

緑が丘西自治会報告書

事業名称	新市街地・街なか未利用地活用事業調査
事業主体名	緑が丘西自治会
連携及び関連先	八千代市・千葉県宅地建物取引業協会東葉支部
対象地域	八千代市緑が丘西4.5.6.7丁目
事業の特徴	未利用地について、将来、管理されない土地となることを未然に防ぐとともに、地域住民が主役となり、未利用地を自ら管理・利活用を行うことで地域の活性化を図る。 ①未利用地の土地所有者調査 ②未利用地の土地所有者アンケート ③所有者（存在・不明）リスト作成 ④未利用地の登録（緑が丘西自治会ボランティアバンク） ⑤登録された未利用地の活用案タウンミーティング（緑が丘西自治会） ⑥利活用（案）の構築及び報告書の作成
課題	緑が丘西自治会は、平成29年3月に加入世帯76世帯で設立し、平成30年7月時点では、加入世帯241世帯となった。今後も人口増加に伴い、自治会加入者も増加することが予想され、地域が抱える問題や自治会の活動方針に理解を頂くことが必要となる。また、区域内にある379区画の未利用地のうち、利活用が可能な区画件数が未確定である。
成果	空き地判定管理ガイドライン 居住者・所有者アンケート 空き地利活用パンフレット 土地ボランティアバンク制度構築 タウンミーティング開催 利活用に向けたルール
成果の公表方法	緑が丘西自治会のホームページ (https://sites.google.com/view/midorigaokanishi-jichikai/) で公表(PDFにて)

目次

内容

【第1章】事業に向けて概要	1
【1-1】緑が丘西自治会について	1
【1-2】背景と目的について	1
【1-3】空き地について.....	2
【第2章】事業の内容.....	2
【2-1】事業の概要と手順.....	2
【2-2】事業実施に向けて.....	3
【2-3】空き地調査	4
【2-4】所有者調査	6
【第3章】所有者アンケート	8
【3-1】アンケート作成.....	8
【3-2】アンケートの発送.....	10
【3-3】アンケート結果について	10
【3-4】土地ボランティアバンク構築について	10
【3-5】不明土地調査について	11
【3-6】不明土地における利活用について	11
【第4章】住民アンケート	12
【4-1】アンケート実施.....	12
【4-2】アンケート結果.....	14
【第5章】空き地・公共空間利活用に向けての取組事例	17
【5-1】事例調査.....	17
【5-2】タウンミーティング開催	19
【5-3】タウンミーティングからの利活用について	24
【5-4】利活用に向けた法人等の検討.....	24
【第6章】まとめ	25
【6-1】評価課題.....	25
【6-3】あとのき	27

【第1章】事業に向けて概要

【1-1】緑が丘西自治会について

2017年11月、独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業により誕生した新たな街として、町名地番として「緑が丘西」が誕生しました。

緑が丘西自治会は設立に向けて、2016年7月から住民の交流及び街づくりの勉強会を実施し、その年の秋に自治会の規約案などの策定を行いました。

その後、2017年3月16日に緑が丘西自治会として「緑が丘西4.5.6.7丁目」の4ブロックとし、設立時は76世帯からスタートいたしました。

2019年1月においては、293世帯入居しており、2018年に実施したアンケート調査結果では、入居して1年未満、2年未満が共に約4割を占める結果でした。転入先は、3割市外6割県外1割となっており、データーからも約2年で急激な人口増加を伴って街が成長したことがわかる結果でした。

自治会としては新しい街において住民交流が課題である感じ、新たな住民同士が豊かなコミュニティ作りをするため、交流ができるイベントを重視し、4月の総会(全員参加型)や5月地域清掃、7月の公園での映画祭、8月の夏祭り、10月ハロウィン、11月地域清掃&防災炊出し訓練、1月新年交流会などを行っています。

【1-2】背景と目的について

自治会として企画提案をした背景ですが、未利用地ないにおいて、雑草繁茂、害虫の発生、家庭ごみの不法投棄などの苦情が自治会に上がってくるようになりました。

その対応については場合々的に、市に所有者の確認作業や草刈り、廃棄物回収の依頼をするものでしたが、所有者によっては対応していただけないケースもあり非常に困っていました。

特に、草刈りが行われない土地は背丈ほどの草が道路に越境し見通しが悪くなることにより事故などの懸念が発生していました。

地域の任意団体として、「総務省資料自治会町内会とは?」(総務省作成資料)にあるように、地域に根を張った任意団体であるとともに、地域社会の維持を目指すものです。

こうしたことから、自治会としてこれらの地域問題である「空き地」をテーマとして地域の現状課題として取り組むことになりました。



居住年数について



【自治会・町内会活動のイメージ】



【1-3】空き地について

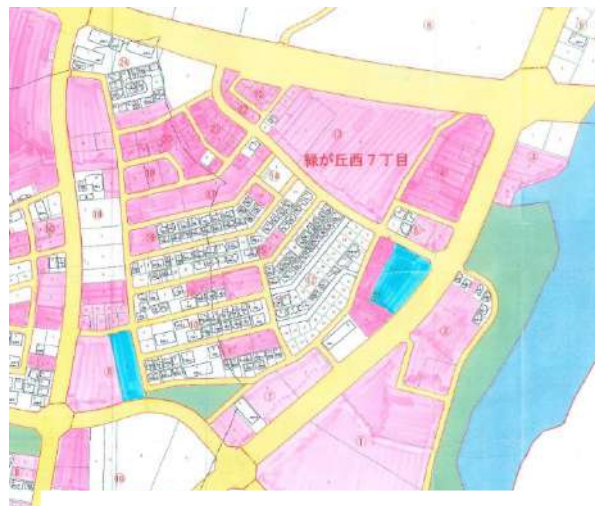
緑が丘西地区は、区画整理事業地として約141haの規模であったため、大半が空き地として存在しています。新しい街とはいえ、今日の情勢からすぐに空き地が解決できるとは自治会の役員でも感じていませんでした。

2016年ごろから土地の使用収益が開始となり、空き地において住宅が建設されることで空き地が徐々に解消されてきていますが、利用率として2割程度の状況となっております。

また、土地面積が不明確であったり所有者が不明など、いたずらに放置されている状況もあり地域住民は不安を感じていました。

モデル調査について事前に調査した内容は、全体の筆数は、790筆が想定された。(土地区画整理事業による土地区画であったため、事前調査を実施する際、区画整理でなかったらさらに区画数は増加したと思われる)

その調査結果、379筆の空き地という結果となり、利用状況調査・所有者調査の必要があり、長い年月をとまって市街地化していくものと想定できます。



空地調査図及び生産緑地図

地区	筆数	未利用筆数
4丁目	137	40
5丁目	210	150
6丁目	134	82
7丁目	309	107
合計	790	379

区画数・未利用地集計表

【第2章】事業の内容

【2-1】事業の概要と手順

市と自治会が積極的に意見交換を行い、事業内容を以下の通りとして進めることを計画しました。

事業項目	実施内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
現状調査 所有者調査 などの 実態把握	管理不全不動産の調査(空き地・所有者)	○	○	○					
	所有者に対してアンケート作成・送付			○	○				
	所有者不明土地調査				○	○	○		
管理制度構築	土地ボランティアバンク登録制度実施				○	○	○		
地域住民啓蒙提案	タウンミーティングに向けて調査・企画				○	○	○		
利活用促進	未利用地の利用検討					○	○	○	
まとめ	報告書作成						○	○	○

【2-2】事業実施に向けて

(1) 組織

自治会で取り組みを実施するにあたり、どのような組織づくりをしていくかが課題であり、自治会として諸問題が発生した場合に備えて2018年の総会において規約案を改正しており、自治会内において諸問題を解決するためのワーキング・グループを設置できる規約を新たに盛り込みました。(偶然に学区について役員から問題提起が上がっていたため、自治会ですぐに対応できるようにしておいたほうが良いと考えて規約の追加をしたものです)

このワーキング・グループ設置運営細則に基づき、「空き地対策グループ」を設置し、会長・副会長の2名及び空き地メンバーとして2名が調査立案をして、他の役員にも支援を受け実施することとなりました。

緑が丘西自治会ワーキング・グループ設置運営細則(案)

(総則)
第1条 地域課題については必要な事項を検討するとともに、当該事項について意見交換を行うため、ワーキング・グループを設置、所掌事務、構成、会議及び議事録の作成等については、この細則の定めるところによる。
(目的)
第2条 ワーキング・グループは自治会において全会員が関与することについては役員会にて決めることとなるが、個々の社会情勢(世帯・家族構成)によって課題が異なるため、会員を中心として柔軟かつ協力的に取り組むことのできる環境づくりと支援を図ることを目的とし、地域コミュニティと行政など多方面との連携によって課題し、自治会に対して参考となる意見を述べるものである。
(ワーキング・グループの設置)
第3条 第2条の目的を達成するために、自治会役員会議において設置が認められ、ワーキング・グループを設置することができる。
(ワーキング・グループの所掌)
第4条 ワーキング・グループは、個別分野における主要課題について、当該課題に専門的知見を有する有識者等の協力を得つつ、集中的に調査検討を行い、その結果を役員会に報告すること。
(ワーキング・グループの構成)
第5条 ワーキング・グループに属すべき構成員については、6名以内をもって構成し、会長(会長より選出された会員とする。)及び学識経験者又は有識者とする。
② 委員長は、委員の互選により定め、副委員長は、委員のうちから委員長が推薦する。委員長は、委員会を代表し業務を執行する。
③ 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときには、その職務を代理する。
④ 委員の任期は任期の日から1年とし再任を許さない。ただし、補充の委員の任期は、前任者の任期期間とする。 検討委員会委員の任期は、委員会の解散までとする。ただし、特別の事由のある時はこの限りではない。
(ワーキング・グループの会議)

(2) 基本方針

ワーキング・グループ設置運営細則

- ① 空き地が地域問題化している状況を踏まえて、空き地の利活用をすることで空地の抑制と解消に貢献していく。
- ② 自治会の特性を生かして、地域密着型のきめ細かい調査を通して地域や人を知り、多くの人が連携できるようにしていく。適時地権者や隣接自治会にも協力を仰ぐこととする。
- ③ 空き地所有者に対しては、事業の説明を通して利活用等の具体的な手法などを検討して、所有者の立場から空き地の利活用等の最適な方法を検討してアドバイスをしていく。

(3) 資金計画

まず資金計画をどのようにすればいいのかが大変重要なテーマとなりました。地域住民による任意の団体である自治会・町内会は、会社や社会福祉法人、NPO 法人などのような法律上の「法人格」が無いからです。

本事業においての資金についても同様で、どのように事業のための運転資金を確保すべきか問題となりました。

市中金融機関と日本政策金融公庫で資金確保ができるか相談をしたところ、前例がないとの回答でした。どのような手続きがあれば運転資金確保が可能かを確認したところ、以下のような回答を得ました。

