

建築物等の適正な高さ規定に関する基本方針

(素案)

令和 7 年 1 2 月

島 本 町

目 次

はじめに　～本業務の実施に至った経緯～	1
1 章　上位・関連計画等の整理	3
1. 上位・関連計画の概要	3
2. 上位・関連計画における建築物等の高さ規定に関する考え方のまとめ	26
3. その他の関連分野の状況	30
2 章　高層建築物立地現況調査	33
1. 高層建築物を概ね 20m以上とする根拠	33
2. 調査の対象や方法等	34
3 章　高さ規制状況調査	39
4 章　高さ規制の手法と事例調査	43
1. 本町への手法適用の視点	43
2. 高さ制限手法の一覧整理	45
3. 本町への手法適用にあたり参考となる事例の調査	46
4. 近隣都市における適正な高さ規定の手法に係る活用状況の把握	65
5 章　課題の整理	82
6 章　地域分け	84
1. 地域分けの考え方	84
2. 地域分け	85
7 章　各種アンケート調査結果	89
1. 調査の概要	89
2. 調査結果	90

8 章	住民ワークショップ実施結果	107
1.	ワークショップの実施概要	107
2.	勉強会の記録	108
3.	ワークショップ意見とそれに基づく今後のまちづくりの方向性	109
9 章	全体方針	111
1.	地域ごとにおける適正な高さ規定の方針を整理する目的	111
2.	新たな高さ制限の方針	112
3.	地域分け	114
10 章	地域別方針	116
1.	高さ規定地域別方針の考え方	116
2.	地域別方針の判定	117

はじめに ～本業務の実施に至った経緯～

平成 20 年 3 月に JR 島本駅が開業したことで、本町を取り巻く状況は大きく変化しました。令和 2 年の基盤整備からはじまった J R 島本駅西地区の土地区画整理事業のほか、複数の大規模住宅開発が進行しており、当面は人口増加が続く見込みです。これに伴い、児童や乳幼児の増加による教育・保育環境への影響が懸念されているほか、大型マンションの建設が進んだことで、地域内では高さの大きく異なる建物が混在するようになりました。

建築物の高さは景観形成にも関わる重要な要素です。良好な住環境を守りつつ、将来にわたって住民のみなさまに愛着を持って本町に「住み続けたい」と思ってもらえるまちづくり、さらには移住先として選んでいただけるようまちの魅力向上をめざしています。

建築物の高さに対する住民の関心も高まっています。令和元年には「島本町建築物の高さ制限に関する条例制定の直接請求」、令和 4 年には「住宅地の中の高層建築は 30m 以下とすることにに関する請願書」が町に提出されるなど、高さに関する住民ニーズが顕在化しています。

このような背景から、住環境や景観保全の観点を踏まえ、本町として適切な高さ規定の方向性を整理する必要があります。そこで本町では、「建築物等の適正な高さ規定に関する方針」を検討・策定することとしました。

本方針は、良好な住環境と景観形成を図ることを目的に、地域ごとに建築物等の望ましい高さのあり方を検討するために策定するものです。

1 章 上位・関連計画等の整理

本町での高さ規定の検討にあたり、上位・関連計画として位置づけられる第五次島本町総合計画、島本町都市計画マスタープランおよび島本町景観計画について、各計画に定めるまちの将来像や目標、建物高さに関連する方針や施策等について整理しました。また、建物高さに深い関りのある住環境に関し、本町の行政課題でもある教育環境、保育環境、交通環境の状況についても整理しました。

1. 上位・関連計画の概要

(1) 第五次島本町総合計画

①計画期間

令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間

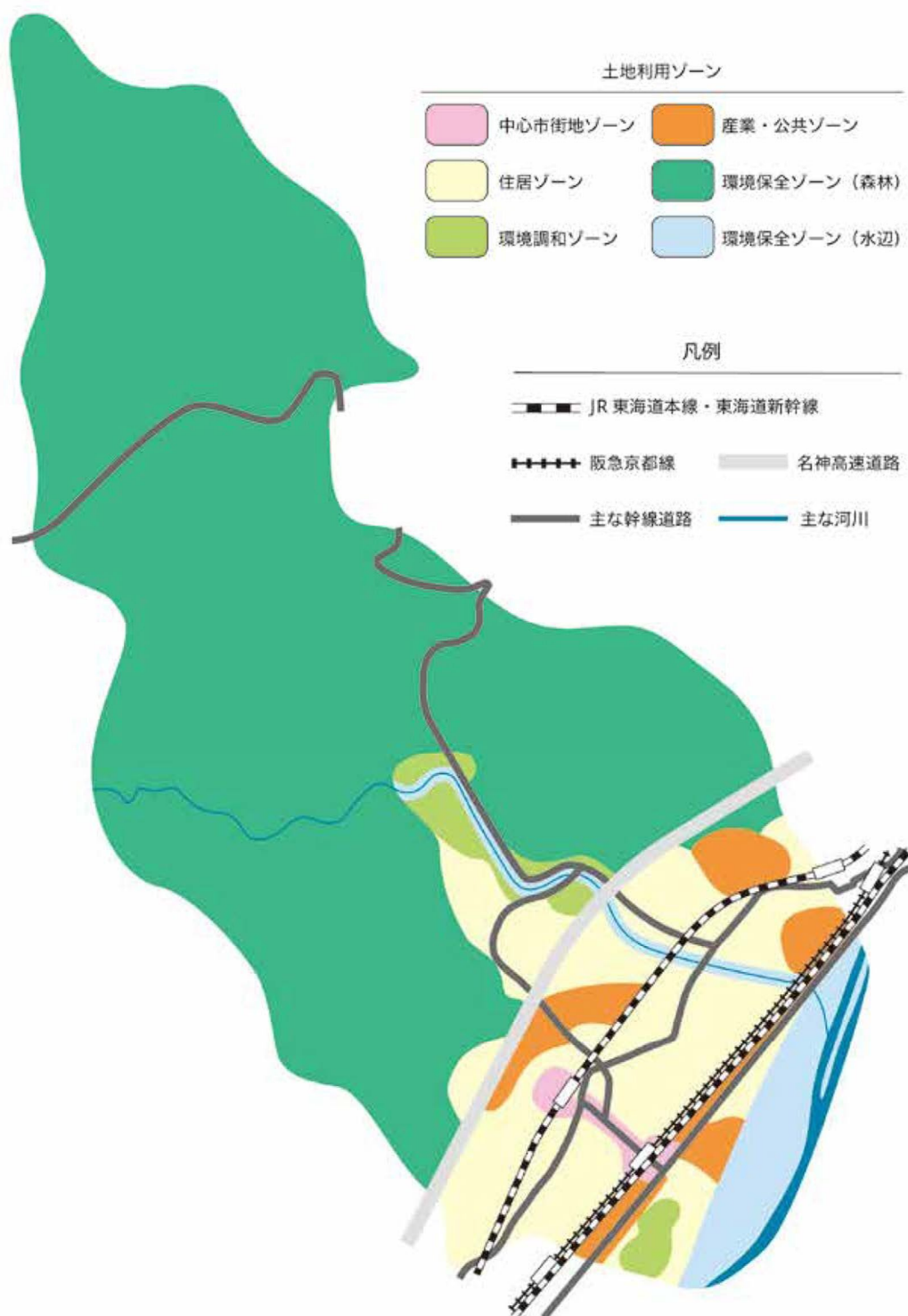
②まちの将来像

自然と調和した個性と活力のある人間尊重のまち
～ いきいき・ふれあい・やさしい島本 ～

③ゾーン別の土地利用の方向

中心市街地 ゾーン	● 阪急水無瀬駅とＪＲ島本駅の周辺及び両駅を結ぶ沿道については、商業・サービス機能その他の公共公益的機能の充実を図り、まちの中心・玄関にふさわしい都市機能と魅力、にぎわいのある中心市街地の形成をめざします。
産業・公共 ゾーン	● 工場・研究所などの産業施設が集積する地区においては、既存産業の振興や新たな企業立地の促進を図るとともに、周辺住宅地との調和・共存を図るため、環境保全・景観形成・緑化などの取組を促進します。 ● 国道 171 号沿道については、企業などのほか、住民の利便性や都市魅力の向上を図るための商業・サービス機能の立地を促進します。 ● 役場周辺については、庁舎・ふれあいセンターなどの公共サービス機能の維持・充実を図ります。
住 居 ゾーン	● 市街地の大部分を占める住宅地では、都市基盤の整備をはじめ、交通環境・防災機能などの充実を図るとともに、自然や都市農地と調和した景観形成など、良好な居住環境の形成をめざします。 ● 高齢化や人口減少が進んでいる地区では、空き家対策やコミュニティ活動への支援などにより活性化を図り、安心して住み続けられる環境づくりに努めます。
環境調和 ゾーン	● 市街地に近接する既存集落及びその周辺の山林・農地については、農地の保全と活用を促進するとともに、既存集落の住環境や生活利便性の維持・向上、コミュニティの維持・活性化に努めます。
環境保全 ゾーン (森林)	● 山間部の森林空間については、自然環境・景観・生物生息空間の保全を図るとともに、自然に親しみふれあう空間やスポーツ・レクリエーションの場として活用します。また、地下水のかん養や防災対策などのため森林整備を進めるほか、既存集落の生活機能の維持に努めます。
環境保全 ゾーン (水辺)	● 水無瀬川・淀川の水辺空間については、自然環境・景観・生物生息空間の保全を図るとともに、自然に親しみふれあう空間やスポーツ・レクリエーションの場として活用します。また、防災対策のため、河川の治水機能の維持・充実に努めます。

土地利用ゾーンのイメージ



④まちづくりの基本方針

1 思いやりとふれあいのまちづくり

平和と人権を尊重し、性別や年齢、国籍、障害の有無、価値観の違いなどにかかわらず、互いに認め合いながら、住民・事業者・団体など多様な主体が参画し、連携・協働する地域づくり・まちづくりを進めます。また、コミュニティや地域活動の活性化を図り、住民間や国内外の人々との交流の促進などに取り組むことで、やさしい思いやりで満ちあふれ、つながりとふれあいのあるまちをめざします。

2 自然と調和した快適なまちづくり

森林や河川、地下水、農地などを保全・活用し、環境負荷の少ない地域社会づくりを進めながら、緑化など魅力ある都市景観づくりに取り組み、自然と調和した良好な住環境の形成を図ります。また、都市基盤や交通環境・防災機能の充実など、まちの快適性・利便性・安全性の向上に取り組む、快適で暮らしやすいまちをめざします。

3 安全・安心なまちづくり

自然災害に対する防災・減災対策、危機管理体制の強化をはじめ、消防・救急体制、防犯対策、交通安全対策などの充実に取り組むことで、災害に強く、火災や犯罪・事故が少なく、緊急時には迅速に対応できる、安全に安心して暮らせるまちをめざします。

4 支え合い、生涯元気に暮らすまちづくり

保健・医療・介護・福祉サービスの充実を図り、相談や支援が必要な人を支え、助け合う環境づくりを進めるとともに、地域全体で介護予防や健康づくりなど、健康寿命の延伸に取り組めます。また、生涯にわたって学び、スポーツを楽しむ環境づくりを進め、誰もが住み慣れた地域で自立して自分らしく生活し、生涯元気でいきいきと活躍できるまちをめざします。

5 子どもたちを健やかに育むまちづくり

保育・学童保育、子育て支援、幼児教育・学校教育などの充実を図り、妊娠・出産期から就学期まで切れ目のない支援を行うことで、安心して子どもを生み育てられる環境づくりを進めます。また、家庭・地域・学校などの連携のもと、子どもたちの健全な育成を地域全体で支え、子どもたちが育ちと学びの中で、豊かな人間性と学力・体力など、未来を切り拓くための「生きる力」を身につけ、夢や希望をもってたくましく成長できるまちをめざします。

6 魅力と活力、にぎわいのあるまちづくり

商工業・サービス業、都市農業や林業などの産業の振興、雇用・労働環境の充実を図るとともに、貴重な歴史文化遺産の保全と活用など、まちの歴史や文化・芸術に親しむ環境づくりを進め、自然・産業・歴史文化などの地域資源を生かした観光などのにぎわいづくりや、まちの魅力発信に取り組むことで、町内外の人々が魅力を感じ、暮らしたい、働きたい、訪れたいと思える、活力とにぎわいのあるまちをめざします。

7 持続可能なまちづくり

行財政改革、公共施設の適正管理、情報通信技術の活用、近隣自治体との連携、住民や事業者との協働などにより、組織や業務の効率化、サービスの向上などを図り、健全で安定した行財政運営に努めることで、各分野のまちづくりを総合的に推進し、将来にわたって、持続的に質の高い住民サービスを提供できるまちをめざします。

⑤基本計画

第2章 自然と調和した快適なまちづくり

2-2 都市計画・住環境

めざすまちの姿

- 秩序ある土地利用のもとでコンパクトな都市構造が形成され、自然や景観と調和し、快適で魅力的な住環境が整ったまちをめざします。

施策の方向（2-2）

① 計画的な土地利用の推進	<ul style="list-style-type: none">● 総合的かつ計画的な都市空間の形成を推進するとともに、立地適正化計画の策定や建築物の高さ制限の見直しなどに向けた取組を進めます。● JR 島本駅西地区においては、土地区画整理事業により、まちの玄関口にふさわしい良好な市街地が形成されるよう、まちづくりを推進します。● 都市農地の多面的な機能を発揮させるため、生産緑地地区の指定を促進し、良好な都市環境の形成に努めます。
② 良好な住環境の形成	<ul style="list-style-type: none">● 開発指導を通じて、周辺と調和した良好な住環境の形成を誘導します。● 町営住宅の適切な管理と長寿命化に努めるとともに、指定管理者制度の導入など、管理事務の効率化を検討します。● 所有者などによる空き家の適正な管理を促進するため、関係機関との連携体制を強化した上で、利活用施策も含めた必要な支援を行うとともに、所有者への指導などにより周辺の生活環境の保全を図ります。
③ 景観形成・緑化の推進	<ul style="list-style-type: none">● 良好な景観誘導を図るとともに、景観行政団体への移行と景観計画・景観条例の策定に向けた取組を進めます。● 公園や街路樹など、公共空間の緑化を推進します。

(2) 島本町都市計画マスタープラン

①計画期間

令和 5（2023）年度から令和 14（2032）年度までの 10 年間

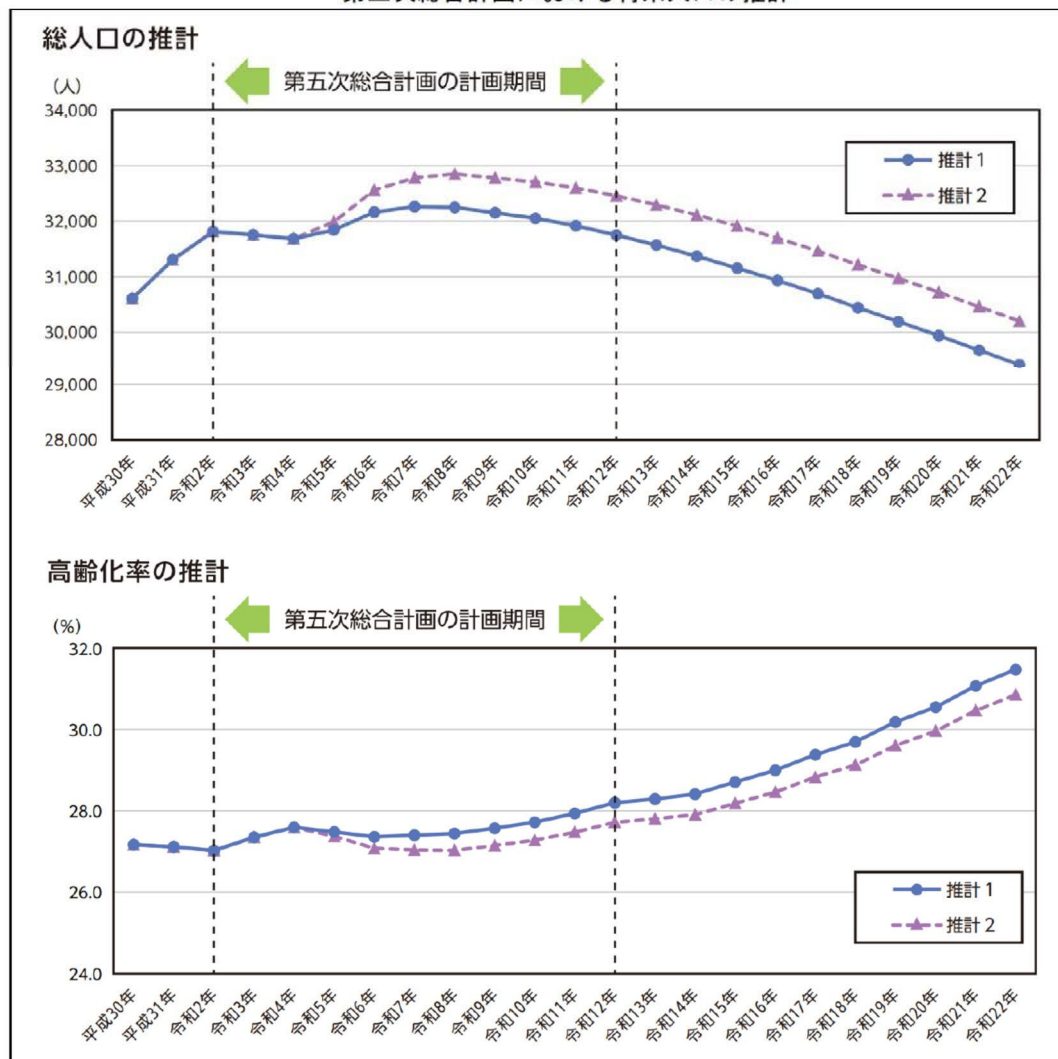
②都市計画における主要課題

(1) コンパクトで行政効率の高いまちの維持

全国的に人口減少、高齢化が進展する中、本町では人口の増加傾向がしばらく続いた後、緩やかに減少していくことが予測されます。

そのため、現在のコンパクトで行政効率の高いまちを維持し、住宅都市としての特性を保つことが重要となります。また、人口が維持されるこの 10 年の間に、今後の人口減少に備えた都市の基礎づくりが必要です。

第五次総合計画における将来人口の推計



（２）まちの価値向上に向けた豊かな自然環境の活用

住民意向においても、豊かな自然環境に対し誇りを持っている方が多いことが伺えたことから、市街地を取り巻く山並み、河川や水路などの豊かな水環境、農地や公園、緑地などの身近な緑など、現在の豊かな自然環境を維持・向上させることが必要です。

したがって、これらの水と緑のネットワークにさらに磨きをかけて、生活空間の安全・安心・快適性を高める（＝まちの価値を高める）ように展開していくことが必要です。

（３）にぎわいや働く場など都市活力の創出

J R 島本駅・阪急水無瀬駅の両駅とも駅前広場など都市基盤の整備は進んでいますが、周囲に空き店舗もあり、施設の有効利用や生活利便機能の充実を図るなど、本町の玄関口にふさわしい環境づくりが必要です。

特に、J R 島本駅西地区におけるまちづくりでは、周辺環境と調和した緑豊かな地区整備を図り、駅東側の文化・公園機能とも連携した拠点性の向上、まちのイメージアップに結び付けていくことが重要です。

また、役場新庁舎の整備も予定しており、ふれあいセンターなどの他の公共施設とあわせこれらの動きを都市の魅力や活力向上へとつなげていくことが必要です。

（４）住宅都市としての魅力向上、地域での暮らしの持続

住宅都市としての特性を活かしながら、利便性の更なる向上、ゆとりや自然の豊さを感じる生活環境としての魅力や快適性の向上、子育て環境の充実など、より多様な暮らしの魅力が感じられるまちづくりが必要です。

併せて、コンパクトなまちを形成しながらも、周辺の集落の暮らしを今後も持続させるために、交通ネットワークの維持や地域資源を活かした個性あるまちづくりの推進など、持続可能なまちづくりを行っていくことが必要です。

（５）災害に強い安全・安心なまちづくりの推進

本町は淀川や水無瀬川の浸水想定区域が市街地に広く指定され、山裾では土砂災害警戒区域なども定められているとともに、有馬高槻断層帯が存在していることから、国や大阪府と連携しながら、必要な治山・治水事業、災害対策を継続する必要があります。

併せて、自助・公助・共助による取組や、流域対策による減災に取り組み、被害の最小化につながるまちづくりの推進など、ハード・ソフト両面からの減災や地域防災など、安全・安心なまちづくりを推進することが必要です。

（６）参画と協働によるまちづくりの推進

人とのつながりが暮らしの場としての魅力を高めることから、地域において住民がより主体的に参画するまちづくりへと展開していくことが必要です。

また、成熟社会におけるまちづくりにあたっては、都市計画分野のみならず関連施策との連携、ハードとソフトの一体化、住民・事業者・行政などによる連携と協働による、総合的なまちづくりとして取り組む必要があります。

③将来都市像

自然とともに 人々が心通わせ、つながり続ける住みよいまち

④まちづくりの目標

①自然と歴史を守り生かすエコなまちづくり

○ 水と緑を守り生かすまちづくり

水や緑の保全、充実、活用は、住民の暮らしの質を向上させ、魅力ある都市の実現につながるものです。森林・農地・歴史文化資源を保全するとともに、これらの観光・交流面での活用、質の高い景観形成、良好な住環境・集落環境の形成など、水と緑の多様な効果を生かしたまちづくりに取り組みます。

○ 歴史と文化の薫るまちづくり

旧西国街道（府道西京高槻線）や地域の社寺などに伝わる歴史や歴史文化資源を保全・活用することにより、地域への郷土愛を深めていきます。

○ 環境にやさしい脱炭素なまちづくり

環境への負荷の少ない建築物、公共交通や低炭素型の交通手段への転換、環境にやさしいライフスタイルの実現などにより、自然と共生する脱炭素なまちづくりに取り組みます。

②コンパクトで利便性の高いまちづくり

○ コンパクトな都市構造を実現するまちづくり

本町の特徴である緑豊かな山間地とコンパクトで緑と調和した快適な市街地を継承しながら、拠点における都市機能集積、公共交通や道路による交通ネットワークの形成、周辺都市との都市機能連携を意識することで、コンパクトな都市構造の持続・発展に取り組みます。併せて、地域での暮らしの持続に取り組みます。

○ 徒歩や自転車の移動の魅力あるまちづくり

市街地での水と緑のネットワークの形成や、快適な歩行環境、自転車走行環境の形成などにより、歩行者や自転車利用者にとって魅力的な都市空間を形成していきます。

③活力と魅力あふれるまちづくり

○ 都市の魅力とにぎわいのあるまちづくり

中心市街地について、都市機能の充実、にぎわいの創出、周辺環境との調和に配慮した景観形成などを促進し、にぎわいと魅力あるまちづくりに取り組みます。

○ 住宅都市として魅力あるまちづくり

持続可能な住宅都市として、住宅や住環境の質的向上やコミュニティづくりなどにより生活の豊かさやライフステージに応じた暮らしをかなえ、あらゆる世代が魅力を感じる住環境の形成に取り組みます。

○ **働く場を大切にすまちづくり**

働く場の確保は、町の活力や発展、定住者を増やす観点からも重要です。そのため、周辺環境との調和を確保するとともに、事業所の誘致や事業所が活動を行いやすい環境づくりなどに取り組みます。

○ **観光・交流のまちづくり**

住民がまちを良く知り、まちをさらに良くしていく活動により暮らしの満足度の向上や定住につながるよう観光・交流の取組を進めます。

また、優れた自然環境や歴史文化資源などを活用するとともに、食・産業・祭りなどの魅力ある資源の充実を図り、住民・事業者・行政などが一体となって観光・交流の取組を推進します。

④快適で安全・安心なまちづくり

○ **生活環境の質を高めるまちづくり**

都市基盤の計画的かつ適切な維持・管理を行うことで、維持・更新費用の削減や標準化を図るとともに、良好な地域コミュニティの育成や公害の防除などに努め、快適に暮らせる生活環境を創出していきます。

また、既存公園の施設・機能の充実を図り、子どもの居場所・遊び場の確保に取り組みます。

○ **災害に備え総合的に安全なまちづくり**

山間部や河川・ため池などの治山・治水対策、延焼防止や避難に役立つ幹線道路網の体系的・計画的な維持・管理や改善、建築物などの耐火・耐震性の強化などを推進します。

また、自主防災組織を中心とする地域防災力の向上を図り、総合的に安全なまちづくりに取り組みます。

○ **誰もが暮らしやすく人にやさしいまちづくり**

誰もが安全・快適に移動し、生活活動できるよう道路、公園、建築物などのバリアフリー化を推進し、人にやさしいまちづくりに取り組みます。

○ **広域的な協力・連携の関係性を持ったまちづくり**

防災、交通、医療など広域的な課題に対応するため、大阪府や近隣自治体、団体・企業などとの情報共有、協力・連携の取組を推進します。

⑤住民参画への意欲とまちへの愛着を育むまちづくり

○ **住民参画を重視したまちづくり**

住民参画の機会をつくりながら、関心を高め、まちづくりの担い手を育む取組を推進します。

○ **愛着や誇りを醸成するまちづくり**

住民などの参画と協働のもと、地域の美化清掃活動や地域資源を活用したまちづくりなどの取組を推進し、愛着を感じられる個性豊かなまちを育てます。

⑤将来の都市構造

以下の拠点・軸・ゾーンを配置し、持続可能な都市の基礎となる都市構造を形成していきます。

区分	構成要素	将来のあり方
拠点	商業・サービス拠点	商業・サービス・観光・交流などさまざまな都市活動の中心地を形成。 (阪急水無瀬駅周辺、J R 島本駅周辺)
	行政サービス拠点	行政サービス、保健・福祉、文化・交流活動の中心地を形成。 (町役場周辺、ふれあいセンター周辺)
	歴史・文化拠点	本町の歴史と文化を代表し発信する中心地を形成。 (町立歴史文化資料館など)
	水と緑の拠点	住民の健康づくりや憩い、自然とのふれあいの中心地を形成。 (淀川河川公園、水無瀬川緑地公園、東大寺公園など)
軸	広域軸	大阪・京都などとの広域的な活動を担う軸を形成。 (国道 171 号、阪急京都線、J R 東海道本線)
	都市軸	本町の都市の魅力を代表する都市軸を形成。 (阪急水無瀬駅から J R 島本駅及び町役場を結ぶ一連の道路)
	幹線道路・補助幹線道路	広域及び都市内の連携を支える幹線道路ネットワークを形成。 (都市計画道路、既存の主要道路など)
	歴史・文化軸	旧西国街道(府道西京高槻線)の歴史的なまちなみや文化を継承し、地域らしさを伝える軸を形成。
	シンボリックな河川	本町を象徴する河川として、豊かな自然を有する水辺環境を保全及び活用。 (水無瀬川、淀川)
ゾーン	緑の環境ゾーン	豊かな自然と緑豊かな景観を形成する森林環境の保全及び活用。 (山間部)
	市街地ゾーン	研究施設、商工業施設などと住宅地の調和のとれた市街地を形成。
	中心市街地ゾーン	本町の都市機能及び都市の魅力の中心となる複合機能が集積する中心市街地を形成。 (都市軸とその沿道市街地など)

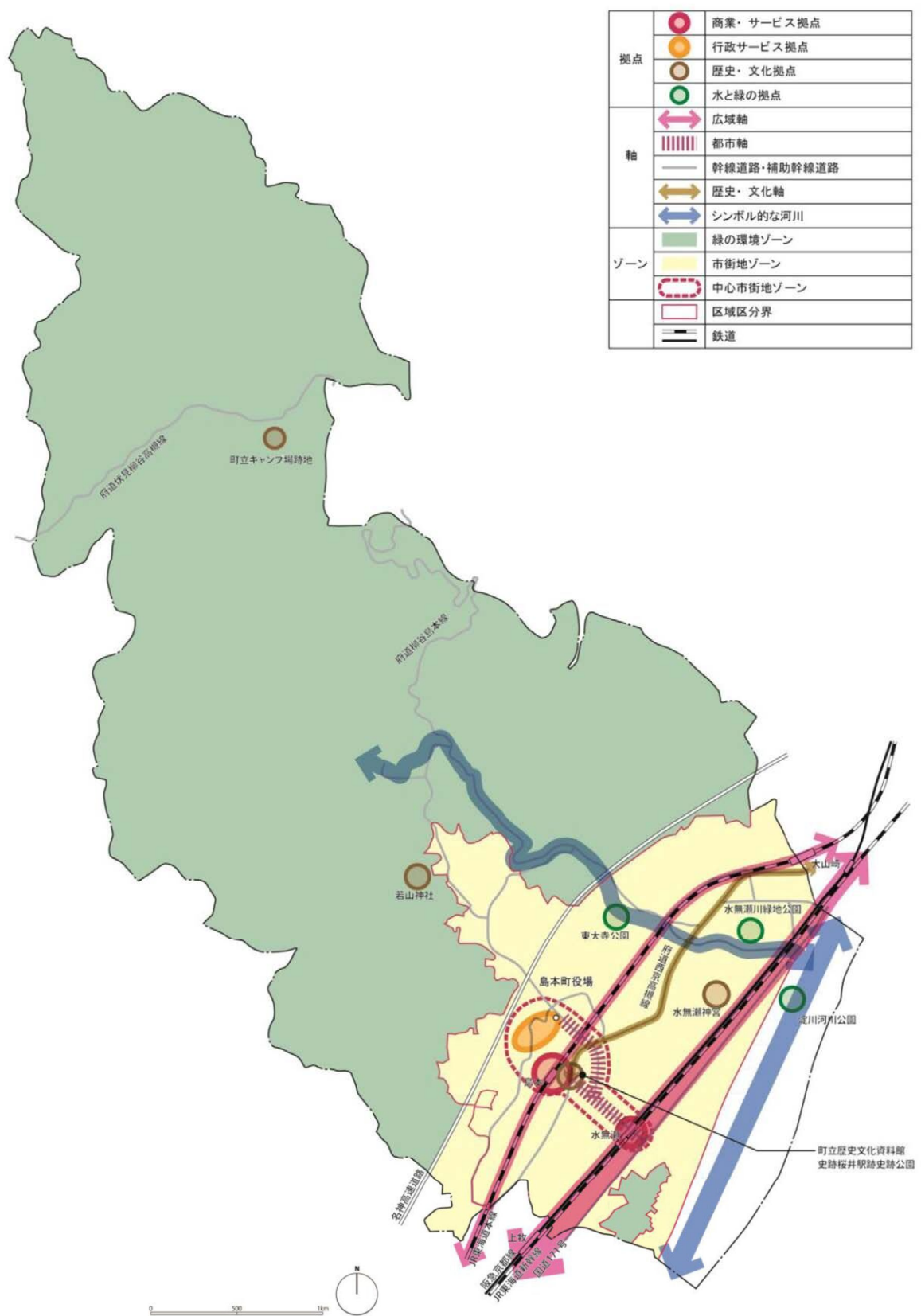


図 都市構造図

⑥都市計画の基本方針

5－1 土地利用の方針

(1) 基本方向

- ①無秩序な市街化を防止し、コンパクトな市街地の形成
- ②中心市街地ゾーンの都市機能の充実と適正な土地利用の誘導
- ③快適な居住環境の形成
- ④自然環境の保全・活用
- ⑤持続可能な都市を支える土地利用の形成

(2) 基本方針

1) 市街地地区

① 中心市街地ゾーン

- ・ 阪急水無瀬駅周辺とＪＲ島本駅周辺及びそれらを結ぶ沿道一帯を中心市街地ゾーンとして、にぎわいの創出や景観形成などにより、魅力ある中心市街地を形成します。
- ・ ＪＲ島本駅西地区周辺については、地区計画を踏まえ、商業機能などの充実や住宅地の整備を図り、生活利便性の向上とにぎわいの創出を促進します。
- ・ 鉄道駅周辺については、商業機能の充実を図り、生活利便性の向上とにぎわいの創出を促進します。
- ・ 鉄道駅周辺の商業・サービス拠点を結ぶ東大寺水無瀬鶴ヶ池幹線及び高浜桜井幹線沿道については、商業・サービス機能の充実を促進します。

② 産業・公共ゾーン

- ・ 国道 171 号沿道については、企業などのほか、住民の利便性や都市魅力の向上を図るための商業・サービス機能の立地を促進します。また、沿道サービス機能の適切な立地を誘導します。
- ・ 現在工場が集積している地区については、地区計画の活用なども検討しながら事業所が活動を行いやすい環境づくりに努めます。
- ・ 町役場周辺については、研究施設及び社宅・寮が集積していることから、居住環境と調和した研究機能などの集積を誘導します。
- ・ 環境保全や景観形成、緑化などの取組を促進し、周辺住宅市街地と産業系用途との調和・共存を図ります。
- ・ 桜井地区については、役場庁舎やふれあいセンターにおける公共サービスや機能の維持・充実を図ります。

③ 住居ゾーン

- ・ 市街地の大部分を占める住宅地については、都市基盤の整備をはじめ、交通環境・防災機能などの充実を図るとともに、自然や都市農地と調和した景観形成など、良好な居住環境の形成を促進します。
- ・ 低層住宅地・中高層住宅地については、良好な居住環境を保全し、住民活動による美化・緑化など生活環境の向上を促進します。
- ・ 高齢化や人口減少が進んでいる地区については、空家対策やコミュニティ活動への支援などにより活性化を図り、安心して住み続けられる環境づくりに努めます。
- ・ 生活道路が狭く入り組んだ市街地や、宅地と農地が混在した市街地などについては、都市基盤施設を適切に確保した宅地化を誘導するとともに、地区の特性に応じて、防災や景観などに資する民間緑地や農地などを保全した、ゆとりとうるおいのある市街地形成を誘導します。

2) 自然環境地区

① 環境保全ゾーン（森林）

- ・ 山間部の森林空間については、自然環境・景観・生物生息空間などの保全を図るとともに、自然に親しみふれあう空間やスポーツ・レクリエーションの場として活用します。また、既存集落の住環境や生活利便性の維持・向上、コミュニティの維持・活性化に努めます。

② 環境保全ゾーン（水辺）

- ・ 水無瀬川・淀川の水辺空間については、自然環境・景観・生物生息空間などの保全を図るとともに、自然に親しみふれあう空間やスポーツ・レクリエーションの場として活用します。また、地下水のかん養や防災対策などの推進に努めます。

③ 環境調和ゾーン

- ・ 市街地に近接する既存集落及びその周辺の山林・農地については、農地の保全と活用を促進するとともに、既存集落の住環境や生活利便機能の維持・向上、コミュニティの維持・活性化に努めます。また、周辺への無秩序な土地利用の拡大の抑制に努めます。

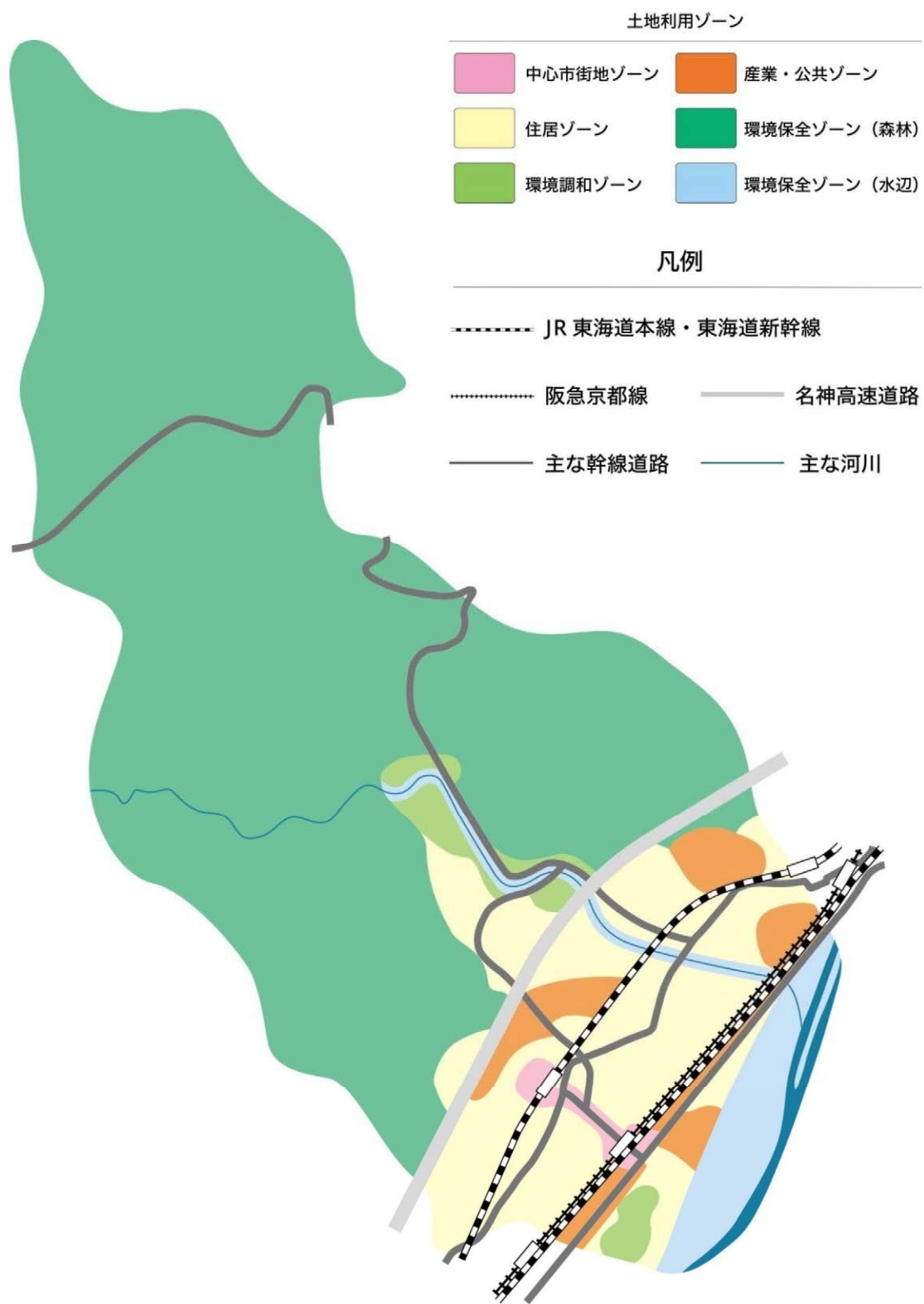


図 土地利用方針図

5-4 景観形成の方針

(1) 基本方向

- ①景観行政団体として良好な景観形成を総合的に推進
- ②景観まちづくりの推進などにより景観資源の保全・活用と個性的な地域景観の創出
- ③山並み景観を本町のシンボルとして保全し、調和に配慮した景観形成
- ④駅周辺などのにぎわいと調和に配慮した、拠点の魅力向上と個性の創造につながる景観の創出
- ⑤水と緑のうるおいと快適性を感じられる市街地景観の創出

(2) 基本方針

1) 景観資源

- ・ 森林などの緑地空間及び河川や水路などの水辺空間を、本町における景観形成の柱として位置づけ、保全・活用を図ります。
- ・ 歴史的まちなみ、社寺、並木、街路樹、山並みや農地などの身近な景観資源を保全・活用し、個性的な地域景観を創出します。
- ・ 景観資源の保全・活用にあたっては、景観法や条例などを活用した保全策を検討するとともに、観光など関連施策との連携や地域住民などの参画を得た景観まちづくりの取組を推進します。

