都市計画（原案の案）の住民説明会等の実施結果について

別紙　1

1　概要

（1）周知方法

ア　自由が丘駅周辺地区（約 76ha）約 7,000 戸を対象にお知らせチラシを配布（令和 6 年 6 月 27 日）

イ　地区内居住者など権利者 115 戸へ都市計画（原案の案）及びお知らせチラシを郵送（令和 6 年 6 月 27 日）

ウ　めぐろ区報　令和 6 年 7 月 1 日号に掲載

エ　目黒区公式ウェブサイト　令和 6 年 6 月 25 日から掲載

オ　公営掲示板に掲示（7 月 2 日～7 月 15 日）

カ　目黒区 LINE 公式アカウント（7 月 1 日）及びX公式アカウント（7 月 1 日）に投稿

（2）説明会の開催結果

ア　日時：令和 6 年 7 月 16 日（火）第 1 回　午後 3 時開始、第 2 回　午後 6 時半開始

イ　場所：緑が丘文化会館 2 階　第 3 研修室（第一回、第二回）

ウ　参加人数：101 名

エ　意見の件数：23 件

（3）意見募集の結果

ア　意見募集の期間：令和 6 年 6 月 25 日(火)から令和 6 年 7 月 22 日（月）まで

イ　YouTube による説明動画配信：令和 6 年 7 月 1 日（月）から公開　350 回再生（7 月 31 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：33 件

（4）意見提出等の状況（説明会及び意見募集の合計数）

（件）	個人	団体	合計
意見件数（説明会）	１７	6	２３
提出件数	２１	１２	３３
合計	３８	１８	５６

（5）意見に対する対応区分の件数

番号	内容	件数
1	意見の趣旨に沿い、都市計画(原案の案)を修正します。	0
2	意見の趣旨は都市計画(原案の案)に取り上げており、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(原案の案)には取り上げないが、事業実施等の中で趣旨を踏まえて努力します。	0
4	意見の趣旨は、今後の検討課題とします。	0
5	意見の趣旨に沿うことは困難です。	0
6	意見の趣旨を関係所管・関係機関・団体に伝達します。	２６
7	その他	6
	合　計	５６

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	自由が丘東地区開発賛成です。今後の内容をより良く進めてほしい。	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いきます。	2
2	よりスピード感をもって進めてほしい。現在、工事価格、人件費の高騰が進んでいるのでスピード感を早めて価格競争力を高める必要があると思う。	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いきます。	2
3	説明会に参加しました。 安全な歩行者空間の確保や憩える広場空間の確保など誰にとっても良い機能だけでなく、公衆喫煙所や地域駐輪場など地元の方々が自身の土地には設けたくないような機能も整備していただき、本再開発が自由が丘のまち全体の発展に多くの貢献をしようとしていることがよく理解できました。 商業地や住みたい街としては衰退傾向にある自由が丘の現状から、歩いて楽しいまち自由が丘の良さを継承しつつ発展させることや、鉄道の立体化のためにオープンスペースを確保することなど、将来の魅力的な自由が丘のために再開発を行うことに強く賛同いたします。 ぜひ、権利者の皆さま、地域の皆さま、行政機関が協力し合って、自由が丘の魅力を増幅させる再開発を実現していただきたいと思います。 よろしくお願いいたします。	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いきます。	2

4	これまで地区内では、長年にわたる説明会、勉強会などを重ねており、また準備組合の設立以降は、事業協力者と協働して様々な角度から協議や議論を重ねて計画を具体化しております。それらの記録の概要は、ニュースペーパーにして配布しているなど、オープンな情報と合議制のもとに計画が進められている印象です。 これまでの多くの協議内容が、地域の様々な与件を踏まえた、公共貢献など未来に向けての課題解決に主軸が置かれてきていることが、この間の計画案に繋がっていると思います。特に、防災や歩行者ネットワークの安全性、街への経済効果など、本計画には現状の街の課題解決に繋がる点が評価されます。 自由が丘はこれまでの歴史を鑑みても、常に時代のニーズや流行を先取りした先進性を持ち合わせた地域特性があると考え、それらのことから、従来の自由が丘らしさを尊重しつつも、未来に向けた新奇性ある取り組みが新しい自由が丘らしさを形成すると思われ、この再開発の機会はとても貴重なチャンスでもあります。そのことから、本事業を着実に進めていただきたいと希望しています。	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いきます。	2

5	建物の老朽化も進んでおり、設備更新等の対応も増えるなどの負荷もかかっているため、早急に再開発を進めていただきたいです。	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いきます。	2
6	今後の検討課題としては、災害に対応できる建物の構造(免震構造／耐震構造など）についても検討していただくことを希望します。 再開発の検討を継続することには賛成しております。一方、再開発を実行することに対しては、今後の検討を重ねる中で、賛否を検討していく所存です。	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。）から、「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」と聞いています。 建築物の災害対応に関するご意見と再開発の実施に関するご意見については、準備組合に伝達します。	6
7	道路が狭く歩きづらいので、道路が拡幅し街がきれいになるのは非常にうれしい。高い建物ができることはあらたな自由が丘のシンボルとなるようかっこいいものにしてほしい。	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いきます。 建築物の計画に関するご意見については、準備組合に伝達します。	6

