

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76世帯で設立し、平成30年7月時点では、241世帯となった。今後も人口増加に伴い、自治会加入者も増えることが想定されるが、緑が丘西自治会の活動方針に理解を頂くことが必要となる。また、区域内の379区画の未利用地中、利活用が可能な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で公表(PDFにて)

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	9
【3-2】 アンケート発送	10
【3-3】 アンケート結果について	10
【3-5】 土地ボランティアバンク構築について	11
【3-4】 不明土地調査について	11
【3-5】 不明土地における利活用について	12
【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	16
【5-1】 事例調査	16
【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】 あとがき	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月より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、緑が丘西が誕生しました。

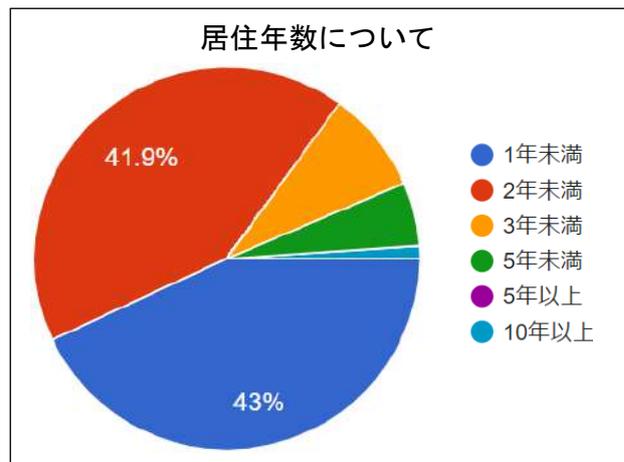
緑が丘西自治会は、2016年7月から地域の住民交流及び街の説明会を実施し、その年の秋には自治会の規約案などの勉強会を行いました。

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(設立時)」の4ブロックとし、設立時は76世帯からスタートしました。

2019年1月においては、293世帯(外国籍では中国・フィリピン)入居しており、

2018年でのアンケートからは入居して1年未満、2年未満が共に約4割を占める結果であった。転居先からは、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あった。

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て、新たな人同士が豊かなコミュニティー作りをするためにと、交流ができるイベントを重視しすることとなり、4月の総会(全員参加型)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展開する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、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などしてきました。

その対応について場合依り的に、市に依頼を実施して、所有者の確認作業を実施依頼して、所有者調査し草刈りや廃棄物回収の依頼をするものでしたが、所有者でも対応していただけるケースと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など、道路に越境し見通しが悪くなることでの事故などの懸念が発生していました。

地域の地域任意団体としてとして、「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ったものです。



【自治会・町内会活動のイメージ】



【1-3】空き地について

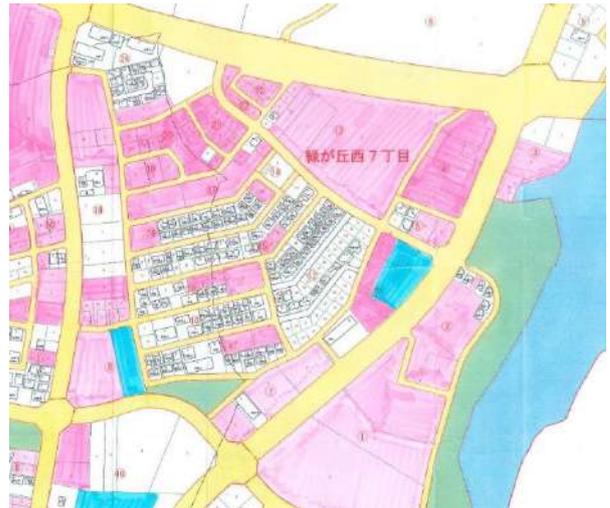
緑が丘西地区では、区画整理事業地としては141haの規模であったため、大半が空き地として存在している状況であった。いくら新しい街だからといって、今日的情勢からすぐに空き地が解決できるとは自治会の役員でも感じていました。

2016年ごろから使用収益が開始となってきてお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るが、利用率として2割程度の状況であった。

また、明確な土地面積と所有者判断ができずにいたずらに放置されている状況もあり地区住民からは不安視されていた。

モデル調査について事前に調査した内容からは、全体の土地区画数は、790区画が想定された。(※土地区画整理事業のため土地区画が明確に判断されたのが事前調査をするにあたって非常に進めることが素早かった、これが古い場合だったらさらに区画数は増加したものと思われる)

その際に調査したところ、379区画程度の空き地が想定されるとともに、利用状況調査・所有者調査などが必要と思われており、長い年月をともなって市街地化を目指していくものと思われている。



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

自治会としては行政とも意見調整を実施して、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

自治会にて取り組みを実施することについてどのような組織形態をしていくかであったが、自治会ではこのような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・グループを自治会内で設置できる規約を新たに※盛り込んでいたものであった。
(※これは偶然であったのだが学区について役員から問題提起が上がっていたために自治会ですぐに話し合いや活動できるようにしておいたほうが良いと考えて規約追加をしたものであった)

このワーキング・グループ設置運営細則により「空き地対策グループ」を会長以下設置したものであり、会長・副会長の2名及び空き地メンバーとしては2名が調査立案をして、他の役員にも支援を願うこととなった。

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になるが、個々の社会情勢(世代・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効果的に取り組むことができれば課題の解決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、個々の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名以内をもちて構成し、会員(公募に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。
① 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指名する。
② 委員長は、委員会を代表し業務を執行する。
③ 副委員長は、委員長を輔佐し、委員長に事故があるときには、その職務を代理する。
④ 委員の任期は選挙の日から1年とし再任を妨げない。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)
第6条 委員長(委員長に事故があるときはその職務を代理する者、以下同じ)は、ワーキング・グループの会議を招集し、その議長となる。
① ワーキング・グループの会議への出席は、会議の開催場所への出席のほか、委員長

② 基本方針

- i 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。
- ii 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。
- iii 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。

ワーキング・グループ設置運営細則

③ 資金計画

最初に取りかかったのは資金計画をどのようにすればいいのが大変重要なテーマとなった。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」が無いため大変苦勞をすることになった。

本事業においては資金手当てについても同様で、どのように事業のための運転資金(本事業費は翌年4月に支給されるとのこと)を確保すべきかとなりました。

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の相談をしたところ、前例がないとの回答が寄せられたものである。どのような手続きがあれば運転資金確保が可能かをお聞きしたことを下記に記載する。

- ① 臨時総会を開催して、事業実施・借入金をすることに承認を得ること
- 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。

