

■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	
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	
発行	令和 3 年 2 月	

令和2年度

「ランドバンクの活用等による土地の
適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」

居住地域における管理利用運営向上事業調査

令和3年2月

緑が丘西自治会

緑が丘西自治会報告書

事業名称	居住地域における管理利用運営向上事業調査
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 4.5.6.7.8 丁目
事業の特徴	<p>本地域は、平成 29 年 11 月に換地処分が行われた西八千代北部特定土地区画整理事業地内にあり建築物の建築が進みつつあるが、未利用地については雑草の繁茂等が発生し、管理不全の状態が進んでいる事実があるため、以下の通り事業計画を立案した。</p> <ol style="list-style-type: none">①緑が丘 8 丁目を新たにエリアとして編入をして、所有者調査を実施するとともに、昨年度の所有者不明土地・管理不全土地の継続調査を行う。②自治体のエリアが拡大していくなかで、管理不全の土地の効率的な調査として航空から撮影した画像を用いる方法を検討する。③所有者情報の照会を実施するとともに、行政の協力を得ながら適正管理の促進、地域による管理の受託について検討、実施する。④一昨年より取組を開始した土地ボランティアバンク(空き地を自治会で利用することで自治会が適正管理)から、自治会以外の借り手とのマッチングを行うべく、ランドバンクへと進化させ、スキームを確立する。⑤自治会の運営を超える諸問題解決のため、法人化への検討を開始する。
課題	<p>緑が丘西自治会は、平成 29 年 3 月に 76 世帯で設立し、現在は 320 世帯となった。昨年度のモデル調査によりある程度の不明土地が把握できたものの、所有者情報が不明であることが当初からの課題となっている。継続して調査を進めるとともに、既存の空き地を利用して地域利便増進事業としての事業想定したモデル(集会所)を実施することで住民理解を進め、管理不全土地についても適正管理をすることが課題となっている。</p>
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)

目次

【第1章】 調査の目的・背景	1
【1-1】 取組の背景.....	1
【1-2】 地域の特徴.....	1
【1-3】 モデル調査の概要.....	1
【1-4】 モデル調査の方針.....	2
【1-5】 体制図.....	2
【1-6】 事業スキーム.....	2
【第2章】 管理不全土地の各調査の概要	3
【2-1】 ドローン活用による調査.....	3
【2-2】 空き地所有者の調査.....	9
【第3章】 管理不全土地から空き地活用への取り組み	13
【3-1】 所有者に向けたランドバンク登録への取り組み.....	14
【3-2】 利用者に向けたランドバンク登録への取り組み.....	18
【3-3】 利用者側ニーズの洗い出し.....	20
【3-4】 マッチング.....	22
【3-5】 利活用プランによる設置着手.....	26
【3-6】 住民利用開始とアンケート.....	27
【第4章】 法人化検討	29
【4-1】 利活用に向けた法人等の検討.....	29
【4-2】 地域運営の手法としての検討.....	30
【4-3】 地域運営の形態としての検討.....	30
【第5章】 今後の展望、提言等	31

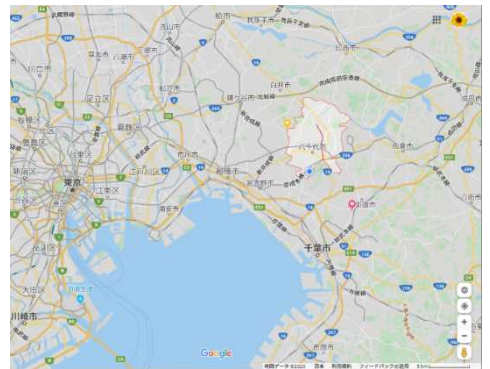
【第1章】調査の目的・背景

【1-1】取組の背景

緑が丘西自治会がある千葉県八千代市は、都心から33Kmほどに位置し、市の南にある中心市街地は近年中央部へと遷移し、著しく居住空間の開発がされている。

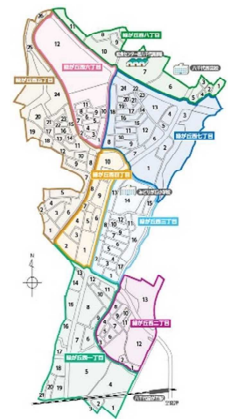
平成29年11月より独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業により、新たな街として「緑が丘西」が誕生した。

新たな街に自治会の発足は不可欠であり、設立に向け平成28年7月から地域の住民交流を兼ね街の説明会を実施し、秋には設立に必要な知識のための様々な勉強会を開催した。

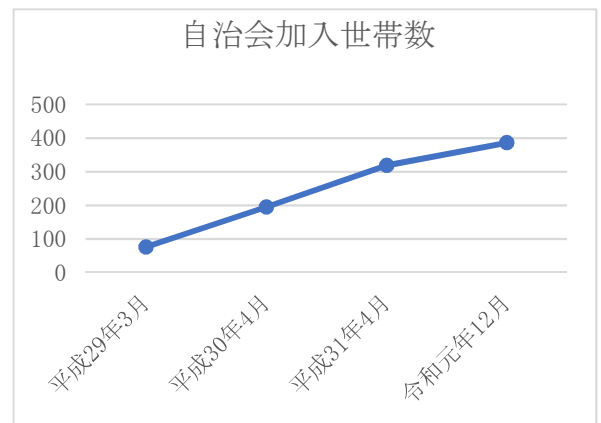


平成29年3月18日 緑が丘西自治会設立。

自治会の管轄範囲としては、設立時の緑が丘西4.5.6.7丁目、それに令和元年4月に8丁目が編入し、現在は5ブロックとなっている。また加入世帯は当初の76世帯から令和2年1月現在では402世帯となり、今後も人口と自治会への加入が増えていくエリアである。



そのため、自治会としては新しい街において住民交流は重要な課題ととらえ、新たな人同士が豊かなコミュニティ作りをするために、また、交流ができるイベントを重視し、4月の全員参加型の総会・5月地域清掃・8月夏祭り・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している。



【1-2】地域の特徴

平成29年11月に換地処分され、西八千代特定土地区画整理事業地建築物の建築が進みつつあるが、適正管理されていない土地があり、雑草の繁茂等が発生し、管理不全の状態が進んでいる。

【1-3】モデル調査の概要

今回の以下の取り組みを行った。

- ①土地所有者の探索、適正管理住民利用について適正管理の把握はドローンパトロールを定期的
に実施
- ②不動産管理の収入を得る方式を検討
- ③不動産管理を実施できる法人化の検討を開始

【1-4】モデル調査の方針

継続的に実施してきており、今回で3年目であることから今後も継続性を重視していく。

任意団体である自治会組織としては、これまでの成果を遂げられたが、組織体系を見直して法人化などを進める。

参加する住民が徐々に増えており、今後の継続として参加者を育成していく。

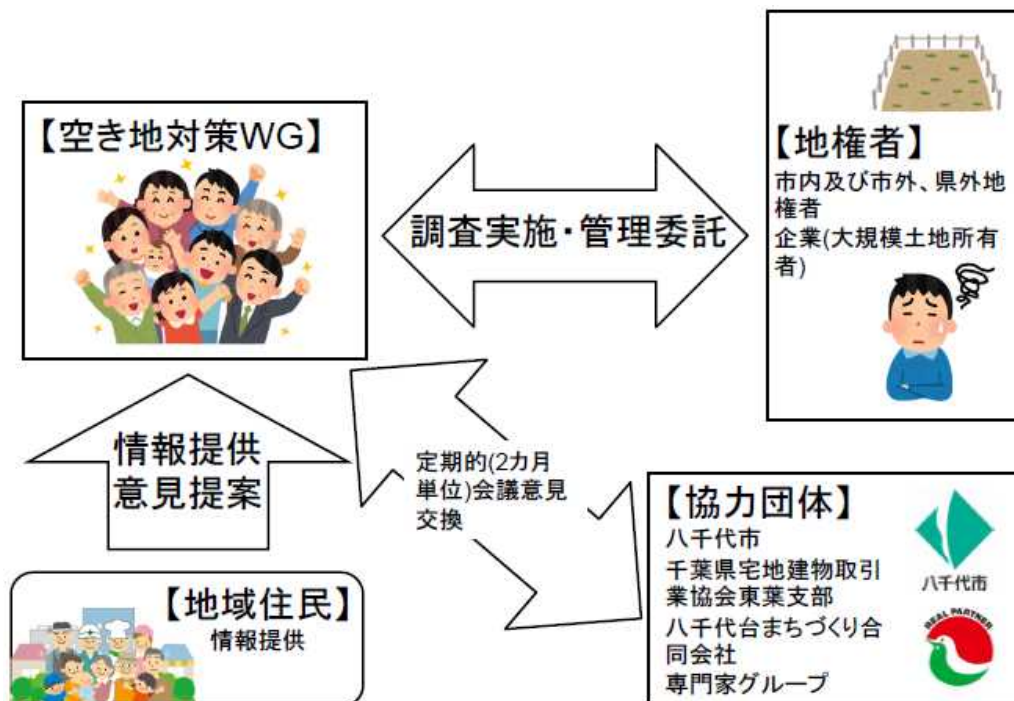


【1-5】体制図

役職	人員等
全体統括責任者	緑が丘西自治会 会長 1名
統括副責任者	副会長 1名
空き地委員	空き地対策 担当 2名
	利活用検討 担当 1名
	活動記録 担当 1名

協力団体	支援の内容
千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 市 まちづくり推進室 専門家グループ	空き地処分・利活用提案 地区情報提供・参考意見提案 相談会協力・資料作成

