

# 建築物等の適正な高さ規定に関するアンケート調査報告書

【地権者】対象

## 目次

1. 調査概要	
(1) 調査の目的	1
(2) 調査期間	1
(3) 対象	1
(4) 配布・回収方法	1
(5) 配布・回収状況	1
2. 調査結果	
(1) 土地の利用状況や今後の意向等	
問1 土地の現在の利用者	2
問2 調査対象となる土地における建物の有無、建物用途、建物高さ等	3
問3 今後の土地活用についての意向	9
(2) 新たな高さ制限導入に関する認識や意向等	
問4 建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務の認知度	10
問5 新たな高さ制限が導入された場合のあなたへの影響の有無	12
問6 新たな高さ制限が導入された場合のあなたへの具体的な影響	13
問7 許容できる高さ制限の内容	14
問8 高さ制限を導入した場合の町の経済に与える具体的な影響	15
(3) 島本町の環境との関わりや取組状況等	
問9 島本町の環境によるあなたへの影響の種類	16
問10 島本町の環境によるあなたへの影響の具体的な中身	17
問11 良好な市街地環境を保つために行っている取組の有無	19
問12 良好な市街地環境を保つために行っている取組の具体的な中身	20
問13 島本町の魅力を高めるため、町が取り組むべきこと	21
問14 島本町の魅力を高めるため、町が取り組むべき課題（問13以外）	23
問15 高さ制限に関するご意見・ご提案	24
3. 調査票	25

**(1) 調査の目的**

島本町における建築物等の適正な高さ規定のあり方検討に際し、町内に土地を所有する地権者の意向を把握するために行うものです。

**(2) 調査期間**

令和6年7月

**(3) 対象**

町内にまとまった土地を所有する地権者 計100名

**(4) 配布・回収方法**

郵送による配布、回収

**(5) 配布・回収状況**

配布数	回収	
	回収数	回収率
100	57	57.0%

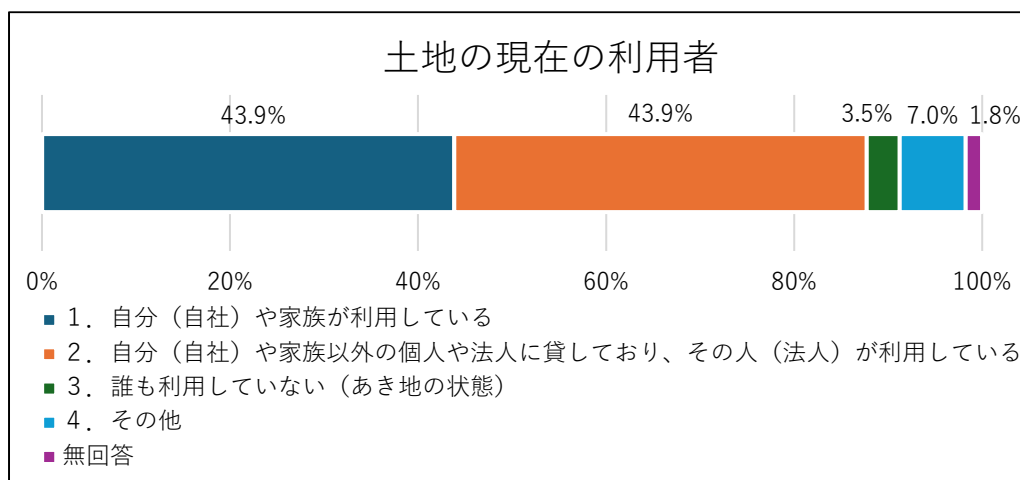
## (1) 土地の利用状況や今後の意向等

## 問1 土地の現在の利用者

Q 調査対象となる土地の現在の利用者について教えてください。(単一回答)

- ・「自分（自社）や家族が利用している」が25件（43.9%）、「自分（自社）や家族以外の個人や法人に貸しており、その人（法人）が利用している」が25件（43.9%）と同数となっており、この2つで約9割を占めています。

	件数	比率	
1. 自分（自社）や家族が利用している	25	43.9%	} 87.8%
2. 自分（自社）や家族以外の個人や法人に貸しており、その人（法人）が利用している	25	43.9%	
3. 誰も利用していない（あき地の状態）	2	3.5%	
4. その他	4	7.0%	
無回答	1	1.8%	
合 計	57	100.0%	



(その他の回答)

認定こども園

店舗

農地

## 問2 調査対象となる土地における建物の有無、建物用途、建物高さ等

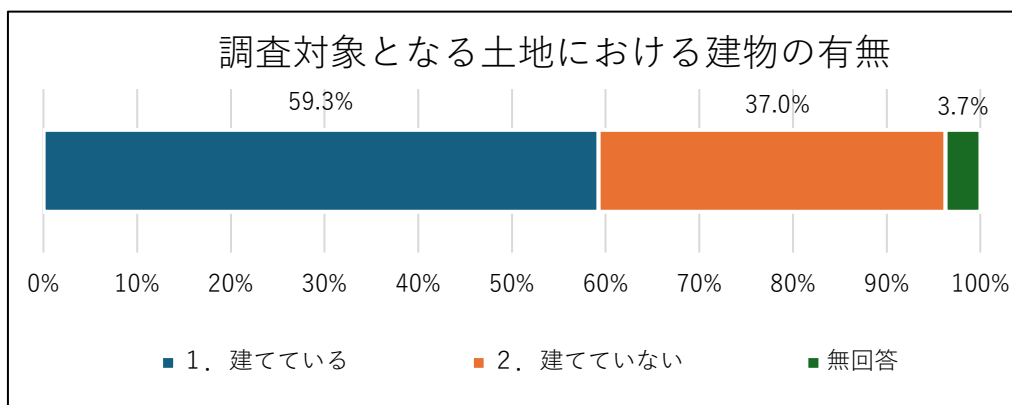
### 問2-1

Q 問1で3以外を選ばれた方に伺います。調査対象となる土地には建物を建てていますか。  
(単一回答)

・「建てている」が32件(59.3%)、「建てていない」が20件(37.0)%となっています。

	件数	比率
1. 建てている	32	59.3%
2. 建てていない	20	37.0%
無回答	2	3.7%
合計	54	100.0%

※合計は問1で1、2、4のいずれかに○を付けた方の人数



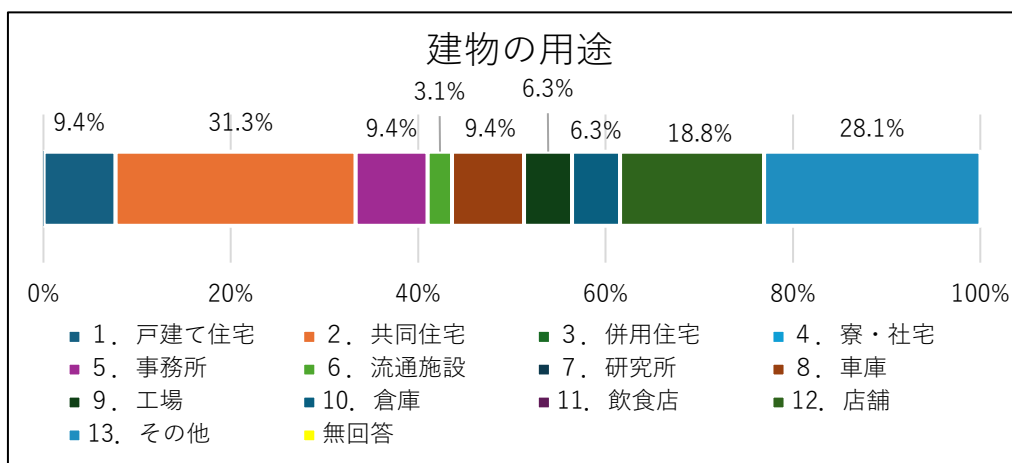
問2 - 2

Q 問2 - 1で1を選ばれた方に伺います。建物の用途を教えてください。(複数回答)

