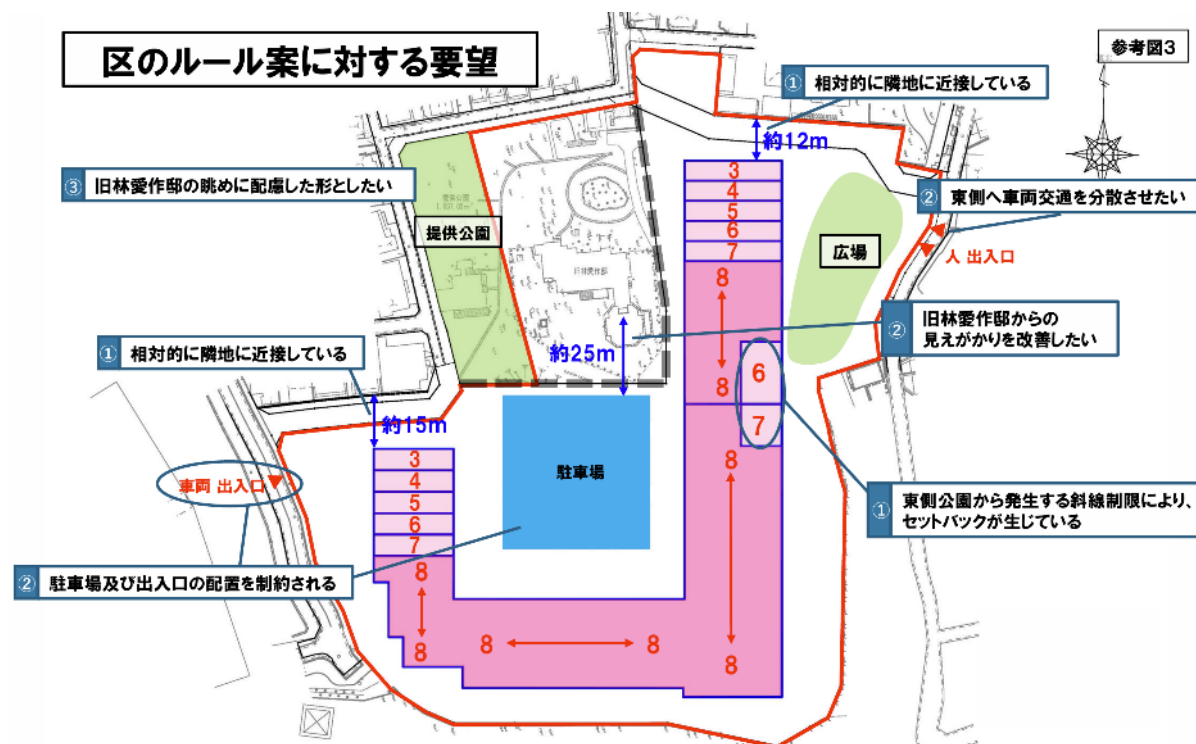
地下駐車場の整備がしやすいルールにさせていただくことで、以下のことを検討できると考えています。

- ・ 地下を経由した敷地東側への車両動線の分散
（今回の配棟案では車両出入口は西側のみ）
- ・ 地上の駐車台数を減らすことで旧林愛作邸の建物内から南側を眺めるときの見えがかりの改善

- ③ 「公園」整備にあたり、一般的に、整形な形での整備が求められることが多いと認識しています。一方で「ルール（案）」でも示されているとおり、この公園は、当社としても、旧林愛作邸を外から眺めることができる空間とすることが望ましいと考えています。

上記の観点から当地区では、旧林愛作邸との位置関係をふまえた有機的な形状としていく可能性も含めて、今後、公園の形状について柔軟な対応・検討をお願いしたいと考えています。

<参考図3> …所有者の配布資料より抜粋



2026年8月

住友不動産

<所有者からの説明・考え方に対する世田谷区の考え方>

要望いただいた内容については、具体の検証やデータの提示をお願いすることになりますが、意見交換会で周辺住民の皆様及び所有者からいただいたご意見をふまえ、世田谷区が「ルール（案）」を再検討し、第5回で改めてお示しします。

2. いただいたご意見等のまとめと世田谷区の考え方

- ・当日は、参加者の皆様にお配りした「ふせん」に各自ご意見をご記入いただき、回収した「ふせん」を模造紙で分類・整理し、ご意見を共有しました。また、「ふせん」以外にも「発言」によるご意見もいただきました。
- ・当日いただいたご意見等のうち、「ふせん」によりいただいたものは【】、「発言」によりいただいたものは【】と示しています。
- ・当日言い切れなかったご意見もいただくため「参加者アンケート」をお配りし、意見交換会の終了後、8月17日までにご提出いただきました。アンケートでいただいたご意見のうち、一部長文のものなどは、内容ごとに分割して掲載しています。参加者アンケートによりいただいたものには【】と示しています。
- ・当日、世田谷区からお伝えした内容及び補足、当日お答えし切れなかった内容については、【】にて、所有者の回答は【】と示しています。
- ・ふせん及びアンケートでいただいたご意見は、ご記入いただいた文面を基本としていますが、読みやすさを考慮した修正を加え、掲載しています。

(目次)

7頁～（１）駒沢一丁目1番地区のルール（案）や建築計画に関する意見

◇世田谷区が示した「駒沢一丁目1番地区のルール（案）」について

- ◆道路
- ◆通路
- ◆公園、広場、緑地
 - ・公園の管理
- ◆容積率の最高限度
- ◆高さの最高限度／高さ制限の緩和の要件
 - ・文化財指定
 - ・その他
- ◆形態又は色彩その他の意匠の制限
- ◆市街地との離隔距離等住宅地への配慮

◇所有者からの説明について

- ◆所有者からの説明内容の前提
- ◆配棟、建物の形状、周辺からの見え方
 - ・周辺からの見え方をシミュレーションしてほしい
 - ・敷地北側の凸状部分の利用方法
- ◆住戸数や駐車台数
- ◆敷地の出入口
 - ・所有者から説明のあった「東側への車両通行の分散」
- ◆地盤の高さ
- ◆どのような住宅か
- ◆他にあると良い機能

・19頁～（２）周辺市街地への影響に関する意見

- ◆新たに生じる交通量による周辺への影響が心配、どのような動線を想定しているか

- ◆交通や景観に関する周辺への影響を確認し、示してほしい
- ◆環境に関する周辺への影響を確認し、示してほしい
- ◆駒沢一丁目1番地区の範囲外も街づくりの対象にできないか

・ 23頁～（3）その他の意見

◇取組みについて

- ◆実現手法
- ◆検討の進め方
- ◆ルール化できるものとできないものの区分／交通規制をルール化できないか
／過去資料との関係
- ◆本取組みと世田谷区街づくり条例の関係について聞きたい
- ◆意見交換会の進行
- ◆意見交換会の案内範囲・案内方法
- ◆今後の意見交換会等のスケジュール

◇その他、意見交換会でいただいた意見

- ◆保存範囲
- ◆保存活用に関する所有者の考え方を聞きたい
- ◆現在の敷地の維持管理

◇意見交換会とは別でいただいた意見

- ◆意見1
- ◆意見2
- ◆意見3
- ◆意見4
- ◆意見5

(1) 駒沢一丁目1番地区のルール(案)や建築計画に関する意見

◇世田谷区が示した「駒沢一丁目1番地区のルール(案)」について

◆道路

ご意見及びご質問

【1日目】

- 車が新設道路をとって北の246へ出る道をとらないか心配。

【2日目】

- 西側道路新設は不要。北側はすれ違いもできない細い道が多く、自由通り・246への出口も狭いため、車を通すことの悪影響が大きい。従って車を通す道路新設は反対。歩行者用であればOK。同じ意味で車を通すための北西部の道路拡幅は不要。
- 西側の道路の幅を増やすべきでない(北側への車を流さないために)
- 最初のミーティングに出れていないので不勉強で申し訳ないが、道をまん中に通す案の方がいいのではないかと。再検討されないのか？
- 自由通りへの交通動線は、直接東側に出られるようにしてほしい。北側の道路はキャパシティが小さい。

世田谷区の考え方

- 第3回意見交換会から世田谷区が示しているルール(案)では、西側に新たな道路を整備することで既存の行き止まり道路を解消するとともに、既存道路を拡幅し、道路空間を確保することで、周辺市街地の日常生活における利便性、安全性、防災性の向上を図ることを想定していました。
一方で、意見交換会においては、北側住宅地の現在の交通環境や、開発に伴う通過交通の増加を懸念するご意見などもいただいております。
このため、いただいたご意見をふまえ、周辺住環境に配慮した交通動線のあり方について、より適切な計画となるよう改めて検討を進めてまいります。

◆通路

ご意見及びご質問

【1日目】

- 北側敷地内通路は緑道のイメージで車が通らない道にしてほしい。

【2日目】

- 2号壁面は既存こだて住宅と隣接しています。車両が通れるようにするとぬけ道になり、反対します。北側246への道は小学生の通学路となっていて危ない。
- 北側の人々の通路は自然環境の良い形として欲しい(車は厳禁のこと)緑環境優先!
- 北側の通路は要らないのではないかと?せめて緑道にして車の通行は絶対にやめてほしい。絶対にです。
- 北側の車・人の通行は多くなるのは見え見え。なるべくおさえるため東側→北側の通りぬけは反対。

-
- 北側通路は車両や自転車を通れる設計であれば反対。

世田谷区の考え方

- ルール(案)で示した「通路」は、周辺市街地への車両の進入を抑制する観点から、主に歩行者の通行を想定しているものです。ただし、緊急車両が通行できる運用について所有者と調整することを想定しています。また、ルール(案)では「通路」の配置・幅員を定めることとしており、舗装や植栽、緑道的な整備などの具体的な仕様については、今後、所有者に

よる計画の中で検討されることとなります。いただいたご意見につきましては、所有者にもお伝えし、今後の検討の参考としていただけるよう対応してまいります。

◆公園、広場、緑地

ご意見及びご質問

【1日目】

- 北側住民への圧迫感を極力配慮してほしい。世田谷区は制限を守ればOKという姿勢だが、実際の状況も加味し、緑の広場を北側優先に設けるなど考えてほしい。
- 広場は東側ではなく、北側に接続していただきたい。
- 東側は広場・西は公園。一番影響を受ける北側は少なくとも東側や西側以上の広さの公園や緑地にし、歩道（緑道）、新築マンションと配置して下さい。現在の樹木（高木や桜など）絶対保存して下さい。
- 駒沢一丁目公園から愛作邸までの間はみどりの空間。一貫性をもたせ、歩道はその先に作っていただかないと高さ緩和は納得できない。
- 愛作邸の西側の提供公園のしきりは、なぜ直線でなければならないのか？なじむようなデザインを考えてくれないか。
- 空地がかなり豊かに確保されていると思うが、旧林愛作邸を含め広場・公園等の緑化デザインのクオリティが周囲の環境にとって大切だと思います。

【2日目】

- 北は緑地に！（歩行可で良い）
- 北側の歩道にも西側・東側と同様 公園・緑地をはさんで歩道としてほしい。
- 東側は広場、西側は提供公園。一番影響を受ける北側は、敷地内通路と隣接既存住宅の間に提供公園や広場以上の広い緑地としていただきたい。車両の通行は絶対に反対です。

世田谷区の考え方

- ルール（案）では、北東側に幅員6mの「通路」、北西側に幅員6mの「道路」を配置することにより、北側市街地との一定の離隔を確保することを想定しています。一方で、これらの空間に植栽が配置されるかどうかなど具体的な整備内容については所有者による計画の中で検討されることとなります。世田谷区としては、いただいたご意見をふまえ、北側市街地への配慮という点からルール化できるかどうかも含め所有者と調整するなど引き続き検討してまいります。

・公園の管理

ご意見及びご質問

【2日目】

- 誰が公園の管理をする想定か。公園は誰でも入れるような場所になるのか。拡幅する道路から出入りできるようになるのか。誰でも利用できる公園となると、その清掃などの管理について心配に思う。公園でごはんを食べる人もいるだろうし、例えば駒沢一丁目公園はたばこの吸い殻が放置されてごみ溜めようになってしまい、近所の住民が掃除をすることもある。子育てや休憩のためには有意義になると思うものの、日常の管理という意味では誰でも入れるような場所にはならない方が安心はできる。

世田谷区の考え方

- 「公園」は、一般的な区立公園と同様に、どなたでも利用できる空間を想定しております。また、公園は、道路に面した位置に出入口を設けることが一般的です。ご意見につきましては、公園の日常的な管理や周辺住環境への影響についてご心配されるものとして承りました。いただいたご意見をふまえ、周辺の住環境に配慮した管理や運営のあり方を含めて検討してまいります。

◆容積率の最高限度

ご意見及びご質問

【2日目】

- 備蓄倉庫や駐車場など容積率不算入になるボリュームが大きくなりすぎないようにしてほしい。
- 容積率について、駐車場や備蓄倉庫は不算入になると思うが、150%と言いつつ、実質的な面積は150%を超えるということがあり得るのか。

世田谷区の考え方

- ご指摘の「実質的な面積」が容積率の算定対象とならない部分を含めた建築物全体の面積を指す場合、その面積が敷地面積の150%を超えることはあり得ます。一方で、容積不算入は、建築基準法に基づき不算入になる部分の用途や面積の限度が定められており、本取組みにおいて新たに緩和するものではありません。

◆高さの最高限度／高さ制限の緩和の要件

ご意見及びご質問

【1日目】

- 現在この良好なる住環境が25mという建物が建ち保てるものでしょうか。
- 25m案で固定されているが、他の高さ案との比較データを示して欲しい。
- 保存ありきのルール案で現状での容積率、高さ制限を維持を云っているのであって、高さ容積率の低減ではない。ルール案の前提が住不との取引。
- 住民の意見の反映されているか？高さ制限の維持を求める住民意見は「基本的な考えに合わないため反映しない」とされています。住民の最も重要な意見を排除しながら「住民の意見を反映しながら決定する」といえるのか？文書で回答下さい。

【2日目】

- 高さの緩和は、現状で決定事項ではないこと、将来、総合判断（7つの要件）で決定すること、確認をお願いします。
- 高さ19m→25mに許容拡大する根拠が弱い。
- 7階でも計算上成立するとのことなので、8階ありきではなく7階の案も検討してほしい。

- 林愛作邸保存や高さ制限緩和について、駒沢一丁目街づくり誘導指針に照らして決定したという説明がありましたが、それなら最初から結論は決まっていたのではないのでしょうか？
- 住民側から再三容積・高さ25mの高さへの正当な理由なき容認しかねると意見は反映されて来ない。旧林愛作邸保存を最優先するのであれば尚更である事を考え直すべきである。芦屋・池袋・愛知犬山何処も見ても周辺環境を何も変えていない事。
- 建築物での最大の争点である容積と高さ制限の問題 住民側からの意見は一切受け入れられていない現状。
- マンション敷地内でマンション住人にしか関係が無いものどうでも良く。近隣に関わる項目、公園設置・建造物の景観・樹木の選定・旧林愛作邸までの案内板など今後増えると思いますが。
最大の問題点は高さ8建構想、400台の交通量増加に伴う交通整理と規制、人口増加の同上。宜しくお願いします。

世田谷区の考え方

- 世田谷区では、「旧林愛作邸」を非常に価値の高いものと認識しています。また、専門機関や専門家、有識者の意見をふまえ、文化庁や東京都とも情報共有し、建設時の位置に現存していることが大変重要であると考え、「現位置での保存」を基本として所有者に要望しており、この一貫した考え方に基づき、街づくりのルール（案）を検討しています。

世田谷区および所有者ともに、現位置保存の意義について理解しています。一方で、当該地は所有者の土地であり、保存に取り組む主体も所有者となります。取組みの方法は所有者の選択によるもので、その意向を無視することはできません。所有者においても、企業として住宅供給事業と並行して文化財の保存・活用に取組むことを検討していることから、当該目的を実現できる手法は限られる中で、その実現に向けた適切な方法を検討しています。

なお、緩和後の数値は、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基づき設定しています。

・文化財指定

ご意見及びご質問

【1日目】

- 第3回交換会で出た「旧林愛作邸」が失われた場合の緩和されたマンションの扱いは引き続き検討とあるが、具体的な手続きに入る前に検討結果を示してほしい。
- 文化財指定の見込み（見通し）勝算は？
- 区は「現位置保存を決定した文書は存在していない。所有者にお願いする立場だ」と決めています。保存するかどうか決まっていらないのに高さ変更を先に決める事は順序として正しいのですか？見解はどのようなのですか？文書でも回答下さい。
- 保存の維持・管理・文化財としての保全も、まったく不明な状況で、容積率・高さ制限を決めていくのは担保なく、周辺が決められるのは納得いかない。
- 文化財指定の手続きは見通しが立っていないのか。地区計画の手続きと同様のものなのか。所有者もそうだと思うが、万が一、指定されなかった場合ということは考えないのか。指定タイミングのイメージも説明された方が良くと思う。
- 実際には文化財指定にならない可能性もあるという理解で良いか。文化財指定の流れの中で世田谷区はどのような役割を果たすのか。関係性があいまいで分かりにくい。文化財指定されるかどうかは確定的ではないとなると、所有者もかわいそうだと思う。

【2日目】

- 重要文化財と東京都指定文化財で同じ高さ、同じ容積率なのか？
- 旧林愛作邸が失われる又は文化財に指定されなかったら、高さ制限や容積率等の緩和は撤回されることで宜しいでしょうか。
- 周辺住民としては元々公開されていない旧林愛作邸にはあまり愛着があるわけではなく、意見が分かれる点だとは思いますが、区として旧林愛作邸の現位置保存を目指す以上は、万が一旧林愛作邸が壊れてしまった場合の対応も含めて、例えば協定などで担保する必要があるのではないかと。
- 文化財の申請はどうなっているか？
- 区は資金的な支援をせずにただ保存を要望するだけというのはおかしいのではないかという思いもある。

-
- 次回のご回答で結構ですが、25mとする場合の条件である文化財指定の見込みスケジュールを示してほしい。条件の1つでもあるので、ここが確定しない限り、実際の建築には入れないと考えています。

世田谷区の考え方

- 旧林愛作邸は、重要文化財もしくは東京都指定文化財への指定を視野に入れ、現在、文化庁および東京都との調整を進めています。

文化財保護制度は申請主義ではなく、国の重要文化財であれば文部科学大臣、東京都指定文化財であれば東京都教育委員会が、それぞれ専門の審議会に諮問したうえで手続きを進める仕組みです。今回の場合、世田谷区は文化財の指定権限を有する主体ではないため、「指定される」と断言できる立場にはありません。一方で、文化財が所在する地元自治体として、指定権限を持つ関係機関と連携しながら、指定に向けた調整を進めています。また、指定後

についても、文化財の保存・活用に協力しながら取り組んでいく考えです。このような状況で、文化財指定に向けた調整を進めているものをご理解いただければと思います。

なお、旧林愛作邸の文化財指定が重要文化財または東京都指定文化財のいずれとなった場合でも、文化財の重みに差は無いため、本地区における街づくりのルール（案）の変更の予定はありません。

現在検討している世田谷区のルール（案）において、高さが緩和されるのは、旧林愛作邸が文化財として指定される場合のみになります。仮に地区計画が先に決定し、その時点で文化財の指定がされていない場合は、文化財指定がされるまで高さ緩和は適用されません。

