∞ サ ス テ ィ な 若 宮 ∞

若 宮 団 地

ま ち づ く り 構 想

わがまち再生：住み続けられる魅力あふれるまちづくりを目指して



若宮団地は昭和 40 年代に郊外型の住宅団地として整備され、昭和 43 年３月より分譲が始まり昭和 50 年にはほぼ入居を完了し、令和４年１月現在では、世帯数 1,670 世帯、人口は 4,620 人規模の住宅団地です。

自治会は、若宮１丁目町会から７丁目町会の７町会から構成され、『魅力ある若宮・安心安全な若宮・子育てしやすい若宮』を目指して日々活動しておりますが、入居開始から４０年以上が経過し、人口減少、少子高齢化の進行に伴い、様々な課題に直面しております。

このため、増加している空き家への対策を中心に、発生防止や活用の促進等を目指し、令和元年に『若宮団地まちづくり協議会』を立ち上げました。

協議会では、ワークショップ等を通じ、現状や課題の整理とともに、空き家対策以外にも「移動手段の確保」や「交流や相談体制の整備」についても取り組むべき重要なテーマであるとの確認がなされました。

さらに、今後のまちづくりの方向性を明確に示すとともに、これらの地域課題等について、具体的に取り組むための仕組みづくりや組織体制等について、「若宮団地まちづくり構想」として策定し、将来に向かって、魅力のあるまちづくりを目指して参りたいと思います。

まちづくり構想の策定に当たりまして、ご協力していただきました市担当部署、まちづくり協議会委員及び地域住民の方々に感謝するとともに、今後は、本構想に基づき、住民の皆さま及び民間事業や行政とも連携し、地区の再生と住み続けられるまちづくりの実現に取り組んでまいります。



令和5年2月

市原市若宮団地まちづくり協議会

会長　吉井　正勝

目次

第１章　構想策定の目的と背景

１．構想策定の目的と背景・・・・・・・・・・　１

２．対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

３．検討体制・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

第２章　若宮団地の現況と課題の把握

１．開発の概要・・・・・・・・・・・・・・・・　２

２．団地の現況・・・・・・・・・・・・・・・・　３

（1）都市計画等　(2）都市計画マスタープランでの位置づけ　（3）人口・世帯数・人口構成

３．地域課題の把握・・・・・・・・・・・・・　９

４．取り組むべきテーマの設定・・・・・・・・　１０

５．テーマごとの検証結果の概要・・・・・・・　１１

・移動手段の確保の必要性　・事例研究　・空き家・空地対策　・活動・交流拠点

第３章　協議会における検討結果と今後のまちづくり

１．地域の新たな移動手段の確保の必要性・・・　１９

２．空き家・空地対策について・・・・・・・・　１９

３．活動・交流拠点づくり・・・・・・・・・・　１９

まちづくりイメージ図　・・・・・・・・・・　２０

あとがき・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１

【参考資料】・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２

第１章　構想策定の目的と背景

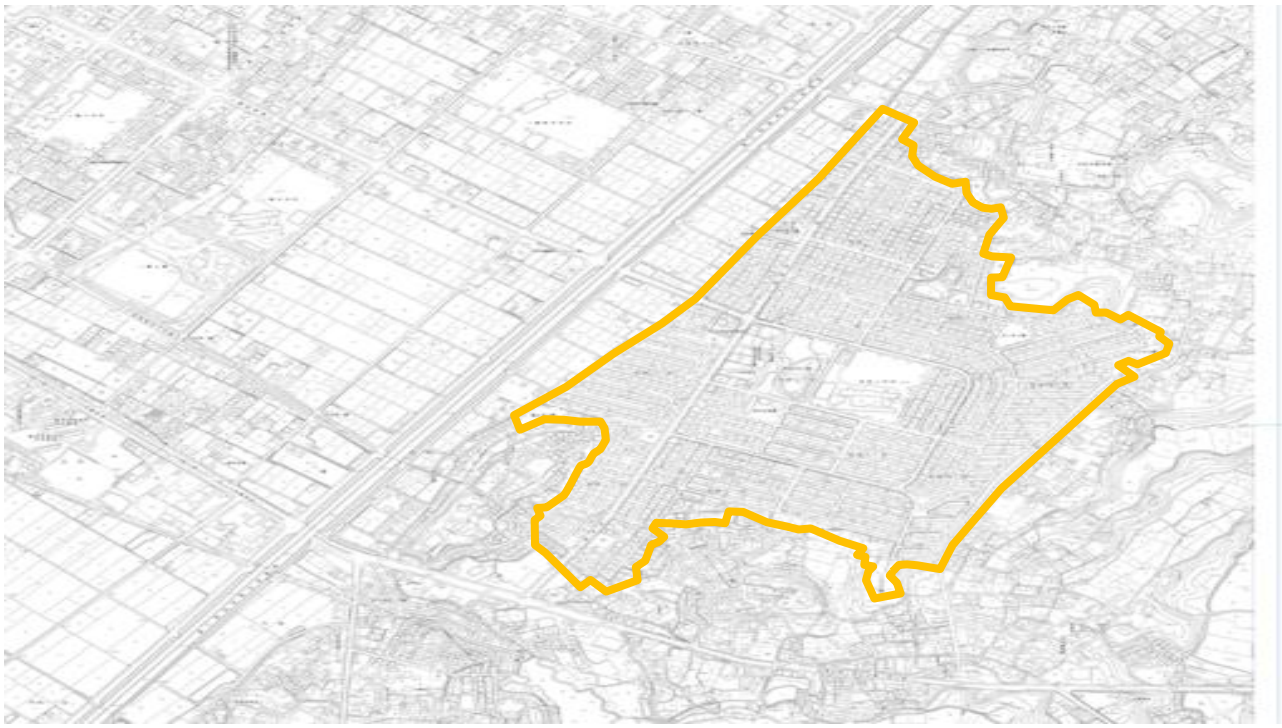
１．構想策定の目的と背景

若宮団地は昭和 40 年代に本市の郊外型の住宅団地として整備されましたが、入居開始から４０年以上が経過し、人口減少、少子高齢化の進行に伴い、様々な課題が顕在化してきています。

そこで、空家・空地対策、移動手段の確保、コミュニティの維持・活性化等の地域課題に対し、分野を横断した対応と推進体制の整備など、住民・民間事業者・行政等の役割や連携の仕組みを確立するとともに、まちづくりの方向性や具体的な取り組みを示した**「若宮団地まちづくり構想（住み続けられる魅力あふれるまちづくりを目指して）」**を策定し、良好な居住環境の維持・さらには向上を図り、次の世代に引き継げる、住み続けたくなる、新たなまちづくりに取り組んでいきます。

