

第63回横浜市地域まちづくり推進委員会会議録	
日 時	令和 7 年11月25日（火）10時00分から12時45分まで
開催場所	市庁舎18階 さくら14会議室
出席者	<p>【委 員】 名和田委員長、三輪副委員長、片岡委員、川原委員、佐藤委員（WEB）、高村委員（WEB）、宮谷委員</p> <p>【臨時幹事】 栄区区政推進課 田中課長（副区長代理）</p> <p>【事 務 局】 古檜山部長、中尾担当課長、大嶽担当係長</p> <p>【地域まちづくり課】 大場係長、豊島</p>
欠席者	内海委員、光田課長
開催形態	公開（傍聴 3 名）
議 事	<p>（１）地域まちづくりルールの変更認定について ルール：湘南桂台まちづくり指針</p> <p>（２）地域まちづくりの推進状況について</p>
報 告	－
決定事項	湘南桂台まちづくり指針の認定変更
<p><b>【議事１】地域まちづくりルールの変更認定について</b>  （地域）  湘南桂台まちづくり指針（地域まちづくりルール）の変更について説明。</p> <p>（地域まちづくり課）  地域まちづくりルール変更の認定基準への適合について説明。</p> <p>（名和田委員長）  区から意見等あればお願いしたい。</p> <p>（田中課長）  湘南桂台地区については、自治会を中心にまちづくりに非常に熱心に取り組んでいる。良質な住環境の維持に努めており、また空き家問題についても市全体で課題となっている中、これまでも積極的に活動しており、大変ありがたく思っている。  今回、その活動がまちづくり指針に正式に盛り込まれ、今回の変更に関しても自治会加入者に丁寧に説明していると聞いている。今後も湘南桂台地区の皆様の活動をしっかりと支援していきたいと考えている。  よろしく願います。</p> <p>（名和田委員長）  それでは当該認定に対して審議を行い、結論を出したいと思う。委員から意見や質疑、助言等があればお願いしたい。</p> <p>（片岡委員）  活動について、条例策定の当時から印象的であり、横浜市全体の学びに大きな影響を与えた。その後も活動が成長し、次のステージに進んでいることは評価できる。  改正内容は概ね問題ないが、確認したい点がある。現状、ルールはどのように運用されているのか、周辺状況や心得の実効性はどうか。また、改正後にルールをより効果的に活用する仕組みや方針について、可能であれば具体的事例を伺いたい。</p> <p>（地域）  実際は湘南桂台にお住まいの方全員を対象にしているが、指針上は自治会会員の心得となっていたので、活動や作業に関するルールが住民全員を対象としたものになる様に変更した。ルールの維持や空き家管理は労力を要するが、良好な住環境を守るため取り組みを継続している。空き家については家屋や庭の</p>	

状態をチェックリストで確認し、A・B・Cの3段階に分類。Cランクは役員が現地確認後、改善依頼を送付し、昨年度は3件改善した。地権者会員は約100名、会費納入率は約7割で、未納者にも情報を共有している。

当初はNPO法人化も検討したが、活動実績不足のため、自治会の1組織として外観調査等を継続している。これまで6回実施し、毎回約60件を確認。空き家は3～4割程度で、入れ替わりもあることが判明した。次回から所有者の心理面調査を開始し、空き家解消に向けた深掘りを進める。樹木繁茂など住環境悪化にも対応し、住民の心得を反映する方針やモデルケース化を目指し、仕組み化を強化している。

(川原委員)

記載内容は精緻であり、日々の観察結果が反映されていると評価する。

活動の出発点は「改善してください」という働きかけであったが、今後は地域の居場所づくりや土地活用の提案へ発展できる可能性があると考えます。地権者に対し、この町にとって望ましい活用方法や場所の魅力を示す取り組みが期待される。

さらに、相続物件などを地域資源として活用する仕組みづくりも将来的な課題である。こうした活動が地域の価値向上につながることを期待している。

(地域)

我々も議論を行った。ただし、外部事業者が地域内で喫茶店などの場を設けることが可能か、周辺住民に認められるかという点で課題があり、現時点では実現が難しいと判断した。

現在は障害者グループホームや学童保育（30～40人程度）を対象として検討している。所有者への働きかけが直接的な結果に結びついているわけではないが、空き家を地域活動の場として活用する事例もあることを報告したい。

また、空き家バンクへの登録は進んでいるが、活用が難しい地域もある。我々の地区は地区計画に基づき整備が進んでおり、法律上の制約もある。こうした状況を踏まえ、今後も関係者の考えを尊重しながら検討を進める。

(川原委員)

おそらく皆様が取り組んでいることは、横浜市としても非常に苦労して実施している内容である。横浜には空家対策に取り組む部署があり、さまざまなノウハウを持っていると聞いているので、そうした知見を共有できると良いと考える。むしろ、そうした部署に相談の方が有効かもしれない。今後、試験的な取り組みや知見をお互いに共有できる可能性があると思う。

(高村委員)

湘南桂台地区が分譲から50年を経て新陳代謝が進む中、SK-DELの取り組みは住宅地の価値を高める活動であり、地域全体で空き家に気を配り、見守りを行っている様子が伝わった。

