

東京都市計画地区計画の決定について（目黒区決定）

東京都市計画高度利用地区の変更（目黒区決定）

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（目黒区決定）

東京都市計画防火・準防火地域の変更（目黒区決定）

意見書の要旨及び区の考え方

縦 覧 期 間 令和7年6月27日から令和7年7月11日まで

縦 覧 場 所 目黒区総合庁舎6階地区整備課、自由が丘住区センター1階

意見内容	賛成意見に関するもの（件）	反対意見に関するもの（件）	その他（件）	計
都市計画に関する意見	4	4	1	9
事業施行に関する意見	13	4	8	25
その他の意見	3	0	4	7
合計	20	8	13	41

番号	意見書の要旨	目黒区の考え方
I. 賛成意見に関するもの		
1. 都市計画に関する意見		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・道が狭く、通行時に危険を感じます。 ・歩行者空間を広げる計画はよいと思います。 ・広場や歩行者空間の整備により、世代を超えた交流の場が生まれ自由が丘の賑わいが活性化されると思います。 ・建物の老朽化が進み、地震の際の倒壊や火災が心配。早く計画を進めてほしい。 ・防災に強いまちづくり、自分たちの子ども、孫たちが安心して暮らせるまちを早急に整備していく必要があると思います。 	<p>ご意見の趣旨については都市計画の目的と合致しており、施設整備に関するご意見については準備組合においても検討が進められているものです。</p> <p>区いたしましては、都市計画に沿って自由が丘が安全で快適な市街地となるよう引き続き取り組んでまいります。</p>
2	<p>自由が丘エリアに通勤しております。美観会のあたりは老朽建物が多く、少しボヤが起きると延焼する懸念があります。ものすごい台数の消防車が来て、地震や火災については常に心配しております。また、ランチの際によくすずかけ通りを歩きますが、自転車や車がすぐ脇を通り抜けていき、怖さを感じます。自由が丘は街歩きが楽しいエリアであり、そういう街の良さを次世代に繋げるためにも、今回の開発に賛成です。開発の際には緑を多く盛り込み、現在の駅回りにはない待ち合わせスペースや人が溜まる空間を整備いただきたいです。</p>	
3	<p>よく考えられていると思いました。自由が丘に高い建物はいらない、という声をよく聞きますが、果たして今の街の状況は魅力があると言えるでしょうか。週末になると来街者が増えるものの、一過性のテナントはすぐに入れ替わり、いまだに新しい店が入らない区画もあります。溢れんばかりの人の往来、自動車、自転車との衝突を気にする必要がある道路幅、駅前に滞留する空間の欠如、これらの諸問題を解決すべく、練られた計画案だと思います。その面積を確保するために、高さの高い建物が建つのは仕方ないと思います。人々が街歩きの際に意識する視界は2~4階までと聞きます。上層階はセットバックして圧迫感をなくすなど、工夫すれば高さのある建物でも問題ないのでしょうか。一部の反対意見を取り入れることで、街が停滞し、自由が丘が訪れたい街、住みたい街でなくなってしまうこと</p>	

	を強く懸念しています。思い出の街にいつまでも平穏に暮らしたい、いつか自由が丘に住んでみたい、人々の中で、自由が丘という街がいつまでも穏やかで憧れの地であり続けてほしい、そのためにはこの開発は絶対にやるべきだと強く信じています。	
4	現在の東地区は、道幅も狭く車歩の分離も無く緑も有りません。再開発後は広く快適な歩道と適度な植栽が存在し、心地よい楽歩が出来ると思います。よい未来が実現するよう願います。	
2. 事業施行に関する意見		
5	<p>美観街エリアに長年根付き、地元から愛されている店舗（例：金田、べったこ屋、渡来武、ほさかや、阿波乃里など）をしっかりと残していただきたいと考えています。これらの店舗は単なる商業施設ではなく、自由が丘らしい文化や地域性を象徴する存在であり、都市開発の中でも重要な位置づけにすべきです。商業部分の再開発においても、こうした歴史ある店をどのように残すかを丁寧に検討した上で進めてください。一方で、周辺には水商売系店舗や深夜営業のカラオケ店など、地域のイメージや治安面に課題を与える業態も存在しています。これらについては、適切なゾーニングや営業時間の制限など、地域性を守るための対策を強化していただきたいです。また、2003年からの計画がようやく動き始めたことは承知していますが、もし駅前に新たなビルを建設するのであれば、再び数年間にわたる工事が発生し、周辺住民にとって多大な負担となります。既に1-29地区の開発では、地元に愛された多くの店が閉店・移転を余儀なくされました。これ以上、地域の個性や魅力を失うことのないよう、慎重な計画をお願いいたします。</p> <p>歩行者ネットワークや、すずかけ通り沿いのパブリックスペースの設置に関して、かなりいいと思うので是非進めてほしいです。</p>	ご意見の趣旨を踏まえ、既存の商店街と調和し賑わいの創出が図られた安全な市街地となるよう、準備組合と連携しながら事業に取り組むとともに、施設整備に関しては準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。
6	詳細な計画を区民に開示してくださり、またこのように意見を伝える機会を作っていただき、感謝申し上げます。歩道や植栽の整備方針は純粋にワクワクするし、ステキな街並みになりそうで楽しみです。歩道空間を広く取りすぎると車道の反対側の商店とのアクセスが悪くなるなど、閑散とした雰囲気に陥るリスクもあります。人間が心地よいと感じる距離感、気軽に区域内外をブラつけるサイズ感とのバランスに十分配慮してほしいです。ベンチの	広場等のオープンスペースの整備に当たっては憩いと賑わいの創出を目指した検討を進めております。ご意見の趣旨については、区として準備組合にお伝えいたします。

