

建築物等の適正な高さ規定に関する基本方針（素案）に関するパブリックコメントの結果

募集期間	令和7年12月15日（月）～令和8年1月14日（水）
閲覧方法	島本町役場（2階行政資料コーナー、3階都市計画課窓口）、町ホームページに掲載
応募方法	持参、郵送、ファックス、町ホームページのwebフォームからの送付
意見件数	81件（15名）

※ご意見について、原則として原文どおり掲載しています。

番号	ページ数	意見	回答案
1	126	126ページ以降の具体的な地区ごとの高さ方針において『20メートル以上の高さ制限』と記載されているが、制限をかけるのに、以上という表現では意味がない方針に感じたが見解を知りたい。	高さ規定地域別方針では、建築物の最高限度について、具体的な制限値を記載せず、「20m以上の範囲で設定」等幅を持たせた表現としております。 具体的な制限値につきましては、令和8年度以降、本基本方針を踏まえ検討する予定としております。
2	132	132P⑦エリアの現状について ・旧関電グラウンド跡に高さ30m程の高層マンションと戸建て住宅が近接して建てられています が、全く異なるスケールの住宅環境が隣り合っており、景観的にも住環境的にも非常に違和感を覚えます。 ・近接する関電社宅跡にも現在同様のマンションと戸建て住宅が計画されて工事中ですが、同じような違和感のある住環境になるのではと懸念しています。 ・またこれらの住戸が急激に増えることによって、近隣道路の混雑が予想されます。 島本町はJR北側から国道171号へ出る経路が限られており、新設住戸近辺の道幅も狭いので、歩道・信号機等の整備も早急に必要かと思われます。 (島本町在住36年、一級建築士)	本業務の実施に至った経緯には、複数の大規模住宅開発が進行したことにより、地域内で高さの大きく異なる建物が混在するようになったこと等が挙げられます。 戸建て住宅が立地する地域については、高層住宅が建設されることにより、住環境や景観への影響が懸念されます。 一方で、高層建築物が既に立地している地域については、新たな高さ制限を導入することによって、既存の建物の建て替えにあたり、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、新たな高さ制限を導入する際には、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検討する必要があります。 山⑦「町役場周辺の地域」につきましては、地域の特徴として地域内に規模の異なる住宅が立地しております。 地区計画が設定されていない地域につきましては環境緑地等の緩衝帯を設けることとなっておりますが、開発協議を行う際には、「近隣住環境への配慮」や「周辺環境に調和した計画の検討」等の指導を行っております。 なお、山⑦「町役場周辺の地域」につきましては、必要に応じ、高さ以外のルール（地区計画）を設定する予定としていることから、地区計画を設定する場合につきましては、環境緑地等の緩衝帯についても検討してまいりたいと考えております。 なお、近隣道路の混雑対策につきましては、マンションや戸建て開発が行われる際には、開発事業者に対しまして、周辺道路の安全対策を含めた協議を進めていくとともに、本町といたしましても、道路の混雑対策について、随時、局所的な対策を講じながら、道路環境の把握に努めてまいりたいと考えております。

番号	ページ数	意見	回答案
3	142	<p>●●●のせいで冬場の日当たりが悪くなり大変迷惑しています。高層マンションはもう不要です。楠公通り沿いも高さ制限を導入して下さい。</p>	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>市⑦につきましては、地域内に高層建築物が「有」、総合評点が「-3」となっているため、高さ規定の方針は「新たな高さ制限は実施しない」となっております。</p> <p>また、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が「中心市街地ゾーン」であることや、用途地域を「近隣商業地域」に指定し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としております。</p>
4-1	1	<p>エッ！今頃高さ制限のパブコメというのが私のまずの受け止めです。きっと多くの方がそうだと思います。そして、専門の知識のない私たちがあの分量の基本方針を読むことは無理ですし、その時間もありません。なので、箇条書きで感じたことを述べます。</p> <p>○高さ制限に対しての住民の要望等があったから7年ですか。なぜそんなに時間が掛かったのか、わざと遅らせる悪意があったとは思いますが、7年もたてば世の中大きく変わってしまいます。かつての島本らしさはほとんどなくなってしまいました。</p>	<p>令和元年、島本町建築物の高さ制限に関する条例制定の直接請求が本町に提出されてから、本基本方針（素案）策定に至るまでのスケジュールについては、令和2年度から令和4年度にかけて改訂業務を行った都市計画マスタープランや、令和2年度から令和5年度にかけて策定業務を行った景観計画において、高さ規定について言及し、町の方針をお示しした上で、景観計画策定後、本基本方針（素案）を策定するため、建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務を行ってきたところです。</p>
4-2	-	<p>○しかし、都市計画課及び担当者の努力は感じました。しかし、基本方針策定までまだ数年かかるのでしょうか。はたして日の目を見るのか疑問に思いました。また、基本方針が出来たとしても、実際の運用となるとどれだけ実効性のあることが出来るのか疑問です。都市計画課及び担当者の「実効性のあるものにする」という決意が必要です。</p>	<p>本基本方針策定後のスケジュールにつきましては、令和8年度から令和9年度にかけて、本基本方針を基に、具体的な制限内容を検討し、令和10年度から法律に基づく都市計画手続きを進め、令和11年度より新たな高さ制限の運用を開始する予定としております。</p> <p>新たな高さ制限につきましては、高度地区や用途地域の変更等を予定しております。高度地区や用途地域の変更による高さ制限であれば、建築確認申請の際に、制限が遵守されることから、実効性のあるものになるものと考えております。</p>
4-3	-	<p>○●●●建設時に周辺住民とのトラブルがありました。あの地域は商業地域のように法律では建設許可基準が満たされているのでしょうか。しかし、そこに家を持つ人たちはそんなことは意識していなかったでしょう。なのでいきなり隣に高層の建物が建つ、たまったものではありません。用途地域の指定にはその住民に（指定の前に）丁寧な説明がなされていることがトラブルを防ぐためには必要でしょう。しかし現実には町職員が住民への丁寧な説明をする余裕はないでしょう。</p> <p>地域分け等々いろいろ書かれていますが、今までのトラブルの反省をどう踏まえるか、都市計画課の姿勢を明記すべきだと考えます。</p>	<p>本基本方針には、新たな高さ制限を設定した際の周知方法については記載しておりませんが、建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務につきましては、これまで本町ホームページにおいて、各年度ごとにおける報告書やワークショップ資料等の掲載や、ふれあいセンター4階ギャラリースペースにおいて、各種アンケート調査結果のパネル展示等を行ってまいりました。</p> <p>令和8年度以降、具体的な制限内容を検討し、都市計画手続きを行う際には、住民のみならずみなさまへの説明の場などを設けてまいりたいと考えております。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
4-4	30 ~32 83 111	<p>○私がこの基本方針で唯一目に留まったのは次のくです。</p> <p>【第9章 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。</p> <p>(1) 良好な住環境の保全</p> <p>・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。】</p> <p>「人口が増えることは良いことだ」という町行政の姿勢をずっと見てきました。やっと、急激な人口増は「良好な住環境の保全」にとって懸念という認識が出て来たかと。</p> <p>しかし、町全体で検討必要という表現になっています。いまは町行政全体の認識になっていないということでしょうか。</p> <p>ぜひ、行政全体で住宅（人口）の総量の抑制という方向性を作るべく都市計画課が主導的役割を果たしていただくことを期待します。</p> <p>町のいろいろな行政サービス、教育、交通、将来出てくるであろうインフラの耐久性への対処等、それらの質を維持していくのにこれ以上の人口増は絶対に避けるべきと考えます。全体を押さえていく、いまがその判断をすべきタイムリミットだと考えます。</p>	<p>教育・保育・交通環境につきましては、これまでも本町における行政課題であると認識しているところです。</p> <p>本業務において、地域ごとにおける適正な高さ規定の方針を策定するため、改めて教育・保育・交通環境について整理したところ、現在、特定の校区において逼迫している状況にあるが、長期間で考えると、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と考えております。</p> <p>場所を特定して対策を講じることには課題があることから、高層建築物の有無などのような、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とせず、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ものです。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
5	1 111	<p>2019（令和元年）に町民有志が「島本町建築物の高さ制限に関する条例（案）」の直接請求を行った。それを受けて山田町長が意見を付けて議会に付議した。町長の意見の結論としては条例案には否定的であり、『今後においては、これまでの政策的な方針を踏まえながら、今後の「島本町都市計画マスタープラン」見直しの際の議論や都市計画手続き等を経て、「地域ごとの特徴」等を踏まえた「建築物の高さの最高限度」の導入等について、中長期的な視点で検討していく必要があるものと考えております』となっている。こういう意見を書かざるをえなかったのは当時、予想よりも多くの直接請求署名があり、議会でも複数の町民が意見陳述をしたというプレッシャーがあったことで、それがなければ「高さの最高限度を検討する」などということをやむを得ず議会で宣言することはなかっただろう。そして議会では請求は却下された。</p> <p>しかし時は流れ、直接請求をしてから7年も経ってしまった。この間、高層マンションも建ち続けているし、現在まさに建設中の物もある。新しくマンションが建つとなると周辺住民からは散発的には反対の声があがるものの、町政や議会で大問題になるわけでもなし、淡々と建設は進んできた。島本駅西地区の開発の際にはタウンミーティングも各地区で行われたが、町は考え方のなかで『駅前を高度利用することで、今後予測される急激な人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により、町全体の活性化を維持し、新たな税収の確保にもつなげてまいります』としている。当時税収の計算をしており、町税は1.8億～2.7億の増加、地溝交付税は0.2億～0.8億の減額でトータルとしては黒字であり結構なことだ。</p> <p>また、大東建託賃貸未来研究所「住み続けたい自治体ランキング2021」で全国TOPになった。不動産会社のポジショントークなのだが、よほど誇らしかったのか島本町はホームページで紹介しているぐらいで少し恥ずかしい。単純に考えればマンションを始めとする宅地開発によって供給が整ったので家探しをしている多くの人の目に留まり、かつ転居者が増えたことが背景に過ぎない。</p> <p>しかしながらマンションも十分に建設されてしまい、今さら景観もない。本件がまとまるのはさらに先だろうしマンション建設ラッシュもいつまでも続くものでもない。