

第64回横浜市地域まちづくり推進委員会会議録

日 時	令和8年3月2日(月) 15時00分から17時15分まで
開催場所	市庁舎18階 なみき9～12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 (WEB)、佐藤委員、高村委員 (WEB)、宮谷委員</p> <p>【臨時幹事】 青葉区区政推進課 井波課長 (副区長代理) 磯子区区政推進課 吉田課長 (副区長代理)</p> <p>【事務局】 都市整備局地域まちづくり部 古檜山部長 都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課 中尾担当課長、大嶽担当係長</p> <p>【青葉区区政推進課】 藤代係長、上野</p> <p>【地域まちづくり課】 池宮係長、篠原</p>
欠席者	内海委員
開催形態	公開 (傍聴0名)
議 事	<p>(1) 地域まちづくりルールの認定変更について ルール：荏田北二丁目まちづくり協定</p> <p>(2) 地域まちづくりルールの認定変更について ルール：メール・ド磯子まちづくりルール</p>
報 告	<p>(1) 地域まちづくりの取組の検討状況</p> <p>(2) ヨコハマ市民まち普請事業の進捗状況</p> <p>(3) 第12回人・まち・デザイン賞の選考状況</p> <p>(4) 市民主体の身近な施設整備事業の進捗状況</p>
決定事項	<p>荏田北二丁目まちづくり協定の認定変更</p> <p>メール・ド磯子まちづくりルールの認定変更</p>
<p>【議事1】 地域まちづくりルールの変更認定について (荏田北二丁目まちづくり協定)</p> <p>(地域) 荏田北二丁目まちづくり協定 (地域まちづくりルール) の変更について説明。</p> <p>(青葉区区政推進課) 認定基準への適合について説明。</p> <p>(名和田委員長) まちのルールづくり相談コーナーの取組として、青葉区のバックアップがあるのは素晴らしいことだと思う。</p> <p>(井波課長) この地域では日頃のルール運用を丁寧に行っていただいている。場合によってはモデルルームに足を運んでいただきながら審査を進めていただいている。改訂にあたっては丁寧な意見交換をしながら、住民の意見を拾ってきていただいた。区としても応援していきたいと思っている。</p> <p>(宮谷委員) アンケートの賛成率は94%もあるので問題ないと考えているが、回答率で見ると、2割強の方が回答されていない。どんな方がどんな理由で回答をされなかったか教えてほしい。</p> <p>(地域) 対象のエリアには300程度の世帯があり、高齢の方や空き家になってしまっている世帯も多い。20%全てではないが、そういった方からの回答が得られない場合が多かった。また、賃貸の方からの回答率も低かった。B地区にはワンルームマンションがあり、全世帯にアンケートを配布したが、ほとんど回答を得られなかった。</p> <p>(佐藤委員) 丁寧に合意形成を図って進めていただいていると思う。太陽光パネルについて、配慮することを前提に</p>	

設置可とされているが、何を持って配慮とするか、また誰が判断するのか教えてほしい。

(地域)

ももとのルール上、黒色の屋根を可としているので、一般的な黒色の太陽光パネルであれば使っていただいで問題なしとしている。ただ金属の枠がついている場合は、反射により向かいの住宅が眩しくならないよう配慮してもらう必要がある。判断は14名程度いる住環境委員会が合議で行い、必要であればサンプルを取り寄せたりもする。

(佐藤委員)

チェックリストは公開しているか。

(地域)

自治会のホームページで公開している。

(川原委員)

前回の委員会では、別地区の案件だが、空家予防のアプローチについても議論を行った。参考までに本地区では何か配慮していることはあるか。

(地域)

空家の主な原因は高齢化によるものだと考えている。見守り隊という自治会の活動を通して高齢者の方のケアを行っている。庭の手入れ等がされていないと空き家になっているのではないかと自治会に連絡をいただけることも多々ある。そういった連絡があった場合は適切に対応するよう努めており、地域の一体感を大事にしている。

(名和田委員長)

ルールの変更について認定することに異議はないか。

(委員全員)

異議なし

【議事2】地域まちづくりルールの変更認定について（メール・ド磯子まちづくりルール）

(地域)

