

地域別構想

～ 目 次 ～

1. 地域区分の設定	1
2. 精北小学校区	2
3. 川西小学校区	14
4. 精華台小学校区	26
5. 東光小学校区	37
6. 山田荘小学校区	48

第3章 地域別構想

1. 地域区分の設定

地域別構想では、全体構想で整理した都市づくりのめざすべき将来像、基本方針や都市の将来像を踏まえ、町内を地域ごとに区分し、地域づくりの目標や方針を定めます。

地域別構想の地域区分については、精華町第6次総合計画におけるコミュニティ圏域を踏襲し、「精北小学校区」、「川西小学校区」、「精華台小学校区」、「東光小学校区」、「山田荘小学校区」の5地域に区分します。

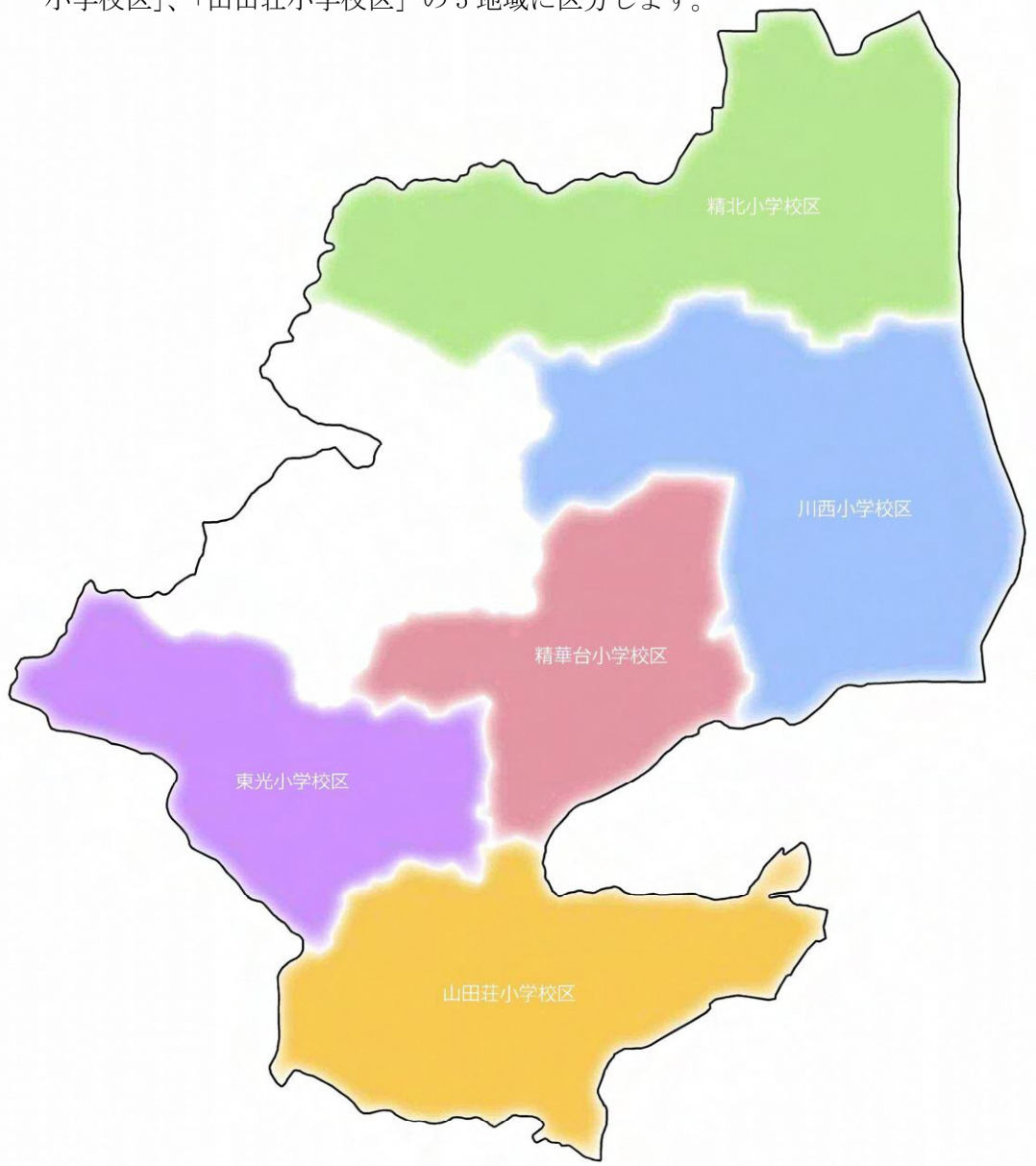


図 地域区分図

2. 精北小学校区

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

精北小学校地域は、町の最北部に位置する地域です。

地域の西側は生駒山系より伸びる丘陵地となっており、地域の中央部（鉄道駅周辺）から東部にかけては平野部が広がっています。地域の西から東に向けて煤谷川が流れており、東端で木津川に合流しています。

2) 人口

地域の人口及び世帯数の推移をみると、平成17年から平成22年にかけて減少したものの、それ以降は増加を続けており、小規模な開発による子育て世代の転入が続いていることが要因と考えられます。

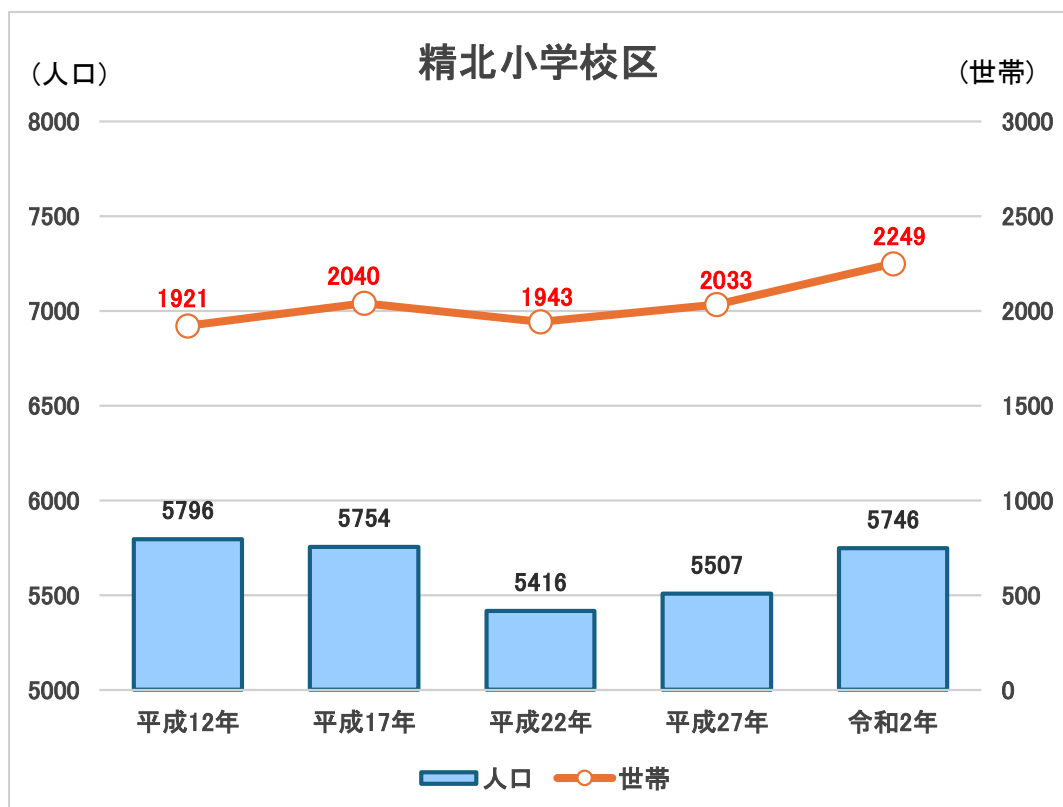


図 人口及び世帯数の推移（精北小学校区）

3) 土地利用

J R 下狛駅、近鉄狛田駅の周辺から煤谷川下流域にかけての平野部では、住宅用地や商業用地が形成されており、そのまわりに農業用地が広がっています。

地域の西部のうち、精華下狛 I.C. の南東及び北西地域は、それぞれ学研狛田東地区及び学研狛田西地区として指定されていますが、大部分が山林となっており、長らく学研地区としての土地利用がされてきませんでした。

現在、学研狛田東地区については、新たな産業用地等に向けた開発が進められているほか、学研狛田西地区については、京都府立大学精華キャンパスが立地している公共施設用地を除く山林となっている地域の一部が、令和 6 年度に市街化調整区域から市街化区域に編入されており、今後、産業用地としての開発が進むことが期待されています。

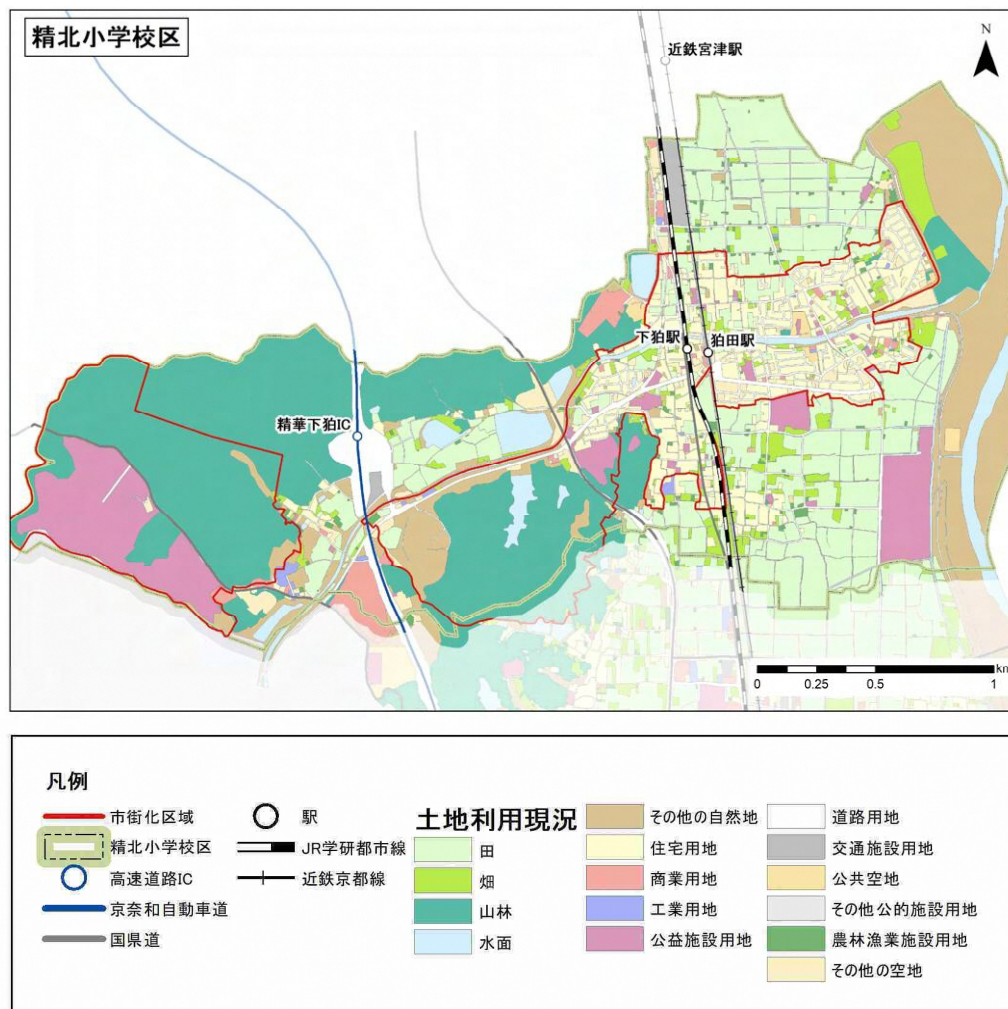


図 土地利用図（精北小学校区）

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

近鉄狛田駅の東側では、狛田駅東特定土地区画整理事業により市街地と公共施設が整備されており、同事業で整備された区域内を中心に、新築の住宅が近年多く建築されている状況にあります。また、近鉄狛田駅の北東側（菱田地区）などでは、小規模開発による新築の住宅が建築されています。

一方で、近鉄狛田駅とＪＲ下狛駅の間の駅中地域については、低層利用に留まっているほか、駅中地域の南部は市街化調整区域となっていることから、現状では市街地整備による土地利用は望めない状況となっています。

その他、鉄道駅西側の市街地には歴史的な景観が残っており、市街化調整区域の平野部では農地が広がり、既存集落とともにのどかな田園風景が広がっています。

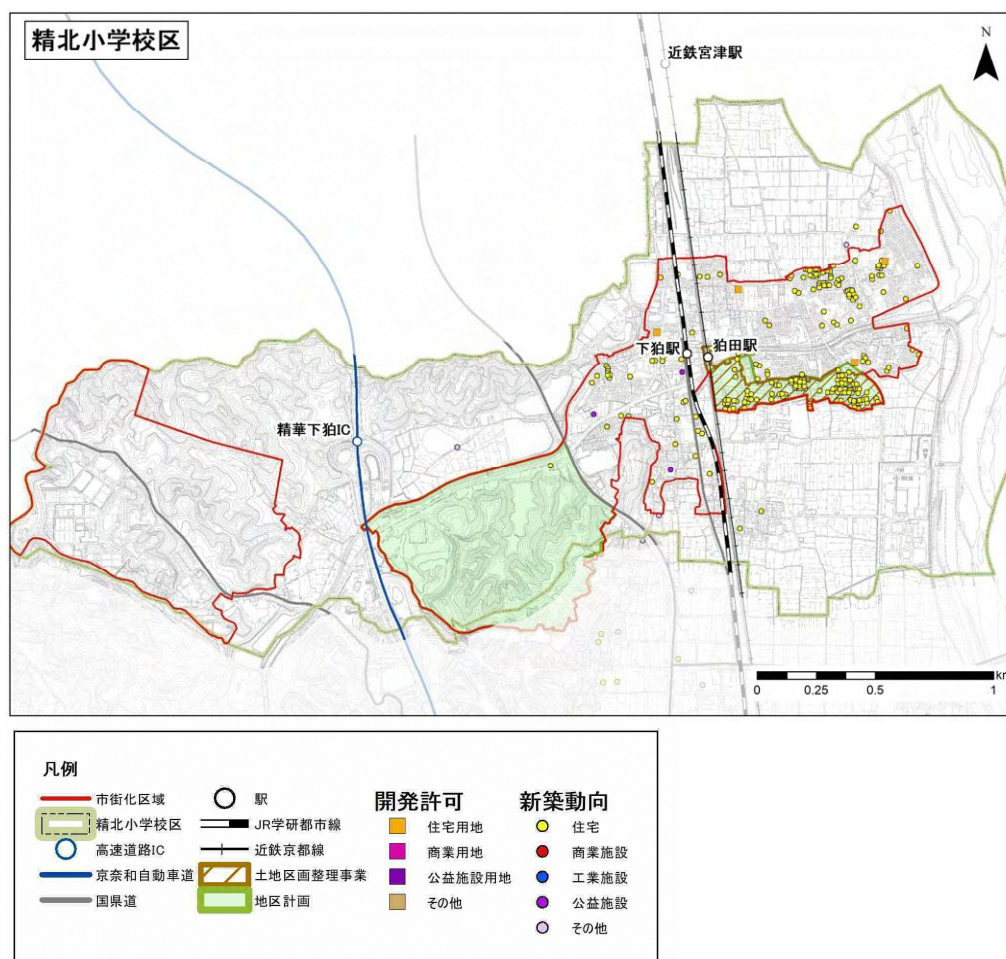


図 市街地整備の状況（精北小学校区）

出典：令和元年度都市計画基礎調査等

5) 都市施設等

地域の幹線道路網としては、東西方向に（町道）僧坊・旭線が、南北方向に（府道）八幡木津線（山手幹線）があるほか、地域の西部には京阪和自動車道の精華下狛 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。

近鉄狛田駅東側には駅前広場が設置されていますが、J R 下狛駅西側には無く、駅と（府道）八幡木津線（一部区間（町道）菱田・植田線含む）間が狭小であるため、駅前空間の改善を望む意見が住民アンケートの結果に現れています。

都市公園としては、都市緑地が 1 ヶ所（春日の森緑地公園）、近隣公園が 2 ヶ所（打越台グラウンド・木津川河川敷多目的広場）、街区公園が 1 ヶ所（狛田公園）整備されているほか、学研狛田東地区内でも公園整備が行われています（令和 6 年 12 月現在）。

地域の東側を木津川、中央を東西に横断している煤谷川が流れており、共に国や京都府が管理する一級河川です。

地域の東端には、公共下水道（污水）処理施設として木津川上流浄化センターが設置されており、その上部は住民のスポーツ振興等を図るための施設である「むくのきセンター」となっています。また、その北側には、下狛ポンプ場が設置されており、内水氾濫による浸水の防止に向けた運用が行われています。

