

1 都市計画（原案の案）に関する説明会及び意見募集の実施結果

(1) 意見募集の概要について

中目黒駅前北地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画（原案の案）についてご意見を募集しました。お寄せいただいたご意見とそれに対応する検討結果を意見募集の実施結果としてまとめています。なお、長文にわたるものや重複、具体的な名称等は、趣旨を損なわない範囲で要約、追記している場合があります。

(2) 意見募集期間 令和7年9月11日 から 10月14日 まで

(3) 説明会日程 令和7年10月3日、4日 ※日程は下表のとおり

(4) 周知方法

ア お知らせチラシの配布 中目黒駅周辺地区（約167ha）約19635戸対象に各戸配布（令和7年9月10日～16日）

イ 地区内地権者29名へ都市計画（原案の案）及びお知らせチラシを郵送（令和7年9月11日）

ウ めぐる区報（令和7年9月15日号）

エ 目黒区公式ウェブサイト（令和7年9月11日から公開）

オ 目黒区公式SNS（LINE、X）

カ 目黒区公式YouTubeに説明動画配信（令和7年9月11日から公開） 620回再生（10月31日時点）

キ 公営掲示板に掲示（令和7年9月16日～9月29日）

※配布・閲覧場所 目黒区総合庁舎6階地区整備課窓口、菅刈住区センター、烏森住区センター、東山住区センター

(5) 参加者

実施日	時間	会場	参加者数（人）
10月3日（金）	午後1時30分～	中目黒GTプラザホール	93
	午後7時～	目黒区総合庁舎レストラン	37
10月4日（土）	午前10時～		54
	午後2時～	58	
合計			242

(6) 意見数

区分	種別		計
	説明会	意見書 (※)	
個人	58	31	89
法人	0	2	2
合計	58	33	91

※オンラインフォーム、メール、持参、郵送、ファクシミリで提出された意見を含む。

(7) 意見区分

意見内容	(1) 賛成意見に関するもの		(2) 反対意見に関するもの		(3) その他		計	
	説明会	意見書	説明会	意見書	説明会	意見書	説明会	意見書
(ア) 都市計画に関する意見	2	2	1	7	9	3	12	12
(イ) 事業施行に関する意見	1	4	1	1	32	9	33	14
(ウ) その他の意見	1	1	0	0	11	6	12	7
計	4	7	2	8	52	18	58	33
合計	11		10		70		91	

(8) 対応区分

番号	内容	計
1	意見の趣旨を踏まえて計画案等を修正するもの。	5
2	意見の趣旨を踏まえて取組を推進するもの。	8
3	意見の趣旨を今後の検討課題とするもの。	20
4	意見の趣旨を今後の参考とするもの。	10
5	その他 (事業に対する質問や要望など)	48
合計		91

2 意見・質疑の要旨と検討結果

(1) 賛成意見に関するもの

(ア) 都市計画に関する意見（4件）

整理番号	種別	意見の要旨	検討結果	対応区分
1	意見書	駅前が整備されることに大いに期待しています。高層ビルになって空地が広く取れることで住み易い街になると思います。	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
2	意見書	せっかくの駅前地域であるにもかかわらず、道路拡張に伴い景観が雑然とし、地域の魅力が大きく損なわれているのが現状です。さらに、道路が狭く歩行者や利用者にとって危険な状況も見受けられます。このままでは地域の価値向上も、安全で快適な利用環境の確保も望めません。したがって、再開発を通じて景観を改善するとともに、安全性を高め、より良く、より魅力ある中目黒駅前地域を形成することは、今後の発展に不可欠と考えます。	本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、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。 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ます。	2
3	説明会	区画道路第1号の道路が拡幅されるのは、現状で車、自転車が危ないので良かった。一方で、今回の再開発で、一番のメリットは空地であり、（まちづくり提案書の）方針1にあるが、駅からアクセスが良いため、想定されない違う賑わいになるかもしれない。規制や対策を計画の趣旨に沿った形にどのようにするのかしっかりとやってもらいたい。GTタワー周辺で飲んでいる方も見受けられるが、子ども連れですごく困るので気になっている。	ハード整備で終わることなく、空地を含め施設をどのように運営しているかが重要です。地域に望まれるまちの賑わいを創出するよう準備組合とも議論を重ねていきます。	2
4	説明会	たくさん課題や問題があると思うが、私はすてきだと思う。中目黒に住んでいて桜がきれいなのに、子ども連れだと人が多くてなかなか桜を見に行けない。そのため、こういう広場ができると、多くの人が桜を見る機会が増えるので良いと思う。マンションの中に計画されている東京こどもすくすく住宅は、どのようなものか。	東京こどもすくすく住宅は、都の認定の制度で、こどもが安全に過ごせるような工夫や配慮について、どれだけクリアできるかで評価のランクが決まります。具体的な設計はこれからですが、準備組合としては子育て環境の充実を図りたいとのこと。広場については、中目黒は散歩中に気軽に休める場所がない、子供が走り回るような環境がないという話をよく聞きますので、そういった空間にしたいと考えています。桜の開花時期だけではなく、日常的に地域の人が集える空間づくりが大切と考えています。	2

(イ) 事業施行に関する意見（5件）

整理番号	種別	意見の要旨	検討結果	対応区分
5	意見書	中目黒の強みである若者がいる元気でオシャレな街にするため、表参道駅と恵比寿駅と自由が丘駅のイトコドリを目指して、今後も10-30代の女性が憧れる街を作るのが良いと思います。それが結果として、中目黒の経済発展・人口増加に繋がると思います。	公民連携で取り組む、20年後の目指す将来像を描いたナカメ未来ビジョン（令和6年3月策定）では、世代を超えて多様な人々が出会い・つながる場や機会の創出を目指すとしています。 ご意見の趣旨を踏まえ、賑わいの創出が図られるよう、準備組合と連携	3

		<p>表参道駅のような高級感のある街並み:近くに渋谷や表参道があるので、ハイブランドのテナントを誘致するのは難しいですが、直近の中目黒駅前で mignon が出店したように、世間では無名だけど流行に敏感な層をターゲットとしたテナントが入るような街</p> <p>恵比寿駅のような 20-30 女性が来たいと思うオシャレな街:お酒や食事チェーン店以外の最新流行のお店が入るような街。</p> <p>自由が丘駅のような 10 代の男女が集まる街:エクセルシオールやタリーズなどの中目黒に無いチェーン店のカフェをさらに誘致して 10 代の層が居心地の良い街。</p>	しながら事業に取り組みます。	
6	意見書	<p>中目黒内で、子供とゆったり過ごせる広い場所がありませんので、テラスの場所で子供とゆったり過ごせるように広い公園のようなイメージになれば嬉しいです。また、夏暑すぎて行き場がないので、ちょっと水遊びが出来るとその横にフードコートがあってご飯食べて帰れるみたいな子供が行きやすい場所になると嬉しいです。</p>	<p>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、準備組合とも共有いたします。</p>	3
7	意見書	<p>前提として再開発には大いに賛成。よりより中目黒を作り上げていきたい。①ビル風対策はしてほしい。一般的にビル群よりも、単一ビルの方がビル風が吹くと言われている。②また、パブリックスペースの作り方は工夫してほしい。駅前なので人が滞留するはず。すなわち、まちづくりの方針 1 を最も重要視してほしい。梅田のうめきた広場は良い参考になるかもしれない。サードプレイスとして育てていくのはいいかもしれない。また他の再開発エリアとの動線整理も鍵だと思う。③さらに、緑地の不足と災害時(特に洪水と地震)のリスクを解消できるとベスト ④ 独自性の希薄化 かつての「クリエイターの街」「隠れ家的スポット」の魅力が薄れ、画一的な商業地に近づきつつある。これは悪いことではないが、バランスを取る必要がある。</p>	<p>風環境については、専門機関によるコンピューターシミュレーションの検証を踏まえながら、準備組合が施設計画の検討を進めており、本事業による影響は一般的に許容範囲と評価されていることを確認しています。区としては、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。</p> <p>広場等のパブリックスペースについては、憩いと賑わいの創出を目指すとともに、緑化空間の充実や災害時の対応について検討を進めており、ご意見の趣旨については、準備組合とも共有いたします。</p>	3
8	意見書	<p>建物の形状でビル風防止の改善を提案した者です。限られた予算内での計画は大変かと思いますが、今後の建築資材の値上げや工期の遅れも懸念されます。自由度の高い設計にすれば、工期の遅れや資材の高騰も吸収できると思います。ガンバってください。</p>	<p>風環境については、専門機関によるコンピューターシミュレーションの検証を踏まえながら、準備組合が施設計画の検討を進めており、本事業による影響は一般的に許容範囲と評価されていることを確認しています。ご意見の趣旨については、準備組合とも共有し、多くの方に喜ばれる取組を行ってまいります。</p>	3
9	説明会	<p>アトラスタワーの再開発には 30 年かかり、個人的にはこの事業はできるだけ早く進めてほしい。長く中目黒で商売してきたが、中目黒が「おしゃれになった」のは、2つの再開発タワーのおかげということではなく、過去のさまざまなまちづくり事業の成果である。過去の再開発では交通広場が整備され、今回の再開発では、テラス広場等、人々が集まる場所が計画されており、地域のつながりを強化することが期待される。また、一番の魅力は目黒川と桜だと思うので、来街者とともに共有できるような事業になってほしい。</p>	<p>ご指摘の通り、ビルが出来たからといって、まちが良くなるわけではありません。まちづくりに関わる様々な方々の努力の賜物だと思います。</p> <p>また、全国的にも歩いて楽しいまちづくりが話題になっており、健康や脱炭素にもつながるとされていますが、本計画でも歩行者優先、ウォーカブルなまちづくりを目指しており、目黒川という地域資源を有効に活用できる計画になっているのではないかと考えています。</p> <p>建築費の物価高騰が続いている中で、区としても早く進めたい気持ちですが、市街地再開発事業は手続きに時間を要することもご理解いただきたいと思います。</p>	2

(ウ) その他の意見（2件）

整理番号	種別	意見の要旨	検討結果	対応区分
10	意見書	もっと早く作って欲しいです 最近歩きタバコや道に嘔吐物がよく落ちていたり街が汚れてきているので綺麗にしたいです 今回の範囲外ですが、駅出口の高架下の横断歩道の電車の音がかなり騒音なので、防音対策もして欲しい	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
11	説明会	建築不動産を営んでおり、プロとしてはこの事業は大賛成である。しかし、外国人が購入した物件で民泊を始め、トラブルになっていることが多い。購入に規制をかけた方がよい。	この事業に限らず、民泊について課題になっていることは区としても認識しています。区と組合ができることがそれぞれあると思いますが、運営に関することは、組合とも情報共有いたします。 また、外国籍の方への販売についてのご意見については、区としては、区民の方は国籍の区別なく平等に大切だと考えており、一方で、マナーや転売については、国籍に左右される問題だとは考えていません。	3

(2) 反対意見に関するもの

(ア) 都市計画に関する意見（8件）

整理番号	種別	意見の要旨	検討結果	対応区分
12	意見書	当法人所有地は、再開発事業の規模からすると僅かな部分であるものの、中目黒駅の至近に位置し、かつ山手通り沿いの利便性の高い場所に所在していることから、当該地域の再開発にあたり当法人所有地の重要性は非常に高いものと考えます。 当法人には、土地を含む不動産を処分するためには、法令その他に基づいて、厳格な制約が課せられており、現在、不動産を処分しなければならないような差し迫った資金需要その他の理由はなく、当法人として再開発事業等に積極的に協力する理由も見出し難いところです。また、当法人から代替案として当法人所有地を賃貸借する方法を提案していますが、合理的な理由なく当該提案を積極的に検討しようとししないことなどの事情を勘案し、当法人は、再開発事業等に関して反対意見を表明します。 本再開発事業等における都市計画の内容を検討すると、もともと人の流れがそれほど多くない目黒川沿いに広場や歩行路を作る計画となっているため、中目黒駅前における混雑した人の流れをどこまで解消できるか疑問であり、むしろ中目黒駅前側に高層建築物を建てることにより交通混雑の問題を深刻化させる可能性すらあるのではないかと感じられます。都市再開発法及び都市計画法に基づく市街地再開発事業においては、都市計画の内容に公共性があることが計画認定のための重要な要素とされているところ、都市計画の内容に十分な公共性が備わっているのかは綿密に検討され	中目黒駅周辺地区は、「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、「市街地再開発事業等による土地の高度利用や山手通り拡幅整備などの都市機能の整備と更新にあわせて、めぐろならではの文化を創出する商業・業務・住宅機能の維持と向上を図ります。」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。 本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、区といたしましては、これらの課題解決を図るための手法として市街地再開発事業が適切であると考えています。 市街地再開発事業の実施においては、地権者や借家人等その他の利害関係人の理解、合意が重要となってまいります。区といたしましては、意見書の内容を準備組合に伝えるとともに、本事業の都市計画手続きを遅滞なく進めていくために、準備組合においても地権者その他の利害関係人に対して十分な説明を実施し、理解を得ていくために努めるよう必要な指導を行ってまいります。	4

