

## 越谷市街づくり協調会 20周年記念対談

### テーマ「越谷市の美しい街づくり」

—景観十年、風景百年、風土千年から街づくりを考える—

日 時 平成19年2月14日（水）15：00から17：00

対談者 越谷市 副市長 関根 勤 氏

越谷市街づくり協調会 会 長 若色 欣爾 氏

司会者 越谷市街づくり協調会 副会長 佐藤 公義 氏

〔佐藤副会長〕

本日はお忙しい中、関根副市長には、私ども「越谷市街づくり協調会」の20周年の記念対談におつきあいいただきましてありがとうございます。

当会は昭和61年4月に発足し、以来官民協調した街づくりを目指して活動しております。

発足間もない8月に開催された第5回例会において、当時は下水道課係長でした関根副市長に講師としてお越しいただき、「越谷市の治水対策について」お話をいただいております。

当時の背景として、水害が多く開発者としては心配しておりました。



関根副市長と当会・佐藤副会長

〔関根副市長〕

そんなこともありましたね。振り返りますと20年前に話したことが今ではほとんど実現しています。

1ヶ所しかなかったポンプ場も市内に32ヶ所できましたし、綾瀬川と新方川の改修も完成し、現在は中川の改修が進んでいるところです。しかし、ここまでできても、一安心というわけにはいかないのです。

当時としては一定の目標レベルに向けて対策を進めてきたわけですが、越谷市の地勢を考えますと、それを超える災害も想定して、引き続き治水対策はやらなければなりません。

〔佐藤副会長〕

振り返りますと当時ご説明いただいたように対策も進み、市民の安全・安心が一定の成果を上げましたし、私ども開発者の心構えも当時の対決姿勢から協調路線に転換して良い

街づくりに邁進する下地をつくられたとっております。

その後も折に触れてはご指導いただき、協調会とはご縁の深い関根副市長と本日対談する機会をいただきましてありがとうございます。本日は、これまでの振り返りも交えながら意見交換とご指導をお願いいたします。

さて、今年度は年頭総会では関根副市長にご来臨いただき「越谷市の景観について」のテーマでお話を頂戴し、年間を通し美しい街づくりを勉強してきました。(本誌 P.36 参照) その集大成として、当会の今後の活動指針となるような対談を企画しましたのでよろしくをお願いいたします。まず、会長から今日のテーマの説明からお願いします。

#### [若色会長]

当会も20周年を迎えましたが、最初は住宅産業経営懇話会の下部組織として、当時の開発指導要綱の勉強会を通し、官民協調した街づくりを目指すことから始まりました。その後、平成11年には住宅産業経営懇話会から独立し、活動内容も越谷市の総合振興計画に基づいた街づくり全般にわたる幅広いものとなってきました。

当初は開発指導要綱という良いテーマがありまして、議論する場もあったわけですが、その後開発指導要綱が条例化されて私どもも一旦目標を失ったような状況でした。

今後どのようなテーマで、行政と協調できる街づくりをやっていくべきかを探るため、20周年の節目に当たる今年度は「景観や住環境に配慮した美しい街づくりにおける事業者の役割」を年間テーマとし、長期的視野に立ち行政と協調できるようなテーマを考えてきました。

その中で今後の活動目標としていきたい「越谷市の美しい街づくり」をテーマに対談をお願いします。また「景観十年、風景百年、風土千年」とは、風土と文化を生かした風土工学を提唱した佐々木鋼氏の言葉であり、風土というのは非常に息が長いものであるとい



関根副市長と当会・若色会長

う風土の本質を表わしたものです。風土は景観や風景の先にあるものにとらえており、言い換えれば、景観を語るときには、まずその地域の風土を考えていかなければならないという想いからサブタイトルにしました。そこで気候風土に適した住まいづくりや街づくりという視野からも考えたいと思います。また、「まちづくり」と言うと、広義の「まちづくり」から「まちおこし」まで範囲

が広がってしまいますので、今回は街のインフラ整備や開発という立場からの、やや狭義の「街づくり」とさせていただきます。

さて、越谷市はまちづくりの基本理念を「水と緑と太陽に恵まれた ふれあい豊かな自

立都市」としています。越谷市のまちづくりに対する方針や、景観に対する考え方を願います。

## ●越谷市におけるまちづくりの歴史と景観

〔関根副市長〕

越谷市は、ご存知のとおり埼玉県 of 東南部に位置し、都心から25km圏内という地理的条件や、東武鉄道・JR武蔵野線等の結節点等の利便性から、首都圏の近郊住宅都市として発展し、現在31万7千人を擁する県南東部地区の中心的な都市となっております。

越谷市では、「水と緑と太陽に恵まれたふれあい豊かな自立都市」を実現するために、平成18年からは第三次総合振興計画の後期基本計画を策定し、まちづくりの基本理念を「人間尊重」として、「環境共生の都市づくり」「バリアフリーの社会づくり」「自立し連携する都市づくり」「地域性を重視したまちづくり」を進めております。

また、本市の歴史や自然環境に調和した都市景観を創造するため、寺社や旧宿場町、屋敷林等を保全・活用するとともに、河川や水田等の豊かな「越谷」らしい風景を効果的に景観形成に生かせるような「水郷こしがや」を再生するとともに、快適に生活することができる、個性的で魅力的な生活空間と文化環境を土台とした「越谷らしさ」を創造していく必要があります。