２．対象区域

若宮１丁目から７丁目及びその周辺を含む面積約６０ha の範囲です（下図参照）



3. 検討体制

「若宮団地まちづくり協議会」のまちづくり活動計画に基づく協議・調整等の実施、及びテーマごとに設置したワークショップ等による意見集約や意向把握を構想に反映。

第２章　若宮団地の現況と課題の把握

１．開発の概要

【開発前】



開発面積：60,4ha 事業主体：千葉県住宅供給公社

計画戸数：約 2,100 戸　計画人口：約 8,600 人で計画された。

【昭和 48 年頃の整備状況（第８期公募時）】

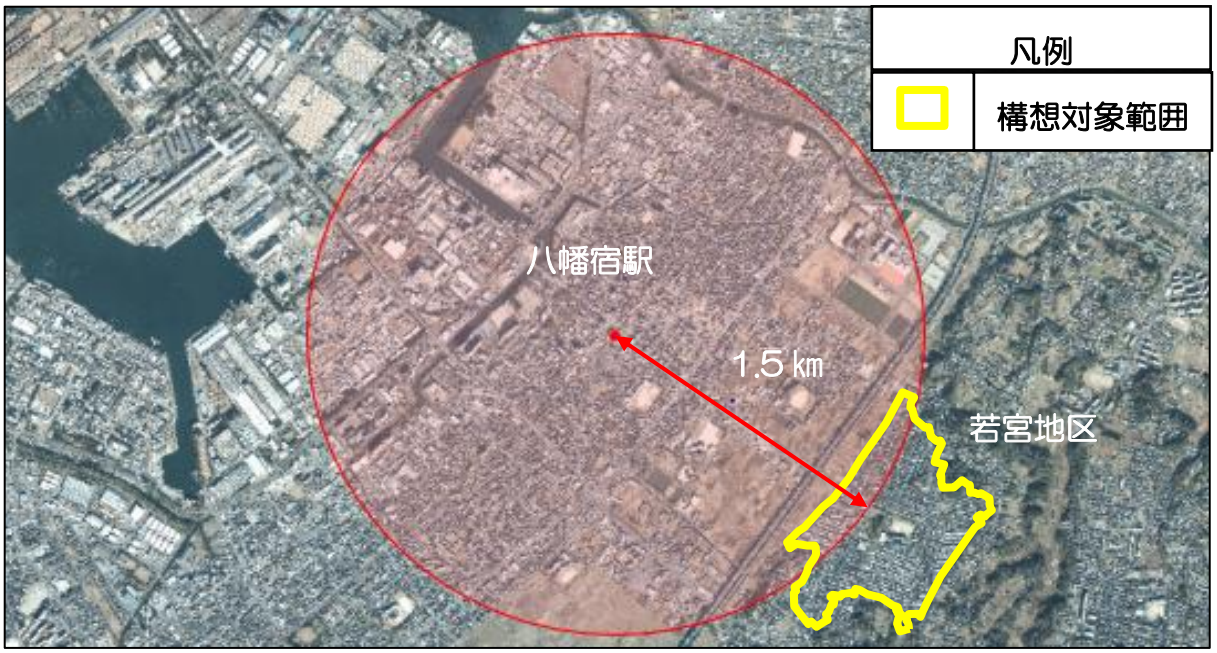


昭和４０年代中期には、若宮小学校の建設や持ち家型低層住宅（テラスハウス）等の供給がなされた。

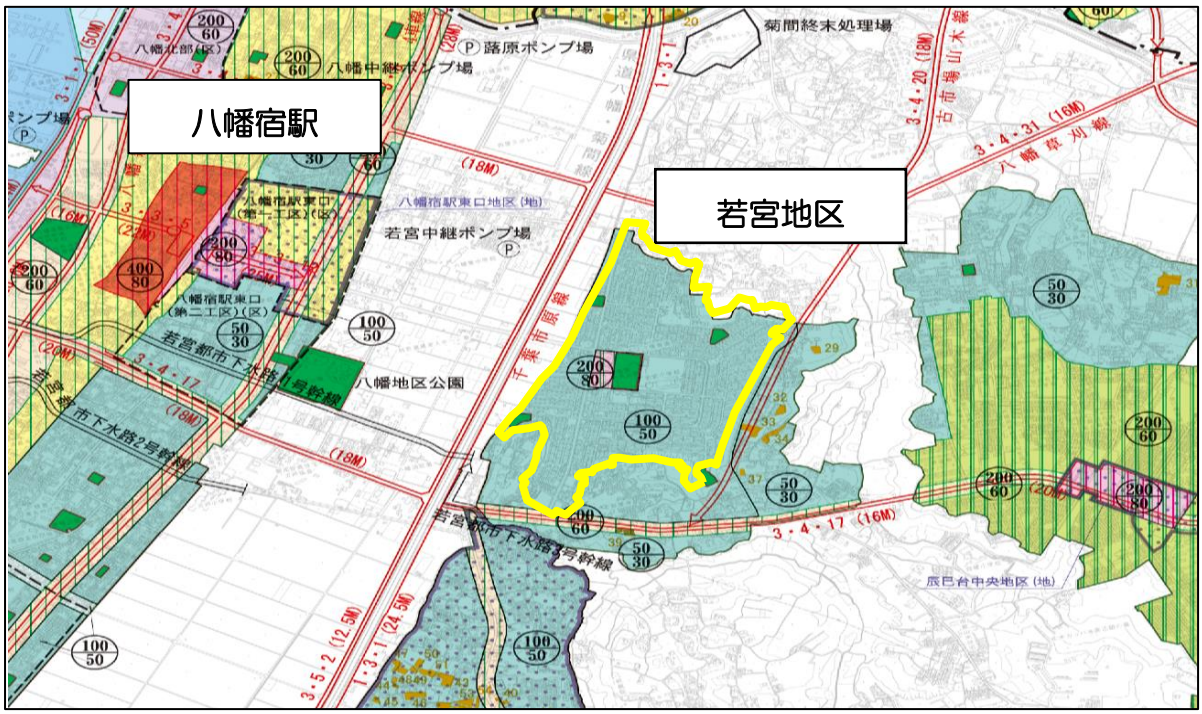
２．団地の現況

（1）都市計画等

地区は、JR 八幡宿駅の東約 1.5km に位置し、四方を都市計画道路に囲まれた面積約 60ha の市街化区域内の開発団地です。



用途地域・都市計画道路・都市施設等



区域区分	市街化区域
用途地域	(1) 第一種低層住居専用地域
	(2) 近隣商業地域
容積率／建ぺい率	(1) １００％ ／ ５０％
	(2) ２００％ ／ ８０％
高度地区	第一種高度地区（辰巳通り沿）
主な外周道路 （都市計画道路）	八幡草刈線
	古市場山木線
	市原辰巳台線
	千葉市原線（東関東自動車道館山線・整備済）
	古市場町田線
教育文化施設	はくちょう保育園
	柳光幼稚園
	若宮小学校
	若宮団地連合自治会館
医療・福祉施設	若宮中央医院
	若宮渡部医院
公園	あづま公園
	うさぎ山公園
	高呂塚公園
	ねむの木公園
	富士見公園
	若宮中央公園
	若宮第１号緑地
	若宮第２号緑地
	若宮第３号緑地
	若宮第４号緑地
	若宮第５号緑地
下水道	公共下水道（雨水・汚水）
その他の施設	市原若宮郵便局

