



# 市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を 市街化調整区域に編入する取組について

広島市 都市整備局 都市計画課

8月20日国土地理院撮影

1. はじめに	2
(1) 逆線引きとは	3
(2) 土砂災害の種類	4
(3) 土砂災害特別警戒区域における規制（土砂災害防止法等）	5
(4) 土砂災害特別警戒区域における規制（都市計画法）	8
2. 取組の背景	9
(1) 頻発・激甚化する自然災害	10
(2) 広島県における土砂災害特別警戒区域の指定状況	11
(3) 既往災害による被災状況	12
3. 逆線引きの取組内容	13
(1) 取組の目標	14
(2) 逆線引きの取組方針	15
(3) 逆線引きする際の区域設定	17
4. 逆線引きにより変わること	18
(1) 主な変化事項	19
(2) 市街化区域と市街化調整区域における開発規制	20
(3) 土地にかかる税金の変化	23
5. 今後のスケジュール	24

# 1. はじめに

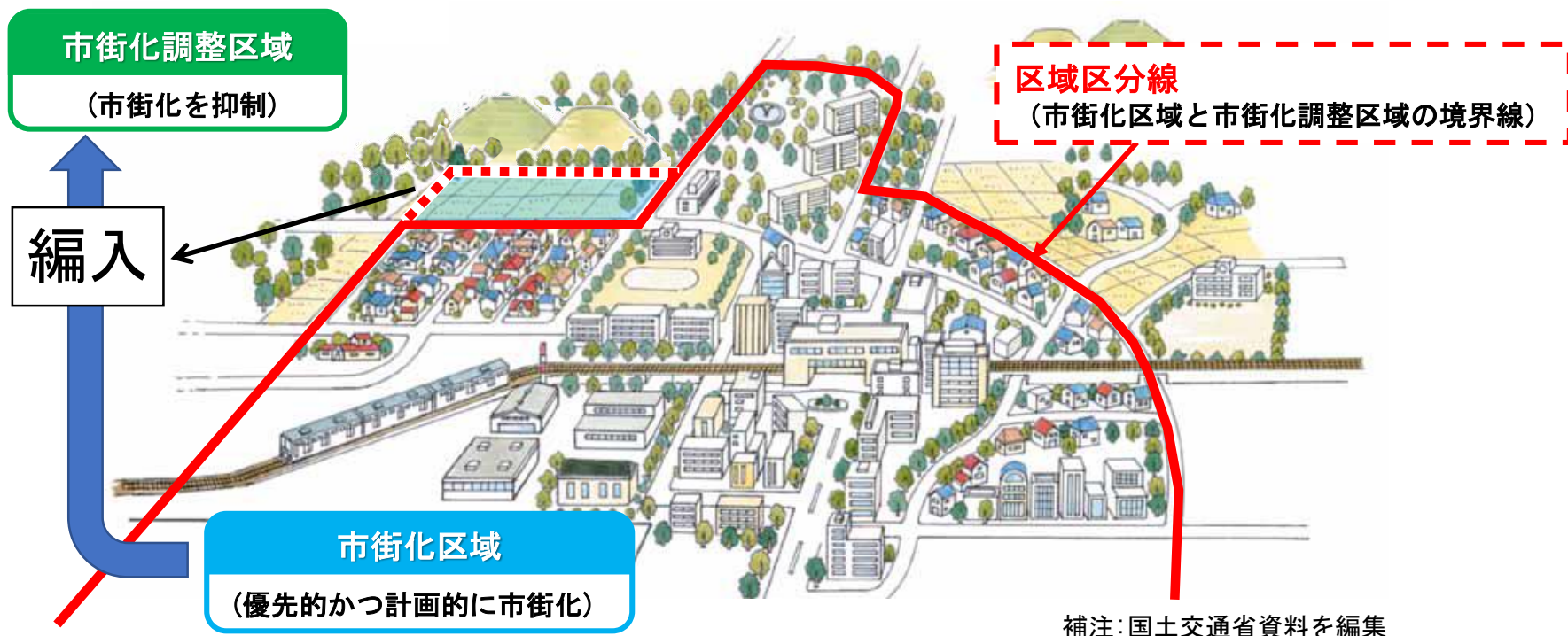
# 1. はじめに

## (1) 逆線引きとは

『市街化区域』から『市街化調整区域』へ見直しを行う（編入する）こと

**市街化区域** : 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

**市街化調整区域** : 市街化を抑制すべき区域



**逆線引き  
の目的**

市街化区域内の災害リスクの高い区域を対象に  
市街化調整区域への見直しを行うことで  
安全な地域への居住の誘導を図ります

# 1. はじめに

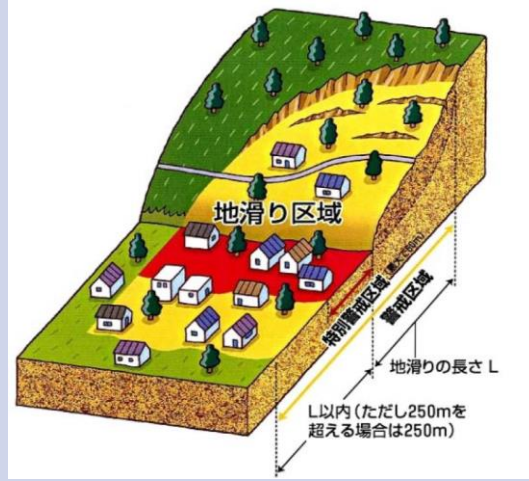
## (2) 土砂災害の種類

補注: 国土交通省資料

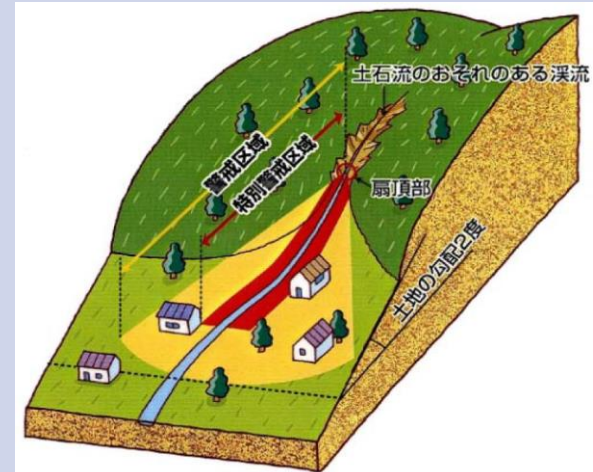
### がけ崩れ



### 地すべり



### 土石流



- 斜面の地表に近い部分が、雨水の浸透や地震等でゆるみ、突然崩れ落ちる現象
- 斜面の一部あるいは全部が、地下水の影響と重力によってゆっくりと斜面下方に移動する現象
- 山腹や川底の石、土砂が長雨や集中豪雨によって一気に下流へ押し流される現象

### 土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)

住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがある区域