		<p>るべきと考えます。</p> <p>準備組合及びその関係者は、これまで当法人との間で十分な協議に応じることがなく、少なくとも当法人は、丁寧な説明を受けることができた、あるいは誠実な協議に応じてもらうことができたという印象を受けておりません。しかしながら、都市再開発法及び都市計画法が想定しているのは、いかに僅少な権利内容であっても、かような地権者その他の利害関係人に対して丁寧に説明を行い、誠実に協議に応じ、その結果、大多数の賛同を得た上で都市計画を実行に移すということです。</p> <p>当法人は、準備組合その他の関係者との間で、事業に関して説明を受け、当法人から提案した内容に関して協議を行う等の対応に応じる用意があるので、御庁におかれては、準備組合その他の関係者に対してこれを進める指導していただきたい。</p>		
13	意見書	<p>建築物の高さについて。高さの最高限度が160mとありますが、アトラスタワー、GT以外にこれ以上街に高層ビルは望みません。比較的低層の穏やかな景観を求めます。あちこちにオフィス兼商業ビルが乱立していますが、麻布台ヒルズが閑散としているように、経済が低迷している中、時代の流れはもうそこまでそのような箱は求めてないように感じます。50年近く中目黒に住み、より良い環境になったところも数多くあり、この街に住むことができ嬉しく思う一方、街の規模に対してアトラスタワーのような高層建物は未だに馴染めません。ご検討のほどよろしく願います。</p>	<p>中目黒駅周辺地区は、「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、「市街地再開発事業等による土地の高度利用や山手通り拡幅整備などの都市機能の整備と更新にあわせて、めぐろならではの文化を創出する商業・業務・住宅機能の維持と向上を図ります。」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> <p>本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、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> <p>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べく、引き続き検討を深度化させるとともに、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、区として引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。</p>	4
14	意見書	<p>まず、高いビルが建つような再開発(や桜の賑わい)が、中目黒駅界隈の住民にとって、これっぽっちの期待も楽しみもないことが説明会でわかったと思います。過去2回の再開発その他で住民はもうこの手の前時代的な再開発にうんざりなのです。まだ元のままのほうがマシだったと。加えて税金の投入があるのに公共性の低さを知った住民たちからは大疑問が噴出しましたね。当然のことでしょう。住民たちは決して望んでいない再開発という大前提を間違わないでください。では、この時代に妥当な再開発とは何でしょうか。税金を出そうが出すまいが、平常時よりも災害時に例えば中目黒がどうになってしまうのか、その時に高齢者や女性や子どもたちや障害者はどうになってしまうのか、その対策を前提にした再開発だとわたくしは思います。区にも地権者にも開発業者にも出来ないと思いますので、是非税金は出さず、目黒川サイドも目一杯ビルにしてもらって、住民には還元されにくい税収を区は得てください。諦念と暗澹たる気持ちで日々暮らすことに、これまでのやらなきや良かった再開発で慣らされ、十分な覚</p>	<p>本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、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> <p>広場等のパブリックスペースでは、憩いと賑わいの創出を目指すとともに、緑化空間の充実や災害時の対応について検討を進めております。区としては防災性の向上や安全な市街地形成が実現できるよう、準備組合と連携しながら取り組んでいきます。</p>	4

		悟が自ずと出来てしまった住民(納税者)たちなのですから。		
15	意見書	<p>計画全体の敷地面積に対して、建物の高さが高すぎると思う。このように高い建物の周囲にはもっと広場などの面積を取るべきだと思う。許可を出した目黒区長とこの計画を進めている事業者との癒着があるのだろうか？無理やり狭い場所に高い建物を建てるため上を細くしている様だが、なぜこの様な高い建物が建つのか違和感がある。高さはアトラスタワーより高い様だが、アトラスタワーの周囲はかなりの広さが取られているのと円形で穏やかな建物の色もあり周囲に違和感が少ないと思うが、この建物は違和感を感じる。また、車と人の流れがどれだけ混雑するののかを想像すると、この計画には反対します。</p>	<p>本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前オープンスペースの不足などの課題があり、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> <p>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よう定めております。</p> <p>周辺の交通環境については、国の基準に基づき検証を行い、周辺環境に大きな影響がないことを交通管理者等と確認しています。</p> <p>区としては、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。</p>	4
16	意見書	<p>下記に記載する理由により中目黒駅前北地区再開発事業に対して大幅な計画縮小を求める。</p> <p>■市街地再開発において、自治体や再開発組合が「横暴な計画」を実施する背景 市街地再開発において、自治体や再開発組合が「横暴な計画」を実施する背景には、制度の構造的な問題と、関係者が陥りがちな「愚かな精神」が存在する。この「愚かな精神」は、「公の利益」の名の下に「個の権利」を軽視する傾向に集約される。</p> <p>1. 「横暴な計画」を生む構造的要因 容積率緩和という「麻薬」の魅力 市街地再開発事業の最大のインセンティブは、建物の容積率を大幅に緩和し、従前よりもはるかに大きな高層ビルを建設できる点にある。デベロッパー・組合の視点: 床面積が増えることで、売却できる保留床(新規の床)が増大し、事業の収益性が飛躍的に向上する。この収益は、地権者への補償や建設費用に充てられますが、利益追求の動機が計画を巨大化させる推進力となる。自治体の視点: 高層化は税収の増加、都市のイメージアップ、人口誘致につながるため、強力で推進する。この「大きな建物が建てられる」という強力な誘惑が、地権者の個別の事情や、歴史的な街並み保存といった地域の価値よりも、「再開発という手法の論理」を優先させる愚かさを生み出す。</p> <p>2. 自治体・組合が陥る「愚かな精神」</p> <p>愚かな精神①: 「大義」の名の下の「数の暴力」 再開発事業は、地権者のうち一定数の同意(多くは3分の2以上)を得れば、反対する少数派の権利をも強制的に収用・換地できるという強大な権限を伴う。公の利益の暴走: 組合や自治体は、「防災」「都市機能の更新」「経済の活性化」といった「公の利益」を錦の御旗とし、反対意見を「利己的な妨害」として矮小化・排除する精神構造に陥りがちである。「全体主義」的な発想: 多くの地権者が賛成しているのだから、少数の反対者は黙って従うべきだ、という「数の論理」が暴走し、個人の財産権や生活権への配慮が欠落する。</p> <p>愚かな精神②: トップダウン型の「まちづくり」 本来、まちづくりは住民が主役であるべきだが、再開発事業は、デベロッパーや一部の有力地権者、</p>	<p>中目黒駅周辺地区は、「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、「市街地再開発事業等による土地の高度利用や山手通り拡幅整備などの都市機能の整備と更新にあわせて、めぐろならではの文化を創出する商業・業務・住宅機能の維持と向上を図ります。」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> <p>本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前オープンスペースの不足などの課題があり、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> <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、国の基準に基づき、区として引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。</p> <p>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、準備組合とも共有いたします。</p> <p>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べく、引き続き検討を深度化させるとともに、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、区として引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。</p> <p>本事業による駅への影響については、東京都の取扱い指針に基づき、準備組合から鉄道事業者と事前相談を行っており、現段階での駅への影響は限定的であるとの回答を確認しています。</p> <p>住宅建設の戸数としては、約260戸を想定しており、小学校や保育施設への影響について需要予測したうえで、現時点では、新たな施設整備の必要性はないと判断しています。</p> <p>コミュニティ運営についての課題については、準備組合と連携しながら検討を進めます。</p>	4

	<p>自治体の意向が強く反映されたトップダウン型になりやすい傾向がある。</p> <p>計画の硬直化: 一度決定された巨大な計画は、途中で修正すると収益性やスケジュールに影響が出るため、地権者からの合理的な修正意見すら聞く耳を持たなくなる。「素人排除」の論理: 地権者側が事業計画や権利変換手続きの複雑さを理解しきれないことを逆手に取り、「専門家である組合（デベロッパー）に任せておけば良い」という空気を作り、地権者の主体的な議論を封殺する。</p> <p>愚かな精神③:「スクラップ・アンド・ビルド」信仰 再開発は、既存の街を一度壊して（スクラップ）、新しい巨大なビルを建てる（ビルド）手法である。 歴史・文化の軽視: 計画遂行を最優先するあまり、長年培われてきた地域コミュニティ、歴史的建造物、古くからの商売や生活様式といった、金銭では測れない価値を「非効率」として切り捨ててしまう傲慢な精神構造である。新しいビルを建てるのが、自動的に「良いこと」であるという、単線的な思考に縛られる。 3. 結果としての「愚かさ」 横暴な計画がもたらす最終的な「愚かさ」は、一時の巨大な経済効果と引き換えに、地域の「持続可能性」を損なう点にある。 コミュニティの破壊: 古くからの住民が、新しいビルの高額な権利床に戻れず地域外へ流出し、「魂のない」高層ビル群と化すことがある。 都市の均質化: どこに行っても同じようなタワーマンションや商業施設が林立し、都市の個性（アイデンティティー）が失われる。 私的負担の増大: 上記で述べた公開空地の維持費など、本来公的に担うべき費用を個々の住民に押し付け続けることになる。これらの問題は、短期的な経済効率性や都市のイメージアップを追求するあまり、長期的・多角的な視点を欠いた結果と言える。</p> <p>■タワーマンションを建設することの愚かさ タワーマンション（タワマン）の建設については、その利便性や豪華なイメージの裏側で、多くの課題や批判が指摘されている。主な批判点や懸念される問題は、以下の3つの側面から見ることができる。 1. 居住者自身の生活・経済的リスク 日常生活の不便さ エレベーターの混雑と待ち時間: 特に朝の通勤・通学時間帯は、多くの住民が利用するため、地上に出るまでに時間がかかり、日常生活の大きなストレスとなる。</p> <p>災害時の脆弱性: 大地震や停電が発生した場合、エレベーターが停止すると高層階の住民は避難や物資の運搬が困難になる。また、長周期地震動の影響で、倒壊はしないまでも、揺れが長く続き、居室内の家具が大きく移動して負傷することが考えられる。洗濯物の制約: 安全面や景観維持のため、バルコニーの外側に洗濯物を干すことが禁止されている物件がほとんどで、乾燥機の使用が基本となるため電気の消費が増大し、二酸化炭素排出と地球温暖化に大きく影響する。経済的・維持管理上の問題 維持費の高騰: 一般的なマンションに比べ、エレベーターの維持管理、共用施設の管理、コンシェルジュなどの人件費がかさむため、管理費が高額になりがちである。大規模修繕費用の高額化と積立金不足リスク: 高層階の修繕に</p>		
--	--	--	--

	<p>は特殊なゴンドラ作業が必要で、工期が長く、費用が高額になるため、修繕積立金が不足するリスクが指摘されている。「スラム化」のリスク: 将来的に維持費の高騰や建物の老朽化が進んだ際、住民が流出し、建物の価値が暴落したり、適切な管理ができなくなり、スラム化する可能性が懸念されている。</p> <p>2. 地域社会・環境への影響 周辺環境への負荷 景観・日照の障害: 超高層ビルが林立することで、周辺地域の景観が損なわれたり、低層住宅への日照が遮られたりする問題が発生する。ビル風の発生: 高層建築物が原因で、地表付近に強いビル風が発生し、歩行者や周辺住民の生活に影響を与えることが多い。公共インフラへの負荷 人口急増による問題: 大規模なタワマンが建設されることで、特定のエリアに人口が急増し、学校や保育園の不足、駅の混雑、ごみ処理などの公共インフラへの負荷が高まる。</p> <p>3. 社会的・心理的な問題 住民間の格差と対立 タワマンカースト: 高層階と低層階の住民間で、眺望や価格、さらには利用できる共用施設などによる「階層格差」や対立が生じることが指摘されている。意見の対立: 居住者の数が多いほど、管理組合の運営や大規模修繕に関する意見がまとまりにくくなり、トラブルの原因となることがある。閉鎖的なコミュニティ 排他的・閉鎖的: 厳重なセキュリティで外部者を排除する構造は、地域社会との交流が少ない閉鎖的なコミュニティ（ゲーテッドコミュニティ）を生み出し、社会の分断を象徴するものとして批判されることがある。タワーマンションは、限られた土地を有効活用し、豪華な共用施設や優れた眺望を提供するというメリットも確かにありますが、「愚かさ」という言葉には、目先の利益や豪華さに囚われ、長期的な維持管理の困難さや、社会・環境にもたらす負の側面を見過ごしているのではないかと、という批判的なニュアンスが込められていると言える。どのような住まいを選ぶかは個人の自由ですが、タワマンの購入や建設を判断する際には、これらの多角的なリスクやデメリットを考慮することが重要である。</p> <p>■市街地再開発において公開空地を設けることの「愚かさ」</p> <p>1. 経済合理性の欠如（民間負担による公共空間の提供）: 公開空地を設けることで、事業者は容積率の緩和というメリットを得られるが、その代わりに私有地の一部を公共的なスペースとして整備・維持管理する負担を負う。</p> <p>2. 実態として利用されていない/機能不全: 公開空地が、単に容積率緩和の「手段」として設けられ、実際に人が集まり、憩い、活動する「場」として機能していない事例が散見される。例えば、周囲に遮るものがなく利用しにくい、動線が悪く入りにくい、目的に合った設備がない、など、計画の不備や立地条件により、賑わいが生まれにくい「デッドスペース」と化しているケースがある。特に高層ビルの足元などでは、強風や日照不足など環境的な問題も生じやすく、居心地の悪い空間になる。</p> <p>3. 管理・セキュリティ上の問題（私有地と公共利用の矛盾）: 公開空地は私有地でありながら公共に開放されるという曖昧な性格を持っている。これ</p>		
--	--	--	--