- ① 臨時総会を開催して、事業実施・借入金をするに承認を得ること
- ② 保証人として、会長以下複数の役員が連帯保証人となること。

以上の条件が提示しましたが、これら条件を満たすことが難しいことから、運転資金確保として市中金融機関から借入は断念することとなり、個人による資金貸与に切り替えをしました。

→任意団体としてこのようなハードルは非常に高いと感じられ、今後の成熟社会での取り組みについては、初歩的な設立前の団体についても活用できる運用制度を求めたい。地域の問題は地域住民の基本的な団体である自治会(町内会)がまず対処するのが基本でないだろうか感じている、国内ではNPOなどを設立しないと活動が進まないというのでは解決が難しいし、NPO設立するにしても地域住民からの設立までの理解を得るにも時間がかかることと(設立までの理解を得るには実績が必要でもあり、飛び越えて設立すると反対を受けたり、無関心になってしまう要素となる)、特に自治会組織として別で法人をつくることによって住民自身が当事者ではないと思ひ込み、地域問題として考えなくなってしまうと私たちは感じている。 ※

【5-4】利活用に向けた法人化等の検討を参照のこと

【2-3】空き地調査

(1) 現地調査

どのようにして調査すべきなのかを検討し以下のとおりとなりました。

① 人員

2人一組で空き地調査を実施することを基本としました。これは草の高さを計測するためにレベルを持つ必要があることや、撮影も単独では難しく、同伴者が必要と感じられたためです。年齢を問わず調査が可能です。

② 持参物

カメラ（通常のデジタルカメラ等で問題なし。SDカードへの保存が望ましい）

レベル（草の高さ計測のために使用、高さとしては2m程度のものが必要）

地図（都市再生機構の図面に基づき市で作成し手図を援用した）

表示板（住所など記載するため）

筆記用具等

調査表示板記載内容

件名	空き地調査
場所	緑が丘西4-〇-〇
調査年月日 月 日	
4-〇-〇	対象地
緑が丘西自治会	

③ 手順について

- ・地図を用いて調査場所を確認する。
- ・表示板に住所、簡単な地図を記載
- ・調査場所の敷地中央に調査員が立ち、草の伸び具合をレベルを用いて計測する。

1か所につき、おおよそ10分程度の時間を要しました。

④ 空き地調査からわかったこと

- ・空き地の状況について管理されているところや、何もされていないため管理不良な状態が把握できてきた。
- ・市からは年2回は草刈りをするように案内がされているが、草刈りがされていないケースも複数あった。
- ・途中天候の悪化や日暮れなど、気候にかなり左右される調査でした。
- ・これらの調査結果により、調査員から以下のとおり空き地管理状況を地図にプロットをしていただきました。



⑤ 空き地状況地図を作成

- ・管理状況を色彩で判別できるように現地調査内容を作成されました。
- ・わかりやすいように以下のシンボル及び色彩で表示しました。

敷地の色又はシンボル	敷地管理状況
森又は竹林	シンボルイメージを記載
荒地・山	山などのイメージを記載
宅地	無色（白）
生産緑地・造成中	茶色
管理されている土地	薄い緑色
管理不全の土地	濃い緑



(2) 空き地管理判定ガイドライン

現地調査に伴い、「空き地判定ガイドライン」を作成いたしました。現地調査の意見から、どのような場合が管理不全状態なのかを把握するためにデータを収集して一覧表にまとめ判定ができるよう作成しました。

作成に当たっては、現地調査員の意見を参考にガイドラインを作成しました。

- ・「草の背丈で差をつけるべきでは？」
- ・「道路などに伸びているのは近隣にも迷惑になるのでは？」
- ・「自分の家のフェンスにツタがからまっているのはどうか？」

草の丈がひざ下以下の場合は、1～2か月以内に草刈りをしたケースに該当するため、管理がされている状態として判断しているが、草丈が腰まで来るケースは草刈りを実施していない状況思われるので不良と判断しました。

(3) ドローンによる調査

ドローンによる調査においては、ドローン操縦有資格者・無人航空機の飛行に関する許可(包括申請)を得ている方にモデル調査地区の撮影を依頼しました。

住宅地においては、頭上する危険であるため、畑など危険性がない場所での飛行を実施しました。当該地区では撮影ポイントを3か所設定して実施しました。

今回は、ドローンを利用できることのメリットは非常に多く感じられるとともに、効率も良く調査ができましたが、費用負担など、今後どのように空き地調査に活用していくべきかの課題があることにも気づいたことから、下記のとおりまとめました。

(4) 調査のまとめ

現地調査及びドローンによる調査を実施したが主な点を以下にまとめてみました。

	現地調査	ドローンによる調査
調査時間	3日間(事前調査は含めず)	1日間(事前調査は含めず)
天候	天候により調査が不能となる。	強風時、雨天時調査不能
人数	2名で一組	1名でも可能ではあるが 調査時は2名体制にて実施
資格	特段必要がない	有資格者が必要 ドローンの操縦免許・飛行許可
費用	スケール・筆記用具などですむので 低額で可能	ドローンが高額であるため費用が掛かる
管理状況の把握	現地に直接足を運ぶことで的確に判断が可能である。	高さが低ければ判断は可能である。今回の撮影においては、高度100～150mであり、ある程度識別が可能と思われる。 状況把握については、緑化の色によって判別と面積の広がりなどの判断が可能である。

空き地管理判定ガイドライン

次の基準に当てはまる場合は管理不全状態とする。

判定内容	評点	点数
敷地が竹林又は樹木が繁殖している	5	
敷地内の状況	草がひざ下まで(50cm)	1
	草が腰まで(1m)	2
	草が人の高さまで	3
	道路に影響物が越境している	1
	×50cmはみ出している。	2
	草・木・ゴミ	3
	隣接地の影響物が越境している	1
	草・木	2
利用形態	草・木・ゴミ	3
	販売・貸地となっている。	1
	防草シートにより管理されている。	0
	農地など栽培されている	0
	駐車場となっている	0
	コンテナ用地となっている	0
	不法に利用されている	3
合計点		

点数 良好管理0～1点 やや良い 2点 やや不良3 不良4 劣悪5以上



点数の状態	対応状況
良好管理0～1点	現状見守り
やや良い 2点	
やや不良3	案内送付をして管理を促す
不良4	早急に対応処置を案内
劣悪5以上	行政と連携して早急対処、非常処置



上記のとおり、時間あたりの能力を考えるとドローンでの対応が容易であります。金銭面を考えれば自治会など地域が主体として実施するならば、現地調査方式が妥当であると考えられます。

また、管理状況の把握については、ドローンによっても識別が可能です。

【2-4】所有者調査

(1) 公図調査

今回の調査においては、エリアを細分化してきめ細かく公図を取得しました。

最終的に、公図は約100エリアを予定していましたが、調査では予定どおりにいかず調査数は増加しました。

公図調査及び全部事項調査については法務局に出向き調査を実施することにしました。

また、調査においては地図と照合しながら実施をいたしました。

地図と公図の合わせての調査



地区名	想定した公図数	実際の調査した公図数
4丁目	20	17
5丁目	30	45
6丁目	20	29
7丁目	30	50
合計	100	141

(2) 全部事項調査

取得した公図と空き地の状況を照合しながら実施し、該当地番をリストアップをして空き地の所有者一覧表を作成しました。

この区画数から、以下のとおり所有者一覧表を作成しました。全部事項における土地の内容と、所有者の送付のために郵便番号などを記載することで、アンケート送付がしやすいように配慮しました。

後日、所有者の登記変更もあり、追加で調査を実施しました。

地区名	調査区画数	面積 (m ²)
4丁目	41	28,515
5丁目	99	73,157
6丁目	74	32,930
7丁目	99	59,405
合計	313	194,007

① 所有者一覧表作成

地番	地目	地積(㎡)	所有者名	郵便番号	所有者住所	登記年月日	原因
1 番○	宅地	1911.38	秋葉○○	289-2200	千葉県成○市名木 ○○番地	H27. 7. 20	相続
1 番●0	宅地	1722.3	○○幸雄	274-0000	船橋市坪井町△△ 番地	H7. 8. 15	相続
1 番○1	畑	944	齋藤●●	274-4444	船橋市坪井町○46 番地	S43. 12. 22	相続
1 番●3	宅地	658.23	有限会社 阿○工務店	274-0000	船橋市坪井東○丁 目○7 番■5 号	H29. 11. 18	売買
1 番○5	畑	685	齋藤●●	274-9999	船橋市坪井町□□ 番地	S43. 12. 22	相続

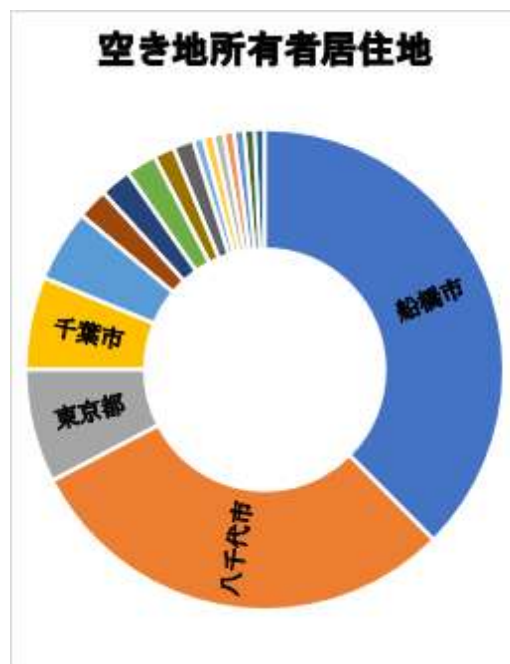
登記年月日を記載することが重要です。

② 所有者の属性について

市・都県	所有者割合	市・都県	所有者割合
船橋市	37.5%	市原市	1.4%
八千代市	29.9%	東金市	0.7%
東京都	7.6%	柏市	0.7%
千葉市	6.3%	白井市	0.7%
市川市	4.9%	佐倉市	0.7%
神奈川県	2.1%	埼玉県	0.7%
鎌ヶ谷市	2.1%	栃木県	0.7%
成田市	2.1%	流山市	0.7%
松戸市	1.4%		

所有者が所有権登記時における居住地においては、一番多いのが船橋市で、次に八千代市でした。県外では東京都が7.6%であり、相続があったためと思われる。県外については、ほぼ1割程度です。