さらに、景観に配慮したまちづくりを推進して良好な街並みを創造するために、「地区計画」や「建築協定」等を効果的に活用して、市民・事業者・市との連携を進め、協働して優れた都市空間を創出する建設物の誘導を図ったり、きめ細かなまちづくりを推進してまいります。

若色会長さんから、「景観十年、風景百年、風土千年」とのことですが、越谷市でも10年程前の第2次総合振興計画の中で盛んに「景観」と言っております。

それは高度成長期を越えて鑑みると、昔は遊んだ川が近寄れないほど汚れてしまい、それではいけないと川沿いの緑道の整備をしたり、環境に関するさまざまな施策を推進してきて、今はそれが一段落し、景観ができ上がりつつあるという状況であります。

市の施策そのものが皆さんの事業にも少なからず影響があると思います。例えばまちとまちを比較した場合、こっちのまちの方が何となく良いかなと思われる景観、環境とか、アメニティーとか、そのまちのイメージというものがあるでしょう。

ハードな部分を取り上げれば、さっきの話であった開発指導要綱による道路や水路もあ



花田グリーンタウン（提供：越谷市）

るでしょうね。皆さんもこれらの施策から越谷のまちの付加価値が上がっていると実感なさっているのではないのでしょうか。

それは開発指導要綱と関係業界の皆さん方の協力があってこそで、両者の血の滲むような努力の成果でしょうね。またそのことが、付加価値を生んできたのではないのでしょうか。

[若色会長]

確かにそれは実感します。開発指導要綱の役割と官民協力してこれを上手く運用できたことは、大きかったと思います。さらにこの開発指導要綱の条例化にはご苦労があったと聞いておりますが？

[関根副市長]

開発指導要綱の役割は越谷市の街づくりの上で大きな役割を果たしましたが、平成12年に建築基準法が改正されて、民間の審査機関でも建築確認を行えることになりました。そこで、私達、市が何を考えたか、というと、開発指導要綱の崩壊、行政指導の限界が来るのではないかということでした。

それまでは建築確認をおろす際に行政指導をしてきましたが、民間機関で建築確認となれば指導の機会がなくなります。これまで、6m道路になるように進めてきたのが、建築基準法に則り、途中で4m道路になっては、これまでの30年余りの努力や成果が実らなくなってしまいます。

先輩方が苦労して残してきたものをなんとかして引き継ぐのは、自分たちの仕事ではないかと考えました。

そこで、従前の開発指導要綱の実績を担保できるような仕組みを作らなければならない、と条例化を考え始めたわけです。建築基準法の改正に関しての話が出た時点で、今日の状況を予測しておりました。指導要綱の中でも最も大きなものが、道路中心3m後退で、それをなんとか残したいと強く思いました。そこで問題になったのが財産権の問題であります。開発指導要綱では無償で寄付していただいていたものを市が有償により「土地の帰属」をお願いすることで、国や県とも詰めて、憲法違反にならないような条例化にこぎ着けました。



関根副市長

また市が支払う道路後退分の土地協力金の予算の確保が図れるかということも大きな問題でした。財源確保については皆さんも覚えていると思いますが、板川市長に代わった際に開発協力金が廃止されました。島村前市長の時代にも何度も廃止の検討をしたのですが、年間数億円という協力金は財源にがっちり組み入れられていて、代替の財源のメドがつか

なかったため、とうとう実現できませんでした。施策を実施するには制度と同時に財源をどうやって確保するかが大きな要素となります。

板川市長に代わった際に自分は総務部長に代わりましたが、後任の井上開発部長と連携し、思い切って開発協力金を廃止する決断を市長にさせていただきました。

〔若色会長〕

開発指導要綱から継承している6m道路の整備を続けるためにはどの程度の予算が必要ですか？

〔関根副市長〕

条例による道路後退で帰属された土地については、分譲マンションや分譲住宅の場合は除きますが、そのほかの場合を全部対象にして、土地協力金・分筆手数料・物件補償料をお支払いしております。年間で1～2億円程度の予算を確保していますが、他市では類を見ない予算であります。

道路後退分のこれまでにいただいた用地の方は、はるかに大きいものでありまして、今の評価額に換算しますと、おそらく何百億ということになるのではないのでしょうか。これまでの市民や皆さん関係業界の方々のご協力の積み重ねがありましたことが、条例化に結びついたものと思います。

〔若色会長〕

改めて伺いすると関係者のご苦勞と絶妙なタイミングの中で条例は実現できたのですね。

〔関根副市長〕

以前に、草加市も条例を作ろうとして視察にみえたことがありましたが、市民と業界の皆さんのそれこそ「血の滲むような努力」で30数年の積み重ねのある越谷市と同じようにはできないようです。まさに条例そのものが皆さんのご苦勞の結晶だと思えます。

景観の話とは少し外れているかも知れませんが、6m道路の広さは、景観形成に大きく寄与しているとも考えております。

## ●美しい景観について

〔若色会長〕

今、安倍内閣が掲げる政権構想「美しい国、日本」が話題になっております。平成15

年に出された「美しい国づくり政策大綱」から、平成16年景観緑三法の制定までの一連の流れの中からみて、少し議論をしたいと思います。埼玉県では昨年、景観アクションプランを策定しましたが、越谷市も第三次総合振興計画で大綱3「人にやさしく自然と調和した秩序ある美しいまちづくり」が唱えられておりますが、景観行政に関する考え方や今後の取り組みをお聞かせ願います。美しい景観に配慮した街づくりに関し、越谷市の課題は何でしょうか？また今後、都市の差別化にとって「美しい景観」はキーワードになるでしょうか？