		<p>により、管理責任の所在やセキュリティの確保が難しくなる場合がある。例えば、夜間の利用、不適切な利用（ホームレスの滞留、騒音など）が発生した場合、所有者である事業者が対策を迫られるが、公共の利用を阻害するわけにもいかないという矛盾を抱える。利用者のマナーの問題や犯罪・トラブルの温床となる懸念から、私的な利用者を排除するような実質的な閉鎖空間になってしまうと、本来の目的が達成されない「愚かな」結果となる。</p> <p>4. 都市の立体的な分断/一貫性の欠如: 個々の再開発ビルごとに公開空地が設けられても、それらが連続性やネットワークを持たず、バラバラに存在している場合、都市全体としての公共空間の質向上に繋がりにくいという批判がある。 特に高低差がある場合、各空地同士が分断され、利用の障壁となる事例も指摘されている。</p>		
17	説明会	<p>私は昨年6月に組合から発表された段階からこの計画に大反対している。被害範囲が広く、風害も景観も悪くなり、圧迫感もひどい。低層階に商業のテナントを入れるために、階段状の空地にして苦肉の策だ。建物の階段状のところ人が流れ込ませる。桜の時期にそこで将棋倒しが起こったら大変だ。都市再開発法や都市再生特別措置法は、自民党がバブルのころに作った史上最悪な悪法で、組合も目黒区も今あほなやつもいないプロジェクトを進めようとしている。目黒区は住宅地で住民が近くに住んでいる。収益の非常に見込めるような都心の区であれば、100歩譲ってこういったものを建てていい。しかし、目黒区でこんなプロジェクトが成り立つわけない。今日皆さんからまともな意見が出て私はほっとしている。しかし、この1年間目黒区と準備組合に対して再三文章や電話をしたが、実態としては一切耳を傾けないから、皆さんが相当強気に運動しないとイケない。今までの目黒区の都市再開発も大失敗で、その4件目のプロジェクトにしたいくない。1年前の組合の説明では、東急側は現段階で中目黒駅の構造は一切変えられないため、入口は新たに違う反対側を作ってほしいことやホームの拡幅は一切できないと言っている。しかし、今回の説明会では、目黒区は事実と違うことも伝えていて、白紙に戻してほしい。</p>	<p>事業について反対される方がいることも承知していますが、この計画に期待し、進めて欲しいと思われている方もいらっしゃると思います。その中で、区としては、どのようにしてまちを良くしていけるかを第一に考えています。そういった視点でこの計画を見ていただけるとありがたいと思っています。</p>	4
18	意見書	<p>件名:中目黒駅付近の新タワー建設計画に関する懸念について 目黒区役所御中</p> <p>本日は、中目黒駅近くで計画されている新タワー建設プロジェクトについてご説明いただき、誠にありがとうございました。会議の中で、私の懸念が多く参加者の方々と共有されたことを大変心強く感じました。以下に、当日の議論内容およびデベロッパー側の反応をまとめます。</p> <p>1. 自動車通行が改善されるとの説明は誤りです。設計図面を確認したところ、実際にはほとんど変わっていません。安全性が本当に問題であるならば、ヨーロッパの都市のように車両通行を禁止し、歩行者専用エリアとするべきです。これはシンプルかつ効果的な方法です。</p>	<p>令和7年10月3日、4日に開催した説明会では、目黒区として、都市計画に定めるべき内容を整理し、都市計画法に基づく手続きに先立ち、都市計画（原案の案）として、地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業の都市計画決定権者である目黒区がご説明させていただきました。デベロッパーによる説明会ではございません。</p> <p>交通環境について、本事業による周辺の交通環境については、国の基準に基づき検証を行い、本事業による自動車交通量の増加の影響は限定的であることを交通管理者等と確認した旨をご説明いたしました。また、本事業では、地区計画の「地区施設の整備の方針」及び「地区施設の配置及び規模」に記載のとおり、区画道路1号については拡幅整備による歩道を整</p>	4

	<p>2. 参加者全員の認識として、中目黒住民にとって本計画に実質的なメリットはなく、迷惑のみが生じることが確認されました。</p> <p>3. 駅周辺はすでに極めて混雑しており、これ以上の人の流入に対応できないことが確認されました。</p> <p>4. 私が「一般市民は日影規制に従い、隣地の日照に影響を与えないよう建物の高さや屋根形状を制限されるのに、なぜ大手デベロッパーだけが自由に建設できるのか」と質問した際、明確な回答は得られませんでした。さらに、この質問を行った際、デベロッパー担当者から一方的に発言を遮られました。このような態度は極めて非専門的であり、また小規模事業者や市民には厳しく法令遵守を求めながら、大企業には特例を認めるという二重基準を示すものです。これは文明国家として到底容認できません。当日の会議は録音されていたと思われますので、その証拠が残っているはずです。</p> <p>5. 全員の一致した意見として、建物のデザインは周囲の景観と調和せず、美観を損ねるものであることが確認されました。</p> <p>6. 本計画の恩恵を受けるのはデベロッパーのみであり、中目黒の住民ではないことが確認されました。</p> <p>7. 東急ストアおよび周辺の小規模で安価な店舗の撤去は、地域住民、特に高齢者の生活や福祉に対して大きな悪影響を及ぼすことが明らかになりました。</p> <p>8. デベロッパーは「GTタワーは設計上の欠陥により強風が発生する」と主張しましたが、これは事実ではありません。全員が否定しています。風洞シミュレーションを行ったと説明しましたが、その結果を確認した者は誰もいません。</p> <p>9. 東京中心部にはすでに十分な住宅供給があります。これ以上のマンション建設には合理性がなく、しかも高額であるため、再び利益を得るのはデベロッパーのみで、地域社会には寄与しません。</p> <p>10. 高層タワーは都市の景観を損ね、中目黒全体を安っぽく見せる危険があります。代々木上原や広尾のように高層ビルがない地域を手本とすべきです。</p> <p>11. 車両交通量の増加についても全く検討されておらず、道路はすでに混雑しています。この点に関する質問にも、デベロッパーは回答を避けました。</p> <p>12. 敷地内に植樹予定の桜は、タワーの影によって日照時間が極めて短くなり、生育に深刻な影響を受けると考えられます。</p> <p>以上のように、デベロッパーが誤解を招く曖昧な回答を繰り返し、市民を混乱させようとする態度は、極めて遺憾であり到底受け入れられません。目黒区および東京都には、大手開発業者の利害よりも、納税者および地域住民の生活と福祉を最優先に考慮していただきたいと強く要望いたします。なお、本件建物の影響は現時点では私の所有物件には及びませんが、</p>	<p>備し、区画道路3号については自転車歩行者専用化または歩行者専用化として再整備することとしています。これによって、歩行者空間が確保され、歩行者と自動車が通行する空間が分けられるため、歩行者の安全性が向上すると考えております。自動車が通行する車線部分の幅員等はほぼ変わりませんので、自動車交通が改善されるとの説明は行っておりません。</p> <p>本地区には、前述した歩行者と自動車の交錯のほか、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、本事業により、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ております。</p> <p>本事業による駅への影響については、東京都の取扱い指針に基づき、準備組合から鉄道事業者に事前相談を行っており、現段階での駅への影響は限定的であるとの回答を確認しています。</p> <p>本事業に伴う都市計画において、絶対高さ制限を緩和することとなりますが、斜線型高さ制限及び日影規制を緩和するものではございません。なお、隣接する近隣商業地域及び準工業地域、周辺の第一種中高層住居専用地域においては日影制限があり、その日影制限の範囲内において計画されています。なお、商業地域においては、従前から日影規制による制限はございません。</p> <p>施設整備については、準備組合主体で検討が進められており、テナント等の決定は、都市計画決定後の権利変換計画作成段階以降となりますが、施設整備に関するご意見については、準備組合とも共有いたします。</p> <p>また、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べく、引き続き検討を深度化させるとともに、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、区として引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。</p> <p>なお、風環境については、現段階においては、専門機関によるコンピューターシミュレーションの検証を踏まえながら、準備組合が施設計画の検討を進めており、本事業による影響は一般的に許容範囲と評価されていることを確認しています。</p> <p>今後、都市計画決定以降に、設計が深度化した時点で、更に高精度な「風洞実験」を行ったうえで、建物の隅切りや防風庇・樹木の設置等、適切な対策を行う予定であることを確認しております。</p> <p>目黒区は、東京都住宅マスタープランにおいて、全域が重点供給地域に指定されており、住宅の供給を重点的に図るべき地域と位置付けられています。</p> <p>敷地内の植栽計画については今後の検討となりますので、現時点で桜を前提としているわけではございません。在来種植栽や生物多様性に配慮し、常緑樹と落葉樹をバランスよく配置し、目黒川沿いと連続する緑豊かな憩い空間の形成を図ります。</p> <p>地区計画、高度利用地区、市街地再開発事業の都市計画を決定する過程</p>	
--	--	---	--

		今後同様の違法な建設が発生した場合には、法的手段を含め厳正に対応し、市民・中小事業者・大企業のいずれにも同一の規則が適用されるよう求める所存です。本メールを、本建設計画に関する正式な意見書として記録に添付し、東京都にも共有していただきたく存じます。改めて、公平な建築規制の適用と、地域の調和維持のためのご対応をお願い申し上げます。	において、都市計画法第19条に基づき、区から都へ協議することとなり、都市計画（原案の案）に対する意見募集の結果につきましても、都の関連部署へ報告いたします。	
19	意見書	最近あちこちの住宅中心の街の駅前に高層ビルが建っていますが、景観や日当たりを損なう上、人口減少やオフィスの減少と逆行したビルの建設は大きな失敗に見えます。そんなにスペースは必要ないです。地震大国日本は忘れられたのでしょうか？不動産屋や建設業者の利権によるプロジェクトにしか見えません。低層ビル屋緑地であれば理解できます。地元住民は大規模再開発は求めています。	本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、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。 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べく、引き続き検討を深度化させるとともに、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、区として引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。	4

(イ) 事業施行に関する意見（2件）

整理番号	種別	意見の要旨	検討結果	対応区分
20	意見書	奇しくも先週は目黒区の緑ヶ丘や自由が丘で大変な集中豪雨（線状降水帯）により区内の浸水や、水没、住宅被害が出たことも全国報道されたばかり。 目黒川は皆が考えているよりも反乱の危険性が今でも高い都市中の大型河川。これは地元で小学生だった私も30年来みてきた事。増水してサイレンが鳴る時のあの流れはとても恐ろしい。近隣にその感覚が麻痺しているとしたらそれも恐ろしい。 このタワマン計画でも目黒川の近くの河川側に初期工事で地下5階まで掘って大型店舗、車寄せやテラスを作る計画になっている。 工事の途中であの集中豪雨が来たら浸水被害などで何年にもわたって現場の危険性があること、工事中断もあるかもしれないこと、無事に終了してもタワマンが必ずしも絶対安全でないことは目黒の人間、都内の人間、為政者、この地区のさくら祭りの関係者は知っておくべきだろう。	地区計画の「建築物等の整備の方針」において、「水害時における被害低減を図るため、想定浸水深より高い位置に防災センターや建築物の自立性確保のための電気設備等を設けることとしており、1階出入口や地下スロープ入口には防水板、地下には雨水貯留槽を設置するなど、浸水対策を行う予定であると確認しています。また、工事期間中の安全対策も含めた施設整備に関しては、区として引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。	4
21	説明会	パースのデザインがとても美しいとは言えない。住民が愛用している安いお店や街の景観がなくなってしまうところに同意できない。ビルが高い方が影は少なくなるという議論は間違っており、法令で制限されているはずだ。影の影響で美しい木々や植物が死んでしまうことに反対である。中目黒の住民にとってメリットがあるととても言えない。	施設整備については、準備組合主体で検討が進められていますが、本事業が地域にメリットを生み出すことになるよう、準備組合とも連携して取り組んでまいります。 また、一般的には、建物の高さよりも、平面的に広がるほうが日影の影響は大きくなります。ただし、日影による影響としては、周辺の他の建物とによる日影と複合的な影響となります。なお、本地区は商業地域であり日影規制や斜線型の高さ制限はございません。	4

