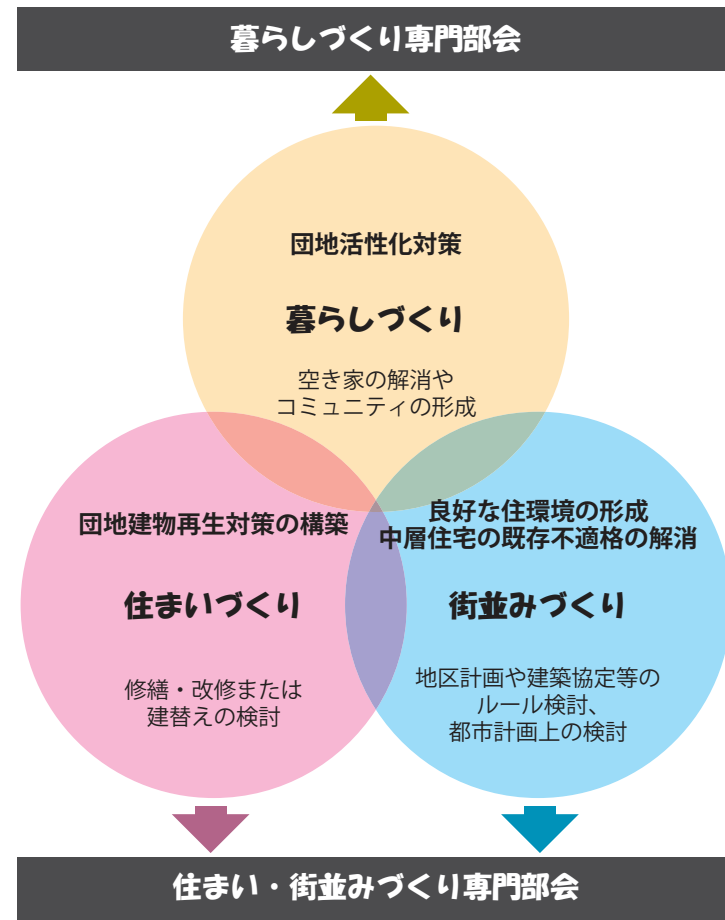
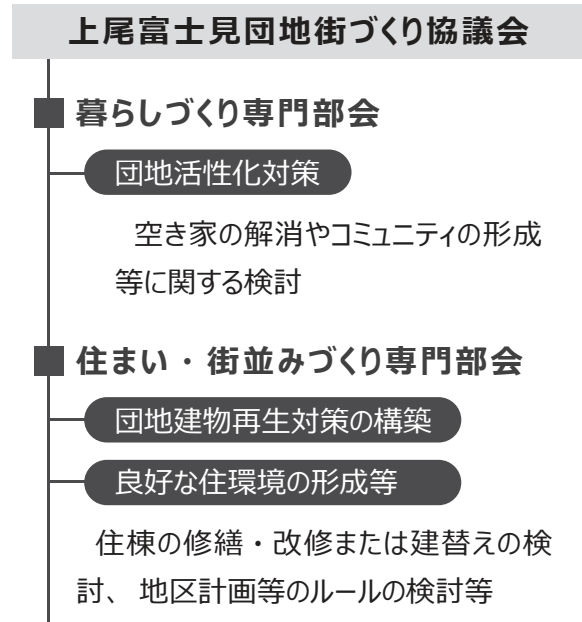


### 3 主な検討内容

協議会では、団地が抱える課題にあわせて「暮らしづくり専門部会」と「住まい・街並みづくり専門部会」の2つの専門部会を設け、次のように各課題について部会毎に検討しています。



### 4 平成29年度のスケジュール（予定）

平成 29 年度は、これまでの活動や成果を踏まえ、両部会において互いに情報を共有しながら団地再生にかかる各テーマについて検討を進めます。中でも、比較的急を要する課題解決に向けて、地区計画やその有効性を学習しながら、当地区にふさわしい将来像やまちづくり構想の検討に重点的に取り組みます。

