

平成 31 年度(令和元年度)国土交通省 土地建設産業局

空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査

調査名

# 地域が主体となった空き地の活用・ 管理に関する調査 事業報告書

報告書作成者

緑が丘西自治会

モデル調査実施地域

千葉県八千代市緑が丘西 4～8 丁目

事業名称	地域が主体となった空き地の活用・管理に関する調査事業
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り、以下の通り事業計画を立案した。</p> <p>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の継続調査を行う。</p> <p>②管理不全の土地について、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。</p> <p>③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）に理解のあった空き地の活用について実証実験（ユニットハウスの設置等）を行うとともに、バンクへの登録・利用希望について継続して調査を実施する。</p> <p>④地域内の大規模空き地（法人が所有する廃棄物処分場跡地）について、その有効活用等について検討・調整する。</p>
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、所有者調査による情報収集が課題となっているため、継続して調査をするとともに、既存の空き地を利用して地域福利増進事業としての事業を想定したモデル（集会所）を実施することで住民理解を進めるとともに、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	<p>① ドローンによる空き地管理について一定の把握ができることがわかり、今後の管理について把握する指標が提案できた。</p> <p>② 都心部での空き地管理について地域任意団体である自治会で可能である。</p> <p>③ 空き地を短期的な利用としてテントを利用することで地域コミュニティーの一定の利用が可能である。</p> <p>④ 地域への波及には課題があるもの視察団を受け入れ実施をして、地域に波及することができた。</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】 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】 空き地の現状について .....	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 .....	2
□事業組織について .....	3
□緑が丘西自治会 .....	3
□連携先団体 .....	3
□事業スキームについて .....	3
□基本方針 .....	4
□資金計画 .....	4
【第3章】 空き地調査 .....	5
【3-1】 ドローンによる空き地調査 .....	5
□ドローンによる調査 .....	5
□ドローンによる管理不全調査についての作業基準について .....	6
□ドローンによる管理状況の基準について .....	6
□調査のまとめ .....	7
【3-2】 空き地調査 .....	8
□空き地概要調査 .....	8
□空き地地図を作成 .....	9
【第4章】 管理委託・ボランティアバンク事業 .....	10

【4-1】 管理委託事業 .....	10
【4-2】 ボランティアバンク利用について .....	11
【4-3】 他の地区の自治会との意見交換実施 .....	11
【第5章】 実証実験施設 .....	12
【5-1】 施設敷地選定について .....	12
□所在地の説明 .....	12
□地権者からの課題について .....	12
□自治会からの課題について .....	13
□空き地選定について .....	13
【5-2】 施設検討について .....	13
□ユニットハウス(S社) .....	13
□ユニットハウス(N社) .....	14
□設置について .....	15
□賃貸料について .....	15
【5-3】 施設設置 .....	15
□ウッドデッキ&テント方式による利用について .....	15
□ウッドデッキによる賑わいスペースづくり .....	15
□テントによる賑わいづくり .....	16
□ウッドデッキ設置 .....	16
□フェンス設置 .....	17
□テント設置 .....	17
【5-4】 施設利用について .....	17
□テント設置による利用開始 .....	17

□住民の交流施設として(コメント).....	18
□実証実験からの課題.....	18
□結果から.....	20
□展開への課題.....	20
□課題解決に向けて】.....	20
<b>【5-5】 利用料による運営費について .....</b>	<b>21</b>
□堅固な建物による利用料について.....	21
□テントの場合は.....	21
□運営費予想 .....	21
<b>【5-6】 住民交流施設からの運営費捻出 .....</b>	<b>21</b>
<b>【第6章】 大規模空き地の利用について .....</b>	<b>21</b>
<b>【6-1】 大規模空き地について.....</b>	<b>21</b>
<b>【6-2】 利用について.....</b>	<b>22</b>
□S社の取り組みの概要.....	22
□設備の整備状況について .....	23
<b>【第7章】 成果について .....</b>	<b>23</b>

## 【第1章】事業に向けて概要

### 【1-1】緑が丘西自治会について

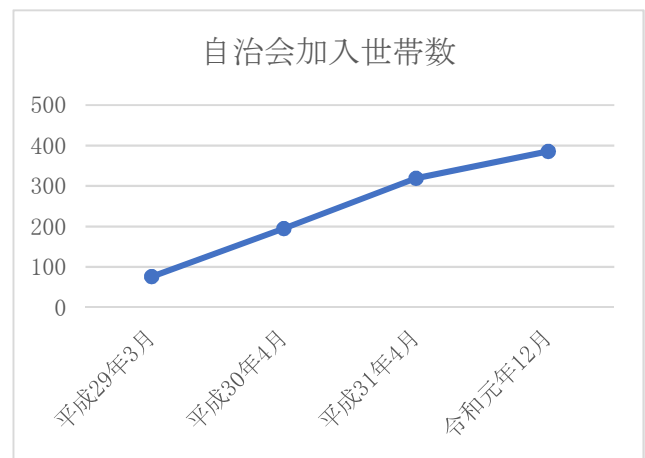
2017年11月より独立行政法人都市再生機構による土地区画整理事業により誕生した新たな街として、緑が丘西が誕生しました。

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18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。2018年4月の総会において、自治会内において任意に団体を設立できる規約を設定し、諸課題に対応できる組織作りを構築できるようにしました。2019年4月には、8丁目を自治会エリアとして編入しました。

2020年1月においては、加入世帯が402世帯となっています。今後も人口増加と加入が相次いでいくエリアであります。

そのため、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作りをするために、交流ができるイベントを重視することとなり、4月の総会(全員参加型)・5月の地域清掃・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月新年交流会など取り組んでいる状況であります。



### 【1-2】背景と目的について

自治会としては、平成30年において国土交通省モデル事業を実施しており、それらの蓄積された取組や、今後の空き地に対する利活用などが促進できないかと考えました。

また、所有者を調査情報取得が課題となっていることから、平成31年度も継続して調査をするとともに、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を想定したモデル(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。