⑵ 市原市都市計画マスタープランでの位置づけ

① 地域別構想における当該地区の位置づけ

八幡宿駅周辺（都市拠点）関連

② 施策の方針

・地域の高齢化に対応したまちづくり

・周辺地域における既存住宅団地の再生（抜粋）

本地域の都市機能を利用する若宮団地などは、住民の高齢化や建物の老朽化に伴い、空き家の増加や地域コミュニティの活力低下といった諸課題が顕在化しています。

課題解決には、子育て世代をはじめとする新たな定住人口の流入が不可欠となることから、既存ストックを活かした空き家への住み替え促進や、拠点地域との公共交通ネットワークの構築・強化など、拠点地域と一体的な活力づくりを図ります

また、八幡宿駅と若宮団地を繋ぐ都市計画道路八幡宿駅東口線と市道 45 号線については、本地域を印象付けるシンボルロードとして、住民や関係機関と協議しながら、魅力的な沿道の形成を検討します。

【八幡宿駅東口線における花植え活動】



■八幡宿駅周辺拠点づくり構想図



居住市街地エリア
複合市街地エリア
未整備市街地エリア
商業業務市街地エリア
工業地エリア
田園共生エリア
環境保全エリア

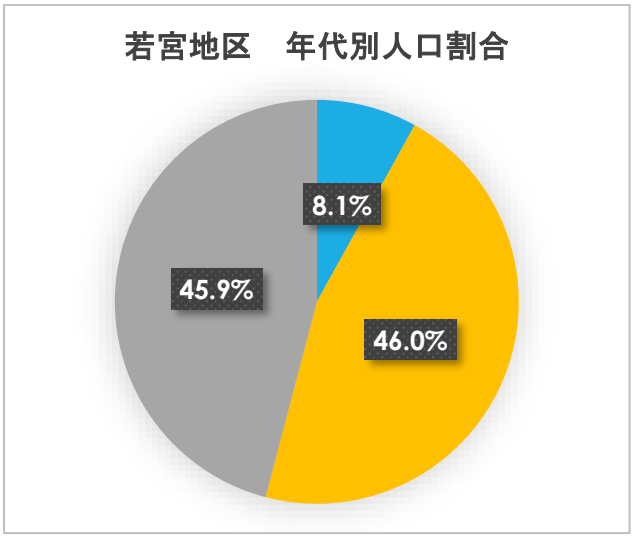
自動車専用道路・IC
広域・都市間幹線道路
広域・都市間幹線道路（整備予定路線）
地区・補助幹線道路
地区・補助幹線道路（整備予定路線）
駅勢圏活性化検討エリア

主な河川・湖沼
鉄道・駅
主要施設

（凡例 ・ P46～49 参照）

（3）人口・世帯数・人口構成（高齢化率）等

①年代別人口割合（令和４年１月１日時点）

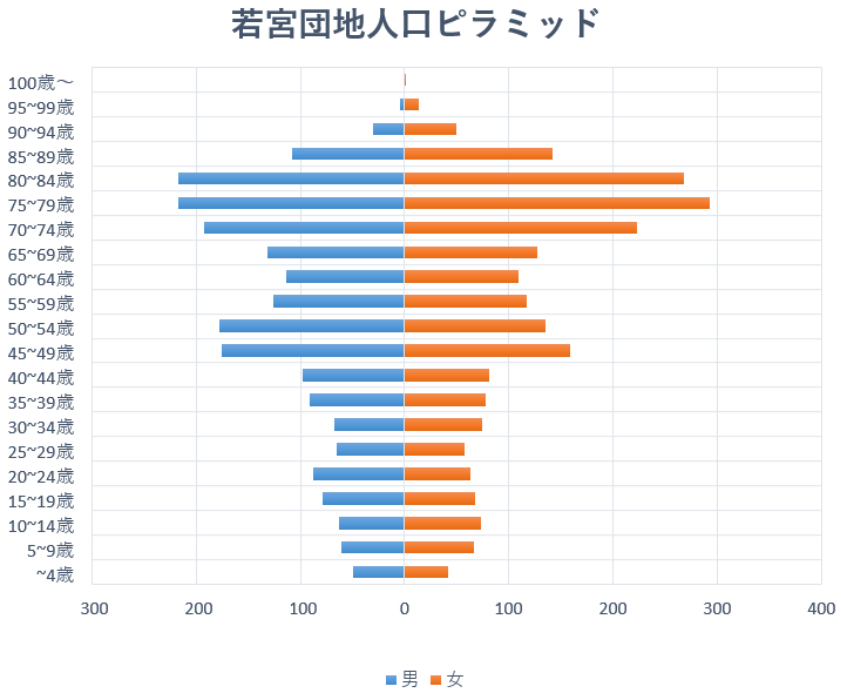


年少人口(0~14 歳)	8.1%
生産年齢人口	46.0%
65 歳以上人口	45.9%

令和４年１月１日時点での各年代別の人口割合は、0~14 歳の年少人口の割合は 8.1%となっている。

一方で、生産年齢人口となる 15～64 歳の割合と 65 歳以上人口がほぼ同数となっており、高齢化率は約 46%と高く、本市の令和４年１月１日時点の高齢化率（30.1%）と比較しても、若宮団地の高齢化がより進んでいることが分かる。