開催日時	会議名	場所	備考
平成 29 年 4 月 16 日（日）	総会	上尾富士見団地集会所	
6 月 25 日（日） 午後 1 時半～	会議	上尾富士見団地集会所	各部会活動
9 月 10 日（日） 午後 1 時半～	会議	上尾富士見団地集会所	各部会活動
11 月 26 日（日） 午後 1 時半～	会議	上尾富士見団地集会所	各部会活動
平成 30 年 3 月 25 日（日） 午後 1 時半～	会議	上尾富士見団地集会所	各部会活動
4 月 15 日（日）	総会	上尾富士見団地集会所	

※上記は、現時点での予定のため、変更等の可能性があります。

発行：上尾富士見団地街づくり協議会 委員長 安藤正 上尾市富士見1-18-7 TEL 048-771-9810  
後援：上尾富士見中層住宅管理組合、上尾富士見テラス住宅管理組合、上尾市  
編集協力：株式会社まちづくり研究所

平成 29 年 4 月発行

# まちづくり通信

上尾富士見団地街づくり協議会

平成 29 年 4 月発行  
第 001 号

発行：上尾富士見団地街づくり協議会 委員長 安藤正  
後援：上尾富士見中層住宅管理組合、上尾富士見テラス住宅管理組合

#### この号の内容

- 1 協議会設立及び認定の報告とごあいさつ
- 2 協議会の活動状況
- 3 主な検討内容
- 4 平成 29 年度のスケジュール（予定）

## 1 協議会設立及び認定の報告とごあいさつ

早春の候、皆さまにおかれましては益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。

上尾富士見団地の将来をみんなで考えるため、平成 26 年頃より検討組織の設立を協議してきました。また、会の設立については、平成 27 年に実施したアンケート調査で団地の多くの方々に賛成していただくとともに、平成 28 年 5 月に開催した中層住宅管理組合及びテラス住宅管理組合の総会の場において承認いただきました。これを受け、平成 28 年 9 月に「上尾富士見団地街づくり協議会」として組織を設立し、平成 29 年 1 月には上尾市街づくり推進条例にある街づくり協議会（認定番号第 7 号）として市長認定を受けました。

今後は、街づくり協議会として、市の助言・協力もいただきながら、所有者・居住者の高齢化、空き家の増加、建物の老朽化などの問題、課題解決を目指し、また、将来にわたりより良い住環境で暮らせるよう、皆さまのご意見を大切にしながら、本格的な協議・検討へと進めていく所存です。

最後に、日頃の当活動に対するご協力への感謝と、引き続き活動に対するご理解・ご協力をお願い申しあげて、ごあいさつとさせていただきます。

平成 29 年 4 月吉日  
上尾富士見団地街づくり協議会

## 2 協議会の活動状況

平成 28 年 9 月に上尾富士見団地街づくり協議会の設立総会を開催しました。その後、これまでに会議を 2 回実施し、さらに 3 月には先進事例視察を実施しました。詳細は、中面（P.2）をご覧ください。



上尾富士見団地街づくり協議会 設立総会の様子



### 上尾富士見団地街づくり協議会 設立総会 平成 28 年 9 月 25 日

- 出席者 委員（役員含む）16名、上尾市都市計画課 2名、（全 21名）（株）まちづくり研究所 2名、千葉大学丁研究室 1名
- 議案
  - 第1号議案 規約（案）
  - 第2号議案 役員及び委員（案）
  - 第3号議案 予算（案）
  - 第4号議案 活動計画（案）



### 第1回 街づくり協議会 平成 28 年 11 月 27 日

- 出席者 委員（役員含む）22名、上尾市都市計画課 2名、（全 27名）（株）まちづくり研究所 2名、千葉大学丁研究室 1名
- 議題等
  1. 上尾市のまちづくりについて（上尾市都市計画課より）
  2. 活動について
    - (1) 活動方針 ①今後の活動、②組織体制、③会議の実施方針
    - (2) 専門部会の種類