### 土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)

建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域

**逆線引きの取組は、レッドゾーンを対象とします。**

# 1. はじめに

## (3) 土砂災害特別警戒区域における規制(土砂災害防止法等)

- レッドゾーンでは、土砂災害防止法等に基づき、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等の法的規制が発生します。

### ■レッドゾーンに指定されている場合 (土砂災害防止法等による規制)





特定の開発行為に対する許可制	建築物の構造規制
<p>住宅宅地分譲や災害時要援護者関連施設の建築のための開発行為は、基準に従ったものに限って許可されます。</p>	<p>居室を有する建築物は、作用すると想定される衝撃等に対して建築物の構造が安全かどうか建築確認がされます。</p>
	

# 1. はじめに

## ＜特定の開発行為に対する許可制＞

- レッドゾーン内において、開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるもの（特定開発行為）をしようとする者は、あらかじめ、県知事の許可を受けなければなりません。
- **許可を受けようとする者は、土砂災害から安全性を確保する目的で対策工事等を計画・設計し、許可を受けた後に施工しなければなりません。**

### ■特定開発行為に該当する建築物

建築物の分類	具体的な用途
非自己用住宅 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 分譲住宅、賃貸住宅</li><li>• 社宅、学生下宿 等</li></ul>
社会福祉施設 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 養護老人ホーム</li><li>• 障害者支援施設、身体障害者福祉センター</li><li>• 保育所、児童館</li><li>• 母子・父子休養センター 等</li></ul>
学校 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 盲学校、聾学校</li><li>• 養護学校</li><li>• 幼稚園 等</li></ul>
医療施設 	<ul style="list-style-type: none"><li>• 病院、診療所</li><li>• 助産所 等</li></ul>

