

4. 土地利用

(1) 土地利用現況

- 令和元年（2019年）時点の本町の土地利用の構成をみると、町全域では自然的土地利用が48.1%、都市的土地利用が51.9%となっています。
- 市街化区域は、都市的土地利用が84.9%、そのうち、宅地（住宅用地、商業用地、工業用地）が45.2%と市街化が進んでいます。また、宅地の中では住宅用地の占める割合が多く、全体の31.4%を占めています。
- 市街化区域のうち、自然的土地利用も15.1%を占めていますが、既にそれらの土地を活用した開発事業が実施又は計画されていることから、一定規模以上の未利用地を活用した大規模開発の余地はほとんど残されていない状況です。
- 市街化調整区域は、自然的土地利用が60.7%を占めていますが、都市的土地利用も39.3%と多くなっています。

表 土地利用現況

			市街化区域		市街化調整区域		町全域	
			面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)
自然的 土地 利用	農地	田	16.58	2.3%	379.40	20.4%	395.98	15.4%
		畠	9.90	1.4%	87.47	4.7%	97.37	3.8%
		小計	26.48	3.7%	466.87	25.1%	493.35	19.2%
	山林	山林	50.79	7.2%	408.47	22.0%	459.26	17.9%
		水面	11.19	1.6%	71.98	3.9%	83.17	3.2%
	その他自然地	その他自然地	18.75	2.6%	180.91	9.7%	199.66	7.8%
		小計	107.21	15.1%	1,128.23	60.7%	1,235.44	48.1%
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	222.96	31.4%	88.52	4.8%	311.48	12.1%
		商業用地	79.67	11.2%	20.85	1.1%	100.52	3.9%
		工業用地	17.55	2.5%	5.30	0.3%	22.85	0.9%
		小計	320.18	45.2%	114.67	6.2%	434.85	16.9%
	農林漁業施設用地	農林漁業施設用地	1.86	0.3%	13.65	0.7%	15.51	0.6%
		公益施設用地	55.53	7.8%	59.89	3.2%	115.42	4.5%
	道路用地	道路用地	129.87	18.3%	110.90	6.0%	240.77	9.4%
		交通施設用地	5.75	0.8%	13.88	0.7%	19.63	0.8%
	公共空地	公共空地	50.18	7.1%	9.75	0.5%	59.93	2.3%
		その他公的施設用地	0.00	0.0%	385.43	20.7%	385.43	15.0%
	その他の空地	その他の空地	38.42	5.4%	22.60	1.2%	61.02	2.4%
		小計	601.79	84.9%	730.77	39.3%	1,332.56	51.9%
合計			709.00	100.0%	1,859.00	100.0%	2,568.00	100.0%

出典：令和元年度都市計画基礎調査

- ・ 土地利用の分布をみると、市街地は JR 下柏駅・近鉄柏田駅周辺や JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺、山田川 I.C. の南西側、精華学研 I.C. の北側から西側にかけて形成されており、その他各地に集落地が点在しています。
- ・ 市街化区域の土地利用の分布をみると、住宅用地が広範囲に分布しており、精華台や光台、桜が丘には大規模な住宅地が形成されています。
- ・ 商業用地は、精華台と光台の広範囲に分布しており、大規模な集積がみられます。祝園駅の西側や近鉄山田川駅の西側、下柏駅の北西側、精華下柏 I.C. の南側には比較的規模の大きな商業用地がみられます。また、国道 163 号沿道や（町道）菱田・植田線（一部区間（府道）八幡木津線）沿道、新祝園駅の北東側、祝園駅の北西側にも小規模な商業用地が点在しています。
- ・ 工業用地は、精華台と光台に大規模な集積がみられます。
- ・ 下柏駅・柏田駅周辺は、住宅用地を中心とした土地利用ですが、田畠などの小規模な低未利用地が点在しています。また、同駅西側の市街化区域内には大規模な山林が残されていましたが、令和 7 年（2025 年）現在は、学研柏田東地区として研究開発型産業施設等、幅広い産業施設を中心に近隣商業施設や住居施設が適切に共存できる周辺環境と調和した都市づくりが進められています。
- ・ 祝園駅・新祝園駅周辺や精華台、光台、桜が丘は、住宅用地を中心に都市的土地区域が大部分を占めています。
- ・ 市街化調整区域の土地利用の分布をみると、東部には田、西部には山林が広範囲にみられ、北西部には大規模な公益施設用地（京都府立大学精華キャンパス）とその他公的施設用地（陸上自衛隊祝園分屯地）が分布していますが、このうち、京都府立大学精華キャンパスを含む、精華下柏 I.C. 北西の一部の地域は、令和 6 年（2024 年）に市街化区域に編入されています。

