

2. 分野別方針

(1) 土地利用の基本方針

【基本的な考え方】

- ◇無秩序な市街化の防止に努め、調和のとれた健全で秩序ある都市形成を進めます。
- ◇都市基幹ネットワークを骨格とした、コンパクトで活気のある、持続可能な都市づくりを進めます。
- ◇中心的エリア、地域拠点エリア、文化学術研究エリア（センターゾーン）において土地の高度利用を推進するなど、多様な都市機能の集約による更なる活性化を目指します。
- ◇研究開発型産業エリアにおいて、新たな文化学術研究施設や研究開発型産業施設用地を創出します。
- ◇適切な都市基盤設備の更新を進めつつ、良好な住環境の維持を図ります。
- ◇子育て世代や高齢者も安心して生活できるよう、生活利便施設（医療・福祉施設、商業施設）等の適切な配置を推進します。

① 低層住宅地域

- 計画的に開発された戸建住宅地を低層住宅地域と位置づけ、用途の混在を防止し、良好な住環境の維持・保全を図るとともに、それぞれの地域における特徴ある景観の維持に努めます。
- 地域住民との合意形成により、必要に応じて建ぺい率、容積率など規制内容の見直しを検討します。

② 中高層住宅地域

- 精華台地区で中高層住宅が立地する（府道）生駒精華線（精華大通り線）沿道の北側と光台地区の（町道）柘榴東畑線の沿道については、中高層住宅地域と位置づけ、良好な住環境の維持・保全を図ります。
- 近鉄狛田駅東側の地区及び令和6年（2024年）12月現在、土地区画整理事業が実施されている菅井・植田地区内の山手幹線東側の地区については、中高層住宅を中心とした良好な住宅系市街地として土地利用の形成を図ります。

③ 一般住宅地域

- 一般住宅地域は住環境の保全に努めつつ、一定規模内の適切な商業施設などの土地利用を許容します。
- (府道)八幡木津線(山手幹線)、(府道)生駒精華線(精華大通り線)の沿道については、周辺環境や景観などに配慮しつつ、必要に応じて沿道型商業施設などの立地を促します。

④ 商業地域

- 商業地域のうち、中心的エリア(JR 祝園駅、近鉄新祝園駅周辺)は、土地の高度利用の促進を図り、交通、商業、金融、医療などの都市機能が集積した学研都市の玄関口にふさわしい土地利用の形成を図ります。
- 地域拠点エリア(下狛・狛田駅及び山田川駅の周辺)については、地域住民が日常的に利用する商業施設等、地域の特性に応じた拠点となる施設の整備・誘致を推進するとともに、診療所などの立地を促し、生活利便性の向上を図ります。
- 文化学術研究エリア(センターゾーン)については、文化学術研究交流施設や広域的な利用が見込まれる商業施設等、学研都市の中心地としての施設の整備・誘致を推進するとともに、診療所などの立地を促し、生活利便性についても向上を図ります。

⑤ 文化学術研究地域

- 文化学術研究エリア((府道)生駒精華線(精華大通り線)の南北に広がる産業系用地)については、学研都市全体の中心地と位置づけ、文化学術研究施設や研究開発型産業施設などを中心とした土地利用の維持・増進を図ります。
- 教育研究エリア(学研狛田西地区のうち、(府道)枚方山城線の概ね南側の地域)については、本町唯一の高等教育研究機関である京都府立大学精華キャンパス用地としての土地利用を図るとともに、文化学術研究エリアと研究開発型産業エリアを繋げる産学公連携による研究拠点施設等の整備を推進します。

⑥ 研究開発型産業地域

- 研究開発型産業エリア(学研都市の狛田東・狛田西地区のうちの産業系用地等)については、学研都市の理念に基づく研究開発型産業施設等を中心とした土地利用を図るとともに、学研都市の研究成果を活用した生産機能を有する施設の

立地についても検討を進めます。

⑦ 市街化保留地域

- 現在は市街化調整区域となっていますが、学研都市の建設計画により文化学術研究地区に指定されている区域について、今後の具体的な開発の可能性を調査しつつ、開発の見込みが立った際には、市街化区域への編入に向けた国や京都府等の関係機関と協議・調整を進める区域として位置づけます。

⑧ 市街化可能性研究地域

- 市街化調整区域である地域のうち、周辺の土地利用動向を踏まえ、町の持続的な発展に資する土地利用の可能性があると考えられる区域について、学研都市の建設計画や都市基盤の整備状況、地権者の意向などを踏まえて、将来的な市街化の可能性を研究する区域として位置づけます。

⑨ 農地・集落地域

- 既存集落では、営農環境と住環境の保全のため、農業基盤の維持と秩序ある土地利用の確保に努めるとともに、市民農園や観光農園など、自然とのふれあいができる地域としての整備を図ります。
- 一定以上の建築物が連坦し、市街化区域と一体的な日常生活圏を形成している区域では、周辺の優良農地を維持しつつ、周辺環境に配慮した建築物の立地を許容し、地域コミュニティの維持に努めます。
- 精華町第6次総合計画における「農のゾーン」のうち、一団の優良農地については、農業の振興を図るため、農業生産基盤の整備を推進します。
- 既存集落と農地の調和のとれた豊かな田園風景などの景観は、本町の貴重な地域資源の1つとして今後も継承に努めます。

⑩ 森林・丘陵地域

- 森林・丘陵地域については、宅地開発などの土地利用を抑制し、精華町森林整備計画に基づき、森林の持つ多面的機能の確保、既存の生態系の維持を図ります。
- 都市に近接する森林については、里山としての保全・再生を推進し、人と自然が共生できる空間、住民の交流スペースとしての活用を図るとともに、都市と調和のとれた景観の維持を推進します。