特に今回の取組としては、①簡易建物による住民の賑わい創出のため施設整備、②大規模土地の利活用について、管理不全土地については継続調査を実施することを目的としました。

また、昨年の取組により、所有者不明土地であるのではと想定される区画が発見されたことから、令和元年6月よりスタートした「地域福利増進事業」として地域のための集会所用地と目的土地「所有者不明土地モデル」も実施することで両モデルの相乗効果が期待で

きないものかと考えました。

### 【1-3】空き地の現状について

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した。

昨年の調査から空き地の総数について以下の通り把握がされており、土地利活用が進んでいる状況でした。

区画数・未利用地集計表

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

## 【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	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
所有者調査などの実態把握PR	空き地所有者探索	○	○	○	○	○	○	○	○	
	土地利活用の参加	○	○	○	○	○				
	適正管理の働きかけ	○	○	○	○	○	○	○	○	○
賑わい施設整備	利活用事業案		○	○	○	○	○	○		
	利活用実証実験					○	○	○	○	○
利活用促進	廃棄物処理場等跡地の利活用						○	○	○	
まとめ	報告書作成							○	○	○

### 【2-2】事業実施に向けて

□事業組織について

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としてくいか検討しましたが、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ました。

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りました。

ワーキング・グループ設置運営細則

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のワーキング・グループを設置し、調査、研究、協議、会議及び議事録の作成等については、この細則が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会員が関与することについては役員会にて定めることとなるが、地域の社会情勢等の変化等課題に応じ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が多方面との連携によって討議し、自治会に即して事業となる意見を述べらるるものである。
- (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・グループの構成)  
第4条 ワーキング・グループは、個別分野における主要検討課題について、当該課題に専門知識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・グループは、以下に示す構成員により構成される。各員は自らをもって構成し、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推薦する。委員長は、自治会代表として活動を担うこととする。  
2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に専念があるときは、その職務を代行する。  
3 委員の任期は委員の互選の日から1年とし再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前項の任期に準ずる。執行委員会委員の任期は、委員長の任期までとする。ただし、特別の事由がある場合はこの限りでない。  
第6条 委員長(委員長に専念があるときはその職務を代行する者。以下同じ。)は、ワーキング・グループの議長を兼ね、その議長となる。
- (ワーキング・グループの会議)  
第7条 委員長(委員長に専念があるときはその職務を代行する者。以下同じ。)は、ワーキング・グループの会議への出席には、会議の開催場所への出席のほか、委員長

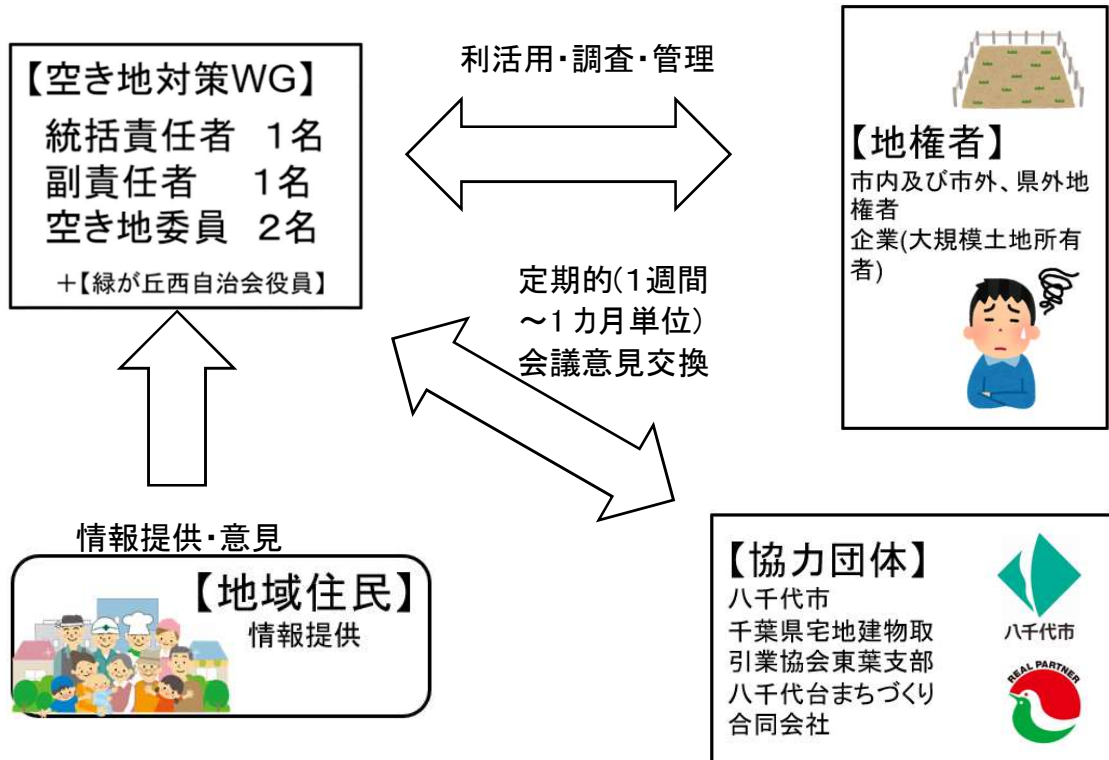
□緑が丘西自治会

役職等	人員等
統括責任者	緑が丘西自治会 会長 1名
副責任者	副会長 1名
空き地委員	担当者 2名

□連携先団体

協力団体	連携内容
八千代市まちづくり推進室 千葉県宅地建物取引業協会東葉支部 八千代台まちづくり合同会社	市の関係部局との調整及び事業支援 利活用についての助言及び支援 会議参加・意見調整・書類作成支援

□事業スキームについて





## □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きます。
- 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きます。適時地権者や隣接自治会にも協力を仰ぐこととします。
- 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きます。

## □資金計画

昨年からの実施においては、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、昨年と同様に、金融機関からの融資が不可能であることから、個人による資金貸与に切り替えをしました。