〔関根副市長〕

景観緑三法といわれるものは「景観に対する法制」「緑に関する法制」「屋外広告物に対する法制」から構成されており、また従来の縦割り行政ではなく、地域レベルでも可能であり、住民やNPO法人でも活躍できる仕組みになっております。そのためには、市町村が景観行政の担い手として、「景観行政団体」となる必要があります、本市も平成20年度を目標に移行を検討しております。

しかしながら、現段階ではキーワードとして「安全・安心のまちづくり」が優先されており、景観そのものがメインのキーワードになり得るかどうかはちょっと懐疑的に考えています。景観法は基本法的な要素があり、それをどうやって地域の街づくりに活かしていくのか、という部分での具体性が乏しいと思われるからです。

本市が十数年前から言っているアメニティーは、景観緑三法全てに通ずる概念であり、それに対する対策を市ではすでに相当行ってきております。今日でもその考え方はまちづくりの根底に流れており、職員や市民の意識に深く浸透していると思います。

また、越谷市のまちづくりにおける基本理念は第一次から第三次までの総合振興計画ごとに

第一次「水と緑と太陽に恵まれた、ふれあい豊かな田園都市」

第二次「水と緑と太陽に恵まれた、ふれあい豊かな文化都市」

第三次「水と緑と太陽に恵まれた、ふれあい豊かな自立都市」

と、田園都市から文化都市そして自立都市と変化しましたが、「水と緑と太陽に恵まれた」という部分は変わらず、快適な環境、景観を意識してきており、これがまさに越谷のまちづくりの歴史そのものといえるのではないのでしょうか。

本市では都市景観形成・都市デザインの基本方針や「第二次総合振興計画」の地区将来像を考慮した景観づくりから「越谷市都市景観形成基本計画」を策定し、すでに10年経過しましたが、今後とも時代にあわせた改定も検討しながら、さらに市民・事業者ともに協働して良好な景観の形成を図っていきたいと考えております。

## ●環境に配慮したまちづくり

[若色会長]

当会では美しい街づくりと共に環境に配慮した街づくりも進めたいと考えております。

最近では異常気象や地球温暖化が社会問題になっており、京都議定書によりCO<sub>2</sub>の削減目標にも関心が持たれております。越谷市の環境に配慮した街づくりに対する取り組みはいかがですか？

[関根副市長]

越谷市でも「水郷こしがや」と言われるように「自然環境の保全」と「安全・安心で快適なまちづくり」が共存できる「環境共生の都市づくり」を目指しております。

開発や建築などがある場合には、自然や生態系等に及ぼす影響を十分配慮しながら、快適な生活環境の形成が図れるような開発方法を事業者働きかけております。さらに、省資源・省エネルギー・リサイクルを推進して、環境への負荷を軽減して、環境に優しいまちづくりを進めております。

平成13年8月からは「越谷市環境推進市民会議」ができて、市民・事業者・行政が共に協働して環境に取り組み、「ECO こしがや推進事業所宣言」や「ECO 環境ファミリー宣言」等を行っているところであります。

また、越谷市ではグリーン電力を地方自治体では初めて採用しました。これは割高な風力発電と通常発電所で発電した電気料金との差額を負担する制度であり、グリーン電力証書を買うことにより、環境に配慮した、クリーンなエネルギーを使用しているということになります。

風を利用した発電ですから、CO<sub>2</sub>を排出しないので「地球環境の保全にも大きく貢献している」と言えます。民間の会社でも、企業イメージを上げるために大手の企業でさかんに採用されております。今では風力発電するための立地場所が不足するほど証書を買う人が多いと聞いております。

昨年の暮れの大雨の降り方などは、私が30年もやってきたなかでも初めての経験であり、明らかに温暖化の影響ではないでしょうか。これからは過去の経験則だけでは計れないような事態が来るかもしれません。その為にも環境に配慮していくことは非常に大切で、市民の関心も高いものがあります。



グリーンパワーウィンドマーク  
越谷市はグリーン電力証書  
システムに参加しています

〔若色会長〕

当会も以前、越谷市環境条例の勉強会を通して「越谷市環境推進市民会議」のことで知り、会員の多くが「ECO こしがや推進事業所宣言」をしております。ところで、越谷市は昨年からゴミの分別を細分化して、焼却するゴミが随分減ったようですね。これで、第二工場は作らなくても良くなるのですか？



〔関根副市長〕

昨年からゴミの分別収集を8項目から15項目に細分化し、焼却ゴミは10%程減りました。ゴミ分別を始める時に、第一工場では処理能力がいっぱいだった関係で、焼却場はフル運転で対応しても間に合わず、他所に処分をお願いした経緯もあります。

現在も4炉の24時間フル稼働をしていますので、1炉が故障するだけでも25%の処理能力がダウンする状態でありますから、安定した処理のためには第二工場の建設はどうしても必要であります。

〔若色会長〕

ゴミの分別はもっと細分化すれば燃やすゴミも減らせるでしょうが、一方収集コストが増大します。現在ゴミの収集は市が全てを行っておりますが、北欧では市民自らが収集場まで持っていくと聞いていますが？

