

□団地活性化モデル事業

<概要>

・佐倉市住生活基本計画（令和7年3月改定）において、平成28年に選定したモデル地区3団地（中志津団地・八幡台団地・千成団地）を改めてモデル団地として選定し、地域住民と連携を図りながら団地活性化に繋がる先進事例を構築する。

<事業内容>

・各団地で抱えている問題や将来的な課題を把握し、共通する課題の解決に向けた取組方法を検討し、モデル事業を展開する。
・団地活性化に向けた取組を、短期的、中期的、長期的なビジョン毎に整理し、取組指針となるロードマップを作成する。

<事業期間>

・令和7年度から令和9年度

<事業期間内の主な取組案>

【令和7年度】

・平成30年度に3団地を対象にした空き家実態調査を実施して以降、本事業はほぼ実施されておらず、且つ、地元との交流を十分に行ってこなかったことで、モデル団地の現状を把握できていない。
・まずは、モデル地区の3団地との交流を再開するため、自治会役員との面談を実施し、また、現状を把握するためにアンケート調査を実施。

【面談日】

- ・令和7年12月9日 中志津自治会
- ・令和7年12月18日 千成自治会
- ・令和7年12月22日 八幡台自治会

【アンケート調査】

以下の4点について質問。千成自治会と八幡台自治会からは別紙のとおり回答書を受領。

1. 居住している団地の自慢できること
2. 居住している団地の現状の問題点や将来的な課題
3. 問2の回答のうち、改善に向けて取り組んでいること、また、取り組みたいこと
4. 問3の回答のうち、行政と一緒に取り組みたいこと、又は、要望について

〈2団地のアンケートの回答結果で共通する内容〉

○メリット面

- ・自治会役員等のマンパワーが充実している
- ・自治会への加入率が高い
- ・住民同士の交流・憩いの場となるイベント等を多数開催
- ・清掃や防犯対策を積極的に行うことで、安心安全な街づくりに取り組んでいる
- ・SNS等を活用した自治会情報等を発信

○デメリット面（現状の問題や将来的な課題）

- ・空き家・空き地問題
- ・自治会の役員等の担い手不足や自治会への加入率の低下の恐れ
- ・立地条件等による移動手段の問題

【令和8年度予定】

- ・モデル団地との交流の促進に向けた取組
- ・令和9年度に実施するモデル事業内容を検証

※住宅団地再生推進モデル事業（国庫補助金）を活用

※令和9年度予算要求に向け、令和8年8月中に事業内容を調整

【令和9年度予定】

- ・住宅団地再生推進モデル事業（国庫補助金）を活用したモデル事業の展開
- ・短期的及び中長期的な取組案等を示したロードマップの作成、周知
- ・空家等活用促進区域の指定の検討



□団地活性化モデル事業対象地区の人口推移（基準日：各年度12月31日）

・市民課作成データ：町丁年齢別集計表（若年・生産・高齢人口集計表・外国人含む）

| 町丁名 | 合計人数 | | | | 14歳以下(人) | | | | 割合 (%) | | | | 生産人口(人) | | | | 割合 (%) | | | | 65歳以上(人) | | | | 割合 (%) | | | |
|-------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 |
| 千成団地 | 2,096 | 2,122 | 2,142 | 2,173 | 140 | 147 | 152 | 144 | 6.68% | 6.93% | 7.10% | 6.63% | 990 | 985 | 983 | 1,011 | 47.23% | 46.42% | 45.89% | 46.53% | 966 | 990 | 1,007 | 1,018 | 46.09% | 46.65% | 47.01% | 46.85% |
| 八幡台団地 | 1,931 | 1,970 | 1,968 | 1,994 | 127 | 129 | 119 | 119 | 6.58% | 6.55% | 6.05% | 5.97% | 830 | 850 | 853 | 879 | 42.98% | 43.15% | 43.34% | 44.08% | 974 | 991 | 996 | 996 | 50.44% | 50.30% | 50.61% | 49.95% |
| 中志津団地 | 8,650 | 8,729 | 8,834 | 8,953 | 829 | 836 | 864 | 887 | 9.58% | 9.58% | 9.78% | 9.91% | 4,463 | 4,494 | 4,532 | 4,545 | 51.60% | 51.48% | 51.30% | 50.77% | 3,358 | 3,399 | 3,438 | 3,521 | 38.82% | 38.94% | 38.92% | 39.33% |
| 市全体 | 168,489 | 169,506 | 170,406 | 171,460 | 16,278 | 16,823 | 17,483 | 17,988 | 9.66% | 9.92% | 10.26% | 10.49% | 95,108 | 95,531 | 95,531 | 96,564 | 56.45% | 56.36% | 56.06% | 56.32% | 57,103 | 57,152 | 56,973 | 56,908 | 33.89% | 33.72% | 33.43% | 33.19% |