・その他

ご意見及びご質問

【1日目】

- 備蓄は地域住民のためのものでもあるのか。駒沢にも災害時も考えた場所が必要ではないか。

【2日目】

- 天井高2, 650mm 具体的数値はどこから出した？
- ファミリー向けとは ? m²/戸

世田谷区の考え方

- ルール（案）で整備を求める「備蓄倉庫」は、災害時の在宅避難を想定したものであり、主としてマンション居住者の防災機能の確保を目的とするものです。
「天井高2, 650mm以上」は、居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更がしやすくなるなど、建物を長期にわたり良好に維持管理できるよう求めるものです。
また、「ファミリー向け住戸」は、専有面積40m²以上の住戸を指し、一定数以上の確保を求めるものです。

所有者の考え方

- 「備蓄倉庫」は、災害時に地域へ過度な負担をかけることのないよう、まずはマンション居住者に必要な備蓄を敷地内で確保することを基本としています。
今回のルール（案）では、マンション居住者向けの備蓄倉庫の整備が求められているものと認識しますが、周辺住民の皆様からのご意見やニーズをふまえ、周辺住民の皆様の利用も想定した備蓄機能を有する施設を設けることも考えます。
また、北側の凸状部分の土地利用についても現時点では未定であり、皆様からご意見をいただきましたら、今後の計画を検討する上での参考とさせていただきます。

◆形態又は色彩その他の意匠の制限

ご意見及びご質問

【2日目】

- 外壁の色や素材が気になります。周りとの調和を考えてほしい。

- 意見交換会でも指摘がありましたが、周辺環境との調和を考え、外壁がピンク色等の品のない建造物は避けて頂きたい。

世田谷区の考え方

- ルール（案）では、「建築物の形態及び色彩その他の意匠の制限」を定め、旧林愛作邸の歴史的価値を尊重するとともに、周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮した建築計画となるよう求めています。

◆市街地との離隔距離等住宅地への配慮

ご意見及びご質問

【1日目】

- 「壁面後退」工作物はどうする・どうなる。壁面の位置の制限は建築基準法上の建築物のみを対象とするのか？工作物（駐車場設備・よう壁・フェンス等）も含むのか？含まない場合は工作物についてはどのような別ルールで規制するのか？文書で回答下さい。
- 2号のみ2.5mについて、他の1号3号と同様の間隔の確保を求める。
- 2号壁面線は全て戸建てと隣接しているため、2.5m以上の距離の確保と緩衝地として緑の配置を希望します。
- 地区の北東側の2号壁面の部分は、戸建住宅に隣接しているため、区にも所有者にも特に注意を払っていただきたい。2号壁面は2.5mの後退となっているが、一方で3号壁面は4.8mの後退となっている。先ほどの説明では、東側については壁面後退の制限を強化することで周辺への配慮を求めるということだが、2号壁面も同様の考え方にならないのか。壁面後退についても4.8m後退する制限にしていってほしいと思った。
- 住友不動産のマンション北側にバルコニー等の設置により、北側住宅への窓への視界の悪影響があるため配慮してほしい。
- 計画建物の北側壁面に窓やバルコニー・廊下などが配置された場合、既存住宅住民とお見合いになるリスクがあります。窓やバルコニー廊下の設計は反対。お見合いにならないよう設計して下さい。
- 2号壁面は東も北も全て緩衝としての木の保存希望。東側に現存3～4本、北にも桜の木がありますので、現在の住環境や緑を守るよう希望。近くにある駒沢ハウスは隣地との境の使い方が上手く緑の緩衝地を配置し、へいもパネル等でなく風をさえぎらないようなものになっているので、2号壁面の作りとして参考にしてほしい。
- 境界のへいは圧迫感のないもの、低いものや風をさえぎらないものにして下さい。特に道路も挟まない戸建てとの境界は低木の配置等最大限現在の住宅環境を守るものにして欲しい。
- 配棟図の北側12mがせますぎる。旧林愛作邸の下、南からの建物のつくりでよくないか？
- 東側の6.7F→8Fとし、北側の12m、15mとの距離を取ることは賛成。ぜひそうしてほしい。
- 北側12mでは建物工事の時たいへんうるさいと思います。
- 高さ制限の緩和により、特に北側の隣地の住民への影響が大きくなると思う。通路の北側の部分にも公園や広場などの何らかの空間を設けることを検討いただきたい。そういった空間の確保がされなければ、自分としては高さ制限の緩和に反対である。通路の部分も、公園や広場、または何かしらの緑の空間を設けてもらうのでも良いと思うが、検討をお願いしたい。

【2日目】

- 北側の既存住宅から建築物まで12mというのが狭い。他と同様に空けてほしい。緑でうめるか公園でうめてほしい。
 - 2号壁面と建築マンションの間に高木緑地帯で区切り、その先に6m通路と配慮いただけるのであれば東側6.7→8Fへの緩和は賛成します。（3・4・5F部分を削る）
-
- 2号壁面のみ2.5mしか空いていないが近すぎる。他の壁面と同じように4mは空けて欲しい。
 - 北側敷地内通路と北側隣地の間に東の広場西の提供公園と同等の広さの高木緑緩衝帯で視線や圧迫感の配慮を、7つの要件に入れて下さい。
 - 階の高さ制限見直し（10m→25m）は、第一種低層住居専用地域として長年維持されてきた住環境を前提に居住してきた北側隣地住民に対し、著しく大きな負担を強いるものである。加えて、配棟図によれば、東側には広場、西側には提供公園という明確な緩衝緑地・オープンスペースが確保されているのに対し、北側2号壁面線沿いには幅員約12mの敷地内通路が確保されるのみで、緑地による緩衝は計画されていない。東西と比較して北側のみ緩衝機能が著しく劣る計画となっており、住環境への配慮に地域間で不均衡が生じている。旧林愛作邸の保存・活用という区の方針そのものには賛同する。しかし、その実現のための

高さ制限緩和・容積率確保が、北側既存住民の住環境を一方的に犠牲にする形で進められることには強い懸念を持たざるを得ない。以下の【要件1】【要件2】、すなわち負担に見合う代償措置が講じられることを条件に、25mに賛同する。

【要件1】文化財保存に伴う容積ロスの振替先は南側に限定し、北側への容積・ボリュームの上乗せは行わないこと。

【要件2】2号壁面線と敷地内歩道の間に、東側広場・西側提供公園と同等以上の広さを有する高木による緑地帯を配置し、北側住民に対する視線（プライバシー保護）・日照・通風の確保および風害低減について、実効性ある緩衝機能を確保すること。あわせて、工事着工前に2号壁面隣接住民に対し、当該緑地帯の樹種・樹高・密度等の詳細および将来にわたる維持管理方針について、書面による説明と合意形成を行うこと。

第5回意見交換会及びその後の都市計画手続きにおいて、本意見書の内容を十分にご検討いただき、公平な負担分担が図られるよう強く要望する。

旧林邸の保存活用という地域貢献策自体には賛同いたしますが、今回の高さ制限の見直しと配棟計画においては、北側住居への影響が他の方向（東・南等）と比べて著しく大きく、公平な配慮がなされているとは言い難い状況です。

つきましては、地域全体の住環境向上と調和のため、以下の2点について計画の再検討をお願いいたします。

①容積緩和・調整部分の南側等への集約

北側住居の日照や眺望、圧迫感への配慮として、容積ロスの調整部分は影響の少ない南側等に限定して配置していただくこと。

②北側緩衝緑地の再整備

東・西側に設けられる広場や緑地と同等に、北側（12m通路部）と北側隣地の間に、高木を中心とした十分な緑化・緩衝帯を設置していただくこと。

近隣住民が納得して本事業を支えられるよう、上記要望事項のご反映を強く求めます。上記見直しがなされない状況においては、誠に遺憾ながら本計画案に対して反対の立場をとらざるを得ませんので、何卒ご理解とご配慮をお願い申し上げます。

凸地隣接住宅、第2号壁面隣接住宅住民だけの説明会があっても良いと思っています。現行案では、あまりにその地域の住民に配慮がなく、不公平に感じる（北東地域住民の一致した考え）。南の駒沢公園側に高いものを建てても良いので、北側戸建てエリアとは緩衝地を設けるべき。北も全て公園でどうか。書面にて2号壁面（東部分）の3号との整合性の回答願います。

世田谷区の考え方

● 壁面の位置の制限により確保した空間へは工作物の設置を制限することを予定しています。
● ルール（案）では、道路境界からの後退距離を「4.0m以上（1号壁面線）」、隣地境界からの後退距離を、基本的に「2.5m以上（2号壁面線）」と定めています。また、特に高さ25mとなる棟の配置が想定される南東側の駒沢公園沿いについては、目黒区側への影響に配慮し「4.8m以上（3号壁面線）」の後退距離を確保することとした経緯があります。当該部分のみ後退距離を強化した意図は、北側は日影規制や方位別斜線制限など比較的厳しい制限を設けている一方で、東側は方位別斜線制限が北側よりも緩やかな制限となることをふまえ、周辺市街地への配慮を求める必要があると考えたためです。

ご意見としていただいた北側への配慮については、ルール（案）において、既に日影規制や方位別斜線制限により一定の制限を設けているとともに、北東側に幅員6mの「通路」、北西側に幅員6mの「道路」を配置することにより、北側市街地との一定の離隔を確保することを定めています。このため、実態としては土地利用に一定の制約が生じるものと考えています。また、凸状部分の土地利用については、所有者が計画を検討している段階であり、第4回意見交換会においても、現時点で具体的な方針は決定しておらず、周辺住民の皆様からご意見を伺いながら周辺住環境に配慮した活用を検討していくとの説明がなされています。

世田谷区としても、周辺住民の皆様からいただいたご意見をふまえ、ルールとして更なる制限の強化を定めることの妥当性について、所有者と調整しながら整理してまいります。

● なお、これらの空間に植栽や緑地等を配置するかどうかといった具体的な整備内容について

は、今後、所有者による計画の中で検討されることとなります。いただいたご意見につきましては、所有者にもお伝えし、今後の検討の参考としていただけるよう対応してまいります。

◇所有者からの説明について

◆所有者からの説明内容の前提

ご意見及びご質問

【1日目】

- 本日説明は住友の決定か、参考か？所有者はこれまでの意見交換会において「意見は差し控える」との立場であったと思います。本日の説明では住友として何を正式に表明するのか。また何を表明していないのか明確にしてください。
- 住友の過去の話し、変わったのか？高さ緩和が実現しない場合、第1回意見交換会で「移築等による保存を検討し敷地全体を活用せざるを得ない」と発言ありましたが、その認識は現在も変わりませんか？回答は文書でもお願いします。

■ 配棟図に記載されている駐車場のスペースでは説明にあったような400台の駐車は到底不可能と思われ、計算しても200台にも満たない。現実性の無いプランを提示するのは極めて不誠実ではないか？次回は現実的なプランニングに基づいた図面を求めたい。それを元に議論したい。

所有者の考え方

- 第4回意見交換会でご説明した計画は、第3回意見交換会で世田谷区から示されたルール（案）をふまえて検討したものです。
ルール（案）では、旧林愛作邸が重要文化財又は東京都指定文化財に指定され、あわせて空地等の確保などの所定の条件を満たした場合に、高さに関する一定の緩和が認められる仕組みと理解しています。
第4回意見交換会では、世田谷区が示したルール（案）に基づき計画した場合にどのような計画となるかを周辺住民の皆様にご説明するとともに、ルール（案）について所有者の立場として再検討を求めることをお伝えしたものです。なお、高さ緩和を含め地区計画の成立が実現しない場合には旧林愛作邸の現位置での保存は難しいとの考え方については、当初からお伝えしているとおりです。

◆配棟、建物の形状、周辺からの見え方

ご意見及びご質問

【1日目】

- 居住棟の形状からして林愛作邸からの景観が損なわれる。形状の改善が必要。

【2日目】

- 建物の形状を凹状でなく長方形にしてほしい。

所有者の考え方

- 当敷地で、ルール（案）で示されている条件を満たしながら容積率150%を確保する計画を検討した場合、当社としては、お示した建物配置とならざるを得ないものと考えております。旧林愛作邸からの景観については、できる限り建物を近接して配置しないなどの配慮を行いたいと考えていますが、一方で、ルール（案）で求められている空地や緑地の確保などの条件を満たしながら住宅として必要な機能や規模を確保するため、建物配置の自由度には一定の制約があります。このため、計画条件を遵守しつつ、景観への配慮を図れるよう検討を進めているところです。

・周辺からの見え方をシミュレーションしてほしい

ご意見及びご質問

【1日目】

- 住友不動産さんの提示された（投影した）見え方のイメージ図 地面に近いところから見える形かと思います。実際に住民の住宅の2階や3階から見たイメージも見たい。
- 住友不動産さんのイメージ図 2号壁面からのシミュレーションも示してほしい。

【2日目】

- 住友不動産作成イメージ図、2号壁面の2F・3Fからの図も示してほしい。

■ 第5回意見交換会までに、2号壁面隣地2階居室の窓（地盤面＋4 m程度）を含む複数の測定水平面で春秋冬の日影図と景色イメージシミュレーションを作成・開示して下さい。

所有者の考え方

- 北側近接地からの見え方についてのシミュレーションをお示しできるよう、検討させていただきます。

・敷地北側の凸状部分の利用方法

ご意見及びご質問

【1日目】

- 愛作邸北東に凸状のエリアがあるが、緑地か。用途、予定を知りたい。
- 凸地は住宅地に囲まれた特殊な場所だが何に利用予定？
- 北側の敷地内通路と上にとびでたスペース（現コンクリスペース）がどのようになるか知りたい。
- 北側（突出部分）に建物、騒音施設は建たないことの確認を取りたい。
- 凸地の利用方法として、音・排気ガス等出るようなものは反対します。公園かコミュニティスペース希望。
- 北側の突出部分は緑地にして下さい。現在の静穏な生活環境を維持したい。
- 北側のでっぱりは緑地でいかがでしょうか？子供のあそび場はうるさいので困ります。
- 北側全て公園化かつ北側の木の保存提案および駅最寄りの飛び出た凸地部分には、新旧住民皆に開かれたコミュニティ集会所（野村不動産のBe United参考）の提案

世田谷区の方針との整合

- ・「世田谷区みどり33」の実現

- ・木々の保存

- ・防災を考慮した住環境の創出

防災・環境

- ・延焼リスクの低減（最重要）

- ・ヒートアイランド対策

- ・雨水浸透・緑化

地域への貢献

- ・子どもの遊び場

- ・高齢者の憩いの場

- ・地域コミュニティの形成

- ・地域に開かれた空間

持続可能な街づくり（マンション戸建双方の住環境の向上）

- ・開放感の向上

- ・圧迫感の低減

- ・通風・採光の改善

- ・景観と資産価値の維持
 - ・プライバシーへの配慮
- 住友不動産へのメリット
- ・北側住民にも「公園に面した住戸」という付加価値
 - ・騒音トラブル等の低減
 - ・地域との共生による企業価値向上
 - ・E S G・環境配慮型開発のアピール

【2日目】

- 北側の凸部分もできるだけ外側からも美しく見えるように考えていただきたい（付近の住人と関係深い）

所有者の考え方

- 北側の凸状部分の土地利用についても現時点では未定であり、検討の余地があると考えています。皆様からご意見をいただきましたら、今後の計画を検討する上での参考とさせていただきます。

◆住戸数や駐車台数

ご意見及びご質問

【2日目】

- 戸数を減らして 人と車の地域への負荷を減らしてほしい
- 400戸1000人程度という示した数字から大きくかいりしものを認めないでほしい
- マンションのゲストパーキングを確保。敷地内に宅配便の車のパーキングの確保して下さい。

世田谷区の考え方

- 地区計画で定めることができる内容は、建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積、高さ、壁面の位置の制限、形態・意匠など、都市計画法に基づき定められており、世帯数の上限などは定めることができない制度となっています。
- 今回の場合、容積率の上限は緩和しないため、確保できる住戸数などは現在の制限で建てる場合と変わらないことから、影響もそれほど変わらないものと考えております。

所有者の考え方

- 第4回意見交換会でお伝えした戸数や台数は現時点での想定であり、今後の検討により変更する可能性はありますが、確保できる床面積は変わらないため、大きく変更しないものと考えられます。なお、来客や宅配の動線は周辺市街地にあふれ出ることがないように敷地内で処理することを考えています。

◆敷地の出入口／所有者から説明のあった「東側への車両通行の分散」

ご意見及びご質問

【1日目】

- （住友）北正門の出入口どうするつもりか？閉鎖か？
- 人出入り口から入る人は、マンションのどこから入るのか？「約12m」と表示されている部分からではせますぎる。
- 対象地の周辺住民としては、説明いただいた内容が決まっているのかどうかを含めて、出入口のイメージをもう少し具体的に聞きたい。
- 示された「車両出入口」「人出入口」に対する地区内・周辺の動線イメージは有りますか？
- 「人出入口」から多くの住民が出入する場合、現ミニストップの交差点が朝・夕混雑しないか？
- 自由通りへの車の動線は、駒沢公園へ行ききする人が多く危ない。

- 車も自由通りへ（東）出入は渋滞もあるので西側へおねがいしたい。
- 東側は道幅も狭い。車両通行はムリ。出入口（車両）は危険。
- 現在の配棟案のまま、東側に車両交通を分散しないようにしてほしい。自由通りに直接つながる道ができるのならよい。
- 東側の目黒区からは世田谷区の考えが見えてきたので云わせてもらおうと、参考図3—②車両交通は迷惑。駒沢より流れる下水道は目黒川の下水管を流れる—あふれる。日常生活に悪影響。
- 自由通りへの通り抜け意見多い。東側へ車両分散させない実現出来る策は？きちんとしてほしい。実現してほしい。ぬけないと東への拡幅不要では？となる。
- 今回の配棟案とした場合、「東側へ車両の交通の分散」の実現方策は有るか？
- 所有者の説明でもあったが、ふせんでも、東側への車両の分散を望む意見が多かったと認識している。周辺への影響という話の中でも最重要なのはこの点であり是非実現してほしいと思っている。それを実現できる方策は何なのか聞きたい。誰がそのカギを握っているのか。所有者はそうしたいが何らかの制約があるためできないということか。車両の分散のためには、土地利用の考え方で示されていた貫通道路を考える必要があるということかと個人的には考えているが、いずれにしても区と所有者できちんと方法を整理して、今後示していただきたい。東側も道路拡幅するとのことだが、東側に分散しなければ拡幅する意味も薄れてしまうと思う。例えば現在通路とされている部分を車路とするというのは皆様色々な意見があるかもしれないが、全体として周辺住民の納得感のある出入口の計画を検討いただきたいと思う。
- 駐車場を地下につくれない理由がよくわからなかったなので、もっと詳細を説明して下さい。
- 現在のルール案では地下駐車場を設けられないというのはなぜか。
- 今回、所有者のイメージをある程度明確に出していただいたが、車両の出入口について心配している。駒澤大学との間の道路ができたのはそこまで昔のことではないが、クラックが入ってきている。それだけあの場所は地盤が弱いということをしっかり把握していただき、対策を検討いただきたい。いまは1日10台程度も通らないくらいだが、特に出入口が西側のみになったら、そこに400台分の新たな通行が生じることになり大きな影響があるはず。そういった点まで街づくり課も入り込んで対応してほしい。