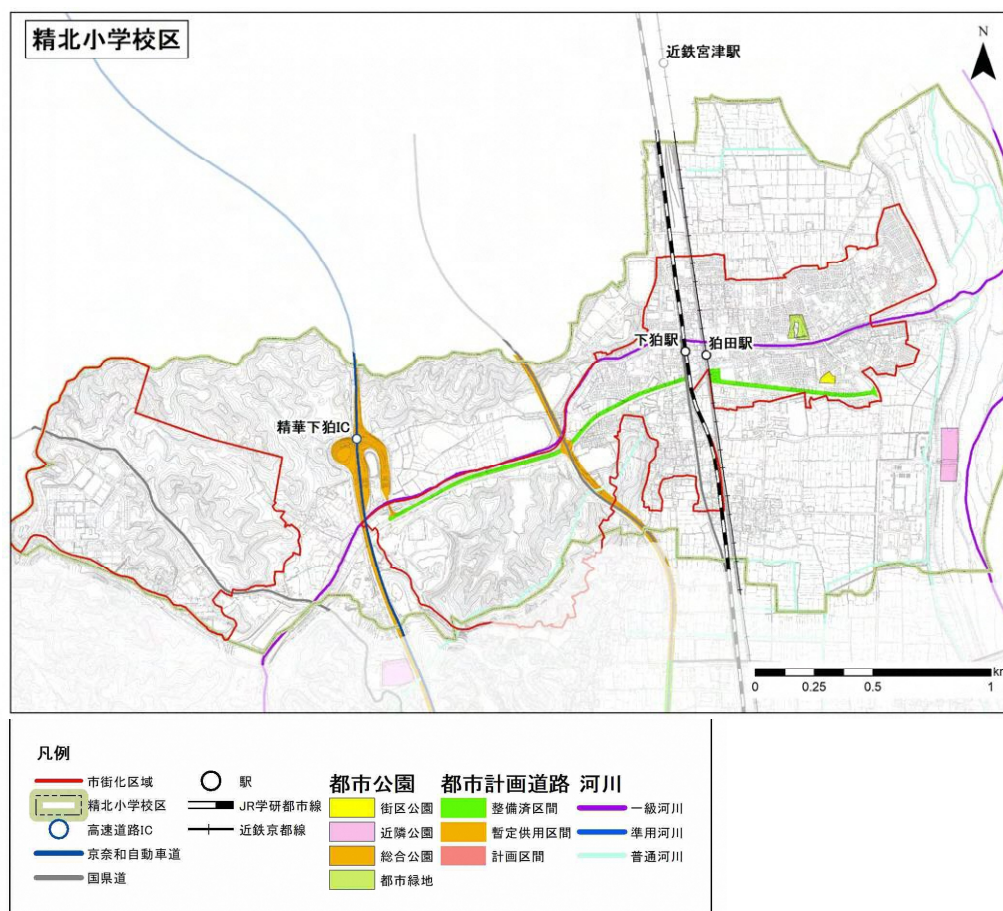


図 都市施設等（精北小学校区）

6) 公共交通・生活利便施設等

鉄道は、J R 学研都市線と近鉄京都線がいずれも南北方向に走っており、地域の中央部に、J R 下狛駅と近鉄狛田駅が設置されています。

本地域の公共交通機関としては、民間路線バスが運行されていますが、路線及び本数は非常に限られており、それを補うものとして、各地区集会所及び公共施設等の間を町営のデマンド交通が運行されています。

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・高校）は、J R 下狛駅、近鉄狛田駅周辺に点在していますが、京都府立大学精華キャンパスは、地域の西端にある学研狛田西地区内に立地しています。

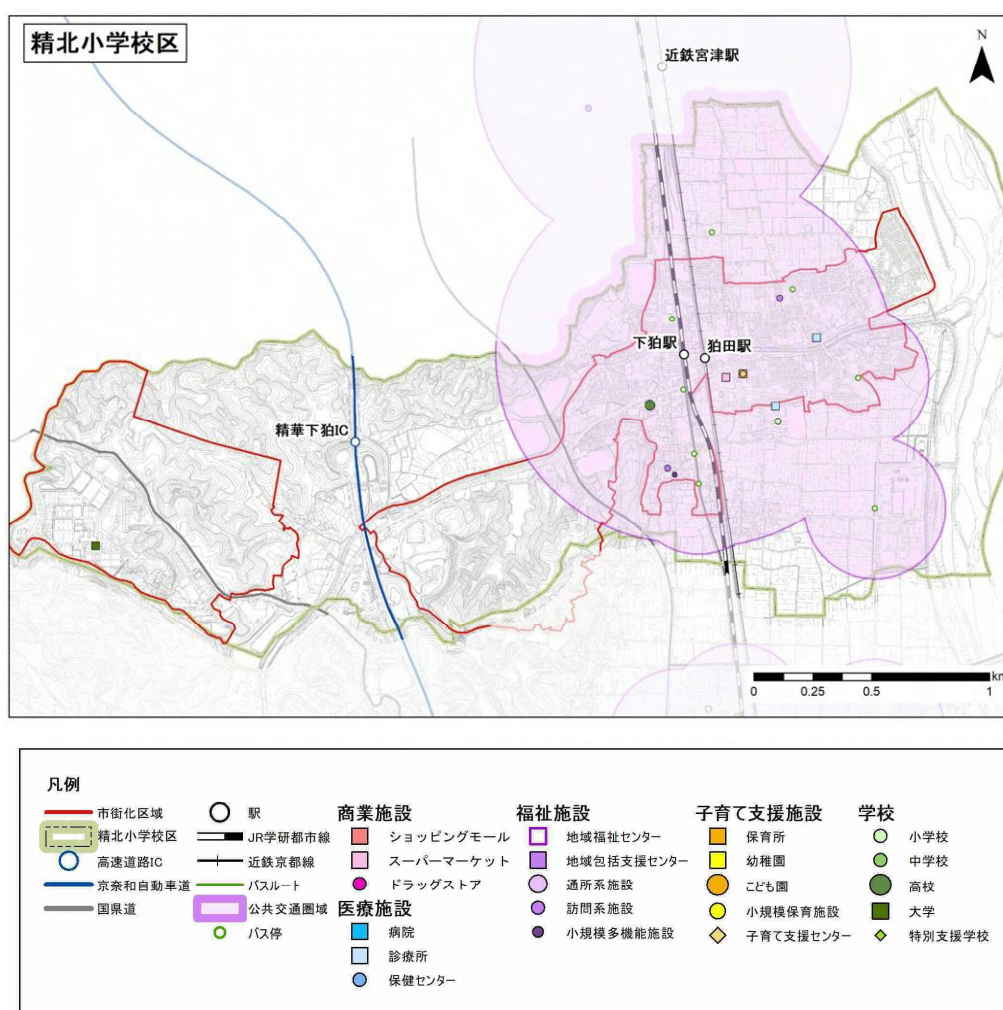


図 公共交通・生活利便施設等（精北小学校区）

7) 災害ハザード情報

木津川流域において、想定される最大規模の洪水が発生した場合、J R 下狛駅、近鉄狛田駅周辺から東部の広範囲で3.0m以上の浸水が想定されており、既に市街地が形成されている地区でも大規模な被害が発生する危険性があります。

また、J R 下狛駅、近鉄狛田駅周辺から東部では、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に指定されている地区も広範囲に存在しており、これらの地区では、木津川の堤防の決壊等による洪水時に、木造家屋が倒壊する危険性があるとされています。

一方、煤谷川沿いでは、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。

その他、市街化区域内の一部では土砂災害特別警戒区域が指定されているほか、ため池の決壊により浸水が想定される区域も、J R 下狛駅、近鉄狛田駅を含む市街化区域の広範囲に指定されています。

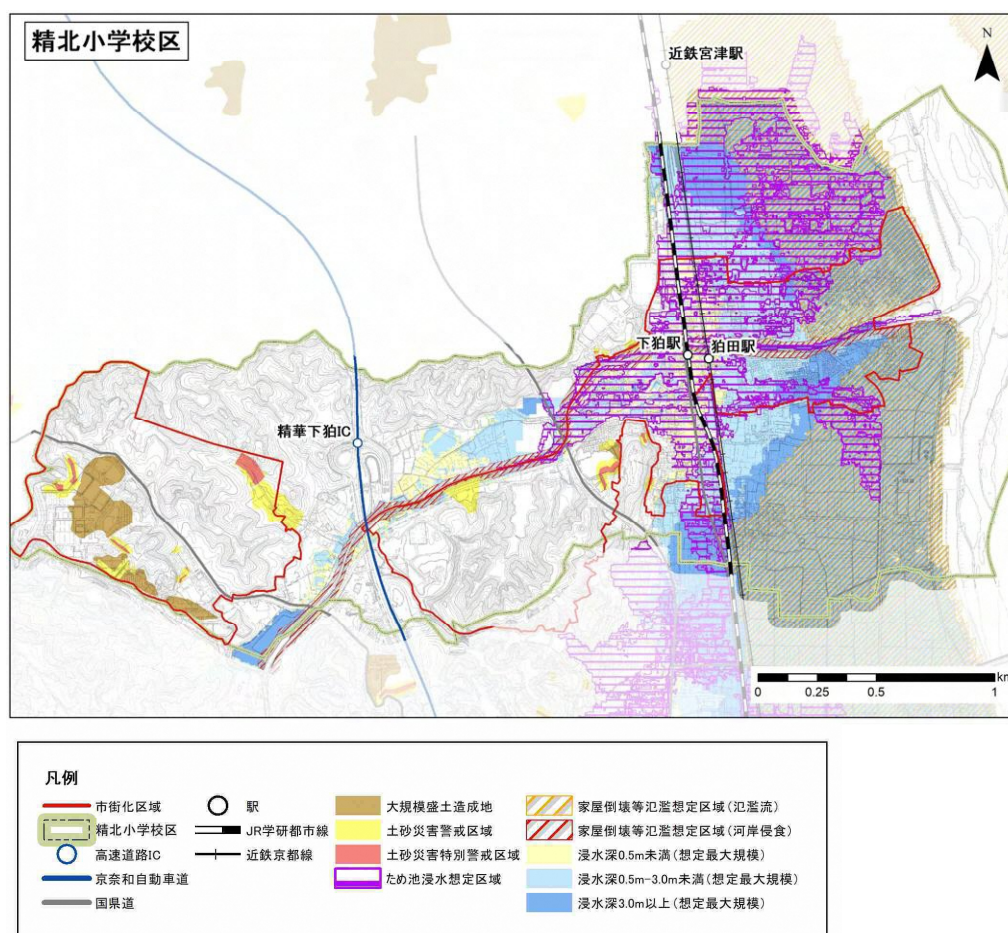


図 災害ハザード分布図（精北小学校区）

(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、全体構想及び精北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。

- 北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
- 町の持続的な発展に資する付加価値の高い産業が集積したまちをつくる
- 優れた田園風景を維持し、自然と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。

- ◆ JR下粕駅・近鉄粕田駅周辺は、北部の玄関口となる地域拠点エリアであることから、人が往来しやすい駅前整備を進めるとともに、地域の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。
- ◆ 学研粕田東地区及び学研粕田西地区の研究開発型産業エリアとしての開発を着実に推進します。
- ◆ その他の既成市街地や既存集落では、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。
- ◆ 河川や平野部の農地、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、その周辺に広がる居住誘導区域については、居住を誘導し、人口密度を保つ地域として、それぞれの特性に応じた一般住宅地域、中高層住宅地域、低層住宅地域としての土地利用を図ります。
- ❖ 既成市街地や既存集落では、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。
- ❖ 学研狛田東地区及び学研狛田西地区については、学研都市の理念に基づく研究開発型産業施設等の産業用地を中心とした土地利用を図ります。
- ❖ 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、多面的機能を保全する地域の農業組織を支援します。
- ❖ 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地域（学研下狛 I.C. 北東の市街化可能性研究地域）については、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。
- ❖ 学研狛田東地区及び学研狛田西地区と、「未来のゾーン」以外の丘陵地や農地については、住民の協力により保全を図ります。

2) 市街地整備の方針

- ❖ 学研狛田東地区においては、学研都市の理念に基づく研究開発型産業施設等の立地を誘導するとともに、同地区内の（府道）八幡木津線（山手幹線）沿道については沿道型商業施設の立地が可能な都市計画とします。
- ❖ 学研狛田西地区については、京都府立大学精華キャンパス及び研究開発型産業施設等の産業用地としての土地利用に向けた用途地域等の設定を検討するとともに、同地区北部にある市街化保留地域の市街化区域への編入についても関係機関及び開発事業者と協議します。
- ❖ JR 下狛駅と近鉄狛田駅に接する駅中地区については、駅周辺にふさわしい市街地形成の方向性を研究します。

3) 道路・交通の方針

- ❖ 学研狛田東地区及び学研狛田西地区の開発に伴う交通量増加に対応するため、広域幹線道路である京奈和自動車道や、幹線道路である（府道）八幡木津線（山手幹線）の4車線化整備を促進します。また、学研下狛 I.C. から学研狛田西地区及び（府道）生駒井手線方面への接続道路の整備について関係機関と協議します。
- ❖ （府道）枚方山城線及び同路線から学研狛田西地区を経て京田辺市の南田辺狛田地区に至る構想路線である（仮称）南田辺狛田中央線については、学研狛田西地区の開発と合わせた整備が行われるよう、関係機関及び開発事業者と協議します。
- ❖ 幹線道路である（町道）僧坊・旭線の未整備区間については、隣接する煤谷川の河川整備と合わせた整備を検討します。
- ❖ 補助幹線道路である（府道）八幡木津線（一部区間（町道）菱田・植田線含む）については、引き続き持続的な維持・管理が行われるよう関係機関と調整します。
- ❖ J R 下狛駅西側については、学研狛田地区の開発状況に合わせて段階的な駅前広場の整備検討を行います。
- ❖ 鉄道を挟んだ東西間の交通を円滑化するとともに、踏切通行時の安全性の向上を図るため、（町道）舟・僧坊線における踏切の拡幅について、鉄道事業者など関係機関と協議します。
- ❖ 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。
- ❖ 町の運営するコミュニティ交通により、公共施設等と各地区の間の住民の移動手段を確保するとともに、けいはんな学研都市（京都府域）地域公共交通計画に基づく、学研狛田東地区及び学研狛田西地区を経由し京田辺市方面へ至るバス路線の整備について、交通事業者等と協議します。
- ❖ 精華町鉄道駅等バリアフリー化基本構想【J R 下狛駅・近鉄狛田駅周辺地区】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

- ❖ 春日の森緑地公園は、地域の文化財である春日神社を囲む鎮守の森としても重要であるため、住民との協働により今後もその適正な保全と維持・管理に努めます。
- ❖ 学研狛田東地区には近隣公園を設置し、インクルーシブに配慮した遊具等の設置を行うなど、立地企業だけでなく近隣の地区住民の憩いの場となるよう整備を行います。
- ❖ 学研狛田西地区には、地区の環境に応じた地区公園の設置に向け、Park-PFIなどの民間活力の導入も合わせて検討します。
- ❖ 住民のレクリエーション活動を支援するため、狛田駅東特定土地区画整理事業区域内に整備した街区公園について、今後も引き続き持続的な維持・管理を図ります。
- ❖ 町民を対象とした共同墓地については、学研狛田西地区内への設置及びその形態等について、関係機関及び開発事業者と協議します。
- ❖ 町全域を対象とする運動公園として整備された打越台グラウンドについて、防災受援施設機能を備えた運動公園として施設の更新を行います。
- ❖ 下水道計画に基づき、既存集落の污水管渠の整備を進めます。
- ❖ 木津川と煤谷川については、河川改修の促進及び自然環境の保全とともに、散策路などの整備や住民の憩いの場の創出などを関係機関と調整します。また、駅西側における煤谷川両岸の通行を円滑化するため、河川整備と合わせた人道橋の整備について、関係機関と協議します。
- ❖ 地域の重要な景観資源である木津川、煤谷川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も検討しながら、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。

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、(府道)八幡木津線(山手幹線)や緊急輸送道路である京奈和自動車道、(府道)八幡木津線(一部区間(町道)菱田・植田線含む)については、関係機関と引き続き持続的な維持・管理について調整を図ります。
- ❖ 木津川や煤谷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・減災対策に取り組みます。
- ❖ 浸水被害の防止を図るため、雨水路、下粕ポンプ場の維持・管理に努めるとともに、関係機関との調整のもと、下粕ポンプ場についてはポンプの増設に取り組みます。
- ❖ 木津川及び煤谷川による洪水浸水想定区域のほか、土砂災害(特別)警戒区域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(特別)警戒区域など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。また、市街化調整区域では原則として開発行為を禁止するなど、宅地造成などによる災害の防止に努めます。

