



# 上尾富士見団地まちづくり通信

上尾富士見団地街づくり協議会

平成 30 年 11 月発行  
第 002 号

## 今号の内容

- 1 ごあいさつ
- 2 協議会の活動状況
- 3 事例見学会実施のご報告
- 4 平成 30 年度のスケジュール

## 別紙

各専門部会の検討内容のご報告

## 1 ごあいさつ

霜秋の候、皆様にはいっそうご活躍のこととお慶び申し上げます。

上尾富士見団地街づくり協議会は、上尾市街づくり推進条例による街づくり協議会として、市や埼玉県住宅供給公社等から助言・協力を得ながら、高齢化、空き家の増加、老朽化などの課題解決を目指し協議・検討を進めています。

昨年度は、自治会による空き家を活用した土曜市の開催を推進することができ、地区の皆様からご好評いただきました。また、平成 30 年 3 月にベーカリーショップ「こぱん☆あらぐさ」が、富士見団地事務区、社会福祉法人あらぐさ福祉会、埼玉県住宅供給公社、上尾市との協働により開店しました。これらの場が、住民同士のコミュニケーションの場となり、団地活性化に向けて一歩前進することが出来ました。

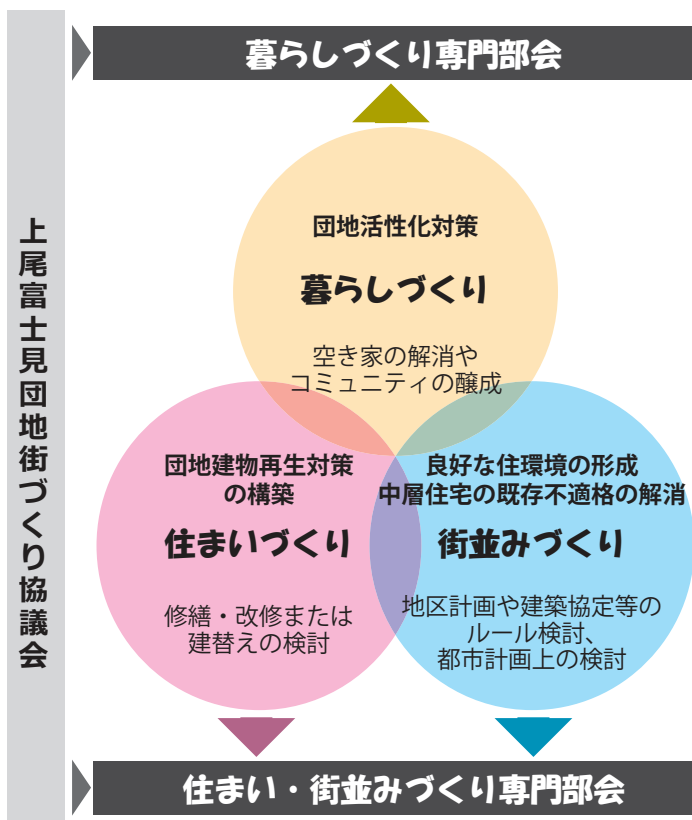
今後も地区の皆さまのご意見を受けながら、団地再生に向けて協議・検討してまいります。どうぞ、当街づくり協議会の活動に対するご理解、ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

上尾富士見団地街づくり協議会  
会長 安藤 正

## 2 協議会の活動状況

協議会では、団地が抱える課題を踏まえて、右図のとおり「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、各課題について部会毎に検討しています。これまでの、各専門部会における検討内容については、別紙をご参照下さい。

開催日	会議名	内容
平成 29 年		
4月16日	第2回総会	・第1号～第4号議案
6月25日	第1回会議	・空き家借上げシステム事例 ・地区計画について ・各専門部会
9月10日	第2回会議	・各専門部会
平成 30 年		
11月26日	第3回会議	・防災対策について (上尾市危機管理防災課) ・各専門部会
2月24日	第4回会議	・コミュニティ論 第1回 ・各専門部会
3月25日	第5回会議	・コミュニティ論 第2回 ・各専門部会 報告会



### 3 事例見学会実施のご報告

### ～多摩ニュータウン（東京都）～

今年度は、多摩ニュータウンに事例見学に行ってきました。見学会の報告と、団地の特色について報告します。

- 日程：平成 30 年 9 月 23 日（日）、晴れ
- 参加者：委員 14 名、市ほか 6 名 全 20 名
- 見学先：(1) ブリア多摩ニュータウン（建替え事例）、(2) エステート聖ヶ丘 -3 団地（コミュニティ活動事例）
- 各団地について ※詳しくは、頁下にありますホームページ「上尾富士見団地情報サイト」をご覧ください。