・市民課作成データ：町丁年齢別集計表（若年・生産・高齢人口集計表・外国人含まず）

| 町丁名 | 合計人数 | | | | 14歳以下(人) | | | | 割合 (%) | | | | 生産人口(人) | | | | 割合 (%) | | | | 65歳以上(人) | | | | 割合 (%) | | | |
|-------|---------|---------|---------|---------|----------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 |
| 千成団地 | 2,039 | 2,081 | 2,108 | 2,146 | 133 | 143 | 147 | 142 | 6.52% | 6.87% | 6.97% | 6.62% | 946 | 951 | 956 | 988 | 46.40% | 45.70% | 45.35% | 46.04% | 960 | 987 | 1,005 | 1,016 | 47.08% | 47.43% | 47.68% | 47.34% |
| 八幡台団地 | 1,906 | 1,948 | 1,940 | 1,969 | 122 | 124 | 114 | 114 | 6.40% | 6.37% | 5.88% | 5.79% | 811 | 833 | 830 | 859 | 42.55% | 42.76% | 42.78% | 43.63% | 973 | 991 | 996 | 996 | 51.05% | 50.87% | 51.34% | 50.58% |
| 中志津団地 | 8,507 | 8,594 | 8,721 | 8,846 | 815 | 822 | 850 | 874 | 9.58% | 9.56% | 9.75% | 9.88% | 4,341 | 4,382 | 4,439 | 4,456 | 51.03% | 50.99% | 50.90% | 50.37% | 3,351 | 3,390 | 3,432 | 3,516 | 39.39% | 39.45% | 39.35% | 39.75% |
| 市全体 | 162,305 | 164,069 | 165,691 | 167,202 | 15,580 | 16,181 | 16,905 | 17,455 | 9.60% | 9.86% | 10.20% | 10.44% | 89,889 | 90,979 | 92,027 | 93,051 | 55.38% | 55.45% | 55.54% | 55.65% | 56,836 | 56,909 | 56,759 | 56,696 | 35.02% | 34.69% | 34.26% | 33.91% |

・合計人数のうち外国人数

| 町丁名 | 外国人数 | | | | 割合 | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | R7 | R6 | R5 | R4 | R7 | R6 | R5 | R4 |
| 千成団地 | 57 | 41 | 34 | 27 | 2.72% | 1.93% | 1.59% | 1.24% |
| 八幡台団地 | 25 | 22 | 28 | 25 | 1.29% | 1.12% | 1.42% | 1.25% |
| 中志津団地 | 143 | 135 | 113 | 107 | 1.68% | 1.57% | 1.30% | 1.21% |
| 市全体 | 6,184 | 5,437 | 4,715 | 4,258 | 3.67% | 3.21% | 2.77% | 2.48% |

高齢化等の課題を抱える住宅団地を再生し、将来にわたって持続可能なまちの形成を推進するため、地域再生法改正（令和6年10月1日施行）による措置に加え、地域住民による持続可能な団地再生の取組手法を確立することを目的として、民間事業者等によるモデル的な団地再生の取組に対して支援する住宅団地再生推進モデル事業を創設する。

＜住宅団地再生推進モデル事業の実施要件＞

- ・ 資金面又は人材面の観点から、継続性を考慮したモデル的な取組であること。
- ・ モデル事業に取組む民間事業者等は、次のいずれかのもの。①地域再生推進法人等であること又は地域再生推進法人等を予定している者（以下「推進法人等」という。）、②推進法人等と連携し、住宅団地再生に取組んでいる者
- ・ モデル事業に取組む民間事業者等と地方公共団体が連携し、住宅団地再生に取組むこと。
- ・ 事業主体は事業の実施により得られた成果・知見を国に報告すること。

＜事業期限＞

令和12年3月31日までに着手したもの
 （事業期間が複数年度にわたる場合、事業期間は、補助金の交付が開始される年度から3箇年度以内とする。）

＜支援内容＞

対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上（面積要件なし）※1
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過（20年以上経過）※1
- ✓ 高齢化率が著しく高い（高齢化率要件なし）※1
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等