などが条件として提示されたが、これらの要件を確保することが難しいことから運転資金確保について市中金融機関から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(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について を参照のこと

【2-3】空き地調査

① 現地調査

空き地についてはどのようにして調査すべきなのかを話し合いまして以下の通りとなった。

○人員

二人一組で空き地調査を実施することを基本とした、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、撮影するためにも同伴者が必要と感じられたためである。年齢などは特段問わなくて支障はなく、年齢を問わず可能である。

○持参物

カメラ（通常のデジタルカメラ等で問題ないかと思われる。SDカードの保存望ましい）

レベル（草の高さ計測のためであり、高さとしては2m程度は必要）

地図（今回は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（住所地など記載するため）

筆記用具等

○手順について

- ・地図に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計測する。

一か所につき、おおよそ10分程度はかかるものと考えられた。

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	

○空き地調査からわかったこと

- ・空き地の状況に応じ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。
- ・行政からは年2回は草刈りをするように案内が配布されているが、されてないケースも複数あった。
- ・途中天候が悪化したこともあって、天候や日暮れなどの状況にかなり左右される要素が高い調査であった。
- ・これらの調査結果があり、現地調査をした調査員からは、以下の通り意見が上が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。



○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照らしあわせて作成されました。
- ・容易にわかるように以下のシンボル及び色彩で表示することになりました。

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」を作成することとした、現地調査の意見をから、どのような場合が管理不全状態なのかも把握するためにデータを収集して一覧表にて判定ができるよう作成をしました。

作成に当たっては、現地調査員の意見を聴取していくこととなった。発言について以下の通り

- ・「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なのか？」
- などのご意見を頂いた上でガイドラインを作成しました。

草の丈がひざ下以下の場合は、1～2カ月以内に草刈りをしたケースに該当するために、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と思われるので不良と判断するようにしました。

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をドローンにて撮影を依頼しました。

住宅地においては、頭上に落下してもしものことがあると危険であるために私有地の畑など危険性がない箇所での飛行を実施した。そのため当該地区では撮影ポイントを3か所設定して実施をおこなった。

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、効率性も高い印象があったものの、費用負担などを含めて今後どのように空き地調査を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、次項に記載することにした。

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(事前は含めず)	1日間(事前は含めず)
天候	天候が悪化すると調査が困難 日暮れなどで調査が不能となる。	風が強いと飛ばせない 雨天は不可
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	ドローンが高額
管理状況の把握	現地に直接足を運ぶことでの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とのことであるが、ある程度識別が可能と思

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。

評価内容	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のみみ出している。	2
		3
隣接地の影響物が越境している	草のみ	1
	草・木	2
	草・木・ゴミ	3
利用形態	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

		われる。 状況把握については撮影により、緑化の色によって判別と面積の広がりなどで判断可能である。
地図 写真の 比較		 ドローンで判別可能な管理不良個所に対して○

上記のとおりとなったが、将来的な利便性は時間あたり能力を考えるとドローンでの対応が容易であるが、自治会など地域が主体として実施するならば、金銭的なことを考えれば現地調査方式が主流となると思われる。

また、空き地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ある。

【2-4】所有者調査

① 公図調査

今回の空き地調査においては、エリアを細分化してきめ細かく公図を取得することを実施した。

最終的には、公図については約10エリアを予定していたが、調査で想定通りにかかわらず調査数は増加した。

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なった。

現在は郵送にてやり取りは可能であるが、すぐに確認が同時に可能であることから、時間的なことを考えてこの方が効率的にできると判断をしました。

また、調査においては地図と確認しながら実施を行いました。

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

地区名	調査区画数	面積 (㎡)
-----	-------	--------

取得した公図、空き地状況を照らし合わせしながら実施して、該当地番をリストアップをして空き地所有者一覧表を作成しました。

この区画数から、以下の通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についてと、所有者の送付のために郵便番号などを記載することで後日アンケート送付がしやすいように配慮をしました。 ※後日所有者の登記変動もあり追加で調査を実施している。

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

i 所有者一覧表作成

地番	地目	地積(m ²)	所有者名	郵便番号	所有者住所	登記日	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

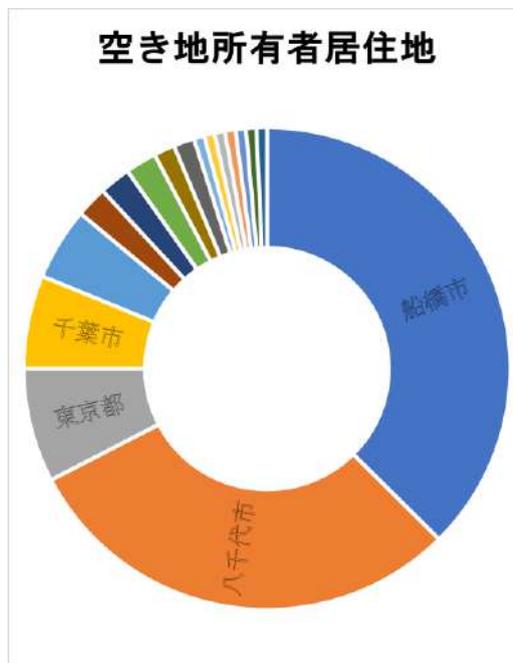
※登記日について必ず記載することが重要である。

ii 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、次の八千代市であった、県外では東京都が7.6%を示しており、おそらく相続などがあったためと思われる。県外については、ほぼ1割程度を示している。

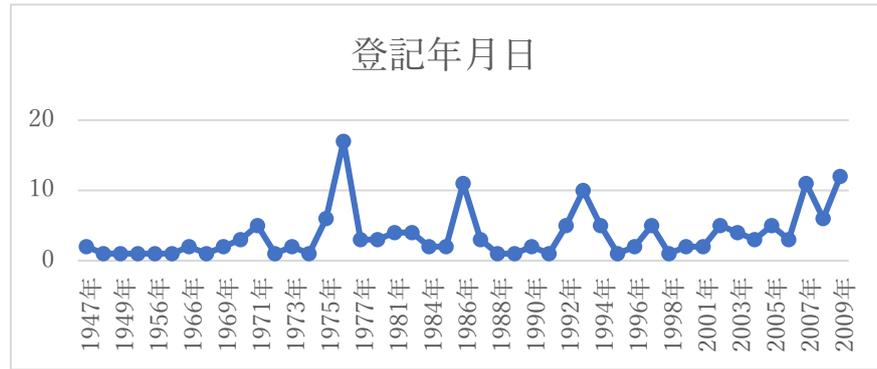
以上のことから、所有者は比較的近くに居住しているケースが多いことがわかりました。



iii 登記年月日について

登記年月日についても集計を取りました。一番古いのは1947年の投棄で自作農として移転登記がされていた。

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に当時の状況を記載する。



1975年当時の不動産市況(不動産適正取引推進機構より)

