

地区計画に関する説明会

【説明】

1. 北部地区におけるまちづくり
2. 地区計画（素案）
3. 同意取得について

内 灘 町

令和8年7・8月

1. 北部地区におけるまちづくり

内灘町上位計画における位置づけ

■内灘町災害復興計画（2025年3月策定）

復興まちづくりにおける主な課題

- 住宅等の早期再建に必要な道路復旧位置や土地境界が不明確
- 同程度の地震が発生した場合の液状化被害の再発が懸念
- 自力での住宅確保や再建が困難な被災者の生活を支える住宅が未整備



南部地区における課題

- 一部、狭あい道路等により緊急車両の通行や避難等に支障をきたしている

北部地区における課題

- 市街化調整区域における液状化被害等に伴う地区の人口流失や地域力の衰退が懸念
- 狭あい道路等により緊急車両の通行や避難等に支障をきたしている



これらの課題に応える復興まちづくりを推進

施策4.地域力の向上・新たな居住者の誘導

西荒屋小学校周辺の一部地区においては、地区計画制度を活用し、地区外からの転入者が建築することが可能です。この地区計画の見直し及び他地区での導入についても検討し、新たな居住者や既存居住者のための利便施設となる商工業の再生・誘導を進めます。

- 宮坂・西荒屋・室地区では、被災により地区外へと避難した住民も多く、**コミュニティの衰退**が危惧されています。
- 当該地区は市街化調整区域**であり、現時点においては都市計画制度上、**積極的に居住や都市機能を誘導することはできません。**
- 本震災を原因とした**急激な人口減少**には**歯止めをかけるいくことが必要**です。
- そのため、宮坂・西荒屋・室地区が目指す復興の将来像のひとつに、**市街化調整区域としての課題解消及び地区計画制度により新たな居住者や利便施設を誘導できる環境整備**を図ることを位置付けています。

内灘町上位計画における位置づけ

3

1. 北部地区におけるまちづくり

- 各地区のまちづくり協議会を通じて、北部地区が目指す将来のまちづくりの方向性や、その実現手法の一つである地区計画について、**継続的に勉強会を実施**してきました。

地元との対話

時期	事柄	内容
令和7年 7、8月	第1回 地元まちづくり勉強会	- 地区が抱える市街化調整区域の課題の確認 - 西荒屋地区計画の勉強 - 復興に向けたまちづくりの方向性について意見交換
令和7年 9、10月	第2回 地元まちづくり勉強会	- 市街化調整区域の課題解消に向けた手法の勉強（市街化区域編入／市街化調整区域地区計画／非線引きへの変更） - 復興に向けたまちづくりの方向性について意見交換
令和7年 12月	第3回 地元まちづくり勉強会	地区計画（骨子）の提示
令和8年 2月	第4回 地元まちづくり勉強会	地区計画（素案）の提示
令和8年 6、7月	第5回 地元まちづくり勉強会	地区計画（素案）の調整

地区計画を策定
する方針で合意

※並行して、石川県土木部・農林部との協議、相談を適宜実施

1. 北部地区におけるまちづくり

まちづくり協議会で出た主な意見

北部地区の方向性

- 被災により人口減少が一層加速し、**地域コミュニティの維持が大きな課題**になっていることから、地区外から人を呼び込む施策や、住みやすい環境づくりが必要
- 将来を見据え、**ドラッグストアなどの店舗や高齢者向け施設**（老人・福祉ホーム等）が建てられるようにしてほしい
- 交通の不便さや生活利便施設の不足が住民の定着・流入の妨げになっており、子育て世帯を誘致する場合、**鉄道駅を結ぶバスなど交通環境の充実も必要**
- 北部地区の人口増加や地域の活性化を期待して、**雇用を創出する企業の誘致**も検討

市街化調整区域の課題

- 縁故者以外の人が新たに建物を建てることができない状況**のため、人口が減少するばかりである
- 新たに移住してくる人や土地を相続する自分の子どものためにも、**柔軟な土地活用を可能**にしてほしい。