</p> <p>今回の資料をみてこの程度の内容で7年もかかるとは一体どのような仕事の仕方をしているのかと思うが、上にあげたように町は住宅開発による人口増に対して極めてポジティブな態度を示し続けているところをみるとデベロッパーに時間的余裕を与えるためというのもあったと推測する。一方で7年後であろうが10年後であろうが約束を守ってきちんと条例化（あるいは規定化）したという山田レジェンドを作るという元々作る気はないが住民受けをよくするためのものであり、直接請求運動の住民の思いをうまくかすめ取ったものだと思う。実質としてこの期に及んで全く作る意味を感じない。町長の実績作りのためだけのものを検討することは町民にとっても行政職員にとっても時間の無駄である。よって本基本方針にあるような建築物等の適正な高さ規定は一切不要である。</p>	<p>令和元年、島本町建築物の高さ制限に関する条例制定の直接請求が本町に提出されてから、本基本方針（素案）策定に至るまでのスケジュールについては、令和2年度から令和4年度にかけて改訂業務を行った都市計画マスタープランや、令和2年度から令和5年度にかけて策定業務を行った景観計画において、高さ規定について言及し、町の方針をお示しした上で、景観計画策定後、本基本方針（素案）を策定するため、建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務を行ってきたところです。</p> <p>検討業務において取り纏めた本基本方針において、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らおいのある地域、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しております。</p> <p>本町の景観としましては、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、適正な建築物等の高さ規定を検討していくことが必要であると考えております。</p> <p>以上を踏まえ、本町としましては、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、本基本方針を策定し、次年度以降、地域ごとに具体的な制限内容を検討してまいりたいと考えております。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
6-1	129 130	<p>資料を確認しました。町内を23ものエリアにきめ細かく設定し、住民意見も含んだ様々な観点から点数化した上で、各エリアの基本方針が示されていることに感心しました。今後も引き続き、丁寧に進めて頂くことを期待しています。</p> <p>以下、第10章（116ページ～）の各エリアの基本方針について意見を記します。</p> <p>【山④・山⑤】（10m以下に制限）これらのエリアは、資料内（29ページ）でも「水無瀬川沿いの川と山並みの眺望」が重要な景観資源として触れられています。「ビュースポットおおさか」にも選定されている様に、この眺望を保全して欲しいと切に願います。現状の高さ以上の建物が建たないことが、今の眺望の保全に繋がると思われます。そのためには、10m以下（概ね3階建て以下）に制限することが好ましいと考えます。</p>	<p>地域別方針につきましては、地域の特徴を踏まえ検討する必要があることから、本町の地域特性を踏まえ23地域に細分化しております。</p> <p>令和8年度以降の業務におきましても、本基本方針を基に行うことから、引き続ききめ細やかに検討してまいりたいと考えております。</p> <p>なお、山④及び山⑤地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
6-2	131	<p>【山⑥】（15m以下に制限）平地からこのエリアを眺望した時に、現状11階建ての33号棟、34号棟が山並みの中に突出しており、一部その他の5階建て住宅の上部も見えています。これ以上の高層化は避けるべきです。現状の建物を既得権として考慮しつつも、今後の新規建築については今の眺望の良さを損なわないよう、15m以下（概ね5階建て以下）に制限して欲しいです。</p>	<p>山⑥地域につきましては、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としております。</p> <p>高層建築物がある地域の考え方については、本基本方針では「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」と記載しておりますが、詳細につきましては、令和8年度以降の業務における課題であると認識しております。</p> <p>山⑥地域につきましては、いただいたご意見を踏まえ、既存建築物の建替や眺望景観に配慮しつつ、検討させていただきます。</p>
6-3	133	<p>【山⑧】（10m以下に制限）島本駅西エリアでは高層マンション群により駅ホーム等からの眺望景観は失われましたが、山⑧エリア、特に飯田農園辺りからの眺望は今も守られています。●●●が山並みを遮っている現状を見れば明らかなように、一度高層建築物が建ってしまうと、豊かな山の緑を望むことは不可能になります。山並みの稜線を維持するだけでなく、山そのものの眺望をこれ以上遮り損なわないよう、現状の高さ以上の建物が建たない10m以下（概ね3階建て以下）の制限を強く要望します。</p>	<p>山⑧地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
6-4	44 136	<p>【市①】（10m以下に制限）西国街道の歴史的なまちなみの保全を図るためには、資料44ページで「一体的に高さ制限を検討する余地がある」とされている方針を強く支持します。10mを超える建物が建つと歩行者に圧迫感を与え、貴重な歴史的景観が損なわれると思うため、今後の新規建築については10m以下（概ね3階建て以下）の制限を希望します。</p>	<p>市①地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
6-5	139	<p>【市④】（10m以下に制限）「ビュースポットおおさか」に選定されている調子橋からの眺望だけでなく、このエリアからの川と山並みの眺望も美しく、保全していくべき価値があると考えます。方針に示されている「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」ためには、今後の新規建築については現状の高さ以上の建物が建たないことが、今の眺望の保全に繋がります。そのためには、10m以下（概ね3階建て以下）に制限することが好ましいと考えます。</p>	<p>市④地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
7	33 112 119	<p>112ページに、20mを高さ制限の基準としつつと書かれており、20m以下だと建築が許可される範囲がほとんどを縮めることになり得ますが、20mだと6.7階建のを建てられることになり、視界、陽当たりを遮り景観を妨げるのようになると思われます。</p> <p>よって、高さ制限の基準は3階建程度の12mへの変更を強く願います。</p> <p>尚、既存の建物の建て替えなどは例外でよいと思います。</p> <p>これ以上の高層建物は、町全体の面積からしても不要でバランスを崩し、どこにいても山々の緑が見えてほっとする町、電車を降りると心身安らぐ町では無くなると思われ、それは非常に残念です。</p> <p>33 お金で買えないものこそ、大切に未来へ残していくことが大事で、それは老若男女、町内外を問わずみんなの宝物だと思います。</p> <p>119 綺麗な水、空気、緑の香り、ほっとする景観、ひとびとの笑顔、優しさ、のんびりできる静けさ、歴史ある趣の街並み、どれもお金では買えません。</p> <p>とても大切な法案作りだと思います。意見を募っていただいて大変有難いです。ただ、このパブリックコメントの募集期間は間に年末年始を挟んでいることもあり、量の多い法案を読み取る時間を作るのが難しいと思われます。</p> <p>もう少し期間を長く設定していただけたらと今後に希望いたします。</p> <p>今の島本町にある自然、ひとのつながり、文化がちゃんと残ったうえでの持続可能な発展の仕方になることを祈ります。</p> <p>お読みいただきありがとうございました。どうぞ宜しくお願いいたします。</p>	<p>高さ制限の基準につきましては、高層建築物立地現況調査時に使用した基準を基に設定しております。高層建築物立地現況調査では、「建築基準法における各種基準」、「指定容積率・建ぺい率に基づく高さ制限の目安」及び「建築物の高さ制限に関する条例の制定に係る直接請求」などを踏まえ、高層建築物を概ね20m以上と定めております。</p> <p>なお、20m以下とは本基本方針における指標であり、令和8年度以降につきましては、本基本方針を基に、15mや12mなど、具体的な制限内容の検討を予定しております。</p> <p>具体的な制限内容を検討する際には、景観保全や地域特性などを踏まえ、検討してまいりたいと考えております。</p>
8	112	<p>今後建築される建物は高さ15m以内の制限を設ける。(15mは府営住宅で階段で上がる5階建てくらい)</p>	<p>新たな高さ制限につきましては、一律の基準とせず、地域特性を踏まえ、地域ごとに建築物等の望ましい高さを検討する予定です。</p> <p>なお、令和8年度以降、本基本方針を基に、具体的な制限内容の検討を予定しております。</p> <p>そのため、いただいた高さに関するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
9-1	1	<p>1. p1 はじめに～本業務の実施に至った経緯～</p> <p>(1) 人口減少社会に、住宅過剰社会がどういった影響をもたらすのか、という問題意識を持つ必要性はなかったのでしょうか。空き家が増え、いずれ新築高層マンションも老朽化し、維持管理も建て替えも難しい局面を迎えます。全国一の転入増加率による人口増はすでに教育・保育施設の不足を招いており、税収が増えても、将来にわたる行政サービス（医療・介護まで含め）を提供しなければならず、財政支出負担も増え、3万人ほどの財政規模ではかえって財政は破綻しかねない、というその危機意識を持って、今回の高さ規定の業務に取り組むという経緯が見られません。</p> <p>(2) 居住の権利を保障し、人々が安全で快適な住環境に住むことができるように居住福祉の視点を持った住宅政策が欠けていたのではないかと考えます。企業の売れるから建てるという高価な住宅を大量に作り続けることを自治体として放置していれば、経済格差で困窮している人々が借りるまたは買える住宅がなくなってきます。居住福祉の視点を持った住宅政策を基本において都市計画を行うことが乏しい、と経緯を読んで思いました。</p>	<p>ご指摘いただきました、「人口減少社会における住宅過剰社会が将来どのような影響をもたらすのか」につきましては、都市計画全般を検討する上で重要な視点であると認識しておりますが、本業務の目的や経緯を直接的に説明する項目ではないため、本基本方針での記載を見送らせていただきます。</p> <p>また、「居住福祉の視点を持った住宅政策」につきましても、同様に、本業務に直接的な関連が無いことから、本基本方針での記載を見送らせていただきます。</p>
9-2	29	<p>2. p29 「視点場」に対する考え方</p> <p>「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。」とありますが、住民は町のどの場所からでも「山並みの眺望」を望んでいるので、「町のどの場所からでも山並みへの眺望が景観上重要である」と記述してください。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「視点場」に対する説明を修正させていただきます。</p>
9-3	30	<p>3. p30 教育環境に関する状況</p> <p>「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」とあります。2019年の島本駅西地区都市計画決定における議論で十分想定されたことです。そうであるなら早急に基本方針を策定し、実効性のある手法で高さ制限を2年以内に実施すべきと考えます。</p>	<p>教育環境に関する状況については把握しているものの、本基本方針策定後のスケジュールにつきましては、令和8年度から令和9年度にかけて、本基本方針を基に、具体的な制限内容を検討し、令和10年度から法律に基づく都市計画手続きを進め、令和11年度より新たな高さ制限の運用を開始する予定としております。</p>