	<p>設置もたいへん良い取組だと感じますが、排除アートという言葉も存在します。そのように捉えられないような公共の空間を創造してほしいです。</p> <p>上層に住宅を整備するとのことですが、目黒区に本社を置いてくれる企業の誘致も同時に進めてほしいです。そうすることで法人税を確保するとともに、購買意欲の高い消費者が常にいる街になってほしいと感じています。</p>	
7	安全のため車道と歩行者道をきちんと分離していただきたい。少なくとも電柱を埋めて歩行者の歩くスペースを確保してほしい。	ご意見の趣旨については、本事業の目的と合致するものです。ご意見の趣旨を踏まえて、防災性の向上や安全で快適な道路交通環境の確保が実現できるよう、区として引き続き取り組んでまいります。
8	この東地区は建物の老朽化が進み、密集しているので是非とも進めていただきたいと思います。	
9	本地区計画（案）について賛成です。弊社で所有している物件も当てはまります、老朽化している建物が多く町の魅力を損なう一因となっていることや、自由が丘東地区が抱えている様々な問題を解決するには地区一帯での再開発が必要不可欠であると考えております。本案では問題の解決のみならず、自由が丘全体の利便性や魅力を大きく向上させができるものと期待しています。建築資材費や工事費が上昇傾向であることを踏まえると、迅速な計画の遂行が好ましいと思います。	施設建築物において十分な駐車台数を確保できるよう検討が進められています。ご意見の趣旨を踏まえ、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。
10	福島の地震を取材で見に行った経験から、現在の美観街の建物の老朽化が心配です。出来る限り早く再開発をしていただきたいと思います。	
11	自由が丘は、競争力や魅力度など様々な面で競争力が低下してきていると感じております。現在、1-29地区において再開発が行われていますが、規模としては大きではありません。今後、自由が丘が発展していくためには東地区の再開発が遅れることなく進んでいくことが必要であると考えます。また、昔は頻繁に自由が丘に来ていたのだけれど最近すっかり来ることがなくなってしまったという方々に会う機会が重なり色々な話をしたのですが、共通して自由が丘に来なくなった理由として挙げるのは、車で來るのが難しいということでした。今から二子玉川のような駐車場の整備は不可能ですが、車では來ることができないまちといったイメージは払しょくできればと思います。自由が丘では集客が天候に大きく左右されます。天候に左右されにくい大きな施設や車での来場を可能とするインフラの整備は重要	

	だと考えますので、そのあたりもご考慮いただき、速やかに事業が進んでいただければと思います。	
12	<p>本都市計画案を早急に実現していただきたい理由が主に二つあります。一つは、当該地域の弊社建物の老朽化が加速する中で、最近頻発する「ゲリラ豪雨」や「爆弾低気圧」と呼ばれるような風雨災害により、何かしらの修繕が必要になる状態が続いています。建物が密接しているなどの関係で修繕の手を入れようにもできない箇所もあり、建物自体の安全性に不安があります。</p> <p>当該地区周辺を歩く場合、歩道もなく、とても危険を感じるということです。前にもこの欄に書きましたが、私は自転車に後ろから激突されて怪我をしています。私の同世代の友人は学生時代自由が丘に住んでいたにもかかわらず、今の自由が丘には来たくないと言います。駅周辺は人と車と自転車とが入り混じり、最近流行り始めた変な乗り物もルール無用で危険を感じるからとのことです。平日の昼時には私と同世代の女性グループが駅前でたくさん待ち合わせをしています。このままでは、その人たちの足も遠のいてしまうような気がします。早くこの計画が動き出したという実感を得たいと思います。何卒よろしくお願い申し上げます。</p>	<p>ご意見の趣旨については、本事業の目的と合致するものであり、準備組合においても検討が進められております。区といたしましても自由が丘が安全で快適な市街地となるよう引き続き取り組んでまいります。</p> <p>なお、施設整備に関しては、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p>
13	<p>地元は東急田園都市線沿線、現在目黒に住んでいるため、東急線沿線でアクセスのいい自由が丘には昔からよく訪れております。自由が丘という街はとても好きですが、細い道が多く、歩道もすごく狭いので、何度も何度も車に轢かれそうになったことがあります。自分だけあれば気を付けますが、小さいお子さんや高齢の方を見ていてもひやりとする場面が多くあります。休日は特に人も多く、自転車も多いので、非常に危険な状態だと感じております。都市計画（案）と見ると広場や歩道上空地、貫通通路が計画されていて、歩行者が安全に歩ける街になると思いました。</p> <p>オープンカフェや緑化施設は自由が丘らしくておしゃれでとっても素敵だと思います。子供ができたら自由が丘は危なくて行けないな…と思っていましたが、このような計画があれば高齢の祖母や将来的には子どもとも、これからも遊びに来たい魅力的な街になると思います。</p>	