3. 川西小学校区

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

川西小学校地域は町の東部に位置しています。

地域の西端部は生駒山系より伸びる丘陵地ですが、そこから東部にかけて、地域の大半は平野部によって形成されています。地域の東側には木津川が流れています。

2) 人口

本地域では、平成 17 年から平成 22 年にかけて大幅に人口が増加していますが、平成 22 年以降は概ね横ばいとなっており、平成 27 年から令和 2 年にかけては若干ながら減少に転じています。

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。

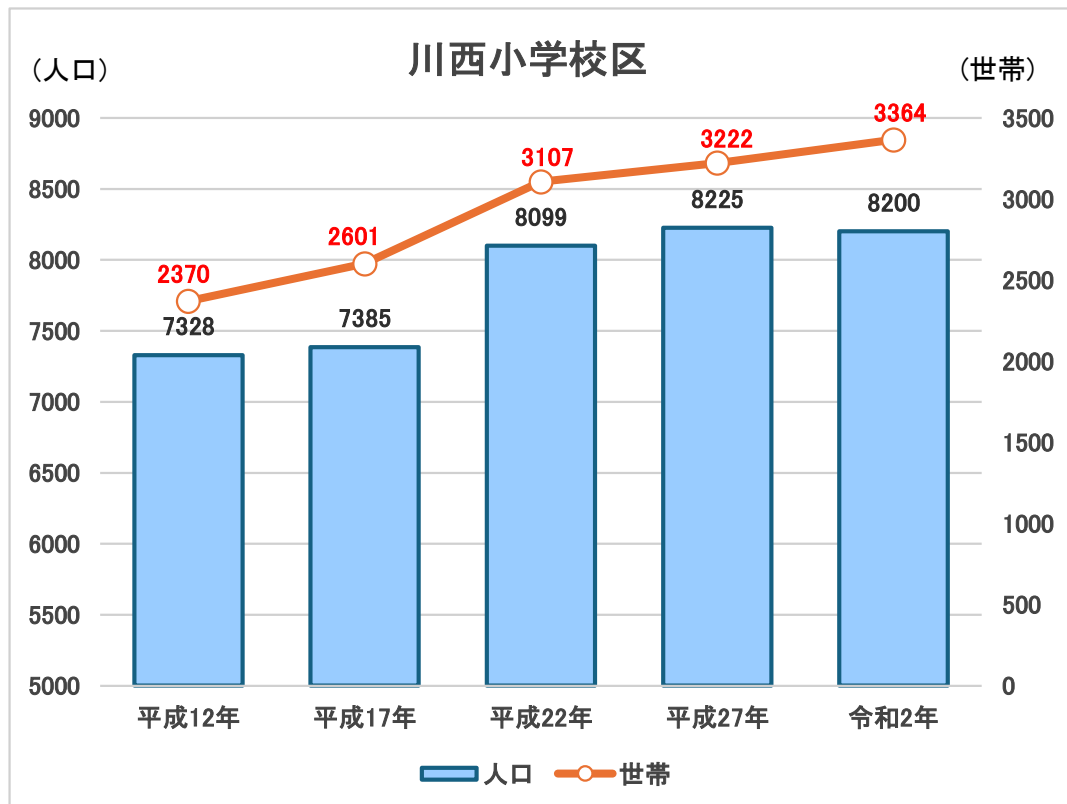


図 人口及び世帯数の推移（川西小学校区）

3) 土地利用

J R 祝園駅・近鉄新祝園駅の周辺では、商業用地や住宅用地が形成されており、そのまわりに農業用地が広がっています。

地域の北部や南東部などは市街化調整区域となっており、大半が住宅（既存集落）と農業用地としての土地利用になっていますが、一部には工業用地も点在しています。また、西端部の丘陵地には山林が広がっています。

本地域の鉄道駅周辺の商業系用途での土地利用は、低層かつ小規模に留まっており、住民アンケートでは、駅周辺の商業施設の立地や賑わいづくりを求める意見も多く見られることから、学研都市の玄関口及び町の中心的な市街地に相応しい土地利用の在り方を検討していく必要があります。

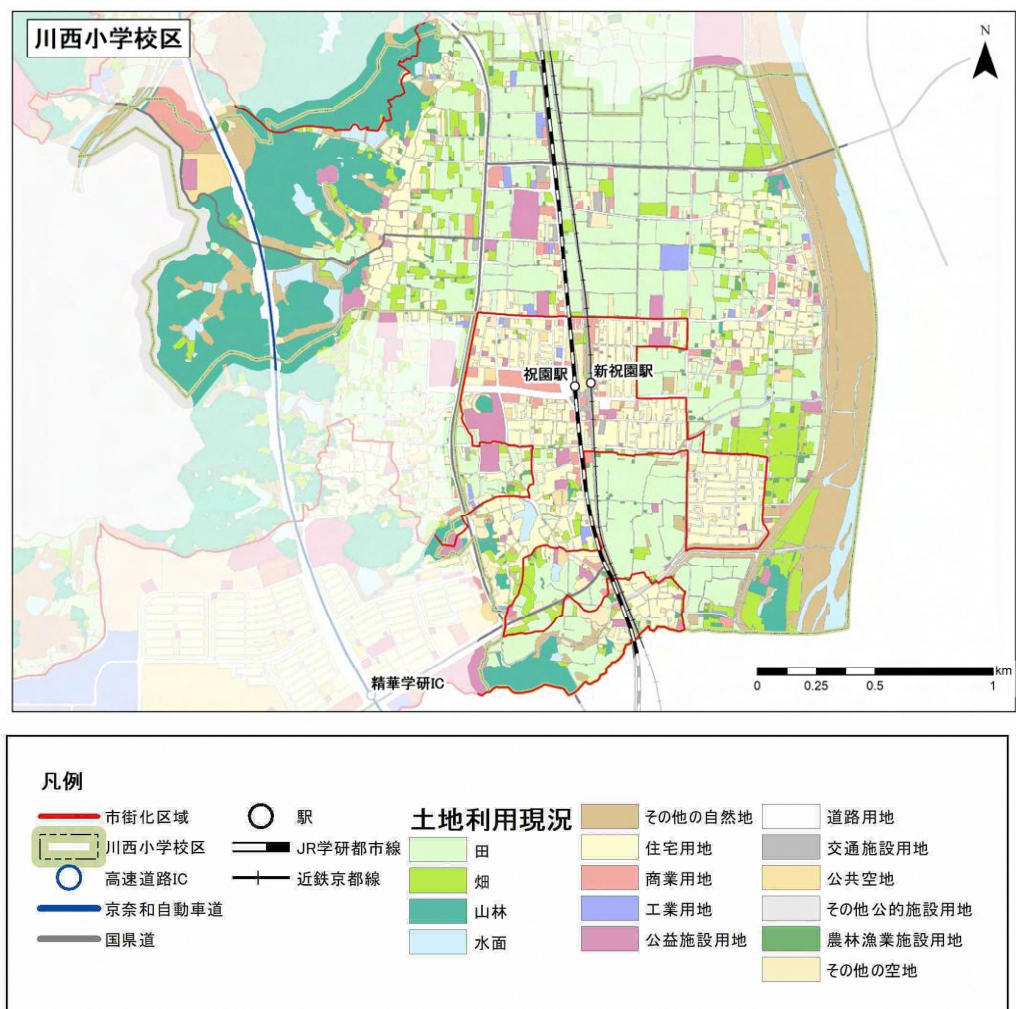


図 土地利用図（川西小学校区）

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

J R 祝園駅の西側では、祝園駅西特定土地区画整理事業により、市街地と公共施設が整備されており、近鉄新祝園駅の東側では（町道）祝園・砂子田線を骨格とした市街地整備が行われているほか、それぞれの地域では地区計画が策定・運用されています。

また、鉄道駅の南東側（馬淵・北ノ堂地区）や南西側（祝園一ノ坪地区）では、小規模開発による新築の住宅が近年多く建築されている状況にあります。

その他、長らく市街化区域内の未利用地であった、地域の南端にある菅井・植田地区では、商業業務・産業用地及び住宅地を創出することを目的に、土地区画整理事業が進められています。

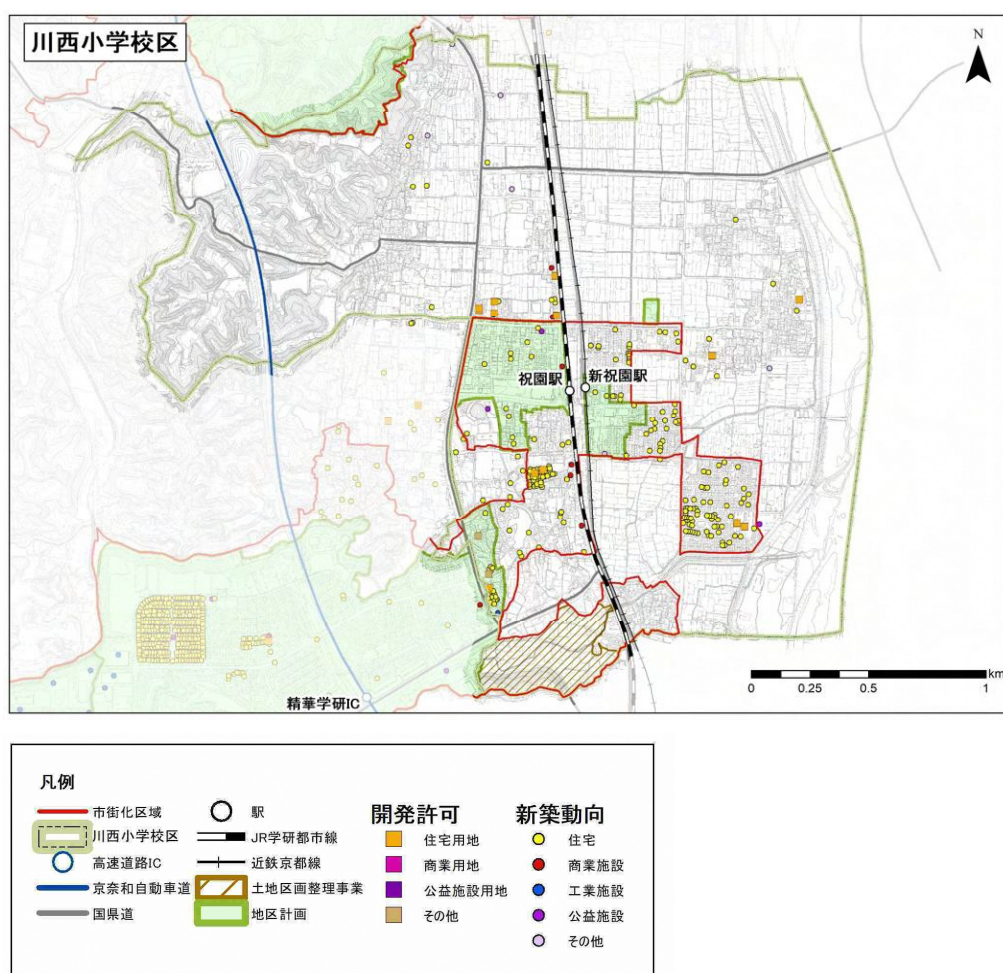


図 市街地整備の状況（川西小学校区）

出典：令和元年度都市計画基礎調査等

5) 都市施設等

地域の南北方向への幹線道路網としては、鉄道西側に（府道）八幡木津線（山手幹線）、鉄道東側に（町道）菅井・菱田線があります。また、東西方向については、JR 祝園駅西側に（町道）祝園東畑線（中央通り線）、近鉄新祝園駅東側に（町道）祝園・砂子田線があるほか、鉄道を横断する路線として（府道）枚方山城線が整備されています。

駅の東西それぞれに駅前広場が整備されており、特に西側については、交通需要に対応するため公共交通機関と一般車両のそれぞれに向けた駅前広場が設置されていますが、既に雨天時の通勤時間帯などには混雑が生じており、更なる施設用地の増加への対応に必要なターミナル機能を発揮できない状況です。

都市公園として、街区公園が4ヶ所（ほうその運動公園・大池公園・丸山公園・華広場）整備されています。

地域の東側を木津川が流れており、国が管理する一級河川です。

地域の東端には、公共下水道（雨水）事業として、祝園ポンプ場が設置されており、内水氾濫による浸水の防止に向けた運用が行われています。

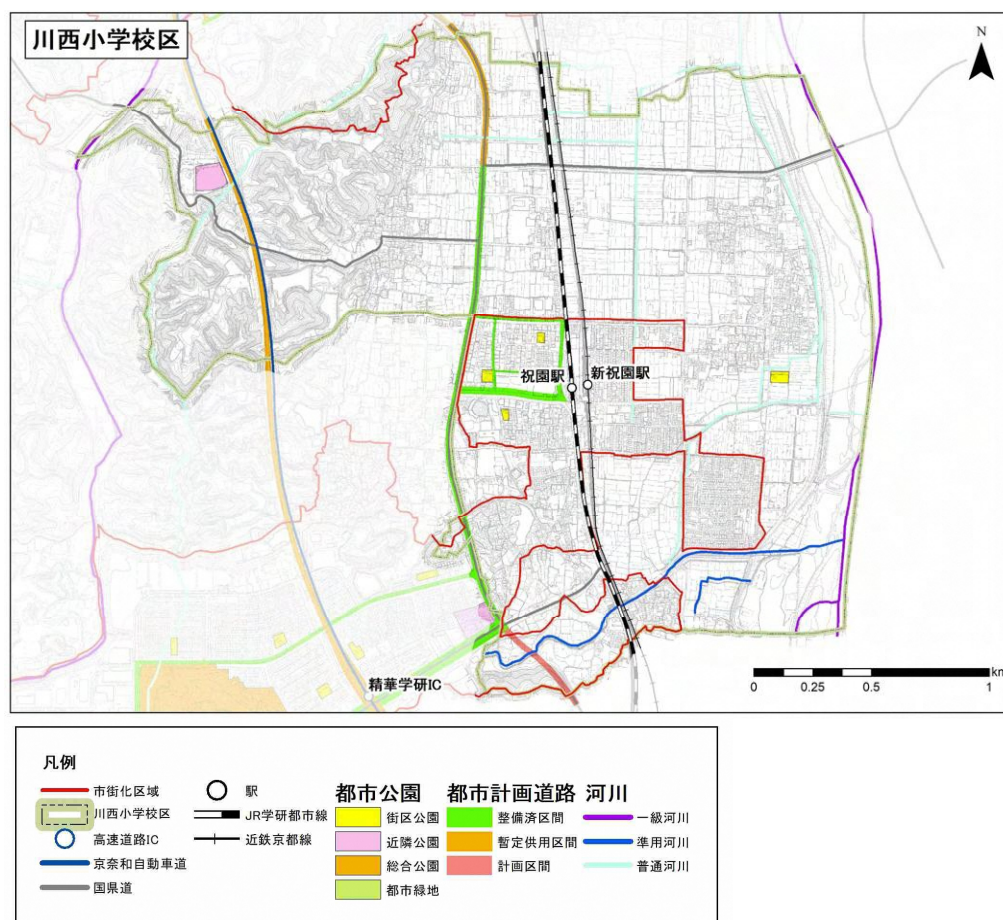


図 都市施設等（川西小学校区）

6) 公共交通・生活利便施設等

鉄道は、J R 学研都市線と近鉄京都線がいずれも南北方向に走っており、J R 祝園駅と近鉄新祝園駅が設置されています。

本地域の公共交通機関としては、鉄道駅西側の駅前広場から、精華台・光台方面へ向かう民間路線バスが多く運行されているほか、路線バスの運行が無い地域を中心に、町営のコミュニティ交通（精華くるりんバス・デマンド交通）も運行されています。

生活利便施設（商業・医療・福祉）及び子育て支援施設（保育所・幼稚園）、学校（中学校）は、鉄道駅の比較的周辺に立地しており、日常生活を送る上での施設が集積している状況にあります。

