

## 越谷市建築協定フォーラムコーナー ふあ〜らむ

「越谷市建築協定フォーラム」は建築協定地区の住民が中心となり、定期的に情報交換や勉強会を行う場です。この活動を継続的に運営するため、現在は平成24年6月に設立されたNPO法人越谷市住まい・まちづくりセンターが中心となって運営を支援し、「越谷市住まい・まちづくり協議会」の事業活動の一環に組み込まれています。

■越谷市建築協定フォーラム事務局:越谷市都市整備部建築住宅課内 埼玉県越谷市越ヶ谷4-2-1 TEL.048-963-9235 FAX.048-965-0948

## 建築協定有効期間の満了を迎える4地区を対象に説明会を開催。住民の皆さんの選択肢は…?

建築協定フォーラムでは、越谷市と協働して、平成28年11月26日、「建築協定の更新に係る説明会」を開催しました。

出席者は、平成29年度に建築協定有効期間の満了を迎える市内4地区「コスモタウンせんげん台彩's」「ファースト・エコタウン」「越谷市川柳マインドスクエア」「コミュニティタウン東越谷」の建築協定運営委員4名、越谷市担当者3名、当協議会より3名。当協議会は越谷市から要請され、協定更新の事例紹介を行いました。



4地区の住民の皆さんには、3つの選択肢があります。

1つ目は、このまま建築協定が失効した場合。建築協定は、区域内の住民が、全員の合意によって住みよいまちづくりのための基準を定め協定を締結し、市長の認可を受けて公的なものとする制度です。これまで維持してきたルールが、紳士協定として守られていけば良いのですが、建て替えや大規模修繕が行われたり、住民が入り替わった際には、これを守ってもらうための公的なルールはありません。したがって、良好な環境や景観が今後も維持できるとは限りませんし、万一トラブルが発生すると、利害の当事者が話し合うなり、訴訟で争うなりしなければなりません。

2つ目は、建築協定を更新する場合。最初の締結から20年を経ていますから、時代や地域性に照らし合わせて、協定の内容を吟味する必要があります。合意形成から諸手続まで更新作業に手間はかかりますが、住民

自らが合意協定により建築協定を更新するというプロセスが、住民の意識を高めたり地域コミュニティを育て、結果として家や住宅地の資産価値を高めることに繋がります。

3つ目に、建築協定ではなく、地区計画へ移行する方法です。地区計画は、地区の特性を生かしたきめ細かな計画を住民参加によって決定し、それを都市計画として定める制度です。一定の規模を有する地区において、状況によっては地区計画への移行が適している場合もあります。

今後は各地区個別対応で、出前講座等の勉強会を開催したり、更新作業のサポートを行う方針です。当協議会も建築協定フォーラムの活動として支援を続けますので、お気軽にお問い合わせ・相談ください。

### ●地区計画と建築協定の特徴

	地区計画制度	建築協定制度
制度概要	地区計画の特性を生かした、きめ細かな計画を住民参加によって決定し、それを都市計画として定める制度	一定区域内の住民が、その全員の合意によって住みよいまちづくりのための基準を定め、協定を締結し、市長の認可を受けて公的なものとする制度
根拠法令	都市計画法	建築基準法
主体		住民のみならず
区域	一定の規模を有する区域	一定の規模が必要

### ●建築物等を制限する基準

基準	具体例	地区計画	建築協定	効果
敷地	敷地分割の制限		○	防災及び避難上有効である。
	最小敷地面積の設定	○	○	
位置	道路境界線から外壁までの距離	○	○	隣近所のトラブルが解消できる。
	隣地境界線から外壁までの距離	○	○	
構造	建築物の構造制限		○	美観、環境の保全ができる。
用途	建築物の用途制限	○	○	環境の保全ができる。
	階数	○	○	
	最高の高さ・軒の高さ	○	○	
	建ぺい率・容積率	○	○	
意匠	斜線制限	○	○	日照、通風など、快適な居住環境が維持できる。
	屋根、外壁の色彩・形の統一	○	○	
設備	浄化槽の共同化		○	美観、環境の保全ができる。
			○	土地を有効に利用できる。

※越谷市のホームページより、参考に作成しました。

2017  
SPRING  
Koshi-machi news  
Vol.7

【越谷市住まい・まちづくり協議会】ニュース 第7号……平成29年3月

# こし-まち だより

■編集・発行 越谷市住まい・まちづくり協議会 ■事務局 埼玉県越谷市宮本町2-185-12 TEL.048-965-5358 FAX.048-966-7066

## 事業報告 I 「まち蔵」まちづくり相談処 オープン!

NPO法人越谷市住まい・まちづくりセンターは、平成28年度埼玉県NPO活動促進助成事業(ネーミング事業:住みよいまちづくり支援事業)の採択を受け、「景観まちづくりによる街なか居住推進の拠点づくり事業」を実施しました。◆事業期間:平成28年6月~平成29年2月

