

## 6. 山田荘小学校区地域

### (1) 地域の現状と課題

#### 1) 地勢

山田荘小学校区地域は町の最南部に位置する地域です。

生駒山系より伸びる丘陵地が地域の北部と南部を占めているほか、中央を山田川が流れており、その周辺には一定の平地が広がっています。

地域の南東側は木津川市、南西側は奈良県奈良市となっており、特に木津川市の隣接地域は桜が丘地区と共に学研平城・相楽地区を形成しており、生活圏域としても結びつきが強い地域となっています。

#### 2) 人口

地域の人口及び世帯数の推移をみると、学研都市の市街地整備に伴い、平成12年（2000年）から平成17年（2005年）に大幅に増加しています。

平成17年（2005年）以降の人口は減少を続けており、徐々に平成12年（2000年）の水準に戻りつつあり、地域内で新たな住宅整備が少ないことが背景にあると考えられます。

なお、世帯数の推移は増加を続けており、核家族化が進行している傾向が伺えます。



図 人口及び世帯数の推移（山田荘小学校区）

### 3) 土地利用

桜が丘地区では住宅用地が広がり、低層住宅を中心に、一部で中高層住宅による土地利用が行われています。また、近鉄山田川駅の周辺には商業用地も形成されています。

市街化調整区域においては、丘陵部では山林が広がり、丘陵部沿いに住宅用地（既存集落）、山田川及び国道 163 号沿いに農業用地や一部商業用地が形成されています。

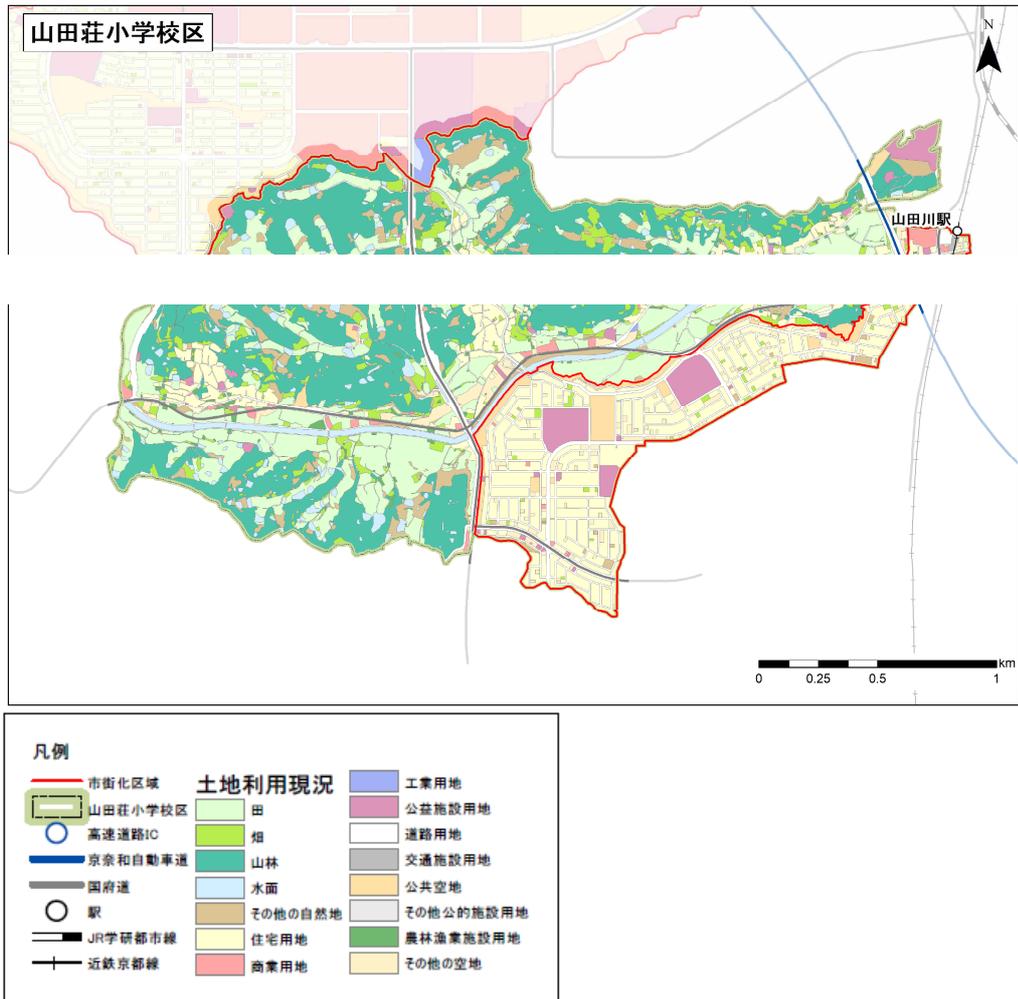


図 土地利用図（山田荘小学校区）

出典：令和元年度都市計画基礎調査等

#### 4) 市街地整備の状況

桜が丘地区では、相楽土地区画整理事業により学研都市としての市街地が整備されています。本地区での大規模な開発は既に終了していますが、開発から一定の年月が経過している中、主に住宅地内に点在する未利用地等を活用した住宅建築が断続的に行われている状況にあります。