・共同住宅が10件(31.3%)、店舗が6件(18.8%)、戸建て住宅、事務所、車庫がそれぞれ3件(9.4%)などとなっています。

	件数	比率
1. 戸建て住宅	3	9.4%
2. 共同住宅	10	31.3%
3. 併用住宅	0	0.0%
4. 寮・社宅	0	0.0%
5. 事務所	3	9.4%
6. 流通施設	1	3.1%
7. 研究所	0	0.0%
8. 車庫	3	9.4%
9. 工場	2	6.3%
10. 倉庫	2	6.3%
11. 飲食店	0	0.0%
12. 店舗	6	18.8%
13. その他	9	28.1%
無回答	0	0.0%
合 計	32	100.0%

※合計は問2 - 1で1に○を付けた方の人数



(その他の回答)

- ・ 学校施設 校舎
- ・ 児童福祉施設

- ・介護施設
- ・診療所、薬局
- ・特別養護老人ホーム
- ・ユニットハウス（管理室）
- ・病院
- ・生活協同組合コープこうべに賃貸
- ・農機具用倉庫

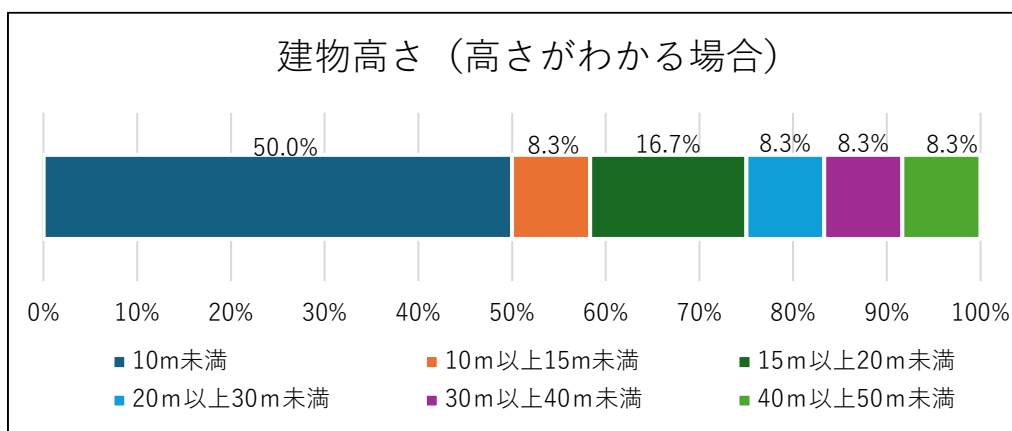
## 問2 - 3

Q 問2 - 1で1を選ばれた方に伺います。建物の高さ、もしくは階数を教えてください。(複数ある場合は最も高いもの)

- ・高さがわかる場合、10m未満が6件(50.0%)、15m以上20m未満が2件(16.7%)などとなっています。(比率の母数は高さがわかる場合の合計)
- ・高さがわからない場合、2階が6件(33.3%)、1階が5件(27.8%)、3階が4件(22.2%)などとなっています。(比率の母数は高さがわからない場合の合計)

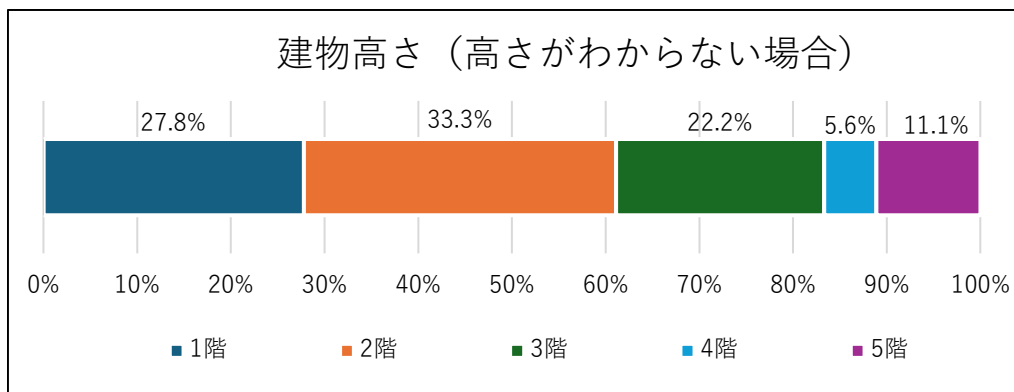
(高さがわかる場合)

	件数	比率
10m未満	6	50.0%
10m以上15m未満	1	8.3%
15m以上20m未満	2	16.7%
20m以上30m未満	1	8.3%
30m以上40m未満	1	8.3%
40m以上50m未満	1	8.3%
合計	12	100.0%



(高さがわからない場合)

	件数	比率
1階	5	27.8%
2階	6	33.3%
3階	4	22.2%
4階	1	5.6%
5階	2	11.1%
合計	18	100.0%



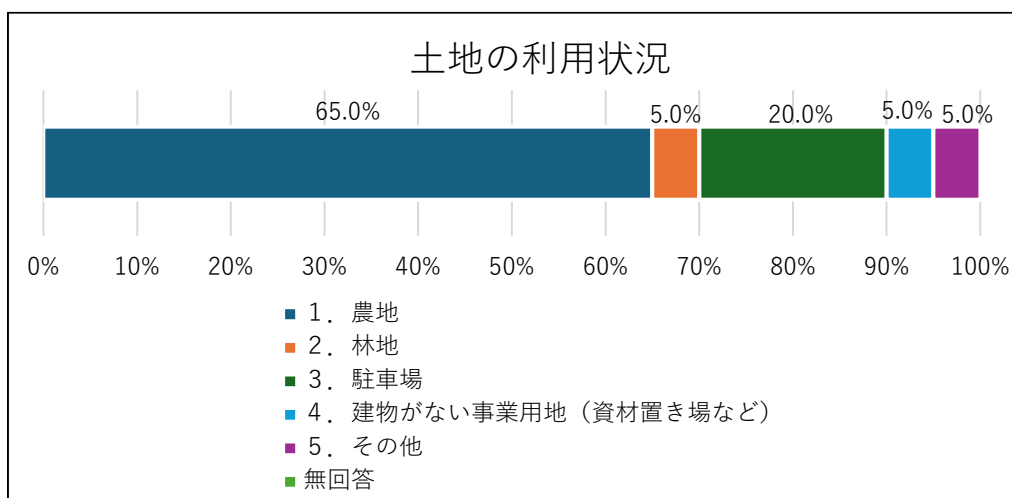
※高さが分かる場合、わからない場合の両方に無記入だった方が合計2名いたため合計が32にならない。

