

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

「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。

自治体と地域住民の連携で、建築違反对策の研究会を開催。

平成28年1月25日(月)越谷市市民活動支援センターにて、埼玉県と5市で構成する「地域住民と協働した違反对策の研究会」の依頼で建築協定に関する研究会が開催されました。

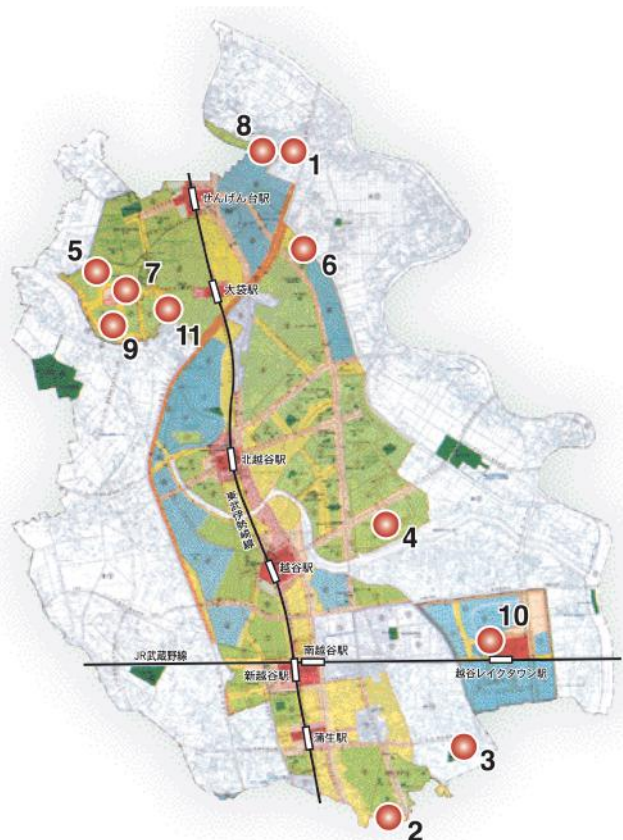
建築協定地区での先進的な取組として、当「越谷市建築協定フォーラム」の活動に関するヒアリング調査が主なテーマであり、埼玉県3名、蕨市、行田市、吉川市各1名、当団体から2名が参加しました。

この研究会の目的は違反建築をなくすためですが、住民自らがルールを決めて運営している建築協定において、活動の現状や違反对策について、当団体の活動を報告して意見交換を行い、今後とも違反建築をなくすために連携していくことを確認しました。



越谷市建築協定地区NOW!

来年度、No. 1～4地区が建築協定有効期間の満了を迎えます。



市内建築協定地区一覧(認可順)

①	コスモタウンせんげん台 彩'S	平成9年7月1日認可 (全54区画)
②	ファースト・エコタウン	平成9年7月1日認可 (全40区画)
③	越谷市川柳マインドスクエア	平成9年12月9日認可 (全31区画)
④	コミュニティタウン東越谷	平成9年12月9日認可 (全57区画)
5	せんげん台・彩の路	平成17年4月8日認可 (全25区画)
6	越谷市レフィナード千間台	平成18年5月8日認可 (全38区画)
7	越谷ゆいまーる	平成19年10月30日認可 (全8区画)
8	グラストせんげん台	平成20年2月20日認可 (全41区画)
9	こしがや・四季の路	平成21年3月31日認可 (全21区画)
10	レイクタウン美環の杜	平成21年6月15日認可 (全132区画)
11	花と果樹の街 こしがや	平成24年10月1日認可 (全11区画)

【越谷市住まい・まちづくり協議会】ニュース 第5号…………平成28年3月

2016
SPRING
Koshi-machi news
Vol.5

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

1軒の空き家を地域のコミュニティ施設に再生
「大里東みんなの家」プロジェクト。

■空き家相談会がきっかけで顕在化した空き家活用のひとつの形

高齢化や相続など様々な理由で発生する空き家。あまりに老朽化して、地域の景観や安全性を損なうようなものは解体が必要ですが、利活用できる状態で放置されている物件も数多くあります。これらの空き家を顕在化させるため、越谷市住まい・まちづくり協議会では、平成25年度より「空き家相談会」を毎月1回開催してきました。「みんなの家」プロジェクトは、まさに空き家の管理に悩む方から相談を受けた事から始まりました。所有者は長く老人ホームで生活されており、管理者であるお孫さんは別の場所に住んでいるため、やむなく空き家として放置されている状態でした。ヒアリング、物件調査、大掃除とガレージ

セールによる家財の始末など手弁当でお手伝いしながら、相談者の意向を伺うと「地域の方に使ってもらえれば」という事で、地元自治会に無償で提供し、管理を任せることになりました。