②人口ピラミッド（令和４年１月１日時点）

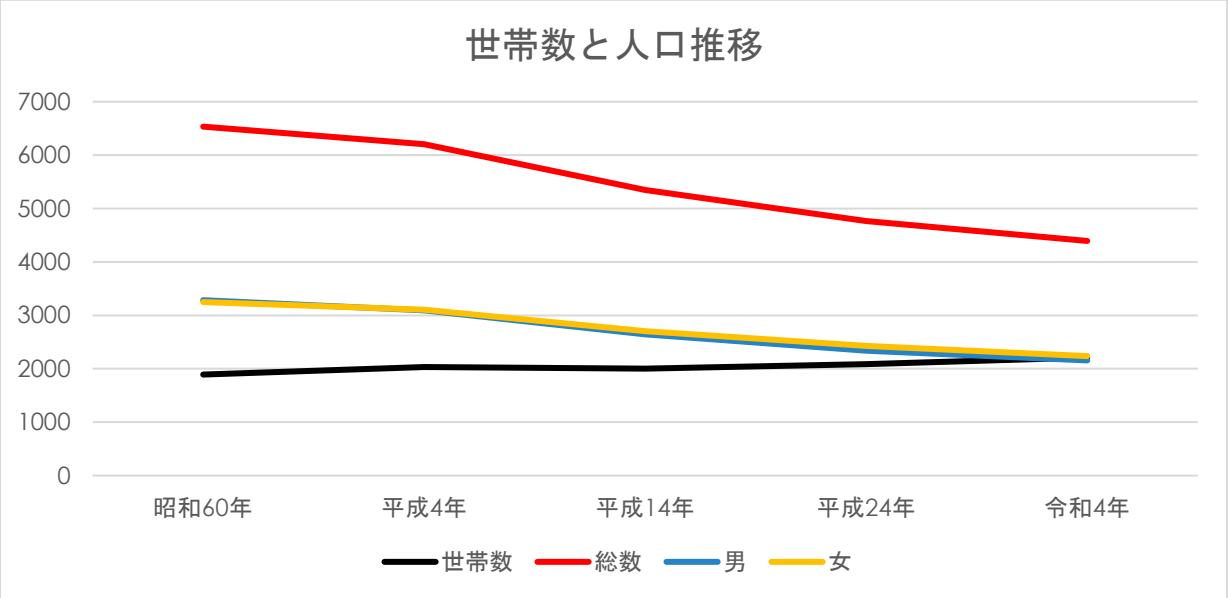


年代別人口割合をピラミッド型のグラフに置き換えてみると、より顕著に高齢化が進んでいることが見て取れる。

とりわけ、70 歳から 84 歳にかけた「団塊世代」を中心として人口構成割合が多くを占めている。

次いで 45 歳から 54 歳の「団塊世代のジュニア世代」が他の年代より突出しており、それ以降の年齢構成が低く、今後は、市内でも逆ピラミッド型の人口構成となるスピードは速いと想定される。

③世帯数と人口推移



人口については、データが存在する昭和 60 年以降、男女ともに一貫して減少に転じている。一方、世帯数は

年々増加傾向にあり、単独世帯の増加など、一世帯あたりの人数が少なくなりつつあるものとみられる。



こう予測されるが





こうしたい



３．　地域課題の把握

地域課題の把握や取り組むテーマの設定

協議会活動の初期段階では、地域が抱える主要課題である空き家対策等が中心でしたが、発生原因の分析や未然防止の等の検討も加えていく中で、資産活用、移動手段の確保、コミュニティの維持など、多角的な視点からの取り組みが必要と確認されました。このため、ワークショップにより、地域課題やニーズを把握し、協議会員同士でその共通認識を図ることで、今後のまちづくりの方向性を検討していくものとしました。

【空き家等の現況確認】





４．取り組むべきテーマの設定

ワークショップでは、これまでに、地域課題の把握や取り組むべきテーマを検討してきており、協議会としては主要テーマとして、**「Ⅰ 地域の新たな移動手段の確保」「Ⅱ 空き家・空地対策」「Ⅲ 活動・交流拠点づくり」**の３テーマを中心に、計８回のワークショップを開催し、それぞれのテーマについて、意見集約や提案等を整理しました。

そのほか、協議会主催で、広く地域住民を対象に「家族信託」「後見人制度」の講習会等を開催し、空き家の未然防止や資産活用等に関する知識の取得等にも努めました。

【第１回ワークショップ】





５．テーマごとの検証結果の概要

Ⅰ　地域の新たな移動手段の確保の必要性

市原市の公共交通は、JR3 駅を中心に主要道路にバス路線が運行されていますが、近年の少子高齢化の進展とともに利用者は減少し、地域によってはバスの運行本数も減少傾向にあります。このまま少子高齢化が進展すれば、さらにバス利用者の減少は避けられず、地域が必要とする公共交通を維持することが困難となることが予想されています。

若宮団地においては、主要幹線（辰巳通り）にバスの運行がなされていますが、高齢化率も４５％を超え、利便施設等への移動手段の確保等を含め、今後ますます、公共交通への要請が高まる反面、利用者の減に伴う交通の空洞化が懸念されています。

今後は、これら地域の公共交通を維持するための方策を検討する必要があり、地域の特性に応じた機動性のある取り組みが重要となってきます。また、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、地域のふれあいや繋がりの機会が急速に失われることも懸念され、地域のコミュニティの確保も含め、新たな移動手段の確保について、地域課題への対応として取り組む必要性が高まっています。ワークショップでは、以下のとおりとしました。

若宮団地は総計約６０ヘクタールのエリア(約 0.6～0.8 ㎞×1.2 ㎞)からなる団地であり、人の移動としては概ね１マイル以内の範囲内と考えられる。１マイル内に散在する人々を集合場所に集め、活動に繋げる、また、活動の終わった人を１マイル以内の自宅に送り届ける。まさに「ラスト１マイル」の実践に、如何に効率よく**グリーンスローモビリティの様な、**機動性のある**新たな移動手段の確保などを検討**する必要があります。