【1-6】事業スキーム



【第2章】管理不全土地の各調査の概要

【2-1】ドローン活用による調査

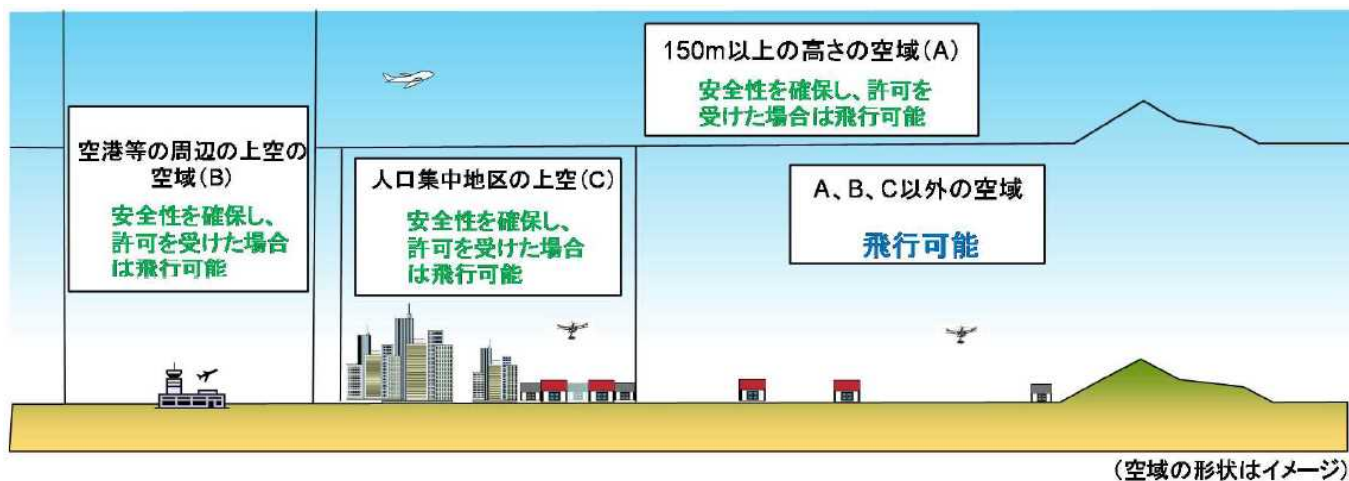
【2-1-1】ドローンについて

「ドローン」はここ数年、テレビでもどこでも耳にするようになった。従来は娯楽利用が主たるものであったが、最近は性能と利用度が上がったことから産業用としての期待が深まっている。近年は、国土交通省でも資格制度などの整備を進めている。2015年に改正航空法により無人航空機について法令が整い、規制などの対象が明確化されていくことになった。

現在は、土木での航空写真や測量、農業での農薬散布や収穫予想などの分野で活用が進んでいる。

【2-1-2】航空法について

ドローン利用については、航空法により運用上の規制と無人航空機の操縦資格などの規制があり、ここに簡単に紹介をしたい。



(出典) 国土交通省 航空局作成 無人航空機(ドローン、ラジコン機等)の安全な飛行のためのガイドラインより

○航空機の航行の安全に影響をおよぼすおそれのある空域

A 周辺の上空の空域

B 表又は水面から 150m 以上の高さの空域

○人または家屋の密集している地域の上空

C 国勢調査の結果を受け設定されている人口集中地区の上空

飛行基準について

⇒緑が丘西地区は、A・Cには該当していないことを国土交通省から確認を得ており、数年後の人口増加によりCの基準がどうなるかの判定によっては、継続での飛行ができるかの課題となると思われる。

・国土地理院人口集中地区



【2-1-3】 無人航空機の飛行方法

無人航空機を飛行させる際は、国土交通大臣の承認を受けた場合を除いて、以下の方法による飛行させなければならない。

- 日中(日の出から日没まで)に飛行させること。
 - 目視(直接肉眼による)範囲内で無人航空機とその周囲を常時監視して飛行させること。(二名体制)
 - 第三者または第三者の物件との距離(30m)を保って飛行させること
 - 祭礼、縁日など多数の人が集まる催し場所の上空で飛行させないこと
 - 爆発物など危険物を輸送しないこと
 - 無人航空機から物を投下しないこと
- ⇒飛行場所は、私有地で実施(所有者から了解のもと)して、周囲に建物が無い個所とした。
(生産緑地等)

【2-1-4】 ドローンの飛行制度

国家資格制度としてはないが、民間資格として存在している。

ドローン検定協会

JUIDA 認定スクール制度

「無人航空機操縦技能証明証」(受講料18万円19時間程度)が発行される。その後に安全運行管理者証明証(3万円3時間程度)を受講して取得する。

【2-1-5】 ドローンの飛行方法※10項目中該当に近いのを抜粋

- ・他人に迷惑を及ぼすような方法で飛行させない。
- ・日中から飛行させる。
- ・目視で飛ばせる範囲であり、周囲を常時監視できること。
- ・第三者または第三者の建物、車両などと30mの距離を保って飛行させる。

【2-1-6】 ドローンの費用負担について

ドローンの撮影については、機種や撮影場所への出張などによって金額が増減している。都内での撮影とした場合は以下の通りであった。

機種	費用	用途
Mavic Pro	4万円	低高度簡易的な利用
Phantom4 Pro	4～8.5万円	高高度でも可能、利用度高い
Inspire 2	8万円	高画質などTV用
Matrice600	18万円	一眼レフカメラなどを搭載

その他見張り要員が別途配置する必要がある。人数×数万円
交通費等(0～数万円)が発生する。

事前調査費用3.5万円。基本撮影は15～20分程度。

【2-1-7】ドローンの効率的な運用

今回は、国土交通省のドローンに関する飛行ルールにおいて、複数個所での撮影は費用増大となることから、地区内の中心にある生産緑地の畑を借りて飛行させるのが無難であると判断した。

右の○をしたところが該当箇所であるが、地区のほぼ中心であることや人口集中地区ではないため飛行には問題がないと判断した。

ただ、撮影には以下の問題が発生したことから、今後、ドローン運用していく上での課題となる。



問題点について	具体例
<p>撮影が地区内中心であると中心から遠い箇所は建物影が発生し、建物によっては死角が生じて、判断できないケースが発生した。</p> <p>写真のように、斜めにより建物の死角が発生している。</p> 	
<p>季節ごとの比較でも、同じ位置で、同じ角度では撮影は困難であること。</p> <p>→撮影時が無風で、カメラの角度などが正確に固定セットできない限り難しいと考えられる。</p> <p>農作業管理の場合は、耕作地を移動しながら飛行が可能であるが、人口集中が進んでいる地区はでは、落下させてしまった場合のリスクを考えると、そのような飛行は困難である。 (飛行許可を取得済みであるが、今回は実施しなかった。)</p>	 <p>令和元年 10 月撮影</p>  <p>令和 2 年 9 月撮影</p>

【2-1-8】ドローン利用による空き地管理手法について

農林水産省では、ドローンによる作物の管理手法を既に進めており、国内で複数社が実施している。

<p>経営体の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 所在地：三重県津市大里睦合町 経営体名：つじ農園 栽培作物・作付面積：水稲 6ha 従業員数：1名（平成30年7月現在） <p>導入技術</p> <ul style="list-style-type: none"> ドローン：3DR社 solo マルチスペクトルカメラ：Parrot社 sequoia データ解析サービス：micasense社 atlas データ解析サービス：ドローンジャパン社DIAアプリサービス データのGIS化、生育データ解析、土壌分析：三重大学生物資源学研究所 	<p>導入経緯</p> <p>○水田を集約化して稲作を行うあたり、土地ごとの生育特性や物の生育診断はベテラン農家の経験と勘に頼るものが多く、米の質向上のためには情報を活用できる形に置き換えることが課題であった。</p> <p>○そこで平成29年より、ドローンとマルチスペクトルカメラによる生育診断の研究を開始した。また高付加価値化のための有機農業法進のため、いくつかの作業の機械化を進めている。</p> <p>取組の特徴・効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ドローンとマルチスペクトルカメラによる生育診断技術を導入することにより、平成29年には生育ムラが圃場内にあること、そのムラは秋冬の土づくり起因することを突き止めた。 ○平成30年は前年度に明らかになったムラの原因となった工程を改善して生育の均一化ができていた。 ○今後は、栽培中の生育の変化を観察することで次年度以降の収量や食味値の向上、栽培の均一化を図るツールとしていく予定。 <p>○次の段階として、以下の取組を実施予定。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記技術で品質を確保したお米にストーリーをつけて高付加価値商品として販売する。 ・上記技術で得た情報から地域内の栽培品目、栽培方法の汎化を行い、戦略的な水田農業の構築に活用する。 ・水田内除草と水門管理に自動化設備を導入し、省力化を行う 	<p>葉色解析クラウドサービス「いろは」(SkymatiX)</p> <p>サービス内容</p> <p>ドローンで取得した画像をクラウド上に保存、時系列で管理し、画像の解析を実施。</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 農地の雑草マップや生育診断マップ、薬物野菜の収量予測に加え、ほ場の高低差を測定するDSMやオルソ画像の生成も可能 ● 市販のドローンで撮影した画像で利用可能 ● 作物や生育ステージに応じた多様な解析メニューを提供 <p>価格</p> <p>従量課金プラン 12,000円/年 年間定額プラン 180,000円/年</p> <p>HP https://skymatiX.co.jp/</p> <p>問合せ info@skymatiX.co.jp</p> <p>ドローンで撮影した画像をクラウドにアップロード → 解析・結果をクラウドに表示 → 解析結果を元に、適切な生育管理を実施</p>	<p>いろはMapper (SkymatiX)</p> <p>サービス内容</p> <p>ドローンを活用した作付調査を効率化するためのソリューション</p> <p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 撮影した農地画像をクラウド上にマッピングし、クラウド上で作付けを確認 ● 自治体が管理する農地GISとの連携も可能 ● オペレーターを派遣し、マルチローターや固定翼ドローンにより効率的に撮影を実施 <p>価格 応相談（対象面積や撮影環境等により変動）</p> <p>HP https://skymatiX.co.jp/</p> <p>問合せ info@skymatiX.co.jp</p> <p>ドローンで農地を撮影し、画像をクラウドにアップロード → 農地GISリンクする形で地図上に画像をマッピング → クラウド上の農地画像から作付状況を把握</p>
--	--	---	---