■知恵を絞り汗を流し
地域の合意形成を作りあげる作業

地域のコミュニティ施設として整備するためには改修が必要でしたが、予算不足のなか、安全性と利便性を確保するために協議会メンバーは知恵を絞り、賛同者に助けてもらいながら、解体も改築も可能な限りDIYで乗り切りました。また、文教大学の学生が行った「空き家に関する地域住民の考え方」の聞き取り調査結果発表会を行い、施設利用者による騒音やマナー違反など、地域住民の懸念材料を知ることになりました。



本のしおりづくり

■利用する地域の人々が主体でスタート
こうしたいくつかのハードルを越え、平成27年12月12日、当協議会は文教大学の学生や自治会幹部の皆さんと共に「大里東みんなの家」オープンイベントの開催にこぎつけました。

午前は、参加者にみんなで読んでもらいたい本を持ち寄ってもらい、ワークショップで本のしおりとモザイクアートを行い、みんなの家の図書館を完成させました。そして午後のイベントのテーマは「みんなで手形アート」。壁に学生が描いた線を木の枝に、参加者たちがペイントで押す手形を葉っぱに見立て、豊かに繁る大きな木を完成させるアートイベントです。参加者は赤ちゃんから高齢者まで約50名。ペタリ、ペタリと手形を押す老若男女の笑顔が輝いていました。

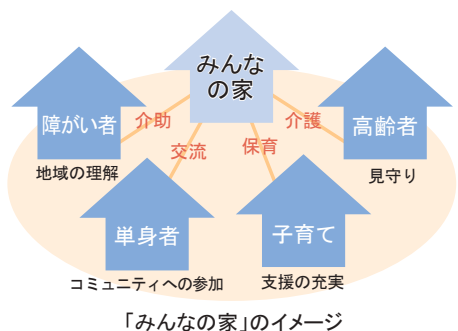
地域の人が気軽に集まれる場所を増やすことにより、高齢者の孤立を防いだり、子どもの居場所や子育て世代の情報交換の場ができるなど、空き家活用で様々な可能性が広がります。(プロジェクトの詳細報告は2・3面に)



参加者の手形で完成した「みんなの家」のモニュメントアート

事例報告 空き家を活用した「みんなの家プロジェクト」

近年、空き家問題が注目を浴びているが、当団体では対処療法的な解決だけではなく、空き家をテコにしてまちの再生や地域のまちづくりに貢献する取り組みを考えている。その一つが空き家を地域のコモンスペースとして再生し利活用する「みんなの家プロジェクト」である。我が家のリビングルームのように気軽に集まってお茶をしたり、イベントを開催するスペースとして活用する「みんなの家」は、地域住民が自ら利用方法を考え、自主運営するものである。



●経緯紹介

これは、当団体が開催している空き家相談会に寄せられた案件で、所有者である祖母が老人ホームに入居し戻れる見込みもないままに空き家になってしまったケースである。以前は相談者の母

親が管理をしていたが、祖母より先に亡くなり、遠くに住む孫(相談者)もいよいよ管理しきれずに、ご近所から苦情が来て困っている状況であった。

相談者の考えは、地域の方に使ってもらえるのであれば無償で提供したいという事で、地元自治会に打診したところ、地域のふれあいサロンとして活用するので借り受けたいということになり、5年間の使用貸借契約を平成27年9月に締結した。同年11月、この空き家利用を今後の地域福祉推進に生かしてもらおうと、社会福祉士を目指す文教大学の学生が、授業の一環としてインタビュー調査を行い、その成果報告会を開催した。この報告会での住民の意向を参考に改修工事を行った。当団体のメンバーや企業の協力を得て無事竣工し、同年12月にオープンイベントを実施した。



大里東みんなの家の外観



2階の床が解体された空間

●改修工事概要

改修費用を極力抑えて、最大限の利用価値を生み出せるような設計とした。利用形態の多様性を確保するため、シンプルな空間構成で、セルフビルドできる部分も残し、安価でメンテナンスが容易な仕上げになっている。

最少限の施工方法で耐震等級1を満たすような耐震補強を行い、安全性を確保。1階床の損傷が激しかったためコンクリート土間床とし、白アリ、ネズミ、構造材の防腐対策を施し、将来は床を張ることができるようにしている。また、2階の床と天井の仕上げを下地共に撤去し、小屋裏を活かした空間デザインとした。

●オープンイベント

改修が済んだ「大里東みんなの家」の内覧会と近隣住民に活用方法を提示

首都圏都市・越谷市のまちづくり、空き家増加や人口減少が深刻化する前に、早めの対策を。

財政支援や総合政策の必要性を考察する。

越谷市住まい・まちづくり協議会(代表 若色欣爾)