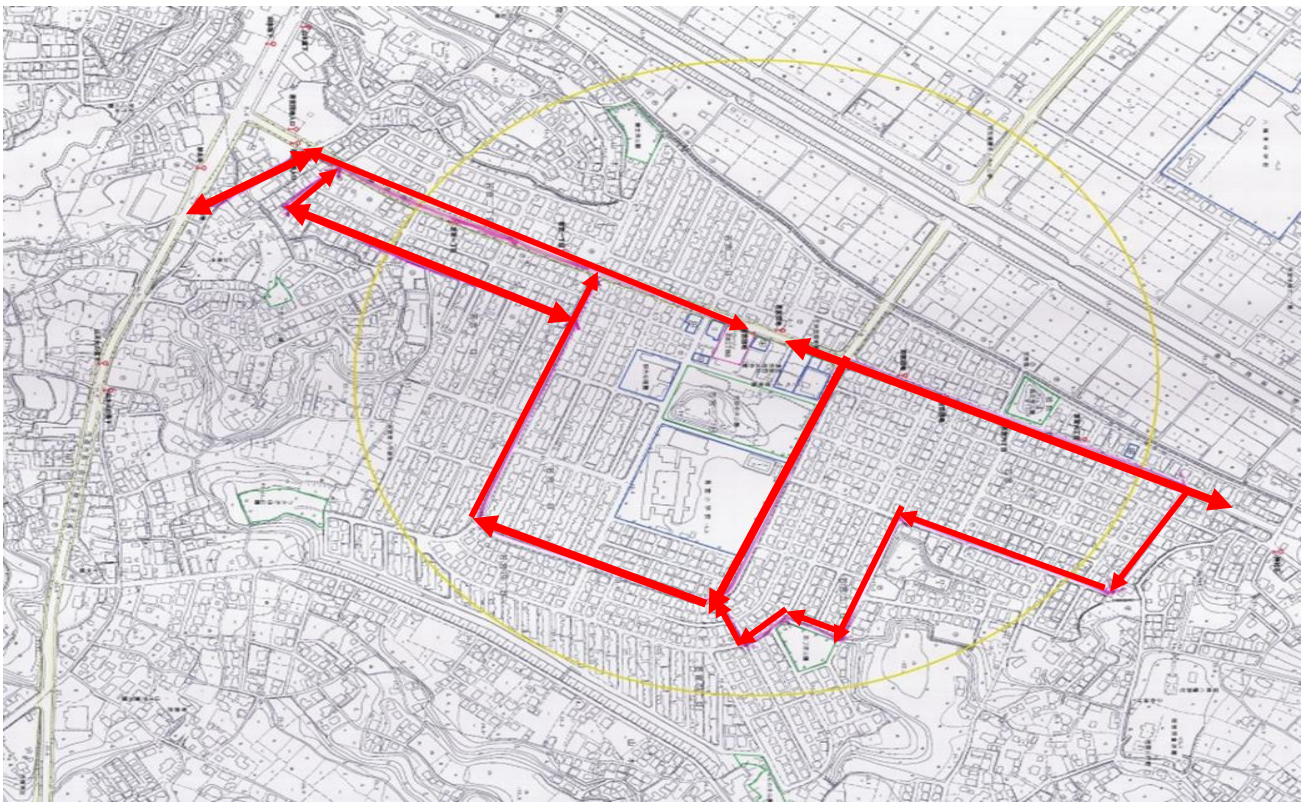
◎グリーンスローモビリティについて

グリーンスローモビリティは、電動により時速 20km 未満で公道を走る４人乗り以上の乗り物のことを指し、電動小型低速車両で次世代モビリティと言われています。

国土交通省では、５つの特徴として　**1.Green** CO_2 排出量が少なく環境にやさしい電気自動車　**2.Slow** ゆっくり走行するので、景観を楽しめる。観光にもぴったり。**3.Safety** 速度制限（20km 未満）で安心・安全。普通免許で運転可　**4.Small** 小型なので狭い道でも問題なし　**5.Open** 窓がない開放感が乗って楽しい

国土交通省も高齢化社会での安全安心な地域交通として、グリーンスローモビリティを推奨しており、グリーンスローモビリティを若宮団地へ導入することについてワークショップでは、移動状況（外出の目的、利用手段・送迎の有無、行き先、頻度、時間帯等）の実態を改めて確認するとともに、意見を出し合い、日頃、移動に関しての困りごとや強化すべき人々のエリアなどを地図上にプロットしていくことと、新たな移動の仕組みやルートなどの検討を行いました。

◎運行ルートについてとしては下記のルートが提案された。



＜参加者から出た主な意見＞

・バスは若宮通りを通っているので、団地内を通って若宮通りに出るルートがあるとよい。（地元では神輿ルートと呼んでいる６丁目、４丁目、５丁目をまわるルートを通る）

・辰巳通りのほうが労災病院行きのバスの本数が多いので、辰巳通りに出るルートがあるとよい。

・４丁目、５丁目に住んでいる車に乗れない高齢者が普段の買い物に困っているという話を聞く。移動スーパーが来ると行列ができることもあり、新しい移動手段ができれば助かる高齢者もいるのではないか。

・中心部にハブ機能のあるバスターミナルのような施設をつくってはどうか。

◎　意見や提案では、日常の活動に利便性をもたらす移動手段として、また、高齢者、足の悪い人、免許証返上者などハンディのある人や子供の移動手段に関するものが多かった。

【事例研究】

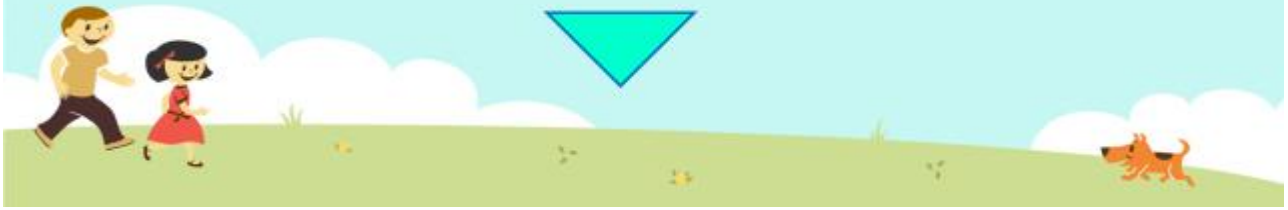
若宮団地の新しい交通手段を考える

国土交通省が考える【グリーンスローモビリティの政策コンセプト】

【グリーンスローモビリティが持つ付加価値】

① 車内のコミュニケーションが弾むので、乗って楽しい
② 車外とのコミュニケーションも弾むので、周りの人も楽しい
③ 地域の人（高齢者、女性、障害者など）が運転手として新しい活躍の場を得やすい
④ 地域コミュニティがデザインしやすいので、運営する人も楽しい

→乗る人・住む人・運転する人・運営する人が「楽しい」



【グリーンスローモビリティの政策コンセプト】

① 従来の公共交通ネットワークを補完する「**低速の小さな移動サービス**」
② 運転手と乗客や乗客同士、乗客と歩行者などのコミュニケーションが弾む機能を持つ「**乗って楽しい移動サービス**」
③ 福祉面でのお出かけ支援、地域の賑わい創出、観光客の満足度向上、高齢者の見守り、地域防災・防犯のための絆の強化等の多様な副次的効果を持つ「**コミュニケーション装置**」

低炭素型・脱炭素型の持続可能な交通、持続可能な地域社会の実現



※国土交通省HP
「グリーンスローモビリティの導入と活用のための手引き【概要】」より抜粋

【四街道市視察　グリーンスローモビリティ導入事例として】





四街道市（千代田地区）

目的：団地内での移動を支援することで、多くの方が路線バスを利用し、5年後、10年後も地域公共交通全体の利便性と持続性を確保するため

実証実験：令和２年　11/30～12/11

令和３年　10/19～令和５年3/31

トピック：令和3年度に「地域公共交通の課題解決に向けたデマンド型交通導入事業」として、運行経費550万円を企業版ふるさと納税で募集したところ、株式会社ユニバースフロンティアが支援







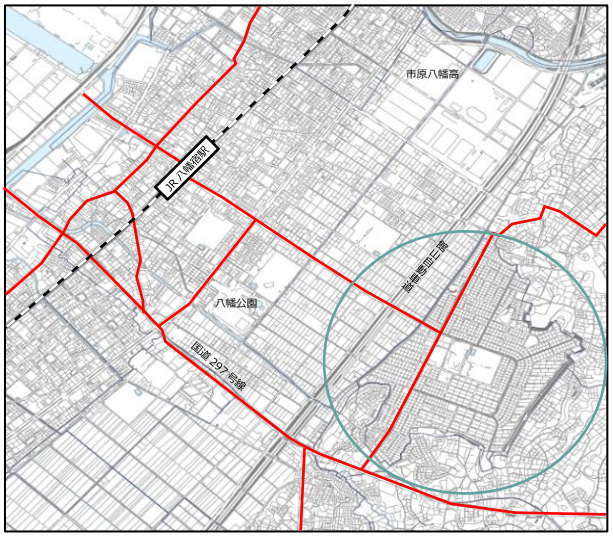
＜四街道市視察後の検証＞

- 地域課題の一つとして認識されており、今後取り組むべきテーマとなっている。
- 「トライ＆エラーを重ねる」と述べていることからも、次々と新しい試みが実践されているのは、まず実践してみるという姿勢は必要である。
- 若宮地区についても、グリーンスローモビリティの活用は有効であると思われるが、資金調達や高齢化する中での運転手の確保等運営上の課題、予約システムを導入の検討等、実証実験の実施については検討が必要。
- 地区内人口を維持するためには、運営ｽｷｰﾑや組織体制の整備、活動拠点等についての検討が必要。

