

都市計画（原案）の説明会等の実施結果について

1 概要

(1) 周知方法

- ア 自由が丘駅周辺地区（約 76ha）約 7,700 戸を対象にお知らせチラシを配布（令和 7 年 2 月 26 日）
- イ 地区内居住者など権利者 119 戸へ都市計画（原案）及びお知らせチラシを郵送（令和 7 年 3 月 3 日）
- ウ めぐろ区報 令和 7 年 3 月 15 日号に掲載
- エ 目黒区公式ウェブサイト 令和 7 年 2 月 26 日から掲載
- オ 公営掲示板に掲示（3 月 4 日～3 月 17 日）
- カ 目黒区 LINE 公式アカウント（3 月 7 日）及び X 公式アカウント（3 月 7 日）に投稿

(2) 説明会の開催概要

- ア 日時：令和 7 年 3 月 19 日（水）第一回 午後 3 時開始、第二回 午後 6 時 30 分開始
- イ 場所：緑が丘文化会館 2 階 第 3 研修室
- ウ 参加人数：107 名（第一回：61 名、第二回：46 名）
- エ 意見の件数：17 件

(3) 意見募集の概要

- ア 意見募集の期間：令和 7 年 3 月 7 日（金）から令和 7 年 3 月 27 日（木）まで
- イ YouTube による説明動画配信：令和 7 年 2 月 28 日（金）から公開 296 回再生（4 月 7 日時点）
- ウ 意見提出の方法：地区整備課への郵送、持参、FAX、ウェブフォーム
- エ 閲覧場所：総合庁舎 6 階地区整備課窓口、自由が丘住区センター
- オ 意見の件数：31 件

(4) 意見提出状況

意見者	説明会（件）	意見募集（件）	小計（件）
個人	15	21	36
団体	2	10	12
合計（件）	17	31	48

(5) 意見に対する対応区分の件数

対応区分	内容	件数
1	意見の趣旨に沿い、都市計画(原案)を修正します。	0
2	意見の趣旨は都市計画(原案)に取り入れており、その趣旨に沿って取り組みます。	24
3	意見の趣旨は都市計画(原案)には記載しませんが、事業実施等の中で趣旨を踏まえて検討します。	0
4	意見の趣旨は、今後の検討課題とします。	6
5	意見の趣旨に沿うことは困難です。	9
6	いただいたご意見の内容は準備組合での検討事項となるため、ご意見の内容を区から準備組合にお伝えします。	3
7	その他	6
	合 計	48

2 意見等の要旨について

(1) 全体

番号	意見・質疑の要旨	回答の要旨	対応 区分
1	私は、準備組合による従来からの説明会等において「東地区街づくり提案書」の内容は、本地区の特質と課題を深く考慮しており、課題解決に向けた駅前における防災性の強化と拡充（帰宅困難者の受入れ等）を初めとする様々な取組の低減は、多くの地域貢献の視点を併せ持つ内容と感じ、賛同して参りました。 「住みたい街」「行ってみたい街」とは老若男女を問わず「安全、安心で楽しい街」ではないでしょうか。近い将来の発生が危惧される首都直下型地震や、昨今頻発する風水害等の大規模災害に備える意味でも再開発による「街づくり」が急務だと考えます。 ついては、今般の「提案書」の提出を受け、目黒区が取りまとめた「自由が丘東地区第1種市街地再開発事業の都市計画（原案の案）」につきましても、全般的に強く賛同致しますとともに本件再開発事業の早期実現に向けて今後も都市計画の手続が円滑に進捗することを切に希望致します。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
2	本件に賛成します。理由として、 ①当該地区は道幅が狭く車輛通行があると接触の可能性があります危険であること ②違反建築物が多く景観の悪化、火災や震災があった場合、すぐに人命危機に直面すること ③気象変動によるゲリラ豪雨により浸水が見受けられること ④深夜になると薄暗く治安が不安なこと ⑤駅前なのに新鮮味がない と現状の東地区には多くの問題があると思います。 今回の再開発で上記の内容が改善されることは今後の自由が丘全体の発展にも大きく良い影響があると思われることから迅速な再開発完了を求めます。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
3	祖父の時代から美観商店街にうちの建物が建っているので、老朽化が進んでおり、とにかく不安です。 早急に再開発を進めていただきたいと思います。また、最近では夜のお店が増えてきて治安も不安です。クリーンで安全で家族でも安心して遊びに来られる地域に変えていただきたいと思います。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2

4	本計画は、単なるタワマン再開発というものではなく、自由が丘モデルと呼べるような新しい「まちづくり」の視点で計画協議が進められてきていると感じています。それは、自由が丘が培ってきた文脈をいかしていくこと、当地区に限らず、自由が丘エリア全体での整合性や役割分担など、他地区とは異なる再開発のアプローチである旨がこれまででも各種説明会などで伝わってきております。 再開発は様々な法律や条令、行政機関含めた様々なルールに基づき進められるものです。そのあたりの社会的なルールなどのご理解がないままご意見を述べられている方々がいらっしゃるのが心配ですし、事業者におかれましては、多くの方々に分かりやすくルールを踏まえて適正に事業を遂行している旨を引き続きご説明、ご理解をいただく努力が求められていると思います。 様々なルールや権利者のご意向などを前提にしながらも、基本的には公共への貢献と、ドラスティックで新しい自由が丘らしさの創出に向けた大きなチャンスであると考えます。未来志向の長期的な視点で計画を進め、結果的に心理的安全性と独自性に繋がる街になるように、みんなで「大局的なバランス感覚」を持って進めていくことが大切です。長年の協議などを鑑みると、地域の皆さまの意識や期待も高く、新しい再開発（まちづくり）をするための恵まれた体制や環境が整ってきていると思いますので、速やかな事業の遂行を希望しています。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。 また、事業の目的や手法に関しましては、区といたしても機会を捉えて説明に努めてまいります。	2
5	再開発と因果関係があるか分かりませんが空きテナントが増え、以前は見られなかった路上喫煙や飲酒に加え、飲食店等の客引きが増加しております。 テナント貸しを営んでいる地権者の方々もいましたのであまり踏み込んだ発言ができませんでしたが再開発の当該エリアは皆様の発言でもしきりに出ていた『自由が丘らしさ』とはかけ離れた現状です。 準備組合の説明会で商業地域の住宅街へのしみ出しというお話をされていたと思いますが治安悪化のしみ出しが起きるのではないかと。 今は小さな問題かもしれませんが、割れ窓理論ではないですが地域環境、延いては目黒区の治安悪化を杞憂しております。 他の質問者の年長者の方々よりは短いですが、代々この地に住んでおりますので地区整備課長様がおっしゃった通り切開手術とも言える自由が丘の街、東地区の再開発は必要と私も考えております。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。 路上喫煙対策としては、環境美化の推進のため、平成15年7月に「目黒区ポイ捨てなどのないまちをみんなでつくる条例」を施行し、自由が丘駅周辺を路上喫煙禁止区域に指定すると共に、区域内に公衆喫煙所を設ける事により、たばこを吸う人と吸わない人が共存	2