文教大生が協力して行ったペイント工事

する目的で、文教大学の学生の協力を得てオープンイベントを行った(内容は1面で報告した通り)。大里東自治会では運営委員会を立ち上げ、本格的な運用の準備を進めることとした。

●成果

空き家の活用は収益性を考えることが多いが、今回のケースは公共性の高いモデルケースとなった。

空き家を地域のコミュニティサロンのように活用している事例の多くは、その運営者が空き家の所有者やNPO団体等であり、最初から活動目的が明確であるが、今回のようにまず空き家ありきから始まり、その活用や運営方法を模索したことが新たな試みであり、そのため苦労もあったが、今後の空き家利活用に向けて幅広いノウハウが蓄積された。結果的

に自治会が主体的に関わることになり、空き家問題を地域住民が考える契機となった。また、空き家をテコにしたまちづくりまで活動が広がる可能性が出てきた。

●今後の課題

今回実施したプロジェクトを通して、空き家問題に関して次の課題が見えてきた。

①改修工事の進め方

空き家の改修費用は行政からの助成金があり期待できず、基本的には所有者が負担することになるが、公共性が高い利用を行う場合には、新しい財政支援が必要である。

今回は、当団体のメンバーや構成企業の協力が得られたが、本来はみんなの家を利用する近隣住民が市民ファンドで資金援助をするとともに、改修工事における軽作業にも携わることが望ましい。越谷市でも空き家が増加している現状を見ると、公共的な空き家活用には何らかの支援策が求められる。

②NPOと地域コミュニティとの連携

NPO団体はテーマ型の活動が多く、自治会のような地域コミュニティと連携して活動することが少なかったが、今回のような空き家に関する活動は両者が連携、

協働することが可能である。しかしながら、両者を結び付ける機会や仕組みがあまり存在しない。行政が両者をつなぎ支援する仕組みが求められている。

③空き家問題解決の総合政策の必要性

昨年、越谷市でも空き家等の適正管理に関する条例が施行されたが、空き家の利活用までは対応できていない。空き家は個人資産であり行政が関わりづらいことは理解できるが、今後さらに進行する人口減少・少子高齢社会では、空き家等を社会資源として積極的に活かしたまちづくりが必要であり、そのための対応が求められている。

さらに、空き家問題解決の基本は発生予防の視点が重要であり、そのために縦割りではなく都市計画、建築、福祉、環境、安全衛生、産業等の多分野からの総合的な政策が必要であろう。



玄関横の外壁に手作りサインを作成

継続事業

越谷市住まい・まちづくり大学2015／第4期生12名が修了

共助社会における住まい・まちづくりの担い手発掘・育成を目指す「越谷市まち大」、今年も開講。

9月12日の開講式から11月21日まで、4回のレクチャーと3回のワークショップ、全7回の課程を12名が修了しました。

今年度のテーマは「水辺を生かす暮らしとまちづくり」でしたが、奇しくも開講日直前、台風18号などの影響によって、関東地方と東北地方では記録的な大雨による被害が発生しました。越谷市内でも総雨量402ミリという豪雨に襲われ、市内各所で床上浸水は400戸を超え、特にせんげん台駅周辺地域では軌道冠水による公共交通機関の機能が停止し、市民生活に多大な影響をもたらしました。

そのため、水への畏怖、水辺の楽しみ、水と共に生きる文化等を深く考える機会となり、4グループに分かれたワークショップでは「水辺と暮らしとまちづくり」に、市民目線での提案をまとめ上げました。

平成28年1月30日の越谷市景観シンポジウムで成果発表と修了式が行われました。(教育・広報企画部会)



新規提案事業

パブリックサインへの取り組み／景観まちづくり部会

越谷駅東口・ツインタワーB棟ビルの越谷市市民活動支援センターと中央図書館のサイン計画を提案しました。

これまで、市民活動支援センターや中央図書室では、窓面に対して簡易的にサインを設置していました。しかし、越谷市パスポートセンターも含め、デザインに統一感がなく、景観配慮の観点からは改善の余地があるものでした。そこで、景観まちづくり部会では、指定管理者を通じてサイン計画を提案したところ、採用され今回の設置に至りました。

このサイン計画では、越谷市の施設ということで、公共サインマニュアル(地の色彩にDIC2252、フォントには新ゴレギュラーを用いる規定されている)に基づいたデザインを行うことで、越谷市全体の公共サインとの関連性を持たせることにしました。また、窓面へ直接貼り付けを行った場合、熱線反射フィルムが貼られているため、フィルム自身の膨張率の違いからガラス割れが発生させることが危惧されました。そのため、テントに利用される布地ヘインクジェット印刷を施し、取り外し可能な構造にしました。

来年度は、パスポートセンターのサインも同様に提案する予定です。