8	歩きやすく緑あふれる空間が駅前にできることなど再開発に期待している。 このエリアの再開発は長年検討してきた。早期に実現していただきたい。	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いきます。	2
9	家族で自由が丘に訪れますが、車と人の距離が近くて怖いと感じます。現在工事中の地区も含め、東地区の計画で自由が丘駅周辺が歩きやすい街になると思います。またトイレや喫煙所の整備は、この街に必要なのでとてもいいと思います。早く実現することを願っております。	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いきます。	2
10	私は昭和 22 年・戦後まもなく旧中学３年から自由が丘に住んでいました。この街自由が丘は当時から比較的新しく、さほど古い歴史はありません。しかし街としてこのころから個性が芽生えてきました。住宅街は桜が此処かしこに、緑の多い落ち着いた街でした。駅周辺は小規模でも個性的なファッションから飲食店まで顔の見える品の良さがありました。時代の経過とともに街は賑わいを増し、住宅街は商店のにじみだし、加え緑が減り住民の入れ替わりが進み、一時いわれた「住みたい街１番」は税金の高い、土地の高いこの街に住み続けたくない街に変わりつつあります。公民連携による自由が丘エリアプラットフォーム、自由が丘未来ビジョンとは何でしょうか。説明が必要ではないでしょうか。関係者以外一般住民はこの動きを知りません。また、グランドデザインでは時系列をどのように考	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月に設立されました。 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。 自由が丘駅周辺地区グランドデザインでは、『自由が丘らしさ』を継承しつつ、時代の要請や都市基盤更新の機会を捉えてやるべきことをまとめており、令和２年に都市再生推進法人（株）ジェイ・スピリットが策定し、区へ提出されました。この内容を基に、今後３０年をかけて自由が丘をどのような街にしていくのか、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、令和５年２月に自由が丘エリアプラットフォームが「自由が丘未来ビジョン」を策定しています。	6

	えているか。将来の人口減少はどのように考えているか。全国各所で行われている駅前再開発は、いずれも「どこにでもある」「均質化の」「個性の失われた」ものになっています。都市計画道路１２７号線は昭和２２年に決まったもののほぼ８０年ぶりに蘇り、補助４６号線も同様に幅員を大幅に拡張する。道路問題は重要なポイントで補助金をもらうためと防災上やむを得ない、と耳にするが果たしてどうか。街の運命を決めかねない重要な問題のはずが具体的に耳にしない。建物の高さが重要なはず。費用面からの検討話されていても環境面あるいは街の個性、景観を左右する問題ではないか。さらに広くない所へ高いビル、広い道路は十分に検討されたのだろうか。近隣の街に評価されているいくつかの再開発が行われただけに懸念するのは私だけではない。せめて３０年先５０年先を見据えたプランであってほしい。このような大事な事業計画の案が一般住民のほとんどが知らない関心が薄いのは残念です。効果的な広報活動を積極的に行われるよう検討を要望します。	準備組合から、将来の人口減の対策については、「本地区では低層階に商業業務、上層階には住宅を約 250 戸の整備を予定しており、自由が丘に不足している夕方以降の賑わい創出と共に、新たな定住人口の確保を図っている」と聞いています。 都市計画道路の整備については、東京都と区市町が連携し、昭和 56 年以降概ね 10 年ごとに事業化計画を策定しています。平成 28 年３月に公表された「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画)」では、整備が必要な都市計画道路が整理されています。都市計画道路補助第 127 号線と補助第 46 号線について、交通処理機能の確保と延焼遮断帯の形成等の観点から、整備が必要なものと位置づけられています。 「自由が丘らしさ」を追求した個性ある再開発が行われることに関するご意見や５０年先を見据えたプランに関してのご意見については、準備組合に伝達します。 効果的な広報活動については、都市再生推進法人（株）ジェイ・スピリットや、自由が丘エリアプラットフォームと連携を取りながら、積極的な情報発信に取り組みます。	

（２）　地区計画

番号	意見・質疑の要旨	回答の要旨	対応区分
1	良好な歩道は自由が丘の商業の発展を促進する	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いきます。	2

2	・計画地の南東角にある自由通り沿いの踏切を残したままでは、自由通り周辺の交通が大渋滞すると思います。 ・若い人にも愛される今後の自由が丘の将来を考えたとき、公衆喫煙所をわざわざ設置する必要はないのでは。逆に計画地は禁煙にすべきと思います。	踏切の交通量については、準備組合が再開発前後の交通量予測を行った結果、現状と比較して大きな影響はない旨の報告を受けています。頂いたご意見については、準備組合に伝達します。 目黒区では、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なっています。	~~6~~
3	全国各所で行われている駅前再開発は、いずれも「どこにでもある」「均質化の」「個性の失われた」ものになっています。建物の高さが重要なはず。費用面からの検討話されていても環境面あるいは街の個性、景観を左右する問題ではないか。さらに広くない所へ高いビル、広い道路は十分に検討されたのだろうか。 近隣の街に評価されているいくつかの再開発が行われただけに懸念するのは私だけではない。せめて３０年先５０年先を見据えたプランであってほしい。	準備組合から、「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している。こうした事から、建物の規模感としては、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、主要な施設については一定の高度利用によって整備される計画となっている。この高度利用に伴い、風環境、日影、電波障害、景観計画にも配慮し、周辺環境と調和のとれた施設計画となっている」と聞いています。 ５０年先を見据えたプランに関してのご意見は、準備組合に伝達します。	6
4	駅前開発につきましては多くのこの街の利用者から駅前に高層ビルはいらないとのご意見をいただいております。 駅前の高層化した再開発はどこの街も同じようで自由が丘では 1-29 の再開発だけで十分かと思います。	権利変換や補償の内容については、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、準備組合に伝達します。	6