(ウ) その他の意見 (0件)

(3) その他

(ア) 都市計画に関する意見 (12件)

整理番号	種別	意見の要旨	検討結果	対応区分
22	意見書	<p>地区計画（原案の案）の方針附図では、計画地から池尻大橋方面への目黒川沿いの道路（区道 B-35 号線）が地区外の歩行者動線として明記され、まちづくり提案書でも「強化する歩行者ネットワーク」を形成することになっている。しかしながら、ここは中目黒駅前北地区の区道 B39 号線と同様、歩行者が車道にはみ出し、交通安全上の大きな課題を抱えているのが実情であり、歩行者・自動車の運転者の双方にとって、決して安心・快適な空間とはなっていない。そこでまちの将来像とはいえ「歩行者ファースト」を謳うことは、自動車交通の正当な権利を阻害するものであり、車道にはみ出して通行する者たちを迫認することにもつながりかねない。そのため、街づくり推進部地区整備課の皆様には、まずは現行の交通法規に沿った都市計画の策定をぜひお願いしたい。</p> <p>また、建築物等の整備の方針では、「憩いとにぎわいのある商業施設等の立地を誘導する」とあり、「広域」生活拠点を目指す形となっている。防災機能の強化についても「駅前滞留者の受け入れ」が記載され、地元優先型の開発というよりは、全体として外来者対応に軸足を置いたまちづくりが目指されている（サステイナブルツーリズムへの寄与等）。できれば地元への配慮も大切に、前述の「憩いとにぎわいのある商業施設等の立地を誘導する」は「生活利便性の高い商業施設等の立地を誘導する」に修正頂きたい。現状でも生活利便施設の導入が計画されているとの説明ではあったが、どちらを重視したまちづくりとするかの議論であり、修正を強く希望するものである。</p>	<p>公民連携で取り組む、20年後の目指す将来像を描いたナカメ未来ビジョン（令和6年3月策定）では、駅周辺のウォークアブルネットワークの構築を目標のひとつに掲げており、目黒川沿い区道については、歩行空間の魅力向上を目指すとしています。この目標の実現には様々な課題があると認識しているものの、目指す将来像を示した参考図として、方針附図を載せています。ご意見の趣旨を踏まえ、表題を「参考図」としたうえで、未来ビジョンのまちづくり方針図に示すウォークアブルネットワークの表現に修正します。</p> <p>また、ご意見の趣旨を踏まえ、地区計画において「建築物等の整備の方針」における立地を誘導する用途として、「都市生活を支える生活支援施設」を追記します。</p>	1
23	説明会	<p>地区計画の方針附図について、ウォークアブルネットワークとして、目黒川沿いと一体となったまちづくりという話が出てくるが、目黒川沿いは車道で歩道はほぼないに等しい。現実には、歩行者が車道を歩いているような状態で、地元の人が駐車場に自分の家の車を止めようと思っても、それが阻害されているような状況で非常に危険な状態である。そんな中で歩行者ネットワークと言われてしまうとどんなことを考えているんだろうと思う。車道は車道、歩道は歩道であり、ウォークアブルで、人が増えて欲しくないというのが本音である。附図でいうと、池尻大橋方向に線が引かれて</p>	<p>公民連携で取り組む、20年後の目指す将来像を描いたナカメ未来ビジョン（令和6年3月策定）では、駅周辺のウォークアブルネットワークの構築を目標のひとつに掲げており、目黒川沿い区道については、歩行空間の魅力向上を目指すとしています。この目標の実現には様々な課題があると認識しているものの、目指す将来像を示した参考図として、方針附図を載せています。ご意見の趣旨を踏まえ、地区計画に記載の表現を修正します。</p>	1

		おり、矛盾があるのではないか。希望をいうならば、池尻大橋方向のウォーカーブルの表現はやめて欲しい。歩道がなく歩行者が非常に危険な状態であることがまちづくりの課題に上がる中で、目黒川の車道側を歩行者ネットワークとして位置づけるのはおかしく、歩行者環境と位置付けないで欲しい。目黒川沿いの道路を車道ではなくするのであれば考え方としては理解できるが、現状では矛盾しているのではないか。		
24	説明会	地区計画には、憩いとにぎわいのある商業施設等を誘導すると書いてあり、おそらくオープンカフェのようなものを誘導していきたいのだと捉えられる。地元住民としては、生活利便性の高い商業の立地を誘導すると書き換えて欲しい。地元住民にとっては東急ストアの存在はとても大きい。多少は残るのかもしれないが、コア、メインになるのは、どちらかという憩いと賑わいのある商業となっている。地元住民が喜ぶような生活利便性の高い商業、東急ストアを入れることを地区計画として位置付けてほしい。絵を見ると東急ストアが小さくなるように見える。地区計画でどう位置づけられるかによって、評価がちがってくると思う。	地区計画では記載がございませんが、高度利用地区には、生活支援施設を誘導することを記載しており、住民の生活を支えるための施設となるように検討しています。準備組合としても、区としても、来街者のためのまちづくりということではなく、地域に住む人の生活の質が豊かになるまちづくりをしていきたいと考えています。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。	1
25	意見書	現在、目黒川両側では車道にまで歩行者が溢れ、自動車の円滑な交通を妨げており、地元住民としてはこれ以上歩行者が増えることを歓迎できない。 また、地区施設の整備方針も、主に外来者を対象としているように感じられる。地元住民から求められているのは「東急ストア」のようなスーパーマーケットであることを理解して計画を進めていって頂きたい。	本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前オープンスペースの不足などの課題があり、区といたしましては、これらの課題解決を図るための手法として市街地再開発事業が適切であると考えています。 区としては、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。 また、ご意見の趣旨を踏まえ、地区計画において「建築物等の整備の方針」における立地を誘導する用途として、「都市生活を支える生活支援施設」を追記します。 なお、テナント等の決定は、都市計画決定後の権利変換計画作成段階以降となりますが、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。	1
26	説明会	地区計画の基本方針には、指定喫煙所や公共トイレを導入することによって、健全な地域環境を図るとあるが、健全な環境になるのか、疑問であり、一度検討していただきたい。皆さんにルールを守っていただけないと先ほど方のご意見と同じになる。	ご意見を踏まえ、地区計画に記載の表現を修正します。 また、喫煙所や公共トイレにおいて、衛生的な環境が維持できるよう設計内容や管理方法について準備組合と協議を進めていきます。	1
27	説明会	(まちづくり提案書の)整備方針で「ウォーカーブルネットワークを強化する基盤整備」を挙げているが、実際に私も住んでいて、歩きづらい。中目黒の大きな課題として、山手通りと鉄道に分断されており、全体としての回遊性を上げるためには、そこを超えた歩行者のネットワークをつくっていくことが必要だと思うが、今回の計画ではそういった取組が見えなかった。区として考えている方針や具体的な案があれば知りたい。	ウォーカーブルネットワークを中目黒の資産である目黒川を中心とした回遊と捉えています。区としては、目黒川を中心とした歩行環境を整備し、船入場や区民センターも含めて、大橋から目黒までずっと歩ける空間づくりを進めています。	5
28	説明会	区画道路1号の今回の計画地の反対側のところにビルを所有している。今回道路を拡幅する等の話があるが、その場合、反対側のビルに影響はないのか。	区画道路1号については、本事業の敷地側に道路を拡幅したうえで、道路の北側対岸側沿いに歩道を設置する計画のため、道路をはさんで反対側の敷地が小さくなってしまおうといった影響はございません。	5

29	説明会	<p>広場については、日影が東になり、日が当たるのが朝早い時間かと思っている。広場がそこにできるのは決定なのか、もう一度考えることはできるのか。できればホーム側に配置したり、L字型にすることはできないか。午後寒々しいのではないか。あまり子供が遊んで日光浴や遊ぶイメージが浮かばない。風が吹いて木の葉が足元に舞うような、寂しいと正直思う。ホーム側の方が日が当たるのではないか。</p>	<p>山手通り側は、自動車交通量が多く、ゆっくり過ごせる環境としては捉えておらず、地域の資源である目黒川側において歩行者環境を充実させる計画になっています。また、近年の猛暑から、日影が貴重だという認識が広がっています。今回の計画では、目黒川に沿って広場を設けることが環境としてはすぐれているという評価をしています。</p>	3
30	意見書	<p>資料1について 地区施設… ●店等の広告看板の突出、ぶら下げない(老朽落下問題) ●滑らないタイルの設置希望 ●歩行空間に手摺りの設置希望 ●雨に濡れないで効率よく歩けるアーケードの設置 建築物の整備方針… ●公共トイレについて、ベビーオムツ病人(ストーマ)の人が困らないための専用汚物入れの設置、女性トイレ数を多くする ●指定喫煙所、煙や匂いを完全遮断 資料3について 住宅建設の目標… ●外国人の不動産取得について…治安や衛生問題が起こらないよう入居条件の徹底、他の地域のお手本になる</p> <p>【【中目黒 GT について】】 ■手摺りの設置希望…駅を出て3つの降りる階段のうち中央の階段だけ手摺がなく強風時につかまるところが何もない ■歩行用タイル… GT 広場の歩行について、滑りにくいタイルに変更工事してほしい加えて、降りるエスカレーター周辺に悪天候の時に転倒注意看板を掲げるだけの応急処置では事故防止の根本的解決になっていない。転倒者多数。 ■手摺り…駅からの降りる階段からエスカレーターまでの距離で強風時につかまるところが何もない。スカーフ、犬、人が飛ばされている。 ※2024.3/18 午後2時頃、駅を出て GT の中央の階段を降りる途中で真正面からの瞬間風速超強風に飛ばされコンクリートの地面に真後ろに倒れました。身動きが取れませんでした。背中への圧迫骨折と鞭打ち。病院とリハビリが始まり何とか転倒前近くに帰るまで1年半近くもかかりました。それでも普通の生活ができるようになっただけでもよかったと前向きに思うようにしていますが、打ちどころが悪ければ半身不随か死亡してたかもしれない、もっと高齢の方だったらと、今考えるだけでもゾッとします。今後さらなる高齢化社会になりますことを考え、中目黒駅前の GT 内でこれ以上被害者が出ないよう、中目黒が安心安全に過ごせる街になりますように上記の対策に取り組んで頂きますことを切に願います。死亡者が出る前に最後に、今回の再開発とは直接関係ないですが、この場をかりてどうしてもお伝えてしておきたかったのでここに記載させて頂きました。</p>	<p>地区計画では、地区施設として、道路や広場等について定めることとなっております。 施設整備については、準備組合主体で検討が進められていますが、安全で快適なまちなか拠点の形成を図るために適切な整備計画となるよう検討を深度化させるため、看板や舗装、手すり、トイレ等についてのご意見については、区として準備組合にお伝えいたします。</p> <p>海外を含めた住宅の投機的購入やコミュニティ運営についての課題については、国や業界等の動向を注視しながら、準備組合と連携し検討を進めます。</p> <p>ご意見の趣旨を踏まえ、中目黒が安全で快適な市街地となるよう、区として引き続き取り組んでいきます。</p>	3
31	説明会	<p>区としては今回の再開発には入らない方針であると認識した。どこかの再開発で地区内の区道が廃道になる話を聞いたが、こちらではどうか。GTのように権利変換で区が一部床を持つわけではなく、公共施設も入らない</p>	<p>本事業では、地区内を貫通する区道を廃止し、北側の区道に同じ面積で付け替えて拡幅し、歩道を新設する計画となっています。また、本事業では公共施設が入る予定はございません。</p>	5

		ということで合っているか。		
32	説明会	<p>私としては両方の立場が理解できる。区としてもアンダーコントロールしていかなければならないこともあるだろうと思っている。東京都の税制や国の補助制度は要件を満たせばやってよいと思うが、今後同じように建てたいという地権者がまたアイデアを出した場合は、要件に合うものは武蔵小杉のように高層のものがどんどん建つことになる。</p> <p>車の動線について、駅前に120台の車が来た場合、駅周辺はとても狭いので、山手通りにはみ出してくるのか、非常に狭い目黒川沿いに入っていくのか、いずれにしても交通事故が起きるようなエリアだと認識している。事業者には専門家がいますのであれば、車をはみ出してこないような工夫、居住者がいるからここは車を使わせるとか、パブリックスペースも居住者優先、車が優先といったことにならないよう、上手くコントロールしていかなければならないと思う。</p>	この市街地再開発事業を行う地区の要件を満たすことのできる場所は、現時点では周辺環境や日影規制を考えると、ほかにはないと考えています。駐車場については、区道B-39号線から地下駐車場へ入る計画になっており、どれぐらいの車の流入があるか、各交差点での影響についてシミュレーションした結果、影響は限定的で問題ないという見解になっています。	3
33	説明会	<p>区として将来的にどこまでビルをたくさん建てて、そういうまちにするつもりなのか。中目黒駅は、駅前はガヤガヤ、一本入れば静かなところが売りだと思っていたが、それがなくなるくらいに大きなビルがたくさん連立している。</p>	周辺道路や日影規制の状況を踏まえると、現状の中目黒では本地区以外に再開発事業が実施可能な地区はないと考えています。また、山手通り沿いは50mの絶対高さ制限があるため、基本的には、高さ50mで街並みが整うものと考えています。	5