市街化区域、市街化調整区域関係なく、レッドゾーン内の区域が対象



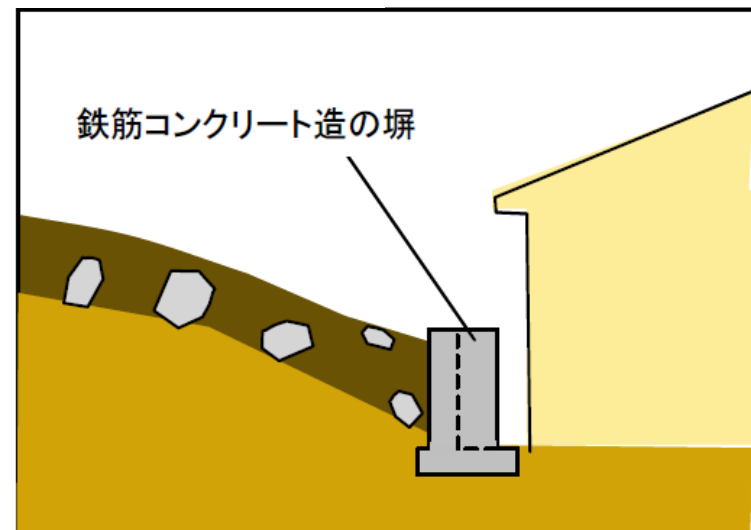
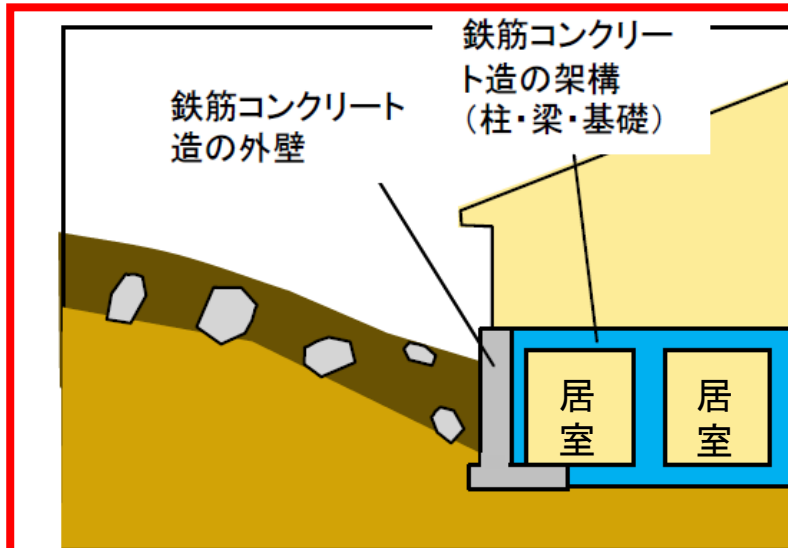
# 1. はじめに

## <建築物の構造規制>

- 建築基準法に基づき、建築物を建築する際にレッドゾーン内に居室を有する建築物については、想定される衝撃がきても破壊を生じない構造方法を用いなければなりません。



想定される土石流の高さや衝撃力  
に応じて定められた仕様を満たす  
鉄筋コンクリート造の外壁や壁を  
設ける





# 1. はじめに

## (4) 土砂災害特別警戒区域における規制（都市計画法）

- レッドゾーンでは、都市計画法に基づき、特定の建築を目的とした開発行為が禁止されます。

### ■レッドゾーンに指定されている場合（都市計画法による規制）

自己以外の居住の用に 供する住宅	自己以外の業務の用に 供する施設	自己の業務の用に 供する施設
		
<ul style="list-style-type: none"><li>分譲住宅</li><li>賃貸住宅 等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>貸オフィス</li><li>貸ビル</li><li>貸店舗</li><li>貸倉庫</li><li>その他賃貸用の業務用施設 等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>自社オフィス・ビル</li><li>自社店舗 (スーパー、コンビニを含む)</li><li>病院</li><li>社会福祉施設</li><li>旅館・ホテル</li><li>工場、倉庫 等</li></ul>