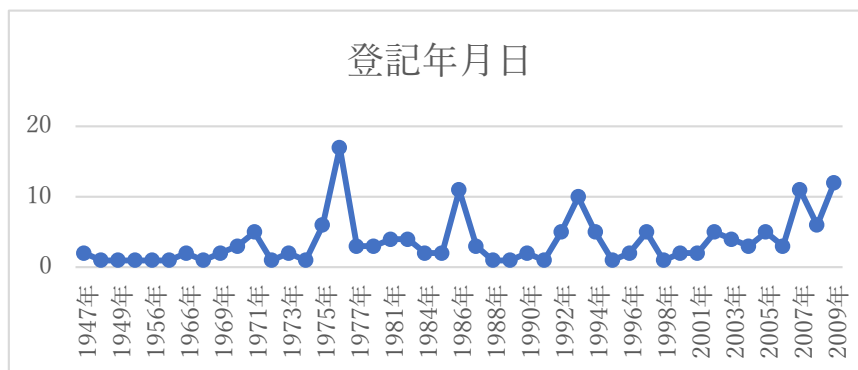
以上のことから、所有者は比較的近くに居住していることがわかりました。



③ 登記年月日について

登記年月日を分析したところ、一番古いのは1947年で自作農として移転登記がされていました。

一番登記が増加したのは1975年ですべてが売買登記であることから下記のとおり当時の不動産市況を記載します。



1975年当時の不動産市況(不動産適正取引推進機構から)

西暦	経済社会情勢	不動産市場	不動産法規制	政策動向
1974	戦後初のマイナス成長	マンションの郊外化 港北ニュータウン事業開始	国土利用計画法 生産緑地法 都市計画法(開発許可制度)	国土庁発足
1975	ベトナム戦争終結 第一回サミット 企業倒産相次ぐ	地価公示初のマイナス	大都市地域における住宅地等の供給促進に関する特別措置法	宅地開発公団設立
1976	ロッキード事件	ミニ開発増加		

④ 空き地所有者地図を作成

公図と全部事項の照会が速やかにいくように地図を作成し、調査で判明した所有者名を記載することにした。

→所有者地図の作成に当たっては、今後他の自治会などでも容易にできるように、マイクロソフト社のエクセルをベースにして作成しました。作成には時間がかかりますが、無理なく継続的に作成ができるように、フリーソフトであるXLマップ2010を利用しています。



【第3章】所有者アンケート

【3-1】アンケート作成

アンケート作成については、市とも協議をし、どのようにしていくか検討しました。

検討していく中で、所有者の年齢層が高齢であるのではないかと、様々な意見が上がっていました。その中で以下の2点について指摘がありました。

- ① 所有者の年齢層が高齢であると思われるので、回答項目はあまり多くない方がいいのではないか。
- ② 突然アンケートが送付されると不信感を持つ可能性が高いので市の広報に掲載されてからの送付の方が良いのではないか。

そのような意見によって下記のと通りのアンケート調査書を作成するとともに、土地ボランティアバンクの紹介と登録申請書、また空き地モデル事業のパンフレットを同封することにした。



所有者向けに配布物
アンケート調査表

[illegible][illegible]

モデル事業パンフレット

[illegible]

土地利活用パンフレット

[illegible]

八千代市広報記載内容

空き地対策のモデル調査

緑が丘西自治会が行う「新市街地・街なか未利用地活用事業」が、国の空き地対策のモデル事業として採択されました。当自治会が空き地の調査などを進めていますのでご協力をお願いします。

▶事業区域 緑が丘西4～7丁目
▶事業期間 31年3月14日まで ▶問い合わせ 緑が丘自治会・鈴木 画050-3699-8341 (都市計画課・都市整備課)

土地ボラ

住居情報	住所					
	氏名	フリガナ				
	連絡先(自宅)					
	連絡先(携帯)					
連絡先(メール)	Eメール					
活動状況	所在地	緑が丘西	—	—		
	地目	宅地・雑草地・畑・山林・その他	遊場			計
	登録内容	□使用開始、無料及び調査有料も可能として登録する。				
	該当に○	□調査有料のみとして登録する。				
	希望開始時期					
	該当に○	1か月	3か月	6か月	9か月	12か月
希望(自由記述)						
活動状況	所在地	緑が丘西	—	—		
	地目	宅地・雑草地・畑・山林・その他	遊場			計
	登録内容	□使用開始、無料及び調査有料も可能として登録する。				
	該当に○	□調査(有料)のみとして登録する。				
	希望開始時期					
	該当に○	1か月	3か月	6か月	9か月	12か月
希望(自由記述)						

上記必要事項のをご記入の上、下記住所までお送りください。

土地ボランティアバンク①

土地ボランティアバンク登録申請の流れ

使用貸借による土地利活用について

- 1 登録していただいた後、申請書に土地ボランティアバンクに登録を致します。
なお、内容については確認をさせていただきます。
 - 2 土地所有者が登録を済ませた土地につきまして、近隣において土地活用をしない方がいた場合は、どのようにしたいのかをヒアリングをします。
 - 3 土地所有者が登録を済ませた土地につきまして、近隣において土地活用をしない方がいた場合は、どのようにしたいのかをヒアリングをします。土地所有者が登録を済ませた土地につきまして、近隣において土地活用をしない方がいた場合は、どのようにしたいのかをヒアリングをします。
 - 4 所有権が使用貸借（権利）にて可能になりましたら、自治会で使用貸借の申請を提出し、土地利活用委員会と所有権者の間に立ち契約を調整します。
- 土地所有者 緑が丘自治会 土地利活用委員会 土地利活用希望者 地主 地主 和歌人
- 5 契約期間は、1か月、3か月、6か月、9か月、12か月となります。解約したい場合は1か月前の申告により可能とします。解約に伴う費用はございません。
 - 6 土地利活用者が契約と決めた後、利用や設備の設置に使用したい場合は、自治会から解約をして返還致します。
 - 7 使用期間の終了については、原状回復を要して返還致します。

土地ボランティアバンク②

賃貸借（有期）による土地利活用について

- 1 登録していただいた後、申請書に土地ボランティアバンクに登録を致します。
なお、内容については確認をさせていただきます。
 - 2 土地所有者が登録を済ませた土地につきまして、近隣において土地活用をしない方がいた場合は、どのようにしたいのかをヒアリングをします。土地所有者が登録を済ませた土地につきまして、近隣において土地活用をしない方がいた場合は、どのようにしたいのかをヒアリングをします。
 - 3 所有権が賃貸借（有期）にて可能になりましたら、自治会から賃貸借の申請を提出し、賃貸借契約を締結していただきます。土地利活用期間の開始と完了の調整を調整します。
 - 4 契約期間は、3か月、6か月、9か月、12か月となります。解約したい場合は1か月前の申告により可能とします。解約に伴う費用はございません。
- 土地所有者 地主 賃貸人 地主
- ※土地利活用者が契約と決めた後、利用や設備の設置に使用したい場合は、自治会から解約をして返還致します。
- ※土地利活用者が契約と決めた後、利用や設備の設置に使用したい場合は、自治会から解約をして返還致します。

【3-2】アンケートの発送

市と連携して、10月1日の市広報である「広報やちよ」に緑が丘西自治会で実施する空き地調査事業について掲載し、翌日から発送を開始しました。

発送件数は144件、1回目の返戻は右表のとおりで、返戻率は26%でした。

自治会としては、区画整理地であることから容易に所有者が判明すると考えていましたが、返戻率の高さは想定外でした。このようなケースは今後、どの地域でも想定されることや、市のシステムとして早急な改善が必要であると考えます。

送付先返却原因	再送数
住所地からの転居	12
住所地がすでにない	11
住居表示が変更実施	9
初歩的なミス	4
登記が古い	2
合計	38

【3-3】アンケート結果について

土地所有者からの回答は33件（回答率23%）となりました。

回答の中では、4件の方から土地ボランティアバンクについて、一定のご理解を頂きました。土地利用について地域住民にテーマ提供ができる状況となってきました。

土地利用の予定が有るとの回答については140～200㎡の土地所有者が多く、大規模土地所有者に関しては、利用予定が無く、維持コスト負担と相続についての不安を訴えているケースが多く見られた。

回答内容	回答数
土地利用（建築等）の予定有	16
維持コスト負担に困っている	8
現状のままで困っていない	5
土地利用の予定がない	4
相続をどうしたら不安	2
土地自体に問題がある	1
所有者が複数で決められない	1
売却済み	1
未記入	1
土地の周辺とトラブルがある	0

【3-4】土地ボランティアバンク構築について

アンケートの結果から、自治会で土地ボランティアバンク制度によって利活用について検討可能な土地の意向があることから、タウンミーティングを開催し地域住民の意見を聞くことで、土地の利活用について検討することが可能となりました。下記に空き地所有者からの回答について記載します。

住所	土地面積	希望内容	無料
6-〇〇-6		子供の住宅用に考えているが、転勤になり遠方なのでとりあえず	

		有料で貸したい。	
6-〇〇-8		期間限定で農園・庭園などで貸し出してもいい。	○
7-〇〇-〇〇 7-〇〇-11		使用するまで数年かかる予定でそれまで貸したい 期間限定で農園・庭園などで貸し出してもいい。 有料で貸し出ししたい。	○
7-〇〇-3〇		子供の住宅用として検討しているが未定 期間限定で農園・庭園などで貸し出してもいい。 有料で貸し出しをしたい。	○
7-1〇-〇		有料で貸し出しをしたい。	
8-〇-〇.2〇 5-〇		使用するまで数年かかる予定でそれまで貸したい 期間限定で農園・庭園などで貸し出してもいい。 有料で貸し出ししたい。	○

【3-5】不明土地調査について

宛先が不明の土地については、再調査を可能な限り実施しました。実施内容について検討した結果、以下のとおりとなりました。

- ・過去の居住地における全部事項を調査して所有者を調査しました。
- ・住居表示変更の場合は各市町村において調査しました。
- ・居住地の地縁関係者に聞き込みを行いました。
→聞き込みでも情報取得が難しいケースがありましたが、実際に把握できたケースは2件ありました。
- ・市の固定資産税納付書における公示送達を閲覧して、市側でも把握できているのか、できていないのかを確認しました。
→調査したところ土地所有者と思われる名前は確認できませんでした。