## 問2 - 4

Q 問2 - 1で2を選ばれた方に伺います。調査対象となる土地の利用状況を教えてください。  
(複数回答)

・農地が13件(65.0%)、駐車場が4件(20.0%)などとなっています。

	件数	比率
1. 農地	13	65.0%
2. 林地	1	5.0%
3. 駐車場	4	20.0%
4. 建物がない事業用地(資材置き場 など)	1	5.0%
5. その他	1	5.0%
無回答	0	0.0%
合計	20	100.0%



(その他の回答)

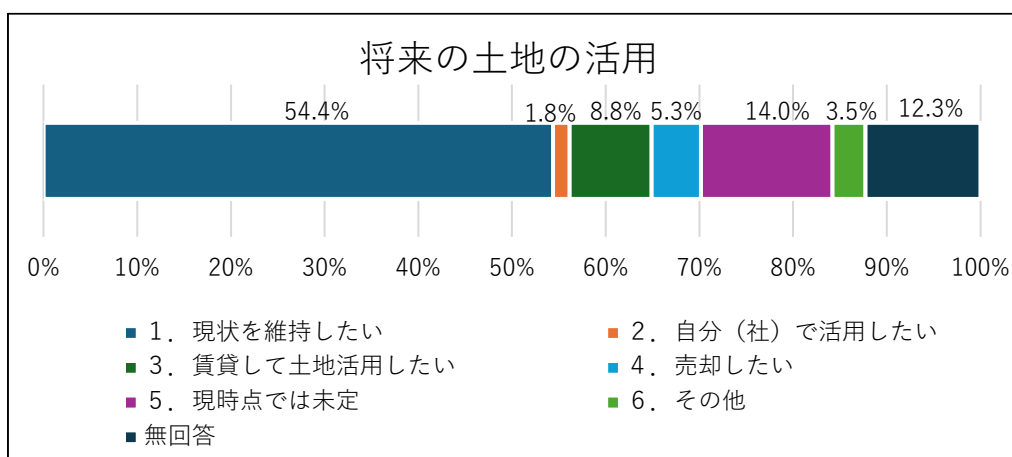
・分譲マンション建設予定

### 問3 今後の土地活用についての意向

Q 調査対象となる土地について、将来の土地活用について教えてください。(単一回答)

・「現状を維持したい」が31件(54.4%)、「現時点では未定」が8件(14.0%)、「賃貸して土地活用したい」が5件(8.8%)などとなっており、現状維持の意向を持つ方が多くなっています。

	件数	比率
1. 現状を維持したい	31	54.4%
2. 自分(社)で活用したい	1	1.8%
3. 賃貸して土地活用したい	5	8.8%
4. 売却したい	3	5.3%
5. 現時点では未定	8	14.0%
6. その他	2	3.5%
無回答	7	12.3%
合計	57	100.0%



(その他の回答)

- ・貸し農園又は息子が退職後自用米作農園
- ・先方契約者の都合による

## (2) 新たな高さ制限導入に関する認識や意向等

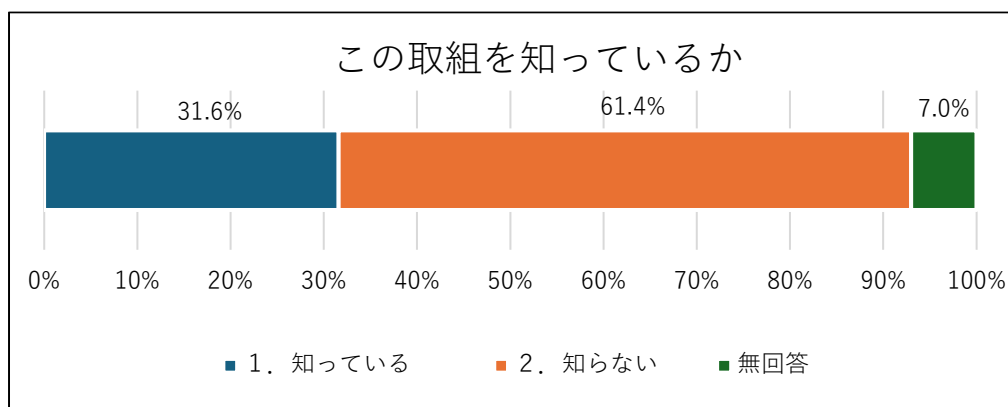
### 問4 建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務の認知度

Q 島本町では、平成20年3月にJR島本駅が開業し、本町を取り巻く状況は大きく変わり、大型マンションなどの大規模な住宅開発が進んでいます。戸建て住宅地にあるあき地などに、新たに大型マンションなどが建設され、高さが極端に異なる建物が混在するようになると、その地域の景観や住環境が悪化するおそれがあるため、現在、島本町では、建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務を実施しておりますが、この取組についてご存じでしょうか。また、新たな高さ制限の導入についてどう思いますか。(単一回答)

(この取組を知っているか)

・「知らない」が35件(61.4%)、「知っている」が18件(31.6%)となっています。

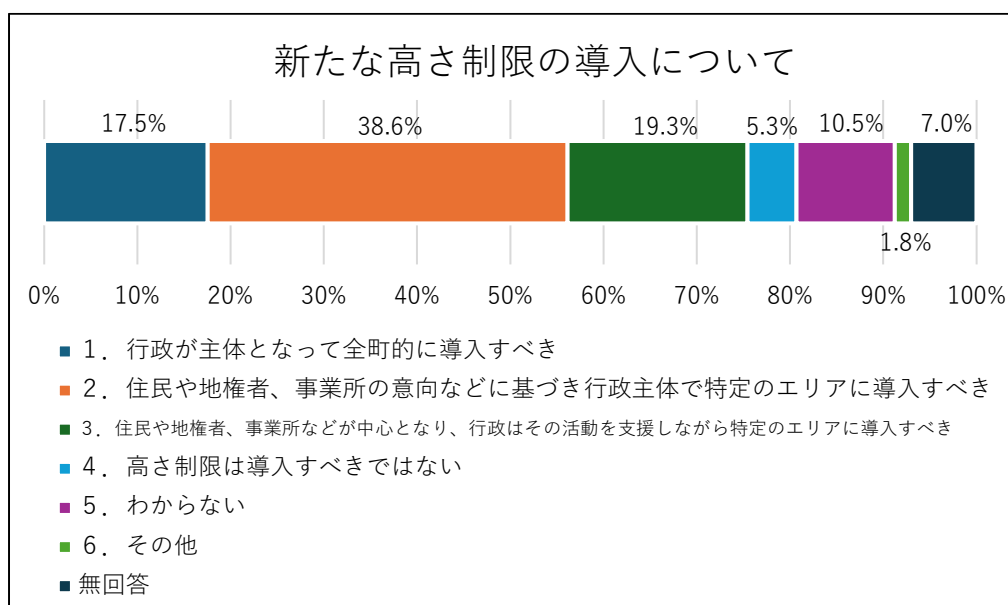
	件数	比率
1. 知っている	18	31.6%
2. 知らない	35	61.4%
無回答	4	7.0%
合計	57	100.0%