上記の建築を目的とした開発行為は原則禁止

## 2. 取組の背景

## 2. 取組の背景

### (1) 頻発・激甚化する自然災害

- 近年では毎年のように全国各地で台風や豪雨等の自然災害が頻発し、甚大な被害が発生しています。

#### ■全国で発生している土砂災害

【平成30年7月豪雨災害】



①広島県安芸郡熊野町

②京都府福知山市

【令和元年6月下旬からの大雨】



③鹿児島県曾於市大隅町

【令和元年7月台風5号】



④香川県高松市

【令和元年8月前線に伴う大雨】



⑤佐賀県佐賀市

【令和元年10月台風19号】



⑥岩手県宮古市

⑦群馬県富岡市

【令和2年7月豪雨】



⑧岐阜県高山市

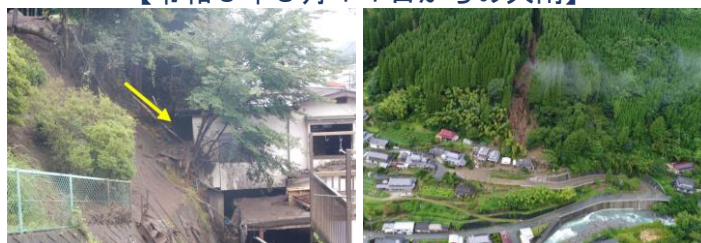
【令和3年7月1日からの大雨】



⑨鳥取県倉吉市

⑩神奈川県小田原市

【令和3年8月11日からの大雨】



⑪長野県岡谷市

⑫福岡県八女市



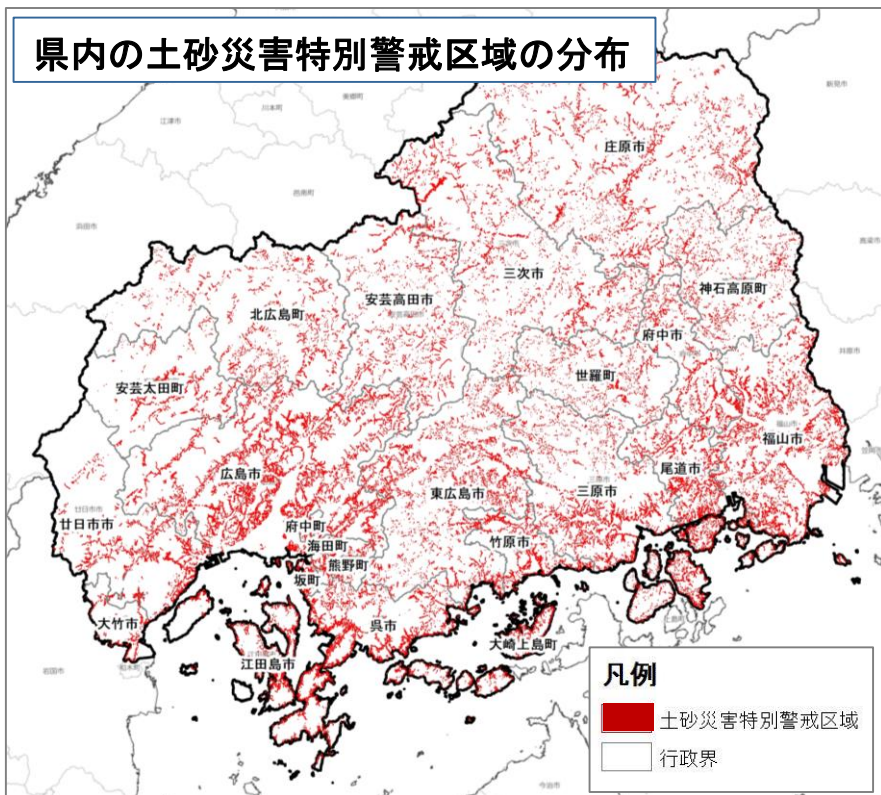
補注: 国土交通省資料

## 2. 取組の背景

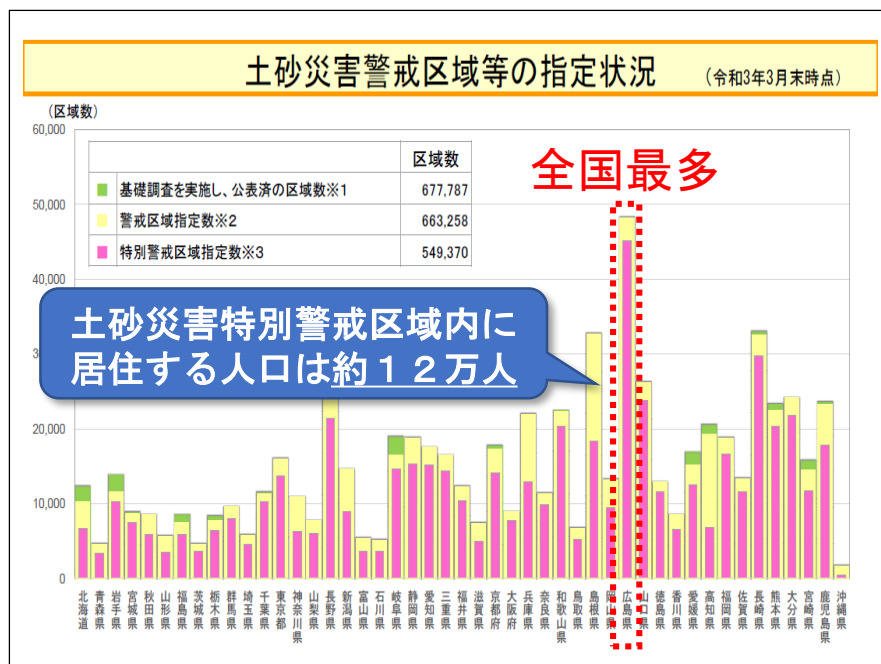
### (2) 広島県における土砂災害特別警戒区域の指定状況

- 本県は中国山地の南斜面に位置し、約70%で山地が占められており、階段状に形成されている地形で丘陵部に土砂災害の危険箇所が集中して分布しています。
- このような地形から、**全国最多**となる約48,000箇所の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、**約45,000箇所の土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）**が指定されています。

