

高さ規定に係る都市計画変更業務 仕様書

1 委託業務名

高さ規定に係る都市計画変更業務

2 事業目的

本町は、緑豊かな自然環境と京都・大阪への良好な交通アクセスを持ち、住宅都市として発展してきた。

一方で、大規模な住宅開発が進むたび住環境悪化を懸念する声が上がリ、都市開発と自然環境・住環境保全の両立が課題となっている。

特に、平成20年にJR島本駅が開業し、町の状況が大きく変化したほか、令和2年から始まった土地区画整理事業や住宅開発により、人口増加が予測される中、教育・保育環境や景観への影響が懸念されており、中でも、建物の高さは景観形成に関わる重要な要素であり、住民の高さ規制に関する関心が高まっている。

このため、本町では住環境や景観保全に配慮した「建築物等の適正な高さ規定に関する基本方針（以下「基本方針」という。）」を策定した。

令和8年度からは、基本方針に基づき、高さ制限の手法や具体的な高さの数値等を検討し、都市計画変更を行う。

3 履行期間

契約締結日の翌日 ～ 令和11年3月31日

4 業務委託内容

○令和8年度

1. 分類ごとに検討方法等を整理

基本方針10章、Step4における分類ごとに検討方法等を整理。

2. 高さ制限の手法および高さの最高限度の数値について整理

基本方針やパブコメ等これまでの経緯を踏まえ、想定される高さ制限の手法に特化した事例調査や最高限度の数値を検討する上で、本町における法規制や建築基準法等における各種基準を整理。

3. 重要景観資源について検討方法や手法を整理

本町における重要な景観資源である山並み眺望、水無瀬川沿岸および西国街道沿道の景観保全のため、全国的な事例を調査。

※ 学識者ヒアリング時、受注者要同行（学識者への謝礼（1回分）は受注者が負担）

4. 意向調査

住民を対象としたアンケート調査の準備を行う。また、必要に応じ事業所、地権者へのヒアリングを実施。なお、アンケート実施前にはパネル展示により周知・啓発を図る。

[事業所・地権者へのヒアリング]

- ・新たな高さ制限により影響を受けるおそれがある事業所・地権者に対しヒアリングを実施
- ・登記面積ごとの地権者リストは本町で入手
- ・事業所、地権者へのヒアリング時、受注者要同行

[パネル展示等]

- ・住民を対象としたアンケート調査実施前にパネル展示を実施
- ・町長によりパネル展示の内容を説明する動画を作成し、ホームページにより公開
- ・広報により計画全体の説明（A4 半分程度・2色刷り）

5. 眺望シミュレーション等

眺望シミュレーションの手法等の検討を行う。

○令和9年度

1. 意向調査

住民を対象としたアンケート調査を実施。

[住民アンケート]

- ・3,000件を想定
- ・内容については、眺望シミュレーション用の視点場設定、最高限度の設定方法等を想定
- ・アンケート送付用ラベル、封筒は本町で用意
- ・調査票・依頼文の印刷は受注者が負担。調査票データ入力を受注者が行う

2. 眺望シミュレーション等

調子橋や新幹線の車窓等を視点場とした眺望シミュレーションを実施。

※ 学識者ヒアリング時、受注者要同行（学識者への謝礼（1回分）は受注者が負担）

3. 具体的な高さの最高限度を決定

眺望シミュレーション等の調査結果により、具体的な高さの最高限度を決定。

4. 都市計画等の手法決定、地域の細分化・再編成

調査結果を踏まえ、都市計画等の手法を決定。採用する具体的な高さの最高限度、地域における高層建築物の有無等の条件により、地域を細分化・再編成する。

※ 高さの最高限度を20m以下で設定する場合、既存不適格確認の為、建築物の立地状況を調査

※ 広報により都市計画変更の内容を特集（A4見開き・カラー1頁、2色刷り1頁）

※ 地域の細分化、再編成のための現地踏査については受注者が実施し、報告書を作成

※ 学識者ヒアリング時、受注者要同行（学識者への謝礼（1回分）は受注者が負担）

5. 都市計画変更手続き

・地域ごとにおける将来像の設定

上位計画における方向性、並びに地域の現状及び課題を踏まえ、地域ごとにおける望ましい将来像を検討し、まちづくりの方向性を定める。

・都市計画図書の作成

都市計画を変更する手続き支援として、都市計画審議会及び住民説明会用資料、都市計画図書を作成。

内容については、原則高度地区及び用途地域の変更を想定するが、調査検討の結果に基づき、町と協議の上、決定し対応するものとする。

○令和10年度

1. 都市計画変更手続き

大阪府との協議、説明会等の都市計画変更手続きを経て都市計画決定を行う。

5 成果品

<令和8・9年度>

- ・中間報告書 一式（データ（DVD-Rなど）も添付） 2部

<令和10年度>

- ・報告書 一式（データ（DVD-Rなど）も添付） 2部
- ・統合型GIS取込用データ

6 留意事項

- ・本業務により作成された成果物等の著作権は、本町に帰属するものとする。
- ・業務の執行に際しての疑義が生じた場合は、その都度、協議を行うこと。
- ・事業の経費に関する帳簿と全ての証拠書類（見積書、発注書、契約書、請求書、領収書等支払いを証明する書類等、経費にかかる書類）は、他の経理と明確に区分して管理し、常にその書類を明らかにしておくこと。