なお、桜が丘地区の一部区域では、生活道路における歩行者などの安全な通行を確保することを目的とした交通規制（ゾーン30）が施行されています。

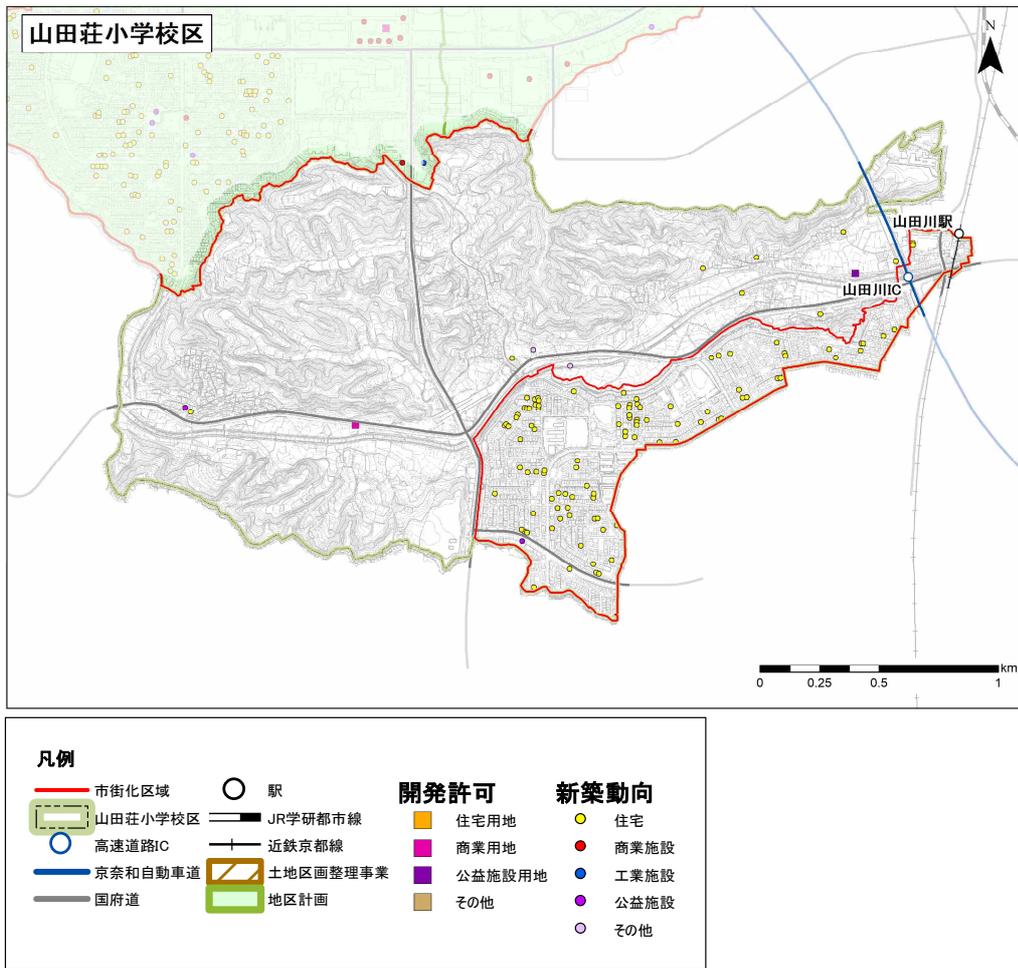


図 市街地整備の状況（山田荘小学校区）

出典：令和元年度都市計画基礎調査等

## 5) 都市施設等

当地域の幹線道路網としては、東西方向に国道 163 号が、南北方向に（府道）奈良精華線があるほか、京奈和自動車道の山田川 I.C. が設置されており、国土軸とも接続した地域となっています。なお、国道 163 号は高規格道路「学研都市連絡道路」の一部を構成しており、交通混雑の緩和と交通安全の確保のため、現況の 2 車線から 4 車線に向けた拡幅整備が継続中です。

近鉄山田川駅前には駅前広場が整備されており、本町内だけでなく、木津川市に向けた路線バスの発着場にもなっています。また、桜が丘地区内では、（府道）相楽台桜が丘線、（町道）東西幹線 1 号線、上中高の原停車場線が地区内の補助幹線道路となっています。

都市公園としては、近隣公園が 1 箇所（池谷公園）、街区公園が 5 箇所（桜が丘一丁目公園・桜が丘二丁目公園・桜が丘三丁目公園・桜が丘四丁目南公園・桜が丘四丁目北公園）整備されています。

