

第 1 3 回 国立市まちづくり審議会会議録

日 時 場 所 議 題	令和 2 年 4 月 2 2 日（水） 書面会議 1. 諮問事項 （1）大規模開発構想について （2）建築物の高さの特例基準の適用について （3）景観構想について 審議案件 開発事業名称：（仮称）国立富士見台団地建替え事業 事 業 者：東京都国立市富士見台 1－2 8 国立富士見台団地管理組合 理事長 高津 正明 事業区域の所在地：国立市富士見台 1 丁目 2 8 番地
出席委員 （敬称略）	福井会長、西村委員、大木委員、中森委員、倉本委員、桂委員、観音委員、 田邊委員、齋藤委員、北島委員、喜連委員、山川委員
事 務 局	江村都市整備部参事、町田都市計画課長、秋山指導係長、土田主事、落合主事

審議内容 要点記録	書面会議について ・本審議会は、令和2年4月22日（水）に開催予定であったが、コロナ禍対策として3密を避けるために書面会議に変更し開催をした。 ・書面会議にともない、4月22日（水）を期限として各委員より審議案件について意見をいただいた。 ・いただいた意見をもとに、4月28日（火）に福井会長、田邊副会長、山川委員、市の4者でTV会議を行い、意見の整理を行った。 ・事前に想定した10項目について各委員からの書面回答に基づき整理を進めたが、最終的に5項目に集約し整理を行った。（下記意見要旨参照） ・今回の意見を踏まえ、市や事業者には追加資料の提出を求めるとともに、次回以降の審議会で議論することとした。 意見要旨 1. 計画のビジョンについて ・本計画によって、どのようなまちづくりが行われるのかが資料からは伝わってこない。建て替えの主旨や長期的な展望を踏まえビジョンやコンセプトを示すこと。 ・市はまちづくりにおける本計画の位置づけについて、どのように考えているのかを示すこと。 2. 土地利用計画について ①駐車場及び車両の出入りについて ・駐車場の位置や取り方、その出入りについては、検討の余地があるように考えられる。安全確保や景観の観点から更なる検討を求めたい。 ②歩道状空地について ・歩道状空地の確保については、評価したい。 ③緑化について ・緑化に関する考えがこの資料では確認できないので具体的に示すこと。 ・既存樹木の扱いや緑の基本計画との整合性が不明なので明らかにすること。 ④南北通路 ・開かれた南北通路の確保については、評価したい。 ⑤コミュニティスペースについて ・コミュニティスペースについては、設置の目的と配置の考え方を示していただきたい。 3. 建築計画について ・今回提示された計画では、南側が十分に分節化されているとは言えず、長大な壁という印象を受ける。分節部分の追加や建物形状、セットバック部分の見直し
----------------------	--

	等により更なる低減を求めたい。 ・外壁の素材や色について、現時点で十分なものが提示されていない。具体的な資料が提示された段階で再度検討を行いたい。 ・建物の周囲からの見え方については、検討の余地があると考ええる。さくら通りをはじめ、様々な方向からの見え方について改めて検討を行い、検討結果を示すこと。 4. 特例の適用について ・本計画が、特例基準の適用が必要な計画だということは理解できる。特例基準の適用が必要であるという前提のもと、適用を認めるための条件については検討が必要である。ただし、特例の適用が可能だとしても、建物のすべてについて認めてよいかということについては別途検討が必要である。 5. その他本計画について 別添：各委員からの意見を参照のこと
--	---

各委員からの意見

No.	意見項目	意見内容
1	①本計画のビジョンについて	・大規模化するという構想ですが、今住んでいる方の経済的利益だけではなく、どんな住民の、どんな生活を想像していて、また、実際に入居者が集まるのかという点について、見通せる要素が多く盛り込まれるといいと思います。 もっと小規模の、ゆったりした生活を目指す再開発という方向が無理であれば、そういった案は、どういう点で採用できないかを『参考資料3』として呈示したら、多くの住民を巻き込む議論に有効なのではないでしょうか。
2	①本計画のビジョンについて	・本件景観の承認内容は富士見台地域の今後の開発のモデルとして重要な前例となることから、当該地区に限った視点で完結させることなく、富士見台地域全体の景観構想の一部をなすものであるとの観点に立って掘り下げた論議を行いたい。