【2日目】

- 駐車場を西側へ移動。3～7Fを東へずらす。
- 土地の北側の凸状部分の周辺は、現在も配送車やタクシーの進入が多い。例えばロータリーのようなスペースがなければ、今後さらに車両が錯綜するおそれがある。今回示された駐車場と西側の棟の位置を入れ替えることができれば、東側の車両の錯綜は改善できると思うが、どうか。
- 車の流れ分散させて下さい。西側道路への集中は公平でない。
- 一丁目1番地は「まちづくり」として出入り口の公平性を図る事。東出入口作れ。
- 駐車場から地下道をとおして東側に車を出すのは良いと思う。
- 東西の車の通行は敷地内の地下で通れるようにしてはどうか？
- 東側に車両出入口は必須。自由通りに直接出られるようにすべき。
- 「東出入口」車両出入口なぜ作らないの？
- 駐車場を地下に出来れば全体の高さを下げられるのではないか？
- 現在のルール内では地下駐車場が作れないとあるがなぜ？それが緩和されて地下駐車場を作れば、その上に建物を建設でき全体の建物がもっと低くできるのでは？
- 駐車場を地下にすれば建物の高さを低くできるということはあるか。

世田谷区の考え方

- 現在のルール（案）では、現行の用途制限を維持しているため、建築物内に設ける駐車場面積に一定の制限があり、その制限を超えた地下駐車場や車路を整備することができなくなっています。このことを背景として、第4回意見交換会にて所有者から「(必要な規模の) 駐車場を地下につくることができない」という説明がなされたものと理解しています。

所有者の考え方

- 第4回でお示しした図のとおり、人の出入りは東側、車両の出入りは西側を想定しています。車両を東側にも分散させるため、世田谷区ヘルール（案）の再検討を求めたところです。

◆地盤の高さ

ご意見及びご質問

【2日目】

- 林愛作土地GL±0m グランドGL-2mの意味分かりません。要説明！
- 盛り土をして高さを増やさないでほしい。
- （仮称）集合住宅地区の地盤面を旧林愛作邸の地盤に揃えて、そこから高さ25mの高さの建物を建てる可能性はあるか。旧林愛作邸と地盤面を揃えれば住宅の価値が上がるため、そのような選択をされる可能性があるのでは。

所有者の考え方

- 第4回意見交換会でお示しした計画では、周辺市街地との高低差を考慮し、（仮称）集合住宅地区については、現在の旧林愛作邸の地盤面よりも約2m低い高さに整地することを想定して検討しています。詳細な検討は、ルール案が確立した後に行ってまいります。なお、地盤面を高くするためには大量の盛土が必要になり、工事費の増加なども伴うことから、地盤面の大幅なかさ上げは想定しにくいと考えています。

◆どのような住宅か

ご意見及びご質問

【2日目】

- 住居として販売して下さい。投資物件として販売してほしくない。日本人ファミリーを多くしてほしい。
- 近隣のマンションでも、実態として投資物件になっているところがある。
- ペット可のマンションとする想定か。

■ 周辺住民への迷惑や住民とのトラブルが生じないように、民泊は禁止にして頂きたい。

所有者の考え方

- 昨今、都心部のタワーマンションなどでは、購入者に対して一定の条件やルールを設けている事例もあると認識していますが、その内容は商品企画やディベロッパーの方針によって異なります。当社としても、本件については今後の計画や販売方針に関わる事項であるため、現時点で具体的な内容をお示しすることは難しいことをご理解いただければと思います。なお、現時点では、当地域の特性をふまえると、投資目的や外国人による購入需要はそれほど大きくないと認識しています。また、ペットの飼育については、当社が分譲するマンションでは、一般的に1住戸あたり1匹までとしている事例が多くなっていますが、具体的な取扱いについては今後の検討となります。

◆他にあって良い機能

ご意見及びご質問

【1日目】

- 駒沢一丁目住民が千人も増えるのであれば、世田谷区として災害時の活用もできるスペース必要。246を超えて上馬まで物資を取りにいくのは不可能。新旧住民に愛されるものができることを希望。

【2日目】

- 公益施設として図書館があるといいと思います。

世田谷区の考え方

- ご意見として承ります。

(2) 周辺市街地への影響に関する意見

◆新たに生じる交通量による周辺への影響が心配、どのような動線を想定しているか

ご意見及びご質問

【1日目】

- 街づくり誘導指針に記載の「誰もが快適に移動できるまちをつくる」を、400台が車が入ることで逸脱することになりますか？
- 自分は、旧林愛作邸の正門からまっすぐ国道246号線に行く道路の周りに住んでいるが、今回説明された計画の場合、大きな車はこの道しか通れないし、自由通りには出られないことになると認識し、不安に思った。今でさえこの道路は大学生の通行が多く、車で通るのが非常に大変だが、新たに建築されるともっと大変なことになるのだろうと思った。通学路でもあると思うので、十分配慮される計画の検討をお願いしたい。
- 以前電通さんがテニスコート借してた時があって車両交通が多くなり危険だった。それを覚えていて人にとっては不安がある背景があると思う。
- 駒沢一丁目ルールは世田谷区のルール。目黒区側には悪影響を及ぼさないように。
- 敷地内の車両・人の動線と周辺道路への影響度を可視化して欲しい。
- 駅やスーパーは北側にあるので、人の流れ、車両の流れを全体的に表してほしい
- 今回の計画にあたり、周辺の道路の安全を心配している。所有者は、道路や交通の安全について警察等との協議は行っているか。
- 人の出入が心配。駅への出入は東側でお願いしたい。
- 駒澤大学の人の流れ 新しい住民の駅までの動線は駒澤大学の通学路と重なりますか、重なりませんか。重なる場合、既に飽和している歩道が新たな生活動線を加えることになりませんが、これを踏まえた交通計画考えていますか？（文書でも回答を）
- 「人出入口」から何人の人が入るのか？この人たちが北側を通るのか？

【2日目】

- 渋谷方面に出る車をどうするつもりか？駒沢公園通りは左に曲がりやすく、右に曲がりにくい。
- 北側へ車が流れないような動線を交通規制含めて計画しないと混乱すると思う。
- 車両出入口について、西側から出た車は、駒沢大学駅方面に結局抜けていくのではと思ったがどうか。例えば、西側道路からの右折を制限するようなことが考えられるだろうか。
- 現段階で、自動車と歩行者の動線をどのように作っていくつもりなのか。

- 住不さんの計画が見えて良かった。法令上はできないことはよくわかるが、世田谷区は都、隣の目黒区、警察とよく連携して住民が安全にくらせる街をつくってほしい。管轄外は関係ないというスタンスでなく、管轄への働きかけをお願いしたい。
- 初参加で状況理解に有意義。該当エリアのみではなく、周辺地域・交通動線への影響も考慮して欲しい。その視点が不足していた印象が強い。
- マンション住人の800～1200人の人の動線も同様であり何処に出入口を設けどのルートで駅まで誘導するか。
- 新たに400台の車が入り出すためには、駒沢公園通り、自由通り、246への動線を考えて、ボトルネックを取り除かないと渋滞や事故に繋がる可能性があります。
- 「交通・道路」には様々な意見があることがわかった。

世田谷区の考え方

- ルール（案）では、世田谷区が検討している「道路（拡幅・新設）」や「通路」の配置をお示ししました。また、当地区より外側は、道路等も含めてルールの範囲外と考えています。なお、「道路」と「通路」の幅員は6 m程度を想定しています。周辺住民の皆様からのご意見や所有者による建築計画・交通計画の検討状況により、今後見直す可能性もありますが、少しでも周辺市街地に配慮される計画となるよう世田谷区からも所有者へ働きかけてまいります。
- 駒澤大学のホームページによると、大学の通学路は、駒沢大学駅から国道246号線ルートが案内されております。一方、第4回意見交換会での所有者の説明によると、マンションのメインエントランスは東側に計画されているため、東側の道路から自由通りを通じて駒沢大学駅に向かうと考えられます。住民が通る道を制限することはできませんが、メインとなる歩行動線は重ならないよう配慮されていると考えております。

◆交通や景観に関する周辺への影響を確認し、示してほしい

ご意見及びご質問

【1日目】

- 無人の土地から建築 影響ないのはなぜ。駒澤大学の例では延床面積ではなく、歩行者・人の集中により交通問題を引き起こしています。本計画も容積率は変わらなくても、無人だった土地に数百世帯の生活動線が新たに生まれます。それでも「大規模な影響は生じない」と言えるのはなぜですか？（文書でも回答を）
- 近隣と駒澤大学では通学路の確定と交通誘導を行う様取り組んでコントロールしています。この地区に大規模な人の流れ、車の流れが起こるのになぜ、評価をしないのですか？
- 無人空地の開発がなぜ評価不要なのか？現在はほぼ無人のこの敷地に420－600世帯規模の開発見込まれています。交通量・通学路・生活道路への影響評価を一切行っていないと区は認めています。なぜ調べないのですか？文書でも回答下さい。
- 法令上は必須ではないのかもしれないが、街づくり誘導指針に書いてあるような、快適に移動できる道路をつくるためには対策が必要なのではないか。
- 一丁目の交通量は現時点でも混んでおり、400台の車が入ってきた場合のインパクトは検討しましたか？
- 評価 人・車の流れ いつやるの？420－600世帯の開発規模が見込まれる場合、周辺の交通量・通学路・生活道路への影響について所有者として調査・評価を行う予定はありますか？行う場合、その時期と方法を！行わない場合は、その理由を回答下さい。回答は文書でもお願いします。
- 影響等の評価をしてほしい。法律上不要とのことだが、今まで0人→1000人、400台増えるので区として取り組んでいただきたい。
- 大学生の流れの整合性 駒澤大学の通学路（246下り歩道）では長年、歩行者集中で交通支障が生じ、大学が20－30名の交通整理員を常時配置してきた。同じこの駒沢一丁目のこの実例を区は、本地区計画の検討にあたって考慮しましたか？（文書でも回答下さい）
- 旧林愛作邸の保存や所有者の事業だけではなく、周辺住民の生活や居住環境も大切にしながら進めていただきたい。地区計画の策定にあたっては、周辺住民への影響を確認した上で検討を進め、その結果を地区計画に反映していただきたい。特に、本日は住戸数の想定についても説明があり、そのインパクトは非常に気になっている。また、本日の意見を正確に記録し、それに対しどのような検討を行い反映したのか、分かりやすく示していただけるようお願いしたい。
- 通学路や交差点への影響を示して下さい。

【2日目】

- 「土地利用の大きな変化」ではないか？車の台数は“ゼロ”から“400台”。区は今回の地区計画で変化はないと言っていますが、大きな変化ですから影響評価をやって下さい。「土地利用の大幅な変化」。
- 「現状の」交通量調査を区で是非実施して欲しい。

- 区は、床面積の規模が現行の法令基準と同程度であることを理由に、大規模な影響は生じにくいとしています。本日所有者から示された約400戸・約1,000人・車約400台を想定する規模による交通・通学路・生活道路への負担が、現況と同程度であると確認した資料はありますか。あれば文書名を示してください。
- 今回、住戸数400戸程度、居住者数1,000人程度、駐車台数400台程度、駐車場出入口は西側一か所、という所有者としての現時点での考え方が示されたと理解した。その上で、自動車や歩行者、通学路や生活道路を含めた交通、また景観等が周辺に及ぼす影響を考慮した具体的な対応策は示されていないと認識する。区に対し、先ほど確認した規模を十分考慮した上で、都市計画変更前の段階で安全性や住環境について評価し、その結果を都市計画に反映することを求める。
- 法的に問題ないからと人・車・動線を調査しないのはおかしい！自由通りへの道を増す。
- 400世帯に対して400台の駐車台数を設けるとするのは想定以上だった。現段階で影響を確認しないことは法的に問題ないのかもしれないが、確認のうえで対応を検討しなければ、実際に問題が生じるのではないか。
- 環境アセスメントのような影響の確認をしないというのはおかしいのではないか。

-
- 400戸400台収納のマンション計画である事をはじめて住友不動産から発言があり驚きました。駒沢一丁目エリアは駒沢公園と隣接しており3方への接道はあるものの西側公園通りは1本・北側246へ2本・自由通り1本と少な過ぎます。
現状一丁目世帯数1,600世帯に対し肌感ですが1/3～1/4程度が所有で400～500台程度と推察します。道路の接道を増やす必要がありルートも慎重に検討。
 - 人口増で1,000～1,200も増加します。現状3,300人に対して約半分の人口増加にあたります。メインは駅までのルート確保の検討が必須。
 - 400台もの車の車動線の問題 駒沢1丁目住宅街に多大な影響がある事は明らかであり机上の議論では無く実際に住んでいる住民と慎重な議論をする必要がある。先日も賛否がありましたので議論を深める必要あり。

世田谷区の考え方

- 世田谷区としては、地区計画策定後も、建物の規模に関する容積率等の制限は現行と同等とする考えであり、周辺交通への影響は限定的と捉えますが、影響を適切に把握するため、所有者に対し、交通量や車両動線等に関する検証を求めてまいります。その上で、周辺交通への影響の軽減策を世田谷区として確認し、地区計画等と所有者による建築計画それぞれで対応できる事項を整理し、必要なものを反映していく考えです。

◆環境に関する周辺への影響を確認してほしい

ご意見及びご質問

【1日目】

- 公園、広場、通路、駐車場、緑地への土壌汚染調査をしっかりとやる必要がある。過去には三共が所有していて薬品を扱っていた。

【2日目】

- 集合住宅地区は昔は沼でした。そこを深く掘って地盤沈下は起きないのか、しっかり検証すべきである。

世田谷区の考え方

- 世田谷区は、地区計画策定にあたり、土壌汚染調査や地盤沈下の影響を実施する予定はありません。いずれも、必要に応じて、設計や工事着手前など然るべきタイミングで所有者が行うものになります。

◆駒沢一丁目1番地区の範囲外も街づくりの対象にできないか

ご意見及びご質問

【1日目】

- 駒沢一丁目1番地区の話だけで、インターフェースの論議もせずに「街づくり」会議と言えるのですか？自己完結なら直接自由通りへ連結して下さい。
- 駒澤大学の工事により従来の北門が使えなくなっている関係で、大学生の動線も以前と変わっている。こういった地域の動線は街づくりという考え方からすると最も考慮すべきところだと思う。国道246号線も混沌とした状況である。また特に駒沢公園でのイベント時には東側の道路も非常に多くの若者が通り、自分のような高齢者にはかなり危険な状態である。イベント時はベビーカーなども通行できないだろう。この敷地だけに目線を集中させるのではなく、全体を俯瞰して検討していただけると住民としては安心できる。
- この会議は「駒沢一丁目1番地区のまちづくり」とされていますが、地域全体の将来像、防災、景観、生活環境についての話し合いは一度も行われていません。旧林愛作邸の保存と高さ変更の話だけです。これが地域のまちづくりといえるのか？考えを示して下さい。文書にても回答下さい。

【2日目】

- 車の動線は一丁目1番地内では対応できない。周辺街づくりをやって下さい。地区計画は一丁目1番地内の“話”としていますが、人・車の流れは「線」で周辺に直結しています。一丁目1番地区の街づくりとして加えて下さい。
- 影響の出る車の動線を考えるのは一丁目1番地内の「まちづくり」としても当たり前。
- 地区計画が一丁目1番地内で完結は理解する。特例で車動線に限り「街づくり」やれないか？区は駒沢一丁目1番地区内の地区計画だから周辺の街づくりは義務なしとの事です。それは理解します。400台の車の流れの関してだけは「周辺の街づくり」としてやってもらえませんか？
- 車のボトルネックをどう考えているの？計画にある車の流れでは自由通り、246号上り線へ出る為には4m以下の狭い通路利用必須です。6m以上のすれ違い出来る道路を作して下さい。
- 周辺の駐車場のバランス考慮して。車のボトルネックは考えないのか。おかしい。なぜやらないの？
- 全体の警備を考えてほしい。交通・人の流れ。
- 駒沢一丁目の4m幅以下の道路拡幅をして確保する事。「400台に見合った」。
- 4m以下の幅の通路は一方通行とする様！駒沢一丁目道路を今のまま利用するなら、4m以下の道路規制するか拡幅して下さい。一方通行4m以下+公園通り出口の右折できる改良。
- 本日は、駒沢一丁目1番地区の中ではなく、その周辺に関連したご意見が非常に多くを占めていたと思う。法令上問題ないということは理解したが、これらの意見を放置して解決せず進めても、結局建築構想の段階までこの話題が後ろ倒しになるだけだと考える。その上で提案だが、特に意見の多い周辺の部分については、地区計画の区域外も含めた街づくりとして取り扱って意見交換を進めてもらえないか。
- 道路新設と道路拡幅により利便性を向上させるとのことだったが、車両が自由通りや国道246号線へアクセスすることを考えると、周辺の道路が細いままでは、車両のすれ違いなどの課題が残り、トータルとしての利便性はあまり向上しないのではないかと。
- 周辺の街づくり並行してやって。必要あります。車出入口計画（西側）は、自由通り、246号線へ出る為には4m（片側通行レベル）道路を使います。駒沢一丁目1番地の計画であっても周辺の意見聞くべきものです。一丁目1番地の街づくりで完結しませんか！
- 個人的には、通路を車両も通行できるようにした上で、通路とその一本北側の道路を互い違いの一方通行にしなければ、車両のすれ違いが生じると考える。「土地利用の基本的な考え方」で想定されていた貫通道路について、私が反対していたのは、車両の通行ではなく、土地の真ん中を通すことである。
- 西側道路から自由通りへ出るための「抜け道」として使われている道路があり、非常に幅が狭く現在でも交通安全上の問題がある。今回多くの駐車台数が地区内に設けられるのであれば、どこかで車両通行の制限等をしないと、この問題が更に大きくなる恐れがある。400

台程度の駐車を考えているとのことだが、昨今は自家用車を持たない世帯も多く、そもそもそこまで駐車場を設けることは一般的ではないように思う。歩行者についても、駒沢大学駅から駒沢公園に向かう道路は、特に駒沢公園でのイベント時には現在でも非常に混雑しているが、今回の計画により利用が増えるとなれば更なる混雑が懸念される。

世田谷区の考え方

- この意見交換会は、駒沢一丁目1番地区における大規模な土地活用の動きを契機として、旧林愛作邸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、検討中の計画内容をお伝えするとともに、周辺住民の皆様からご意見を伺いながら検討を進めることを目的とし開催しているものです。なお、ここで対象としている「街づくり」とは、計画地である駒沢一丁目1番地区における土地利用や施設整備等を指すものであり、周辺住民の皆様からいただくご意見もふまえながら、より良い計画となるよう検討を進めてまいります。

(3) その他の意見

◇取り組みについて

◆実現手法

ご意見及びご質問

【1日目】

- 用途地域何になるの。今回、用途地域を変更するとのことですが、変更後の用途地域は具体的に何になるか？
- 用途変更と「制限の担保」明確に示して。第一種中高層に変更すると500㎡以下の店舗が建てられるようになるが、区は「用途の制限は現状維持」と言っています。それは地区計画（ルール）で別途上乘せ規則をかけると理解して良いか？その規制は今どの段階まで固まっているか？
- 「現状の制限」担保 用途と同様に、建ぺい率の想定上限と日影規制の基準についても、現状から変更するのかもしれないのか？それぞれ明確にお答え下さい。「現状の制限は変えない」について！