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		

iv 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。

→所有者地図に作成に当たっては、今後他の自治会などでも容易にできることが望ましいと考えて、マイクロソフト社のエクセルをベースにして作成をしました。

作成には時間がかかりますが、無理なく持続的な作成が出るように配慮をしました。なおフリーソフトをそこで利用しています。(フリーソフト名 XL マップ 2010)



【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、行政とも相談とも相談してどのようにしていくか検討を実施しました。所有者層が高齢であるのではないかなど、色々な意見が上がっていた、多くの情報量が上がった方がいいのだが、案としては以下の点が指摘された。

- ・高齢所有者が多いと思われるので、回答項目はあまりないほうがいいのではないかな。
- ・いきなり送付されると不信感が強いことがあるので市広報に掲載されてからの送付が望ましいのではないかななどの意見が上がりました。



そういった意見を頂きまして下記の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紹介と登録申請書、空き地モデル事業のパンフレットを同封することとしました。

所有者向けに配布物

<h4>アンケート調査表</h4>	
<h4>モデル事業パンフレット</h4>	<h4>土地利活用パンフレット</h4>

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 緑が丘西自治会・鈴木☎050-3699-8341 (都市計画課・都市整備課)

土地ボランティアバンク

土地ボランティアバンク登録申請書

緑が丘西自治会にありまして空き地につきまして、土地ボランティアバンクに登録して、自治会と土地の活用を図ることで、共により良い街づくりを目指したいと思います。

登録者	住所						
	氏名	フリガナ	◎				
	連絡先(住所)						
	連絡先(携帯)						
登録する土地①	所在地	緑が丘西	—	—			
	地目	宅地・雑種地・畑・山林・その他	延積			㎡	
	登録内容	<input type="checkbox"/> 使用履歴・費用及び情報(有料)も可能として登録する。 <input type="checkbox"/> 資源(材料のみ)として登録する。					
	希望貸出期間	1か月	3か月	6か月	9か月	12か月	その他
	備考(自由記述)						
登録する土地②	所在地	緑が丘西	—	—			
	地目	宅地・雑種地・畑・山林・その他	延積			㎡	
	登録内容	<input type="checkbox"/> 使用履歴・費用及び情報(有料)も可能として登録する。 <input type="checkbox"/> 資源(材料のみ)として登録する。					
	希望貸出期間	1か月	3か月	6か月	9か月	12か月	その他
	備考(自由記述)						

上記は兼事柄の記入欄の上、下記住所までお送りください。
〒276-0040 千葉県八千代市緑が丘西6-1-20 緑が丘西自治会事務局
お返しの場合は、midoriokaneh2017@gmail.com まで

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用について

- 登録していただきました内容を土地ボランティアバンクに登録します。名称、内容については確認をさせていただきます。
- 土地所有者様が登録を済ませました土地につきまして、近隣において土地利用をしたい方がいた場合は、どのようにしたいのかをクリアリングします。
- 土地所有者様にヒアリングした内容を報告し、土地所有者様に対して土地の利活用について質問を実施するか、どうするかを判断させていただきます。※この時点で土地所有者様の情報は開示致しません。
- 所有者様が使用履歴・費用にて可能となりましたら、自治会で使用履歴の契約を作成し、土地所有者様と所有権者の間に契約を交わします。



- 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。更新したい場合は1か月前の更新により可能とします。解約に伴う費用はございません。

※土地所有者様が取決めと違った利用や妨がられた土地の利用以外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。

- 利用を開始いたします。
- 使用目的の終了については、現状回復のために返還致します。

土地ボランティアバンク②

賃貸借(有料)による土地利用について

- 登録していただきました内容は土地ボランティアバンクに登録致します。なお、内容については確認をさせていただきます。
- 土地所有者様が登録を済ませました土地につきまして、有料にてやりたいという意向の意向があった場合に土地の情報を提供させていただきます。(土地情報については可能な限り開示しません) ※所有者様の意向から、近く呼びかけをした場合は宅建業者紹介業者を紹介させていただきます。
- 有料にて土地を借りたいという方がいた場合は、宅建業者紹介業者に契約の交渉を依頼して、賃貸借契約を締結していただき、土地賃貸借契約の発行と契約内容の開示を確保します。



- 契約期間は、3か月、6か月、9か月、12か月となります。更新したい場合は1か月前の更新により可能とします。解約に伴う費用はございません。

※土地所有者様が取決めと違った利用や妨がられた土地の利用以外に使用したい場合は、宅建業者紹介業者を紹介して契約をして返還致します。

一時的な利用についての注意事項
有料のケースですと、工事車両の駐車場、運搬工事のための資材置き場が出します。もともと住宅地ですので、騒音が出る業務や設備が出すような案件については事前の許可をさせていただきます。
空室料を有料にて貸した事については、周辺の住宅地の状況からなかなかに騒音や臭いなどが発生する、騒音や臭いが発生することがあります。

【3-2】アンケート発送

八千代市と連携を頂いて、10月1日広報に緑が丘西自治会にて空き地調査事業について掲載をしていただき翌日から発送業務を展開しました。

発送先数は144所有者になりました。1回目の宛名不明者は表の通りで、不明率は26%となった。

自治会としては、新市街地であることから容易に所有者判断がつくかと思っていたのだが、返却率の高さに驚きを感じえなかった。このようなケースは今後の日本のどこでも起こりえることであるが、行政システムとしては速やかな改善が必要であると感じるものである。

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

回答内容	回答数
------	-----

土地所有者（個人・法人も含めて）からは33通（回答率23%）となった。

回答を頂いた中では、4か所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、土地利用について提案について地域住民へのテーマ提供が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㎡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不安を訴えているケースが多く見られた。

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

【3-5】土地ボランティアバンク構築について

アンケート結果からあったように、自治会などに場合によっては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できる土地が上がってきたことから、タウンミーティングを開催することで住民意見を聞くことで土地利用について進められることが可能となった。下記に回答について記載をする。

住所	土地面積	希望内容	無料
6-6-6		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。	
6-6-8		期間限定で農園・庭園などで貸し出してもいい。	○
7-20-10 7-20-11	53.95 146.16	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。	○
7-19-3		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。	○
7-19-2		有料で貸し出しをしたい。	
8-11-1.3 5-26		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。	○