#### (1) ブリア多摩ニュータウン

##### ○建替えの概要

【従前】諏訪二丁目住宅（1971 年 竣工）  
5 階建て 23 棟・640 戸

【従後】ブリア多摩ニュータウン（2013 年 竣工）  
11・14 階建て 7 棟  
住宅 1,249 戸、非住宅 3 戸

○建替組合の加藤 理事長、管理組合理事 3 名、  
管理会社 1 名にご出席いただき、建替え事業に  
関する当時のお話をうかがいました。



#### (2) エステート聖ヶ丘 -3 団地

##### ○団地の概要（1983 年 竣工）

中層 13 棟・200 戸、タウンハウス 17 棟・40 戸  
（全 30 棟・240 戸）

○志村 理事長、ほか理事等 14 名にご出席いただき、  
日頃のコミュニティ活動についてお話をうかがいました。  
○管理組合としての活動である委員会と、居住者が  
自発的に行っているサークル活動が定着しています。



### 4 平成30年度のスケジュール

平成 30 年度は、引き続きコミュニティや建物の再生に関する検討を各部会において進めます。比較的急を要する課題解決に向けた取り組みや、コミュニティの醸成、地区計画の検討等を重点的に進めていきます。会議以外では、地区計画の検討等に関するアンケート調査を予定しています。

#### 暮らしづくり専門部会

- ・コミュニティ活動、防災訓練の企画、団地ホームページ立上 等

#### 住まい・街並みづくり専門部会

- ・地区計画の検討

	開催日	会議名
平成 30 年	4 月 1 5 日（日）	第 3 回総会
	6 月 2 4 日（日）	第 6 回会議
	7 月 2 2 日（日）	第 7 回会議
	8 月 2 6 日（日）	第 8 回会議
	9 月 2 3 日（日）	事例見学会
平成 31 年	1 0 月 2 8 日（日）	第 9 回会議
	1 1 月 2 5 日（日）	第 10 回会議
	1 月 2 7 日（日）	第 11 回会議
	2 月 2 4 日（日）	第 12 回会議
	3 月 2 4 日（日）	第 13 回会議

※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。

#### ● ホームページ「上尾富士見団地情報サイト」を試験的に開設しました。

富士見団地の紹介や管理組合・自治会の活動の様子、防災に関する情報などを掲載しています。

パソコン、タブレット、スマートフォン等でご覧いただけます。下記の URL を入力するか、スマートフォンや携帯等の場合は左記の QR コードをご利用ください。

[fujimi-danchi.org/](http://fujimi-danchi.org/)

検索





## 暮らしづくり専門部会の目的

暮らしづくり専門部会では、上尾富士見団地の住まいの現状を踏まえ、“安全安心で健康的な暮らしと住みよい生活環境を営む”ために、今後取り組むべきことは何かを分析・検討・討議し、部会内でおおよその決定事案をまとめます。

これを、街づくり協議会全体の活動の方向付けの一つとして、自治会、各管理組合に提案し、住民皆さんの賛同・協力いただきながら、実行することを目的としています。

## 暮らしづくり専門部会での検討内容及び実施活動

### ● 防災に関する検討

#### ① 啓発活動と防災の取り組み

災害に対する、団地内での防災に関する啓発活動と対応の実施を活動の柱とします。

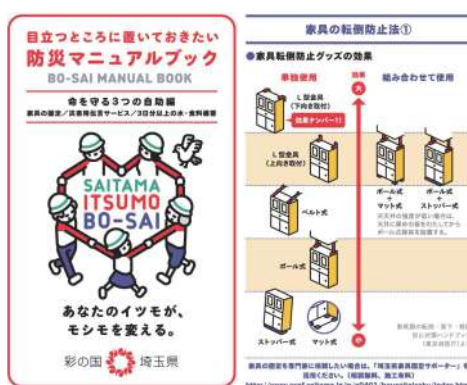
防災の取り組みを、「個人で行えるもの」「団地内の協力によって行われるもの」「外部からの協力が必要なもの」の3つに分けて具体的に検討しています。