	反対の声や経済、社会状況等々問題もあると思いますが官民連携して再開発を進めていただけることを願います。私道が多く難しいとは思いますが現状の路上喫煙や駐輪問題も行政でも指導や改善していただけますと幸いです。商店街でも路上喫煙者などに再三口頭で注意をしておりましたがあまりにも多くトラブルの懸念もあり現状は放置状態です。 再開発が正式決定すれば今後空きテナントも増えることも予想されます。 権利変換、立ち退きが完了するまで健全で来た方々に愛されるより良い商店街であり続けたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。	できる環境の整備に努めています。しかしながら現状において、自由が丘駅周辺の公衆喫煙所はプレゴ自由が丘店 2 階喫煙所及びしらかば通り喫煙所の 2 ヶ所のみであり、来街者に対する公衆喫煙所の整備は喫緊の課題と考えております。 放置自転車対策としては、引き続き、自転車等放置禁止区域内と区域外の区道に放置されている、自転車と原動機付自転車（道路交通法に基づく車両）の撤去を行ってまいります。	
6	実際に誰が計画を作っているのかが説明を聞いてもわからなかった。 大きなビルを建ててほしいのは誰なのか？防災面で優れていればそれでいいのか？準備組合の方はビルを建てたいのか？直接声が聞きたい。銀座や渋谷といった一等地でも新しいビルのテナントが埋まらなくなっている。先行している再開発エリアのビルもあり 4 階までの商業フロアが目論見通り埋まるとは思えない。自由が丘は今でもウォーカブルで個性がある街で、該当エリアには歴史のある名店もある。大きなビルとは対極の文化があり、それが住む人来る人にとっての街の価値につながっていると思う。大きな建物でそれを塗りつぶすような再開発は将来後悔することになるはず。また、説明会で区からは区役所の分室などの公的な施設は入らない予定と聞いた。そういうことがおそろかなのは非常に残念。広場に木を植えてベンチがあれば住みよい街というのは住民と認識の剥離が著しい。近隣の街づくりの有識者、例えば東京科学大の研究者などにも意見をもらってはどうか。	今回の再開発事業は自由が丘東地区市街地再開発準備組合（以下「準備組合」とします。）が主体となって事業を実施するもので、施設整備に関しても準備組合が計画を進めています。いただいたご意見につきましては区から準備組合にもお伝えさせていただきます。 なお、施設整備の際には、現在、自由が丘駅前に不足している地域利用駐輪場、公共トイレ、公衆喫煙所の整備を予定しております。	4
7	先日、目黒区地区整備課より資料をお送りいただき、目を通したところです。たくさん情報がまとめてあり大変ありがたく、地権者として区のご担当者様や、再開発プロジェクトチームの皆様の日頃のご尽力には感謝申し上げます。 それらの資料の中でも東地区の将来像などとして『ウォーカブル』という文字をよく目にします。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2

	実際今の自由が丘はその軽やかで明るいイメージの『ウォーカブル』と対極にあります。自転車と歩行者そして車が入り乱れる美観街周辺は特に危険で、2年ほど前、私自身、スピードを出した自転車に後ろから追突され怪我をし、救急搬送された経験があります。幸い怪我は軽傷でしたが、それ以来荷物の積み下ろしをするために路肩に停車するトラックを避けるために車道を歩くときや、大きな工事車両を避ける時など恐怖を感じるほどです。 自由が丘でおしゃれな街歩きをしようと訪れる人々も多いですが、実際は歩道がほとんどなくとても危険です。そのような危険な市街地環境で昨今頻発する災害など起きようものなら、街の機能は一体どうなるのでしょうか。今まで何度かこの計画の説明会などでお話を伺う機会がありました。その度に感じますのは1日も早く事業化を実現し、正しく適切な補助金投入することで安全な街づくりをしてほしいということです。 今はまだ準備段階ということですので、進捗を目の当たりにすることはできませんが、それゆえに早急に事業を推進していただきたくお願い申し上げます。		
8	駅至近の土地柄、街の顔としても大変重要な開発かと思っています。既存建物の更新や道路拡幅、公共緑地の配置は是非とも実現して欲しいです。 ただ原案を見る限り総花的で、街の個性や出店業者のイメージ、賃貸住宅へ入居する住民ターゲット層について現時点ではあまり分析されていないように思います。「ウォーカブル」等の響きの良いワードが随所にちりばめられています。イメージ先行で方向性が見えません。 原案にあるような高層建築は周囲に大きなスペースがある土地でこそ見栄えがするものであり、自由が丘の街並みには不釣り合いであると思います。せめて10階以下くらいの高さで抑えられないのでしょうか。最近の再開発案件の麻布台ヒルズはビル風対策を考えられて建築されたと思いますが、現状周辺部には強いビル風が吹きますし、あれだけ敷地に余裕を持たせてあるにもかかわらず近隣への影の落ち方も半端ないです。 どこにでもある高層建築と大手資本のチェーン店が駅近に出来るのは「便利」ですが、他地域に勝る文化や魅力を生むとはいえません。最近人気がある街、例えば下北沢、蔵前、谷中、浅草、神楽坂など、どこも高層ビルに頼らず街並みと商店の個性で勝負している町かと思っています。注目すべきは下北沢で、下北沢は最近の再開発で成功している	本事業は、歩行者の回遊性向上に向け、敷地内にウォーカブルな空間となる空地や広場を創出するために、低層部分は施設規模を抑えつつ、主要な施設については高度利用を行う計画となっております。 準備組合からの提案書では、高度利用に際して風環境、日影、電波障害、景観にも配慮し、周辺環境と調和のとれた施設計画とされていますが、いただいたご意見につきましては準備組合にもお伝えさせていただきます。 「自由が丘らしさ」については、自由が丘エリアプラットフォーム（令和5年2月に設立）によって、地域の方々が自ら考え取り組んで	5