(イ) 事業施行に関する意見（41件）

整理番号	種別	意見の要旨	検討結果	対応区分
34	意見書	<p>中目黒駅前が活性化される事業であるため、再開発事業そのものに反対するものではありませんが、今回再開発区域の対象となるビルは、弊社の最重要の施設が集約されている物件です。また、弊社は再開発計画区域内の全建物面積の過半を超える面積を賃借している借家人であると考えております。賃貸人には上記特殊性を十分にご配慮いただくとともに、弊社が再開発事業へご協力できますために、賃貸人および準備組合には弊社の特殊性を充分にご理解いただくことを要望するとともに、オフィス用途、施設計画、仮設店舗について、賃貸人より都市計画決定前に、具体的かつ誠意ある提案を受けることを強く要望しておりますことを貴職へお伝えさせていただきます。併せて本都市計画決定手続きの進展につきましても注視してまいります。</p>	<p>市街地再開発事業における借家人への補償については、都市計画決定後に行われる事業認可後に、再開発組合からお示していくというのが基本的な進め方と認識しております。同時に本事業の実施においては地権者や借家人等その他の利害関係人の理解、合意が重要となってまいります。</p> <p>区といたしましては、意見書の内容を準備組合に伝えるとともに、本事業の都市計画手続きを遅滞なく進めていくために、準備組合においても地権者や借家人等その他の利害関係人に対して十分な説明を実施し、理解を得ていくために努めるよう必要な指導を行ってまいります。</p>	5
35	説明会	<p>現在東急ストアでは、車が30台入り、たまに自分も使う。道路を拡張すると説明していたが、あの広さをそこまで広くしても厳しいのではないかと。（車の収容台数が）4倍になることで、土日ここで住む方以外も含めて交差し、さらに歩行者も通るのが危ないと思い、シミュレーションしないと厳しく、現在シミュレーション済みなのか、これからシミュレーションしていくのか。</p>	<p>本事業による交通環境への影響については、シミュレーションにより検証したうえで、交通管理者である警察とも協議を行い、影響については限定的であると判断しております。なお、駐車場は山手通り側ではなく、北側の区道側に設置し、この区道については、計画地側に道路を拡幅したうえで、対岸側には歩道を整備し、計画地側には歩道状空道を整備し、歩行者と自動車の通行する場所を分けるような計画となっています。</p>	5
36	説明会	<p>260戸のタワーマンションができることで、全員が中目黒駅を利用する</p>	<p>本事業による駅への影響については、準備組合から鉄道事業者と事前協</p>	5

		わけではないと思うが、現状で駅のホームがかなり狭く、改札口が再開発エリアの反対側にしかない中で、既存の利用者の利便性や安全性が本当に確保できるのか。	議を行っており、現段階での駅への影響は限定的であると認識しています。	
37	説明会	<p>通勤で中目黒駅をよく利用する。防災面でまちづくりの工夫はされると聞いていて感じたが、高層マンションは地震発生時に弱いのではないかと。友人が高層マンションの下の方に住んでいるが、上の方ほど被害が大きかったと聞いた。</p> <p>転売について、何とかしたいが中々難しいといった回答だったが、ほかの地域を見ると、改修が必要になった時に居住者の過半数の合意を取らないと改修ができないため、転売目的の方が多くて過半数が居住していない場合、過半数の同意が取れず必要な改修ができないということがあった。建物が建てられた後の長期スパンで考えたときに防災的に安全なのか。</p> <p>区民センターでの計画がストップしていることや、中野の高層ビルでも計画がストップしていて、現在円安で資材が高騰し、さらに目黒区の財政が厳しい中でこの計画を進めて大丈夫なのか。</p>	<p>転売については、将来的にどのような対応をとれるかを含めて、マンションの管理、低層階の店舗も含めた全体的な管理として、どのようにしていくかを検討していかなければいけないと考えています。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、ご意見については区として準備組合にお伝えします。</p> <p>準備組合が主体となって、採算性を考えて計画を進めていくなかで、建設物価が非常に上がっており、準備組合としては、期間が延びれば延びるほど建設費が上がっていき、事業収支が合わなくなると考えていると聞いています。区としては、このような説明会や手続きはしっかり踏んでいき、丁寧に進めていかなければいけないと考えております。</p> <p>補助金については、決められたルールに基づいて算定するため、行政側で負担を増やすことはできないと準備組合に伝えているところです。</p>	5
38	意見書	<p>目黒区補助金100億円の算出根拠を知りたいです。年間1400億の歳入に対して、年度で分割するにしても大きいです。それだけの目黒区民の税金を投入する予定で、区の施設が入らないのは納得できません。待機児童はゼロでも特養の待機老人は多いです。維持・管理の費用がかかるので、区の施設はこれ以上増やせない政策は区民を考えておりません。なさけないです。</p>	<p>本事業に対する補助金につきましては、国の基準に則って算定し、区議会の審議・議決を経たうえで予算として決定され、対象事業の内容を審査したうえで執行されます。今後、都市計画決定後の事業計画作成の段階において算出される総事業費を精査し、補助金が算定されます。</p> <p>あくまでも概算ではありますが、延床面積に100万円を乗じた金額がおおよその総事業費の目安と考えています。本事業は、延床面積約4万4千平方メートルであるため、事業規模としては約440億円程度。過去の事例から、総事業費のおおよそ20～25%程度が補助金となる見込みです。補助金のうち、50%が国の交付金、残り半分のうち25%が都の支出金として充当され、残りの区負担分については、すべてではありませんが、都区財政調整制度により、都から区に充当があります。</p> <p>目黒区では、区有施設見直し方針等を定め、原則、新たな施設建設は行わないこととしております。本事業においても、施設内に新たな公共施設を設置する予定はございません。</p>	5
39	説明会	<p>にぎやかになったのは良いと思うが、夜遅くまで騒いでいる人がいたり、勝手に敷地に入られたり、ごみのポイ捨てが増えているのが気になっている。お店が増えると飲みながら歩く人も増えてポイ捨ても増えると思うが、今回の再開発でそういったことに対する対策は考えているのか。ウォーカーブルという観点でいうと、人が集まることによってそういった問題が出てくる。</p>	<p>再開発だけの課題ではなく、まち全体の課題としてまちづくり協議会で議論されています。行政だけでの対応には限界があり、地域ぐるみで考えていかなければならないという認識です。</p>	3
40	説明会	<p>該当エリアで現在商売を行っている方の移転先はあるのか。生活にかかわってくるのでは。</p>	<p>事業に当たっては、移転等を含め地権者及び借家人等の方々とは十分な話し合いを行うよう準備組合に伝えています。</p>	5
41	説明会	<p>東急ストアは無くなるのか、縮小した状態で残るのか。わかる範囲で知りたい。</p>	<p>東急ストアを残して欲しいというご意見はたくさんいただいておりますが、現時点ではテナントについて決まっていることはございません。適切な時期に、準備組合から説明すると聞いているため、それまでお待ちいた</p>	5

			だきたい。ご意見については、区として準備組合へお伝えします。	
42	説明会	2019年まで6年ほど協議会に出ていた。直接関係するかわからないが、山手通りと鉄道によって、中目黒は4つのエリアに分かれている。私が生まれ育った頃から、高架の下の横断歩道が唯一向こうと渡ることができる、上目黒一丁目と上目黒二丁目をつないでいる通路みたいになってしまっており、山手通りの拡幅のときに、歩道橋も撤去してしまった。今の北側の歩車道を分離するといっている信号も、横断歩道2方向が同時に青信号になるので待ち時間が長く、車で通ると通過するのに非常に時間がかかっている。回遊性や分断がいつも話に出てくるが、地元としてみんなに誇る中目黒なのに、あの高架下の横断歩道を渡らなきゃいけないのかというのがモヤッとするところである。	上目黒一丁目と二丁目の往来については、非常に難しいところですが、北側の道路を歩車分離し、歩道を有効に作ることで、今は高架下の横断歩道がメインのルートになっているところを、山手通りをのぼって、歩車分離する道路につながる横断歩道を渡って上目黒一丁目側に行くというようなルートも取れるのではないかと考えています。ただ、それだけではなかなか解決することは困難と考えております。	5
43	意見書	①中目黒駅の拡充など混雑の緩和策 現在でもラッシュ時、桜開花時は恐怖です。 駅の飽和は暮らしに直結しますので開発と並行して検討と実施をお願いします。 ②東急ストアの存続 現在東急ストア中目黒本店を利用しています。プレッセができた当初はそちらにも訪れましたがビル風が強く何か飛んできたり、購入品が飛ばされたり、カバンと買い物の荷物が両手が塞がっている状態でエスカレーターに乗って髪や洋服がめくれるのを押さえたりと…危険な思いをするうえに駅に急いで向かってくる方がぶつかって品物が損傷したこともあり行かなくなりました。 東急ストアが現在の場所にあることは街の魅力のひとつです。中目黒が暮らしやすい街だと思う理由のひとつがなくなることなく、より魅力的な街になることを期待しています。	本事業による駅への影響については、東京都の取扱い指針に基づき、準備組合から鉄道事業者に事前協議を行っており、現段階での駅への影響は限定的であるとの回答を確認しています。 また、風環境については、専門機関によるコンピューターシミュレーションの検証を踏まえながら、準備組合が施設計画の検討を進めており、本事業による影響は一般的に許容範囲と評価されていることを確認しています。区としては、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。 なお、テナント等の決定は、都市計画決定後の権利変換計画作成段階以降となりますが、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。	5
44	説明会	現状の計画地に東急ストア、八百屋、駅前に本屋、おしゃれで変わったお店などあって、それなりの雰囲気がある。着工はまだ先だが、上目黒三丁目や周辺の人には、生活のかなり重要な部分で、買い物ができる東急ストアや八百屋がなくなることは不安で不便である。東急ストアが(テナントとして)入ること、東急ストアの周辺がどうなるか決まっているのか。 憩いと交流のまちなか拠点とか、広場をウォークアブルや快適な歩行者ファーストな空間としているが、老人にとっては階段上っていくことも辛く、この趣旨も含めて、全体として納得いかない。 GTタワーができた後は目黒銀座商店街に飲み屋しかなくなってしまい、商店街機能が失われた気がする。風問題だけではなく、こういう状況で頑張っている人もいる中で本当に「憩いと交流の場になるまちなか拠点の形成」になるか疑問を持った。 また、隣接して狭小になってしまった人たちの権利はどうなるのか。	本事業は、地権者が主体的に検討を進めている事業であり、区から地権者へ働きかけて進めているものではございません。 テナントについては、現時点で決まったものはございません。準備組合からは、テナントが決まり次第、地域に対して説明を行うと聞いております。 施設整備については、準備組合主体で検討が進められていますが、適切な整備計画となるよう、生活に必要な施設を整備して欲しいというご意見については、区として準備組合にお伝えいたします。	3
45	意見書	北地区の設計考える上で人の流れが代官山に行くのではなく、上目黒 2	ご意見の趣旨を踏まえ、再開発事業が実施された各地区の方々とも連携	2