2) 市街地景観

- ・ 『島本町景観計画』に基づき、良好な市街地景観の形成を推進します。
- ・ 鉄道駅周辺及び都市軸において、本町の顔として落ち着きと統一感のある景観となるよう、重点的な景観形成を図ります。特にJR島本駅西地区については、山並みとの調和を意識しつつ、良好な景観形成を促進します。
- ・ 住宅地においては、落ち着きと統一感のある良好な景観、河川や水路を生かしたうるおい感じる景観を形成するとともに、住民や企業による美化や緑化などの取組を促進します。
- ・ 工場や事業所などにおいては、建築物や工作物などの景観配慮や緑化などを促進し、周辺環境との調和を誘導します。
- ・ 幹線道路沿道においては、屋外広告物の整序などにより、落ち着きと統一感のある景観形成を促進します。
- ・ 新たな開発などによる土地利用転換にあたっては、周辺景観に調和した良好な景観形成を誘導します。
- ・ 地域ごとの良好な景観の形成のため、これまで用途地域や高度地区、地区計画等を活用したまちづくりを実施してきました。今後については、地域ごとの建築物等の高さ制限・誘導等について検討します。

3) 自然景観

- ・ 釈迦岳、天王山などの山間部については、本町の緑豊かな景観の骨格として保全・活用に努めます。
- ・ 水無瀬川については、本町のシンボリックな河川として、保全・整備を促進します。
- ・ 淀川については、淀川河川公園の整備を通じて、自然の豊かさと水辺の開放的な景観を楽しめる憩いの空間として保全・整備を促進します。

5-5 市街地及び住環境整備の方針

(1) 基本方向

- ①中心市街地ゾーンにおける市街地整備の推進
- ②地区計画などに基づいた市街化区域における計画的な基盤整備の推進
- ③緑地空間の保全・活用による良好な居住環境の保全・育成

(2) 基本方針

1) 中心市街地ゾーン

- ・ JR島本駅西地区では、地区計画などを踏まえ、土地地区画整理事業を進めます。また、土地地区画整理事業の完了後は、地区計画及び景観計画（仮称）などを踏まえ、良好な住環境の形成を促進します。
- ・ 阪急水無瀬駅周辺及び都市軸沿道については、地区の特性に応じて、都市基盤の整備・充実に努めます。
- ・ 駅周辺の空家や空き店舗については、住民や関係団体と連携しながら、にぎわい形成やコミュニティの拠点としての活用を促進します。

2) 市街地ゾーン

- ・ 細街路が多く都市基盤が十分でない市街地については、開発・建築行為の適切な誘導、個別建替えの際の外壁後退の誘導などを促進することにより、都市基盤の充実に努めます。
- ・ 都市基盤の整った地区については、住民の意向を踏まえ、地区計画などにより、良好な居住環境の形成を図ります。
- ・ 市街地内に点在する都市農地などについては、防災や景観、環境保全などの多面的な機能を評価し、保全・活用を促進します。
- ・ 集合住宅などの空室については、若い世代に魅力的な住宅地の創出に向けて、リノベーションなどの手法について検討します。
- ・ 住宅地の清掃や花づくり活動など、地域住民との協働により緑化を促進します。

3) その他

- ・ 不特定多数の人々が利用する施設の整備や計画にあたっては、バリアフリー、景観などを含む多様な観点から検討するよう誘導します。
- ・ 地区特性に応じて、防犯灯や防犯カメラの設置を図るなど、安全・安心な市街地環境づくりを促進します。
- ・ デジタル技術を活用し、都市の抱える課題を解決しつつ、生活の質を高める居住空間の創出をめざします。
- ・ 地域ごとの良好な住環境の形成のため、これまでも用途地域や高度地区、地区計画等を活用したまちづくりを実施してきました。今後については、地域ごとの建築物等の高さ制限・誘導等について検討します。

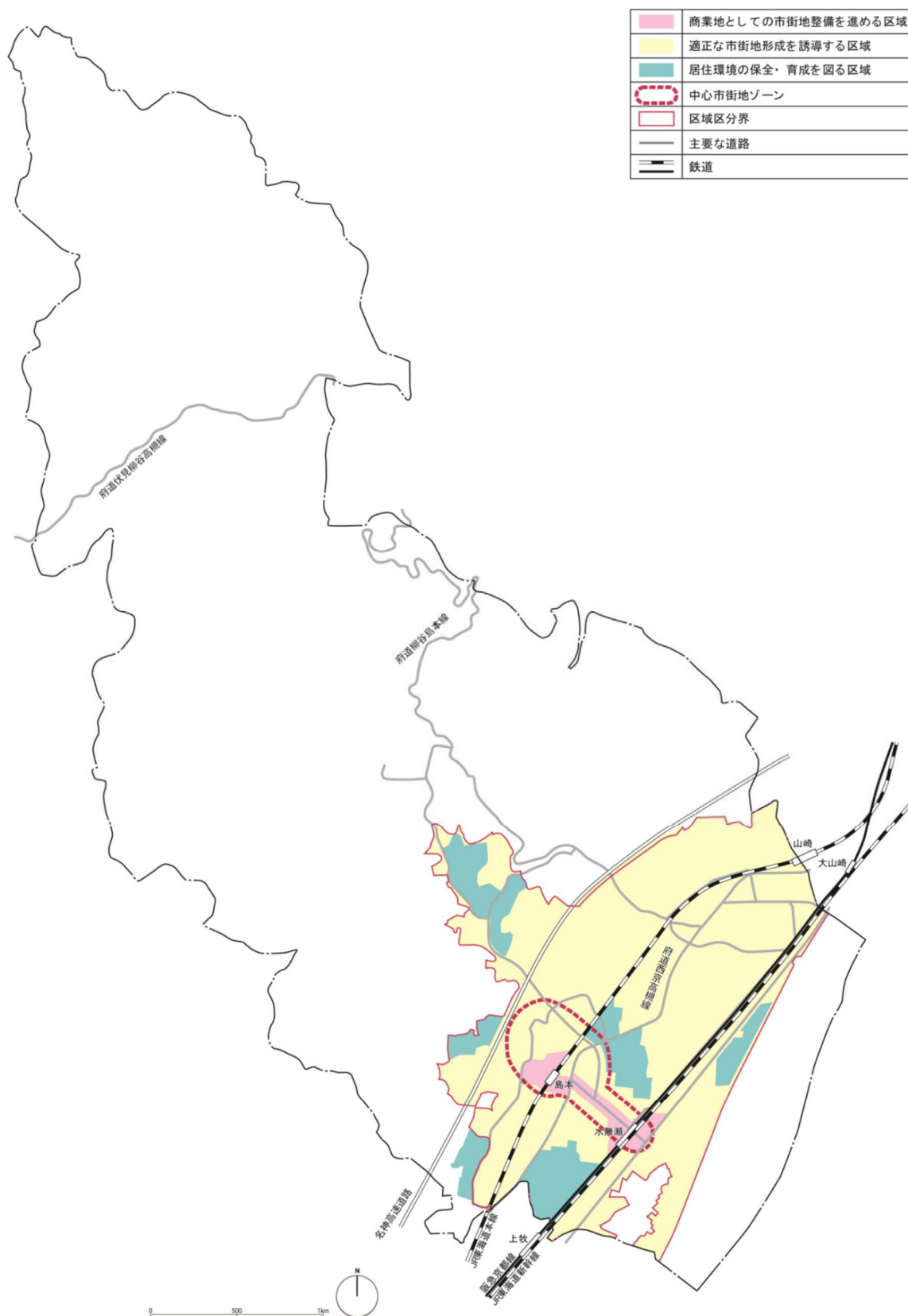


図 市街地整備方針図

(3) 島本町景観計画

①計画期間

計画期間の設定なし（令和 5（2023）年 10 月策定）

②本町の景観形成の課題

- (1) 住宅地としての特性や魅力を活かし、良好な住環境維持に向けた景観形成を図っていく必要がある
- (2) シンボルとなる自然景観を大切に、保全・形成・調和を図っていく必要がある
- (3) 河川・水辺を活かした景観形成を図っていく必要がある
- (4) 良好な自然景観・住宅地景観を活かした「まちづくり」を進めていく必要がある

③景観形成の目標

山並み・河川など豊かな自然と暮らしが調和し、
まちの価値・魅力を高める「住みよい島本」の景観づくり

④景観形成の方針

- | |
|---------------------------------|
| ①市街地の成り立ちや特性を踏まえた良好な住環境の維持と景観形成 |
| ②山並みの景観を守り・調和する景観形成 |
| ③河川など身近な水辺を活かした景観形成 |
| ④景観を活かしたまちづくりの推進 |

⑤景観形成の施策

(1) 市街地の成り立ちや特性を踏まえた良好な住環境維持に向けた景観形成の施策

- ・景観法に基づく規制誘導やガイドラインを用いた誘導により、良好な市街地景観を形成していきます。
- ・良好な景観を保つため、継続的な保全や維持管理などに取り組んでいけるよう、住民や事業者への働きかけ、空き家、空き地への対応などにも取り組んでいきます。
- ・夜間においては、照明の光が景観を形成する主要な要素となることから、防犯などの安全面を踏まえ、住環境・自然環境等を損わないよう、光の強さ、方向に配慮した計画を検討します。

●景観計画による規制誘導

- ・一般市街地地域の誘導
- ・西国街道区域・国道 171 号沿道地域の誘導

- 景観条例による事前協議の仕組みの導入
- 景観ガイドラインの作成と活用
- 屋外広告物の誘導（大阪府屋外広告物条例に基づく）
- 地域ごとの良好な住環境の形成のために、地区計画の活用や建築物等の高さ制限・誘導などについて検討
- 「JR島本駅西地区まちづくりガイドライン」に基づく景観形成
- 住民・事業者による景観の保全、維持管理など
- 空家、あき地への対応
- 生産緑地地区への指定等による都市農地の保全
- その他景観に影響を及ぼす事象への対応

（２）山並みの景観を守り・調和する景観形成の施策

・山並みの眺望景観を守っていくため、山並みに調和するような建築物等の誘導、森林の保全活動、活用推進など、多様な施策に取り組みます。

- 景観計画による規制誘導
 - ・山並みの眺望に対する配慮の誘導（大阪府景観計画の北摂山系区域の継承と、山並み配慮区域の新規設定）
- 景観条例による事前協議の仕組みの導入
- 景観ガイドラインの作成と活用
- 森林ボランティア団体（「島本森のクラブ」「フォレスト島本」「島本竹工房」「島本里山クラブ」）による森林景観等の保全、自然を活かした観光の推進（例：「ふるさと島本案内ボランティアの会」による、本町の歴史・文化・自然を紹介する活動）

（３）河川など身近な水辺を活かした景観形成の施策

・水無瀬川や淀川の水辺を活かし、調和するような建築物等の誘導、保全活動や活用などに取り組みます。

- 景観計画による規制誘導
 - ・淀川の眺望に対する配慮の誘導（大阪府景観計画の淀川沿川区域の継承）
 - ・水無瀬川沿いの眺望に対する配慮の誘導（一般市街地区域内での配慮）
- 景観条例による事前協議の仕組みの導入
- 景観ガイドラインの作成と活用
- 淀川河川公園・水無瀬川沿いの東大寺公園などの景観の保全（美化・清掃）や、水無瀬川河川敷でのレクリエーション（例：「ワクワク！しまもと環境学校」）

（４）景観を活かしたまちづくりの推進の施策

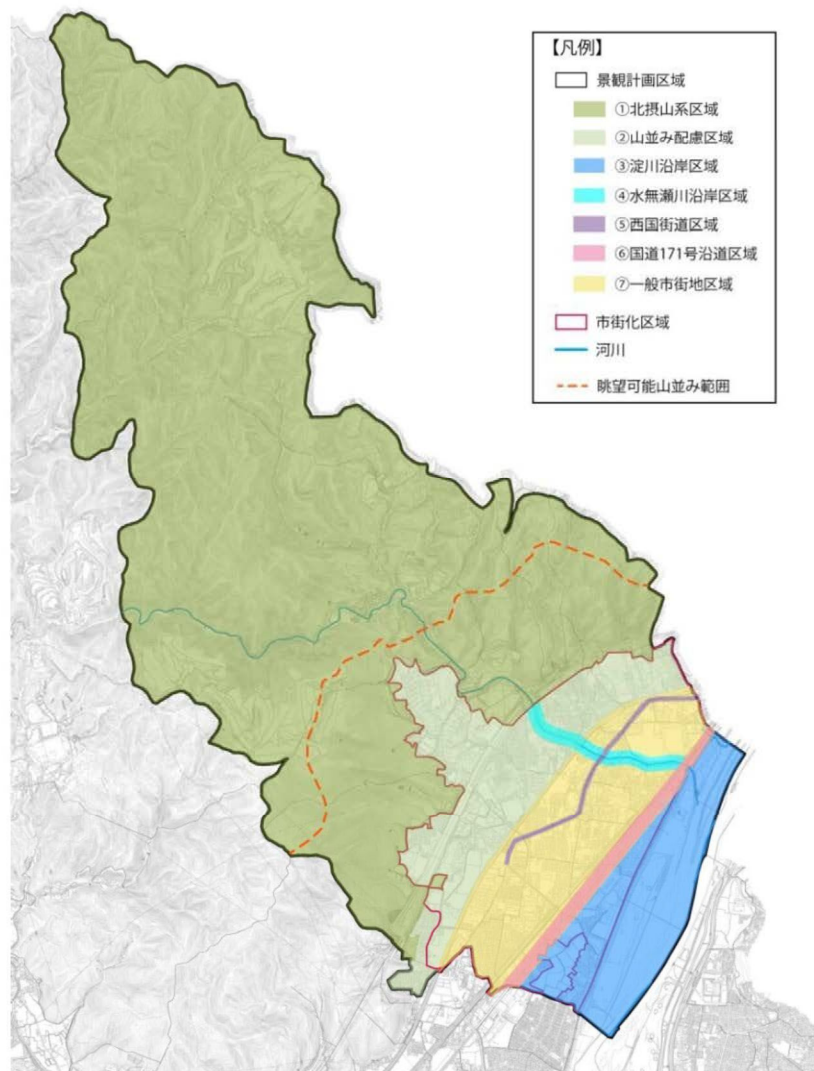
・景観の多様な効果につながるよう、本町への定住や来訪魅力につながる発信やブランディング、景観資源の保全や活用など、景観を活かしたまちづくりの推進に取り組みます。

- 良好な景観等を活用した都市イメージ発信、ブランディングなどの施策（例：「離宮の水」ブランド）
- 景観条例（自主条例）の制定
- 景観施策を協議する場の設置（景観審議会）
- 景観施策などに専門家の意見を反映するアドバイザーの設置
- 景観資源の保全・活用
 - ・景観重要樹木、景観重要建造物の指定の検討など
 - ・景観資源の発信
- 地域ごとの良好な景観の形成のために、地区計画の活用や建築物等の高さ制限・誘導などについて検討
- 景観資源周辺の景観の保全（例：「離宮の水保存会」による、離宮の水周辺の清掃活動）・観光の推進（例：「阪急沿線観光あるき」）
- 緑や花の景観づくり活動支援（例：「緑と花いっぱい」の会）による活動
- 主要道路周辺のごみや雑草、不法屋外広告物の撤去など（例：町内一斉清掃）
- 景観に関する啓発活動

⑥ 景観計画の類型区分

- ・ 本町では、景観の特性に応じて、以下の通り景観計画区域を類型区分します。
- ・ 以下の類型区分ごとに、景観形成の目標像や届出対象行為、景観形成基準を定めます。

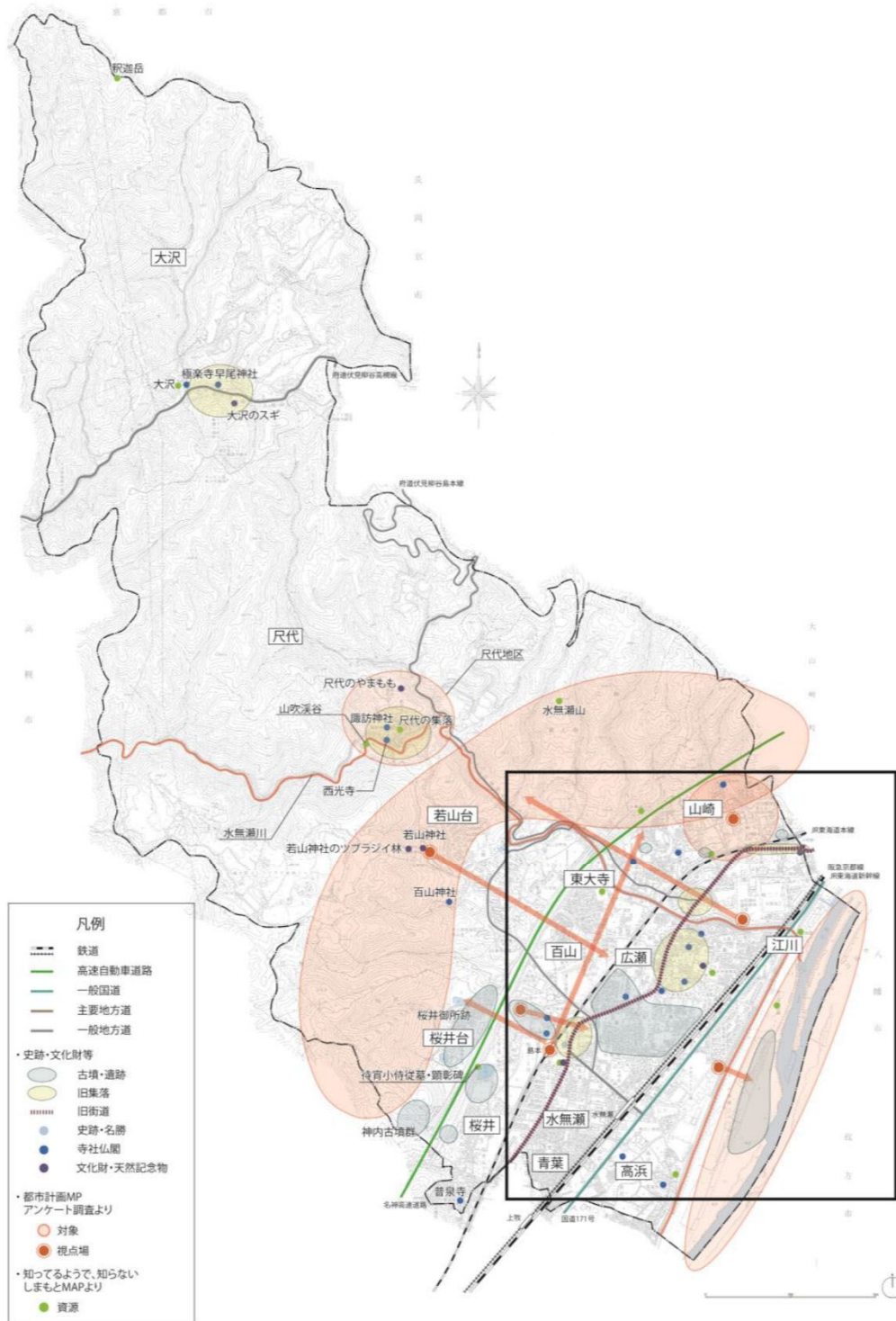
類型区分	区域の範囲
北摂山系区域	・ 奥山のうち市街化調整区域
山並み配慮区域	・ J R 東海道本線より西側のうち主に市街化区域 (一部市街化調整区域含む)
淀川沿岸区域	・ 国道 171 号沿道区域の東側の区域
水無瀬川沿岸区域	・ 水無瀬川の河川区域及びその河川区域に沿った区域 (河川区域の端から 50m 幅の区間を合わせた区域を基本とする)
西国街道区域	・ J R 島本駅前以東の区間の西国街道及びその沿道の区域 (道路の端から両側 10m の幅の区間を合わせた区域を基本とする)
国道 171 号沿道区域	・ 国道 171 号及びその沿道の区域 (道路の端からの両側 50m の幅の区間を合わせた区域を基本とする)
一般市街地区域	・ 国道 171 号沿道区域の西側から J R 東海道本線より東側の区域



景観計画区域の類型区分

⑦景観資源

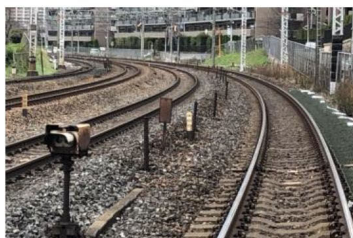
指定文化財や景観に関するアンケート結果、本町のガイドマップ等を踏まえると、本町には以下のような景観資源があります。自然や歴史に関連する景観資源を多く有しています。



景観資源の分布



景観資源の分布（拡大）



山崎大カーブ※



水無瀬川※



水無瀬神宮※

※町政施行 80 周年記念フォトコンテスト作品

参考：「島本の景観・まちなみ再発見ワークショップ」

平成 24 年に、景観について住民と行政がともに学ぶ機会を作り、景観まちづくりに関心を持っていただくきっかけづくりを行うとともに、本町の魅力的な景観について再発見することを目的として、「島本の景観・まちなみ再発見ワークショップ」を企画・開催しました。

ワークショップではグループ毎に「島本景観 10 選」を選びました。市街地に残る田畑の自然的景観や、集落のまちなみなどの歴史的景観が主に資源として認知されています。

○実施時期・回数

平成 24 年 10 月～11 月

○プログラム概要

第 1 回：オリエンテーション

第 2 回：お気に入りの景観プレゼン&フィールドワーク検討

第 3 回：フィールドワーク

第 4 回：島本町で大切にしたい景観づくりのキーワード整理

第 5 回：発表会

○参加者

公募：8 人、職員：若手を中心に 4 人

大阪産業大学：榊原 和彦教授、檀上 祐樹助手、船曳 悦子助手、研究室の学生

班	島本景観 10 選
1 班	<ul style="list-style-type: none"> ・ 尺代の集落 ・ 西国街道 ・ 高浜地区の集落のまちなみ ・ 堤防からの眺め ・ 田んぼの風景 ・ 山の風景／眺め ・ くるみ街道などの小道 ・ 水無瀬神宮 ・ 楠公道路 ・ ふれあいセンターから桜井への道
2 班	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宝城庵とふれあいセンターから宝城庵までの小道 ・ くるみ街道の木々 ・ 町立第三小学校前のポストがあるレトロな空間 ・ 若山住宅内のいちょうの木の紅葉と桜並木 ・ JR 沿いの溝の生態環境（ホタル、カワニナなどの生態環境） ・ ウグイスがいる調整池 ・ 田園とその周辺の植物 ・ 電車が走る田園風景 ・ レンゲ畑 ・ 御所ヶ池のいちょうの木
3 班	<ul style="list-style-type: none"> ・ 島本町全体の自然、緑 ・ 名水百選に選ばれている離宮の水 ・ 阪急大山崎駅から阪急水無瀬駅もしくは JR 島本駅への交通機関 ・ 西国街道 ・ 高浜地区の集落のまちなみ ・ 尺代の農景観 ・ やまぶき溪谷の自然景観 ・ 桜井の農景観 ・ 東大寺にある銭湯

各班で挙げられた島本景観 10 選

⑧お気に入りの景観

Q あなたの気に入りのお気に入りの景観とその理由をできるだけ具体的に教えてください。

【自由記述、2つまで】

回答分類	詳細	回答数	
水無瀬川	河川敷	108	171
	水無瀬川	41	
	桜並木	22	
山の景色	山の景色	37	98
	JR島本駅から山側の景色	36	
	天王山と周辺の山々	14	
	水無瀬川から山側の景色	11	
若山神社からの景色			72
淀川	河川敷	18	53
	堤防からの景色	13	
	淀川	12	
	堤防	10	
田園	JR島本駅周辺の田園風景	36	50
	田園	14	
サントリー山崎蒸溜所	サントリー山崎蒸溜所	28	42
	サントリー山崎蒸溜所とその周辺	14	
若山神社			31
水無瀬神宮			31
尺代			29
ふれあいセンターからの景色			18
西国街道			10

※合計 1,183 件の回答があり、それらを分類し多かったものを上記に示す。



水無瀬川沿いの桜並木の続く景観※



若山神社からの景観

※町政施行 80 周年記念フォトコンテスト作品

2. 上位・関連計画における建築物等の高さ規定に関する考え方のまとめ

(1) 上位・関連計画における「高さ規定」に対する方針

「高さ規定」について、上位・関連計画では、以下のとおり言及しています。

○第五次島本町総合計画

- ・総合的かつ計画的な都市空間の形成を推進するとともに、立地適正化計画の策定や建築物の高さ制限の見直しなどに向けた取組を進めます。

○都市計画マスタープラン

- ・地域ごとの良好な住環境の形成のため、これまでも用途地域や高度地区、地区計画等を活用したまちづくりを実施してきました。今後については、地域ごとの建築物等の高さ制限・誘導等について検討します。
- ・地域ごとの良好な景観の形成のため、これまでも用途地域や高度地区、地区計画等を活用したまちづくりを実施してきました。今後については、地域ごとの建築物等の高さ制限・誘導等について検討します。

○景観計画

- ・地域ごとの良好な住環境の形成のために、地区計画の活用や建築物等の高さ制限・誘導などについて検討
- ・地域ごとの良好な景観の形成のために、地区計画の活用や建築物等の高さ制限・誘導などについて検討

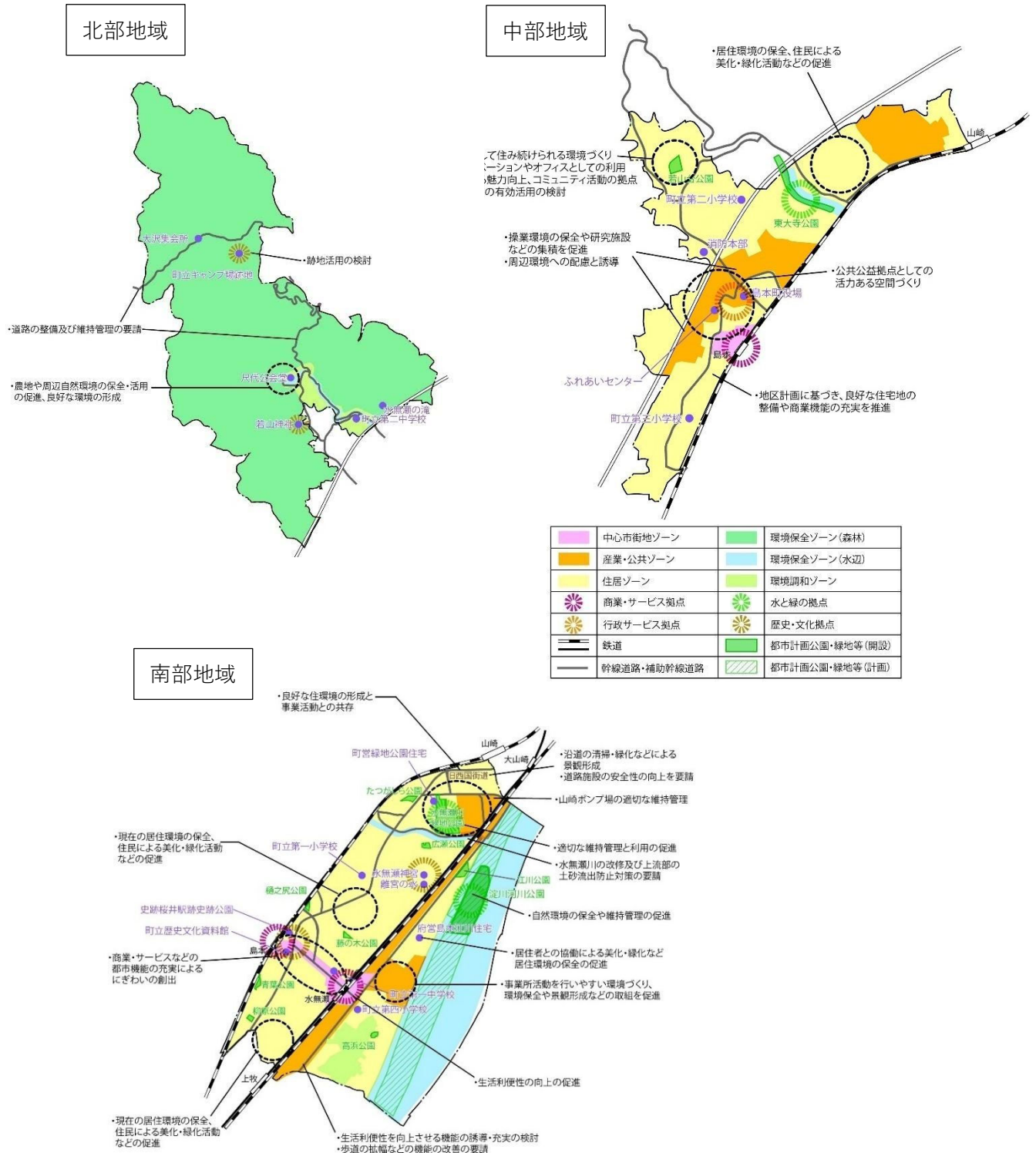
このほか各計画において高さ規定には直接言及していないものの、関連する記載として、市街地における自然と調和した景観形成、良好な住環境形成、にぎわいの創出や景観形成などによる魅力ある中心市街地の形成、工場が集積している地区における事業所が活動を行いやすい環境づくりなどの方針が位置づけられており、高さ規定の面からも地域の特性に応じた空間形成のあり方を検討していくことが求められています。

以上より、めざすべき都市像の実現に向けて、住民、事業者、土地所有者などの意向を踏まえつつ、それぞれの地域特性に応じて周辺環境との調和に配慮した空間形成のあり方を検討し、必要に応じ、地域ごとに建築物等の高さ制限や緩和の手法を導入していくことが必要と考えられます。

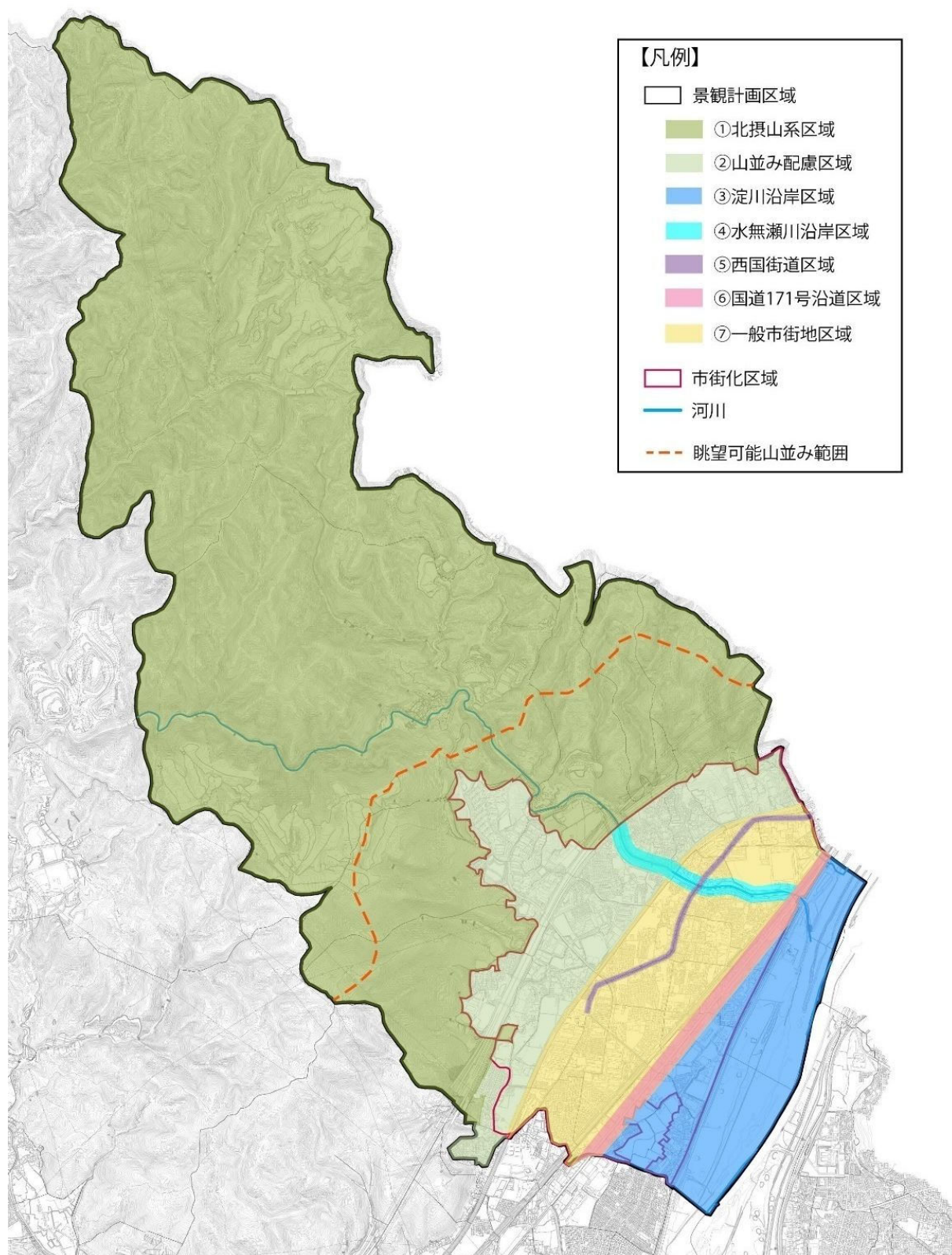
(2) 上位・関連計画における「地域分け」

都市計画マスタープランでは市街地の特性に応じたゾーン区分、景観計画では景観特性や景観計画区域の類型区分など、上位関連計画ではさまざまな視点から地域分けを行っており、それらの地域特性を踏まえ、高さ規定のあり方を検討することが必要と考えられます。

○都市計画マスタープラン（地域別構想図）



○景観計画（景観計画区域の類型区分）



（３）「手法」に対する考え方

建築物等の高さ制限や緩和の手法としては、都市計画法に定める高度地区や地区計画、景観法に定める景観地区等もあり、各手法の特性を精査した上で適切な手法を活用していくことが必要です。

（４）「視点場」に対する考え方

本町では、市街地に近接する山並みへの眺望や、水無瀬川沿いの川と山並みの眺望等が、景観上重要なものとして位置付けられているものの、特定の場所（視点場）からの眺望保全については定めていません。

水無瀬川沿いの川と山並みの眺望については、ビュースポットおおさかで調子橋からの眺望が選定されていますが、市街地に近接する眺望については、都市計画マスタープラン改訂時に実施したアンケート調査結果では、山並みに対する視点場として JR 島本駅や水無瀬川緑地公園が挙げられているものの少数であり、多くは視点場を特定しない「山の景色」や「天王山と周辺の山々」など抽象的な表現となっています。また、水無瀬川など山並み以外の眺望についても、視点場が挙げられているのはごく少数となっています。

このことから、本町における眺望については、日常の風景として住民一人ひとりにとっての大切な視点場が存在する景観であると考えられるため、特定の視点場の選定を見送っています。



調子橋からの眺望（ビュースポットおおさか）

3. その他の関連分野の状況

建築物の高さ規制を検討する目的の一つである住環境に関し、本町の行政課題のうち「教育環境」、「保育環境」、「交通環境」の状況について整理します。

(1) 教育環境に関する状況

「島本町教育環境保全のための住宅開発に関する指導要綱」においては、住宅開発により児童生徒数が急増した場合に、学校の教室等又は学童保育室の適正な規模の確保が困難になると見込まれる区域を教育環境保全対策区域として指定することを定めており、教育環境保全対策区域において 50 戸以上の共同住宅の建築や総区画数が 50 以上の開発を行う場合は、事業主による本町への届出が必要となります。

本町教育委員会は、毎年度、通学区域ごとの児童生徒数の推移等を勘案し、町長と合議の上、教育環境保全対策区域を指定、公表しており、下表のとおり、令和 7 年 9 月現在、第一小学校区、第二小学校区、第三小学校区が教育環境保全対策区域に指定されています。

逼迫する校区については、今後、児童生徒数の増加に伴い、教育施設における教室等の不足が予想されますので、早急な対応が必要と考えられます。

学校等の状況【児童数・通常学級数推計(児童数は、5月1日時点)】

	年度	7	8	9	10	11	12	13	状況等指定理由
		(実数)	(推計)	(推計)	(推計)	(推計)	(推計)	(推計)	
第一小学校区	小学校	児童数(人)	435	429	429	418	399	386	住宅開発等の影響により、転用可能教室数の不足が見込まれるため。
		通常学級数	13	12	12	12	12	12	
		支援学級数	5	6	6	6	6	6	
	(参考)学童 (283.5㎡)	定員(人)	171	171	171	171	171	171	
		保育利用見込数(人)	152	148	146	141	134	129	
第二小学校区	小学校	児童数(人)	601	603	630	611	602	564	住宅開発等の影響により、転用可能教室数の不足が見込まれるため。
		通常学級数	18	18	18	18	18	17	
		支援学級数	7	8	8	8	8	8	
	(参考)学童 (312㎡)	定員(人)	185	185	185	185	185	185	
		保育利用見込数(人)	170	165	172	161	149	134	
第三小学校区	小学校	児童数(人)	305	325	363	401	465	549	住宅開発等の影響により、転用可能教室数の不足が見込まれるため。
		通常学級数	12	12	13	14	15	17	
		支援学級数	6	7	7	7	7	7	
	(参考)学童 (255.2㎡)	定員(人)	152	152	152	152	152	152	
		保育利用見込数(人)	102	109	124	141	168	198	

出典：令和 7 年度 島本町教育環境保全対策区域の指定について

(2) 保育環境に関する状況

本町では、近年の住宅開発による就学前児童人口の増加等に伴う保育ニーズの急速な高まりにより、平成25年度から待機児童が発生しており、その解消に向けて、平成30年11月に「島本町保育基盤整備加速化方針」を設定し、6つの施設の整備を進める等の取組を進めてきました。結果として、令和3年4月には待機児童がゼロとなり、「島本町保育基盤整備加速化方針」は令和4年に完了していますが、令和6年度には再び待機児童が発生しています。

第三期島本町子ども・子育て支援事業計画の計画期間である令和11年度までの間には、大規模住宅開発に伴う教育・保育ニーズの増加が想定されますが、令和7年度には小規模保育事業所1か所を開設し、令和8年度には第一幼稚園の就労支援型幼稚園としての機能の拡充や町内私立幼稚園の認定こども園への移行を予定しているほか、基準の範囲内で認可定員を超えて児童を受け入れる、いわゆる弾力的運用を図るなど、町内の現有施設を最大限活用した対応に取り組んでいく予定です。

単位：人

	令和7年度						令和8年度						令和9年度					
	1号		2号		3号		1号		2号		3号		1号		2号		3号	
	教育	保育	0歳	1歳	2歳		教育	保育	0歳	1歳	2歳		教育	保育	0歳	1歳	2歳	
①量の見込み	271	37	609	49	219	223	278	88	573	56	220	235	284	89	587	61	238	229
②供給体制	507		1,043				405		1,062				405		1,062			
差(②-①)	199		▲ 57				39		▲ 22				32		▲ 53			
③供給体制	-		1,141				405		1,160				405		1,160			
差③-①	-		41				39		76				32		45			