これらの調査の結果、再調査を実施することで、可能な限り再送付を行いました。継続調査後も19件(13%)のは不明のままとなっています。

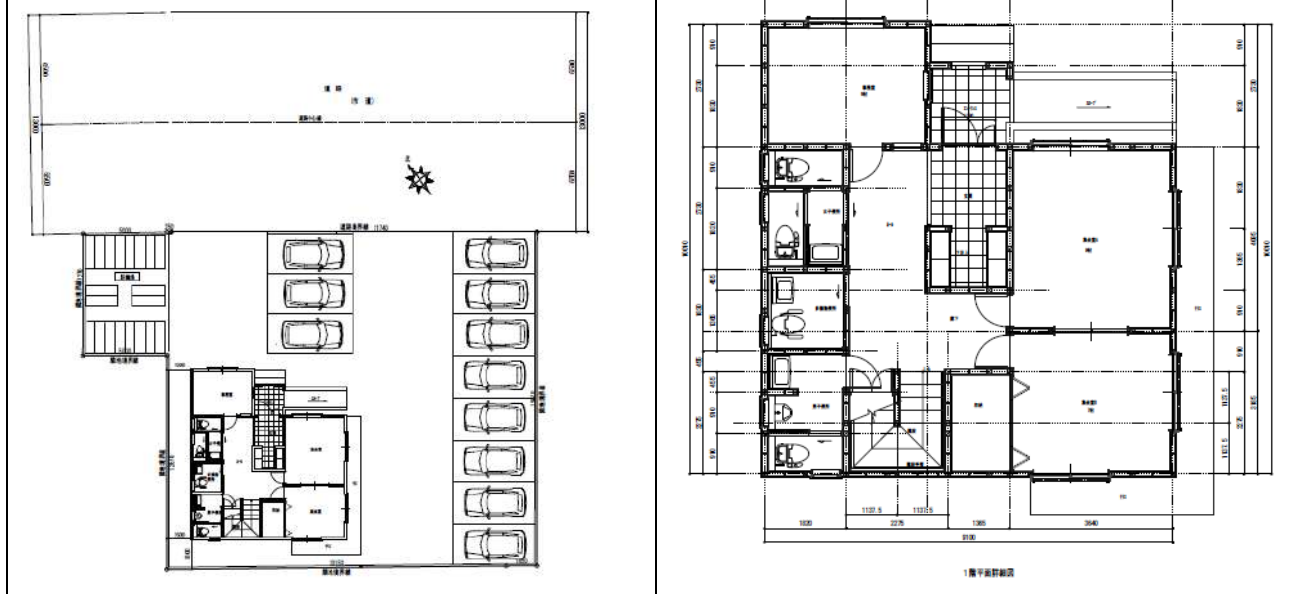
不明土地調査については、法律や不動産に精通の方が自治会にいない場合、取組みには限界があると感じました。この場合は、宅地建物取引業士・司法書士などにも依頼して可能なかぎり調査するとともに、市に対する調査についても個人情報の観点から調査は難しく、費用や時間を考えると、一定の所有者を調査する制度が必要と思われます。

【3-6】不明土地における利活用について

調査の結果、緑が丘西自治会区内において所有者不明土地と思われる土地が2区画あることがわかりました。登記原因が昭和26年となっており、自作農における所有権移転でした。

所有者不明土地については、自治会集会所を設置するプランを作成して、今後の所有者不明土地における利活用に向けてプランを作成しました。

通常建設プラン



緑が丘西自治会では平成30年4月に集会所建設のために、集会所積立規約案を制定し、1会員2万円とした積立制度を実施しており将来の会員数を800世帯として1,600万円を目標に積み立てを行っています。

八千代市の集会所設置事業に関する補助においては、施設の用地取得・設置・増改築・修繕を補助事業とする補助金の制度があり、事業に要する費用の5割となっています。ただし、限度額は用地取得・設置・増改築事業は1,000万円までとなっています。

さらに一般財団法人自治総合センターにおいては、コミュニティ助成事業において住民が自主的に行う地域の連帯感に基づく自治意識を盛り上げることを目指すものについて、コミュニティ活動に直接必要な設備等（建築物、消耗品は除く）の整備に関する事業においては、対象となる事業費の5分の3以内に相当する額。ただし、上限1,500万円までの補助としております。

【第4章】住民アンケート

【4-1】アンケート実施

住民アンケートについては、空き地中心の内容にしてしまうと回答率が低下すると考えられたため、題名を「街づくり(バス・環境・空き地)アンケート」とすることや、このような大規模なアンケートを実施したケースが無かったため、今後の街づくりに反映できるようにしました。

当初は、紙で案内文書を配布し、紙で回収をすることを検討していましたが、自治会員の年齢層が若いことや、アンケートでもネットでの回答を求めるケースが増えてきたことから、ネットによる方式を採用することにしました。アンケートへの質問数は負担とならないよう13問としました。

アンケート方法は、自治会の回覧板に添付して配布しました。

街づくり(バス・環境・空地)アンケート

緑が丘自治会区域の皆様へ

本アンケートは、緑が丘自治会区域の発展については、住民自身からの意見と協力し、多岐にわたる要望が寄せられます。市やバス・空地など多くの課題への解決としたいので、ぜひともご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成30年7月

実施主体 緑が丘自治会

【ご回答にあたってのお願い】

○10分程度で回答できます。

○回答いただいた内容については、すべて統計的に処理しますので、個人情報等が特定されることはありません。

○回答は、書面又はQRコードよりネット上で回答をしてください。

○QRコードからアンケートを回答していただくと集計も大変楽ですので、こちらからお願い致します。

書面での提出方法は、各地区の役員さんポストまで投函してください。



問1 あなたの世帯について、お伺いします。あてはまる事項に☑又は数字を記入してください。

① どの地域から転入してきましたか？

八千代市内 ☐ 船橋市 ☐ 習志野市 ☐ 千葉市 ☐
市川市 ☐ 浦安市 ☐ 佐倉市 ☐
その他船内市町村 ☐ 船外 ☐ その他 ☐

② 何丁目にお住まいですか？ ☐ 丁目

③ 家族年齢の人数をご記入ください。

6歳以下 ☐ 7～15歳 ☐ 16～19歳 ☐ 20歳代 ☐ 30歳代
40歳代 ☐ 50歳代 ☐ 60歳代 ☐ 70歳以上 ☐

④ 自動車は何台お持ちですか？ ☐ 台

⑤ 居住している年齢は？ ☐ 年 又は ☐ ヶ月ぐらい

問2 現在、あなたの世帯の主な1週間の交通手段は何ですか？

① 徒歩 ☐ ② 自転車 ☐ ③ 自動車 ☐ ④ バイク ☐
⑤ 電車 ☐ ⑥ バス ☐ ⑦ その他 ☐

問3 バス路線が、駅まで開設された場合は、あなたの世帯が利用すると思う内容を記入してください。

① バスを利用するとしたら、それはどんな時だと思いますか？

利用しようと思う ☐ どちらでもない ☐ 利用しようと思わない ☐

小学校が近いと思った ☐

他に理由は無い ☐

その他 ☐

問8 居住の満足度について、街頭に○をつけてください。

	満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満	不満	とても不満
街全体の満足度	1	2	3	4	5	6
交通アクセスについて	1	2	3	4	5	6
食事施設(喫茶・レストラン等)	1	2	3	4	5	6
物販施設(スーパー・ホームセンター等)	1	2	3	4	5	6
子育て施設(保育園・児童館・学童施設等)	1	2	3	4	5	6
教育施設(小学校・高校・学習塾)	1	2	3	4	5	6
医療施設(病院・診療所・歯医者等)	1	2	3	4	5	6
福祉施設(高齢者住宅、デイサービス等)	1	2	3	4	5	6
文化施設(公民館など)	1	2	3	4	5	6
未就学世代の交流	1	2	3	4	5	6
小学生世代の交流	1	2	3	4	5	6
住民同士の交流	1	2	3	4	5	6
高齢世代の交流	1	2	3	4	5	6

問9 居住してから気づいたことにお聞きします。

② バス路線開設が開始されたら ☐ 日 ☐ 回は利用すると思う。

利用人数 ☐ 人 ☐ 人は利用すると思う。

問4 バスを利用する時間帯としてはどの時間帯になりますか？人数を記入してください。

5時	☐	10時	☐	15時	☐	20時	☐
6時	☐	11時	☐	16時	☐	21時	☐
7時	☐	12時	☐	17時	☐	22時	☐
8時	☐	13時	☐	18時	☐	23時	☐
9時	☐	14時	☐	19時	☐	24時	☐

問5 どのようなバス路線があなたにとって利用頻度が高いと思いますか？

利用頻度が高い順を1として、次に2、3番まで記入してください。

八千代線が延長	☐	津田沼駅	☐
船橋日大駅	☐	千葉ニュータウン	☐
八千代台	☐	北部市野	☐

問6 バスについて思うことがあればご記入ください。

住環境についてのアンケート

問7 居住することになったきっかけを教えてください。該当箇所にお読みします。

仕事の都合で	☐	子供のことを考えて	☐
自分(家族)が土地が所有	☐	不動産の広告を見て	☐

	そう思わない	そう思う	どちらかといえば	どちらかといえば	そう思わない
自然や緑を豊かに感じる	1	2	3	4	5
公園が充実している。	1	2	3	4	5
医療が適切に受けられる	1	2	3	4	5
子育て不安に対する解決体制が整っている	1	2	3	4	5
子育てには安心街	1	2	3	4	5
安心して出産ができる八千代市	1	2	3	4	5
転居して地域に溶け込めた	1	2	3	4	5
困った時は助けてくれる地域の人がある	1	2	3	4	5
障害があっても暮らせる街	1	2	3	4	5
学校で子どもの安全が守られている	1	2	3	4	5
地域で子供の安全が守られている	1	2	3	4	5
市の歴史・文化を知っている	1	2	3	4	5
住民同士が交流がある街	1	2	3	4	5
災害に強い街である	1	2	3	4	5
歩行者に安心な街である	1	2	3	4	5
自治会活動が活発な街	1	2	3	4	5
知らないことがまだまだたくさんある街	1	2	3	4	5
市の特産物を身近に感じる	1	2	3	4	5
市内での買い物・食事が満たされる街	1	2	3	4	5

問10 まちづくりで重視する点について

街の発展のため必要な物、想いについて重視する箇所に優先順位として1～5記入してください。

	優先	やや優先	どちらともいえない	あまり優先しない	優先しない
道路整備	1	2	3	4	5
地域住民の交流実施	1	2	3	4	5
防災防災の取組について	1	2	3	4	5
防災活動・訓練	1	2	3	4	5
子育て支援	1	2	3	4	5
スーパー・ホームセンター	1	2	3	4	5
目的がフリーで使える建物	1	2	3	4	5
地域を盛り上げる企画	1	2	3	4	5
地域のボランティア活動参加	1	2	3	4	5
高齢者福祉	1	2	3	4	5
沢山ある空地の活用	1	2	3	4	5

問11 まちづくりについて参加及び協力について

積極的な参加して意見をしたい ☐ 内容によっては参加したい ☐

頼まれれば参加する ☐ 参加はできないが協力する ☐

協力及び参加はしたくない ☐

問12 まちづくりの体制について

	そう思う	思うところがある	どちらともいえない	思わない	そう思わない
街づくりは行政が主体でやるものである	1	2	3	4	5
街づくりは行政に任しても大丈夫	1	2	3	4	5
行政及び住民との意見交換は開催すべき?	1	2	3	4	5
街づくりは住民が主体でやるのですか?	1	2	3	4	5
住民・行政・企業・学校・団体との連携はすべきですか?	1	2	3	4	5
自主的な街づくりルール又は活動をする	1	2	3	4	5
街づくりの専門家との意見交換すべき?	1	2	3	4	5
近隣市との意見交換	1	2	3	4	5
近隣自治会との意見交換	1	2	3	4	5

問13 まちづくりの意見について

自治会では、従来の通りに役所に出向いて話をしていくスタイルとなっています。今後の行政との協働についてなど、その他にアドバイスがありますか?