メール・ド磯子まちづくりルール（地域まちづくりルール）の変更について説明。

(地域まちづくり課)

認定基準への適合について説明。

(吉田課長)

建築協定当初から長年にわたり地域のまちづくりを進めてきていただいている。このような豊かな住環境が守られている住宅地は磯子区内では数少ない。今回の変更を経て、磯子区での住宅地内での多様性に繋がっていくと考えている。区としても応援していきたい。

(名和田委員長)

事務局に先ほど説明のあった敷地の許可について、説明をお願いしたい。

(事務局)

敷地分割は建築基準法に基づく許可であり、許可にあたっては建築審査会の同意が必要である。その際、個別に建築審査会に諮ることなく、同意する基準が包括同意基準である。

この包括同意基準は、地域のルールに最低敷地面積が定められていないことが適用条件とされているため、今回のルール変更により、包括同意基準が適用できなくなり、敷地分割の許可が簡単には得られない建付けになる。

(三輪委員)

建築協定から地域まちづくりルールに変更された中で、抜け道を突かれたところだと思う。307の回答を得て合意は得られているということは理解できた。敷地の小割ができるようにした方が若い世帯が入ってきやすくなるのではないかという議論はよくされる。反対者との対応について説明をお願いしたい。

(地域)

反対者には直接訪問し話を聞いた。反対意見の主な理由は「地域の人数増加は良いのではないか」というものだった。不動産会社担当者は中立姿勢で委任扱いに。若い世代の中には小割肯定意見もあり、意見の背景は個人の立場によると感じた。

(三輪委員)

空家の状況はどうか。

(地域)

空家は現在7軒、駐車場が4区画、アパートが2軒だった。主な原因は高齢化だと考えている。この地域は高齢化率が非常に高く、磯子区の中で最も高い。

(高村委員)

最低敷地面積125㎡を定めることは理解できた。愛着を持って住まれている方が多いまちだと理解した。若い方が入って活性化していくと、世代間のギャップも生まれてしまうだろうなとも感じた。

(地域)

HPを開設したいと考えている。建替えも進み若い方も少しずつ入ってきているが、世代間の交流が持っていないということも課題だと感じている。HPの運営については若い方たちに中心になってもらい、若い方に向けても発信していきたいと考えている。

また、先日子ども会をやって、子どもが22人いることが分かった。若い世代が少しずつ入ってきていることも実感した。子どもはメール・ド磯子の宝だと地域でしっかり共通認識を持って、ルールの運用も進めていきたいと考えている。

(宮谷委員)

敷地面積が広がると価格が高くなり、若い人が敷地を買いにくい現実もあると思うが、それでもこの地域では若い世代の住み替えが進んでいるか。

(地域)

建築申請を毎年5件ほど相談を受けている。どんどん建替えが進んでいる実感がある。

(片岡委員)

ルール自体は問題ないと思う。ルールの運用については建築や法律の専門的な知識が必要になると思う。どうやって専門的な知識やノウハウを共有されてきたか伺いたい。

敷地面積に関しては不動産業界にとっては死活問題だと思う。不動産会社も会社の利益を得るために強くいってくることもあると思うが、皆さんで決めたルールだと思うので頑張って進めていってほしい。

(地域)

基本的に本ルールの建築的な基準については、建築基準法の規定と同様となっている。敷地面積の規定など、ある程度素人でも判断できる規定しか設けていない。

(片岡委員)

運営委員は何名いるか。

(地域)

9名。

(片岡委員)

少数で運営をやっていると、新しい方がなかなかメンバーに入れなくなってしまう。事業者とのコミュニケーションについてもコツがあると思うので、ある程度の人数がいらっしゃるの重要なことだと思った。

(川原委員)

若い世代のために分割すべきという意見はよくある話だが、まちの環境を気に入った方に住んでもらうことが重要であり、本地区では新しく若い世代も入ってきているとのことなので何の問題もない。HPにも若い世代が入ってきていることを示しておくと思う。

(名和田委員長)

首都圏エリアの住宅地を対象に世帯の入れ替わりについて調査をしているが、世帯の入れ替わりは昨今進んでいるというデータがある。今後も良好な環境を守るため、自信を持って進めていただければと思う。

(名和田委員長)