9-4	31	<p>4. p31 保育環境に関する状況</p> <p>今後増加する待機児童対策として「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」と示していますが、子どもひとりひとりの育ちを十分保証できず、保育の質の低下を招き、職員の労働強化などにつながる方策はやめるべきです。高さ規定とは直接関連しませんが、高層建築物への無策が招いたことで子どもにしわ寄せしないでいただきたいです。</p>	<p>令和8年度には町内私立幼稚園を認定こども園へ移行するほか、町立第一幼稚園において、3年保育、開園時間の延長及び給食の提供による機能の拡充を図り、保育を必要とされる世帯の皆様の選択肢の一つとしていただけるよう、事務を進めているところです。</p> <p>また、ご指摘のとおり弾力的運用を活用しながら待機児童対策を行ってまいりますが、保育室等の面積については、十分に確保しているとともに、保育士等の配置基準については国基準より更に手厚い基準を設定しており、保育室の質の低下や職員の労働環境の悪化にはつながらないよう丁寧に事業者と協議の上対応してまいります。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
9-5	32	5. p32 交通環境に関する状況 「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る」「環境悪化の原因となるおそれがある住宅開発～」という事態も想定されたことです。3年続けて年2回ずつ阪急水無瀬駅（山側）前の府道桜井駅跡線で大気汚染物質の二酸化窒素(NO2)の測定を行っていますが、年々NO2値は高くなり、2025年5月は0.019ppmでした。近傍の国道171並みの値です。これも高層住宅建設への対応の遅れが招いた事例の一つで、建築物の高さ制限は待ったなしです。	大気汚染物質に関する内容について、本計画においてはご意見として承ります。
9-6	1 36 37	6. p36-37 高層建築物立地状況図 20m以上の共同住宅は52か所もあり、15階建て40m以上は6か所あるという状況は市街地が5平方キロメートルしかない町では、どこを視点場にしても景観眺望は悪化してと言わざるをえませぬ。	本業務の実施に至った経緯には、複数の大規模住宅開発が進行したことにより、地域内で高さの大きく異なる建物が混在するようになったこと等が挙げられます。 眺望景観や住環境を保全するために、本検討業務を実施し、令和8年度以降、具体的な制限内容を検討してまいりたいと考えております。
9-7	40 ~42 67 68	7. p67-68 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。そのため、どの場所から見ても山の稜線はさえぎられず山並みの眺望が守られている、と判断します。そのことが住民の幸福度を高めているのではないのでしょうか。京都府内で「幸福度NO.1の自治体」として大山崎町が選ばれています。	新たな高さ制限を実施する予定の地域において、高さ制限の手法として、基本的には高度地区を想定しております。 本町における現在の高度地区につきましては、第一種高度地区につきましては、北側斜線型と絶対高さ型のハイブリット型としており、第二種高度地区につきましては、北側斜線型としておりますが、地域別方針では、高度地区の詳細は記載しておらず、建築物の最高限度についてのみ記載しております。 そのため、いただいたご意見につきましては、令和8年度以降高度地区の内容を検討する際、参考にさせていただきます。
9-8	90 91	8. p90-91 新たな高さ制限に関する認識や意向等 地権者・事業者・住民アンケート結果で70%以上が高さ制限を導入意向がありますし、理由として「北摂山系などの身近な山並み景観の保全」「落ち着いた住環境の保全」「日照、通風の確保」などの意見が多いです。	基本方針（素案）では、新たな高さ制限を導入すべきとする理由として、「日照、通風の確保」について特記していなかったため追記します。
9-9	1 126 ~148	9. p117-148 高さ規定地域別方針 高さ規定地域別方針については異議があります。上記の1～8の理由から、大山崎町と同様に用途地域の住居系はすべて15m以下の高さ制限を高度地区の手法で行うべきです。あらたな高さ制限のない準工業・近隣商業地域は隣接する住居系の地域の景観及び住環境悪化を招かないために20m以下の高さ制限を同じく高度地区の手法で行うべきです。住民意向の上位を占める「北摂山系などの身近な山並み景観の保全」「落ち着いた住環境の保全」「日照、通風の確保」を実現するためには必要なことと提案します。	本基本方針は、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。 そのため、地域別方針につきましては、用途地域を含む地域の概況や地域の特徴等を総合的に勘案し検討しております。 なお、いただいたご意見につきましては、令和8年度以降高度地区の内容を検討する際、参考にさせていただきます。

番号	ページ数	意見	回答案
10-1	113	<p>1. 全般</p> <p>① 将来を見据えた都市のあり方を描く基本方針として、概ね、評価できる内容になっていると思います。少なくない地域で、高層建築物の有無で細分化し、すでに高層のある地域はその高さを基準とした制限、ない場合は20m以下の高さ制限を設ける予定とされています。既存建築物の有無で地域をさらに細分化するという考え方に反対するものでもありません。ですが、建築物の高さをどのように規定していくかは、都市構造、景観形成、人口規模等をより適切で理想的な姿に導いていくための重要要素のひとつなので、既存不適格の建築物については、建替えの際に条件を設けて規制していくという考え方も可能ではないでしょうか。参考にされた自治体がありますか。同様の考え方の自治体はあったのでしょうか。</p>	<p>本基本方針では、既存不適格について、「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すること」としております。</p> <p>ご指摘のとおり、他市では高度地区において建て替えを対象とした緩和規定を設けている事例もございますが、本基本方針では個人の財産権等を勘案し、原則既存不適格が生じないよう新たな高さ制限を設定する予定としております。</p>
10-2	33 40 41 113	<p>② 現状、10mなど都市計画上20m以下の規定になっている地域はありますか。そもそもなぜ20mなのか、考え方によっては、20mは許容範囲の「拡大」といえるのではないのでしょうか。</p>	<p>現在20m以下の絶対高さ制限を設けている地域としましては、法律によって絶対高さ10mが定められている第一種低層住居専用地域と地区計画により絶対高さ12mを定めている地域があり、いずれも新たな高さ制限をかける区域から除外しています。</p> <p>なお、高さ制限の基準につきましては、高層建築物立地現況調査時に使用した基準を基に設定しております。高層建築物立地現況調査では、「建築基準法における各種基準」、「指定容積率・建ぺい率に基づく高さ制限の目安」および「建築物の高さ制限に関する条例の制定に係る直接請求」などを踏まえ、高層建築物を概ね20m以上と定めております。</p>
10-3	126 ~148	<p>2. 125ページに地域分類図がわかりやすく示されています。その番号に基づき、126ページから各地区の説明と高さ規定地域別方針が示されています。各ページの下の方のスペースに該当する地名（山崎・東大寺等）と番地を掲載することは可のでしょうか。今のままでは、地図だけで自分が住んでいる地域がどこになるかを住民が理解するのが容易ではありません。よろしく申し上げます。</p>	<p>ご意見を踏まえ、126ページ以降の各地域における高さ規定地域別方針に、該当する町丁目を記載させていただきます。</p>
10-4	91 127	<p>3. 127ページ</p> <p>サントリー(株)山崎蒸溜所周辺の地域は、日本ウイスキー発祥の地であり、アジア初のウイスキー蒸溜所として、これからもワールドワイドに注目され続けることでしょう。自治体、地域住民がそのことを認識し、官民協力で周辺の環境（自然、景観、住、商業）を整えていかなければならないと考えています。</p> <p>① 産業ゾーンでありながら、山並みに配慮し、蒸溜所への公共交通最寄り駅からのアクセスとなる街区は、秩序ある美しさを重視しなければならないと考えます。このような特性を「地域の特徴」に可能な範囲で書き記していただきたい。</p>	<p>山②地域において、地域の大部分を占めるサントリー(株)山崎蒸溜所につきましては、本町の重要な景観資源であり、住民アンケートにおいても、新たな高さ制限の導入目的に、約56%の方が該当する旨選択されています。</p> <p>そのため、ご意見を踏まえ、山②地域における地域の特徴に、サントリー(株)山崎蒸溜所が景観資源である旨記載させていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
10-5	127	<p>② ①のような特徴がある地域であるのに、工業系用途以外の利用における新たな制限として「建築物の最高限度を高さ20m以上の範囲で設定する」とされたのは、なぜでしょうか。20m以下が望ましいと考えます。</p>	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>山②地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が2点となっていることから、高さ規定の方針を「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」としております。</p> <p>そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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」としております。</p>
10-6	29 127	<p>③ 水無瀬川緑地公園（大すべり台などの遊具がある芝生エリア等）から天王山方面、水上隣保館や山崎蒸溜所からの眺望、すなわち特定の場所（視点場）からの眺望保全は、大阪府のビュースポットに加える価値があると考えます。ぜひ現地を確認してください。町主催の景観まちづくりワークショップに参加しましたが、識者より「町の特徴を表す重要な景観眺望」である気づきをいただきました。眺望の魅力が今以上に低下することがないよう、「山④」水無瀬川沿いの地域に記載されている「高さ以外のルール」をここでも設定する必要があると考えます。強く思います。体育館等建設に関しても重要な視点です。</p>	<p>ビュースポットおおさか発掘・発信プロジェクトとは、世界に誇れる大阪の魅力ある景観、きらりと光る個性豊かで多彩な大阪の景観を美しく眺めることのできる場所（ビュースポット）を、一般からの募集により発掘し、ビュースポットおおさかとして選定した上で、府域内外に情報発信することで、府民・事業者、来訪者の方々の景観への興味・関心の向上を図り、「きらめく世界都市・大阪の実現」を図ることを目的とする取り組みです。</p> <p>ビュースポットおおさかにつきましては、これまで4回募集が行われ、これまでに100か所が選定されており、選定か所につきましては大阪府のホームページや「ビュースポットおおさか公式ガイドブック」などで紹介されております。</p> <p>なお、新たなビュースポットの募集につきましては、大阪府に確認しましたところ、未定との回答をいただいております。</p> <p>そのため、現時点においてご提案いただいた視点場等を新たなビュースポットに申し込むことはできませんが、ご意見を踏まえ、山②地域の地域別方針にも、「必要に応じ、高さ以外のルールを設定する予定」との記載を追記し、想定される高さ制限の手法に「地区計画」、「景観地区」を追記させていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