	弊社ビルは築年数的にもまだ数十年は維持管理できるもので建築費用が高騰している今、権利変換率もかなり低くなることが予想されます。 弊社を支えてくれているテナントの移転先の話も皆無ですので、この目黒区の支援で策定された地区計画から弊社の土地、建物は除外して頂きたく切に要望致します。		
5	権利変換、代替地、テナントの移転先などの具体的な話は何もなく、2/3 以上が賛成すればどんなに反対しても計画は進んでしまうと言うこの目黒区の支援で策定された地区計画から弊社の土地、建物は外していただくように要望します。	権利変換や補償の内容については、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、準備組合に伝達します。	6
6	自由が丘をよく利用する主婦です。 自由が丘は歩いていろんなお店を巡れるのがとても魅力的ですが、マリクレール通りのような休憩できるスペースが少ないと感じております。ストリートファーニチャーや緑によって、居心地の良いフリースペースを増やしてくれるのはとても賛成です。日陰であればなおありがたいなと思います。	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いきます。 施設計画に関するご意見については、準備組合に伝達します。	6
7	現地の美観街は防災・防火の面から非常に危惧しています。再開発をすることにより、駅周辺を含めて改善されることで、なるべく早く実現していただくことを期待しています。	準備組合から、「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」と聞いています。 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	2

		指し、都市計画手続きを進めていきます。	
8	自由が丘にはお祭りやイベントが数多くあり、多くの人が週末も含め集まるイメージがあるので、広場やオープンスペースを設置し賑わいのある空間を創出する提案は大変良いと思います。 また、駅前は狭い道が多く歩車分離がしっかりできていないが、再開発により歩行者が安心して歩ける計画や地域貢献として駅前不足機能を確保（トイレ、喫煙所、駐輪場など）整備されるのは駅前が地域にも貢献した良い空間となるのは良い提案であると思います。 地域の課題をしっかりと検討し、問題解決をできるよう勧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いきます。	2
9	７/１６日の住民説明会を拝聴しました。 自由が丘の街は、ポテンシャルが高いにもかかわらず住みたい街ランキングでは以前より低迷している等、今まで通りではなく何か改革が必要であると考えます。とくに東地区は、いい意味での猥雑さが残り自由が丘でも人気の地区である反面、建物が老朽化していて、地域としての防災、歩行者の安全に課題があると思います。すでに再開発が進んでいる新しい街と比較しても、それに負けない魅力ある街にしていく必要があります。自由が丘では、鉄道の連立工事の課題解決は必須ですが、説明の中でその将来対応にも配慮されていることは評価できると思います。目黒区としても、自由が丘の発展のためにぜひ本事業を進めていただけ	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いきます。	2

	ればと思います。		
１０	・都市計画道路 46 号線の幅員は何ｍか？資料に 20ｍと書いてあるが、非常に広い。商店街の方は気になるのではないか？どこからどこまでなのか？それによって防災面などの使い方など、逆に後で問題になるのではないか？	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 を整備していきます。事業の施行により現在の道路幅員約 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し、拡幅される約 6m につい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いきます。 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いきます。	2
１１	・前回の説明会の中でも、コンサルの方から説明があったが、25 階建てのタワーマンションにしなければならない理由はあるのか？5 階以上が住居だというが、賃貸なのか販売なのか？タワーマンションのいい評判を聞かない。投機目的で購入するケースがあると聞いている。	準備組合から、「地区の地上に近い低層部に、商業集積地に相応しい店舗等の非住宅用途を導入し、自由が丘の賑わい形成に寄与しつつ、その上部に住宅用途を導入することにより、まちづくりの担い手となる人材の確保や、自由が丘の特徴の 1 つでもある地域コミュニティの醸成、さらに周辺店舗等への経済波及効果を期待している」と聞いています。 また、都市計画では、最高高さ 95m、主要用途を商業、業務、住宅、駐車場にす	6

		る事などを定めています。 賃貸なのか販売なのかなどについては、都市計画の決定後に、準備組合の検討で明らかになる予定です。 施設計画に関するご意見については、準備組合に伝達します。	
１２	令和 2 年の事業協力者の決定について、東急はわかるが、三菱地所についてはどういう経過で事業者となったのか？自由が丘にタワーマンションを建てるというプランについて、地域の仲間とは、自由が丘に魅力がなくなって悲しいという話をする。自由が丘らしさ（の街並み）を維持するには、車の通行を時間的に制限するというやり方もあると思う。タワーマンションを建てて再開発をするという考えの人は、私たちの仲間にはひとりもいない。いい街になるように皆で進めていけたらいいと思う。	事業協力者の決定については、準備組合において公正な手続きの中で決めたと聞いています。 準備組合から、「自由が丘らしさの継承として、広場等の利活用による自由が丘の街路文化の継承・発展と考え、足元周りの新たに創出する広場等のオープンスペースの利活用や、歩行者中心のウォーカブルな駅前空間を創出により、安全・安心・快適な歩行者ネットワークを形成している」と聞いています。 施設計画に関するご意見については、準備組合に伝達します。	6
１３	・1 年前に引っ越してきた者である。こんなに大きな街の再編があるとは知らなかった。再開発によって、自由が丘の街の魅力が引き継がれていくのか心配である。小さな街区が集まり路地があることが自由が丘の魅力だと思っているが、これらの街区を再編し、高度利用を大前提にした再開発は、逆に大規模施設に人を閉じ込め、ウォーカブルな街にはならないのではないか。例えば中央区のような高度利用を前提としないような、建て替えのインセンティブを与えるような地区計画を街全体につくっていくという考えはないのか？建物の下階は、相当なボリュームの商業施設になるだろうが、賃料を払えるのはナショナルチェーンのような（資金的に）力のある店舗しかないわけで、今まで魅力的だった個人経営の店がすべて吸い取られてしまわない	準備組合から、「自由が丘の街路文化（自由が丘らしさ）を継承しつつ、足元周りに新たな広場を設ける等、オープンスペースの利活用を検討することや、歩行者中心のウォーカブルな駅前空間を創出することで、安全・安心・快適な歩行者ネットワークを形成している」と聞いています。 「高度利用を前提としないような、建て替えのインセンティブを与えるような地区計画を街全体につくっていくという考えはないのか」のご意見については、目黒区では平成 19 年度から、良好な住環境の実現に向けた取り組みとして『めぐろ住環境プロジェクト』を推進してきました。その一つである都市計画制限の見直しとして、平成 20 年度に「建築物の絶対高さ制限」の都市計画変更の決定し、区内全域に絶対高さの制限を設	6