	数少ない事例かと思います。元来低層建築からなる自由が丘が参考にすべきはそのような街の在り方ではないでしょうか。 原案の中で「自由が丘らしさ」という言葉が使用されていますが、「自由が丘らしさ」とは何でしょうか。自由ヶ丘はオシャレな街と巷でいわれることもありますが、それは今の中高年が若かった時代の記憶やイメージなのではないでしょうか。あまりノスタルジーにとらわれすぎると未来の街の姿が迷走しそうです。「自由が丘らしさ」という言葉のイメージをより具体的に落とし込んで、認識を共有する必要性を感じます。 自由が丘エリアプラットフォームの構成員の個人・法人属性がどのようなものか存じ上げないのですが、下北沢の再開発のようにこれからのカルチャーを作っていく若い感性を巻き込んで議論を尽くしていただければと思います。現在の居住者からも他地域の方からも「この町に住みたい」「この町でお店を開きたい」と選ばれるような味わい深い街を目指していただきたいです。	いく将来のまちづくりに向けた構想として「自由が丘未来ビジョン」を策定しております。 なお、自由が丘エリアプラットフォームとは、まちづくりの連携を図るため、各地区の取り組みや役割に関する情報を共有し、意見交換と調整を行うことを目的に令和5年2月に設立された組織であり、構成員は、自由が丘の街づくり会社である、都市再生推進法人（株）ジェイ・スピリット、目黒区、各再開発組合のほか、町会、商店街振興組合、住区住民会議、自由が丘に関係のある法人などです。	
9	当地区は災害における脆弱性や道路の狭さなどの基盤において課題があると思います。また、大井町線の踏切解消も大きな課題ととらえています。再開発の実現により、安心安全なまちづくりを実現してほしいです。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
10	今後検討していただきたい件を何点か意見致します。 1) 高層ビルについて 高い階数のビルとしたい状況は建築費の回収等を考えると理解はできますが、メンテナンスの費用を考慮に入れて計画した上での高層化なのでしょうか？もう少し低層化することはできないのでしょうか？ 2) 自由が丘再開発の利用者からの意見について 老朽化等の観点から、再開発については賛成ですが、再開発後の街並みに魅力がない場合は、街にくる人が増えない可能性も否定できません。旧 Twitter において、https://x.com/nikkeipub/status/1800498370353799244 日経 BOOK プラス「建物の老朽化が進む東京・自由が丘が「しゃれた街並み」を取り戻そうと再開発に乗り出した。駅前に複合施設を建て、2026 年 7 月の竣工を目指す。」に対するポストが、利用者の目からみた魅力のある自由が	本事業は歩行者の回遊性向上に向け、敷地内にウォーカブルな空間となる空地や広場を創出するために、低層部分は施設規模を抑えつつ、主要な施設については高度利用を行う計画となっております。 いただいたご意見のうち施設計画等に関するご意見については準備組合にもお伝えさせていただきます。 また、自由が丘駅に関するご意見については、東急電鉄にも情報提供させてい	5

	丘として参考になります。 また、ロンドン発のグローバルシティガイドメディア「Time Out」の「世界で最もクールな街 2024」に、開発されてこなかった学芸大学が日本で唯一取り上げられていることも念頭に置く必要があると思います。 加えて、テナント料が払える体力のあるチェーン、系列店ばかりになってしまうと、町の魅力はなくなります。自由が丘にしかないユニークな魅力のあるお店も点在することが大事と思っています。 3) 自由が丘駅について 居住区画を高層階に多数つくり、住人が増えることで自由が丘駅の利用が不便になる可能性はないのでしょうか？ 例えば、武蔵小杉駅周辺は居住のためのマンションが多く、通勤の時間帯は駅の構内に入るまでに 10-15 分かかり不便であると聞いています。 また、自由が丘駅の地下移設等で、渋谷駅のように駅プラットフォームから外や他路線に移動するためのエスカレーターに乗るまでが長蛇の列となる等、移動に時間がかかるストレスフルな利用状況が起こりかねない設計とならないでしょうか？ 4) トイレについて 公衆トイレを増やすのであれば、女性が安心して使える設計をお願い致します。街に来る女性にとっては、安心して利用できるトイレは重要です。 例えば、東急新宿歌舞伎町タワーで設計された男女共用トイレは盗撮等も含めた犯罪の温床になる可能性が高いです。実際に東急新宿歌舞伎町タワーにそのようなトイレしかないのであれば施設を利用しないと宣言する女性も見かけました（私も利用したくありません）。 また、人工肛門、人工膀胱の方が使えるオストメイトトイレの設置、子供と一緒にトイレに入った場合、子供の手の届くところにドアの鍵がない等、利用者に安心できる設計をしていただければと思います。 5) 組合、事業者の説明会で、説明者に女性が少ない、いない、ように思います。女性目線からの意見も開発において入れているのでしょうか？	たきます。 説明者に女性が少ないといったご意見ですが、検討には多くの女性が参画していると認識しております。	
11	昨年 12 月には準備組合による説明会で事業の進捗の分かりやすいご説明を受け、今後のイメージができて、少し安心いたしました。説明会の後に権利者同士の交流の時間もありましたので、久しぶりにいろいろな方々とお会	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業	2

	いして情報交換含めた懐かしいお話しなどもできて有意義でございました。 その際にも、老朽化や物理的に建替えが難しい問題等などを抱えている方々が多くいると思い、早く事業を進めて欲しいとの話も出ておりまして、私もそのように思っております。 今回の再開発のように、専門的な知識をお持ちの事務局など含めて、そのような方々とともに街全体で建替えに向けたご相談ができる環境であることは恵まれていると感じており、この先、当地区のみならず街全体に関わる貴重な機会であり、自由が丘の未来に向けたチャンスです。 長年にわたり、様々な説明会にも出席してきましたが、やっと事業の具体化を体感しております。自由が丘の将来が安心安全でさらなる楽しい街となるよう引き続き事業の深度化を進めて欲しいと願っており、どうか目黒区様にも事業の推進に向けて引き続きご支援をいただきたくお願い申し上げます。	拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	
12	①地区計画は当然のことだが、明日かも知れない大きな災害、異常気象、確実な人口減少、高齢化問題を加味してほしい。 ②二つの（一丁目29番地区）（東地区）再開発によるツイン各々のコンセプト、特色はあるのか。 ③共に高層で上層階の住宅機能は好立地だけに定住性が危ぶまれ、投資対象になる恐れはないのか。 ④ウォーカブルな市街地環境とあるが、都市計画道路補助127号線、46号線は断片的拡幅により街は分断されないか、さらに20mは防災上ともかく離れた向かい合わせの商店は離れすぎ、横断しにくい等ウォーカブルとは正反対の恐れがある。20mを15mにできないか。 ⑤近隣地区の開発の現状を十分把握されているか、人の流れ、商業の動きを参考とされ、自由が丘地区の発展に期待したい。 ⑥近隣の住民は関心を持たなくても、高層ビルが二つも建って年々暑くなるうえに東京湾からのそよ風は遮断されるのではないかと懸念している。	「④」のご意見につきましては、都市計画道路補助第46号線の計画幅員は20mであり、東地区の再開発側では延長約100mを整備してまいります。事業の施行により現在の道路幅員は約8mから約14mに拡幅整備され、延焼遮断帯としての防災機能が向上いたします。拡幅される約6mにつきましては、主に歩行者が安心・安全に利用できるような空間の整備を考えてまいります。 「①、②、③、⑤、⑥」のご意見につきましては、施設計画に関する課題として準備組合にもお伝えさせていただきます。	7
13	1. スーツ姿の男性ビジネスマン風の人が多いことなどは多分このプロジェクトの仕事関係者だと思われます。彼らはこの説明会に必要な人たちなのですか。この説明会には区の職員と土地、建物の権利を所有している人、	「1」のご意見につきましては、区として、より丁寧な説明を行うため、案内の配布を広範囲（自由が丘駅周辺	4