こうした取り組みが町の信頼につながり、ルールがモデルケースとなることを期待している。今後、地権者の背中を押す仕組みが機能し、活動が円滑に進むことを願っている。

(佐藤委員)

地域の方々が連携・協働し、前向きにまちづくりを進めていること、さらに現代の潮流に合わせた動向を踏まえて取り組んでいることがよく理解できた。非常に良い活動であると感じる。

その上で質問する。資料の「まちづくり指針改正の地域の賛同」に関するスライドで、賛成率が97.5%と高い一方、未回答者が469名、未加入者が59名存在している。この改正案の説明や周知手段は、こうした未回答者に対して十分であったのか。また、未加入者の賛否をどのように扱うのか、その考えを伺いたい。

(地域)

回答状況には課題がある。調査は定期総会資料と併せて配布しており、総会への関心が回答率に影響していると考えられる。ただし、未回答者が指針に反対しているわけではなく、約70%から賛同を得ている。残りは賛否を表明していないが、反対とは考えていない。

未加入者には案内文書と改正案全文を配布し、説明会や質問会の案内、ホームページへの掲載、意見受付コーナーの設置を行った。1名から強い反応があったが、それ以外の反応はなく、全体として関心が低

いか、異論がないため特段の意見は寄せられなかったと考える。

（名和田委員長）

一つは賛同率が条例上の要件を満たすかという点であり、市の説明のとおり、この賛同率で十分と委員会は判断している。他自治体には厳しい基準もあるが、まちづくりは一体的なものであり、地域全体の意向確認で十分である。

次に未加入者への対応である。湘南桂台自治会はまちづくり委員会を含み、市長認定により未加入者も含めた一元的な組織として運営している。丁寧な説明は望ましいが、ルール上当然である。以上の考えに基づき、条例は適切に運用されている。

（三輪副委員長）

十年ほど前にこの取り組みを事業で紹介いただいたことがあり、その後も重要視してきた。本日は、その取り組みが進化している様子を伺い、非常に頼もしく感じている。

この改正については、全体的に妥当であると考え。その上で質問する。反対者三名という記載があったが、どのような話があったのか、具体的に伺いたい。

（地域）

反対にチェックをいれているだけで、反対理由の記載がなかったので理由は不明である。

推測であるが、一人は別件で揉めた方であり、その経緯から指針に反対された可能性があると考え。残り二名についても不明であるが、自治会活動に対して常に反対する方も存在する。役員選出や予算に対しても反対する傾向があるため、反対理由を一件ごとに確認する事も出来るが、そこまで必要があるとは思っていない。

（三輪副委員長）

反対者が三名と少ない点に関心を持った。おそらく理由は今回の論点とは異なる問題に起因していると推測する。一方で、地権者会員が増え、若い世代や賃貸入居者が加わる中、丁寧な説明を積み重ねて活動が進められていることを評価する。

こうした予防的な取り組みや説明の工夫は重要であり、引き続きこの活動を継続していただきたいと考える。

（片岡委員）

湘南桂台自治会のウェブサイトを確認したところ「未来デザインラボ」という名称で地域が「限界（集落）を元気に」という標語を掲げ、未来に向けた活動をデザインする理念を持っていることが示されていた。世代を超えてつながり、子どもたちにも幸せを実現できる町を目指す姿勢は非常に素晴らしい。ルールが目的化せず、ビジョンを基盤に手段として活用されている点が重要であり、地域活動そのものが価値を持っていることを高く評価する。こうした取り組みは横浜市や事務局としても学ぶべき点が多いと考える。

（地域）

補足として説明する。ルールの検証方法として、毎年2月に「ウェルカムミーティング」を開催し、過去10年間継続している。新規入会者は30～40歳代が多く、退会者より入会者が多いため、人口は増加し若返りが進んでいる。

ミーティングではアンケートを実施し、入会理由は①子育て環境、②教育環境、③買い物の利便性が主である。単にルールを作るだけでなく、継続的な検証を行っている点に重みがある。委員会の形にこだわらず、柔軟な運営を続けていることを理解いただきたい。

（名和田委員長）

ルールの変更について認定することに意義はないか。

（委員全員）

異議なし

## 【議事2】地域まちづくりの推進状況について

(事務局)

- ・地域まちづくりの推進状況について説明。

(川原委員)

まち普請事業について、現状と課題について意見を述べる。まず、創設当初の助成額500万円は大きな意義があったが、現在は建設コストの高騰により厳しい状況である。クラウドファンディングの活用事例もあるが、資金面の課題は依然として大きく、今後も検討が必要である。

次に、コーディネーターの世代交代が課題である。現在は60～70代が中心であるが、次世代の担い手は限られており、育成策を講じる必要がある。また、地域の不動産事業者や支援者の新しい動きが見られる。ホワイト不動産や緑区の事例のように、空き物件の再生に積極的な事業者を支援し、ネットワーク化を進めるべきである。