#### ④ 市出前講座「地震対策について」：危機管理防災課 中村氏

上尾市の出前講座を利用し、「地震対策について」下記の内容を、左記『防災マニュアルブック』(埼玉県)を参考にしながら、教えていただきました。

1. 地震災害から学ぶこと
2. 上尾市の地震対策
3. 命を守る対策
4. 近所での助け合い



下記に、お話の中から主な内容を抜粋します。

- ・非常食は、好きな食料（例えば缶詰など）を用意しておき、日頃から食べては補充する、というのがおすすめ。
- ・災害時は、日常に戻すことが大切。これにより元気に活動できるようになる。
- ・災害時には、相談相手に女性がいた方が良い。（女性同士悩みの共有と対応ができる）

### 日常抱える生活環境における問題点

- ①空き家
- ②植栽
- ③高齢化（一人住まい・老々看護）
- ④野生動物
- ⑤鴨川浸水
- ⑥地盤沈下
- ⑦災害
- ⑧中層住宅で救急搬送時、担架等の使用が困難
- ⑨中層住宅のEVが無いことによる高齢者の日常生活の不便

#### ② イベント性のある防災訓練の内容検討

多くの人に防災の重要性を理解してもらえるよう、高齢者も含めて多くの人が参加したいと思えるような、イベント性のある防災訓練の内容を検討しました。

- ・仮設トイレ、発電機、投光器の使用
- ・備蓄倉庫の食材を使った調理（豚汁など）



負傷者を運ぶ訓練の様子

#### ⑤ 尾山台団地の防災訓練の見学と、ブルーカラーマークの検討

自治会で積極的に実施されている尾山台団地の防災訓練を見学しました。住民の参加率は非常に高く、消防署や看護専門学校等の協力もあり、勉強になる訓練内容でした。（避難訓練、黄色いハンカチで安否確認、応急手当、仮設トイレ・かまどベンチ、炊き出し等）

その中で、災害時の家庭の安否確認や、周囲に危険を伝え、それに対する迅速な対応や手当の助けとなるブルーカラーマークの掲示を実施しています。このブルーカラーマークについて、富士見団地でも行おうと提案され、現在、その実施について検討しています。



尾山台団地における防災訓練の様子

### ● 新鮮な地元産野菜と「こぱん☆あらぐさ」さんのパン販売



新鮮な地元の野菜と、「こぱん☆あらぐさ」さんのパンを販売する朝市を、自治会が中心となって第2土曜日に開催しています。



### ● 富士見団地を団地内外にアピールする便利なホームページを制作中 ※ホームページをご覧になりたい方は、通信本文（A4）の裏面下部をご参照ください。

#### ③ 災害時に備えた防災用具の使い方の確認

地震などの災害に備えて、団地内の防災用具の中で、ガソリン発電機の使い方、緊急用食料の炊き出しを試行し、滞りなく終わることができました。実際に使うことで、防災用具の使用方法を参加された方と確認することができました。