問14 空地についてのアンケートです。

① 住んでいて空地が問題になっていますか?
問題となっている ☐ 問題となっていない ☐ わからない ☐

② 空地が多いと思いますがどう思いますか?
何も感じない ☐ やや迷惑している ☐ 迷惑している ☐

③ 空地において、どのような問題や発生がありましたか?
雑草や樹木の繁茂 ☐ ネコなどが居住 ☐ 不審者空き巣 ☐
害虫などの生息 ☐ 街の景観が良くない ☐ ゴミの不法投棄 ☐
土埃の発生 ☐ その他

④ 空地をそのままにしておくと、どのような問題や発生があると思いますか?
雑草や樹木の繁茂 ☐ ネコなどが居住 ☐ 不審者空き巣 ☐
害虫などの生息 ☐ 街の景観が良くない ☐ ゴミの不法投棄 ☐
土埃の発生 ☐ その他

⑤ 空地の望まれる解決方法について
家が建てばいい ☐ 定期的な草刈り ☐ 貸農園 ☐
子供たちの遊び場 ☐ イベント利用(BBQ) ☐ 駐車場 ☐
地域のための活用 ☐ 売却 ☐

⑥ 自治会としては、空地を有効活用したいと考えています。例としては、道路で遊ぶのは危険だから空いている空地を使いたいなど、このネタは柏市での制度を見習って検討できないかと考えています。ご意見がありましたら下記欄に記入してください。

カシコ制度
空き地所有者で用途が定まらない土地を登録して、住民が利用する制度

空き地を、シェアガーデン、遊び場、BBQ、コミュニティ農園などにする取り組み

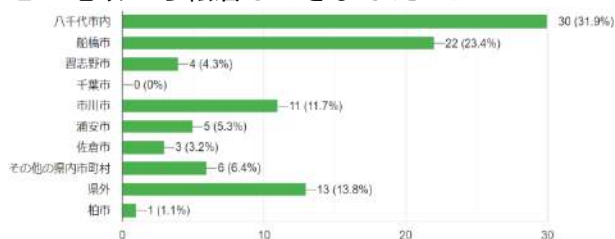
ただの空地を地域の宝にするものです。

【4-2】アンケート結果

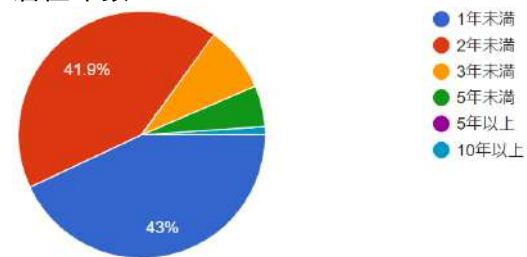
アンケートについては、94会員から回答があり、回答率は42%でした。結果を見ると、回答率から関心が高かったことがわかりました。複数の問題を織り込んだことや、ネットでの回答としたことで、回収しやすい方法にしたことが大きいと考えます。

○アンケート回答属性

どの地域から転居してきましたか?



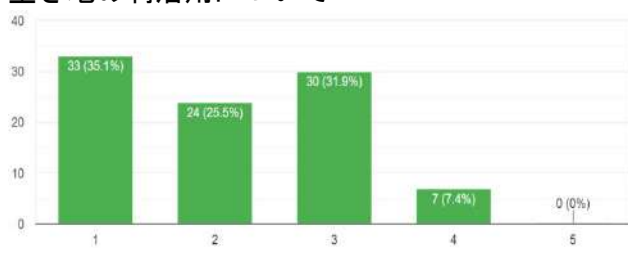
居住年数について



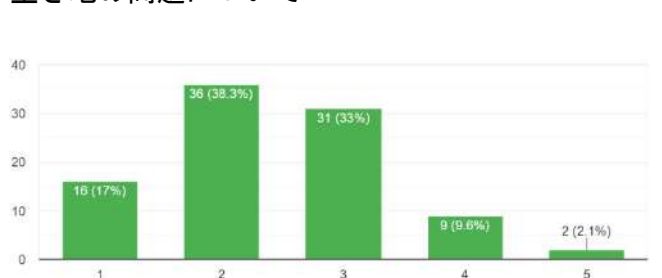
○空き地について

回答については、1 そう思う⇔5 そう思わない

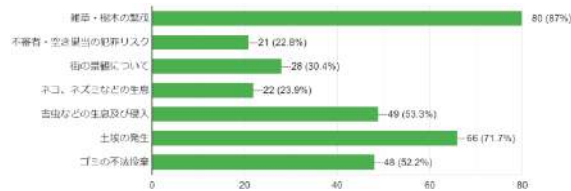
空き地の利活用について



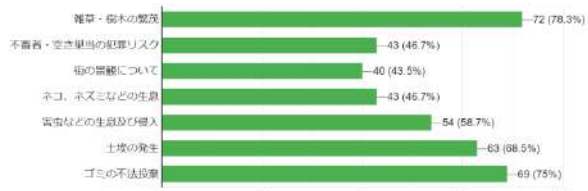
空き地の問題について



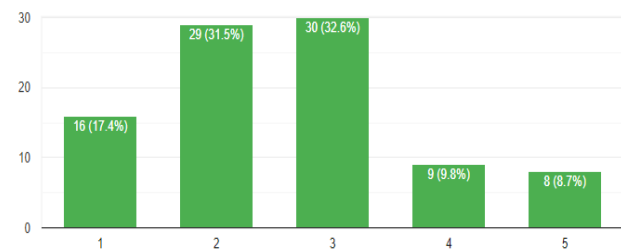
空き地での問題が発生していることについて



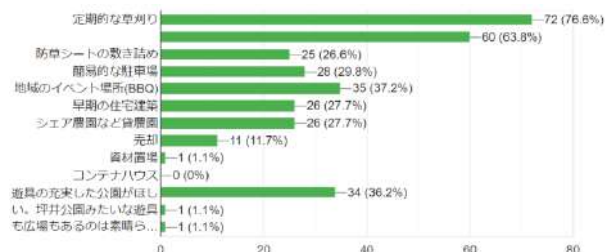
空き地問題で発生するおそれについて



空き地が多いですが不安に感じますか？



空き地の望まれる解決方法



○空き地に対する自由記述について

→空き地を活用することで地域を活性化(シェアガーデン・農園・イベント・BBQ)したいと思っていますが、皆さんのご意見を記載してください。

- ・とてもよいアイデアだと思います。貸し農園はちょっと自信がないので、収穫体験とかだと嬉しいです。
- ・空き地の近隣住民の方に迷惑をかける恐れがあるので安易に開催しない方がよいと思う
- ・子供たちが思いきり遊べるスペースとして、解放して欲しいです。それか、農園としてシェアしてみんなで季節の食べ物を育てて食べるのは、素敵だし子供たちに、とてもいいなと思います。あと、ドッグランのような感じで使うことは無理なのかな？と思います
- ・個人でも利用出来るのであれば、BBQ できる施設があると嬉しく思います。ですがゴミの持ち帰り等ルールを守れないような人が使うとなると必要ないかとも思います。
- ・畑などの農園、花を植えるなどよいと思う。葛西臨海公園に取っていい花が植えられていてよいなと思った。1 番は大きな公園。ただただ広くてヨガとかできる芝生もよい。木登りができる木があると楽しい。BBQ はマナーなど問題があるので NG。
- ・地域のみなさんと BBQ などとても楽しいと思います！農園も、自治会の子供達でタネから育ててみんなで水やりをして、できた野菜でみんなでカレーなどを作る、とても楽しいと思います！！
- ・出来れば空き地の自然を利用して子供が自然の中で体験出来るような施設を希望します。ご年配の方も一緒に教えたりして下さると交流も出来ると思う。BBQ は住宅の近くだとまた問題が発生しそう。煙やゴミの放棄などによる害がまた出そう。
- ・雑草がたくさんあるよりは、シェアガーデンをすることで景観もよくなるのでよいと思います。とくに、手のかかりにくい植物にすることで手入れの負担も減らすことかできるので賛成です
- ・緑が丘西あたりは駐車場が少ない気がするので知人が訪ねて来た際、車が停められるようなスペースが多少あると助かります。
- ・費用の問題はあるが活性化には大賛成！野球やゲートボールなど広い世代で使えるスペースにできないか？
- ・シェアガーデン、農園などはいいと思いますが、イベントスペース、および BBQ をする広場にしたいのであれば、許可制にするなどのルール整備をしてからだと思います。近隣は子どもの多い住宅地ですので、のべつなく 24 時間利用可能なフリーBBQ スペースにしまうと、街並みの静観さ、騒音対策、防犯対策等に影響を与えと考えます。

→以上のことから街中での空き地の活用で想定されるケースとしては

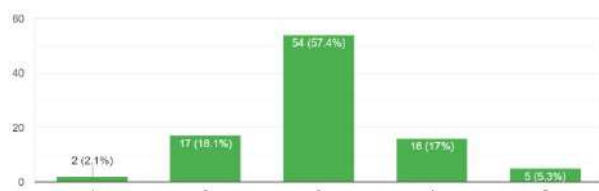
利用について特段問題ないケース	利用について問題になるケース
シェアガーデンや花畑など住環境を向上させるような利用 市民農園・家庭菜園・シェア畑など ポケットパーク・小さい遊び場などの子供たち	住宅地内でのBBQやイベントなどの開催 簡易な資材置場なら問題がないが、重量物や土砂が山盛りのケース 住宅地内でのコンテナ物置などは景観について

のが利用するケース 簡易駐車場など住民が臨時で使用するなどのケース 一部でドックランなど（大規模化ではない難しい）	異論がある
--	--------------

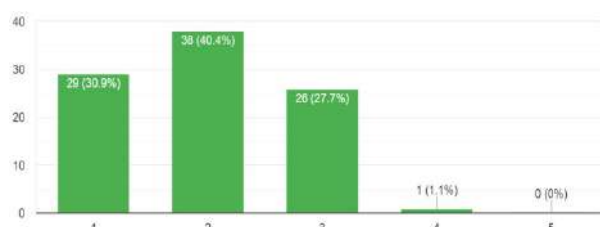
○街づくりについて

回答については、 1 そう思う ⇄ 3 どちらともいえない ⇄ 5 そう思わない

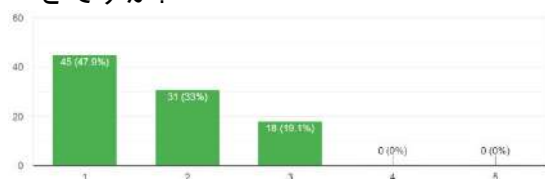
街づくりは行政主体としてやるべきである？



住民と行政は街づくりの意見交換をすべきか？



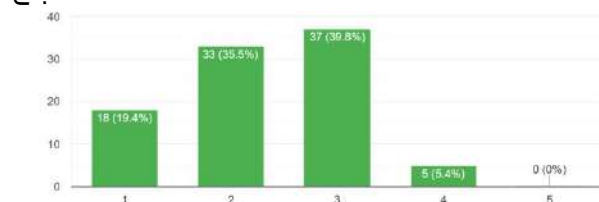
住民・行政・企業・学校・団体との連携はすべきですか？



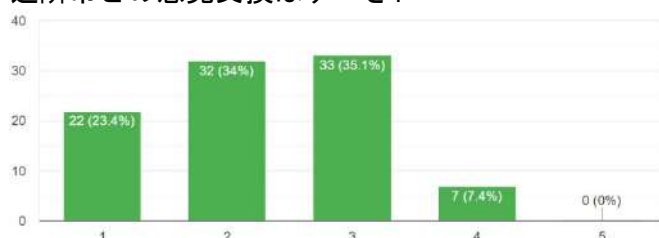
自主的な街のルールを作成すべきですか？



まちづくりの専門家との意見交換は実施すべき？



近隣市との意見交換はすべき？



- ・街づくりは住民・行政・企業などと連携してやるべきとの意見が高い傾向がみられた、また行政主体でもないとの意見があることから協働型の街づくりを模索すべきかと考えられる。
- ・まちづくり専門家との意見交換については、やや肯定的に見てれており、このようなことから定期的なまちづくりについて話し合いが必要と考えられる。
- ・広域連携の話が新聞などにも取り上げられてきているが、本自治会においては船橋市と隣接していることから肯定的な意見が高く見られる。