【3-4】不明土地調査について

宛名先が不明に関しては、再度調査を可能限り実施をしました。実施内容については以下の通りとなりました。

- ・過去の居住地での全部事項を調査して所有者を探索する。
- ・住居表示変更の場合は各行政などで聞くことにする。
- ・居住地の地縁関係者に聞き込み。
→聞き込みでも情報取得が難しいケースがあったが、実際に把握できたケース2件
- ・行政の固定資産税納付書における公示送達を閲覧して、行政側でも把握できているのか、できていないのかを確認することとした。
→調査したところ現状不明土地所有者と思われる名前は確認できなかった。

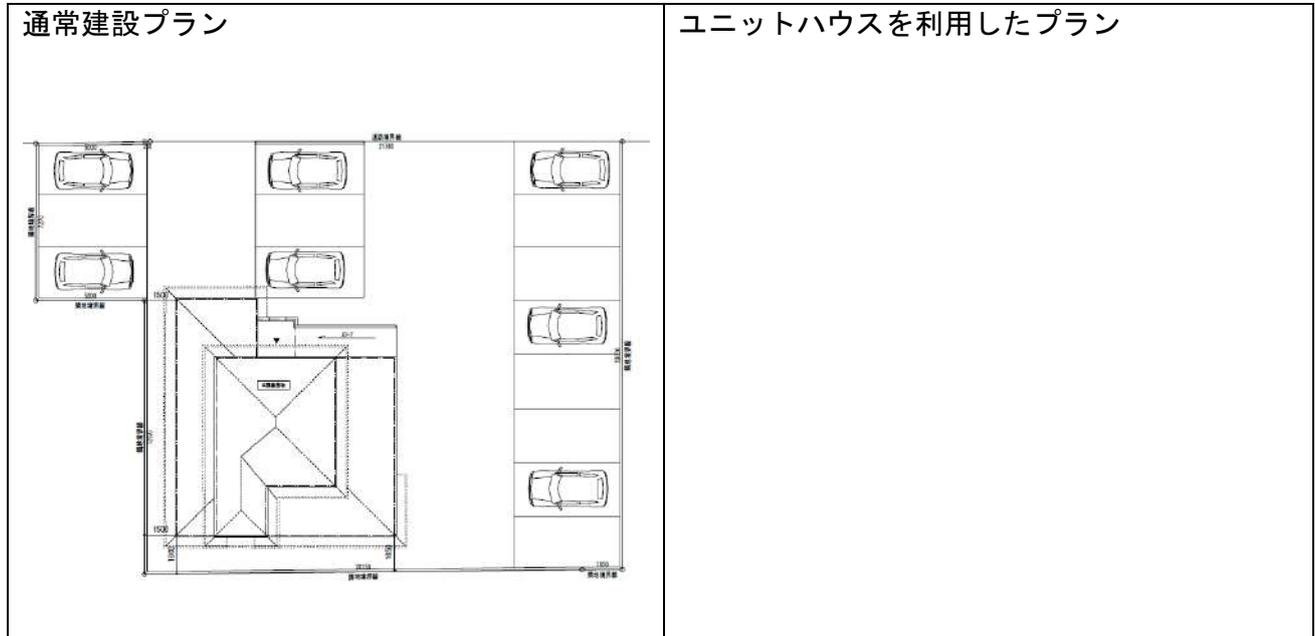
これらの探索によって、再度調査を実施することで、可能な限り再送付を行いました。継続調査後も19名（不明率13%）の居住地は不明のままとなった。

不明土地調査に関しては、自治会組織としては限界があり、法律的や不動産に精通する方がいないと調査が難渋すると思われる。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をするとともに、行政側についても個人情報観点からの情報管理がされていることから、調査は難しく費用や時間を考えると、一定の所有者探索制度が必要と思われる。

【3-5】 不明土地における利活用について

緑が丘西自治会区内において所有者不明土地ではないかと思われる土地が2区画ほどあがってきました（以前から全く管理されていない区画が存在していた）。登記原因年数が昭和26年当時で自作農※における所有権移転であった。

所有者不明土地に関し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備えるもととした。



通常建設プランと、ユニットハウスのプランを検討したのは、もしも所有者不明土地に対して所有者が後日存在して土地の返還を求められた場合において容易に返還できるようにするため、ユニットハウスプランを組み込んだものである。

また、本文を読むとわかるのであるが、まず使用権期間として10年間があり、その後存続期間にも申請が可能となっている。それに付随して特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の額への供託が発生や、使用権設定の取り消しなどもあることから、集会所設置については会員の理解が必要となってくる。

緑が丘西自治会では平成30年4月において集会所積立の為に、集会所積立規約案が設立しており、1会員2万円を上限とした積立制度を実施しており将来の会員数800世帯として1600万円を積み立てをすることを目標に実施している。

また、集会所設置事業に対する補助においては、

八千代市の場合は集会所施設の用地取得・設置・増改築・修繕を補助事業とする補助金があり、事業に要する費用の5割です。ただし、限度額は用地取得・設置・増改築事業は1千万円までとなっております。

一般財団法人自治総合センターにおいては、コミュニティー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において、コミュニティー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、1,500万円までの補助などがありこれらの助成金により設立を目指している。

【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、空き地中心のテーマ作りですと回答率が低下すると考えられたために、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、今後の街づくりが反映できるようにさせて頂きました。当初は、ペーパーベースで案内文書を配布して、ペーパーにて回収をすることを検討していたが、

世帯の年齢層が若い世代が多いことや、国などの機関でのアンケートでもネットでの回答を求めるケースが多いことから、ネット回収による方式を採用することとしました。アンケートへの出門に関しては、質問数13問としました。

アンケート配布方法は、自治会回覧板による配布として回覧板に添付して配布を実施しました。

街づくり(バス・環境・空地)アンケート

緑が丘西自治会区域の皆様へ

本アンケートは、緑が丘西地区の発展については、住民自身からの意見と協力を、多方面との連携が必要で、市やバス・空地など多くの課題への資料としたいので、ぜひご協力いただきますよう、よろしくお願ひいたします。

平成30年7月 実施主体 緑が丘西自治会

【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コードよりネットで回答をさせていただきます。

○QRコードからアンケートを回答していたら、アンケートの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、お聞ひします。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	<input type="checkbox"/>	船橋市	<input type="checkbox"/>	習志野市	<input type="checkbox"/>	千葉市	<input type="checkbox"/>
市川市	<input type="checkbox"/>	浦安市	<input type="checkbox"/>	佐倉市	<input type="checkbox"/>	幕外	<input type="checkbox"/>
その他(県内市町村)	<input type="checkbox"/>						