※参考

【若宮団地バス路線図】

―	：**バス路線**
○	：**若宮地区**



Ⅱ　空き家・空地対策について

若宮団地における空き家・空地の状況としては、協議会の調査によれば、（令和元年時点での）空き家は約１５０戸程度であり、内訳としては、戸建て約６０戸、テラスハウス約９０戸となっています。

既に空き家状態や居住不明の家屋については、住環境の悪化対策など、管理面での意識付けをはじめ、行政による適正管理への指導強化とマッチングによる中古住宅の流通促進の重要性などの意見が数多く出されました。

一方、空き家・空地を発生させない、未然防止の視点からも対策を考えるべきとの意見も多数あり、資産活用等の知識取得の重要性や相談体制の整備によるマッチングの促進等の提案がなされました。

若者や新たな世代の流入を促進するため、住機能だけではなくワーキングスペースとして活用するなど、多世代が構成するまちとして、空き家・空地のあり方をどう捉えるのか、まちづくりの視点から検討すべきとの意見・提案もなされました。

（1）　人材育成と相談体制の整備（個別課題の解決）

空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、地方における法務、不動産、建築等の専門家と連携した相談体制の構築

（2）　モデル的取組（共通課題の解決）

空き家の発生抑制、除却、利活用等における高度なノウハウを要する事例について、具体のケーススタディとして蓄積する取組、全国の多様な取り組み事例について情報共有を行う取組

- 「発生抑制」…相続登記の徹底を促す取組、成年後見人、民事信託の利用等
- 「除　却」…財産管理制度の活用、効率的に所有者を特定する取組
- 「利活用」…地域において空き家を活用する取組、多様な活用が可能となるような用途変更や緩和策等の対応についての整理

(3)具体的な方策を推進する仕組みづくり

- まちづくり協議会、民間事業者、行政が連携を図りながら、それぞれの役割分担のもと空き家対策、移動手段の確保、コミュニティ形成などの団地再生の実現に向け、推進体制を構築していく

「まちづくり協議会」…地域課題に取り組む中心的な組織として地域の相談窓口となり、民間事業者・行政の協力・支援を要請するとともに、地域住民の合意形成を図る組織

「民間事業者」…まちづくり協議会の取組みに協力するパートナー

「行　政」…課題解決に向けた組織運営や事業実施に対する施策を含めた支援を行う

目的：空き家を有効活用し、新たな世帯を呼び込む、いつまでも住み続けることのできる持続可能なまちづくり

R4．7．24　ワークショップにて
討議した内容の取りまとめ　E班

目的達成のための課題	課題展開のプロセス
課題1　対象範囲の設定	一戸建て住宅地域では、空き家・空き地状況の潮目が変わった。 R4年7月現在、数年前には20軒程度あった空き家・空き地が今では3軒に減少。 また、持ち主が亡くなった後、住居が解体、更地化、売却先が決定するまでの期間が1年以内の例もある。（5丁目地域データ） → 団地間競争がある中で、若宮団地の立地の良さ、団地内の暮らし易さを不動産価格とのバランスで評価する顧客がいる。 → 駅までのアクセスの良さ、坂道がないこと、小学校を中核とした住宅の配置などの立地の良さ。 → 若宮団地の良さを評価してくれる人たちが相当数いる。この認識に立って「テラスハウス地区のリノベーション」に取り組む
課題2　テラスハウスを対象としたリノベーション計画の作成	テラスハウスは、入居開始後50年近く経過しており、建物・付帯設備等の老朽化だけでなく、機能が不十分であり、新たな入居者にとっては魅力がない。 大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させ、住居の魅力を高めるとともに街並みの価値を高めることとする。 ＊課題 テラスハウスリノベーション計画　：誰が作成？ そのための資金は誰が負担？ 特に最初のグランドデザイン編の原稿づくりは協議会？ ① 1ブロック区域のリノベーションコンセプトから個々の家屋のプランへ（グランドデザインから展開するとともに、既存居住者と標的顧客のコンセプトの合意を図りブロックリノベーションコンセプトとする。 ② 多様性あるプラン（2室統合型、太陽光発電システム（蓄電池、自動車系含む）、断熱・遮熱システム、バリアフリー、長寿命化、IoT＆在宅勤務機能、その他） ③ 助成金活用　（良好な景観形成の助成金等）
課題3　空き家であるか不明、現在の空き家の持ち主、連絡先が不明	所有者の関心に沿った情報提供（テラスハウスリノベーション計画）（売却すればいくらになるの等）、所有者自ら寄っていただく仕掛けづくり。 テラスハウスリノベーション計画を浸透させる。 あとは、口コミ、パビリシティ、市広報、若宮団地HP等で広報 所有者にメリットがあると思えば、寄ってくることを期待。 テラスハウス地区リノベーション計画（グランドデザイン編） テラスハウス地区リノベーション計画（所有者編） テラスハウス地区リノベーション計画（顧客編） テラスハウス地区リノベーション計画（全体編）
課題4　マッチング機能・組織が必要	法務、不動産、建築等のワンストップ相談体制。 見込み客への提案できる住宅の広さ、機能に融通性がある一方、空き家・空き地には物理的な制約がある。 顧客の要望と提供可能な空き家・空き地とのマッチングを行う組織が必要である。不動産仲介会社では無理。協議会等が行う。
課題5　現在の空き家環境の維持と改善	除草等の維持管理を誰がやって、そのコストをだれが負担するかルールを決めること。