また、中央を東西に横断して京都府が管理する一級河川である山田川が流れています。

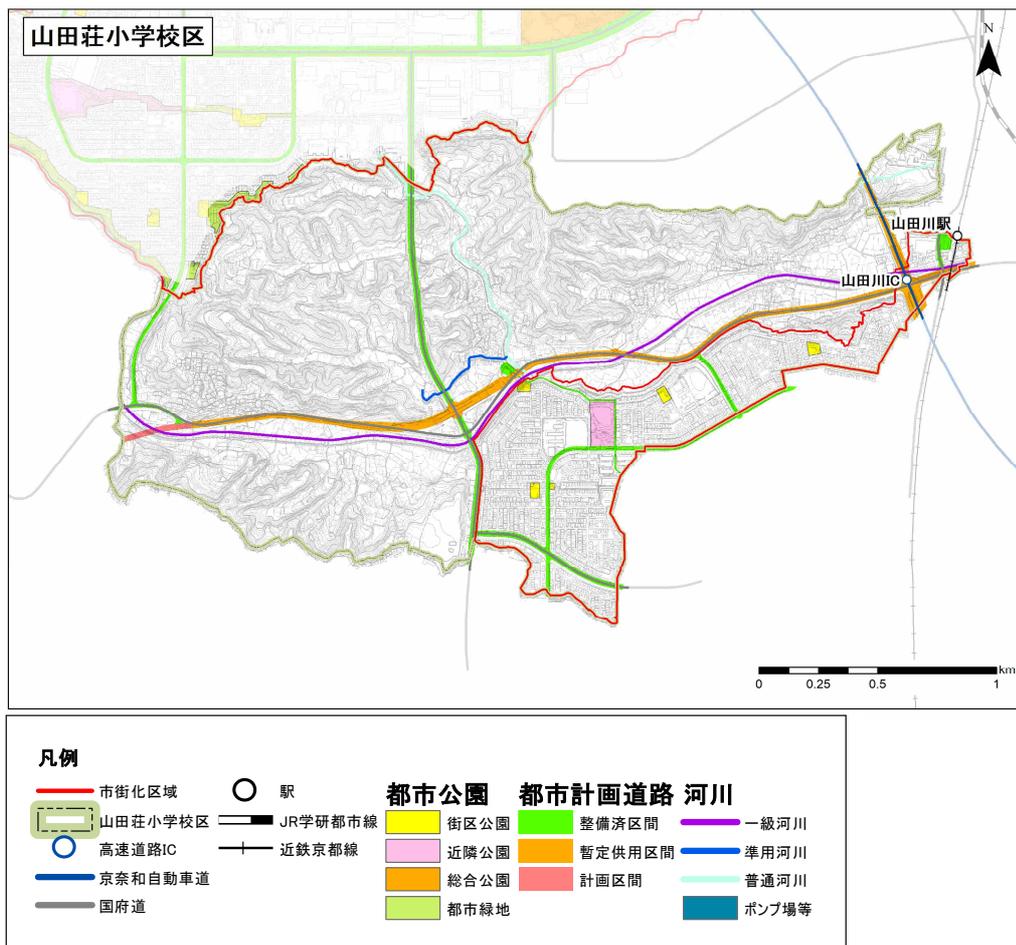


図 都市施設等（山田荘小学校区）

## 6) 公共交通・生活利便施設等

鉄道は、近鉄京都線が南北方向に走っており、地域の東端に近鉄山田川駅が設置されています。

本地域の公共交通機関として民間路線バスが運行されており、桜が丘地域においては奈良市の近鉄高の原駅へのアクセスが確保されていますが、町内の近鉄山田川駅や JR 祝園駅・近鉄新祝園駅へのルートは無いほか、その他の地域では民間の路線バスは運行されていません。当該地域を運行する民間路線バスを補うものとして、町営のコミュニティ交通（精華くるりんバス）が運行されているものの、住民アンケートでは路線バスの利便性についての満足度が低くなっていることから、本地域における公共交通での移動が課題となっていることが伺えます。