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。

<input type="checkbox"/> 6歳以下	<input type="checkbox"/> 7~15歳	<input type="checkbox"/> 16~19歳	<input type="checkbox"/> 20歳代	<input type="checkbox"/> 30歳代
<input type="checkbox"/> 40歳代	<input type="checkbox"/> 50歳代	<input type="checkbox"/> 60歳代	<input type="checkbox"/> 70歳以上	

④ 自動車は何台持ちですか？ 台

⑤ 居住している年数は？ 年 又は ヶ月くらい

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、それはどんな路線だと思いますか？

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

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(喫茶店・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・保育園・児童館等)	1	2	3	4	5	6
教育施設(中学校・高校・学習塾)	1	2	3	4	5	6
医療施設(病院・診療所・薬局等)	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
求職世代の交流	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ひします。

通勤・通学での利用

買い物に行くとき

病院に行くとき

レジャーに行くとき

その他

◎ バス路線開設が開始されたら、日は利用すると思う。
利用人数 人は利用すると思う。

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

5時	<input type="checkbox"/>	10時	<input type="checkbox"/>	15時	<input type="checkbox"/>	20時	<input type="checkbox"/>
6時	<input type="checkbox"/>	11時	<input type="checkbox"/>	16時	<input type="checkbox"/>	21時	<input type="checkbox"/>
7時	<input type="checkbox"/>	12時	<input type="checkbox"/>	17時	<input type="checkbox"/>	22時	<input type="checkbox"/>
8時	<input type="checkbox"/>	13時	<input type="checkbox"/>	18時	<input type="checkbox"/>	23時	<input type="checkbox"/>
9時	<input type="checkbox"/>	14時	<input type="checkbox"/>	19時	<input type="checkbox"/>	24時	<input type="checkbox"/>

問5 どのようなバス路線があるかによって利用頻度が高いと思いますか？
利用頻度が高い路線を1として、次に2、3番まで記入してください。

八千代線が互駅	<input type="checkbox"/>	津田駅	<input type="checkbox"/>
船橋日大駅	<input type="checkbox"/>	千葉ニュータウン	<input type="checkbox"/>
八千代台	<input type="checkbox"/>	北園志野	<input type="checkbox"/>

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。該当箇所にはチェックをお願いします。

仕事の都合で 子供のことを考えて

自分親族が土地を所有 不動産の広告を見て

	とてもいい	ややいい	どちらでもない	やや悪い	とても悪い
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
子育てで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いる	1	2	3	4	5
雑音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・食事が増えられる街	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、悪いについて重視する箇所に優先順位として1~5を記入してください。

①

	優先	やや優先	どちらかといえばいい	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
防犯防犯の取組について	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
 精まれば参加する 参加できないが協力する
 協力及び参加ほしたくない

問12 まちづくりの体制について

	そう思う	思いどおしくない	どちらかといえばいい	思いどわらない	いそ
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せて大丈夫	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さ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 空地が多いで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 不審者空地単
 害虫などの生息 臭の景観が良くない ゴミの不法投棄
 土埃の発生 その他

④ 空地をそのまましておく、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 不審者空地単
 害虫などの生息 臭の景観が良くない 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
 家が建てられない 定期的な草刈り 員曹間
 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

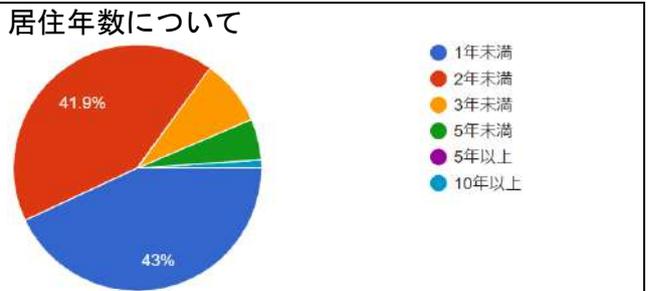
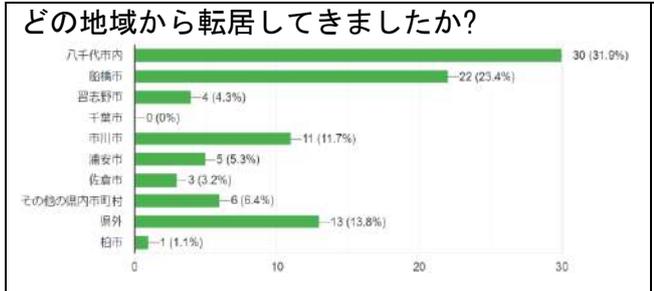
⑥ 自治会としては、空地を有効活用したいと考えています。例としては、道路で車の通行が危険だから空いている空地を使いたいなど、このネタは柏市での制度を参考して検討できないかと考えています。ご意見がありましたら下記欄に記入してください。

カシワノ制度
 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

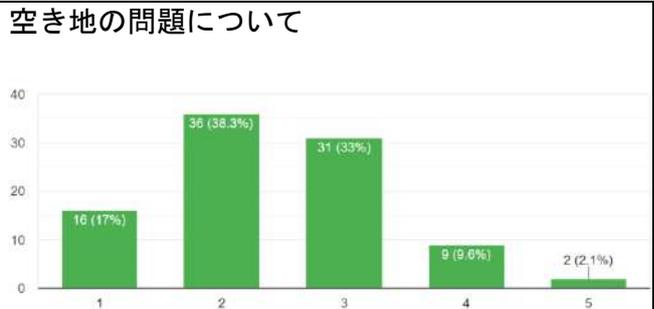
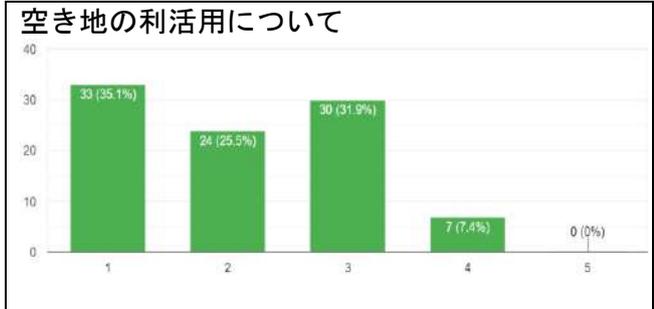
アンケートについては、会員からからの回答は94会員から頂き、回答率は42%を頂きました。結果からすると、回答率の高さから関心度があつたことが挙げられることや、複数の問題を織り込んだことや、スマホからのネットに接続して回答しやすく、回収しやすい方式にしたことが、回答率の上昇につながったと判断できるかと思ひます。