	令和10年度						令和11年度					
	1号		2号		3号		1号		2号		3号	
	教育	保育	0歳	1歳	2歳		教育	保育	0歳	1歳	2歳	
①量の見込み	282	88	580	60	245	241	283	88	587	59	245	248
②供給体制	405		1,062				405		1,062			
差(②-①)	35		▲ 64				34		▲ 77			
③供給体制	405		1,160				405		1,160			
差③-①	35		34				34		21			

※「①量の見込み」とは、人口推計に対し、昨今の教育・保育需要率を掛け算出したもの。

※「②供給体制」とは、本町内の教育・保育施設の認可定員数等を合計したもの。

※「③供給体制」とは、保育所、認定こども園の認可定員に対し基準の範囲内で弾力的運用を行った場合の数値。

ただし、各施設において定員拡充がなされたり、新たな施設整備がなされたことによる受入体制の拡充がなされた場合は、弾力的運用の割合を低減させていきます。

出典：第三期 島本町子ども・子育て支援事業計画

（３）交通環境に関する状況

本町の交通環境に関しては、以下の課題への対応が求められています。

- ・阪急水無瀬駅とＪＲ島本駅を結ぶ幹線道路に町内の車両が集中し、慢性的ではないが時間帯によって渋滞する。
- ・幹線道路においても道路幅員が狭く離合が出来ない箇所が複数ある。
- ・近年、土地区画整理事業や企業社宅の撤退等により大型マンションが多くできており、交通量が増加するのではないかと不安。
- ・緊急車両（大型車）がＪＲを跨ぐ箇所は跨線橋と１箇所の踏切の２箇所しかなく、有事の際に不安。
- ・比較的交通量が少ない箇所は、車両の速度抑制に関する要望が多い。

近年、大型マンションの建設が進む中で、人口流入に伴う交通量の増加が懸念されていますが、環境悪化の原因となるおそれがある住宅開発を事前に特定することは困難であるため、地域を特定して対策を講じることには課題があります。このため、新たな住宅開発に対しては、周辺道路の容量や交通安全のほか、町全体で建物ボリュームの面からの影響について検討することが必要と考えられます。

2 章 高層建築物立地現況調査

本町における高層建築物の立地状況を把握するため、概ね 20m 以上の建築物の立地状況について調査を行いました。

本調査において、高層建築物を概ね 20m 以上とする根拠や調査の対象や方法等は以下のとおりです。

1. 高層建築物を概ね 20m 以上とする根拠

本調査において、高層建築物を概ね 20m 以上とする根拠は、主に以下の 3 点です。

(1) 建築基準法における各種基準

現行の建築基準法の前身となる市街地建築物法では、用途地域ごとに絶対高さ制限が設定されており、住居地域は 65 尺 (20m)、それ以外の地域は 100 尺 (31m) でした。

また、現行の建築基準法においても「住居系の隣地斜線制限の立ち上げ高さ」や「構造基準への適合」「避雷設備の設置」など 20m 超を基準として定めている規定があります。

中でも隣地斜線制限については、隣接する敷地における日照や採光、通風など良好な環境を保つための高さに関する規制となっています。

(2) 指定容積率・建ぺい率に基づく高さ制限の目安

高さ制限の設定には現行の指定容積率が少なからず影響しています。本町においては、一部の地域（第一種低層住居専用地域・近隣商業地域）を除き、容積率 200%、建ぺい率 60% で指定していますが、指定容積率と指定建ぺい率を上限まで使った場合の建物高さや指定されている高さの制限値を用いて全国平均を算出すると、概ね容積率 200%、建ぺい率 60% であれば、高さ制限規定を設けている場合、高さの制限値は 20m 程度となります。

※出典：「高さ制限とまちづくり」大澤 昭彦著 学芸出版社

(3) 「建築物の高さ制限に関する条例の制定」に係る直接請求

令和元年 11 月 11 日づけ地方自治法第 74 条第 1 項の規定による「島本町建築物の高さ制限に関する条例の制定」の請求において、請求に係る条例（案）においては、町内全域で一律に 20m 以下または 25m 以下とする内容となっていました。

2. 調査の対象や方法等

(1) 対象区域

- ・ 島本町全域

(2) 対象となる建築物

- ・ 共同住宅：7 階建て以上
- ・ 事業所等・学校：高さ 20m 以上

※共同住宅についてはおおむね階高が一定であるため、1 階の階高を 3 m とみなし、7 階建て以上を対象としました。

※事業所については階高が一定ではないため、高さを Google Earth により調査しました。

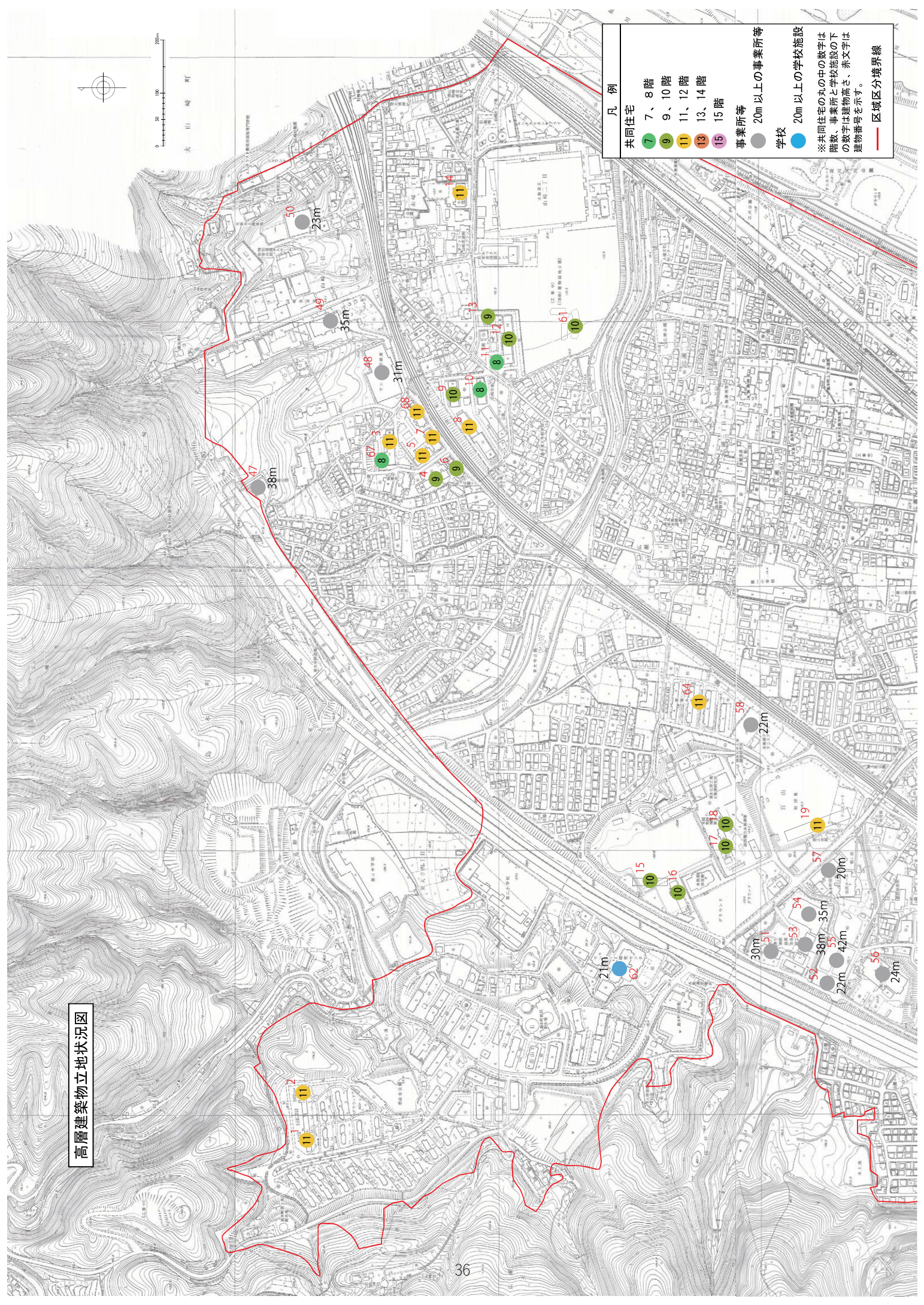
(3) 調査方法

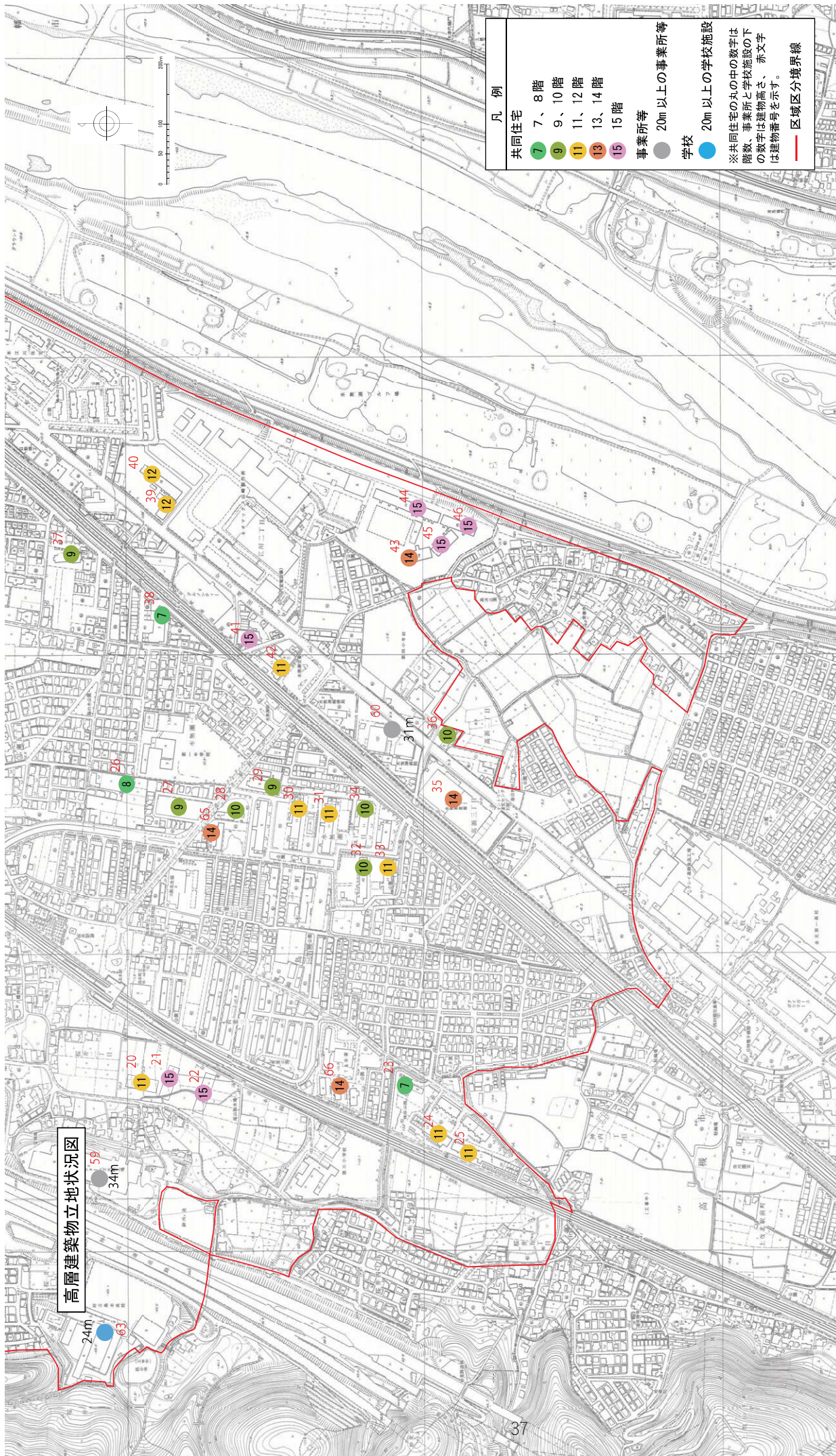
- ・ 共同住宅については、住宅地図により 7 階建て建築物を把握し、図上にプロットするとともに階数を色分けで表示しました。
- ・ 事業所については、Google Earth により建物の最高高さを把握し、図上にプロットするとともに最高高さを記載しました。

(4) 調査結果とりまとめ

- ・ 高層建築物立地状況図を作成しました。

高層建築物立地状況図





3 章 高さ規制状況調査

本町における法規制による高さ制限状況を把握するため、建築物の高さ規制状況図を作成しました。

調査の対象や方法等は以下のとおりです。

（１）対象区域

- ・ 島本町全域

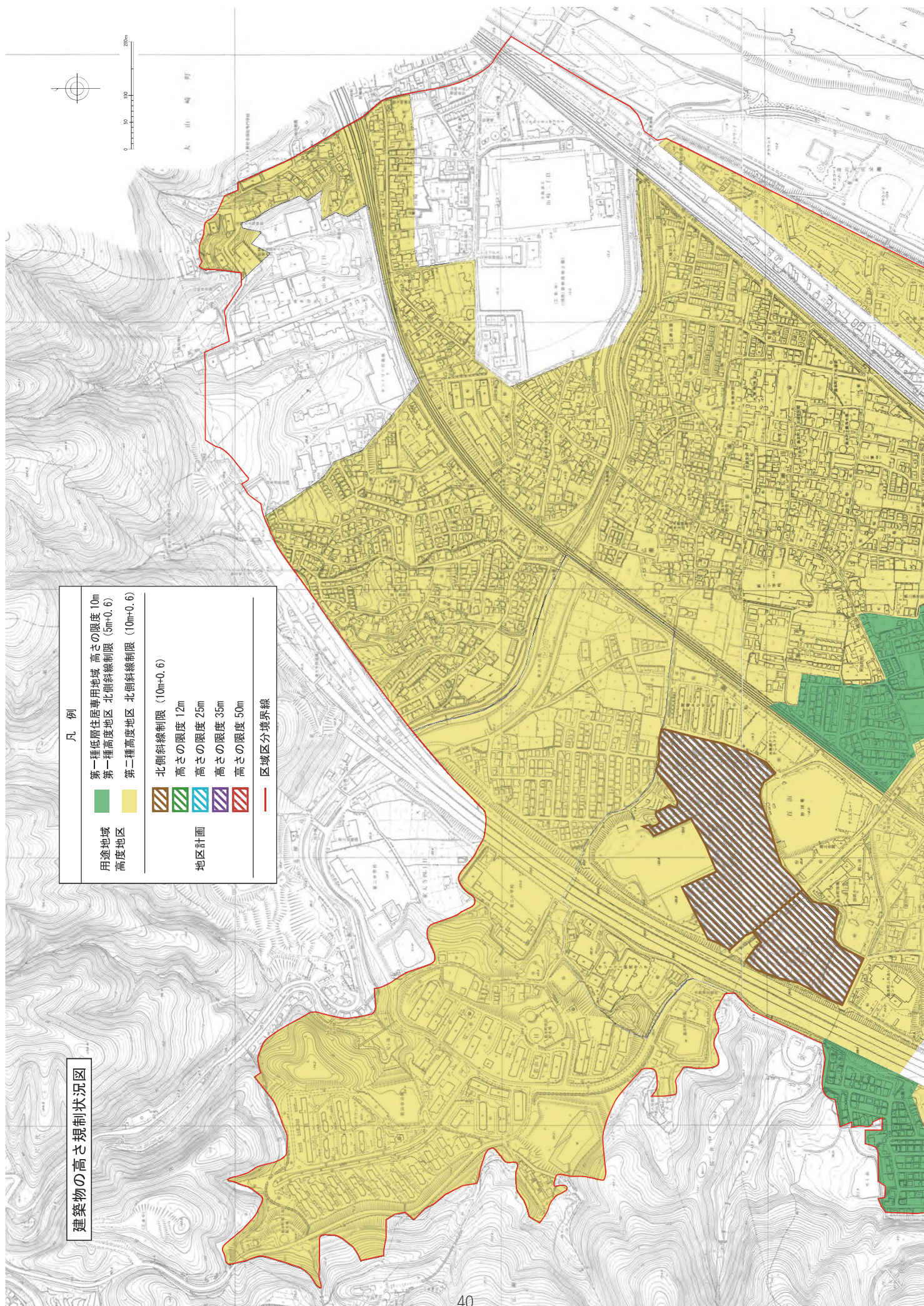
（２）対象となる法規制

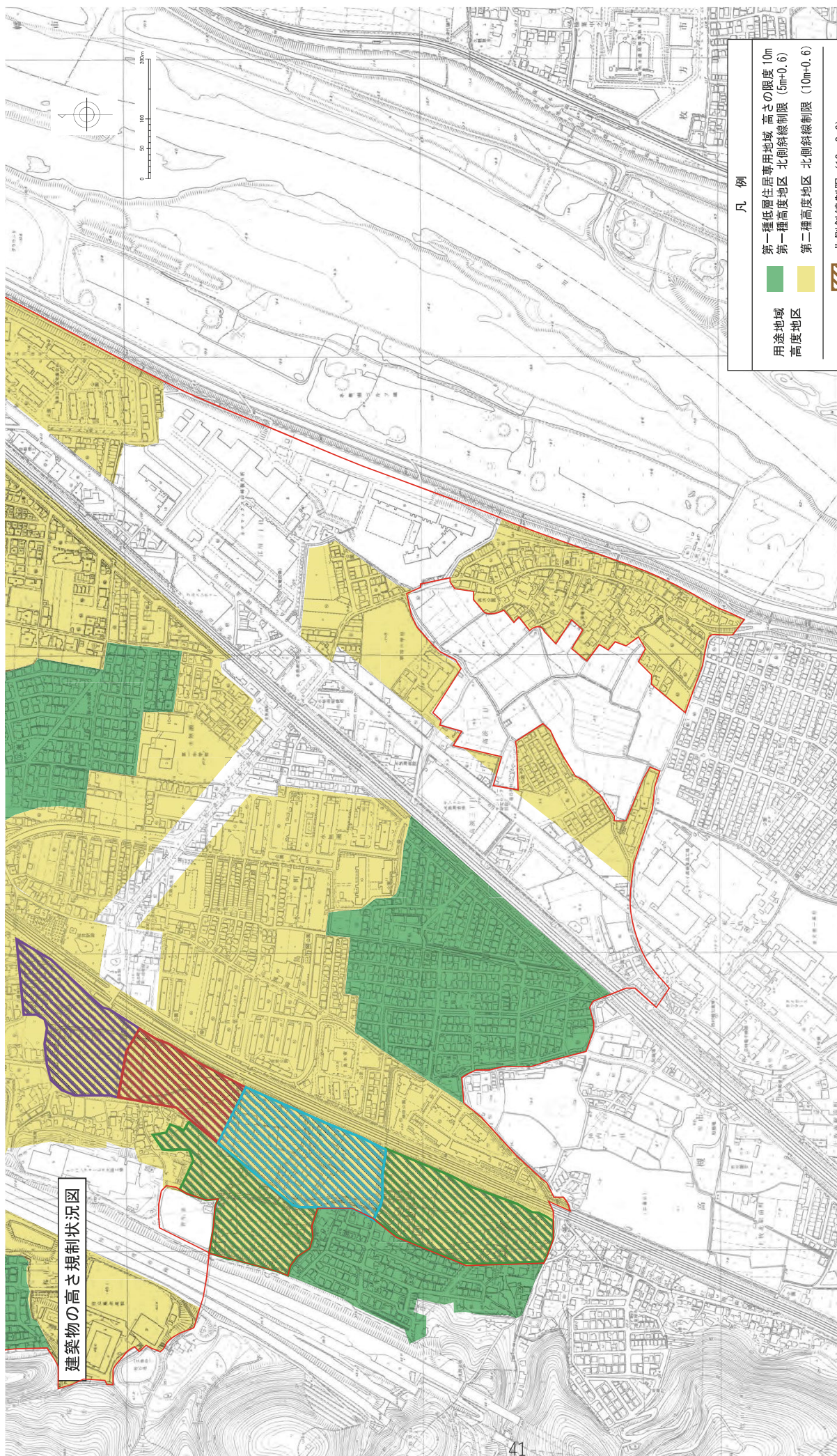
- ・ 用途地域（絶対高さ）
- ・ 高度地区（北側斜線制限）
- ・ 地区計画（北側斜線制限、絶対高さ）

（３）調査結果とりまとめ

- ・ 都市計画図及び地区計画の計画図をもとに、規制の区域、法規制、規制内容がわかる高さ規制状況図を作成しました。

建築物の高さ規制状況図



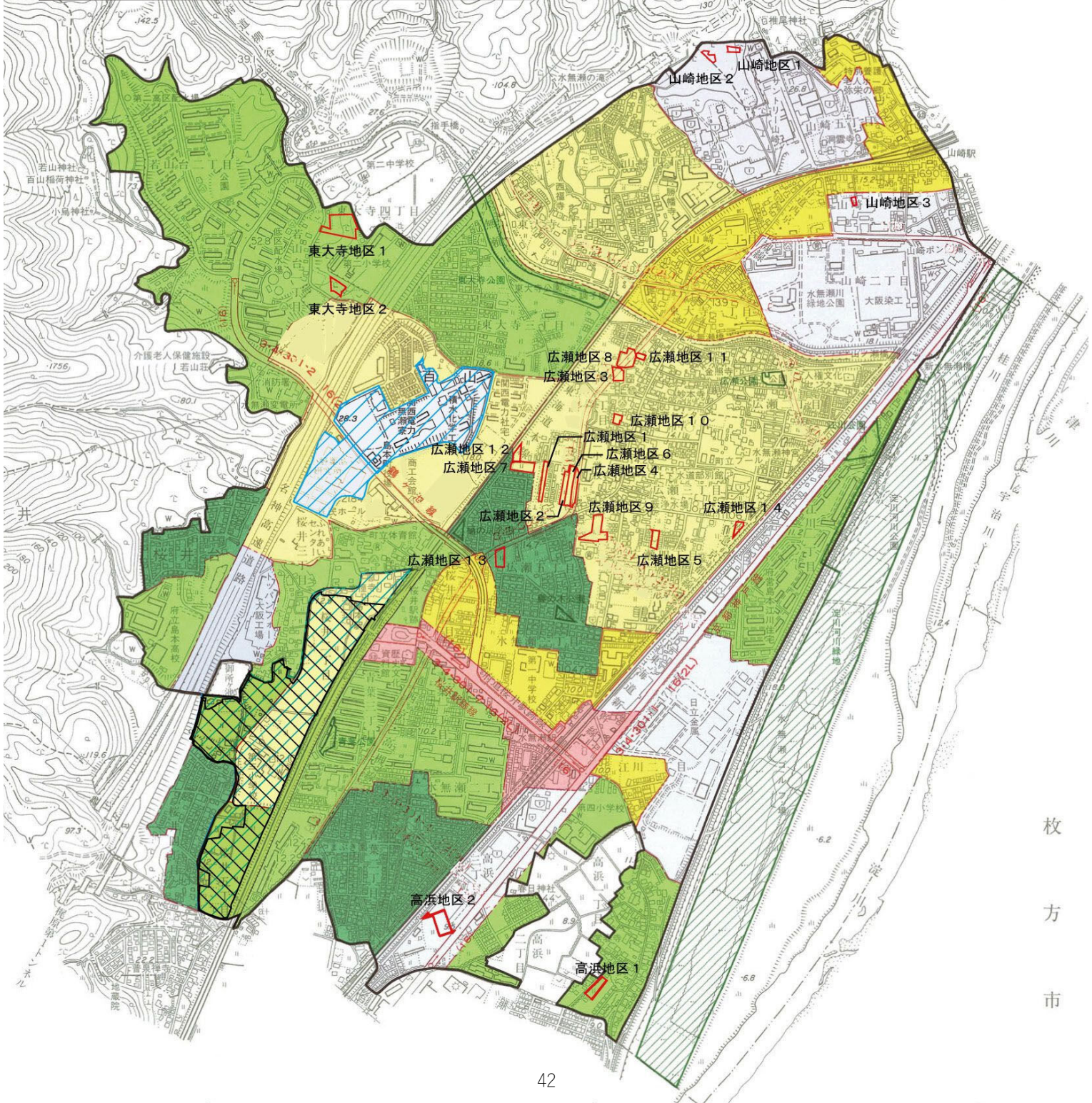


凡 例

用途地域	第一種低層住居専用地域 高さの限度 10m
高度地区	第一種高度地区 北側斜線制限 (5m+0.6)
	第二種高度地区 北側斜線制限 (10m+0.6)
	北側斜線制限 (10m+0.6)
地区計画	高さの限度 12m
	高さの限度 25m
	高さの限度 35m
	高さの限度 50m
	区域区分境界線

建築物の高さ規制状況図

都 市 計 画 凡 例							
	市 街 化 区 域						
	道 路		生 産 緑 地 地 区				
	公 園		地 区 計 画				
	緑 地		土 地 区 画 整 理 事 業				
	用途地域区分	建 蔽 率	容 積 率	高 々 制 限	外 壁 後 退	北 側 斜 線 制 限	防火地域
	第一種低層住居専用地域	$\frac{50}{100}$	$\frac{100}{100}$	10M	周囲 1M		法第22条
	第一種中高層住居専用地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$				法第22条
	第二種中高層住居専用地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$			同 上	法第22条
	第一種住居地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$			同 上	法第22条
	第二種住居地域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$			同 上	法第22条
	近 隣 商 業 地 域	$\frac{80}{100}$	$\frac{300}{100}$				準防火地域
	準 工 業 地 域	$\frac{60}{100}$	$\frac{200}{100}$				法第22条



4 章 事例調査

高さに関する現状把握を踏まえ、現時点で本町への適用可能性が考えられる高さ制限の手法について整理した上で、事例調査を行いました。

1. 本町への手法適用の視点

本町の現状を踏まえ、現時点で適正な高さ規定を適用すると仮定した場合に、想定される手法の視点を整理しました。

(1) 眺望景観の保全・形成

○範囲

- ・本町においては、市街地に近接する山並みへの眺望や、水無瀬川沿いの川と山並みの眺望が、景観上重要なものとして位置づけられている。なお、特定の場所（視点場）からの眺望景観については定めていません。
- ・景観計画における山並み配慮区域や水無瀬川沿岸区域などが該当し、面的あるいは線的に、市街地の広範囲に及ぶものとなります。

○地域特性

- ・こうした区域は、住居系用途地域の指定が多いことから、用途地域、高度地区、あるいは日影規制により一定の高さ制限が適用されています。しかし、一部の地域（第一種低層住居専用地域等）以外では、絶対高さ制限ではないために、大型敷地の場合には適法な高層建築物の立地が許容されており、実際に高層のマンションや事業所等が既に立地しています。

(2) 歴史的なまちなみ景観の保全・形成

○範囲

- ・本町においては、西国街道沿道の歴史的なまちなみの保全が位置づけられています。また、近くには、水無瀬神宮（客殿・茶室：重要文化財 等）や若山神社（本殿：国登録有形文化財）、桜井駅跡（国史跡）、島本町立歴史文化資料館（旧麗天館：国登録有形文化財）などの歴史文化資源が点在しており、これらの保全・活用も重視されています。
- ・景観計画における西国街道区域が該当し、線的に広範囲に及ぶ区域となります。また、歴史文化資源については、それぞれの資源の周辺の比較的狭い範囲が想定されます。なお、西国街道区域とその近くの歴史文化資源周辺区域を一体的に捉える場合も想定されます。

○地域特性

- ・西国街道沿道は、市街地環境としては既に多様化しており、複数の用途地域が指定され、形態規制も一様ではありません。
- ・こうした歴史的なまちなみや歴史文化資源の周辺において調和のとれた景観を形成する上で、一体的に高さ制限を検討する余地があると考えられます。

（３）近隣の生活環境の保全・形成

○範囲

- ・本町においては、ＪＲと阪急の２駅間を結ぶ沿道周辺の商業系地域、国道 171 号沿道区域周辺や一部の工業系地域を除いて住居系市街地が大半を占めています。
- ・住居系市街地は、景観計画における一般市街地地域などが該当し、面的に広範囲に及ぶ区域となります。なお、用途地域の指定状況や土地の利用状況等によってさらに細分化してとらえることも可能です。

○地域特性

- ・本町の大半を占める住居系市街地のうち、低層住居専用の用途地域が指定されている区域においては、既に良好な住環境が形成されており、用途地域に伴う高さ制限や日影規制などが行われています。
- ・それ以外の区域は中高層系住居専用地域や一般的な住居地域などとなっており、形態規制は現状では敷地に係る斜線制限（隣地、道路）と日影規制、高度地区などが行われています。実際に大規模敷地に高層マンションが立地する中、近隣の生活環境の調整が求められる場合があります。
- ・ＪＲと阪急の２駅間を結ぶ都市軸沿道は近隣商業地域（300/80）が指定されており、比較的小規模な敷地であっても高容積・高層のマンションが建築可能となっていることから、近隣の生活環境の調整が求められる可能性もあります。

（４）その他地区の特性に応じた市街地や集落の形成

○範囲

- ・山並み配慮区域内にある一部の地区では地区計画が指定されています。
- ・山間部の集落を含む北摂山系区域、淀川沿岸区域や山並み配慮区域にある一部の地区では市街化調整区域となっています。

○地域特性

- ・地区計画が指定されている区域においては、周辺環境との調和に配慮した良好な住環境や操業環境の形成に向けて、用途地域による制限に加え、地区の特性に応じた高さ制限などが行われています。
- ・市街化調整区域については、開発や建築が厳しく制限されているため、高層建築物が建つ可能性は低くなっています。

2. 高さ制限手法の一覧整理

高さ制限にかかる主な手法は以下のとおりです。

手法ごとに異なる特徴を理解した上で、手法ありきではなく、「何のために、どこに、どのような制限を課すか」を想定して適切な手法を選定することが重要です。

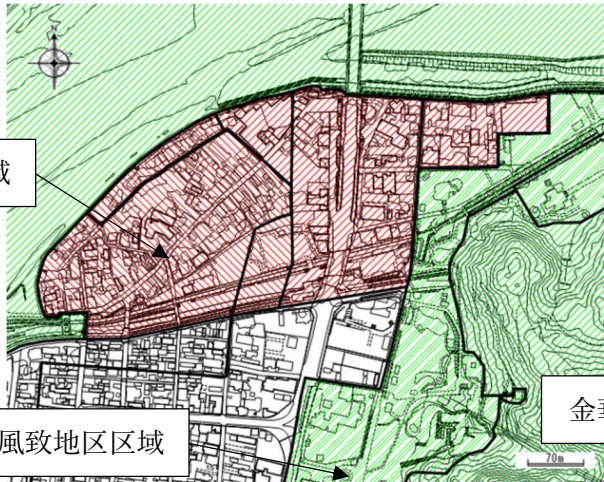
一方で、本町の状況を鑑み、適正な高さ規定の手法として、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図ることができる「高度地区」と、地区の実情に合った、よりきめ細かい規制を行う「地区計画」については、本町への適性が高いと考えられます。

手法	①用途地域	②高度地区	③景観地区	④地区計画 (建築条例あり)	⑤景観計画	⑥協定 (建築協定、 景観協定)	⑦自主的な ルール
目的	良好な市街地形成、土地利用誘導	良好な地域環境の形成 近隣の生活環境の調整	良好な景観の保全・形成	良好な地区環境の形成	良好な景観の形成	地区の環境保全	地区の環境保全
根拠法令	都市計画法 建築基準法	都市計画法 建築基準法	都市計画法 建築基準法 景観法	都市計画法 建築基準法	景観法	建築基準法 景観法	－（条例等で裏付ける場合あり）
概要	低層住居専用地域における 最高限度	高さ制限のみ（斜線型、絶対高さ型）	景観規制の一環で高さも制限	高さを含む多様な要素をきめ細かく制限	景観基準に基づく誘導 高さは勧告まで可能	住民発意の協定を行政が認可して制限	住民等が自ら定める自らのルール
範囲	広	広～狭	狭	狭	広	狭	狭
制限担保	建築確認				届出、勧告	運営委員会から是正措置等の請求等	－
決定手続き	住民の意見を聞いて、審議会審議の上、行政が決定			地権者同意の元、審議会審議の上、行政が決定	住民の意見を踏まえ、審議会審議の上、行政が決定	住民発意、自ら合意形成（行政は認可のみ）	住民や地権者等が自ら合意形成（行政はサポート）
制限強度	強	強	強	強	弱	弱	強～弱

3. 本町への手法適用にあたり参考となる事例の調査

本町の状況を踏まえ、本町への適性が高いと考えられる手法を中心に活用事例を調査しました。なお、「用途地域」については、用途の混在防止を主眼としているため、調査を見送ることとしました。

(1) 眺望景観の保全・形成のための高さ制限の事例

事例名	岐阜市：金華山・長良川への眺望景観保全
目的	ランドマークである金華山や、鶺鴒で知られる長良川周辺の山や川への眺望景観を保全
手法	<ul style="list-style-type: none"> ・高度地区（絶対高さの指定） ・景観計画（絶対高さの指定、緩和措置の導入）
取組概要	<p>①金華山周辺における絶対高さ型高度地区の指定（2003 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鶺鴒観光の拠点地域（商業地域、容積率 400%）への 15 階建てマンション立地の計画に対し、地元からまちなみ調和への要望、「まちづくり憲章」の提出 ・計画は見直されたものの建設されることとなり、これを機に高さ制限を検討 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率 400%、300%に指定されている区域約 7.1ha を対象に「絶対高さ 34 m」に制限、屋上広告物の高さは 2m まで高さに不算入（2m 以上は算入） ・34m の根拠として景観シミュレーションを実施、視点場からの金華山稜線の眺望を妨げないか否かを検証 ・指定に併せて下流側の沿岸区域の容積率を 300% から 200% に引き下げ（ダウンゾーニング） <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">出典：岐阜市都市計画情報</p>

②景観計画による河川沿いの高さ制限区域の拡大（2009 年）

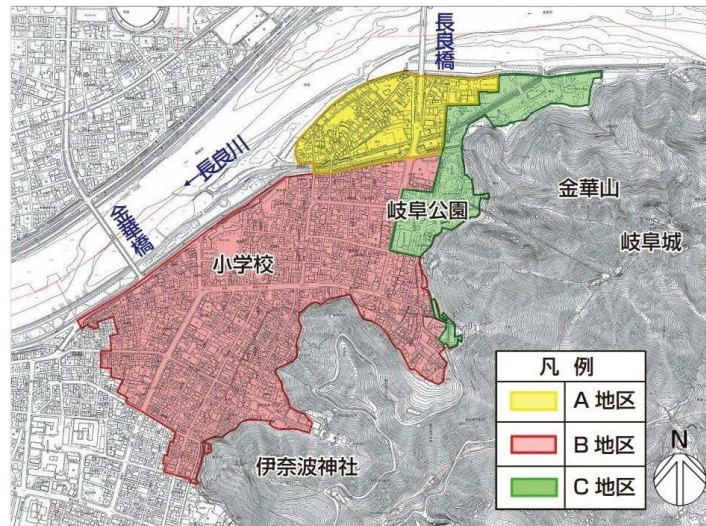
（背景）

- ・2007 年に新景観マスタープラン「景観基本計画」を策定、それを踏まえて実効性を高めるため 2009 年に景観計画を策定

（内容）

- ・数値による高さの基準を「金華区域」含む景観計画重要区域に設定
- ・「金華区域」は高度地区・風致地区による高さ制限が適用されており、それ以外の B 地区について 20m の「絶対高さ制限」を設定
- ・高さ制限の緩和措置も設けられており、道路に面した部分で修景整備を行い、セットバックを行い、市長が審議会の意見を聴き、景観上配慮を行ったと認めた場合は高さ 25m までの緩和を許容

〔図 7 金華区域ゾーン図〕



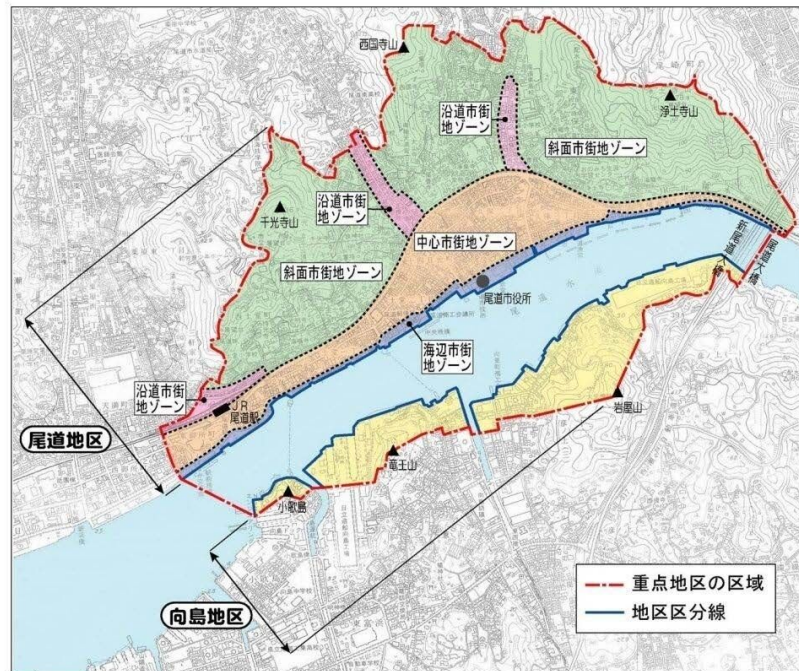
景観計画 金華区域	定性的基準	高さ制限値	用途地域	指定容積率	備考
A 地区	自然資源や歴史・ 文化的資源の近 傍やその周辺に おいて、異質な形 態意匠、色彩、素 材、規模、配置と する等、良好な眺 望景観を阻害し たとき	34m (高度地区)	2 住	300%	高度地区（川原 町 A 地区）
			商業	400%	
		15m (高度地区)	1 住・2 住	200%	高度地区（川原 町 B 地区）
			商業	400%	
B 地区		20m (25m緩和可)	1 住	200%	
			商業	400%	
C 地区	10m (風致地区)	1 住	200%	第 2 種風致地区	
		2 住	300%		

出典：岐阜市景観計画

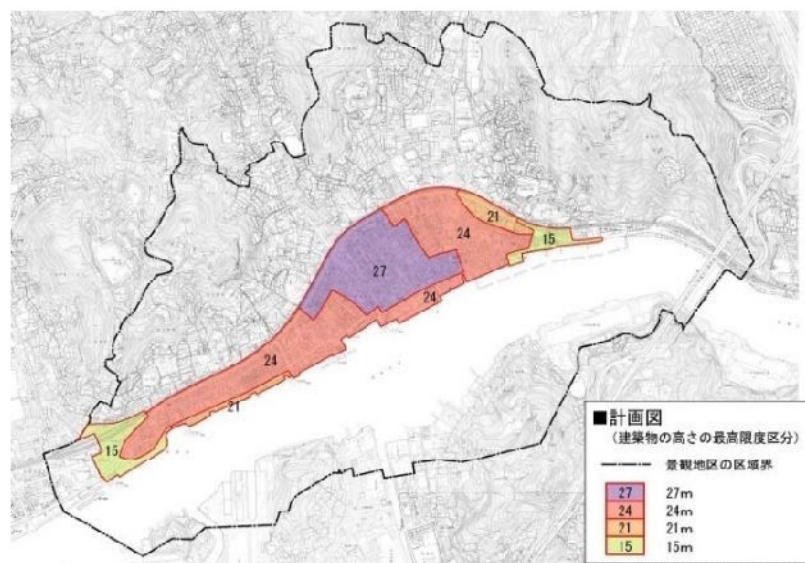
要点	<p>○マンション問題を経てまちづくり運動が展開され、規制誘導の議論につながる</p> <p>○時間をかけて議論を積み重ね、法的な根拠に基づく制限導入へ</p> <p>○時代を経て高度地区から景観計画へツールの幅を拡大</p>
備考	—