14	<p>近所に長年住んでいるものです。 美観街は今では自由が丘で唯一、昔ながらの飲み屋街です。細い道が多く、裏道のような楽しさがあると思っていました。テナント料が高いから良心的な店は一部になりましたが、地盤の形状に沿った真っ直ぐではない道もあり、入り込みたくなる魅力がありました。再開発後はきっと高額なテナント料を払える店が多く集まる場所になることは容易に推測できるのですが、ふらりと立ち寄りたくなるような魅力ある開発をお願いしたいです。最近の再開発は建物や道が一律に綺麗で意識だけが異常に高く、緑を配置しながら不自然で、個人的には居心地の悪さを感じることが多いです。きっとこれが流行りなんだろうと諦めている中で、宮下公園の建物（宮下パーク、芝生ひろば等）は少し違う印象を受けました。開けた建物で提灯街と高級アパレルが共存し個性のある店（私が行った時はドラえもんカフェ）が入り、何より人が居心地良く居られる場所を多数配置していました。高級店には興味ない人も集まりやすい工夫がたくさんあり、暑さにも配慮されていて、つい座りたくなる場所があり嬉しく思いました。そして、年齢や国籍を問わず多くの人が集まっていました。この土地に合った人が自然と集まりたくなる工夫ある再開発をどうぞお願いします。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、既存の商店街と調和した賑わいの創出が図られる施設計画となるよう、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。また、区といたしましても自由が丘が安全で快適な市街地となるよう引き続き取り組んでまいります。</p>
15	<p>狭隘道路や建物の老朽化による災害が心配されるので、街の更新が必要だと思います。来街者も減少傾向にある気がするため、街のシンボルとなるような素敵な建物ができあがることを期待しています。</p>	
16	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高度利用ができる区域なので、高度利用することを希望します。自由が丘東地区の都市計画は賛成です。 2. 第一種市街地再開発事業で、この地区は地盤が弱いので基礎工事のしっかりできる業者にお願いしたい。 3. 自由が丘東地区のビル・マンションは老朽化していて、地震に耐えられないで、至急に開発を進めてほしい。 	
17	<ul style="list-style-type: none"> ・今の経済状況などを考えると、もう少し商業的な要素を増やした再開発でもいいと思う。（再開発による利益還元が無いと事業者側にメリットが無いのでは） ・住みやすい街作りとの話はあるが、ほとんどは外部から自由が丘に来る人なので、立場 	

	<p>的には幅広い世代に自由が丘東地区を訪れて貴い飲食やショッピングを楽しんで貰えるようしてくれることが希望。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路事情が悪いので、再開発の中で少しでも良くなればと思います。東地区は特に歩行者、自転車道路の区別が無い所が多く非常に危険です。 ・東地区は過去より自由が丘の中でもイメージが悪い地区との印象です。自由が丘らしくていいとの意見もありますが、建物は古く、店の密集度が高く、自然災害にはとても耐えられる水準ではありません。 ・オーナー、居住者、テナントでそれぞれ事情は違うと思いますが、安全面からも早期の計画実施を望みます。 	
3. その他の意見		
18	<p>道幅や耐震といった安全面での改善、駅前立地を生かした商業や住宅としての機能の増強、緑のあるオープンスペースなど大変期待できる案だと思います。</p> <p>自由が丘駅周辺においてラーメン屋、焼き鳥屋、居酒屋、バー、風俗店といったディープな世界を形成している地区はこの東地区のみです。これらを営む方々はどうされるのでしょうか？計画（案）のような「綺麗な街」はどこにでもあるものであり、いかにも行政が手を入れてピカピカした外観のまま閑散としている街はよくあります。確かに、自由が丘の都心アクセスを踏まえると十分な賑わいを創出できる可能性もあります。しかしながら、渋谷駅や新宿駅といった巨大ターミナル徒歩 5 分程度の立地であっても近年はテナントが埋まらない状況があり、綺麗だから、お金をかけたから賑わうだろうといった従来の考えでは失敗するリスクも存在します。そういった中で、この東地区エリアの多様性を捨て、他エリアとの（事実上の）均質化を進めてもプラスであると結論された経緯は気になるところです。私は住んで日が浅いため、東地区エリアのディープさは自由が丘には不要だというのが住民の意思であれば、それは尊い判断だと思います。一方で、自由が丘の焼き鳥屋が好き、ラーメン屋が好き、風俗店が好きだったという人、思い出を持つ人が多いのであれば、今回の計画（案）は注意が必要です。個人的には、自由が丘は線路（特に東横線）を挟んで見事に棲み分けができるおり、気分によって使うエリアを分けられることに大変魅力を感じています。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、既存の商店街と調和した賑わいの創出が図られる施設計画となるよう、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p> <p>ご意見の趣旨を踏まえ、既存の商店街と調和した賑わいの創出が図られる施設計画となるよう、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p>

	今の自由が丘は高級住宅街やスイーツの街といったイメージが強く、東地区はほとんど認知されていないように感じますが、実際にはこのエリアが果たしている役割・経済効果は大きいのではないでしょうか。	
19	他者からイメージする自由が丘と違う東地区は、風俗営業も含む飲食店街です。再開発後は、自由が丘らしいオシャレな店舗が集合すると思います。雑多な飲食店街が無くなるのは、少々残念ですが、自由が丘のランドマークとして存在のため低層部のテナントは重要です。吟味して選んでもらいたいです。	
20	<p>自由が丘は混沌として整理されていない印象なので、きちんとした計画をもとに再構築されるのは良いことだと思う。今回、開発は駅周辺だけだが、目黒通りに出るまであたりまで視野に入れてほしいと思った。とにかく、自由が丘は道が狭い。その狭い道に、車と自転車と親子や学生がザワザワと歩いており、交通事故にならないか不安になることが多い。踏切も開かないため、滞留時間が長くなると、人と自転車と車が混み合い本当に危険だと思う。その踏切近くで警察が交通違反を取り締まっていると、更に交通渋滞が起きて、バックで脇の自宅に入るため車を停めてセットしたら、後のトラックの運転手が出てきて怒鳴り本当に命の危険を感じたこともある。今後、都市活性化のために整備するなら、まず人が行き来しやすい道路や駐車場を整備して欲しい。歩道部分と車道が明確に分かれてなく、狭い道が多いので、安心して歩ける道を作りたいと思う。</p> <p>あと、渋谷駅とか銀座駅とかに新しく作られたビルでとても綺麗に整備されてはいるが、テナント料が高くて店が入らず箱はあるが、人がいないということが起きている。自由が丘は高級店とかが出来てもあまり長続きする店がないと思う。自由が丘は撤退しても表参道ではやっていっているという店もある。テナント料が高い割に、高いものを購入する人が少ないと思う。塾とラーメン屋しか成功しないという印象です。そのあたりもリサーチして、素敵な箱は出来たけど人がいないということが無いよう頑張ってほしいです。</p>	<p>ご意見の趣旨については、本事業の目的と合致するものであり、準備組合においても検討が進められております。区いたしましても自由が丘が安全で快適な市街地となるよう引き続き取り組んでまいります。</p> <p>なお、施設計画に関しては、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p>