県内の土砂災害特別警戒区域の分布



土砂災害警戒区域等の指定状況 (令和3年3月末時点)



補注：全国における土砂災害警戒区域等の指定状況グラフ (令和3年3月31日時点) (国土交通省)

補注：「土砂災害ポータルひろしま」より編集

## 2. 取組の背景

### (3) 既往災害における被災状況

- 平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨、令和3年8月豪雨などの度重なる豪雨において、甚大な被害が繰り返し発生しています。

#### ■過去に起きた豪雨に伴う土砂災害発生箇所

補注:国土交通省、広島県の各HP

平成30年7月豪雨



令和3年8月豪雨



災害リスクの高い区域における土地利用を抑制し、  
災害リスクの低い区域へ居住を誘導する取組を進めることが必要



県が中心となり、県内13市町が連携し、  
市街化区域内のレッドゾーンを逆線引きする取組を実施

### **3. 逆線引きの取組内容**

### 3. 逆線引きの取組内容

#### (1) 取組の目標

- 一世代の期間である50年後には、災害リスクの高い区域に居住する人がおおむねいない状況を目指します。

	災害リスクの高い区域内の居住状況
50年後の 目指す姿	災害リスクの高い区域において土地利用規制（新築や建替えなどが抑制）が十分に機能し、 <u>災害リスクの高い区域に居住する人がおおむねいない。</u>
↑ おおむね 20年後	<u>市街化区域内の土砂災害特別警戒区域において、逆線引きがおおむね完了し、</u> 災害リスクの高い区域において <u>新規居住者がほぼいない。</u>
↑ 現在	市街化を促進する区域内において、災害リスクの高い土砂災害警戒特別区域が多く含まれており、土地利用規制が十分に機能していない。