※商業用地

都市計画基礎調査の商業用地は、「業務施設」、「商業施設」、「宿泊施設」、「商業系用途複合施設」の用地が該当する。

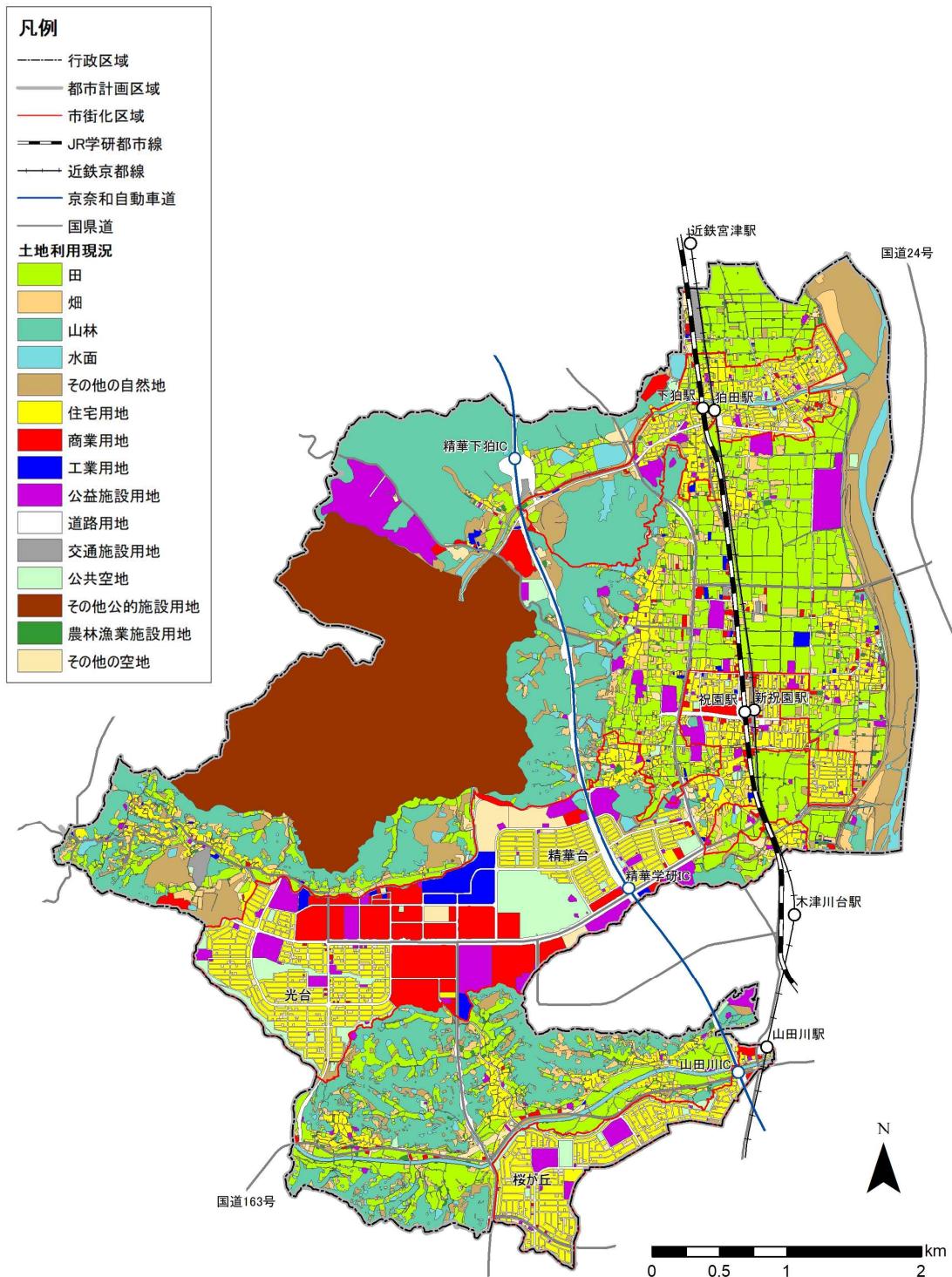


図 土地利用現況

出典：令和元年度都市計画基礎調査

(2) 用途地域

- 本町の用途地域は、第一種低層住居専用地域が 352. 9ha（用途地域の 44. 8%）で最も多く、次いで、準工業地域（174. 6ha、用途地域の 22. 2%）、第一種住居地域（100. 3ha、用途地域の 12. 7%）の順となっています。
- 用途地域の指定状況をみると、JR 祝園駅の西側や精華台から光台にかけての地区には商業地域が指定され、JR 下狛駅・近鉄狛田駅周辺や JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺、近鉄山田川駅周辺、精華学研 I. C. 周辺、（府道）八幡木津線（山手幹線）沿道などには近隣商業地域が指定されています。下狛駅・狛田駅周辺や祝園駅・新祝園駅周辺、山田川駅周辺の近隣商業地域の周囲には住居地域が指定されています。下狛駅・狛田駅周辺の住居地域の周囲や新祝園駅の東側、精華台、光台、桜が丘には住居専用地域が指定されています。また、精華下狛 I. C. の南東側や精華台から光台にかけての地区には準工業地域が指定されています。
- 令和 6 年（2024 年）に精華下狛 I. C. 西側にある学研狛田西地区の一部が市街化区域に編入されたことと併せ、暫定的な用途地域として、京都府立大学精華キャンパス用地には住居地域、その他には住居専用地域が設定されています（令和 6 年 4 月 19 日精華町都市計画審議会議事要旨）。

表 用途地域の指定状況

	面積 (ha)	構成比
第一種低層住居専用地域	352. 9	44. 8%
第二種低層住居専用地域	8. 4	1. 1%
第一種中高層住居専用地域	17. 0	2. 2%
第二種中高層住居専用地域	41. 3	5. 2%
第一種住居地域	100. 3	12. 7%
第二種住居地域	41. 1	5. 2%
準住居地域	4. 1	0. 5%
近隣商業地域	22. 2	2. 8%
商業地域	26. 3	3. 3%
準工業地域	174. 6	22. 2%
合計	788. 2	100. 0%