II. 反対意見に関するもの		
1. 都市計画に関する意見		
21	<p>再開発自体は理解します。空間ができるのはいいと思いますが、高層化が残念です。空が見える低層地域が魅力で自由が丘に住み続けて来たのに、高層化の圧迫感で、せっかく設けられる空間が台無しです。高層化は正面口の再開発だけで十分です。個人的には、自宅からの景観が損なわれる方角にあり、さらに残念です。250戸もの住宅で、1-29地区の住戸と合わせて、人口増による住民の質の悪化や犯罪率が増加することを懸念します。また、商業地域としての自由が丘らしさへのこだわりが見出せません。無機的な開発では、武蔵小杉や二子玉川との差別化ができません。下北沢が「らしさ」にこだわった再開発で世界中から人を魅きつける街へ発展したのを見習って、自由が丘らしさのマーケティングにこだわった再開発をお願いします。(例えば、鰻の名店、ほさかやさんの趣は、どう残すのでしょうか。)</p>	<p>自由が丘駅周辺地区は「目黒区都市計画マスタープラン(令和5年4月改定)」において、「区内外からより多くの人々を引き込む求心力の高い商業・業務集積地の確立に向けて、市街地再開発事業や都市計画道路の整備などに合わせた敷地の統合や建物の共同化、土地の高度利用などによる多様な都市機能の重層化・複合化や公共空間の創出を進めます。」としており、本事業は上記方針に基づいて、地元住民である地権者が主体となって検討を進めています。</p>
22	<p>駅前に2つも高層の建物は要らないと感じます。新規に人口を増やすことより、現在居住している区民の利便性や安全性を上げることの方が重要だと思います。人口を増やす策を考えるにしても駅前である必要はないと思ってしまいます。</p>	<p>本地区には歩行者と自動車の交錯、老朽建物の密集や狭隘道路の解消、駅前のオープンスペースや緑地の不足等の課題があり、区といたしましては、これらの課題解決を図るために高度利用地区による土地の高度利用が必要であると考えています。</p>
23	<p>緑が多くなるのは良いことです 高層ビルは圧迫感があり自由が丘には相応しくないと思います。どこの街も同じになってしまいます。</p>	<p>なお、施設整備に関するご意見については、区として準備組合にお伝えいたします。</p>
24	<p>自由が丘の駅の周りに大きなビルを建てることが良いことはやはり思えない。これから10年、20年、50年先の日本全体のことによく考えてみてほしい。大きなビルが必要でしょうか？開発資金を出す企業の言いなりにならざるを得ないことは承知していますが、それで失敗している多数の事例から学ぶべき。</p>	
2. 事業施行に関する意見		
25	<p>1. 本件には反対の意向である。理由は以下のとおりである。 1. 権利変換に関する不安。権利変換についての懸念が払拭されないまま都市計画決定が進められているように感じており、損害が生じた場合に地権者側に発生しうる不利益に対して、十分な説明や保障の見通しが示されておらず、不安を解消することができていない。</p> <p>2. 賛成意見に基づく懸念。現時点で賛成されている方々の声を伺っても、「自社にとってメ</p>	<p>本地区については、歩行者と自動車の交錯、老朽建物の密集や狭隘道路の解消、駅前のオープンスペースや緑地の不足等の課題があり、これらの課題解決のためには市街地再開発事業が適切であると考えております。</p> <p>本事業に基づく権利変換や補償の内容については、都</p>

	<p>リットがあるから」といった個別利益に基づく意見が中心であり、10年後・50年後のまちづくりの将来像に賛同している地権者に出会った実感がない。そのため、この都市開発が誰の、何のための再開発であるのか、その本質に疑念を抱いている。</p> <p>3. 自由が丘一丁目29番地区の影響。自由が丘一丁目29番地区の市街地再開発については、商業施設の誘致に苦慮したとの話も聞こえており、同地区よりもさらに規模が大きいとされる東地区においても、テナントが実際に埋まるのかどうか、疑問が残る。したがって、再開発後に安定した収益を確保できない可能性があると懸念している。</p> <p>4. 既存テナントへの対応。また、現在地権者が契約しているテナントの立退き交渉や、それに伴う費用の負担および支払方法に関する明確な方針が示されておらず、これも賛成できない要因である。再開発後の返還床面積によっては、現在の収益を確保するために賃料の坪単価が相場を逸脱せざるを得ない状況となる場合があり、契約更新が困難となる可能性も否定できない。都市計画の進展により発生するテナントとの関係（家賃交渉や撤退リスク等）は、地権者にとって極めて纖細かつ重要な問題であると認識している。この点についても、現時点で十分な支援措置は確認できていない。以上の理由により、本件には反対の意見を表明する。まずは、自由が丘一丁目29番地区市街地再開発の進捗と成果を見届けた上で、その結果を踏まえて、東地区における都市計画決定の判断を進めるべきであると考えている</p>	<p>市計画決定後の組合設立認可時及び権利変換計画書作成の段階で、再開発組合からお示しすることができる内容と認識しており、区といたしましては遅滞なく都市計画決定手続きを進めすることが重要と考えております。</p> <p>なお、事業計画や権利変換については、準備組合が地権者に対し十分な説明に努めるよう、区から準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p>
26	今なにを求めての建て替えか意味がわからない。工事をして建て替えを行った結果、街からさらに人がいなくなるのがわからないのか。飲食街の建て替え2ヶ所目になるが、断固反対。	
27	<p>前回の意見募集（令和7年3月7日（金）～令和7年3月27日（木））の結果を拝見いたしましたところ、全体の約4割の方々が今回の都市計画（原案）に反対、もしくはそれに近いご意見、ならびに準備組合に対する不信感等の意見を寄せられているように感じました。これを踏まえ、以前より貴庁および準備組合に対して申し伝えてまいりましたが、改めて以下の3点について意見を述べさせていただきます。</p> <p>1. 事業費の透明性について 準備組合が貴庁に提出した「街づくり提案書」提出時点での事業費や補助金額の見込みに</p>	<p>1. 工事費の高騰等による事業リスクについては、準備組合から地権者等に対して丁寧に説明を重ねることが重要と考えております。このことは、区としても準備組合に対して引き続き指導してまいります。</p> <p>2. 権利者との合意形成及び周辺住民への情報提供に努めるよう区からも準備組合に指導を行ってまいります。</p> <p>3. 本地区には歩行者と自動車の交錯、老朽建物の密集や</p>