3	①本計画のビジョンについて	・老朽化した住宅団地の建て替えを目的とした事業であり、事業構想には一定の妥当性がある。今後は、団地住民や近隣住民、関係者等に対する丁寧な説明と真摯な協議・対応により、合意形成を進めていくことが期待される。特に、地域防災面のみならず、保育施設や店舗、バス停留所（バス路線）などを含めた地域貢献施設の設置は、事業規模や周辺に与える影響に対する応分の負担も必要であり、様々な可能性を排除せず前向きな検討が期待される。
4	①本計画のビジョンについて	・間取りについてですが、一般的なLDKの、従来の発想では、あまり魅力を感じないものになるのではと心配です。例えば、採光のよい広いリビング・ダイニング・キッチンと、寝室・クローゼット・書斎コーナーのみといったものだと、小さくてもゆとりを感じる生活につながるように思えます。そういったグラントデザインと、それに共感する人が、ここの住民になるといった考えは、マーケティング上、成立しないものなのではないでしょうか。
5	①本計画のビジョンについて	・富士見台団地は国立市の第二期の開発（住宅公団による区画整理）に当たっての主要な役割を持っており、分譲の地区も周辺住民の徒歩や自転車による交通やみどりの享受の場となっている。そのため、さくら通りとの建物の離隔や建物の分節化だけでなく、開発地の将来の住民が周辺の環境にどのように貢献し、周辺住民とともに国立市の街を作っていくかという明確なビジョンが必要であると考えられる。しかし、本構想においてはビジョンが明確でないので、適確とは考えられない。ビジョンを示していただきたい。
6	①本計画のビジョンについて	・この案件は298戸から607戸に300戸以上増えることになるので、国立市内の中堅以上の自治会が新たに出現する戸数でこの周辺地域が大きく変わることになります。国立市にたいしては近隣住民説明結果報告書の近16、17、18の皆さんの前向きな意見（特にバス路線の誘致、用途の変更など）が今後の富士見台の発展を示唆していると思います。
7	①本計画のビジョンについて	・開発を認めるには、市のインフラ整備が不可欠だが、それとこの計画とは整合しているのか。単に保育所の問題ではない。
8	①本計画のビジョンについて	老朽化だけなら、再生方法はいくらでもある。景観保全の観点から、保存活用（の奨励）は考えられないか。前述のように、既存建物の保存活用により、地域景観の歴史的継続に配慮することも考えたい。また、案件が提出されてから場当たり的に考えるのではなく、都市計画的観点から、地域計画（インフラも含めて）を先取りし、先行指導したい。 本件については、今後の富士見台団地（矢川方向に向かって）のなし崩し的開発に繋げないための歯止め（規制）を設けたい。桜通りに適合する構内緑化義務も課したい。 壁面後退は8m以上あればよいが、それよりも高さ25mの長大な壁面の圧迫感の方が問題である。壁面を分節したとあるが、わずかな凹凸であり、S3棟だけでも、桜通りに面して東西に170mに及び、60cmの狭小な（通行不可）スリットも問題である。やはり、戸数を減らし、住戸棟を再配置したい。例えば、スリットを1戸巾に広げ、中庭に向かって路地を貫通させるなど。また、敷地南東の端部に住戸棟を突出させるのは、交差点の景観を損なうだけでなく、行き止りの桜通りに沿う形になり、閉塞的である。ここは、近隣公園として地域に開きたい（地下は駐車場でもよい）。北面の機械式駐車場は、北側民家に好ましくない眺望を与えてしまうのでやめて地下駐車にしたい。また、地上駐車場も極力地下化し、地上を緑化された公開空地としたい。非常時の避難場所にもなる。 桜通りに面しては、1階住戸は廃止し（専用庭で囲い込むと閉鎖的になる）、商店を誘致すれば、第一団地の「むつさ21」と連携して、すばらしいショッピングモールが実現する。保育施設を取り込むだけでなく、これを養老施設と併合すれば、高齢化にも弾力的に対処可能である。ほか、考えられることは多々あるが、次回以降に。
9	①本計画のビジョンについて	・市は開発を、特例基準を適用してまで、奨励・認可したいのか。これはこのエリアだけの特例なのか。良好な前例としたいのか。
10	①本計画のビジョンについて	・国立市の将来構想の中に、このようなベッドタウン化推進があるのか。少なくとも、学園都市構想とは相いれないような気がする。人口を増やすことが必ずしも健全な都市の発展とは言えない。