(出典)：農林水産省 ドローンを活用したマルチスペクトル生育診断による米の品質向上について

これらのマルチスペクトル生育診断などが、今後空き地の管理不全には利用できる可能性があるものの、自治会では人員や金銭的な負担などの対応が困難と言わざるを得ない。現状は撮影したデータを目視で判断するが限界であり、他の地域に次回に波及するは簡易な取り組みが望ましいと判断される。

【2-1-9】画像判による判断について

一昨年からの取り組みを継続して色彩による判断を基に実施を進めた。

内容	春～夏期	秋～冬期
A: 管理されており、草などが繁殖していない状況	39 黄茶 51 琥珀 60 からし色(芥子)	43 茶色 51 琥珀 60 からし色(芥子)
B: 繁殖しているが管理されている状況	71 黄緑 73 若草色	子) 39 黄茶 144 黒 80 常盤色
C: 管理不全に該当又は近い状態	80 常盤色 83 深緑 84 萌葱色(もえぎ)	39 黄茶 144 黒 80 常盤色

【2-1-10】 航空写真での判断について

これらのドローンの運用については、空き地判断には非常に適しているものの、費用負担が過大となることから、想定される運用は自治体でとなると考えられる。任意団体や企業が最初の管理状況を把握するには金銭的には難しいと考えられ、ドローンよりも縮尺度は悪くなるものの、国土地理院などから出されている航空写真を利用する場合はどうなるかを検討した。

国土地理院で一般向けに公開されているデータを利用している。飛行高度は、2352m で撮影縮尺は 1/10000 でカラー撮影となっている。(国土地理院 サイトより提供)

ドローンによる 2019 年 12 月撮影 高度 140m



国土地理院提供 航空写真 2019 年 10 月



京葉測量による 2020 年 1 月撮影データより



航空写真については、無償によりだれでも閲覧が可能であるが、残念ながら縮尺の関係で詳細に植生の判断により管理状況を正確に把握することは難しいと考える。





おおよその管理状況を知る手段とはなりえるが、さらに他の航空写真がないかと探索したところ、千葉県内で一番多くの航空撮影をし、毎年同じ位置で撮影をしている京葉測量株式会社があることを知り、資料を取り寄せることができた。

測量会社からすると、自治会でなぜ航空写真が必要なのかなどの事情も聴きたいとのことで、訪問をし、当時担当者の方々と航空写真と利用について意見交換しデータを入手することができた。

要点は以下の通りである。

- 1月の時期の撮影が多い、理由としては空気が澄んでおり、撮影に気候などの要素による支障となる要因がないこと。
- データの蓄積がすでにされており、アナログ、デジタルでの提供は可能
- 時期指定のオーダーには1回につき40万円の費用がかかるとのこと
- 自治会でのこのようなオーダーは初めてとのこと。
- 撮影内容は、高度 2938m で、地上画素寸法 0.25m

今回の事例におけるデータ

写真上の印	現状形態	詳細	ドローン写真	航空写真
	生産緑地	梨園であり、耕作をしている	ドローンでは木が一定に撮影されているように判断できる。	航空写真ではぼやけている状態で判別が林なのか判断つかない。
	管理不全	2年程度草刈がされておらず、不全状態である。	植栽が枯れており、やや不全ではないかと疑われる。	ぼやけて判断がつかない。
	やや管理状態	年回二回程度草刈がされている。	植栽が枯れており、やや不全と思われる状態であり、影などが出ており、管理が良好でないと判断ができる。	ぼやけて判断がつかない。 1月の航空写真では、
	公園	年5回の草刈が行われている。	植栽に影がなく、低い植栽であることがわかる。	ぼやけており、影がないのでわからない。

【2-1-11】 衛生写真での判断について

衛星写真については、NTT インフラネットに依頼を検討したものの、写真取得まで約 1 ヶ月かかり、また、撮影時期によっては金額が変わることが判明し、今期のモデル事業では実施が困難となった。

【2-1-12】 ドローン、航空写真、衛星写真との比較考察

比較項目	ドローン		航空写真		衛星写真	
金銭的負担	△	4～8万円程度の負担	△	3万円程度で入手可能	×	撮影からすぐの場合 は費用が高額化する
撮影の利便性	△	撮影時期に応じて手配する必要	△	撮影時期が決まっており、 时期的な制約有	△	年の時期に応じて入手可能
撮影作業手順	△	撮影場所の確保 見張り員の配置が最低必要	○	撮影時期が限られることから 特段作業は必要無	○	衛星の周回軌道での撮影のため 手順は必要無
撮影後のデータ加工	○	高度が高いわけではないので、 データ加工は特段必要無	○	雲がない日で撮影している ケースのため比較的安定して 入手が可能のため特段必要無	△	雲によって隠れている など気候により適さない ケース有 高度が高いために空気 によりずれの補正が必要 の場合有
空き地管理状況の判断	○	比較的画像が詳細のため 判断が可能	△	撮影時期によっては、 判断がつかないケース があり有効とはやや いれない	×	高度があるために、 画素数などによって 土地の管理状況について は判断がつかない

【2-2】 空き地所有者の調査

【2-2-1】 実施概要

空き地所有者調査と結果については以下のとおりである。

① 空き地状況の調査

- ・基本、管理不全土地を重点的調査対象とする。
- ・司法書士に依頼し調査した結果、空き地は 126 筆あり、面積は 3.7 万㎡、販売中や建設予定などを除くと土地区画数は 91 区画であった。
- ・3 年前の調査で所有者の住所が不明であった区画については、再度調査を実施した。

② 所有者へアンケートなどの発送

- ・8/17 1 回目発送。
- ・複数の土地を所有している方には案内を一本化することとして、最終的には 79 名に送付した。

③ 結果

- ・8/18～22 日までに、12 通が住所不明で自治会に返送されてきた。
- ・8/20 にはアンケート 2 通が届いた。

【2-2-2】 住所不明土地の所有者探索の 8 つのケース

① 相続前の住所まで遡るケース

緑が丘西 4 丁目 6 番〇号 賃貸住宅居住 Kさんの場合

横浜市のアパートに送付

- 住所不明で返送された
- 登記簿の相続前の登記から被相続人住所を探索する
- 八千代市内に被相続名で自宅があることを把握
- 被相続人宅まで関係先として送付して、アンケート回答を依頼する

② 登記住所から居住地の登記簿を取得して探索するケース

緑が丘西 6 丁目 7 番〇号 Sさんの場合

登記上の八千代台北、鎌ヶ谷市に送付する

- 住所不明で返送された
- 登記上の住所地の登記情報を取得する
- 登記住所地から移転先の住所を取得できた(柏市・我孫子市に転居)
- 再送付して、アンケート回答を依頼する

③ 古い電話帳から氏名が合致している方に送付したケース

緑が丘西 6 丁目 5 番 Sさんの場合

登記上の習志野市住所地にアンケート送付

- 住所不明で返送された
- 1993 年からの電話帳を探索する
- 同じ習志野市(市内)の同一名の方を発見する
- 再送付して、アンケート回答を依頼する

→別ルートでの調査

(1970年代の住宅地図を調査、金融機関千葉銀行社宅の住所として判明する)

→退職者名簿より探索をする

④ 電話帳の住所地からの探索したケース

緑が丘西6丁目 賃貸住宅居住 Tさんの場合

登記上の住所地に送付する

→住所不明で返送された

→2000年代での電話帳から、同じ住所地でTさんの配偶者と思われる方を発見する

→2014年に電話帳から、市内の別の場所に引っ越しをしていることを発見する

→住宅地図から居住をしていることを確認

→住所地の登記簿情報と取得して裏付け調査をする

→再送付してアンケートを依頼する

⑤ 共有不動産であったため他の所有者に到達したことから一部判定としたケース

緑が丘西5丁目25番〇号 Kさん

登記上の住所に送付する

→住所不明で返送された

→同じ住所地の他の名義では返送がないことから到達したと判定

→探索ができなかったケース

⑥ 登記上を幅広く取得することで到達できたケース

緑が丘西8丁目5番〇号 Yさん

登記簿上の住所地に送付(すでに登記上の住所地は住居表示が変更

→返送された

→電話帳に千葉県内無し

→1970年代の住宅地図で居住宅は確認できないが、Y商会という企業が隣接地で確認
ができた

→Y商会の不動産登記簿を取得

→Yさん名義の土地登記簿が得られた

→登記簿から川崎市に居住が確認された

⑦ 近隣聞き込みから確認できたケース

7丁目21番〇号 Yさん

登記簿住所にアンケート送付

→住所不明で返送された

→居住地の住所に尋ねるも別名義のFさん宅になっている

→土地登記簿もFさん名義のため取得できない

→Fさん宅の業界関係者に聞きこみをする

Yさんについて情報を得られるとともに、地元精通者からも情報を得られることができた。

(地元精通者に言わせると個人情報だからあまり言いたくないが、すでに知っていたので、教えたとのことであった)

⑧ 転居先が確認できないケース

緑が丘西7丁目15番〇号 Uさん

居住地にアンケートを送付

→住所不明で返送された

→住宅地図による現地を把握

世帯名を確認できない

→土地登記情報を取得する

土地は宗教法人が所有していることから借地契約ではないかと推量される。登記簿情報から取得は困難であることが判明する

→借地契約ではないかと想定されることから、建物登記情報を取得することを計画する
2000年当時の住宅地図を再調査(市川図書館)

