

(様式第 1 号)

■ 会議録 □ 会議要旨

会議の名称	令和 8 年度第 1 回都市計画審議会
日 時	令和 8 年 6 月 26 日 (金) 午前 10 時～午前 10 時 40 分
場 所	芦屋市役所東館中会議室
出 席 者	会 長 三谷哲雄 委 員 本塚智貴、上田孝治、福井健人、田原俊彦、福井美奈子、帰山和也、 寺前尊文、勝野真、増岡久美子、松本元志 芦 屋 市 高島市長、御手洗副市長、谷垣技監、島津都市政策部長 (事務局) 柴田都市政策課長、小栗都市政策課長補佐、 福井都市政策課係長 谷崎まちづくり課長、中田まちづくり課係長
事 務 局	都市政策課
会議の公開	■ 公開 ----- □ 非公開 □ 一部公開 会議の冒頭に諮り、出席者○人中○人の賛成多数により決定した。 〔芦屋市情報公開条例第19条の規定により非公開・一部公開は出席者の3分の2以上の 賛成が必要〕 ＜非公開・一部公開とした場合の理由＞
傍 聴 者 数	1 人（公開又は一部公開の場合に記入すること。）

1 会議次第

- 1 開 会
- 2 市長挨拶
- 3 委嘱状交付
- 4 委員紹介
- 5 事務局紹介
- 6 会議の成立報告
- 7 会長選出
- 8 議 事
 - (1) 署名委員の指名
 - (2) 議 題
 - ア 諮問事項
 - ① 諮問第 1 号
六麓荘町地区地区計画の変更
- 9 その他
- 10 閉 会

2 提出資料

資料 1 六麓荘町地区地区計画の変更

3 審議内容

○事務局（柴田） それでは、定刻となりましたので、ただいまから芦屋市都市計画審議会を開催させていただきます。本日の審議会の進行を務めさせていただきます都市政策課の柴田でございます。どう

ぞ、よろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、お手元の資料のご確認をお願いいたします。事前に送付させていただいております「資料」と、本日お席の方に、「委嘱状」、「会議次第」、「名簿」、「出席者配席図」を配布させていただいておりますが、揃っておりますでしょうか。

なお、本日は本審議会の委員の一斉改選後、初めての会議でございますので、議事に入りますまでは事務局の方で進行させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、「会議次第2」になりますが、審議会の開催にあたりまして、高島市長からご挨拶をさせていただきます。

○高島市長 おはようございます。本日はお足元の悪い中、お集まりいただきありがとうございます。

この都市計画審議会ですけれども、委員の皆さまが改選となりました。引き続きお世話になります先生方、そして新たな市民委員の方々、皆さまよろしくお願いいたします。

芦屋市は緑豊かな美しいまち住宅都市として、発展してきました。その中で、どのような都市計画を作っていくのかということは住宅都市にとっては大切かと思っています。非常にコンパクトな市でもありますので、都市計画の観点からいうと、いわゆるコンパクトシティと近年言われていますが、比較的持続可能なまちづくりはし易い部分があると思います。一方で、様々な課題もまだまだ出てくるところはあるかと思っています。ぜひ皆さんの専門的なご知見のもと、活発にご議論いただければと思います。

本日は、地区計画の変更が1点あるということですが、改めて、都市計画等を見ていると、芦屋の特徴は、住民の方々、市民の方々が自分たちの住んでるエリアをどのようにまちづくりをしていくのかとことを真剣に考えてくださって、例えば地区計画だったり、色々な協定であったり、そういうところに表れている点にあると思います。「市役所に全部お任せ、私たちは住むだけ」ではなくて、市民の方々が主体的にまちづくりに関わってくださって、そして計画にも関わってくださっています。その最たるものが市民委員の皆さんだと思います。そうして市民を巻き込みながら、一緒になってまちづくりをしていくことが改めて大切だと思っています。