※ソーシャルビジネスというキーワードもあることから、今後の国側の政策に期待したいところです。

→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ます。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はないかと感じています。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ですし、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込み、地域問題として考えなくなってしまうと感じています。

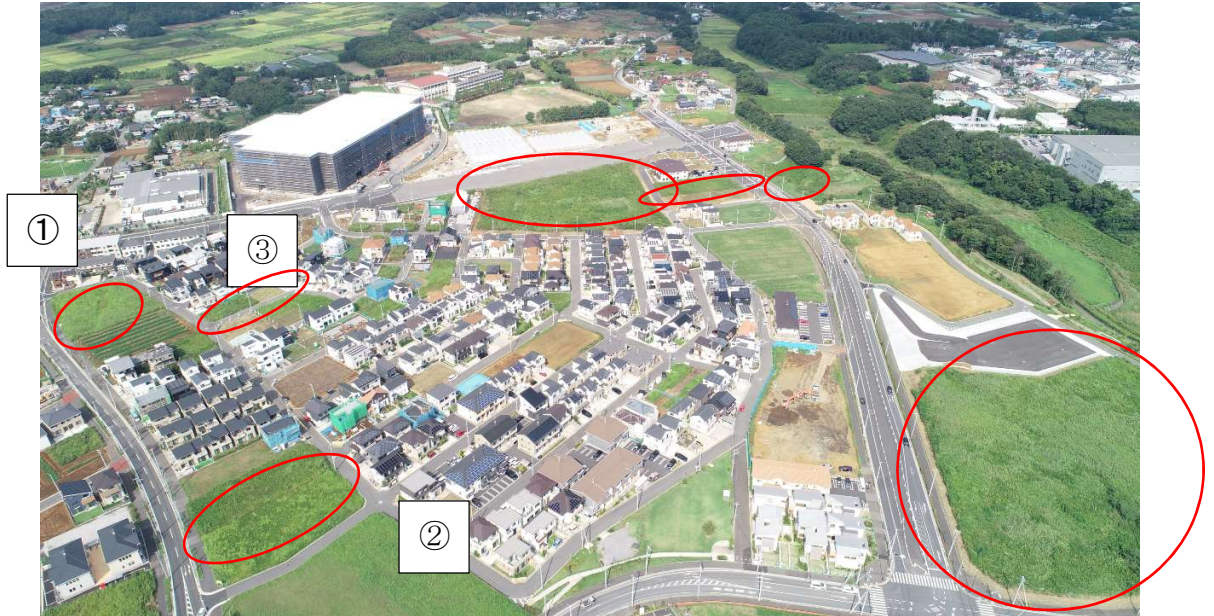
## 【第3章】空き地調査

### 【3-1】ドローンによる空き地調査

#### □ドローンによる調査

昨年実施した取り組みから、ドローンによる管理状況調査が早く正確であるとの結論に達したことから、ドローンによる継続的な調査を実施したところであります。夏・秋の2回の調査からも土地の状況などが的確に実施ができました。

#### ○8月時点の調査



ドローンにより上記の赤丸の箇所が管理不全又は予備群となりました。1、2、3に関しては後日自治会への管理委託による草刈りの実施、並びに利用が始まった個所になり、他の箇所はそのままの状態となっております。

#### ○12月の調査時点



□ドローンによる管理不全調査についての作業基準について

項目	内容	その他
撮影期間	草などが繁殖している ① 7～8月に撮影 ② 11～12月に撮影	2回実施するのは、草刈り時期が所有者によって異なることから
撮影時間	① 夏期:8時から16まで ② 秋期:10時から15時まで	太陽が低いと影などにも影響するため
撮影場所	① ドローンが落下しても問題ない箇所(私有地など) ② なるべく同じ場所から実施して、同じ方向などにすること	安全確保が重要
天候	なるべく晴天時が望ましい。	曇天など太陽光が届かない日では、影の状況などが見えにくい
飛行高さ	100m程度が望ましい	
撮影角度	極力真上からの写真が望ましい、ただし、飛行内容に応じて傾斜をつけても可能とする。	落下したことを想定して民家の真上はあまり実施しないようにする。





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)を得ている方にお願ひし、モデル調査地区にてドローンによる飛行調査を実施しました。ドローンには多種多様な機体が用意されているものの、ある程度天候状況(特に風などの強さ)などに配慮した運用が必要となってくるものであります。

特に安全確保となると、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、私有地の畑など危険性がない箇所で飛行を実施しました。そのため当該地区では撮影ポイントを3か所設定しておこないました。





□ドローンによる管理状況の基準について

昨年度からのドローンによる調査は現地確認より効率がいいことは既に判明していたことから、以下の通りの基準を設定し、判断基準を作成しました。

夏期:色彩による判断を実施する。

内容	JIS規格による表記
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)
B:繁殖しているが管理されている状況	 71 黄緑









	 73 若草色
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)

植物の育成状況から判断してこのような評価基準を提案するものです。

植物は、育成期間が長期に及ぶと、葉や茎の色が濃くなる傾向があり、育成が間もない場合は、明るい緑色になることから、判断基準として採用しました。

**冬期:色彩による判断を実施しました。**

内容	JIS 規格による表記
A:管理されており、草などが繁殖していない状況 B:繁殖しているが管理されている状況	 43 茶色
	 51 琥珀
	 60 からし色(芥子)
C:管理不全に該当又は近い状態	 39 黄茶
	 144 黒
	 80 常盤色

冬季については、判断基準が大変困難になる傾向であり、これは、植物が枯れることで土と同系色になるためです。しかしながら、管理されていない土地に関しては、植物が枯れてそのままとなるために、植物が枯れた色と、その影が反映される傾向が発見されていることから、黄茶に黒(影)がまじっている場合はこれらのケースが該当することになります。