地区計画による新たなまちづくりを推進

地区計画の目標

豊かな自然環境と調和する集落環境の保全・形成を図るとともに、定住環境を整え、地域コミュニティの活力維持及びまちづくりの活性化を図ることを目標とする地区計画を策定

今回の地区計画を策定すると、

- ・ **どなたでも住宅を建てられる**
 - ・ **ドラッグストア等の店舗を建てられる**
- など、市街化調整区域の課題解消につながる内容としています。

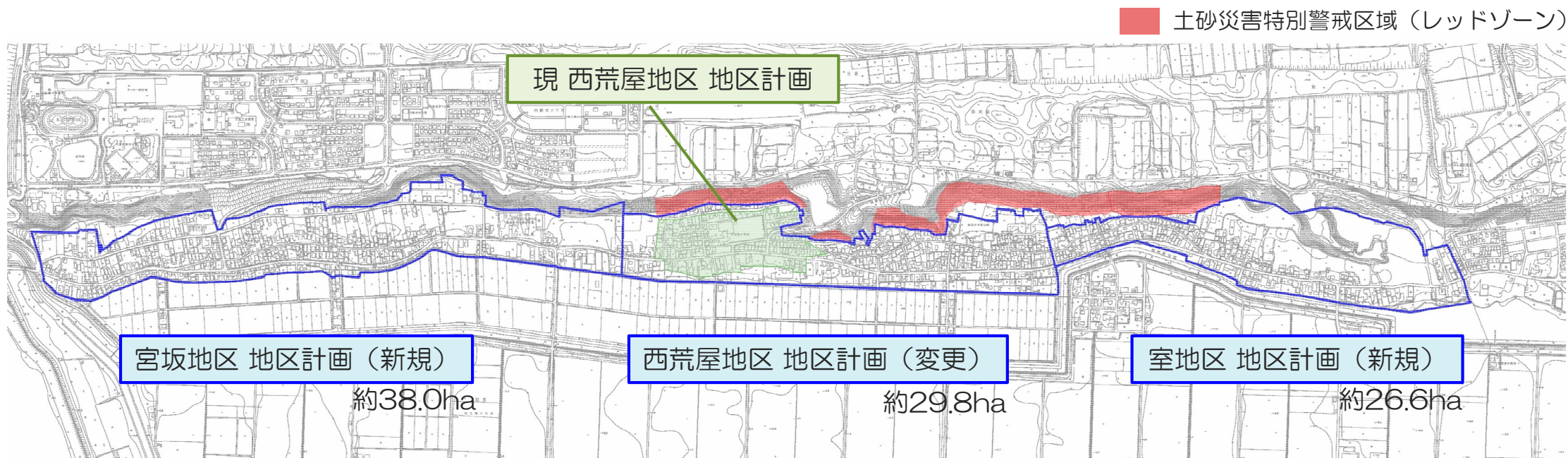


2. 地区計画（素案） | 区域

- 地区計画は各地区ごとに策定します。西荒屋地区については、既に地区計画が運用されていることから、現行の地区計画の内容を見直し、変更する形で策定します。
- 本地区計画は、良好な住環境の維持・向上を目的とするものであるため、既に住宅地等が形成されている区域を対象に設定しています。

除外する区域

- ◆土砂災害防止法に規定する土砂災害特別警戒区域は、地区計画区域に含めることができないため、対象区域から除外
- ◆海側の崖地・傾斜地（畑）は、将来的な土地活用が見込めず、また、一部崖地崩落が発生しており、災害リスクの観点からも除外



2. 地区計画（素案） | 区域

区域設定の根拠

- 地区計画内で建築する場合、届出が必要となります。その際、敷地が地区計画区域に含まれるかどうかを分かりやすく判断できるよう、**道路等の現地で確認しやすい基準を優先し、区域界を設定**しています。