【第5章】空き地・公共空間利活用に向けての取組事例

【5-1】 事例調査

（1）カシニワ制度における新若柴町会での取り組みについて

【カシニワ自由の広場について】※ヒアリング内容をそのまま記載しています。

訪問日時 2018年11月14日10時

場所 柏市大字若柴

訪問関係者 新若柴町会会長、広報担当様のご協力で自由の広場について経緯を伺いました。

自治会設立当初としては公園が無いなどの理由があり、住民から市に相談があったという経緯があります。

柏市所有の土地において建設発生土が埋設されている土地があり、その土地について市から自治会への利用提供があり、この構想が始まりました。

このような建設発生土の問題は日本国内に多くあり、負の遺産であるものの地域住民が地道に行った今回のような取り組みは注目に値すると考えられます。

【土地の概要】

航空写真で土地の履歴について調査を行いました。平成元年の航空写真によると、既に南北両側において赤土が見える状況であることから、昭和59年から平成元年の間に、建設発生土の埋め立てがされた状況であった判断される。

今回のカシニワ自由の広場においては、用途地域が第一種住居地域であることから、民間所有であると固定資産税が発生する場合には、提供についてはかなり難しいと考えられるが、柏市が所有しているとのことなのでこのような取り組みができたと思います。

【自由の広場での実施概要】

現状は、2週間ごとに草刈りを実施し、市の助成を受けた自走式の草刈り機・肩掛けの草刈り機を用いて自主管理を進めています。

広場内に管理倉庫が設置されており、自主的に作業を行う環境が整っています。

当日は、ドックランが開催されており、BBQも実施可能との事でしたが、ドッグランやBBQを行っても特段トラブルが無く運用ができているとのこと、ルール作りはこれからのとのことでした。余談ですが、公園であると利用用途が制限されてしまうが、公園ではなく自治会管理であることから、自由に使用できることを最大のメリットととしているようでした。



ラジオ体操は、火・木・土日とのことでサークルとして定着している。夏では子供たちの参加が多くなるとのことである。

現地にはスーパーハウスが2棟分で約16畳が設置されており、フリースペースとして利用が可能となっています。

【利活用にあたっての活性化のポイント】

○ワンコインの会

500円を持ち寄り、毎月1回の活動をやるという位置づけのとのこと、定期的に顔を合わせる事が重要とのことでした。

○水はけの良い土地

過去の利用履歴からして、浸み込みやすい地面とのことで、水はけがよく翌日に利用できるなどのメリットがあるとのことでした。

○ちょい農

国連のSDGS(持続的な開発目標)に近いのではないかと思います。大きすぎる目標はかえっ



て疲弊する可能性があり、時間がある時にできる農業が有効だと感じました。

【まとめ】

○高齢者から子ども達まで幅広い世代が関わることで自治会活動の維持が図られていると感じました。どの地域でも共通している高齢化しているニュータウンでは自治会活動が成り立たないケースが多いが、やはり世代間が手をつなぐことに意味があると思います。

○身近に利用できる公園がないという要望を柏市は聞き入れて、マイナスの資産をプラス資産に切り替えた好事例だと思います。また、適度に行政も支援することで自由の広場が維持できている。行政が主体的に動く地域住民は行政に対する依存度は増しますが、今回のような場合のような適度な関係であれば維持が可能であると考えます。今後行政についても、どのように地域住民と協働していくかも重要であると思います。

○柏市の組織では、この事業の担当部署は「公園緑政課」、最初は聞きなれない組織名でしたが、従来のような緑の維持管理から、緑を増やして、街のコミュニティを伸ばすという事業を考えると「緑政課」というイメージが理解できました。市も各部署にも本来業務と付随して地域コミュニティを伸ばすという視点とり入れることが地域の活性化につながり、今後の高齢者社会において重要ではないかと気がつきました。



（２）北柏公園（公共空間活用）における財団法人と自治会との取り組みについて

北柏ふるさと公園は、カシニワ制度実施をしているとのことで、事務局にお願いをして訪問をさせて頂きました。まず、こちらの公園に訪問して驚いたのが写真にある賑わい施設運用です。公園内に民間事業者を誘致して、公園利用を増加させている取り組みを行政の立場で行っているということ先進性を感じました。公園利用頻度をあげていくという姿は理想的な運営だと思います。



（駐車場に他県ナンバーの車も多く見受けられました。）

また、別の日も訪れましたが、実証実験としてＢＢＱを実施するなど取り組みの幅をさらに広げており、公園と地域コミュニティをつなぐ豊かにする取り組みを積極的に行っており、公有財産が更なる価値の向上を生み出すことになるのではないかと感じました。

→この取り組みをタウンミーティングにてモデルケースとして取り上げました。

（３）最終処分場跡地利活用について

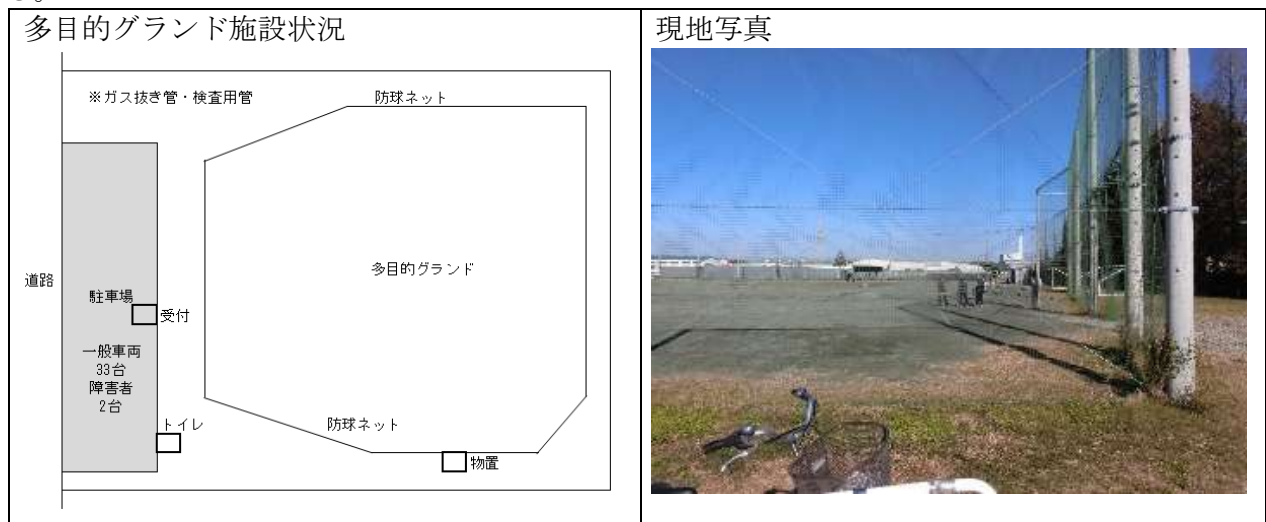
緑が丘西自治会区内は、過去に最終処分場があり跡地が存在しているとの情報を得たため、所在地調査を実施しました。地域住民としては風評被害や、地域における負の財産にならないように活用することも重要だと考えています。多くの最終処分場跡地について、近隣では多目的グラウンド（運動場・野球場）やゴルフ場（東京都の若洲ゴルフリンクス）、夢の島公園にあるような公園、ＢＢＱ場、植物館などの様々な利活用事例があります。また、市内では最終処分場跡地（不燃ゴミ・焼却灰）がすでに活用されている事例があり、この事例について調べることにしました。

八千代市上高野地区（上高野 9 6 6）の多目的グラウンドで、元は清掃センター南側に隣接した第二次最終処分場跡地でした。平成 7 年に埋立が完了し、定期的なガスのモニタリングを実施していました。その結果人体に及び影響はないとのことで利活用された事例です。

上高野多目的グラウンド概要

グラウンド概要	グラウンド7, 560㎡ 表層は厚さ5センチ グラウンドを含めた整備面積13,800㎡(調整池・駐車場)
設置費用	測量費用250万円 設計委託468万円 境界杭復元工事88万 造成工事3,832万円整備工事①3,843万円整備工事②3,849万円 総額12,224万円
設備	防球ネット(各5m及び10m)・雨水排水設備・駐車場(32台)・簡易トイレ・ 水飲み場・パーゴラ・資材倉庫・事務所・排水用調整池
設置向けの経緯	平成7年埋立完了 平成18年処分場跡地について検討 平成21年現況測量 平成22年実地設計業務委託・造成工事 平成23年跡地利用整備工事実施 平成24年4月7日新規オープン
利用上の注意	・ここは廃棄物を埋立した最終処分場です。 ・掘削等はしないでください。 ・火気は使用しないでください。 ・施設利用中に、各種測定を行うことがあります。と記載されている。

事業概要 埋め立てが完了した第2次最終処分場の活用を図るため、多目的広場を整備するとしている。



当時は、形質の変更まではいかに表面利用とのことで協議のみを行ったとのこと。軽微な変更にとどめているとのことでした。敷地内にはガス抜き管が設置されており、遮水シートにより浸み込まないように配慮がされているとのことでした。

設計業務会社の説明として最終処分場の一部跡地を多目的広場として利用するために、

1. 処分場施設の構造や埋立地ガス等の既往環境調査の整理、
2. 跡地利用可能な事例の整理、
3. ガス対策施設や雨水集排水施設の設計、
4. 多目的グラウンドの実施設設計を行った。

跡地であることを踏まえ、掘削を最小限に抑え、現況地形を有効活用するとともに、ガスの継続発生が想定されたため、グラウンド下部にガス抜き管を面的に配置し、周縁部へ導いて終末部で約2m立ち上げることで、火気に触れることのないよう配慮した設計としたとのことでした。