事例名	尾道市：景観重点地区の眺望景観保全
目的	尾道水道や尾道三山などの景観の骨格を基本とした景観構造の形成、尾道らしい歴史・文化資源や空間特性を活かした景観の形成をもって、尾道の景観を主導
手法	・ 景観地区（絶対高さの指定）
取組概要	<p>景観地区の指定（2007 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地や尾道水道、尾道大橋、向島などへの眺望は市の特徴的な景観 ・ 中心市街地への高層マンション建設計画が浮上、建設反対運動が起こる（最終的に建設用地を市が買い取り） ・ これを契機に同様の事態への対応策が急務、眺望景観への対応も含めた総合的な景観形成に取り組むことにし、景観形成指導要綱から発展させ、景観法の制定を契機に景観条例、景観計画、景観地区に関する都市計画、屋外広告物条例の 4 点セットで推進 ・ 「いまある景観と調和したまちづくりをしていく」ということを基本とし、2006 年度に旧尾道市・向島町を対象として定め、さらに 2009 年度には区域を尾道市全域に拡大 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市域全域を景観計画区域にした景観計画を策定 ・ 景観計画区域のうち尾道市の景観形成を主導する「重点地区」の一つに「尾道・向島地区」を設定し、規制誘導の手法として「景観地区」を選択 ・ 「景観地区」内では、基準を定め、認定申請により景観への配慮を誘導（建築物：規模の大小に関わらずすべて、工作物：「尾道地区」における垣・柵・塀、「向島地区」における金属製フェンス） ・ うち、山並みへの眺望の前面に位置する「中心市街地ゾーン」「海辺市街地ゾーン」において 15m、21m、24m、27m の 4 段階で「絶対高さ制限」（建築物・工作物の高さの最高限度）を設定 ・ 範囲設定・高さ制限の数値の決定にあたっては「視点場」を設定

□重点地区（尾道・向島地区）の区域図



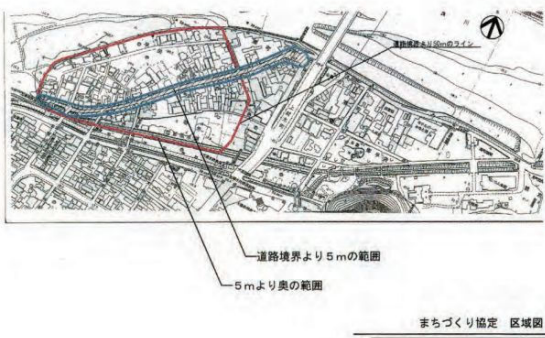
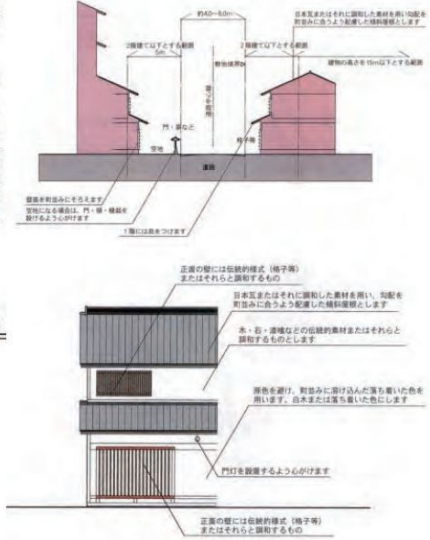
出典：尾道市景観計画



出典：尾道市景観地区指定図書

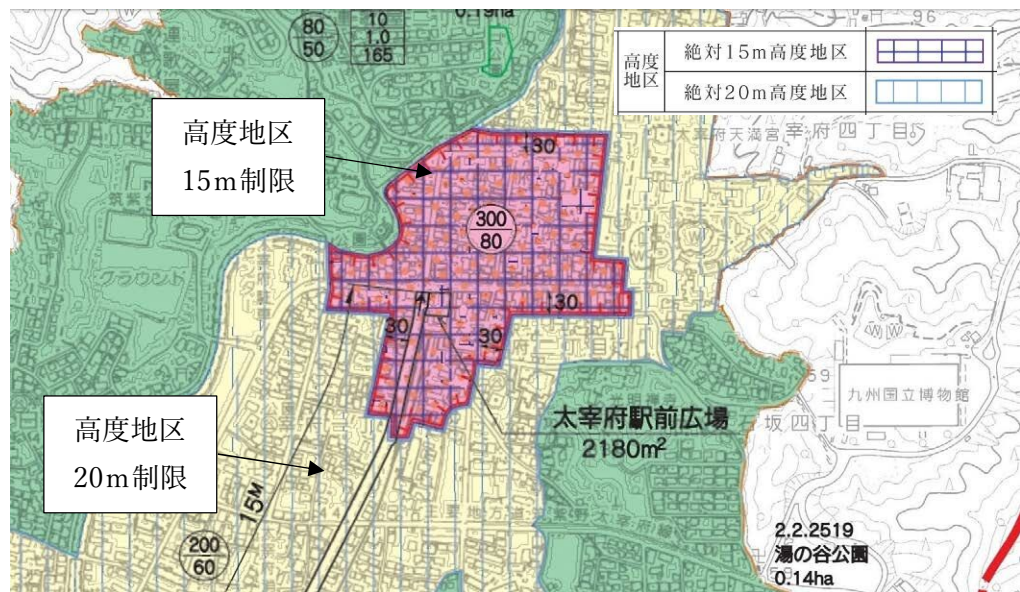
要点	<p>○マンション問題を経てまちづくり運動が展開され、規制誘導の議論につながる</p> <p>○景観法の導入を機に景観保全のツールとして景観地区を導入</p> <p>○特に影響の大きい、誘導が必要な市街地に限り、段階的な高さ制限を導入</p>
備考	—

(2) 歴史的なまちなみ景観の保全・形成のための高さ制限の事例

事例名	岐阜市：玉井町筋の歴史的まちなみ景観保全
目的	玉井町筋の町家が軒を連ねる歴史的なまちなみ景観の保全と、今後、町家の背後に立地する建築物が目立たないようにする背景景観の保全
手法	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協定（高さを含めた自主ルールの方策） ・高度地区（絶対高さの指定）
取組概要	<p>①まちづくり協定の策定（2004年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長良川沿いに位置する川原町は、中世より舟運の湊として栄え、江戸期は町家などが軒を連ね、歴史的なまちなみを形成 ・2001年に地元組織である川原町のまちづくり会が市景観条例に基づく景観形成団体に認定 ・高度地区の検討と並行してまちづくり協定の策定に取り組む <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さのルールとして、 <ol style="list-style-type: none"> 1) 玉井町筋の「町家が軒を連ねるまちなみ景観の保全」⇒沿道のまちなみが揃うよう、道路境界から5mの範囲内は2階建て 2) 今後、町家の背後に立地する建築物が目立たないようにする「背景景観の保全」⇒町家の背後に見える金華山等への眺望が保たれるよう15m以下 ・高さ以外にも、屋根や壁の材料、色彩、デザイン、室外機、広告看板、自販機などのルールも定められる <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;">   </div> <p style="text-align: center;">まちづくり協定 区域図</p> <p style="text-align: center;">図5 川原町まちづくり協定（2004）</p> <p style="text-align: center;">出典：「岐阜市のまちづくりと市民活動」（岐阜県地方自治研究センター）</p>

	<p>②高度地区の指定拡大（2006 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協定に法的拘束力がないこと、2003 年に金華山地区で高度地区が指定されていたことを踏まえて、高度地区の指定拡大による高さルールの担保 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玉井町筋一体の約 6.7ha を高度地区に指定、まちづくり協定に沿って 15m の「絶対高さ制限」を指定 ・玉井町筋から町家を眺めた場合、町家の背後かに立地する建築物が与える影響を検証し、15m を導き出す ・南東部に隣接する商業地域 400% の区域（約 0.6ha）も、高度地区で 34m 制限がなされていたが、上記指定に整合させ 15m に <div data-bbox="399 759 1252 1265"> </div> <p>出典：岐阜市都市計画情報</p>
要点	<p>○地元のまちなみ保存運動からまちづくり協定を締結、自主ルールを策定</p> <p>○自主ルールのうち、高さ制限を法的に担保する手法として高度地区を導入（既指定を、地元の合意・運動を踏まえて拡大）</p>
備考	まちづくり協定は地元、市、岐阜大学が連携して検討

事例名	太宰府市：太宰府天満宮参道周辺の歴史的なまちなみ景観保全・住環境保全
目的	太宰府天満宮周辺の景観、門前町の落ち着いたたたずまいや歴史的な参道景観の保全と、住環境の保全
手法	<ul style="list-style-type: none"> ・高度地区（絶対高さの指定、緩和措置の導入） ・景観計画（絶対高さの指定、誘導） ・特別用途地区（用途の制限）
取組概要	<p>①住居系用途地域における 20m高度地区の指定（1995 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内住居系用途地域で高層マンションが増加、史跡を有する太宰府のまちなみに相応しくないとの議論、高層マンションの抑制 ・既にある北側斜線制限では史跡を有する景観や住環境が保てないとして、絶対高さ制限を検討 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境形成を目的に、住居系用途地域と低層住居専用地域に囲まれた近隣商業地域の約 478ha の区域に高度地区を指定、高さ 20m の「絶対高さ制限」を導入 ・住居以外の用途を過度に抑制しないよう、低層部への業務・店舗用途を導入する場合や、周辺への支障がないことを市長が認めた場合に限定し、23m に緩和する措置を導入 <p>②太宰府天満宮周辺における 15m高度地区、特別用途地区の指定（2000 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太宰府天満宮参道に近い敷地で高層マンション計画が浮上、反対運動に波及 ・商業地域に高さ制限がなかったことから 37m、9 階建ての計画が提出、市が事業者要望も折り合わず、計画用地を買収 ・住民は「大宰府地区の景観を考える会」を結成し、地域の景観づくりを協議、高さ制限が必要との結論に達し、高度地区を実施 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四王寺・宝満山の山並みや太宰府天満宮の背景緑地の見通しを確保し、低層建築物群のたたずまいや周辺の住環境保全を目的に、西鉄太宰府駅を中心とする商業地域全域約 10ha に高度地区を指定、高さ 15m の「絶対高さ制限」を導入 ・高度地区指定前に、地区内指定容積率は 400% から 300% に引き下げられる ・1・2 階部分に業務・店舗等の用途を設けた場合は 18m まで建設可能 ・既存不適格建築物は地区内で 3 件も、病院（高さ 23m、18m 等）など、いずれも参道からは外れた場所に位置 ・15m は、天満宮参道の紳士協定の「3 階建て以下」（≒10m）と、既指定済みの住居系用途地域の「20m」の間として設定。（景観シミュレーションの結果も参考にしている。）



出典：太宰府市都市計画総括図

- ・高度地区と併せて、門前町の落ち着いたたたずまいを維持、住環境を保全するための特別用途地区を導入
- ・床面積 3,000 m²を超える店舗や事務所の禁止、カラオケボックスやパチンコ店などの遊戯施設や風俗店等の立地を制限

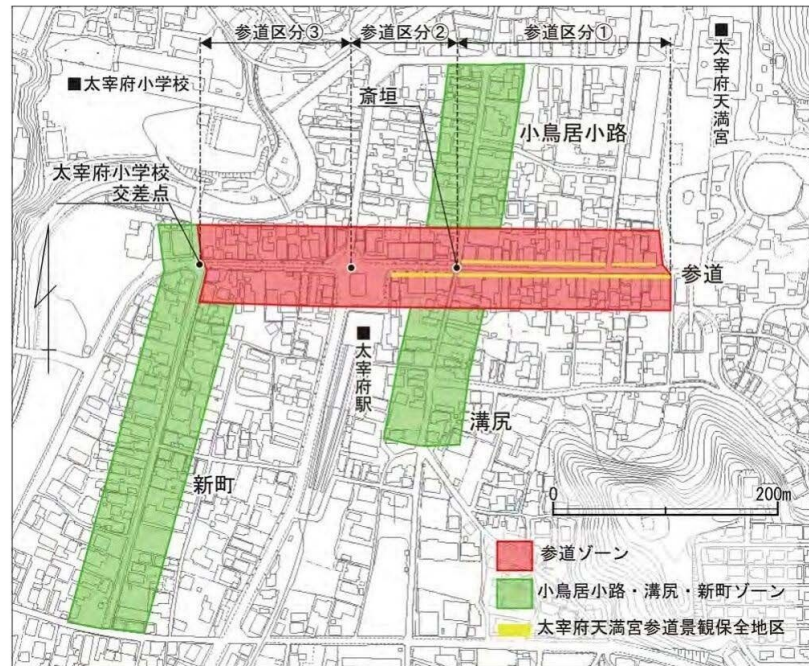
③太宰府天満宮参道周辺における 12m高さ制限・景観計画の指定（2019 年）

（背景）

- ・2000 年の高度地区指定時に都市計画審議会から景観も含めた総合的なまちづくりをすべきとの付帯決議
- ・それを踏まえて 2002 年に「景観形成基本計画」、2010 年にはそれを統合し景観法の仕組みも導入した「景観まちづくり計画」「景観計画」を策定
- ・高さ制限の考え方についても触れられ、「水城跡周辺の高度地区指定を検討」「参道のきめ細かな高さ制限については、住民等の意見を踏まえ、高度地区に加えて景観地区や地区計画を定めることも併せて検討」するとされた

（内容）

- ・水城跡の歴史的景観保全に向けて 2013 年に 20m 高度地区が追加指定
- ・西鉄太宰府駅から天満宮にかけての参道沿道について高度地区も含めた 12m の高さ制限を検討、2019 年に景観計画を変更し、高さ 12m 以下に制限するとともに、景観形成のガイドラインを策定し誘導

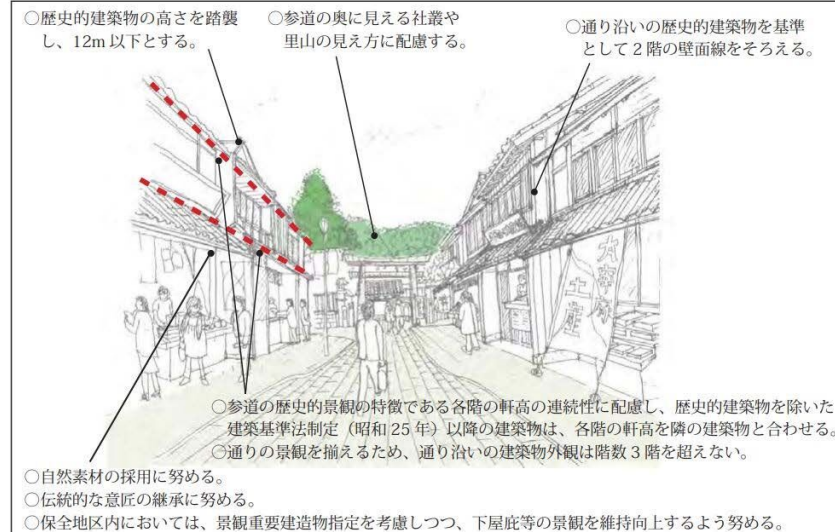


景観育成地区「天満宮と宰府宿」地区内の育成ゾーン区分図
※各ゾーンは、道路境界から30mの範囲

(1) 参道ゾーン (参道区分①②)



参道ゾーンにおける景観育成にあたっての方針・景観育成基準を以下のように定め、保全地区内にあつては、下屋庇等の景観を維持向上するように努めます。

□建築物の形態意匠、高さ、壁面の位置



出典：太宰府市景観形成ガイドライン

要点	<p>○マンション問題を経てまちづくり運動が展開され、規制誘導の議論につながる</p> <p>○歴史的なまちなみ保全と住環境保全を目的に、面での高度地区指定から天満宮周辺の指定へと段階的に実施</p> <p>○都市計画手法（容積率の低減や特別用途地区）も併用</p>
備考	<p>太宰府天満宮の景観保全から総合的な景観まちづくりへ展開</p>

事例名	大津市：落雁の道地区景観協定
目的	歴史的文化的景観と調和のとれた活気のある商業及び快適な住環境が両立するまちづくり
手法	・ 景観協定
取組概要	<p>(背景)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大津市の堅田地区においては、浮御堂をはじめ多くの社寺や伝統的な様式の町家が連なる歴史的まちなみが存在 ・ まちなみ資源は住民の皆様が主体となって保全・創造していく必要があることから、大津市は「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」を策定 ・ 基本計画を着実に推進していくため、平成 18 年に住民の皆様と共に「堅田地区景観形成実施計画」を策定 ・ 実施計画に基づき、現在、同区域内において 2 ケ所の地域が「景観協定区域」となっている（浮御堂を核とした「落雁の道地区景観区域」、出島灯台を核とした「出島灯台のまち景観区域」） <p style="text-align: right;">出典：大津市 H P</p> <div style="text-align: center;">  <p>満月寺の浮御堂 一休禅師ゆかりの祥瑞寺 琵琶湖岸唯一の「出島の灯台」</p> <p>地区内の伝統的様式の建築物 かつての堅田の有力者邸宅「居初邸」</p> </div> <p>浮御堂で有名な満月寺、一休禅師が修業した祥瑞寺、蓮如上人や芭蕉所縁の本福寺、堅田の総鎮守に位置づけられる伊豆神社など、町には多くの神社・仏閣が見られます。また、堅田は漁業や水運を中心に発展し、かつては船大工のまちとしても栄え、地区内には今なお当時の面影を色濃く残す伝統的な様式の建造物が多く存在しています。</p> <p style="text-align: right;">15</p> <p style="text-align: right;">出典：大津市資料</p> <p>(内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 用途地域は、第一種住居地域を主に、「落雁の道」沿道が近隣商業地域 ・ その上で、下記の景観協定を締結 <p>高さに関しては、12m を基本に設定</p> <p style="text-align: right;">(協定区域)</p> <div style="text-align: right;">  </div>

	建築物の形態意匠、建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備等に関する基準	用途の制限に関する基準	商業地域	第一種住居地域	
			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が25㎡以下の共同住宅。 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車売場その他これらに類するもの。 3 カラオケボックスその他これに類するもの。 4 倉庫業を営む倉庫。 5 床面積の合計が15㎡を超える畜舎。		
		高さの最高限度に関する基準	商業地域	第一種住居地域	
			12m	12m ただし、第1種高度地区の区域においてはこの限りでない	
		形態意匠、建築物の敷地、位置、規模、構造、建築設備等の制限に関する基準	1 道路に面する建築物は、道路に対して平行に配置するとともに、屋根は勾配屋根とし、切妻、寄棟、又は入母屋形式とし、屋根勾配3.5/10以上4.5/10以下の黒色・濃灰色などの濃暗色の日本瓦又はこれに類する材質のもの又は銅板で葺くこととする。 2 道路に面する建築物の外壁は、黒、白又は茶系統を基調とした（弁柄、白木を含む）色調とし、和風仕上げとする。 3 道路に面する部分に空調室外機（自動販売機を含む）等の建築設備を設置する場合には、木造又は木質仕上げの覆い等で目立たないようにすることに努めること。 4 道路に面する部分にシャッターを設置する場合には、色彩については外壁と同等の色調とし、シャッターボックスについては道路から見えないように配慮すること。		
			道路に面してかき・さく等を設ける場合は、木製の塀又は土塀及びこれらに類するものなどの和風を基調としたものとする。 特に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が、10m以上後退し建築する場合、及び駐車場として使用する場合は、塀または生垣等を設置してまち並みの連続性を維持する。		
			屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準		屋外広告物等は、自家用広告のみとする。なお、仕様は形態・色調・大きさ等に配慮した和風仕上げとする。
			その他良好な景観の形成に関する事項		建築物の道路に面する部分には、格子戸、犬矢来などの設置、下屋の建造などに努める。
		出典：大津市資料			
	要点	○古都保存法の指定を踏まえ、市が市内の景観上重要な場所を指定し、景観の保全・形成を主導 ○景観法に基づく規制誘導と併せて、住環境保全と商業地域活性化を住民主導の景観協定で担保			
備考	景観協定区域内における建造物の修景事業に係る経費の一部を補助				

(3) 近隣の生活環境の保全・形成のための高さ制限の事例

事例名	芦屋市：閑静で良好な住環境の保全																																				
目的	優れた景観に恵まれた緑ゆたかな美しい住宅地、住環境の保全																																				
手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高度地区（絶対高さ、北側斜線制限の指定） ・ 景観地区（形態意匠の制限） 																																				
取組概要	<p>①高度地区による高さの制限（1968 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1960 年代半ば以降、戸建て住宅地に高層マンションが立地、建築紛争が頻発 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住居専用地区の区域に 2 種類の「絶対高さ制限」を実施 <p>第 1 種：10m + 北側斜線制限（戸建て住宅地）</p> <p>第 2 種：20m（用途地域制限） + 北側斜線制限</p> <p>②高度地区による高さの制限見直し（1974 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新都市計画法の制定、建築基準法の改正を機に用途地域とともに高度地区の見直し ・ 北側斜線制限だけでは住環境保全・日照確保は不十分と判断 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住居専用地区の区域に 2 種類の「絶対高さ制限」を実施 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 4 種類の高度地区を導入、用途地域と対応 ・ 1 種、2 種では用途地域で設定されていた北側斜線制限をさらに強化、3 種、4 種では用途地域で制限されない北側斜線制限を新たに導入 ・ 2 種では 15m の「絶対高さ制限」を新たに導入、中低層の住環境の保持を図る <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種類</th><th rowspan="2">絶対高さ</th><th colspan="2">斜線制限</th><th rowspan="2">対応する用途地域の制限 (名称は当時)</th></tr> <tr> <th>立上り</th><th>斜線勾配</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 1 種高度地区</td><td>10m</td><td>5m</td><td>1 : 0.6</td><td>第 1 種住居専用地域</td></tr> <tr> <td rowspan="2">第 2 種高度地区</td><td rowspan="2">15m</td><td>5m</td><td>1 : 1.25</td><td rowspan="2">第 2 種住居専用地域</td></tr> <tr> <td>10m</td><td>1 : 0.6</td></tr> <tr> <td rowspan="2">第 3 種高度地区</td><td rowspan="2">—</td><td>5m</td><td>1 : 1.25</td><td rowspan="2">住居地域</td></tr> <tr> <td>10m</td><td>1 : 0.6</td></tr> <tr> <td rowspan="2">第 4 種高度地区</td><td rowspan="2">—</td><td>10m</td><td>1 : 1.25</td><td rowspan="2">近隣商業地域</td></tr> <tr> <td>15m</td><td>1 : 0.6</td></tr> </tbody> </table> <p>③景観地区による高さ等の制限（2009 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1996 年施行の都市景観条例（自主条例）に基づき助言指導、景観アドバイザー 				種類	絶対高さ	斜線制限		対応する用途地域の制限 (名称は当時)	立上り	斜線勾配	第 1 種高度地区	10m	5m	1 : 0.6	第 1 種住居専用地域	第 2 種高度地区	15m	5m	1 : 1.25	第 2 種住居専用地域	10m	1 : 0.6	第 3 種高度地区	—	5m	1 : 1.25	住居地域	10m	1 : 0.6	第 4 種高度地区	—	10m	1 : 1.25	近隣商業地域	15m	1 : 0.6
種類	絶対高さ	斜線制限		対応する用途地域の制限 (名称は当時)																																	
		立上り	斜線勾配																																		
第 1 種高度地区	10m	5m	1 : 0.6	第 1 種住居専用地域																																	
第 2 種高度地区	15m	5m	1 : 1.25	第 2 種住居専用地域																																	
		10m	1 : 0.6																																		
第 3 種高度地区	—	5m	1 : 1.25	住居地域																																	
		10m	1 : 0.6																																		
第 4 種高度地区	—	10m	1 : 1.25	近隣商業地域																																	
		15m	1 : 0.6																																		

	<p>会議での助言等も実施も、協議内容が活かされない実態や、土地の細分化やマンション化により、美しい住宅景観が失われる</p> <ul style="list-style-type: none">優れた景観の継承とより魅力ある都市景観の創出へ、景観誘導施策の実効性を高めるため、芦屋市全域を景観法で定める「景観地区」に指定 <p>(内容)</p> <ul style="list-style-type: none">市域全域を景観地区に指定（全国で芦屋市のみ）「形態意匠」の制限のみを実施、高さに関しての具体的な数値設定はない基準は「位置・規模」「屋根・壁面」「色彩」「壁面設備・屋上設備」「建築物に付属する施設」「通り外観」と細分化良好な景観形成の事例を提示し判断材料とするよう景観形成ガイドラインを作成「芦屋川特別景観地区」(約 42.6ha) も追加指定し、緑の構造を活かした景観形成、広がりのある眺望景観を活かした景観の形成を誘導外部専門家から構成される認定審査会による審査 <table><tr><th rowspan="2">区 分</th><th rowspan="2">対 象</th><th colspan="2">制限内容</th></tr><tr><th>一般基準</th><th>項目別基準</th></tr><tr><td>大規模建築物</td><td>1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域：高さ 8 メートルを超えかつ延べ面積が 500 平方メートルを超えるもの 2 上記以外の地域：高さ 10 メートルを超えかつ延べ面積が 500 平方メートルを超えるもの</td><td rowspan="2">全ての建築物に適用する基準です</td><td>位置・規模・屋根・壁面・色彩・設備等に関する形態意匠の制限を定めています</td></tr><tr><td>その他の建築物</td><td>○上記以外の建築物（戸建て住宅、小規模店舗等）</td><td>屋根・外壁に関する色彩基準を定めています</td></tr><tr><td>認定工作物</td><td>○認定工作物（高さ 2メートルを超える擁壁、高さ 10メートルを超える電波塔等（詳細は P6 参照））</td><td>全ての認定工作物に適用する基準です</td><td>工作物の種類に応じて、位置や外観意匠等について定めています（P4～P6 参照）</td></tr></table> <div><p>建築物の形態意匠の制限内容の例</p><div><p>○色彩 芦屋の景観色を念頭にけばけしないものとする 外壁：R、YR 系の場合は彩度 6 以下 Y 系の場合は彩度 4 以下 その他の場合は彩度 2 以下 屋根：外壁色と調和したものとする</p></div><div><p>○位置・規模 山・海などの眺めを阻害せず、 周辺と調和した配置や規模とすること</p></div><div><p>○壁面設備・屋上設備 周囲から見えないように工夫すること</p></div><div><p>○屋根・壁面 意匠や材料などは、周辺と調和したものとする</p></div><div><p>○色彩（外壁・屋根） 芦屋の景観色を念頭にけばけしないものとする</p></div><div><p>○建築物に付属する施設 駐車場等は周囲から見えないように緑化等の工夫をすること</p></div><div><p>○通り外観 十分な植栽により緑豊かな外観意匠とすること</p></div><div><p>その他の建築物（戸建て住宅等）</p></div><div><p>大規模建築物</p></div></div>	区 分	対 象	制限内容		一般基準	項目別基準	大規模建築物	1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域：高さ 8 メートルを超えかつ延べ面積が 500 平方メートルを超えるもの 2 上記以外の地域：高さ 10 メートルを超えかつ延べ面積が 500 平方メートルを超えるもの	全ての建築物に適用する基準です	位置・規模・屋根・壁面・色彩・設備等に関する形態意匠の制限を定めています	その他の建築物	○上記以外の建築物（戸建て住宅、小規模店舗等）	屋根・外壁に関する色彩基準を定めています	認定工作物	○認定工作物（高さ 2メートルを超える擁壁、高さ 10メートルを超える電波塔等（詳細は P6 参照））	全ての認定工作物に適用する基準です	工作物の種類に応じて、位置や外観意匠等について定めています（P4～P6 参照）
区 分	対 象			制限内容														
		一般基準	項目別基準															
大規模建築物	1 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域：高さ 8 メートルを超えかつ延べ面積が 500 平方メートルを超えるもの 2 上記以外の地域：高さ 10 メートルを超えかつ延べ面積が 500 平方メートルを超えるもの	全ての建築物に適用する基準です	位置・規模・屋根・壁面・色彩・設備等に関する形態意匠の制限を定めています															
その他の建築物	○上記以外の建築物（戸建て住宅、小規模店舗等）		屋根・外壁に関する色彩基準を定めています															
認定工作物	○認定工作物（高さ 2メートルを超える擁壁、高さ 10メートルを超える電波塔等（詳細は P6 参照））	全ての認定工作物に適用する基準です	工作物の種類に応じて、位置や外観意匠等について定めています（P4～P6 参照）															
	<p>出典：芦屋景観地区の概要</p>																	
要点	<ul style="list-style-type: none">○法改正などにあわせていち早く住環境保全・日照確保の目的で高度地区を導入○景観法による実効性担保を目的に景観地区を全市で適用、芦屋川特別景観地区も追加指定																	
備考	<p>景観地区不認定の問題があったが、高さは建築確認、ボリュームを形態意匠と捉えた判断の難しさがある（総合的に判断する必要性が改めて浮き彫りに）</p> <p>さらに法的担保を求める動きがあり、地区計画策定などへつながる</p>																	

事例名	横須賀市：広域での高度地区による高さ制限と地区計画の活用																											
目的	良好な住環境保全と周辺との調和を図った景観の誘導、メリハリのある市街地環境の誘導																											
手法	<ul style="list-style-type: none"> ・高度地区（絶対高さ制限の指定、緩和規定） ・地区計画（高さ制限の緩和/強化） 																											
取組概要	<p>①高度地区による絶対高さの制限（2004 年）</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業社宅跡地の中高層マンションへの転用が増加、トラブルが頻発 ・住環境の急激な変化、丘陵地の緑地破壊への懸念が住民から寄せられ、何らかの規制の必要性が高まる ・駅周辺などの商業・業務地の機能低下、空洞化が課題、更新が急務も、無秩序ではなく地域の景観との調和を図った高度利用が課題 ・2002 年頃から高度地区による高さ制限導入の検討が開始 <p>（内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内ほぼ全域が高度地区に指定、周辺環境にそぐわない高層マンション立地を一律に抑制 ・用途地域に応じて 15m、20m、31m の 3 段階の「絶対高さ制限」を設定 ・根拠として、15m は 3m×5 階、20m は工業用途の建物、31m は住居系、工業系よりも緩く商業系用途として高度利用を図る <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種類</th><th rowspan="2">高さの 最高限度</th><th rowspan="2">面積</th><th colspan="2">指定範囲</th></tr> <tr> <th>用途地域</th><th>指定容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種高度地区</td><td>15m</td><td>約 2916ha</td><td>1 中高、2 中高 1 住、2 住 準工（準防火指定あり）</td><td>200% (1 中高の一部は 100%)</td></tr> <tr> <td>第2種高度地区</td><td>20m</td><td>約 750ha</td><td>準工（準防火指定なし） 工業</td><td>200%</td></tr> <tr> <td rowspan="2">第3種高度地区</td><td rowspan="2">31m</td><td rowspan="2">約 340ha</td><td>近商</td><td>200%、300%</td></tr> <tr> <td>商業</td><td>400%、500%、600%</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・一定条件を満たしたものについては緩和を運用し、別途定めた認定基準に適合するとともに、計画内容が「敷地周辺地に対しての都市防災や日常生活等の面で市街地の環境の整備改善に資する計画であり、日影環境等や敷地周辺の特性に配慮した計画」であると市長が建築審査会の意見を聴いた上で認定したものが対象 ・制限値の 1.5～2 倍までの緩和が認められる ・なお、景観計画での高さ制限は緩和の上限値と整合させている <p>②地区計画の活用</p> <p>（背景）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画に関する権限の委譲が進み、本市の実情を踏まえたきめ細かな都市計画の決定が可能 				種類	高さの 最高限度	面積	指定範囲		用途地域	指定容積率	第1種高度地区	15m	約 2916ha	1 中高、2 中高 1 住、2 住 準工（準防火指定あり）	200% (1 中高の一部は 100%)	第2種高度地区	20m	約 750ha	準工（準防火指定なし） 工業	200%	第3種高度地区	31m	約 340ha	近商	200%、300%	商業	400%、500%、600%
種類	高さの 最高限度	面積	指定範囲																									
			用途地域	指定容積率																								
第1種高度地区	15m	約 2916ha	1 中高、2 中高 1 住、2 住 準工（準防火指定あり）	200% (1 中高の一部は 100%)																								
第2種高度地区	20m	約 750ha	準工（準防火指定なし） 工業	200%																								
第3種高度地区	31m	約 340ha	近商	200%、300%																								
			商業	400%、500%、600%																								

	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁地区では、横須賀中央エリアの活性化やまちなか居住などを推進が課題 ・その他、市の特性を踏まえたまちづくりを進めるために、地区の将来像を地元の方々とともに検討し、その将来像を実現していくために用途地域、地区計画、特別用途地区、景観地区など、まちづくり諸制度の柔軟な活用について検討が必要 <p>(内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横須賀中央駅周辺の商業地域の一部のエリアで高度地区の廃止と容積率の緩和を行い、高度利用による民間の計画的な再開発を誘導していく取組を推進 <p>(2) 緩和型の地区計画制度の活用イメージ</p> <p>【まちづくりの目的の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建て替えを誘導することで、難燃性、耐火性の高い建物へ建替えて、防災機能を高める ・歩道状の空地やオープンスペースを拡充し、歩きやすく快適な環境を形成する ・商店街などで、低層階での賑わいを連続させる ・都市型居住の促進により、定住人口の増加を図る <p>良好な市街地形成のための一定の条件を設定し（ の項目）、容積率や道路斜線の制限を緩和（ の項目）する</p> <p>出典：横須賀市都市計画マスタープラン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・逆に第1種高度地区(15m)のエリアで、地区計画によりさらに高さを制限(10m)に強化した例も、建築協定から実効性を担保
要点	<p>○高度地区で全域的に高さ制限をかけ、高度利用の方向性が定まった区域に限定して高さ制限を解除もしくは強化、メリハリある市街地形成を実現</p> <p>○緩和規定も組み合わせながら、協議・調整により良好な開発を誘導</p>
備考	<p>景観計画で湾岸部の眺望景観保全を実施、規制誘導ツールを場合によって使い分け</p>

事例名	西宮市：上鳴尾地区地区計画
目的	地域住民等の合意に基づき、地区特性に応じた土地利用の誘導と、住環境の保全・育成を図る
手法	・地区計画
取組概要	<p>(背景)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・阪神電鉄の、鳴尾・武庫川女子大前駅と甲子園駅の中間に位置する旧来からの住宅地 ・地区の外周に、鳴尾今津線（旧国道）などの主要道路が位置し、交通利便性が高い ・地区内には鳴尾八幡神社が位置し、その鎮守の森は、市の自然環境を守る条例に基づく景観樹林保護地区に指定されている ・こうした自然・歴史資源を地区の特性として活かしつつ、住みよい住環境の保全・育成と、主要道路沿道においては一定の賑わい創出を図ることを目的に、平成 15 年 9 月 16 日地区計画を決定 <p>(内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区面積は約 14.9ha 地区内を 4 つに区分 <ul style="list-style-type: none"> ○住居系 住宅地区 A：第一種中高層住居専用地域（200/60） 住宅地区 B：第一種住居地域（200/60） ○沿道系 旧国道沿道地区：第一種中高層住居専用地域（200/60） 競馬みち沿道地区：第一種住居地域（200/60） <p>(地区計画図)</p> <p>出典：西宮市HP</p>

(用途地域の指定状況)



出典：西宮市都市計画情報（一部加工）

- ・建物用途の誘導は、用途地域を基本に、一部で遊興施設等を制限
- ・主として建物高さ（絶対高さ）の制限により、住環境の保全を図ることとしている
 - 住居系＝12m（敷地面積 500 m²以上）、10m（敷地面積 500 m²未満）
 - 沿道系＝15m（敷地面積 500 m²以上）、10m（敷地面積 500 m²未満）
- ・その他、地区計画の詳細は以下のとおり

●方針

名称	上鳴尾地区地区計画
位置	西宮市上鳴尾町の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約 14.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、阪神電鉄鳴尾駅の北西に位置し、戸建住宅と中低層の共同住宅を中心とする交通至便で良好な環境を有する住宅市街地であり、鳴尾今津線（旧国道）沿道の一部に生活利便施設が立地している。また、景観樹林保護地区の指定を受けた八幡神社林といった特徴的な緑を有している。</p> <p>本地区計画は、こうした本地区の特性を活かし、「風格のある緑豊かなまち」を基本に、鳴尾今津線及び競馬場線沿道の適正な土地利用の誘導と、中低層を中心とした住環境を保全、育成することを目指す。</p>
土地利用の方針	<p>本地区は、良好な市街地の形成を図るため地区特性に応じて地区を細区分し、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>① 住宅地区 A・B：中低層の住宅主体の環境を保全、育成し、落ち着いた良好な市街地の形成を図る。</p> <p>② 旧国道沿道地区：鳴尾今津線（旧国道）沿道の特性を活かし、生活利便施設と住宅が共存する個性的な市街地の形成を図る。</p>

	③ 競馬みち沿道地区：隣接する住宅地区との調和を図りつつ、沿道の特性を活かした市街地の形成を図る。
地区施設の整備方針	幹線道路については、良好な住環境と調和させるよう、快適で緑豊かな歩行者空間の整備に努める。また、区画道路等の地区施設については、その機能が損なわれないよう維持、増進を図るとともに、安全で快適な道路空間の形成に努める。
建築物等の整備方針	住宅地を中心とする環境を保全し、低層建築物と中層建築物の調和を図るよう、地区ごとに、建築物の高さの最高限度及び建築物の用途の制限をそれぞれの地区特性に応じ定める。

●地区整備計画

地区の細区分	名称	住宅地区 A	住宅地区 B	旧国道沿道地区	競馬みち沿道地区
	面積	約 8.6 ha	約 2.6 ha	約 2.5 ha	約 1.2 ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店、その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積が 500 m ² を超えるもの (2) 事務所で、その用途に供する部分の床面積が 500 m ² を超えるもの (3) ホテル、旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (5) 葬儀を主たる目的とする建築物		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル、旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (3) 葬儀を主たる目的とする建築物
	建築物の高さの限度	1. 敷地面積が 500 m ² 以上の場合、12mとする。 2. 前項の規定にかかわらず、次に掲げる要件に適合する建築物の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物の高さ、又は現に建築工事中の建築物の予定の高さとする。 (1) 告示の日において、現に存する建築物の高さ又は建築工事中の建築物の予定高さが 12mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの。 (2) 敷地内に、敷地面積の 10 分の 1 以上である、日常一般に開放され		1. 敷地面積が 500 m ² 以上の場合、15mとする。 2. 前項の規定にかかわらず、次に掲げる要件に適合する建築物の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物の高さ、又は現に建築工事中の建築物の予定の高さとする。 (1) 告示の日において、現に存する建築物の高さ又は建築工事中の建築物の予定高さが 15mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの。 (2) 敷地内に、敷地面積の 10 分の 1 以上である、日常一般に開放され	