		丁目再開発、上目黒一丁目再開発との相乗効果を活かし、中目黒での回遊を念頭に置いていただきたく。古くなってきたGTスクエアの再生のきっかけともなってほしい。	しながらまちづくりに取り組んでいきます。	
46	説明会	<p>下北沢は住宅地で中目黒は商業地という再開発エリアの違いがあるが、根本的な問題として、中目黒の場合、山手通りと鉄道で十字に分かれているという意見があった。下北沢では、幹線道路の駅近接化に対し反対運動があり、かつ道路・鉄道による分断を避けるような住民の意見を反映する形で成功を収めた。</p> <p>中目黒の再開発の基本的な問題は、開発をするときの手法の古さ、貧しさが目立つ。市街地再開発事業方式が利用されているが、タワーマンションが中心に設置され、緑地が出来て経済計算が合うというが、大幹線問題による分断の問題が放置されている。例えば、4つに分かれたエリアの2階や3階だけでもデッキでつながっていれば、解決される。</p> <p>自由が丘も分断されたままで真ん中にタワマンを建てる計画になっている一方で、回遊性と言っているが手法が古いのではないか。ニューヨークや銀座でもともと鉄道だったところに人が歩けるようにしている。中目黒でも、車は下だけ走って、地上は人が歩くといった考え方をもっと根本的に見直す必要があるのではないか。</p> <p>先ほどの横断歩道の話聞いていて、中目黒の魅力、回遊性を考えたときにもう少しなにかできないのかと思う。自由が丘は東急の問題だと思っている。いまの権利変換、経済計算だけのデベロッパー主導による再開発手法だけでなく、今日明日の話ではないが、もっと違う方式が編み出せないかと思う。</p>	<p>自由が丘では、2つの再開発が進行中であり、その他、駅前の検討も進んでいます。さらに街の課題を解決するために鉄道を改善する必要もあり、それらは一連のものと認識しています。</p> <p>中目黒の鉄道と道路の関係としては、山手通りが昨年度に完成をしたばかりであり、現状を変えていくことは難しいと考えています。今回の再開発でも、上空をつなぐご意見をいただきましたが、技術的に現実的ではありません。本地区では、周辺の歩道整備や歩行者専用化、広場整備によって、目黒川周辺における歩行環境の充実を目指しています。</p> <p>自由が丘の場合は、鉄道を軸にしてまちの改善を図っていかよう取り組んでいますが、中目黒と自由が丘でだいぶ状況は異なると考えています。</p> <p>中目黒駅周辺の歩行者の回遊性の改善を考えたときに、地域から北口改札に対する要望が多いことは認識しています。しかしながら、鉄道事業者からは、現在のホームの状況を踏まえると、ホームに十分な滞留空間がなく、階段を設置する空間が確保できず安全上・構造上の課題があると回答を得ており、北口改札の設置は困難であると認識しています。</p> <p>中目黒全体の交通環境の改善に向けて挑戦していきたいと考えているものの、現状ではさまざまな課題があり、非常に困難で慎重に検討する必要があります。</p>	5
47	説明会	<p>今までの再開発事業で商店が賑わったかは大変疑問を抱いている。区は区民ニーズを把握しているのだから、区側で提案し、地権者に伝えてほしい。</p>	<p>まちのにぎわいを生み出すのがこの事業の目的です。来街者だけでなく、住んでいる区民のためにも、どのような事業にするのか検討することが、地権者や我々にとって大きなテーマと捉えています。頂いたご意見を組合に伝え、区としても提案していきます。</p>	3
48	意見書	<p>中目黒駅前バイク駐輪場がないので困っております。買い物や散策にも2~3時間や半日くらいは置けるバイク駐輪場が欲しいです。</p>	<p>目黒区住環境整備条例では、居住者用の自動二輪車の駐車施設の附置について義務付けていますが、来店者用の義務はなく、現時点で、本事業において来客用の自動二輪車の駐車場整備については未定です。</p> <p>施設整備については、準備組合主体で検討が進められていますが、本事業により賑わいの創出を図るために必要な整備計画となるよう検討を深度化させるため、ご意見にある「バイク駐輪場」整備のご意見については、区として準備組合にお伝えいたします。</p>	3
49	説明会	<p>転売目的で購入する外国人が多いと、今後区民からも批判されると思う。中目黒近辺にはホテルが少ないため、全部を住宅として販売するのではなく、一部ホテルにする手もある。区として住宅にして欲しいという理由がないのであれば、この事業は区から補助金を出すのだから、組合に意見を出していいのではないか。</p>	<p>現時点でホテルの計画はありませんが、ご意見については、準備組合とも共有いたします。</p>	3
50	説明会	<p>基本的に民間が計画することなので、区があまり規制できないというこ</p>	<p>民間開発との違いは、広場や道路の整備が行える点と考えています。こ</p>	5

		とがあるのかもしれないが、タワマンができて、普通のひとたちが買えないような住宅になる。ほかにも地権者が組合をつくって、高層ビルを建てる計画が出てくるかもしれない。今回制度で公共広場ができるということかもしれないが、歯止めをかける必要はないのか。マンションの転売や景観・ビル風等、既に住んでいる人にとってはあまりメリットを感じないが、区としてはどうお考えなのか。	ういった事業を活用することで、まちとしての課題解決ができる代わりに、事業としては容積率と高さを緩和する必要があります。景観については、中目黒にふさわしいビルになるよう準備組合に伝えてまいります。また、まちづくりの観点からも公共貢献を考えてほしいと伝えていきます。これだけ大きな敷地で多くの地権者がいて、このような事業を進めることは、簡単なことではなく、地権者の方々がまちを良くしていきたい思いが詰まった取組だと捉えています。	
51	説明会	やはり民間のビルに補助金として税金が投入されるのか甚だ疑問である。公共施設は整備しないし、ウォークアブルという割にはテラスの階段が多く、指定喫煙所と公共トイレはすでにアトラスとGTに整備されている。サスティナブルツーリズムといってもなにのことかわからない。桜の時期にはただでさえ混雑で困っているのに、なぜお金を出す必要があるのかおかし。一部の地権者や事業者が儲かる事業なのに、むしろ社会的な責任として地域に貢献をしなければいけないのではないのか。投機チャンスがあると周囲の地価や賃賃も上がり、住民が住み続けられなくなる可能性もある。普通の会社であれば、銀行から融資を受けて事業を行うのが一般的である。再開発に反対しているわけではないが、そこになぜ公共のお金を入れなければいけないのか疑問に思っている。補助金の予算があるのであれば、学校の建替えや物価高で苦しんでいる人にお金を回すべきではないのか。なぜ融資ではだめで、補助金でなければいけないのか。 300億円は事業の中で用意できるわけなので、わざわざ100億円を区が補助する必要はないのではないのか。できる範囲で事業すれば良い。 意見として、広場の階段が多いのは危ないので、検討して欲しい。	市街地再開発事業の補助金は、地権者の資産形成ではなく、広場の整備や道路の改修、無電柱化など公共部分の整備のために必要であると考えています。区の予算を使わずに事業を進めるのが理想かもしれませんが、現実には難しいといえ、補助金というインセンティブによって、適切なまちづくりにつながると考えています。 広場の安全性についてのご意見は、準備組合へお伝えします。	3
52	説明会	公共施設を維持するお金がないのに、この再開発事業に補助金が出るのはなぜかと皆感じるだろう。中目黒に今後もビルが建設されていき、中目黒らしさがなくなってしまうのではないかと危惧する。混雑も商売している人にとってはいいだろうが、周辺住民にとっては迷惑である。区としてどんな人に住んでほしいのか、家賃が高いので子育て世帯が流出している。税金が投入されるのであれば、区民に還元されるまちづくりを期待しており、区は補助金を出す立場としてきちんと精査して、事業者と話し合っってほしい。	桜開花時期のまちの負担を少しでも減らしたいと考え、地権者・事業協力者と議論しています。また、中目黒駅周辺で、本事業以外において再開発事業が進むことは、現状では制度的に難しいと考えています。 このビルができることで、様々な人に住んでもらい、その人たちが活躍されることが、まちづくりとしての大きな意義だと考えています。	3
53	説明会	(タワーの形状が)単純な四角や三角だと、風が強くなって危ないし圧迫感がある。GTはかなり風が強い。アトラスタワーのように丸い形状にするのがいいのではないのか。ホテルのV字の形はよく考えられている。台形を二つ付ければいいのか。大崎にも似たような長方形のビルが建っており、長方形の方が安くつくれるかもしれないが、今後のことを考えると、部屋が増えても、結局民泊にしか活用できないのではないのか。	形状の検討はこれからですが、形状によって風環境が異なることは承知しています。ご意見の趣旨については、準備組合とも共有いたします。	3
54	説明会	一時避難スペースの使い方や設備について、区が設置するトイレの規模や要請していること、または決まっていることがあれば教えてほしい。	一時退避スペースの運用方法や詳細な設計は現時点では決まっていますが、帰宅困難者に対する情報発信や周辺の一時滞在施設への誘導するた	5

			<p>めの機能として活用できることを目指します。</p> <p>また、今回は再開発事業の公共貢献として公共トイレを設置します。ご意見については、区としても準備組合と連携しながら検討していきます。</p>	
55	意見書	<p>公共トイレや指定喫煙所はあった方がいいが、綺麗に保てる工夫が必要。再開発により益々人が増える事への対応を考えて欲しい。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、準備組合と連携し検討していきます。</p>	3
56	意見書	<p>【希望】</p> <p>①建築物と中目黒駅との接続、上目黒一丁目側に駅改札・出入口設置 駅前北地区と中目黒駅を直接つなぐことは、よりスムーズな回遊性のために必要と考えます。建築物の価値も上がり、桜開花時期等の駅改札の混雑も分散されるのではないのでしょうか。建設コストは工夫次第で回収されると期待します。</p> <p>②建築物の中に地域の公共スペースとなりうるホテル（レストラン・パーティスペース）または、地域のコミュニティが協生・協業できるスペースの誘致・設置（屋内の居場所、自転車等さまざまなタイプの移動手段の駐輪スペースなど）</p> <p>③街に活気をもたらす入居者 どうしても高さ160mの建築物、260戸もの住居が必要でしょうか。地権者の方には他の手段で報いることはできないのでしょうか。・大震災が数十年内に確実に起きるといわれる状況下で、かえってリスクではないのでしょうか。・大規模マンション、投資の対象になりやすいマンションは、住民の合意を得たり、運営が大変と考えます。例えば、代官山の某高層マンションの状況を耳にし、憂慮しております。・コミュニティ運営に協力的・理解ある住民の入居、コミュニティカレッジなど開催できる大学や研究機関のサテライトオフィス、スタートアップのシェアオフィスの誘致など 短期的な経済面だけでなく、将来的な価値創造、文化的な要素も加えた建築物になること、目黒川側の広場の要素と合わせてこれからの中目黒の方向性が伝わる良い場所、日本の再開発の良い象徴になることを、いち近隣住民として期待しております。</p>	<p>中目黒駅の北口改札につきましては、過去にも検討を行ったものの実現せず、いまだ地元要望が大きいことは認識しております。本事業においても、改めて北口改札設置について検討したものの、鉄道事業者からは、現在のホームの状況を踏まえると、ホームに十分な滞留空間がなく、階段を設置する空間が確保できないことから、安全上・構造上の課題により、北口改札の設置は困難であるとの報告を受けており、区としても、本事業に合わせて北口改札を設置することは困難であると認識しています。</p> <p>本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、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> <p>施設整備については、準備組合主体で検討が進められておりますが、賑わいの創出を図るために適切な整備計画やコミュニティ運営となるよう検討を深度化させるため、区として引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。</p>	3
57	意見書	<p>このたびの中目黒再開発計画について、住民の一人として以下の意見を提出させていただきます。まず、テラスを設ける点や、山手通りから目黒川に向かう道路に歩道を新設するという案は、非常に魅力的であり、街歩きの快適性の向上に資するものと感じました。こうした点については大いに期待しております。一方で、立石や武蔵小山の再開発事例では、「地域の意見を反映する」とされながらも、結果的に街の独自性が失われ、どこにでもあるような風景になってしまったという声が少なくありません。低層に商業施設、上層にタワーマンションを配置するプレート型の再開発をそのまま適用するだけでは、個性的な店舗が点在し、それらを巡る楽しさがある「ナカメらしさ」を残すことは難しいと考えます。私は再開発地区に土地や建物を所有しているわけではなく、所有者や権利者の方々が再開発を進めると決めた以上、それ自体を否定するつもりはありません。しかし、地域住民や、在住者でなくとも中目黒を愛し、足を運んでくれる</p>	<p>施設整備については、準備組合主体で検討が進められていますが、賑わいの創出を図るために適切な整備計画となるよう検討を深度化させるため、テナントやデザイン、テラスの活用についての意見交換の機会を設けることなどのご意見については、区として準備組合にお伝えいたします。また、ご意見の趣旨を踏まえ、賑わいの創出が図られるよう、準備組合と連携しながら、区として引き続き事業に取り組んでまいります。</p>	2