(新たな高さ制限の導入について) (単一回答)

- ・「住民や地権者、事業所の意向などに基づき行政主体で特定のエリアに導入すべき」が 22 件 (38.6%)、「住民や地権者、事業所などが中心となり、行政はその活動を支援しながら特定のエリアに導入すべき」が 11 件 (19.3%)、「行政が主体となって全町的に導入すべき」が 10 件 (17.5%)、「高さ制限は導入すべきではない」が 3 件 (5.3%) となっており、高さ制限を導入すべきという意見が約 4 分の 3 を占めています。
- ・また、導入までのプロセスに違いはあるものの、「特定のエリアに導入すべき」が半数以上を占めています。

	件数	比率	
1. 行政が主体となって全町的に導入すべき	10	17.5%	} 75.4%
2. 住民や地権者、事業所の意向などに基づき行政主体で特定のエリアに導入すべき	22	38.6%	
3. 住民や地権者、事業所などが中心となり、行政はその活動を支援しながら特定のエリアに導入すべき	11	19.3%	
4. 高さ制限は導入すべきではない	3	5.3%	} 57.9%
5. わからない	6	10.5%	
6. その他	1	1.8%	
無回答	4	7.0%	
合計	57	100.0%	



(その他の回答)

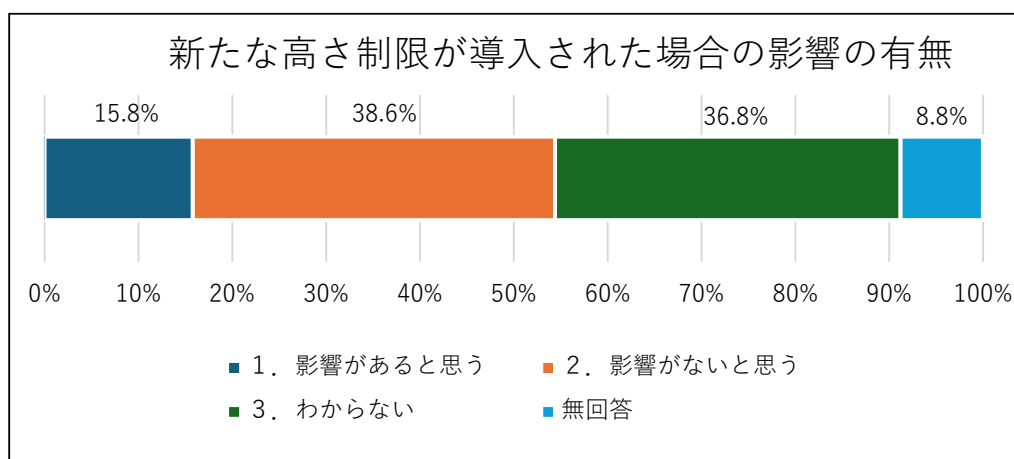
記載なし

## 問5 新たな高さ制限が導入された場合のあなたへの影響の有無

Q あなた（貴事業所）が保有する土地に新たな高さ制限が導入された場合、あなた（貴事業所）に影響を与えますか。（単一回答）

- ・「影響がないと思う」が22件（38.6%）、「わからない」が21件（36.8%）、「影響があると思う」が9件（15.8%）となっており、半数以上は「影響があると思う」「わからない」「無回答」のいずれかであることから、新たな高さ制限の導入については慎重に検討する必要があります。

	件数	比率
1. 影響があると思う	9	15.8%
2. 影響がないと思う	22	38.6%
3. わからない	21	36.8%
無回答	5	8.8%
合計	57	100.0%



## 問6 新たな高さ制限が導入された場合のあなたへの具体的な影響

Q 問5で「1. 影響があると思う」を選ばれた方に伺います。新たな高さ制限が導入された場合、あなた（貴事業所）にどのような影響があると思いますか。

- ・ 7件の回答があり、具体の回答内容は以下のとおりです。
- ・ 建物の建て替え時に影響する可能性があるという意見が3件、資産価値が低下する可能性があるという意見が3件、その他1件となっています。

(回答内容)

### 【建物の建て替え時や売却時に影響する可能性がある】

- ・ 建替や再建築による同等以上の規模の建物建築ができなくなる
- ・ 将来的に建替や売却を計画する際に支障等が出る可能性がある
- ・ 将来的にマンションなどへの活用に制限がかかる恐れあり

### 【資産価値が低下する可能性がある】

- ・ 資産価値、土地価格への影響が有る
- ・ 日影、高度利用での物件価値の変化
- ・ 土地の付加価値の減少

### 【その他】

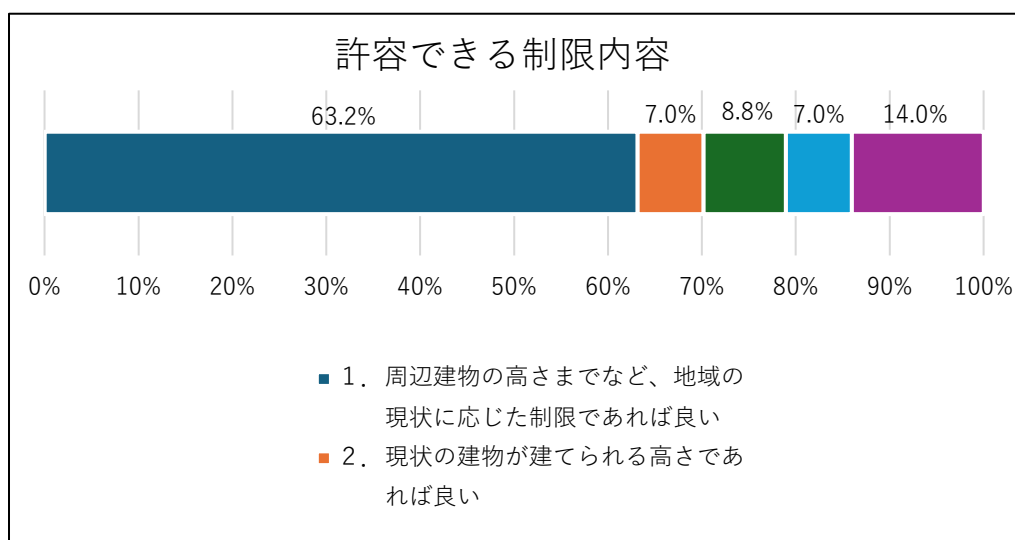
- ・ 高さ制限のハードルが見えない

## 問7 許容できる高さ制限の内容

Q あなた（貴事業所）が保有する土地に新たな高さ制限が導入される場合、どのような制限であれば許容できますか。（単一回答）

- ・「周辺建物の高さまでなど、地域の現状に応じた制限であれば良い」が36件（63.2%）、「今以上の高さ制限は導入すべきでない」が5件（8.8%）、「現状の建物が建てられる高さであれば良い」が4件（7.0%）となっています。
- ・周辺の建物や現状の建物の高さまで建てられるのであれば、許容できるという意見が約7割を占めています。

