

「旧林愛作邸」の保存範囲の考え方について

1 主旨

駒沢一丁目1番地区に現存する旧林愛作邸については、区教育委員会から所有者宛に保存活用を求める要望書を提出したところ、所有者から、その実現のためには都市計画諸制度等の活用が必要である旨の要望を受けた。

昨年8月に、「旧林愛作邸」の現位置での保存及び活用に向けて所有者及び関係機関等と協議するため、「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」(以下、「土地利用の基本的な考え方」という。8～10ページ「参考資料」のとおり。)をまとめ、これに基づき、区民の意見を伺いながら所有者等と協議を進めてきた。

また、「土地利用の基本的な考え方」に示したとおり、「旧林愛作邸」の重要性や現位置での保存の必要性について、周辺住民の理解を促進する必要があることから、有識者の意見を踏まえて「旧林愛作邸の保存範囲の考え方」(以下、「保存範囲の考え方」という。)を取りまとめたので、報告する。

今後、「保存範囲の考え方」に基づき、近隣住民説明会を開催するとともに、所有者と保存及び活用に向けた協議を進める。

2 経緯

令和6年8月 「土地利用の基本的な考え方」の決定

9月 文教常任委員会・都市整備常任委員会併せ報告
(「土地利用の基本的な考え方」の報告)

10月 近隣住民説明会(第2回:「土地利用の基本的な考え方」について)

≪説明会での主な意見≫

- ・旧林愛作邸の歴史的価値の根拠が不明瞭である
- ・旧林愛作邸の現位置保存の必要性が不明瞭である
- ・所有者の建築計画に関すること

3 「保存範囲の考え方」の概要

「土地利用の基本的な考え方」に定めた地域資源の魅力を高める取組みの一環として、周辺住民等の旧林愛作邸の保存及び活用への理解を促進するため、以下の通り、「保存範囲の考え方」を取りまとめた。

「保存範囲の考え方」は、旧林愛作邸の重要性や保存について知見を有する有識者からヒアリングを実施し、いただいた意見を主屋周辺及びその周囲などのエリア別に整理したものである。(詳細は、3～7ページのとおりで、)

【有識者のヒアリング】

(1)学識経験者(工学院大学教授 後藤 治氏)

①令和6年12月25日(水) 10:00～11:30

②ヒアリング

③主な意見:

- ・現地は既に確認している。ライトと林の関係や、ゴルフ場との関係を物語る形で残っており、建築当初の位置に現存していることは大変重要なことである。
- ・ライトの建築物は、海外からも注目されている。とくに米国では、移築は保存と見做さないの
で、将来的に現在の位置に保存していくことは必須である。
- ・主屋周辺と北側の正門までの間は、敷地としての保存は絶対である。
- ・西側については、今後の林邸の活用を考えると、空地として確保しておくことが必要なエリア
である。

(2)世田谷区文化財保護審議会委員

①令和7年1月10日(金) 14:00～17:00

②現地視察及びヒアリング

③主な意見:

- ・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」が評価され、世界遺
産になっている。
- ・住宅の目の前にゴルフ場があり、周辺環境と一体で建てられた建築物であるため、当時か
らの敷地の中に残すべき。この立地を選んで建築されているということが重要である。
- ・ライト建築の8件が世界遺産、日本に残る林邸以外の3件のうち2件が重要文化財、移築さ
れた1件が登録文化財であり、林邸についても国レベルといってよい文化財である。
- ・主屋、徒渉池、門柱、守衛室はセットで保存すべきで、主屋までのアプローチやロータリーも
計画的に設計されており、主屋北側、東側の高木の植栽も含め、そのまま保存すべき。
- ・主屋は、減築・増築されたことより、建築当初の位置のまま現存していることが重要である。

4 今後のスケジュール(予定)

令和7年2月10日	教育委員会定例会に報告
中旬以降	所有者に「保存範囲の考え方」を提示・協議 近隣住民説明会(「保存範囲の考え方」について) 所有者と保存範囲に関する合意(保存範囲の確定)
4月以降	地区計画等策定に向けた検討開始

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、建築当初の構造物の可能性はあるが、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】