	か。街の活性化には逆に繋がらないのではないかという危惧がある。	けています（既に用途地域の中で建物の高さが 10ｍまたは、12ｍに制限されている第一種低層住居専用地域を除く）。地区計画ではこの制限とは別に、地区の特性を踏まえた高さ制限が可能となっており、東地区では地区計画（原案の案）により、95ｍの高さ制限を設けています。 「今まで魅力的だった個人経営の店がすべて吸い取られてしまわないか」のご意見については、準備組合に伝達します。	
１４	・高い建物を建てるということだが、何年後までを想定して機能できるものを検討しているのか？希望としては、100 年後 200 年後も自由が丘らしい歴史のある建物になるといいなと思っている。 ・喫煙所は駅前のそういったスペースに設けなければいけないものなのか？	建物の耐用年数については、これから準備組合の中で、建物の設計や事業費も含め、どのような建物にしていくか検討されていくことになります。 ご意見の趣旨ついては、準備組合に伝達します。 目黒区では、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なっています。	6
１５	以下 5 点を理由として、現段階では再開発事業に賛同しかねます。 ・令和 5 年１２月第一回住民説明会の実施（準備組合）前に地区内の組合員に向けた説明会がないまま令和 6 年 4 月に準備組合が街づくり提案書を区に提出しているが、地区内の組合員への	準備組合から、「地区内の説明会開催に際して、事前に関係権利者（準備組合員及び、土地・建物所有者）に周知の上、令和 5 年 12 月 7 日（木）に開催した」と聞いています。地区内説明会の案内、地区内組合員への説明状況についてのご意見は、準備組合に伝達します。	6

	説明会がなされていない理由はあるのか。 ・仮に地区内の組合員に説明がなされているのであれば、なぜ私の手元に地区内の組合員への説明に関する案内などが来ていないのか。実際に私のように説明がなされていない人もいるのではないか。令和５年 12 月以前に地区内の組合員説明がされているのであれば、参加人数を教えてほしい。 ・8 月２０日に目黒区街づくり推進部から再開発事業の進歩についての説明を受けたが、事前に地区内の組合員が知るべき情報についての共有がなされていなかった。 ・従前資産評価もなされていないまま再開発事業が進んでいくのはいかがなものか。私個人としては現状の家賃収入が生活の基盤となっており、再開発事業後に従前の家賃収入が得られるのか不明瞭な状態なので、従前の家賃収入が取れるのか知りたい。 ・再開発事業決定の決議をとるタイミングはいつになるのか。 なお、このタイミングで意見書の提出をした経緯は、私の法人の本店と住居の所在地が違っており、書類は本店の方に届いていた。本店へは月に１度足を運ぶか運ばないかなので、書類の確認が遅れてしまい、本意見書の提出が遅れてしまった。	従前資産評価の提示については、都市計画が決定したのちに事業を進めていく中で、組合設立認可に向けた事業計画作成の段階及び権利変換計画認可に向けた権利変換計画作成の段階の各段階において、それぞれ概略評価及び確定評価を再開発組合等から各権利者へお示しすると認識しております。 「再開発事業後に従前の家賃収入が得られるのか不明瞭な状態なので、従前の家賃収入が取れるのか知りたい」のご意見については、準備組合に伝達します。 都市再開発法第 11 条では、事業計画の認可を申請しようとする者は、宅地の所有者及び借地権者のそれぞれ３分の２以上の同意を得たことを証する書類を添付しなければならないとされています。そのため、再開発事業決定のための申請をする前に、地権者の同意を得る必要があります。 なお、一般的には、あらかじめ事業計画の認可申請について再開発準備組合の総会決議を経て、申請がなされるものと認識しております。	

（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
1	敷地の半分にしか、建設しないのだから地権者の床や事業性の確保のため高度利用は当然と考えます。地上２５階９５ｍの案を支持します。	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いきます。	2