その他、地域内は生活利便施設（商業・医療・福祉）及び子育て支援施設（保育所）、学校（小学校）などが点在する形で立地しています。

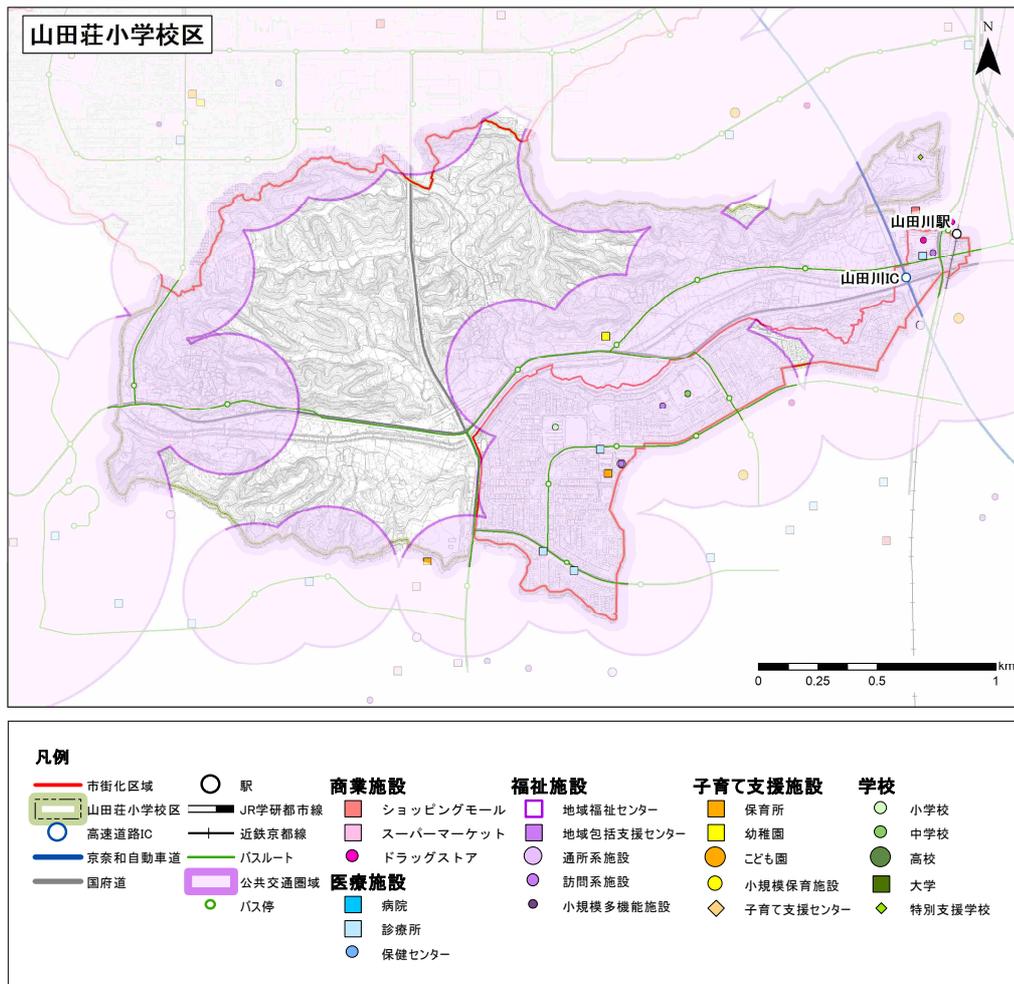


図 公共交通・生活利便施設等（山田荘小学校区）

## 7) 災害ハザード情報

山田川沿いでは、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に指定されている地区があり、これらの地区では、洪水時の河岸侵食により木造・非木造に関わらず家屋が倒壊する恐れがあると考えられています。