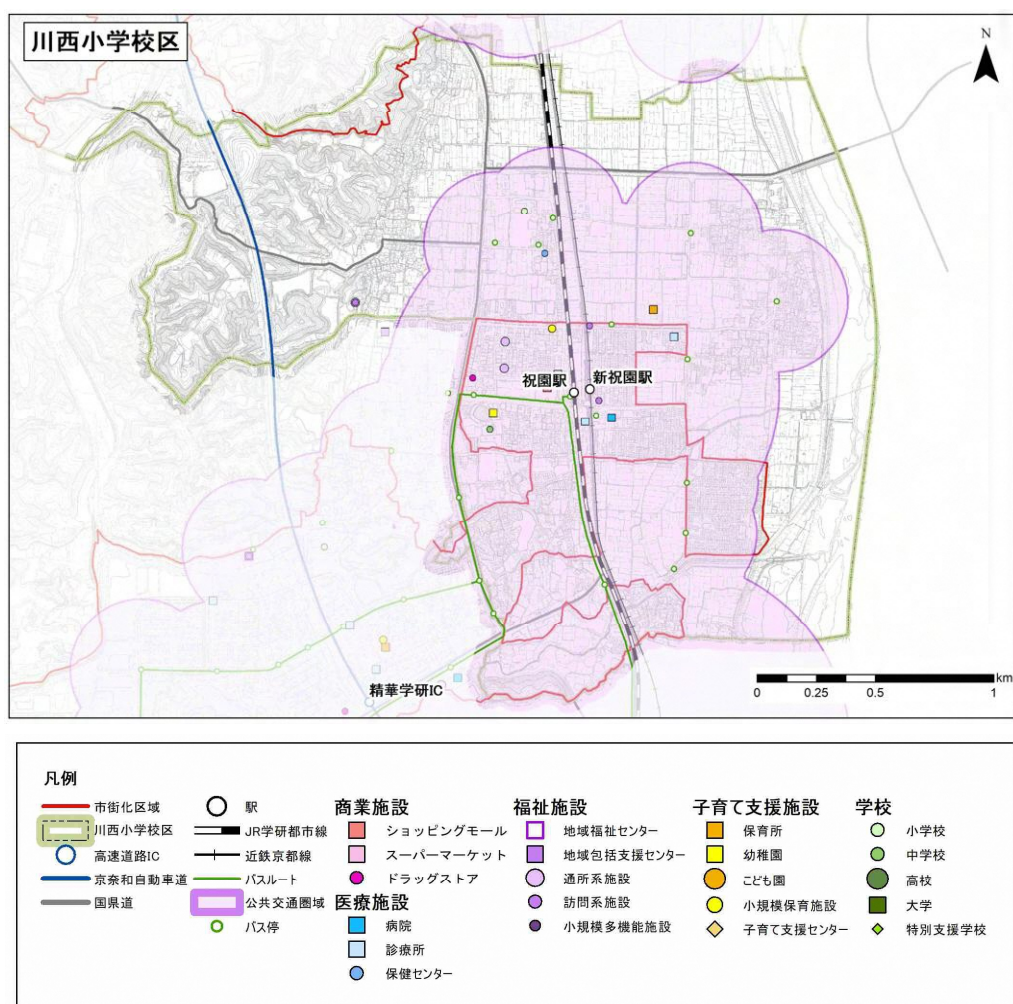


図 公共交通・生活利便施設等（川西小学校区）

7) 災害ハザード情報

木津川において、想定される最大規模の洪水が発生した場合、鉄道より東側の広範囲で3.0m以上の浸水が想定されており、既に市街地が形成されている地区でも大規模な被害が発生する危険性があります。

また、同じく鉄道より東側では、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）にも指定されている地区も広範囲に存在しており、これらの地区では、木津川の堤防の決壊等の洪水時に、木造家屋が倒壊する危険性があるとされています。

その他、市街化区域内の一部では土砂災害特別警戒区域が指定されているほか、ため池の決壊により浸水が想定される区域も広範囲の指定がされています。

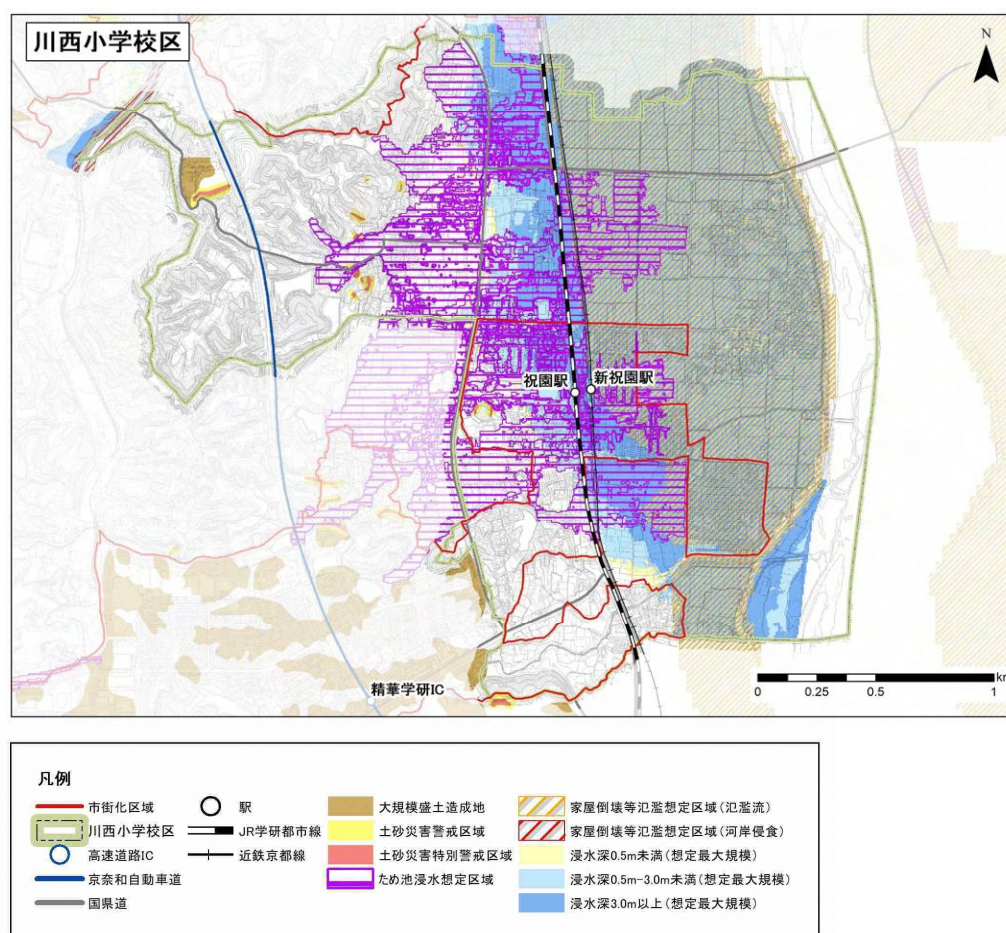


図 災害ハザード分布図（川西小学校区）

(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、全体構想及び川西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。

- 学研都市全体の玄関口にふさわしい賑わいと活気に満ちたまちをつくる
- 町の中心的エリアとして必要な各種都市機能が集積したまちをつくる
- 優れた田園風景を維持し、自然と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。

- ◆J R 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺では、商業活動等の多様な都市活動が展開されるとともに、居住人口も集積した都市空間の形成を図ります。
- ◆本町の中心的エリアと文化学研究エリアおよび研究開発型産業エリアを結ぶ都市基幹ネットワークの結節点として、交通をはじめ各種都市機能の更なる集積を図ります。
- ◆その他の既成市街地や既存集落では、安心して住み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。
- ◆河川や平野部の農地、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

- ❖ 駅周辺の中心的エリアについては、町の都市機能誘導区域であるとともに、学研都市の玄関口として、交通、商業、医療、金融などの都市機能の誘導と充実を図りながら、将来的な京阪奈新線新祝園ルートへの延伸も見据えたエリア全体の更なる高度利用の促進策についても研究します。また、周辺に広がる居住誘導区域については、居住を誘導し、人口密度を保つ地域として、一般住宅地域としての土地利用を図ります。
- ❖ 既成市街地や既存集落では、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。
- ❖ 都市計画法第 34 条第 11 号に指定された区域では、既存集落の住環境や隣接農地に支障のない建築物の建築を基本として、周辺の自然環境や営農環境を守りながら、地域コミュニティの維持を図ります。
- ❖ 土地区画整理事業実施中の菅井・植田地区では、(府道)八幡木津線(山手幹線)西側の地域を文化学術研究地域として、環境や景観に配慮した産業施設の立地を図りつつ、同路線の東側の地域を一般住宅地域及び中高層住宅地域とすることで、オールドタウン化を防ぐ持続可能な土地利用を推進します。
- ❖ 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、多面的機能を保全する地域の農業組織を支援します。
- ❖ (府道)枚方山城線から西に望む丘陵部は、既存集落の背景となる緑の景観として保全を図ります。
- ❖ 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地域((府道)精華生駒線((町道)植田 35 号線)沿道や、(府道)八幡木津線(山手幹線)の沿道周辺等の市街化可能性研究地域)については、将来的な市街化区域編入の可能性を研究します。

2) 市街地整備の方針

- ❖ 祝園駅西地区は、土地区画整理事業により整備済みであり、良好な市街地形成のため、また、学研都市の玄関口として今後も必要な都市機能の維持、誘導を図るため、地区計画の適用を継続するとともに、必要に応じた見直しも検討します。

- ❖ 土地区画整理事業を実施中の菅井・植田地区については、計画的なまちづくりを行うため、関係者の合意を図りつつ、市街地整備事業などを進めるとともに、土地利用構想に基づく土地利用を推進するための都市計画の見直しを検討します。

3) 道路・交通の方針

- ❖ 幹線道路である（府道）八幡木津線（山手幹線）の未整備区間については、菅井・植田地区における土地区画整理事業の進捗とあわせた整備を促進します。
- ❖ 補助幹線道路である（府道）枚方山城線については、引き続き持続的な維持・管理について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）祝園東畑線（中央通り線）、祝園砂子田線、菅井菱田線についても維持・管理に努めます。また、（府道）生駒精華線（（町道）植田 35 号線）から鉄道東側市街地へ至る道路整備について、引き続き検討を図ります。
- ❖ 学研奈良登美ヶ丘駅から学研都市の中心地区を通り、近鉄新祝園駅を結ぶ京阪奈新線新祝園ルート of 早期延伸を目指して、「けいはんな学研都市（京都府域）地域公共交通計画」に基づき、京都府や学研都市京都府域 3 市町（京田辺市・木津川市・本町）による広域的な取組みを進めるとともに、延伸実現時における鉄道の高架化（連続立体交差）や駅前広場の再整備、東西交通の円滑化について、将来に向けた研究を深めます。
- ❖ J R 祝園駅・近鉄新祝園駅東西の駅前広場については、その機能の維持・管理に努めるとともに、学研都市の中心地としての公共交通の結節点としての機能やアメニティ向上に向けた検討を行います。
- ❖ 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バス路線については、J R 祝園駅・近鉄新祝園駅と文化学術研究エリアを繋ぐ都市基幹ネットワークとしても重要であることから、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無い地域については、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【J R 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺地区】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

- ❖ 町全域を対象とする運動公園として整備された打越台グラウンドについて、防災受援施設機能を備えた運動公園として施設の更新を行います。
- ❖ ほうその運動公園と祝園駅西地区の3ヵ所の公園に加え、新たに菅井・植田地区の土地区画整理事業区域内の2ヵ所を街区公園として位置づけ、適正な維持・管理に努めます。
- ❖ 下水道計画に基づき、既成市街地及び既存集落の污水管渠の整備を進めます。また、浸水被害が懸念される地区については、雨水路の整備を図ります。
- ❖ 木津川や堀池川については、自然環境の保全を図るとともに、散策路などの整備や住民の憩いの場の創出などを関係機関と調整します。
- ❖ 地域の重要な景観資源である木津川などの河川空間の保全を関係機関と調整するとともに、堀池川や釈迦の池などの保全を図ります。
- ❖ まち並みについては、各地区の地区計画の運用を継続するほか、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の策定（改定）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、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、（府道）八幡木津線（山手幹線）や緊急輸送道路である京奈和自動車道、（府道）八幡木津線（一部区間（町道）菱田・植田線含む）については、関係機関と引き続き持続的な維持管理について調整を図ります。
- ❖ 木津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・減災対策に取り組みます。
- ❖ 浸水被害の防止を図るため、雨水路の整備、祝園ポンプ場の維持管理に努めるとともに、関係機関と協力しながら防災事業の推進に努めます。
- ❖ 木津川による洪水浸水想定区域のほか、土砂災害（特別）警戒区域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（特別）警戒区域など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。また、市街化調整区域では原則として開発行為を禁止するなど、宅地造成などによる災害の防止に努めます。

4. 精華台小学校区

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

精華台小学校地域は町の中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内に広がっており、そこに学研都市の市街地が形成されています。また、地域の北東部は平野部となっており、役場庁舎や図書館が立地しているほか、その周辺では既成市街地とともにのどかな田園風景がみられます。

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年から平成17年にかけて大幅に増加しています。

平成17年以降も増加を続けていることから、本地域においては引き続き安定した住宅需要があるものと考えられます。

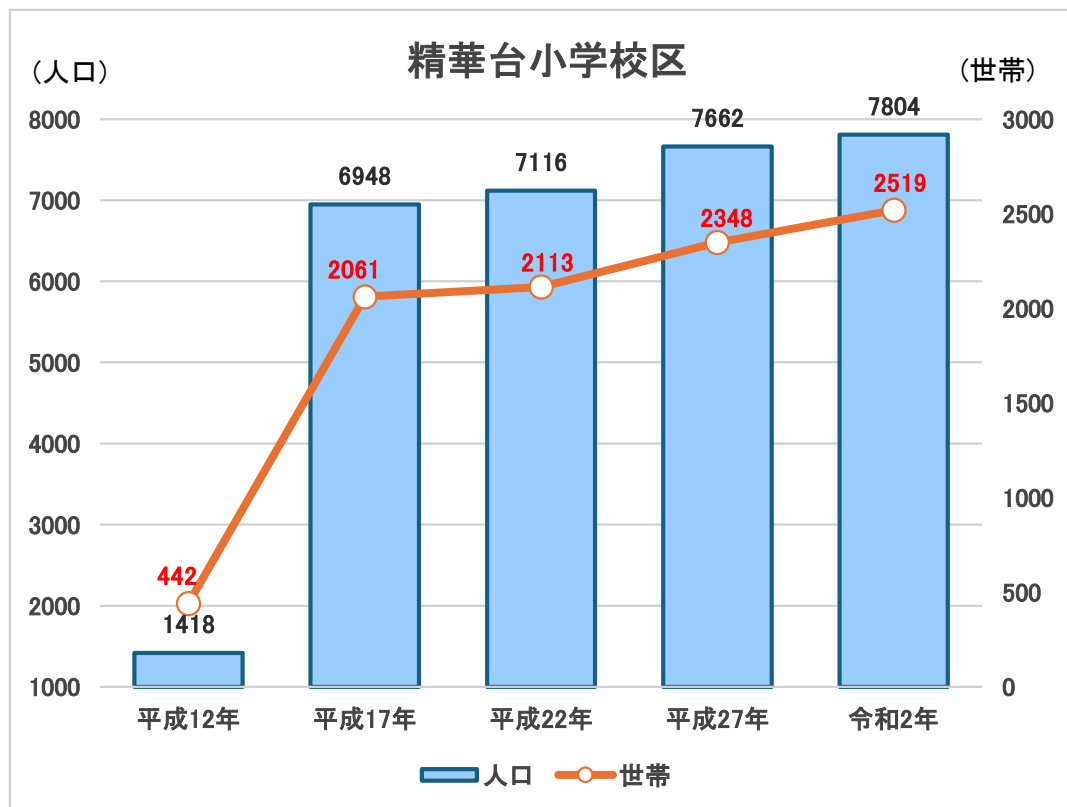


図 人口及び世帯数の推移（精華台小学校区）

3) 土地利用

本地域のうち、丘陵地である精華台地区では、幹線道路・補助幹線道路を中心に商業用地や公共施設用地、住宅用地が広がり、計画的なゾーニングによる土地利用が行われています。

精華台地区の北側の市街化区域内は住宅用地であるほか、更にその北側にある市街化調整区域内では、西部は山林となっており、東部は精華町役場を除き農業用地が広がっています。