	４階までの商業、業務の上の西寄りの一部に比較的に細身の２５階までの住宅を造ることは、日影を軽減し、また天空率を増す効果が期待されます。上記と同容積率で各階同じ床面積の壁のような建築物は、高さが低くても、圧迫感が強く、美しさに欠けると思います。		
2	敷地の空地は歩道及び広場に転用されるので建物の高度利用は必然	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いきます。	2
3	1．容積率の緩和 高層ビルを建築する方針と理解しました。しかしこの計画は、30 年、50 年後の自由が丘の人々に「老朽化した巨大な高層ビル」という厄介を押し付ける、問題を先送りする計画と思えます。街の時間軸からすれば 30 年や 50 年はごく短い時間です（今から 30 年前は 1994 年です)。しかしその間に建物は確実に老朽化し、建物が巨大であればあるほど、その時の対応は面倒なものとなります。巨大な高層ビルが自由が丘に本当に必要なのか、いまいちど、考えていただきたく存じます。	建物の耐用年数については、これから準備組合の中で、建物の設計や事業費も含め、どのような建物にしていくか検討されていくことになります。 ５０年先を見据えた計画に関してのご意見については、準備組合に伝達します。	6

4	前提として、周辺地区との容積率とのバランス、とありますが、どの地区にも高層ビルがあることがいいのか？　高層ビルがない街があっていい、むしろあってほしいと私は思います。 次に細かなことですが、資料1から5の全てが同じ文章の一枚から始まっていて、配布書類としては無駄だと感じました。また、補46と自由通りの交差点に郵便局があったのは随分前のことで、この古い地図が使われていることにも疑問を感じました。 以下は組合への意見で、25階建や住宅250戸の妥当性を示してほしい。地権者の住宅確保は必要だと思いますが、地権者以外の入居についてはタワマン内外の人間関係や投資目的の購入など昨今課題になっていることも多く、よく考えてほしい。飲食店が入る駅前の建物であること、自由が丘に既存のものが少ないことを考えると宿泊施設があってもいいと思いますし、スパなど併設されれば地域住民も活用すると思います。	準備組合から、「自由が丘の街路文化（自由が丘らしさ）を継承しつつ、足元周りに新たな広場を設ける等、オープンスペースの利活用を検討することや、歩行者中心のウォーカブルな駅前空間を創出することで、安全・安心・快適な歩行者ネットワークを形成している」と聞いています。 配布資料についてのご意見については、今後誤解を生じさせないように工夫いたします。 準備組合から、「地区の地上に近い低層部に、商業集積地に相応しい店舗等の非住宅用途を導入し、自由が丘の賑わい形成に寄与しつつ、その上部に住宅用途を導入することにより、まちづくりの担い手となる人材の確保や、自由が丘の特徴の1つでもある地域コミュニティの醸成、さらに周辺店舗等への経済波及効果を期待している」と聞いています。 施設計画に関するご意見については、準備組合に伝達します。	6

（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
1	市街地再開発手法のみが、自由が丘駅前に立地する東地区を再生させる唯一の方法	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いきます。	2

2	都市計画の原案に対して賛同します。子育てをしており、ベビーカーで自由が丘周辺を歩きます。自由通り、すずかけ通りいずれも基幹道路にも関わらず歩道も狭く、危険だなと感じることが多くあります。将来的に子育てしやすい環境を整えることがファミリーの来街者を増やし、来街者増加が賑わいに繋がると思いますので、必要な都市計画だと思います。また、鉄道の立体化はぜひ実現していただきたいので、そのために必要な事業であれば進めるべきだと思いました。一点、気になるのは、我々近隣に対して説明いただくのは難しいと思いますので、意図をもってテナントを誘致するような形で進めるべく区として賑わいの観点で指導、監督をし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いきます。 道路と鉄道の立体化に向けて、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。 賑わいに関するご意見は、準備組合に伝達します。	6
3	2. 貫通道路の整備 歩車分離により貫通道路を整備することを目指していると理解しました。確かに現在の自由が丘駅前は混合交通のために、歩行者の安全が確保されません。しかしこの問題を単純な歩道の整備だけで終わらせると、車が「安心して」スピードを出すようになります。結果、貫通道路によって街が分断され、賑わいが失われる恐れまであります。貫通道路を通り抜ける車は、自由が丘には特になんの利益ももたらしません。それらの便宜ために街が分断されるのは本末転倒です。自動車通行帯を狭くする、クランクやハンプを設	都市計画に位置付けた貫通通路は、歩車分離による安全・安心・快適な歩行者ネットワークの形成を目指し、歩行者専用を想定しています。この通路は建物内に設けるものであり、まちの分断にはならないと考えます。	2

	けるなどの手段によって、車のスピードを積極的に抑える仕組みを、ぜひご検討いただきたく存じます。例えば駅南のマリクレール通りなどは歩行者優先が自然と当たり前になっています。あのような雰囲気を、自由が丘じゅうの道路に作っていただきたいと希望します。		
4	現状道路が狭くて歩行者環境があまりよくないので是非整備を頂きたいです。	準備組合から、「歩行者中心のウォーカブルな駅前空間を創出により、安全・安心・快適な歩行者ネットワークを形成している」と聞いています。 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いきます。	2
5	自由が丘は、鉄道交通の結節点であり、地域の魅力ある拠点であるが、歩車分離ができていないこと、道路の基盤が弱いこと、緊急車両の通行支障や老朽化した建物が密集するなどの防災上の課題を抱えている。再開発計画案である、良好な広場空間の確保、回遊性の高い快適な歩行者ネットワークの基盤、緑を増やしていくことは、自由が丘の街をよりよくしていくことに繋がっていくと考えられ、多くの方が訪れる駅前の商業エリアの高度利用を行っていくことも、自由が丘エリアの発展、魅力向上に寄与するものと考えている。地区の一体的な再開発を行っていくことにより、地区の課題を解決し、街の発展・活性化、魅力の向上につながることを期待したい。	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いきます。	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
1	地震などの大災害に備える施設が、住民、来訪者に安心安全な気持ちを与える	準備組合から、「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」と聞いています。 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いきます。	2
2	古い建物が多いので防災面で安心できます。	準備組合から、「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」と聞いています。 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いきます。	2
3	防火地域と準防火地域について、かさ上げするために、（準防火地域を防火地域へ）変更するということか？	自由通り沿いの一部に準防火地域があるため、自由が丘東地区第一種市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、準防火地域から防火地域へ変更するものです。	2