	件数	比率
1. 周辺建物の高さまでなど、地域の現状に応じた制限であれば良い	36	63.2%
2. 現状の建物が建てられる高さであれば良い	4	7.0%
3. 今以上の高さ制限は導入すべきでない	5	8.8%
4. その他	4	7.0%
無回答	8	14.0%
合計	57	100.0%



（その他の回答）

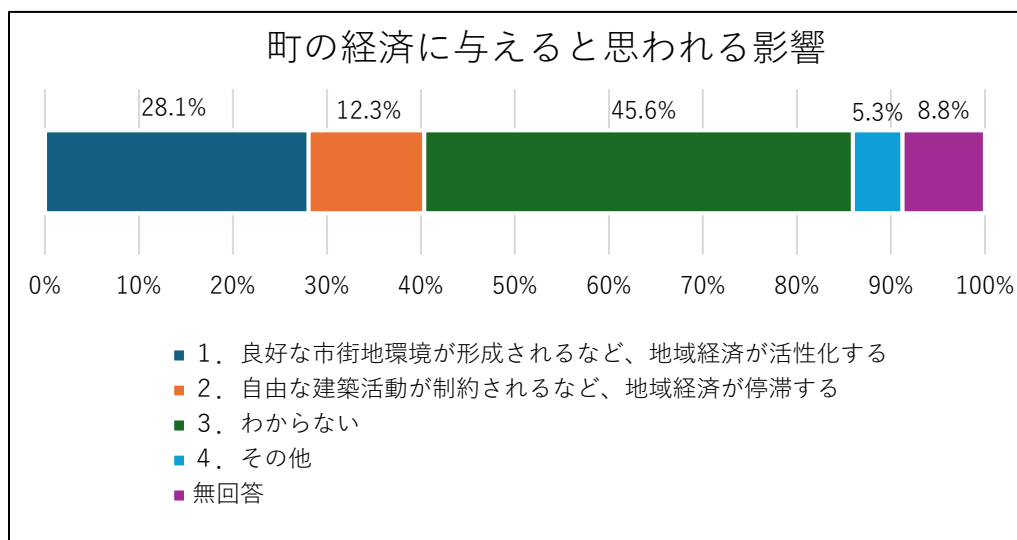
- ・現行の法律通りであれば
- ・行政が計画的に判断して制限すれば良い
- ・環境が変わる為すべきではない
- ・現状以外考えていない

## 問8 高さ制限を導入した場合の町の経済に与える具体的な影響

Q 高さ制限を導入した場合、町の経済にどのような影響を与えますか。(単一回答)

- ・「わからない」が26件(45.6%)、「良好な市街地環境が形成されるなど、地域経済が活性化する」が16件(28.1%)、「自由な建築活動が制約されるなど、地域経済が停滞する」が7件(12.3%)などとなっています。
- ・「地域経済が活性化する」という意見が多いものの、16件(28.1%)であり、残りは「地域経済が停滞する」「わからない」「その他」「無回答」のいずれかとなっていることから、地域経済に対する影響への配慮が求められます。

	件数	比率
1. 良好な市街地環境が形成されるなど、地域経済が活性化する	16	28.1%
2. 自由な建築活動が制約されるなど、地域経済が停滞する	7	12.3%
3. わからない	26	45.6%
4. その他	3	5.3%
無回答	5	8.8%
合計	57	100.0%



(その他の回答)

- ・地下水の水脈がかわる。汚染及び地盤沈下が発生する可能性有り
- ・活性化の一方で閑静な住環境が喪失するか？
- ・高さ制限をする地域によって異なる

### (3) 島本町の環境との関わりや取組状況等

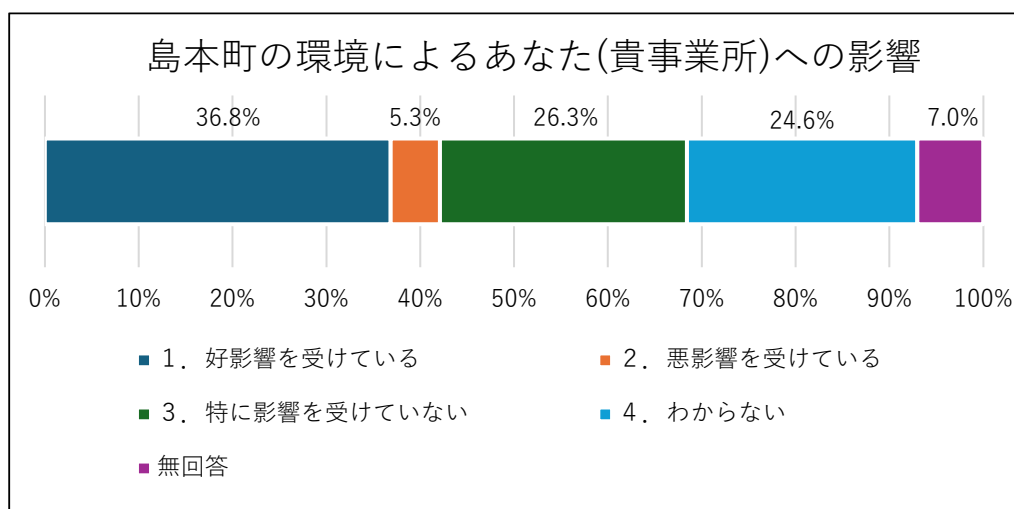
#### 問9 島本町の環境によるあなたへの影響の種類

Q 本町は、豊かな自然環境を残しながらも、大阪市と京都市のほぼ中間に位置して交通の利便性が高いという立地条件から、良好な市街地環境を形成しています。

現在、島本町の環境があなた（貴事業所）にどのような影響を与えていますか。（単一回答）

- ・「好影響を受けている」が21件（36.8%）、「特に影響を受けていない」が15件（26.3%）、「わからない」が14件（24.6%）などとなっています。
- ・良好な市街地環境が地権者に好影響をもたらしていると認識している地権者が4割近くおり、今後もそれらを維持していくことが求められます。

	件数	比率
1. 好影響を受けている	21	36.8%
2. 悪影響を受けている	3	5.3%
3. 特に影響を受けていない	15	26.3%
4. わからない	14	24.6%
無回答	4	7.0%
合計	57	100.0%



## 問10 島本町の環境によるあなたへの影響の具体的な中身

Q 問9で「1. 好影響を受けている」または「2. 悪影響を受けている」とお答えいただいた方に伺います。具体的にどのような影響を受けていますか。

- ・20件の回答があり、具体の回答内容は以下のとおりです。
- ・問9で1と回答した方については、水や緑といった豊かな自然環境等に関する意見が3件、人口増加に関する意見が6件、交通利便性に関する意見が4件、住環境に関する意見が5件となっています。
- ・問9で2と回答した方については、道路等の計画性に関する意見が1件、地下水に関する意見が1件、その他1件となっています。

(回答内容 ※再掲する意見があるため意見数は20件以上となる)

○問9で「1. 好影響を受けている」と回答した方

### 【水や緑といった豊かな自然環境等に関する意見】

- ・自然が残っている。川の水がきれい
- ・食料自給率30数%という政府の無策において農地を続けていく事は必須と考える。その為にも島本町の環境は大切である
- ・交通利便性と自然環境が共存