出典：令和 6 年度版精華町勢要覧資料編～統計で見る「せいか」～

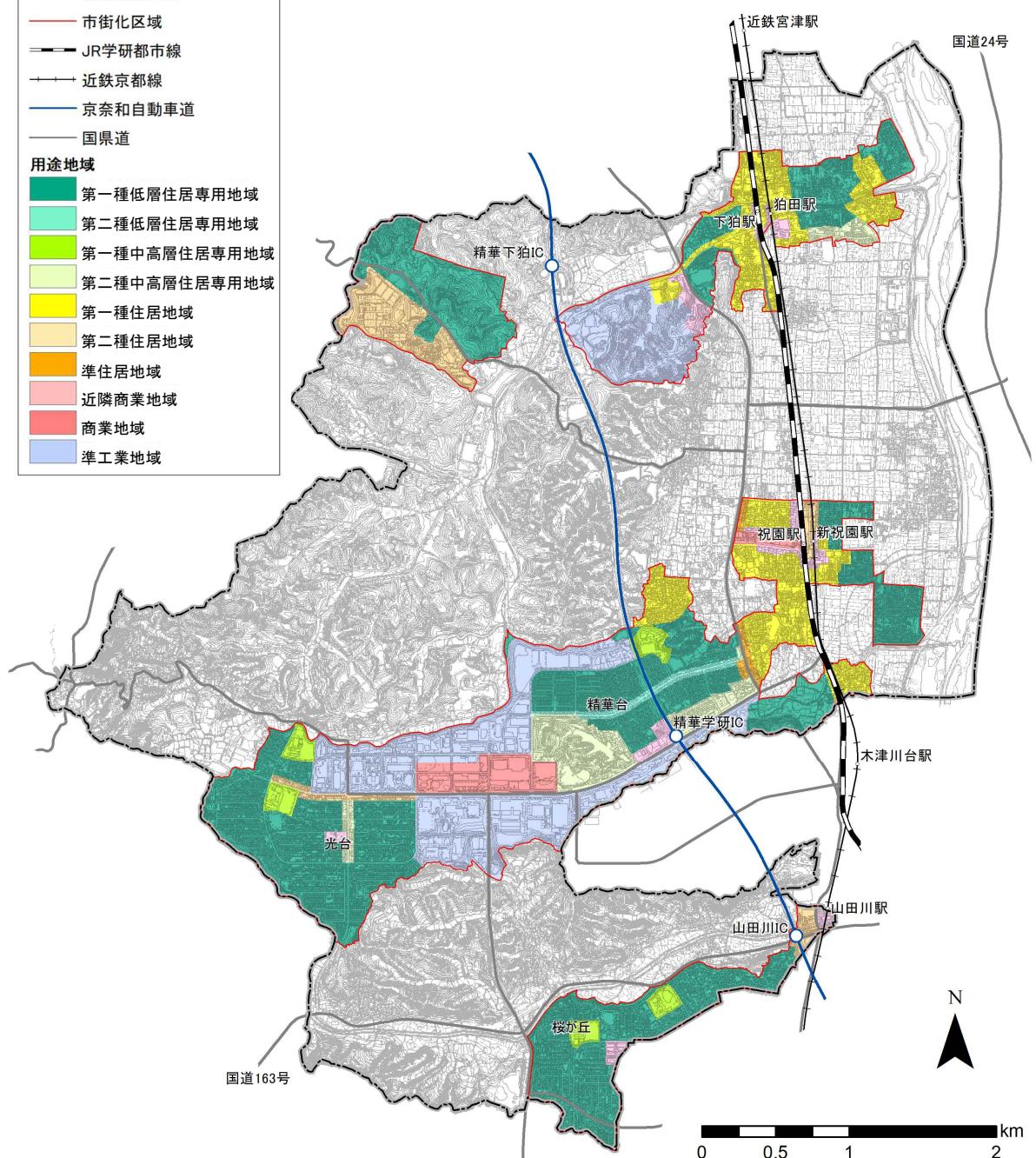


図 用途地域の指定状況

(3) 地区計画

- 地区計画は、7 地区、約 461.1ha が指定されています。そのうち、祝園駅西地区、狛田駅東地区、精華台地区、光台地区は、土地区画整理事業の実施に合わせて指定されています。
- 令和 4 年（2022 年）3 月 31 日に指定された学研狛田東地区では、文化学術研究地区及びその周辺地区にふさわしいまちづくりの具体化に向け、研究開発型産業施設や幅広い産業施設を中心として、近隣商業施設や住居施設が適切に共存できる、周辺環境と調和した都市づくりを目指しています。

表 地区計画

名称	位置	面積	指定年月日	地区計画の目標
光台地区地区 計画	精華町光台全域	約 202.5ha	平成 3 年 9 月 30 日	関西文化学術研究都市の中心地区又、関西リサーチコンプレックスの中心的役割をはたす文化学術研究施設、交流施設及び居住施設を備えた都市づくりを目標とする 周辺地域と調和した良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする
祝園駅東地区 地区計画	精華町大字祝園小字幸田、砂子田、長塚、杉本、四ノ坪、上久保田の各一部	約 6.8ha	平成 8 年 7 月 1 日	駅前としての都市機能・生活利便機能の充実した都市づくりを目標とする 周辺地域と調和した良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする
祝園駅西地区 地区計画	精華町祝園西一丁目全域	約 17.8ha	平成 8 年 7 月 1 日	商業施設を主体とした駅前にふさわしい賑わいと活性化のあるまちなみを誘導していく