	<p>ついて貴庁の説明会にて初めて知りました。しかしながら、昨今の建設費・物価の高騰を踏まえた現在の事業費見込みについて、再三要請をしてまいりましたが、いまだ公表されておりません。このような重要事項を不透明なまま事業を進めることは、関係者の信頼を損ねるものであり、極めて遺憾であります。建設費は日々上昇しており、その影響は再開発事業における地権者の負担増にも直結する重大な問題です。速やかに最新の建設費概算を明らかにしたうえで事業費試算を明示いただくよう、強く要望いたします。</p> <p>2. 意見交換会の開催について</p> <p>意見募集の結果を見る限り、多くの近隣住民・地権者の納得と同意が得られていない状況で、このまま都市計画決定を行うのは大きなトラブルになると存じます。以前より再三お願いしておりますが、改めて多くの地権者・近隣住民・入居テナントが参加できる形での意見交換会を至急開催し、広く意見を聴取・共有する場を設けていただきたく存じます。</p> <p>3. 貴庁の立ち位置について</p> <p>本来であれば中立的な立場を堅持すべき貴庁が、開発事業者寄りの姿勢を示している点について、誠に遺憾に存じます。この状況で都市計画決定の認可がなされることは、到底納得しがたく、多くの地域住民や地権者の不安と不信を招いております。特に、直近で貴庁へ電話でのヒアリングをした際に地区整備課の担当者が「10月頃に都市計画決定を下ろす予定である」と発言されており、意見募集も形式的なものと受け取られ、すでに結論ありきで進行しているとの疑惑を抱かざるを得ません。昨今様々な再開発が建築費の高騰で中止になっている現状に於いて本計画が都市計画決定後に中止となる可能性も否定できず、五反田TOC の事例のように、テナントの戻りが失われた場合には、地権者の多大な損害が発生することが懸念されます。これだけ多くの人が反対の声を上げている現状を真摯に受け止め、十分な説明責任と透明性のある手続きを強く求めるとともに、仮に何らかの対応もなされず認可が進められる場合には、法的措置等を講じざるを得ないことも申し述べます。</p>	<p>狭隘道路の解消、駅前のオープンスペースや緑地の不足等の課題があり、これらの課題解決を図るために市街地再開発事業が適していると考えております。</p> <p>区としては、事業リスクをできるだけ低減するためにも、迅速な都市計画決定が重要と考えております。</p>
28	<p>1. 再開発の準備委員会の責任者が出席しない事。この計画の責任者は出席が絶対必要です。何故なら現在建築中の自由が丘1-29番地地区の再開発には17F建てのマンションが現在建築中（170戸販売予定）ですが100億円以上の補助金（税金）が計上されています。そして東地区のマンション25F建（250戸販売予定）ですから100億円を遥かに上回る補助金が計</p>	<p>1. ご意見の内容は施設整備に関する説明会等の場において、準備組合が主体となって説明されるべきと考えます。区としては、ご意見の趣旨を踏まえ、準備組合が適切な対応を図るよう指導を行ってまいります。</p>

<p>上されると思われます。準備委員会の責任者は是非出席して自分の思いを述べる責任があります。</p> <p>2．説明会には2回出席しましたが広く意見を求めるなら何故平日に説明会が行われるのでしょうか。住人の多数を占めるのは商店街の人達より街の住人です。大多数の住民が参加しやすい土日にするべきです。気になるのはスーツを着たサラリーマン（建設ゼネコン関係か？）が多くいた。住民説明会なのに何故彼等が出席するのか意味不明。説明をもとめます。彼等には役所が説明会の内容を事後報告すればよいかと思います。</p> <p>3．写真も録音も禁止です。多分プライバシー保護なのでしょうが、顔が判別されないような会場の全景を撮影したかった。写真に写ると不都合があるのか？ここでの議論は隠す必要なくオープンにした方がよいかと思いますけど？</p> <p>4．役所のミスリードも気になります。今は街として人気のなくなってしまった自由が丘に30年前のように東京で一番住みたい街ランキング上位の街にしたいと司会者が2回の説明会で熱心に述べておりましたが明らかに勉強不足です。商店街が廃れたのはネットショッピング、アマゾンなどの台頭によりメインだった衣料、雑貨等の店が衰退しただけで自由が丘の商店街だけの現象ではない。それはサラリーマンの手取りが落ちたことにより、安い賃貸物件、物価を求め東京近郊の街が脚光を浴びているだけです。私は街が静かになり以前より住みやすくなつた。むしろデメリットの方が大きく再開発で地価が上がり固定資産税や相続税が上がると思われる。</p> <p>5．街づくり推進部地区整備課は現在の状況把握が？R7 7/21に参議院選挙があります。現在の争点の一つに移民問題と土地バブルがあります。現在の一部の外国人が土地建物を買い占め、東京の地価は爆上がりです。東京の新築マンションの平均価格（72平方メートル）は1億円。はたして駅から30秒の好立地の自由が丘東地区のマンションは日本人が購入できる金額になるでしょうか？購入できるのは一部の外国人だけです。現在、違法民泊（晴海フラッグ）やフェンタニル（合成麻薬 モルヒネの100倍の効果、アメリカでは年間10万人が死亡、某国より原材料が名古屋を経由してメキシコそしてアメリカに輸出）が問題になっています。もし東地区のマンションで違法民泊で薬物取引が行われたら迷惑を被るのは住人です。（六本木、渋谷等の大観衆の薬物地中継地になる可能性有 大阪は民泊特区 西成区</p>	<p>2・3．説明会の開催形式に関しては、今後の検討課題とさせて頂きます。</p>
---	---