〔関根副市長〕

市民自らのゴミ分別や収集場までの持参等については、3万～5万の人口規模の都市ではかなりうまくいっている事例があると聞いておりますが、食べ残しに金属やプラスチックが混入していたりすると、仕分ける作業が大変でありまして、分別コストが非常に高くなり、人口規模の大きい都市ほど難しいということがあります。

それでも、30万人規模の越谷市で10%もゴミ収集量が減ったということは画期的なことではないでしょうか。これらゴミ分別を推進するにはコミュニティーが何より大切であります。以前進んでいると言われていたドイツを視察した時に、ゴミを細かく分別する仕組みはきちっとありましたが、燃やす直前のゴミピットの中は不燃ゴミが混入され、ひどい状況であったことが思い出されます。

〔佐藤副会長〕

日本人は個人主義的に自分のところだけ良ければいいとする風潮が広がりつつありますが、まだ良いところがあるのでしょうか。

〔関根副市長〕

まだまだ捨てたものではないと感じています。ゴミ分別収集量で10%もゴミが減るといのが一つの答えだと思います。越谷市民の皆さん、事業所の皆さんにご理解ご協力をいただいた成果と思い、大いに感謝しているところです。

## ●日本の美の原点は和の住まい方にある

〔若色会長〕 そういう意味では、我が国古来から大切に伝えられてきた公德心みたいなところは、日本人の心にまだまだ残っていると、改めて希望が持てました。

今年度、当会では「美しい景観の街づくり」の勉強をしてきましたが、これが環境に配慮する住まい方や街づくりにどのように結びつくのかを考えてきました。最近そのヒントが「和の住まい方」にあるのではないかと考えております。

「環境共生」という言葉は定着してきましたが、45年前に建築家の黒川紀章氏が創った言葉だそうです。氏は学生時代に椎尾弁匡（しいおべんきょう）師から聞いた「ともいき仏法」講話から思いついたそうですが、同じような言葉に「環境共棲」という言葉もあります。建築家の吉田桂二氏は「和は環境共棲の美学」であり、和の美を形づくる本質は「素を貧たらしめない美学」と言っております。無駄なものをそぎ落とし、本物の素材を使い、質素に暮らすところに日本の美の原点があるように思われます。

このように考えると、日本人が共通して抱く「美しい景観」は日本のふるさとにあり、温故知新の街づくりが必要に思われます。

日本人が美しいと感じる共通認識は気候風土に合った和の暮らし方をするところに関連するのではないのでしょうか？ どうも和の住まい方、地域の気候風土にあった住居をつくれれば、結果として美しい街になるのではないかと思ひ当たりました。

〔関根副市長〕

その考え方は私も同じです。「機能的に優れているものは美しい。」典型的なのは車や刀剣などがあげられると思います。住居も同じではないのでしょうか。和の住まいとは先ほど「風土千年」と言いましたが、歴史的な積み重ねを経て、今の住宅の姿、形にたどり着いたと思います。そのことが機能的にも優れていて、見た目にも美しい。ということではないのでしょうか。

最近、中国では日本の住宅が見直されていると聞きます。経済力が上がって住む家にコストを掛けられるようになってきたのかもしれませんが、日本の住宅ならではの機能性の良さ美しさを理解し始めたのではないかと感じます。

まさに「和」は基本であり、木の優しさ、木の温もり等から日本人には「侘びと寂び」が生まれ、「思いやり」「情け」「忍耐」「ゆずりあい」等の日本人独自の精神文化を培ってきた伝統があるのではないのでしょうか。

## ●景観教育の必要性、未来を担う子供達へ郷土愛を伝承

〔若色会長〕

美しい街を考える際に、日本人の美意識の根底にはふるさとの原風景があることを忘れてはいけないと思われます。越谷市長は「越谷に暮らしてよかった」と誰でも実感できるまちづくりを提言しています。これは、美しい景観づくりとふるさとづくりには何か結びつくものがあるように思います。一方、愛国心に関する議論が高まっており、藤原正彦氏は「国家の品格」の中で愛国心と祖国愛は異なるものであると書いております。昨年の臨時国会で新たに定められた教育基本法の目標にも「郷土を愛する心」と表現されております。

越谷を美しい郷土にするために、そこに住む住民の意識が重要であり、特に未来を担う子供達への景観教育が重要課題と思われます。景観教育を通し「郷土を愛する心」を育むために、市ではどのような取り組みをしているのでしょうか？

〔関根副市長〕

少子高齢化、国際化、科学技術の進展などの変化や核家族化、地域の人の連帯意識の希薄化などにより、学校や地域社会の教育力の低下が懸念されています。また、生まれ育ったふるさと「郷土」を愛する、育む心は人間形成の上でも非常に大事であり、大切なものと思われます。

越谷市での学習事例としては、小学校1・2年生では地域の人々や自然と触れ合う学習を行い、3・4年生で副読本「わたしたちの越谷」を活用して、市や県の土地の様子や人々の暮らし、まち



中央中学校の屋上緑化活動（提供：越谷市）

の移り変わりやまちの発展の様子について学習しています。また、小学校では地域伝統文化の継承として「木遣り」「里神楽」「獅子舞」をクラブ活動で行っています。

また、小中学校の総合的な学習として「地域」をテーマに「だるま等の地場産業の体験学習」「地域の人々から歴史や文化を学ぶ」「野鳥の会の人から野鳥や野草について学ぶ」「地域の川の水質を調べる」等を行っています。中学校では「社会体験チャレンジ」で地域の事業所・商店・農家等で職場体験学習を行っています。