		<p>人々と、再開発事業者の間で意見交換を行い、その内容を反映していただけるような機会を設けていただきたいと強く願っています。具体的には、テナント選定や外観デザイン、テラスの活用内容などについて、開かれた議論やワークショップの開催が望まれます。また、中目黒は自由が丘・目黒駅前・池尻大橋と並び、区の広域生活拠点に指定されています。一方で、周辺の恵比寿や三軒茶屋、自由が丘と比較すると、店舗数やバリエーションに物足りなさを感じるのが現状です。そのため、住宅部分を抑え、商業部分の拡充を図ることで、より多様性と活気のある、地域交流が盛んな街づくりにつながるのではないかと考えます。以上の点を踏まえ、再開発計画にあたっては、「ナカメらしさ」を失わずに進めるための具体的な仕組みと、地域との実質的な対話の場の設置を、ぜひご検討いただきたいと思えます。</p>		
58	説明会	この事業への補助金として、どのくらい税金が使われるのか。	あくまでも概算ではありますが、延床面積に100万円を乗じた金額がおおよその総事業費の目安と考えています。本事業は、延床面積約4万4千平方メートルであるため、事業規模としては約440億円程度。過去の事例から、総事業費のおおよそ20～25%程度が補助金となる見込みです。補助金のうち、50%が国の交付金、残り半分のうち25%が都の支出金として充当され、残りの区負担分については、すべてではありませんが、都区財政調整制度により、都の配分による充当があります。	5
59	説明会	事業者はもう決定しているのか。最終的に出来上がったタイミングで、ビルと土地の所有はそのデベロッパーのものになるのか。この事業に対して補助金の試算はどれくらいになるのか。	<p>再開発の場合、事業を進めるのは地権者です。今回、その事業に対して協力している事業者が丸紅都市開発と東急株式会社になります。さらに、外注によって事業コンサルタントや風の専門家や設計事務所が加わってきます。</p> <p>権利変換方式のため、お金をもらって地区外転出する方もいらっしゃいますが、基本的には、現在の権利を新しいビルに置き換えることとなります。土地については、基本的には地権者間での共同所有になります。</p> <p>あくまでも概算ではありますが、延床面積に100万円を乗じた金額がおおよその総事業費の目安と考えています。本事業は、延床面積約4万4千平方メートルであるため、事業規模としては約440億円程度。過去の事例から、総事業費のおおよそ20～25%程度が補助金となる見込みです。補助金のうち、50%が国の交付金、残り半分のうち25%が都の支出金として充当され、残りの区負担分については、すべてではありませんが、都区財政調整制度により、都の配分による充当があります。</p>	5
60	説明会	施行者に地方公共団体が入るのか。マンションは分譲になるのか。最近の都市型のタワーマンションは金額が高く、区民は購入できず、投資目的用に購入される懸念がある。区民が優先的に購入できるなど、その辺の規制について、区は検討しているのか。	施行者には、地方公共団体は入りません。現時点では、分譲か賃貸かは確定していませんが、都心のマンション建設において投資目的で購入されるケースは多いと聞いており、千代田区では不動産業界に何らかの対策を要請していることも承知しております。現状では様々な課題があると認識	3

			しておりますが、区としても、転売を決して望んでおらず、事業の中で何らかの対策がとれないか検討を依頼しています。	
61	説明会	再開発ビルの中に公共の床はないとのことだが、渋谷区だと民間の建物の中に、区民が自由に提案して使用できる区有スペースがあるが、目黒区では想定していないのか。今回のような高層ビルは景観に影響を及ぼすと考えられるため、たいていの区民にとっては、高層ビルはない方が良いが、例えば目黒川が一望できる、富士山が見えるスペースがあるなど、区民にとってプラスアルファの要素があると良い。	テナントは未定ですが、本計画において公共施設を整備する予定はございません。ご意見の主旨については、準備組合とも共有いたします。	5
62	説明会	今子育てをしているが、0歳児・1歳児は保育園に入りにくいと感じている。この再開発の中に保育園が整備される計画はあるか。	テナントは未定ですが、公共施設を設置する予定はございません。なお、区の待機児童数はゼロであり、特にこの場所に保育園を配置する必要はないと認識しています。	5
63	説明会	GTタワー前のビル風が強いが、今回のビルによる風害はいかがか。	ビルの設計自体は再開発組合が行いますが、区としても風の影響の状況は把握しています。過去にGT・アトラス共に風洞実験を行っていますが、その当時より解析技術のレベルは上がっています。今回の計画についても、準備組合としてコンピューターシミュレーションを行っており、今後詳細の計画に進んだ段階で風洞実験を行い、実際影響がどう出るのか検証することとしており、影響が生じるようであれば新たな対策を検討していくこととなります。	5
64	説明会	目黒区では土地の権利の境界がはっきりしないところが多い。平成7年当時、目黒区内の公民確定しているのは5%程度だった。山手通りの東側は、境界確定の重点地区を設定してまでやっていた。しかし、土地の権利がはっきりしない土地が余りにも多く、民境界がはっきりしていないために計画がうまくいかないということもある。この計画の土地の権利ははっきりしているのか。境界がはっきりしないために計画がダメになったりするのではないか。	事業実施に当たっては、土地の権利を整理していくこととなりますが、本地区においては境界に関する課題はないと聞いています。	5
65	説明会	質問だが、今回の計画では、低層階は商業施設、高層階に住宅が入るようだが、GTタワーのようにオフィスや民間企業を入れるような階層はつくらないのか。	提案書では、地下1階から3階までが商業で、中間に機械室を挟んで、上階に住宅を計画しています。	5
66	説明会	外観について、今回の計画は黒っぽい色で、GTとアトラスの色とかなりイメージが違う中で、目黒区として指針は出さないのか。 先日三重で地下駐車場に雨水が流入してしまい車が水没したことがあった。今回の計画だと、駐車場が地下5階まである。目黒川が近いので、遊水池を作ったらいかがか。蛇崩も問題で、合流点で合流しているのではないか？ 烏森小学校のキャンパシティについて、260戸が入っても大丈夫か。	目黒区では、大規模建築物の計画において、景観アドバイザーという学識経験者に意見を聴きながら検討を進める仕組みがあります。本事業においても、周辺環境と調和した計画となるよう、区として準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。 目黒川は、下流の目黒川船入場のほか、品川区荏原にも調節池が整備されており、一定の対策が図られていますが、地下空間のリスクについては、準備組合とも共有いたします。 住宅建設の戸数としては、約260戸を計画されていますが、小学校や保育施設への影響については、需要予測をしたうえで、現時点では、新たな施設整備の必要性はないと判断しています。	5
67	説明会	GTとアトラスの川を挟んで恵比寿側に住んでいる。日がさえぎられることと風の通りがなくなることを心配している。駅の近くなので大きいビ	建物によって生じる日影の影響については、一般的に、建物の高さによる影響より、建物の幅による影響のほうが大きくなります。建物の幅が狭	5

		<p>ルが建つことはわかるが、秋から冬にかけてアトラス、GT の北側が常に影で、今回のビルがアトラスと同様、160メートルの高さとなると、相当日が遮られることと、猛暑で風の通りが悪くなり温度が上がるのではないかと心配である。駅の近くでこういった広場が必要であることは理解できるが、260戸もの住戸が入る高さのあるタワーマンションが必要なのか、今後少子化になることで、作ったとしても転売され、実際に住む人がどれだけいるのか、そこまで高いビルが必要なのか質問したい。</p>	<p>く、高さが高い形状の建物の場合、日影の長さは長くなりますが、太陽の移動に合わせて、時刻ごとに日影も移動していくため、同じ場所に落とす日影の時間は短くなる傾向にあります。また、建物の多い市街地環境の場合、複数の建物の日影が影響していくため、建替前と建替後を比べて、高層の建物を建てる方が日影の状況が悪化するとは一概にはいえません。</p> <p>住宅建設の戸数については、地上部分に広場やオープンスペースを設けることの代替が、建物の高層化であると考えております。</p> <p>風の通りやすさという視点での検証は行っていませんが、コンピューターシミュレーションでは、全体的に風が強くなる傾向となっており、風が通りにくくなるという状況は想定しづらいと考えています。ご意見については、区として準備組合にお伝えし、専門機関の見解を確認いたします。</p>	
68	説明会	<p>川沿いに住んでおり、昨年も事業者の説明会を聞いた。初めは不動産の広告のように感じられた。広場に関する計画はあるが、真北に位置しており北風が強いことが懸念される。狭いスペースでイベントを開催できるのか、目的達成が難しいのではないか。目的を達成するために、担当が違うのはわかるが目黒川の桜を先に整備すべきではないか。桜の樹齢は約80年で重要な資産であると区は言っているが、手入れが不十分で、ヘデラに負けて雑草が多くつつじの並木がなくなっている。環境と建物を一体化させるということであれば、財産である目黒川の桜を整備するのが先であり、広い視点で整備を求めたい。</p> <p>質問としては、法的な認可を受けて、どこからいくら補助金が投入されるのか。税金を払っている自分たちにとってメリットがないと意味がない。</p> <p>現在東急ストア周辺にはほとんど車を通っていない。だから、拡幅したところで、不動産屋の広告としか思えない。高層ビルを建てて、民間が儲けたいと思ってしまう。</p> <p>260戸のうち50%が車を保有するとすると130台の車が使うことになるし、来客用の車もくるので、駐車場に入る道が悠長ながいなくなる。現在東急ストア周辺にはほとんど車が通っていないから歩行者専用化しても意味がない。道路を拡幅したところで、不動産屋の広告としか思えない。高層ビルを建てて、民間が儲けたいだけだと思ってしまう。</p>	<p>今回の再開発によって、まちの賑わいを創出し中目黒の顔になるような街並みにしていきたいと考えています。桜の根元の植栽については、改善してほしいというご意見をいただいているため、継続的に対応策を検討しています。</p> <p>補助金については、あくまでも概算ではありますが、延床面積に100万円を乗じた金額がおおよその総事業費の目安となります。本事業は、延床面積約4万4千平方メートルであるため、事業規模としては約440億円程度。過去の事例から、総事業費のおおよそ20～25%程度が補助金となる見込みです。補助金のうち、50%が国の交付金、残り半分のうち25%が都の支出金として充当され、残りの区負担分については、都区財政調整制度により、都の配分による充当があります。</p> <p>歩道ができてありがたいというご意見もいただいております。区としてはこの再開発によって道路拡幅や広場整備を進めるべきと考えています。</p>	5
69	説明会	<p>事業費について、各地で大型再開発が行われていて、区民センターの計画も延期か白紙だと思うが、その点のリスク（延期や計画自体がストップ）はどう考えているか。</p>	<p>各地の大規模建築計画が中止になっていることは承知しており、主な原因は年々上がっている建設費の高騰や人手不足の影響と捉えております。こうした状況においては、できるだけ早期に事業計画を進めることが重要と考えています。ただし、今回のような説明会等を通じて、地域の理解を深めることも非常に重要となりますので、法令に則って、適切に都市計画手続きを進めているところでございます。</p>	5
70	説明会	<p>ここの地域に暮らしていて、豪雨が怖い。先日の豪雨でも地下駐車場が浸水したこともある。今回のビルでは、地下2階から地下5階までが駐車場であるが、浸水対策はどんなものを考えているか。</p>	<p>受変電設備を地上に設置することで、ビルとしての被害を小さくし、早期に復旧することができます。また、災害級の大雨の時には、この地区から離れることが最優先ではありますが、2階のテラスなどは緊急的に避難できる場所となります。</p>	5

71	説明会	恵比寿駅から歩いて帰るときに、この地区の周辺に街灯がないため、テラスができるのと明るくなる。夜中の酔っぱらいや男女間の喧嘩がうるさい。広場は24時間誰でも入れるのか。	この再開発を進めようとしている地権者もこの地域に住まわれている方々であり、地域の状況はよく把握されています。準備組合においては、日常的に地域の方が快適に過ごせるように管理の面も含めて、広場の活用方法を検討しているところです。	5
72	説明会	駐輪場や駐車場は、居住の方以外も借りられる場所になるのか。	現段階では詳細な設計は決まっていますが、施設内の店舗へ訪れるかたの自転車及び自動車の駐車施設を設ける計画になっております。なお、月極駐車場の計画はございません。	5
73	意見書	10/3の午後に行われた説明会に出席しました。今回の再開発事業は、地権者有志によって設立された準備組合から提出された提案書の内容が地域の課題解決に資するものと判断し、組合施行による再開発の都市計画手続きを進めることにしたとのこと。説明会の配布資料には再開発事業で見込まれる費用に関する記述がないのですが、補助金というかたちで公金の支出を行うわけですから、区民に数値を示して説明する必要があるのではないのでしょうか？実際に説明会では補助金がどれくらいになるのかとの質問があり、総額は約440億円で、国、都、区が支出する補助金の額についてはこれぐらいという説明がありました。非常に重要な情報だと思いますので、説明会に出席していない区民にもわかるかたちで公表いただきたいと思います。説明会ではそのほかにも、一般の区民には手が届かない金額になると予想される民間の分譲マンションの建設事業に対してなぜ公金を支出するのかという質問や、外国人投資家の購入に規制をかける必要があるのではないかという意見、中目黒GTのビル風が猛烈で、周辺の住民から「魔の通り道」と呼ばれており、自分も強風にあおられて転倒し大怪我をしたことがあるので非常に不安であるとの声も上がっていました。私もこれ以上高層ビルを増やさないで欲しいと申し上げたのですが、担当の方は今後は高層ビルは増えないだろうと根拠のない回答をされていました。説明会での質問や意見に関して、今後どのようなかたちで原案の検討に反映されるのか、議会への報告はされるのかなどご説明いただきたいと思います。	<p>中目黒駅周辺地区は、「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、「市街地再開発事業等による土地の高度利用や山手通り拡幅整備などの都市機能の整備と更新にあわせて、めぐろならではの文化を創出する商業・業務・住宅機能の維持と向上を図ります。」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。本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、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> <p>また、市街地再開発事業は、都市再開発法第2条の3第1項第2号に基づく地区（再開発促進地区）の指定がされている必要があり、東京都による「都市再開発の方針」において「再開発促進地区」として定められている区域は、中目黒駅周辺において本地区のほかにはございません。</p> <p>本事業に対する補助金につきましては、国の基準に則って算定し、区議会の審議・議決を経たうえで予算として決定され、対象事業の内容を審査したうえで執行されます。今後、都市計画決定後の事業計画作成の段階において算出される総事業費を精査し、補助金が算定されます。</p> <p>あくまでも概算ではありますが、延床面積に100万円を乗じた金額がおおよその総事業費の目安と考えています。本事業は、延床面積約4万4千平方メートルであるため、事業規模としては約440億円程度。過去の事例から、総事業費のおおよそ20～25%程度が補助金となる見込みです。補助金のうち、50%が国の交付金、残り半分のうち25%が都の支出金として充当され、残りの区負担分については、都区財政調整制度により、都の配分による充当があります。</p> <p>補助金の考え方については、議会においても同様の説明をしております。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べく、引き続き検討を深度化させるとともに、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、区として引き続き準備組合に対して必要な指導を行ってまいります。</p> <p>なお、都市計画（原案の案）に対していただいたご意見への区の対応については、議会へ報告し、区公式ウェブサイトで公表する予定です。</p>	5
74	説明会	現時点はどんなビルを建てるかハード面の話であるが、ソフト的な部分はいつ頃決まるのか。	テナント計画や、管理方法等については、都市計画決定後の検討になります。	5