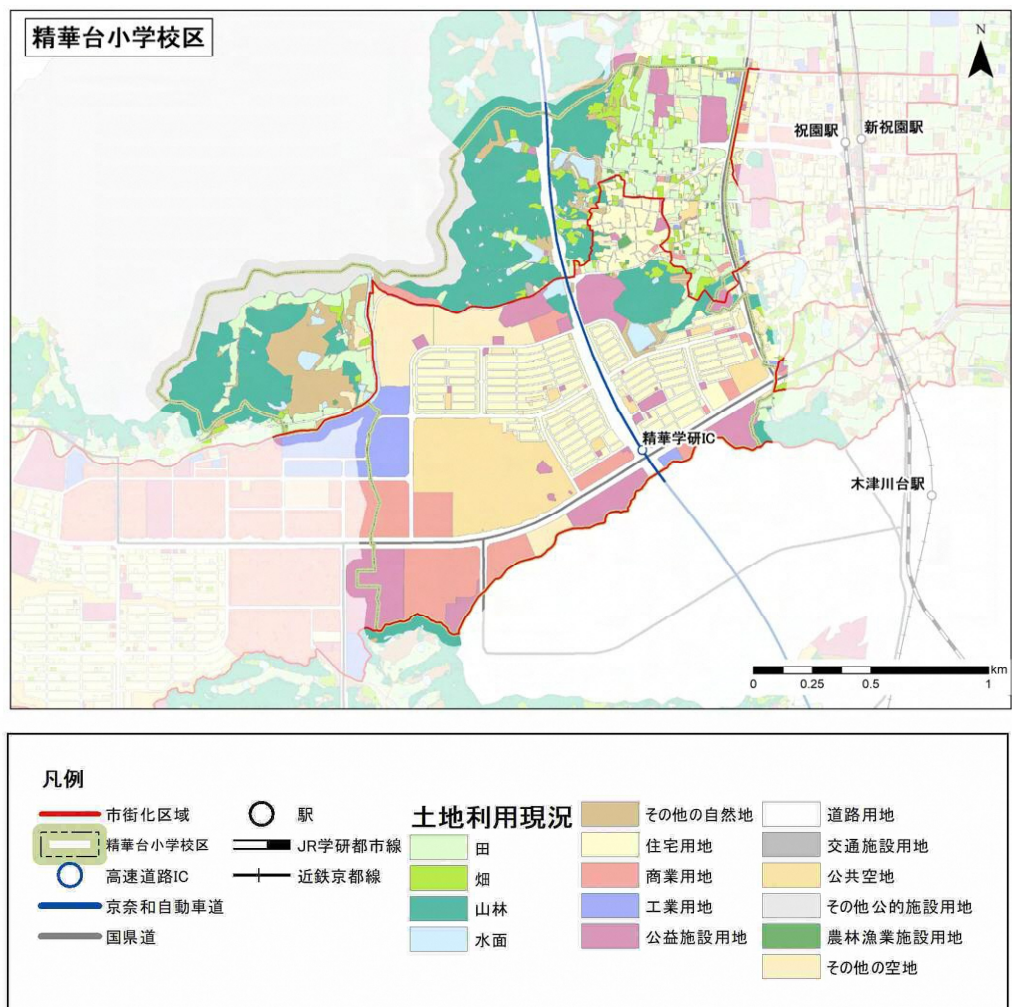


図 土地利用図（精華台小学校区）

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

地域の丘陵部では、精華台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おり、区域内の都市基盤整備が行われているほか、最後に販売が行われた精華台五丁目地区についても概ね住宅建築が完了しています。

また、学研都市の中心地に相応しい土地利用を図るために精華台地区の地区計画が策定されており、（府道）生駒精華線（精華大通り線）周辺のまち並みを含む学研精華・西木津地区は都市景観 100 選にも選定されるなど良好な景観が形成されています。

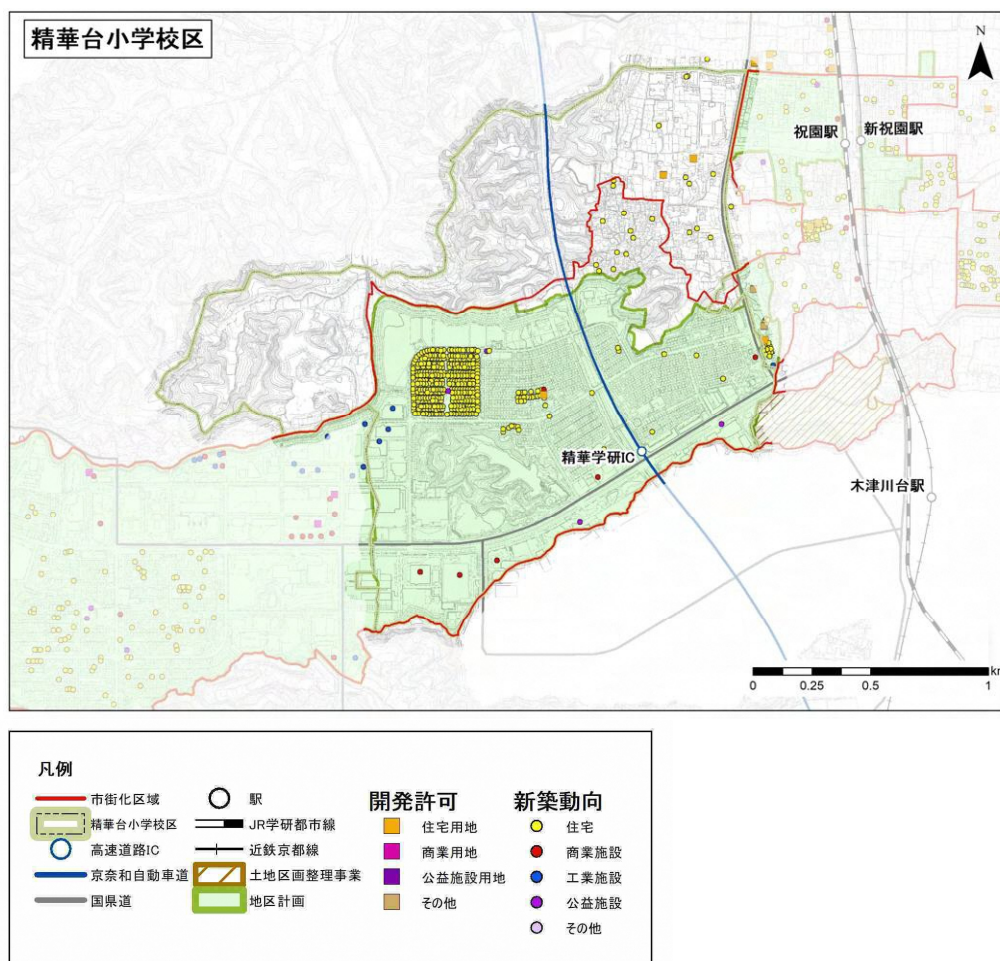


図 市街地整備の状況（精華台小学校区）

出典：令和元年度都市計画基礎調査等

5) 都市施設等

地域の幹線道路網としては、東西方向に（府道）生駒精華線（精華大通り線）や（町道）植田西線が、南北方向に（府道）八幡木津線（山手幹線）があるほか、京阪奈自動車道の精華学研 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。

都市公園としては、総合公園が1ヶ所（けいはんな記念公園）、近隣公園が1ヶ所（畑ノ前公園遺跡の杜）、街区公園が5ヶ所（精華台一丁目かおり公園・精華台二丁目みのり公園・精華台三丁目あかり公園・精華台四丁目のぞみ公園・精華台五丁目たまき公園）整備されています。

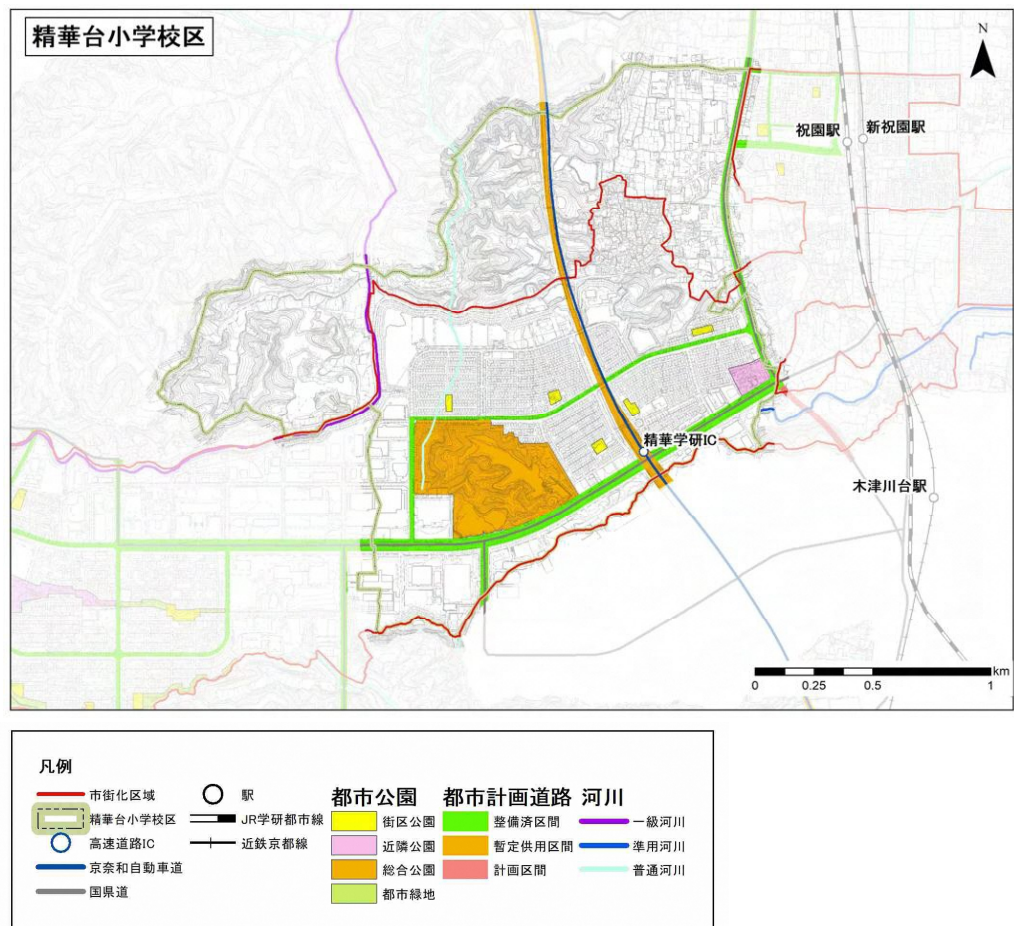


図 都市施設等（精華台小学校区）

6) 公共交通・生活利便施設等

本地域には鉄道駅はありませんが、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、J R 祝園駅・近鉄新祝園駅及び光台・学研奈良登美ヶ丘駅方面へのアクセスが確保されています。また、路線バスが運行されていない地域を中心に、それを補うものとして、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。

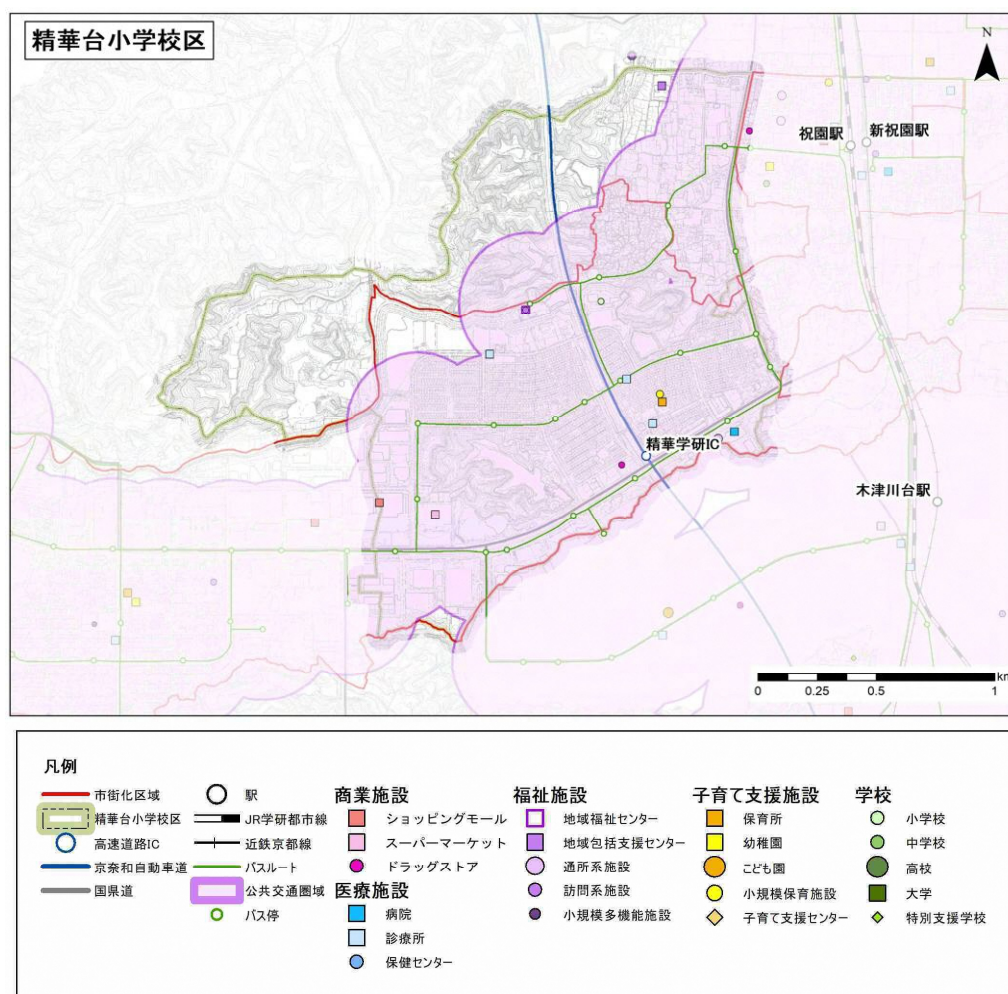


図 公共交通・生活利便施設等（精華台小学校区）

7) 災害ハザード情報

本地域は、木津川等の河川による浸水の危険性は低い一方で、大規模な造成工事により整備された地域が多く、大規模盛土造成地が分布しています。

また、市街化区域内の一部では土砂災害特別警戒区域が指定されているほか、地域の東側の（府道）八幡木津線（山手幹線）周辺では、ため池の決壊により浸水が想定される区域が指定されています。

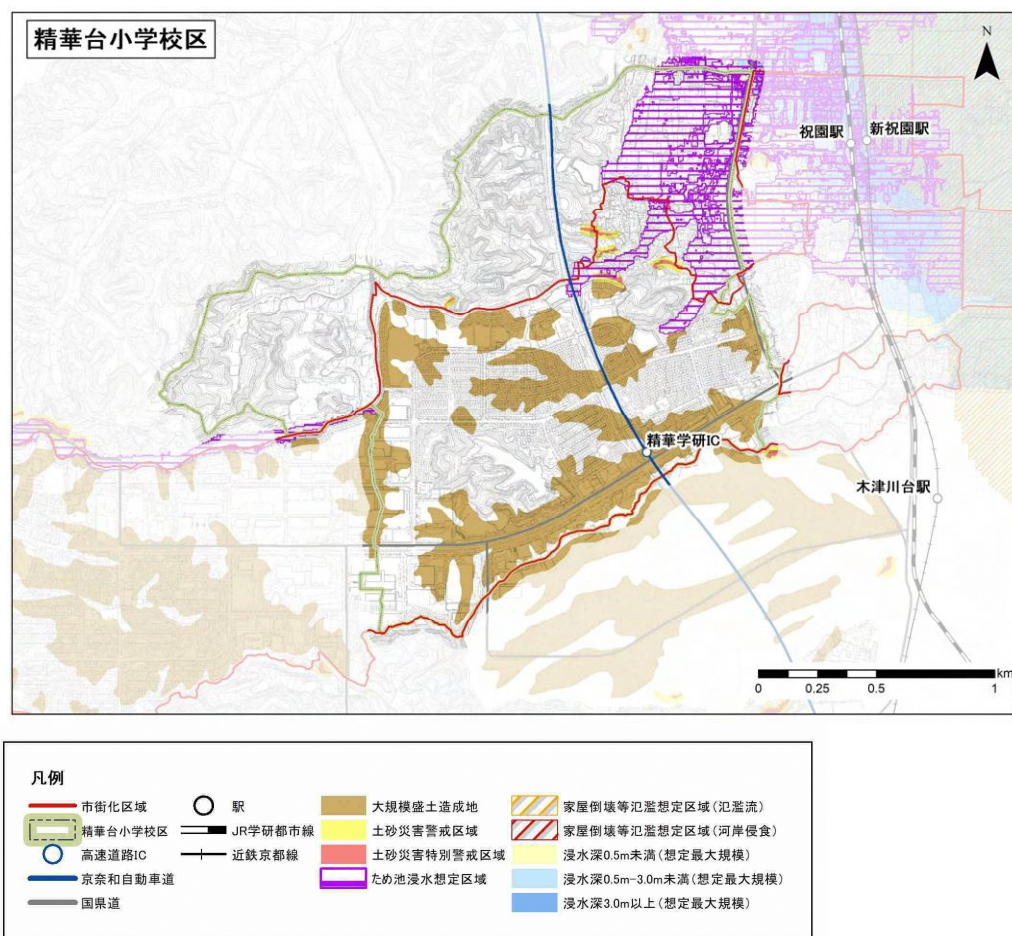


図 災害ハザード分布図（精華台小学校区）

(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、全体構想及び精華台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。

- 学研都市にふさわしい、都市と緑が調和した風格あるまちをつくる
- 成熟した都市機能がコンパクトにまとまった、多世代が快適に暮らし続けられるまちをつくる
- 文化学研究機能が集積し、住民と企業等が交流する活力のあるまちをつくる

(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。

- ◆学研都市の中心地として、文化学研究施設や研究開発型産業施設、交流施設などの継続的な立地及び多様な分野の集積を推進するとともに、地域住民と民間事業者や研究者が交流できる環境づくりを進めます。
- ◆学研都市におけるメインストリートである（府道）生駒精華線（精華大通り線）や関西文化学研究都市記念公園（けいはんな記念公園）の緑豊かで美しく風格のある都市景観を維持するとともに、その周辺や、文化学研究地区周辺の既成市街地における良好な住環境の保全を図ります。
- ◆地域の更なる活性化に向け、未利用の市街化区域については、上位計画の趣旨に沿った活用が行われるよう、周辺の土地利用と調和の取れた開発が行われることを前提に、その整備を促進します。