**□調査のまとめ**

ドローンによる調査を実施により得られた内容を以下にまとめてみました。

- ・ドローンによる調査は非常に簡易に判断ができることから、ドローンによる管理は

可と考えます。

- ・撮影した内容については、今後色彩などによる判断が可能であることから、AI等によって管理基準の明確化が可能です。
- ・従来の現地調査方式よりも時間的な効率が高いことから、今後地方での空き地管理の主流になると考えられます。

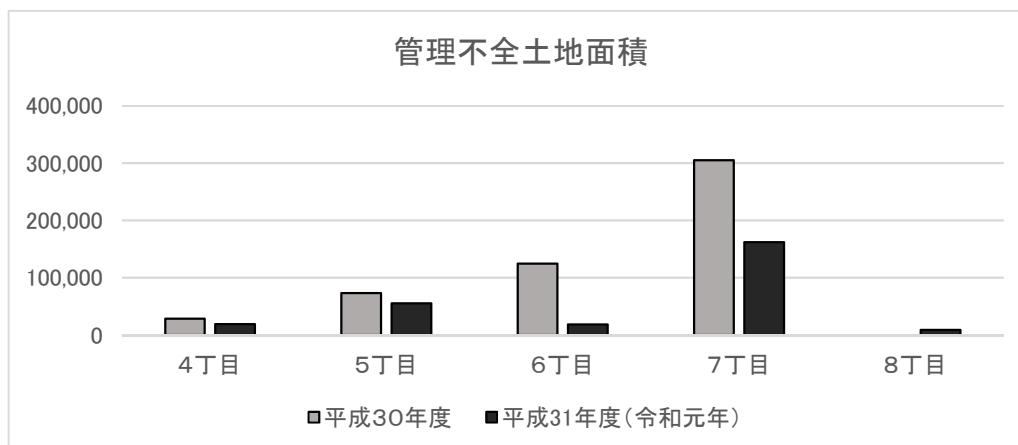
### 【3-2】 空き地調査

#### □空き地概要調査

今回のドローンによる空き地調査によって、空き地の把握によってどのくらいの空き地が解消されたかの調査を行いました。

一昨年は、空き地の詳細データは以下の通りでした。

地区名	平成30年度	平成31年度（令和元年）
4丁目	28,515	18,887
5丁目	73,157	55,395
6丁目	124,529	18,275
7丁目	305,380	162,136
8丁目	自治会区以外の未調査	8699
合計	531,581	263,845



このデータから判明したことは、一部の地区では停滞しているところがあるものの、おおむね解消され、利活用が進んでいる方向性が示されています。しかし、今年度利活用されていても工事業者の撤退等により再度管理不全になってしまうのではと懸念される箇所があり、今後も継続した調査が必要と考えられます。

### □空き地地図を作成

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ました。



※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ここで利用しています。(フリーソフト名「XL マップ 2010」)

## 【第4章】管理委託・ボランティアバンク事業

### 【4-1】管理委託事業

本事業においては、昨年度から引き続き土地管理委託業務を行っており、今年度は、管理委託を3か所で継続実施しています。

管理委託料として4丁目 9.5万円 7丁目 8万円 7丁目 6.8万円 の収入が得られました。



IMG\_0031



IMG\_0032



#### 【収支内訳】

収入内容	収入金額
管理委託事業	243,000円

支出内容	支出金額
有償ボランティア費	75,000円
備品購入費	48,000円
地域還元費	81,000円
予備費(繰越金)	39,000円
合計額	243,000円

自治会という地域密着型であることから、時間的なロスも少なく速やかに実施できるのが強みであるとともに、異常があればすぐに把握できるのがメリットとなっています。また、地域としても土地管理によって、維持費用が捻出できることから、今後、地域での利用が図られることが期待されます。



#### 【4-2】 ボランティアバンク利用について

土地所有者から2か所利用可能とのご提案を頂いただき、検討することになった。地域住民のヒアリングを実施しました。

住民からは利用する提案をいただいたが土地利用には、簡易工作物を設置する費用や実施者、近隣居住者において管理者選定ができなかったことなどが課題となりました。住民提案としては、砂場など子供向けをご提案頂き、検討をしたものの上記理由もあり今年度は実施ができませんでした。

また、隣接地の所有者の同意を得るにあたり、BBQなどの利用については反対意見が高く、静かで近隣に迷惑をかけない利用が求められた。

それらのことから、住宅地においては近隣同意をとることは難しいことが把握できました。これからのことから、都心部の利活用は住民の意見合意形成には時間がかかると思われれます。



#### 【4-3】 他の地区の自治会との意見交換実施

11/18においては、福島県南相馬市から視察団が来訪され、緑が丘西自治会と空き地管理や運営について意見交換致しました。この視察団が暮らす南相馬市小高区は東日本大震災により避難区域として住民が避難したものでした。

審査前の人口12,842名から、住民登録人口が7,524名、現在の定住人口は3,620人となっており、震災前の約3割(28%)にとどまっている状況であることが発表されました。

それらが要因となり、宅地や畑などが管理されず、荒れ放題となることによって、住民が非常に困っているとのことで、昨年からの緑が丘西自治会の取組に興味をもっていたことから実現できたものでした。