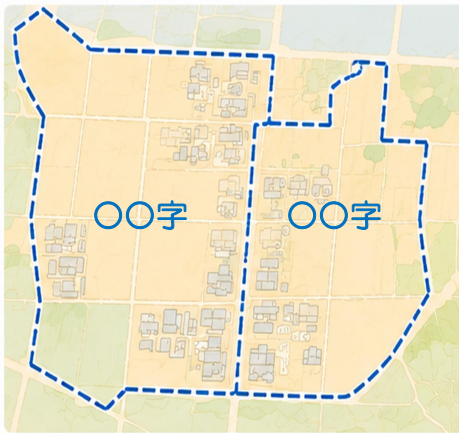
優先順位①（地形・地物（道路））

恒久的な施設であり、現地で客観的に確認できる道路を境界とします。



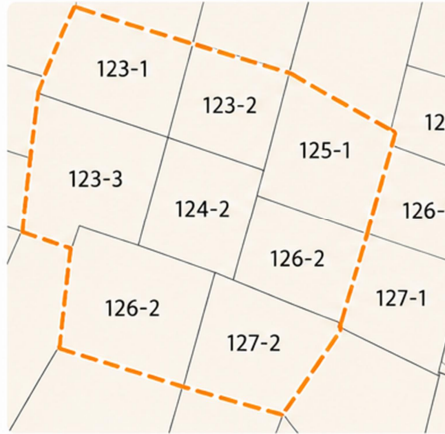
優先順位②（字界）

住民にとって分かりやすく、客観的な区分である字（あざ）の境界をもって区域界とします。



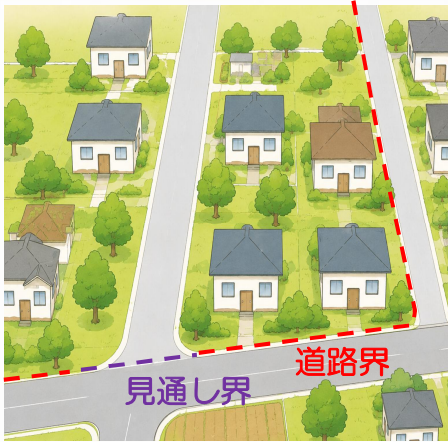
優先順位③（地番界）

法務局に備え付けられた地図（地番図）等に基づく地番界をもって境界とします。

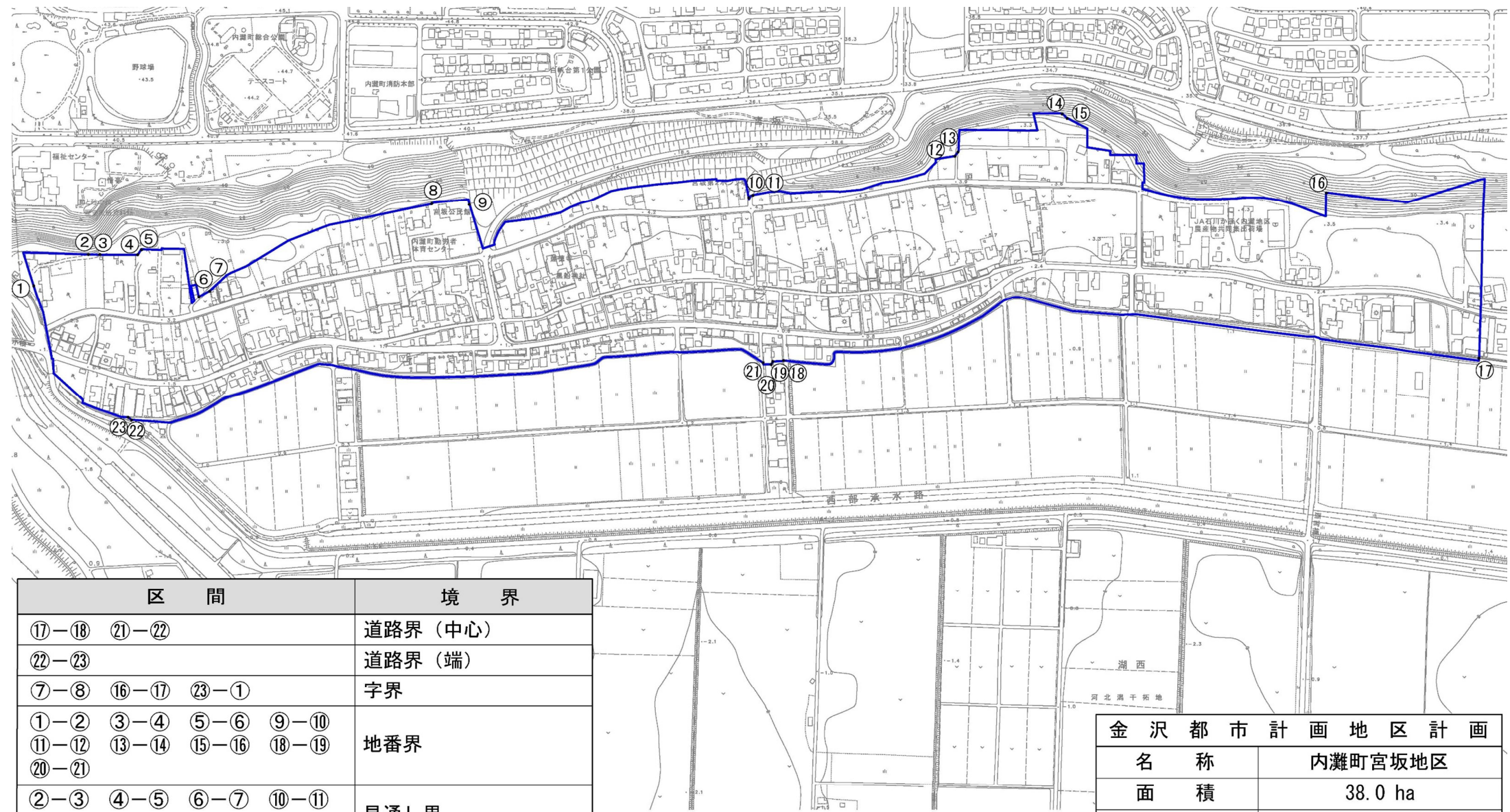


優先順位④（その他（見通し界等））

上記①～③による設定ができない場合は、①～③で設定した区域界の延長線を結んだ見通し線をもって境界とします。
 その他、土砂災害特別計画区域に接する箇所は、その境界を区域界とします。