	<p>でフェニンタルの取引が確認)。もしこのような事態が5~20年後に発生したら自由が丘は確実に壊れます。地区整備課の皆様の責任は重大です。私には街の防災と活性化を大義名分にして一部の外国人のために行政が税金をばらまいて街を破壊しているようにしか見えません。私の想像が杞憂に終わる事を願っております。</p>	
III. その他		
1. 都市計画に関する意見		
29	<p>戦後80年、駅前広場が設けられ、自由が丘は日本有数の住宅地として発展してきた。基盤の目の様な図形的な道路配置ではないが、大正末期に設定されたヒューマンスケール的に散策しやすい区画の形成は100年先を見ていた先人の知恵が今に生きている、と感じられる。計画の決定に先立ち、行政、住民、地権者などの関係者が「自由が丘はこうあってほしい」という「思い」を十二分に議論して欲しい。一般住民からはそのような声は聞こえてこない。(知らない、興味がない、どこに言うのかわからない云々)</p> <p>1. 再開発の趣旨は理解できる。</p> <p>2. 少子高齢化の時代、長期的視野に立ち都市計画上の優先項目をきめるべき。</p> <p>① 防災上の優先順位として、大変難しいが東横線、大井町線の高架化、地下化を徹底して検討する。(多くの時間がかかると思うが広域的な安全につながる)</p> <p>② 地権者の意向はまとまっているのか不明である。</p> <p>③ 再開発=容積率の緩和による土地の高度利用、という昭和的な発想がこれから100年通用するのか疑問である。どこの再開発も同じ景色になってしまい、自由が丘のアイデンティティが失われてしまう恐れがある。現在建築中の1-29地区に対しても、具体的な計画内容を知らない住民が多くいるのも事実。(高層の建物になることを知らない住民が多い)</p> <p>④ 容積率の緩和は、法律上の問題は無いが、いかにも不動産的発想で、大きいものを作り喜ぶのは設計事務所、建築会社、不動産会社、融資する金融機関等の事業のリスクを負わない企業で、リスクは地権者にしわ寄せされる。古くは住宅公団が5階建てエレベーターなしの団地を開発していたが、ヒューマンスケール的には理にかなっている。高度化利用という言葉に惑わされてはいけない。</p>	<p>1. 頂いたご意見を踏まえ、区として自由が丘が安全で快適な市街地となるよう引き続き取り組んでまいります。</p> <p>2. ① 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、さらには車の渋滞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、将来的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おりますが、事業化については相当の期間が必要と考えております。</p> <p>② できるだけ多くの権利者との合意形成に努めるよう準備組合に指導を行ってまいります。</p> <p>③ 駅前については、歩行者と自動車の交錯、老朽建物の密集や狭隘道路の解消、駅前のオープンスペースや緑地の不足等の課題があり、課題解決を図りつつ事業を成立させるためには、高度利用地区による土地の高度利用が必要と考えています。</p> <p>④ 高層建物の維持管理については、準備組合主体で検討が進められているため、ご意見にある長期的な視点という趣旨を踏まえ、区として引き続き準備組合に対し必要な</p>