このように小中学校時代から、直接いろいろと「越谷」の地域の人と触れ合うことにより、越谷市の移り変わりや特色等が身をもって理解され、郷土というものを強く意識するようになると思います。

〔若色会長〕

学習内容も昔とはずいぶん変わっているのですね。是非これを継続して多くの子供達が越谷ふるさとを実感できるようになると良いですね。郷土愛を育む心は、学校教育と共に家庭や社会教育が大切であると言われておりますが、これらを支える地域のあり方はどうでしょうか？

〔関根副市長〕

郷土愛を育む地域とはまさしく、これからの「まちづくり」のテーマでしょう。機能的な街は美しく、自然環境と都市機能がバランス良く整備された地域であることが大切です。そして、職・住・遊・学が揃っている自立都市が良いのではないのでしょうか。当然、医療・福祉施設が整っており、賑わいのある商店街も必要不可欠でしょうね。機能的に優れているというのが「魅力あるまち」の大きな要素であるが、自然環境と共生していることが重要であり越谷市はその可能性をもっていると思います。

## ●越谷市に計画されている大型プロジェクトの景観について

〔若色会長〕

今年1月の例会で芝浦工大の松下先生にお越しいただき「越谷市・美しい街づくりガイドラインに向けて（下流域管理・流域経営の発想）」と題してご講演をいただきました。

この中で、レイクタウンの地区計画を植栽計画まで範囲を拡げてもう少しきめ細かくする必要があるとの提言もあり、あわせて住民の地区参加型管理システムの構築を強調されておりました。

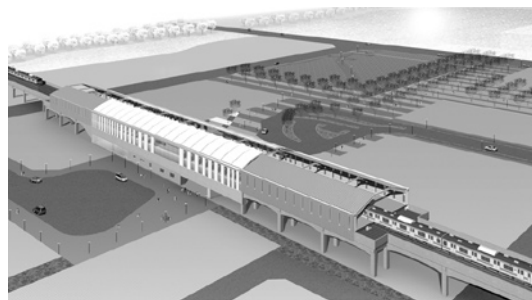
越谷市は来年度にレイクタウンのまち開きが予定されており、越谷駅東口再開発も動きが出てきました。これらを中心とした大型プロジェクトの景観について、市はどのように考えているのでしょうか？



レイクタウン完成予想図（提供：都市再生機構）

## [関根副市長]

越谷レイクタウン地区は、春日部・越谷業務核都市の形成に寄与するとともに、市の中心核を補完する副次核として土地区画整理事業による新たな拠点づくりと、中川・綾瀬川流域の治水安全度の向上のため、河川事業による調整池の整備を一体的に進め、広大な水辺と都市を融合させたまちづくりとして「親水文化創造都市」の形成を目指し、土地区画整理事業の施工者である独立法人「都市再生機構」と共に、進めているものです。



越谷レイクタウン駅完成予想図（提供：ＪＲ東日本）

区画整理事業の施工面積は、約 225.6ha であり、計画戸数は約 7,000 戸、計画人口は約 22,400 人を想定しており、地区中央には約 39.5ha の調整池が配置されております。

平成 19 年度中を目標として、現在 ＪＲ 武蔵野線の新駅開発と ＪＲ 武蔵野線北側の一部の区域のまち開きに向けて、整備が進められており、新駅の名前も「越谷レイクタウン」に決まりました。

平成 17 年度には、レイクタウン地区の ＪＲ 武蔵野線北側において、仮換地指定に併せて、用途地域の変更と共に地区計画、防火地域及び準防火地域の指定がされました。

また、越谷東口市街地再開発事業につきましては、文化のある質の高い中心核の形成を推進するため、市役所を中心とする行政機能に加え、便利で魅力のある商業・業務・



越谷駅東口再開発 完成予想図（提供：越谷市）

情報発信などの都市機能の強化を図るべく、再開発事業を推進してきましたが、関係権利者の組織である「再開発準備組合」を事業主体として、越谷駅東口に面した 2.6ha の地区の計画が進んでおります。本事業は、平成 9 年に主要用途を店舗・業務とし、都市計画決定をしましたが、社会経済状況や周辺商業環境の変化等に対応すべく、昨年に商業・業務に加え、住宅を導入する

計画に変更しました。近年提唱されているコンパクトシティとして、駅前にふさわしい魅力ある商業集積と、住宅の導入による定住者の確保が図られるものと考えております。

いずれの計画においても、景観に対する配慮は十分に行われております。

## ●三者協働のまちづくりにおける、開発者（作り手）のあり方

### [佐藤副会長]

越谷市の街づくりは、行政主導の「開発指導要綱」の時代から、平成 15 年に「越谷市

まちの整備に関する条例」が施行されて、協働のまちづくりが唱えられておりますが、行政の役割はどのように変わりましたか？

[関根副市長]

昭和33年に2町8ヶ村が合併して越谷市が施行されて、昭和37年に東武鉄道伊勢崎線に地下鉄日比谷線の相互乗り入れ、さらに昭和48年にJR武蔵野線開通と都心への交通手段が容易となり、急激な人口増加、住宅建設ラッシュとなったため、それまでの宅造基準を改正して昭和49年に「越谷市開発指導要綱」を制定し、公共施設の整備、ある一定の開発制限等を行ってまいりました。