11	①本計画のビジョンについて	・国立市の将来構想において、高齢化の問題をどう扱うか。老若共存・相互扶余が望ましい都市の姿であるが、これをどう実現するか。まちづくりの根幹である。こういった論議はどこで行うのか。
12	①本計画のビジョンについて	旧建物（他の団地も含めて）が50年以上たっているということは、すでに国立市の文化財的存在で、国立市中部の良好な風景を構成しているが、その歴史的景観（市の3つの都市景観の中核）としての位置づけをどう考えているか。
13	①本計画のビジョンについて	本計画が、前例となって、他の富士見台団地の開発を誘発することはないか。せっかくの3部構成の中核的景観が失われることに対する危惧はないのか。
14	①本計画のビジョンについて	・原案は、高層、大型というのが第一印象で、意外に感じました。 これまでの生活スタイルの延長での発想のハード作りには、あまり魅力を感じない人も多いのではないのでしょうか。 例えば駐車場ですが、車を持つのが一般的というこれまでのライフスタイルは変わるのではという想像や、カーシェアを組み込んでデザインする、あるいは、今住んでいる方で、これからもマイカーがどうしても必要と思う方の分プラスアルファを用意する。そして、大幅にスペースを削る、少なくとも機械式の2段式は止める。その代わりに、車が入ってこない遊びのスペースを多くして、この団地のユニークな魅力を作り、新しい入居者を引き付ける。
15	②土地利用計画について	・個別各論として、図面を見て、敷地内に相当数の駐車場が設置予定ですが、出入りの大半が北側の一方通行の6メートル幅員の道路もしくは東側道路となっています。歩道を確保しているとはいえ、どちらも十分な幅員とはいえず、こちらの安全面でのケアを十分にしてくださいと思います。
16	②土地利用計画について	・機械式駐車場は、限られたスペースの中で駐車可能台数を確保するために設置を予定したものと考えるが、周辺住民からの指摘もあったとおり、景観上配慮を要するため、必要性があるのであれば、これについてより明確に説明いただく必要があると考える（仮に予定住戸数から割り出しているのであれば、前提事実や計算過程を明らかにする等）。
17	②土地利用計画について	・隣地北西側の直接接している住宅地については隣接面の駐車場にチャージャーを設置して電気自動車専用とするとか前向き駐車の徹底、防音壁の設置、低木の密植など騒音排ガス対策が必要だと思う。
18	②土地利用計画について	・周辺に対する日影の配慮や壁面の長大化の低減など、基本構想段階における景観配慮としては評価できる面がある一方、立体駐車場の配置など、初期段階での調整が期待される課題も残されている。
19	②土地利用計画について	・「緑の基本計画」に示されている雑木林やビオトープを設け、周辺住民や学校とともに管理する開かれた団地を作ることが望ましい。現在は、植生管理がしっかり行われていることから、残すべき植物が存在する。残すべき樹木及び地表（コケに覆われている）を外部の専門家を交えて選定し、現在の団地の自然の一部を守り、再開発後の団地の自然の核とすべきである。先に2で述べたように、緑地は幅の狭いものだけでなく、外部に開かれたまとまったものを確保する。「緑が絶えない」という記述には疑問があり、高木層は落葉樹、低木層には常緑樹と落葉樹を配植する。コナラやクヌギはさくら通りのソメイヨシノの同程度の樹高になるので、将来には日照を巡る問題が起きかねない。そこで、みどりに対するアフィニティに配慮した階に新しい住居を決めることで、樹木の成長に伴って日陰になることで樹木を伐採することのないようにしてほしい。
20	②土地利用計画について	・植栽について、駐車場はできるだけ見えない位置に配置することが求められるが、二段式の機械式駐車場を敷地境界近くに平行して設置するのであれば、外から目立ってしまうことになる。仮に植栽でこれをカバーするという考えであれば、どの程度の高さの植栽を想定しているのかについて説明をいただきたい。
21	②土地利用計画について	・外構計画においても、高木の大きな配置が示されているにすぎず、外構によってどのような景観を目指し、そのために何をするのかといった方向性、あるいは既存樹木の取扱いなどが示されていない。