	<p>⑤ 都市計画決定をするのは、1-29 地区が竣工して事業が開始されてから判断しても遅くはない。(周辺道路の交通緩和、関係車両のビルへの出入り、店舗の営業、住居部分の入居状況、顧客の動線、日影、ビル風他) 昨今、建設費の高騰により再開発が、中止、延期、縮小になっている事例が多くあることはご存じかと思いますので、未来の住民たちの恥にならないようにこれから約 100 年を見すえて、十二分にご検討いただきたいと思います。</p>	<p>な指導を行ってまいります。</p> <p>⑤ ご意見の趣旨を踏まえて区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p>
2. 事業施行に関する意見		
30	自由が丘らしさが失われないようにされたいです。自由が丘はどこにでもある街ではなく、東急沿線の街の中でも路面店が非常に多く、下北沢や高円寺のような多様性・無秩序的な魅力の要素を持ちながらも、若者や学生だけでなく中上流の成熟した大人まで幅広く楽しむことのできる稀有な魅力を持っています。そこを強く意識して、没個性的、無機質、高級路線一辺倒にならない「これは自由が丘だ」と思えるようなコンセプトを実現してほしいです。まさにそれが「自由」を冠する街としての価値だとと思われます。	ご意見の趣旨を踏まえ、既存の商店街と調和した賑わいの創出が図られる施設計画となるよう、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。
31	図書館、集会などのレンタルスペース、レンタル事務所を作つてほしい。車と歩行者、自転車が危なく通れる通路スペースを確保してほしい。	施設建築物においては、十分な駐車台数を確保とともに、安全・安心の歩行環境の整備を目指して検討を進めています。ご意見の趣旨については、区として準備組合にお伝えいたします。
32	商店街の雰囲気の通路にしてくれるといいです。	
33	大型駐車場を確保すること。	ご意見の趣旨を踏まえて、遅滞なく都市計画手続きを進めてまいります。事業認可や権利変換等の時期の明確化に関するご要望については、準備組合に適切な対応を図るよう指導いたします。
34	都市計画が実現するかしないかの最終決定が伸びると、資産が実質塩漬けされていることとなり、将来の予定が立たない。決定後の不確定要因がない形で結論を出す時期の明確化をお願いしたい。	
35	<p>1. 施設計画と都市計画は両輪であると思っているのですが、施設計画は組合の担当であり、区の担当ではないので意見を組合に伝えて終了なのでしょうか？ その意見に対して組合はどう考えて、どう対応するのか、きちんとフォローしていただけませんでしょうか？</p> <p>2. 別紙3、都市計画（案）の理由書 8ページにおいて 生活道路ネットワークが示されていますが、現在の東急大井町線の自由が丘駅と東急ストアの間の踏切（以降、踏切 A と記載します）は、開発後も車両が利用できるとの認識でよいのでしょうか？また、区画道路2号</p>	<p>1. 事業に際しては、準備組合として地権者等に丁寧な説明を行うよう伝えるとともに、ご意見の趣旨に沿って、区として引き続き準備組合に対し指導を行ってまいります。</p> <p>2. 両矢印の記載（地区計画計画書「参考図（方針附図）」）については、車両通行の方式ではなく「生活道路ネットワ</p>

	<p>(幅員 6 m) から当該踏切道路を往復できるかのような両矢印での記載となっていますが、東急ストア前から踏切の道路は一方通行のはずで、東急ストアから踏切方向にしか車両は通行できません。どのような意図での両矢印を使った記載になっているのか、ご教示いただければと思います。踏切 A は現在、特に平日は夕方から夜にかけて、土日休日は終日、通行人としての利用者が多いように思います、車が通る時には踏切の幅が狭いため（車 1 台しか通れません）、多くの利用者は車が踏切を通るのを待つ必要があります。待った後、利用者が踏切を渡ろうとすると、踏切 A の警報機が鳴り、渡り切れない人が下りた遮断機を手で上げて踏切 A の外に出る光景も見かけます。現状、非常に危険な状態かと思います。今回の再開発前後で踏切 A の利用者人や流れが変わるとと思いますが、踏切 A の利用者の増加が見込まれる場合は特に、踏切 A の車両通行を禁ずる、あるいは利用者の多い時間に制限する等を行う等を考慮していただけませんでしょうか？</p> <p>3. 昨今、温暖化に伴って夏は異常な暑さとなっています。また、その影響か各地で集中豪雨も発生しています。再開発に伴ってできる広場、道路の舗装は遮熱性の素材を使うなど、暑さ対策を考慮されていますでしょうか？加えて、線状降水帯等による集中豪雨が発生した際の雨量に充分に対応し得る排水設備を計画しているのでしょうか？（なお、7月10日夜の大暴雨で自由が丘駅近くの世田谷区の施設が浸水していたと報道されました。）</p> <p>4. 百年後、建物をどうする予定なのでしょうか？建物は必ず劣化しますが、90mを超える高さのビルをメンテナンスし続けて何百年も利用するのか、それとも壊して新しい建物を建てるのか。壊すのであれば、壊せる作り、技術が伴なっている状態なのか。百年後の時点でどう対応するのかを考えての都市計画をしていただければと思います。後になって何もできない、では、次世代が困るだけです。</p>	<p>ーク」を示したものであり、地区を貫通した道路という趣旨で記載しております。</p> <p>現在、車両については東急ストア側からの一方通行であり、事業後も同様に車両が通行可能となる見込みです。</p> <p>その他の頂いたご意見については今後の検討課題とさせて頂きます。</p> <p>3. ご意見の趣旨を踏まえて、防災性の向上や安全で快適な道路交通環境が確保される施設計画となるよう、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p> <p>4. 駅前については、歩行者と自動車の交錯、老朽建物の密集や狭隘道路の解消、駅前のオープンスペースや緑地の不足等の課題があり、課題解決を図りつつ事業を成立させるためには、高度利用地区による土地の高度利用が必要と考えています。</p> <p>建物の維持管理については、準備組合主体で検討が進められているため、ご意見にある長期的な視点という趣旨を踏まえ、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p>
36	<p>1. 現在問題とされる防災、都市空間など開発の末に期待できる部分はあります。しかし、建築費、容積率など理解できる部分もありますが、自由が丘地区に 25 階は高すぎでは感じています。近隣はもちろん、周辺地区、緑が丘方向から自由が丘にいくとき、壁、塔に向かって進む日々に楽しさを感じきれないと思っています。</p> <p>2. 自由が丘の歩道、車道、線路踏切の現在の状況で、建設工事期間中の道路混雑を強く感じています。また、建物が出来上がった後、駐車場、車の利用量増加は容易に予想でき、道</p>	<p>1. 本地区は、歩行者と自動車の交錯、老朽建物の密集や狭隘道路の解消、駅前のオープンスペースや緑地の不足等の課題があり、課題解決のためには、高度利用地区による高度利用と容積緩和が必要であると考えています。</p> <p>なお、建築物の意匠については地区計画において、周辺環境と調和したものとするよう定めております。</p>