(4) 地域づくりの分野別方針

1) 土地利用の方針

- ❖ 関西文化学研究都市記念公園（けいはんな記念公園）の北東地域に低層住宅地域を配置するとともに、幹線道路や補助幹線道路の沿道に中高層住宅地域を配置することで、良好な住環境の維持・保全を図ります。

- ❖ 令和 6 年 12 月に市街化区域に編入された蔭山・水落地区は、土地区画整理事業の実施による都市整備基盤とあわせて、精華台地区と同等の低層住宅地域としての土地利用を図ります。
- ❖ けいはんな記念公園の西側や東側の地域は、一般商業地域と位置づけ、地域住民が日常的に利用する商業施設等、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。
- ❖ 文化学術研究地域については、学研都市全体の中心地にふさわしい、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。
- ❖ 既成市街地や既存集落では、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。
- ❖ 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地域（精華町役場から南の市街化可能性研究地域）については、都市基幹ネットワーク上に位置しており、精華町第 6 次総合計画における「まちのゾーン」にも含まれていることから、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。
- ❖ 京奈和自動車道から西に望む丘陵部は、緑の景観として保全を図ります。

2) 市街地整備の方針

- ❖ 精華台地区は、土地区画整理事業により整備済みであり、良好な市街地形成のため、また、学研都市の中心地として、今後も必要な文化学術研究施設や研究開発型産業施設、研究活動を支援する施設などの誘導を図るため、地区計画の適用を継続します。
- ❖ 文化学術研究地域などについては、「関西文化学術研究都市（京都府域）における景観の形成に関する計画」に基づく景観に配慮した規制誘導が図られており、今後も周辺地域と調和した建築物の誘導や敷地内緑化を促進し、良好な都市景観の維持に努めます。
- ❖ 蔭山・水落地区については、周辺の住宅地と調和の取れた、良好な住宅系の市街地としての整備を推進します。

3) 道路・交通の方針

- ❖ 学研狛田東地区及び学研狛田西地区の開発に伴う交通量増加に対応するため、広域幹線道路である京奈和自動車道の4車線化整備を促進します。
- ❖ 幹線道路である（府道）生駒精華線（精華大通り線）及び（府道）八幡木津線（山手幹線）について、引き続き持続的な維持・管理について関係機関と調整するとともに、補助幹線道路である（府道）けいはんな記念公園木津線、（町道）植田西線、美濃谷幹線の維持・管理に努めます。
- ❖ 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。
- ❖ 学研奈良登美ヶ丘駅から学研都市の中心地区を通り、近鉄新祝園駅を結ぶ京阪奈新線新祝園ルート of 早期延伸を目指して、「けいはんな学研都市（京都府域）地域公共交通計画」に基づき、京都府や学研都市京都府域3市町（京田辺市・木津川市・本町）による広域的な取組みを進めます。
- ❖ 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無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。

4) 住環境の方針

- ❖ 関西文化学術研究都市記念公園（けいはんな記念公園）は、住民のレクリエーション資源、来訪者の観光資源などとして活用します。
- ❖ 畑ノ前公園を近隣公園として、精華台地区の5ヵ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、河川の維持・管理に努めます。
- ❖ 精華台地区地区計画の運用を継続するほか、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の改定や景観法による景観計画の策定なども検討しながら、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。

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、(府道)八幡木津線(山手幹線)や緊急輸送道路である京奈和自動車道、(府道)生駒精華線(精華大通り線)については、関係機関と引き続き持続的な維持・管理について調整を図ります。
- ❖ 土砂災害(特別)警戒区域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(特別)警戒区域など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。市街化調整区域では原則として開発行為を禁止するなど、宅地造成などによる災害の防止に努めます。

5. 東光小学校区

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

東光小学校地域は町の西部に位置する地域です。

地域の大部分が生駒山系より伸びる丘陵地となっています。特に最西部の東畑地区は険しい地形となっており、精華町最高峰である嶽山（259.4m）もこの地区に存在しています。また、地域の北部には煤谷川が東西に流れており、その周辺には若干の平地が存在しています。

地域の西側は奈良県生駒市であり、学研都市の高山地区に指定されている地域ですが、現状は多くの部分が未開発の山林や農地となっています。また、南西側に鹿ノ台地区の住宅街がありますが、権谷川とそれによる谷あいの地形によって隔てられており、直接の往来はできません。

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年から平成17年にかけて大幅に増加しています。

一方で、近年は人口の増加傾向が緩やかになっており、世帯数は依然増加しているものの、人口は平成27年から令和2年にかけて減少に転じています。

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。

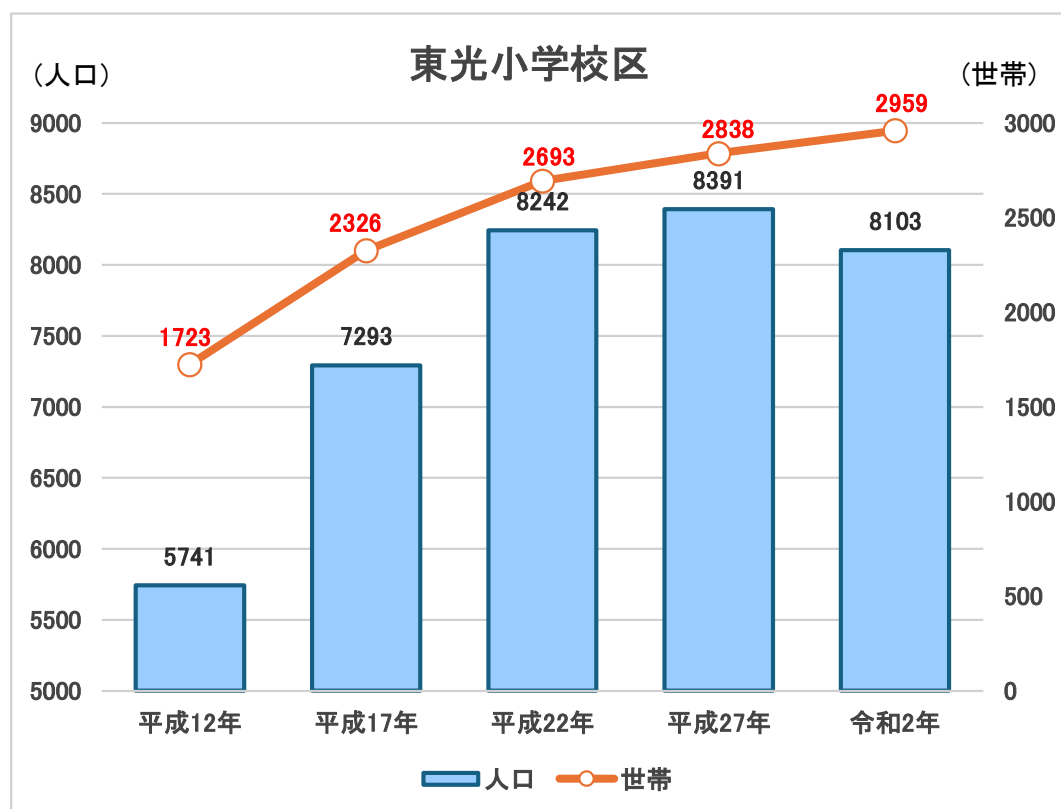


図 人口及び世帯数の推移（東光小学校区）

3) 土地利用

光台地区では、地区の北東部に商業用地や工業用地としての土地利用がされており、南西部では戸建て住宅を中心とする住宅用地が形成されているほか、公益施設用地として小中学校や公園等も立地しているなど、概ね整然とした土地利用が図られていますが、住民アンケートにおいては、医療・福祉施設の更なる立地を望む意見が見られます。

地域の北西部の市街化調整区域においては、山林や住宅用地（既存集落）がみられるとともに、煤谷川沿いでは田や畑がみられます。

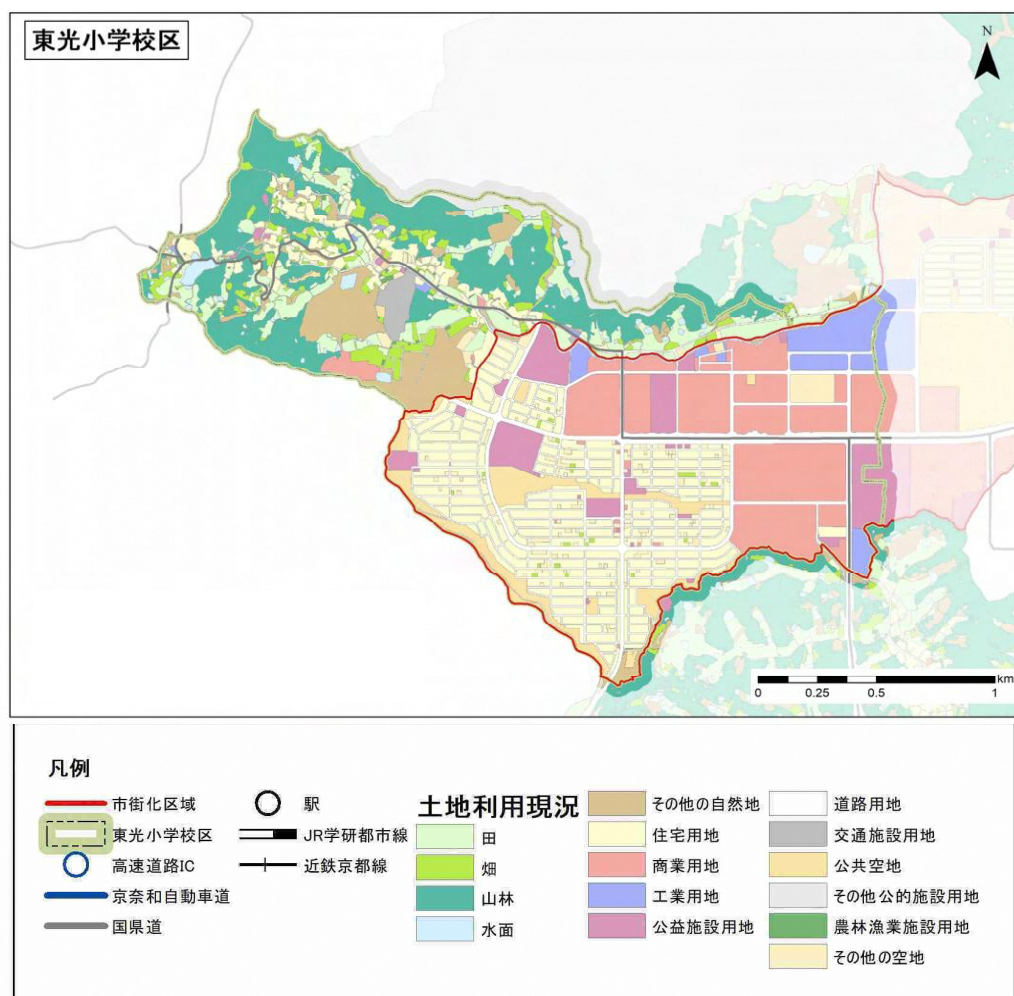


図 土地利用図（東光小学校区）

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

光台地区では、祝園特定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で、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。

また、文化学術研究地域においては、商業系及び工業系の建築も行われています。本地区では、学研都市の中心地に相応しい土地利用を図るために光台地区の地区計画が策定されており、（府道）生駒精華線（精華大通り線）周辺のまち並みを含む学研精華・西木津地区が都市景観 100 選に選定されているほか、けいはんなプラザの「日時計」が景観資産に登録されるなど、良好な景観が形成されています。

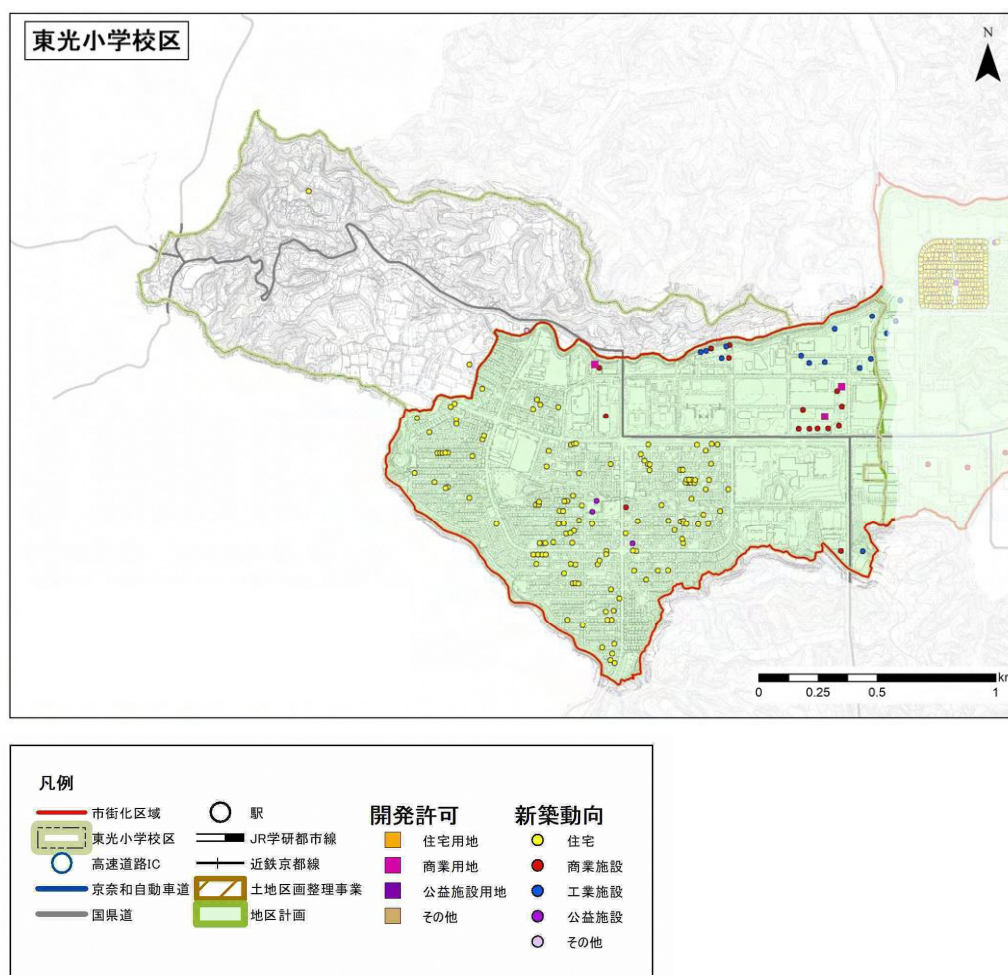


図 市街地整備の状況（東光小学校区）

5) 都市施設等

地域の幹線道路網としては、東西方向に（府道）生駒精華線（精華大通り線）及び（町道）大通り西線があります。同路線は、生駒市の高山地区への延伸構想がありますが、現時点では光台地区までとなっています。生駒市へは（府道）生駒精華線で連絡しているものの、急こう配の曲線区間が多く、場所によっては離合が困難であるという課題があります。南北方向には、（府道）奈良精華線や（町道）柘榴東畑線があるほか、（町道）光台環状線が光台地区の住宅地内の補助幹線道路となっています。

都市公園としては、都市緑地が1ヶ所（光台緑地）、近隣公園が1ヶ所（鳥谷公園）、街区公園が6ヶ所（光台四丁目公園・光台五丁目公園・光台六丁目東公園・光台六丁目西公園・光台八丁目公園・光台九丁目公園）整備されています。