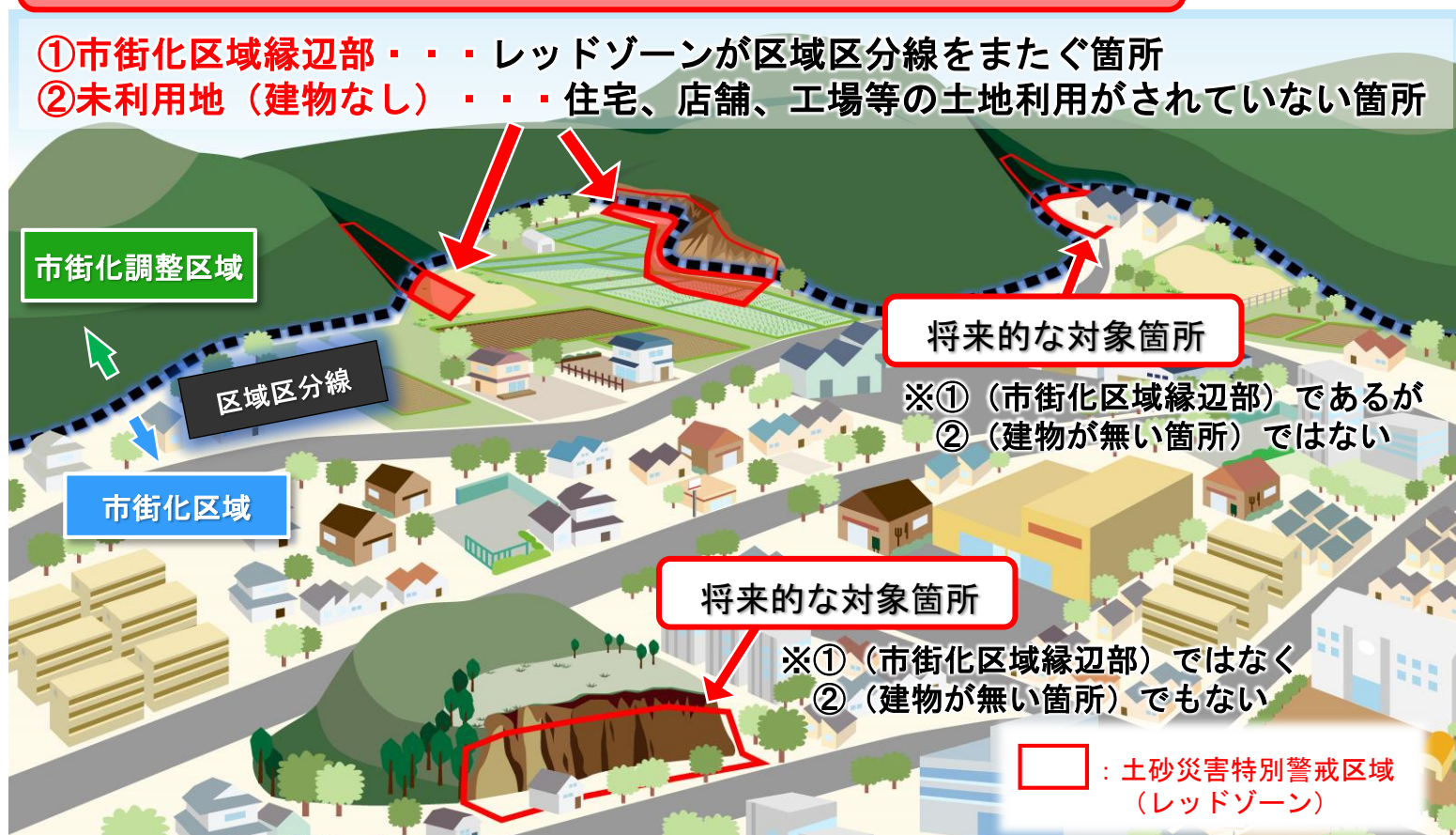
### 3. 逆線引きの取組内容

#### (2) 逆線引きの実施方針

- 対象箇所（**レッドゾーン**）が多数あることから、段階的に進めることとし、まずは市街地の広がりを防ぐ観点から、**市街化区域縁辺部、かつ、未利用地（建物なし）**から先行的に実施します。

#### 先行的に実施する箇所（①と②の両方に該当する箇所）

- ①市街化区域縁辺部・・・レッドゾーンが区域区分線をまたぐ箇所
- ②未利用地（建物なし）・・・住宅、店舗、工場等の土地利用がされていない箇所





### 3. 逆線引きの取組内容

#### (2) 逆線引きの実施方針

- 市街化区域縁辺部の未利用地（建物なし）であったとしても、次のように、レッドゾーンの解除が見込まれる場合は、**今回、逆線引きの対象にはしません。**

##### ①対策工事の実施（予定）箇所



補注：国土交通省HP

##### ②開発事業の実施（予定）箇所



補注：広島県HP

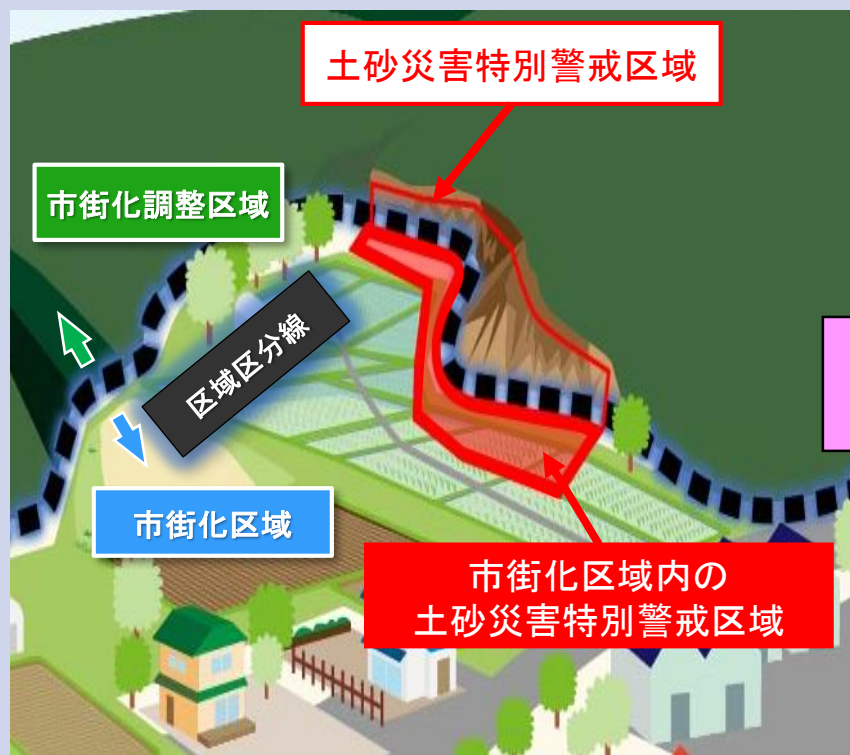
**レッドゾーンの解除が見込まれない場合は、逆線引きの対象となる場合があります。**