10-7	29 129	4. 129ページ 調子橋から眺める水無瀬川と北摂山系が大阪府の「ビュースポットおおさか」に選ばれたのはいつのことでしょうか。本町の景観計画においても、本来、町域内のビュースポットを定めておくべきでした。今後の課題として認識しておいていただきたいです。今回、既定の方針として、「ビュースポットおおさか」ことなどを理由に、高さ以外のルールを設定する予定とありますが、「高さ以外のルールの設定」とは具体的にどのようなものを想定されているのでしょうか。	山④地域の地域別方針に記載している「高さ以外のルール」につきましては、具体的な手法として「地区計画」や「景観地区」を想定しております。 なお、「水無瀬川と北摂山系を眺める調子橋」につきましては、令和4年1月31日から5月6日まで募集されておりましたが、第3回ビュースポットおおさか発掘・発信プロジェクトにおいて、北大阪エリアのビュースポットとして選定されております。
10-8	134	5. 134ページ (株)トッパンコミュニケーションプロダクツ周辺地域につき、工業系用途以外の利用における新たな制限として「建築物の最高限度を高さ20m以上の範囲で設定する」とされたのは、なぜでしょうか。20m以下が望ましいと考えます。導くべき適切な人口規模、山並み配慮などを考えると、高層集合住宅の建設を許してしまうことになりかねず、納得できかねています。	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、結果を数値化しております。 山⑨地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が0点となっていることから、高さ規定の方針を「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」としております。 そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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」としております。
10-9	135	6. 135ページ 島本高校廃校に伴い、校舎撤去後においては20mまでの範囲で新たな高さ制限を設定する、という考え方に賛成。評価します。一方、必要に応じて用途地域を変更するという考え方の背景には、どのようなことがあるのですか。「必要」とはどういったことを想定しておられるのでしょうか。高さ以外のルールについても概要、ご説明ください。	山⑩地域につきましては、周辺自治会からの要望を受け、地域別方針や想定される高さ制限の手法に、高さ以外のルールとして「用途地域の変更」を記載しております。 本業務におきましては、原則として、地域ごとにおける適正な高さを検討しておりますが、建築物の用途規制など、高さ以外のルールが必要と判断した場合、必要に応じて地域の実情に応じた手法を検討する予定です。
10-10	119 136	7. 136ページ ① 西国街道の歴史的まちなみは既に多くが失われてしまっていますが、これ以上の魅力低下に歯止めをかけるため、高さ制限は避けて通れない課題です。20mまでの範囲で制限していくといたしますが、2階建ての家の高さは一般的に約6mから9m程度とされており、20mまでの範囲では制限していくことにはならない、むしろ許容範囲を定めることになるのではないのでしょうか。にわかには納得できません。	市①地域に限らず、20m以下とは本基本方針における指標であり、令和8年度以降につきましては、本基本方針を基に、15mや12mなど、具体的な制限内容の検討を予定しております。

番号	ページ数	意見	回答案
10-11	136	<p>② 必要に応じ、高さ以外のルールを設定する予定、とありますが、その「必要」とはどういったことを想定しておられるのでしょうか。高さ以外のルールについても概要、ご説明ください。</p>	<p>本業務におきましては、原則として、地域ごとにおける適正な高さを検討しておりますが、建築物の用途規制など、高さ以外のルールが必要と判断した場合、必要に応じて地域の実情に応じた手法を検討する予定です。</p> <p>そのため、市①地域につきましては、西国街道の歴史的なまちなみの保全を図るため、高さ以外のルールとして「地区計画」や「景観地区」の手法を想定しております。</p>
10-12	124 144 146 147	<p>8. 144・146・147ページ</p> <p>淀川に近い地区においては、多くが新たな高さ制限をしないという基本方針です。一定、妥当であるように思えますが、淀川対岸から本町を眺望する際に、高い建物が林立したり、壁のような建築物があからさまな存在感を示したりすることがないよう、規制していく必要があると考えます。また、将来、仮にこれ以上の大型集合住宅の建設を許してしまうようなことになれば、行政執行に著しい困難が生まれ、町として成り立たないほどの危機を迎えるのではないかと危惧します。</p>	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>淀①地域、淀③地域、淀④地域につきましては、いずれの地域においても高層建築物が有り、総合評価がマイナスとなっていることから、高さ規定の方針を「新たな高さ制限は実施しない予定」としております。</p> <p>そのため、高さ規定地域別方針を、淀①地域につきましては、「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」とし、淀④地域につきましては、「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」としております。</p> <p>淀③地域につきましては、地域別方針Step4において、大規模工場に分類されるため、山②、山⑨、市③地域と同様、工業系用途として利用する場合と、工業系用途以外の用途として利用する場合で別の方針とするかを検討したものの、高さ規定の方針を加味し、最終的な高さ規定地域別方針を「大規模工場が立地する地域とその他の地域に細分化し、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い、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」としております。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
11-1	26 83 113 119 他	<p>◆第1章 2. (1) 上位・関係計画における「高さ規定」に関する方針 …… (P.26) (最下段) …… 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。</p> <p>【意見】 「高さ制限や緩和の手法」との記載は、たとえば現在の第一種低層住居専用地域などの指定をはずし、より高い建物建築を認める場合があるようにも受け止められる。P.113に「現行制限の維持」があるにもかかわらず「緩和」の文言を使うのは矛盾する記載になる。現在ある高さ制限よりもより強い規制をかけることがこの「基本方針」の大前提のはずなので削除する。</p> <p>そもそも、上位計画等にある「活力ある」まちづくりも、「自然と調和」「自然を守り」という条件のもとで行うものはずで、すでに近隣自治体に立地しているような大規模商業施設を本町に作って活性化を図るかのような考え方は非現実的であり採用すべきでない。</p> <p>本町に優位な特徴は自然や歴史にあり、それを生かした形での活性化でなければ本町のまちづくりにふさわしくない。また合わせて、人口減少期に入り持続可能な社会づくりが叫ばれる中、高度経済成長期に作られたような手法に頼ることは、時代錯誤的で展望が持てず負の遺産を残すだけである。</p>	<p>本方針につきましては、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策定しております。</p> <p>緩和に対する文言記載の背景としては、社会的に高経年マンションの再生や建替えが問題となっていることがあります。そのため、高さ規制の導入に向けた課題では、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ることから、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であるとしております。</p> <p>また、建築物に関する適正な高さ規定の全体方針では、既存建築物への配慮として、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することとしております。</p> <p>これらを踏まえ、地域別方針では、既存の規制から明確に緩和する旨明記していないものの、地域内を一律の基準とせず、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とし、ない地域については、高さ規定の方針等を踏まえ、高さ規定の方針を決定することとしていることから、高層建築物がある地域については、ない地域よりも緩い制限を行うことにより、相対的に緩和措置を行っております。</p> <p>以上の点から、上位・関係計画における「高さ規定」に関する方針では、緩和に関する文言を記載しております。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
11-2	111 113 119	<p>◆第9章 1. (1) 良好な住環境の保全 2. (3) 既存建物への配慮 …… (P.111、P.113、P.119)</p> <p>……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</p> <p>……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。</p> <p>【意見】 「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」との記載であるが、「個人の財産権」に配慮してそちらを優先するかのよう表現になっている。「住環境保全、景観保全の観点にあわせ、個人の財産権に基づく既存建築物への一定の……」というような表現がより適切と考える。</p> <p>また、将来的に町内全域「20m以下」を目指し、P.119「高さ既定の方針」においては「20m以上」とする方針は削除する。</p> <p>「既存建築物への一定の配慮」の必要性を認めないわけではないが、反面、そうした配慮や規定地域の細分化は、本町のもとコンパクトな市街地において景観の統一感を損なうことにつながり、高低差の大きい建築物が混在する現状を固定化し、将来的に住環境や景観の改善が図れないままになってしまう。これまでの、人口増加時代、経済の右肩上がり時代に考えられた手法にとられないあらたな対応が必要である。</p> <p>具体的な手法としては、マンション建替え時における容積率許容範囲の有効利用（高層化による建築戸数増）などが考えられるが、こうした対策は他市町からの住民の流入による人口増を招き、「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」の記載に反する結果を招くものになる。また、近年各所で空き家が増加している中、本町内での新築住宅への移住は空き家の増加に拍車をかけ、いずれも「良好な住環境の保全」に反する結果を生む。</p> <p>以上のような観点から、良好な住環境の保全のためには、旧来の手法に頼るのではなく、よりの確かな将来予測に基づいた新しい手法を作成する必要がある。魅力のあるリノベーション住宅の開発など、より先行的で、持続可能性のあるアグレッシブな行政施策の提案をしなければ、結局、従来のボリューム増加に期待をかける開発に頼るしかなくなってしまいます。今後の地域細分化によるより具体的な高さ規制案の作成においては、より厳しい制限案とするよう求めたい。</p> <p>本町における高さ規制の制定は他の周辺自治体よりも大幅に遅れてしまっており、すでに無秩序な開発が広がってしまっている。そうである以上、これまでの手法の後追いだけでは何ら有効な環境改善はできないので、独自の新しい手法を試行錯誤し作り上げていくしかない。行政の呼びかけで住民や学識経験者、建築業者など関係者が集まって新しい街づくりの試みを手掛けていく必要があるだろう。</p> <p>環境保全は個人の財産権と対立するように受け止められがちであるが、環境への配慮が企業価値を高めるように、本町における住環境、景観環境の保全こそが、住民個人の財産権の保護にもなる、という観点が重要である。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「既存建築物への配慮」に関する文言を修正させていただきます。</p> <p>なお、町内全域の高さ制限を「20m以下」とした場合、従来の高層建築物がすべて既存不適格となり、個人の財産権に著しい制限が伴うおそれがあるため、高さ規定の方針については現行の基準とさせていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