→電話番号による調査について

2002年までは電話帳に掲載がある

⑨ 遠隔地の場合

6丁目5番〇号 Uさん

郵送物を送付しても、回答をしてこなかったため遠隔地(栃木県)ではあるが、訪問することにした。電話帳などで番号が見当たらなかったが、郵便物が送付できているようなので、訪問しても在住はしていると判断しました。

自宅に訪問をした際は、ご本人は在宅しておらず家族の方から、勤務先に行って聞いてほしいとのことで、教えられた勤務先に向かいました。ご本人は勤務中であったが、今回の土地について自治会からの要望と聴取を行った。

自治会としては管理不全土地であることから所有者としてのお考えについてお聞きした。

Uさん曰く「ああっすごい生きてますね、ここまでなっているんですか？」

草刈についてはあまり金銭的な余裕がなく、自治会で草刈をするならお願いをしたい。また、草刈をしてくれるなら、無料で貸し出します。

土地については、親戚が習志野(八千代市の隣接市)にいて、一緒に土地を買おうとなつて購入したが、区画整理によって土地が減歩されて現在の92㎡だと利用度が低くなってしまっていることから判断ができない、とのことであった。

→これに対し、「売却するのであったら自治会で相談できる体制があるのでぜひその際は連絡ください」と告げました。

【2-2-3】 返答率を向上させる取り組み

土地は相続時に検討する事も多い。

前回のアンケートから高齢者や親子で相談していることも念頭に、多くの方に検討していただけるよう、相談会のコミュニケーションツールと販促物の工夫をした。

① コミュニケーションツールの工夫

自治会組織が土地相談を行うことは業者より信頼性が高いと思われる。更にコミュニケーションツールとして、相続を受ける世代はPC やスマホを使いこなしている世代であるため、問い合わせや相談の機会を郵送物や電話以外に、メールやオンライン会議の選択ができる様にした。

② 販促物の工夫

〔パンフレット〕

- ・絵を多く取り入れ感覚的にイメージできるようにした。
- ・譲渡したい人・貸す人・借りる人の3つの要素があり複雑になりがちな説明を色の効果をつかって自分はどこを見ればいいのかを一目で判るよう表現した。
- ・PC やスマホ感覚で身近に感じてもらえるようアイコン表示を取り入れた。



アンケート

〔アンケート〕

- ・パンフレットに連動させ、譲渡したい人・貸す人・借りる人の3つの色合いを同じにして記入してほしい所を明確化した。
- ・土地は人生においても大きな影響があるため、アンケートに丁寧に考えてもらえるように表紙をつけた。

〔相談会申込書〕

〔ランドバンク登録申請書〕

パンフレットとアンケートと同スタイル・同配色の申込書にすることで一連の流れとして認識してもらい、一緒に封筒に入れることで、参加の効果を期待した。

ランドバンク登録申請

相談会申込用紙

【第3章】管理不全土地から空き地活用への取り組み

所有者・利用者のランドバンク登録から活用へのスキーム化するための取組

【3-1】所有者に向けたランドバンク登録への取り組み



- 【3-1-1】空き地相談会開催
- 【3-1-2】所有者へ「空き地活用状況について」の案内
- 【3-1-3】空き地管理不全解消について

【3-2】利用者に向けたランドバンク登録への取り組み



- 利用者へ「空き地活用提案募集」の案内
- 住民に公開チラシを配布し、関心がある2か所の利用について相談
- 4丁目地区 住宅に囲まれた約200㎡
- 7丁目地区 三方路に囲まれた776㎡

【3-3】利用者側ニーズの洗い出し



- WSの開催
- 4丁目での利活用検討
- 7丁目での利活用検討

【3-4】マッチング



- 【3-4-1】マッチング体制の構築について
- 【3-4-2】実施に向けてのフロー図
- 【3-4-3】マッチングのための情報の公開方式について
- 【3-4-4】クローズ型マッチングの実施方法について
- 【3-4-5】オープン型マッチングの実施方法について
- 【3-4-6】クローズ型マッチングの実施について

【3-5】利活用へ着手



- 4丁目での利活用に向けての作業について

【3-6】住民利用開始とアンケート

【3-1】所有者に向けたランドバンク登録への取り組み

【3-1-1】空き地相談会開催

相談会を開催するにあたって、信頼度を高めたいとして行政と相談したところ、行政施設の利用が好ましいとのことで、市役所隣接の福祉センターで開催するとした。

所有者には約 1 ヶ月前に郵送した。

当日は、3 組の申し込があったが、台風 14 号が接近していたことにより、2 組の相談会となった。

緑が丘西自治会主催
**空き地無料
相談会開催!**
令和 2 年 10 月 10 日(土)
① 10:00~12:00 ② 13:00~15:00
メイン会場：福祉センター八千代市和田新田 312-5
(八千代市役所隣) 4 階 第 3、4 会議室

相談受付 8 組(予約締切) 30分単位
10:00~11:00 は予約制のみ

募集対象 緑が丘地区所有者又は関係者の皆様

相談受付内容 不動産鑑定士・宅地建物取引士・司法書士・自治会役員のみなさんが、無料にて相談をお聞きいたします。

応募方法 当日受付も可能です。午前中の予約ですでに半分が埋まっておりまして、事前に電話にて確認をして予約をいただければ幸いです。

八千代市緑が丘西 6-6-3 緑が丘西自治会 空き地 WG TEL: 050-3699-8341



相談会主催者側のメンバー

- ・緑が丘西自治会
- ・宅地建物取引士
- ・不動産鑑定士
- ・司法書士
- ・八千代台まちづくり合同会社

1 組目

氏名 : S さん

地区 : 7 丁目ブロック

現状 : 敷地は広く、管理は適正に実施している。

相談 : ご本人は、娘たちに相続をさせたいと考えている。

結果 : 住宅地内のため土地をそのまま貸し出すことは難しい、住民利用にすれば管理負担は減少することから住民による利活用提案を行った。



2 組目

氏名 : S 共有名義

地区 : 5 丁目ブロック

現状 : 草刈りをせずそのままにしている。

相談 : 現状はすぐに何かをすることを考えていないが、何か税金の負担を抑えるために利用をしたいと考えている。大きい通りに面しているので駐車場の提案を行う。

結果 : 駐車場にするにしても道路との段差がありある程度の費用負担が係ることや利用者がいるかなどの課題がある。



相談業務については、45 分程度かかり、利用者からの懸念については解消されたようである。区画整理された区画のため土地の境界などの争いもなく、相続上のトラブルもないことから、利活用の相談が多かった。

最初の受付と、地域の需要などの相談があればそれ都度相談に入り、プライバシーもあることから直接的には参加を控えるようにした。

相談会時の書類

緑が丘西空き地相談申込及び情報提供同意書

年 月 日

緑が丘西自治会 様
 申込者 住所 〒 _____
 氏名 _____ 番 _____
 TEL _____ FAX _____
 携帯電話 _____
 Eメール _____ @ _____

次の空き地等の相談をいたしますので、申し込まます。
 また、登録情報については、(一社)坪数集約地建物取引業協会東関東支部相談員に情報を提供するとともに、
相談の件名を専門家に協力業者へ情報提供することとなります。

申込者の権利関係	*土地及び建物の所有者: 相談予定者・住民人・親族・代理人 その他()
空き地等の所在地	八千代市
希望する形態	賃貸・売却・その他(どちらかに○を)
空き地等の状況	用途 雑居 倉庫 店舗 雑種雑
	土地面積 m ² (地目:宅地・雑種地)
	関係書類 建築確認書・登記事項証明書・契約書・重要事項説明書 その他
議決相談済否	希望する・希望しない(どちらかに○を付けてください)
議決相談希望日	第一希望日 月 日 時ころ 第二希望日 月 日 時ころ
相談に対する要望事項等	

○本相談に付く個人情報は相談業務以外に活用いたしません。
○日時が変更の際はキャンセルは3日前までにご連絡ください。変更がない場合はキャンセル料は、以後、相談を受けずとも。

登録番号	登録年月日	年月日受付
------	-------	-------

(裏面)

位置図(住所可・地図IDコードなど代用可能)

地形図

その他

空き地活用相談 案内通知書

年 月 日

空き地活用希望者様
 寄出先 緑が丘西自治会
 会長 鈴木 介人

空き地活用相談の申し込みが取りました。貴物件につきまして、下記の方が相談を受けいたしますので、緑が丘西自治会の「緑地活用推進委員会」における取組説明会によりご連絡いたします。

記

相談会場(場所) 自宅 自治会が指定した場所

① 相談対応者

名称	
担当者名	
所在地	
電話番号	
主な対応分野	

② 相談対応者

名称	
担当者名	
所在地	
電話番号	
主な対応分野	

緑が丘西空き地相談申込及び情報提供同意書 緑が丘西空き地相談申込及び情報提供同意書 空き地活用相談 案内通知書

(表) (裏)

【3-1-2】所有者へ「空き地活用状況について」の案内

土地所有者へ「空き地活用状況について」を送付した。

内容としては以下のとおりである

- ・ アンケートの結果について
 - ・ 住民向けに現地説明会の実施について
 - ・ ワークショップ開催について
 - ・ 住民利用で想定されている企画案
 - ・ 砂場、お絵かき広場、運動広場
- コロナによって道路で遊ぶ子供が増えたことによる危険防止の観点から利用を想定

- ・ 簡易駐車場
- 工事車両の臨時駐車場や友人等が駐車したい場合

- ・ 利用に対する事項
- ・ 利用する内容については、空き地対策委員会にて検討
- ・ 利用可能期間は、短期から1年単位で調整
- ・ 空き地は必ず元に戻して返却する
- ・ 利用期間中は、利用者において管理(ゴミ拾い、草刈り等)をする
- ・ 近隣住民との合意形成も基本とする
- ・ 申し出がなく利用をしていることが判明し場合は速やかに利用を停止する
- ・ 自治会と所有者様の合意関係構築を基本とする
- ・ 事業目的(駐車場、置き場等)の場合は賃料が発生するようにする