（6）　その他

番号	意見・質疑の要旨	回答の要旨	対応区分
1	1）公衆喫煙所の設置については不要と考えます。 2)緩和容積率を150%に抑えるのではなく、最大限に利用した上で、その一部を公共の目的に用いることを検討することのほうが好ましいと考えます。 3）準備組合のメンバーではありますが、準備組合の提案内容がメンバー間で十分意見交換された上での	1)目黒区では、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	6

	提案にはなっていないことを指摘させていただきます。理事会による議論、総会による提案内容の承認という手続きは踏まれていますが、理事の選任、理事会の議論内容の共有、総会等を通じた理事メンバー以外からの意見交換と提案内容の調整といったことは全く行われおらず、準備組合の運営におけるアカウンタビリティ、トランスペアランシーが欠如していると受け止めています。事業を進めるための既成事実の積み重ねを優先されている印象です。 4)上記に関わりますが、自由が丘地域のグランドデザインを検討するプラットフォームの存在を今回の説明会で初めて知りました。またそのグランドデザインと、本計画の関係性・位置付けについても今まで準備組合で説明を受けたことはありませんでした。今後のスケジュールを進めるにあたっては、グランドデザインとの関係性（グランドデザインが正しいということではなく、何を受け入れ何を不採用とするのか）についても準備組合理事会は明確に提示することを希望します。	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。 2)自由が丘駅周辺においては、商業地域・近隣商業地域の指定がされていますが、隣接して低層住宅を促進する用途規制となっている事から、周辺市街地との計画ボリュームのバランスを重視する事が必要と考えます。また、一部を公共の目的に用いることについてのご意見については、現在駅前に不足している機能の整備として、地域利用駐輪場、公共トイレ、公衆喫煙所等の整備を検討しています。 3)準備組合の運営に関するご意見については、準備組合へ伝達します。 4)ご意見の趣旨については、準備組合へ伝達します。	
2	二丁目住宅地在住民ですが、イラストで大井町線の地下化を目にし、将来の景色は大変かと思いました。街の発展にかかわる東急(株)との関係や地下化との絡みが見えないのですが。	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。また、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いて、現時点では決定していません。	7

3	1－29地区では立ち退きにより結果的に自由が丘のにぎわいの範囲が広がったと思っています。（状元楼や花十番が地区外に出て店舗を開店し、存在感を示しているため）東地区でも同じように仮囲いに店舗の移転先を記載するなど、既存店舗の別な場所での開業をフォローしつつ、再開発ビルでは新たなにぎわいを作ることができれば良いと思っています。	まちの賑わいに関するご意見については、準備組合へ伝達します。	6
4	上層階のマンションはいつ売りに出るのか。また入るテナントについてだが、美容院や洋服屋ではなく、自由が丘はファミリー層の方が多いため、自由が丘にはないミスドやサーティワンまた大規模な本屋などが必要だと考える。	上層階のマンションやテナントについては、都市計画の決定後に準備組合の検討で明らかになる予定です。 ご意見の趣旨については、準備組合へ伝達します。	6
5	建物の老朽化や未整備道路による交通環境の課題を抱えている自由が丘東地区において、防災性や安全性を向上させ、より快適で魅力ある街づくりを進めるためには地区一帯での再開発が不可欠であり、本事業計画に賛成です。 本事業は将来的な鉄道立体化の足掛かりとなることも期待され、自由が丘全体の利便性や魅力向上に大きく寄与するものと考えます。	準備組合から、「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」と聞いています。 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いきます。	2

6	東横線の高さ 2m20cm の衾第 1 架道橋嵩上げと周囲の踏切を無くすのが急務。 補助 46 号線の道幅拡張も早く実施して欲しいです。 工事に伴う資材置き場を提供する場所が必要だと思います。将来的に歩行空間を保つために築 70 年余り老朽化したひかり街とサンリキビルは立ち退きして撤去した方が賢明です。 私は自由が丘サンリキビルに土地権利を所有し貸し店舗にしています。	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。また、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いて、現時点では決定していません。 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 を整備していきます。事業の施行により現在の道路幅員約 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し、拡幅される約 6m につい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いきます。	7
7	地権者代理として複数回準備組合に出席して来ましたが、理事会メンバーとコンサル担当者での意見調整に手一杯であり、正しくその他の地権者の意見も踏まえるような透明性を保った議論が行われた事は無かったです。形式的には先に進めるという実績を積むことに重きを置いている印象は拭えません。一地権者からは理事会メンバーそれぞれの意見や立場も全く見えないままに、毎回こう決まりましたのでよろしいでしょうか？よろしいですね？という状況で物事が進んでいきます。もちろん、今までかけてきた時間の長さから鑑みても一年でも一月でも早く実現に持っていきたいという一部の理事の方のお気持ちは推し量ることができますが、今のまま進めて行った場合具体的	準備組合の運営に関するご意見については、準備組合に伝達します。	6