	路不整備で、交通量増加はエリア外の歩行者にとって危険であり、車利用者、近隣住民、多くの人にとって不便、不満が出てくると思います。安心、快適への将来像、理解できますが、短期において、不便、不満を産まない開発であって欲しいと思っています。	2．ご意見の趣旨については準備組合においても検討が進められており、区としても自由が丘が安全で快適な市街地となるよう引き続き取り組んでまいります。
37	都道426号（自由通り）の東横線の踏切と大井町線の踏切の間の区間に住んでいます。現状でも、曜日や時間帯、あるいは両方の踏切が閉まるタイミングなどで、渋滞が発生することが結構あります。これにより、自宅までのわずか数十メートルの距離を進むのに、數十分以上かかってしまうこともあります。ここに大型の商業施設が作られ、駐車場も設置された場合、通行量が増え、更に駐車場への入場待ち、あるいは出庫車が一気に出続けること、右折車が右折待ちをして後続車が進めないなどの状況などが生じ、全く動かないような渋滞が恒常に発生するのではないか、との懸念をしています。自由通りの東横線および大井町線の踏切の解消や、道路の2車線化などの根本的な解決を希望してますが、このような対策を早急に行なうことが難しい以上、施設側で、駐車場への入場待ちの車列が発生しないように、車列を収容できるようなスペースをあらかじめ十分に用意するなどの対策は十分にして欲しいと思っています。また、自由通りの二箇所の踏切に挟まれた区間は、必ず一番のボトルネックになると思うので、駐車場からの出入り口をこの区間には設けない、なども検討して欲しいです。	準備組合では北側補助46号線側に駐車場出入口の設置を検討しています。また、本事業により発生する交通量を考慮した計画となっていますが、ご意見の趣旨については、区として準備組合にお伝えいたします。
3．その他の意見		
38	1.【子どもを守るために】踏切と渋滞問題の早急な対処を求む。自由が丘駅周辺には踏切が多く、特に朝の通勤・通学の時間帯において、遮断機の前で長時間立ち止まざるを得ない状況は、親として本当に危機感を抱いています。小さな子どもを連れて、急いで保育園や学校に向かう中で、5分以上も踏切で足止めされるのは身体的・精神的にも大きな負担です。さらに、通学路が自動車の渋滞に巻き込まれる構造になっており、歩道が狭く、車と接触しそうになることもあります。これは単なる不便ではなく、「安全の問題」です。東急電鉄をはじめとする関係各所におかれましては、立体交差化や地下化など、根本的な交通インフラの見直しを検討いただきたく、強く要望いたします。 2.【緑あふれる自由が丘へ】自然との共生を実現してほしい 現在の自由が丘には、住民が	1.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、さらには車の渋滞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、将来的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おりますが、事業化については相当の期間が必要と考えております。 頂いたご意見を踏まえ、区として自由が丘が安全で快

	<p>自然と触れ合える「まとまった緑」がほとんどありません。子どもを外で遊ばせる場所といえば、小さな公園か、舗装された商業エリアの片隅といった程度で、自然に包まれて心身をのびのびと育む環境が不足しています。再開発の機会にこそ、広場や中庭、街路樹、屋上緑化など、計画的に「緑の余白」を街に取り入れるべきだと考えます。それは都市景観の向上だけでなく、ヒートアイランド現象の緩和や、防災時の避難スペースとしての役割も担います。</p> <p>3. 【若者からファミリーへ】ライフステージに寄り添う街に 自由が丘は「おしゃれな若者の街」としてのイメージが先行していますが、その先のライフステージ、すなわち「子育て期」や「家族の暮らし」まで包み込むような街づくりが求められています。若者が楽しめる文化や商業の賑わいを残しつつ、保育施設や医療機関の整備、ベビーカーでも安心して通れる段差の少ない歩道など、「ここで暮らし続けたい」と思える要素を取り入れていただきたいのです。「一過性の訪問地」ではなく、「人生を共に歩める街」へと、自由が丘が進化していくことを願ってやみません。終わりに、再開発とは単なるハードの刷新ではなく、「この地で暮らす人々の未来を形づくること」だと思っています。住民、子ども、訪れる人、そして未来を生きる若者たちの視点を反映した計画になることを、心から願っています。どうか私たちの「日々の暮らしの声」に耳を傾けていただけますよう、よろしくお願い申し上げます。</p>	<p>適な市街地となるよう引き続き取り組んでまいります。</p> <p>2. 準備組合主体で検討が進められている施設計画では、広場等のオープンスペース整備による憩いと賑わいの創出やオープンスペース、建物屋上部などを活用した緑化を行う事となっています。ご意見の趣旨を踏まえて、区として引き続き準備組合に対し必要な指導を行ってまいります。</p> <p>3. ご意見の趣旨については、地区計画の目標と合致するものであり、準備組合において検討が進められております。</p>
39	綺麗になるのは嬉しいですが、小さな飲み屋が連なっていることが、趣があって好きなので、綺麗にし過ぎないでほしいです。駅前が綺麗になりすぎると、自由が丘らしさが無くなり、二子玉川や武蔵小杉みたいな似たような街になってしまいます。	ご意見の趣旨を踏まえ、区として自由が丘が安全で快適な市街地となるよう引き続き取り組んでまいります。
40	元の人が住みやすい街づくりを考えて下さい。	
41	駅前のギャラリーが出来るので、アートと融合した人々がたくさん集まる芝生や公園があるといい。高層ビルやビジネスビルは自由が丘らしさがなくなるので、ローカルサポートとしてもっともっと若者のアーティストが活躍できる広場としてほしい。	広場等のオープンスペースは、ご意見の趣旨のとおり、憩いと賑わいの創出を目指して検討を進めております。