空き地活用状況について

所有者の皆様へ

アンケート並びにランドバンク登録につきましてありがとうございます。宅地建物取引業カード、住民向けにPRを進めて、空き地管理の軽減、収入を得られるかの取組みをしたいと思っております。

【お問い合わせ】
8~9月のアンケートにつきましては、1/3の方がご返答を頂きました。また、相談の土地につきましてはランドバンク登録も頂きました。

【結果について】
所有権者が決まりました。土地登録につきましては、最初住民向けに現地説明会を開催して、どのような利用が住民に迷惑がちなかわかりやすいワークショップがあるかなどのワークショップを開催させていただきました。その結果から、事業者とも連携して何らかの形で検討させていただきます。
所有権者様としては、少しでも収入を得られるモデルを提案したいとありますが、住宅地内の事業モデルを構築するのは非常に難しいと私どもも考えており、その中でも所有権者の土地管理を少しでも軽減できるモデル構築(砂場)、所有権者様にご提案させていただきます。

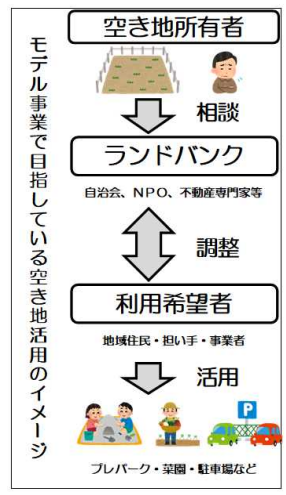
【住民利用で想定されている企画案】

- ・砂場、お絵かき広場、運動広場
- コロナによって道路で遊ぶ子供が増えたことによる危険防止の観点から利用を想定
- ・簡易駐車場
- 工事車両の臨時駐車場や友人等が駐車したい場合

【利用に対する事項】

- ・利用可能期間は、短期から1年単位で調整いたします。
- ・空き地は必ず元に戻して返却することとなります。
- ・利用期間中は、利用者において管理(ゴミ拾い、草刈り等)をする。
- ・近隣住民との合意形成も基本とする。
- ・申し出がなく利用をしていることが判明し場合は速やかに利用を停止する。
- ・自治会と所有者様の合意関係構築を基本とする。
- ・事業目的(駐車場、置き場等)の場合は賃料が発生するようにする。

緑が丘西自治会 空き地活用ワーキンググループ
midogochi@ishih2017@gmail.com TEL 050-8699-8341



【3-1-3】空き地管理不全解消について

【3-1-3-1】管理不全解消に向けて

今回のアンケート実施に伴い、空き地カルテを同封して、空き地の管理状況についてランキングをつけて配布を実施したものである。2年前から地権者から依頼しているケース以外で今回は5区画で管理作業を実施したものである。

自治会にて実施した区画

地区名	地権者概要	地積	
5丁目7	隣接市居住、放置状態	1042 m ²	道路と平坦利用可能
6丁目5	隣接市居住で高齢	132 m ²	道路面よりややひな段
6丁目5	栃木市居住、草刈りが負担	92 m ²	道路面より1.5m高い
6丁目5	市内居住、管理をしていない	96 m ²	道路面より1m高い
7丁目18	県内法人所有、管理していない	1005 m ²	道路と平坦利用可能売却予定
合計		2367 m ²	

【3-1-3-2】管理不全状態から通常の状態に戻るケース

管理不全状態から通常の状態に戻る流れについては以下の通りとなった。

- ① 地権者から自治会に草刈りを自主的に依頼してくる。
- ② 自治会が地権者に訪問することで実施
 - A: 金銭負担について了解をして実施を依頼
 - B: 金銭的な負担についてできないとのことで自治会の負担で実施
- ③ 自治会から地権者の知人に依頼をして地権者が実施

【3-1-3-3】管理不全解消結果

状況写真について



6 丁 目		
6 丁 目		
6 丁 目		
7 丁 目		

【3-2】利用者に向けたランドバンク登録への取り組み

- ・ 利用者・住民へ「空き地活用提案募集」の案内を送付した。
- ・ 内容としては以下のとおりである
- ・ 募集目的について
- ・ 募集する提案内容
- ・ 各空き地の特徴を生かして、空き地の質・エリアの魅力がアップする提案をお願いします。
- ・ 実施する内容については、空き地対策委員会にて検討させていただきます。
- ・ 利用可能期間は、短期から1年単位になります。
- ・ 事業に伴う費用が発生する場合は、精査をさせていただきます。
- ・ 空き地はいずれ元に戻して返却するとしますので、撤去をしていただきます。
- ・ 利用期間中は、利用者において管理(草刈り等)をしていただきます。
- ・ 近隣住民との合意形成も重要なテーマとなっていますので、その点も配慮してください。
- ・ 注意事項
- ・ 申し出がなく利用をしていることが判明し場合は速やかに利用を停止していただくこととなります
- ・ 自治会と地権者様の信頼関係構築が重要ですので、その点もご理解をいただければと思います
- ・ 事業目的(駐車場、置き場等)の場合は賃料が発生します

空き地活用提案募集



みなさんへ
空き地で何ができるのか？何かできないか？地権者を活性化しましょうか？

【目的】
様々な用途に活用できる空き地があります。ランドバンク事業のノウハウは近隣の地権者様について地域の活性化に役立ちます。自治会では空き地の活用により、地域の活性化や、地域の活性化や、地域の活性化を目指しています。

【募集する空き地】
自治会では空き地活用を推進するために、空き地活用提案募集を実施しています。空き地活用提案募集は、空き地活用提案募集を実施しています。

【募集する空き地】
・ 空き地の質・エリアの魅力がアップする提案をお願いします。
・ 提案内容については、空き地対策委員会にて検討させていただきます。
・ 利用可能期間は、短期から1年単位になります。
・ 事業に伴う費用が発生する場合は、精査をさせていただきます。
・ 空き地はいずれ元に戻して返却するとしますので、撤去をしていただきます。
・ 利用期間中は、利用者において管理(草刈り等)をしていただきます。

【注意事項】
・ 申し出がなく利用をしていることが判明し場合は速やかに利用を停止していただくこととなります。
・ 自治会と地権者様の信頼関係構築が重要ですので、その点もご理解をいただければと思います。
・ 事業目的(駐車場、置き場等)の場合は賃料が発生します。

【利用可能期間】

以下の空き地は、以下の期間に利用可能となります。事業については自治会委員会の決定となります。また、掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。



6丁目
空き地の活用提案募集
短期から1年単位利用可能

7丁目
1年単位利用可能

8丁目
短期から1年単位利用可能
管理費なし

9丁目
短期から1年単位利用可能
管理費あり

10丁目
短期から1年単位利用可能
管理費あり

11丁目
短期から1年単位利用可能
管理費あり

12丁目
短期から1年単位利用可能
管理費あり

【利用可能期間】

以下の空き地は、以下の期間に利用可能となります。事業については自治会委員会の決定となります。また、掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。

募集開始

現地説明会 地権者の意向説明

利用者登録申請

利用検討協議

利用開始

【自治会での空き地活用】
空き地活用提案募集は、自治会委員会の決定となります。また、掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。

【空き地の活用】
空き地活用提案募集は、自治会委員会の決定となります。また、掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。

【利用可能期間】

以下の空き地は、以下の期間に利用可能となります。事業については自治会委員会の決定となります。また、掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。

募集開始

現地説明会 地権者の意向説明

利用者登録申請

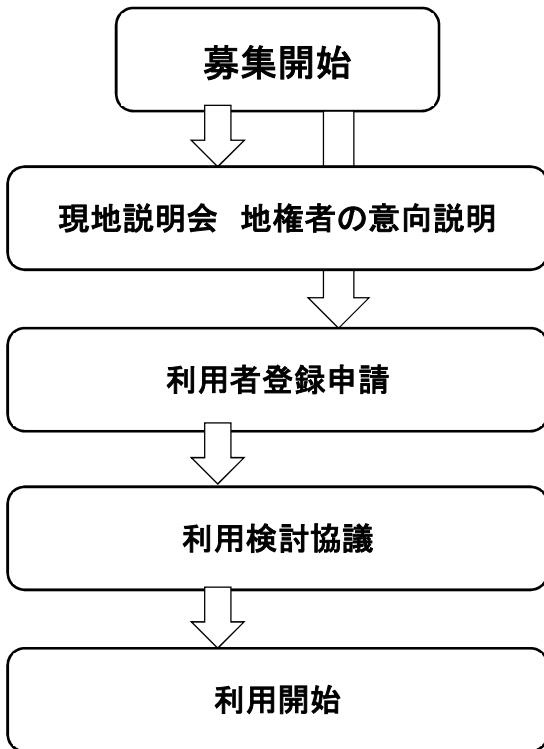
利用検討協議

利用開始

【自治会での空き地活用】
空き地活用提案募集は、自治会委員会の決定となります。また、掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。

【空き地の活用】
空き地活用提案募集は、自治会委員会の決定となります。また、掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。掲載されている情報は、あくまで参考情報であり、最終的な決定は、自治会委員会の決定となります。