南相馬市小高区から上げられている意見は以下の通り。

- ① 所有者探索はどのようにしているのか?
- ② 誰が草刈りを実施しているのか?
- ③ 管理委託制度について教えて欲しいとのことでした。

現状は、南相馬市での草刈りの担い手問題もあるようで、若手の人口が増加しなければ、管理委託制度が成り立たない現実なども見えてきています。





## 【第5章】実証実験施設

### 【5-1】施設敷地選定について

空き地利活用について以下の箇所を選定して地権者と交渉となりました。

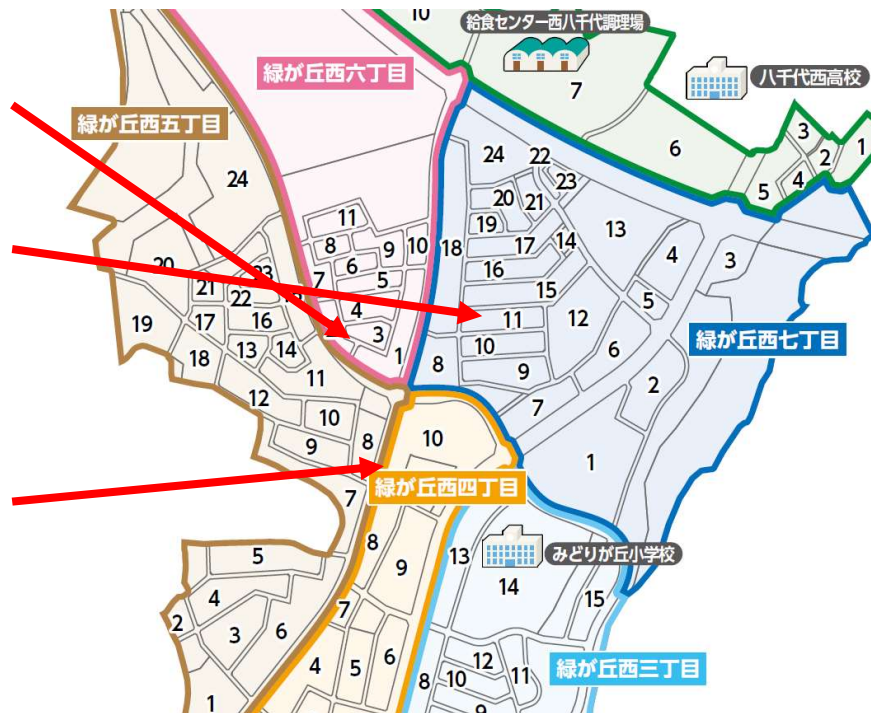
A	B	C
自治会簡易施設があり、地権者の同意は取れている。	地権者が高齢であること、固定資産税の免除が前提であること	昨年度の調査時においては固定資産税の免除があれば検討するとことであった。
		

#### □所在地の説明

A: 6-1-●●  
幹線道路、200 m<sup>2</sup>  
公園が向かい  
住宅地内内

B: 7-11-○○  
低層住居地域内

C: 4-10-○○  
幹線道路沿い  
一種住居地域内



#### □地権者からの課題について

- 現状土地をどうしようしたらいいのかわからないし、借入れて何かをすることに不安がある。
- ランニングコスト(草刈り・固定資産税)が負担である。
- 長期の賃貸借については抵抗がある。
- 賃料は低額にしても固定資産税負担があれば、貸さない方がよいと判断されてしまう。

#### □自治会からの課題について

- 短期の賃貸借では、付帯工事費用などの負担がたえられない。
- 周辺住民にとっても利便性が求められる。
- 多少の敷地面積(駐車場・駐輪場)が必要
- 他の施設(学校・店舗・公園)などと連携が可能か?



#### □空き地選定について

- ① 視認性が高いこと
- ② 地権者から理解を得られたこと
- ③ 街の中心エリアとして住民が集まりやすいところ

### 【5-2】施設検討について

#### □ユニットハウス(S社)

リース会社により設置をして自治会が貸与する方式として検討しました。

付帯工事については、以下の通り

建築確認費用 45万円

基礎工事費用 40万円

水道・下水工事 25万円

ユニットハウス賃貸料 月額14万円～ 短期間は無理

ユニットハウス大手であるS社より以下の通り聴取をさせていただきました。

自治会にはリースできない(法人格がないため)。リース料金では、1棟分(6帖タイプ)だと月額5万円前後

自治会希望の連棟タイプ(16帖)購入費は208万円

#### ※ユニットハウス選定について

住民福利増進施設として、賑わいを最低限確保するためには、16帖は最低必要だと思われました。広ければ良いですが、維持費用など不透明感が高いことが判明しました。



#### □ユニットハウス(N社)

リース会社により設置をして自治会が貸与する方式として検討しました。

附帯工事については、以下の通り

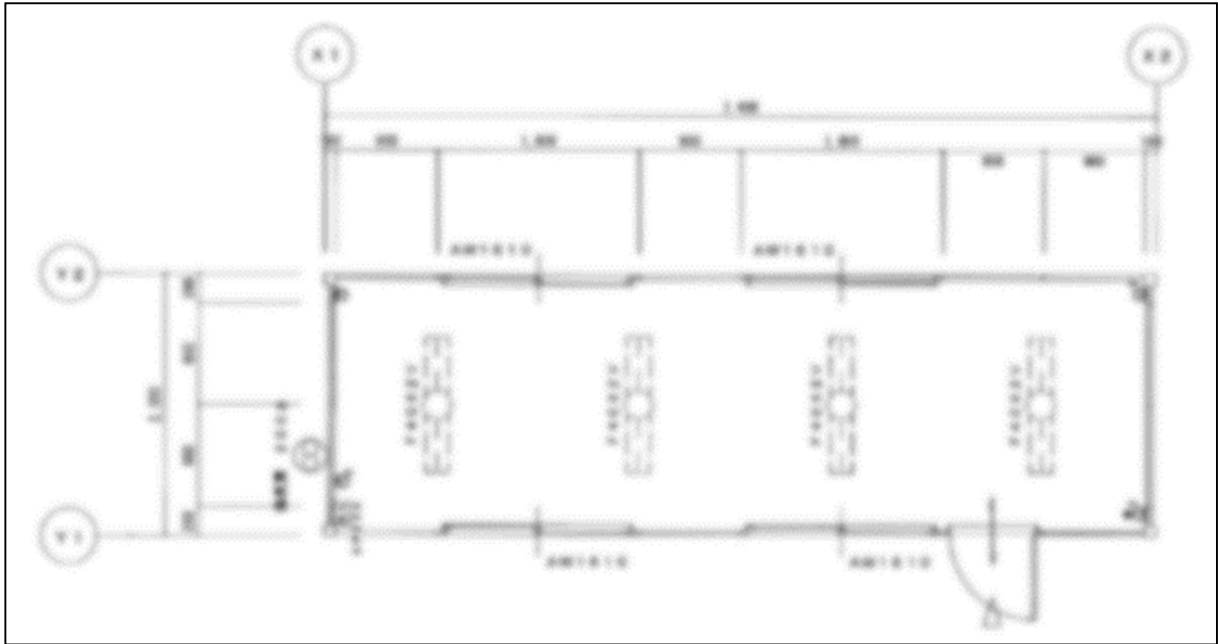
建築確認費用	40万円
基礎工事費用	86万円
諸経費	15万円
法定福利費	10万円
水道・下水工事	25万円