12-1	-	<p>【全体について】</p> <p>◆ 冒頭の方針の名称について</p> <p>報告書の策定まで、現行の「建築物の適正な高さ規定に関する基本方針」とすることについては異議を控えるが、方針に基づいて都市計画等の手続きにより高さ規制、制限をおく段階からは、「高さ規制」ないし「高さ制限」という名称にするべき。</p> <p>理由は、その方が実態が正しく認識されるという点（実際、高さ規定ってなに？制限じゃないの？などとの声を聴いているから）</p> <p>日本語の本来の意味としても、また都市計画法などの整合性を考えても「絶対高さ制限」など、妥当と考えられるから。特定の思惑が推察されるような技巧的な言葉の使い方は行政として避けるべき。</p>	<p>本方針につきましては、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策定しております。</p> <p>本業務では、既存規制を強化するだけでなく緩和の要素も踏まえていることから、制限強化のみを連想する表現を控え、業務名等に「高さ規定」という名称を採用しております。</p> <p>なお、令和8年度以降の業務名等につきましては、業務内容を反映した「高さ規定に係る都市計画変更業務」という名称とさせていただく予定としております。</p>
12-2	1	<p>◆ 1ページ</p> <p>経緯の踏まえ方が不十分</p> <p>「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」</p> <p>「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以下とすることに關する請願書」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。」</p> <p>上記について島本駅の開業、その後続く土地区画整理事業による高層マンション建設の以前から、町内各所で、数々のマンション建設計画が持ち上がるたびに、周辺住民から住環境悪化の懸念の声があがっていた。</p> <p>請願などをさかのぼれば本町では20年近く住環境と都市開発の両立という課題を抱え続けてきたはず。</p> <p>こうした事情が長らく省みられずにきたところの、高さへの強い要望、請求が続いたというのが実態であったが、そのことが文面から読み取れない。ここの視点こそが重要。</p> <p>この掘り下げ力、方向性が定まらない見通し力のなさ、が今の島本町の状況だ、という認識があまり。</p>	<p>ご意見を踏まえ、本町を取り巻く状況が大きく変化した転機であるJR島本駅の開業以前にも、大規模住宅開発がなされると周辺住民から住環境悪化を懸念する声が上がることもあり、そうした課題が長期にわたり存在していた点を追記します。</p>
12-3	1 33	<p>直接請求の条例案文も載せて欲しい。民意が動いたことを尊重できる姿勢こそ「住み続けたい」「住民参画」のまちづくりと言えるはず。</p> <p>JR島本駅西側の区画整理事業が、島本町が今抱えている行政課題を大きく増大させた、住環境の保全と対極にあるような大規模なマンション開発の背中を大いに押す結果になった、言い換えると大きく開発を是とする方向に舵を切ることになる分水嶺となっているとの理解がみえない。どこか他人事。</p>	<p>直接請求につきましては、「はじめに」以外にも、「2章 高層建築物立地現況調査」において、高層建築物を概ね20m以上とする根拠の一つとして掲載しており、本方針の中において重要な要素となっております。</p> <p>しかしながら、「はじめに」については基本方針の中ではなくまで補足的な位置付けであることや、建築基準法における各種基準等高層建築物を概ね20m以上とする他の根拠においても該当条文等を抜粋していないことから、直接請求の条例案文につきましては掲載を差控えさせていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
12-4	30 31 32 83 111	<p>行政課題を上げているが、この行政課題を深刻化、増大化させた要因、無秩序な開発が広がるであろう、懸念を住民よりも早く察知して手を打つべき行政が、対策を取らなかったことの証左だというのが、少しはにじみ出てもいいが、見えない。</p> <p>行政課題を挙げているが、なぜここまで深刻な行政課題が生まれてきたのかという掘り下げが足りなければ、同じようなことが繰り返される。</p> <p>高さ規制はまさに二度とこうした火種を生まないようにするために取り組むもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・抱えきれない行政課題やひずみを生み出し、拡張していることを書くべき ・均衡は破られ続けていることを重く見ていることを書いて欲しい。 	<p>行政課題につきましては、「1章 上位・関連計画等の整理」で状況を把握し、「5章 課題の整理」において、高さ制限の導入に向けた課題整理を行い、「9章 全体方針」では、建築物に関する適正な高さ規定の方針を決定する上での活用方針を示しています。</p> <p>なお、本業務では、行政課題が生じた原因分析までは行っておりませんが、本町が抱える行政課題を踏まえ、高さ規定を検討するための活用方針について整理しております。</p> <p>課題整理の結果として、教育・保育・交通環境のいずれの分野においても、場所を特定して対策を講じるには課題がある一方で、良好な住環境の保全を図るため、本町全体を対象に建物のボリュームに対する対策を検討する必要があるものとしております。</p>
12-5	1 29	<p>「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」と思っていただけまちづくり、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」この部分も、どうしたらそうなるのか、そのための一つの取り組みが高さ制限であることがくっきり浮き上がる様な、導入部分が欲しい。</p> <p>居場所がない、子どもが遊ぶ公園もない→手が回らない</p> <p>地域資源が枯渇しているのに、高さ制限がその一つ転換点になることの打ち出しが弱い</p> <p>【エリアを決めて 景観確保にとって実効性のある基準「標高」の採用を】</p>	<p>ご意見を踏まえ、景観・住環境の保全のため本業務を実施していることが強調されるよう、表現等を工夫させていただきます。</p> <p>また、景観に対する考え方としましては、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する予定としておりますが、いただいたご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
12-6	29 129 136 139	<p>◆ 29ページ</p> <p>視点場の理解について確認</p> <p>島本町の視点場の理解については、「特定の視点場からの景色」の定めるよりも、あえて視点場をおかないことで保全範囲を狭めないようにしたいという立場なのか、確認をしておきたい。</p> <p>特定の視点場の設定がむしろ景観保全の範囲を狭めてしまうことが無いように、町内各所で各人がもっている自分の視点場を大事にする趣旨であるなら、高さ制限も手法なども、「今よりも高いものが立ちにくく」する手段が選ばれることになるはずだが、今のままではそうできるのか？ 報告書では区別がつかない。はっきりさせて欲しい。</p> <p>そこで</p> <p>提案1 視点場の再検討を基準として特定のエリアを設定したうえで、基準として「標高」を用いる手法を考えるとというのはできないのか？</p> <p>→横須賀市がこの手法を取っていたのではないか。</p> <p>提案2 視点場など景観に係る概念として、眺望空間、眺望景観 などもあるようなので、より景観が保全されやすい方向で手法を考えて欲しい。</p> <p>参照／京都のガイドライン1-1から1-6 Guidelines_View_3_1st.pdf</p> <p>島本町はマンションが林立して、他市から来た人から「何この町、マンションだらけだね」と言われる事も一度や二度ではない。</p> <p>好き放題むさばられているね、無策だね、という声に聞こえてならない。</p> <p>せめて残されたのが、水無瀬川からの景観ではないか。ここくらい全力で守れなければ制限を定める意味も半減。住み続けたい町が何を意味するか考えないといけない。</p>	<p>視点場につきましては、保全範囲を広くとらえるため、設けない方針をお示しさせていただきますいております。</p> <p>そのため、本業務におきましては、良好な住環境や景観保全を図るため、町全体で建物のボリュームに関する検討をしております。</p> <p>なお、ご指摘の景観面からのアプローチとしましては、水無瀬川沿岸や西国街道沿道につきましては、他の地域よりも景観保全を重視し、新たな高さ制限を検討する予定としております。</p> <p>その他、ご提案いただきましたご意見等につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
12-7	33 112 119	<p>◆ 33ページ</p> <p>「本調査において、高層建築物を概ね20m以上とする根拠」の(3)について</p> <p>・直接請求を根拠にあげているが、直接請求は「町内全域一律」としたことから20mとした。事実として20mとしたことに誤りはないが、今回各エリア20以上に分けて各地区の特性を考慮した高さ制限をする以上、民意が上限20mを妥当だとした、という風には行政は理解していないし、20m以下の高さ制限の導入検討も可能である、ということがみえるように書かないと、20mが独り歩きしないようにして欲しい。</p>	<p>高層建築物立地現況調査においては、高層建築物を概ね20m以上とする根拠のひとつとして、「建築物の高さ制限に関する条例の制定」に係る直接請求を記載しております。</p> <p>また、全体方針では、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することとしているため、地域別方針では、20mを基準に高さ規定の方針を記載しております。</p> <p>地域別方針において、「20m以下」と記載することにより、あたかも20mが高さの上限であるかのような誤解を招く可能性があることから、高さ規定の方針説明に際しては、「20m以上の高さ制限」と「20m以下の高さ制限」のイメージを併記することで、内容の誤解を防ぐよう努めております。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
12-8	82 83 111 ~113	<p>◆ 82ページ</p> <p>高さ規定をなぜ行うのか、何を指して行うのかの部分甘い。 「良好な住環境を形成」、「住環境や景観保全の観点を踏まえ」が島本町の目指す方向である。ここにこそ重点を置くべき。 「住み続けたい」と思ってもらえるために、商工業の発展、にぎわいづくりの取り組みが目立つ。商圏の狭さ規模からして、にぎわいを追うにも限度がある。 「本業務（高さ規定）」に向けられた視線は、思った以上に冷たい。 取組みが時宜に遅れ過ぎていること、制定までまだこの先数年かかることなど、投げやりな意見も多い。こうした想いに向けて、確固たる理念が示される規定にならないと、苦勞した甲斐がない。決意と明確な方向性を示す項目を掲げて欲しい。 目指す方向を示せるパートが素案にあって欲しい。</p>	<p>令和元年、島本町建築物の高さ制限に関する条例制定の直接請求が本町に提出されてから、本基本方針（素案）策定に至るまでのスケジュールとしては、令和2年度から令和4年度にかけて改訂業務を行った都市計画マスタープランや、令和2年度から令和5年度にかけて策定業務を行った景観計画において、高さ規定について言及し、町の方針をお示した上で、景観計画策定後、本基本方針（素案）を策定するため、建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務を行ってきたところです。</p> <p>また、本基本方針策定後のスケジュールにつきましては、令和8年度から令和9年度にかけて、本基本方針を基に、具体的な制限内容を検討し、令和10年度から法律に基づく都市計画手続きを進め、令和11年度より新たな高さ制限の運用を開始する予定としております。</p> <p>なお、82ページについては課題の整理を記載しています。 そのため、課題の整理時点では、「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」であるとして課題で挙げており、本業務の目的については、9章の全体方針で詳細を明記しております。</p>