			た空地（緑地を含む。）を有するもの。 3. 敷地面積が500㎡未満の場合は、10mとする。	た空地（緑地を含む。）を有するもの。 3. 敷地面積が500㎡未満の場合は、10mとする。
出典：西宮市 HP				
(地区のイメージ)				
住宅地区A		住宅地区B		
				
旧国道沿道地区		競馬みち沿道地区		
				
出典：Google ストリートビュー				
要点	○地区の自然や歴史等の特性を生かした住環境の保全 ○住環境の保全・育成と一定の沿道利用・にぎわい形成の両立 ○建物用途の規制は最小限に、建物高さを制限し整えることで住環境を保全			
備考	－			

4. 近隣都市における適正な高さ規定の手法に係る活用状況の把握

本町への適性が高いと考えられる手法である「高度地区」および「地区計画」について、近隣都市における活用状況を整理しました。

(1) 高度地区の指定状況

(1-1) 高槻市

①高度地区指定の目的

住居系の用途地域において、良好で快適な住環境を確保するため、主に日照などの配慮から、第1種と第2種の高度地区を指定し、建築物の高さを制限しています。

(出典：ガイドブッケー 中高層建築物をめぐる紛争の予防 — より一部加工)

②高度地区のメニューと指定内容

高度地区	絶対高さ 制限	北側 斜線制限	連動する用途地域 (容積率/建ぺい率)	計画決定年月/ 最終変更年月
第一種高度地区	なし	5m+0.6	一低、二低 (100/50)	S48.10/H29.2
第二種高度地区	なし	10m+0.6	一中高、二中高 (200/60)	S48.10/H30.3

(出典：令和4年都市計画現況調査)

(1-2) 茨木市

①高度地区指定の目的

高度地区とは、都市計画法第9条において、「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」と位置づけられています。

本市では、良好な住環境の実現を図るため、平成22年10月1日より、斜線制限及び建築物の最高高さを定める8種類の高度地区を施行しています。

(出典：市HP より一部加工)

②高度地区のメニューと指定内容

高度地区	絶対高さ 制限	北側 斜線制限	連動する用途地域 (容積率/建ぺい率)	計画決定年月/ 最終変更年月
第一種高度地区	なし	5m+0.6	一低、二低 (60,80,100/40,50,60)	S48.1/R2.9

第二種高度地区	16m	10m + 0.6	一中高、二中高 (200/60)	S48.10/H29.7
第三種高度地区	16m	なし	一住、二住、準住、近商、 準工、工業 (200,300/60,80)	S48.10/R2.9
第四種高度地区	22m	10m + 0.6	一中高、二中高 (200/60)	S48.10/R2.9
第五種高度地区	22m	なし	一住、二住、準住、近商、 商業、準工、工業 (200,300,400,600/60,80)	S48.10/R2.9
第六種高度地区	31m	10m + 0.6	一中高、二中高 (200/60)	S48.10 / H22.10
第七種高度地区	31m	なし	二住、準住、近商、商業 (200,300,400,600/60,80)	S48.10/R2.9
第八種高度地区	43m	なし	商業 (600/80)	S48.10 / H22.10

(出典：令和4年都市計画現況調査)

(1-3) 箕面市

①高度地区指定の目的

高度地区は昭和48年10月に居住環境の保護のために都市計画決定がされています。さらに昭和53年に施行した「箕面市環境保全条例」をはじめ、平成9年施行の「箕面市まちづくり推進条例」や「箕面市都市景観条例」など、建築や開発に関する独自の規制誘導策をもち、市民のみなさんの努力と協力を頂きながら、個性的で魅力のあるまちづくりと「住宅都市」としての恵まれた住環境の保全育成を進めてきました。

この結果、比較的高層のマンションなどを建てることのできる地域に、戸建て住宅地が形成されている地域が多くあり、これが箕面のまちの特徴の1つとなっています。

しかし、この間、社会情勢の変化に伴い、本市における建築や開発をめぐる状況にも変化が見られるようになり、以前はあまり見られなかった高層マンションなども計画されるようになってきました。

戸建て住宅地に高層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、これまでの良好な住環境の保全育成やコミュニティの育成という点で、今後問題が生じる恐れがあります。

一方で、少子高齢化が進む現在の社会情勢において、まちの活気や賑わいを維持していくためには、若い世代の人口増加と定着は非常に重要となることから戸建て住宅だけでは、良好で多様な住宅を供給できるまちづくりを進めていく必要があります。

そのために平成 12 年都市計画法の改正により、市で決定することができるようになった「高度地区」を見直すことにより、市街化区域全域において大阪府下で初めて(平成 15 年 11 月時点)となる建物高さの制限を行っています。

これは、高さの極端に異なる建物の混在を防止し、これまで培われてきた箕面の良好な住環境を保全すると同時に、異なる高さの建物の住み分けをはかることにより、今後時代の変化とニーズに合った、良好で多様な住宅を供給していくことを目的とします。

(出典：市 HP 平成 15 年度の見直しの目的 より一部加工)

②高度地区のメニューと指定内容

高度地区	絶対高さ制限	北側 斜線制限	市街地像（用途地域と の単純連動ではない）	計画決定年月／ 最終変更年月
第一種高度地区	なし ※低層住居専用地 域のため上限 10m	5m+0.6	良好な戸建て住宅地	S48.10/R1.6
第二種高度地区	12m	5m+0.6	良好な戸建て住宅地内の 主要道路沿道	S48.10/R1.6
第三種高度地区	12m	10m+0.6	既に中低層住宅地が形成	H15.11/H25.10
第四種高度地区	16m	10m+0.6	国道 171 号など主要道路 の沿道、道路等が整備済みの地域	S48.10/H16.12
第五種高度地区	16m	なし	住宅地の近くで店舗等 が集まる地域	H15.11/H27.6
第六種高度地区	22m	10m+0.6	ひとまとまりの中高層 住宅地	H15.11
第七種高度地区	22m	なし	シンボルロード沿道など 店舗や事務所等が集まる地域	H15.11/H26.9
第八種高度地区	31m	なし	船場繊維団地や萱野中央 など土地利用増進が望まれる地域	H15.11/H19.6

(出典：令和 4 年都市計画現況調査)

(1-4) 京都府大山崎町

①高度地区指定の目的

高度地区とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区になります。

大山崎町の高度地区は、建築物の高さの最高限度及び北側隣地境界の斜線制限を定めています。

(出典：町 HP より一部加工)

②高度地区のメニューと指定内容

高度地区	絶対高さ制限	北側 斜線制限	連動する用途地域 (容積率／建ぺい率)	計画決定年月／ 最終変更年月
第一種高度地区	15m	5m + 1.25	一住 (200／60)	S49.6
第二種高度地区	15m	7.5m + 0.6	一中高、二中高、一住、 二住 (200／60)	S49.6
第三種高度地区	15m	7.5m + 1.25	準住 (200／60)	S49.6

(出典：令和4年都市計画現況調査)

(1-5) 枚方市

①高度地区指定の目的

高度地区とは、建築物の高さを制限するものです。良好な市街地の環境を維持するため建築物の最高限度を定めるものと、市街地の土地利用を増進するため建築物の最低限度を定めるものがあります。本市では、住居系の地域に第一種、第二種、第三種の3種類の高度地区を指定し、建築物の高さの最高限度を定めています。

(出典：市HP より一部加工)

②高度地区のメニューと指定内容

高度地区	絶対高さ制限	北側 斜線制限	連動する用途地域 (容積率／建ぺい率)	計画決定年月／ 最終変更年月
第一種高度地区	なし	5m + 0.6	一低、二低、一中高(一部) (100,200／40,50,60)	S48.6／R2.10
第二種高度地区	なし	10m + 0.6	一中高(一部地域を除く)、二中高 (200／60)	S48.6／R2.10
第三種高度地区	なし	10m + 1.25 (20m + 0.6)	一住、二住、準住 (200／60)	S48.6／R2.10

(出典：令和4年都市計画現況調査)

(1-6) 京都府八幡市

①高度地区指定の目的

(公表資料に、目的を記載した資料なし)

②高度地区のメニューと指定内容

高度地区	絶対高さ制限	北側 斜線制限	連動する用途地域 (容積率／建ぺい率)	計画決定年月／ 最終変更年月
第一種高度地区	10m	5m＋0.6	一低、二低 (60,80,100／40,50,60)	S49.7／H28.5
第二種高度地区	15m	7.5m＋0.6	一中高、二中高 (200／60)	S49.7／H28.5
第三種高度地区	15m	10m＋0.6	一住、二住、準住 (200／60)	S49.7／H30.10
第四種高度地区	20m	10m＋1.25	近商、商業、準工 (200,400／80,60)	S49.7／H28.5
第五種高度地区	20m	なし	商業、工業、工専 (400,200／80,60)	S49.7／H28.5

(出典：令和４年都市計画現況調査)

(2) 地区計画の決定状況

(2-1) 高槻市

(指標A：目的に住環境保全を含むもの、指標B：目的に景観保全を含むもの、指標C：最高高さ規定のあるもの)

名称	面積 (ha)	地区計画の ねらい	決定の概要			決定年月日／ 最終変更 年月日	指標		
			1号 施設	地区 施設	建築物等に関する 事項		A	B	C
阪急上 牧駅北 地区	11.7	駅前立地を活かした利便性の高い快適な住宅市街地の形成を図る。		道路	用途、敷地面積、壁面位置、最低高さ、形態意匠	H10.3.30/H16.12.28			○
J R 高 槻駅北 東地区	9.3	商業・業務・居住・福祉・教育・交流等の機能の導入により、個性的で賑わいと魅力あふれる複合市街地の形成を図る。	道路 公園 緑地	その他 公共空 地	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、建築面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、緑化率	H20.7.4			○
日吉台 一番町 地区	2.9	周辺の低層戸建住宅地景観と調和した地区形成を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠	H21.11.30	○	○	○
日吉台 四番町 地区	1.7	周辺の低層戸建住宅地景観と調和した地区形成を図る			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠	H27.8.7	○	○	○
成合南 地区	14.4	交通利便性の高い地区において、土地区画整理事業の効果を活かしつつ、周辺と調和した都市環境の創出を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、形態意匠、緑化率	H30.3.28			
日吉台 地区	3.6	周辺の住宅景観と調和した低層戸建住宅を主体とした市街地形成を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠	H16.3.11/H16.12.28	○	○	○

(出典：令和4年都市計画現況調査、※指標は追記)

(2-2) 茨木市

(指標 A：目的に住環境保全を含むもの、指標 B：目的に景観保全を含むもの、指標 C：最高高さ規定のあるもの)

名称	面積 (ha)	地区計画の ねらい	決定の概要			決定年月日／ 最終変更 年月日	指標		
			1号 施設	地区 施設	建築物等に関する 事項		A	B	C
大阪大学地区	21.8	良好な学術・研究、医療機関の確保。地域に開かれた魅力的な景観の形成。		道路	用途、最高建ぺい率、壁面位置、最高高さ、形態意匠、緑化率	H31.2.20		○	○
彩都あさぎ六丁目地区	6.9	彩都の都市づくりにおける、企業立地や研究開発の推進といった地域の振興及び発展に寄与し、魅力向上につなげるとともに、良好な周辺環境と調和した適切な土地利用の誘導を図る。		緑地	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	R3.3.12			○
花園二丁目地区	1.2	周辺環境と調和のとれた住環境の形成と保全を図る。			用途、敷地面積、最高高さ、垣柵	H23.9.5	○		○
五日市緑町・畑田町地区	3.8	周辺環境に配慮した企業の立地を誘導し、地域経済の活性化を図る。			用途、壁面位置、垣柵	H23.3.29			
目垣二丁目地区	0.9	地区施設の適正な配置と建築物等の規制・誘導を図り、ゆとりとうるおいのある良好な低層住宅地の形成を図る。		道路、公園	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ	H11.8.31/H26.10.31	○		○
白川 F 地区	0.2	ゆとりとうるおいのある低層住宅地の形成。		道路	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H17.3.2/H26.10.31	○		○
白川 E 地区	0.6	地区施設の適正な配置と建築物等の		道路	用途、最高容積率、最高建ぺい	H13.8.31/H26.10.31	○		○

		規制・誘導を図り、ゆとりとうるおいのある良好な低層住宅地の形成を図る。			率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵				
白川D地区	0.9	低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H15.2.18/H26.10.31	○		○
白川C地区	1.8	低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全。			用途、最高容積率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H15.2.18/H26.10.31	○		○
南春日丘五丁目阪神不動産住宅地区	1.6	良好な低層住宅地としての環境を維持・保全するとともに、周辺の住宅地と調和したゆとりとうるおいのある地域の形成を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H27.2.24	○		○
畑田町南地区	1.2	一団の低層戸建住宅を適切に誘導し、地区内の住環境の形成・保全を図る。			用途、敷地面積、最高高さ、垣柵	H23.12.6	○		○
耳原三丁目地区	3.4	周辺環境と調和のとれた住環境の形成と保全を図る。			用途、建築面積、最高高さ、垣柵	H22.6.16	○		○
白川B地区	5.6	低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H15.2.18/H26.10.31	○		○
白川A地区	6.2	低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H14.3.7/H26.10.31	○		○
桜ヶ丘地区	7.7	低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全。			用途、敷地面積、壁面位置	H13.11.30/H26.10.31	○		
東太田二丁目地区	2.7	調和のとれた住環境の形成と保全。			用途、敷地面積、最高高さ	H14.9.3	○		○
新大池地区	2.8	ゆとりとうるおいのある魅力ある地区の維持・保全を			用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁	H18.8.11/H26.10.31	○		○

		図ることを目標とする。			面位置、最高高さ、形態意匠				
郡地区	6.9	公共施設の整備にあわせて、ゆとりとうるおいのある良好な住宅市街地の形成。			用途、敷地面積、壁面位置、垣柵	H8.12.18	○		
豊川三丁目・南清水町地区	9.1	交通利便性を活かした良好な複合機能を有する地区の形成を図る。				H11.8.31			
西豊川北地区	6.0	計画的な住宅供給を促進し、緑豊かでゆとりとうるおいのある市街地の形成を図る。		道路、その他公共空地	用途、敷地面積、壁面位置、垣柵	H11.8.31	○		
藤の里二丁目地区	2.0	広域幹線道路沿線の交通利便性を活かした操業環境の維持及び増進。			用途、壁面位置、最高高さ	H25.6.7			○
藍野みどりが丘地区	7.4	低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ	H20.5.27/H26.10.31	○		○
茨木サニータウン第2住宅地区	10.3	ゆとりとうるおいのある良好な低層住宅地の形成を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H19.6.29/H26.10.31	○		○
新堂二丁目地区	2.0	幹線道路沿道の交通利便性を活かした土地利用を促進するエリアと低層住宅エリアを区分し、良好な環境を有する地区を形成する。			用途、緑化率	H28.3.30			
南春日丘五丁目地区	1.1	地区施設の適正な配置と建築物等の規制。誘導を図り、ゆとりとうるおいのある良好な低層住宅地の形成を図る。		道路、公園	用途、敷地面積、壁面位置、垣柵	H11.8.31/H26.10.31	○		
東太田四丁目地区	2.7	ゆとりとうるおいのある住環境の形成と保全。		道路、公園	用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ	H14.9.3/H26.10.31	○		○

内瀬東地区	8.9	計画的な住宅の供給を促進し、緑豊かでゆとりのある良好な市街地の形成。			用途、敷地面積、壁面位置、垣柵	H4.8.26/H8.1.31	○		
島地区	38.3	地区の特性を活かした特色あるまちづくりの促進と良好な環境を有する地区の形成を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、形態意匠、垣柵	H11.8.31/H26.10.31			
茨木ヒルズ地区	10.2	計画的な住宅供給を促進し、緑豊かでゆとりとうるおいのある良好な市街地の形成を図る。		道路、公園、緑地	用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H11.8.31/H26.10.31	○		○
北春日丘二丁目地区	0.8	ゆとりとうるおいのある低層住宅地の形成。		道路、公園	用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H15.11.14/H26.10.31	○		○
南春日丘七丁目地区	1.3	周辺の住環境と調和した計画的な開発を誘導。		道路、公園	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H8.12.18	○		○
上野町地区	1.5	周辺の住環境と調和した計画的な開発を誘導する。			用途、敷地面積、最高高さ、垣柵	H30.12.4	○		○
彩都	579.1	国際文化公園都市の開発理念にふさわしい機能と良好な環境を備えた都市づくりの実現。		道路、緑地	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H8.1.31/H31.2.20			○
立命館大学岩倉町地区	10.0	良好な教育・研究環境を確保し、周辺環境に調和した土地の高度利用を図るとともに、公共施設等の整備を行い、都市環境の向上に寄与する。	道路 緑地	その他 公共空地	用途、最高容積率、最高建ぺい率、壁面位置、最高高さ、緑化率	H24.8.23			○
西安威二丁目地区	15.4	無秩序な居住地域の拡大抑制及び教育施設と事務所などの業務系施設の適切な土地利用の		緑地、 その他 公共空地	用途、形態意匠	R2.2.12			

		誘導を図る。							
庄一丁目地区	3.4	JR 新駅の整備等、新たな交通結節点となる周辺地区としてふさわしい土地利用を促進し、周辺の住宅地等に配慮した良好な環境形成を図る。		道路、公園、その他公共空地	用途、壁面位置、緑化率	H24.3.14			
山手台東町地区	3.9	ゆとりとうるおいのある住環境の維持・保全を行い、緑あふれる優れたまちなみを育成することを目標とする。		緑地	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ	H21.12.11/H26.10.31	○		○
山手台新町地区	21.3	緑豊かでゆとりとうるおいのある良好な低層住宅地の形成を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、垣柵	H17.9.6/H26.10.31	○		
真砂・玉島台地区	7.6	建築物等の用途の混在や敷地の細分化に伴う居住環境の悪化等を未然に防止し、より良い街並みの形成と維持を図ることを目標とする。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H20.3.12/H26.10.31	○	○	○
太田東芝町・城の前町地区	17.7	新たな地域拠点としてふさわしい土地利用を促進するとともに周辺環境にも配慮した多様な都市機能の導入を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、緑化率、垣柵	H29.7.21			○
南目垣・東野々宮町地区	39.7	秩序ある良好な市街地の形成と地域経済の活性化。		その他公共空地	用途、壁面位置、最高高さ、形態意匠、緑化率、垣柵	R1.9.20			○

(出典：令和４年都市計画現況調査、※指標は追記)

(2-3) 箕面市

(指標A：目的に住環境保全を含むもの、指標B：目的に景観保全を含むもの、指標C：最高高さ規定のあるもの)

名称	面積 (ha)	地区計画の ねらい	決定の概要			決定年月日／ 最終変更 年月日	指標		
			1号 施設	地区 施設	建築物等に関する 事項		A	B	C
外院南 地区	6.0	良好な住環境の維持・保全。			用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H17.8.1	○		○
水と緑の健康都市地区	314.2	水と緑の健康都市の開発理念にふさわしい快適な都市環境の形成を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ	H8.2.21/R1.6.26			○
桜井駅前地区	0.5	まちの玄関口にふさわしい、快適でにぎわいのある空間の形成を図る。			壁面位置	H28.4.1			
小野原西地区	34.1	街のにぎわいと、緑と水の自然環境が共存する表情豊かなまちづくりを目指す。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H11.8.31/H22.12.27	○	○	○
小野原西・粟生新家地区	18.6	民間事業により住宅建設が進められている地区について、ゆとりとうるおいのある良好な住環境の形成を図る。			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ	H2.12.13/H16.12.28	○		○
彩都粟生地区	163.5	国際文化公園都市の開発理念にふさわしい機能と良好な環境を備えた都市づくりの実現。		道路	用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、最低高さ、垣柵	H8.2.21/R1.6.26			○
西宿住宅地区	3.6	計画的に開発された戸建住宅地の環境保全。			用途、最高容積率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H8.2.21/H16.12.28	○		○
萱野中央地区	22.6	良好な環境を備えた都市づくりを基本に、個性豊かで			用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、最低高さ	H13.10.5/H31.3.27			○

		特色ある商業業務機能を集積し、文化・情報の交流・受発信機能や安全で快適な都市機能を備えた地区の形成を目指す。							
箕面 船場駅前地区	4.4	新駅立地による地区ポテンシャルの向上を活かした土地利用を図る。		道路、公園	用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、最低高さ、垣柵	H29.8.18/R2.12.28			○
白島三丁目地区	1.0	民間事業により住宅建設が進められている地区について、ゆとりとうるおいのある良好な住環境の形成を図る。			用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、垣柵	H27.4.1	○		○
箕面 駅前地区	0.6	阪急箕面線箕面駅前において、観光都市箕面の玄関口にふさわしいまちなみの形成や交通結節点としての環境整備を図るとともに、地域商業を活性化し、西部地域の利便性の向上を図るため、公共施設と民間商業施設の一体的な整備により、駅前の健全な高度利用と都市機能の更新を図り、安全・快適で活力と魅力ある駅前空間を構築することを目標とする。		道路	用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ	R2.12.28			○

(出典：令和４年都市計画現況調査、※指標は追記)

(２－４) 京都府大山崎町

(地区計画の決定なし)

(2-5) 枚方市

(指標A：目的に住環境保全を含むもの、指標B：目的に景観保全を含むもの、指標C：最高高さ規定のあるもの)

名称	面積 (ha)	地区計画の ねらい	決定の概要			決定年月日／ 最終変更 年月日	指標		
			1号 施設	地区 施設	建築物等に関する 事項		A	B	C
高田東 香里地区	1.9	沿道型の商業・ 業務施設の立地 を誘導する。		公園、 緑地、 その他 公共空地	用途、最高容積 率、最高建ぺい 率、敷地面積、壁 面位置、最高高 さ、垣柵	H11.8.31/H21. 9.11			○
東田宮 山之上	2.9	幹線道路沿道の 立地を生かした 産業系の土地利 用の誘導を図る ことにより、地 域の生活利便性 の向上と賑わい を創出する。			用途、最高高さ、 緑化率、垣柵	R2.10.30			○
王仁公 園地区	0.3	ゆとりある住環 境の維持・保全 を図る。			用途、最高容積 率、最高建ぺい 率、敷地面積、壁 面位置、最高高 さ、垣柵	H23.3.29	○		○
伊加賀 スポー ツセン ター地 区	3.8	スポーツ環境の 向上に寄与す る。			用途、緑化率	H24.3.2			
枚方市 駅周辺 地区	3.9	土地の合理的かつ 健全な高度利 用を図り、市民 サービスの向 上、周辺の市街 地環境と調和し た安全で快適な 都市環境の形 成、魅力的で活 気あふれる都市 空間の創出をね らう。		道路、 その他 公共空地	用途、最高容積 率、最低容積率、 最高建ぺい率、建 築面積、壁面位 置、工作物設置の 制限、形態意匠、 緑化率、垣柵	R1.10.11			
津田南 町地区	5.2	土地区画整理事 業区域におい て、公共施設の		道路、 公園、 緑地	用途、敷地面積、 最高高さ、垣柵	H23.3.29	○		○

		整備にあわせ、良好な住宅地の形成を図る。							
枚方長尾地区	64.3	公団区画整理予定地、大学建設予定地、既存工場地の調和した一体的市街地の形成。		道路、緑地	用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ	S58.10.19/H19.11.30			○
藤阪南町地区	2.7	近隣住民の利便性の向上、緑空間の創出、地域活性化を図る。		道路、公園	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、緑化率、垣柵	R2.3.25			○
津田サイエンスヒルズ地区	25.3	関西学術研究都市にふさわしい産業と文化・学術・研究の交流拠点の形成。		道路、公園、緑地、その他公共空地	用途、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H15.8.8/H25.12.16			○
新町二丁目地区	8.8	水辺環境の調和、合理的・健全な高度利用、教育、文化、福祉、医療施設の複合・融合した土地利用。		道路	用途、最高容積率、敷地面積、壁面位置、形態意匠、垣柵	H12.12.8/R2.10.30			
茄子作南地区	2.4	地域産業の活性化及び緑豊かな街並みの創出による都市拠点の形成。			用途、緑化率、垣柵	H28.3.30		○	
藤阪東町地区	6.3	交通利便性に恵まれた立地条件を活かして、緑豊かな住環境の形成を図る。		道路、公園	用途、最高容積率、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、緑化率、垣柵	H23.3.29	○		○
津田くみ坂地区	23.4	土地区画整理事業区域において、公共施設の整備にあわせ、良好な住宅地の形成を図る。		道路、緑地	用途、最高容積率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H10.12.14/H17.8.9	○		○
中宮上野地区	22.0	周辺の住宅環境と調和した良好な教育環境の形		その他公共空地	用途、壁面位置、形態意匠、垣柵	H11.8.31/H17.8.9			

		成を図る。							
茄子作 高田地区	1.8	産業系土地利用 の市街地形成。			用途、緑化率、垣 柵	H30.4.2			
長尾北 町地区	3.6	良好な住宅地の 形成、および沿 道型の商業施設 等の誘導を図 る。			用途、最高容積 率、最高建ぺい 率、敷地面積、壁 面位置、最高高 さ、垣柵	H23.3.29	○		○
楠葉中 之芝地区	9.9	良好な市街地の 維持・保全およ び歴史文化遺産 を活かした個性 あるまちづくり の推進。		道路、 公園	用途、敷地面積、 壁面位置、最高高 さ、形態意匠、垣 柵	H24.12.26	○		○

(出典：令和４年都市計画現況調査、※指標は追記)

(２－６) 京都府八幡市

(指標Ａ：目的に住環境保全を含むもの、指標Ｂ：目的に景観保全を含むもの、指標Ｃ：最高高さ規定のあるもの)

名称	面積 (ha)	地区計画の ねらい	決定の概要			決定年月日／ 最終変更 年月日	指標		
			1号 施設	地区 施設	建築物等に関する 事項		A	B	C
美濃山 古寺地区	4.0	土地区画整理事業 による基盤整備に より本市の新しい 玄関口として発展 や、優れた交通条 件を活かし、新し い拠点としての魅 力ある市街地の形 成を誘導し、周辺 地域の環境を保全 すること。			用途、壁面位置、 形態意匠、垣柵	H28.5.10			
下奈良 ・小宮	38.0	土地利用等の適切 な誘導を図り、周 辺地域と調和のと れた市街地形成を 図る。		道路	用途、垣柵	H4.5.29/H12.4. 18			
八幡イ ンター 南地区	10.0	広域幹線道路の結 節点という立地特 性を活かした市街 地の形成を誘導す るとともに、周辺			用途、敷地面積、 壁面位置、最高高 さ、形態意匠、垣 柵	H28.5.10			○

		の市街地との調和を図り良好な市街地の環境を保全すること。							
一ノ坪・河原地区	36.5	土地利用等の適切な誘導を図り、周辺地域と調和のとれた市街地形成を図る。		道路	用途、垣柵	H4.5.29/H12.4.18			
八幡市役所周辺地区	4.0	業務地として機能を高度に集約し防災拠点機能の確保を図るとともに、周辺市街地との調和を図り良好な市街地の環境を保全すること。			用途、壁面位置、最高高さ、形態意匠、垣柵	H30.10.16			○
ヒル塚・武蔵芝地区	2.3	土地利用等の適切な誘導を図り、周辺地域と調和のとれた市街地形成を図る。			用途、垣柵	H20.4.15			
欽明台地区	59.0	大規模な市街地開発がすすめられた地区であり、良好な市街地の形成を誘導するとともに、現在形成されている良好な市街地の環境を保全すること。			用途、最高建ぺい率、敷地面積、壁面位置、最高高さ、最低高さ、形態意匠、垣柵	H3.9.20/H28.5.10	○		○
上奈良	12.3	工業地と住宅地との調和のとれた良好な市街地の形成を図る。		道路、公園、緑地	用途、垣柵	H12.6.9			

(出典：令和４年都市計画現況調査、※指標は追記)

5 章 課題の整理

1～4章の調査結果を踏まえ、高さ規制の導入に向けた課題を整理しました。

①地域の特性に応じた地域分けの検討が必要

- ・本町においては、現在、住居系地域において、都市計画の用途地域などにより住環境保全を目的とした高さ制限が行われています。また、島本駅西地区などでは地区計画により、地区特性に応じて高さの限度が設定されています。地区計画の区域ではその地区の特性に応じた制限となっていますが、その他の区域では、基本的には用途地域による標準的な方法・内容に留まっているのが現状です。
- ・一方、高層建築物の立地動向としては、駅周辺や JR と阪急の 2 駅間の商業系用途地域のエリア、あるいは国道 171 号など幹線道路の沿道、その他住居系でも大規模な敷地において、立地する傾向があります。これらはいずれも現状において適法に建築されたものではありますが、社会状況等の変化もあり、周辺環境あるいは景観上の不調和などの問題が指摘される状況も生じています。
- ・高さ制限等は地域環境に調和した建築の誘導手法ではありますが、あくまで手法の一つです。標準的な方法で十分機能する区域もあれば、それでは不十分な区域もあり、あるいは、総合的な住環境形成の観点からは高さ制限を緩和すべき場合もあり得ます。そのため、高さ制限等のあり方の検討については、地域の特性を加味した地域分けの検討が必要です。

②空間的要素と人的要素の総合的な把握・検討が必要

- ・上記の地域や地区の特性把握にあたっては、土地利用の状況や法規制の状況などの空間的要素とともに、地域の住民や事業所などの問題意識・ニーズといった人的要素も重要です。
- ・空間的要素については 1 章および 2 章において把握したところではありますが、人的要素の把握として、住民や事業所の意向を丁寧に聴取して確認する必要があります。
- ・その両面を考えあわせて、地域環境に調和した適正な高さ規定のあり方に係る地域や地区の特性整理へとつなげていくことが必要です。

③何のために適正な高さ規定を導入するのか、という政策目的の更なる明確化が必要

- ・本町は、風光明媚で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、良好な住環境を形成しています。
- ・総合計画でめざす「自然と調和した個性と活力のある人間尊重のまち～いきいき・ふれあい・やさしい島本～」という将来像の実現にあたって、安全・安心・快適な住宅都市としての魅力を維持・向上させることは重要な要素です。
- ・そのため、「地域ごとに良好な住環境や景観を維持・形成」する一環として、高さ制限等の実施の是非や手法を検討する必要があると考えられます。

- ・本町の住環境に関する行政課題のうち「教育環境」、「保育環境」、「交通環境」については以下のような状況です。
 - ・教育施設は児童生徒数の増加に伴い、今後、教室等の不足が予想されますので、早急な対応が必要と考えられます。
 - ・保育環境に関し、大幅な保育需要の増加により待機児童が発生しており、早急な対応が必要と考えられます。
 - ・交通環境に関し、大型マンションなどの建設により、具体的な場所の特定は困難ですが交通量の増加が懸念されます。
- ・適正な高さ規定の検討にあたっては、手段としての検討が中心とはなりますが、それだけではなく、そもそも「何のために新たな高さ制限の導入を検討するのか」という政策目的を更に明確にして、その目的達成に効果的な手段として検討する必要があります。

④高さ制限の手法検討にあたっては、「高さ」に係る多面的な観点から詳細な検討が必要

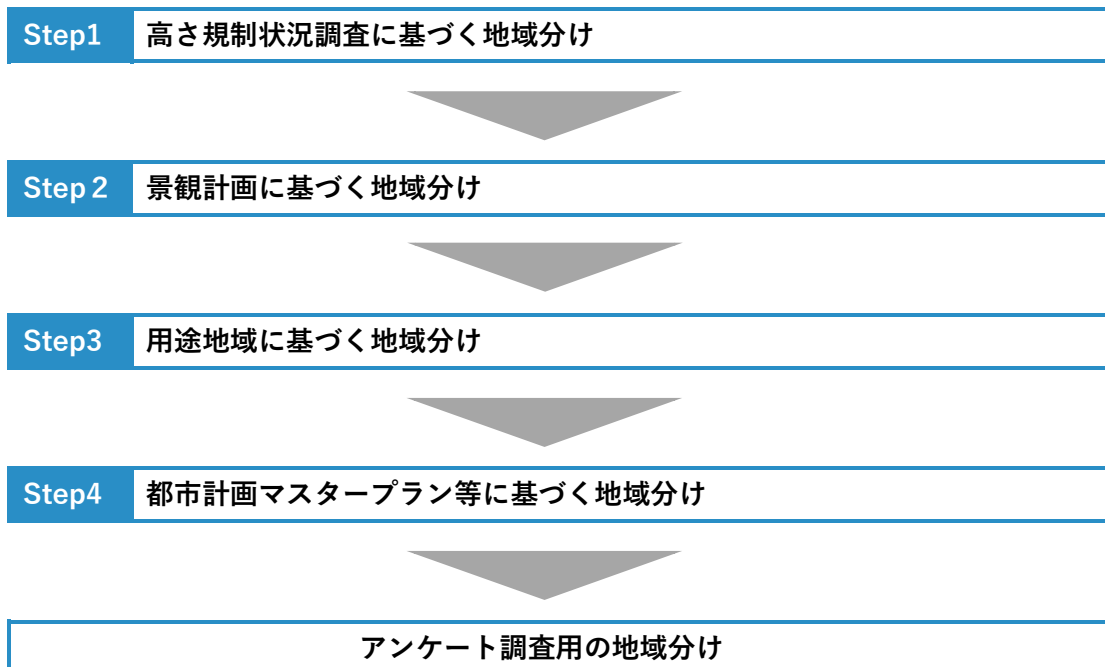
- ・「高さ」とは、日照（日影）・通風（風害）などの住環境や景観など地域環境的な側面だけでなく、土地の高度利用や不動産価値などに示される経済的・金融的な側面、あるいは居住人口の増加や低層階への利便施設導入によるにぎわい創出の側面なども有しています。
- ・このため、例えば歴史的な景観が有名な区域や風光明媚な観光地などでは、高さ制限によって不調和な建物が抑制されるので「地域の価値が保持される」といったメリットも考えられます。
- ・一方で、土地に係る制限が増えることにより「土地利用の自由度が狭まり資産価値が下がる、従前と同じ規模の建替えができない」などのデメリットも想定されます。
- ・地域特性に応じた手法を検討する際には、景観などの物的側面とともに、経済・金融的側面、にぎわいなどのまちづくり側面など、「高さ」を多面的に捉えた上で、主体によっても異なるメリット・デメリットについても比較考量しながら、適切な手法についてきめ細かに検討することが必要です。
- ・また、社会的に高経年マンションの再生や建替えが問題となる中、本町においても、将来的に既存マンションの建替えを見据えておく必要があります。その際は、建築物の高さのみならず、例えば広場や防災設備など公共的機能を確保することによって、地域や地区との調和を確保すべき場合も考えられます。建築物の規模や高さのみではなく、地域や地区の特性に応じて「どのような市街地環境を形成するのが適切か」を総合的に捉えることが求められます。

6章 地域分け

1. 地域分けの考え方

高さ制限に関する住民アンケート調査については、全町一律ではなく地域の特性に応じた地域区分ごとに実施しました。具体の地域分けについては、既存の高さ規制や関連計画における位置づけ等を踏まえて設定しました。