	な権利変換の話が始まる段になった時スムーズに進むとはとても思えません。また全体的に権利変換で地権者から不満が出ないように、可能な範囲での最大の利益が出せるようにという点を重視した結果の高層タワーマンションという形にプランがなっており、正直自由が丘らしさ、これからの街づくりといった視点が二の次にされているように個人的には感じています。そこのバランスをとりながら現実的に着地させて行くような力を、現時点で事勿れ重視の準備組合が持てるのかというのも少々疑問に思います。		
8	・7月２０日付、朝日新聞３０面に隈研吾さんの講演がのりました。「今は人口減の時代になり、大きな建築をゼネコンがつくるよりも小さく控えめで可愛い建築を自分たちで作るという考えに変わってきました。」まさにそう思います。 ・熱伝導率が非常に高いために太陽熱をため込むコンクリート製のマンションの内部は室温が非常に高いです。クーラーを使用しなければ住めず、タワーマンションの排気で外気温の上昇は必須です。 ・道路を拡幅して車の通行量が増えれば、車からの熱い排気で街はどんどんヒートアップします。 ・自由が丘を夏の外気温を周辺よりも３℃低いモデルタウンにするのはどうでしょうか。ベビーカーや車いすでゆっくり見て回れる街を希望します。 ・自由が丘を人にやさしく、地球にやさしい SDGｓの街に変えていけば自由が丘を愛する人が増え、おのずと価値は上がっていくと考えま	準備組合から、人口減の対策につきましては、「本地区では低層階に商業業務、上層階には住宅を約 250 戸の整備を予定しており、自由が丘に不足している夕方以降の賑わい創出と共に、新たな定住人口の確保を図る」と聞いています。 また、環境対策については、「高効率の設備機器の導入や、熱負荷の低減に配慮した外装計画の採用などに総合的に取組むことで建物の省エネルギー化やエネルギー利用の効率化を図る」と聞いています。 頂いたご意見は、準備組合に伝達します。	6

	す。		
9	・現在、対象地域に所有している建物で収益がある。再開発によって退く必要があるのか、それに対する配慮や補償についてしっかり説明してほしい。 ・大きいビルの耐用年数は何年あると考えているか？	権利変換や補償の内容については、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、準備組合に伝達します。 建物の耐用年数については、これから準備組合の中で、建物の設計や事業費も含め、どのような建物にしていくか検討されていくことになります。 頂いたご意見は、準備組合に伝達します。	6
１０	・(再開発によって) 我々の税金 (固都税) は上がらないのだろうか？ ・この計画によって、住民に迷惑がかかるということはないのか？	税金が上がらないかのご意見については、土地の課税額の基準は、路線価と地価公示地価をもとに、国の定める「固定資産税評価基準」に基づき評価しています。 地価公示価格が変動する大きな要因は「人気≒有効需要」と「利便性の向上」です。利便性が高く人気が高い土地ほど需要（ニーズ）が高くなり、価格も上昇します。 東地区の建物が竣工するのは令和 13 年度の予定であり、その時点の社会情勢は予想がつかないため、東地区の市街地再開発事業が税金に対してどのように影響するかは現時点では分かりません。 東地区の計画による周辺地域への影響については、主に日影、風環境、電波障害、建物の見え方 (景観) などがあり、準備組合の対応は以下のとおりです。	6

		日影については、高層部を塔状とし影響は短時間に抑え、法定の日影時間が守られています。 風環境については、コンピュータシミュレーションにより、計画する建物による風環境の変化が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないと予測されます。 電波障害については、机上調査により影響想定範囲を確認し、今後事業進捗により具体的な調査・対応を実施します。 景観については、主要な展望点からの視認性は低く、景観形成上の影響は少ないと認識しています。 頂いたご意見は、準備組合に伝達します。	
１１	・エリアプラットフォームの構成員は？ ・自由が丘では再開発が現在４つ計画されており、最後まで完成するのに時差がある。この４つがいろいろな考え方で個々に動いている。例えば木を植えるにしても違った並木になるかもしれない。それを統括するグランドデザインは誰がやっているのか？また、それが街全体として配慮されているのか？	自由が丘エリアプラットフォームは、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、住区住民会議、自由が丘に関係のある法人などで構成された団体です。 現在、自由が丘では、駅前地区、一丁目 29 番地区、東地区の３つの地区が市街地再開発の検討をしています(一丁目 29 番地区は事業中)。区としましては、各地区の個性･魅力は各組合で検討していただいたうえで、全体として統一した街をつくっていきたいと考えています。 全体の統一性については、現在、自由が丘エリアプラットフォーム連絡調整会において、各地区との意見交換や情報共有を行っています。 また、市街地再開発によって生まれる道路空間の植栽のあり方、ベンチなどについても、統一されたしつらえなどを検討していきたいと考えています。 頂いたご意見は、準備組合に伝達します。	6