当時は、農地の中に住宅地開発がされて、住宅側の排水の苦情や、農家の人からは用水の汚濁等の問題が出され、各地で市民や関係業界の皆さんと対立や話し合いなどがいろいろとありました。その都度越谷市のまちづくりに向けて指導要綱の必要性、その考え方を説明してご理解ご協力をお願いしてきました。

昭和62年頃には小中学校の児童数増加のピークが過ぎて市の財政も安定したことから、まちづくりの根幹を成す都市計画道路の整備、鉄道の高架化、下水道工事の推進、公園整備等を進めることができるようになりました。また、平成12年の建築基準法の改正、行政手続法の制定等から、要綱を踏襲した「越谷市まちの整備に関する条例」を平成15年10月に施行してまいりました。

条例の中でも、市民・開発者・市の三者が協働してまちづくりを推進することを定めているように、行政が規制する、押し付けるものではなく、関係法令や用途地域・地区計画・規則基準等の決められた中で、今後とも安全で安心のできる快適な居住環境づくりや活性化した地域づくりに市民と共に目指していこう、ということです。

[佐藤副会長]

街づくりにおける開発者あるいは建設業者としての役割はどうでしょうか？

[若色会長]

美しい景観の街は住環境の価値を高め、事業者にとっても長期的にみると、安定的な事業環境を形成するためにも関心があるところです。しかしながら、短期的な成果を求められる経営環境の現状において後回しにされてしまう問題です。また、顧客（住まい手）が必ずしも景観に対する価値をあまり評価していない現状があります。そこで当会では、会員自らの意識を変えるため、まず「自主的なガイドラインづくり」というところから入り、長期的にこの問題に取り組んでいきたいと考えております。これには、市民のご理解も必要であり、越谷市にも是非ご協力をお願いしたいと考えております。建設業者も、単に住

宅を造るのではなく、長期的な展望に立った街づくりを見据えて事業を企画することが求められていると考えます。このためにも越谷市の地場産業でもある、住宅産業の健全な成長と人材の育成が大切であると思います。

## ●美しいまちを評価する仕組みづくり（ガイドラインの策定）

〔佐藤副会長〕

ガイドラインとはどのようなものでしょうか？

〔若色会長〕

美しさには主観的な要素も強く、客観的に評価する仕組みが必要であると考えます。越谷市の美しい景観と美しくない景観を具体的に比較し、市民が美しいと思うコンセンサスを行政がリードして作り上げることも重要に思います。

当会では評価基準として、環境共生住宅の認定基準、戸田市の建築物デザインガイドライン、東京都のエコピア整備基準、最近ではCASBEE（建築物総合環境性能評価システム）等を参考にして、まず事業者としての自主的なガイドラインの作成を考えております。これに関し、越谷市にもご助言、ご協力を頂きたいと考えておりますのでよろしくお願いたします。

〔関根副市長〕

建物に関するデザインや景観に関する表彰規定はなくなりましたが、まちの整備に関する条例の中に表彰規定があり、安全で安心できる快適な生活環境等が配慮されている開発行為等で、良好なまちづくりに貢献したと認められる場合には、表彰ができるものと定めており、一棟の建築物だけでなく、ある程度の土地開発等の面開発の場合を対象にして、「越谷市まちの整備に関する審議会」の意見を聞いて、表彰を行うことを考えております。

〔若色会長〕

街づくりにおける行政の役割は、規制から誘導に変わってきたのですかね？

〔関根副市長〕

そうですね。

フランス語で「レッセフェール」という言葉があります。「なるがままに任せる」という意味です。

「レッセフェール」という言葉には、綺麗なところに住みたいという人間本来の欲求が

あり、放っておいても綺麗になる、過度に規制しなくてもなるがままにしても綺麗になるという考え方です。規制を最小限にとどめて、後は自然に任せれば、ということだと思います。

汚いところに住むよりも綺麗なところに住みたいのが人の心情だと思いますから、皆が周りを綺麗にしたり、綺麗なところに住み替えるようになると思っています。

最近では生垣を手入れして綺麗にしていたり、玄関に花を飾ったりする家庭も増えてきているでしょう。狭い土地よりも広い土地、狭い家よりも広い家、経済的に許せば広い土地に大きな家を建てて綺麗に飾るというのが自然な流れでしょう。過度に規制するよりも、なるがままに誘導すれば美しい街になるのではないのでしょうか。

[若色会長]

それには美しいと思う価値観を共有することが必要であり、例えば今の若い人に黙っていてもそれが伝わるかは疑問です。「美しさのコンセンサス」を一緒に考えていかなければ実現が難しいように思われます。



せんげん台・四季の路  
(さいたま景観賞及び越谷市建築景観賞 受賞作品)

[関根副市長]

経済的な裏付けがないと「レッセフェール」といってもなかなか難しい点もあると思います。

まず経済的なことが先にあるのですが、例えば、ローンをあとも1万円余分に組んでも家を綺麗に飾ろうとする人もでてきているのではないのでしょうか。最近ではクリスマス等でイルミネーションを飾る家庭や庭を花で飾る人も増えてきていて、徐々に洗練されてきているという印象を受けます。美意識はそんなに大きくずれていないのではないかと感じています。