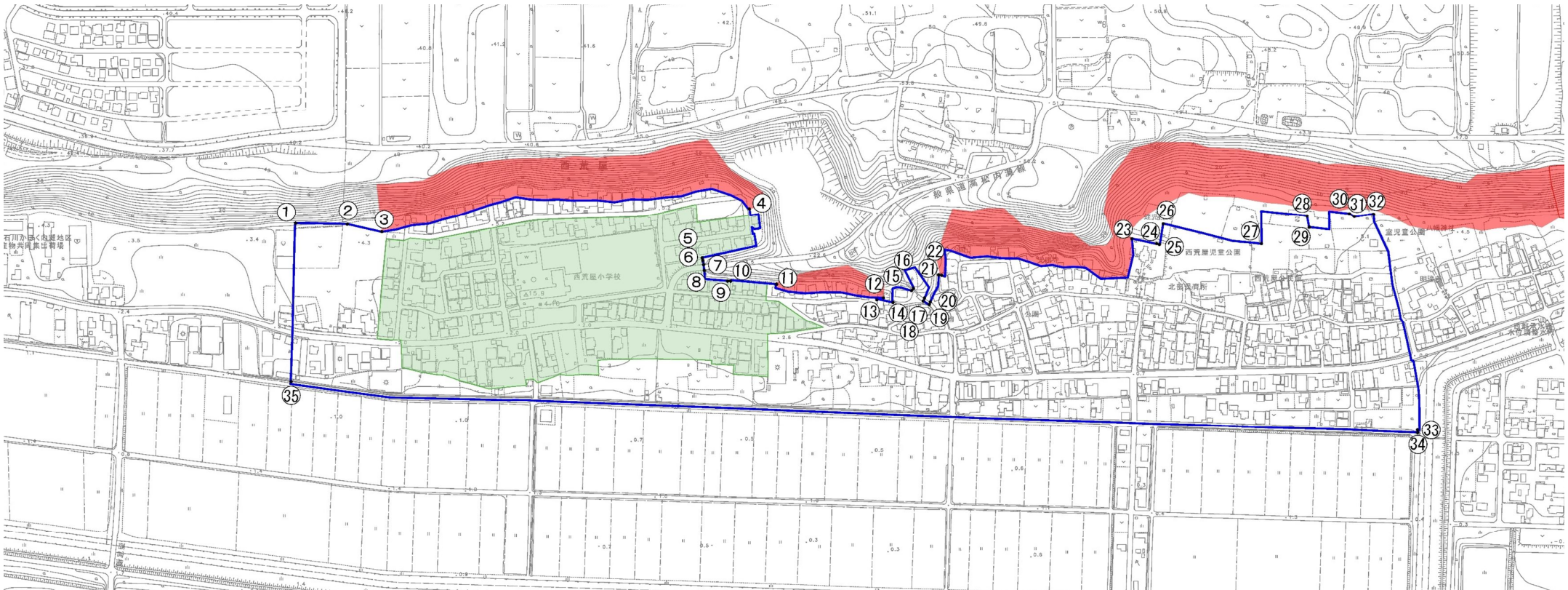
宮坂地区



区 間	境 界
①⑦-⑧ ②③-④ ⑤⑥-⑦ ⑧⑨-⑩ ⑪⑫-⑬ ⑭⑮-⑯ ⑰⑱-⑲ ⑳㉑	道路界（中心）
㉒㉓	道路界（端）
⑦-⑧ ⑬-⑭ ⑱-⑲ ㉓㉔	字界
①-② ③-④ ⑤-⑥ ⑧-⑨ ⑩-⑪ ⑫-⑬ ⑭-⑮ ⑯-⑰ ⑱-⑲ ㉔㉕	地番界
②-③ ④-⑤ ⑥-⑦ ⑩-⑪ ⑫-⑬ ⑭-⑮ ⑯-⑰ ⑱-⑲	見通し界
⑧-⑨	所有権界

金 沢 都 市 計 画 地 区 計 画	
名 称	内灘町宮坂地区
面 積	38.0 ha
	地区計画区域
縮 尺	1 : 2,500 (A1)