2年間という任期ですけれども、ぜひ今後ともどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

○事務局（柴田） 続きまして、委嘱状の交付でございますが、机上への配布をもって委嘱状の交付に代えさせていただきます。

また、本日ご欠席の委員につきましては事務局より後日、委嘱状を送付させていただきます。

続きまして、「会議次第4 委員紹介」に入らせていただきます。

今回、改選後、初めての開催となりますので、委員皆様のご紹介をさせていただきます。まず、知識経験者として、前回より引き続きになりますが流通科学大学経済学部教授の三谷哲雄委員でございます。同じく、引き続きとなります国立明石工業高等専門学校准教授の本塚智貴委員でございます。同じく、引き続きとなります弁護士の上田孝治委員でございます。同じく、引き続きとなります芦屋青年会議所の福井健人委員でございます。同じく、引き続きとなります神戸大学大学院 工学研究科 教授の織田澤利守委員、京都大学大学院法学研究科教授の島村健委員、兵庫県宅地建物取引業協会芦屋・西宮支部の渡部健一委員、以上3名の委員につきましては、本日はご欠席となっております。

次に県の職員として、引き続きとなります兵庫県阪神南県民センター西宮土木事務所長の勝野真委員でございます。次に、今回より新たな市民委員として、増岡久美子委員でございます。同じく松本元志委員でございます。また市議会からは、田原俊彦委員、福井美奈子委員、帰山和也委員、寺前尊文委員でございます。

続きまして、「会議次第5 事務局紹介」でございますが、委員の皆様から向かって、前列におります市の職員を紹介させていただきます。改めまして市長の高島峻輔でございます。副市長の御手洗裕己でございます。技監の谷垣博司でございます。都市政策部長の島津久夫でございます。また後列に、都市政策課課長柴田でございます。同じく都市政策課課長補佐小栗でございます。都市政策課係長福井でございます。また本日の諮問事項の所管課としてまちづくり課課長谷崎でございます。同じくまちづくり

課係長中田でございます。以上でございます。よろしくお願いいたします。なお、誠に申し訳ございませんが、市長はこのあと他の公務によりやむを得ず退席をさせていただきますが、ご了承くださいませようよろしくお願いいたします。

次に、会議次第 6 番目になりまして、会議の成立報告ですが、本日、委員 14 名のうち 11 名の方に出席いただいております、過半数を超えておりますので会議は成立いたしております。

続きまして、「会議次第 7 会長の選出」に移らせていただきます。恐れ入りますが、お手元の「関係法令・条例他」とありますファイルをお開きいただきまして、青いインデックスの最初のところがございます、「都市計画審議会条例」をご覧ください。2 ページ目になりますが、第 5 条に「会長」に関する規定がございます、「会長は知識経験を有する者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。」ということになっております。続いて、その次でございます、青のインデックス「都市計画審議会運営規則」をご覧くださいまして、第 6 条に「会長の選挙」に関する規定がございます。第 1 項では、「会長の選挙は、無記名投票で行い、有効投票の過半数を得た者をもって当選人とする。ただし得票数が同じであるときは、くじで定める。」とありますが、同条第 2 項では、「審議会は、委員中に異議がないときは、前項の選挙につき指名推薦の方法を用いることができる。」と規定されております。本来であれば、知識経験者以外の委員の中から、仮議長を選出いたしまして、会長の選出を進めるということになりますが、第 2 項の規定に基づき、指名につきまして事務局から提案をさせていただくということではいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、事務局といたしましては、前期に引き続きまして三谷委員に会長をお願いしたいと思います、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ありがとうございます。それでは、皆様ご異議がないとのことですので、会長は三谷委員に決定をさせていただきます、恐れ入りますが、後の議事進行をよろしくお願いいたします。

○三谷会長 ただいま指名推薦によりまして、前期に引き続きまして、会長を務めさせていただくことになりました流通科学大学三谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

前期の 2 年間を振り返ってみますと 8 回の審議会を開催しました。審議会では「持続可能なみらいのまちづくりビジョン」の策定、そして、都市計画マスタープランの改訂、さらに、いくつかの地区の地区計画の変更、こうした芦屋市にとって非常に重要で、多数の案件について、委員の皆様にご審議いただきました。それぞれの案件の審議におきましては、委員の皆様のご協力とともに貴重なご意見を多数ちょうだいしました。その結果、非常に質の高い審議ができたのではないかと、個人的には思っております。委員の皆様には、改めてお礼を申し上げたいと思います。

今期におきましては前期と同様に、委員の皆様のお力をお借りしながら、芦屋市のよりよい都市計画のために微力ではありますが、尽力していきたいと思っておりますので、皆様どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会議次第の 8 番目、議事に移りたいと思います。

まず、会議の公開についての取り扱いでございますけれども、本市の情報公開条例第 19 条では、一定の条件の場合で出席委員の 3 分の 2 以上の多数により非公開を決定した場合を除き、原則公開としております。