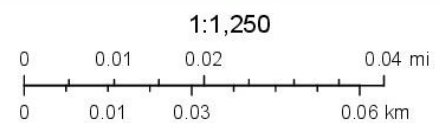
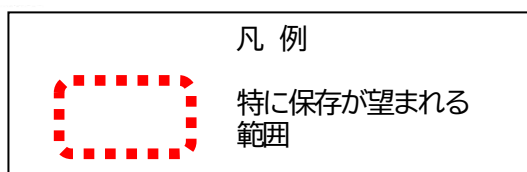
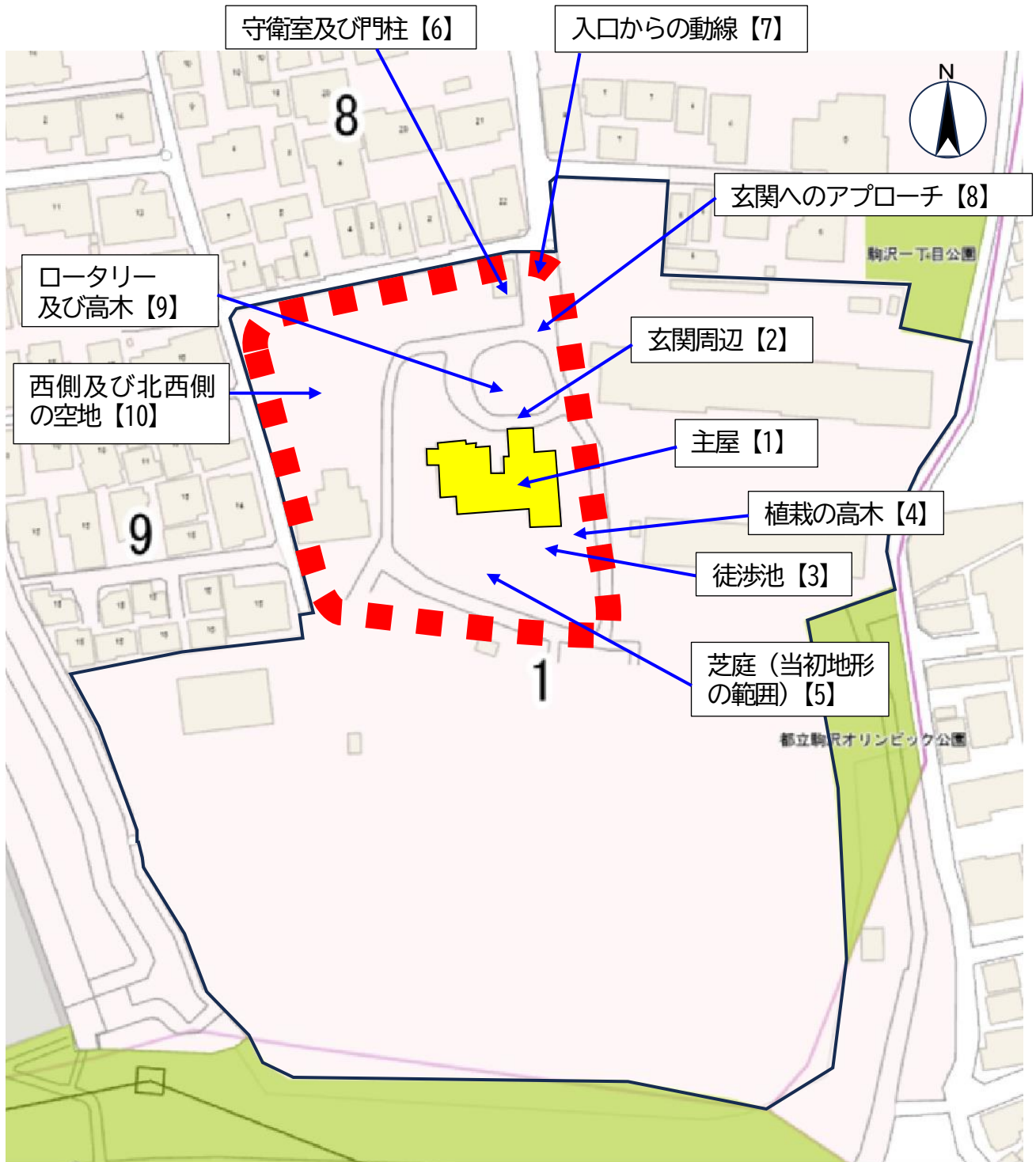
(2)主屋北側