精華台地区地 区計画	精華町精華台全 域、大字植田小字 上山、新田、深 谷、長利ヶ谷、大 字南稻八妻小字蔭 山、水落、尻谷、 堂所の各一部	約 169.7ha	平成 8 年 7 月 1 日	土地区画整理事業区域内における事業の効果を維持・増進させ、周辺市街地との調和を図りつつ、関西文化学術研究都市の中心的役割を果たす文化学術研究施設、交流施設及び住居施設を備えた都市づくりを推進するとともに、関西文化学術研究都市としての特性である文化学術研究施設等と連携した「環境共生住宅」の立地誘導など、自然・人にやさしい都市環境の実現をめざす
祝園一ノ間地 区地区計画	精華町大字祝園小 字一ノ間の一部	約 0.7ha	平成 21 年 12 月 28 日	本町の中心地である祝園駅周辺地域の市街化調整区域において、良好な児童福祉施設の立地や適切な公共施設の配置を図り、本地区周辺における良好な住環境及び営農環境の保全を図ることを目標とする
狛田駅東地区 地区計画	精華町狛田一丁 目、狛田二丁目、 大字下狛小字市 場、車付、淨楽の 各一部	約 9.8ha	平成 21 年 12 月 28 日	近鉄狛田駅周辺部の商業機能の集積及び都市計画道路狛田駅東線沿道等の周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図り、計画的で有効な土地利用を誘導することを目標とする
学研狛田東地 区地区計画	精華町大字下狛小 字大崩、大谷、鬼 谷、袋谷、二野の 各全域 小字大谷口、砂 川、片山、下馬、 下峠、鈴ノ庄、大 福寺、谷峠、堂谷 の各一部	約 53.8ha	令和 4 年 3 月 31 日	文化学術研究地区及びその周辺地区にふさわしいまちづくりの具体化に向け、研究開発型生産施設や幅広い産業施設を中心として、近隣商業施設や住居施設が適切に共存できる、周辺環境と調和した都市づくりをめざす