また、桜が丘地区は大規模な造成工事により整備された地区であることから、大規模盛土造成地が分布しています。

その他、市街化調整区域の既存集落周辺では、土砂災害特別警戒区域が点在して指定されており、土砂災害の危険性もあるとされています。

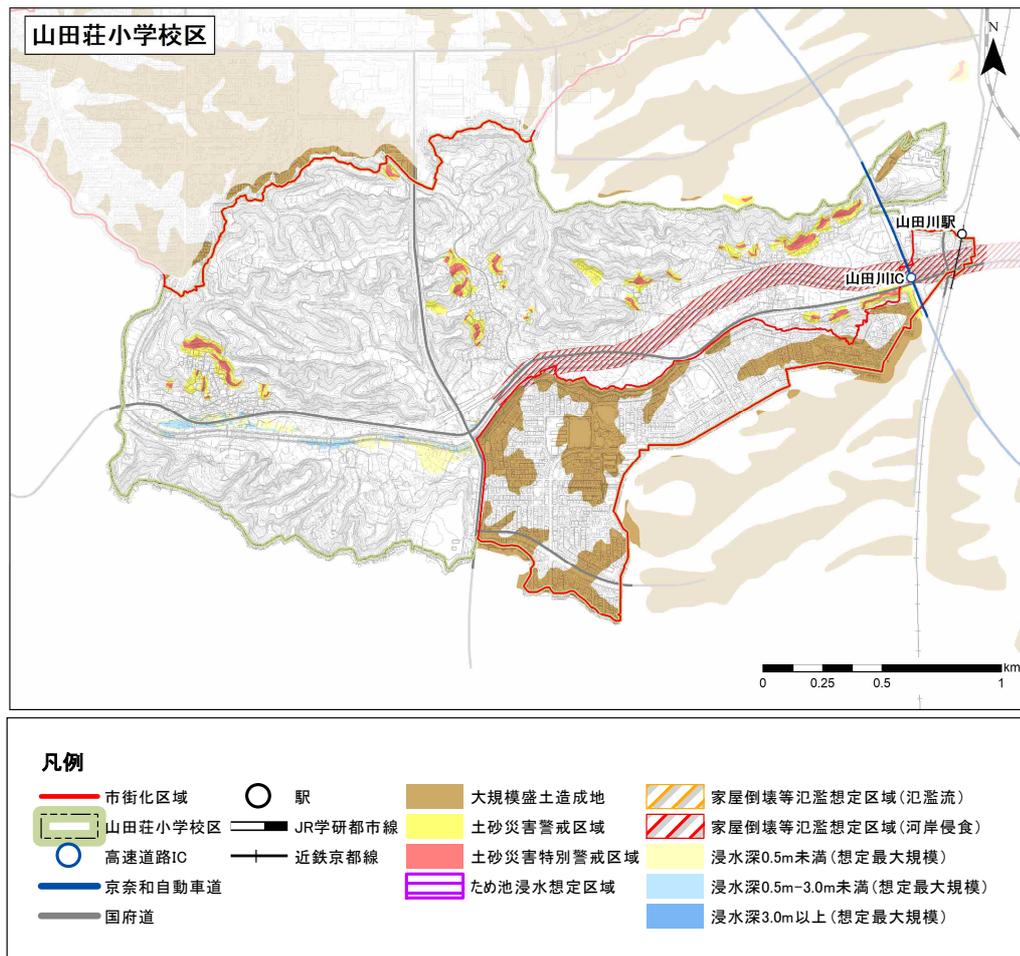


図 災害ハザード分布図（山田荘小学校区）

## (2) 地域づくりの目標

精華町第6次総合計画を踏襲するとともに、全体構想及び山田荘小学校区の現状と課題を踏まえ、本地域の目標を設定します。

- 南部の地域拠点にふさわしい都市機能を備えたまちをつくる
- 良好な住環境と生活利便施設を有する暮らしやすいまちをつくる
- 山田川や桜を中心とした風景を維持し、自然や歴史的風土を大切にするまちをつくる
- 災害から身を守り、安心して暮らすことができるまちをつくる

## (3) 地域づくりの基本方針

「地域づくりの目標」を実現させるために、次の基本方針に基づき、地域づくりを進めます。なお、基本方針は地域全体を包括的に捉えた指針であり、「地域づくりの分野別方針」でそれぞれの詳細な取組み方針を示します。

- ◆ 近鉄山田川駅周辺は、南部の玄関口となる地域拠点エリアであることから、駅前空間の維持・保全に努めるとともに、地域住民が日常生活を快適に過ごせるよう、都市機能の維持・集積を図ります。
- ◆ 桜が丘地区や、その他の既成市街地、既存集落では、安心して暮らし続けられる環境を維持するとともに、浸水等の災害リスクがある地域については、長期的観点としての取組みにより、居住誘導区域への緩やかな誘導を図ります。
- ◆ 一団の優良農地の農業生産基盤の強化を図りつつ、身近な農業を体験できる仕組みづくりや地産地消の取組みなどを通じ、持続可能な農業の実現に向け、活性化を図ります。
- ◆ 河川、平野部の農地、地域の文化財など、数多くの地域資源について、地域住民との協働の取組みにより保全・活用を図ります。