### 第2回 街づくり協議会 平成 29 年 2 月 5 日

- 出席者 委員（役員含む）22名、上尾市都市計画課 2名、（全 28名）埼玉県住宅供給公社 2名、（株）まちづくり研究所 2名
- 議題等
  1. 地区計画について（上尾市都市計画課より）
  2. 課題の整理確認（部会毎に協議）
    - (1) 暮らしづくり専門部会
    - (2) 住まい・街並みづくり専門部会

### 上尾富士見団地街づくり協議会 先進事例視察会 平成 29 年 3 月 5 日

- 出席者 委員（役員含む）ほか 21名、上尾市都市計画課 2名、（全 27名）（株）まちづくり研究所 2名、千葉大学丁研究室 1名
- 概要 現在、様々なことを検討している中で、団地再生の1つのあり方である建替え（※）の先進事例を学習するため、旧阿佐ヶ谷住宅（現 プラウドシティ阿佐ヶ谷として平成 28 年に建替え・竣工）を視察しました。旧阿佐ヶ谷住宅及び建替え事業の概要は次のとおりです。（当日資料より抜粋） ※建替えのみを検討しているということではありません。
- 事業手法 等価交換（全員合意）、地区計画（再開発等促進区）・開発許可



団地概要	阿佐ヶ谷住宅	プラウドシティ阿佐ヶ谷
敷地規模	約 48,000 m <sup>2</sup>	約 43,000 m <sup>2</sup> （道路等含む開発面積約 56,000 m <sup>2</sup> ）
竣工時期	昭和 33 年（解体時築 55 年）	平成 28 年 4 月から 9 月竣工（街区毎）
建物・住戸等	中層：3・4 階建て 7 棟 118 戸 テラス：2 階建て 45 棟 232 戸 計 350 戸	6 階建て、3 階建て、2 階建て 計 575 戸（うち権利者住戸 188 戸）

- 主な事業経緯
 

昭和 32-33 年	住宅都市整備公団（現 UR）による阿佐ヶ谷住宅整備
平成 7 年	阪神大震災を契機に建替えの委員会を設立
平成 17 年	建替え決議成立（全員合意）
平成 25 年	解体・開発工事着手
平成 28 年	提供公園（杉並区）引き渡し、全街区竣工

- 主な質疑応答の内容（野村不動産（株）マンション建替え推進課長 H 様、阿佐ヶ谷住宅建替え組合理事長 S 様に回答いただきました）

- 建替え前の高齢化率はどの程度か？ ▶ 平均年齢は 70 歳程度だった。
- 中層住棟とテラス住棟が混在した団地における建替えは難しかったか？
  - ▶ テラスと中層で土地の持分が異なっていたこともあり権利状況が複雑で、非常に難しかった。今回は、地価が高いエリアだったから実現できた。旧テラス住宅は、個々に土地と建物が登記されていたが、区分所有建物だという概念で建替えについて決議した。個々の建物登記だが、建替え前は建築協定により建築行為を制限していた。
  - ▶ 21 年前から検討を開始し、平成 17 年には全員合意した。区も協力してくれたが周辺の反対があり、周辺住民に対し説明会も実施した。
- 所有者の新しいマンションに対する要望は、どの程度反映されているか？
  - ▶ 計画の部分では反映されている。歩車分離するために地下駐車場にした。テラス住宅を要望する声を受けて、新たにつくっている。樹木の残し方や緑の配置、雰囲気なども反映されている。
- 等価交換の評価について、団地内での駅との距離について、評価額に反映されているのか？
  - ▶ 反映していない。評価鑑定企業 3 社に依頼し、平均をとることにした。



集合写真（プラウドシティ阿佐ヶ谷の前で）