○アンケート回答属性



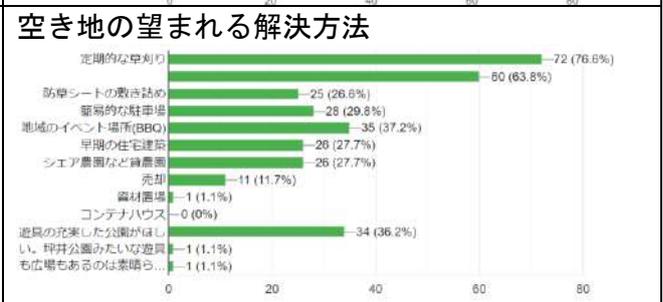
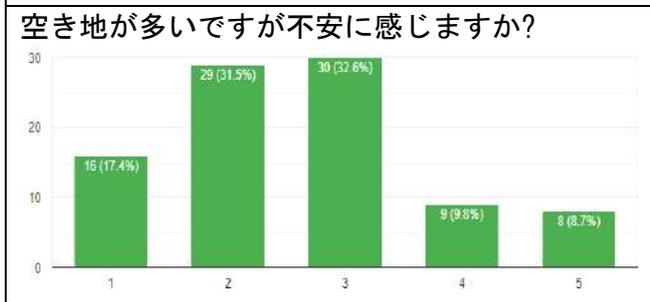
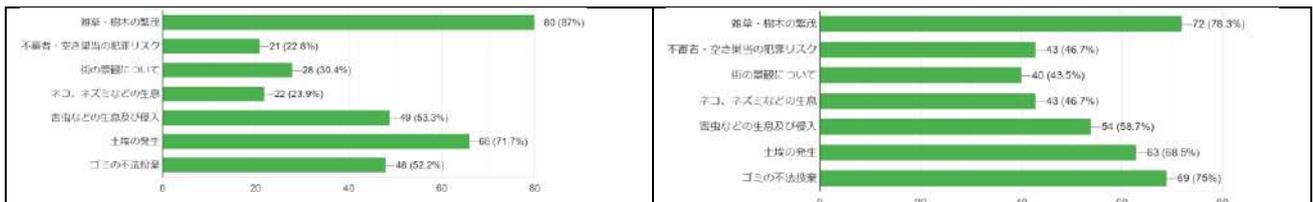
○空き地について

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)したいと思っておりますが、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
- ・子供たちが思いっ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、車が止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スペースにしてしまうと、街並みの静観さ、騒音対策、防犯対策等に影響を与えると考えます。

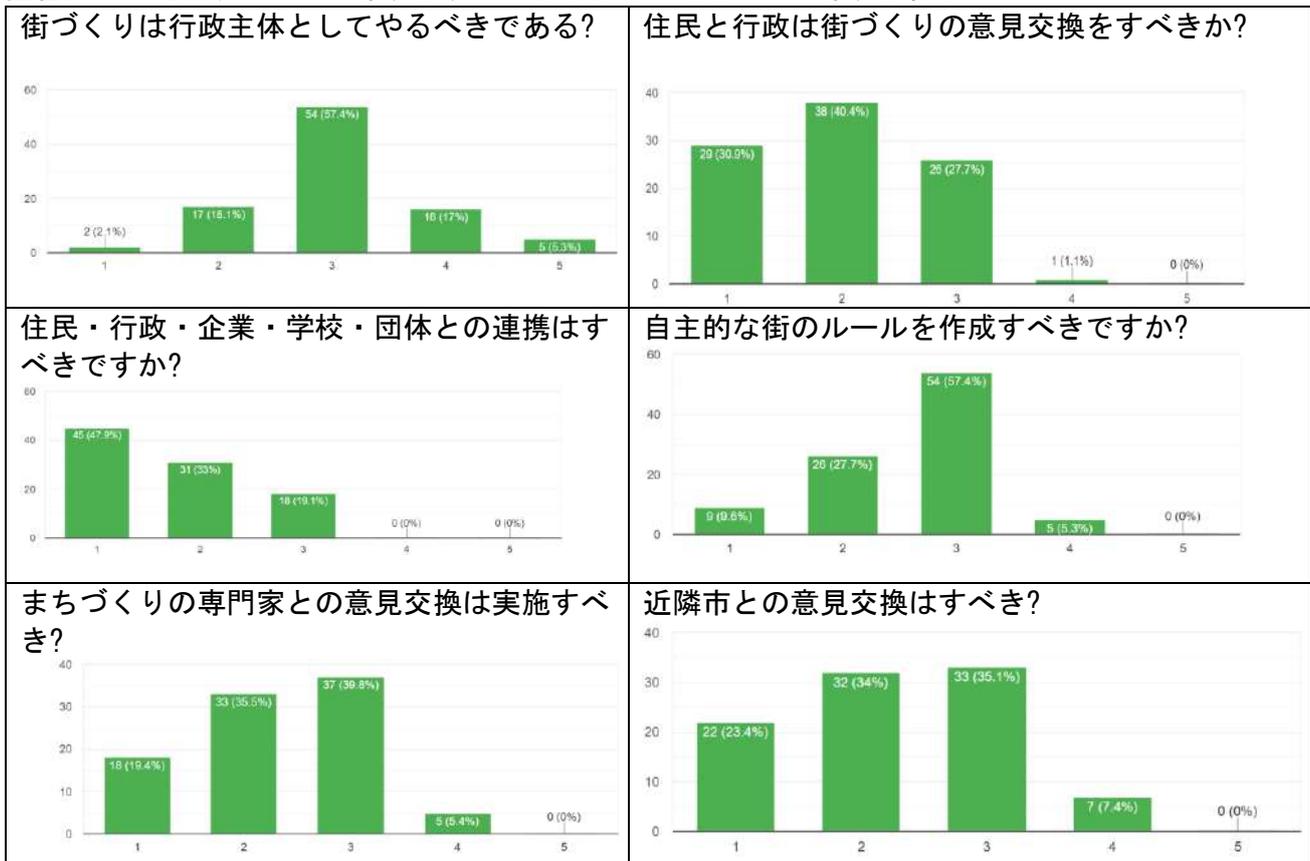
→以上のことから街中での空き地の活用で想定されるケースとしては

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	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なるケース

<p>ポケットパーク・小さい遊び場などの子供たちが利用するケース 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）</p>	<p>住宅地内でのコンテナ物置などは景観について異論がある</p>
--	-----------------------------------