○地域分けのフロー

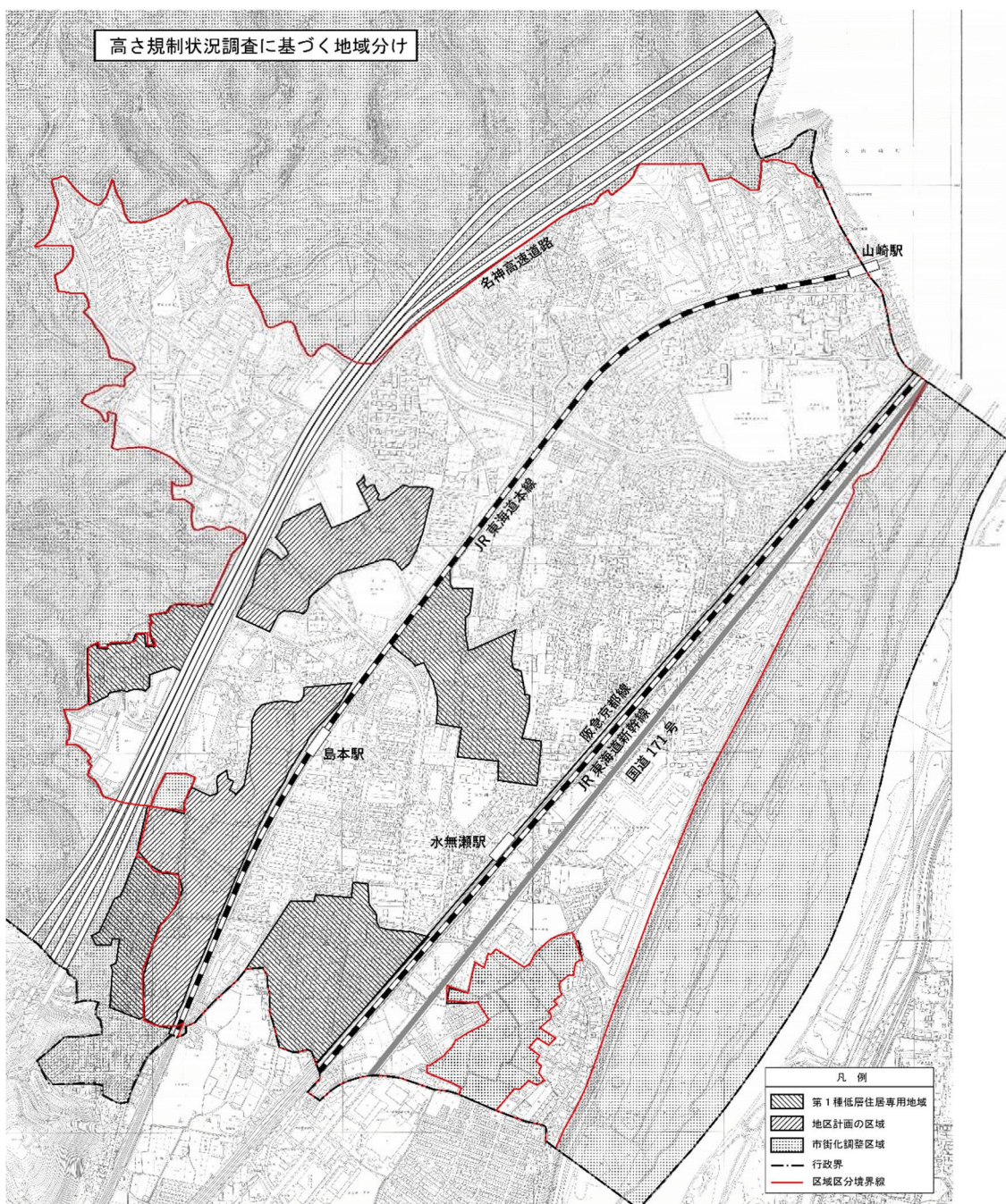


2. 地域分け

(Step 1) 高さ規制状況調査に基づく地域分け

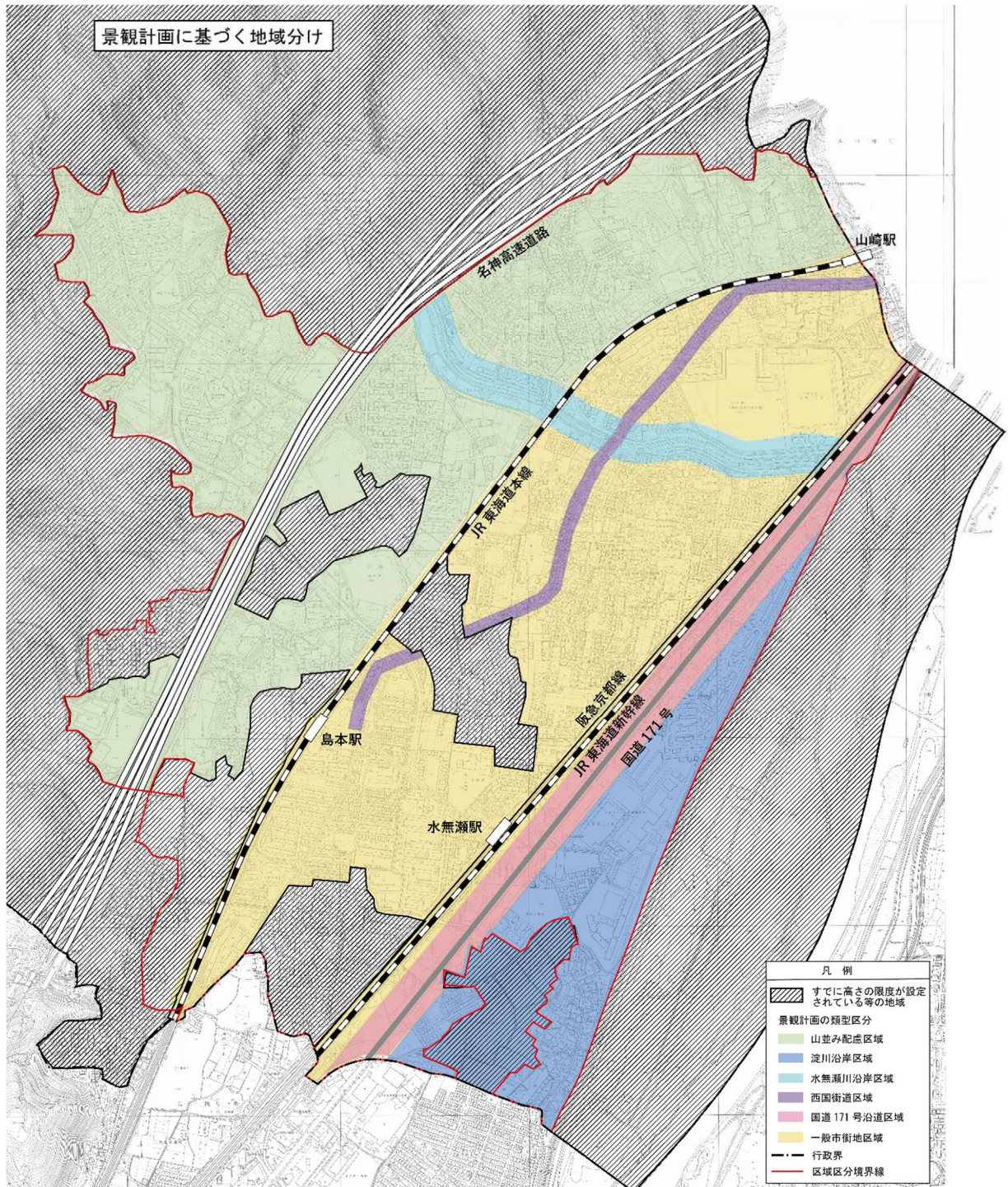
既に高さ規制が導入されている地域等についてはアンケート調査の対象外とします。

具体的には、すでに高さの限度（10m）が設定されている「第一種低層住居専用地域」、きめ細やかなまちづくりが設定されている「地区計画が設定されている地域」、市街化が抑制されている「市街化調整区域」については、すでに地域の実情に応じた高さ規定等が設定されているため除外します。



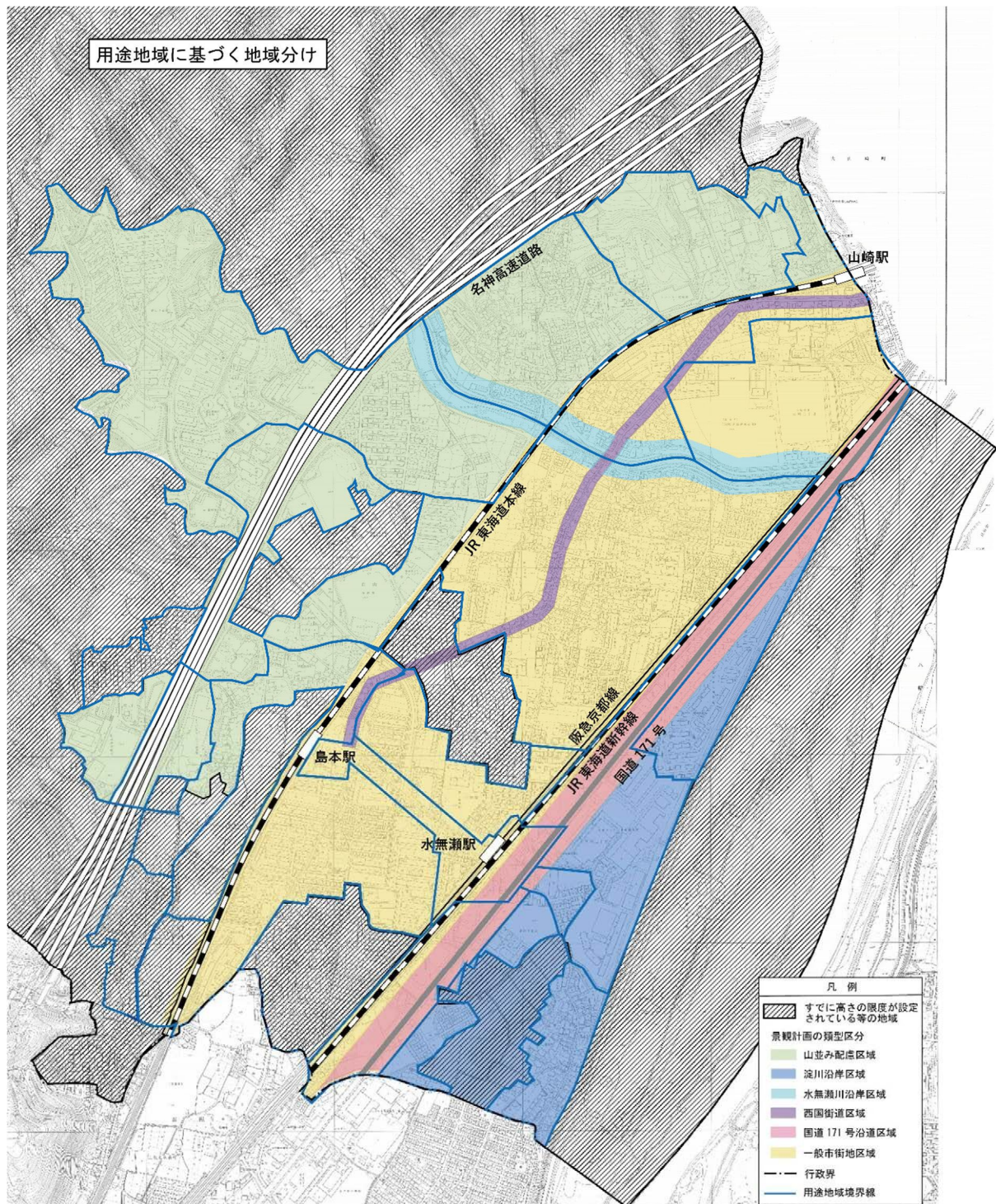
(Step 2) 景観計画に基づく地域分け

Step1 で対象外とした地域以外について、本町景観計画における類型区分に基づく地域分け（山並み配慮区域、水無瀬川沿岸区域、西国街道区域 等）を行います。



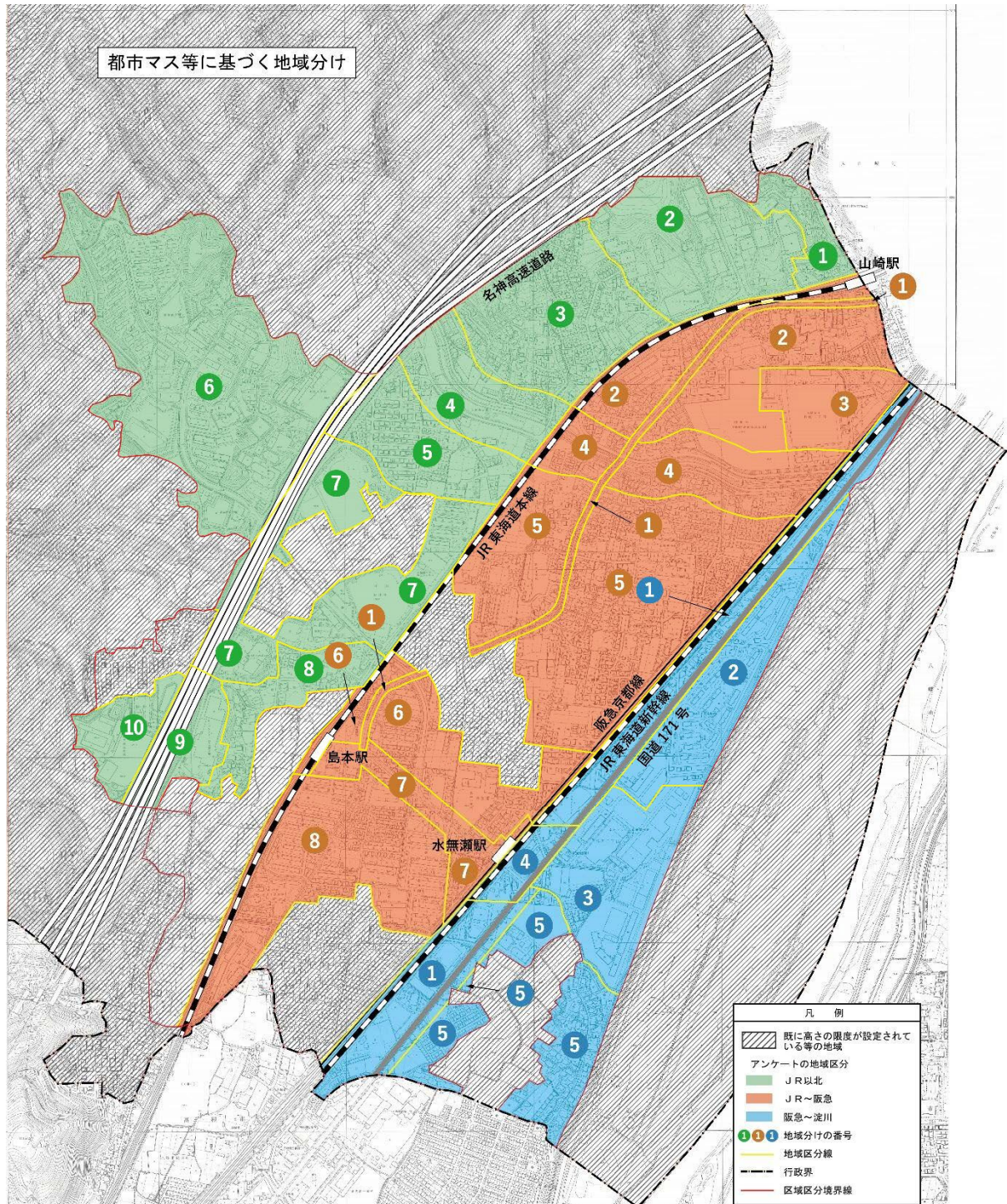
(Step 3) 用途地域に基づく地域分け

Step2 の地域分けに対し、用途地域の区分線に基づき細分化します。



(Step4) 都市計画マスタープラン等に基づく地域分け

Step3 の地域分けを都市計画マスタープラン地域別構想の地域区分線や実際の建物の立地状況等に基づき調整します。この結果による地域分けに基づきアンケート調査を実施します。



7章 各種アンケート調査結果

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、事業所、地権者及び住民の意向を把握するため、各種アンケート調査を実施しました。

1. 調査の概要

(1) 調査期間

事業所アンケート	令和6年7月（記入期間2週間+1週間延長）
地権者アンケート	令和6年7月（記入期間2週間+1週間延長）
住民アンケート	令和6年9月（記入期間2週間+1週間延長）

(2) 対象

事業所アンケート	商工会等に所属する事業所 計35事業所
地権者アンケート	町内にまとまった土地を所有する地権者 計100名
住民アンケート	島本町住民 計2,000名（18歳以上3地域ごとに無作為抽出）

(3) 配布・回収方法

事業所アンケート	商工会を通じて配布、郵送による回収
地権者アンケート	郵送
住民アンケート	郵送

(4) 配布・回収状況

		配布数	回収	
			回収数	回収率
事業所アンケート		35	20	57.1%
地権者アンケート		100	57	57.0%
住民 アンケート	JR以北	709	344	48.5%
	JR～阪急	910	457	50.2%
	阪急～淀川	381	165	43.3%
	合計	2,000	966	48.3%

2. 調査結果

(1) 新たな高さ制限に関する認識や意向等

(1-1) 新たな高さ制限の導入意向

住民アンケートのうち、「阪急～淀川」の地域においては約 2/3 の方が、新たな高さ制限を「導入すべき」という意見となっています。それ以外については「導入すべき」が約 3/4 を占めています。

新たな高さ制限の導入について (単一回答)	事業所 アンケート (問4)	地権者 アンケート (問4)	住民アンケート (問4)		
			JR 以北	JR～阪急	阪急～淀川
導入すべき※	15(75.0%)	43(75.4%)	265(77.0%)	356(77.9%)	110(66.7%)
導入すべきでない	3(15.0%)	3(5.3%)	24(7%)	26(5.7%)	22(13.3%)
上記以外	2(10%)	11(19.3%)	55(16%)	75(16.4%)	33(20%)
合計	20(100%)	57(100%)	344(100%)	457(100%)	165(100%)

※事業所・地権者アンケートでは、「行政が主体となって全町的に導入すべき」「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」「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」を「導入すべき」として集計

(1-2) 新たな高さ制限を導入すべきとする理由

住民アンケートで「新たな高さ制限を導入すべき」を選ばれた方は、新たな高さ制限の導入目的として「落ち着いた住環境の保全」が565件(77.3%)、「北摂山系などの身近な山並み景観の保全」が510件(69.8%)などとなっており、住環境や景観の保全のためと回答する方が多くなっています。

一方で、「風害、騒音・振動対策」や「教育・保育環境の保全」は4割以下と少なくなっています。

新たな高さ制限の導入目的 (複数回答)	住民アンケート(問5)			
	JR以北	JR～阪急	阪急～淀川	合計
1. 北摂山系などの身近な山並み景観の保全	184(69.4%)	253(71.1%)	73(66.4%)	510(69.8%)
2. 水無瀬川沿いの身近な河川景観の保全	160(60.4%)	185(52.0%)	57(51.8%)	402(55.0%)
3. サントリー山崎蒸溜所や水無瀬神宮・若山神社など観光資源周辺の景観保全	148(55.8%)	205(57.6%)	57(51.8%)	410(56.1%)
4. 歴史的なまちなみの保全	110(41.5%)	178(50.0%)	43(39.1%)	331(45.3%)
5. 落ち着いた住環境の保全	210(79.2%)	273(76.7%)	82(74.5%)	565(77.3%)
6. 周辺道路の渋滞対策など交通環境の保全	143(54.0%)	188(52.8%)	63(57.3%)	394(53.9%)
7. 教育・保育環境の保全	99(37.4%)	128(36.0%)	36(32.7%)	263(36.0%)
8. 日照、通風の確保	152(54.7%)	221(62.1%)	70(63.6%)	443(60.6%)
9. 風害、騒音・振動対策	86(32.5%)	138(38.8%)	33(30.0%)	257(35.2%)
10. 過度な人口増加の抑制	133(50.2%)	165(46.3%)	45(40.9%)	343(46.9%)
11. その他	11(4.2%)	22(6.2%)	3(2.7%)	36(4.9%)
無回答	5(1.9%)	1(0.3%)	1(0.9%)	7(1.0%)
回答者数	265	356	110	731

(1-3) 新たな高さ制限を導入すべきではないとする理由

住民アンケートで「新たな高さ制限を導入すべきではない」を選ばれた方は、新たな高さ制限を導入すべきではない理由として、「制限により、土地活用の自由度が少なくなるため」「人口増加は望ましいことであるため」「土地の高度利用を進めて経済の活性化を図る必要があるため」が6割程度となっています。

新たな高さ制限の導入すべきでないとする理由（複数回答）	住民アンケート（問6）			
	JR以北	JR～阪急	阪急～淀川	合計
1. 土地の価値に影響するおそれがあるため	2(8.3%)	5(19.2%)	3(13.6%)	10(13.9%)
2. 売却時に購入希望者が減るおそれがあるため	4(16.7%)	2(7.7%)	2(9.1%)	8(11.1%)
3. 制限により、土地活用の自由度が少なくなるため	10(41.7%)	16(61.5%)	16(72.7%)	42(58.3%)
4. 建替時、現在の規模が確保できないなどの影響が想定されるため	5(20.8%)	6(23.1%)	1(4.5%)	12(16.7%)
5. 人口増加は望ましいことであるため	8(33.3%)	21(80.8%)	13(59.1%)	42(58.3%)
6. 土地の高度利用を進めて経済の活性化を図る必要があるため	10(41.7%)	20(76.9%)	11(50.0%)	41(56.9%)
7. 今の制限内容で土地の有効活用と景観形成のバランスが取れており変更する必要がないため	4(16.7%)	8(30.8%)	2(9.1%)	14(19.4%)
8. 既に高層建築物があり、今から高さ制限を導入しても意味がないと思うため	12(50.0%)	12(46.2%)	13(59.1%)	37(51.4%)
9. 島本町には高さ制限を導入してまで守るべき景観がないと思うため	8(33.3%)	5(19.2%)	3(13.6%)	16(22.2%)
10. 既に高さ制限を導入している市町村で緩和する動きがあるため	4(16.7%)	3(11.5%)	2(9.1%)	9(12.5%)
11. その他	1(4.2%)	6(23.1%)	4(18.2%)	11(15.3%)
無回答	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)
回答者数	24	26	22	72

(1-4) 新たな高さ制限が導入された場合の事業所・地権者への影響

新たな高さ制限が導入された場合「影響がないと思う」が、事業所アンケートでは10件(50.0%)、地権者アンケートでは22件(38.6%)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。

新たな高さ制限が導入された場合の影響 (単一回答)	事業所 アンケート (問5)	地権者 アンケート (問5)
1. 影響があると思う	3(15.0%)	9(15.8%)
2. 影響がないと思う	10(50.0%)	22(38.6%)
3. わからない	6(30.0%)	21(36.8%)
無回答	1(5.0%)	5(8.8%)
合計	20(100%)	57(100.0%)

(1-5) 許容できる高さ制限の内容

いずれのアンケート結果においても「周辺の建物や現状の建物の高さまでであれば許容できる」という意見が7割程度となっています。

許容できる高さ制限の内容 (単一回答)	事業所 アンケート (問7)	地権者 アンケート (問7)	事業所:70.0% 地権者:70.2%
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	9(45.0%)	36(63.2%)	
2. 現状の建物が建てられる高さであれば良い	5(25.0%)	4(7.0%)	
3. 今以上の高さ制限は導入すべきでない	4(20%)	5(8.8%)	
4. その他	1(5.0%)	4(7.0%)	
無回答	1(5.0%)	8(14.0%)	
合計	20(100.0%)	57(100.0%)	

(1-6) 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

地権者アンケートでは、「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ます。

事業所アンケートでは、「その他」の1件が「悪くなる」という意見であるため、プラスの影響があるという意見より、マイナスの影響があるという意見がわずかながら多い結果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。

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（単一回答）	事業所 アンケート （問8）	地権者 アンケート （問8）
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	7(35.0%)	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(35.0%)	7(12.3%)
3. わからない	5(25.0%)	26(45.6%)
4. その他	1(5.0%)	3(5.3%)
無回答	0(0.0%)	5(8.8%)
合計	20(100%)	57(100.0%)

(2) 住まい周辺の住環境評価と島本町の魅力を高めるため本町が取り組むべきこと

(2-1) お住い周辺の住環境評価

住民アンケートでは、すべての地域において、「緑・水辺など自然環境の豊かさ」「まちの美しさ」「買い物など日常生活の利便性」「医療施設の充実」「子育て・教育環境の充実」「周辺環境全体の総合評価」の項目は満足度が高くなっています。中でも、「緑・水辺など自然環境の豊かさ」「まちの美しさ」「子育て・教育環境の充実」は満足度が高くなっています。

一方で、「周辺道路の安全性・快適性」「公園など子どもの遊び場」の項目は、すべての地域において満足度が低くなっています。

お住い周辺の住環境評価		「満足」と「やや満足」の方が多い項目	「不満」と「やや不満」の方が多い項目
アンケート 住民 (問7)	JR 以北	緑・水辺など自然環境の豊かさ まちの美しさ 買い物など日常生活の利便性 医療施設の充実 子育て・教育環境の充実 災害対策 周辺環境全体の総合評価	周辺道路の安全性・快適性 高齢者・障害者福祉施設の充実 公園など子どもの遊び場
	JR～阪急	緑・水辺など自然環境の豊かさ まちの美しさ 買い物など日常生活の利便性 医療施設の充実 子育て・教育環境の充実 高齢者・障害者福祉施設の充実 周辺環境全体の総合評価	周辺道路の安全性・快適性 公園など子どもの遊び場 災害対策
	阪急～淀川	緑・水辺など自然環境の豊かさ まちの美しさ 買い物など日常生活の利便性 医療施設の充実 子育て・教育環境の充実 周辺環境全体の総合評価	周辺道路の安全性・快適性 公園など子どもの遊び場 災害対策

※ 「満足等」と「不満等」の差が2倍以上ある項目は着色

※ 阪急～淀川では「高齢者・障害者福祉施設の充実」は同数

(2-2) 島本町の魅力を高めるため、町が取り組むべきこと

事業所アンケートでは、「観光拠点の整備や観光資源の活用」以外の項目については、8割以上が「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。

地権者アンケートでは、「積極的に取り組むべき」あるいは「取り組むべき」と回答した割合が「観光拠点の整備や観光資源の活用」では4割程度、「歴史文化資源の保全」と「市街地の活性化」が6割程度、「良好な景観形成」と「高齢者・障害者福祉施設の充実」が3/4程度、それ以外の項目が8割以上となっています。

いずれのアンケートにおいても「観光拠点の整備や観光資源の活用」の優先順位は相対的に低くなっています。

「積極的に取り組むべき」あるいは「取り組むべき」と回答した割合

島本町の魅力を高めるため、町が取り組むべきこと（各項目に対し単一回答）	事業所 アンケート (問13)	地権者 アンケート (問13)
①道路・下水道等基盤施設の整備	17(85.0%)	51(89.5%)
②水や緑などの自然環境の保全	19(95.0%)	47(82.5%)
③歴史文化資源の保全	17(85.0%)	35(61.4%)
④良好な景観形成	17(85.0%)	42(73.7%)
⑤市街地の活性化	18(90.0%)	35(61.4%)
⑥子育て・教育環境の充実	19(95.0%)	51(89.5%)
⑦高齢者・障害者福祉施設の充実	18(90.0%)	44(77.2%)
⑧観光拠点の整備や観光資源の活用	15(75.0%)	23(40.4%)
⑨都市防災・減災	20(100%)	47(82.5%)
回答者数	20	57

(3) 各地域における新たな高さ制限の導入意向

(3-1) JR 以北

【相対的に新たな高さ制限の導入に積極的な地域】

- ・①から⑤の地域については、「導入しない方が良い」または「導入すべきではない」の割合がおおむね 10%以下であり、大山崎町との行政界から水無瀬川の南側に位置する地域にかけては、相対的に新たな高さ制限の導入に積極的な地域となっています。
- ・中でも「④水無瀬川沿いの地域」については、全地域の中で「導入すべき」または「導入した方が良い」の割合が最も多い地域となっています。

【相対的に新たな高さ制限の導入に消極的な地域】

- ・「⑨(株)トッパンコミュニケーションズプロダクツ大阪工場周辺の地域」「⑩島本高等学校周辺の地域」については、「導入すべき」または「導入した方が良い」と考えている方がおおむね半数以下であり、相対的に新たな高さ制限の導入に消極的な地域となっています。

住民アンケート（問8）（各項目に対し単一回答）※「わからない」「無回答」を除く

地域名	「導入すべき」 または 「導入した方が 良い」	「導入しない方 が良い」 または 「導入すべきで はない」	地域の概要
①	197(57.2%)	36(10.5%)	大山崎町との行政界とサントリー(株)山崎蒸溜所の間にある地域
②	216(62.8%)	31(9.0%)	サントリー(株)山崎蒸溜所周辺の地域
③	208(60.5%)	34(9.9%)	サントリー(株)山崎蒸溜所と水無瀬川沿いの間に位置する地域
④	218(63.3%)	31(9.0%)	水無瀬川沿いの地域
⑤	207(60.2%)	34(9.9%)	水無瀬川の南側に位置する地域
⑥	181(52.6%)	52(15.1%)	若山台団地周辺の地域
⑦	205(59.6%)	46(13.3%)	町役場周辺の地域
⑧	199(57.8%)	44(12.8%)	町役場・ふれあいセンターと JR 島本駅西土地区画整理事業区域の間に位置する地域
⑨	175(50.9%)	49(14.3%)	(株)トッパンコミュニケーションズプロダクツ大阪工場周辺の地域
⑩	168(48.8%)	52(15.1%)	島本高等学校周辺の地域

赤字：「導入すべきではない」等がおおむね 10%以下もしくは「導入すべき」等が最も多い地域（全体で最も多い地域は太字）

青字：「導入すべき」等がおおむね半数以下

(3-2) JR～阪急

【相対的に新たな高さ制限の導入に積極的な地域】

- ・「①西国街道沿道の地域」「②大山崎町との行政界・JR 東海道本線・水無瀬川沿い等の間に位置する地域」「④水無瀬川沿いの地域」「⑤水無瀬川沿いと JR 東海道本線、阪急京都線等の間に位置する地域」については、「導入しない方が良い」または「導入すべきではない」の割合がおおむね 10%以下であり、大山崎町との行政界から楠公道路（高浜桜井幹線）周辺にかけては、大阪染工(株)周辺を除いて相対的に新たな高さ制限の導入に積極的な地域となっています。
- ・中でも「⑤水無瀬川沿いと JR 東海道本線、阪急京都線等の間に位置する地域」については、全地域の中で「導入しない方が良い」または「導入すべきではない」の割合が最も少ない地域となっています。

【相対的に新たな高さ制限の導入に消極的な地域】

- ・「③大阪染工(株)周辺の地域」「⑦楠公道路（高浜桜井幹線）沿道の地域」については、「導入すべき」または「導入した方が良い」と考えている方がおおむね半数以下であり、相対的に新たな高さ制限の導入に消極的な地域となっています。
- ・中でも「③大阪染工(株)周辺の地域」については、「導入すべき」または「導入した方が良い」と考えている方が最も少ない地域となっています。

住民アンケート（問8）（各項目に対し単一回答）※「わからない」「無回答」を除く

地域名	「導入すべき」 または 「導入した方が 良い」	「導入しない方 が良い」 または 「導入すべきで はない」	地域の概要
①	267(58.5%)	32(7.0%)	西国街道沿道の地域
②	235(51.4%)	43(9.4%)	大山崎町との行政界・JR 東海道本線・水無瀬川沿い等の間に位置する地域
③	185(40.5%)	62(13.6%)	大阪染工(株)周辺の地域
④	266(58.2%)	32(7.0%)	水無瀬川沿いの地域
⑤	279(61.1%)	28(6.1%)	水無瀬川沿いと JR 東海道本線、阪急京都線等の間に位置する地域
⑥	260(56.9%)	53(11.6%)	楠公道路（高浜桜井幹線）周辺の大山崎町側の地域
⑦	232(50.8%)	69(15.1%)	楠公道路（高浜桜井幹線）沿道の地域
⑧	257(56.2%)	60(13.1%)	楠公道路（高浜桜井幹線）より高槻市側の地域

赤字：「導入すべきではない」等がおおむね 10%以下もしくは最も少ない地域（全体で最も少ない地域は太字）

青字：「導入すべき」等がおおむね半数以下もしくは最も少ない地域（全体で最も少ない地域は太字）

(3-3) 阪急～淀川

【相対的に新たな高さ制限の導入に消極的な地域】

- ・「①水無瀬駅周辺を除く阪急京都線と国道 171 号の間に位置する地域」「②府営住宅周辺の地域」「③(株)プロテリアル山崎工場周辺の地域」「④水無瀬駅周辺の地域」については、「導入すべき」または「導入した方が良い」と考えている方が半数以下であり、相対的に新たな高さ制限の導入に消極的な地域となっています。
- ・中でも「④水無瀬駅周辺の地域」については、「導入しない方が良い」または「導入すべきではない」の割合が最も多い地域となっています。

住民アンケート（問8）（各項目に対し単一回答）※「わからない」「無回答」を除く

地域名	「導入すべき」 または 「導入した方が 良い」	「導入しない方 が良い」 または 「導入すべきで はない」	地域の概要
①	76(46.0%)	33(20.0%)	水無瀬駅周辺を除く阪急京都線と国道 171 号の間に位置する地域
②	68(41.2%)	34(20.6%)	府営住宅周辺の地域
③	74(44.8%)	31(18.8%)	(株)プロテリアル山崎工場周辺の地域
④	79(47.9%)	36(21.8%)	水無瀬駅周辺の地域
⑤	90(54.5%)	25(15.2%)	高槻市に近い国道 171 号と淀川の間にある地域

青字：「導入すべき」等がおおむね半数以下もしくは「導入すべきではない」等が最も多い地域（全体で最も多い地域は太字）

※文章中、「相対的に積極的な地域」と「相対的に消極的な地域」の定義は以下のとおり

相対的に積極的な地域	新たな高さ制限の導入に対し、相対的に 反対の方の割合が少ない 、もしくは 賛成の方の割合が全体で最も多い地域 。
具体的には「導入すべきではない」等がおおむね 10%以下もしくは最も少ない地域、あるいは「導入すべき」等が最も多い地域であり、新たな高さ制限の導入について消極的な方が比較的少ない地域	
相対的に消極的な地域	新たな高さ制限の導入に対し、相対的に 賛成の方の割合が少ない 、もしくは 反対の方の割合が全体で最も多い地域 。
具体的には「導入すべき」等がおおむね半数以下もしくは最も少ない地域、あるいは「導入すべきではない」等が最も多い地域であり、新たな高さ制限の導入について積極的な方が比較的少ない地域	

(4) 考察

アンケート結果のまとめ

アンケート結果をまとめると以下のとおりとなります。

○導入意向（事業所・地権者・住民アンケート）

- ・新たな高さ制限の導入については、阪急～淀川の住民が約2/3、それ以外の住民と事業者、地権者の約3/4が導入すべきと考えています。

○導入の目的（住民アンケート）

- ・新たな高さ制限導入の目的については、主に住環境や景観の保全のためと考える人が多く、住環境や景観が今後も守っていくべき島本町の魅力要素として認識されていると考えられます。

○導入に伴う留意事項（事業所・地権者・住民アンケート）

- ・新たな高さ制限導入に伴う留意事項として、土地活用に際して支障がないようにすることや町の人口増加の抑制につながらないこと、地域経済の活性化に影響が出ないことなどが挙げられています。

○許容できる高さ制限の内容（事業所・地権者アンケート）

- ・許容できる高さ制限については、事業所及び地権者の約7割が周辺の建物や現状の建物の高さまでであれば許容できると考えており、制限をする場合は、現状の建物高さが維持できる程度の範囲にとどめることが求められています。

○地域別の導入意向（住民アンケート）

- ・導入に対し相対的に積極的なのが、「JR以北」の地域については大山崎町との行政界から水無瀬川の南側に位置する地域、「JRから阪急」の地域については大山崎町との行政界から楠公道路（高浜桜井幹線）周辺のうち、大阪染工(株)周辺を除いた地域となっており、町域の京都府側で導入意向に積極的な傾向が見られます。
- ・逆に、住居系用途地域のうち区域内に大規模建築物等が立地する地域や商業系用途の中心市街地、工業系用途の地域では導入に消極的な傾向が見られます。ただし、これらは相対的な傾向であり、これらの地域でも「導入すべき」「導入した方が良い」と回答した人が「導入しない方が良い」「導入すべきでない」と回答した人より多くなっています。
- ・相対的に積極的な地域は住居系用途地域が中心となっており、サントリー(株)山崎蒸溜所の敷地及びその周辺においては高層の事業所施設等も見られます。
- ・相対的に消極的な地域では、島本駅から水無瀬駅の幹線道路沿道、工場等の事業所が中心の地域や大部分が島本高校や府営住宅の立地する地域となっており、まとまった戸建て住宅地は含まれていません。
- ・相対的に積極的でも消極的でもない地域は、幹線道路沿道等の一部で高層の共同住宅がみられるものの、それ以外は高層でない共同住宅や戸建て住宅が混在する地域となっています。
- ・用途地域別にみると、近隣商業地域と準工業地域では相対的に消極的、それ以外の住居系

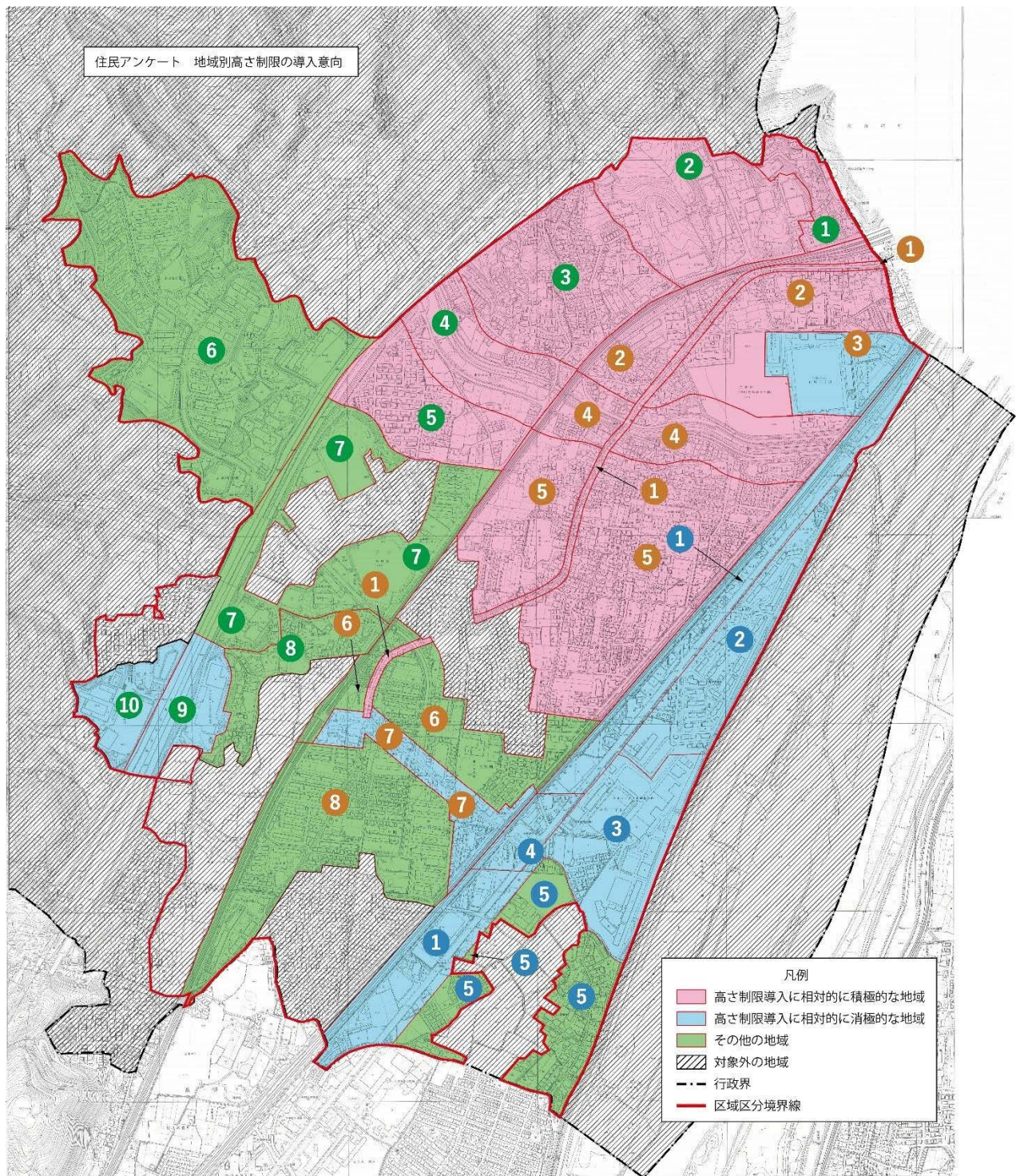
では島本高校や府営住宅が立地する地域を除き、相対的に積極的もしくはどちらでもない傾向が見られます。

アンケート結果に対する考察

- ・高さ制限導入に関しては、島本町の魅力要素である良好な住環境や景観の保全が必要との観点から、概ね理解が得られるものと考えられます。
- ・一方で、導入によって今後の土地活用に支障が生じることや人口増加を抑制につながることで、地域経済への影響等が懸念されており、現状の建物高さと同じ程度の高さの建物は建てられるようにするなど過度な制限とならないように留意する必要があります。