・利用開始までの流れについて



・自治会で想定されている利用について
平成30年度に実施した住民アンケートなどを基本に、
以下の利用があるのではないかと想定している

農園、駐車場、プレパーク、シェアガーデン
ドックラン、レジャースポーツ、その他

・現地見学会開催案内

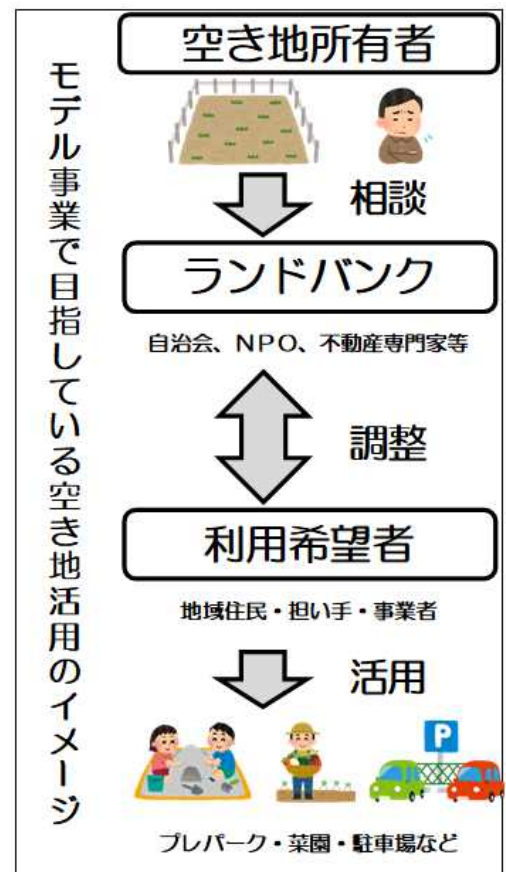
開催日 10月11日 日曜日 9時～10時

開催場所 緑が丘西7丁目16番1 利用募集地にて

・ランドバンクについての説明

空き地を適切に管理し、再利用に結び付ける取り組みとして「ランドバンク」と言われています。今回のモデル事業では、自治会やNPOなどが調整役となり、地域のニーズに応じた活用方法を検討します。緑が丘西地域には空き地も管理されていない場所もあり、土地を相続しても活用せずに荒地となるケースは全国各地で増えつつあることから、国土交通省は緑が丘西自治会をモデル事業として指定して、地域連携型の土地再生に期待しています。

具体的には、金融機関や不動産鑑定士、司法書士といった専門家と連携してランドバンクを形成。土地所有者からの相談を受けるほか、地域の空き地情報を収集し、適切な管理や利用の仕方を検討するものです。



・八千代市広報の掲載記事(9月1日号)

緑が丘西自治会がランドバンク活用等のモデル調査の支援対象団体に 空き地の管理・利用の仕組みを作っていきます

緑が丘西自治会は、国が募集した「令和2年度ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」に、支援対象団体として選ばれました。空き地の土地所有者と利用希望者向けの管理・利用の仕組みを作っていきます。

また、平成30年・31年にも空き地対策のモデル調査を実施し、居住地域の管理不全土地などの対策に努め、実績を積んでいます。詳しくは、同自治会のホームページをご覧ください。

▶事業名 居住地域における管理利用運営向上事業
▶事業区域 緑が丘西1丁目の一部・4丁目～8丁目
▶事業主体 緑が丘西自治会
▶実施期間 3年3月5日まで
▶問い合わせ 同自治会長・鈴木 ☎050-3699-8341



▲空き地調査を行っています

・最近の取り組みについて

- 7月：空き地の土地所有者調査を実施
- 8月：78名の土地地権者にアンケート表を送付
- 9月：アンケート回答受付、地権者において草刈りを実施した区画や、売却に動き出す区画があり、自治会においても地権者宅に訪問して、草刈り依頼などをして、地権者の費用負担にて草刈りを実施した

【3-3】利用者側ニーズの洗い出し

空き地活用について住民でワークショップを開催し、報告書として「空き地活用提案について」を配布した。

空き地活用提案について

10月11日において、空き地活用についてワークショップを開催しました。

【目的】
住民のみなさんの意見や、所有権者の立場を考えながら、役員も含めて検討を行いました。下記の活用案を作成しましたので、既定での利用について理解を深めたい方はご意見をください。

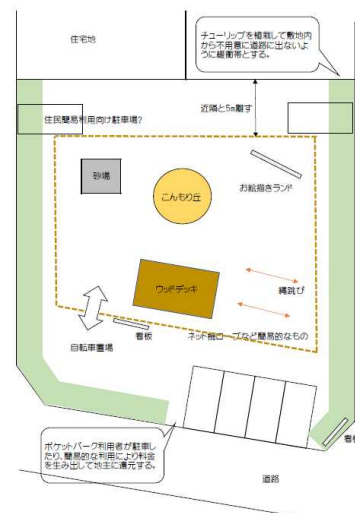
【提案内容】
住民が主な提案について以下のとおりです。

- ① 砂場
- ② 小さい庭
- ③ 運動広場
- ④ ウォークイン広場




【活用方法の費用負担について】
*所有者の経費は少ない限りですが、自治会で利用に応じて負担をさせていただきます。自治会の所有権に取得申請は1㎡あたり1万円10円
・料

【注意事項】
***【空き地利用の募集について】**
以下の場所において利用を募集します。募集のご応募は自治会委員のみとしていただきます。また、掲載された掲載情報については、会員限定であること、住所様については、丁目までの表記とさせていただきます。詳細についてはお問い合わせください。



ワークショップを開催した結果は以下の通りであった。

開催日：2020年10月11日

提案について：住民から主な提案について以下の通りであった。

- ・砂場
- ・小さい丘
- ・縄跳び広場
- ・ウッドデッキ広場 など。

利活用に伴う費用支出について：

所有者の皆様には少ない額ですが、自治会で利用に応じて負担をさせていただきます。自治会が所有者に敷地利用料として1か月あたり1㎡10円

空き地利用の募集について：

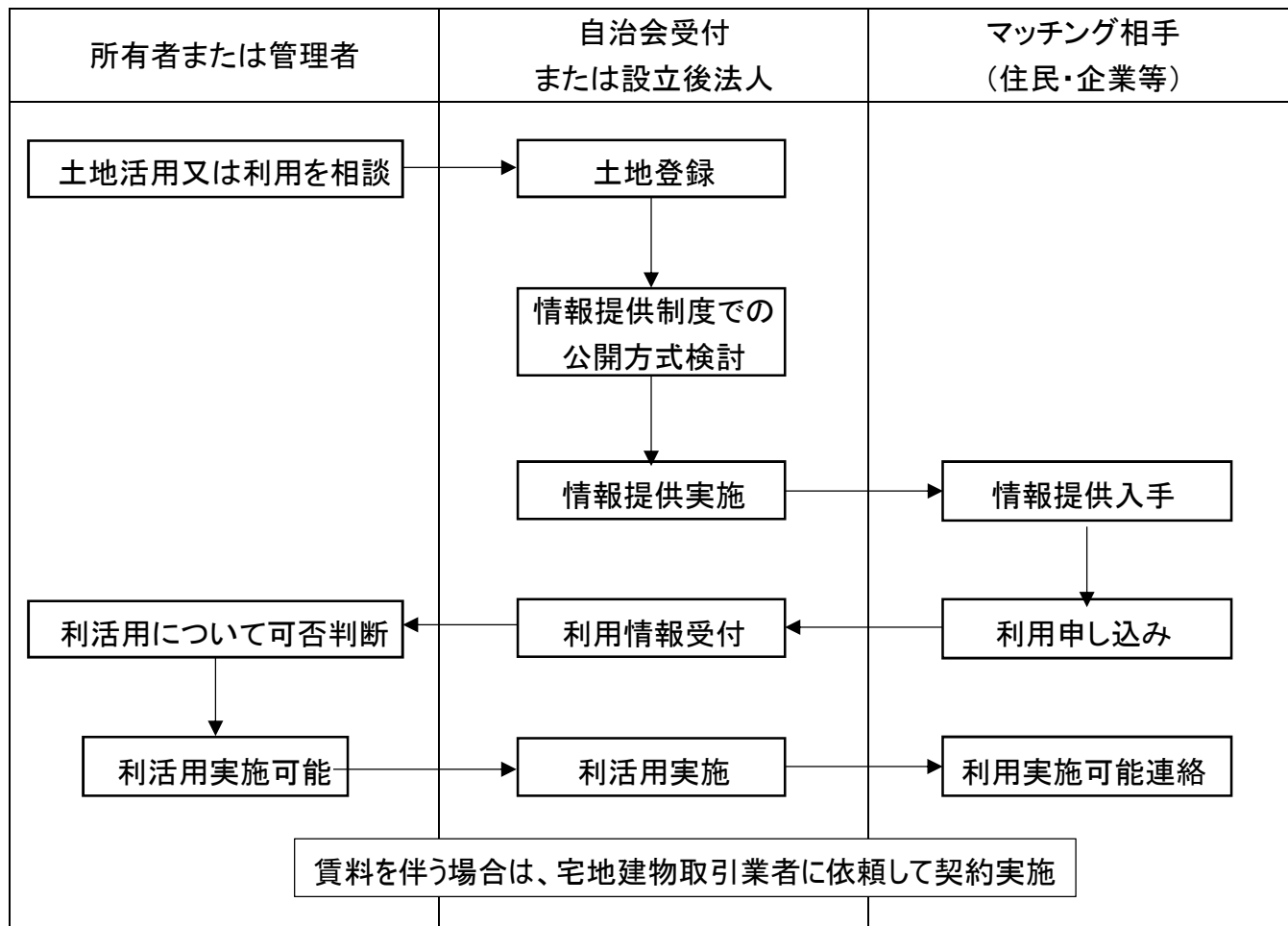
以下の場所において利活用を募集します。募集につきましては自治会会員のみとしています。また、掲載された掲載情報については、会員限定であること、住所地については、丁目までの表記とさせていただきます、詳細についての記載は差し控えさせていただきます。

【3-4】 マッチング

【3-4-1】 マッチング体制の構築について

マッチング要員としては、以下の専門家分野の参加や住民がかかわるケースが多くあることが理想と考えられることから、本事業としては広くボランティア団体なども提案や参画を求めた。