世田谷区の考え方

- 「土地利用の基本的な考え方」に基づき、当地区の用途地域の変更を想定していますが、具体的変更内容については今後の意見交換会の中で検討結果としてお示しすることを考えています。
ルール（案）では、世田谷区として地区計画で制限することにより、用途地域の変更後も基本的な用途制限、日影規制、容積率、建蔽率について現在の制限を維持する考えであることをお示ししています。

◆検討の進め方

ご意見及びご質問

【1日目】

- 住民の生活、住環境保護を第一に進めていただきたい。

- 都市計画決定は透明性をもっとすすめて下さい。
- 意見交換会に関する意見を公式な用紙に記入しましたので議事録に記載して頂き今後の意見交換会に反映してください。
 - ・ 建築物の問題 容積と高さ25mと更なる緩和請求等
 - ・ 400台の車の導線

- ・ 800～1,200人の人の導線
 - ・ 意見交換の時間不足
 - ・ 賛否の意見交換が本来のやるべき事です。
 - ・ 住友不動産資料の精度を上げさせる。誤魔化す感がありあります。簡易資料にしても見にくく精度が悪過ぎます。
- ご確認ください。

世田谷区指定の用紙に記入しましたので必ず議事録に記載頂き今後の意見交換会に必ず反映させてください。下記最大の問題点のある程度クリアにしないまま進めないで頂きたい。住友不動産が考えている事を先に見せて貰った方が指摘がしやすい。

●意見交換会をもっと充実させる。

- ①発言時間の問題 毎回30～40分程度では足りません。設定時間を2時間では無く4時間でもそれ以上で行う。
- ②建築物での最大の争点である容積と高さ制限の問題 住民側からの意見は一切受け入れられていない現状。
- ③400台もの車の車動線の問題 駒沢1丁目住宅街に多大な影響がある事は明らかであり机上の議論では無く実際に住んでいる住民と慎重な議論をする必要がある。先日も賛否がありましたので議論を深める必要あり。
- ④マンション住人の800～1200人の人の動線も同様であり何処に出入口を設けどのルートで駅まで誘導するか。

世田谷区の考え方

- 都市計画決定に向けた手続きは、縦覧や意見書受付など都市計画法で定められた手順を経て都市計画審議会の審議により透明性のある手続きのもと決定されます。
- 意見交換会の進行に関するご意見については、皆様の貴重なお時間をいただいて開催しているため、会全体の時間は2時間程度が妥当と考えておりますが、その時間配分などについては今後の運営の参考とさせていただきます。
- 所有者から示された駐車台数や世帯数については、世田谷区としては現行法規で確保できる床面積と変わらないことを前提に、出入口、歩行者・車両動線について引き続き適切な説明を所有者に求めるなど、世田谷区としても働きかけてまいります。

◆ルール化できるものとできないものの区分／交通規制のルール化／過去資料との関係

ご意見及びご質問

【1日目】

- 交通量・車両動線「地区計画、建築計画、ルール化が難しいもの」とは、どの様な内容を区分けしているのか？
- 所有者に配慮を求めるもの、ルール化できるものとできないもの、という区分は、今後明確に示していただけたらと思って良いか。
- 北側道路がせまく、今も十字路で事故が起きている。交通ルールの整備はしっかり考えてほしい。
- 住戸数400戸程度、居住者1,000人程度という話にとっても驚いた。周辺はとても道路が狭く、事故が起こることも有る。こういった点への対策もルール化できないのか。
- 自由通りへのぬけ道は、第2回のときはルールに入れられてたが、第3回になったら建築計画での対応におきかわった。スタンスがかわったのはなぜ？
- 初参加するにあたりこれまでの書類を読んできたのだが、第2回意見交換会の開催結果をみると、自由通り側への接続なども含めて「ルール」に関する意見として分類されており、区の考え方として「周辺の車両動線も含めて適切な道路のあり方を“検討”していく」「交通量のデータも整理しながら周辺市街地に配慮した当地区の土地利用のあり方を“検討”していく」となっている。一方で、第3回の開催結果をみると、「ルール」というのが建築の制限の話に置き換わり、また交通に関する話は所有者による建築計画によるものと置き換わってい

るように思うが、なぜこのように変化しているのか伺いたい。

- 区の独自の考えはどこか。所有者から区への要望書（2024/04）の内容と現在の地区計画案の内容同じです。区が独自に検討した部分はどこですか？文書でも回答下さい。

【2日目】

- 平成27年の指針で「公益施設を設置」努力が書かれている→無くなったのか？

世田谷区の考え方

- 地区計画で定めることができる内容は、道路等の地区施設、建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積、高さ、壁面の位置の制限、形態・意匠など、都市計画法に基づき定められています。

今回検討している地区計画は、建築物を建てる時に守るルールであるため、交通ルールを定めることはできません。また、交通ルールは、建築計画の具体的な検討の段階で警察等との協議を経て対応するものであり、都市計画を定める時点では具体的には決定されないものです。ただし、都市計画の検討において、警察等への相談は進めており、指導をふまえた計画を推進するものと考えております。

- 「公益施設」について、街づくり誘導指針の策定当時は、保育園の待機児童問題等も背景に、努力義務として子育て施設等の公益施設の設置について記載していた経緯があります。ただし、実際にこの集合住宅内に子育て施設を設けることができるか、適切かという点は議論の余地があり、また用途の制限上建てることのできる施設が限られています。

考え方としてなくなったものではありませんが、所有者の案からは現時点ではそのような施設は想定されていないものと認識しています。

- 第2回意見交換会では、世田谷区が検討した「道路・通路・みどりの空間の配置」のルールの方案に対してご意見を伺い、開催記録上もルールについてのご意見として整理しましたが、その中では敷地の出入口について等、地区計画では定めることができない事柄に関しても多くのご意見をいただいていた。

上記の状況をふまえ、第3回意見交換会では、（地区計画では定めることができないため）所有者による建築計画の中での配慮をお願いすることになる事柄もある旨を皆様にお伝えするため、ご意見の整理区分を改めて検討した経緯があります。

◆本取組みと世田谷区街づくり条例との関係について聞きたい

ご意見及びご質問

【1日目】

- 街づくりの説明いつ行われた？予定はいつ。
- 住友の説明は「届出」に準拠するのか？説明内容は街づくり条例31条、建築構想調整の届出に当たりますか？届出日又は予定日を示して下さい。回答は文書でもお願いします。
- 街づくり条例に基づく周辺への影響の確認について、本意見交換会よりも後のタイミングだと言われているが、当然周辺の街づくりに関連することであり、同時期に、または事前に実施すべきではないか。後からでは修正が効かない。
- 所有者に聞きたいが、今回の説明は街づくり条例の建築構想の届出に基づくものか。

【2日目】

- 建築構想の届出について区も、本取組みは街づくり条例に基づく建築構想の届出の対象外との理解ですか。（はい/いいえ。理由は問いません）
- 当地区での建築にあたり、街づくり条例に基づく建築構想の届出対象になるのか。

世田谷区の考え方

- 世田谷区では、世田谷区街づくり条例において、周辺のまちづくりに及ぼす影響が大きい大規模な建築について、建築構想の段階で、世田谷区が街づくりの方針等との適合を確認し、周辺住民と建築事業者が合意形成に向けて話し合う機会を設けることにより、地域の環境にあった良好な建築計画を誘導することを目的とし、建築構想の手続きを定めています。当地区の規模であれば建築構想の届出対象になりますが、本日の意見交換会は、建築構想に

よるものではありません。

所有者の考え方

- 当社としても本日の意見交換会は建築構想の手続きに基づくものではないと認識しています。

◆意見交換会の進行

ご意見及びご質問

【1日目】

- ポストイットの紹介、時間は示す。回答が出ないものは後日答可。
- ポストイットの質問、意見は、全てこの場で紹介して下さい。回答が出ない物は後日文書で示して下さい。質問・意見は皆と共有を！
- 意見はしっかり言わせてほしい。時間の制約というのは開催側の戦略でもあるだろう。それなら終了後も議事録をしっかりとしてほしい。

【2日目】

- 時間が制限されたり、運営側の判断で同様の意見だとして括られてしまうと、自由に意見を言って皆様と共有することができなくなってしまうのではないかと。あまりルールなど決めずにもう少し柔軟に運営すべきだと考える。多くの方が参加されているからということも分かるが、それなら最初からもっと意見交換の時間を多く設けるべきである。

-
- 住民が質問する或いは意見を述べる時間と、それに対する回答の時間が全体で20分なのは短い。一人当たりの発言時間を2分に制限するのはいかがでしょうかと思います。4回目ともなれば、意見や要望の範囲も集約されて来っており、回答する方は「検討します」は極力避けて、対応策を明確に回答して頂きたい。過去からの未回答の課題も残っており、その場で回答できない場合は、期限を切って例えば「確認して1週間以内に回答する」として頂きたい。
 - 開催時間が2時間設定では発言と発言に至る理由も述べられない。中途半端な意見として突然とんでもない回答を出してくる為。
 - 意見交換会をもっと充実させる。発言時間の問題 毎回30～40分程度では足りません。設定時間を2時間では無く4時間でもそれ以上で行う。

世田谷区の考え方

- 意見交換会の進行に関するご意見として承りました。第4回意見交換会では、会場で全てのポストイットに記載されたご意見を共有した上で、ご発言によるご意見も伺いました。また、限られた時間ではありますが、ご質問に対しては会場の時間が許す限りお答えするとともに、いただいたご意見については開催記録にて共有を行っております。

意見交換会は、周辺住民の皆様の貴重なお時間をいただいていることから、開催時間を2時間程度としております。そのため、進行上、全てのご意見やご質問にその場で十分お答えできない場合もございますが、いただいたご意見は検討の参考とさせていただいております。

第5回意見交換会では、これまでにいただいたご意見をふまえて再検討したルール（案）をご説明する予定であり、その説明に一定の時間を要する可能性があります。一方で参加者の皆様がより意見交換しやすい場となるよう進行方法を工夫するとともに、ご質問に対してもできる限りわかりやすく丁寧な回答に努めてまいります。

◆意見交換会の案内範囲・案内方法

ご意見及びご質問

【1日目】

- そもそもだが、開催案内が駒沢一丁目のごく一部にしか配布されていない。最低でも一丁目全体に配布する考えは無いのか。周辺50mに配布しているとのことだが、同じ道路を使っ

ている方々なのに、意見交換会の存在を知らない方も多い。大きな影響の変化はないと先ほど区から回答があったが、これだけの人が増えたら影響はどうしてもあるのではないかと。同じ道路沿いに住んでいるのに少し離れているだけで案内が来ないというのはどうなのか。前回も言ったが、駒沢一丁目の回覧板に入れてほしい。情報伝達のためにもっと上手く、既存の手段を利用することも考えるべきである。

● 開催案内の配布範囲から少し離れたところに住んでいるが、今日参加した人には次回以降は配布いただけると思って良いか。

● 議事録や世田谷区からの回答はインターネットで見ると言われても、慣れていない。別の手段で連絡してほしい。納得できる方法で周知・連絡いただきたい。

■ 駒澤大学は境界から50m以内にありまう。大学当局に会議開催伝えていまうか？

【2日目】

■ マンション計画図あるのだから周辺周知して「まちづくり」に組み入れろ！

世田谷区の方え方

● 世田谷区では、通常、街づくりのルール（案）を検討する際には、その範囲の方々の意見を聞きながら取りまうめており、第4回までは敷地から50mに含まれる街区の方を対象に周知していまう。この範囲は、現時点で本取組の範囲として適正と考えうており、拡大する予定はございません。また、将来行われることとなる、世田谷区街づくり条例に基づく建築構想の調整の手続きにおいては、「周辺住民」として周知が必要な範囲は、建物の高さの2倍の範囲とされていまう。本件は結果として、この範囲に適合するものとなていまう。

駒澤大学には、街づくり通信を郵送することで情報提供していまう。

● なお、ご意見をふまえ、第4回意見交換会後には、町会の回覧板を活用し、本取組に関する周知を行ったところであう。

◆今後の意見交換会等のスケジュール

ご意見及びご質問

【1日目】

■ 区は7／3区議会で「オープンハウス」をやると言ているがどういうことをやるのか？何をやるか住民に周知する事。

【2日目】

■ 全体スケジュール？

■ 土日が望ましい。平日は参加不可。

■ 土日開催でないとう参加できない。

■ 土日なら午前中。平日なら17:00開始希望。

■ 週末（10:00）と平日（19:00）の両方で開催して頂きありがとうございます。

世田谷区の方え方

● 「オープンハウス」は、長時間にわたる意見交換会への参加が難しい方や、時間的な制約などによりこれまでご参加いただけなかつた方々にも、計画の概要を直接お伝えする機会を設けることを目的として開催を検討していまう。開催時期は、現時点では、計画の概要が概ねまうまった段階で実施する方向で検討していまう。

● 意見交換会の開催日時のご希望につきましても、ご回答いただきありがとうございます。いただいたご意見として受け止め、今後の運営の参考とさせていただきます。

◇その他、意見交換会でいただいた意見

◆保存範囲

ご意見及びご質問

【1日目】

- 建物、池が対象なのになぜ広げているのか？世田谷区が示している保存範囲のうち建物本体と池以外の庭園・緑地・グラウンド等について所有者として保存する意向はありますか？意向がない場合、その部分の土地利用をどう考えていますか？文書でも回答下さい。
- 区は文化財保存の対象は建物全体と池だけで景観は対象外と説明しています。それにもかかわらず広い範囲を保存範囲が設定されています。所有者としての考えを示して下さい。回答は文書でもお願いします。

【2日目】

- 提供公園がなぜ「保存範囲」にカウントされているのか？

世田谷区の考え方

- 「保存範囲」は、世田谷区が令和7年2月に示したもので、旧林愛作邸とその周辺の池等の庭園や門扉、守衛室などを含む範囲をいい、南側のグラウンドは保存範囲に含みません。旧林愛作邸の当時の様子を残す範囲を定めたものであり、その意味で「景観を対象外」としたものではありません。世田谷区としては、旧林愛作邸の保存について、周辺住環境への配慮もふまえ、通常時は一般開放されない可能性もある中で、日常的に旧林愛作邸を感じられる場とするため、隣接した場所に旧林愛作邸を眺められる公園を配置することが適していると考え、整理しました。保存範囲内を公園とすることで、これを実現できるものと考えております。

所有者の考え方

- 当社としては、世田谷区から示された「保存範囲」は、旧林愛作邸の歴史的価値の観点から特に保存が望まれるものと認識し、当社としても過不足感はありません。従って世田谷区から示された「保存範囲」外を事業用地として取り扱うことを前提に、共同住宅の配棟案を提示しております。

◆保存に関する所有者の考え方を聞きたい

ご意見及びご質問

【1日目】

- 所有者の決定の確認したい。旧林愛作邸の現地保存を実施することをこの場で表明できますか？表明できない場合、どのような条件が整えば表明できますか？文書でも回答願います。
- 区は「現地保存」と「保存範囲」の決定は、所有者がする事と言っている。所有者は「現地保存」「保存範囲」いつ決めたか？その内容は何か。（文書で回答を）
- そもそも論だが、土地を取得された時に旧林愛作邸が存在することやその設計者は認識していたはずである。それなのに保存のために場所が取られるからといって高さ制限の緩和を要望するのはなぜか。まだ文化財の指定はされておらず、高さ制限の緩和も承認されていない段階だと思うが、別の方法を考える余地は無いのか。

所有者の考え方

- 当社としては、自らも旧林愛作邸の現位置での保存の重要性を認識し、その実現に向け検討をした上で、世田谷区への要望を提出しております。
- これまでも同様のご質問をいただいておりますが、当社の考えは令和8年2月に開催された第2回意見交換会でご説明したとおりです。
当社は、取得に当たって旧林愛作邸の存在は認識していましたが、保存状態も含めその価値を判断する情報は限られていたため、その扱いについて確定的な方針は持ちえない状況でした。（現位置での保存を前提とはしてはおりませんでした。敷地内外への移築による保存は視野に入れておりました。）「街づくり誘導指針」については承知していましたが、指針に法的拘束力はないものと理解しており、また売買に際して、前所有者から旧林愛作邸の売却後の取り扱い（保存等）について条件が付されることも一切ありませんでした。前所有者より引渡しを受けた後、建物本体・付属する庭等について複数の専門家も交えて詳しく調査したと

ころ、本建物が間違いなくF. L. ライトの作品であり、その学術的・歴史的価値から、付帯施設も含めて現位置保存することが望ましいとの見解を受け、弊社として地域の歴史的文化を守り継承する社会的価値の高い取組みとして、現位置保存を実現すべきとの判断に至りました。これが経緯であり、あくまで現在の法規制を前提として土地を取得しており、高さ25mへの緩和を前提として取得したわけではありません。

- 当社としては、あくまで事業用地として取得した土地であり、事業会社として様々なステークホルダーもいる中で、当然事業性の確保が必要となるため、高さ制限の緩和などを世田谷区へお願いいたしました。なお、これは容積率の緩和のようにこの機会に乗じて過剰な床面積の確保を要望するものではありません。当社としては、「旧林愛作邸」を現位置に保存するとともに、市場で受け入れられるような、良質な住宅を供給して参りたいと考えております。

◆現在の敷地の維持管理

ご意見及びご質問

【1日目】

- 自分は、世田谷区と目黒区の地域のスポーツクラブを運営しており、駒沢公園等で地域の方も参加できるイベントの開催もしている。これまでの記録を拝見して、敷地の管理や防犯上の課題もあるのだと認識している。建築が行われるまでの期間、暫定的に地域の有志によりグラウンドの部分を綺麗に管理したり、運動できるような場として活用させていただくようなことは考えられるか、可能性があれば伺いたい。ボランティアによる河川敷の清掃等の実績もあるが、特に今のような夏休みの時期はボランティア活動の需要が高い。所有者側のメリットも前提として協力できる点がもしあれば、今後は是非と思っている。

【2日目】

- アライグマ・ハクビシンの罠の結果はどうなったか？

■ アライグマ、ハクビシンの罠を設置したまで連絡があり、定期的に報告すると言われておりましたが一度も報告はありません！自ら通達を出しておきながら何もないとはどうなっているのか？

- 草刈りと選定のビラが配布されていて旧林愛作邸前だけ印になっているが3階建の寮界限は実施しないのか？ご確認と回答を至急頂きたい。宜しくお願いします。

世田谷区の考え方

- ボランティアによる清掃等は、広い意味でのまちづくりの観点から有意義な取組みであると認識しております。一方で、周辺住民の方々から様々なご意見やご懸念が寄せられることも想定されます。世田谷区としては、まずは所有者の責任において適切な敷地の維持管理を行っていただくことが基本であり第一であると考えております。

所有者の考え方

- 当該敷地につきましては、現時点において暫定的な活用は予定しておりません。また、敷地の管理につきましては、これまでも周辺住民の方々から多様なご意見や厳しいご指摘をいただいております。害獣調査なども実施しているところです。今後既存建物の解体を含め、所有者として適切な維持管理に努めていく必要があると認識しています。ご提案のありましたボランティアによる清掃等につきましては、地域のまちづくりという観点から一定の意義があるものと考えておりますが、これまでそのようなご提案をいただいております。具体的な検討も行っていない状況であり、現時点では可否についてお答えできる段階にありません。なお、害獣調査は定期的に実施しており、確認されたタイミングで駆除などの適切な対応を行っております。樹木の剪定も定期的に実施しているとともに、周辺住民の方々からのご指摘をふまえて対応を行っており、引き続き今後も適切な管理を実施してまいります。