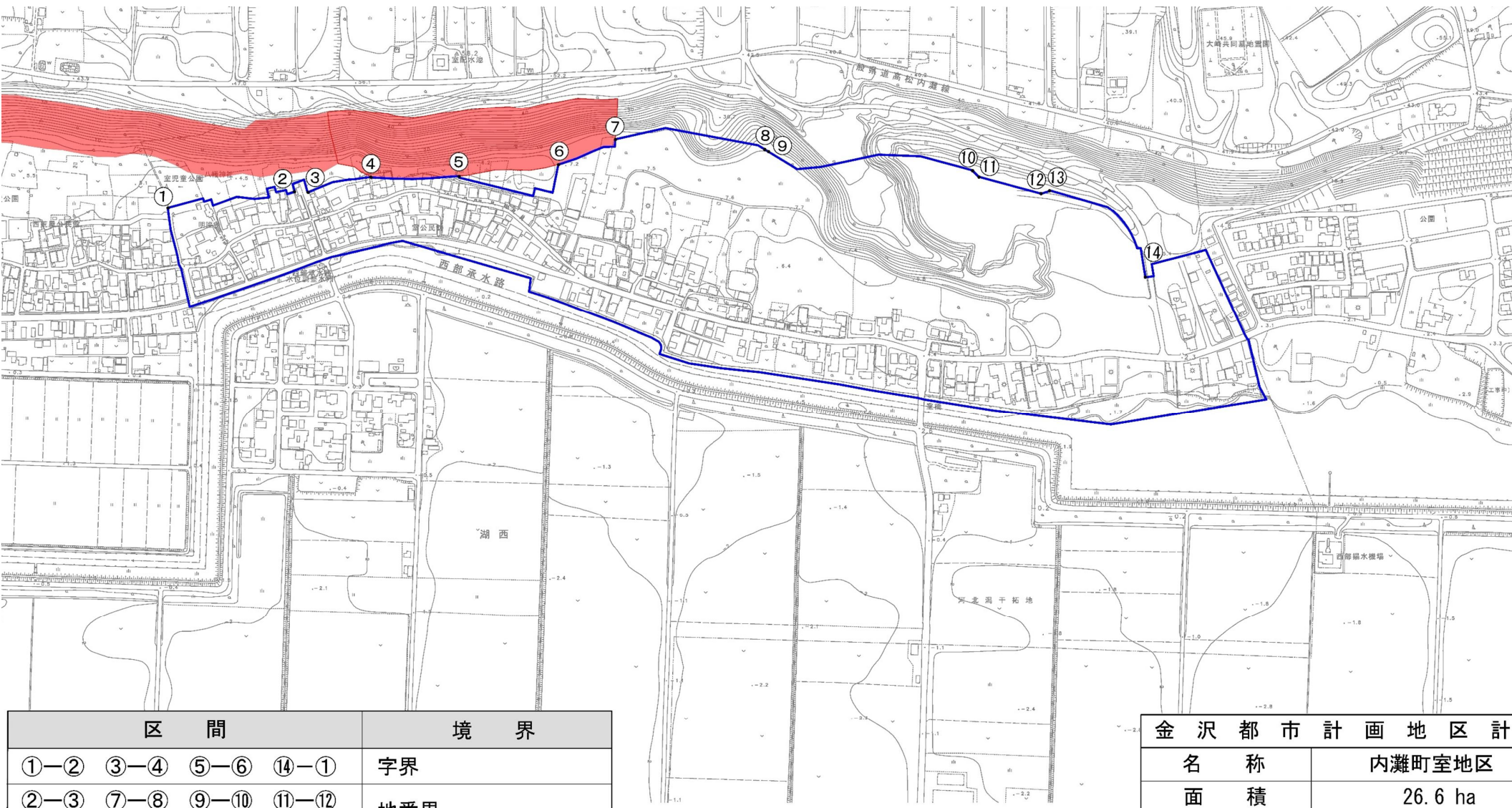
西荒屋地区



区 間	境 界
34—35	道路界（中心）
33—34	道路界（端）
14—15 18—19 23—24 26—27 32—33 35—1	字界
1—2 4—5 6—7 8—9 10—11 13—14 16—17 20—21 25—26 27—28 29—30 31—32	地番界
2—3 5—6 7—8 9—10 12—13 15—16 17—18 19—20 21—22 24—25 28—29 30—31	見通し界
3—4 11—12 22—23	土砂災害特別警戒区域

金 沢 都 市 計 画 地 区 計 画	
名 称	内灘町西荒屋地区
面 積	29.8 ha
	土砂災害特別警戒区域
	地区計画区域
	既決定区域
縮 尺	1 : 2,500 (A1)

室地区



区 間	境 界
①—② ③—④ ⑤—⑥ ⑭—①	字界
②—③ ⑦—⑧ ⑨—⑩ ⑪—⑫ ⑬—⑭	地番界
⑧—⑨ ⑩—⑪ ⑫—⑬	見通し界
④—⑤ ⑥—⑦	土砂災害特別警戒区域

金 沢 都 市 計 画 地 区 計 画	
名 称	内灘町室地区
面 積	26.6 ha
	土砂災害特別警戒区域
	地区計画区域
縮 尺	1 : 2,500 (A1)

2. 地区計画（素案） | 建築可能な用途

- 宮坂、西荒屋、室地区とも同一の内容とします。
- 建築可能な用途については、都市計画法上の「第一種中高層住居専用地域」をベースにしています。

この地区計画で建築可能な用途		建築可とする目的
住宅系	戸建住宅	人口の維持、子育て世帯をはじめとした若い世代の定住機会の創出
	兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの）	
	共同住宅、寄宿舍又は下宿	
商業系	店舗、飲食店等の床面積が1,000㎡以下のもの（ドラッグストア相当、2階以下）	買い物環境の充実による生活利便性の向上
作業所系	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	住宅との兼用に配慮
事務所系	事務所等の床面積が500㎡以下のもの（2階以下）	雇用による定住機会の創出
公共系	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	教育施設等については、若い世代の滞在増加による、地域の活気・交流の創出
	図書館等	
	巡査派出所、郵便局等	
	公衆浴場、保育所等	
	大学、高等専門学校、専修学校等	
福祉系	診療所	医療、福祉等へのアクセス向上による、地域の安心感の向上
	病院	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	
	老人ホーム、福祉ホーム等	

2. 地区計画（素案） | 建築物等の制限

- 用途緩和した建築物を適切に誘導し、良好な居住環境を確保するため、**建築物等の制限のルールを設定**します。

	現西荒屋地区計画の区域以外 (宮坂・西荒屋・室)	現西荒屋地区計画区域	今回の地区計画区域
容積率の 最高限度	200%	160%	200%
建ぺい率の 最高限度	60%	60%	60%
敷地面積の 最低限度	無し	200㎡	200㎡

※上記については、直ちに影響を受けるものではなく、建て替え時等に上記のルールを守ることになります。

容 積 率

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合（延床面積÷敷地面積）

建 ぺ い 率

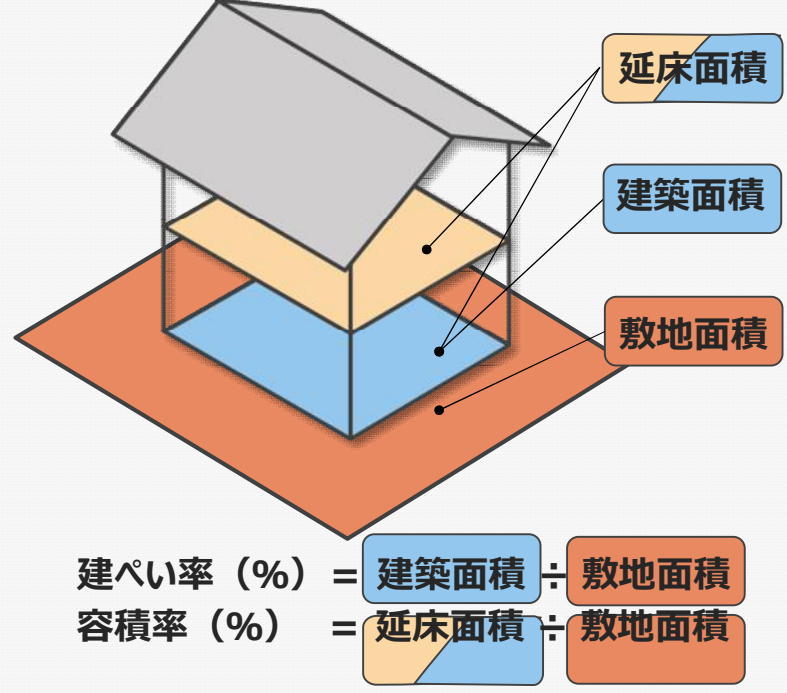
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建築面積÷敷地面積）