【3-4-2】 実施に向けてのフロー図



※賃料が有料となる場合の契約等には、自治会は関与をしないことになる。

【3-4-3】 マッチングのための情報の公開方式について

情報公開をするにあたり、事業者を利用して実施する方法するオープン方式と、ある程度限定するクローズ方式があり、空き地を幅広く公開することで、勝手に利用されるのではないのかなどの不安があるではと考えられたことから以下の通りまとめてみた。

○ オープン方式

所有者または管理者が了承を受けて、宅地建物取引業者に媒介契約をすることで幅広く不動産市場に公開をするもの。長期間への賃貸借などが対象となる。

○ クローズ方式

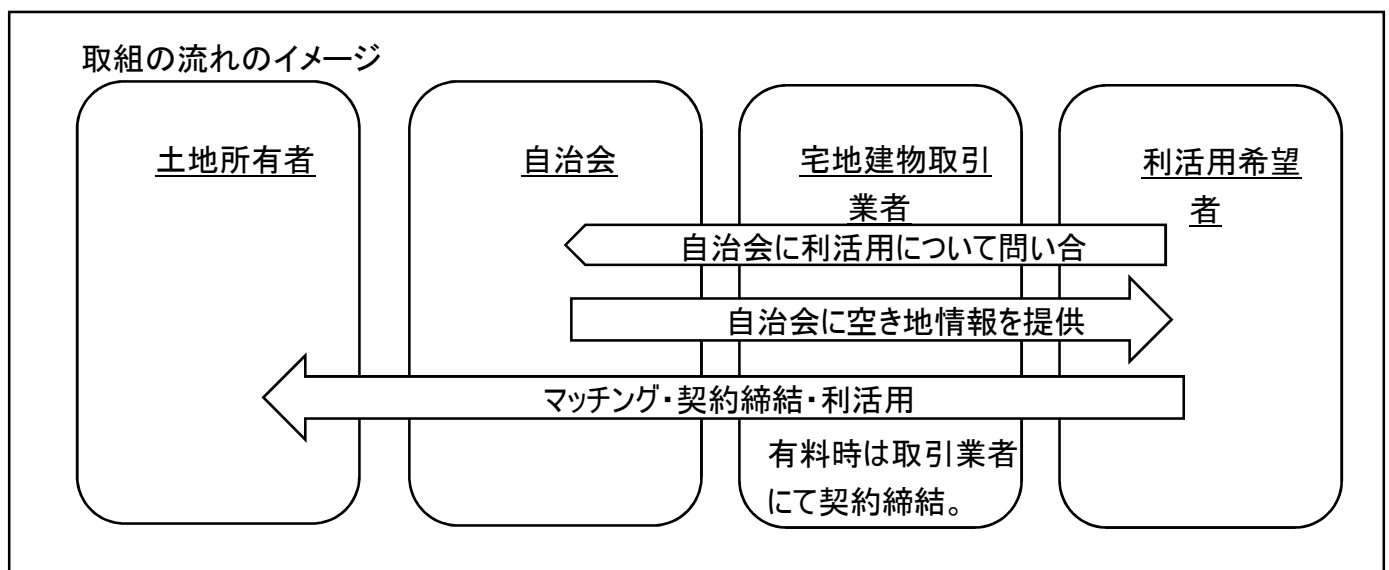
所有者または管理者が市場に公開することへの抵抗感がある、短期間のため不動産市場に適合しないケースが対象となる。住民への情報公開は実施するもの。

	メリット	デメリット
オープン型	幅広く公開を実施できるとともに、不動産市場の判断が仰げる。 マッチングにいたらなくても、市場の状況により問い合わせなどでも市場が把握できる。	土地情報を公開することで、不法に使用されないように管理する必要がある。 公開にあたっては、不動産市場の掲載基準を満たす必要がある。
クローズ型	限られた関係者のみとなる。 情報管理が容易である。	十分な情報公開の実施ができない。 限定での公開となると十分なマッチングができるかは未定。

※オープンまたはクローズ方式をするには、所有者・管理者の意向把握が重要であるとともに、マッチング希望者を幅広く募ることは重要となることや、市場性がある状況にできるのかも相談でのヒアリングなどが重要である考えられる。

【3-4-4】クローズ型マッチングの実施方法について

- 利用したい方に対して、空き地利用を承諾された区画を紹介する。
土地の情報については公に公開をせずに、利活用希望者がいればマッチングを行う。
利活用希望が自治会に問い合わせ。
空き地カルテから所有者からの利活用希望があれば土地情報を紹介する。
利活用希望者から了解を得られれば、所有者にそれぞれの情報を公開して、利活用について進める。
- ※民民契約時には、利用者・土地所有者には宅地建物取引業者の利用を提供することで円滑な利用とルールを明確化させることとする。
- ※賃料や売買などの交渉には自治会は一切関与しない。(宅地建物取引業者が基本対応する)



【3-4-5】オープン型マッチングの実施方法について

○土地情報を市場・HP 等を活用して公開をする。

土地所有者が情報をオープンにして公開することへの参加を確認する。

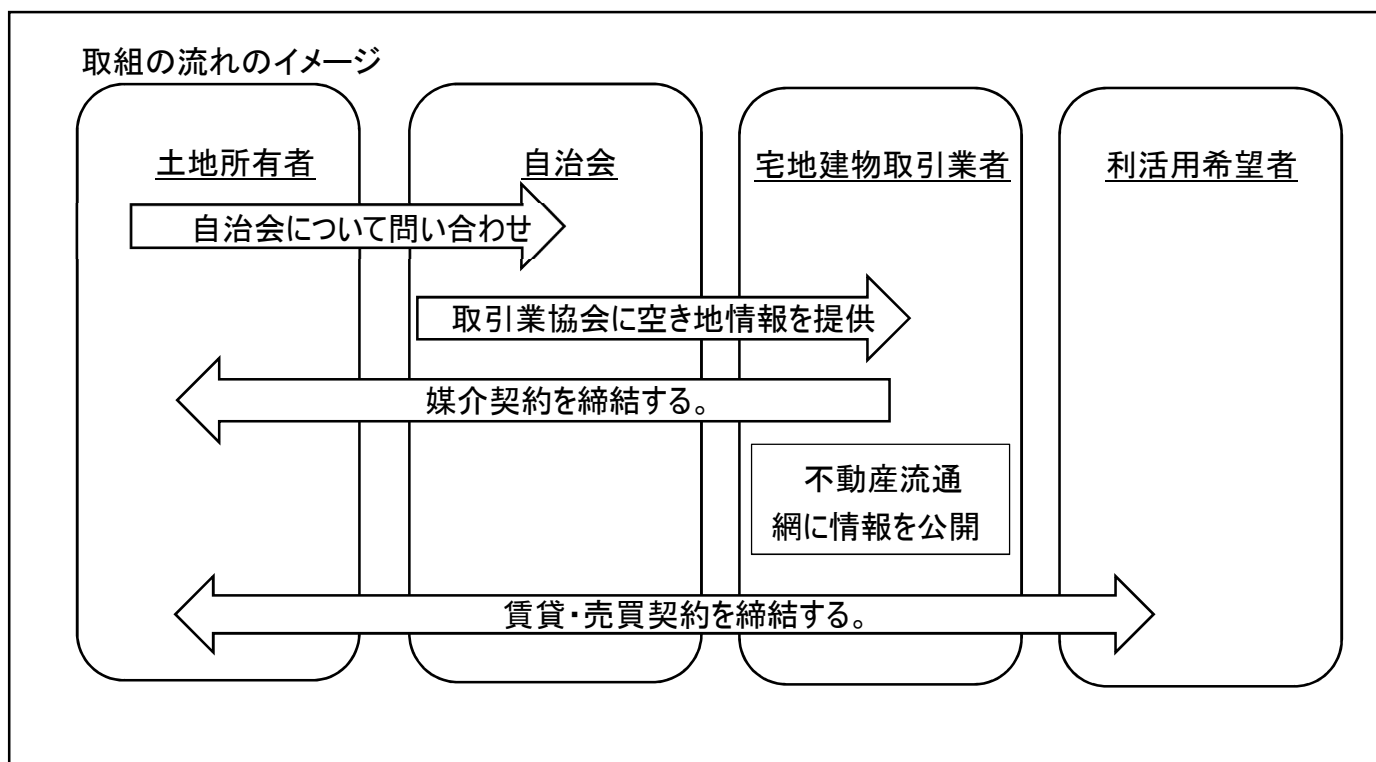
※宅地建物取引業協会に相談可能な業者紹介リストを依頼する。

公開する土地情報を宅地建物取引業者へ情報提供を実施する。

宅地建物取引業者が、土地所有者と媒介契約を締結する。

※媒介契約時には費用は発生しない、契約が無いと宅地建物取引業者の流通網に公開できない。

自治会のホームページ、宅地建物取引業者の流通網に公開を実施する。



【3-4-6】クローズ型マッチングの実施について

○ 緑が丘西7丁目の事例について


自治会が土地や事業者の情報を基にマッチングをした例

<p>物件概要</p> <p>土地面積 188.07 m²</p> <p>地形 平坦で一部変形土地</p> <p>状況 自治会にて草刈り管理を委託、作業を実施している。</p> <p>その他 所有者としては約 1.5 年程度の関係構築を継続している。</p>	
--	--

- ・ 自治会の安全会役員に近隣住民から、近くの事業者の車が頻繁に路駐をされていて困っているとの情報が寄せられる。
- ・ 自治会から当該事業者へ近隣からのクレームについて相談をする。事業者からは頻繁ではないが駐車している。どこから駐車スペースがあれば借りるか、土地を検討したいとのこと。
- ・ 自治会から、管理委託を受けている当該場所所有者について、情報提供として土地利用について検討をしないかと相談する。
- ・ 所有者からは、自分は高齢のため賃貸として駐車場にするのもいいが、売却を検討したいとのこと。
- ・ 事業者へ結果について報告する。(事業者としては近隣の土地情報について収集もしていたとのこと)
- ・ 事業者から、自治会からの紹介された土地について購入を前提に進めたいとの連絡がある。
- ・ 宅地建物取引業者に仲介を依頼するとして、当該事業者と媒介契約を締結していただく。
- ・ 土地所有者(親子)・購入予定の事業者・宅地建物取引業者立ち会いにて、不動産売買契約を締結する。
- ・ 無事引き渡しと、残代金受領を終了して、事業者にて利活用を進めることとなった。