○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



- ・街作りは住民・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は話し合いなどが必要かと考えられる。
- ・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かも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

i 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、住民から行政に相談があったことから始まった経緯である。

柏市の所有の土地において既設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、この構想が始まったとのことである。

このような既設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活動としては注目できる取り組みである。

【土地の概要】

航空写真で土地の地歴について調査を行った。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～平成元年の間に、既設建設発生土の埋め立てがなされた状況であったかと判断される。

本件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となっていた。民間所有であると固定資産税の面でリーススペースとして提供についてはかなり難しいと思われるが、柏市所有とのことでこのような形態が可能かと思われる。

【自由の広場での実施概要】

現状は、2週間で草刈りを実施しているとのことである。自走式の草刈り機・肩掛けの草刈り機が存在しており（市などの助成）、自主管理が進められている。

また、管理倉庫が設置済みであることから自主独立した作業が可能となっている。

当日は、ドックランがあり、BBQも実施可能との事であった、特段トラブルが無く運用ができていたとのことであり、ルール作りにはこれからのとのことであった。余談であるが公園ということであると利用用途が制限されてしまうが、自治会管理であるからフリーに使用できることを最大限のメリットととしているようでした。

※これはどこでもそうであるが、公共空間を利用するという意味では今後のキーパーソンであると思いました。

ラジオ体操では、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16畳程度が設置済みで、リーススペースとして利用が可能となっている。



【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円をもち寄り毎月一回の何かの活動をやるという位置づけのとのこと、とにかく顔を合わせるのが大事

○浸み込みやすい土地

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、浸み込みやすい土地は、何か便利との意味で、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。

○ちょい農

国連が述べているSDGS(持続的な開発目標)に近いかな?と思いました。大きすぎる目標はかえって疲弊するものであり、ちょっとした時間にできる農業が提唱されていると理解をしました。



【まとめ】

○高齢から現役世代が関わることで自治会活動の維持ができています。どこの地区でもそうであるが年齢層が偏るニュータウンでは限界集落と言われているほど自治活動が成り立たないケースが多いが、この地区ではかろうじて、世代間が手をつなぐことに意味があると思う。

○公園がないということから、柏市も要望を聞き入れて、マイナス資産であったのをプラス資産に切り替えた好事例である。また、適度に行政を支援することで自由の広場が維持できている。行政が前面にでると依存度が増すが、適度に関係による維持が可能である。今後行政についても、どこまで関与していくのかもカギになると思う。

○柏市行政組織では、このような担当部署が「公園緑政課」としており、最初は聞きなれない組織名であったが、このような従来の緑の維持管理から、緑を増やして、街のコミュニティーを伸ばす、というやり方からすると「緑政課」というイメージ理解ができました。行政も組織改編などで、各部署にも本来業務と付属して地域コミュニティーを伸ばす色彩をさらにとり入れることが市民の自立と自活となり、今後高齢者社会における一石を投じるのではないかと気づいた。



ii 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

北柏ふるさと公園については、カシニワ制度の関係先がこちらとのことで、事務局をお願いをして訪問をさせていただきました。まず、こちらの公園に来て驚いたのが写真にある賑わい施設運用があります。公園内に店舗を誘致して、公園利用が増加させていることが行政の立場からすると先手を打っています。普段利用が少なくなってしまう公園が多いなかこのような進んで活用をしていくことで、公園利用頻度をあげて公園の投下投資をすることで、新陳代謝をしていくという姿は理想的な運営だと思います。(隣接県ナンバーの車は駐車しています)



また、別日でも訪問させていただきましたが、実証実験としてBBQを実施するなど取り組みの幅を広げており、公園と地域コミュニティーを豊かにする取組を積極的になさっており、公有財産が更なる価値を生み出すことになるのではと感じました。

→今回のケース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。

iii 最終処分場跡地利活用について

緑が丘西自治会区においては、過去に最終処分場があったとのことで現在は使用されないままに跡地が存在しているとの情報を頂き所在地調査を行いました。地区住民としては風評被害や、地域において負の財産にならないように活用することも重要な要素となってくると考えられた。多くの最終処分場跡地については、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)、夢の島にあるような公園、BBQ、植物館などの利活用があります。市内では最終処分場跡地(不燃ゴミ・焼却灰)がすでに利用されている事例があり、この事例についても調べることにした。

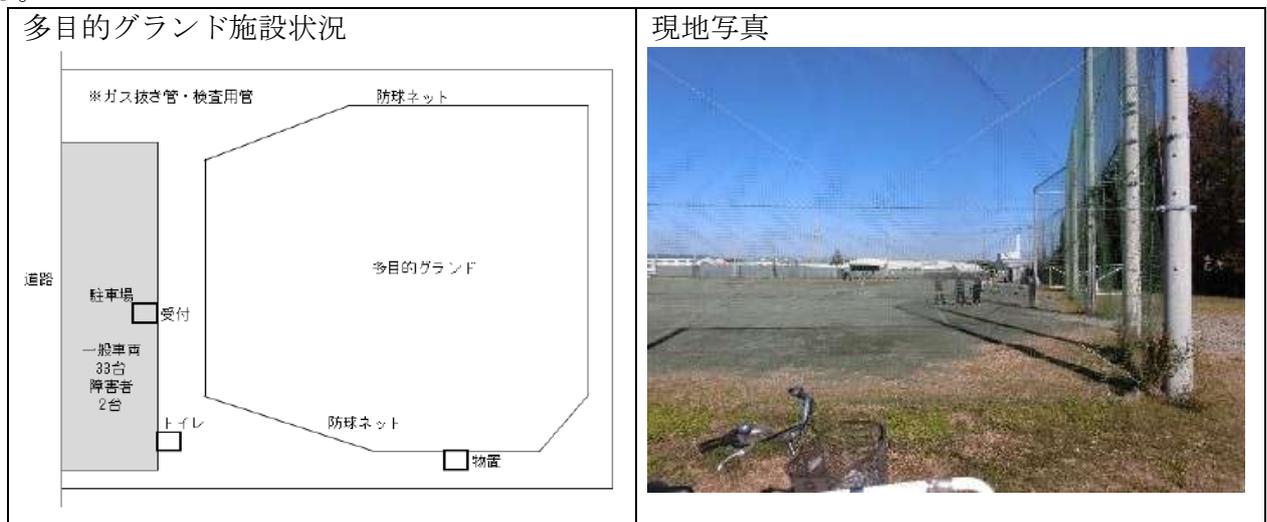
所在地は八千代市上高野の多目的グラウンド(上高野966)で、元々清掃センター南側に隣接した第二次最終処分場跡地で、埋立が平7年に完了し定期的なガスのモニタリングを実施していました。人体に及び影響は皆無とのことで利活用された事例である。