	地区内に在住の方、テナントの方が出席すれば事足りると思います。 2. 目黒区の職員の方の時代認識のズレも気になりました。30年前のような人気の街にして税収を増やして、てこ入れしたいとのことでしたが、その当時と今では状況が違います。この街の魅力はゆったりした街並みと個性的な専門店、東横線と大井町線の乗り入れができ利便性が高い。隣駅にはハイブランド住宅街の田園調布があり、その割には値頃感があり若い人でも青山、六本木には住めなくても少し無理すれば自由が丘には住めたのです。30年後の今は政治の無策により給料は上がりず税負担が増え、若い人たちは自由が丘に住めなくなり、まちランキングでは30位に落ちたのです。 経済状況の変化、昔は若い女性受けする個性的ショップ（ブティック、雑貨）がかなりありましたが、今はアマゾン、楽天などのネットショップの台頭によりこれらのショップがなくなってしまいました。それとテナント料は、ある時期により高騰し自由が丘で商売するのは難しくなりテナント離れが進みました。これらの諸問題は街に税金を投入してきれいな箱を作っても本当に解決できますか。お金をかけることによって5～10年くらいは物珍しさもありテナントは埋まるでしょうがその後はどうでしょう。 3. 準備組合が主体となった説明会や意見交換会をしてほしい。	地区、約76ha）に行っております。その結果として多くの方にご出席いただいたと認識しております。 「2」のご意見につきまして、自由が丘駅周辺において、自由が丘エリアプラットフォーム（令和5年2月に設立）によって、地域の方々が自ら考え取り組んでいく将来のまちづくりに向けた構想として「自由が丘未来ビジョン」を策定しております。区はこの構想を踏まえ、公民連携で自由が丘のまちづくりに取り組んでおります。 「3」のご意見につきまして、は前向きに検討するよう区から準備組合にお伝えいたします。	
14	・この地区の建物は全体的に老朽化してきており、早期に事業を進めていただきたい。 ・駅前の立地で公共性の高い場所でもあり、しっかりと補助金を導入していただければと思います。 ・昨今の建設費高騰もあり、一日も早く事業が進むことを願っています。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
15	・建物が古いので、早く事業を進めてほしいです。 ・いつも個別で説明しに来てくれるので助かっています。 ・犬や自転車が通れないと不便です。アーケードみたいな構造が良いと思います。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。 また、施設計画に関するご意見は準備組合にもお伝えさせていただきます。	2

16	・定期的に個別面談で説明は受けております。 ・居住建物の老朽化で早く事業を進めていただきたい。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
17	地区内に権利を有しており、説明会も参加したものです。私共のビルも然りですが、当該地区は老朽化もそこそこ進行しているビルが多く、防災・安全・衛星・環境・景観などの観点からも課題のある地区だと日々感じています。 今回の都市計画変更案については、当該地区だけでなく、自由が丘のまち全体をより良くしていくことも考慮された内容であることが改めて理解できましたので、ぜひスピード感をもって進めていきたいと思います。 説明会の中では少し趣旨の異なる意見も出ておりましたが、自由が丘の街をより良い方向に導けるよう、地権者・行政・地域が一体となって事業を進めていただければと思います。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
18	父の代よりもう 60 年間、美観街で関わり続けてきた地権者。人の往来も増えているなか、昔と道路が全然変わらず、安心安全とは程遠い。安心安全のまちづくりが一番大事だと思う。この街で安心して生活でき、楽しく買い物や食事ができ、交流できる施設であることが理想的。自由が丘に住んでいる方々にも自慢できる財産になると思う。目黒区の協力を得て、この開発にスピード感を持ってやってほしい。建物も古くなって最悪の環境に近づいている。売り上げも落ちている。地震が来たら、いつ倒れるかわかんないようなところを通して家に帰るのか危険。こういう状況で長く商売するってことは無理。中野サンプラザは少し遅れても影響は少ない。再開発ビルができるのはまだ先の話だと思うが、若い人たちがこの街をいいと思ってくれるには、個々でやってもまとまりがつかない。バラバラな街になっちゃうと思う。準備組合はいままでの意見をきっちり受け止めるが、営業テナントさんも住んでいる方もみんなで考えるのはこれから。今ここで賛成反対っていうよりも、まず進めてもらいたい。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2

19	準備組合の組合運営については、地権者の皆様方が準備組合の会員になって運営をしている。必ずしも計画に賛成の方ではなくても準備組合員になっている。それ故、自由な言論がなされていると私は思っている。 また、東地区の再開発がされない限り、自由が丘周辺の踏切問題は解消しない。駅や鉄道路線に沿って自由が丘の東地区は立地している。そこから離れることが自由が丘の地域貢献としては最大のメリットだと思っている。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
----	---	--	---

(2) 地区計画

番号	意見・質疑の要旨	回答の要旨	対応区分
20	自由が丘は、落ち着いた街並みと洗練された雰囲気を持つ街として、住民や来街者に長年親しまれてきました。今回の再開発により、駅前の利便性や防災性が向上することには期待していますが、提案されている容積率 650%および建物高さ約 95m（25 階建て）は、周辺環境と調和しないと感じています。 特に自由が丘周辺は、低層建築が中心で、オープンな空間が街の魅力となっています。そこに大規模な高層建築が加わることで、日照への影響や景観の変化、街の雰囲気の大きな変化が避けられず、地域の魅力が損なわれるのではないかと懸念しています。 また、住宅が約 250 戸増えることにより、交通混雑や生活インフラへの負荷の増加も予想されます。現在でも駅周辺は混雑しており、再開発によって利便性が損なわれてしまうのでは本末転倒です。 そのため、今回の再開発では、容積率を現行の 500%～550%程度に抑え、建物高さを 10～15 階程度に制限することで、自由が丘の街並みとの調和が保たれ、住民・来街者にとっても快適な環境が維持されと考えます。 ぜひ地域住民の声を取り入れ、自由が丘の魅力を守りつつ、将来にわたって愛される街づくりを進めていただくことをお願い申し上げます。	本事業は、歩行者の回遊性向上に向け、敷地内にウォークアブルな空間となる空地や広場を創出するために、低層部分は施設規模を抑えつつ、主要な施設については高度利用を行う計画となっています。 準備組合からの提案書では、高度利用に際して風環境、日影、電波障害、景観にも配慮し、周辺環境と調和のとれた施設計画とするとなっておりますが、いただいたご意見につきましては準備組合にもお伝えさせていただきます。	5
21	歩行道路の拡大・駐輪場・公衆トイレ・喫煙所の整備は確かに必要です。しかしその為に 100m 近い高層ビルを建てる意味がわかりません。各地で再開発が失敗又は頓挫している現在、その事実をしっかりと認識し早急に計画を練り直すチャンスが『今』ではないでしょうか。 「回遊」をテーマに掲げた学園通りの AEON は、正直	本事業は、歩行者の回遊性向上に向け、敷地内にウォークアブルな空間となる空地や広場を創出するために、低層部分は施設規模を抑えつつ、主要な施設につ	5