○緑が丘西5丁目の事例

狭小土地における相談及び宅地建物取引業者に斡旋依頼をした例

<p>物件概要</p> <p>土地面積 : 67.90 m²</p> <p>地形 : 平坦で一部変形土地</p> <p>状況 : 自治会からの問い合わせについては無回答</p> <p>その他 : 自治会と隣接所有者と協力して土地の草刈などを実施して美観を整えている。</p>	
--	--

- ・ 自治会と隣接所有者と協力して、土地の草刈りなどを実施する。
- ・ 土地所有者が訪問している様子が見られないと住民より連絡をいただく。
- ・ 土地所有者向けアンケートを送付する。
- ・ アンケートの回答がない。
- ・ 土地所有者宅に訪問するもオートロックマンションであったことと、号室が不明なため確認ができない。
- ・ マンションを管理している宅地建物取引業者を確認し、会社に訪問する。
- ・ 担当者面談して、経緯について説明をして地権者と連絡をとっていただけになることとなる。
- ・ 地権者からは売却したいが、土地が狭小のためどうしていいのかわからないとのこと。
- ・ 隣接地の住民に購入意思がないかを相談する。
- ・ 住民からは、70歳代なので娘と相談したいとのこと。

【3-5】 利活用プランによる設置着手

4 丁目での利活用に向けての作業について

3 日間に分けて計画を実施

1 日目 敷地内の配置
設置物の確保を行った。



2 日目 近隣のお父さんやお母さんをお願いをして ワークショップ を開催する。

そうこう していると、子どもたちも参加 してお手伝いをする。

敷地 利用では、近隣住宅に影響 がないように、ネットで敷地 から利用箇所を遠ざけてトラブル 防止を図る。

3 日目 遊具を組み立てをしていく。

- ・ボルダリング
- ・砂場
- ・スモールハウス
- ・カラー黒板

などをポケットパークに設置した。





【3-6】 住民利用開始とアンケート

ワークショップを開催することで、住民が空き地利用に興味を持つようになった。
ポケットパークを整備したことで、更なる地域のコミュニティーができて、他の地域からも散歩の途中によるきっかけとなった。

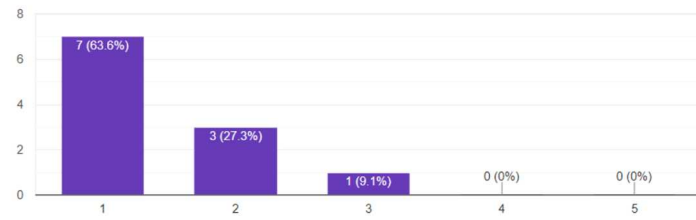


アンケート

14 人から回答を頂いた。

ワークショップに参加して住民の交流ができましたか？

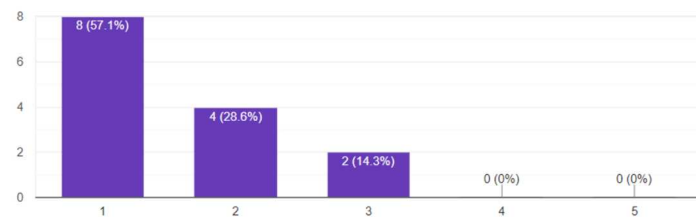
11 件の回答



ワークショップでの交流

今回のポケットパーク満足度について

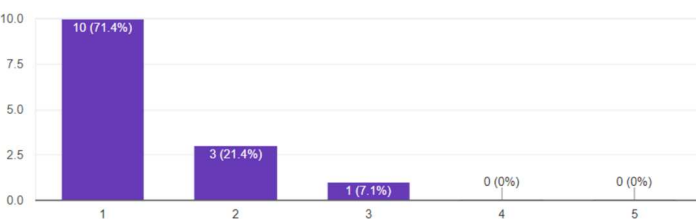
14 件の回答



満足度が高い

また、ポケットパークに来たいと思いますか？

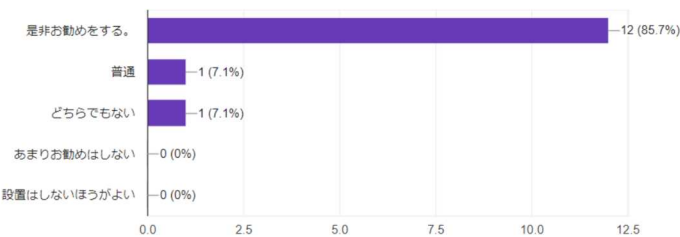
14 件の回答



再度の訪問について

今度他の地区で検討するとしたら？

14 件の回答



おすすめ度非常に高い

その他自由意見

- ・利用時間について拡大してほしい
- ・遊具があって非常にいい。
- ・数カ月しか使えないのがもったいない
- ・もっと手伝いたかった
- ・早めに告知をして欲しい など

【第4章】法人化検討

【4-1】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)	NPO	社団法人
法人登記	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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」 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・出資期間ば0円でも可能。 ・許認可は不要
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会に加入している住民及び法人 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・2名から設立が可能
権利義務	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・団体名義で不動産登記が可能 ・収益事業は開くには、定めた範囲内で可能 ・年1回は総会を開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産など法人行為が可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・規約の変更については市長の認可が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県知事の承認 	<ul style="list-style-type: none"> ・社員総会の特別決議
課税関係	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・情報公開の義務はない 	<ul style="list-style-type: none"> ・年1回の情報公開が義務 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

【4-2】地域運営の手法としての検討

A: 協議機能と実行機能を同一とする

B: 協議機能と実行機能を切り離すもの。

A : 一体型

自治会組織がそのまま法人化するものであるが、世帯数が 500 世帯を超えた現状では、話し合いなどが調整が困難である。

B : 分離型

自治会とは、分離して活動部門は、法人組織が対応することで地域問題を解決をはかるもの。で、意思決定はすばやくできる。

今後の法人設立には、B の分離型とする。

【4-3】地域運営の形態としての検討

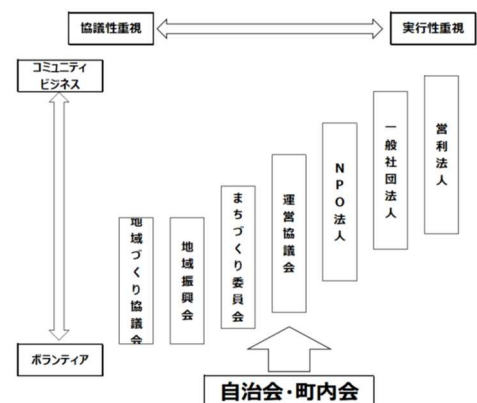
自治会からの発生として多くの形態があるものの、半年程、色々な方からのご意見をお聞きをさせていただきました。

地域法人化については、役員に説明をするが、設置すべきなのか調整が必要と考えられることや、理解を得るにはエリア的に困窮していない状況があった。

法人形態は

- ・ NPO 法人
- ・一般社団法人
- ・営利法人

以上の方式が検討されたが、一般社団法人で設立と定める。



法人目的として

- 1 市民、企業、団体、学校等との連携で地域特性を活かしたまちづくりや、学術、文化、環境等の提言活動
- 2 地域課題の解決を行うための情報提供、相談および支援事業
- 3 情報誌並びにホームページに関する企画・編集・作成
- 4 子ども・若年層に対する支援事業
- 5 不動産の管理、賃貸および売買に関する相談および支援事業
- 6 相続に関する相談および支援事業
- 7 まちづくり、不動産に係る受託研究事業
- 8 情報収集・情報発信事業
- 9 コミュニティービジネスの支援、空間店舗活用ショップ運営事業
- 10 防災に関する人材育成及びセミナー、勉強会及び交流会の開催
- 11 自治会運営のための情報提供、相談および支援事業
- 12 集会所、公園、コミュニティーセンター等の管理運営事業
- 13 環境保全活動

上記各号に関する負担関連する一切の事業

【第5章】今後の展望、提言等

○未利用地の展開

- ・空き地は地域にとっても、やり方次第で魅力がある。
- ・制度的には、利用をプッシュするのも必要。
- ・地域には未利用地があるが私たちは全てを把握できない。
- ・未利用地情報がバンクとしてあると大変よいが、所有者からの申し出のみでは限界があることから、システムが必要。

○未利用地の解決にむけて

- ・法人を立ち上げるがそれらに対する支援が必要。
- ・今後は相談業務が展開されるが所有者把握をどう進めるのかが検討課題。
- ・未利用地が利用される場合の固定資産税の減免制度が必要である。

○地方行政

- ・現在の推薦によるモデル事業制度について改善をして欲しい。
- ・行政は推薦だけでなく、自ら危機感がないと傍観者になってしまう。
- ・モデル指定がされた場合は、行政側にも月一の連携会議を開催するなどの制度が必要である。

○その他

- ・エリアマネジメント、まちづくりなどに支援を更にはかっていく、行政に対して第一段階のまちづくり協議会設置の働きかけをしており、来年の後半より住民に向けて勉強会を開催する計画を提案している。
- ・社会教育を実施し、少子化を強みに活かす政策づくり。
- ・ZOOMによる報告会は、別の視点からすると、行政職も傍聴ができることからメリットがあることから、今後このような形も良いと思う。
- ・しかし、実行団体の方ともリアルで話をしたいのも本音である。