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3832蔓延 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 5 及び 10m)ト・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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あった。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みがしないように配慮がされているとのことである。

設計業務会社の説明には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. 多目的広場の実施設計を行った。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 2 m 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ある。

【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と、住民に対して空き地利活用や街づくりについて発展をしていただくためにタウンミーティングを企画することになりました。平成 29 年 7 月においては小学生プレゼンとした街づくりのタウンミーティングを開催していたが、大人中心では始めてとなった。

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 みどりが丘小学校アリーナ会議室

司会 鈴木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 小齋氏 財団法人柏市みどり基金 田口氏
 参加者 26名 参加者名簿記入者のみ
 地域内（緑が丘西、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 まち作り・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「空き地対策先進モデル事業」において、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

アンケートから顕には多くの懸念や課題が明らかになりました。空き地や、事業計画、将来に向けての意見でした。実際にあられ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。

【日時】 12月8日(土曜日) 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】 緑が丘西町住者・所有者など関係の方や、街作りに関心がある方、子供から大人まで
 【主旨】 40名程度を予定しています。
 【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
 担当: 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が限られますので、徒歩又は自転車をご利用ください。
 国土交通省「空き地対策先進モデル事業」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
 西原地区によるまちづくりを推進する「地域資源型よそ者」の役割とは?

北柏町会 小齋副会長 村市みどり基金 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

日時 12月8日(土曜日)
 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 小齋副会長
 みどり基金(カシニフ) 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月設立76世帯からスタート、平成30年12月291世帯となっています。急激な人口増加は昔のニュータウンかと思う状況ですが、将来にわたるまち作りのために何が必要なのか思う気持ちが自治会長にはありました。

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。人口減少社会から国土の活用をいかに引き出



して伸ばしていくのが我々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を実施
→空き地が多い場合はエリア(まち)として問題
空き地が 19 万㎡(東京ドーム 1.3 万㎡のため 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る。
→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】

※参加者からのキーワードとして記入や感想を頂いたのを記載

○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

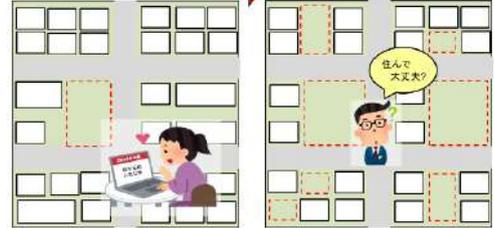
空き地活用では、カシニワ制度・公開制度

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

1. 空き地を利用して、地域を活性化させる!

【個人の資産】
・30区画に1か所の空き地8%程度の場合

【人に選ばれる必要性】
・30区画に7か所の空き地40%がある場合



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

都市再生推進法人とは?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 災害あると思うから→yes 災害があるか →no だとダメだと思う。
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 hp
は設置済み

○全体意見

長期的な視点を見据えて計画
世代交代(30~70歳までの交流が必要)子供だけでなく大人
も交流を、
自治会の役員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
大人子供のイベント用地、冬季のイベント、移動パンやとか
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→たむろう場所、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

→今まだ色が無いので、住民に色付けをしてほしい

地域資源発掘の為行政・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る。)

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？

hard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

色々なことを炊けている人をつどえる場所、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

あった時間ができることへの可能性

箱は有るか?集う場所

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についてやめたほうがよい、
- ・公園・花畑・ドックランなどの提案
- ・利用料を徴収して、管理費用をねん出するなどのご提案
- ・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
- ・まち作りについては、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ので、民間が先に進めていくことも可能なのか？
- ・多様性(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通り利活用について提案がなされたものである。

	住宅地内のためBBQなど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かせていただいたなかでもどのようなことが地域として検討できるかもありました。特に法人化への意見が行政担当者・専門家提案されました。

表 自治会とNPOとの関係について

	自治会(地域任意団体)	NPO	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	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)

	③ 年1回は総会を開催		
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となり、組織としては負担が増加することになる。

住民のハード面整備としては都市再生推進法人になり、まちの賑わい創出に価値を見出すことが可能であるが、現状はまだそこまでの域に達していないと思われることと、都市再生推進法人の枠としてはエリアが広がることから、自治会としてのエリアを考えるとしたコンパクトな制度が望ましいと考えられる。

※小回りが利いて、色々と対応ができそうな組織が望ましいと自治会としては提案したい。

【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な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内容が一番簡単で明瞭かと思われた。今後の全国でも同様な判断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たものだが、空き地管理状況に把握する手段としては大変利便性が高いと思われた。ただ、各自治会等でドローンをもって管理状況を把握することは大変難しいと判断されることから、自治会や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%と高いデータがとられたことから、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。所有者不明率が13%程度あったことから、今後の所有者不明者との

③ 利活用モデルについて

全国津々浦々多くの方々が空き地の利用や、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識を得ることがいただけましたが、逆にモデルケース集を作成するとともに、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、行政などに求められていると考えられる。

④ タウンミーティング

住民自身から発起者となり企画をさせていただいた、意味があるものであるが住民周知を進めるためにも地域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、緑が丘西のような市境あることから広域連携が行政主体ではなく、住民協働などから始めるケースも挑戦すべきではないだろうか、

⑤ 所有者不明について

自治会区域において管理不良区画から所有者が不明と思われる箇所が複数あったことから、登記上の住所から更なる探索を行うなどをこころみましたが、住所地にたどり着くことかなわなかった、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遡上されることは明確化されました。

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と考えられる。地域問題と思っている、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。

自治会とは住民自ら任意で組織で設立した団体であるが、

【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)

地域問題として上がってくる空き地問題に対しては、自治会では対応はかなり厳しいことと、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ていきたいと考えている。

本市において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うことは私自身あまり好むものではなく、今後の限られた行政予算による厳しい時代背景からして行政・住民も考え方の切り替えが必要であると思われる。

定期的な「緑が丘西タウンミーティング」



② 利活用モデル実施について

今後も着実に空き地利活用についても取り組みを進めることで、街のにぎわいの創生を実施し、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ま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られるものであるならば、地域住民の利便施設・コミュニティー施設・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、日本全国に不明土地の解決に挑戦したいと考えています。

【6-3】あしがき

○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あり、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っ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があり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ていく形にしたいと思っています。

○市担当者におかれましては、ご推薦を頂きました文書作成のアドバイスなどがありまして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おります。引き続きご支援をご協力をお願い申し上げます。

■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総務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 HP	