がかかることのことでした。

初期費用としてこれからの金額かかるともに、リース代金が必要とのことでした。

ユニットハウス選定について

S社の見積もりから面積を削減することで費用を削減しようと考えましたが、費用についてはあまり変わらない結果となりました。



#### □設置について

S社およびN社との価格査定から、ユニットハウス形式では短期間の費用を回収することが難しく、設置コストとしては両社とも200万円以上かかり、利用可能面積も17~25㎡(5.1~7.7坪)程度となります。

#### □賃貸料について

賃貸については、各社とも自治会が法人格をもたないことから貸与はできないとの回答であったことから、第三者の法人より貸与を検討したものの、月額賃料が20万円程度となることから、空き地対策としては現実的に厳しいと判断しました。

#### 貸し付けについて

ユニットハウスにより、部屋等を貸し出す場合の賃料としては、1室あたりを1000円を想定しました。これは、近隣の貸ルームなどを参考に、算出しました。

仮に、1時間1000円として一日の稼働時間が3~8時間として、1日の賃貸収入が3000~8000円となります。

#### 月の採算性について

月額賃貸料が良くて15万円となり、採算ラインについては厳しいと考えられました。

### 【5-3】施設設置

#### □ウッドデッキ&テント方式による利用について

ユニットハウス方式での採算性などについて課題が多いことから、街の賑わいはハコモノ以外の方法がないか検討しました。

他の団体事例や、昨年度テントによるSOHOオフィス提案があったことから、これらの方式に転換することを検討しました。

また、自然素材を利用した街づくりも盛んであることや、地面のままでは利用が難しいことから、ウッドデッキを敷き詰めることで、環境美観を整備することで利用しやすい状況を作り出すことにしました。

#### □ウッドデッキによる賑わいスペースづくり

県内でのウッドデッキを利用した商店街などの事例としては、柏市東口ウッドデッキ事例がありました。



また、本事例を調査したところ、カフェ事業などの展開も検討されたことなどもあり、賑わいに親近性が高いと判断しました。



#### □テントによる賑わいづくり

千葉市椿森での事例を見学しました。

カフェや、ツリーハウスによる賑わいづくりに成功しており、これらの事例を取り入れることにしました。



#### □ウッドデッキ設置

- ・市販のアルミ製や通常のデッキだと高額化となる
- ・木製パレットを使用して費用負担を低額化
- ・パレット上部に合板を張りつけて塗装することが耐久増



#### □フェンス設置

- ・市販の単管パイプを使用
- ・杉板などに塗装を行い、なるべく目隠しをし、自治会役員で設置をしました。



#### □テント設置

- ・視認性、開放性を考慮して透明なテント
- ・透明ですと、日中は暑いため遮光用にカバーをかける
- ・内部にはイス、テーブルを設置



- ・住民から何か空き地にできたみたい!
- ・なんかしゃれた感じみたい!
- ・テントは10月でも暑い=冬は暖かい?
- ・音は反響して、雨にも強い

### 【5-4】施設利用について

#### □テント設置による利用開始

- ・住民のコミュニケーション活用のため利用を開始



- ・地域施設が無いことから反応は良好
- ・テントどう活用できるのか？が課題となった

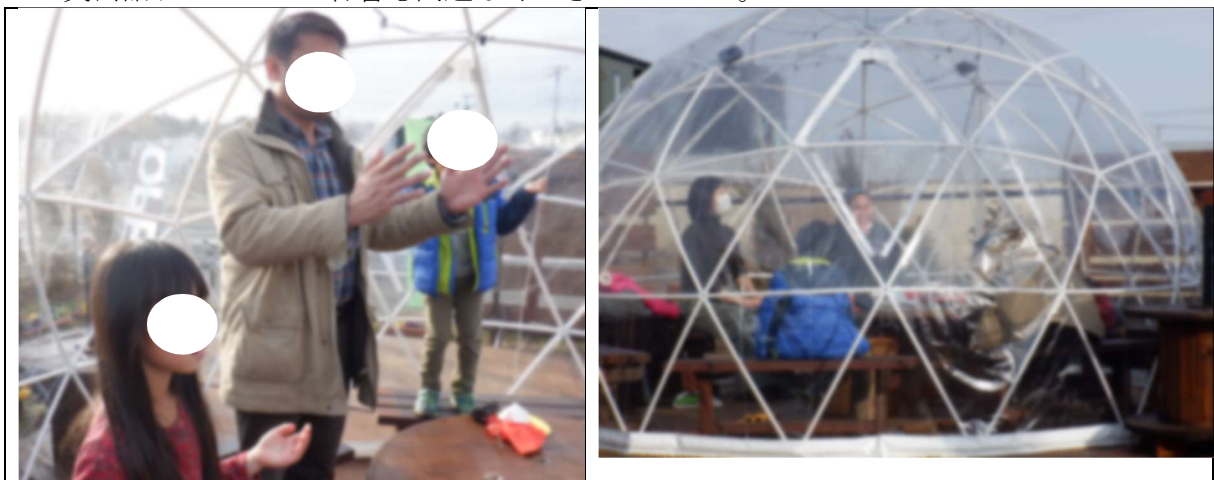


□住民の交流施設として(コメント)

- ・冬期だと、寒くないかな？など心配
- ・天気良いと、気温が低い、風が冷たくても、とても暖かい。日差ししただいでは、暑く感じる。
- ・外から見るよりも広い。リース作りの時も、
- ・テーブルイスを寄せ、赤ちゃんスペース作れる。