この事業の目的は、越谷市中心市街地において保存・再生された「蔵」を拠点として、景観まちづくりをテーマに、地区内にある空き家等を有効活用することで、街なか居住を推進するとともに地域コミュニティの再生と地域経済の活性化を図ることです。

平成28年11月13日、「まち蔵(まちづくり相談処 油長内蔵)」のお披露目イベントと同時に、コミュニティカフェもオープンしました。この日は越ヶ谷宿第4回宿場まつりが開催され、「まち蔵カフェ」には3日間で196の方が来訪。その後もイベント時や毎週末に開店し、地域住民の寄合処として機能し始めています。

### ■よみがえる「蔵」

「まち蔵」は越谷駅から徒歩5分、旧日光街道にほど近い中心市街地の一角にあります。この界隈はかつて宿場町だったこともあり、昔の面影を残す古民



蔵の贈呈式

中心市街地のさらなる魅力あるまちづくりを目指す越谷市と、「蔵のある街づくりプロジェクト」の推進や古いまちなみをいかしたまちづくりを目指す株式会社中央住宅は、連携・協力してまちづくりに取り組むため、平成29年2月13日に協定締結式及び蔵の贈呈式が行われました。2月16日には油長内蔵運営協議会が設立され、NPO法人越谷市住まい・まちづくりセンターが運営事務局を担当しています。



家や店舗、蔵が現存しています。しかし、地元商店街においては空き店舗が増加し、高齢化の進行や後継者不足により、古い建物やまちなみの保存が困難になってきています。

この地で分譲住宅の開発に着手した株式会社中央住宅では、江戸時代末期に建てられた古い蔵を、ただ取り壊して新たに何かを建てるのではなく、その蔵を修復し街のシンボルとなるように配して、越ヶ谷らしい原風景を継承すると共に地域のために役立てることはできないかと考えました。そして、大がかりな改修工事を終えた蔵は越谷市に寄贈され、地域活性化の拠点「まちづくり相談処」として生まれ変わりました。



街びらき、祝いの餅つきイベント

隣接する住宅地「このは越ヶ谷」は、越谷市の景観協定地区第1号。NPO法人越谷市住まい・まちづくりセンターでは、景観整備機構として協定の締結や運営委員会の設立を支援してきました。平成29年1月28日に「このは越ヶ谷」街びらきが行われました。また平成29年4月には、このは越ヶ谷景観協定運営委員会が設立される予定です。

詳しくはホームページをご覧ください。  
<http://www.machi-kura.com>

まちづくり相談処 油長内蔵 検索

## 事業報告Ⅱ 新たな水辺景観と交流拠点の創出へー

NPO法人越谷市住まい・まちづくりセンターは、平成28年度越谷市中心市街地活性化コンテストの助成事業に採択され、「(仮称)大沢一丁目河畔公園デザイン提案事業」を実施しました。

◆事業期間：平成28年10月～平成29年2月

越谷市中心市街地活性化コンテストとは、越谷商工会議所が、商業者や民間団体等が策定する活性化プラン(ものづくり事業とソフト事業)を公募し、書類審査方式で選定された事業に補助金を交付することで、本市の中心市街地活性化に寄与する取り組みに対して支援を行うというものです。

越谷市中心市街地活性化基本計画では、旧日光街道と元荒川の交わる大沢橋の袂の一面を公園にする計画があります。ここは、かつて温鈍屋(うなぎ・川魚料理の老舗)が営まれ、日光街道を行く旅人の休憩場所であり、洗濯や米研ぎに集まる地域住民の交流の場でもありました。

この事業では、この場所の記憶を引き継ぎ「歩いて暮らせるまちづくり」を実現するために、散歩をする市民が休憩する場所、人の集まる場所づくりを目指しています。デザインの際には、越谷市都市整備部公園緑地課や、環境経済



東武スカイツリーラインからの眺望景観

部産業支援課および観光課へのヒアリングを実施しました。

「既視感のある景観創造」をコンセプトに、温鈍屋のある頃からの樹木を残し、かつて越谷市で見ることのできた屋敷林や原っぱのような景観を想起させるデザインにしています。また、河川と一

体的に計画することによって、水郷越谷の魅力のアピールする新たな水辺景観を創出します。ウッドデッキは、イベントスペースとしてイスやテーブルを並べたり、舞台として利用もできます。

公共空間はいま、市民にとって居心地の良い場所であること、管理者でなく



対岸からの眺望景観



木陰のある原っぱのような散歩道

※掲載のイラストは提案デザインを基に描いたイメージで、実際につくられるものではありません。

利用者本位の機能を持っていること、そのために市民も運営や管理に積極的に関わっていくこと、などが求められています。今後は、川の国埼玉はつつプロジェクトによって、地域住民が参加し、どのような公園にしていくか話し合いが始まります。このデザインは、市民と行