12-9	-	<p>【進捗について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・完成品にはこの後のプロセス、タイムスケジュールを示す項目を入れてはどうか。 <p>今後も引き続き住民が関心をもてるように工夫が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・素案を経て、さらに進むうちには必ず行政主導で住民説明会を実施する必要がある。 <p>素案の段階で地区に分けて細やかに説明をする必要があったが、出来なかった分は今後どこかの段階で行われないと「実」のないものになる。</p>	<p>今後のプロセスやタイムスケジュール等につきましてはホームページ等による啓発を検討させていただきます。</p> <p>また、令和8年度以降の業務においては、都市計画手続きの一環として住民説明会の実施のほか、住民のみなさまのご意見をお聞きする手法についても検討してまいりたいと考えております。</p>
12-10	1 112 113	<p>【財産権の認識のアップデートも高さ制限と共にすべき】</p> <p>既存建物の建て替えについての配慮が言われるが、財産権が一面的過ぎる。 また、土地所有者の財産権も大事だが、交換価値の減少と同じくらい、一生ここで暮らしていこうという思いで買った家の住環境が一変し、資産価値が減少することも、また財産権の制限、財産価値の喪失だ。 同じく財産権が制限を受けているという認識が無さすぎる。 そんな開発でいつ住環境が変るか見通しが立たない町で「住み続けたい町」といえるか、住んでもらいたい選んでもらいたい町と胸を張って言えるか疑問。 住み続けたい町の意味を問いなおし、建築物の高さ制限は財産権の保障という側面もあることを意識して、高さ規制に取りくんで欲しい。汲み取って欲しい。</p>	<p>本業務は、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すため、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しております。</p> <p>なお、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することとしておりますが、本業務の主たる目的としては、本町の魅力向上のため、本町全体として良好な住環境・景観の保全に向け、新たな高さ制限の導入を検討しているところです。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
12-11	92	<p>【人口増が正義なのか】</p> <p>◆ 92ページ</p> <p>人口増加が望ましいなら何故今、行政課題に追い詰められているか考えるべき。 増えた人口は行政サービスを必要とする人の総体でもある。責任も対。 人口増が正義みたいな書き方は無責任なので注意が必要では？</p>	<p>新たな高さ制限を導入すべきではないとする理由につきましては、アンケート結果を記載したものであるため、現行の記載内容を維持するものとさせていただきます。</p>
12-12	93	<p>◆ 93ページ</p> <p>アンケート結果の読み取りが不自然ではないか。 影響が「ないと思う」、「あると思う」という明確な回答以外の答え、「わからない」「無回答」をすべて、「影響がない、と「思っていない」側に入れているような印象をうける。 この表現はどうかと思う。</p> <p>現行 「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」 →導入に及び腰、導入に後ろ向き、とのニュアンスが強くで過ぎている。</p> <p>改正案 「新たな高さ制限の導入にあたっては、丁寧な検討が必要です」に変える。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「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」に対する説明を修正させていただきます。</p>
12-13	111	<p>111ページ</p> <p>「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。」 →これはよいが「高さなど建物のボリュームに対する」と書くのはどうか。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「良好な住環境の保全」に対する説明を修正させていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
12-14	142	<p>142ページ</p> <p>市7→既存不適格建物の建て替えに限り現行の高さまでとするなど高さ制限を設けるべき。商業エリアだから、という単純な理由では住環境の問題は解決しない。</p> <p>小さな町の境界線をどうするか問題</p> <p>商業、にぎわいの在り方をどうとらえるかとリンクを意識するべき。</p> <p>例えば、水無瀬商店街の良さをどう評価するのか、ビルの谷間にするのかあの風情を残す（デザインするのか）が問われている。</p> <p>緩和しておいても、大規模な開発がこの先どの程度見込めるか未知数であるが、仮に開発があれば、風情が一変する、島本らしさはなくなる。にぎわいの在り方を見定めるために何か決めるべき</p>	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>市⑦地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が-3点となっていることから、高さ規定の方針を「新たな高さ制限は実施しない予定」としております。</p> <p>そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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」としております。</p> <p>なお、商業、にぎわいの在り方については、これまで形成されてきた本町独自の商業文化を継続し、島本らしい風情の維持に努める必要がある一方で、当該地域については中心市街地ゾーンであり、生活利便施設等の誘致を求める声も多くあります。</p> <p>まちの魅力を残しつつ、生活利便性の向上に資する事業の活性化を図る必要があることから、当該地について、一定の事業性を見込める規定が必要であると考えております。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
12-15	124 144 146 147	淀①③④ 無制限をやめるべき。駅西の50mでもある意味規制がかかっているだけまし。	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>淀①地域、淀③地域、淀④地域につきましては、いずれの地域においても高層建築物が有り、総合評点がマイナスとなっていることから、高さ規定の方針を「新たな高さ制限は実施しない予定」としてしております。</p> <p>そのため、高さ規定地域別方針を、淀①地域につきましては、「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」とし、淀④地域につきましては、「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」としてしております。</p> <p>淀③地域につきましては、地域別方針Step4において、大規模工場に分類されるため、山②、山⑨、市③地域と同様、工業系用途として利用する場合と、工業系用途以外の用途として利用する場合で別の方針とするかを検討したものの、高さ規定の方針を加味し、最終的な高さ規定地域別方針を「大規模工場が立地する地域とその他の地域に細分化し、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こととする一方、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」としてしております。</p>
12-16	126	山1 山崎幼稚園、隣保館の山並みの美しさは電車からもよく見えて、隣接するサントリーのエリアと一体になって町の景観資源となる。高度地区で高さ15mが望ましい。	山①地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。
12-17	127	山2 工場はあるものの山①と並び、町の顔となるエリア。既存の建築物については既存高さまでを確保し、ない地域についても上限を定めるかたちで設定すべき。住居については18m、商業工業施設は25mまで 高度地区で高さ18mからないし25mまでの間で調整が望ましい	<p>山②地域における高さ規定の方針については、「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」としてしております。</p> <p>そのため、山②地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、高さ規定の方針等の範囲内で令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
12-18	129	山4 ビュースポットとして、残された貴重な眺望空間を維持するべき。 基準に標高を検討 20m以下高度地区10m	山④地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。
12-19	130	山5 ビュースポットのバッファゾーンとして同列の規制において景観を守るエリアとしたい。 20m以下高度地区15m	山⑤地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。

番号	ページ数	意見	回答案
12-20	132	山7 既存建物については現行の高さを維持する。エリア全体はほぼ戸建て住宅であることから、6階近い建物を立てる余白を残さない方が住環境は守られる 高度地区上限15m程度がよい	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>山⑦地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が2点となっていることから、高さ規定の方針を「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」としてしております。</p> <p>そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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するとともに、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」としてしております。</p>
12-21	133	山8 ●●●には既に不動産業者が動いていることを考えると、またも交通のネックになるような場所に高層マンションかという結果を生まないように、規制を厳しくおくべき。なにより周辺は低層の戸建て住宅が多く、静かな住環境をこれ以上破壊するべきではない。何のための高さ規制かわからなくなる。高さ上限10mでよい。いって15mまで	山⑧地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。