◇意見交換会とは別でいただいた意見

※意見者の意向により掲載しています。

◆意見 1

※以下のとおり質問をいただき、令和8年7月22日 8世世街第148号 世田谷区世田谷総合支所街づくり課長 赤堀弘幸 及び 世田谷区教育委員会事務局生涯学習課長 平原将利の連名により「世田谷区の考え方」を回答いたしました。

平素より、駒沢一丁目1番地区の街づくりについて、丁寧なご説明の機会を設けていただき、感謝申し上げます。

令和8年7月発行の「世田谷区からの街づくりに関するお知らせ（通信4）」により、第4回意見交換会が令和8年8月2日または8月3日に開催されることが案内されました。

つきましては、第4回意見交換会に先立ち、これまでにいただいた区回答および区の説明資料の内容を、住民として正確に把握したく、下記5点についてご確認をお願いいたします。

第4回意見交換会に先立ち住民として内容を確認したいため、2026年7月22日までに回答いただけますと幸いです。

1. 保存費用・負担方法と25m緩和の関係について

令和8年6月29日付・令和8年7月3日到着の行政情報非開示決定通知書（第104号）において、旧林愛作邸の保存・修復・維持管理・公開活用に必要な費用の積算資料、試算資料、負担主体・負担割合に関する検討資料、負担方法（区の公費負担、補助金、所有者負担、新規入居者又は将来の管理組合負担、公開活用収益、寄付・基金等）に関する検討資料、および、これらの費用と保存範囲外における床面積の確保および絶対高さ制限の25mへの緩和との関係を検討した資料の5項目すべてが、不存在と通知されています。

一方、令和8年7月発行「通信4」の「いただいた主なご質問・ご意見」欄における区のご回答では、「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。」と説明されています。

つきましては、以下についてご確認をお願いいたします。

- (1) 第3回意見交換会別紙4に示された（仮称）集合住宅地区における絶対高さ制限の25mへの緩和、および指定容積率150%を前提とした床面積の確保は、保存・修復・維持管理・公開活用に必要な費用の積算および負担方法の検討から導かれたものではない、との理解でよろしいでしょうか。

世田谷区の考え方

ご認識のとおりです。

第3回意見交換会でお示した高さ制限の緩和等街づくりのルール（案）は、旧林愛作邸の保存・修復・維持管理・公開活用に必要な費用の積算および負担方法の検討から導かれたものではなく、保存により利用できなくなる床面積の確保を目的としたものです。

- (2) 上記の理解と異なる場合、保存・修復・維持管理・公開活用に必要な費用またはその負担方法と、25m緩和および床面積確保との関係について、どの資料または検討内容に基づき判断されたのかを、ご教示ください。

世田谷区の考え方

上記質問1－(1)の回答のとおりです。

- (3) 令和8年7月発行「通信4」において、「文化財の維持管理は、非常にコストが掛かります」「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」とご説明いただいています。一方、令和8年6月29日付・令和8年7月3日到着「行政情報非開示決定通知書（第104号）」により、旧林愛作邸の保存・修復・維持管理・公開活用に必要な費用の積算資料および試算資料は不存在と通

知されています。

本件において、補助金による支援を見込む場合、その対象となる費用項目、想定される支援範囲、および区としての説明の根拠となる資料または制度をご教示ください。また、本件における費用の全体像が示されない段階で、補助金による支援を住民に説明する場合、その前提となる考え方をご教示ください。

世田谷区の考え方

【維持管理にコストが掛かることについて】

意見交換会における回答は、文化財の維持管理に関する一般的な見解をお伝えしたものです。文化財建造物のほとんどは建築後相当年数を経ており、経年劣化が進んでいる中で維持管理し、修理の際も文化財の価値を維持することが求められるため、コストが掛かるのが実情です。

【積算資料および試算資料が不存在であることについて】

維持管理や公開活用は、所有者が主体となって実施するため、そのコストも区ではなく所有者が積算します。このため、区による積算資料・試算資料は存在しません。

【補助金による支援に関する説明根拠、制度等について】

指定文化財に対する補助金による支援は、国指定の重要文化財（以下「重要文化財」。）か、東京都指定文化財（以下、「都指定文化財」。）かによって制度が異なります。

重要文化財の場合、文化庁の「文化財保存事業費関係補助金交付要綱」に基づく補助制度があります。建造物に係る補助金としては、「重要文化財（建造物・美術工芸品）修理、防災、公開活用事業費国庫補助要項」による修理事業、公開活用事業の補助金、「重要文化財等防災施設整備事業費国庫補助要項」による防災施設整備事業の補助金、「指定文化財管理費国庫補助要項」による維持管理事業の補助金があり、補助対象経費の原則５０％（事業規模により加算あり）の額が国庫補助金として交付されます。

また、残りの自己負担額に対して、東京都が「東京都文化財保存事業費補助金交付要綱」に基づき、国と同率の随伴補助を行うため、補助対象経費に対して原則７５％（事業規模により加算あり）の金額が国及び東京都の補助金として交付されます。都指定文化財の場合、「東京都文化財保存事業費補助金交付要綱」に基づく、修理工事、管理工事、防災工事、整備工事等の事業の補助制度があります。補助対象経費の原則５０％（事業規模により加算あり）の額が東京都補助金として交付されます。

【費用の全体像が示されない段階で補助金による支援を説明した理由について】

旧林愛作邸は、重要文化財又は都指定文化財に指定されることを想定しており、維持管理や修理費等の経費が確定していない現状においても、それぞれの補助金の制度を活用できることが見込まれるため、一般的なご説明としてお伝えしたところです。

2. 25mの根拠について

第3回意見交換会資料p43には、周辺市街地および区全体における高さの考え方についての説明があり、同資料p50からp52には、想定建蔽率30～40％を前提として建築物全体約53,600㎡を（仮称）集合住宅地区で計画する場合の高さ試算が示されています。

一方、第3回意見交換会別紙4には、25m緩和の要件として建蔽率最高限度53％が示されており、令和8年6月16日付「8世世街第115号」の区のご回答では、建蔽率53％を前提とした場合の概算として約5階・約16mとの整理が示されています。

また、令和8年6月16日付「8世世街第115号」質問4-1のご回答では、「10mのままで旧林愛作邸を現位置保存する方法については、検討していないため、記録はありません」とのご回答をいただいています。同質問4-2のご回答では、「当初より、現位置保存するためには、利用できなくなる敷地が発生するため、現行制限と同程度の延べ面積を確保することは難しいこと、用途地域が一低層であるため、高さを積むことも容易ではないことは認識しておりました。そのため、旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、延べ面積を確保するには、高さ制限の緩和が不可欠であることを前提に検証・確認を行っており、高さ（緩和）以外の手段で検討した記録はありません」とのご回答をいただいています。加えて、令和8年

6月26日付「8世世街第121号」質問16のご回答では、「10m・15m・20m案における検討は行っていないため記録は存在しません」とのご回答をいただいています。

つきましては、以下についてご確認をお願いいたします。

- (1) 区は、25mを、どの資料の、どの数値または考え方から導いたのかをご教示ください。第3回意見交換会資料P43の「周辺市街地の指定状況や世田谷区全体の高さの考え方」に基づき25mを設定した、との令和8年6月16日付「8世世街第115号」質問3-1のご回答について、その「考え方」の内容と、それが具体的に25mという数値に至った過程を、資料に基づきご教示ください。

世田谷区の考え方

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および緩和後の高さ制限25mに設定した理由は以下のとおりです。

- ・本地区周辺には、絶対高さ制限19mの高度地区（第3回意見交換会資料73ページの黄緑色の区域参照）が指定されていること
- ・「東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例に係る区長の認定及び許可に関する基準」に基づき、19mの高さ制限での認定に係る絶対高さの上限が25mであること

- (2) 同じ計算式で建蔽率53%を用いれば約16mとなることが、令和8年6月16日付「8世世街第115号」質問3-3のご回答で示されています。地区計画で拘束される建蔽率最高限度は53%であるにもかかわらず、P50からP52の試算では想定建蔽率30～40%が採用されています。25mの根拠を検討するにあたり、拘束される53%ではなく、拘束されない30～40%を採用した理由を、ご教示ください。

世田谷区の考え方

高さ制限の緩和の要件である「建蔽率の制限53%」は、「東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例に係る区長の認定及び許可に関する基準」における建蔽率の最高限度の数値を根拠としています。実際の計画では、採光や通風確保といった視点により建蔽率を上限まで消化できないことも想定されることから、第3回意見交換会では今回と同条件（同程度の敷地で同程度の規模）の集合住宅データ（敷地内の空地や緑化の配置等）を調べた結果をふまえ、建築される建物の想定建蔽率を30～40%として設定いたしました。

- (3) 25mの決定に至るまでに、現行の高さ制限の範囲内の案、15m・20m等の中間的な高さ案、低層・低密度案、床面積を抑制する案、分割開発案について、比較検討を行った資料が存在するかどうかをご教示ください。存在する場合は、資料名およびその概要をご教示ください。

世田谷区の考え方

旧林愛作邸を現位置で保存しつつ、床面積を確保するには、高さ制限の緩和が不可欠であると判断しており、高さ制限の緩和以外の手段で検討した資料は存在しません。

区では、25mの高さがあれば、床面積を確保できると確認しております。

中間的な高さ制限案（現行の高さ制限案や15m、20m等の制限案）については、第3回意見交換会でお示したとおり、高さ22m（7階建て想定）では床面積を確保できなくなる可能性が高く、さらにそれより低い高さについては、床面積の確保がより困難であると考えているため、検討資料は存在しません。

床面積を抑制する案（低層・低密度案含む）については、本取組みは床面積の確保を基本的な考え方としており、それと異なるため、検討資料は存在しません。

分割開発案については、土地を分割するかどうかは所有者による計画や設計手法による判断となりますが、当地区においては大規模な集合住宅の計画であることを前提としており、戸建て住宅や小規模な集合住宅等を想定した分割開発案は検討していないため、検討資料は存在しません。

3. 交通・戸数・通学路・生活道路への影響評価について

令和8年7月発行「通信4」の「いただいた主なご質問・ご意見」欄における区のご回答では、住宅としての活用、階数、入居予定者数、歩行者動線、自動車動線、出入口、および交通・環境・景観への影響について、「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。」と説明されています。

また、令和8年6月16日付「8世世街第115号」質問1-1のご回答では、「ご質問いただいた影響等に関する評価を都市計画変更の決定前に世田谷区として実施する予定はありません」とされ、その理由として、「旧林愛作邸を現位置に保存した場合の土地利用については、高さ制限の緩和は検討しているものの、床面積等に関する規制である容積率等のその他の規制については、現行の法令基準を維持することとしております。このため、仮に一定の土地利用の転換が生じた場合であっても、現行の法令基準における土地利用に伴う床面積等の規模と同程度となることが想定され、大規模な影響が生じる可能性は低いと判断していることから本取組みにおいて影響等の評価は実施しない考えです」とのご回答をいただいています。

つきましては、以下についてご確認をお願いいたします。

- (1) 現在検討されている駒沢一丁目1番地区の地区計画変更（絶対高さ制限を25mとする内容を含む）の判断段階において、区として、想定戸数、想定人口、交通量、通学路、生活道路、および歩行者安全への影響を、どの資料に基づき評価しているのかを、ご教示ください。

世田谷区の考え方

区として交通、戸数、通学路、生活道路への影響評価は実施していないため、影響評価に基づく資料は存在しません。

- (2) 上記(1)に該当する影響評価資料を用いていない場合、地区計画変更の判断は、どのような資料に基づき行われているのかをご教示ください。

世田谷区の考え方

街づくりのルールは「世田谷区都市整備方針（第二部地域整備方針（後期））」、「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」及び「旧林愛作邸の保存範囲の考え方」に基づき、検討しています。

- (3) 上記(1)に該当する影響評価資料を用いていない場合、今後、地区計画変更の原案作成前または住民への説明段階において、想定戸数、想定人口、交通量、通学路、生活道路および歩行者安全への影響について、区として評価結果を示す予定があるのかをご教示ください。

世田谷区の考え方

地区計画変更の手続きにおいても区として影響評価を実施する予定はないことから、説明会等で示す予定はありません。

- (4) 今後、想定戸数、想定人口、交通量、通学路、生活道路および歩行者安全への影響に関して課題が確認された場合、区は、絶対高さ制限25mを含む地区計画変更案の内容や、床面積の確保の考え方について、見直す可能性があるのかをご教示ください。

世田谷区の考え方

想定戸数、想定人口、交通量、通学路、生活道路および歩行者安全への影響により、床面積の確保を目的とした高さ制限の緩和の考え方を見直す予定はありません。

- (5) 令和8年6月16日付「8世世街第115号」質問1-1のご回答における、「大規模な影響が生じる可能性は低いと判断している」との判断は、どの資料に基づき、また、何を基準（例：現況の交通量・世帯数・生活道路の通行実態との比較、法定容積率の範囲内であることのみ、その他）として判断されたのかを、ご教示ください。

世田谷区の考え方

現在居住者のいない当該地に集合住宅が建築されることにより、居住人口の増加は見込まれますが、地区計画策定後も、容積率は現行の制限の数値から変更はなく、現行制限において建築可能な規模の範囲内の土地利用を想定していることに加え、環境影響評価の実施対象となる規模に該当しないことから、周辺交通や生活環境に大規模な影響が生じる可能性は低いと判断しています。

4. 文化財指定を要件とする場合の枠組みと保存継続の担保について

第3回意見交換会別紙4の「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」のうち、要件1)「文化財の保存」では、(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ことが示されています。

(a) 25m緩和の適用要件について、以下についてご確認をお願いいたします。

(1) 第3回意見交換会別紙4に示された25m緩和は、(仮称)旧林愛作邸地区内に「重要文化財」または「東京都指定文化財」が存在する場合に限り適用される、との理解でよろしいでしょうか。

世田谷区の考え方

ご認識のとおりです。

高さ制限25mへの緩和は、(仮称)旧林愛作邸地区内に「重要文化財」または「都指定文化財」が現位置に保存されている場合のみ適用されます。

(2) 世田谷区指定文化財は、要件1)にいう「文化財」に含まれない、との理解でよろしいでしょうか。

世田谷区の考え方

ご認識のとおりです。

高さ制限を25mに緩和する要件に世田谷区指定文化財は含まれません。

(3) 重要文化財または東京都指定文化財として指定されなかった場合、25m緩和は適用されない、との理解でよろしいでしょうか。

世田谷区の考え方

ご認識のとおりです。

重要文化財または東京都指定文化財に指定されなかった場合、高さ制限25mの緩和は適用されません。

(4) 文化財の指定は、25mという緩和幅(数値)そのものを導く根拠ではなく、25m緩和を適用するための要件として位置付けられている、との理解でよろしいでしょうか。

世田谷区の考え方

ご認識のとおりです。

重要文化財又は都指定文化財への指定は、高さ制限の緩和の数値25mを導く根拠ではなく、高さ制限の緩和を適用するための要件として定めています。

(b) 保存継続の担保について、以下についてご確認をお願いいたします。

(5) 25m緩和の適用要件として文化財指定を位置付ける場合、旧林愛作邸およびその周辺の池等の庭園の保存、修理、維持管理、公開活用の継続は、以下のいずれの制度または文書によって担保されるのかを、ご教示ください。

- ・所有者と区との間の協定または覚書
- ・文化財保護法または東京都文化財保護条例に基づく指定手続および指定後の管理義務
- ・地区計画本体(都市計画法上の地区計画)
- ・建築基準法第68条の2に基づく地区計画等の区域内における制限に関する条例

・その他（その内容もご教示ください）

世田谷区の考え方

文化財保護法または東京都文化財保護条例に基づく指定手続および指定後の管理義務により担保されます。

- (6) 上記(5)のいずれによっても担保がなされない場合、25m緩和の適用要件である文化財指定の効果は、地区計画の運用上どのように維持されるのか、その仕組みをご教示ください。

世田谷区の考え方

上記、質問4-(5)の回答のとおりです。

重要文化財又は都指定文化財として指定され、かつ現位置へ保存することを条件に、地区計画で定める25mの高さ制限の緩和が適用される仕組みです。

5. 25m化の手続・決定権者・住民意見提出機会について

(仮称)集合住宅地区の絶対高さ制限を現行の高さ制限から25mに緩和するにあたっては、複数の都市計画上の手続および建築基準法上の条例の関与が想定されます。

なお、令和8年6月16日付「8世世街第115号」質問5-1のご回答では、意見交換会でいただいた周辺住民のご意見のうち、「地区内の貫通通路の形状や、圧迫感の低減のための斜線制限、みどりの配置などは街づくりのルールに反映しています」とされ、一方、「高さ制限の維持と容積率の低減については、基本的な考え方に合わないため反映していません」とのご回答をいただいています。また、令和8年6月26日付「8世世街第121号」質問18のご回答では、「周辺住民の皆様から頂いたご意見を検討している街づくりのルールに反映する内部基準は存在しません」とのご回答をいただいています。

つきましては、以下についてご確認をお願いいたします。

- (1) 絶対高さ制限を25mに緩和するために必要な手続について、以下のそれぞれが担う役割を、ご整理いただきご教示ください。

- ・用途地域の変更
- ・高度地区の変更
- ・地区計画の決定または変更
- ・建築基準法第68条の2に基づく地区計画等の区域内における制限に関する条例

世田谷区の考え方

高さ制限を25mに緩和するには「用途地域」「高度地区」「地区計画」等都市計画諸制度の見直しと策定が必要となります。

用途地域は、建築物の用途や規模など、土地利用の基本的なルールを定めるもので本地区は第一種低層住居専用地域として指定されており、同地域は10mの高さ制限を基本とするため、変更の検討が必要となります。

高度地区は、建物の高さのルールを定めるもので、本地区は第一種高度地区として指定されておりますが、世田谷区全体の高さの考え方により、用途地域の変更に合わせて高度地区の変更の検討が必要となります。

地区計画は、建築物の壁面後退、みどりの配置、歩行者空間の確保など、地区の特性に応じた詳細な街づくりのルールを定めるもので、高さ制限を緩和するための要件も地区計画により定めることを検討しています。

また、建築基準法第68条の2に基づく条例において地区計画で定めたルールのうち、必要なことについて定めます。同条例で定められた内容に適合しないものは建築できなくなるよう本地区においても定めることを検討しています。

- (2) 上記(1)のうち、東京都が決定権者となる都市計画手続に該当するものがあれば、ご教示ください。

世田谷区の考え方

用途地域の変更については、世田谷区との協議を経て、東京都が決定します。

- (3) 上記(1)の各手続について、住民が意見を提出できる法定の段階(都市計画法第16条、第17条等の縦覧および意見書提出、条例上の意見聴取手続等)を、それぞれご教示ください。

世田谷区の考え方

地区計画の策定に当たり、周辺住民の皆様は、都市計画法第17条に基づき意見書を提出することができます。

一方、都市計画法第16条に基づく原案の作成段階での意見書提出や、世田谷区街づくり条例第14条(地区街づくり計画を同時に策定する場合)に基づく意見書提出の対象者に、周辺住民の皆様は含まれません。

- (4) 仮に、用途地域の変更を伴わずに、地区計画および建築基準法第68条の2に基づく条例のみで25mを実現できるとの整理である場合、その法的根拠となる条文(建築基準法および世田谷区の関係条例)と、都市計画上の位置付けを、ご教示ください。