敷地面積200㎡の場合を想定した最大面積

	現西荒屋地区計画区域内	新たな建築物等の 制限
敷地面積	200㎡	200㎡
建築面積	120㎡	120㎡
延床面積	320㎡	400㎡

※現西荒屋地区計画の区域以外（宮坂・西荒屋・室）については、容積率、建ぺい率は
現行と変わらないため、影響はありません。

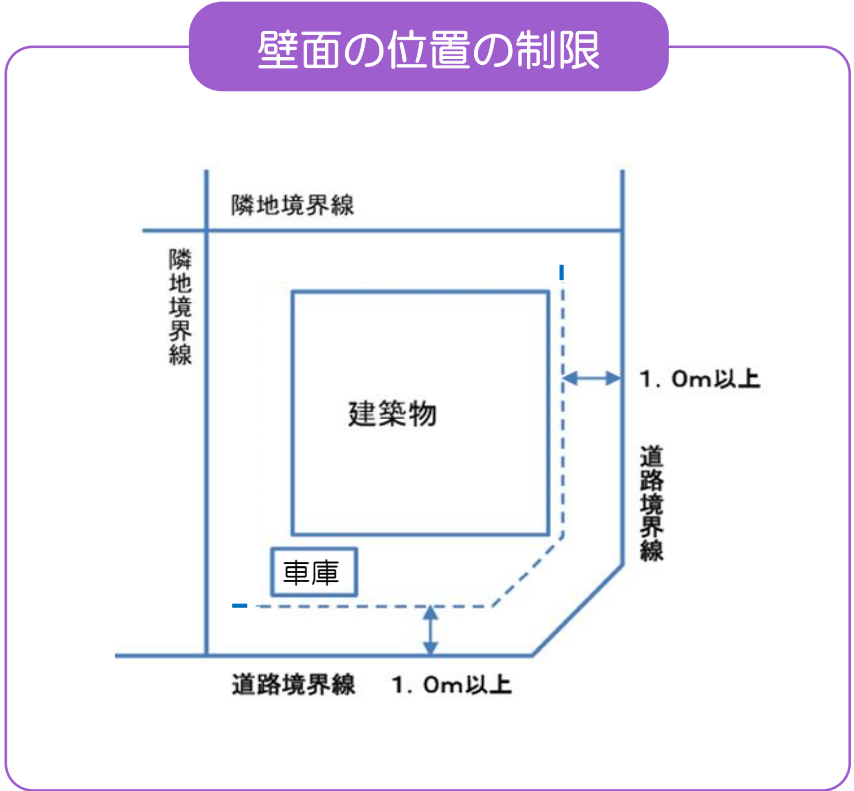
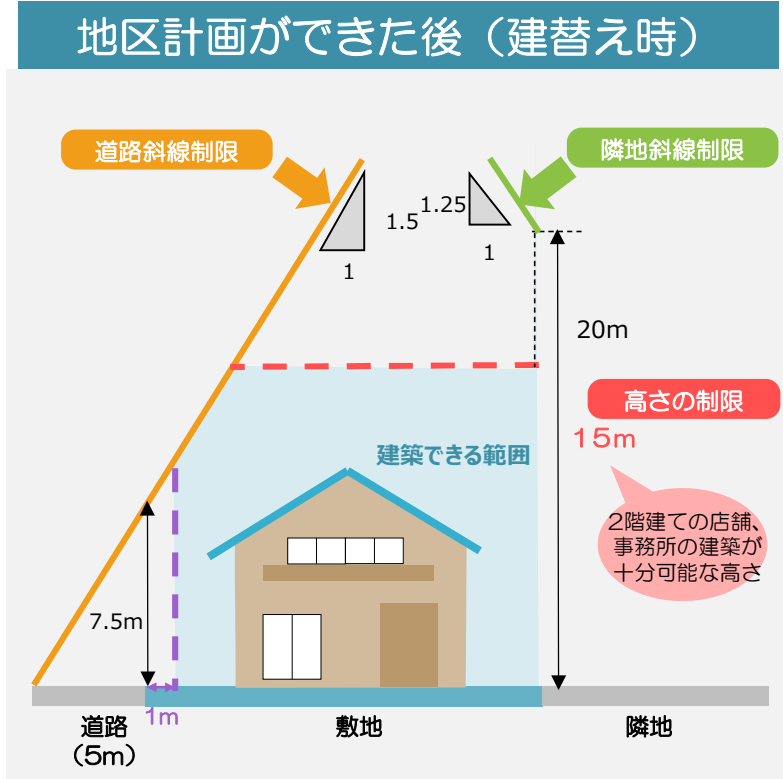
容積率等のイメージ



2. 地区計画（素案） | 建築物等の制限

	現西荒屋地区計画の区域以外 （宮坂・西荒屋・室）	現西荒屋地区計画区域	今回の地区計画区域
高さの 最高限度	無し ※道路斜線、 隣地斜線制限により規制	10m （小学校は除く）	15m
壁面の位置の 制限	無し	道路境界線から1.0m以上後退	道路境界線から 1.0m以上後退
形態または 意匠の制限	無し	勾配屋根とし、 勾配は2/10以上等 外壁の色は原色を避ける等	無し
かきまたはさ くの構造制限	無し	設置する場合、生垣、植栽または 透過性のフェンスで、 高さが1.5m以下等	設置する場合、生垣、植栽 または透過性のフェンスで、 高さが1.5m以下等