### 3. 逆線引きの取組内容

#### (3) 逆線引きする際の区域設定

- 逆線引きする区域は、**原則としてレッドゾーンの範囲のみ**とします。
- 土地の一部が市街化区域として残る区域についても逆線引きを希望される場合はご相談ください。

逆線引き前



逆線引き後



## 4. 逆線引きにより変わること

## 4. 逆線引きにより変わること

### (1) 主な変化事項

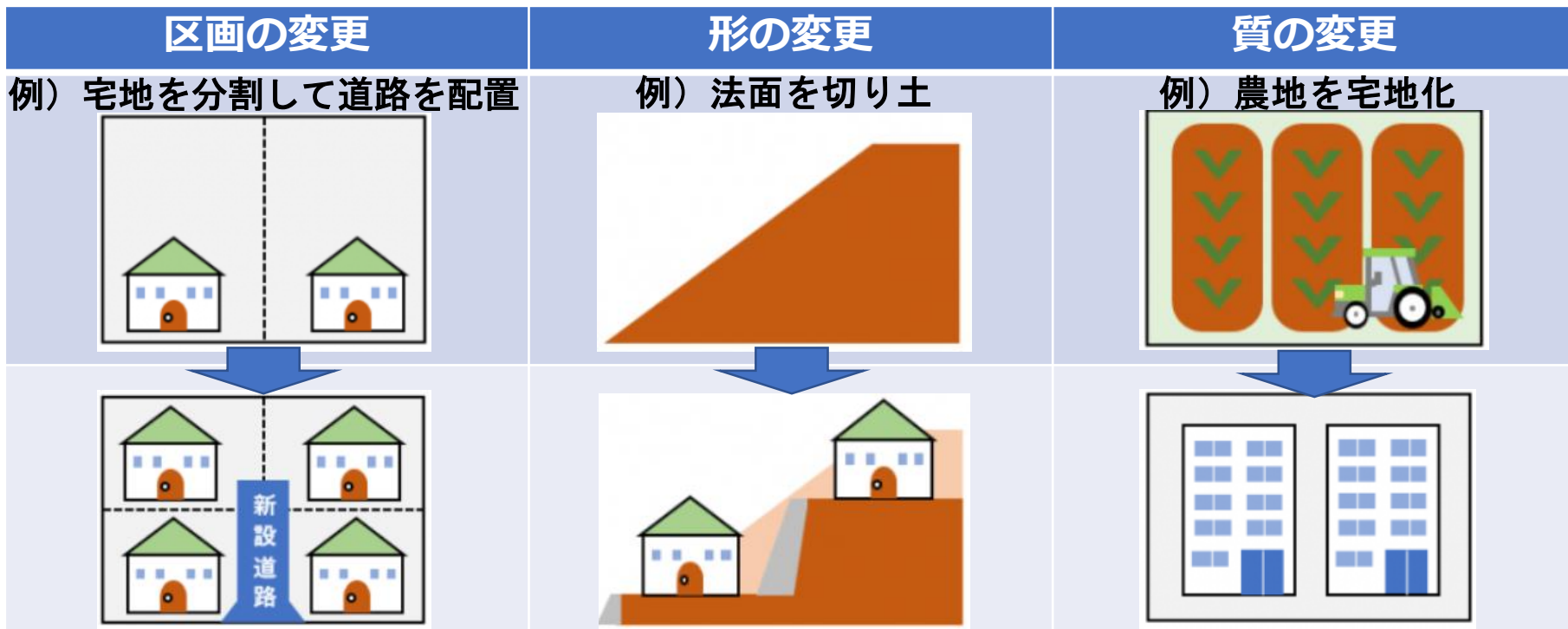
- 市街化区域から市街化調整区域へ編入した場合、開発規制や税金などに変化が生じます。

	市街化調整区域へ編入後
開発規制	<ul style="list-style-type: none"><li>原則として、新たな建築物の建築はできません。 (ただし、農業、林業もしくは漁業を営む者の住宅など、一定の要件を満たす建築物は可能な場合があります。)</li><li>都市計画法に基づき、原則、全ての開発行為について許可が必要となります。</li></ul>
税金	<ul style="list-style-type: none"><li>固定資産税の算定方法が変わる場合があり、それに伴い固定資産税が見直されます。</li><li>市街化調整区域の部分は、都市計画税がかからなくなります。</li></ul>

# 4. 逆線引きにより変わること

## (2) 市街化区域と市街化調整区域における開発規制

- 主として建築物の建築などを目的で行う土地の区画形質の変更（「開発行為」という。）について、都市計画法に基づく許可を要する面積が異なります。



区域の種類	許可を要する開発行為の規模
市街化区域	1,000㎡以上の開発行為について許可が必要
市街化調整区域	原則、 <b>全て</b> の開発行為について許可が必要