世田谷区の考え方

現在の用途地域のままでと最高高さが10mまたは12mまでと建築基準法において規定されているため、用途地域の変更を伴わずに地区計画および建築基準法第68条の2に基づく条例の策定又は変更のみでは高さ制限を25mに緩和することはできないと考えております。

- (5) これまでの意見交換会において住民から出された意見、質問、ポストイット等による意見、および今後の第4回意見交換会で出される意見等は、どのような資料または記録に整理され、今後の地区計画変更案、議会への報告資料、都市計画審議会に提出される資料等にどのように反映または添付される予定かをご教示ください。

世田谷区の考え方

これまでの意見交換会において周辺住民の皆様からいただいたご意見につきましては、地区計画のたたき台を取りまとめる上での重要なご意見として活用するため、各回の意見交換会におけるご意見として整理し、区の考え方と併せて区のホームページに開催記録として掲載しております。

また、第4回意見交換会においていただくご意見につきましても、同様に整理し、公開する予定です。

これらの意見交換会でいただいたご意見は、たたき台の作成や区内部での検討に活用いたしますが、都市計画審議会や議会への報告資料に掲載させていただく可能性もございます。

今後、説明会等においていただいたご意見についても整理し、都市計画審議会や議会への説明資料等において掲載することを予定しています。

- (6) 令和8年6月16日付「8世世街第115号」質問5-1のご回答および令和8年6月26日付「8世世街第121号」質問18のご回答について、以下の点をご教示ください。

ア. 上記「基本的な考え方」の内容を、具体的にご教示ください。

世田谷区の考え方

ご質問の「基本的な考え方」の内容は、第3回意見交換会資料20ページに記載の内容です。この「基本的な考え方」は、令和6年8月に決定した「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」の内容をもとに、地区計画の内容や目指す方向性について、周辺住民の皆様により理解していただけるよう具体的に示したものです。

イ. 「高さ制限の維持」および「容積率の低減」というご意見が、上記「基本的な考え方」のいずれの部分と、どのように合わないため、反映しないと判断されたのかを、ご教

示ください。

世田谷区の考え方

本基本的な考え方では、文化財保護制度に基づく旧林愛作邸の現位置保存を前提に、保存範囲内では原則として新たな建物が建築できないことにより、本来建築可能であった床面積が利用できなくなることをふまえ、保存範囲を除いた地区内において建築できる床面積を確保できるよう、地区計画による位置付けや用途地域・高度地区の変更などにより、土地の高度利用と周辺環境に配慮した建築計画を誘導することとしています。

よって、本来地区全体で建築できる床面積を、保存範囲を除いた地区内で建築可能にするため、高さ制限の見直しを含めた検討を行うとしていることから、床面積の低減につながる容積率の低減及び現行の高さ制限の維持については本基本的な考え方に合わないため反映していません。

- ウ、「反映する内部基準は存在しない」との令和8年6月26日付「8世世街第121号」質問18のご回答と、上記の「基本的な考え方に合わないため反映しない」との判断との関係を、ご教示ください。

世田谷区の考え方

ご回答した「反映する内部基準は存在しない」は、意見交換会で周辺住民の皆様からいただいたご意見について、街づくりのルールに反映するための画一的な判断基準を定めていないことを示すものです。

本地区の街づくりのルールは、区が決定した「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」に基づき検討を進めています。

このため、周辺住民の皆様からいただいたご意見は、その内容を十分に確認し、この基本的な考え方との整合性や、地区計画として定めることが可能かなど総合的に判断し、反映の可否を検討しています。

その結果、基本的な考え方との整合が図れないものや、地区計画で定めることができないものについては反映しないというのが区の考えです。

したがって、「反映する内部基準は存在しない」との回答と、「基本的な考え方に合わないため反映しない」との判断は特に関係はありません。

- (7) 令和8年7月3日付の街づくり課から住民へのご回答において、「今年度中に地区計画案をまとめ、来年度以降決定することを考えております」とご説明いただいています。この「今年度中にまとめる地区計画案」とは、都市計画法第16条に基づく原案、同法第17条に基づく案、区内部の検討案、またはその他のいずれを指すのかをご教示ください。また、今年度中に地区計画案をまとめるまでに、第4回意見交換会以降、住民意見を聴取する機会を予定しているのかをご教示ください。

世田谷区の考え方

今年度は、第3回意見交換会でご説明したとおり、「地区計画等のたたき台」を取りまとめる予定です。

「たたき台」は、地区計画におけるまちづくりのルールについて、周辺住民の皆様から幅広くご意見を伺うために作成するものです。

区は、「たたき台」に対していただいたご意見等をふまえ、「素案」を取りまとめます。その後、「素案」を基に「原案」を作成し、都市計画法第16条に基づく原案の公告・縦覧及び意見書の受付を行うとともに、説明会を開催する予定です。

さらに、その後「案」を取りまとめ、都市計画法第17条に基づく公告・縦覧及び意見書の受付を行った上で、都市計画審議会の議を経て都市計画決定を行う予定です。

なお、「たたき台」から「素案」、「素案」から「原案」、「原案」から「案」への反映内容については、いただいたご意見をふまえつつ、区が示している基本的な考え方との整合性等を総合的に勘案し、区において判断します。そのため、ご意見の内容によっては反映する場合がありますが、検討の結果、反映しない場合もあります。

また、今年度中の「たたき台」の取りまとめに当たっては、第4回意見交換会以降も意見交換会等を開催し、周辺住民の皆様のご意見を伺いながら、地区計画等の決定及び文化財指定に向けた検討を進めていく予定です。

- (8) 第4回意見交換会では、第3回意見交換会で世田谷区が示したルール案および住民意見等に対する所有者の考えが示される予定と理解しています。第4回意見交換会で示される所有者の考えは、今後の地区計画変更案にどのように反映または参照される予定であるのかをご教示ください。また、所有者の考えと住民意見が異なる場合、区としてどのような基準または手続により地区計画変更案に反映する内容を判断するのかをご教示ください。

世田谷区の考え方

第4回意見交換会では、第3回意見交換会において皆様にお示しした区が考える「街づくりのルール」について、所有者の考えを提示していただく予定です。

所有者の意見は、地区計画の内容を決めていく重要なご意見ではありますが、周辺住民の皆様からいただいたこれまでのご意見についても、地区計画の内容を検討するための重要なご意見として考えています。

区は、所有者及び皆様からいただいたご意見について、基本的な考え方との整合性や、地区計画として定めることが可能かなど総合的に検討し、地区計画への反映について区が判断してまいります。

以上、5点についてご確認をお願いいたします。

第4回意見交換会に先立ち、住民として内容を確認したいため、2026年7月22日までにご回答いただけますと幸いです。

なお、2026年7月14日に一部回答が予定されております情報公開請求第105号、第106号、第107号の一部開示分の内容を踏まえた補充の確認は、開示後、別途確認させていただきます。

何卒よろしくお願い申し上げます。

◆意見2

※以下のとおり質問をいただき、令和8年8月12日 8世世街第161号 世田谷区世田谷総合支所街づくり課長 赤堀弘幸 及び 世田谷区教育委員会事務局生涯学習課長 平原将利の連名により「世田谷区の考え方」を回答いたしました。

平素より、駒沢一丁目1番地区の街づくりについて、丁寧なご説明の機会を設けていただき、感謝申し上げます。

令和8年7月22日付「8世世街第148号」により、第3次質問状（第4回意見交換会前の確認）についてご回答をいただきました。回答を踏まえ、下記3項目について事実確認をお願いいたします。いずれも、該当する資料等が存在する場合はその文書名等を、存在しない場合はその旨を、書面でご教示ください。

ご多忙のところ恐縮ですが、本件につきましては、令和8年8月12日（水）までに書面にてご回答いただけますと幸いです。

補正質問1 25mの高さを採用した判断過程について

令和8年7月22日付「8世世街第148号」の質問2（1）に対するご回答では、本地区の高さの最高限度を25mとする理由として、①周辺に絶対高さ19mの高度地区があること、②当該19m制限に係る区長認定・許可基準上の絶対高さの上限が25mであること、をご説明いただきました。

一方、当該25mを本地区の地区計画上の高さの最高限度として採用した判断過程は、同回答からは確認できませんでした。

つきましては、次の点についてご回答ください。

1. 本地区の高さの最高限度を25mとすることを検討又は決定した資料、検討記録又は決裁文書は存在しますか。

世田谷区の考え方

本地区の高さの最高限度を25mとすることを検討した資料、検討記録は存在しますが、決定した資料、決裁した文書は存在しません。

2. 存在する場合は、文書名、作成日、作成主体及び該当箇所をご教示ください。

世田谷区の考え方

文書名 : 「都市計画案：方位別斜線（南のみ緩和）」

作成日 : 令和7年9月24日

作成主体 : 委託先が作成していますが、内容については世田谷区世田谷総合支所街づくり課が確認し、委託業務の成果品として受領しています。

該当箇所 : 作成した図面

※当該文書は、高さ以外は現行規制のままで、旧林愛作邸を現位置に保存した場合、階数（高さの最高限度）がどの程度あれば床面積を確保できるか検討したものです。

3. 存在しない場合は、25mを採用した根拠、判断主体、判断時期及び判断内容を具体的にご説明ください。

世田谷区の考え方

上記、質問1-1への回答のとおり、本地区の高さの最高限度を25mとすることを検討した資料、検討記録は存在します。

補正質問2 「25mで床面積を確保できる」と確認した根拠について

令和8年7月22日付「8世世街第148号」の質問2（3）に対するご回答では、「区では、25mの高さがあれば、床面積を確保できると確認しております。」とご回答いただきました。

一方、その確認に用いた資料又は確認方法は、同回答からは確認できませんでした。

つきましては、次の点についてご回答ください。

1. 「25mの高さがあれば床面積を確保できる」と確認した資料又は記録は存在しますか。

世田谷区の考え方

存在します。

2. 存在する場合は、文書名、作成日、作成主体及び該当箇所並びに、当該確認に用いた敷地面積、保存範囲、必要床面積、建蔽率、階数、階高その他の計算前提をご教示ください。

世田谷区の考え方

上記、質問1-2への回答と同一の文書です。

文書名 : 「都市計画案：方位別斜線（南のみ緩和）」

作成日 : 令和7年9月24日

作成主体 : 委託先が作成していますが、内容については世田谷区世田谷総合支所街づくり課が確認し、委託業務の成果品として受領しています。

該当箇所 : 作成した図面

3. 存在しない場合は、何を根拠として、いつ、どの主体が、どのような方法で確認したのかをご説明ください。

世田谷区の考え方

上記、質問2-1の回答のとおり、資料は存在します。

4. あわせて、ご回答中の「22mでは床面積を確保できなくなる可能性が高い」との判断と、「25mの高さがあれば床面積を確保できる」との判断に至った理由をご説明ください。

世田谷区の考え方

まず、「25mあれば床面積を確保できる」との判断に至ったのは、補正質問1－2への回答でお示した、「本地区の高さの最高限度について検討した文書」の検証結果により、8階あれば床面積を確保できることを確認し、8階建てには一般的に25mが必要（階と高さの計算は第3回意見交換会配布資料P52を参照）であるとして判断しました。

次に、「22mでは床面積を確保できなくなる可能性が高い」のは、同文書の検証結果により、建物の過半以上が8階となる結果となったため、一般的に詳細の設計過程において多少の調整は可能ではあるものの、1層減らすと（7階は高さ22m）床面積を確保できなくなる可能性が高いと判断したためです。

補正質問3 保存により利用できなくなる床面積を保存範囲外で確保するという前提の決定過程について

令和8年7月22日付「8世世街第148号」の質問5（6）ア及びイに対するご回答では、令和6年8月決定の「土地利用の基本的な考え方」に基づき、保存により利用できなくなる床面積を保存範囲外で確保できるよう高度利用を誘導することとしており、そのため容積率の低減や現行の高さ制限を維持する意見は、「基本的な考え方」に合わないため反映しない旨をご説明いただきました。

一方、保存により利用できなくなる床面積を保存範囲外で確保するという前提そのものについて、床面積の全部を確保しない場合又は確保する床面積を抑制する場合との比較・検討を行った過程は、同回答からは確認できませんでした。

つきましては、次の点についてご回答ください。

1. 保存により利用できなくなる床面積を保存範囲外で確保するという前提を決定するに当たり、床面積の全部を確保しない場合又は確保する床面積を抑制する場合との比較・検討資料又は検討記録は存在しますか。

世田谷区の考え方

存在しません。

2. 存在する場合は、文書名、作成日、作成主体及び該当箇所をご教示ください。

世田谷区の考え方

上記、補正質問3－1の回答のとおり、存在しません。

3. 存在しない場合は、何を根拠として、いつ、どの主体が、どのような手続又は判断により当該前提を決定したのかをご説明ください。

世田谷区の考え方

旧林愛作邸の現位置保存により利用できなくなる床面積を保存範囲外で確保する考え方は、令和6年8月に区が決定した「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」を根拠としています。

本基本的な考え方では、現行の規制に基づき地区内で建築できる床面積の確保を基本としているため、床面積の全部を確保しない場合又は確保する床面積を抑制する場合の検討はしていません。

本基本的な考え方は、次のとおり起案決定しています。

- ・文書名：「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」の決定について（6世世街第144号・6世教生第880号）
※区長部局と教育委員会のそれぞれで決定。
- ・決定日：令和6年8月2日
- ・決定権者：世田谷総合支所長、教育委員会事務局教育政策・生涯学習部長

以上、ご回答のほどをよろしくお願い致します。

◆意見3

※以下のとおり質問をいただき、令和8年8月24日 8世世街第182号 世田谷区世田谷総合支所街づくり課長 赤堀弘幸 及び 世田谷区教育委員会事務局生涯学習課長 平原将利の連名により「世田谷区の考え方」を回答いたしました。

平素より、地域の街づくり行政にご尽力いただき、厚くお礼申し上げます。

第4回意見交換会で新たに示された内容を踏まえ、地区計画変更に関する区の基本的な考え方及びその判断根拠を確認するため、下記のとおり書面での回答をお願いします。本質問書に対する回答は、2026年8月24日までに書面にてお願いいたします。

なお、本書のうち、世帯数・人口・車両台数・提供公園面積など「所有者から示された」と記した数値・内容は、第4回意見交換会で所有者（住友不動産）が口頭で説明したものをその場で確認したものです。区の番号付き回答と同格の確定値としてではなく、これらに対する区の見解・対応を確認するために記載しています。

質問1 区の基本的な考え方について（総論）

- 1 区の現在の基本的な考え方は、次の理解でよろしいでしょうか。また、この考え方が示されている今回の説明会での資料の該当ページをお示しください。該当する記載が資料にない場合は、その旨と、その考え方がどこでどのように示されているのかをお示しください。

- ・旧林愛作邸を現位置で保存するために地区計画変更を検討していること
- ・容積率等は現行制度を維持すること
- ・現行制度で建築可能な床面積と同程度を確保すること

世田谷区の考え方

区の基本的な考え方は主に以下の5項目となり、第4回意見交換会配布資料別紙1の5～7ページ及び第4回意見交換会資料39ページ「駒沢一丁目1番地区のルール（案）における基本的な考え方」に示しています。

- ①旧林愛作邸を現位置で保存すること
- ②現行制度において建築可能な床面積を地区内で確保するとともに、旧林愛作邸の保存により利用できなくなる床面積についても、保存範囲を除く地区内で確保すること
- ③文化財保護制度に基づき文化財指定された建築物が現位置で保存されている場合に限り、高さ制限を緩和すること
- ④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すること
- ⑤周辺住宅地への圧迫感の低減、日照、プライバシー配慮のため、周囲から後退した建築物等の配置や斜線制限やみどりの配置ならびに公園等の整備を検討すること

また、旧林愛作邸の現位置保存を前提とした魅力ある街づくりという目的を超えた緩和は認めないよう、地区計画において必要な制限を定めることを検討しています。なお、第4回意見交換会資料39ページの記載は、令和6年8月に決定した「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」の内容をもとに、地区計画の内容や目指す方向性について、周辺住民の皆様により理解していただけるよう具体的に示したものです。

- 2 第4回意見交換会で所有者から、約400戸・約1,000人・約400台分の駐車場等の説明が行われました。これらの説明を踏まえても、上記の基本的な考え方に変更はありませんか。

世田谷区の考え方

第4回意見交換会において所有者から示された戸数、人口及び駐車台数等に関する説

明は、現行制度においても計画可能な規模の程度であることなどをふまえ、区の基本的な考え方に変更はありません。

質問2 区の目的と、高さ25mとの関係について

- 1 区が掲げる目的（旧林愛作邸の現位置保存と、現行制度で建築可能な床面積と同程度の確保）を満たすためには、今回緩和する高さの最高限度が25mでなければならないのですか。

世田谷区の考え方

区が掲げる目的（区の考え）は質問1-1の回答のとおりです。その考えで検討・検証した結果、緩和後の高さの最高限度は25mが必要と判断しています。

- 2 25mより低い高さでも、区が掲げる目的（旧林愛作邸の現位置保存及び現行制度で建築可能な床面積と同程度の確保）は成立し得るものですか。区の考えをお示してください。

世田谷区の考え方

区が掲げる目的（区の考え）は質問1-1の回答のとおりですが、後述の質問2-3の回答にある、「緩和後の高さの最高限度を25mと判断した検証結果」と、第4回意見交換会で所有者が示した配棟計画からも、大半が8層（高さ25m）となっております。8層をなくすことにより床面積の確保ができない場合、旧林愛作邸の現位置での保存の実現が難しいことが所有者から示されていることをふまえ、成立し得ない可能性が高いと考えております。

- 3 高さの最高限度を25mと特定する判断をしたのは、誰が、何に基づいて行った判断ですか。その判断を支える計算、数値、客観的なデータ又はその判断根拠を記載した文書をお示してください。経緯の説明ではなく、判断の根拠となった数字をお示してください。数字でお示しただけでない場合は、なぜ数字で示すことができないのか、その理由をご回答ください。なお、総合的に勘案したのであれば、その際に勘案した要素（方針、条件、数値その他の判断要素）を具体的にお示してください。

世田谷区の考え方

緩和後の高さの最高限度を25mと設定した判断は、世田谷総合支所街づくり課が行っています。その判断は、令和7年9月24日作成「都市計画案：方位別斜線（南のみ緩和）」の検証結果に基づきます。

その判断を支える計算、数値、客観的なデータ又はその判断根拠は、「都市計画案：方位別斜線（南のみ緩和）」に記載されていますが、当該資料は一つの検討案であり、作成時に設定した想定条件に基づき検討したもので、実際の建築計画を検証したものでないことから公開できませんが、その妥当性については、第3回意見交換会でお示したとおり確認しています。

また、質問2-2の回答のとおり、第4回意見交換会で所有者が示した配棟計画からも、計画建物の大半が8層（高さ25m）となり、8層をなくすことはできないと考えております。

質問3 交通・通学路・生活道路・歩行者の安全への影響評価について

- 1 区は、第4回意見交換会で示された内容を踏まえても、交通・通学路・生活道路・歩行者の安全及び外観等の住環境への影響について、地区計画変更の前の影響評価を実施しないとの理解でよろしいでしょうか。実施しない場合は、その理由をお示してください。