	なところ入っているテナントさんがマッチしていなくて残念な結果になっています。しかし建物のデザインとコンセプトは自由が丘にとっても合っていると思います。東地区でも回遊式の低層ビルにし、ひとつひとつの箱を小さくし、ガッツと発想が豊かなテナントが入るようにできないでしょうか。 土地の広さで郊外に敵わないのですから子育て世代ばかり優遇するのも愚策です。大人が楽しめる街(音楽・芸術・食)であるべきです。	きましては高度利用を行う計画となっています。 施設計画に関するご意見につきましては、準備組合にもお伝えさせていただきます。	
22	この度の都市計画について、自由が丘駅前に高層ビル建設を反対いたします。 自由が丘の良さは、高い建物が少なく、それは高さ制限があるからだ！と、みんなが口々に話しているくらいでした。その中で、どこの駅にも建設されているような高さの建物は不必要です。どの駅の景色も同じになってしまう事で、わざわざ他の街へ行くことは無くなり、来る事もなくなっていきます。 そして現在、気候変動が大きな問題となり身近に感じる日も多くなってきている中、高層ビルを建てる事で、風を遮り、それぞれの部屋に室外機が付く事で、巨大な温風機が立つのと同じ状況になります。 持続可能な事や気候変動を止める取り組みとして、一人ひとりが小さなことから取り組んでいる日々の中で、目黒区が大きな取り組みとして、駅前を緑化する計画を大々的に盛り込み、例えば、入園料ありの公園の中に商業施設を点在させるなど、これからに合った形の再開発をして欲しいです。 よろしくお願いいたします。	本事業は、歩行者の回遊性向上に向け、敷地内にウォークアブルな空間となる空地や広場を創出するために、低層部分は施設規模を抑えつつ、主要な施設につきましては高度利用を行う計画となっています。 準備組合からの提案書では、高度利用に際して風環境、日影、電波障害、景観にも配慮し、周辺環境と調和のとれた施設計画としますが、いただいたご意見につきましては準備組合にもお伝えさせていただきます。	5
23	夫が自由が丘一丁目、二丁目に店舗を出しているのでその立場から質問する。東地区の建物高さが95mで1-29地区の高さ60m、35mの差の背景は？	自由が丘東地区では、歩行者の回遊性向上に向け、敷地内にウォークアブルな空間となる空地や広場を創出しております。こうしたことから、低層部分は一定の公共空間を確保するため施設規模を抑えつつ、主要な施設につきましては一定の高度利用によって整備される計画となっております。 一方、1-29地区は、低層	7

		部に自由が丘の顔となる個性的な商業施設と業務施設を整備し、駅前としての賑わい機能の創出を図る計画となっています。高さの違いは、このような考え方の違いによるものです。	
24	95m近くの建物なので、日影、風、地盤が良くないので水脈への影響について。いつ、どういう手続きで、どこが所管なのか。 準備組合はアセスメントを想定してないと言われたが、区で影響評価の手続きがあると思うので、いつ、誰にどう聞いたらいいいのか教えてほしい。	準備組合からの提案書では、高度利用に際して風環境、日影、電波障害、景観にも配慮し、周辺環境と調和のとれた施設計画とするとなっております。 なお、ご質問の内容は多岐にわたる事項のため、目黒区都市整備部地区整備課にお問い合わせいただくようお願いいたします。	7

(3) 高度利用地区

番号	意見・質疑の要旨	回答の要旨	対応区分
25	防災の面で大きな地震が来た際に、250 世帯+今まで住んでいた人も含め、避難できるような空間・空地は確保できているのか。また夏・冬は高齢者の方が多く、外でテントはとてもやっていけないと思う。しっかりした建物を建てるのであれば、いつミサイルが飛んでくるか分からないような時代のなかで、地下に潜る、核シェルター、強い建物に避難するなどもあるかと思うので、そういうようなことも考えて、建築面積に応じて何パーセント確保するというような考えはないのか。税金も入るので。	準備組合からの提案書では、狭隘道路の解消と合わせて、地区内老朽建物及び土地を一体的に共同化・耐震化・不燃化整備を行い、駅前の防災機能を強化するとされており、本事業により地域の防災性は向上すると考えております。 具体的な防災機能整備につきましては地区ごとに必要性を検討しており、建築面積に応じた規定等、一律の基準はございませんが、いただいたご意見につきましては、準備組合にもお伝えさせていただきます。	4

(4) 第一種市街地再開発事業

番号	意見・質疑の要旨	回答の要旨	対応 区分
26	建物の老朽化が進み水道管にヒビが入って来て心配していた所です。補助金を頂いて早く事業を進めて頂きたい。 道が狭く自転車の事故にならないかと心配もしています。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
27	現在の自由が丘東地区は駅と鉄道敷地に隙間なく建物が接しています。駅周辺に多数ある踏切の解消と鉄道立体化、地下化の工事のために東地区の再開発は鉄道敷地から十分な間隔をとって建築する計画で、将来の自由が丘に貢献します。また、全敷地の半分は道路歩道など空地と楽歩を提供します。このような再開発は是非とも実現したいです。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2

(5) 防火及び準防火地域

番号	意見・質疑の要旨	回答の要旨	対応 区分
28	建物の老朽化が進んでおりとにかく早く計画を進めてほしい。災害があつてからでは取り返しがつきません。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
29	道が狭く、災害時を考えると、大変、不安になります。早く事業を進めてほしいです。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
30	再開発計画に賛成です。 当該地区では、建物の老朽化に伴う防災上の懸念や、歩行者の安全が不十分であることなどが問題となっており、本計画により、防災性の向上や歩行者の安全性確保が実現されるものと考えます。 自由が丘に更なる活気をもたらすきっかけとなることを期待しています。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2

(6) その他

番号	意見・質疑の要旨	回答の要旨	対応 区分
31	1. 工事費の高騰による事業の不透明性について 昨今の建設コストの急激な上昇により、当初の「街づくり提案書」提出時の見積もりを大幅に上回り、地権者に等価交換で振り分けられる従後の床面積が大幅に減少することが確実視されています。また、中野サンプラザ跡地の再開発では、事業費が当初想定約2倍（3500億円超）に膨らみ、計画が白紙になる事態となりました。本計画についても、同様のリスクがあることから、計画の中止を含めた慎重な再検討が必要ではないでしょうか。 2. 自由が丘東地区におけるタワーマンション建設の需要について 自由が丘東地区は、個性的な個人経営の飲食店や古くからの商店が立ち並ぶ、歴史と文化を感じられ、人々に「おしゃれな街」として認知され愛され続けています。このような地域特性を考慮すると、「街づくり提案書」にあるタワーマンションの建設は、街の雰囲気を大きく変えてしまう可能性があります。また、他地区の事例として、渋谷サクラステージ、大宮門街、麻布台ヒルズなどの再開発においては、施設の利用状況が想定よりも著しく低調であり、収益性が芳しくない事態に陥っています。さらに、赤羽駅東口では、「せんべろ街」といった庶民的な文化の喪失を危惧し、再開発に対する反対運動が起こっています。自由が丘東地区でも同様に、地域の特色を尊重しながら開発を進めることが必要ではないでしょうか。 3. 地権者及び入居テナントの意見反映の必要性について 再開発事業は、地権者及び入居テナントの財産や生活環境に大きな影響を及ぼすものです。中野サンプラザ跡地の件を教訓とし、本地区の再開発においても、準備組合主催のもと多数の地権者及び入居テナントが参加できるかたちでの十分な説明会や意見交換を行い、慎重に計画を進めるべきです。他地区の事例として、下北沢の「下北路線街」では、高層ビル化に対する反対の声を受け、200回以上に及ぶ話し合いが行われました。その結果、「下北」らしさを活かした緑あふれるオシャレな低層の商業施設が完成し、多くの人で賑わう街となりました。また、過去の石神井公園駅周辺の再開発では、一部の地権者が計画に異議を唱え、訴訟に発展した事例もあります。このような事態を	今回の再開発事業は準備組合が主体となって事業を進めておりますので、工事費の高騰による事業リスクや、タワーマンションの需要、地権者及び入居テナントの意見の反映についてのご意見は、準備組合にもお伝えさせていただきます。 なお、都市計画決定手続きにつきましては、関係法令に則り、適切に進めたいと考えております。	5