## 4. 逆線引きにより変わること

### (2) 市街化区域と市街化調整区域における開発規制

#### 【レッドゾーン内の開発規制】

建築物の区分	開発面積	市街化区域	市街化調整区域
 自己の居住の用に供する住宅 ・ 一戸建て住宅 等	1,000㎡未満	○	△※1
	1,000㎡以上	○	△※1
 自己の業務の用に供する建築物 ・ 自社オフィス、ビル ・ 病院、社会福祉施設 ・ 旅館 ・ 工場、倉庫 等	1,000㎡未満	△※2	×
	1,000㎡以上	×	×

- ※1 一定の要件を満たす住宅（農業、林業もしくは漁業を営む者の住宅等）に限る  
※2 土砂災害防止法に基づく特定開発行為に該当する予定建築物の用途（医療施設、社会福祉施設等）は土砂災害防止法に基づく県知事の許可が必要【6ページ参照】

- ・ 上記の規制に加えて、建築物の構造規制【7ページ参照】がかかります。  
・ 建築物を新築する際の規制内容を簡略に示したものであり、建築物の用途や土砂災害に備えた措置などの条件により異なる場合があります。

## 4. 逆線引きにより変わること

### (2) 市街化区域と市街化調整区域における開発規制

#### 【レッドゾーン内の開発規制】

建築物の区分	開発面積	市街化区域	市街化調整区域
 自己以外の居住の用に供する住宅 ・ 分譲住宅 ・ 賃貸住宅 等	1,000㎡未満	△※1	×
	1,000㎡以上	×	×
 自己以外の業務の用に供する建築物 事務所 ・ 貸オフィス ・ 貸ビル ・ 貸店舗 ・ 貸倉庫 等	1,000㎡未満	△※2	×
	1,000㎡以上	×	×

※1 土砂災害防止法に基づく特定開発行為に該当するため土砂災害防止法に基づく  
県知事の許可が必要【6ページ参照】

※2 土砂災害防止法に基づく特定開発行為に該当する予定建築物の用途（医療施設、  
社会福祉施設等）は土砂災害防止法に基づく県知事の許可が必要【6ページ参照】

- ・ 上記の規制に加えて、建築物の構造規制【7ページ参照】がかかります。
- ・ 建築物を新築する際の規制内容を簡略に示したものであり、個々の建築物や敷地、土砂災害に備えた措置などの条件により異なる場合があります。

## 4. 逆線引きにより変わること

### (3) 土地にかかる税金の変化

- 市街化区域から市街化調整区域へ編入した場合、課税の対象や税金の算定方法等の変更に伴い、逆線引きを実施した土地にかかる税金が変化します。

#### 固定資産税（課税標準額の1.4%）

土地、家屋、償却資産に対して課せられる税金（固定資産の価格をもとに税額を算出）

#### 都市計画税（課税標準額の0.3%）

都市計画事業や土地区画整理事業の費用に充てるため、市の区域のうち市街化区域内に所在する土地及び家屋に対して課される税金

	市街化区域	市街化調整区域へ編入後
固定資産税	一般的に、市街化区域内は土地評価額が高く、固定資産税の負担が大きい	開発行為が制限されることから、市街化区域と比較して、土地評価額が下がることにより、固定資産税が下がる可能性がある
都市計画税	市街化区域内の土地・家屋に対して都市計画税が課税される	市街化調整区域は課税の対象外となるため、都市計画税が課税されない



## 5. 今後のスケジュール

## 5. 今後のスケジュール

年 度	内 容
令和3年度 ～ 令和4年度	取組の周知（ホームページ、広報紙等） 住民（土地所有者等）への説明
令和5年度 ～ 令和6年度	都市計画の素案（※1）作成 関係機関との協議 素案閲覧・公聴会の開催【都市計画法第16条】※2 法定縦覧・意見書の提出【都市計画法第17条】※3 都市計画審議会において諮問【都市計画法第18条】※4 <b>都市計画の変更（告示）</b>

- ※1 素案では逆線引きする具体的な範囲、面積等を記載します。
- ※2 都市計画の素案について閲覧に供するとともに、公聴会（住民が素案に対して公開の下で意見陳述できる場）を開催します。
- ※3 公聴会での意見等を考慮して作成した都市計画の案について縦覧を行い、住民は案に対して意見書を提出することができます。
- ※4 提出があった意見書は、その要旨を都市計画審議会に提出し、都市計画の案を審議する参考とします。

**ご清聴ありがとうございました**