22	②土地利用計画について	仮に、雑木林を造成する場合には、東京都が定めた在来種選定ガイドラインに従って行ってください。

各委員からの意見

23	②土地利用計画について	・現在のみどりは周囲の住民も享受しており、市内のみどりの一つの核となっている。非建蔽地を確保し、緑地にするためには、特例基準の適用が必要だと考えるものの、現在の緑地計画は計画地内の住民のためのものがほとんどで、周辺住民には享受できないので、緑地を外側にまとめて、「緑の基本計画」に示されている雑木林（コナラとクヌギを主木とし、亜高木層にエゴノキ、低木層にアズマネザサ、草本層にニリンソウ、ミズヒキなどが生育し、15年に一度伐採して更新する落葉樹林で、管理運営に周辺住民が参加する、区画の形状は正方形に近い）を配置するように、建物の配置計画を変更することが条件となる。
24	②土地利用計画について	・緑化について敷地内の緑化については今回の資料では把握できない、またさくら通り側については合成写真でイメージ少しわかったが、模型では明らかに現況の樹木と縮尺、枝はりが違うような印象なので、わからない
25	②土地利用計画について	・東、西、北に歩道状空地を公開することは評価したい。
26	②土地利用計画について	・平面図に既存樹木の位置をプロットするようにしてください。
27	②土地利用計画について	・生物多様性について検討するために、現在の植物のリスト（自生+植栽）を提出してください。 また、動植物についての自然環境調査を行い、その結果に基づいて、植栽計画を策定してください。
28	②土地利用計画について	・敷地中央に地域に開かれた貫通通路を確保し、公開スペースや地域貢献施設を配置する配置計画はすばらしいと思います。この空間を活かすため、居住者だけでなく、地域の方々にも利用されるようなソフトも含め計画提案をいただけることを期待します。
29	②土地利用計画について	・開閉ゲートについて、敷地内車路が自動車の抜け道になっている現状があり、今後、その状況が継続する可能性があるのであれば、交通安全上、早期に対応することが望ましく、出入口に開閉ゲートを設置した点については評価したい。
30	②土地利用計画について	・歩道上空地や中央通路（けやき通路）は、周辺環境にとっても非常に良い資産となると考える。
31	②土地利用計画について	・敷地利用計画は事業予定地内に南北の公開通路を設けることを前提としていることは評価したい、（3小、7小、1中への安全度の高い通学路として、また近隣住民生活路にも資すると思う。
32	②土地利用計画について	・けやき通りを確保したことは評価できる。
33	②土地利用計画について	・コミュニティスペースが2つも必要か？一つにまとめてすこし大きくしてバス停候補地にした方が将来役に立つのでは、また、そこに災害時のマンホールトイレの用意をしておいたらどうでしょうか
34	②土地利用計画について	・個別各論として、南北貫通道路について、住民説明会の議事録を読む限り、今までのような自由に南北を行き交うことはNGのように理解しましたが、現状市民の動線として重要に思えるのですが、国立市としてこのあたりはどのようにお考えなのでしょうか？
35	②土地利用計画について	・さくら通り沿道に確保されている2箇所のコミュニティスペースの目的と配置の考え方を教えてください。（この配置ではコミュニティに資するは考えづらい。） ⇒中央棟をセットバックにしたことにより生まれたスペースの活用ということであれば、例えばS3棟の両端の住棟をセットバックさせ、中央棟をさくら通り側に配置することで、コミュニティスペースを南北貫通通路部と東南角地に配置させる方が有効活用できるのではないのでしょうか。住棟の並びとしても、S1棟とS3棟西側棟の壁面が並んで見えることも解消されます。
36	②土地利用計画について	・桜通り沿いのより詳細な内容を提示していただきたい。コミュニティスペースとは何かよくわからない。
37	②土地利用計画について	・世帯戸数が現状よりも倍以上となると、住生活の利便性を考えて日用品等の店舗やスーパーの併設も計画に盛り込むのは如何かと。又、高齢化を見据え緊急車両の進入がし易い車路を策定する等、緊急災害等の有事に備えての建物の配置も考えられているかどうか。