※現状緑が丘西地区内の跡地について現状は安定に安全に確保をされている。

【5-2】 タウンミーティング開催

今回の成果として地域住民の意見を吸い上げること、地域住民に対して空き地の利活用や街づくりについて興味を持ってもらい自ら取り組んでもらうことを期待してタウンミーティングを開催し

ました。平成29年7月に小学生が描く将来の地域の模型を地域住民にプレゼンする内容の街づくりのタウンミーティングを開催したことがありましたが、今回のような大人中心のタウンミーティングは初の試みでした。

やってみよう! 緑が丘西タウンミーティング

日時 2018年12月8日

場所 八千代市立みどりが丘小学校アリーナ会議室

司会 緑が丘西自治会会長

講師 八千代台まちづくりマネージャー熊谷氏

北柏町会 財団法人柏市みどり基金

参加者 26名 参加者名簿記入者のみ

地域内(緑が丘、緑が丘西、高津)・市外の方(柏、佐倉、川崎市)

■スケジュール

スケジュール	カリキュラム・講師
8:30	会場開放
9:00	受付
9:30	開会 主催者挨拶 緑が丘西自治会
9:40	「空き地対策モデル事業報告」
10:00～10:20	① 街づくり・地域資源の活用について 八千代台まちづくりマネージャー熊谷慎一
10:20～10:40	② 柏市自治会×財団法人連携事例
10:40	休憩
10:50	意見交換 ① まち作り熊谷さんの話を聞いての感想など聞かせて! ② 柏市の事例から自治会や地域団体ができることは? ③ 空き地利用についての提案やルールにどう考えますか?
11:40	意見公表
12:00	講評・閉会

■配布資料及び準備物

資料(印刷物) 地図、航空写真(グループで配置)、模造紙、付箋、マジック、飲み物お茶菓子

やってみよう! 緑が丘西 Town meeting

緑が丘西自治会では、国土交通省「空き地対策の推進に向けた先進事例調査モデル事業」として採択され7月より調査・所有者も居住者アンケート実施をしてきました。

アンケートから街には多くの課題や課題が明らかになりました。空き地や、事業着目、将来に向けての意見でした。実態がわかる地域社会構築に向けて、まずは「やってみよう! 緑が丘西」タウンミーティングを開催します。今後の緑が丘西地区の発展と成長を目指すためにも皆さんのご意見が必要です。是非ご参加ください。



2017年に開催された、みどりが丘小学校での児童も含めたタウンミーティングの様子

【日時】 12月8日(土) 9時30分より
【場所】 八千代市立みどりが丘小学校アリーナ会議室
【参加資格】 緑が丘西地区の住民・所有者など関係の方や、街づくりに関心がある方、子供から大人まで
【定員】 40名程を予定しています。
【持参物】 スリッパ・筆記用具

主催: 緑が丘西自治会空き地対策WG
後援: 八千代市
お問い合わせ先 050-3699-8341
ご来場の際は、なるべく駐車場の数に限られますので、徒歩又は自転車をご利用ください。
国土交通省「空き地対策の推進に向けたモデル調査事業」として実施しています。

緑が丘西タウンミーティング ゲスト紹介

八千代台 八千代台まちづくりマネージャー 熊谷 慎一
「地域密着型 まちづくりを促進するよそ者」
の役割とは?

北柏町会 小沢副会長 熊谷あとの基金 田口事務局長 自治会と財団法人が連携した
「賑わい創出による街づくり」の取組について

「やってみよう! 緑が丘西」タウンミーティングは、地域住民に関わる事項を議題とする集会です。
今回は、まちづくりの空き地活用から、みなさんの声から緑が丘西のタウンマネージメントにつなげ、地区のポテンシャルの向上に向けての協力を促すものです。

日時 12月8日(土) 日曜日
9:00 受付
9:30 開会
9:40 緑が丘西地区報告
緑が丘西自治会 (空き地・進出予定)
10:00 まち作り・地域資源の活用
① 八千代台のまちづくりについて
八千代台まちづくりマネージャー熊谷慎一
② 柏市自治会×財団法人連携事例
北柏町会 小沢副会長
みどり基金(カンニフ) 田口事務局長
10:40～休憩
10:50～意見交換
11:40～意見公表
12:00～閉会
※あくまでも予定となり、予告なく変更する場合があります。

【紹介】

緑が丘西自治会では、平成29年3月に76世帯からスタートし、平成30年12月には291世帯となりました。急激な人口増加は昔のニュータウンを思わせる状況ですが、将来の街づくりのために何が必要なのかと思う気持ちが自治会長自身にはありました。

今回、国土交通省の空き地対策先進モデル事業をスタートさせることとなり、住民自身が空き地活用から、街の賑わい、街づくりを担うという意識づくりを目指すこととなりました。人口減少社会から空き地をいかに活用して伸ばしていくのが地域の目標になると思います。

【緑が丘西空き地説明】

○調査内容について

空き地がなぜ問題になるのか説明

→空き地が多い場所はエリア(まち)として問題

空き地が19万㎡(東京ドーム1.3万㎡のため約14倍)

所有者アンケートを送付したが、1割強が宛先不明

宅地所有者から土地利用について使用提供の提案

居住者からのアンケートについて

→シェアガーデン、農園などの提案がありました。

→公園、ドックランについても提案がありました。

今後の空き地モデル事業計画について

① 所有者不明土地の件について調査研究

② 土地利活用について研究

【八千代台事例】

※参加者からの意見や感想を記載

○現状の説明から

まちづくり合同会社として運営

高齢化・八千代台人口減

八千代台は住宅団地発祥の地・市内商店街では最古

北本通り→ブックストリート

図書館・公共施設がある

空きテナントが多い

イベント=実験 やちにしピクニック

○参考になること

地域活動への支援制度

人との交流

学ぶ意識を持つ、地域の人材の有効活用

お互いに楽しめる、ポジティブな情報交換

情報共有のしくみづくり

ローコストでリターンを作るアイデア

自治会と市でイベント開催

住民は地域資源を知るなどのネタ作りが必要

【北柏での柏市事例】

○感想からキーワードについて

クレーム処理→草刈り

公園・森・手賀沼・カフェ・イルミネーション・じゃぶじゃぶ池



空き地活用では、カシニワ制度・公開制度

空間を活用する意識として、道路と花、歩道に花、プランターなど設置によるソフト面の向上力
住民の高齢化、自治会加入率など

○気づいたこと

行政と民間と市民が1つでできるはず？

→実際に住んでいる人とのパイプが必要

セレブが集まる(公園にカフェを設置したら)

ソフトとハードの両立

行政職員でもできるはず(みどりの基金)

子供の発表会などの企画

○まちづくりについて

都市再生推進法人をもっと勉強すべき

法人化のメリット、法人(市の認定)など

災害に強い街

助成金・基金などの活用が重要

○自治会

町会・自治会活動の担い手は全国共通の課題である

楽しい→自治会活動

自治会加入率が問題

部会づくり、仲間づくり(マラソン・ペットなど)、仲間ができるかもで自治会に入るなど、どうやったら知り合いになれるのかなどの提供することが自治会に求められている？

アドバイスができる自治会

情報バンク ホームページ 緑が丘西 →緑が西自治会ホームページは設置済み

○全体意見

長期的な視点を見据えて計画を立てる

世代交代(30~70歳までの交流が必要)子供だけでなく大人も交流することが重要

自治会役員の負担を軽減するために事務局が必要？

活動は地道に続けることが大事

【空き地利用】

駅前でない立地を生かして、広い土地でできること

企業遊休地の借用と活用

移動図書館・絵本支援・駐車場整備

むかし遊びの展開→竹トンボ・折紙

空き地をイベント用に、野菜・フリマ出展料を頂いて管理費にまわす

大人と子供のイベント用地、冬季のイベント、移動パン屋、カフェ、ドックカフェ、BBQ、キッチンカー、

自営業者の人が重要→集まる場所、ちょっと飲みに行こうよと誘いやすい

楽しい子供会・多世代交流・ダイバーシティ祭り

コスモス畑・空き地に花・子供たちが利用できるレンタル畑やプランター、ボール遊び

飲み会でも OK

【全体的な意見】

自治会全体で何かできないか？ 自治会連携



何か一つブランド化が欲しい

→今まで色が無いので、住民に色付けをしてほしい

地域資源発掘のため行政・地域と地域発見ツアーの企画

ダイバーシティ

他のUR造成地の研究、長期視点のチームづくり→二の舞にならないように、20年後の空き家の防止(市内では戸数の15%程度の空き家があると推定されています。)

会社を辞めてからでなく、現役のころから自分たちでまちを作るという意識を作っていく+自ら行動できるようにする

新しい開発なので、世代の偏りをなくすためにどうすればよいのだろうか?

ハード面の整備が必要 → 集会所が無い・建物が欲しい・子育て世代をフォローできる施設

色々なことに秀でている人が集える場所、ネットのみの出会いでは生まれないことも会えばできる

県人会・子供会

住民からのコンセプトとは?ペットが散歩できる

バスの変わりトクトックを走らせる

【タウンミーティングから見えてきたこと】

① 空き地利活用について

- ・住宅街でのBBQはやめたほうがよい、
- ・公園・花畑・ドックラン
- ・利用料を徴収して、管理費用をねん出する
- ・移動図書館、カフェ、一時的な設置による賑わい創出
- ・屋台村、昔あそびなどのイベントによる活用
- ・企業（大規模土地の借用）と連携による活用やボール公園などの展開

② 北柏町会と柏市みどり基金から

- ・クレームから次が生まれることがある。
- ・行政と自治会（市民）との連携
- ・資源の有効活用
- ・街づくりについては、助成金、都市再生推進法人、法人化
- ・自治会の担い手確保のため多世代が関われるようにする制度を確立する。
- ・継続することで理解者を増やしていく

③ 八千代台での取り組みについて

- ・道路や公園でのイベント実施
- ・住民が地域を見直す視点
- ・活動する団体の検討
- ・お互いが連携してメリットがある取り組み

④ 全体意見

- ・長期ビジョンの策定
- ・財政的、組織の設置
- ・行政でも対応できない事例がある中で、民間が先に進めていくことも可能なのか?
- ・ダイバーシティを重んじるまちづくりを構築していく。
(自治会では来年度に新設して多文化(ダイバーシティ)委員会を設置していく事を提案)



【5-3】 タウンミーティングからの利活用について

このタウンミーティングからの意見があり土地ボランティアバンクに登録がありました土地については以下のとおり利活用について提案がされました。

	住宅地内のためB B Qは迷惑になるので禁止 住宅地の景観の為に花畑などシェアガーデンの方が良い。		敷地が広くないためシェアガーデン・子供たちのポケットパーク・簡易駐車場
	シェアガーデン・ポケットパーク・ドックランによる費用捻出などの提案がありました。		家庭菜園・シェア農園等