- ・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



「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】

「旧林愛作邸」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】

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

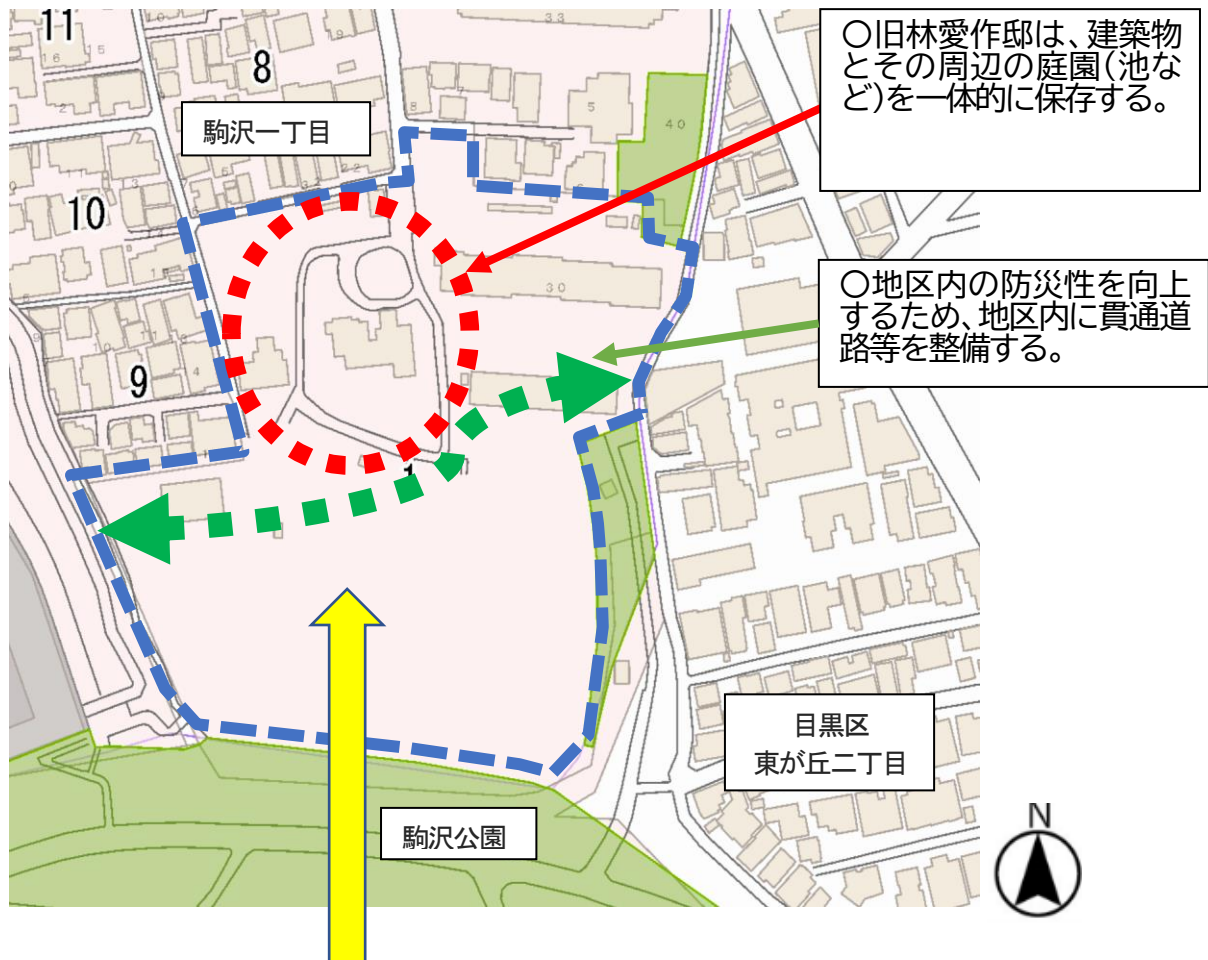
②誰もが快適に移動できるまち

- 快適に移動できる歩行者ルートの整備

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)
-  地区内貫通路等