38	②土地利用計画について	・景観上、現状よりは際立つ高さになってしまいます。世帯数倍増を実現する為には設計上やむを得ない北側の近隣住民に最大限配慮して頂ければ宜しいかと思います。
39	③建築計画について	・桜通りは、大学通りと相まって、国立市の大きな魅力の一つである「桜の十字路」を構成している。これを谷保駅につなげ、国立市の魅力ある回遊空間としたい。その意味でも、1.に述べた住戸低層部への商店誘致は活性化、賑わい演出のきっかけとなる。勿論、同時に花壇など緑化にも配慮してすばらしい路地景観を実現したい。 桜通りに面した住戸の上部は段状にセットバックさせて、極力圧迫感を軽減したい。 中庭や公開空地は、通りから見えるようにし、通行者を誘引する魅力を持たせたい。 デザインはもちろん、色彩や材質についても細やかな神経を行き届かせ（指導を徹底し）、桜通りにふさわしい、品位ある景観を実現したい。 もっと多くの意見があるが、紙幅と時間の制約があり、具申は次回以降に回したい。
40	③建築計画について	・北東側への日影の問題が十分に解決されていない。北東が欠けた敷地形状で、南東端ぎりぎりまで利用すれば、北東敷地への影響が大きいことは免れない。敷地南東端の土地利用（現状では駐車場）について、再検討が必要ではないか。
41	③建築計画について	・比較参考として、さくら通り（都市計画道3・4・5号線）沿いの富士見台2丁目住友不動産販売が販売したマンションのさくら通りからの建物までの後退距離をまた、矢川団地の都営住宅の高さ、階数も知りたい。今回の案件に条件が良く似ていると思われる。
42	③建築計画について	・北側から見たときにS4棟の外廊下側が単調に見えないよう配慮をしてください。
43	③建築計画について	・南北の建物（E1・E2）の階段状の形態は致し方ないとしても、さくら通りの東西の建物（S1・S3）の端部が階段状であることは、著しく景観を損なうと考える。建物のスカイラインを統一すべき。 統一できない場合は、端部を別棟としてボリュームを切断できないか検討いただきたい。
44	③建築計画について	・S3棟の分節の効果は十分でない。延長の低減（棟を分ける）。上層・低層の分節についても、建物形状・材料・色彩等の面から検討していただきたい。
45	③建築計画について	・デザインについて、建物の規模からして多少の圧迫感が生じることは避けられないため、申請の規模を保つことを前提とすれば、デザイン等については可能な限りこれを減少することができるものであることが求められると考える。外壁は、ベージュ・茶色系、磁器タイル貼とあるが、全面を同系色で覆うか否かによっても相当印象は異なると考える。今後、具体的なデザイン図が提出されれば検討し易い。
46	③建築計画について	・建築物については、未だボリュームスタディの段階であり、周辺への圧迫感を軽減し、より親しみやすいヒューマンスケールの外観を創出するデザインの検討が必須である。
47	③建築計画について	・配棟計画については一団の建物にしないと建て替え時の戸数の維持が難しいと思う。
48	③建築計画について	・色については景観形成基準チェックシート上の事以外わからない。
49	③建築計画について	・さくら通り沿いにおいて、桜が落葉する冬季においても長大な壁面に見えないよう配慮をしてください。
50	③建築計画について	・さくら通り側の景観は国立市民にとって大切な景観であろうかと思いますが、現状の景観を大きく毀損しない色彩や建物の配置を望みます。
51	③建築計画について	・デザインにも関連するが、さくら通りに面した東側S3棟が長いと思う、さくら通りからの後退距離を少しでも長く取る努力や壁面を雁行型にして変化を付け長さを感じさせない工夫は評価したい。

各委員からの意見

52	③建築計画について	・南側の壁面後退を8mにしたのは評価できると思います。今ある大きく立派な樹木のどれを残せるか、場所と写真が示されるといいと思います。
53	③建築計画について	・さくら通りの樹木から建物が突き出た外観になると、道路側からの景観に圧迫感が懸念されるのではないかと感じます。特にS3棟については長大故連続性の緩和が図れないか検討の余地は。南北の通風や採光への影響も考慮し、分節が出来ないか等の工夫。参考資料1の配置以外は無いのか今一度検討の余地は無いのか。