### 【人口増加に関する意見】

- ・新規の住宅やマンションの建築が活発で弊社の取扱商品への需要に好影響がある
- ・人口が増えている
- ・良好な市街地環境により人が集まり町が活性化しようとしている
- ・居住している職員が多数います
- ・分譲マンション等への入居希望者が多くなる
- ・人口増加による活性化

### 【交通利便性に関する意見】

- ・従業員の方々の利便性
- ・交通の便が良い
- ・交通利便性と自然環境が共存(再掲)
- ・JR、阪急各駅から徒歩圏内でありながら高槻市の徒歩圏外もしくはバス利用圏内と同等以下で貸し出せる為ニーズが高い

### 【住環境に関する意見】

- ・利便性とともにより良い住環境が形成されている
- ・自然豊かな住宅環境
- ・災害がない良い土地
- ・ほど良い静かな環境が維持されている為。住みやすい
- ・土地利用の希望者が多くなる

○問9で「2. 悪影響を受けている」と回答した方

**【道路等の計画性に関する意見】**

- ・道路等すべてについて計画性が無い

**【地下水に関する意見】**

- ・地下水の流れがかわってきている

**【その他】**

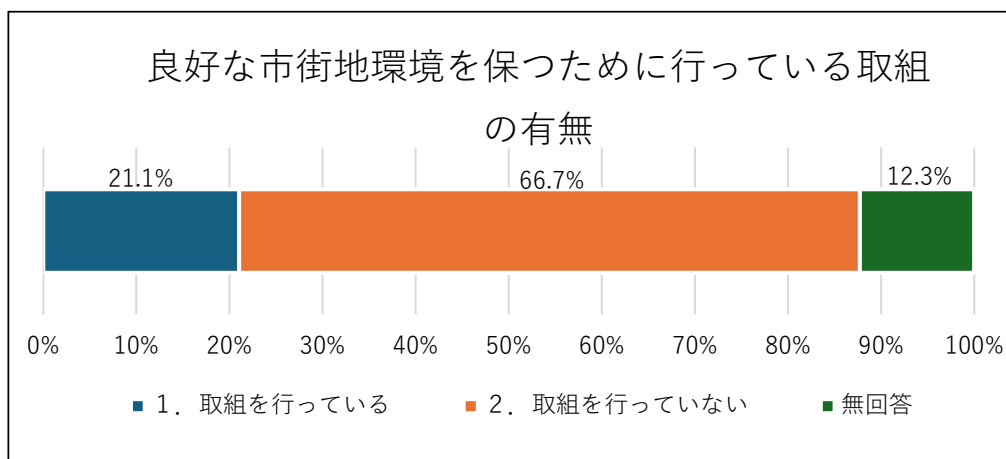
- ・交通量の増。人の散歩による道その他へのごみの捨て放題。犬のフン。農道が散歩者増で通りにくい。野菜ドロボウが増えた

## 問 1 1 良好な市街地環境を保つために行っている取組の有無

Q あなた（貴事業所）は良好な市街地環境を保つため、何らかの取組を行っていますか。（単一回答）

・「取組を行っていない」が38件（66.7%）、「取組を行っている」が12件（21.1%）となっています。

	件数	比率
1. 取組を行っている	12	21.1%
2. 取組を行っていない	38	66.7%
無回答	7	12.3%
合計	57	100.0%



## 問12 良好な市街地環境を保つために行っている取組の具体的な中身

Q 問11で良好な市街地環境を保つため「1. 取組を行っている」とお答えいただいた方に伺います。具体的にどのような取組を行っていますか。

- ・15件の回答があり、具体の回答内容は以下のとおりです。
- ・緑の育成や草刈り、清掃、周辺環境整備などが8件、農地の維持などが4件、その他が3件となっています。

(回答内容)

### 【緑の育成や草刈り、清掃、周辺環境整備など】

- ・駐車場への植栽を行っている
- ・草刈り、法令に準じた事業
- ・地域の清掃活動
- ・竹林の整備を行っている、年2回
- ・ごみ置場の清掃くらいです
- ・ゴミ清掃、雑草除去等
- ・自宅周辺や周辺道路、堤防（桧尾川）のゴミ清掃
- ・植木や花の栽培

### 【農地の維持】

- ・農地保全の観点からの生産緑地法の実施適用
- ・営農の為、農地として残せる様に貸農園と環境保全に配慮している。
- ・農地の維持
- ・生産緑地としての農地保全

### 【その他】

- ・現行法を守っている
- ・行政より指導を受けている
- ・現状土地は私の祖先から継承した土地である（小作契約）ので子孫にも継承したい。水と緑などの自然環境の保全、景観の維持に努め建築物の高層化を極力抑制したい

### 問 1 3 島本町の魅力を高めるため、町が取り組むべきこと

Q 島本町の魅力を高めていくため、町が取り組むべきことについて、あなた（貴事業所）の考えを教えてください。（各項目に対し単一回答）

- ・「⑧観光拠点の整備や観光資源の活用」以外の項目で 60%以上の方が「積極的に取り組むべき」、あるいは「取り組むべき」と回答しています。
- ・特に、「①道路・下水道等基盤施設の整備」「⑥子育て・教育環境の充実」「②水や緑などの自然環境の保全」、「⑨都市防災・減災」は 80%以上の方が「積極的に取り組むべき」、あるいは「取り組むべき」と回答しており、重要な取組であると認識しています。
- ・「⑧観光拠点の整備や観光資源の活用」については、「積極的に取り組むべき」、あるいは「取り組むべき」と答えた方が約 40%と少ない結果となっています

#### ①道路・下水道等基盤施設の整備

積極的に取り組むべき	35	61.4%
取り組むべき	16	28.1%
わからない	3	5.3%
他の取組を優先すべき	0	0.0%
無回答	3	5.3%
合計	57	100.0%

#### ⑥子育て・教育環境の充実

積極的に取り組むべき	25	43.9%
取り組むべき	26	45.6%
わからない	0	0.0%
他の取組を優先すべき	3	5.3%
無回答	3	5.3%
合計	57	100.0%

} 89.5%

} 89.5%

#### ②水や緑などの自然環境の保全

積極的に取り組むべき	27	47.4%
取り組むべき	20	35.1%
わからない	6	10.5%
他の取組を優先すべき	1	1.8%
無回答	3	5.3%
合計	57	100.0%

#### ⑦高齢者・障害者福祉施設の充実

積極的に取り組むべき	18	31.6%
取り組むべき	26	45.6%
わからない	5	8.8%
他の取組を優先すべき	5	8.8%
無回答	3	5.3%
合計	57	100.0%

} 82.5%

} 77.2%

#### ③歴史文化資源の保全

積極的に取り組むべき	13	22.8%
取り組むべき	22	38.6%
わからない	12	21.1%
他の取組を優先すべき	7	12.3%
無回答	3	5.3%
合計	57	100.0%

#### ⑧観光拠点の整備や観光資源の活用

積極的に取り組むべき	8	14.0%
取り組むべき	15	26.3%
わからない	16	28.1%
他の取組を優先すべき	14	24.6%
無回答	4	7.0%
合計	57	100.0%