	避けるためにも、地権者及び入居テナントの意見を反映し、地域に根差した開発を目指すことが重要ではないでしょうか。 【結論】以上の理由から、現行の自由が丘東地区再開発計画については反対です。また、地権者意見の反映を最優先として、事業計画の認可にあたっては十分な慎重さをもって対応していただくようお願い申し上げます。		
32	強く反対する意向ではないが、現時点では、自由が丘東地区再開発への賛成が難しいと考えている。 弊社から準備組合に対して東地区再開発に関する質問をしているが、質問に対して納得いく回答をいただけていない。 権利変換が今後どうなっていくかについての質問に対しての回答が、非常に抽象度が高く、意思決定できる材料がない。土地建物所有者が都市計画決定後に起こりうることについての理解にバラツキがあると感じている。街の10年後50年後を作っていく一大プロジェクトである中、情報の透明性に疑義を感じており、現時点では意思決定が難しい状況にあると考えている。 この都市開発は誰の何の為の再開発なのかと疑問に思うこともある。 自由が丘一丁目29番地区市街地再開発について、商業施設の誘致に苦労しているとの話しも聞こえており、自由が丘一丁目29番地区よりも規模の大きい東地区商業施設の敷地を得たとしても、テナントが埋まるのかという不安もある。よって、安定した収入を得られない可能性があると考えている。 また、土地建物所有者が現在契約しているテナントについての再開発以降のプランがないことも残念である。今まで店舗としてこの街を支えてくれているテナントの方々に対しての補償、再開発以降の取得床面積の減少や賃料設定が今より大きく上がる場合、再出店が出来ず、更には都市計画が進むことにより生じるテナントと土地建物所有者との関係（賃料値下げ交渉や撤退の可能性）は難しい問題である。 東地区は、東急線と隣接していることから、東急東横線・大井町線の地下化、あるいは、高架化が決定してから駅との一体性のある再開発を行った方が良いとも考えている。 まずは2026年夏に完成予定の自由が丘一丁目29番地区市街地再開発の経過を見てから東地区都市計画決定や本組合の設立の判断を進めていくべきだと考えている。	権利変換や補償の内容につきましては、都市計画決定後の組合設立認可及び権利変換計画書作成の際に、再開発組合からお示しする内容であるため、頂いたご意見は、準備組合にもお伝えさせていただきます。 事業を取り巻く様々な状況の変化がございますが、都市計画決定手続きにつきましては、関係法令に則り、適切に進めたいと考えております。	5

33	以前意見を提出させていただいた件について、その後も何度か準備組合事務局を通じて、理事の選出プロセスおよび組合員による理事会あるいは総会への議案提出ができるようにすること等を提案しておりました。 本日用行われました準備組合総会において、理事の改選が行われましたが、残念ながら私からの提案は理事会・総会で、組合員からそのような提案があったという事実が公開されることも、議論されることもなく、従来同様の方法での理事の改選が行われたことに、非常にがっかりしています。 事務局による説明では、事務局から理事長・副理事長に提案内容は伝えられたものの、従来通りの選出方法でよいとの判断がなされたということです。このことが私に伝えられたのはすでに総会案内、議案書が各組合員に配られた後であり、事実上組合員からの提案に対して、それを却下した理由も伝えずに、既成事実化するという運営を行なったということであり、アカウンタビリティーが欠如していると言わざるを得ないと考えます。 また、今後組合設立に向けて、定款等の準備が始まると予想されますが、そこでは現在全く担保されていない組合員による理事会・総会への議事・議案の提案を行う権利とプロセスが担保されるべきと考えており、この点も既に事務局に伝えてあります。組合設立後の合意形成プロセスの重要性は準備組合に比して格段に増すこととなり、運営におけるアカウンタビリティーやトランスペアレンシーの確保は準備組合設立にあたっての絶対必要条件だと考えます。 目黒区として、準備組合理事会に対して適切な指導をいただきたくお願いする次第です。	準備組合の運営に関するご意見につきましては、区から準備組合にお伝えし、丁寧な説明に努めるよう働きかけてまいります。	6
34	道が狭く有事の際に緊急車両が通りづらいという問題はあると思いますが、今回の計画地の今ある雰囲気は自由が丘の文化のひとつであると思うので、あまりきれいにしすぎるのも反対です。 公衆トイレや公共施設があったとしても別の問題は必ず生まれると思うし、あのエリアに公共施設は果たして必要なのでしょうか。 自由が丘に訪れる方よりも、近隣に住んでいる人や近隣で働いている人の気持ちが大事だと思います。 駅周辺をきれいに整理しすぎても自由が丘の個性が打ち消される気がします。 下北沢駅周辺のようなこれまでその土地に親しんでき	本地区は、土地が細分化し老朽建築物が集積していることにより防災上の課題がある地区であり、再開発事業による土地の高度利用によってゆとりある安全な歩行者空間の創出やオープンスペースの整備が進み、これらの課題が解消されるものと考えています。 なお、具体的な施設計画のご意見につきましては準	4