○アンケート結果のまとめ一覧

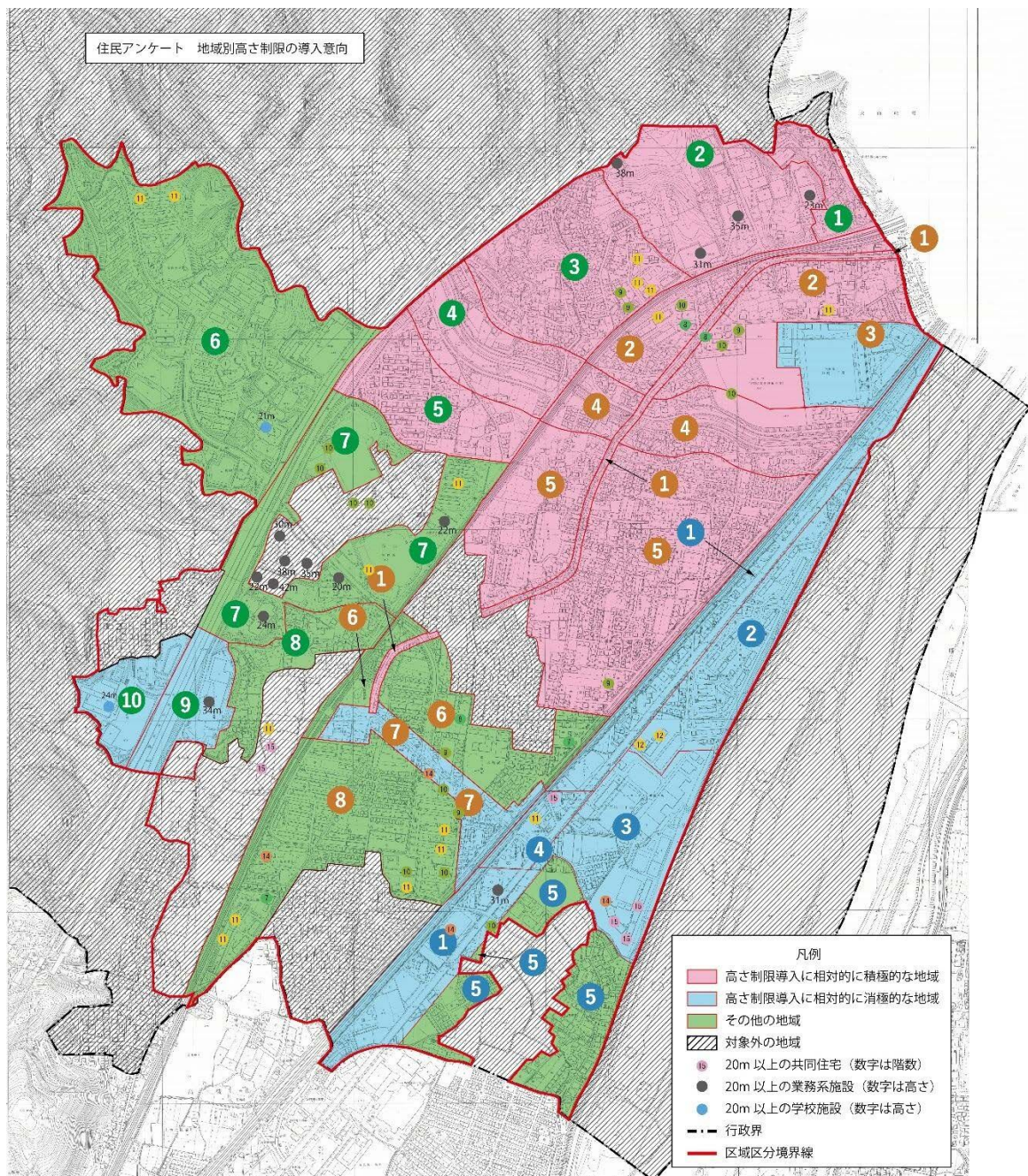
新たな高さ制限の導入意向 (事業所・地権者・住民アンケート)		・約 3/4 の方が導入すべきと回答 (住民アンケート「阪急～淀川地域」においては約 2/3)
新たな高さ制限の導入目的 (住民アンケート)		・主に「住環境や景観の保全」
新たな高さ制限導入に伴う留意事項(事業所・地権者・住民アンケート)		・土地活用時における過度な制限 ・人口増加の抑制 ・地域経済に対する影響への配慮 等
許容できる高さ制限の内容 (事業所・地権者アンケート)		・事業所及び地権者の約 7 割が「周辺の建物や現状の建物の高さまでであれば許容」
各地域における導入意向 (住民アンケート)	相対的に 積極的な地域	・大山崎町との行政界から水無瀬川の南側に位置する地域 (JR 以北) ①②③④⑤ (②については、地域内に大規模建築物が立地) ・大山崎町との行政界から楠公道路(高浜桜井幹線)周辺のうち、大阪染工(株)周辺を除いた地域 (JR～阪急) ①②④⑤
	相対的に 消極的な地域	・住居系用途のうち区域内に大規模建築物等が立地する地域 (JR 以北) ⑩ (阪急～淀川) ② ・商業系用途の中心市街地 (JR～阪急) ⑦ (阪急～淀川) ④ ・工業系用途の地域 (JR 以北) ⑨ (JR～阪急) ③ (阪急～淀川) ①③



地域別高さ制限の導入意向と各種調査結果等との比較

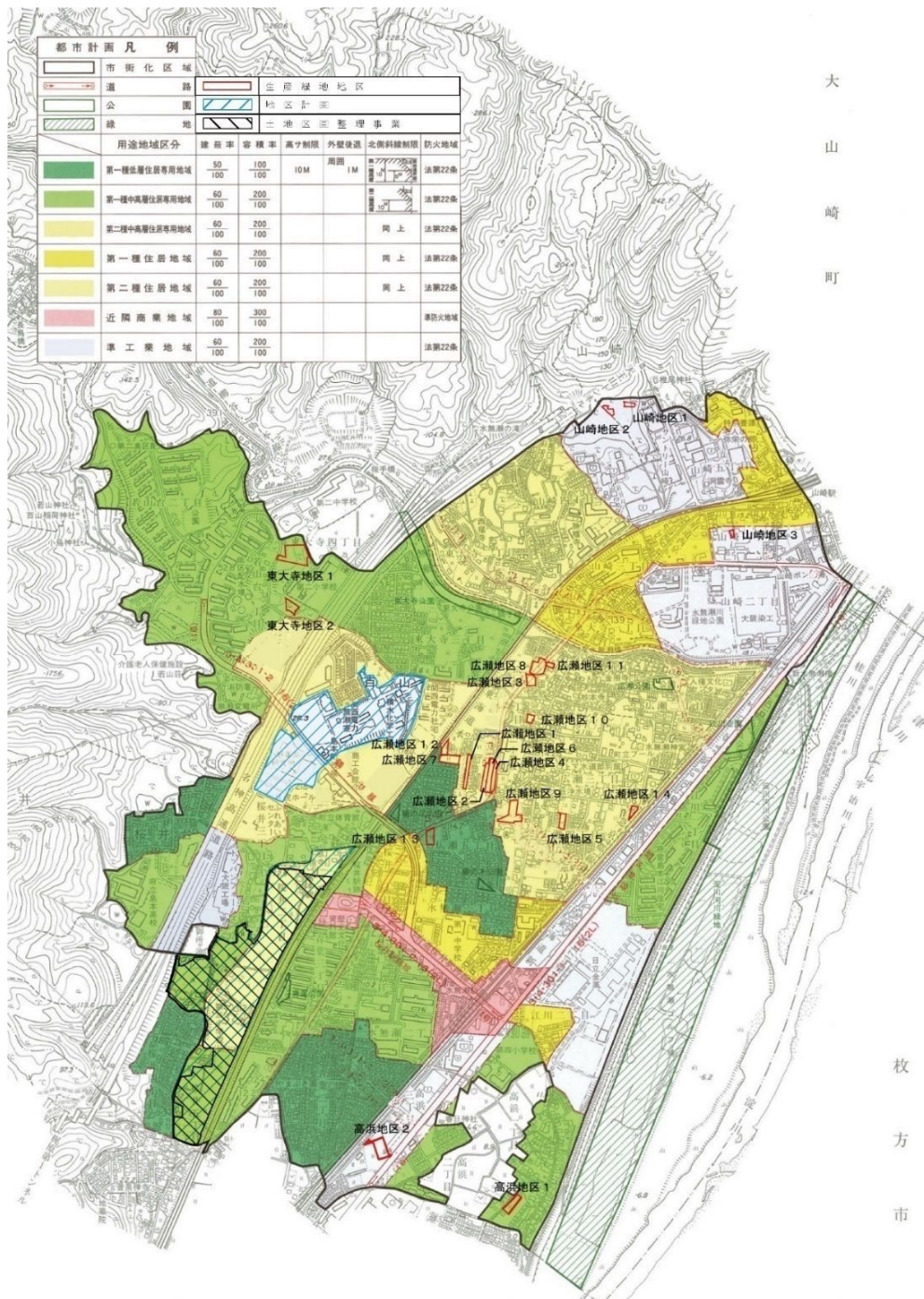
【大規模建築物等や高層建築物の立地状況との比較】

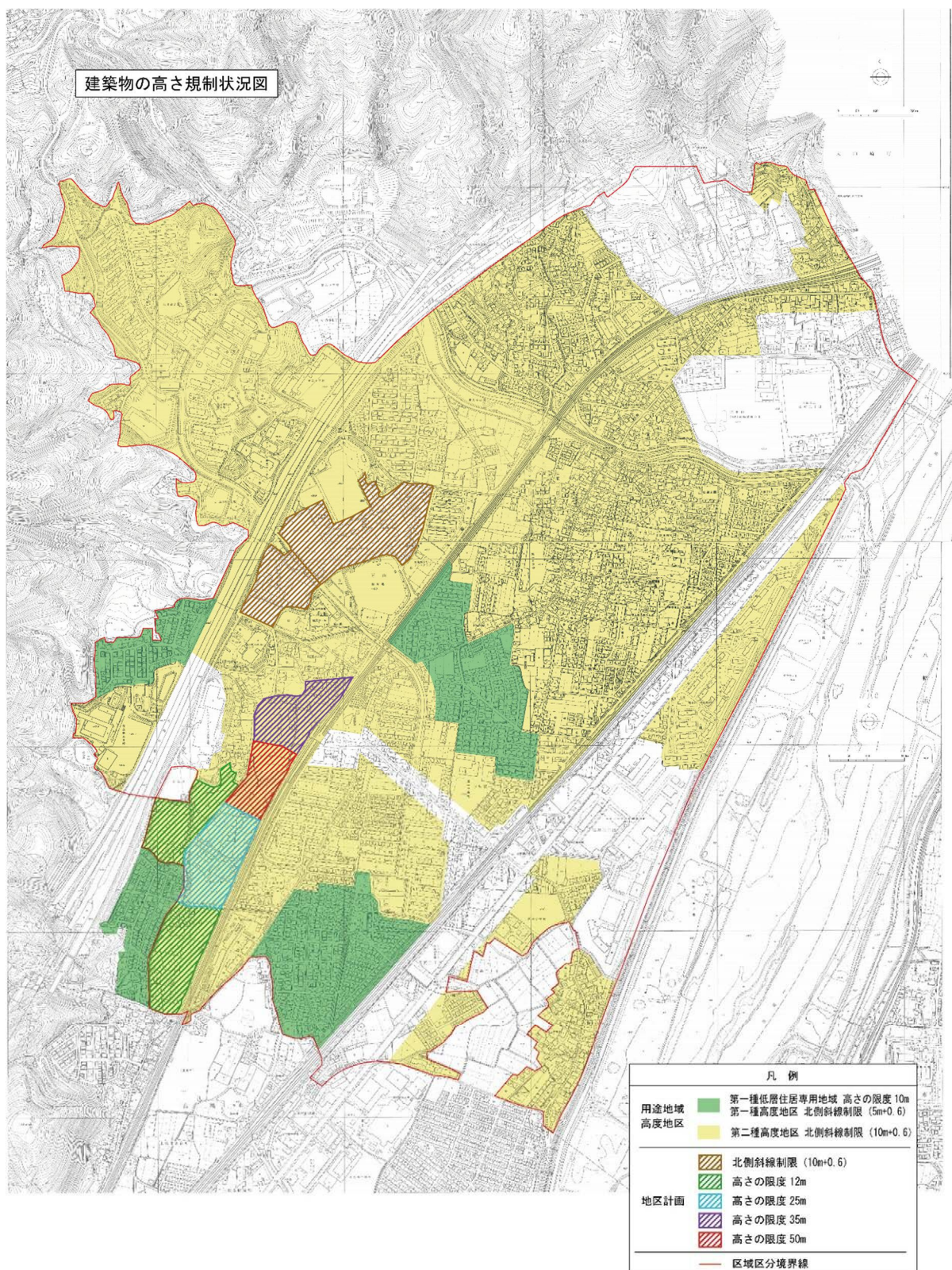
- ・工場集積地など、大規模建築物等が多くを占める地域については、高さ制限に相対的に消極的な傾向があります。
- ・サントリー(株)山崎蒸溜所を含む地域については、大規模建築物や高層建築物が立地しているものの、高さ制限導入に対して積極的な地域となっています。
- ・共同住宅については、積極的、消極的、その他の各地域に分散しており、一定の傾向は見られません。



【用途地域及び建築物の高さ規制状況との比較】

- ・住居系用途地域が指定されている地域では、島本高校や府営住宅が立地する地域を除き、高さ制限導入に対して相対的に積極的もしくはどちらでもない傾向があります。
- ・商業系用途地域が指定されている島本駅から水無瀬駅の幹線道路沿道は、制限導入に対して比較的消極的な地域となっております。
- ・工業系用途地域が指定されている事業所が中心の地域では、制限導入に対して比較的消極的な地域となっております。





地域別高さ制限の導入意向と各種調査結果等との比較に対する考察

- ・工場集積地や島本高校などの大規模建築物等が多くを占める地域については、高さ制限に相対的に消極的な傾向があります。これらの地域については、特定の事業所に影響を及ぼすおそれがあることから、新たな高さ制限を導入する場合は、事業所等の意向を踏まえるなど、慎重な対応を検討する必要があります。
- ・一方、サントリー(株)山崎蒸溜所を含む地域については、大規模建築物や高層建築物が立地しているものの、高さ制限導入に対して積極的な地域となっています。サントリー(株)山崎蒸溜所の施設は住民からはお気に入りの景観、町外居住者からは観光資源として高く評価されており、これらの施設の維持に支障がないように配慮していく必要があります。
- ・住居系用途地域が指定されている地域では、島本高校や府営住宅が立地する地域を除き、高さ制限導入に対して積極的に賛同もしくは比較的制限導入に対する否定的な声が少ないことから、既存不適格の発生にも配慮しつつ制限のあり方を検討していく必要があります。
- ・商業系用途地域が指定されている島本駅から水無瀬駅の幹線道路沿道は、制限導入に対して比較的消極的な地域となっており、これらの地域では、地域経済に対する影響への配慮等を勘案しつつ、対応を検討していく必要があります。

○各種調査結果等との比較一覧

大規模建築物等や高層建築物の立地状況との比較	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模建築物等が多くを占める地域については、高さ制限に相対的に消極的な傾向がある（サントリー(株)山崎蒸溜所を含む地域を除く） ・高層建築物のうち、共同住宅については高さ制限の導入意向の傾向が確認できない
用途地域や建築物の高さ規制状況との比較	<ul style="list-style-type: none"> ・住居系：相対的に積極的もしくはどちらでもない傾向（島本高校や府営住宅周辺を除く） ・商業系：相対的に消極的な傾向 ・工業系：相対的に消極的な傾向（サントリー(株)山崎蒸溜所周辺を除く）

8章 住民ワークショップ実施結果

建築物等の高さ制限についての検討に際し、住民の意識や意向を把握する取組として、住民ワークショップを実施しました。

1. ワークショップの実施概要

(1) ワークショップの目的

- ・島本町における地域ごとの良好な住環境や景観形成を目的とした適正な建築物等の高さ制限の導入に向けて、住民に高さ制限を含むまちづくりについて学んでもらうとともに、高さ制限導入に関する意識・意向を把握する。
- ・高さ制限導入の是非を問うものや合意形成を図るものではない。

(2) ワークショップの日時、会場

○日時

令和7年8月24日（日）14:00～16:00

○会場

島本町役場 1階 第1多目的室

(3) ワークショップ内容

○勉強会

※テーブルワークに先立ち、建物高さ制限について理解してもらうことを目的としてミニ勉強会を開催する。

- ・テーマ：建物高さのルールとまちづくり
- ・講師：大澤 昭彦 先生（東洋大学理工学部建築学科 准教授）

○テーブルワーク（グループごとの意見交換）

①テーマ1（住環境保全）

島本町に住んでいて良かったと思うのはどんなとき？

②テーマ2（景観保全）

あなたが大切にしたい島本町の景観は、どの場所からのどのような風景？

(4) 参加者の募集方法と参加者数

- ・住民基本台帳をもとに住民200名を無作為抽出し、DMを送付して参加者を募った。
- ・12名から応募があり、うち11名が参加した。

2. 勉強会の記録

テーマ：島本町の住環境と景観の保全を考えよう 建物高さのルールとまちづくり

講師：東洋大学理工学部建築学科 大澤昭彦准教授

①なぜ「高さのルール」が必要なのか

建物の高さは、都市の魅力や活力を高める一方で、日照や通風の阻害、圧迫感の増大、景観の破壊など、住環境に悪影響を及ぼすこともある。都市計画制度には用途地域や容積率、斜線制限などがあり一定の環境保全を担保しているが、例えば容積率 200%の地域でも、15 階程度の高層マンションが建設可能であり、実際に島本駅前には規制内で 15 階建てが建てられた。現行制度のままで、低層・中層を基調とした住宅市街地であっても突如として高層建築が出現し、住環境が損なわれるリスクがあると言える。

②高さ制限の手法

建物の高さを制御する制度には、建築基準法による斜線制限や日影規制、都市計画法に基づく高度地区や風致地区、景観法による景観地区、さらには自治体独自の条例や要綱などがある。中でも高度地区は法的拘束力が強く、建物の高さを直接制限できる制度として多くの自治体が採用している。高度地区には「斜線制限型」と「絶対高さ型」があり、従来は前者が主流だったが、広い敷地では高層化を許してしまうため、2000 年以降は高さの上限を明確にする絶対高さ型の導入が全国で進んでいる。

③全国の事例

高さ制限が導入される目的は三つある。第一に、日照や通風、プライバシー確保、街並みの整序などを目的とした住環境・市街地環境の保全で、東京 23 区や横浜市、京都市などで 15～60m の上限が設定されている。第二に、歴史的景観の保全であり、松本市では松本城、伊勢市では伊勢神宮、広島市では原爆ドームの眺望を守るため規制が設けられている。第三に、自然的景観の保全で、箕面市では箕面山、京都市では三山、大津市では琵琶湖の眺望など、地域特有の自然環境を守るために制限が行われている。

④これからの都市のあり方と高さ

人口減少が進む中、都市計画には従来の安全・衛生・景観に加え、持続可能性の視点が不可欠となった。人口が減ると都市の中心・郊外を問わず密度が低下し、生活サービスの維持が困難になるため、国は「立地適正化計画」に基づき、拠点に機能を集約する「コンパクトシティ」を推進している。

島本町はもともとコンパクトなまちであるが、だからこそ一律に高層化を容認するのではなく、低・中層を基調とした質の高い住宅都市を目指すべきではないか。高さのコントロールは「ミクロ的視点」と「マクロ的視点」の両面で必要である。ミクロの視点では日照や景観の確保、マクロの視点では都市全体の構造を整え、拠点と周辺にメリハリをつけることが重要である。

建物の高さは私有財産であると同時に、都市全体の価値を左右する公共的要素でもある。

ヴィクトル・ユゴの「建物の効用は所有者に、美しさはすべての人に帰属する」という言葉のように、高さのコントロールはまち全体の資産を守る行為である。高層ビルに過度に頼らない方法、高さのある程度許容する場所とそうではない場所のメリハリをつけるなど、将来の都市の姿を見据えた戦略的なまちづくりが必要である。

3. ワークショップ意見とそれに基づく今後のまちづくりの方向性

大澤先生の講話をもとに、高さ規制に関する方向性を分野別に整理しました。

分野	出された意見	高さ規制の方向性
建物の高さ規制	<ul style="list-style-type: none"> ・島本町においては、高層化を一律に容認するのではなく、低・中層を基調とした質の高い住宅都市を目指すべきではないか。 ・高さのコントロールは「ミクロ的視点」と「マクロ的視点」の両面で必要である。 ・ミクロの視点では日照や景観の確保、マクロの視点では都市全体の構造を整え、拠点と周辺にメリハリをつけることが重要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地をはじめ、駅周辺、工業地、山の近くな ど地域の特性に対応した高さ制限の導入

ワークショップで出された意見をもとに、まちづくりに関する方向性等を分野別に整理しました。

分野	出された意見 (守るべき住環境や景観等)	まちづくりの方向性 (太字 は高さ規制に関するもの)
自然環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> ・水がおいしい、空気がきれいなこと ・山や川、田畑など原風景 ・水無瀬川のホタルや菜の花 ・淀川堤防やからの眺め ・駅や図書館、ふれあいセンターなどからの眺望景観 	<ul style="list-style-type: none"> ・水・山・川・田畑などの緑の資源を守る土地利用や環境づくり ・散歩や交流の場としての水無瀬川や淀川堤防の環境づくり ・山並みや河川沿いの緑豊かな景観を保全するための高さ制限の導入

歴史・文化	<ul style="list-style-type: none"> ・水無瀬神宮、桜井駅跡などの史跡 ・歴史を想起させる眺望や神社の木々 	<ul style="list-style-type: none"> ・史跡・神社周辺の景観保全 ・案内板やまち歩きイベントによる歴史資源の情報発信 ・歴史的資源周辺における歴史的景観を保全するための高さ制限の導入
住環境・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・緑が多くのだかなこと ・交通量が少ないこと ・知り合いや親切な人が多いこと ・コンパクトで顔が見える関係性 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かで落ち着いた住環境保全 ・地域活動・世代交流を促す仕組みづくり ・小規模ならではの良さを活かした顔の見えるコミュニティづくり ・地域の特性に対応した良好な住環境を保全するための高さ制限の導入
事業所	<ul style="list-style-type: none"> ・サントリー蒸溜所（工場）自然を邪魔せず立地しており、町の良好なイメージに寄与していること ・企業と住環境がうまく調和し、共存しているような印象がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・シンボリックな産業施設の景観保全 ・観光施策や地域ブランド戦略への位置づけ ・企業と連携した環境保全やイベントの推進 ・地域のシンボル性を維持していくための高さ制限の導入
まちの利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・JR・阪急があり、大阪・京都への交通利便性が高いこと ・空港や新幹線へのアクセスも良いこと ・駅周辺の商業施設が充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の利便性を活かしたまちづくり ・高い交通利便性の維持 ・景観保全と商業活性化の両立に配慮した高さ制限の導入



発表の様子

9 章 全体方針

第8章までの調査結果を踏まえ、建築物に関する適正な高さ規定の方針を整理しました。

1. 地域ごとにおける適正な高さ規定の方針を整理する目的

地域ごとにおける適正な高さ規定の方針を整理する主な目的は以下のとおりです。

(1) 良好な住環境の保全

- ・本町の住宅地においては、低層の落ち着いた住環境が形成されている地域や河川沿いのうるおいのある地域、集合住宅が整然と建ち並んだ地域など地域の特性に応じた良好な住環境が形成されており、本町の重要な魅力要素となっています。
- ・本町の行政課題である教育・保育・交通環境について、教育環境に関しては、逼迫する校区が流動的であること、保育環境に関しては、町域全体で検討する必要があること、交通環境については、環境悪化の原因となるおそれがある住宅開発を特定することは困難であることなどから、場所を特定して対策を講じることには課題があります。
- ・一方で、大規模住宅開発に伴い、教育・保育ニーズの急速な高まりや交通量の増大が懸念されることから、良好な住環境の保全を図っていくため、町全体で建物のボリュームに対する対策を検討する必要があります。

(2) 良好な景観の保全

- ・本町の北部は山間地となっており、市街地においては、それらを背景とした緑豊かな景観が形成されています。
- ・また、歴史的な雰囲気が残る地域や緑豊かな住宅地の地域など、個性的で良好な市街地景観も形成されています。
- ・本町のまちの魅力を維持していくためにも、これら良好な景観の保全を図っていくための適正な建築物等の高さ規定を検討していくことが求められます。

2. 新たな高さ制限の方針

新たな高さ制限の方針は以下のとおりです。

(1) 新たな高さ制限の導入

(1-1) 良好な住環境の保全に向けて

- ・住宅地のうち住居系用途地域においては、住環境保全を図るため高度地区を導入していますが、地域特性を踏まえ、規制内容の見直しや、住居系以外の用途地域においても高度地区の導入を検討します。
- ・地域の特性を踏まえ、高度地区よりもさらにきめ細やかな制限を設ける必要がある場合は、地区計画や景観地区、用途地域の変更など、個別の地域における高さ制限の手法の導入を検討します。

(1-2) 良好な景観の保全に向けて

- ・本町では、市街地に近接する山並みへの眺望や水無瀬川沿いの川と山並みの眺望等が、景観上重要なものとして位置付けられています。
- ・特定の視点場からの眺望景観の保全を位置づけている他の自治体の例もありますが、本町における眺望については、日常の中の風景として、住民一人ひとりが独自の視点場を持つ景観であると考えられることなどから、景観計画において特定の視点場の選定を見送っています。
- ・そのため、景観保全については、特定の視点場からの眺望景観ではなく、景観計画における類型区分に基づき面的、あるいは線的なエリアにおいて検討します。

(2) 各種計画や住民意向等を踏まえた高さ制限の設定

- ・新たな高さ制限については、「高層建築物の有無」「都市計画マスタープラン上の位置付け」「景観計画上の位置付け」「用途地域等」「アンケート調査結果」の5項目から考察し、各地域について項目別に各々分析し、結果を数値化し、具体的な内容を設定します。
- ・高層建築物の高さを概ね20m以上と定義していることから、20mを高さ制限の基準としつつ、地域ごとの特色を踏まえ、それぞれの地域における適切な高さ規定を検討します。

（３）既存建築物への配慮

- ・既存の建物の建て替えにあたり、新たな高さ制限を導入することによってこれまでの建物規模を維持することができなくなる可能性があるため、建て替え時における建築については、地域の住環境保全、景観保全の観点だけでなく、個人の財産権も踏まえて既存建築物への一定の配慮も検討します。

（４）現行制限の維持

- ・既に高さの限度（10m）が設定されている「第一種低層住居専用地域」、地域の特性に応じてきめ細やかな建築制限がかけられている「地区計画の区域」、市街化が抑制されている「市街化調整区域」については、既にそれぞれの地域の特性に応じた高さ制限等が設定されていることから、それらを維持することとし、新たな高さ制限をかける区域から除外します。

新たな高さ制限の方針のイメージ

新たな高さ制限導入の目的

良好な住環境の保全

良好な景観の保全

地域ごとにおける高さ規定方針の考え方

既に地域特性に応じた高さ制限等が設定されている地域



それらを維持することとし、新たな高さ制限を実施しない

地域特性に応じた高さ制限等が設定されていない地域



以下の内容を踏まえ検討

地域特性に応じた高さ制限等が設定されていない地域における検討基準

- ・高層建築物の有無
- ・都市計画マスタープラン上の位置付け
- ・景観計画上の位置付け
- ・用途地域等
- ・アンケート調査結果

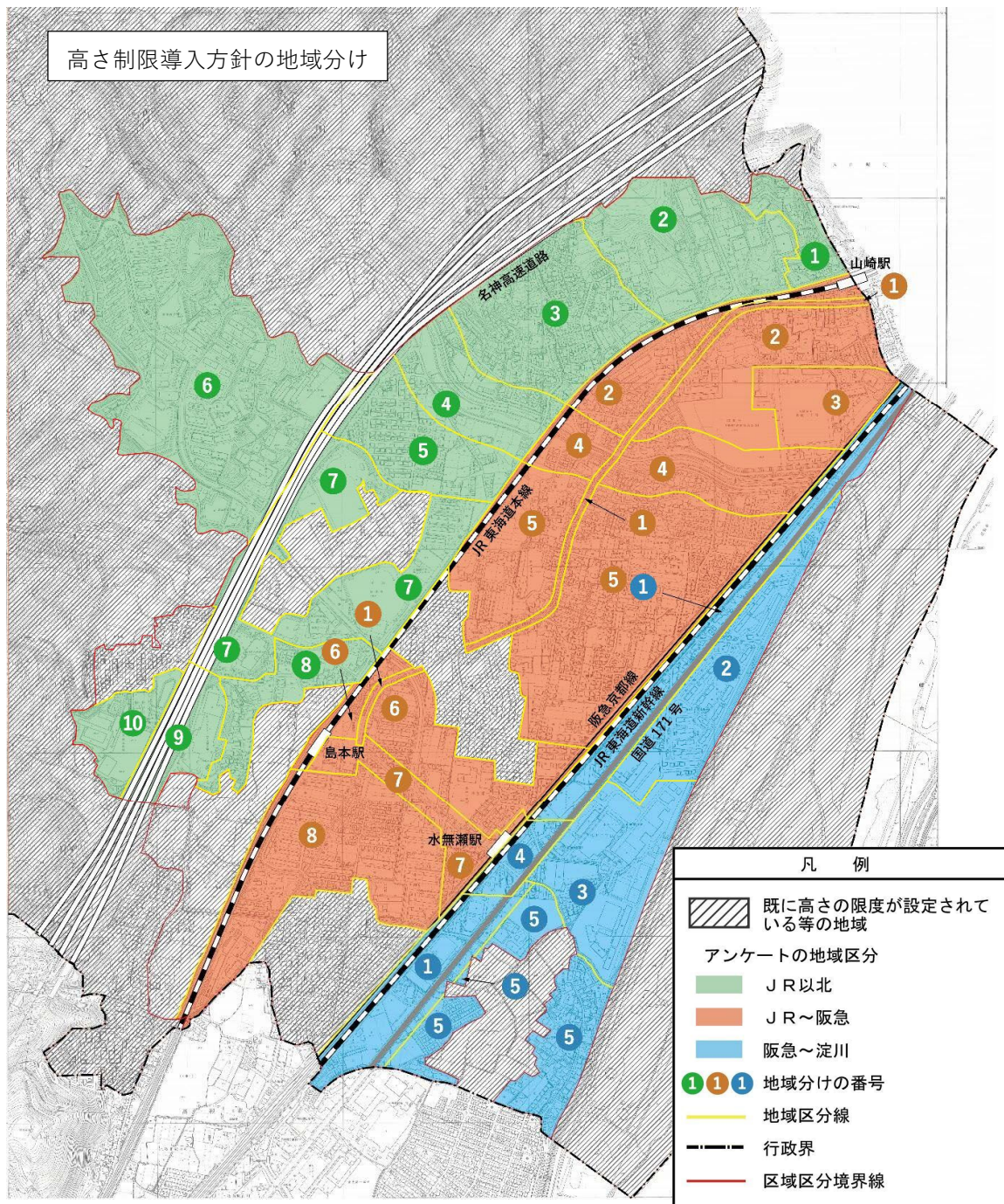
※高さ制限の基準は 20m とする

既存建築物への配慮

建て替え時における建築については、地域の住環境保全、景観保全の観点だけでなく、個人の財産権も踏まえて既存建築物への一定の配慮も検討する。

3. 地域分け

- ・地域の特性に応じた高さ制限導入のため、高さ制限の方針を地域ごとに検討します。
- ・その際の地域分けについては、住民アンケートの地域分けを踏まえたものを基本としつつ、地域によっては高層建築物の立地状況に応じてさらに細分化した 23 区分（JR 以北 10 地域、JR～阪急 8 地域、阪急～淀川 5 地域）とします。



地域の一覧

地域分け		高層建築物 の有無 ※ 1	都市マスの 土地利用ゾーン ※ 2	景観計画における 類型区分 ※ 3	用途地域の 指定状況 ※ 2	アンケート結果
ＪＲ 以北	①	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一住	相対的に積極的
	②	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	準工	相対的に積極的
	③	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	二中高	相対的に積極的
	④	無	住居ゾーン	水無瀬川沿岸区域	一中高	相対的に積極的
	⑤	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	相対的に積極的
	⑥	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	その他の地域
	⑦	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	二住	その他の地域
	⑧	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	その他の地域
	⑨	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	準工	相対的に消極的
	⑩	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	相対的に消極的
ＪＲ ～ 阪急	①	有	住居ゾーン	西国街道区域	一住	相対的に積極的
	②	有	住居ゾーン	一般市街地区域	一住	相対的に積極的
	③	無	産業・公共ゾーン	一般市街地区域	準工	相対的に消極的
	④	有	住居ゾーン	水無瀬川沿岸区域	二中高	相対的に積極的
	⑤	有	住居ゾーン	一般市街地区域	二中高	相対的に積極的
	⑥	有	住居ゾーン	一般市街地区域	一住居	その他の地域
	⑦	有	中心市街地ゾーン	一般市街地区域	近商	相対的に消極的
	⑧	有	住居ゾーン	一般市街地区域	一中高	その他の地域
阪急 ～ 淀川	①	有	産業・公共ゾーン	国道１７１号沿道区域	準工	相対的に消極的
	②	有	住居ゾーン	淀川沿岸区域	一中高	相対的に消極的
	③	有	産業・公共ゾーン	淀川沿岸区域	準工	相対的に消極的
	④	有	中心市街地ゾーン	国道１７１号沿道区域	近商	相対的に消極的
	⑤	無	住居ゾーン	淀川沿岸区域	一中高	その他の地域

※ 1 高さ 20m以上の事業所等もしくは 7 階建て以上の共同住宅

地域内に一つでも高層建築物が立地していれば「有」

※ 2 地域内に 2 以上の地域区分がある場合、最多の地域区分を採用

※ 3 地域内に 2 以上の類型区分がある場合、最も制限の厳しい累計区分を採用

10 章 地域別方針

1. 高さ規定地域別方針の考え方

第9章の全体方針を踏まえ、建築物に関する適正な高さ規定地域別方針を整理しました。

高さ規定地域別方針を検討するにあたっては、「高層建築物の有無」、「上位計画等の位置付けやアンケート結果の数値化」等の5つの判定項目から考察し、各地域について項目別に各々分析し、結果を数値化しました。

○地域別方針の検討フロー



2. 地域別方針の判定

(Step 1) 地域内における高層建築物の有無を確認

地域内における、概ね 20m以上の建築物の立地状況を調査し、地域内における高層建築物の有無を確認しました。

地域	高層建築物の有無
山①	無
山②	有
山③	有
山④	無
山⑤	無
山⑥	有
山⑦	有
山⑧	無
山⑨	有
山⑩	有

地域	高層建築物の有無
市①	有
市②	有
市③	無
市④	有
市⑤	有
市⑥	有
市⑦	有
市⑧	有

地域	高層建築物の有無
淀①	有
淀②	有
淀③	有
淀④	有
淀⑤	無

※判定の基準

- ・高層建築物については、地域内に一つでも高層建築物が立地していれば「有」としました。

(Step 2) 上位計画等の位置付けやアンケート結果の数値化

「都市計画マスタープラン上の位置付け」「景観計画上の位置付け」「用途地域等」「アンケート調査結果」の判定項目を数値化しました。

①都市計画マスタープラン上の位置付け

- ・島本町都市計画マスタープランにおける地域別構造図ゾーン区分

点数	強化・緩和等区分	該当区分
1	制限強化の要素となるゾーン区分	住居ゾーン
0	その他ゾーン区分	産業・公共ゾーン
-1	制限緩和の要素となるゾーン区分	中心市街地ゾーン

②景観計画上の位置付け

- ・島本町景観計画における景観計画区域の類型区分

点数	強化・緩和等区分	該当区分
1	制限強化の要素となる類型区分	山並み配慮区域、水無瀬川沿岸区域、西国街道区域
0	その他類型区分	淀川沿岸区域、一般市街地区域
-1	制限緩和の要素となる類型区分	国道171号沿道区域

③用途地域等

- ・地域内における、用途地域の区分
- ・用途地域その他、用途地域と連動する建ぺい率、容積率、高度地区を加味する

点数	強化・緩和等区分	該当区分
1	制限強化の要素となる類型区分	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域
0	その他類型区分	準工業地域
-1	制限緩和の要素となる類型区分	近隣商業地域

④アンケート調査結果

- ・住民アンケートにおける、地域内の新たな高さ制限に対する導入意向

点数	強化・緩和等区分	該当区分
1	制限強化の要素となる類型区分	高さ制限導入に相対的に積極的な地域
0	その他類型区分	その他の地域
-1	制限緩和の要素となる類型区分	高さ制限導入に相対的に消極的な地域

※判定の基準

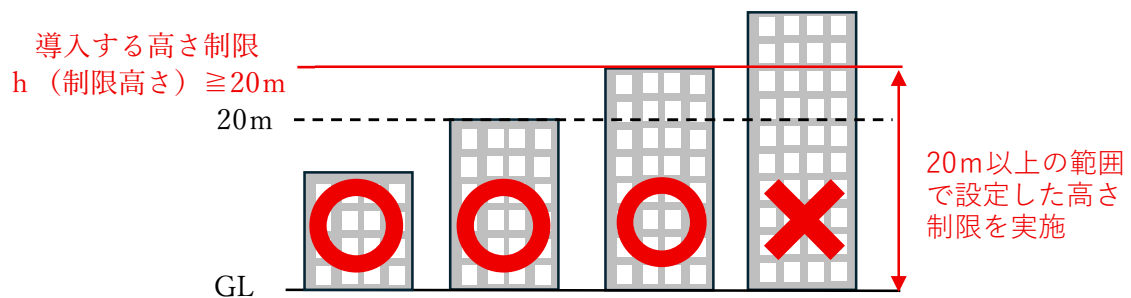
- ・①都市マス、③用途地域等については、過半の地域の区分を採用
- ・②景観計画については、地域内における最も制限強化の要素となる累計区分を採用
- ・点数：制限強化の要素＝1 制限緩和の要素＝-1 その他＝0

(Step 3) Step1、Step2 の結果から高さ規定の方針を決定

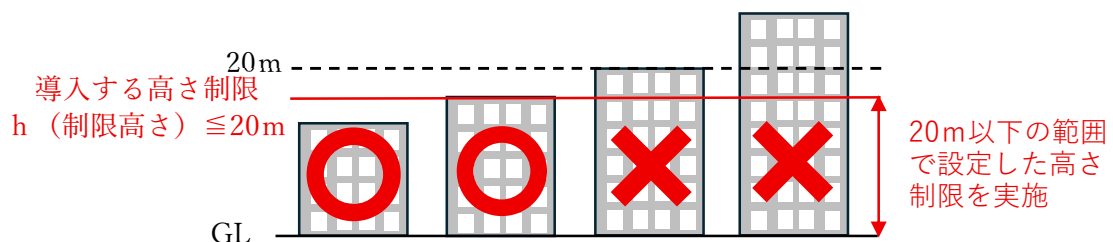
Step1 (各地域における高層建築物の有無) 及び Step2 (①～④) の合計値をもとに、以下の基準に基づく高さ規定の方針を決定しました。

高層建築物の有無	Step2 (①～④) の合計値	高さ規定の方針
有	-4～-1	現行基準 (新たな高さ制限は実施しない予定)
	0～2	既存高さ or 20m 以上 (地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以上の高さ制限 ※1 を設ける予定)
	3、4	既存高さ or 20m 以下 (地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以下の高さ制限 ※2 を設ける予定)
無	-4、-3	現行基準 (新たな高さ制限は実施しない予定)
	-2～0	20m 以上 (20m 以上の新たな高さ制限 ※1 を実施予定)
	1～4	20m 以下 (20m 以下の新たな高さ制限 ※2 を実施予定)

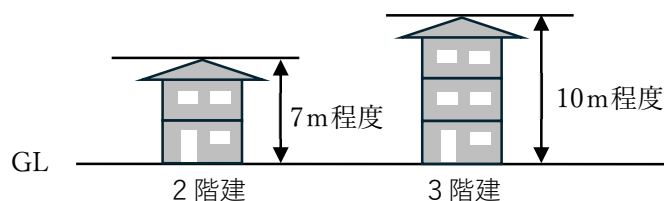
※1 「20m 以上の高さ制限」のイメージ



※2 「20m 以下の高さ制限」のイメージ



参考 2階建、3階建住宅の高さ



(一般的に6階建共同住宅の高さは18m程度)