12-22	135	山10 周辺住居が戸建て地域、しかも絶対高さ制限がある地域が近接していることを考えると、住環境の保全に寄せるべき。行政課題を考えるとここがまた大規模なマンション開発にならないようにするべき 高さ上限10mでよい。いって15mまで	山⑩地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。
12-23	136	市1 景観や歴史的な意義を乗せて欲しいところ 原則高度地区による高さ制限と既存建物のへの配慮	市①地域における地域の特徴や高さ規定地域別方針の記載内容につきましては、他の地域とのバランス等を勘案し、現行のままとさせていただきます。
12-24	138	市3 商工業建築物とそれ以外の住宅とで分けし、住宅については厳し目に制限をかける。既存建物は高さ維持 高度地区で高さ18mからないし25mまでの間で調整	<p>市③地域における高さ規定の方針については、「20m以上の新たな高さ制限を実施予定」としてしております。</p> <p>そのため、市③地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、高さ規定の方針等の範囲内で令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
12-25	139	市4 眺望景観を保全するために厳しく設定。20m以下高度地区10m 基準に標高も検討を。	市④地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。
12-26	140	市5 水無瀬神宮をはじめ、歴史的価値のある施設もある、戸建て住宅が集中していることから、これ以上の高さのある建築物によって住環境が悪化しないことに重点を置くべき 高度地区で高さ10mから15m	市⑤地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。

番号	ページ数	意見	回答案
12-27	40 ~42 141	市6 戸建て住宅が多く、教育施設もある。中高層マンションは高さ規制が無制限という無策で建てたものなので、それがあつてを理由に高さに寛容であるべきではない。今後は抑制できるように高さを設定。既存については高さ確保 高度地区で高さ10mから15m	市⑥地域につきましては、現時点においても第一種住居地域や、第二種高度地区等の制限を受けており、建築当時の法規制等を遵守し建築されております。 また、高さ規定地域別方針を検討するにあつては、「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、結果を数値化しております。 市⑥地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が2点となっていることから、高さ規定の方針を「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」としてあります。 そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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」としてあります。
12-28	142	市7 島本町のような狭いエリアで隣に住居エリアが隣接することがこれまで悲劇を招いてきた。商業エリアとだけくらずに、今後どのような商業化が望ましいか考え、無制限な定めはしない事が重要 導入すべき高度地区30mなど近隣商業→名古屋市でも高度地区31メートルまでとの資料もあつた。この小さな町のなかで近隣商業地域にも高さ規定は必要 市8 高度地区で高さ10mから15m	高さ規定地域別方針を検討するにあつては、「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、結果を数値化しております。 市⑦地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が-3点となっていることから、高さ規定の方針を「新たな高さ制限は実施しない予定」としてあります。 そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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」としてあります。
12-29	144	淀1 規制が不要か検討が必要	高さ規定地域別方針を検討するにあつては、「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、結果を数値化しております。 淀①地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が-2点となっていることから、高さ規定の方針を「新たな高さ制限は実施しない予定」としてあります。 そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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」としてあります。

番号	ページ数	意見	回答案
12-30	146	淀3 規制が不要か検討が必要	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>淀③地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が-1点となっていることから、高さ規定の方針を「新たな高さ制限は実施しない予定」としております。</p> <p>そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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い、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」としております。</p>
12-31	147	淀4 規制が不要か検討が必要	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>淀④地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が-4点となっていることから、高さ規定の方針を「新たな高さ制限は実施しない予定」としております。</p> <p>そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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」としております。</p>
13-1	40 ~42 113	<p>113ページの(4)</p> <p>地区計画がある地域は「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」として高さ制限の検討地区から除外せず、高さ制限の検討対象地域とすべき。</p> <p>特に地区計画設定の際に、用途地域変更前の高さ制限と同等の状況にただけの地区は、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とはいえない。単に変更前の状況を当てはめただけ。これを機会に再度高さ制限を検討すべきである。</p>	<p>地区計画を設定している地域のうち、北側斜線制限型の高さの最高限度を設定している地域につきましては、いずれも住居系用途地域から準工業地域への用途地域の変更に伴い、用途地域の変更前と同等の高さ制限を実施しております。</p> <p>当該地区計画では、いずれも高さ制限に加え、建築物の外壁等から道路境界線までの距離を最低5m、隣地境界線までの距離を最低3mと定めております。また、道路境界線や隣地境界線に接する部分の一部に環境緑地を設置することを規定しております。これらの制限を強化することにより、地区間の調和を図っていることから、絶対高さ制限等の導入は行わないこととしております。</p> <p>そのため、地区計画設定の際に、用途地域変更前の高さ制限と同等の状況にした地域につきましても、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域として、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することとしております。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
13-2	116 ~148	10章 <p>一般に、工場、事業所等がその用途以外のものとして利用される場合には、周辺の住宅環境を守るため、また紛争を未然に防ぐために、周辺の住宅の高さ制限にあわせる、としておくべき。</p> <p>また、マンションを建て替える際に、面積を狭くして高さを高くするという手法があるようだが、これは許容すべきでない。周辺の低層住宅への悪影響を抑えるため、住環境を守るために、既存の高さの範囲内でおさめるよう決めておくべき。</p>	<p>本基本方針では、大規模工場に分類される地域については、工場の操業環境形成のため、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、地域の特徴等を踏まえ、地域別方針を決定しています。</p> <p>なお、いただいたご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
13-3	33 112 119	119ページ <p>●「以上、以下」の基準になっているのが20mになっているが、高さ12m程度にすべき。最低でも15mに。</p> <p>20mは6-7階の高さであり、一般の2-3階の戸建てよりずいぶん高い。戸建てが多い地域の生活環境は20mを基準としていては守れない。島本駅前の健康モールは4階建（15m程度？）だが、それであっても近接する戸建て住宅から反対の声が上がり、紛争になったと聞いている。3階建の高さ10mもしくは12m程度にしたほうがいいのでは？せめて15m以上、以下という基準にしてほしい。</p>	<p>高さ制限の基準につきましては、高層建築物立地現況調査時に使用した基準を基に設定しております。高層建築物立地現況調査では、「建築基準法における各種基準」、「指定容積率・建ぺい率に基づく高さ制限の目安」及び「建築物の高さ制限に関する条例の制定に係る直接請求」などを踏まえ、高層建築物を概ね20m以上と定めております。</p> <p>なお、20m以下とは本基本方針における指標であり、令和8年度以降につきましては、本基本方針を基に、15mや12mなど、具体的な制限内容の検討を予定しております。</p> <p>具体的な制限内容を検討する際には、景観保全や地域特性などを踏まえ、検討してまいりたいと考えております。</p>
13-4	130	130ページ <p>●高さ制限の方針は10mもしくは12mとすべき</p> <p>市街化区域内に残った貴重な農地が残る区域。一方でこの存在は今後の大規模開発にもつながりかねず、良好な低層戸建てがまとまってある東大寺3丁目の住環境を今後も守ためには、低めの高さ制限を設定すべき。開発するにしても戸建てないしそれに準ずる建物しかたたないような地域に誘導すべき。</p>	<p>山⑤地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