## ●越谷市における住宅産業の課題

[若色会長]

越谷市を元気にするためには、地場産業といわれている住宅産業を中心とした地域経済の活性化が重要です。本日のテーマである美しい街づくりを目指すためにも、安定した経営環境が求められております。越谷市には1万戸以上の空き家があると聞いています。昨年、住生活基本法も制定され、少子高齢社会や人口減少という社会現象の中、住宅産業も大きく変わってくると思われませんが、これからの越谷市における住宅産業にはどのような

ことが期待されているのでしょうか？

〔関根副市長〕

住宅産業が越谷市内で最も大きな産業であることは間違いありません。住宅の次は自動車です。販売や修理。その次は家具、家電でしょう。これらは川上産業と川下産業の関係です。いずれにしろ、住宅関連産業が中心です。ただし、住宅が世帯数を上回って余っていますから、今後どんな風が変わってゆくか考えますと、量は充足されたので質が向上する方向に向かっていくものと思っています。

狭い家から広い家。古いものが新しく。質的に変わる。ということです。

広い家になるのか、機能的になるのか、快適な家になるのか、また広い家から小さな家になっていく、というケースもあるかもしれませんが、そのような方向になっていくのではないのでしょうか。流動性が高まると言っても良いと思います。

ライフステージの変化に合わせて住む場所を選ぶという時代が来るでしょう。必要に応じて広い家に住んだり狭い家に住んだりする、簡単に住み替える、あるいは家を2軒持つ、仕事に便利な場所に家を持つ、別荘を持つ、というようになるかもしれません。

今後も都市間競争に勝ち抜き、流動する人口を引き止め新たに流入させるのは街の魅力です。便利で美しいところに住みたがるとすれば、景観というのも大きな要素でしょう。それと経済的な要素として、安くとも良質なものを供給して、病院や買い物に便利で欲しいものが身近ですぐ手に入るようなメニューを揃えないと都市間競争には負けていく。便利で美しく住みやすいところに人々は移って行くでしょう。

〔若色会長〕

そうなりますと今後の行政の役割は、まちのマネジメントですね？

〔関根副市長〕

まさにそのとおりです。

ここに住んで便利だな、安全だな、綺麗だとの思いを実感できる街にするということにつきると思います。

一昔前の家の売れ方とは変わってきていて、付加価値にお金を出すことにためらわない、少しは余分に出しても良いものを手に入れたいと思う人が増えつつあるのではないのでしょうか。経済的な問題等から狭い家でも良いという人も居るでしょうが、それでももう一ひねり二ひねりしてあるものではないと購買意欲が湧かないという人も増えてきているのではないのでしょうか。

〔佐藤副会長〕

今はその転換点にあるような気がします。

住宅で言いますと、昨今団塊ジュニアと言われる30歳前後の人に販売してきましたが、今後定年を迎える団塊世代やその中間世代の人たちの買い替えや買い増しに、どうお応えするかを問われているような気がします。

〔関根副市長〕

例えば僕らの時代ではメガネは一つしか持っていなかった。

壊れたら大変でしたが、自分の子供を見ていると靴やメガネ・腕時計などいくつも持っていて使い分けている。車だってセダンと四駆等使い分けて、買えるだけの経済力がついてきた。住宅も同じではないでしょうか。

〔若色会長〕

住宅産業も常に市場に合わせて変わっていかねば生き残れないということですね？

〔関根副市長〕

そうですね。

もう15年も前のことになりますが、ポラスグループの創始者である故 中内俊三氏から、日米の住宅産業の抜本的な違いに気付かれたとのことについてお話しを伺ったことがあります。丁度、故人がアメリカ視察から帰国した直後であったと思います。住宅の違いは双方の歴史の違いからくる文化の違いとおっしゃっておりました。アメリカは移民の国で女性を大切にする、それは人口を増やすために大切にする。そこには慢性的な労働力の不足をいかに解消するかという背景があった。そこでいかに労働力をかけずに住宅を建てるかとの発想からくる住宅文化、2×4やプレハブの住宅が発達した。

日本社会はそれと全く逆で、狭い国土にたくさんの方がいて、常に労働力が過剰な状態だったのです。だから手の込んだ細工をして手の込んだ住宅を作る。余っている労働力を住宅建設に集約して労働集約型に住宅を建設してきた。

根本的に住宅を作る背景・ベースが違うとのお話でした。

ひとかどの人は視点が違うと感心した覚えがあります。そこで日本の住宅は今後どうなるのかと聞いたところ、現状はコストが高いとのお話でした。日本はその労働集約型を脱



越谷レイクタウン駅・北口駅前ひろば完成予想図（提供：都市再生機構）

却すればコストが下がる、コストを下げつつお客様とのご縁を大切にしていって、そのことに取り組むとおっしゃっていた。在来工法でありながらプレカットという方法でコスト削減を図った。今日、それを実現し現在のポラスグループがあると思います。時代の要請にあわせて、どう変わっていくかが重要だと思います。

〔若色会長〕

含蓄のある言葉を聞いて思うところがあります。今まで住宅産業はアメリカを見習い効率優先で工業化してきましたが、その弊害も出てきました。住宅を工業製品のように考え、売ったら終わりみたいなところもあります。日本の住まいづくりは労働集約型だったから棟梁を中心とした多くの職人さんの顔が見えており、完成後も人間的なおつきあいも続いており、アフターメンテナンス規約などなくても上手くいっていた。