54	③建築計画について	・No.41の意見で比較したい住友不動産販売のマンションがさくら通りの景観にどう影響をあたえているかを基準にして考えると分かりやすくなると思う。景観は主観に負うところが大きいので、前出のマンションが最低限のラインになるかと個人的には思う。
55	③建築計画について	・全体的に壁面の意匠が単調なため、低層部と上層部を分節化するなどの工夫をしてください。
56	③建築計画について	・さくら通り側の、25m壁面は、提案程度の分節では、大した効果はないと考える。さらに1,2箇所は建物を切断する必要ありと考える。
57	③建築計画について	・事業の特性と住民利益のバランスから適用は容認。 ただしS3棟は分節しない限り、そのままでは認めがたい。
58	③建築計画について	・さくら通り側の雁行の度合をもう少し大きくできませんか。（8mと12mぐらい）
59	④高さの特例基準適用について	・基本的には建て替えについて問題はないと思う。高さ制限の緩和についてもすべきと考える。
60	④高さの特例基準適用について	・周辺との調和について、特例基準の適用を前提とした高さであるが、まちなみとしての連続性、共通性を有し、周囲の建築物等との調和がとれているのか疑問。根拠についてより具体的な説明をいただきたい。
61	④高さの特例基準適用について	・この案件は民間マンションの建て替えであるので現国立市民である居住者、所有者の皆さんの権利が尊重されるべきであると思う。法律条例の違反や極端な日照時間の減少やプライバシーの侵害などがある時以外は自主的な判断に任せる方がよいと思う。
62	④高さの特例基準適用について	・原案程度の高さであれば、景観への侵害は少なく、容認できる範囲内だと思います。 一方で、近隣住民の意見にもあるように、可能であれば7階建てにして欲しいという意見を持つ方も多いと思います。 『参考資料1』で、6階建ての案は採用が難しいことが理解できますが、7階建案の資料がなく、原案と比較検討できません。 『参考資料2』として、7階建案と、例えば販売価格の差異等を示せば、7階建てか8階建てか、納得感のある最終案にたどり着くと思います。
63	④高さの特例基準適用について	・高さの特例は、あくまで「特例」であり、今後周辺団地の建替えが順次進んでいくと想定したときに、1つの基準になるものであるため、基準適用には慎重に検討すべきだと考えます。 資料6の別紙にある、各課から出た個々の要望をどこまで事業者が聞いてくれるか、というよりも先日の景観形成計画のときの議論にもあったように、今ある地域資源の何を残し、後世に向けて何を育んでいくのかという視点が重要なのではないのでしょうか。 少なくとも地域は現状で豊かな緑があるので、それらの緑をどの程度保全するののかという資料は必要かと思います。 景観形成計画で定められた方針は最低限満たし、さらにそれ以上の取り組みをしている場合に特例が認められるものと考えます。
64	④高さの特例基準適用について	・特例基準適用の必要性について、あくまで「特例基準」なのであれば、要件充足性もさることながら、前提として、特例の適用を受ける高さの建物とする必要性について明確にする必要があると考える。 説明会議事録等の資料を拝読する限りでは、より明確かつ詳細な説明がなされることが、周辺住民との協調の観点からも必要であるように感じる。 例えば、参考資料1、O2A記載の説明は、これに言及したものと考えるが、建替事業として成立させることのできる具体的な基準や現在の住民の具体的な意見（想定意見なのか生の声なのかも含め）等が示されないまま、周辺住民に理解を求めることは困難ではないか。
65	④高さの特例基準適用について	・要件充足性について、保育スペースについては、今後、具体的な案が示されると思うが、設置の趣旨との関係で、規模や設備等について合理的な説明のつくものにしなければならないと考える。 したがって、設置を求める趣旨及びその趣旨から設置を求める保育所の設備・規模について、検討を行っておくことが必要と考える。 なお、コミュニティスペースも同様。
66	④高さの特例基準適用について	・一般基準内での計画と比較すると、明らかに特例基準を適用し、空地を確保した計画の方が、住環境としても、周辺への景観としても、平面状は好ましいと考える。特例基準を適用と考える。
67	④高さの特例基準適用について	・事業が成り立たないことが理由であれば、その根拠となる事業収支の提示は受けているか。市で内容の精査は出来ているか。収支は適正か。適正な値として現計画が本当に最低限なのかを精査する必要がある。出来るだけ最大容積で建てたいのではないと言えるのか。