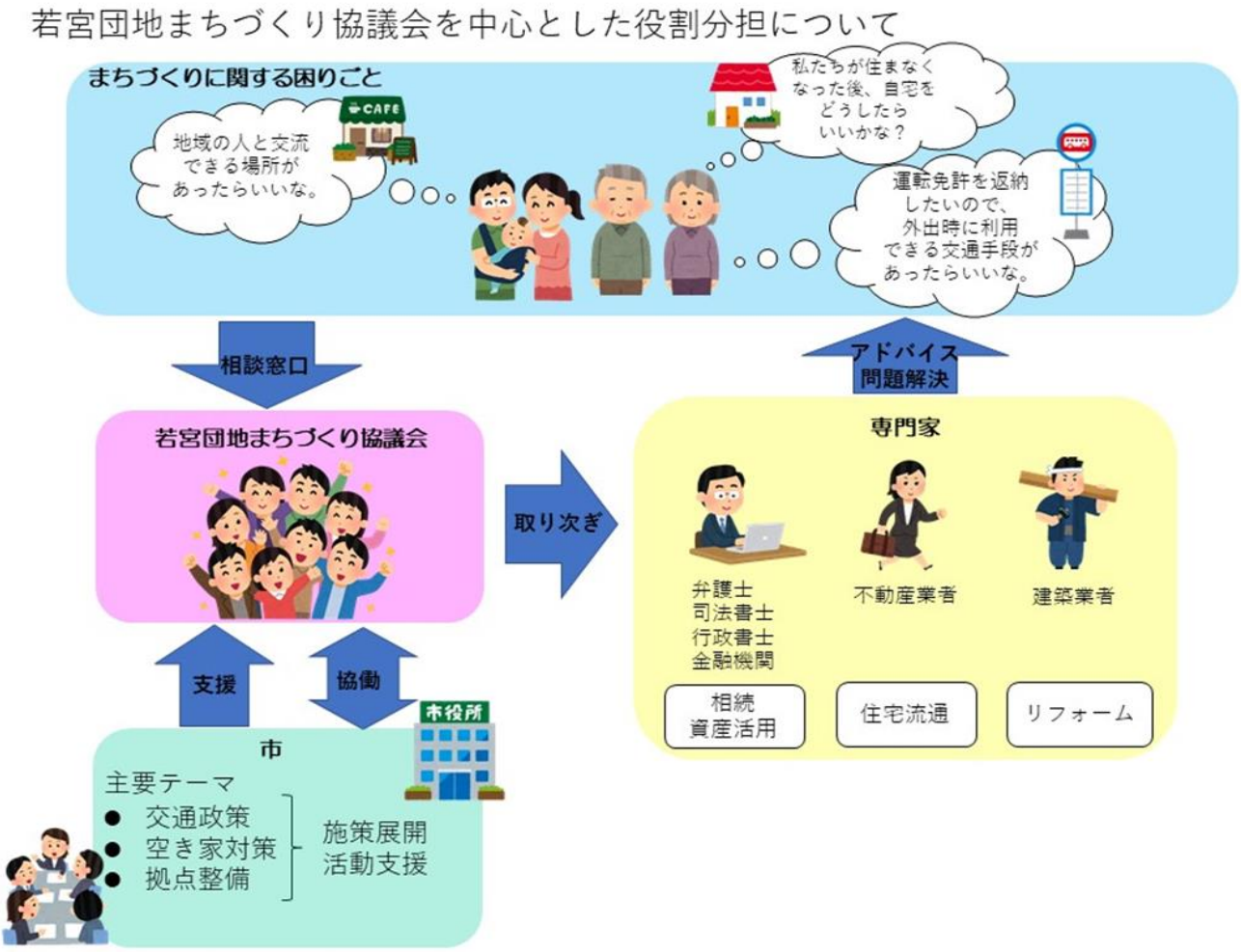
Ⅲ　活動・交流拠点づくり

これまでのワークショップでは、交通や空き家等について地域課題の洗い出しを実施してきました。これらの地域課題を解決するためにはどのような組織体制が想定できる等について、以下の内容を検討しました。

・設置場所はどこが良いか　・どの様な相談体制にするか　・相談内容はどのようなものを扱うか。など

全国的には、郊外型の住宅団地等については、UR 都市再生機構や民間の事業主体が空き家対策などの地域課題の解消やコミュニティ再生に取り組んでいます。しかし、若宮団地については、当時の事業主体による再生は期待できないのが現状です。

このため、ワークショップでは、若宮団地が自立的かつ持続的に再生していくためには、自治会やまちづくり協議会以外の地域団体や事業者など、できるだけ多くの関係者が参画した体制の組成を検討しました。組成のイメージは以下のとおりです。



第３章　協議会における検討結果と今後のまちづくり

これまで議論してきた検討結果を基に、今後目指す若宮団地の今後のまちづくりのイメージについて

Ⅰ　地域の新たな移動手段の確保の必要性

・意見としては、日常の活動に利便性をもたらす移動手段として、また、高齢者、足の悪い人、免許証返上者などハンディのある人や子供の移動手段に関してのものが多かった。

出されたアイディアとしては①団地内の街宣車として（防犯パトロールの青パトフォロー、後面にモニタスピーカーを設置して町会の案内連絡に広告塔）、民生委員の見回り、拠点間連絡車　②団地内の公園、住宅庭園巡り(樹木、お花の鑑賞)　③買い物の足（特に重たいもの、まとめ買い)知人宅への重量土産品配送、コメ、野菜の注文販売配送　④交流（出会いの場、車内ランチ）

Ⅱ　空き家・空地対策について

・管理不全な空き家については、法制度の整備等を含め、行政側による対策強化や情報のデータベース化や共有化の必要性、処分・活用に関する所有者への情報提供やマッチングの仕組みなどが提案された。

・活用等については、シェアハウス（女性専用、外国人専用、学生専用）サブスク住宅登録(全国各地住み放題)等の斬新な取り組みや民間との連携による具体的な取り組みによる空き家状態等の解消などが提案された。

・空き家の未然防止等を図るため、相談窓口の設置や相続等に関する講習会の開催、人材の育成等も提案された。

Ⅲ　活動・交流拠点づくり

・設置場所としては、連合自治会館集会所、わっかみ～やカフェ、交番跡地などの地区中心部や、空き家の活用、公園、コンテナ等の提案があった。

・組織体制については、NPO 組織や、テーマ別に専門員(金融、不動産等)との連携を図ることを前提に、まちづくり協議会を中心に町会役員、有料ボランティア、ソーシャルワーカー、専門家などのチームによる組成等の意見が出された。

・その他、人材の育成や運営資金等資金調達方法などを含め、受け皿としての組織体制や課題解決に　向けた仕組みづくりを整備することの重要性についての意見等もあった。

ワークショップでの意見をふまえたまちづくりイメージ図



＜*あとがき*＞

私たち「若宮団地まちづくり協議会」の発足の直接的な契機は、団地開発後、約５０年が経過し、少子高齢化に伴う、地区内世帯の年齢構成の変化や建物の老朽化等の進展による、空き家の増加、美観、治安等の低下、さらには商業や各種サービス施設の撤退、地価の低下等に対する危機感からであり、今、何らかの対策を取らなければ、これからの若宮団地の価値や魅力は低下していくだろうと感じたからです。

設立当初は、空き家の調査やその対策を中心に取り組んできましたが、同時に、個人情報の取得や具体的に事業を実施するには、様々な課題があることも明らかとなりました。

そのため、あらためて、地域の課題把握や分析、あるいは住民の意向把握やこれからのまちづくりの方向性を整理するために、ワークショップを設置し、取り組むべきテーマの設定や実現化方策、推進体制や仕組みづくり等について意見交換や提案を通じて「若宮団地まちづくり構想」として取り纏めました。

この構想策定にあたりまして、協議会としては

① 人口減少・高齢化は必然であり待ってはくれない。**今が対策すべきとき！！**

② 再生主体（開発事業者）が不在の本地区は、まちづくりに関わるすべての関係者が連携・協力する必要がある。またそのための**仕組みや組織作りが極めて重要！！**

③ 地域課題への共通認識と今あるまちの資産を共有するとともに、将来のまちづくりへのビジョンや新たなライフスタイルへ対応した、**持続性のある魅力あるまちづくりに、早期に取り組む責務がある！！**