## (4) 地域づくりの分野別方針

### 1) 土地利用の方針

- ❖ 駅周辺の地域拠点エリアでは、町の都市機能誘導区域として商業・業務施設をはじめとした生活利便施設などの都市機能の維持・誘導を図ります。また、その周辺の一般住宅地域については、住環境の保全を前提に、地域

住民が日常生活を快適に過ごせるよう、一定規模内の商業・業務施設などを許容する土地利用とします。

- ❖ 桜が丘地区は、低層住宅地域として、良好な住環境の維持・保全を図るとともに、核家族化が進むことによる住民ニーズの変化に対応するため、地域住民との合意形成により必要に応じて建ぺい率、容積率などの見直しを検討します。
- ❖ 池谷公園南側は一般商業地域と位置づけ、地域住民が日常的に使用する商業施設等、多様な世代が安心して生活できる複合的な土地利用の形成を図ります。
- ❖ 既存集落では、現状の住宅系の土地利用を基本として周辺の自然環境や歴史的なまち並みを守りながら、住環境の保全を図ります。
- ❖ 農地の様々な機能を検討し、遊休農地の解消を行うことで、農地の保全に努めるとともに、多面的機能を持つ、自然とのふれあいができる空間の形成に向け、地域の農業組織を支援します。
- ❖ 国道 163 号から北に望む丘陵部の緑の景観は、貴重な地域資源の 1 つとして今後も継承に努めます。
- ❖ 精華・西木津地区に隣接した、市街化調整区域となっている学研区域の谷々地区については、今後の具体的な開発の見込みが立った際には、関係機関との協議・調整のもと、市街化区域への編入について検討します。
- ❖ 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、土地利用の可能性があると考えられる区域（柘榴地区等の市街化可能性研究地域）については、現状は市街化を抑制すべき区域という原則を踏まえつつ、将来的な市街化区域への編入の可能性や、必要に応じた地区計画を用いた土地利用などを研究します。