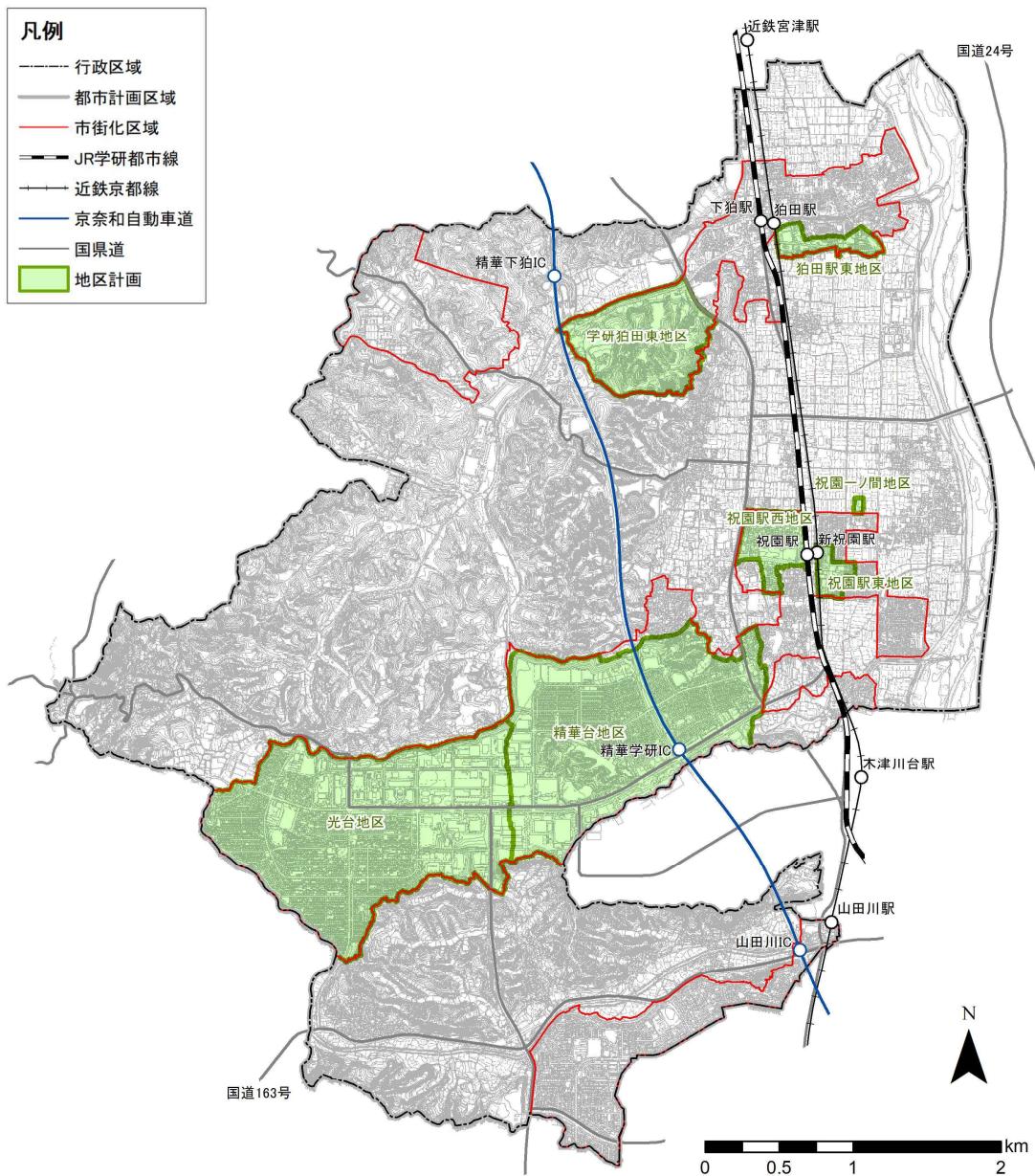


図 地区計画の位置