地方公共団体・公的主体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援

〔定額補助（300万円を限度）〕



ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備

共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替え施設（生活支援施設）の整備を支援〔国費率1/3※2〕



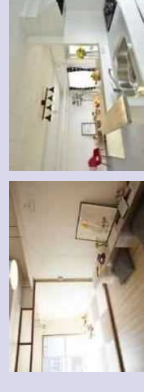
地区公共施設等の整備

公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援〔国費率1/3※2〕



循環利用住宅の整備

既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援〔国費率1/3※2〕



※1：（かっこ）書きは、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生事業を実施する区域に限る。
 ※2：地方公共団体や民間事業者等による負担は、既存ストックを賃貸等する際の価格の減免や固定資産税等の減免など現物による負担を含めるものとする。

【回答書】

自治会名： 千成自治会

回答者氏名：連絡先：

問 1. 居住している団地の自慢できることをご教示ください。

1. 千成の世帯数約 1000 戸の内、約 90%（会員、準会員）が千成自治会に加入しています。
2. 自治会創立 58 年の歴史があります。犯罪がほとんどない安心安全で住みやすい街です。
3. 千成自治会の目標であり主張である下記 3 点に取り組んでいます。
「近隣と助けあう明るい街」「ふれあいのある楽しい街」「清潔で犯罪と火災のない街」を目指しています。
4. 具体的な取り組み
 - ①高齢化社会に対応して、いち早く福祉への取り組みを行っています。
 - ・「千成ふれあいサロン」月 2～3 回実施
 - ・「千成ふれあい体操」月 2 回実施
 - ・「千成ふれあいサービス」買い物バス（月 3 回実施）、その他草刈りなどの各種サービス（随時）
 - ・福祉ボランティア意見交換会を年 2 回実施して福祉サービスの改善に取り組んでいます。
 - ②交流できる楽しい行事がたくさんあります。
 - ・昨年は、第 50 回の夏祭りを 2 日間実施し、大御輿、子供御輿、山車、盆踊り、屋台などに加えて、花火、記念 T シャツ、タイプカプセルの企画を実施しました。
 - ・文化祭では、近隣の佐倉高校、佐倉東小学校、千成幼稚園との絵画や書、工芸などの合同制作や出展があり、踊りや演芸などの発表会、囲碁将棋大会、カラオケ会などを実施しました。
 - ・スポーツ大会、バス親睦旅行、凧揚げ、餅つき大会などいろいろな行事が楽しめ、交流ができます。
 - ③清掃、防犯防災に取り組んでいます。
 - ・年 4 回の一斉大掃除があり、毎回 300 人以上が参加して街をきれいにしています。
 - ・防犯パトロール隊により、町内を随時巡回しています。
 - ・歳末には、3 日間夜間パトロールを行います。
 - ・災害時の対策として、防災訓練、安否確認タオル訓練、千成助け合い台帳（災害時要支援者台帳）の作成を行って、災害時も助け合える仕組みづくりに取り組んでいます。
 - ④広報活動、情報の共有化推進のために SNS 活用に取り組んでいます。
 - ・自治会報の発行を年 4～5 回実施しています。令和 7 年 12 月に第 297 号を発行しました。

・掲示板、回覧、ホームページを利用した広報活動の他に、電子回覧板やグループラインを使った役員間やボランティアグループ間の情報共有や意見交換など SNS を活用しています。

⑤サークル活動が盛んです。

・千成クラブ（高齢者の会）や踊りの会、卓球クラブ、ゴルフサークル、囲碁クラブ、菜園会など多くのサークルが活動しており、交流があります。

（自治会員向けに発行している千成べんり帳に会員名簿や地図、サークル活動などを掲載）

⑥「千成ふれあって元気の会」（健康を考える会）で講演会などを続けています。

・東邦大学医療センター佐倉病院、佐倉中央病院との医療環境の改善のための検討や、健康に関する講演会を続けています。

令和 8 年 2 月に「第 6 回ふれあって元気の会」を実施し、東邦大学医療センター佐倉病院から千成自治会館で講演をして頂く予定です。

⑦地域の交流の場である居酒屋「みっちゃん」が開催されて賑わっています。

・「(NPO 法人)せんなり村」で、千成幼稚園の運営で居酒屋「みっちゃん」が月 2 回程度開催されます。カレーライスなどの料理が 1 品 100 円で、食事やお酒も飲める憩いと交流の場所があります。