この一定条件とは同条例第 19 条第 1 項第 1 号では、非公開情報が含まれている事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催する場合、同項第 2 号では会議を公開することにより、当該会議の公正または円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合と規定されております。

本日の議題につきましては特に非公開にするものはございませんので、公開することにしたと思います。ご異議はございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

それでは、公開ということにさせていただきます。

本日、傍聴者はおられますか。

○事務局（柴田） 本日、傍聴希望者は1名来られています。

○三谷会長 それでは、入室頂いて結構です。

次に議事の（１）、本日の会議録の署名委員の指名につきまして、本塚委員と福井美奈子委員にお願いしたいと思います。お二人の委員様、よろしくお願いします。

次に議事（２）の議題に進ませていただきます。本日の議題は、会議次第に記載されていますとおり、諮問事項1件でございます。できる限り円滑に議事を進行させていただきますので、ご協力の程、よろしくお願いします。

それでは、諮問事項としまして、「六麓荘町地区地区計画の変更」について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（中田） 説明に入ります前に、本日ご審議いただきます諮問事項につきまして、本審議会に対する諮問書の写しを、ただいま各委員のお手元に配布させていただきます。恐れ入りますが、配布が終わるまでしばらくお待ちください。

それでは、諮問第1号「六麓荘町地区地区計画の変更」について、説明をさせていただきます。まちづくり課の中田と申します。よろしくお願いいたします。恐れ入りますが、座って説明をさせていただきます。

前回の都市計画審議会におきまして、都市計画変更の内容や、変更に至る経緯、今後の手続きの流れについてご説明させていただいたところでございます。その後、地区計画の案の作成手続に関する条例及び都市計画法による縦覧を行いましたので、本日は縦覧結果をご報告させていただいた上で本審議会に諮問させていただくものでございます。前回の都市計画審議会でご説明した都市計画変更の内容に変更はございませんが、今回、委員の入れ替わりもございましたので、都市計画の変更内容について振り返りをさせていただきます。

まず初めに、地区計画とは都市計画法に定められている制度であり、既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりをもった地区を対象に、良好な都市環境の形成を図ることを目的として、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を定めるものでございます。

それでは、4ページの理由書及び5ページの六麓荘町地区地区計画の計画図をご覧ください。六麓荘町では、地区計画の策定以前から、住民の自然豊かな住環境の保全への熱意により、町内会で自主協定が運用されており、日本でも屈指の緑豊かで自然に恵まれた良好なまちなみが形成されてきました。しかし、震災による更地化や相続等による建設ラッシュにより、町内会による自主協定では規制しきれない状況が現れ、法的根拠のある地区計画を平成18年9月に策定しました。

当初、建築可能な用途としては「一戸建て住宅」のみが規定されており、平成25年6月の一部変更によって、一戸建て住宅に付属する物置や車庫などの用途を追加し、今回の変更が2回目となります。

今回の変更に至った経緯としましては、六麓荘町の町内会から、現地区計画において定めている建築物等の用途の制限及び建築物の高さの最高限度の2点に関し要請を受けたことが発端でございます。町内会からの要請の1点目は、現在の六麓荘町会館、2箇所に分かれている地区Bの上側の南端にある「六麓荘駐在所」という建物ですが、この建物が町内全域において建築可能になるようにすること。2点目は、C地区において建築される一戸建て住宅の高さの制限を、A・B地区に準ずるものとする。この2点について、理由書に記載の通り、地域や大学を取り巻く情勢の変化等を考慮しつつ、日本でも屈指の住環境を保全するため、変更を行うものでございます。これらの要請の背景も踏まえ、変更内容についてご説明いたします。

7ページの変更前後対照表をご覧ください。まず、1点目の建築物等の用途の制限に関する変更内容についてご説明いたします。現在の六麓荘町会館は、地区計画決定前の昭和43年に建築されたもので、警察官の住居を兼ね備えた駐在所と地区の集会等を行うスペースを兼ね備えております。現在の地区計画の制限によりますと、一戸建て住宅の用途のみが認められており、ただし書きを適用すると、同用途での再建築は可能となりますが、風致地区等の規定を合わせて検討しますと、再建築の際には今と同じ

規模での建て替えが困難となります。町内全域で同規模以上での新築を検討するため、既存の用途に、「集会所」に関する項目と「派出所」に関する項目を追加するものでございます。