世田谷区の考え方

ご認識のとおりです。区は地区計画策定の検討段階において、交通・通学路、生活道路、歩行者の安全及び外観等の住環境への影響に関する影響評価を実施する予定はあり

ません。

その理由は、本取組みにおいて容積率等に関する規制は現行制度を維持する考えであり、現行制度において建築可能な規模の範囲内での土地利用を想定していることに加え、環境影響評価の対象規模に該当しないことから、地区計画の策定そのものによって、周辺交通や生活環境に生じる影響は限定的であると判断しているためです。

一方、第4回意見交換会においても多くのご意見をいただいているとおり、現在居住者がいない土地に共同住宅が建設されることによる影響は少なからずあると考えます。したがって、所有者とも連携し、周辺住環境への影響を軽減するための動線計画や交通安全対策について、地区計画により対応できるものと事業者の建設計画において対応できるものを整理するなどし、周辺住民の皆様からのご意見もふまえながらできる限り対応できるよう、引き続き検討してまいります。

- 2 自由通り歩道の混雑、生活道路への流入、抜け道利用等について、第4回意見交換会で区は課題を認識する旨の説明を行いました。これらについて、地区計画変更の判断材料として、地区計画変更の前に評価または検討を行う予定はありますか。予定がない場合は、その理由をお示しください。

世田谷区の考え方

上記、質問3-1の回答のとおり、区は地区計画策定の検討段階において、影響評価を実施する予定はありません。

一方、自由通り歩道の混雑、生活道路への流入及び抜け道利用等については課題として認識しており、地区計画による道路拡幅や新設道路等の整備による結果と、建設事業による居住人口の増加による影響が合わさることで、周辺住環境への影響が生まれる可能性もあります。したがって、所有者とも連携し、周辺住環境への影響を軽減するための動線計画や交通安全対策について、警察等との調整も含め、地区計画により対応できるものと事業者の建設計画において対応できるものを整理するなどし、周辺住民の皆様からのご意見もふまえながらできる限り対応できるよう、引き続き検討してまいります。

質問4 警察との協議・交通量調査について

- 1 第4回意見交換会では、警察との協議や交通量調査について「引き続き検討課題である」との説明がありました。区は、本地区計画変更（都市計画の決定）にあたり、区自身として警察との協議を行うのですか。行う・行わない・未定のいずれであるかをお示しください。行わない又は未定の場合は、その理由をお示しください。

世田谷区の考え方

区が地区計画の策定にあたり、直接警察と協議を行うことは現時点では予定していません。その理由は、地区計画策定の検討段階において、警察との協議は一般的に行っていないためです。

一方、自由通り歩道の混雑、生活道路への流入及び抜け道利用等については課題として認識しており、周辺住環境への影響を軽減するための動線計画や交通安全対策について、所有者に配慮を求めるとともに、所有者と連携し、警察等との調整も含めて引き続き検討してまいります。

- 2 その協議や交通量調査は、都市計画決定の前に行うものと考えていますか、それとも建築計画が具体化する段階で所有者が行うものと整理していますか。

世田谷区の考え方

上記質問4-1の回答のとおり、区が直接警察と協議を行うことは現時点では予定していません。

交通量調査や交通安全対策については、具体的な土地利用計画や建築計画の内容と密接に関係することから、基本的には建築計画が具体化する段階において所有者が検討する事項であると考えています。

- 3 警察から示された意見・条件について、住民へ公表する予定はありますか。ある場合はその時期・方法を、ない場合はその理由をお示しください。

世田谷区の考え方

区が直接警察と協議を行うことは現時点では予定していませんが、所有者が警察等との調整を行う中で示された意見や条件については、その内容や取扱いをふまえ、所有者と連携しながら、周辺住民の皆様に対し説明会等でご説明できるよう、情報提供の内容、時期及び方法について検討してまいります。

質問5 提供公園（約1,657㎡）と、高さを抑える検討について

- 1 住友不動産の資料に記載された提供公園約1,657㎡は、旧林愛作邸の保存範囲の内数でしょうか、それとは別に確保される空地でしょうか。

世田谷区の考え方

所有者が提供した資料に記載されている提供公園は、区が示した街づくりのルールをふまえ、旧林愛作邸を保存すべき範囲内に配置したものであり、旧林愛作邸を保存すべき範囲の内数であって、その範囲とは別に確保される空地ではありません。

- 2 この提供公園約1,657㎡は、現行制度で建築可能な床面積と同程度を確保するための計算において、利用できない土地として算入されていますか、それとも算定対象から除外されていますか。

世田谷区の考え方

提供公園は、現行制度で建築可能な床面積と同程度を確保するための検討において、拡幅する道路などと同様に、床面積を算定する対象となる敷地面積から除外しています。

- 3 この提供公園約1,657㎡を、床面積確保のために利用できない土地から除外した場合、区が掲げる目的を満たすために必要とされる高さは変わりますか。変わらないとする場合は、その理由をお示しください。あわせて、高さを抑えられる余地があるか、区の考えをお示しください。

世田谷区の考え方

上記質問5-2の回答のとおり、提供公園は、現行制度で建築可能な床面積を地区全体で確保する検討において、容積率を算定する際の敷地面積から除外して検証した結果、高さの最高限度を25mと設定しておりますので、必要と考える高さの数値は変わりません。

- 4 区は、区の目的を満たしながら高さを抑えるための検討（提供公園部分の扱いを含む）を行いましたか。行った場合はその内容と資料名をお示しください。行っていない場合は、なぜ高さを抑えるための検討を行わないと判断したのか、その理由をお示しください。

世田谷区の考え方

区の基本的な考え方を実現しながら高さを抑えるための検討は行っていません。

区は、旧林愛作邸の現位置保存及び現行制度で建築可能な床面積と同程度の床面積の確保という基本的な考え方を実現するためには、高さの最高限度25mが必要であると判断しており、25mより低くした場合、質問2-2の回答のとおり、現行制度において地区内で建築可能な床面積の確保が困難になる可能性が高いと考えています。

以上5点につきまして、8月24日までの回答をお願いいたします。

◆意見4

※以下のとおり質問をいただき、令和8年9月11日 8世世街第185号 世田谷区世田谷総合支所街づくり課長 赤堀弘幸 及び 世田谷区教育委員会事務局生涯学習課長 平原将利の連名により「世田谷区の考え方」を回答いたしました。

第4回意見交換会（令和8年8月2日・3日）における区および住友不動産の説明内容について、下記のとおり質問いたします。各項目について、区・住友不動産のいずれが回答するものかを付記しておりますので、その区分に沿ってご回答いただきますようお願いいたします。

1. 警察協議・交通計画について

1. 警察との協議は、具体的にどの警察署（玉川警察署／碑文谷警察署／世田谷警察署）とそれぞれ行っているのか、明らかにされたい。【所有者】

所有者の考え方

これまで協議を行った先は、警視庁交通部交通規制課及び、世田谷警察署です。今後は碑文谷警察署とも協議を行う予定です。

2. 「車両出入口は分散したほうが望ましい」との警察の意見は、どの警察署が、どの出入口案を対象に示したもののか。【所有者】

所有者の考え方

「車両出入口は分散したほうが望ましい」と警視庁から意見をいただいたのではなく、車両出入口の位置の在り方について相談した際に、当社より「西側・東側に分散したほうが望ましい」との考えを申し述べたところ、その考えに対して理解をいただいたという認識です。

3. 上記の警察意見について、区は所有者からの伝聞にとどまらず、各警察署に直接確認しているか。【区】

世田谷区の考え方

質問2の回答に関する警視庁との協議には、所有者とともに同席しております。一方で、所有者が世田谷警察署と行っている協議については、直接確認していません。

4. 警察が分散を望ましいとしているにもかかわらず、現時点で西側1か所の車両出入口を想定している理由は何か。【区・所有者】

世田谷区の考え方

質問2の回答（所有者が警察に提案し、ご理解いただいた）を基に、回答します。

所有者から、「現在の街づくりのルール（案）を遵守した上で床面積を確保し、東側道路に車両を通すような車路を計画するには、地上ではなく地下に確保する必要があるが、それができないルール（案）になっている。」と意見をされていると認識しております。

所有者の考え方

当社がご提示した配棟案は、区から示された規制・ルールを全て満たして立案したものです。

当社としては西側道路以外に東側道路にも車両出入口を分散させることが望ましいと考えておりますが、この規制・ルール案に基づく東側道路に車両出入口を設置する合理的な計画が成立しないため「西側1か所の車両出入口」でお示した次第です。

従って東側道路に車両出入口を設置する検討が可能となるよう、規制・ルール案の再検討を要望いたしました。

5. 北側道路の狭隘に関する警察の懸念について、具体的にどの道路を対象とし、どのような内容か示されたい。【所有者】

所有者の考え方

世田谷警察署と北側の具体的な道路を対象とした協議はしておりません。当社としては当該計画地から国道246号線に至るエリアには狹隘道路が多いとの認識のもと懸念される要素があるという指摘がなされたと理解しております。

6. 警察協議について、協議日・警察署名・出席者・対象道路・指摘事項を一覧で示されたい。【区・所有者】

世田谷区の考え方

協議内容は、所有者が保有する情報に基づくものであり、世田谷区情報公開条例に基づく法人に関する非公開情報に該当するため、現時点ではお示しすることができませんが、警察の見解の概要については、次回の意見交換会でお示しできるよう調整しています。

所有者の考え方

警察との協議事項・見解については適宜ご説明をいたしますが、協議内容の詳細については開示を差し控えてさせていただきます。

2. 東側車両出入口について

7. 「地上を通して東側に車両を通すことが事実上不可能」とする具体的な制約は何か。建物配置、壁面線、高度地区、地区計画その他、該当する制限を個別に示されたい。【区・所有者】

世田谷区の考え方

所有者から、「現在の街づくりのルール（案）を遵守した上で床面積を確保し、東側道路に車両を通すような車路を計画するには、地上ではなく地下に確保する必要があるが、それができないルール（案）になっている。」と意見をされていると認識しております。

この意見は、建物配置等の様々な条件をふまえた建築計画に基づくものと考えております。詳細については次回の意見交換会でお示しできるよう調整しています。

所有者の考え方

意見交換会でご説明した通り、高さ25mの上限、斜線制限、壁面後退、緑地面積等の制限で建物が配置できる範囲（住宅としての床面積を確保できる部分）が極めて限られており、東側道路に車両出入口を設置する合理的な計画が成立しないためです。

8. 上記制約は、現在のルール案そのものによるものか、現行法規によるものか。【区】

世田谷区の考え方

質問7の回答のとおり、所有者から説明があった「地上を通して東側道路に車両を通すことが事実上不可能」については、現行法令によるものではなく、区の示した街づくりのルール（案）を前提として所有者が建築計画を検討した結果として示された見解であると認識しています。

9. 現在のルールを変更した場合、東側への車両出入口又は車両動線を設けることが法的・技術的に可能となるか。【区】

世田谷区の考え方

現在、どのような車両動線を設けることが望ましいのかを含め検討を進めており、その検討結果を第5回意見交換会においてお示しできるよう調整しています。

また、第5回意見交換会でいただくご意見もふまえ、望ましい車両動線のあり方について整理し、街づくりのルール（案）の検討を進めます。

10. 東側への車両出入口について、住友不動産が説明する「事実上不可能」とは、技術的に不可能という意味か、現在の計画条件では成立しないという意味か。【所有者】

所有者の考え方

現在世田谷区から示されている規制・ルール（案）のもとでは、東側道路に車両出入口を設置する合理的な計画が成立しないということです。

- 1 1. 住友不動産が東側への車両分散を希望し、そのために地下車路について区にルールの解釈・設定の検討を求めていることについて、区はどのように認識しているか。【区】

世田谷区の考え方

所有者からは、東側道路への車両交通の分散や、地下車路の取扱いについて考え方が示されたと認識しており、現在、どのような車両動線を誘導することが望ましいのか、街づくりのルール（案）の検討を進めております。その検討結果につきましては、第5回意見交換会においてお示しできるように調整しています。

- 1 2. 東側への車両出入口を可能にするため、今回の地区計画変更によって新たな規制緩和又はルール変更を行うことを検討しているか。【区】

世田谷区の考え方

街づくりのルール（案）について、所有者からの車両出入口に関する要望も含め、周辺住民の皆様からいただいたご意見をふまえ、現在改めて検討を行っています。

検討結果については、次回の意見交換会において皆様にお示しできるように調整しています。

- 1 3. 現在、東側の車両出入口は「決定していない」とされている。西側1か所を地区計画上の前提として扱うのか、それとも今後変更され得る建築計画上の事項なのかを明確にされたい。【区・所有者】

世田谷区の考え方

地区計画で車両出入口を西側道路1か所に定めることを前提として検討しているものではありません。その上で質問12の回答のとおり、街づくりのルール（案）を検討しています。

所有者の考え方

当社としては、規制・ルールを世田谷区に再検討いただき、東側道路にも車両出入口を設置する建築計画を検討していけるよう要望しています。

3. 駐車場方式・建蔽率・高さ・地下車路の関係について

- 1 4. 現在計画中の地上機械駐車場は、建築基準法の建築面積および建蔽率53%の算定に算入されているか。算入されている場合、その面積（㎡）を示されたい。【所有者】

所有者の考え方

地上機械式駐車場を設置せざるを得なかった場合でも、建築物として屋根をかけることは想定していないので、建築面積には算入されません。

- 1 5. 駐車場を全数地下化し建蔽率が低下した場合、建蔽率は何%まで低下する見込みか、試算を示されたい。【区・所有者】

「質問者に確認した本旨」

基本的には、第4回意見交換会において所有者が示した現時点の計画案（参考図2）を具体的な検討対象とし、同計画に示されている地上の駐車場部分を地下化するなど、駐車場方式を変更した場合に、計画建物の建築面積及び建蔽率がどの程度変化するのかを確認したいものです。

ただし、単に図面上の着色部分を機械的に地下へ移す場合だけに限定する趣旨ではございません。現在想定されている駐車場方式を全数地下化した場合に、地上部の建築面積および計画建物全体の建蔽率がどのように変化するのか、可能な範囲で具体的な試算をお示しいただきたいという趣旨です。

具体的な試算が困難な場合には、その理由及び算定の考え方をお示しいただければと思います。

世田谷区の考え方

駐車場が地下か機械式かなどといった建築面積の有無による計画建物の建蔽率への影響は、実質的にないものと考えます。その理由は、第3回意見交換会で参考にお示した計画建蔽率程度の建物（30～40％）が計画されるとして、建蔽率の上限は53％となりますので、仮に駐車場が建築面積に発生する計画としても、合計で53％をこえることはないと考えているためです。

なお、具体的な建蔽率の見込みについては、駐車場の位置や方式だけでなく、建物全体の配置や計画内容によるため、現時点で区による試算はできません。

所有者の考え方

駐車場の全数又は一部を地下化することにおいて、一般的には建築面積・建蔽率には影響ございません。

16. 駐車場を全数地下化し建蔽率が低下した場合でも、なお25mの高さが必要となる根拠は何か。【区】

「質問者に確認した本旨」

ご理解のとおり、「区が検討している地区計画で定める建蔽率の上限（53％）そのものを引き下げた場合」を指すものではございません。所有者が検討している計画建物について、駐車場の地下化等により実際の建築面積・建蔽率が低下した場合を想定しています。

その場合に、現実の建築計画上、建築面積・建蔽率が低下しても、なお25mという高さが必要となるのであれば、その必要性をどのような根拠で説明されるのかを確認したいというものです。

世田谷区の考え方

質問15の回答のとおり、駐車場の有無と25mの高さを確保することに直接関係することは実質的にないと考えますので、高さ25mが必要な根拠は変わりません。

17. 建蔽率低下分を、建物高さの低減ではなく、建物配置や空地・緑地の確保に充てることは制度上可能か。【区】

「質問者の主旨」

「建蔽率低下分」は、上記質問15・16と同様、所有者が現在検討している計画において、駐車場方式の地下化等により地上部の建築面積が減少し、その結果として実際の計画建物の建蔽率が低下した場合を指します。

また、「制度上可能か」については、現在区が検討している地区計画のルールの下で、建築面積の減少によって生じる余地を、建物高さの維持又は増加ではなく、建物配置の変更、空地の確保又は緑地の確保等に充てることが可能かを確認したいものです。

仮に現在検討中の地区計画等のルール上それが困難又は不可能である場合には、どの制度・ルールによる制約なのかについてもあわせてご説明いただければ幸いです。

世田谷区の考え方

質問15の回答のとおり、駐車場の有無と25mの高さを確保することに直接関係することは実質的にないと考えます。

制度上は、建築面積の減少に限らず、街づくりのルール（案）において、建蔽率の最高限度や壁面の位置の制限による空地の確保、地区施設としての緑地の指定などを定めることは可能ですが、その妥当性を含め慎重に検討する必要があります。

18. 地区計画で25mの高さを定めた後に、駐車場方式を地下化へ変更することは制度上可能か。【区】

「質問者の主旨」

本質問の趣旨は、地区計画で25mという高さを定めた後、建築計画の段階で駐車場方式を地下化へ変更することが可能かを確認するものです。

すなわち、地区計画により25mという高さを定めた後に、現在想定されている地上駐車場を地下化するなど、建築計画の前提条件である駐車場方式を変更することが制度上可能か、また、その変更により建築面積・建蔽率・建物配置等が変化した場合に、25mという高さの扱いはどのようなようになるのかを確認したいものです。

引き続き25mのままなのか、見直しが必要となるのか、見直しが必要となる場合には、その判断主体及び必要となる手続についてご説明いただきたいと考えております。

世田谷区の考え方

質問15の回答のとおり、駐車場の有無と25mの高さを確保することに直接関係することは実質的にないと考えますので、高さ25mが必要な根拠は変わりません。

駐車場の位置や方式については、用途の制限、壁面の位置の制限、方位別斜線制限及び公園・広場・緑地等に関する街づくりのルールを前提として計画されるものです。

所有者からは、東側道路への車両交通の分散や、地下車路の取扱いについて考え方が示されたと認識しており、現在、どのような車両動線を誘導することが望ましいのかを含め、街づくりのルール（案）の検討を進めています。

19. 地下駐車場・地下車路を採用した場合、現在「東側へ車両を通すことが事実上不可能」とされている制約のうち、解消されるものは何か。【所有者】

所有者の考え方

制限・ルール（案）の再検討の結果次第ではありますが、計画立案にあたり、地下駐車場・地下車路の合理的な配置が可能となれば、東側道路に車両出入口を設置することに関する制約は払拭されると考えます。

20. 地下駐車場・地下車路を採用した場合、地上部の駐車場面積、建築面積、建蔽率、建物配置及び建物高さは、それぞれどのように変化するか。【所有者】

所有者の考え方

世田谷区に要望した制限・ルール（案）の再検討の結果をふまえて駐車場計画を改めて検討しないと地上部の駐車場面積等はお答えできませんが、建物の配置及び高さに変化は生じません。

21. 住友不動産は、地下化により駐車場の高さを下げ、旧林愛作邸からの見え方を改善したいとも説明している。この点について、区は現在の25mの高さ設定との関係をどのように検討しているか。【区】

世田谷区の考え方

質問15の回答のとおり、高さの最高限度が25m必要である根拠は、地上に設置される機械式駐車場の高さによって影響しません。

4. 計画規模・容積率について

22. 約400戸・約1,000人・駐車場約400台は「現段階の想定」とのことだが、確定の時期及びその手続きを示されたい。【所有者】

所有者の考え方

具体的な住戸数や駐車台数がお示しできるのは、世田谷区街づくり条例に規定する建築構想の手続きを開始する時期になると考えておりますが、現時点で確定時期まではお示しできません。