問 2. 居住している団地の現状の問題点や将来的な課題をご教示ください。

主な問題点、課題

1. 災害発生時の対策

- ①共助の仕組みの構築
- ②自主防災組織の見直し強化

2. 空き家問題

- ①空き家から発生問題の増加
 - ・倒壊危険家屋（対応済）、空き巣の発生、樹木や雑草が茂り荒れる、猫や鳥などの住処になるなどの問題が発生している
- ②空き家の把握ができていない

3. 役員、幹事の後継問題、なり手問題

- ①高齢化により役員幹事ができないため会員退会の申し出がある など

4. 自治会館の老朽化の問題

- ①1996 年に落成し（築 30 年）、2011 年の東日本大震災により建物や駐車場に亀裂が発生し、建物は傾斜が認められる
- ②傾きの調査、改修または、建て替えの検討
- ③ トイレの洋式化、ウォシュレット設置の要望検討

5. 猫問題

- ① 管理できていない猫のゴミ荒らし、悪臭による問題などが発生している

6. 千成バス路線（さくらぐるっと号）の継続と、買い物や病院などの移動手段の確保

問 3. 問 2 の回答のうち、改善に向けて取り組んでいること、また、取り組みたいことをご教示ください。

1. 災害発生時の共助等の仕組み検討への備え
 - ① 共助の仕組みの構築中
 - ・ 安否確認タオル（2024 年度から取り組み 3 回実施）現在約 40%参加
 - ・ 千成助け合い台帳（災害時要支援者台帳）24 名登録済
 - ② 自主防災組織の見直し強化
 - ・ 佐倉東小学校、佐倉高校の避難所運営（HUG の実施）など
2. 空き家対策
 - ① 空き家から発生する問題の改善
 - ・ 倒壊危険家屋（対応済）、空き巣の発生、樹木や草木が茂り荒れる、猫や鳥などの住処になるなどの問題の改善
 - ② 空き家の把握と連絡先の確認継続
 - ・ 2025 年度調査実施
970 件中、空き家 49 件（内、連絡先不明 25 件）
 - ③ 対策検討
 - ・ 空き家届出制度（事前届け出）
賛助会員になって頂き、定期的に防犯パトロール隊が確認し、問題点があれば連絡する
 - ・ 空き家の活用の検討
3. 役員、幹事の後継問題、なり手問題
 - ① 幹事は順番制であるが、順番が来た年に自治会会員を辞めたいと申入れがある。
幹事の負担を減らすため、集金を実質年 1 回にした（自動振込みにしたい）
 - ③ 回覧は、電子回覧板を設定した。（現在の回覧板を無くすことは難しい）
 - ③ 準会員（会費半額：町内環境整備費、消防団分担費）を含めた会員制度の見直しを検討中
 - ④ 役員は、幹事より更に負担が大きいため、負担を少なくすることを検討要
4. 自治会館の老朽化
 - ① 傾きの調査、改修または、建て替えを検討する
 - ② トイレの洋式化、ウォシュレット化
5. 猫問題
 - ① 猫がゴミ集積場を荒らさないように、ゴミ集積場の改修実施
 - ② 避妊手術により増えないようにしたいが（飼い主の承諾や費用の問題あり）
6. 千成バス路線（さくらぐるっと号）の継続と、買い物や病院などの移動手段の確保
 - ① バス停留所にベンチの設置
 - ③ 買い物バスの自主運行（買い物サービス）
 - ④ 移動手段の検討

問4. 問3の回答のうち、行政と一緒に取り組みたいこと、又は、要望があればご教示ください。

1. 災害への備え

- ① 自主防災組織の見直し強化
- ② 佐倉東小学校、佐倉高校の避難所運営訓練（HUGの実施）など

2. 空き家対策

- ① 対策検討
- ② 空き家対策セミナーの実施
- ③ 空き家の利活用

3. 役員、幹事の後継問題、なり手問題

- ① 自治会の負担軽減

4. 自治会館の老朽化

- ① 傾きの調査、改修または、建て替え
- ② まちづくりの拠点としてのコミュニティの場所に

5. 猫問題

- ① 避妊手術により増えないようにしたい
飼い主の承諾や費用支援、猫シェルターの設置支援など

6. 千成バス路線（さくらぐるっと号）の継続と、買い物や病院などの移動手段の確保

- ① 千成バス路線（さくらぐるっと号）の継続支援
- ② 移動手段の支援

【回答書】

自治会名：八幡台自治会

回答者氏名：

連絡先：

| |
|-------------------------------|
| 問1. 居住している団地の自慢できることをご教示ください。 |
|-------------------------------|