各項目の判定結果とそれに基づく高さ規定の方針（ＪＲ以北）

地域	高層建築物の有無	評点					高さ規定の方針
		都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点	
山①	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一住	相対的に積極的	4	20m 以下
		1	1	1	1		
山②	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	準工	相対的に積極的	2	既存高さ or 20m 以上
		0	1	0	1		
山③	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	二中高	相対的に積極的	4	既存高さ or 20m 以下
		1	1	1	1		
山④	無	住居ゾーン	水無瀬川沿岸区域	一中高	相対的に積極的	4	20m 以下
		1	1	1	1		
山⑤	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	相対的に積極的	4	20m 以下
		1	1	1	1		
山⑥	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	その他の地域	3	既存高さ or 20m 以下
		1	1	1	0		
山⑦	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	二住	その他の地域	2	既存高さ or 20m 以上
		0	1	1	0		
山⑧	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	その他の地域	3	20m 以下
		1	1	1	0		
山⑨	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	準工	相対的に消極的	0	既存高さ or 20m 以上
		0	1	0	-1		
山⑩	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	相対的に消極的	2	既存高さ or 20m 以上
		1	1	1	-1		

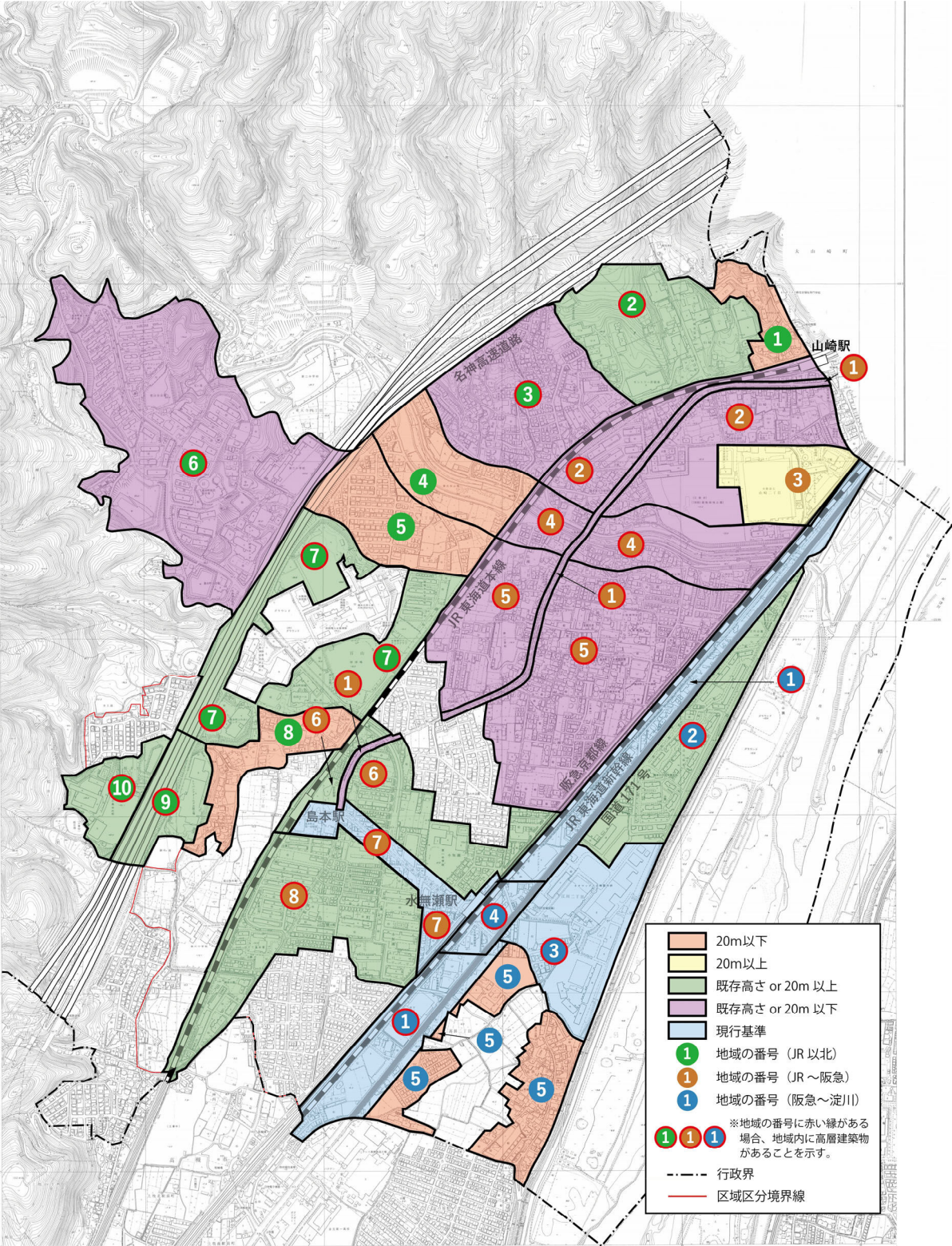
各項目の判定結果とそれに基づく高さ規定の方針（ＪＲ～阪急）

地域	高層建築物の有無	評点					高さ規定の方針
		都市マス	景観計画区域	用途地域等	アンケート結果	総合評点	
市①	有	住居ゾーン	西国街道区域	一住	相対的に積極的	4	既存高さ or 20m 以下
		1	1	1	1		
市②	有	住居ゾーン	一般市街地区域	一住	相対的に積極的	3	既存高さ or 20m 以下
		1	0	1	1		
市③	無	産業・公共ゾーン	一般市街地区域	準工	相対的に消極的	-1	20m 以上
		0	0	0	-1		
市④	有	住居ゾーン	水無瀬川沿岸区域	二中高	相対的に積極的	4	既存高さ or 20m 以下
		1	1	1	1		
市⑤	有	住居ゾーン	一般市街地区域	二中高	相対的に積極的	3	既存高さ or 20m 以下
		1	0	1	1		
市⑥	有	住居ゾーン	一般市街地区域	一住居	その他の地域	2	既存高さ or 20m 以上
		1	0	1	0		
市⑦	有	中心市街地ゾーン	一般市街地区域	近商	相対的に消極的	-3	現行基準
		-1	0	-1	-1		
市⑧	有	住居ゾーン	一般市街地区域	一中高	その他の地域	2	既存高さ or 20m 以上
		1	0	1	0		

各項目の判定結果とそれに基づく高さ規定の方針（阪急～淀川）

地域	高層建築物の有無	評点					高さ規定の方針
		都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点	
淀①	有	産業・公共ゾーン	国道171号沿道区域	準工	相対的に消極的	-2	現行基準
		0	-1	0	-1		
淀②	有	住居ゾーン	淀川沿岸区域	一中高	相対的に消極的	1	既存高さ or 20m 以上
		1	0	1	-1		
淀③	有	産業・公共ゾーン	淀川沿岸区域	準工	相対的に消極的	-1	現行基準
		0	0	0	-1		
淀④	有	中心市街地ゾーン	国道171号沿道区域	近商	相対的に消極的	-4	現行基準
		-1	-1	-1	-1		
淀⑤	無	住居ゾーン	淀川沿岸区域	一中高	その他の地域	2	20m 以下
		1	0	1	0		

Step3 に基づく地域別高さ規定方針図



（Step 4）高さ規定の方針や地域の特徴などから高さ規定地域別方針を決定

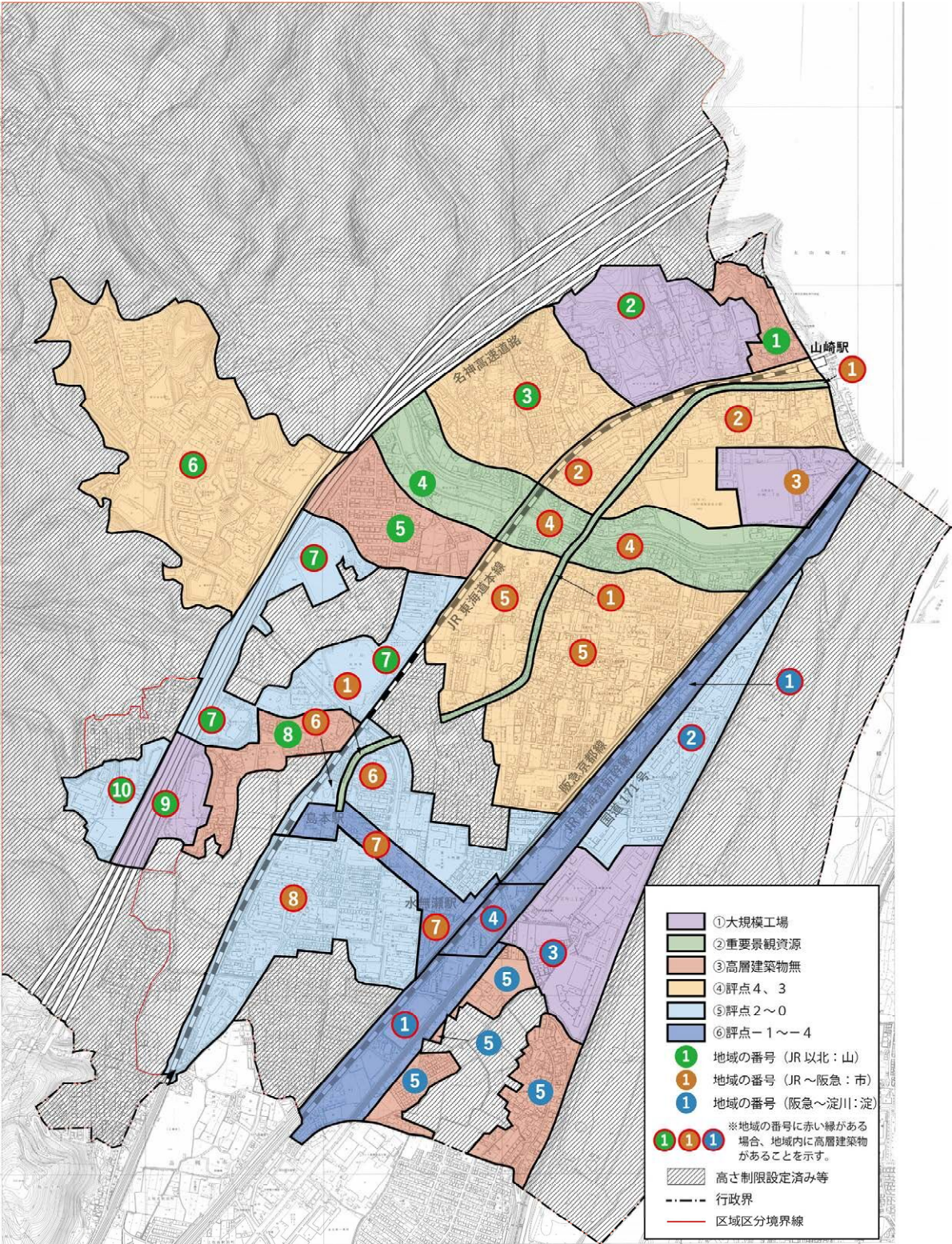
Step3 で定めた高さ既定の方針や地域の特徴を踏まえ、最終的な高さ規定地域別方針を決定しました。

まず、地域の特徴として「①地域に大規模工場等が立地している」「②地域に重要な景観資源がある」場合は、それらの特徴を優先した地域別方針としました。（景観資源のうち、山並み景観については、地域を特定することが困難であるため重要景観資源として分類していません）

残りの地域については、高層建築物の有無により、高層建築物がない場合は「③地域内に高層建築物が無い」とし、高層建築物がある場合は更に「④評点 4、3」「⑤評点 2～0」「⑥評点－1～－4」に分類した上で地域の特徴を勘案した地域別方針としました。

分類	該当地域	基本的な地域別方針
①大規模工場	山②、山⑨ 市③ 淀③	工場の有無により地域分けを行い、工場が立地していない地域については隣接する地域などに含めて検討を行う。工場が立地している地域については、工業系用途と工業系用途以外の用途として利用される場合分けを行い、高さ規定の方針や地域特性を踏まえ方針を検討
②重要景観資源	山④ 市①、市④	景観資源保全のため、高さ規定の方針に基づき設定した、新たな高さ制限の設定に加え、必要に応じ、高さ以外のルール設定を検討
③高層建築物無	山①、山⑤、山⑧ 淀⑤	建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限の実施を検討
④評点 4、3	山③、山⑥ 市②、市⑤	高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限の実施を検討
⑤評点 2～0	山⑦、山⑩ 市⑥、市⑧ 淀②	高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以上の範囲で設定した新たな高さ制限の実施を検討
⑥評点－1～－4	市⑦ 淀①、淀④	新たな高さ制限の導入は行わない予定

Step4 に基づく高さ規定地域別方針分類図



Step1～4 の整理を踏まえ、各地域における高さ規定地域別方針の方針を次ページ以降のとおり決めました。

山①

大山崎町との行政界とサントリー(株)山崎蒸溜所の間にある地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一住	相対的に積極的	
評点	－	1	1	1	1	4
高さ規定の方針	20m 以下（20m 以下の新たな高さ制限を実施予定）					

地域の特徴

- ・地域の山側には(社)大阪水上隣保館等が立地している
- ・JR 沿いには山崎幼稚園や低層の戸建住宅等が立ち並んでいる
- ・大山崎町と隣接している

高さ規定地域別方針

- ・良好な住環境や山並みと調和した景観の保全を図るため、建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法

高度地区

山② サントリー(株)山崎蒸溜所周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	準工	相対的に積極的	
評点	－	0	1	0	1	2
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以上（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以上の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・ 大部分がサントリー山崎蒸溜所である
- ・ 地域内には高層の業務棟が分散立地している
- ・ その他には、高層の高速道路管理施設や低層の戸建住宅等が立ち並んでいる

高さ規定地域別方針

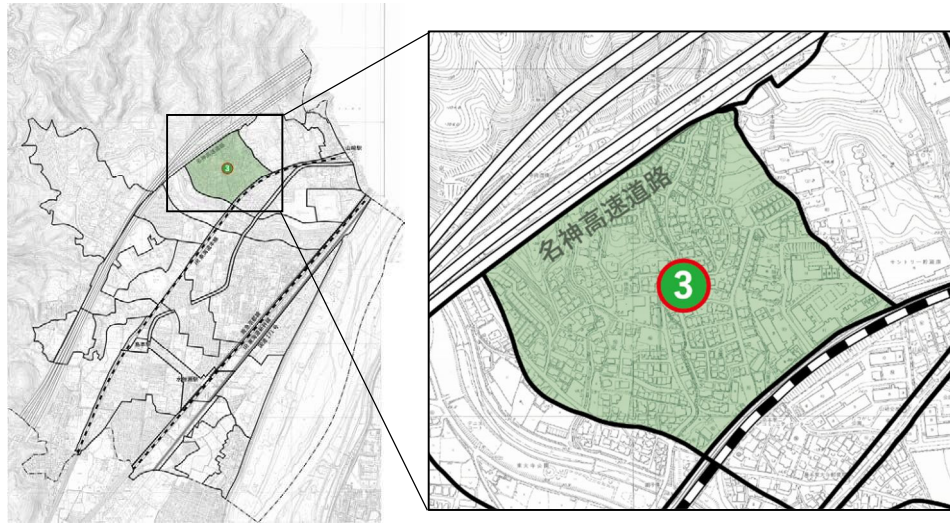
- ・ 大規模工場が立地する地域とその他の地域に細分化
- ・ 大規模工場が立地していない地域については、隣接する地域などに含めて検討を行う
- ・ 大規模工場が立地している地域については、工場の操業環境形成と山並み景観の保全の両立を図るため、工業系用途として利用する場合は、既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限を設定し、工業系用途以外の用途として利用する場合は、建築物の最高限度を高さ 20m 以上の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

山③

サントリー(株)山崎蒸溜所と水無瀬川沿いの間に位置する地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	二中高	相対的に積極的	
評点	－	1	1	1	1	4
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以下（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以下の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・ JR 沿いの大山崎側地域に高層の共同住宅が固まって立地している
- ・ その他の地域では低層の戸建住宅等が立ち並んでいる

高さ規定地域別方針

- ・ 良好な住環境や山並みと調和した景観の保全を図るため、高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

山④ 水無瀬川沿いの地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物 の有無	都市マス	景観計画	用途地域 等	アンケート 結果	総合 評点
地域名等	無	住居 ゾーン	水無瀬川 沿岸区域	一中高	相対的に 積極的	
評点	－	1	1	1	1	4
高さ規定 の方針	20m 以下（20m 以下の新たな高さ制限を実施予定）					

地域の特徴

- ・水無瀬川の河川区域の端から両側 50m の区域で低層の戸建住宅や共同住宅のほか、東大寺公園等が立地しており、農地も見られる
- ・調子橋から眺める水無瀬川と北摂山系は大阪府から「ビュースポットおおさか」に選ばれている

※ビュースポットおおさかについては P29 参照

高さ規定地域別方針

- ・良好な住環境や「ビュースポットおおさか」に選ばれた調子橋や堤防からの眺望景観の保全を図るため、建築物の最高限度を高さ 20m までの範囲で新たな高さ制限の設定や、必要に応じ、高さ以外のルールを設定する予定

想定される高さ制限の手法	高度地区、地区計画、景観地区
--------------	----------------

山⑤ 水無瀬川の南側に位置する地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	相対的に積極的	
評点	－	1	1	1	1	4
高さ規定の方針	20m 以下（20m 以下の新たな高さ制限を実施予定）					

地域の特徴

- ・中低層の共同住宅も点在するが、閑静な戸建住宅中心の地域で、農地も見られる

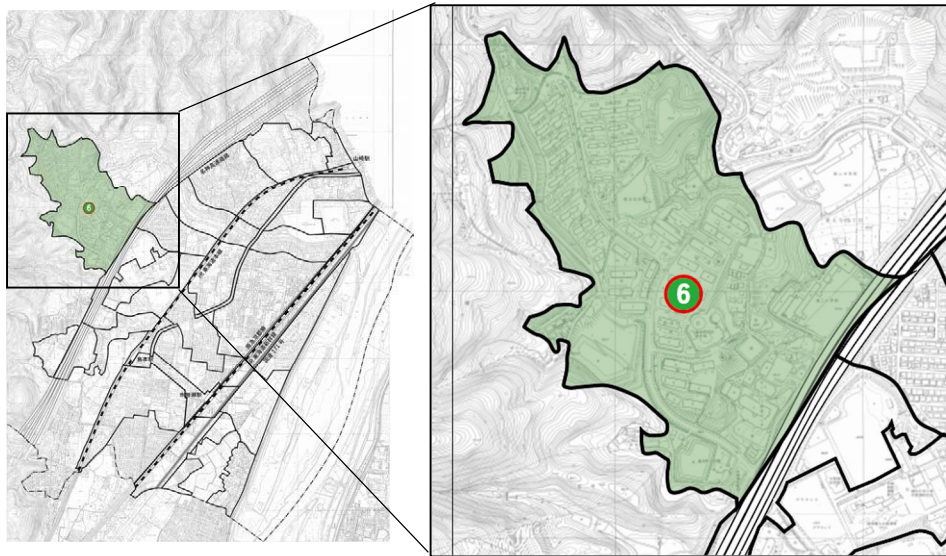
高さ規定地域別方針

- ・良好な住環境や山並みと調和した景観の保全を図るため、建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

山⑥ 若山台団地周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	その他の地域	
評点	－	1	1	1	0	3
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以下（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以下の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・地域の山側には日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）により整備された若山台団地があり、うち北側 2 棟は高層建築物である
- ・名神沿いには高層校舎を含む大阪青凌中学校・高等学校や第二小学校が立地している
- ・戸建て住宅、中低層共同住宅のほか、消防本部、若山台公園等も立地している

高さ規定地域別方針

- ・緑に囲まれた良好な住環境の保全を図るため、高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

山⑦

町役場周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	二住	その他の地域	
評点	－	0	1	1	0	2
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以上（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以上の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・町役場やふれあいセンター、第四保育所、認定こども園ゆいの詩等のほか、戸建住宅や中低層の共同住宅も立地している
- ・地域内に高層建築物が分散立地している

高さ規定地域別方針

- ・良好な市街地環境の形成や山並みと調和した景観の保全を図るため、高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以上の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定
- ・都市計画マスタープランにおける産業・公共ゾーンとしての位置づけがあること等を踏まえ、必要に応じ、高さ以外のルールを設定する予定

想定される高さ制限の手法	高度地区、地区計画
--------------	-----------

山⑧

町役場・ふれあいセンターと JR 島本駅西土地区画整理事業区域の間に位置する地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	無	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	その他の地域	
評点	－	1	1	1	0	3
高さ規定の方針	20m 以下（20m 以下の新たな高さ制限を実施予定）					

地域の特徴

・戸建住宅、中低層共同住宅のほか、町立体育館等が立地している

高さ規定地域別方針

・良好な住環境や山並みと調和した景観の保全を図るため、建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法	高度地区
--------------	------

山⑨

(株)トッパンコミュニケーションプロダクツ大阪工場周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	産業・公共ゾーン	山並み配慮区域	準工	相対的に消極的	
評点	－	0	1	0	-1	0
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以上（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以上の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・(株)トッパンコミュニケーションプロダクツ大阪工場が立地している

高さ規定地域別方針

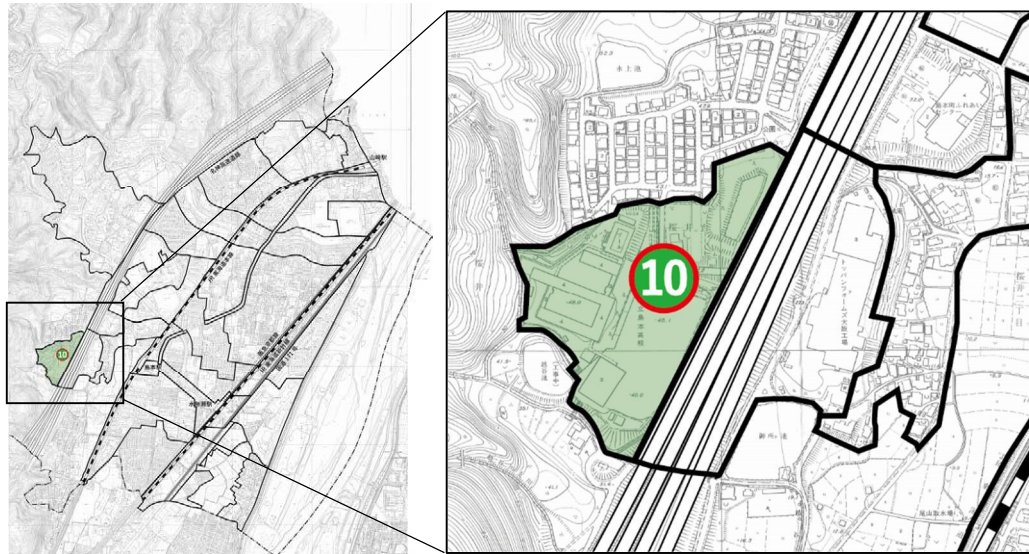
- ・大規模工場が立地する地域とその他の地域に細分化
- ・大規模工場が立地していない地域については、隣接する地域などに含めて検討を行う
- ・大規模工場が立地する地域については、都市計画マスタープランにおける産業・公共ゾーンとしての位置づけがあること等を踏まえ、工業系用途として利用する場合は、現行基準を設定し、工業系用途以外の用途として利用する場合は、建築物の最高限度を高さ 20m 以上の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

山⑩

旧島本高等学校周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	山並み配慮区域	一中高	相対的に消極的	
評点	－	1	1	1	-1	2
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以上（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以上の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・旧島本高等学校のほか、中低層の共同住宅等が立地している

高さ規定地域別方針

- ・島本高等学校の廃校に伴い、高層校舎が将来的に存続するかが未定であることを踏まえ、既存高層校舎が撤去される前提で 20m までの範囲で新たな高さ制限の設定や、必要に応じ、用途地域を変更する予定

想定される高さ制限の手法

高度地区、用途地域

市① 西国街道沿道の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	西国街道区域	一住	相対的に積極的	
評点	－	1	1	1	1	4
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以下（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以下の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・西国街道沿道の地域で、歴史を感じさせる景観が一部で見られる
- ・戸建住宅、中低層共同住宅のほか、商業施設等が立地している
- ・高層建築物の一部が地域内に立地している

高さ規定地域別方針

- ・高層建築物の立地が局所的であるため、高層建築物を含む敷地については隣接する地域などに含めて検討を行う
- ・西国街道の歴史的なまちなみの保全を図るため、建築物の最高限度を高さ 20m までの範囲で新たな高さ制限の設定や、必要に応じ、高さ以外のルールを設定する予定

想定される高さ制限の手法	高度地区、地区計画、景観地区
--------------	----------------

市②

大山崎町との行政界・JR 東海道本線・水無瀬川沿い等の間に位置する地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	一般市街地区域	一住	相対的に積極的	
評点	－	1	0	1	1	3
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以下（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以下の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・戸建住宅、中低層共同住宅のほか、水無瀬川緑地公園、たつがしら公園、町営緑地公園住宅等が立地している
- ・高層の共同住宅が立地しており、西国街道を挟む形で3棟ずつ計6棟が集積する形で立地しているほか、単独で立地する共同住宅が2棟ある
- ・大山崎町と隣接している

高さ規定地域別方針

- ・良好な住環境の保全を図るため、高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

市③ 大阪染工(株)周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	無	産業・公共ゾーン	一般市街地 区域	準工	相対的に 消極的	
評点	－	0	0	0	-1	-1
高さ規定の方針	20m 以上（20m 以上の新たな高さ制限を実施予定）					

地域の
特徴

- ・大阪染工(株)やナルックス(株)などの工場や山崎ポンプ場等が立地している
- ・大山崎町と隣接している

高さ規定地域別方針

- ・大規模工場が立地する地域とその他の地域に細分化
- ・大規模工場が立地していない地域については、隣接する地域などに含めて検討を行う
- ・大規模工場が立地する地域については、都市計画マスタープランにおける産業・公共ゾーンとしての位置づけがあること等を踏まえ、工業系用途として利用する場合は、現行基準を設定し、工業系用途以外の用途として利用する場合は、建築物の最高限度を高さ20m 以上の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

市④ 水無瀬川沿いの地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	水無瀬川沿岸区域	二中高	相対的に積極的	
評点	－	1	1	1	1	4
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以下（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以下の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・水無瀬川の河川区域の端から両側 50m の区域である
- ・戸建住宅のほか、広瀬公園、人権文化センター等が立地している
- ・高層建築物である町営緑地公園住宅の一部が地域内に立地している

高さ規定地域別方針

- ・高層建築物の立地が局所的であるため、高層建築物を含む敷地については隣接する地域などに含めて検討を行う
- ・水無瀬川沿いの水と緑の調和した良好な住環境や堤防からの眺望景観の保全を図るため、建築物の最高限度を高さ 20m までの範囲で新たな高さ制限の設定や、必要に応じ、高さ以外のルールを設定する予定

想定される高さ制限の手法	高度地区、地区計画、景観地区
--------------	----------------

市⑤ 水無瀬川沿いと JR 東海道本線、阪急京都線等の間に位置する地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	一般市街地 区域	二中高	相対的に 積極的	
評点	－	1	0	1	1	3
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以下（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以下の高さ制限を設ける予定）					

地域の
特徴

- ・戸建住宅、中低層共同住宅のほか、第一小学校、第二保育所、上下水道部、広瀬公園、水無瀬神宮等が立地しており、周辺には農地も見られる
- ・高層の共同住宅が単独で立地している

高さ規定地域別方針

- ・良好な住環境の保全を図るため、高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法	高度地区
--------------	------

市⑥

楠公道路（高浜桜井幹線）周辺の大山崎町側の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	一般市街地 区域	一住居	その他の 地域	
評点	－	1	0	1	0	2
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以上（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以上の高さ制限を設ける予定）					

地域の
特徴

- ・戸建住宅や中低層の共同住宅、史跡桜井駅跡史跡公園、島本駅、第一中学校等が立地している
- ・高層の共同住宅が分散する形で立地している

高さ規定地域別方針

- ・良好な住環境の保全を図るため、高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以上の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法	高度地区
--------------	------

市⑦ 楠公道路（高浜桜井幹線）沿道の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物 の有無	都市マス	景観計画	用途地域 等	アンケート 結果	総合 評点
地域名等	有	中心市街地 ゾーン	一般市街地 区域	近商	相対的に 消極的	
評点	－	-1	0	-1	-1	-3
高さ規定 の方針	現行基準（新たな高さ制限は実施しない予定）					

地域の特徴

- ・戸建住宅、中低層共同住宅のほか、商業施設、水無瀬駅、歴史文化資料館、第一幼稚園等が立地している
- ・複数の高層共同住宅が楠公道路（高浜桜井幹線）沿道に連続する形で立地している

高さ規定地域別方針

- ・中心市街地ゾーンであり、近隣商業地域に指定されていることを踏まえ、土地の高度利用を図りつつ生活利便施設等の維持・集積等による利便性の高い市街地形成を進めていくため、高さ制限は導入しない予定

想定される高さ制限の手法

市⑧ 楠公道路（高浜桜井幹線）より高槻市側の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	一般市街地 区域	一中高	その他の 地域	
評点	－	1	0	1	0	2
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以上（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以上の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・戸建住宅、中低層共同住宅のほか、青葉公園、柳原公園が立地している
- ・高層の共同住宅が水無瀬駅周辺と JR 東海道本線の近くにそれぞれ集積している
- ・高槻市と隣接している

高さ規定地域別方針

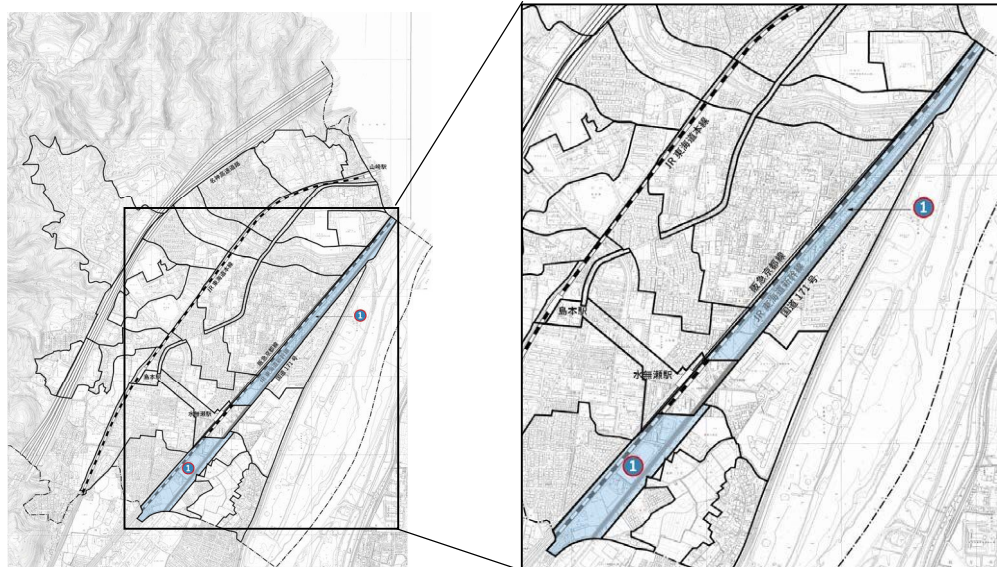
- ・良好な住環境の保全を図るため、高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以上の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

淀①

水無瀬駅周辺を除く阪急京都線と国道 171 号の間に位置する地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	産業・公共ゾーン	国道 171 号沿道区域	準工	相対的に消極的	
評点	－	0	-1	0	-1	-2
高さ規定の方針	現行基準（新たな高さ制限は実施しない予定）					

地域の特徴

- ・戸建住宅、中低層共同住宅のほか、商業施設、工場等多様な用途・規模の建築物が立地している
- ・水無瀬駅南の国道 171 号沿いに高層の共同住宅と業務施設が立地している

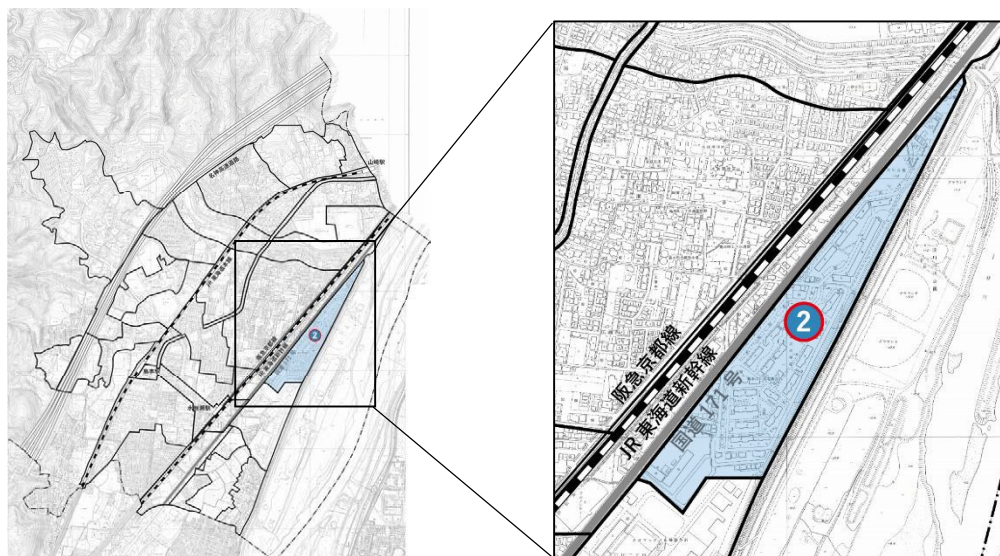
高さ規定地域別方針

- ・産業ゾーンとしての位置づけがあり、幹線道路沿道における多様な土地利用を推進していくため、高さ制限は導入しない予定

想定される高さ制限の手法

淀② 府営住宅周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	住居ゾーン	淀川沿岸区域	一中高	相対的に消極的	
評点	－	1	0	1	-1	1
高さ規定の方針	既存高さ or20m 以上（地域を高層建築物の有無で更に細分化し、ある地域は既存建物の高さを基準とした制限、ない地域は 20m 以上の高さ制限を設ける予定）					

地域の特徴

- ・戸建住宅、中低層共同住宅（府営住宅）のほか、江川公園等が立地している
- ・国道 171 号沿いに高層の共同住宅が 2 棟固まって立地している

高さ規定地域別方針

- ・良好な住環境の保全を図るため、高層建築物の立地状況により、地域を更に細分化し、高層建築物がある地域については既存建築物の高さを基準とした新たな高さ制限の設定を検討し、高層建築物がない地域については建築物の最高限度を高さ 20m 以上の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法 高度地区

淀③ (株)プロテリアル山崎工場周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物 の有無	都市マス	景観計画	用途地域 等	アンケート 結果	総合 評点
地域名等	有	産業・公共 ゾーン	淀川沿岸 区域	準工	相対的に 消極的	
評点	－	0	0	0	-1	-1
高さ規定 の方針	現行基準（新たな高さ制限は実施しない予定）					

地域の 特徴

- ・(株)プロテリアル山崎工場や戸建住宅、中低層の共同住宅等が立地している
- ・淀川に沿いに高層の共同住宅が集積している

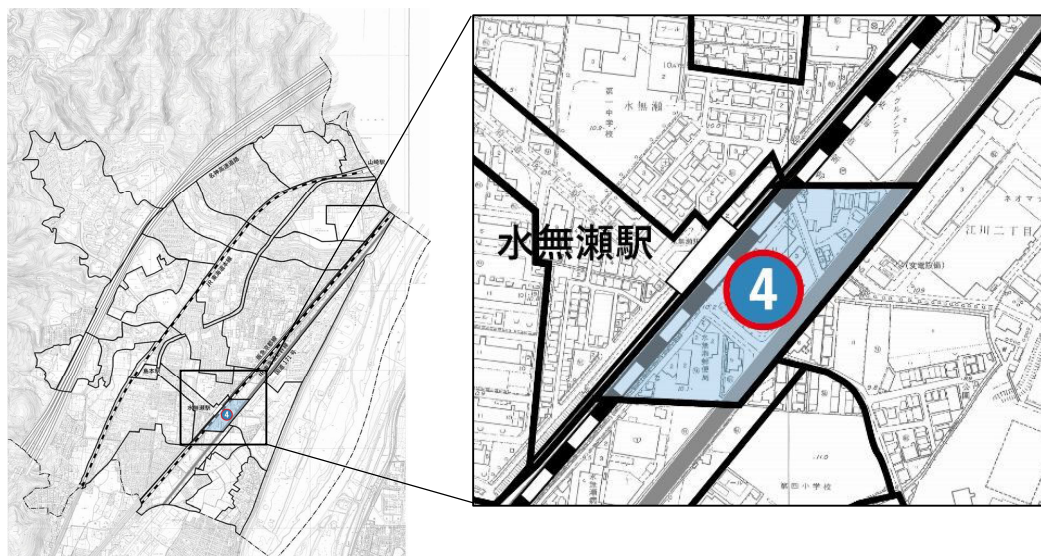
高さ規定地域別方針

- ・大規模工場が立地する地域とその他の地域に細分化
- ・大規模工場が立地していない地域については、隣接する地域などに含めて検討を行う
- ・大規模工場が立地する地域については、都市計画マスタープランにおける産業・公共ゾーンとしての位置づけがあること等を踏まえ、高さ制限は導入しない予定

想定される高さ制限の手法

淀④ 水無瀬駅周辺の地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	有	中心市街地ゾーン	国道171号沿道区域	近商	相対的に消極的	
評点	－	-1	-1	-1	-1	-4
高さ規定の方針	現行基準（新たな高さ制限は実施しない予定）					

地域の特徴

- ・水無瀬駅や商業施設、飲食店のほか戸建住宅、中低層の共同住宅等が立地している
- ・水無瀬駅周辺に高層の共同住宅が集積している

高さ規定地域別方針

- ・中心市街地ゾーンであり、近隣商業地域に指定されていることを踏まえ、土地の高度利用を図りつつ生活利便施設等の維持・集積等による利便性の高い市街地形成を進めていくため、高さ制限は導入しない予定

想定される高さ制限の手法

淀⑤ 高槻市に近い国道 171 号と淀川の間にある地域

地域の位置



地域の概況

項目	高層建築物の有無	都市マス	景観計画	用途地域等	アンケート結果	総合評点
地域名等	無	住居ゾーン	淀川沿岸区域	一中高	その他の地域	
評点	－	1	0	1	0	2
高さ規定の方針	20m 以下（20m 以下の新たな高さ制限を実施予定）					

地域の特徴

- ・戸建住宅、中低層共同住宅のほか、第四小学校、高浜公園等が立地しており、周辺には農地も見られる
- ・高槻市と隣接している

高さ規定地域別方針

- ・良好な住環境の保全を図るため、建築物の最高限度を高さ 20m 以下の範囲で設定した新たな高さ制限を実施する予定

想定される高さ制限の手法	高度地区
--------------	------