政の対話におけるコミュニケーションツールとして機能することも一つの役割と考え、活発な議論を期待しています。

NPO法人越谷市住まい・まちづくりセンターは、より良い公園の創造のために、越谷市および市民をサポートしていきたいと考えています。

## Topics

### ■市議会超党派による空き家対策に関する勉強会

当協議会では、現在の空き家条例を見直し、空き家問題を単に所有者個人のものとして捉えるのではなく、外部不経済による弊害の解消、居住福祉の推進、景観の整備、安心・安全のまちづくりまで幅広く活用できる越谷市空き家等対策総合計画を策定し空き家条例を強化することを目的に、市議会超党派による勉強会の設置を提案しました。越谷市市議会議員、関連する行政職員、当協議会会員の参加のもと、平成28年7月22日と10月4日の2回開催しましたが、その後、越谷市が空き家条例改正のための実態調査に着手したため、一時休止。調査結果がまとまり、発足する空き家対策協議会にて勉強会が再開される予定です。

### ■その他 越谷市街づくり協議会との合同勉強会を開催

- 5月13日 協議会創立30周年記念講演会  
講師：オランダのアーバンデザイナー  
ロブ・ファン・デル・フェルデン氏  
「越谷のこれからの30年～自治体と事業者・専門家の協働関係を築く」  
※こし-まちだより増刊号(第6号)にて既報
- 6月10日 住まいのインスペクションの現状
- 8月26日 越谷市の人口ビジョン  
越谷市まち・ひと・しごと創成総合戦略
- 11月11日 市営住宅の現状と課題
- 1月13日 越谷市の農業の現状と課題

### ■当協議会メンバーより報告、提案していた歩道の縁石が改良されました。

越谷駅西口からほど近い信号のある交差点。横断歩道をふさぐようにして縁石が立ち上がり、車椅子やベビーカーなどは一旦車道に出て渡らなければならない、歩行者にとって不便を感じる状態でした。5月13日のオランダ人講師による講演会で、この件が話題に上がったことから、市では早々に対応し、改良されました。



縁石が機械的に設置された状態



歩行者の動線に配慮された改良策

当協議会の活動予定や事業報告などは、メールマガジンやホームページで紹介しています。詳しくは、<http://www.koshi-machi.com/> または「越谷市住まい・まちづくり協議会」で検索してください。

### 継続事業

## 空き家相談会と空き家バンクは、地道な継続を

空き家を個人の問題や住宅単体として考えるのではなく、地域課題として捉えます。

少子高齢化に伴い、全国各地で問題となっている空き家対策。越谷市住まい・まちづくり協議会では早期からこの問題に着手し、平成24年度には市内の空き家・空き室の実態と利活用の可能性を探るための調査・研究を行い、25年度からは、空き家相談会(空き家・空き室・空き地に関するなんでも相談会)を開催してきました。定期的な相談会を実施することによって、利用されていない空き家・空き室を顕在化させ、個々のケースに対応した適切な提案を行い、住宅ストックの有効利用を図ってこうというねらいです。

相談会は、越谷市庁舎1階ロビーにて月1回(原則として毎週第3木曜日の13:30～15:30)、相談員が2名以上待機して、様々な相談に対応してきました。相談件数は、スタートした25年度の15件から、38件、63件、4年目となる28年度は75件と増えています。

各案件の内容やオーナー条件により、一般流通を勧める場合(仲介の紹介)や、DIY方式賃貸への活用、用途変更や改修案を提案する場合など様々です。27年度には、地域の方に利用してもらいたいという相談者の意向を受け、地元自治会が無償で借り受けてコミュニティ施設として整備。地域資産として利活用できた好事例となりました。(大里東みんなの家:こし-まちだより第5号にて既報)

事例が増え、相談員の経験も増したので、29年度は月2回開催とします。また、利活用を促すための「空き家バンク」はマッチングサイトの役割だけでなく、本来のBANKの名にふさわしく、空き家等を預かり自ら活用して地域のまちづくりに貢献する事業を目指す、新たな仕組みをPRしていきます。



### 継続事業

## 越谷市住まい・まちづくり大学2016

緑を生かした景観まちづくりをテーマに、受講生延べ44名が参加。

28年度、「越谷市緑の基本計画」が改訂されました。この改訂の趣旨と目的では「わたしたちがいいきと健康で文化的な暮らしをしていくために必要不可欠な緑を、あるべき場所に、あるべき姿でしっかりと確保していくためには、みんなで緑を守り、創り、育てていく計画的な取り組みが必要である」としています。

そこで、第5期を迎えた住まい・まちづくり大学では、景観まちづくりと関係の深い「緑」をテーマに、10月1日(土)～12月3日(土)の全6回の講座を通して、計画の基本方針や越谷市が描く緑の将来像を学び、私たちの暮らしの中にある「みどり」を再考する機会としました。平成29年2月18日の越谷市景観シンポジウムで、ワークショップの成果発表と修了式が行われました。



越谷市景観シンポジウム