| |
|--|
| <p>八幡台には913の居住区画があり、現在813区画に世帯が居住しています。そのうち775世帯が自治会に加入しており、加入率は95%超という極めて高い水準を維持しております。</p> |
|--|

| |
|--|
| <p>この圧倒的なネットワークを基盤に、夏祭りや文化祭、餅つき大会など様々な年間行事が行われ、多くの住民の方々の交流の場として笑顔と活気を生み出しています。また、自治会館は多種多様なサークル活動の拠点として日々賑わいをみせています。環境面では、ボランティアによる公園清掃や年3回の住民参加型の共同清掃を継続しており、清潔で美しい景観を維持しています。さらに学童の登下校を見守る安全活動や防犯パトロール、自主防災訓練など住民の方々の安全対策にも取り組み、高い自治会加入率に裏打ちされた「自分たちの街は自分たちで守る」といった精神のもと、誰もが安心して暮らせる環境を整えています。</p> |
|--|

| |
|-------------------------------------|
| 問2. 居住している団地の現状の問題点や将来的な課題をご教示ください。 |
|-------------------------------------|

| |
|---|
| <p>八幡台は高台特有の地形が臼井駅や近隣スーパーなどへの移動の障壁となっています。特に自動車を運転しない学生や高齢者にとって徒歩や自転車移動圏内の安全面が不十分（歩道未整備・照明不足）な上、運航バスの便数が少ないことなどが問題となって、地域から現役世代の流出や高齢者の孤立を加速させる要因となっています。</p> |
|---|

| |
|--|
| <p>今後、対策を講じない場合、将来的には担い手不足により自治会活動や災害時の対応が困難になる。空地空家が増えることで、防犯防災や景観の面で住環境が悪化し、現役世代の流出がさらに進むとともに、新たな居住者の流入も抑制されてしまうと考えられます。</p> |
|--|

問 3. 問 2 の回答のうち、改善に向けて取り組んでいること、また、取り組みたいことをご教示ください。

自治会が果たす共助の役割は、地域の活性化と環境の整備と考えます

1：公式 LINE を活用し、自治会運営の効率化

活動内容やボランティア募集、サークル紹介を LINE で全戸配信し、自治会をより身近なものにしていきます。将来的には回覧板や紙の配布物を無くし、班長や役員の物理的な業務負担を大幅に軽減していきます。

2：行事の再編とコミュニティーの維持

夏祭りや文化祭などの運営方法を検討し、ただ取りやめたり縮小するのではなく、準備や実施にかかる負担を軽減しながら、地域の親睦の場を維持していきます。ボランティアによる公園清掃や学童の見守りなど、LINE を通じて随時参加を呼びかけ、地域活動を継続していきます。

3：防犯・防災と空き家対策一体化

年 3 回の共同清掃に合わせ、安否確認訓練と空地・空家の現状確認を同時に実施します。地域の清掃と見守りを強化することで住環境の悪化を防ぎ、住宅地としての魅力を維持していきます。

問 4. 問 3 の回答のうち、行政と一緒に取り組みたいこと、又は、要望があればご教示ください。

回覧板のデジタル移行を進める際に、市の広報・防災情報などを自治会の公式 LINE へ載せられるように連携していきたいです。

夏祭りでは毎年、佐倉市市長にお越しいただいていますが、文化祭や餅つき大会などにも、ぜひ足をお運びいただき、住民との対話を通じて士気を高めていただければ幸いです。

空き地・空き家の状況によっては、必要とされる法的措置や所有者への協力的な指導をお願いしたいです。

通勤・通学の生命線であるバス路線の減便や廃止を防ぐため、補助金の増額やキャッシュレス決済導入支援など、利便性向上に向けた行政支援を強く要望いたします。

八幡台から臼井駅までの通勤・通学において、歩行者や自転車が安全に通行出来るよう、歩道の拡幅・路面の整備や夜間の死角をなくすための街灯（照明）の増設を

優先的に進めていただきたいです。