(ウ) その他の意見（17件）

整理番号	種別	意見の要旨	検討結果	対応区分
75	意見書	原案に関して付け加えていただきたい事は、【中目黒駅の改札口混雑緩和】で、具体的なアクションとしては、【北地区(目黒川方面)の改札口増設】を検討願います。	中目黒駅の北口改札につきましては、過去にも検討を行ったものの実現せず、いまだ地元要望が大きいことは認識しております。 本事業においても、改めて北口改札設置について検討したものの、鉄道事業者からは、現在のホームの状況を踏まえると、ホームに十分な滞留空間がなく、階段を設置する空間が確保できないことから、安全上・構造上の課題により、北口改札の設置は困難であるとの報告を受けており、区としても、本事業に合わせて北口改札を設置することは困難であると認識しています。	5
76	意見書	原案に関して付け加えていただきたい事は、【中目黒駅の改札口混雑緩和】で、具体的なアクションとしては、【北地区(目黒川方面)の改札口増設】を検討願います。		5
77	説明会	事業に直接は関係ないが、桜の時期になると人が増え、住民としてはとても迷惑しているため、中目黒駅の改札を北側に設置してほしいと昔からお願している。区としてはどうお考えか。		5
78	説明会	通勤で中目黒駅を使っている。桜の開花時期には特に夜、中目黒駅改札と歩道は非常に混んでいる。駅の北側に改札ができないのか。		5
79	意見書	住宅マンション270世帯ではありますが、商業もできる事から、中目黒駅改札口を代官山側に設置する事を強く求めます。現在においても、通常朝でもかなりホームが混雑している状況で、エスカレーター上にてたまってしまっており、事故の可能性があります。中目黒駅を管轄している東急への再々度になります。2回目の事故が起きない様に強い依頼をお願いします。三軒茶屋のキャロットタワー最上階に展望台と大箱イベント出来るのレストランが入っています。GTもアトラスもその様な計画相談すら無かったので、駅前でもあり高さ160mですと富士山を見れます。今ではほぼ別所坂上や西郷公園からも富士見が出来ないので、目黒の富士見を残す意味でもタワー上に区民憩いの展望台の設置を強く希望します。	中目黒駅の北口改札につきましては、過去にも検討を行ったものの実現せず、いまだ地元要望が大きいことは認識しております。本事業においても、改めて北口改札設置について検討したものの、鉄道事業者からは、現在のホームの状況を踏まえると、ホームに十分な滞留空間がなく、階段を設置する空間が確保できないことから、安全上・構造上の課題により、北口改札の設置は困難であるとの報告を受けており、区としても、本事業に合わせて北口改札を設置することは困難であると認識しています。 施設整備については、準備組合主体で検討が進められていますが、賑わいの創出を図るために適切な整備計画となるよう検討を深度化させるため、ご意見の趣旨については、準備組合とも共有いたします。	5
80	意見書	中目黒GT内の図書館があまりにも貧弱といつも感じています。子どもたちもゆっくり読めるスペースもないし、大人も本の読める空間として、計画に入れてほしい。目黒区民の為の場所としてまず設計してほしいので。住宅も子どもも考えての住宅をうたっているようなので、児童室も充実した図書館をお願いしたい。目黒区をになう大人を育てるためにも、小さい時からの絵本児童館との関わりが重要ということが、今は脳科学の発展で明るみにされてきています。公共施設を増やさないとのことですので、例えばGTの中目黒図書館を無くして、新しいこのエリアに移転するというのはどうでしょうか？大橋には高層ビルの9階に図書館が入っています。	目黒区では、区有施設見直し方針等を定め、原則、新たな施設建設は行わないこととしております。本事業においても、施設内に新たな公共施設を設置する予定はございません。	5
81	意見書	東急ストア中目黒本店は利用者がいろいろ顔合わせて、ほとんど毎日利用しています。事業工事の間、どこに買い物(仮設テナポ)できるかな。中目黒は東急さんが育てたところで、悪い様にはしないよネ。風を育ててしまう高層ビル？日照権はどうなるの？一番高い所は目黒区民が自由に入る場に本当にしてほしいのネ。ナカメアルカス(アトラスタワー)のグリーンスペースとつなげて早く親水公園的なまとめができるといいな。北	本事業における借家人(テナント)に対する仮設店舗などの補償については、都市計画決定後の事業計画作成や権利変換計画書作成の段階で、再開発組合が検討する内容であり、現時点ではお示しできる事項はございません。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。 また、中目黒駅の北口改札につきましては、過去にも検討を行ったものの実現せず、いまだ地元要望が大きいことは認識しております。本事業に	5

		地区にも当然改札口ができるよね。ムリらしいよ、うそ！山手通りの横断歩道も少し大橋よりから初めて通過する車を下道へさばいた方がいいよね。空気をきれいに少しは...と話はつきません。	<p>おいても、改めて北口改札設置について検討したものの、鉄道事業者からは、現在のホームの状況を踏まえると、ホームに十分な滞留空間がなく、階段を設置する空間が確保できないことから、安全上・構造上の課題により、北口改札の設置は困難であるとの報告を受けており、区としても、本事業に合わせて北口改札を設置することは困難であると認識しています。</p> <p>風環境については、専門機関によるコンピューターシミュレーションの検証を踏まえながら、準備組合が施設計画の検討を進めており、本事業による影響は一般的に許容範囲と評価されていることを確認しています。</p> <p>区としては、施設整備による周辺環境への影響をできる限り低減するよう、引き続き準備組合に対して必要な指導を行っていきます。</p>	
82	説明会	GT 付近の風が強く、ビル風に真後ろに飛ばされて腰の圧迫骨折とむち打ち症の怪我をしたことがある。地上に出たところのタイルも滑りやすい。新しいビルがこれからできるときに、明るいまちというのは良いが、昔から住んでいるひとにも老若男女問わず歩きやすいようにしてほしい。イベントも多く楽し気だが、住民にとっては魔の通り道になっている。新しく建てるビルについては、高齢者が歩きやすいように、タイルやつかまるどころなど細かい配慮のある計画となって欲しい。	<p>広場等の床仕上げ等、歩行者の安全対策は、都市計画決定後に詳細な検討を進めることとなりますが、ご意見については、区として準備組合とも共有いたします。</p>	5
83	説明会	自然災害について聞きたい。建物が建ったあとや、建物の着工から竣工するまでの間に、もし万が一、目黒川が氾濫した場合に、なにか計画を変えたり、防ぐような対策を考えているのか。	<p>目黒川については、一定の治水対策がなされており、本年の夏にあった豪雨でも、一時危険な水位になったものの、目黒川船入場調節池及び荏原調節池に流れ込み、溢水しないような対応が取られたと聞いております。また、工事中の雨水対策は一般的に施工計画として検討する事項であり、自由が丘駅周辺の再開発では、大きな被害が発生しないよう対策を図っていました。</p>	5
84	説明会	アトラスタワーに住んでいる。アトラスタワーの場合、目黒川沿いに入口があり、その前に座れる場所があるので、若者がタバコを吸ったりお酒を飲んだり、ごみを放置していつてしまったりしている。今回の計画で、地上広場やテラス広場を計画しているが、同様な使われ方をしてしまうのではないか。何らかの治安上の対策が必要ではないか、お聞きしたい。	<p>地域からの不安の声は承知しています。今後、準備組合とも連携して適切な管理について検討していきます。</p>	5
85	説明会	高い建物が建つことで、日影が増えると思うので、目黒区が誇る桜への影響はどうなるのか。	<p>高層建物は山手通り側になることと、一般的に高さ方向に細長い建築物のほうが、日影の時間は短くなる方向になることから。現状と比較して、桜に対しては、より多くの光が当たることになるため、生育に良い影響が期待できると考えています。</p>	5
86	説明会	駐車場が地下になると思うが、それによって起こる可能性のある交通渋滞について、対策が検証されているか。	<p>車の出入りの影響については必要な検証がされており、交通への影響は限定的と捉えております。なお、検証の結果については警視庁とも協議を行っています。</p>	5
87	説明会	東京子どもすくすく住宅認定制度について詳しく伺いたい。	<p>子育てしやすい住宅の整備を推進する取組ですが、本事業での詳細は未定です。</p>	5
88	説明会	久々の中目黒の再開発として、ぜひいい形で進めてもらえるともちの発展にもつながり、とてもありがたいと思う。完成は 2033 年度ぐらいと理解しているが、今後のスケジュールについて、建設コストの圧迫などそう	<p>事業協力者は、丸紅都市開発株式会社と東急株式会社の 2 社になります。一般的な話ですが、事業の遅れる要因としては、地権者合意や近隣からの反対があります。近隣の方に対しては、今後、準備組合からも説明を重ね</p>	5

		<p>いったマクロ的なところは一般論としてあると思うが、今回の事業の特性に鑑みて、計画が前倒しされる、もしくは後ろ倒しになるといった個別の要因が何かあれば教えてほしい。地権者との交渉の状況、今回のデベロッパーとの協議の状況なども教えてほしい。</p>	<p>てまいります。地権者の合意に関して、明確な反対の意向はないと聞いています。今後、権利変換計画作成等の段階において遅延する可能性はありますが、最短スケジュールで令和15年に工事完成、組合解散の見込みとなっています。昨今の建設業界の動向は、建設コストは、建築資材の高騰や人手不足によって、不透明な状況であり、それによる事業の遅延の可能性もあります。</p>	
89	説明会	<p>このプロジェクトが完成した後のフォローアップのような説明会があるのか。この説明会でいろんな意見が出ているし、近隣の方にも様々な懸念があると思う。ビルが完成したら組合が解散としておしまいなのか、近隣の皆さんが持つ懸念や、意見交換の場があるのか。</p>	<p>再開発組合は、ビルが完成した時点で法的に解散となります。その後、建物の管理が地権者からビルの管理会社に引き継がれることになり、その時点での説明会は想定していません。しかし、懸念点など考慮して、説明会等が必要なのか、それとも、個別に説明をした方が良いのか準備組合とも相談します。</p>	5
90	説明会	<p>これからこういった説明会のような場は間違いなく大事だと思う。その場に、区の方だけでなく、事業者や地権者が一堂に会する場が非常に大事だと感じる。わたしは中目黒に移り住んで2～3年でまだ新参者だが、この地域で長く生活してきた主に近隣の方々がどう感じているのか、きょうこの場に来て初めてわかった。こういった対話の場がないと、ただ無機質なハードの面が立ち上がってしまって、見当違いなものが建つ。計画や法的なものがすべてではないと思う。一番大事なのが、長く培われてきた地域の文化や、脈々と繋がられてきた伝統が続いている部分にすごく魅力を感じて、私は最近中目黒に移り住んだ。100、0でなにか変えるのは難しいと思うが、きょうの話には大事なエッセンスがたくさんあった。実際に検討される事業者や地権者には到底伝わらないのではないか。今後計画が進んでいくときに、この地域の方々との対話の場が絶対必要だと思う。そうした場があるのか確認したい。文字では伝わらないと思う。</p>	<p>まちをどう良くしていくのかは、ハードだけではなく、そこで住んでいる方がそのまちをどう使っていくかを地域で考えて育てていくことが非常に大事なポイントです。今回の再開発準備組合の理事長は地元の方ですが、地権者と区が合同で説明することは、他の地域も含めて実施したことはありませんが、実施できるかは研究したいと思います。今回の説明会でのご意見につきましては、録音データを議事に起こし組合に伝えてまいります。</p>	5
91	意見書	<p>案をよく聞いて吟味する</p>	<p>本地区には、歩行者と自動車の交錯、老朽建築物の集積や細街路の解消、駅前のオープンスペースの不足などの課題があり、区といたしましては、これらの課題解決を図るための手法として市街地再開発事業が適切であると考えており、都市計画に沿って中目黒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>	5