また、地域の北側を煤谷川が流れており、精華町が管理する準用河川区間となっています。

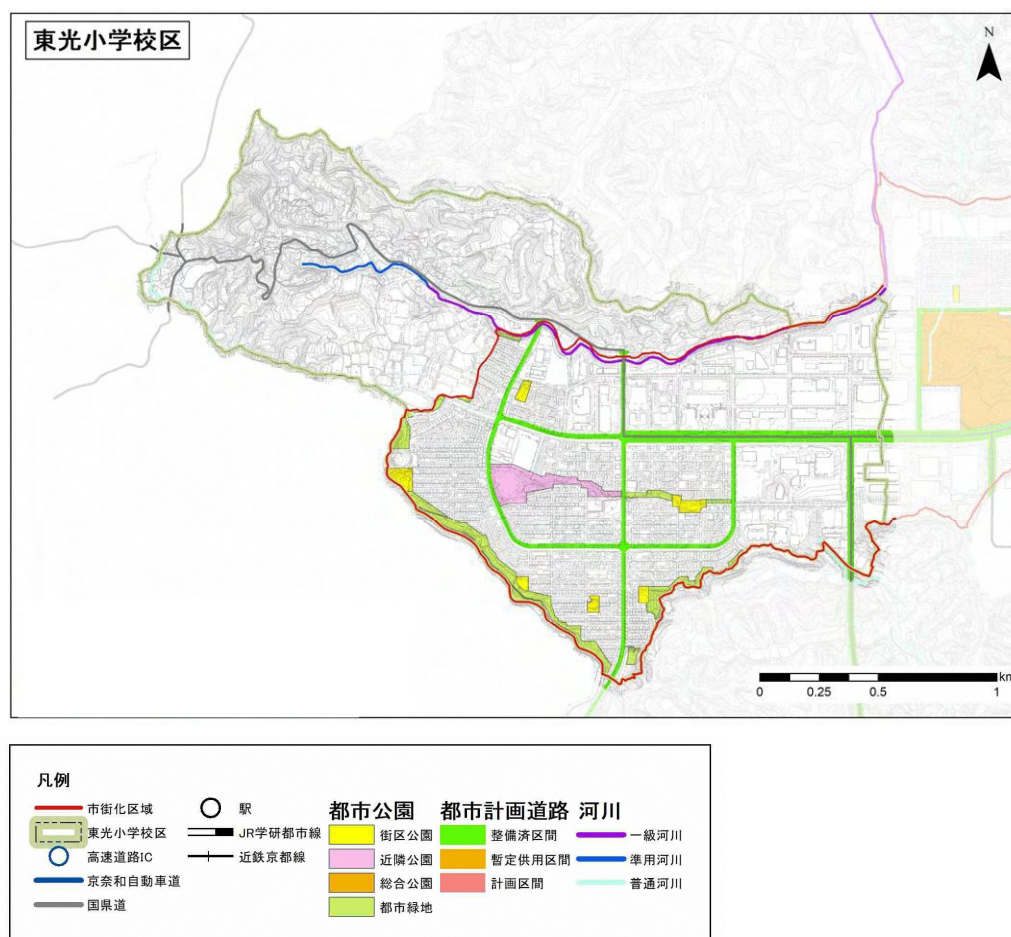


図 都市施設等（東光小学校区）

6) 公共交通・生活利便施設等

本地域には鉄道駅はありませんが、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、JR 祝園駅・近鉄新祝園駅方面及び奈良県奈良市にある学研奈良登美ヶ丘駅方面へのアクセスが確保されているほか、けいはんなプラザと京都駅との直通バスも朝夕に運行されています。

また、路線バスが運行されていない地域を中心に、町営のコミュニティ交通（精華くるりんバス・デマンド交通）も運行されていますが、住民アンケートにおいては、路線バスの利便性向上を望む意見が見られ、本地域が鉄道駅から比較的離れている中、路線バスが移動における大きな役割を担っていることが背景にあると考えられます。

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

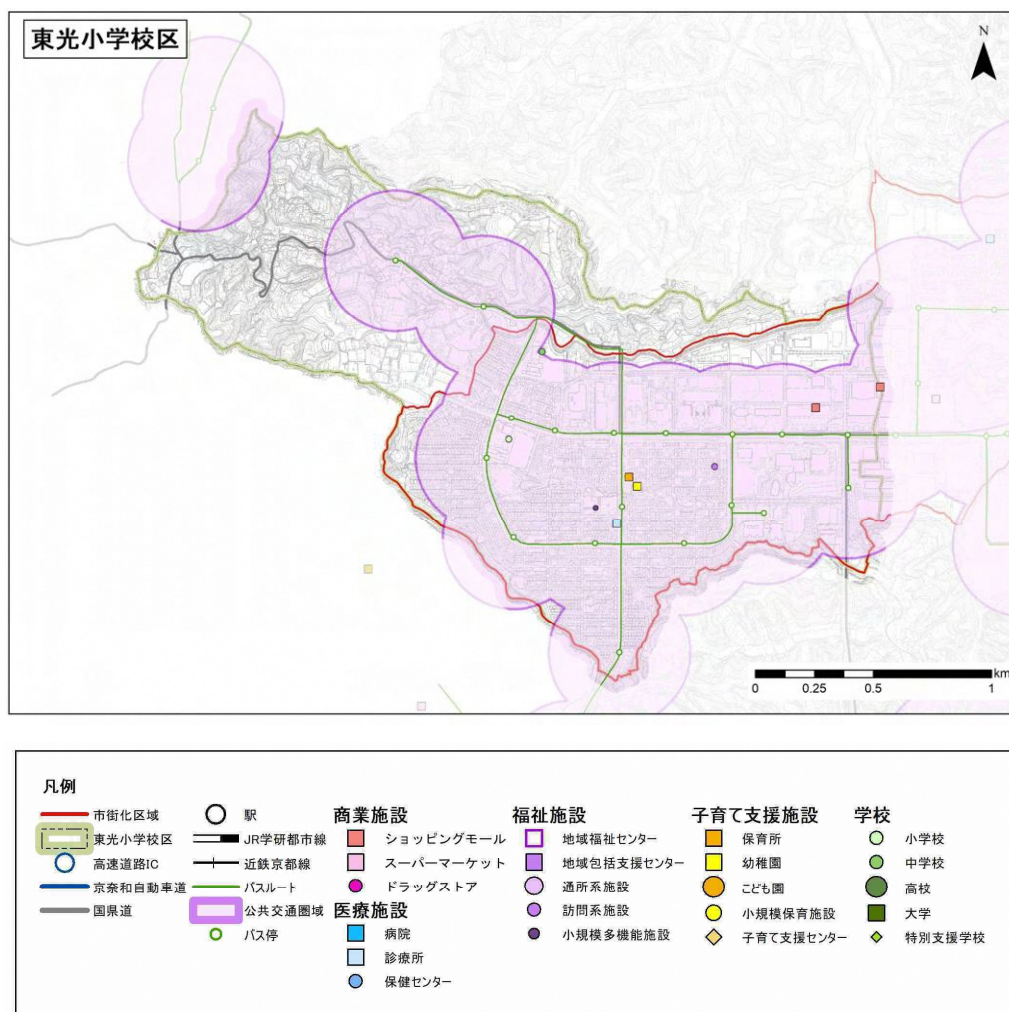


図 公共交通・生活利便施設等（東光小学校区）

7) 災害ハザード情報

本地域は大規模な造成工事により整備された地域が多く、大規模盛土造成地が分布しています。

また、市街化調整区域では、既存集落周辺で土砂災害特別警戒区域が多く指定されているほか、ため池の決壊により浸水が想定される区域も指定されています。

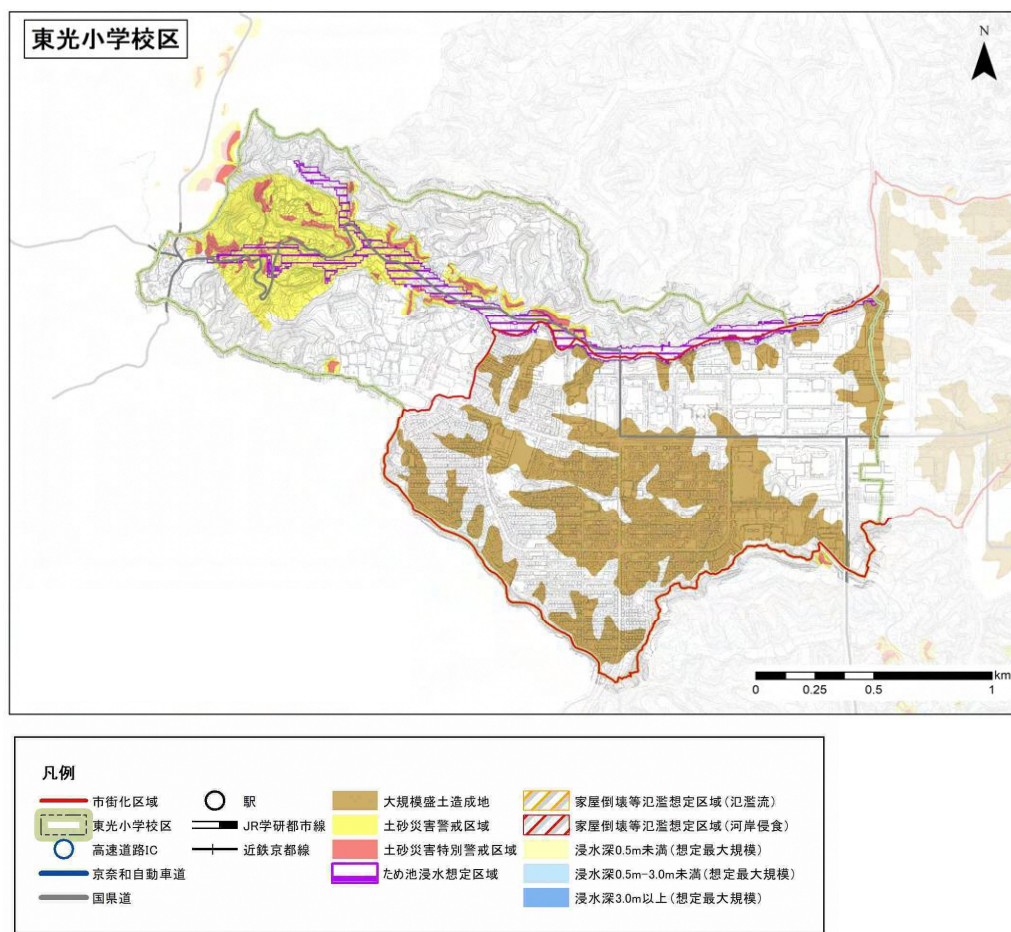


図 災害ハザード分布図（東光小学校区）

(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、全体構想及び東光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。

- 学研都市にふさわしい、都市と緑が調和した風格あるまちをつくる
- 学研都市全体への都市機能の提供と、文化の発信を担うまちをつくる
- 多様な世代の住む住宅と企業、研究所などが計画的に配置された先進的で快適なまちをつくる

(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。

- ◆学研都市の中心地として、文化学術研究施設や研究開発型産業施設、交流施設などの継続的な立地及び多様な分野の集積を推進し、新たな産業の創出を図ります。
- ◆学術研究や文化を発信し、様々な人の交流を生み出す、けいはんなプラザ及びその周辺の機能を維持するとともに、大規模な商業施設等、周辺地域も対象とした都市機能を提供する施設の維持・集積を図ります。
- ◆学研都市におけるメインストリートである（府道）生駒精華線（精華大通り線）や立地企業による緑豊かで美しく風格のある都市景観を維持するとともに、その周辺における良好な住環境の保全を図ります。
- ◆既存集落について、その住環境を維持するとともに、隣接する文化学術研究地区を接続する役割をもった地域としての活用を研究します。

(4) 地域づくりの分野別方針

1) 土地利用の方針

- ❖ 地区の南西地域は、低層住宅地域を中心に、幹線道路や補助幹線道路の沿道に一般住宅地域や中高層住宅地域を配置することで、良好な住環境の維持・保全を図ります。また、少子高齢化などに伴う家族の近距離居住などの住民ニーズへ対応するため、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。

- ❖ 地区の中央部の一般商業地域は、学研都市全体の中心地として、学術研究や文化の発信、交流機能等の維持・増進を図るとともに、町の都市機能誘導区域として、大規模な商業施設等の都市機能の維持及び集積を図ることで、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。また、同地域は、京阪奈新線新祝園ルート延伸実現の際の中間駅の配置が想定される地域として、中間駅の設置と合わせた更なる高度利用の促進等に向け、その方策を研究します。
- ❖ 文化学術研究地域については、学研都市の中心地にふさわしい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。
- ❖ 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。
- ❖ （府道）生駒精華線から北に望む丘陵部は、既存集落の背景となる緑の景観として保全を図ります。
- ❖ 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地域（光台地区と学研高山地区（生駒市）に挟まれた馬原周辺地区等の市街化可能性研究地域）については、学研高山地区の開発や、（町道）大通り西線の延伸に伴う学研高山地区との連絡道路の整備に合わせた、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

- ❖ 光台地区は、土地区画整理事業により整備済みであり、良好な市街地形成のため、また、学研都市の中心地として、今後も必要な文化学術研究施設や研究開発型産業施設、研究活動を支援する施設などの誘導を図るため、地区計画の適用を継続します。
- ❖ 文化学術研究地域などについては、「関西文化学術研究都市（京都府域）における景観の形成に関する計画」に基づく景観に配慮した規制誘導が図られており、今後も周辺地域と調和した建築物の誘導や敷地内緑化を促進し、良好な都市景観の維持に努めます。

3) 道路・交通の方針

- ❖ 幹線道路である（府道）生駒精華線（精華大通り線）と（府道）奈良精華線の持続的な維持・管理について引き続き関係機関と調整するとともに、補助幹線道路である（町道）光台環状線や（町道）柘榴東畑線などの維持・管理に努めます。
- ❖ 学研高山地区（生駒市）とのアクセスの向上を図るため、（町道）大通り西線の延伸について京都府、奈良県及び生駒市と協議します。
- ❖ 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。
- ❖ 学研奈良登美ヶ丘駅から学研都市の中心地区を通り、近鉄新祝園駅を結ぶ京阪奈新線新祝園ルート of 早期延伸を目指して、「けいはんな学研都市（京都府域）地域公共交通計画」に基づき、京都府や学研都市京都府域3市町（京田辺市・木津川市・本町）による広域的な取組みを進めます。
- ❖ 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。

4) 住環境の方針

- ❖ 鳥谷公園を近隣公園として、光台地区の6カ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、長寿命化に努めます。
- ❖ 精華町里山交流広場などで維持・管理に取り組む住民の主体的な取組みに対する支援を図ります。
- ❖ 下水道の維持・管理に努めます。
- ❖ 煤谷川（精華町管理区間）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煤谷川などの河川空間の保全を図ります。
- ❖ 光台地区計画の運用を継続するほか、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の策定（改定）や景観法による景観計画の策定なども検討しながら、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取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（府道）奈良精華線、生駒精華線（精華大通り線）については、災害時に十分機能が発揮されるよう、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。
- ❖ 土砂災害（特別）警戒区域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（特別）警戒区域など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。また、市街化調整区域では原則として開発行為を禁止するなど、宅地造成などによる災害の防止に努めます。

6. 山田荘小学校区

(1) 地域の現状と課題

1) 地勢

山田荘小学校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年から平成17年に大幅に増加しています。

平成17年以降の人口は減少を続けており、徐々に平成12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。