ルールの変更について認定することに異議はないか。

(委員全員)

異議なし

【報告1】地域まちづくりの取組の検討状況

(事務局)

地域まちづくりの取組の検討状況について説明。

(片岡委員)

実際にこの意見をどう受け止めていくのか、私自身も現時点では見えていない。委員会ではたびたび意見に挙がるが、現制度も様々な地域で機能しているので、変えなくていいところはそのまま推進し、何を变えていく必要があるか整理していく必要があると実感している。

(佐藤委員)

イベントではアンケートはとったか。今後のまちづくりの参考にしていってほしい。

(事務局)

30名強の意見をいただいた。現在整理中。

(川原委員)

地域福祉保健計画でカバーできていない部分をまち普請事業で上手く拾えているのではないかと考えている。そういった地域福祉保健計画でカバーできていない分野をどう支援していくかが今後の20年で重要になってくると思う。また、自己実現の延長線がまちづくりに繋がっている事業がまち普請では非常に多いので、そういったものを今後のまちづくりの柱にしても良いのではないかと感じている。

(名和田委員長)

第5期の地域福祉保健計画の策定では、他の分野に着目していこうと言ってきている。個人発意の活動を尊重し、そういった活動を地元と連携して進めていくべきだという意見が出てきている。

(宮谷委員)

横浜のまちづくりは20年で協働やコミュニティ政策とともに育ってきた印象を受けた。昨今では役所と地域の役割がドラスティックに変わってきていると感じている。市民の想いを政策側にフィードバックしていく流れをどう強めるか、地域課題解決のクロスオーバー化が進むなかで縦割り構造の行政はどう対応するのか、まだ答えをもっていないが、全員で知恵を絞って議論を進めていく必要がある。

(三輪委員)

自治会町内会の体制や参加状況に変化がみられる中で、まちづくり条例や地域コミュニティの在り方等の母体的な部分をどのように整理するか。何かやりたい人が自分で動いていけるような支援が必要だと思う。20年を経て、地域まちづくり推進条例が目指すあり方として、様々な考え方が出てきたと思うので、整え直す必要があると感じた。

(名和田委員長)

今後、自治会町内会の低位安定の時代が来るのではと思っている。加入率5割を切ると地域最大のコミュニティと言えなくなってくるので、逆に肩の力を抜いて、個別の活動を拾い上げるようなやり方もできるようになってくるのではないかと思う。行政政策として拾い上げられるものなのかとも思うが、こういった傾向を条例の考え方として捉えていくことも重要かと考えている。

(川原委員)

自治会町内会の活動体制が変化し、従来担っていた役割を十分に果たしにくい場面もある一方で、地域で何かしようとする、自治会町内会からのお墨付きが必要という仕組みになっており、自治会町内会との合意形成がブレーキになっている可能性もある。一方まち普請では、事業への参加自体が活動に対するお墨付きになり、町内会や自治会が活動を認める要因になっているという側面もあると思う。これまで町内会のお墨付きが必要というのが前提となっていたが、条例や制度が地域に対するお墨付きになるというような新たなやり方が何かできないかと感じた。

(高村委員)

地域では、自分の思いを形にしながら積極的に取り組んでいる方が多く、まちづくりのあり方も時代とともに変わってきていると感じている。こうした活動に取り組む方々は、決して特別な存在ではなく、誰もが身近なところから挑戦できるものだと思う。だからこそ、より多くの人気が気軽に地域で活動を始められるような環境が広がっていけば良いと感じている。一方で現在は、支援を受ける際に他の地域との違いや魅力といったその地域のオリジナリティを求められる仕組みになっているので、他地域や他活動との比較ではなく、「あなたたちの活動はここが素晴らしい」と認めてもらえるような仕組みがあると良いと常々思っている。

【報告2】ヨコハマ市民まち普請事業の進捗状況

(事務局)

ヨコハマ市民まち普請事業の進捗状況について説明。

【報告3】第12回人・まち・デザイン賞の選考状況

(事務局)

第12回人・まち・デザイン賞の選考状況について説明。

【報告4】市民主体の身近な施設整備事業の進捗状況

(事務局)

市民主体の身近な施設整備事業の進捗状況について説明。

以上