	た人を置いてけぼりにするようなことにはなってほしくありません。 あのエリアで働いている方々が納得の上で工事されるのであれば私の意見などどうでもいいですが、双方納得の上計画が進むことを望みます。	備組合にもお伝えさせていただきます。	
35	・街づくりについてはしっかりと説明していただいているが、再開発における具体的な課題がどこにあるのかを明確にしてほしい。(コスト、労力) ・おしゃれな街づくりも大切にしているが、交通の混雑や都市計画道路の課題は重い課題だと思うので、しっかり対応してほしい。 ・構想が街らしさを損なうとは思えない。多くの人に新しい自由が丘をアピールできればいいと思います。	近年話題となっている建設費の高騰や人手不足につきましては、建設業界における全国的な課題です。各事業においては、様々なリスクに備えた対策を図っており、本事業においても、準備組合が中心となって事業実現に向けた様々な検討をおこなっています。 区といたしましては引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
36	・地権者、準備組合、目黒区の意見募集が不十分である。 ・ハードのみが優先され、本来の自由が丘らしさが伝わっていない。 ・容積率確保に固執し（似たような例は全国に見られる）地域の歴史や界限性を無視している。 ※高層ビルを建築する周辺環境（道路、空地等）が整っていないため、デベロップではなく、不動産開発になってしまい、メリットがあるのは不動産業と建設業のみ。 ・百余年前に現在の自由が丘～緑ヶ丘地区を開発した先人の知恵を学びたい。(百年先を見ていたと思っております) ・1-29 地区の竣工を見てから判断しても遅くない(多くの反省点が確認できると思うが)	本地区は、土地が細分化し老朽建築物が集積していることにより防災上の課題がある地区であり、再開発事業による土地の高度利用によってゆとりある安全な歩行者空間やオープンスペースの整備が進み、これらの課題が解消されるものと考えています。 区といたしましては、都市計画決定手続きについて、関係法令に則り適切に進めたいと考えております。 なお、いただいたご意見につきましては区から準備組合にもお伝えさせていただきます。	5

37	説明会にて、工事費高騰を原因として反対意見の表明がありました。現在の日本経済はデフレからインフレの転換期になります。今後、土地建物の資産や家賃の上昇も伴うので、事業の採算性の悪化することはないと思われます。反対意見では、地権者の取得する床面積の大幅な減少を心配しているようですが、地権者の生活再建を最優先に事業計画の検討を進め、地権者の理解を得ていくことが大切と考えています。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
38	東横線開通以来、自由が丘2丁目に住んでいる。自由が丘の良さを代々感じているし、今回の再開発も防災上必要だとわかっているが、いかにも昭和の発想。7, 8年後には陳腐化しているのでは。郊外の駅前に高いビルという発想は古い。例えば大きな道路や工事跡地があればわかるが、ハード的な面でお粗末であると思う。散策できる路地とかが自由が丘らしさ。事業費はどのくらいなのか、地権者は理解しているのか心配になる。税金も入っているので、お金のことが分かって進んでいるか心配。	本地区は、土地が細分化し老朽建築物が集積していることにより防災上の課題がある地区であり、再開発事業による土地の高度利用によってゆとりある安全な歩行者空間の創出やオープンスペースの整備が進み、これらの課題が解消されるものと考えています。 今回の再開発事業は準備組合が主体となって事業を実施するもので、事業費や地権者の理解等、具体的な施設計画に関するご意見は準備組合にお伝えさせていただきます。	7
39	自由が丘に根付いた事業、地権者として2つの立場でかわっている。自由が丘全体で都市開発を考えると再開発は地域活性化、安全性向上等良いこともあるかもしれないが、地権者としての立場として現時点では賛成も反対も難しいと思っている。理由の一つは、地権者の権利がどのように担保されているかという点について明確な説明がなされていないことである。準備組合にも質問しているが、権利変換後について回答は抽象的な内容が多く、当社が意思決定できる材料がない。また、地権者の理解にもばらつきがあると感じている。事業リスクを負うのが地権者であり、地権者へのケアが足りていないと思う。準備組合との会話でも従前と同等の床面積を確保できると理解されている方もいるようであるが、他の再開発事業状況を見ると従前と同等の床面積は難しいと思う。それをどう考えているのか。 東地区は大井町線・東横線と隣接しているので、そちら	権利変換や補償の内容については、都市計画決定後に具体的に検討させるものです。今後、組合設立認可及び権利変換計画書作成の際に、準備組合からお示しする内容であるため、頂いたご意見は、準備組合にもお伝えさせていただきます。 なお、都市計画決定手続きにつきましては、関係法令に則り、適切に進めたいと考えております。	5

	の高架化が完了してから、駅一体となる再開発をするべきではないか。まずは 2026 年夏の 1-29 地区の完成を見てから、都市計画決定や組合設立など判断をすすめるでもいいのではないか。		
40	自由が丘 1 丁目に物件を所有する、別の物件ではテナントもあるので両方の立場で発言する。 去年の能登の地震、東日本大震災の際には福島でボランティアの活動もしてきた。美観商店街、旭会は建物の隙間がなく、オーナーが二人いたりする物件もある。建て直しをしたくても、もう片方のオーナーが、お金がないと建て替えてできない状況。そのため、耐震性という意味では安心できる。2/20 に硫化水素ガスで美観街が keep out になり通行止めになった事件もあった。1 時間半通行ができない。消防からは下水の老朽化によるものであり、人体にも影響のあるガスであったと聞いた。常連のお客様からの通報によって判明し事なきを得たが。下水の部分についてどうなっているのかご意見を聞きたい。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。 また、下水につきまして不具合があった場合は、東京都下水道局が発生場所の確認と原因を調査しますので、該当する地域を担当する下水道局の出張所にご連絡をお願いしています。 【目黒区担当出張所】 南都下水道事務所 目黒出張所 目黒区下目黒 2-1-15 電話 3491-7867	2
41	不動産賃貸の目線では、自由が丘が盛り上がるのはいいことだと思う。店舗の棚子として思っていることは周辺環境が悪くなっていると感じる。再開発と因果関係あるのかわからないが、空きテナントが増え、コロナ渦の喫煙所撤去の影響か、地区内全体が喫煙所のような状況で歩きたばこが増えているなど環境が悪化している。今後再開発が進みきれいな街になればいいが、中止・延期になった場合、再開発が実施されるまでの間の環境整備に対してのお考えを聞きたい。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。 環境美化の推進のため、平成 15 年 7 月に「目黒区ポイ捨てなどのないまちをみんなで作る条例」を施行し、自由が丘駅周辺を路上喫煙禁止区域に指定すると共に、区域内に公衆喫煙所を設ける事により、たばこを吸う人と吸わない人が共存できる環境の整備に努めています。しかしながら現	2