13-5	138	<p>138ページ</p> <p>●高さ制限の方針は10mとすべき。</p> <p>この地域は、民家はないものの、景観の観点から、水無瀬川から淀川方面をむいて八幡の山を見る際に視界にはいる場所であり、新幹線から北摂山系方面を見る際には、山並みを背景に山崎蒸溜所を望む景観的に島本町のアイデンティとなる重要な場所。この点地域の特徴として記載すべきでは。</p> <p>大阪せんこう跡地は面積が広く、20m越えの高い建物がたてばこの景観は著しく損なわれる。高さ制限は10mとすべきである。</p>	<p>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、結果を数値化しております。</p> <p>市③地域におきましては、高層建築物が無く、総合評点が-1点となっていることから、高さ規定の方針を「20m以上の新たな高さ制限を実施予定」としております。</p> <p>そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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こととし、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」としております。</p> <p>なお、地域の特徴に関するご意見につきましては、本町景観計画において把握していない箇所であるため、記載を見送らせていただくものの、市④地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
13-6	139	<p>139ページ</p> <p>●高さ制限の方針は10mもしくは12mとすべき</p> <p>水無瀬川沿いの景観は高浜や広瀬1丁目、東大寺3丁目の水田風景と並んで水と緑の島本町のアイデンティの最後の砦。後世までこの景観を守るため、低めの高さ制限にしてほしい。</p>	<p>市④地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
13-7	140	<p>140ページ</p> <p>●高さ制限の方針は10mもしくは12mとすべき</p> <p>・特にJR付近に町内では風前の灯状態の市街化区域内農地がまとまって残っており、少し前の住宅と農地が一体となってかもしだしていたのどかな島本の原風景の面影を残す貴重な、島本らしさが残る数少ない場所である。これは地域の特徴として記載すべき。また、これは裏をかえせば、まとまって開発された場合には大きなマンション等が建設されかねない地域でもある。この環境を今後も維持するために、高さ制限は10もしくは12mとすべき。開発するにしても戸建てないしそれに準ずる建物しか建てられないような地域に高さ制限をもって誘導すべき。</p> <p>・スーパー万代やその横のNTTのビルについては、今後の土地活用がある場合は、事業系とする場合でも現状程度、事業系用途以外として利用する場合はこの地域の戸建ての高さ制限にあわせるよう付記すべき。</p> <p>・また、地下水9割の水道水を支える井戸の多くがこの地域に位置していることも特徴。高さをあらかじめ低めに設定しておくことで、水源への影響を最小限に抑える努力が必要。</p>	<p>スーパー万代周辺につきましては、現状で高層建築物が立地している地域ではないため、基本方針においては、20m以下の高さ制限を設ける予定としており、周辺の戸建て住宅と同様の制限を行うべく、検討しているところです。</p> <p>なお、地域の特徴や高さ規定地域別方針の記載内容につきましては、他の地域とのバランス等を勘案し、現行のままとさせていただくものの、市⑤地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
14-1	135	<p>高さ制限基本方針について 意見1 p135 山⑩ エリア 旧島本高校周辺の地域 概ねこの通りで良いと考えます。 島本高校跡地だけを細分化することも一考してはどうでしょうか。 島本高校跡地は、公用地であり、島本町の高さ規制を強化することに利害関係が生じにくい。 また、今後、既存校舎が撤去される際には、20m以下の新たな高さ制限を設定できると考えます。 跡地を、高層住宅や商業目的に展開するへの懸念について、周辺自治会から要望が出されており、議会等でも論議され、新たな道路拡幅、道路用地の確保を要する点から、建て替え、新たな開発等においても高度利用できない規制を設ける。20～12mの高さ制限の設定や、それに合わせた用途地域の変更が望ましいと考えます。また、 宅地や商業目的でなく、 「大阪府公有財産の貸付、譲渡の条例」を活用し、極力、教育、生涯学習目的での活用、防災上の観点からも公共の空地として、府民の福祉、安全の向上に活用することで、高さ制限もより現実的になると考えます</p>	<p>山⑩地域における具体的な制限内容に対するご意見につきましては、これまでの大阪府との協議内容や周辺自治会からのご要望と併せて令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>
14-2	55 142	<p>意見2 p142 〇市⑦エリアについて 171～西国街道周辺の 交通環境の見直し、 水無瀬駅付近交差点改良 「高さ制限を導入しない予定」としているが、 下記の①②の2箇所については細分化し、 ①楠公史跡付近～島本駅東側～西国街道交差点付近は 既存建築物の高さを超えない範囲～20m以下の高さ制限を設ける 麗天館や楠公史跡公園、西国街道交差点付近は島本駅ホーム側に立つ乗客、JR車中からは、歴史資料館・公園が眺められるような高さ制限、景観地区や景観協定を導入する。 町道高浜桜井幹線側から山側を見たときに、山並みが眺められ、一定の色彩を保つようにする。 近隣商業地域として商業振興や景観地区の共存については、 p55の大阪市 「落雁の道景観地区」の例を更に研究活用してはどうでしょうか。 ②水無瀬2丁目3～7番も細分化する。 既存建築物の高さを超えない範囲～20m以下の高さ制限を設ける 以上、エリア個別に対する意見です。</p>	<p>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、結果を数値化しております。 市⑦地域におきましては、高層建築物が有り、総合評点が-3点となっていることから、高さ規定の方針を「新たな高さ制限は実施しない予定」としております。 そのため、高さ規定地域別方針につきましては、地域の特徴等を踏まえ、「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」としております。 なお、地域の細分化については見送らせていただきますが、「落雁の道景観地区」の事例につきましては、令和8年度以降必要に応じ更に調査研究をさせていただきます。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
14-3		<p>その他基本方針の全体に対しては、交通量・自動車通行・交通量の増大、渋滞を現時点以上に増大させないことを第一義に、20m以下の高さ制限を可能な限り設ける、住宅開発の抑制、商業施設拡大による自動車通行量増加も引き起こさないよう、開発抑制を行う。</p> <p>島本町は現時点で、高齢化による交通弱者・電動カート・歩行者使用者の急増に対応する、コミュニティバスやデマンドタクシー、ノンステップバス運行、自転車歩行者の歩道のゾーニング、バリアフリー化、電柱地中化などの計画や予算化が全く見えないため、特にJR島本駅(以北含む)～水無瀬駅周辺については、これ以上の高層住宅、宅地開発を行えば、東西の車両往來の困難、弧線橋の渋滞、島本駅乗降客の改札口の渋滞～通勤通学時に目的時間に乗車できない(東京 武蔵小杉駅での前列、改札口の混雑渋滞により目的時間に乗車できない等前例)想定されるため、島本町の現行制度の更なる強化により、より高さ制限を可能にし、マンション乱立開発を抑制するため、水無瀬2丁目のライオンズマンション建設前に存在した、メゾン水無瀬が開発された当時の、「開発指導要綱」のレベルを再現(寄付金額増額や棟毎の距離の担保など)し、マンション開発抑制を行う、など島本町の開発指導の強化も並行して、素案による新たな高さ制限は積極的に進め、さらに制限を加える方向を願います。</p>	<p>本業務では、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、本基本方針を策定し、次年度以降、地域ごとに具体的な制限内容を検討してまいりたいと考えております。</p> <p>いただいたご意見につきましては、本基本方針全体および開発に関する全般のご意見として承ります。</p>
15-1	7 111	<p>人口が増えるという事と環境を維持するという事は、二律背反で相容れません。「高さ(制限)」を規定することはそれに折り合いをつけるものだと考えます。</p> <p>素案をまとめるにあたり、将来人口は第五次総合計画の推計を参考にしてコンパクトで行政効率の高いまちの維持(P7)を掲げ、ピーク人口は33千人には届かないとしています。しかしながら昨年12月1日時点33,140人(広報島本より)と、この一年間で1千人増加し、推計人口のピークを上回りました。住民台帳では25年1月1日現在31,952人で、広報と比較して250人程少ないのですが、グラフがカマクビをあげていることが見て取れます。ジオ島本は昨年10月時点での成約件数は320件、販売を開始したNTT、関電跡地、更には戸建て住宅、の増加を考慮すれば、35千人という数字もあり得るかもしれません。本件に限らずこの「5次」を金科玉条としています。開発計画等から積算すれば急激な人口増加は想定できた筈で人口動向によって見え方が大きく変わってきます。条例制定のタイムスケジュールは示されていませんが、制定を急がなければ、駆け込み的な開発申請が起りかねません。</p>	<p>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るものと認識しております。</p> <p>そのため、本町としましては、良好な住環境や景観を保全すべく、地域ごとにおいて、適正な高さ規定の方針を整理したものでございます。</p> <p>なお、本基本方針策定後のスケジュールにつきましては、令和8年度から令和9年度にかけて、本基本方針を基に、具体的な制限内容を検討し、令和10年度から法律に基づく都市計画手続きを進め、令和11年度以降、都市計画の手法により新たな高さ制限の運用を開始する予定としております。</p>

番号	ページ数	意見	回答案
15-2	116	<p>島本町の海拔は、例えば第四小学校10m、島本高校42m、ビュースポットである調子橋左岸は17m、ですが、それぞれの地点によって20m意味するところが違います。又北摂丘陵への意識が強く淀川方面への配慮が弱い様に思われます。大阪染工跡（P138）は20mもあり得ていますが、ふれあいセンターの3階テラス、若山台第3住宅、若山神社、から男山、淀川方面への景観はどうなるでしょうか。</p> <p>日々においても季節においても、景色は様々な姿を見せます。当方が住むマンションの七階からは西に沈む夕日の残影から水色と柿色の空そして漆黒の山並みの見事なコントラストをみることが出来ます。昨秋の雨の降った翌日の冷え込んだ朝に水無瀬川そして淀川から立ち上る霧は幻想的です。水無瀬川右岸からの男山から昇るご来光を拝むことが出来ます。平面的にだけ捉えるのではなく、高くした目線、時間軸、で「高さ」を考えなければ意味がありません。島本駅改札のデジタル案内板では西国街道、水無瀬川を紹介していて、文化・水無瀬川を紹介していて、文化・歴史の積み重ねが景観を作ります。「高さ」がこれ以上その妨げになってはいけません。</p> <p>規定を作る以上、その結果を検証する必要があります。山腹の扇形の面積と稜線を淀川の堤防のいくつかの地点から測定し、条例の施行前と施行後とを定期的に突き合わせるの如何でしょうか。島本駅西地区の開発においては土地区画整理組合（マンションディベロッパー）の数字を丸呑みして、1,200人程の人口増を前提とされた記憶があります。出来上がりつつ島本駅西地区、イメージしていた通りになっているのでしょうか。</p> <p>以上 （他のご意見との兼ね合い、いただいた「島本町の人口の推移」のグラフについては割愛させていただきます）</p>	<p>本町の景観としましては、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、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。</p> <p>本町としましては、良好な住環境のみならず、景観を保全すべく、地域ごとにおいて、適正な高さ規定の方針を整理したものでございます。</p> <p>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。</p> <p>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する予定としておりますが、いただいたご意見につきましては、令和8年度以降の業務において参考にさせていただきます。</p>