言い換えれば、住宅づくりが、職人の手仕事から工業製品となり、請負工事から住宅を完成された商品として購入することになってしまった。このため、住まい手が住まいづくりに参加する機会が減ってきており、街づくりに対する関心も薄くなっているように思われます。今後は効率も大切にしながら、お客様と長くご縁をつなぐことを考えないといけませんね。

〔関根副市長〕

効率を上げてコストを下げることも大切だが、昔の棟梁が長い間面倒を見るような気持ちやシステムも必要な時代ではないでしょうか。そういう良さが無くなった結果として、耐震偽装問題や悪徳リフォームの問題が出ているような気がします。

地域の会社としての位置付けの有無が選択の基準の一つになる。皆さんには、地域の会社として長期間ここにいて継続して誠実にいい仕事をしていて安心できる、そんな地域密着の会社であって欲しいものです。

〔若色会長〕

住宅は大きい買い物だから、安心して頼めるかどうかは重要な要素ですが、何が安心かがわからなくなっている。耐震偽装問題を受けて、保険で保証しようという動きがあって、全てが制度化され合理的にどんどん進んで行くが、原点に戻ると住宅は地場産業で地元の方に作ってもらい、地域の仲間がやっているという安心感があったと思います。今後そういう安心感を持たれることがより重要になってくるでしょう。

〔関根副市長〕

誠実なあそこの会社なら安心との信用を作っていくのが、地場産業といわれる越谷の住

宅業界の原点ではないでしょうか。

一般的に建物を建築する場合に、通常は標準仕様があり、それに基づいて工事を行っていると思いますが、その建物の構造や設備等についてどのように保証をしているのでしょうか。建物購入者、工事依頼者としては、建物は大事な財産であり、昨今の住宅関係報道等からいろいろ心配なこと、不安なことがあると思います。

そこで、例えば皆さんの住宅産業界として独自に、特色のある「保証のしくみ」をつくることも考えられるのではないのでしょうか。ある一定の評価基準により建築した建物については、お互いに共通の保証をシェアすることにより、市民からの信用・信頼をより一層得られるのではないのでしょうか。

また、火災等の場合、特に煙による死亡事故が多いと聞いております。火災報知機の法的な最低限の設置義務はあると思いますが、もう一步踏み込んで、全室に火災報知機を設置することや避難通路のしっかり確保された、安全な住まいを建築する。このことが安全・安心につながるものと考えます。

まちの会社、まちの工務店がつくって保証することが、市民の方の安心感につながっていくと思います。その為のしくみを考え出す必要があると思います。あそこの会社なら変なことはしないだろうとの安心感が持てる。信用を壊すのは一瞬ですが、築くのは一步一步ですから、これからも誠実に仕事をして欲しいと思います。

〔若色会長〕

当会は今後とも越谷市の街づくりに係わって行きたいと考えていますので、多くの参考になるお話が聞け、大きなヒントをいただきました。人口減少社会が到来し、都市間競争に勝ち残るには、越谷市を魅力のあるまちにしていくことが、行政側にとっても住宅産業界にとっても重要であることが再確認できました。このための課題はたくさんありますが、新たな官民協調した街づくりを推進していきたいと考えております。

当会は設立時において「継続とは力なり」という言葉をいただいております。当会が20周年を迎えられたのも、どんな小さなことでも、それを継続できた結果でありこれを誇りに思います。また、当会を支えていただいた皆様にたいへん感謝をしております。これからも微力ですが継続して活動して参りますので、引き続きご支援、ご協力をお願いいたします。

〔佐藤副会長〕

長時間貴重なお話ありがとうございました。

当会の発足当時は行政と業者は対立の構図でしたが、発足以来越谷市の幹部職員の皆さ

んにお越しいただき、相互理解が進み、全国的にも珍しい官民協調した街づくりを進めて参りました。目先の仕事しか考えなかった私達が景観や環境にまで思いが及ぶようになりまして、これまでのご指導に感謝申し上げます。

そういう気持ちになれるのは官民で意見をぶつけ合った時代を知っている人たちなのです。最近入られた会員はその思いを共有できないのではないかと危惧しています。つきましては、最近少なくなっている市職員の方の当会への参加を改めてお願いいたします。時代は目まぐるしく変わっており、その時々での情報交換も必要かと思われますので、今まで以上に職員の方の参加をお願いできれば幸いです。

〔関根副市長〕

職員の中には前向きで能力も高く面白い者がたくさんいます。

今後は積極的に参加して、今まで以上に相互理解を深めましょう。住宅は大きな財産の購入であり、またそこに定住することで近隣とのつながりや愛着、地域社会が生まれてきます。快適な居住環境の確保は人間形成や地域形成を図る上で絶対に必要なことであり、市民・事業者・行政が協働して、安全・安心な住居環境や景観の整備、また活性のある地域づくりを進めてまいりたいと考えます。

「越谷に住んでよかった」「越谷に生まれてよかった」と言われるように、今後とも行政として市民や住宅産業業界の皆さんと共に協働して、「美しいまちづくり」に向けて邁進してまいりたいと思いますので、ご理解ご協力をよろしくお願いいたします。

〔佐藤副会長〕

本日はお忙しい中、長時間にわたり対談いただきありがとうございました。これからもよろしくご指導お願いいたします。