		状において、自由が丘駅周辺の公衆喫煙所はプレゴ自由が丘店 2 階喫煙所及びしらかば通り喫煙所の 2 ヶ所のみであり、来街者に対する公衆喫煙所の整備は喫緊の課題となっています。再開発が実施するまでの期間においては、これまでと同様、喫煙に関する課題解消を目指した取組を進めてまいります。	
42	多額の事業費が必要になるが、事業費を算定した時期が知りたい。また、事業全体の収支がどうなるのか分かりにくい。年 7 月の意見募集では回答が 56 件出ていることに対して、今の時点反対という意見はないが、内容は反対に近いような意見が出ている。それは目黒区から準備組合に説明を求めるということであるがまだ回答をもらっていない。準備組合に話をしてもしょうがないなということで、目黒区に 2 回も時間をとっていただき、やっと回答が出た。準備組合のフォローをもう少し目黒区にしてほしい。	いただいたご意見は準備組合にも共有し、丁寧な対応に努めるよう準備組合に伝えてまいります。	6
43	地権者の方と準備組合の方々の全く合意が取れてないような状況で、進められている印象をうけ、目黒区の方々も時間の無駄と感じた。地権者と準備組合の方々が一体になってどうするのかをはっきり決めてから動いた方がいいのでは。 この件に税金を投入されるのは、価値はあると思うが、下北沢のように駅の周辺だけでなくもう少し広がったエリアにかけて、頻繁にバスが通る学園通りの拡幅という点にもお金をかけてほしい。東急電鉄も住んでいる住民の意見をよく聞いて、早く地下化なり高架化なり、一体化した計画することが有効と考える。東急・東京都と連携して早く改善工事をするように動いていただきたい。	地権者との合意形成に努めるよう、区から準備組合に働きかけてまいります。 自由が丘駅周辺地区は、鉄道の低いガード下や踏切による地域分断の解消が課題となっていることから、東地区では東急東横線及び東急大井町線の 2 路線の鉄道用地から 6m 以上の離隔空間を確保し、将来の道路と鉄道の立体化事業の円滑な推進に寄与する計画になっています。なお、目黒区では道路と鉄道の立体化に向けた検討を進めていますが、道路と鉄道の立体化の事業主体や構造につきまして、現時点では決定してお	4

		りません。	
44	区の説明会について皆さんも趣旨を理解していないと思う。説明会に参加して東地区の事業に関心を持ってくれているのは素晴らしい。今日の説明会は東地区の準備組合で計画をするために都市計画のルールを決める場。東地区は雑居になっているので皆でやるべきだと立ち上がった。東横線が開通して 70 年前の自由が丘は東京で一番憧れる街だった。30～40 年進んだ今は、商売をしてきた人も、給料より家賃の方が高いからオーナー業の方がいいなとなってしまった。そしてどんどん商店が廃れてしまった。今の 1-29 地区は、銀座会という長屋であった。そこが皆給料より賃料収入の方がいいと商売をやめてしまった。長屋のため売ることも建て替えもできず、じゃあ共同化しようとなった。地権者の生活再建が理由。1-29 地区はルールの範囲内のため、こういう説明会もしないでスムーズに都市計画決定が進められた。東地区でも旭会で以前にも同様な計画がないが、道路拡幅できていないからという理由で目黒区も東京都もダメとなった。まだ 100%の合意ができていないのは、目黒区が都市計画されてないから。やっと都市計画決定で容積率 650%と正式に決まる。今の段階は概略計画であって、この段階では権利者にも説明できないと思う。区の説明会ではそういう変更について皆様が意見を言うことは必要であると思う。これから東地区の準備組合できちんと整理して、準備組合からまた改めて説明会があると思う。組合員からの説明と役所からの説明会は違うと思う。役所もそういう趣旨説明をしてあげないと、目黒区が事業をしているように聞こえる。	説明会の実施内容のご意見につきましては、今後の検討課題といたします。 ご意見のとおり、今回は、都市計画の決定に向けた説明会であり、施設整備については、都市計画決定後に準備組合が主体的に検討を進めていくこととなります。こういった流れについて理解していただけるよう説明に努めてまいります。 なお、準備組合に対しては、説明会等を開催し、丁寧な対応に努めるよう働きかけてまいります。	7
45	質問ではないが、大井町線・東横線の高架化、60 年以上前から東急電鉄で話が出ていて、奥沢の住民は賛成すると思うが、住民からすると日影・騒音領域が増える。住民の意見に関係なく、高低差の関係で構造的（急勾配・工事関係）に無理だとなった。あれから技術は発達したと思うが、素人目に見ても、物理的に無理であると思っている。	自由が丘駅周辺地区は、鉄道の低いガード下や踏切による地域分断の解消が課題となっていることから、東地区では東急東横線及び東急大井町線の 2 路線の鉄道用地から 6m 以上の離隔空間を確保し、将来の道路と鉄道の立体化事業の円滑な推進に寄与する計画になっています。なお、目黒区では道路と鉄道の立体化に向けた検討を進めています	7

		が、道路と鉄道の交差部における交差方式や道路と鉄道の立体化の事業主体や構造につきまして、現時点では決定していません。	
46	踏切解消と東地区の再開発の関係について補足したい。踏切を解消するポイントは、東地区の再開発。東地区は鉄道と接して建物が建っている。東地区で再開発されない限りは、自由が丘の周辺から踏切がなくならないと思う。その辺を考えていただきたい。大規模地震の際に備え建物を建てるということも含め、東地区は自由が丘に貢献する意向。	ご意見の趣旨を踏まえて、引き続き安全で快適な道路交通環境や防災性の向上、魅力と活力のある商業拠点の形成を目指し、都市計画手続きを進めてまいります。	2
47	ウォークアブルというキーワードが説明書にいっぱい出てきているが、今でも十分歩いていて楽しい街並みだと思う。 意見書の資料を読んだが、「準備組合に伝えます」というような表現で終わっている回答が多くて、それだったら準備組合に直接言いたい。準備組合が誰なのか、構成員が分からず、すごく不思議な感じ。直接準備組合と対話する機会を設けていただきたい。 高層のマンションを建てて、テナントもいっぱい入れるとおっしゃっているが本当に入るのかってというのは非常に疑問。近年都心中央部でも空き店舗とか目立つビルがある。非常に問題だと思う。もう一つ高層マンションの問題で、投資目的で買って住まない人が多すぎるので、それを規制する動きは区で考えているのか。 都市計画のイメージなどを見ると、カフェ、ベンチ、キッチンカーとか昼間の家族連れの方や犬を連れて散歩されるようなイメージをされているが、まちは24時間動いていて、自由が丘は電車の終電時間までの経済活動があるところだと思う。12時とか1時ぐらいいまで人がいるが、想像して計画しているのか考えてほしい。カフェとキッチンカーがなければ経済活動全く回らないと思う。 自由が丘に区役所の分室、区役所でも税務署でもいいが、皆が不便に思っているのを、是非区の機能の一部を自由が丘に置いていただきたい。	本地区は、土地が細分化し老朽建築物が集積していることにより防災上の課題がある地区であり、再開発事業による土地の高度利用によってゆとりある安全な歩行者空間の創出やオープンスペースの整備が進み、これらの課題が解消されるものと考えています。 準備組合からは、直接準備組合と対話する機会につきましては、新規に準備組合のホームページ立ち上げなどを検討すると聞いています。 投資目的での住宅購入につきましては、今後の検討とさせていただきます。 区役所の分室を配置する予定はございません。	4

48	自由が丘は、夜間かなり人が少なくて暗い。安全面とか防犯面の懸念が多く見られる。提案書を見たが、安全対策や夜間の防犯対策があまり見えていない。特に駅前に付属する喫煙所など公共の通りにつくられると思うが防犯の意識も持って取り組んでいていただきたい。	ご意見につきましては区から準備組合にお伝えし、防犯面に十分配慮した計画となるよう働きかけてまいります。	6
----	---	--	---