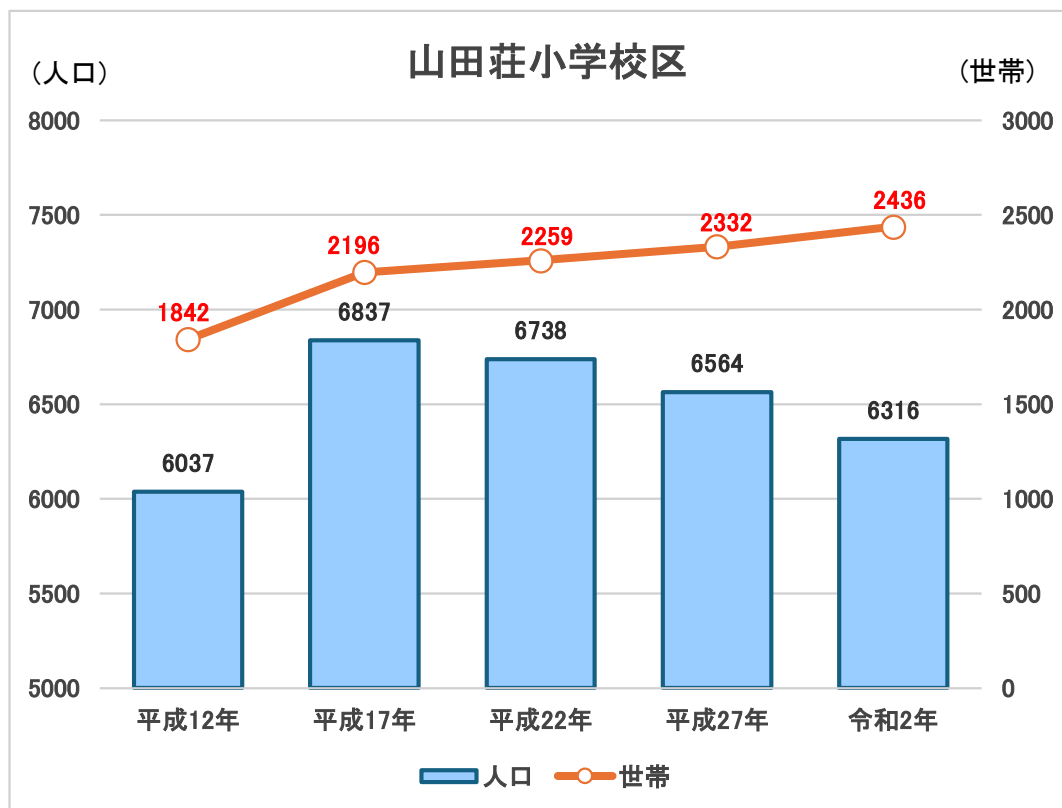


図 人口及び世帯数の推移（山田荘小学校区）

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。

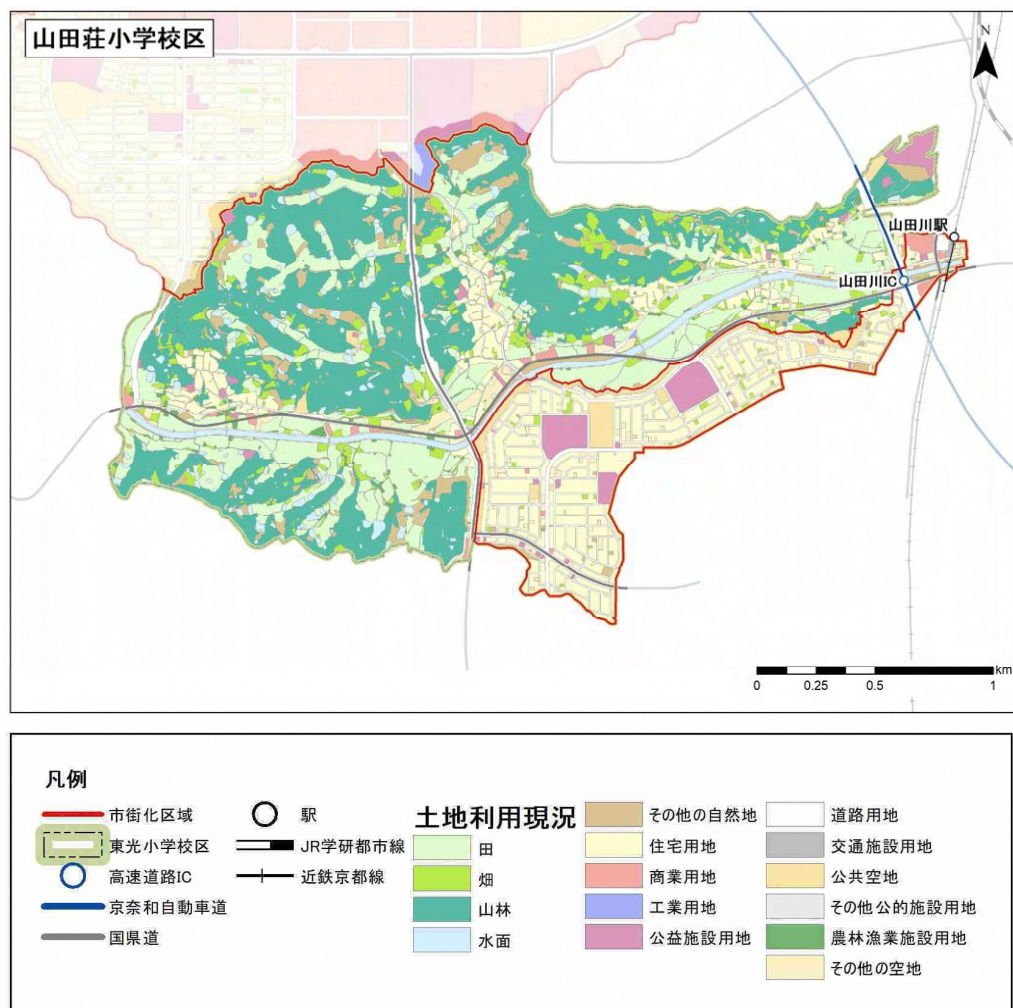


図 土地利用図（山田荘小学校区）

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。

国道 163 号沿いでは商業用地、公益施設用地に係る開発許可が数点申請されています。

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。

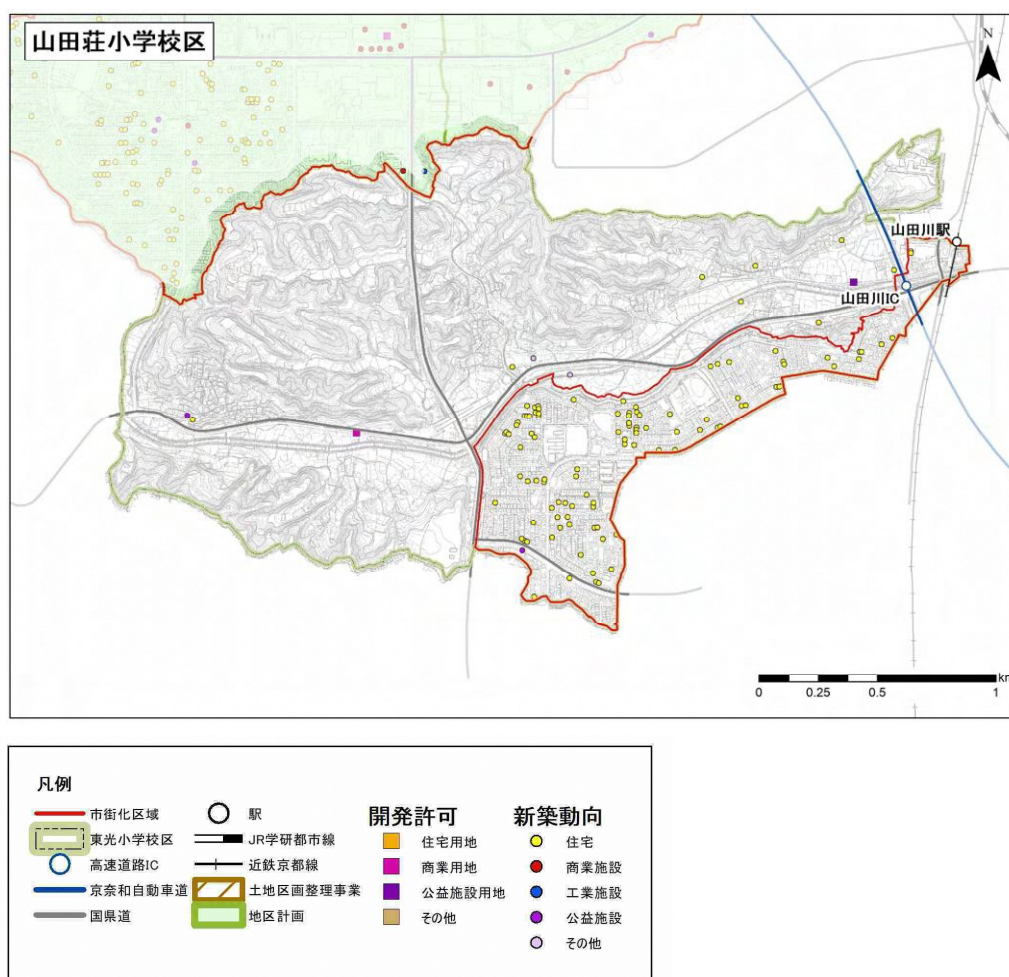


図 市街地整備の状況（山田荘小学校区）

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 ヶ所（池谷公園）、街区公園が 5 ヶ所（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いる山田川が流れており、京都府が管理する一級河川です。

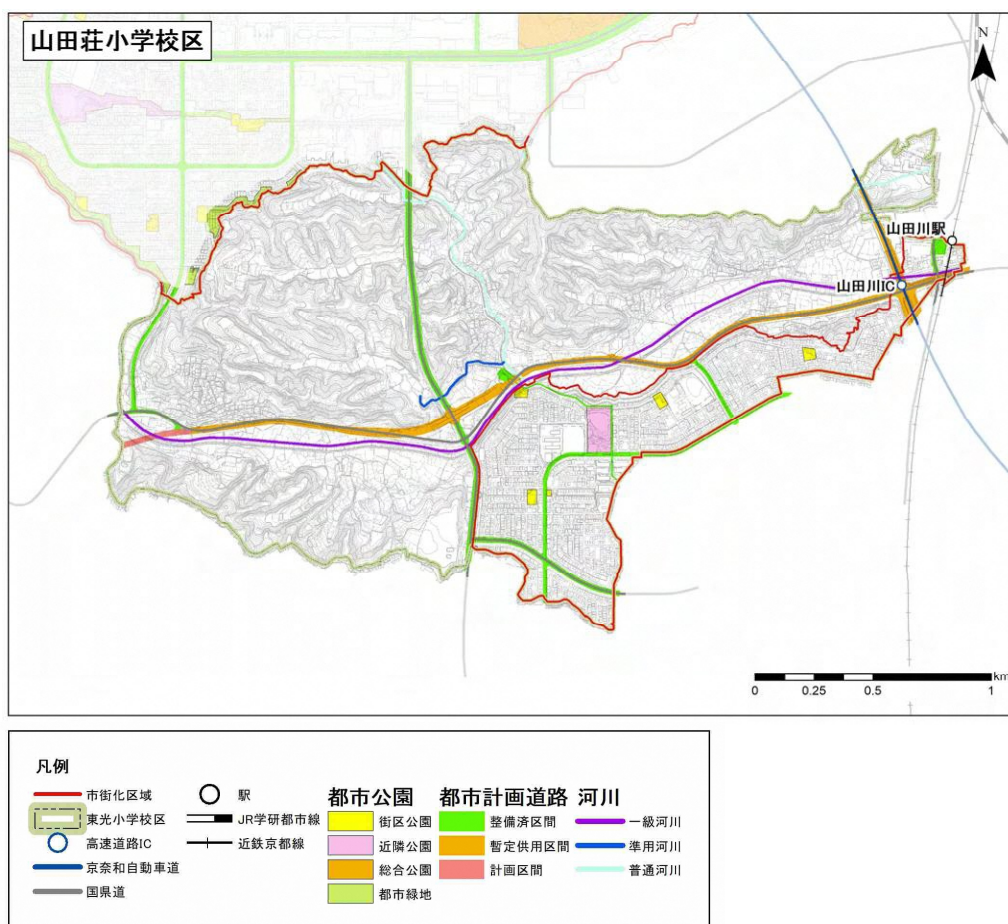


図 都市施設等（山田荘小学校区）

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、奈良市の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く、それを補うものとして、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おり、町中部との南北方向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。

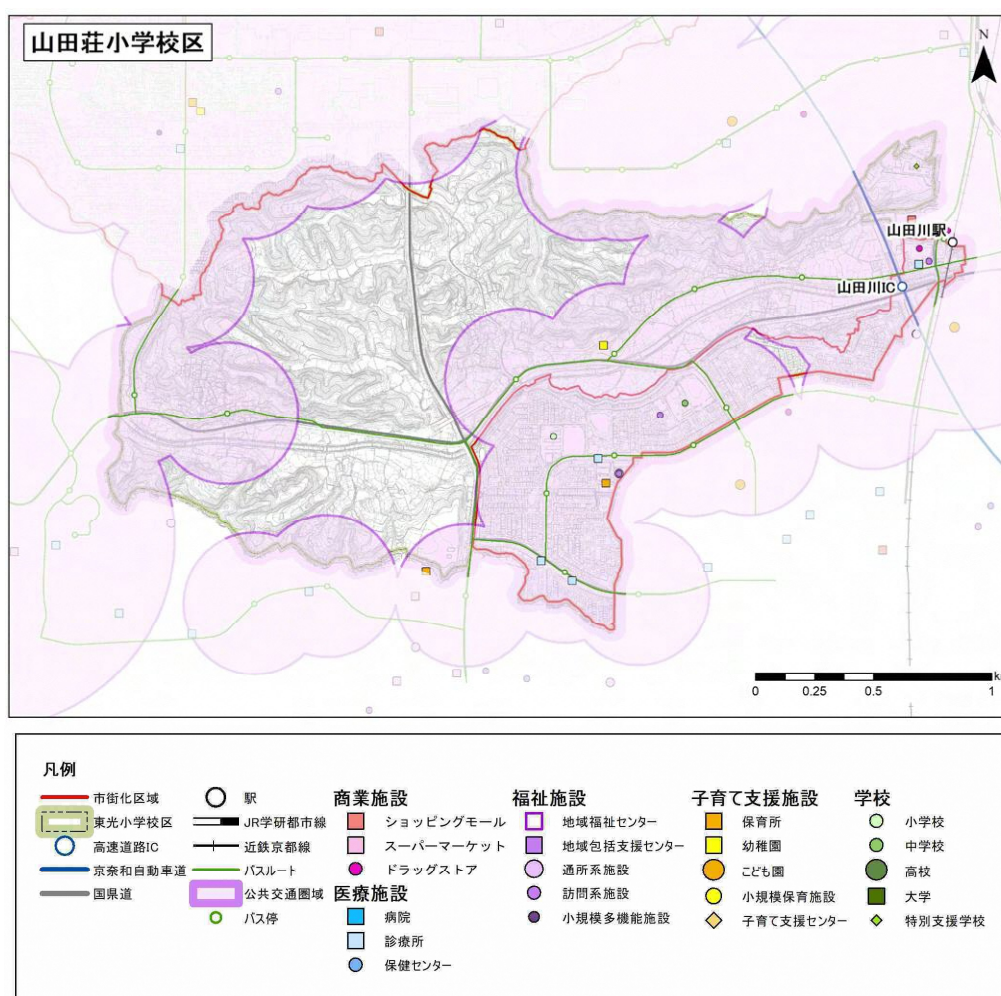


図 公共交通・生活利便施設等（山田荘小学校区）

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多く指定されており、土砂災害の危険性もあるとされています。

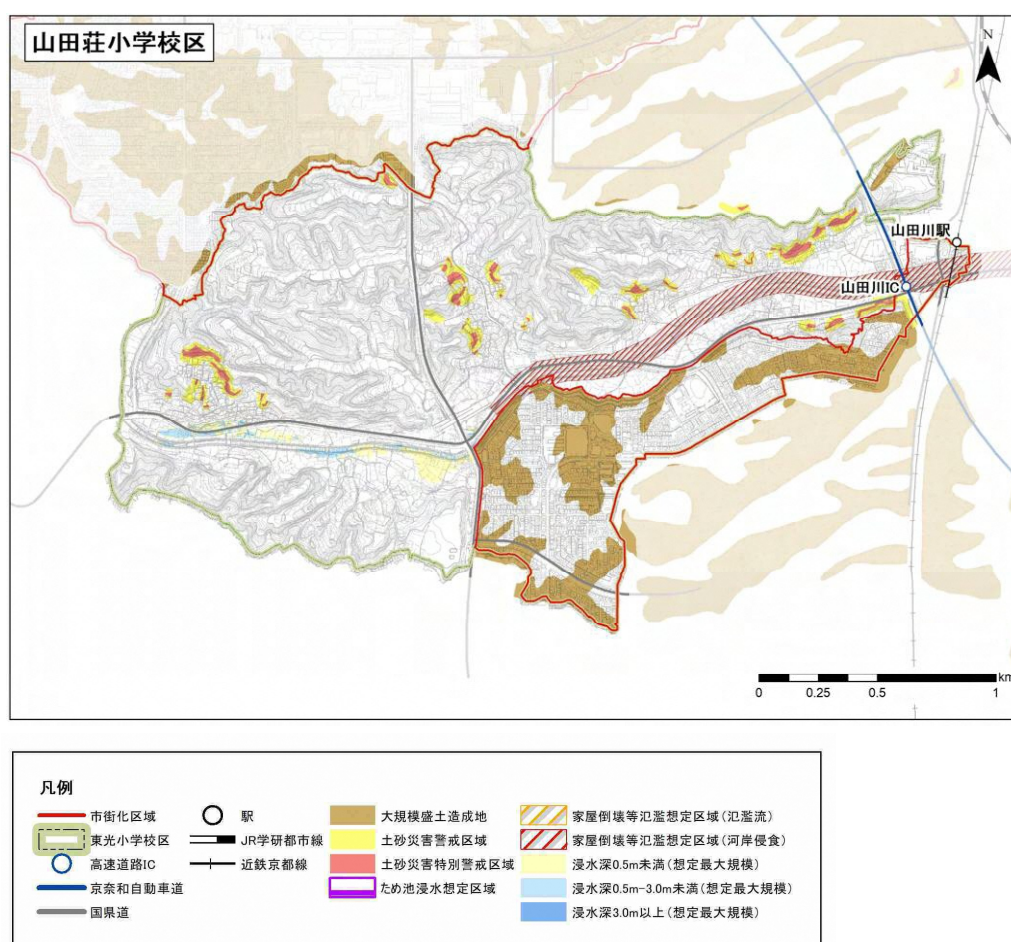


図 災害ハザード分布図（山田荘小学校区）

(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、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、少子高齢化などに伴う近距離居住などの住民ニーズへ対応するため、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、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を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ヵ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、既存集落の污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・減災対策に取り組みます。

- ❖ 山田川による洪水浸水想定区域のほか、土砂災害（特別）警戒区域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（特別）警戒区域など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。また、市街化調整区域では原則として開発行為を禁止するなど、宅地造成などによる災害の防止に努めます。