これら点に十分留意して、今後のまちづくりのイメージを共有した中で、

∞ サ ス テ ィ な 若 宮 ∞

わがまち再生：住み続けられる魅力あふれるまちづくりを目指して

という思いを込めて、魅力あふれるまちづくりを着実に進めてまいります。

若宮団地まちづくり協議会

【参考資料Ⅰ】

若宮団地まちづくり協議会規約（会則）

第一章 総則

（名称）

第１条　本会は、「若宮団地まちづくり協議会」（以下、「本会」という）と称する。

（組織）

第２条　本会は、市民(当該事業の対象となる地域に住所を有する者)をもって組織する。

（活動拠点）

第３条　本会の事務所は、若宮自治会館（市原市若宮３丁目４番１）に置く。

（目的）

第４条　本会は、少子高齢化による空き家の増加で人口減少が急速に進み、多くの問題を抱えている、若宮団地の問題を解決するために、空き家の利活用としてリノベーションを図り若い世代を呼び込むことにより問題の解決を図ることを目的とする。

第二章　業務

（活動内容）

第５条　本会は、前条の目的を達成するために必要と認められる次の事業を行なう。

（1）現在存在している空き家については、持ち主の調査、リノベーション計画、若い世代を誘導するための方法等の調査・研究を行い、持ち主へ利活用を勧める。

（2）現在居住している住居について、円滑な世代交代ができるようにするための方法・システムについて調査研究を進め、住民との対話を深めることにより合意形成を図りながら利活用が円滑に進められるようにする。

第三章　役員

（役員）

第６条　本会に、次の役員を置く。

（1）会長…1 名

（2）副会長…1 名

（3）事務局長…１名

（4）会計…1 名

（5）監事…2 名

（役員の選任）

第７条　役員は、総会において、会員の中から選任する。

２．監事と会長及びその他の役員は、相互に兼ねることはできない。

（役員の役割）

第８条　会長は、本会を代表し、会務を総轄する。

２．副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、会長が予め指定した順序により、その職務を代行する。

３．事務局長は、会長及び副会長を補佐し、本会の事務を総括する。
４．会計は、本会の会計事務を掌握し、必要な書類を管理する。
５．監事は、本会の会計及び会務執行を監査し、総会にこれを報告する。

第９条　役員は、すべての会員の総意を尊重し、会の円滑なる運営をはかる。

第１０条　本会は、規約の第４条の目標（空き家問題の解決）達成のための助言を得るために専門的知識を有する者をアドバイザー・コーディネーターとして置くことができる。

（役員の任期）

第１１条　役員の任期は１年とする。ただし欠員補充により就任した役員の任期は、前任者の任期期間とする。
２．役員の再任は妨げない。
３．任期満了により退任した役員は、後任者が就任するまで引き続きその職を行う。

第四章　会議

（会議）

第１２条　会議は、総会、役員会、運営委員会とし、総会は、定期総会及び臨時総会とする。

（総会）

第１３条　定期総会は年１回、会長が招集するものとする。
２．前項の規定にかかわらず、会長は過半数以上の会員から請求があったときは、速やかに総会を招集しなければならない。
３．前二項の規定にかかわらず、緊急を要する場合など、会長がやむを得ないと判断した場合は、持ち回り又は書面による議決を行うことができるものとする。
４．総会の議長は、会長があたるものとする。
５．総会は、次の事項を審議する。
（1）事業報告及び決算に関すること
（2）事業計画及び予算に関すること
（3）役員の選出に関すること
（4）規約の改廃に関すること
（5）その他会長が必要と認める事項等
６．総会は、会員の過半数の出席をもって成立する。ただし、やむを得ない事情で出席できない者は、委任状の提出により出席者の数に加えられるものとする。
７．総会の議事は、出席した会員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（役員会）

第１４条　役員会は、必要に応じ会長が招集する。
２．役員会は、会長、副会長、事務局長、会計を持って構成し、運営委員会への連絡、調整及び助言を行い協議会の運営について協議する。

（運営委員会）

第１５条　運営委員会は次の者で組織する。ただし、定員は概ね 10 名とする。
（1）第６条の役員
（2）会員代表　若干名
２．運営委員会は、会長が招集し、第５条の活動及び事業を行う。

（会員代表の選出及び任期）

第１６条　会員代表は、本会の会員より会長が推薦する。

２．会員代表の任期は１年とする。ただし、再任を妨げない。

第五章　会計

（会計年度）

第１７条　本会の会計年度は、毎年４月１日に始まり、翌年３月31日に終わる。

（経費）

第１８条　本会の経費は、市原市まちづくり活動支援要綱に基づく補助金及びその他の収入をもって充てる。

（帳簿の公開）

第１９条　会員が帳簿の公開を請求したときは、閲覧しなければならない。

第六章　加入及び脱退

（加入）

第２０条　本会に加入しようとする者は、会長に申出なければならない。

２．会長は、前項の申し込みがあった場合には、正当な理由なくこれを拒むことはできない。

（脱退）

第２１条　会員の脱退は、次の場合とする。

（1）本人の申出があった場合。

（2）活動対象区域内に住所を有しなくなった場合。

（3）死亡した場合。

２．本会は、会員が第４条の目的に反する活動を行うなど、会員としてふさわしくないと認めるときは、運営委員会の議決を経て、当該会員を除名することができる。ただし、当該会員が望む場合には、協議会は、運営委員会において、当該会員に意見陳述の機会を与えなければならない。

（解散）

第２２条　本会の解散は、総会において出席者の三分の二以上の賛成を要する。

附則

この規約は、平成31年４月１日から施行する。（2019年）

【参考資料Ⅱ】

【市原市】空き家のガイド等の Web ページ

https://www.city.ichihara.chiba.jp/article?articleId=60238068ece4651c88c1938e

【国】

住宅団地再生の手引き（概要）



＜国土交通省「団地再生の手引き（概要）」より＞

住宅団地再生に関する主な支援制度

Ⅰ 地方創生関係交付金

◎第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく地方創生のより一層の推進に向けた取組を支援

① 地域再生法に基づく法律補助の交付金とし、安定的な制度・運用を確保

② 地方版総合戦略に基づく、地方公共団体の自主的・主体的で先導的な事業を支援

③ KPIの設定とPDCAサイクルを組み込み、従来の「縦割り」事業を超えた取組を支援

Ⅱ 住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地の再生に向けた取組を支援（社会資本整備総合交付金において地域住宅計画に基づく事業として支援を実施）

Ⅲ スマートウェルネス住宅等推進事業

住宅団地の再生も含め、介護予防や健康増進、多世代交流、子育て世帯への支援等を考慮した先導的な住環境整備の取組への支援等を実施

＜国による住宅団地再生の手引き＞

https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000217.html

＜住宅団地の再生に向けた施策展開＞

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001494108.pdf