さらに、大学や学生の参画も重要である。横浜国大や地元大学の建築系学生に加え、ビジネス系人材の関与も期待される。学生にとっては実践の場が不足しており、ボランティアやプロジェクト参加を通じた機会提供が必要である。これらを連動させ、地域まちづくりの担い手を育成する仕組みを検討すべきである。

(名和田委員長)

コーディネーター問題については、横浜市の財政制約が大きな課題である。従来から一般的なコンサルタントの活用は困難であり、東京都のように財政的に豊かな自治体では、大学と連携したユースコミュニティ支援などを積極的に実施している。これに比べ、横浜市では財源不足により同様の取り組みが難しい状況である。今後、財政面での制約を踏まえた現実的な対応策を検討する必要がある。

(宮谷委員)

横浜市の財政状況は今後さらに厳しくなる見込みであり、高齢化の進展に伴い福祉政策への財源配分が優先されるため、まちづくりや地域コミュニティへの予算確保は困難である。この現実を踏まえ、補助金や人件費に依存しない支援の仕組みを検討する必要がある。

プロのコンサルタントに依頼することは重要であるが、財源が限られる中で、企業の社会貢献、市民活動、学生の学習機会などを活用し、専門知識やノウハウを持つ人材をボランティアとして参画させる方を考えるべきである。また、横浜市に依存せず自律的に活動する団体や、企業と連携して全国的な活動を展開する事例（例：戸塚区の小町プラス）を分析し、資金をかけずに高度な活動を実現する方法を研究することが重要である。

(高村委員)

まちづくりは変化しており、森ノオトや都筑区の事例のように、困りごと解決から「あったらいいな」という方向へ移っていると感じる。まち普請事業について、ホワイト不動産や地権者と偶然出会えた場合のみ応募できる現状を踏まえ、テーマを設定し、アイデアと資源をマッチングする仕組みがあるのか、または導入できないかという希望がある。やりたい人は多いが、巡り合えていない現状が課題である。

(片岡委員)

皆さんのお話を伺って、少額補助やつながりの話など、非常にタイミングの良い議論であると感じた。思ったのは、地域側が変わらなければならないという点である。地域内で専門性を見つけ、何を目指して何を実行するかを明確にし、それを実現できる体制が必要である。

また、不動産へのアプローチも重要であり、事業としてお金を回せる仕組みを地域で作れるかどうか鍵である。今回「自立と持続」というテーマを掲げることは非常に意義があると思う。行政と地域が目指す方向を共有し、何を目的に支援し、活動するのかを明確にすることが重要である。

(佐藤委員)

横浜のまちづくり20年を振り返り、人々の価値観の多様化や個人活動の増加、テーマ別活動の広がりを感じる。市民の関心に寄り添った政策設計が必要であり、子ども主体の取り組みや若者のライフスタイルに合った関わり、SNSを活用した参加機会、多文化・多世代交流の仕組みなどが重要である。

また、空き家活用や少額補助、専門家相談、スペース情報提供など、まちづくりを始める際の支援体制も

必要である。地域コミュニティの見える化や、担い手育成、関係人口づくりも今後の鍵になると考える。

（三輪委員）

論点として、これまで取り組んできたコーディネーションやパートナーシップのあり方を、20周年を機に改めて真剣に考える必要があると感じている。特に私の観点では、子どもの参画が重要である。国の施策でも子ども主体の取り組みに予算が付くようになっているが、横浜市ではまちづくり分野との連携が弱いことが課題である。

子どもは成長の過程でまちとの関わり方を学び、その経験が将来の担い手育成につながる。ミニヨコハマシティやミニシティプラスの事例では、参加した子どもがまちづくりや関連分野の職業に進んでいる。こうした仕組みを福祉や教育施策と連動させ、予算面でも連携することが必要である。

また、金沢区の「子どもの家プロジェクト」のように、地域課題解決に子どもの視点を取り入れる取り組みは今後さらに広がる可能性がある。地域まちづくりにおける子どもの参画の変化を追い、持続的な仕組みを構築することが重要である。

（川原委員）

今回の事例は、モデルとしてどう支援するかが重要であると考え。人のつながりや交流の場が浅く、SNS発信だけでは十分でないため、コミュニティに入る仕組みを強化する必要がある。また、まち普請事業で不採択となった団体へのフォローや、他制度への橋渡しが不十分であり、部署間連携を強化すべきである。

さらに、企業との連携が不可欠である。企業はCSVや地域貢献に関心を持っており、資金面でも協力の可能性がある。全国では企業と地域が連携する事例が進んでおり、横浜でも共通部門との連動や情報共有を進めるべきである。こうした仕組みを積み上げ、実現に向けて検討をお願いしたい。

（名和田委員）

市民活動は多様化しており、過去の調査や町田市の実例からも、居場所づくりや多文化活動など新しい傾向が見られる。従来の福祉や学習型団体は高齢化が進み、自治会の加入率も低下しているため、地域側も専門性を磨き、ニーズに合った活動へシフトする必要がある。

また、民間事業者の地域参画意欲が高まっており、地域福祉計画や地区別計画との連携を強化すべきである。20周年を機に、こうした方向性を柱として発展させたい。先生方の協力をお願いする。

以上