} 61.4%

} 40.4%

#### ④良好な景観形成

積極的に取り組むべき	15	26.3%
取り組むべき	27	47.4%
わからない	10	17.5%
他の取組を優先すべき	2	3.5%
無回答	3	5.3%
合計	57	100.0%

#### ⑨都市防災・減災

積極的に取り組むべき	27	47.4%
取り組むべき	20	35.1%
わからない	4	7.0%
他の取組を優先すべき	3	5.3%
無回答	3	5.3%
合計	57	100.0%

} 73.7%

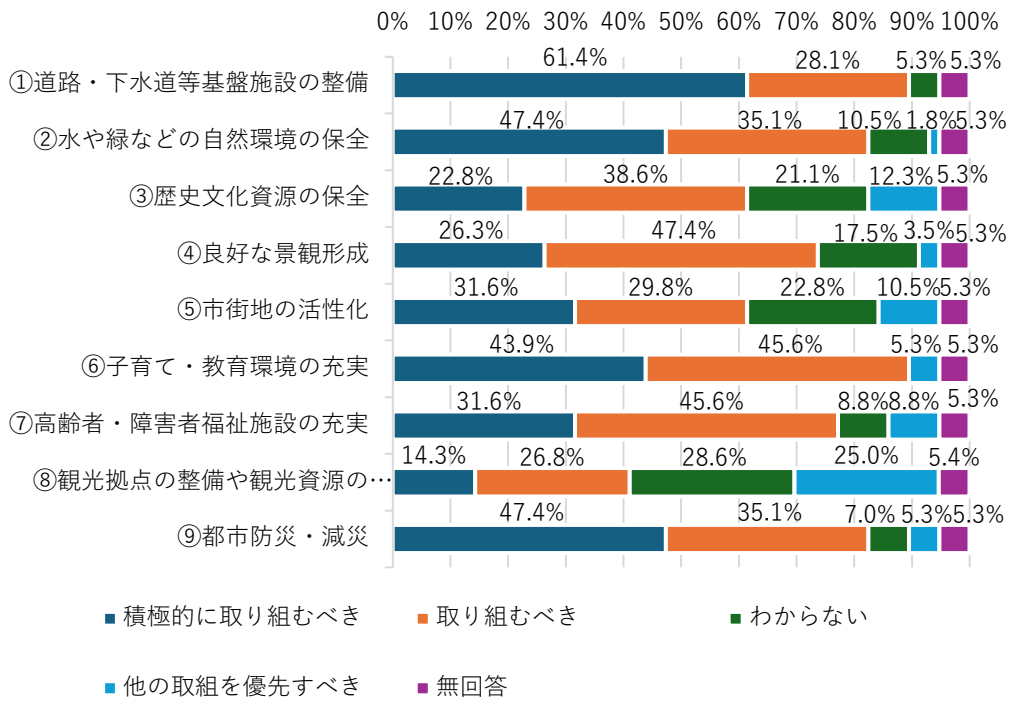
} 82.5%

#### ⑤市街地の活性化

積極的に取り組むべき	18	31.6%
取り組むべき	17	29.8%
わからない	13	22.8%
他の取組を優先すべき	6	10.5%
無回答	3	5.3%
合計	57	100.0%

} 61.4%

## 島本町の魅力を高めていくため、町が取り組むべきこと



## 問14 島本町の魅力を高めるため、町が取り組むべき課題（問13以外）

Q 問13以外で、町が取り組むべき課題があれば教えてください。（記述式回答）

- ・10件の回答があり、具体の回答内容は以下のとおりです。
- ・防災、道路の維持・整備、河川整備、市街化調整区域の活用、防犯、行政施策・サービスなど多岐な分野にわたる意見となっています。

（回答内容）

### 【防災】

- ・防災・減災を含め地域のコミュニケーションを高める

### 【道路の維持・整備】

- ・島本町の道路は大阪府で一番悪いのではないかと。高槻市、大山崎町の道路は変化しているのに西国街道は1mたりとて拡張されていない。何に金を使用しているのかと思う（山崎～桜井西側の間）島本町の発展は道路だと思う。東海道線より山側の人は最悪です（不便だと思う）。道路アクセス
- ・水無瀬駅から島本駅間歩道の樹木、落葉の適切な清掃と管理
- ・マンション等住宅ばかり建設されているが道路の整備は追いついていない。マルヤス（スーパー）が出来たがくるとまわらないと車や自転車ではいけない。現状島本駅前にマンション建設されているが車だと大まわりしないといけない。道路渋滞しそうだから

### 【河川整備】

- ・川の浚渫（水無瀬川）

### 【市街化調整区域の活用】

- ・調整区域の有効的な活用計画の立案

### 【防犯】

- ・防犯、ネット環境のインフラ整備

### 【行政施策・サービス】

- ・一部業者による住環境の調査などに一喜一憂せず、長期の展望を持って行政は施策を実施してほしい。特に子供を増やす施策は必須と思われる
- ・住民サービスの充実（住民票、印鑑証明等の土日にとれるくらいのことは早くしてほしい）、事前予約の事は知っています

### 【その他】

- ・高齢者の福祉バスに妊婦や幼児連れも乗れるなど子育てにもっと取り組むべき。島本町の施設を利用して高島市のみが販売を行っているが不公平と思う。本町に無い海産物や他市の特産物を順番に販売する様に取り組むべき

## 問15 高さ制限に関するご意見・ご提案

Q 高さ制限について、ご意見・ご提案があればお聞かせください。(記述式回答)

- ・11件の回答があり、具体の回答内容は以下のとおりです。
- ・高さ制限の是非とその理由や高さ制限に際しての配慮すべき事項に関する意見などとなっています。

(回答内容)

### 【高さ制限の是非とその理由】5件

- ・若年層の人口流入は分譲マンション等の建築によるところが多く今後の町の魅力向上の為高さ制限に関しては設定されない方がよろしいかと考えます
- ・導入して下さい(15m、5階くらいで)
- ・高いビル・マンションが乱立するのは景観的にも自然環境的にも好ましくないのではないかとと思う
- ・高さ制限を緩和し、「島本市」に格上げすべき
- ・早朝窓を明ければ霧が立ち込めている。神秘的な光景に今日も一日頑張ろうと思える。こんな素晴らしい島本町をいつまでも守っていただきたい。その為にも高さ制限は必要と考える

### 【高さ制限に際しての配慮すべき事項】3件

- ・良いことと悪いことが必ず出てくるので土地所有者を中心に意見をよく聞く仕組みを作して下さい
- ・制限地域を限定して実施するのは良い
- ・全町一律ではなく地域を限定して制限するのは良い

### 【現状の建築物やこれまでのまちづくりに対する認識、意向】2件

- ・今更高さ制限しても既に建物が建っている。もう町内に大きな土地がない
- ・法律にのっとって指導されているが、景観は最悪になっている

### 【高層建築物の必要性】1件

- ・高層マンションばかり建てる必要があるのかがそもそも疑問。マンションがこれだけ多く建設されると家の近くでの保育園に入れるのか？(受け入れ可能なのか?)若い世帯も増えているが高齢者も多いことを忘れないで欲しい。だれもが住みやすいと思える町づくりを目指して欲しい