## 2) 市街地整備の方針

- ❖ 桜が丘地区は、土地区画整理事業により整備済みであり、良好な住環境を保全するとともに、建築協定（四丁目の一部）、緑地協定（三丁目の奈良市との行政界付近）の適用を継続します。

## 3) 道路・交通の方針

- ❖ 広域幹線道路である国道 163 号の整備や、京奈和自動車道の 4 車線化を促進します。

- ❖ 幹線道路である（府道）奈良精華線及び補助幹線道路である（府道）相楽台桜が丘線の持続的な維持・管理について引き続き関係機関と調整するとともに、同じく補助幹線道路である（町道）東西幹線1号線、上中高の原停車場線についても維持・管理に努めます。
- ❖ 近鉄山田川駅西側の駅前広場については、機能の維持・管理に努めるとともに、誰もが利用しやすい環境整備に向けて関係機関と調整します。
- ❖ 幅員が狭い生活道路や通学路については、整備計画の検討を行い、周辺住民の理解と協力を得ながら整備を図ります。
- ❖ 住民の身近な移動手段である民間バス路線については、その維持・拡充に向け利用促進を図るとともに、民間路線バスの運行がない地域等については、町が運営するコミュニティ交通により、その補完に取り組みます。
- ❖ 精華町鉄道駅等バリアフリー基本構想【近鉄山田川駅周辺地区】に基づく各特定事業について、関係機関との調整のもと、計画的に推進します。

#### 4) 住環境の方針

- ❖ 池谷公園を近隣公園として、桜が丘地区の5箇所の公園を街区公園としてそれぞれ位置づけ、適正な維持・管理に努めます。
- ❖ 下水道計画に基づき、既存集落の汚水管渠の整備を進めます。
- ❖ 山田川については自然環境の保全を図るとともに、自然に親しむことができるよう親水空間として散策路などの維持・管理に努めます。
- ❖ 地域の重要な景観資源である山田川沿いの桜並木などの河川空間の保全を関係機関と調整します。
- ❖ まち並みについては、「精華町まちづくりに関する条例」に基づく「まちづくり協定」の認定など、住民による自主的・自発的なルールづくりを通じた良好な住宅環境の維持の取組みを支援するとともに、必要に応じて、地区計画や景観法による景観計画の策定などを検討しながら、周辺地域と調和した建築物の誘導や敷地内緑化の促進等による良好な景観の形成を図ります。
- ❖ 住民の協力により、既存集落と丘陵地や農地の調和のとれた景観の保全を図ります。

#### 5) 都市防災の方針

- ❖ 災害時の円滑な避難活動や防災活動に必要な道路の整備、維持・管理に努めるとともに、緊急輸送道路である国道163号、（府道）奈良精華線につ

いては、関係機関と持続的な維持・管理について引き続き調整を図ります。

- ❖ 山田川による浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域といった災害ハザードエリアが存在することから、精華町立地適正化計画の防災指針に基づく、ハード・ソフト両面による防災・減災対策に取り組めます。
- ❖ 山田川による洪水浸水想定区域のほか、土砂災害警戒区域等及び地震の影響が大きいと想定される地域等を図示したハザードマップ・防災マップを配布し住民への周知を行い、避難意識の向上を図ります。
- ❖ 土砂災害の防止を図るため、土砂災害警戒区域等の周知及びその周辺における調査・パトロールの実施に努めます。