１２	・店をやって 26 年目になる借り手側である。この計画は決定したものか。 ・再開発事業で工事を行う際には、店舗移転料は出るのか。	現在は都市計画に向けた手続き中であり、東地区の建物などの計画について決定したものではありません。 市街地再開発事業による店舗移転料（補償）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伝達します。	~~6~~
１３	・今日の資料は、4 月に準備組合が提出したものをもとに作成したものか？ ・質問内容が、目黒区と準備組合で区別できないので、今後、目黒区と準備組合が一緒に説明していただくことはできないか？	都市計画（原案の案）については、令和６年４月に準備組合から区へ提出された「街づくり提案書」を踏まえ、区として関係法令や実施計画等に基づき作成しています。 都市計画法の手続き上、公告・縦覧・住民説明会については目黒区が主体で進める必要があるため、区として説明会を開催いたします。なお、頂いたご意見については、準備組合に伝達します。	7
１４	・安全性を高めるために、緊急自動車が通れるように、補助 46 号線の幅を広げるということだが、現在は問題がないが、高層の建物ができれば、はしご車のような車高の高い車が現在の高架下を通れない。東横線の路線延伸等により、新聞等で有名となった、開かずの踏切で、8 本の電車の通過を待たざるを得ないことがあった。遮断機が下り始めても大勢で渡る人やタクシーなども見られる。線路が高架になる計画が盛り込まれているのか。もしくは歩道橋や地下道ができるのか？ ・立体化の話は半世紀前から出ているものだが、お金の問題もあるし、権利者の問題もあるので、立体化と二段階方式のようにして、とりあえず歩道橋をつくって人だけを通すという提案をしたい。	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。 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いて、現時点では決定していません。	7

１５	・再開発で住居が増えて、どのような建物が建つのか住民としては不安である。都市の機能をどのようにもたせていくのか。都市の開発というのは何か目的を持たせるべきで、ただの高層ビルが乱立するような街にしたくない。人口が増えて、武蔵小杉のように駅に入るのに待たなくてはならないようなことがあると思うと不安である。東京都や目黒区からどれだけの補助があるのか。建築費の高騰により、我々が負担しなければならない税金が増えることはないのか？固都税が年々上がっているのは把握しているおり、固都税が高くなることはないという説明で安心はしているが、税金としてはどうなっていくのか？区としては住民にどのように発表していくのかということが心配である。	準備組合から、「自由が丘の街路文化（自由が丘らしさ）を継承しつつ、足元周りに新たな広場を設ける等、オープンスペースの利活用を検討することや、歩行者中心のウォーカブルな駅前空間を創出することで、安全・安心・快適な歩行者ネットワークを形成している」と聞いています。 頂いたご意見は、準備組合に伝達します。 市街地再開発事業に伴う建物や道路をつくる資金は、準備組合が支出することになります。 目黒区が交付する補助金は、その半分が国から財源措置され、その残り半分の約 25%は東京都から都市計画交付金として措置される見込みです。 税金に関してのご意見については、土地の課税額の基準は、地価公示価格などをもとに付設した路線価を使用し、国の定める「固定資産税評価基準」に基づき評価しています。 地価公示価格が変動する大きな要因は「人気≒有効需要」と「利便性の向上」です。利便性が高く人気が高い土地ほど需要（ニーズ）が高くなり、価格も上昇します。 東地区の建物が竣工するのは令和 13 年度の予定であり、その時点の社会情勢は予想がつかないため、東地区の市街地再開発事業が税金に対してどのように影響するかは現時点では分かりません。	6
１６	・第一種再開発事業とは言っても、区の支援がなければ成り立たない話で、それをどう誘導していくかということは、住民だけではなく、区が街づくり全体のイメージを取りながら誘導していくということが大事なのではないか。	現在、自由が丘では、駅前地区、一丁目 29 番地区、東地区の３つの地区が市街地再開発の検討をしています(一丁目 29 番地区は事業中)。各地区の個性･魅力は各組合で検討していただき、全体として統一した街をつくっていきたいと区は考えています。 全体の統一性については、現在、自由が丘エリアプラットフォーム連絡調整会において、各地区との意見交換や情報共有を行っ	7

		ています。 また、市街地再開発によって生まれる道路空間の植栽のあり方、ベンチなどについても、統一されたしつらえなどを検討していきたいと考えています。	
１７	・これまで地区内で長年にわたる説明会や勉強会などのオープンな会議で丁寧な説明がされているという印象を持つ。これまでの多くの協議内容が、様々な地域の公共貢献など、未来に向けての課題解決型の主軸が置かれていることが、この間の計画案につながっているのではないかと思う。特に、防災や歩行者ネットワークの安全性、街への新しい経済効果など、本事業の街への課題解決につながる点が多々あることが評価されると思う。新しい自由が丘らしさをつくっていくということが重要であると思うので、本事業を着実に進めていただきたい。俯瞰的なバランス感覚が大切だと思うので、よりよいものにするために、区にも支援していただきたい。	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いきます。	2
１８	・踏切の立体化については、どういう形で具体的に構想を練っているのか？また、小道をどういう形で拡張をするのか？	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。また、目黒区では令和５年４月に自由が丘駅周辺地区都市基盤整備構想を策定し、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いて、現時点では決定していません。	2

		東地区内の小道の拡幅については、市街地再開発事業を活用し、細分化した土地の共同化に伴い、区道の再編（付替え等）により整備されるものです。	
１９	・今回の説明会の案内をもらえなかった。	説明会の開催案内が届かなかった点については、申し訳ございません。説明会については区のウェブサイトや区報でも周知しており、今後も区としてしっかり周知できる手段を活用した上で、都市計画手続きを進めていきます。	7