#### ⑥ 防災対策について自治会に提案

①から⑤の検討を踏まえ、防災対策の必要性や安否確認の方法を「富士見団地の防災対策について」として、自治会に提案しました。



### ● 千葉大学の丁志映先生によるコミュニティ連続講座の実施

街づくり協議会の中で、千葉大学丁先生による「郊外地域の再生」、新たな再生方法「リモデリング」等をテーマにしたコミュニティ連続講座を実施しています。



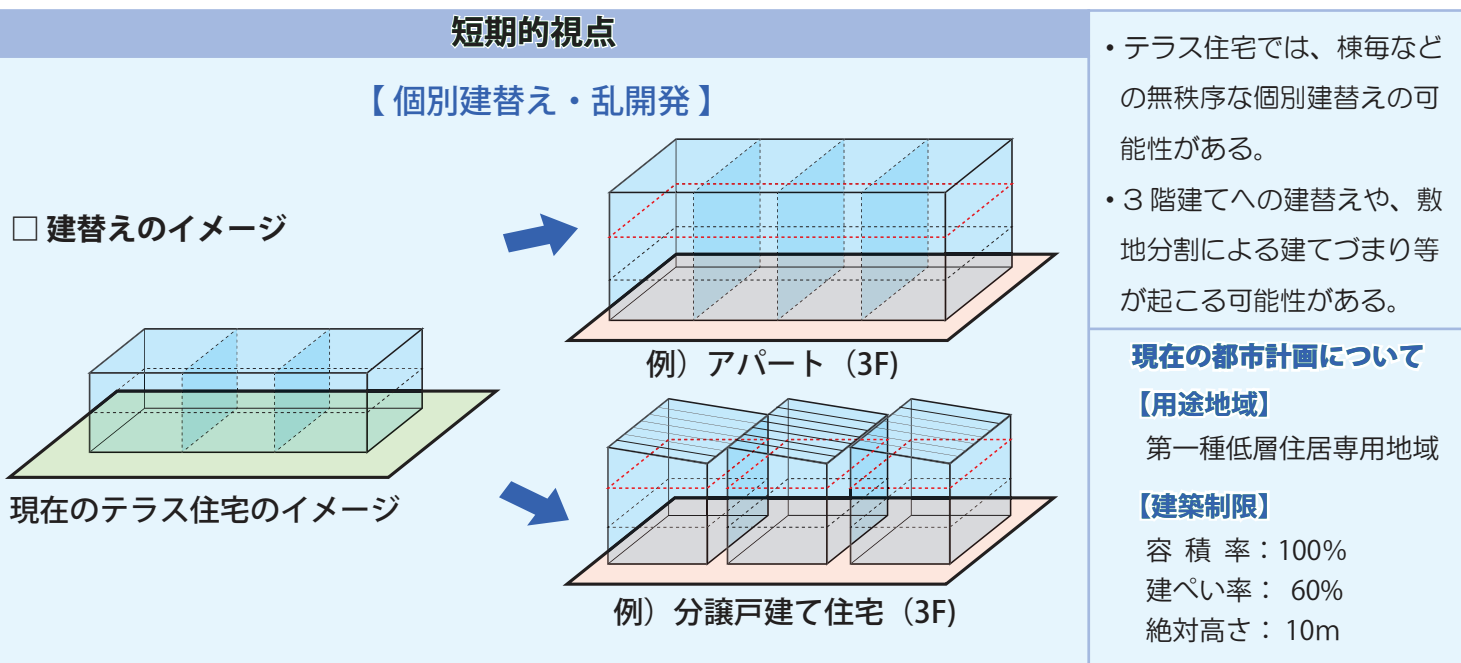
講座の様子



当富士見団地には、テラス住宅の増築に関する任意のルールである「富士見団地紳士協定」がありますが、現状では機能不十分となっている部分も見受けられます。また、富士見団地周辺では、分譲戸建て住宅等のミニ開発もいくつか見られます。今後、富士見団地においても、老朽化による取り壊し、建替えが考えられることから、これらの建築行為に対するルールが必要だと考えられます。

そこで現在、当専門部会では「当地区の現在の良好な住環境を維持する」ことを目的とし、無秩序で望ましくない開発（建築）の抑制等を課題として、紳士協定の再確認や今後の地区の街づくりの目標及び方針等について協議・検討しています。今後は、これまでの検討や地区のあり方、皆さまのご意見等を踏まえた地区計画の地元素案としてまとめていきたいと考えています。

富士見団地及び周辺の状況



■ 専門部会で検討している地区計画について ～目的と手法～

目的：現在の良好な住環境を維持する      手法：地区計画

**■ 無秩序な開発の抑制**  
テラス住宅の場合、例えば不動産業者が棟の全員の同意を得て一棟丸ごと買い取り、分譲戸建て住宅や賃貸アパートなどに建て替えることが可能です。また、周辺の建築動向から、不動産市場での需要もある地区だと考えられます。将来起こりうる無秩序な建築・開発行為を抑制することが課題です。地区計画では、建築基準法や用途地域で定められている制限よりきめ細かい建築のルールを定めることができます。

**■ 紳士協定（増築ルール）の法的担保**  
現在の紳士協定は任意ルールであり、法的担保がありません。現在の良好な住環境を維持するために、紳士協定で定めているルールについて、地区計画に格上げすることにより法的担保を持たせることができます。

**■ 地区計画とは**  
良好な市街地の環境を形成・保全するためには、用途地域や建築基準法で定められているルールだけでは対応できない場合があります。地区計画は、地区の特性に応じたきめ細かい「まちづくりのルール」を地区単位で定め、計画的により良いまちへと誘導していく制度です。住民と行政とが連携しながら目指すべき将来像を設定し、地区住民等が、お互いに守りあうことでまちを良くするルールを定めることで、より良い環境づくりを目指します。地区計画は都市計画法に基づく計画であり、今後の新築や建替えの際に適用されます。

**■ 地区計画で定める内容**  
目的に沿って、下記について定めます。なお、地区計画を定めるには、地区住民等の大多数の賛同が必要です。

(1) 目標・方針  
まちづくりの目標と、目標を実現するための方針

(2) 建物の建て方のルール

- ①壁面の位置の制限      ②建築物等の高さの最高限度
- ③建築物等の用途の制限      ④建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限      ⑥かき又はさくの構造

■ 方針図（街づくり協議会たたき台案）