- ・1月下旬での使用でも問題なく使用可能
- ・英会話サークルでの音響も問題なくできていました。



□実証実験からの課題

- ・テントで飲食を伴う場合
- ・騒音など近隣反応？

- ・トイレなどが無いため、短時間での利用しかできない
- ・寒暖差による対策が必要
- ・簡易のため防犯対策が必要
  - 利用時間を限定実施
    - 入口を閉鎖、テントも鍵による開閉実施者の負担が増大している
- ・調理器具などの活用
- ・ネットの利用募集を整備
- ・事業者へ貸出しを検討



→昼間の時間帯について

- ・冬場でも中は太陽光により暖かい
- ・会話などは十分可能
- ・簡易な物しかないが充分利用が可能
- ・調理スペースについては、屋外にて対応しました。
- ・太陽が下がると徐々に寒くなる。
- ・テントならではの問題寒くなると自然にテントに入る





□結果から

- ・テントによる空き地利活用は可能。
- ・低負担により賑わいは取り組み次第で可能
- ・気温差などは解消する取り組みが必要

□展開への課題

- ・認知時を上げるには時間がかかる。
- ・イベント時期が重要で、冬季は難しい
- ・事業者からは、長期的なスパンを検討してほしい、利用について差し戻しされました。
- ・運用益などの収入源確保は難しい。

□課題解決に向けて】

- ・IT ツールを利用して利用者拡大
- ・自治会会員には2回目告知を実施

**Midorigaoka Nishi Community Base**

緑が丘西自治会コミュニティーベース

期間限定 OPEN 10/27 ~ 3/31

**USER**  
緑が丘西自治会の会員優先  
貸切予約が入っていない時は、  
会員様はふらっと立ち寄ってご利用下さい。  
※定費・政社・特別な営業活動としての利用は不可

**OPEN FEE**  
8:00 ~ 16:00  
自治会会員 ¥250 / Hr  
※文化サークル利用の場合・無料  
利用時の写真を1枚ご提出下さい  
会員以外 ¥1,000 / Hr  
※施設利用料については変更する場合があります。

**FACILITY**  
・丸テーブル 室内2・室外4  
・ベンチ2人掛6 (12人着席可)  
・日よけ 薄手1・厚手1・パラソル2  
・駐車場 テント横2・自治会事務所横4  
・トイレ 自治会事務所の仮設トイレ

**CONTACT**  
お問い合わせ・空き状況の確認・予約申込  
八千代市緑が丘西自治会HPから  
<https://sites.google.com/view/midorigaokanishi-jichikai/>  
または 緑が丘西自治会 検索

※SPACEMARKETから申込み場合は、  
手数料の割増で、金額が変わります  
自治会費579円・会員以外1500円  
(システム利用料5%+消費税10%)

管理責任者：緑が丘西自治会  
実証実験担当者 鈴木

新住居表示：八千代市緑が丘西4丁目10-9  
Google マップでは旧住居表示：八千代市大和田新田1179-3

**How to Use ?**  
お散歩の途中でふらっと立ち寄って休憩したり  
ワークショップをやったり、日曜のちよっとし  
な集まりにご利用ください。

**about Base**  
**大きい**  
2.2m x 3.6m x 1.70m  
**備品**  
丸テーブル 40x60cmの2つ  
ベンチ2人掛6台  
日よけ薄手1・厚手1・パラソル2  
掃除道具とゴミ箱は別途  
アートの飾り物や  
プラを飾ればヘビ  
になりより  
**暖か**  
冬は寒い日でも、  
日よけが、そこで利用  
できます。厚手1枚  
厚手のブランケット  
をご用意しています。  
**掲示版**  
両面板に注意事項や施設に  
ついて書かれています。よく  
読んで安全にご利用ください。  
また予約がある場合は、あ  
らに予約状況を表示します  
のでその時間帯はご利用  
いただけません。

**Reservation**  
空き状況の確認  
利用したい日に、施設が空  
いているか、予約状況が  
わかる。緑が丘西自治会  
のウェブサイトから確認  
してください。

予約申し込み  
利用したい日に、施設が  
空いているか、予約状況  
がわかる。ウェブサイト  
から確認してください。

申込  
利用したい日に、施設が  
空いているか、予約状況  
がわかる。ウェブサイト  
から確認してください。

ATM or 現金  
クレジットカード  
現金

当日  
当日は、施設が空  
いているか、予約状況  
がわかる。ウェブサイト  
から確認してください。

- ・土地所有者向けの広報を送付

## 【5-5】 利用料による運営費について

- ・所有者不明土地モデル事業の進捗にあわせて補償金算出のモデル構築を検討しました。
- ・他の自治会での集会所利用モデルについては、学習塾・サークル・会議などの利用されている。
- ・どこの自治会でも低額の貸出しモデルでした。
- ・1時間当たりが人数などに係わらず1室いくらでの室料設定でした。

### □ 堅固な建物による利用料について

地方 1 部屋 200～450 円

都心部 1 部屋 500～800 円

市内 700～1700 円

→非営利 500～700 円

営利 1,000～2,000 円

### □ テントの場合は

半額以下が想定され

→非営利 250～500 円

営利 500～1,000 円

### □ 運営費予想

1 日売上 1,000 円程度

稼働率 75% (4 日間で 1 日休業)

1 カ月の収入予想 22,500 円

### □ 収支

1 カ月予想収入 22,500 円

想定される費用

1 日 200 円×30 日=6,000 円(管理者)

1 日 300 円×30 日=9,000 円(地権者)

=7,500 円は運営収入となる予想が組み立てられました。

## 【5-6】 住民交流施設からの運営費捻出

- ・運営費から補償金算出についてはかなり難しいことが判明しました。理由としては、大規模住宅地の場合は、開発事業者から無償提供のケースが多かったり、有力者の提供などがあって土地負担が低額になっているためです。
- ・土地取得にあたる補償金が高額化し、維持費用価格が上昇することで、利用料が高額化することは逆に利用度が低下する。
- ・土地利用モデルが 10 年間であることが前提のため補償金を利用料から捻出することは困難と判断しました。