※上記については、直ちに影響を受けるものではなく、建て替え時等に上記のルールを守ることになります。



2. 地区計画（素案） | 制限規制の緩和措置

- 建替え時に地区計画に定める要件を満たせない場合は、以下の緩和措置が適用されます。

地区計画で許可されていない既存建築物について

- この地区計画が決定された日以前から、当該地で都市計画法等の許可を受けた建築物（**既存建築物**）のうち、この地区計画により建築することができる建築物に該当しない建築物については、次に掲げる場合に限り、建築することができる。（継承者も可）
 - 建築基準法施行令第137条の7に基づき、増築及び改築後の床面積の合計は、基準時（※）における床面積の合計の1.2倍を超えないこと

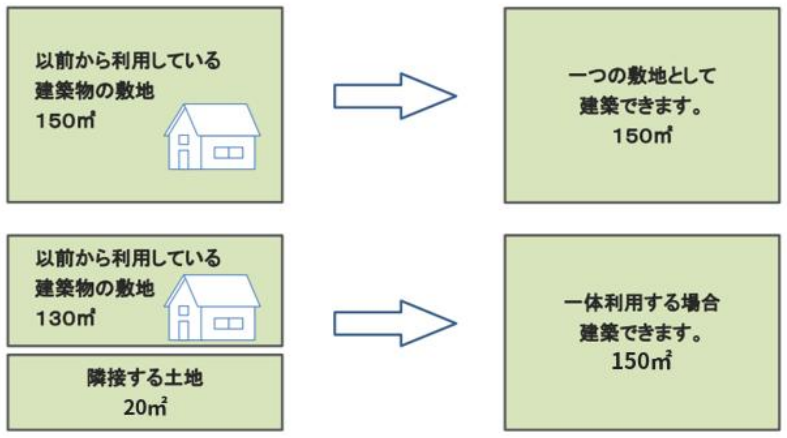
※ 地区計画の決定の告示日を指します。

■既存不適格になる主な既存建築物

- 延床面積が500㎡を超える事務所
- 作業場部分の延床面積が50㎡を超える建物
- 工場
- 神社、寺
- 運輸倉庫施設 など

200㎡に満たない敷地について

- 「建築物の敷地面積の最低限度」の規定の適用については、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合においては適用しない。
 - 地区計画が決定された日以前から、建築物の敷地として利用できる土地で 150㎡以上200㎡未満の土地を建築物の敷地として利用する場合
 - 地区計画が決定された日以前から、建築物の敷地として利用できる150㎡未満の土地を隣接する土地と一体利用し、150㎡以上の一つの敷地として利用する場合



2. 地区計画（素案） | 制限規制の緩和措置

農業用倉庫等（作業所含む）について

- この地区計画が決定された日以前から、当該地で居住し、自己の生計を維持するために必要とする自己の業務に供する農業用倉庫等（作業所含む）で次に掲げる建築物は建築できる。（継承者も可）

（1）建築物の床面積300㎡以内かつ2階以下のもの

既存建築物への適用除外①

（公共事業により、敷地面積の最低限度の規定に満たない建築物が対象）

- 公共事業（建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業に限る。次項において同じ。）の施行により、「敷地面積の最低限度」の規定に満たない既存建築物（その敷地）においては、当該規定は適用しない。

既存建築物への適用除外②

（既存建築物又は公共事業により、建築物の壁面の位置への制限の規定に満たない建築物が対象）

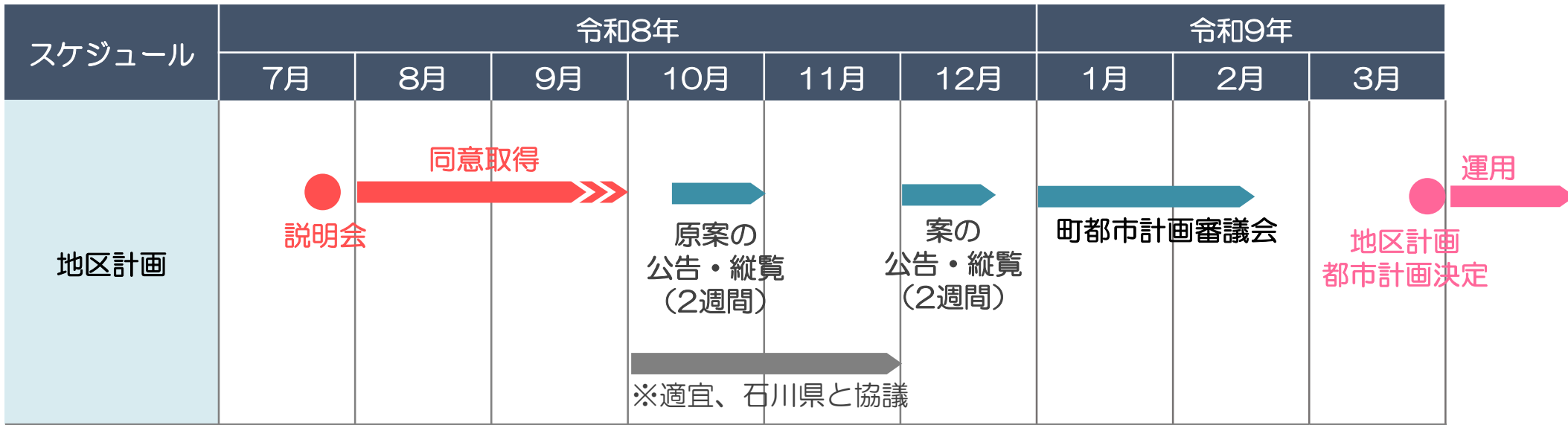
- 既存建築物又は公共事業の施行により、「建築物の壁面の位置の制限」の規定に満たない部分を有する建築物においては、当該部分以外で増築又は一部改築をする際、これらの規定に満たない部分に対して、当該規定を適用しない。