## 建築物等の適正な高さ規定に関する地権者アンケート調査票

あなたご自身についてご記入ください。

事業所の み	事業所名	
	所属	
回答者名		
電話番号		

島本町内に所有している土地についておたずねします。

島本町内であなた（貴事業所）がお持ちの、以下の土地についてお聞きします。

調査対象となる土地	島本町〇〇〇〇
-----------	---------

問1 調査対象となる土地の現在の利用者について教えてください。

項目	回答
土地の利用者 (1つに○)	1. 自分（自社）や家族が利用している（⇒問2. 3へ） 2. 自分（自社）や家族以外の個人や法人に貸しており、その人（法人）が利用している（⇒問2. 3へ） 3. 誰も利用していない（あき地の状態）（⇒問3へ） 4. その他（⇒問2. 3へ） （具体的に )

問2-1 問1で3以外を選ばれた方に伺います。調査対象となる土地には建物を建てていますか。

項目	回答
建物の有無 (1つに○)	1. 建てている（⇒問2-2、2-3、3へ） 2. 建てていない（⇒問2-4、3へ）

問2-2 問2-1で1を選ばれた方に伺います。建物の用途を教えてください。

項目	回答
建物の用途 (該当するもの すべてに○)	1. 戸建て住宅    2. 共同住宅    3. 併用住宅    4. 寮・社宅 5. 事務所        6. 流通施設    7. 研究所      8. 車庫 9. 工場            10. 倉庫        11. 飲食店     12. 店舗 13. その他（具体的に )

問2-3 問2-1で1を選ばれた方に伺います。建物の高さ、もしくは階数を教えてください。（複数ある場合は最も高いもの）

高さがわかる場合	( ) m	( ) 階建て
高さがわからない場合	( ) 階建て	

裏面に続きます



問2-4 問2-1で2を選ばれた方に伺います。調査対象となる土地の利用状況を教えてください。

項目	回答
土地の利用状況 (該当するものすべてに○)	1. 農地                      2. 林地                      3. 駐車場 4. 建物がない事業用地 (資材置き場など) 5. その他 (具体的に )

問3 調査対象となる土地について、将来の土地活用について教えてください。

項目	回答
将来の土地活用 (1つに○)	1. 現状を維持したい                      2. 自分(社)で活用したい 3. 賃貸して土地活用したい              4. 売却したい 5. 現時点では未定 6. その他 (具体的に )

**建築物等の適正な高さ規定について、あなた(貴事業所)のお考えをおたずねします。**

問4 島本町では、平成20年3月にJR島本駅が開業し、本町を取り巻く状況は大きく変わり、大型マンションなどの大規模な住宅開発が進んでいます。

戸建て住宅地にあるあき地などに、新たに大型マンションなどが建設され、高さが極端に異なる建物が混在するようになると、その地域の景観や住環境が悪化するおそれがあるため、現在、島本町では、**建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務**を実施しておりますが、この取組についてご存じでしょうか。また、新たな高さ制限の導入についてどう思いますか。

項目	回答
この取組を知っているか (1つに○)	1. 知っている                      2. 知らない
新たな高さ制限の導入について(1つに○)	1. 行政が主体となって全町的に導入すべき 2. 住民や地権者、事業所の意向などにに基づき行政主体で特定のエリアに導入すべき 3. 住民や地権者、事業所などが中心となり、行政はその活動を支援しながら特定のエリアに導入すべき 4. 高さ制限は導入すべきではない 5. わからない 6. その他 (具体的に : )

問5 あなた(貴事業所)が保有する土地に新たな高さ制限が導入された場合、あなた(貴事業所)に影響を与えますか。

項目	回答
あなた(貴事業所)への影響(1つに○)	1. 影響があると思う(⇒問6、7へ) 2. 影響がないと思う(⇒問7へ) 3. わからない(⇒問7へ)

**問 6** 問 5 で「1. 影響があると思う」を選ばれた方に伺います。新たな高さ制限が導入された場合、あなた（貴事業所）にどのような影響があると思いますか。

項目	回答
あなた（貴事業所）への影響（具体的に）	

**問 7** あなた（貴事業所）が保有する土地に新たな高さ制限が導入される場合、どのような制限であれば許容できますか。

項目	回答
制限の許容範囲 (1 つに○)	1. 周辺建物の高さまでなど、地域の現状に応じた制限であれば良い 2. 現状の建物が建てられる高さであれば良い 3. 今以上の高さ制限は導入すべきでない 4. その他（具体的に )

**問 8** 高さ制限を導入した場合、町の経済にどのような影響を与えますか。

項目	回答
町の経済への影響 (1 つに○)	1. 良好な市街地環境が形成されるなど、地域経済が活性化する 2. 自由な建築活動が制約されるなど、地域経済が停滞する 3. わからない 4. その他 ( )

その他、市街地環境の保全などについておたずねします。


**問 9** 本町は、豊かな自然環境を残しながらも、大阪市と京都市のほぼ中間に位置して交通の利便性が高いという立地条件から、良好な市街地環境を形成しています。

現在、島本町の環境があなた（貴事業所）にどのような影響を与えていますか。

項目	回答
島本町の環境が与える影響（1 つに○）	1. 好影響を受けている（⇒問 10. 11へ） 2. 悪影響を受けている（⇒問 10. 11へ） 3. 特に影響を受けていない（⇒問 11へ） 4. わからない（⇒問 11へ）

**問 10** 問 9 で「1. 好影響を受けている」または「2. 悪影響を受けている」とお答えいただいた方に伺います。具体的にどのような影響を受けていますか。

項目	回答
島本町の環境が与える影響（具体的に）	

裏面に続きます 

**問 1 1** あなた（貴事業所）は良好な市街地環境を保つため、何らかの取組を行っていますか。

項目	回答
市街地環境保全の取組 (1つに○)	1. 取組を行っている (⇒問 1 2. 1 3 へ) 2. 取組を行っていない (⇒問 1 3 へ)

**問 1 2** 問 1 1 で良好な市街地環境を保つため「1. 取組を行っている」とお答えいただいた方に伺います。具体的にどのような取組を行っていますか。

項目	回答
市街地環境保全の取組 (具体的に)	

**問 1 3** 島本町の魅力を高めていくため、町が取り組むべきことについて、あなた（貴事業所）の考えを教えてください。(各項目、該当するもの1つに○)

項目	積極的に 取り組むべき	取り組むべき	わからない	他の取組を 優先すべき
①道路・下水道等基盤施設の整備	1	2	3	4
②水や緑などの自然環境の保全	1	2	3	4
③歴史文化資源の保全	1	2	3	4
④良好な景観形成	1	2	3	4
⑤市街地の活性化	1	2	3	4
⑥子育て・教育環境の充実	1	2	3	4
⑦高齢者・障害者福祉施設の充実	1	2	3	4
⑧観光拠点の整備や観光資源の活用	1	2	3	4
⑨都市防災・減災	1	2	3	4

**問 1 4** 問 1 3 以外で、町が取り組むべき課題があれば教えてください。

--

**問 1 5** 高さ制限について、ご意見・ご提案があればお聞かせください。

--

以上でアンケートは終了です。ご協力いただき大変ありがとうございました。

この回答票を同封の返信用封筒で郵送いただきますようお願いいたします。

いただいた回答については本検討業務にのみ利用します。