次に、2点目の建築物の高さの最高限度に関する変更内容についてご説明いたします。現在、町内の大半を占める地区A、Bにおける高さは、高度地区および地区計画の制限ともに10m、地区Cにおいては15mとなっております。今回、地区Cの大半を占める芦屋大学が部分的に敷地を売却することになり、一戸建て住宅が増加する可能性があるため、この地区の高さ制限を地区A、Bに合わせて変更し、六麓荘町全体の調和を図ることがこの変更の目的でございます。地区計画の決定時から存在する大学関連の建築物に関しては「ただし書き」を設け、15mの制限としております。加えて、増築を重ねる大学施設の一部において、15mを超える建築物が存在していることから「変更前」に設けられていた、高さ15mを超える場合の規定は「変更後」にも引き続き残しております。

8ページをご覧ください。本案にて、今回の審議会までに行いました、地区計画の案の作成手続に関する条例及び都市計画法による縦覧結果と意見書の提出状況です。

片括弧の1番は地区計画の案の作成手続に関する条例による案の縦覧でございます。縦覧期間は令和8年1月13日から令和8年1月27日までの2週間で、縦覧場所は都市政策部都市戦略室まちづくり課で行いまして、縦覧者、意見書の提出とにもごさいませんでした。

片括弧の2番は都市計画法の規定による案の縦覧でございます。縦覧期間は令和8年5月8日から令和8年5月22日までの2週間で、縦覧場所は都市政策部都市戦略室まちづくり課で行いまして、縦覧者、意見書の提出とにもごさいませんでした。

以上のことから、今回の地区計画の変更案につきましては、変更、修正を行う部分はございませんので、縦覧を行いました変更案のとおりとして本日諮問いたします。

最後に今後のスケジュールにつきまして、10ページをご覧ください。本日の都市計画審議会でご審議いただき、同意の答申がいただければ、7月上旬頃に変更の決定告示を予定しております。なお、今回変更する項目については、9月下旬頃に「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に定める予定としております。

簡単ではございますが、説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○三谷会長 事務局の説明は終わりました。本件につきまして、ご質問、ご意見はありませんか。

○松本委員 戸建住宅の高さ規制が10m、それ以外に関しては、15mという規制が設けられてると思いますが、現状は、15mというのが大学施設にあたるところで、今後は、15mにあたいする、例えば低層住宅とか、それ以外の施設を今後、誘致する展望がこの地域に関してあるのでしょうか。

○事務局（中田） 今回、地区計画を変更させていただきますので、今後は、10m以下の建物しか建てられないことになります。その点につきましては、町内会とも協議をさせていただいて、芦屋大学の一部売却地の購入者等とも調整を行い、10mを超える建物を建てないということで合意を得ています。

○寺前委員 縦覧と意見書を募集され、提出はなかったということですが、六麓荘町の地元の方では、今回の地区計画の変更があり、学校法人芦屋学園さんが、デベロッパーに土地を売却されて、住宅地に変更ということがありますが、そうしたことに對して、地域としては、特に異論はないと受けとめてよろしいでしょうか。

○事務局（中田） はい、そのように認識いただいて結構です。

○寺前委員 六麓荘町におかれましては、以前から集会所に準ずる施設が欲しいというようなご意見も間接的に伺っていますが、今回の地区計画の変更による建築物等の用途の制限に、具体的に自治会活動を行う公民館、集会所、派出所など挙げられています。そうしたものとして、地区Bの南角に戸建て風の駐在所並びに六麓荘町会館というものがあります。こちらを更新する具体的なプランが上がってきていますでしょうか。

○事務局（中田） 町内会からは、そういったことを検討しているという話は聞いております。

○寺前委員 検討されるというお話は、私も間接的に伺っていますが、まだ具体的には話は進んでない

段階ですか。

○事務局（中田） はい。今のところは具体的な話は聞いておりません。

○寺前委員 それから、地区Cにおけます、用途変更、最高限度の変更ですけれども具体的には芦屋学園さんの図書館などの敷地になると思いますが、どの辺りまでがデベロッパーに売却されるということになったのでしょうか。全体ではないようですが、一部というご説明がありました。