68	④高さの特例基準適用について	・高さの特例基準を適用したとしても、7階までにするなど、特例基準の適用によって敷地内に一律25mを許可するものではないと考える。例えば、セットバックが取れず、長大になるさくら通り側建物（S1・S3）は7階とし、敷地中央部建物（S4）や東西面の建物（S2・E1・E2）のみ8階を許可するなど、ありうると考える。その際、W1は北側日影と視線角度から現計画高さが良いと考える。許可の根拠として、隣地境界・道路境界からのセットバックに、応じて高さの許可を検討できないか。
69	④高さの特例基準適用について	・特例基準を採用した方が、一般基準に従うよりも周辺に対する影響（日影や離隔）が低減できることは理解できる。
70	④高さの特例基準適用について	・周辺環境に与える影響と事業性のバランスの面から、建築物の高さについて、25mを上限に特例基準を適用することはやむを得ない。 一方、建物の高さや長さが与える圧迫感を軽減し、より魅力的な環境を形成する建築・外構計画等の工夫は今後の大きな課題であり、こうした課題への対応が特例を適用するための必須条件である。
71	④高さの特例基準適用について	・建蔽率を満たしていない容量を使って、建物を分節した配置で階層を減らす余地が無いかどうか。敷地中央部に特例基準限度内の階層建物を配置し外周部には低層階の建物を配置する等の工夫が可能かどうか。
72	④高さの特例基準適用について	・南北通路の公開提供、歩道状空地の提供・緑化、近隣出火時に対応できる防火水槽3か所の設置、地域貢献施設、コミュニティスペースの確保など地域貢献の度合いを考えると市長が必要と認めても良いと思う。よって特例基準の適用は認めるべき。
73	④高さの特例基準適用について	・建物高さについては、案件ごとに基準に照らすのではなく、良好な都市景観保全という観点から、あらかじめ考えるべきである。高層化が収支上必要ということでは、健全な環境は得られない。また、開発を助長するような特例を設けてはいけなない。絶対的な高さで考えるだけでなく、建物形状（セットバック）、壁面形状（凹凸など）、設備（配線、配管、外部機器など）等総合的に考えるべきである。そのための審議会である。
74	⑤その他本計画について	・このまま富士見台団地の建て替えになると完成と都市計画道路3・4・5号線の開通時がほぼ一年以内に重なることになると思います。さくら通りの通行量や通行車種など状況が変わります。今の団地は防音仕様ですか。それも踏まえてご検討ください。
75	⑤その他本計画について	・建て替え後の維持管理体制についても提案していただきたい。

各委員からの意見

76	⑤その他本計画について	・1:800のポリウム模型では街路空間の質について議論するのは困難である。資料にある模型の樹木は実際よりも高すぎるのではないか。確認していただきたい。
77	⑤その他本計画について	・現状の建物の劣化状況や建替えによる住民の方々の負担軽減を考慮すれば、対応の規模に拡張をして建設することはやむを得ないと考えます。 しかしながら、世帯数が倍増することで安全面や環境面等で憂慮される点については国立市の基準はもとより、近隣住民の同意を得る努力が議事録等を拝見する限りには些か不足しているように思えます。
78	⑤その他本計画について	・資料5を読む限り事業者内で意見統一が取れていないように感じ取れますが、それが客観的に見て取れた場合に構想段階とはいえ審議会としてことを進めていいものなのでしょうか？
79	⑤その他本計画について	・個人的な希望を言うとJアラート、災害時の呼びかけ、こどもの見守りのよびかけなどのために屋上に行政用のスピーカーを設置してほしい。
80	⑤その他本計画について	・南西側に角地にポケットパークの説明を加えてください。
81	⑤その他本計画について	・概ね了としたい。尚、以下について確認をしたい。 ①新規住戸は50㎡以上とするガイドラインから逸脱できる特例の裏付けについて ②念のため住民集会での建て替え承認決議を証する議事録の写しなど
82	⑤その他本計画について	・老朽化した団地の建て替えについては、耐震性の強化、エレベーターなどの高齢化の住民の利便性の向上などを考慮すると推進するべきと思う。