23. 容積率150%に相当する37,500㎡のほか、容積率不算入部分（駐車場・備蓄倉庫等）を含めた建築物全体の延床面積は、最大で何㎡なる見込みか。53,600㎡を超える可能性があるとの説明の根拠を示されたい。【区・所有者】

世田谷区の考え方

実際に建築される容積率不算入部分も含めた建築物全体の床面積は、今後の具体的な建築計画により決定されるものであるため、見込みとしてお示しした53,600㎡を超える可能性もあります。

所有者の考え方

今後地区計画で最終的に決定した制限・ルールに則って建築計画の詳細を詰めていくことになりますので、現時点で延床面積等の数値の見込みは答えられる段階にはありません。

5. 保存範囲・提供公園について

24. 西側の提供公園部分は「当初からの歴史的要素はそれほど残っていない場所」との区説明だが、これを保存範囲に含めた法的・制度的根拠は何か。「一体性の確保」は文化財保存範囲の指定基準として制度上位置づけられるものか。【区】

世田谷区の考え方

「保存範囲の考え方」では、敷地北西部分について「建築当初の状況は不明」とした上で、旧林愛作邸の活用に資する利用の可能性も含め、一体的に保存する必要があるエリアと位置付けています。なお、「保存範囲の考え方」は、区の考え方をまとめたものであり、法的・制度的に規定された手続きではありませんが、庁内での決定手続きを執っております。

また、文化財指定基準との関係につきましては、「保存範囲の考え方」は、保存が望ましい範囲の考え方をまとめたものであり、文化財指定の対象範囲と一致することを想定しておりません。

25. 保存範囲の総面積を、旧林愛作邸建築部分・池周辺部分・提供公園部分に分けて示されたい。【区】

世田谷区の考え方

「保存範囲の考え方」では、概ねの範囲を破線で示しており、面積や境界は確定してはおりませんが、約5,000㎡です。このうち、旧林愛作邸建物部分が約350㎡、提供公園は現時点で1,657㎡（質問26参照）と想定すると、それ以外の約3,000㎡が「主屋周辺の池等の庭園」に該当します。なお、各部分の面積はすべて保存範囲の内数であるため、それらの面積の大小が保存範囲全体の面積に影響することはありません。

26. 8/3配布の配棟図には、提供公園の面積として図中に小さく「1,657.00㎡」との数値が残っている。これは提供公園の実測ないし計画面積か、確認の上示されたい。【所有者】

所有者の考え方

この数値は世田谷区から示された地区施設案の設置を前提として、世田谷区『都市計画法』の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準に基づいて提供公園の計画面積を概算したものです。

27. 上記面積が実際の面積である場合、これを前提とした保存範囲全体の面積、および建築可能な延床面積への影響を示されたい。【区・所有者】

「質問者に確認した本旨」

「上記面積が実際の面積である場合」とは、質問26でご確認をお願いしている提供公園の面積について、区又は所有者が現時点で正確なものとして確認する面積を指します。

したがって、「1,657.00㎡」という数値が正確な計画面積である場合にはその数値を、誤記その他により異なる正確な面積が確認される場合にはその面積を前提として、保存範囲全体の面積、および建築可能な延床面積への影響についてお示しいただきたいと考えて

おります。

世田谷区の考え方

提供公園の面積については、今後の道路計画や土地利用計画等の詳細な検討に伴い、面積が変更となる可能性はありますが、現時点においては当該面積が適切なものと認識しております。提供公園の必要面積については、拡幅する道路等を含めた開発区域全体の面積を基準として算出されます。

提供公園は、建物を計画するための敷地面積に含むことはできません。敷地に建築可能な床面積の上限を定める容積率は「容積対象床面積÷敷地面積」となりますので、建築可能な床面積は提供公園の面積（から影響を受ける敷地面積）の影響を受けます。

一方で、提供公園の面積は保存範囲の内数として整理していることから、提供公園面積の大小によって保存範囲の面積が変わることはありません。

所有者の考え方

提供公園の面積は保存範囲全体の面積に影響はありません。一方、提供公園は建築計画の敷地面積に含めることができないため、建築可能な延床面積には影響します。

28. 区が公式に確定・公表している保存範囲（座標・面積）と、住友不動産が配棟計画図として示した保存範囲は完全に一致しているか。相違がある場合はその理由を示されたい。

【区・所有者】

世田谷区の考え方

質問25の回答のとおり、保存範囲の面積や座標が確定していません。所有者作成の配棟計画案は、街づくりのルール（案）において作成した地区区分案を基に作図し、範囲に相違はないと認識しております。

所有者の考え方

当社が配棟計画図として示した保存範囲は区から提供された資料を基に作成しております。従って座標レベルで双方が認識した境界線やそれから算出した面積ではありません。

6. 25m高さ緩和の位置づけとスケジュールについて

29. 25mは現時点で都市計画として決定済みか、それとも区が提示している検討案・ルール案の段階か、明確にされたい。【区】

世田谷区の考え方

高さの最高限度25mは、現時点で都市計画として決定されたものでなく、区が提示する検討案・ルール（案）になります。

30. 令和8年度中の地区計画たたき台取りまとめ、令和9年度以降の都市計画決定手続という目標スケジュールに変更はないか。【区】

世田谷区の考え方

現時点では第4回意見交換会でお示ししたとおり、令和8年度中に地区計画のたたき台をとりまとめ、令和9年度以降に都市計画決定に向けた手続を進める目標スケジュールに変更はありませんが、今後の検討状況により変更する可能性があります。

◆意見5

※以下のとおり質問をいただき、令和8年10月8日 8世世街第208号 世田谷区世田谷総合支所街づくり課長 赤堀弘幸 及び 世田谷区教育委員会事務局生涯学習課長 平原将利の連名により「世田谷区の考え方」を回答いたしました。

令和8年9月11日付「8世世街第185号 駒沢一丁目1番地区の地区計画変更案について

(回答)」を確認したところ、なお確認・明確化が必要な事項がありますので、以下のとおり再質問いたします。

1. 25mの高さの最高限度について

質問1. 25mの「必要性」の具体的根拠について【区】

9月11日付回答では、駐車場の有無と25mの高さを確保することは「直接関係することは実質的にない」とした上で、「高さ25mが必要な根拠は変わりません」と回答されています。

そこで確認します。

「高さ25mが必要な根拠」とは、具体的に何を指すのでしょうか。

これまで区からは、旧林愛作邸を現地保存することによって生じる床面積の不足を補うため、一定の高さ緩和が必要であり、8階程度の建築には概ね25mが必要との説明がされています。

しかし、保存によって失われる床面積を確保するために「一定の高さ緩和が必要」であること、その高さの最高限度を「25m」とすることは別の判断であると考えます。

25mを最高限度として設定することが必要となる具体的根拠、計算条件及び検討過程を示してください。

世田谷区の考え方

緩和後の高さの最高限度を25mとする根拠は、以下のとおりです。

- ・本地区周辺には、絶対高さ制限19mの高度地区が指定されていること
- ・「東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例に係る区長の認定及び許可に関する基準」において、19mの高さ制限に係る認定の絶対高さの上限が25mであること
- ・旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、現行制度において建築可能な床面積を地区内で確保するため、区において建築可能な床面積と建物の階数等について検証した結果、建物の過半以上が8階となり、8階建てには一般的に25mが必要であると判断したこと

なお、検証にあたっては、区が検討している街づくりのルール（案）に適合することを条件としています。

質問2. 22m、23m、24m、25mの比較検討について【区】

25mを最高限度とする検討において、22m、23m、24m、25mなど複数の高さを比較し、それぞれについて、確保可能な階数、確保可能な床面積、建物配置、空地・緑地、周辺への影響等を比較検討したのでしょうか。

比較検討を行っている場合は、その内容及び資料を示してください。

比較検討を行っていない場合は、25mを選択した判断方法を具体的に説明してください。

世田谷区の考え方

22m、23m、24mなど、25m以外の複数の高さについて、それぞれ確保可能な階数等を比較する検討は行っておりません。

1への回答のとおり、区では、本地区周辺の高さ制限の指定状況や区全体の高さの考え方をふまえるとともに、旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、現行制度において建築可能な床面積を地区内で確保するために必要な建物の階数について検証しています。その結果、22mでは必要な床面積を確保できないことを確認しています。また、23m及び24mについては、必要な階数を基に高さを算定する検討手法を採用していることから、それぞれの比較検討は行っておりません。その上で8階あれば必要な床面積を確保できることを確認し、8階建てには一般的に25mが必要であるとして、緩和後の高さの最高限度を25mと判断しています。

質問3. 駐車場方式が変わっても25mの必要性が変わらない理由について【区】

9月11日付回答では、駐車場方式が変わって実際の建築面積・建蔽率が低下した場合でも、25mが必要となる根拠は変わらないとの説明です。

その場合、実際の建築面積・建蔽率が当初想定より低下しても、なお25mまでの高さが必要とする理由を、床面積、階数、建物配置その他の具体的な条件に即して説明してください。

世田谷区の考え方

高さの最高限度を25mとした考え方については、質問1の回答のとおりです。

区では、旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、現行制度において建築可能な床面積を地区内で確保するために必要な建物の階数について検証しております。令和8年9月11日付8世世街第185号で回答したとおり、駐車場の有無と25mの高さが必要となる根拠は直接関係がないため、第4回意見交換会で所有者が示した「マンションに附属する別棟の機械式駐車場」の位置や大きさ、方式が変わることにより、仮に敷地全体の建築面積・建蔽率が低下した場合でも必要階数は変わりません。

そしてこの必要階数の検証は、共同住宅本体の地上部分の必要階数を確認するための計算で共同住宅本体の地上部分のみの面積を対象としており、駐車場は、共同住宅本体の地上階以外（地下や別棟等）に配置することも一般的なことや、面積が発生しない方式（屋根を設置しない機械式駐車場等）での整備も可能であることから、この計算に含めておりません。

以上のことから、駐車場の位置や方式、面積の変更は、共同住宅本体について検証した必要階数に直接影響するものではなく、高さの最高限度を25mとした判断を変更する要因ではないと考えています。

2. 25mと周辺への見え方・圧迫感について

質問4. 「見え方の改善」と25mの関係について【区】

住友不動産は、駐車場の地下化等によって地上部の高さを抑え、旧林愛作邸からの見え方を改善したい旨を説明しています。

一方、区は9月11日付回答において、地上に設置される機械式駐車場の高さは25mの最高限度の根拠に影響しないとしています。

そこで、住友不動産が示している「見え方の改善」という周辺への配慮について、25mという最高限度を検討する際に、区としてどのように評価・考慮したのかを具体的に説明してください。

世田谷区の考え方

所有者は、駐車場の地下化等によって、現在の計画案で示している機械式駐車場の地上部の高さを抑え、旧林愛作邸からの機械式駐車場の見え方を改善したいと説明しているものと認識しています。

この要望は、周辺住宅地への配慮として共同住宅の高さを低くするものではなく、旧林愛作邸の保存範囲における環境への配慮に関するものと考えています。

緩和後の高さの最高限度を25mとした考え方については、質問1の回答のとおり、本地区周辺の高さ制限の指定状況や、旧林愛作邸を現位置に保存しつつ必要な床面積を確保するための階数等を検証した結果に基づき判断しています。

このため、所有者から示された駐車場の地下化等による見え方の改善については、高さの最高限度25mを検討する際の判断要素として評価・考慮したものではありません。

質問5. 25mの最高限度と実際の建物高さの関係について【区】

25mは地区計画で定める「高さの最高限度」であり、すべての建物部分を25mとすることを意味するものではないと理解しています。

その上で、周辺への圧迫感、景観、日影、北側への影響等を考慮して、25mより低い高さに抑えるべき部分について、地区計画上どのような考え方・ルールを検討しているのか示してください。

世田谷区の考え方

ご認識のとおり、25mは地区計画で定める地区内の高さの最高限度として検討しているものであり、地区内のすべての建物の高さが一律25mになることを意味するものではありません。

建築物の高さについては、壁面の位置の制限や方位別斜線制限などにより、地区内において25mより低い高さに抑えられる部分を生じさせることにより、周辺住宅地への圧迫感の低減や日照、プライバシー等への配慮につながる建築計画を誘導するための街づくりのルール（案）を検討しています。

3. 保存範囲の位置付けについて

質問6. 「保存範囲の考え方」の位置付けについて【区】

9月11日付回答では、「保存範囲の考え方」は区の考え方をまとめたものであり、法的・制度的に規定された手続ではない一方、庁内での決定手続を執っているとの説明です。

そこで、この「庁内での決定手続」とは具体的にどのような手続なのか。その際に用いた判断基準・検討資料は何か。保存範囲を約5,000㎡とする判断において、どのような考え方・基準を適用したのかを示してください。

世田谷区の考え方

「保存範囲の考え方」は、文化財保護を所管する区教育委員会事務局において、教育政策・生涯学習部長を決定権者として起案決定しております。その上で、所有者に提案するとともに、教育委員会及び区議会文教常任委員会に報告いたしました。

「保存範囲の考え方」の検討にあたっては、現況の保存状況をふまえた上で、収集資料等を参考にしながらエリアごとに保存すべき要素を抽出し、外部の有識者及び区文化財保護審議会委員から意見を伺いながら、取りまとめました。

保存範囲は、面積を先に決めたのではなく、エリアごとに保存すべき要素を総合した結果、土地の範囲が約5,000㎡になっております。エリアごとの要素は、「保存範囲の考え方」（令和7年2月開催説明会）においてご説明したとおりです。

質問7. 保存範囲と文化財指定対象範囲との関係について【区】

9月11日付回答では、「保存範囲の考え方」は文化財指定の対象範囲と一致することを想定していないとのことでした。

それでは、今回の地区計画において約5,000㎡を「保存範囲」として扱うことについて、文化財指定とは別に、どのような行政上の必要性・判断根拠があるのかを具体的に示してください。

世田谷区の考え方

旧林愛作邸は、創建時からの主屋周辺の屋敷配置が残されていることが、文化財として重要な要素と考えております。主屋のみが保存され、屋敷配置が失われた場合、文化財としての価値にも影響を及ぼすため、主屋周辺の庭園等も含め現位置に保存することを所有者に要望いたしました。

保存範囲に関する具体的な必要性・判断根拠については、「保存範囲の考え方」のとおりです。

一方、文化財の指定対象範囲は世田谷区が決定できる事項ではないため、区の立場で指定対象範囲について言及することはできません。

4. 約5,000㎡の保存範囲の内訳について

質問8. 建物部分約350㎡以外の範囲を保存する理由について【区】

9月11日付回答では、保存範囲約5,000㎡の内訳として、旧林愛作邸建物部分約350㎡、池等を含む庭園部分約3,000㎡、提供公園約1,657㎡とされています。

一方、区は、これらの面積及び境界は現時点では確定していないとも回答しています。

このうち、旧林愛作邸建物部分以外について、それぞれを保存範囲に含める必要性・判断根拠を具体的に示してください。

世田谷区の考え方

保存範囲約5,000㎡の必要性・判断根拠については、「保存範囲の考え方」においてご説明しているとおりです。

提供公園については、保存範囲の中に旧林愛作邸に親しめる空間を設ける趣旨で「街づくりのルール（案）」において配置しており、「保存範囲の考え方」の主屋西側（北西）エリアの考え方に合致していると考えております。

質問9. 庭園部分約3,000㎡について【区】

約3,000㎡の「旧林愛作邸周辺の池等の庭園」について、保存範囲に含める必要があると判断した理由を示してください。

特に、歴史的価値、景観上の価値、建物との一体性、活用上の必要性等について、区がどのように評価したのかを明らかにしてください。

世田谷区の考え方

「保存範囲の考え方」に記載のとおり、保存範囲の各エリアの状況は様々で、範囲に含めた理由も一律ではありません。旧林愛作邸の文化財としての価値を保つためには、周囲の庭園も含め保存する必要があることから、その範囲について考え方を示したものです。

なお、ご提示いただいた4項目は、「保存範囲の考え方」とは異なる視点もございますので、「保存範囲の考え方」の趣旨に沿って各エリアを分析した場合、次のようになります。

	創建当初からの 保存状況	景観上の必要性	主屋との一体性	保存に資する 活用の可能性
主屋周辺	○	○	○	★
主屋北側	○	○	○	★
主屋西側	△	○	○	○

○ 保存範囲に含めている理由に該当している項目です。

★ 現状を維持しながら公開等により活用していくべきエリアです。

△ 創建当初の状況は不明ですが、主屋周辺との土地の一体性は保たれています。

質問10. 提供公園約1,657㎡について【区】

9月11日付回答では、1,657㎡について、世田谷区から示された地区施設案を前提として、都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する審査基準に基づき、提供公園の計画面積を概算したものとのことです。

この1,657㎡が歴史的保存を直接の根拠として算定されたものではなく、開発行為に関する審査基準に基づく概算であるとすれば、これを約5,000㎡の「保存範囲」に含める理由を具体的に説明してください。

世田谷区の考え方

質問8の回答のとおり、提供公園を保存範囲に設けることは、「保存範囲の考え方」に反しないと考えております。公園設置は、保存に資する敷地の活用も含めた計画であるため、歴史的根拠に基づく面積算定とは趣旨が異なります。

提供公園の配置は、主屋周辺及び北側エリアの現位置保存に支障がなく、かつ旧林愛作邸をできる限り近くから望見できる位置が望ましいと考えており、その条件を満たす計画面積として、妥当な数値であると考えております。

質問11. 保存範囲が未確定の段階での25m検討について【区】

9月11日付回答では、保存範囲について面積・境界が確定していないとされています。

一方、25mの高さの最高限度については、保存によって生じる床面積の不足を補うこと等を前提として検討されています。

保存範囲の面積・境界が確定していない段階で、25mという高さの最高限度を検討する場合、保存範囲の不確定性が25mの必要性・妥当性の検討にどのように反映されているのかを説明してください。

世田谷区の考え方

保存範囲については、現時点で面積や境界が確定しているものではありませんが、「保存範囲の考え方」において示している概ねの範囲を前提として、街づくりのルール（案）の検討を進めています。

高さの最高限度についても、この範囲を前提として、旧林愛作邸を現位置に保存しつつ、現行制度において建築可能な床面積を地区内で確保できるか検証しています。

5. 今後の地区計画案への反映について

質問 12. 今回の再質問事項を地区計画案の検討にどう反映するか【区】

今回確認した、25mを最高限度とする具体的根拠、25mと周辺への見え方・圧迫感等との関係、保存範囲約5,000㎡の設定根拠、庭園部分及び提供公園部分を保存範囲に含める理由、保存範囲が未確定であることと25m検討との関係について、今後の地区計画案の検討において、区としてどのように整理・反映するのかを示してください。

世田谷区の考え方

今回いただいたご質問については、区の基本的な考え方である25mの必要性や保存範囲の妥当性を問う内容であることから、これをもって街づくりのルール（案）を見直すような反映は考えておりません。いただいた内容については、意見交換会等において説明が十分でなかった点、わかりにくかった点であると捉え、今後の説明方法や街づくりのルール（案）を検討する上でのご意見として受け止めています。

また、いただいたご意見と回答は、ご要望もふまえ、意見交換会の記録と併記して周辺住民の皆様にもご覧いただくことにより、理解の促進を図ってまいります。