○事務局（中田） 現状のテニスコートのある敷地でございます。

○寺前委員 承知しました。

○増岡委員 景観等は条例で守れるかと思いますが、地域文化とか、自治意識というのはどのようにこの地域では継承されるお考えをお持ちなのかと、日本を代表する地域でもありますので、もし、そういった情報がございましたら教えていただきたいと思います。

○事務局（谷崎） 地域の文化ですとか、培ってきた歴史というのは大事なもので、それが地域性などを満たすものだと思っています。六麓荘町の自治会さんは、皆さんで定期的に集まられて地元を大事にして活動しておられて、ご自身でホームページもお作りになって、それを市がリンクしたりしています。我々はどちらかといえば、地域の方が頑張っておられるところに寄り添って伴走させていただくようなイメージでありますので、ご質問とかご要望とか、そういったことをお聞きしながら、一緒にその文化を残していければと思っています。

○松本委員 高さとか、色とか、そういうところは細かく地区計画で規制されてると思いますが、実際、どの程度今の六麓荘町地域の方々が事前に把握されているのでしょうか。といいますのも国道2号あたりは、新しい建物が建ってきていて、人によってはその辺が芦屋らしくないとか、各々認識されています。こういうところでいきなりこんなものが建つのかと、市民としては率直に気になったところもあるので、特に六麓荘地域と言えば、先ほどもあったように、やはり日本を代表する地域ですので、そういうところで、今後、建物とか景観は守られてるけどもイメージが変わるようなものというのは実際どこまで把握できるのか教えてもらえますか。

○事務局（谷崎） 今回の地区計画は、具体的に高さですとか、そういったものを制限する法的な制度ですけれども、もう1つ、地域の方々がまちづくりの協定をお作りになって、例えば、地域のごみの捨て場所のルールですとか、解体とかをするときも事前に地域の方に説明してから工事をしてくださいねといった、地区の協定をつくることができます。そういった制度を活用して、法的にはその数値的なものや用途を制限して、地域の約束事というのは、そういった緩やかな協定でもって、守っていくことができたなというふうに考えております。

○三谷会長 その他、いかがでしょうか。

○増岡委員 芦屋国際文化住宅都市というネーミングがあり、実際、六麓荘というのは海外でもどんどん知れ渡っている歴史的な高級住宅地という位置付けがある中で、日本人だけではなく、憧れを持ち、購入したいと思われる方が出てくると思います。今回の議題と違いますが、六麓荘もそうですし、芦屋浜とか、シーサイドの方も非常にお手頃ですので、その辺りは市民としては非常に気になるところです。六麓荘ではどのように受け入れておられるのかと興味があります。

あと、町内会の加入は義務ではないと思いますが、新しく芦屋大学の一部が売却され、それを購入される方に対しても、審査ではありませんが、よく海外のマンションとかだと住民の審査などがよくあったりするようです。そういうことは考えてるのか、興味があります。

○事務局（谷崎） 六麓荘に限らず、比較的敷地の広くて豊かな上質な住宅地として芦屋は発展してきました。その中で、海外の方とのおつき合いもかなり長い歴史があると思っています。昨今、急に海外の方が多くなったというのではなくて、日本の中の上質な住宅地として長くお住まいになっている方もおられますので、その辺はおだやかに良好な関係を保ってきたんではないのかなと思っています。自治会は任意ですが、感覚としては六麓荘の自治会には皆さんよく入っておられるのではないかなと思います。そういったこともありましたので、今回大学の方が土地を売却するっていう話も自治会さんの方にあったということですし、その中でトラブルが起きないようにということで、皆さんが望まれ

るような地区計画の変更というご提案をいただいていることもございますので、そのように、義務ではなくてもお互いを認め合ったまちづくりができたらいいなっているのは思っております。

○三谷会長 その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それではお諮りしたいと思います。諮問第1号について、原案に対してご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○三谷会長 ありがとうございます。異議なしということでございますので諮問第1号につきまして原案どおりとして答申することに決定いたします。ありがとうございました。

それでは、議事につきましては以上となります。それでは、次に「会議次第の“9 その他”」ですが、事務局から何かありますでしょうか。

○事務局(柴田) 事務局より1点ございます。次回の審議会の開催ですが、現在のところ、審議案件として時期の定まったものがございませんので、未定となりますが、開催の運びとなりましたら、各委員の方々には改めて日程調整させていただきますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○三谷会長 それでは、本日の審議会は以上となりますので、閉会をいたします。委員の皆様、誠にありがとうございました。