農地転用について

- 当該区域に含まれる農地の取扱いについては、現行の取扱いと変わらず、農地法等の関係法令に基づき適切に運用されます。
- 農地を転用する場合は、これまでと同様に農地法に基づく農地転用許可の申請が必要です。
- 農地転用の可否については、地区計画とは別に、農地法に定める許可基準に基づいて判断されます。申請があった場合は、農業委員会での協議を経て石川県へ進達され、関係法令に基づき審査されることになります。
- 地区計画を策定したことにより、農地転用が容易になったり、許可されやすくなったりするものではありません。

2. 地区計画（素案） | スケジュール

- 今年度末の地区計画策定を目指しています。
- そのため、9月末頃までを目途に、地区計画に対する同意のご意向を確認させていただきます。

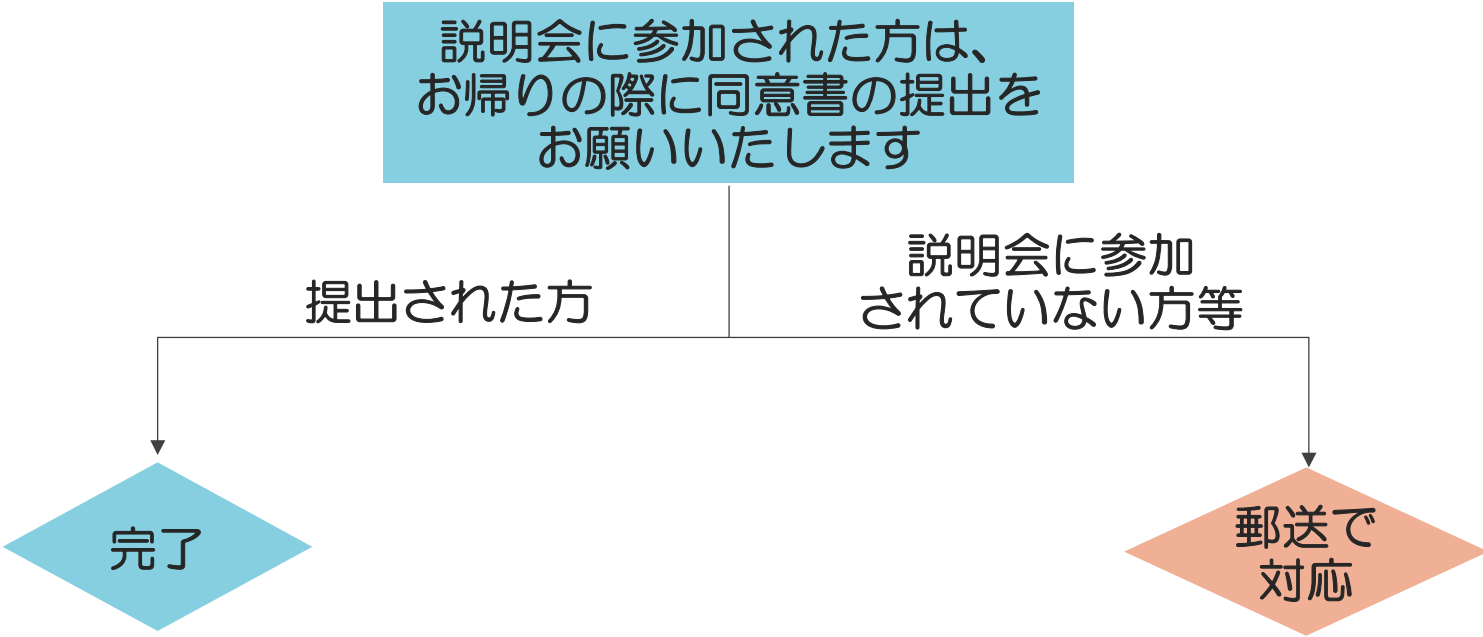


原案、案の公告・縦覧とは？

都市計画法第17条に基づき、地区計画の原案および案を住民の皆様に公開し、ご意見をいただくための手続きです。縦覧期間は2週間で、関係住民や利害関係人の方は意見書を提出することができます。

3. 同意取得について

- 本説明会后、**地区計画区域内の所有者又は関係者の皆様から同意**をいただきます。
- 地区計画の策定にあたっては、今後も地域の皆様と協力しながら円滑なまちづくりを進めていくために、皆様の**ご同意をいただくことが重要**です。



※必要に応じて地区協議会の役員等が訪問

本地区計画の趣旨内容をご理解いただき、
今後のまちづくりを地区全体で進めていくため、
同意書の提出をよろしくお願いいたします