## 【第 6 章】 大規模空き地の利用について

### 【6-1】 大規模空き地について

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ます。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ことから、昨年度土地所有者に対して、多目的グラウンド（運動場・野球場）や平屋建物事業用地（荷重がかからない簡易建物）、バスの駐車場の利用を提案しました。

また、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、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、埋立が平成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。人体に影響は皆無とのことで利活用された事例がありました。今回は、この大規模土地についてどう利用が促進されたのかを調査致しました。

○昨年度の調査において、産業廃物処理場跡地が地区内に複数箇所あり課題になっていました。

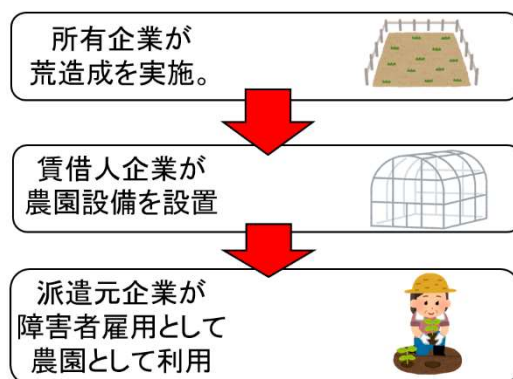
A社	S社
建設会社の資材置場の用途でそれ以上の事は、まだ検討していないとのことでした。	公共交通機関が所有しており、農園タイプでの利活用モデルを構築しました。 広大な敷地を利用して、土地を貸し出す事業展開をしております



## 【6-2】利用について

### □S社の取り組みの概要

- ① 今回の取組について右の図の通りであり、所有者企業が現地区画の荒造成実施して、砕石・フェンス等を貼付け貸付ができるような状態にて、運営企業が借り受けを実施する。
- ② 運営企業は、ビニールハウス・ユニットによる事務棟・トイレ棟・休憩室等を設置するとともに、農園として栽培施設を整備する。
- ③ 運営企業は次に農園運営サポートと、就労支援サポートを実施することで、障害があるかたを中心に採用から就労までのサポートを実施する。
- ④ 農園利用企業(障害者の方を雇用して)は、その農園において就労を実施して農産物の



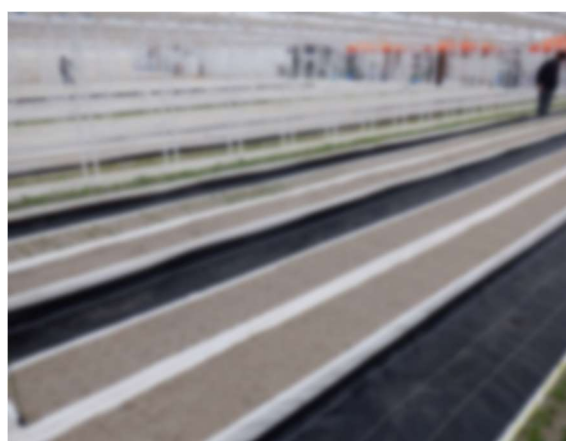


生産を実施するものです。

#### □設備の整備状況について

ビニールハウス設置をし、処分場跡地のため、砕石を敷き詰め土壌とは分離仕様場内は適切な管理がされています。障害者の就労支援として、管理型農園は利用が可能であるため、比較的衛生上は問題ないものと考えられます。また、ビニールハウスのため 内部が広く利用できるのがメリットです。今回のビニールハウスは農業施設であると建築確認が不要と考えられていることから利活用の設備としては一番簡単な手法といえます。

ただ、廃棄物処分場跡地においてガス検知機やガス抜き管が設置されていない点については懸念される。



## 【第7章】 成果について

- ・ 管理不全土地の調査及び情報整備 (昨年度継続事業)  
⇒ 継続的な土地状況を把握することで、近隣に対する環境維持をはかれるとともに、管理不全を未然に防ぐことができます。
- ・ 所有者からの管理委託事業・PR 活動・土地ボランティア制度の確立を図る  
⇒ 実際自治会での管理委託を実施しており、継続することで一定の収入としても確保できるものです。
- ・ 空き地利活用に向けた、住民交流を目的としたユニットハウスの設置による実証実験  
⇒ 費用負担がかかることから簡易な建物は難しく、テントなど簡易なものでの空き地利用が求められます。
- ・ 住民交流施設から今後の地域福利増進事業における補償金捻出ができるかの基礎研究を実施  
⇒ 設置費用が高額化することで費用捻出が難しい状況であるあることが把握できました。

#### □テント設置による成果について

- ・簡易的な設置であるが、地域コミュニティーの交流目的としては、十分活用ができません。  
⇒室内が広く使える、汚しても大丈夫、簡易に安価に利用できる、など、簡易に利用できることから今後の地域活性化の取り組みとしては十分可能です。
- ・地域への波及  
⇒所有者からは、テントの事をよく聞かれ、興味を持つ関係人口が増加  
利用方法などのお尋ねがあります。
- ・エリアを育てる種となりつつある  
⇒テントなどによる関係人口が増加しており、このような取り組みについて一定の理解が進んでいます。

#### □今後の取組について

- ・管理委託を継続的に実施して、地域の貢献できる自治会活動としていくとともに、収入源として確保します。
- ・空き地活用となると、恒久的なものは難しいことと、コスト面が吸収できないことが判明したことから、今回のこのテントによる地域コミュニティーの増進を進めていきます。
- ・地域福利増進事業の補償金と、建物建築によるコストを吸収することは課題が多く、今後も研究が必要です
- ・大規模土地の産業廃棄物処理場跡地については、利用が今月から開始されたことから、来月以降に訪問して、どのような利用がされているかを調査致します。
- ・今回は半年限定のテントになりますが、移動が可能なのかも調査研究をしたいと思えます。

■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
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