【5-4】 利活用に向けた法人等の検討

今回は土地の地域への利活用について色々な取り組みを聞く中で、どのようなことが地域として検討できるという意見がありました。特に、法人化への意見が行政担当者・専門家ともにあり、以下のとおりまとめました。

表 自治会とNPOとの関係について

	自治会(地域任意団体)	N P O	社団法人
法人登記	任意の自主的な組織=権利能力なき社団 市長の認可が必要、不動産取得が理由などが必要で、それ以外にも要件がある。	設立することで法人登記が可能。 非営利組織 都道府県などの認証手続きが必要	法人登記可能で、設立は可能 一般社団法人は普通法人扱い
申請できる経緯	一定の区域に住所を有する「つながり」に基づいて「良好な地域社会の維持及び形成に失する地域的な共同活動」	主な要件(まちづくり、地域安全活動)が必要 設立時に官庁から許認可が必要	出資期間ば0円でも可能。 許認可は不要
構成員	自治会に加入している住民及び法人	10人以上の社員 3人以上の理事、一人以上の監事 役員について3親等以内の親族の規制	2名から設立が可能
権利義務	市長より「地縁による団体」として認可され、法律上の権利義務が生じる ① 団体名義で不動産登記が可能 ② 収益事業は開くには、定めた範囲内で可能 ③ 年1回は総会を開催	不動産など法人行為が可能となる。	監督庁への会計報告義務なし(法人税は申告の必要あり)

規約登記の変更	規約の変更については市長の認可が必要	都道府県知事の承認	社員総会の特別決議
課税関係	法人税・その他法人税に関する法令の規定の適用については、公益法人としてみなされる。	住民税が課税される。 法人税法上の収益事業は課税 法人解散後は財産は戻らない	公益認定等委員会からの認定があれば公益化が可能
その他	情報公開の義務はない	年1回の情報公開が義務	情報公開義務はない

国土交通省での法人について

法人内容	内容	その他
みどり法人	自治会での認定は可能 緑化を構築又は維持することが目的 緑が丘西地区では社会資本整備総合交付金が活用できない（公園用地があるため）	土地所有者に対して相続税評価の減免 一部固定資産税の減免（時限措置次第） 緑が丘西は緑化重点地域ではない
都市再生推進法人	自治会は不可（社団・NPO等） まちなかの賑わいや交流創出のため施設などの業務が可能	エリアマネジメント融資 民間都市開発推進機構による支援

→現状空き地所有者にとっては、自治会がみどり法人になることで市民緑地として提供することで、相続税の減免などのメリットがあるものの、自治会側に対するメリット構築が景観などのソフト部分のみであることから、組織としては負担が増加することとなります。

住民のハード面の整備としては都市再生推進法人になることで、街の賑わいが創出する事業が可能であるが、現状はまだそこまでの状況に達していないと考えられます。

【第6章】まとめ

【6-1】評価課題

① 空き地管理ガイドラインについて

空き地状況が誰でも判断できるように簡易的ガイドラインを作成しましたが、あまり難しく考えなくても、腰あたりまで伸びているようならば管理不良としたり、内容が一番簡単で明瞭かと思いました。今後、全国でも同様な判断基準になるのではないかと認識される。

また、ドローンも実証実験として実施をしましたが、空き地管理状況を把握する手段としては利便性が高いと思いました。ただ、各自治会でドローンを持って管理状況を把握するということは難しいと判断でき、専門会社での利用が進むと思われる。

② アンケートなどの周知方法について

住民アンケートなどの回答率が41%と高かったことから、住民向けにアンケートでは、住民が興味を引くアンケートも取り入れつつ、空き地に問題を周知する方法が良いと考えられたことから行政でのアンケート実施しでも採用されることは期待する。

所有者アンケートについては、回答率が23%であった。多くの方が小規模所有者の方での回答率が高く、逆に大規模所有者などがアンケートに答えることにためらいを感じていたとのことであったので、今後のこのような所有者アンケートについて課題があるものと認識された。**利活用モデルについて**

全国的に多くの方が空き地の利用や、公共空間の活用を進めていることを今回のモデル調査で知ることができましたが、モデルケース集を作成することや、利活用モデルを実施できる体制が組めるような仕組み作りが、行政に求められていると考えられる。

③ タウンミーティング

住民自身が発起者となり企画をしたこと自体が、意味あったと思われるが、住民も行政も地域をどのようにしていくのか、行政もどのように支援していくのかがポイントとなってくると感じました。地域にはいくつかの地域課題があることから、行政・住民・企業・団体などの協働モデ

ルケースや、緑が丘西地区のような市境の地域での広域連携が行政主体ではなく、住民協働などから挑戦すべきではないだろうか、

④ 所有者不明について

自治会区域において所有者が不明と思われる土地が複数あり、登記上の住所から探索を行ったが、所有者にたどり着かなかった。日本全国に多くの所有者不明土地があることは住民自身も理解していることから今後は自治会として、これらの土地をどのように管理・利活用していくのかも地域課題として認識できました。

今回のモデル調査のポイントに含まれてきた。今回のモデル事業として感じたのとは地域問題であるこれらの諸問題について住民自身が問題と課題解決に向けて動ける形態を整備することが望ましい。地域問題と思っていても、人・物・組織が弊害となり何もできないケースが存在するものと思われる。

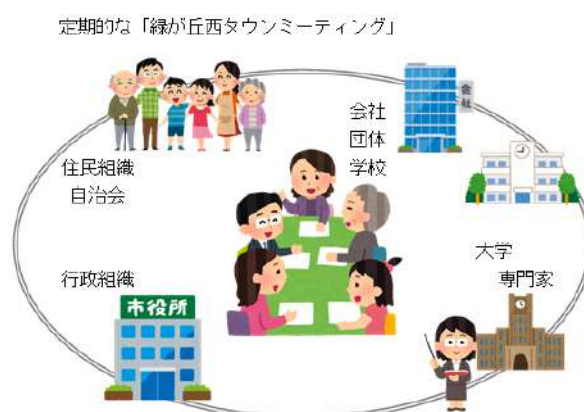
【6-2】展開

① 行政との協働について(自治会・住民・行政・まちづくり)

地域問題としての空き地問題に対しては、自治会では対応はかなり厳しいと感じました。私たちのように自治会で地域の担い手がいるならば良いのだが、自治会に対する若い世代の理解と、自治会組織としてあり方を変えていく意味では、今後も地域住民組織である自治会を中心として展開をしていきたいと考えていきます。

空き地問題に関しては、行政と連携が必要不可欠であること、住民自身の啓蒙に関しても同様であると認識しており、今後も市と「緑が丘西タウンミーティング」は継続して実施をしたいと考えています。

本市でも市長対話など様々な取り組みがされているが、これらの対話型は住民からの陳情型になってしまいます。今後の限られた行政予算による厳しい時代背景から行政・住民も考え方の切り替えが必要であると考えます。



② 利活用モデル実施について

今後も空き地利活用についても取り組みを進めることで、賑わいの創生につながり、新しい街のソフト構築とハード面での存在を作っていきたいと考えている。緑が丘西地区の住宅地域では、早期で恒常的な施設誘致が可能ではないと思われるため、投資金額を低額にするためにも移動型・ユニットハウス型・コンテナ型の施設設置による賑わい創出による事例を構築したいと考えている。

③ 所有者不明土地利用について

不明土地については法案誕生が間もないこともあり手探りであるが、自治会としても低額で土地利用が図れるのであれば、地域住民の便民施設・コミュニティ施設・防災施設として利活用が可能なモデルを構築したいと考えています。今後も定期的な国、県、市、と意見交換や協働作業を実施して、不明土地の解決に挑戦したいと考えています。

④ 自治会として取り組みについて

自治会として空き地という地域課題に挑戦をしましたが、自治会として取り組みをするには大きな壁がありました。会社組織ではないので、法人化が明確にできないこと。統治としては総会など手続き上課題があるなどである。

緑が丘西自治会では一昨年の総会において自治会内においてWG



(ワーキンググループ) 設置規約を成立させており、今回のその方式を取り入れて実施を行った。もともとは、別の目的であったが、今回のモデル事業には有効に活用が可能であった。

自治会としては、自治会で明確な登記ができる法人格が欲しいと考えられたが、不動産取得が前提でないと地域認可法人にはなれないとの行政側からの回答であることから設立自体はまだ先になりそうである。

【6-3】あとかき

○新若柴町会様には急な申し入れで大変申し訳ありませんでしたが、自治会活動としては活発化している範疇になるかと思いました。資料作成など歴代の歴史などは自治会でも共有することが重要であることと、このような若手の存在は非常に重要となります。私の自治会でもそうですが、過度な負担にならないように、いかにして継続させていくのかがカギです。人は場当たりの派手なことをしたがる方もおられますが、まずは、自由の広場をお守りしたこと、そのなかで理解者がおり、ご高齢のため亡くなられた方もおり、そういった方々の意志があつてできたものと思います。

○タウンミーティングでは、八千代台まちづくりマネージャー熊谷様、北柏町会副会長小齋様

財団法人柏市みどり基金田口様には大変感謝申し上げます。またわざわざ興味を持っていただき遠方からの来訪に感謝と意見提案かありがとうございます。自治会でこのようなタウンミーティングをしていくのは市内では無いと聞いています。企画する側としては、開催に向けてゲスト依頼などなれないことをしながら、この緑が丘西をどのようにしたら豊かにできるのかと考えをまとめながら開催をしました。

行政がまちづくりをする時代は数10年前では主流でしたが、いまは成熟時代に突入をした感があります。自ら自分たちでやっていくしかないと思っています。地区には多くの方が住み始めており、市内ではない若い世代の地区になりつつあります。今後も行政も含めて対話と協働で10年先を見据えた街づくりを今後ともしていくためにも、皆さんのご参加を引き続きお願いしたいと思っています。

とても不安で開催をさせて頂きましたが、みなさんの事例やアドバイスなどで住民自身も空き地の利活用や街づくりに興味を持つきっかけとなりました。自治会として定期的なタウンミーティングは今後も開催したいと思っています。

○市担当者におかれましては、ご推薦を頂き、また文書作成のアドバイスなどがあり今回のこのような報告書を作成することができました。また、今後とも街づくりに際してはアドバイスをお願いしたいと思っています。引き続きご支援をご協力をお願い申し上げます。

○自治会会員及び協力をしていただいた役員の皆様方、暑い夏、寒い冬でも屋外での活動や編集、送付作業などありがとうございます。今回の私たちの報告はここまでとなりますが、来年度も引き続き地域資源を掘り起こしていくつものです。皆様のご支援とご協力をお願い致します。

■事業主体概要・担当者名		
設立時期	平成29年3月	
代表者名	会長 鈴木 介人	
連絡先担当者名	会長 鈴木 介人 平成31年4月より事務局が稼働予定以後事務職担当において受付予定。	
連絡先	住所	〒276-0040 千葉県八千代市緑が丘西 6-6-3
	電話	090-3003-9677
ホームページ	緑が丘西自治会 http://site.google.com/view/midorigaokanishi-jichikai/	