令和８年９月



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

目次

１．取組の背景 2
（１）頻発・激甚化する自然災害 3
（２）土砂災害の種類 4
（３）広島県における土砂災害特別警戒区域の指定状況 5
（４）既往災害による被災状況 6

２．逆線引きとは 7
（１）逆線引きとは 8
（２）逆線引きする範囲 9

３．逆線引きの取組内容 10
（１）取組の目標 11
（２）逆線引きの実施方針 12
（３）逆線引きする際の区域設定 13
（４）逆線引きの対象外とする場合 14
（５）将来的な逆線引きの取組の予定 15

４．逆線引きにより変わること 16
（１）市街化区域と市街化調整区域における建築制限など 17
（２）土地にかかる税金の変化 18

５．今後のスケジュール 19

１．取組の背景

1．取組の背景

（1）頻発･激甚化する自然災害

- 近年、台風や豪雨等の自然災害が頻発し、**全国各地で甚大な被害が発生**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

【令和元年6月下旬からの大雨】



②鹿児島県曽於市大隅町

【令和元年7月台風5号】



③香川県高松市

【令和元年8月前線に伴う大雨】



④佐賀県佐賀市

【令和元年10月台風19号】



⑤岩手県宮古市

【令和2年7月豪雨】



⑥岐阜県高山市

【令和3年7月1日からの大雨】



⑦鳥取県倉吉市

【令和3年8月11日からの大雨】



⑧長野県岡谷市

【令和4年8月3日からの大雨】



⑨新潟県村上市

【令和4年9月台風15号】



⑩静岡県静岡市

【令和5年6月29日からの大雨】



⑪福岡県久留米市

【令和6年7月25日からの大雨】



⑫山形県最上郡

【令和6年9月25日からの大雨】



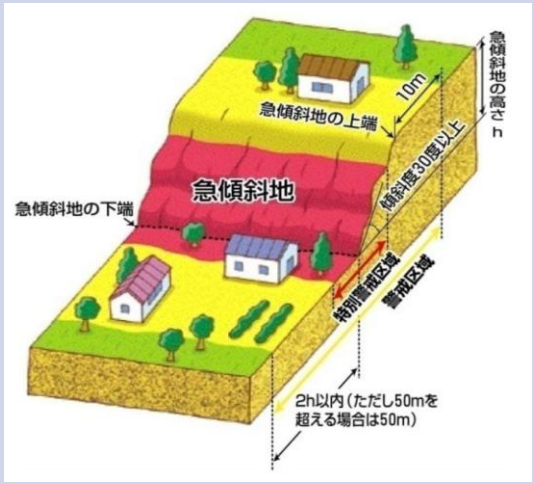
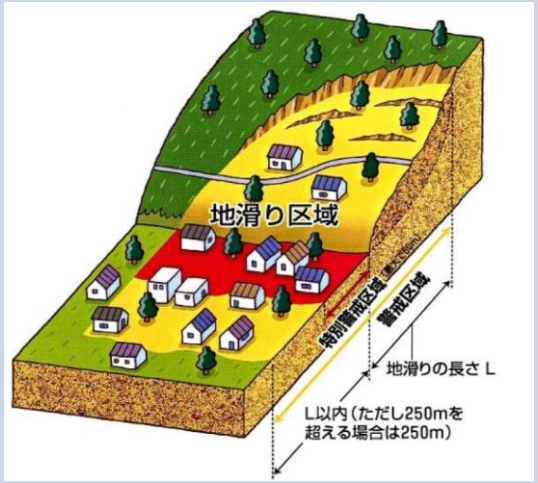
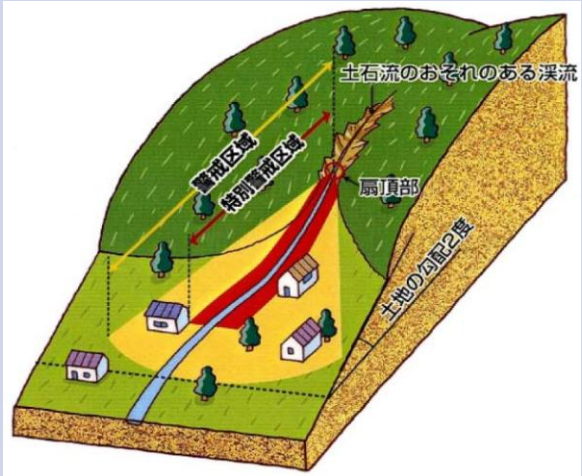
⑬石川県輪島市

出典：国土交通省

1．取組の背景

（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

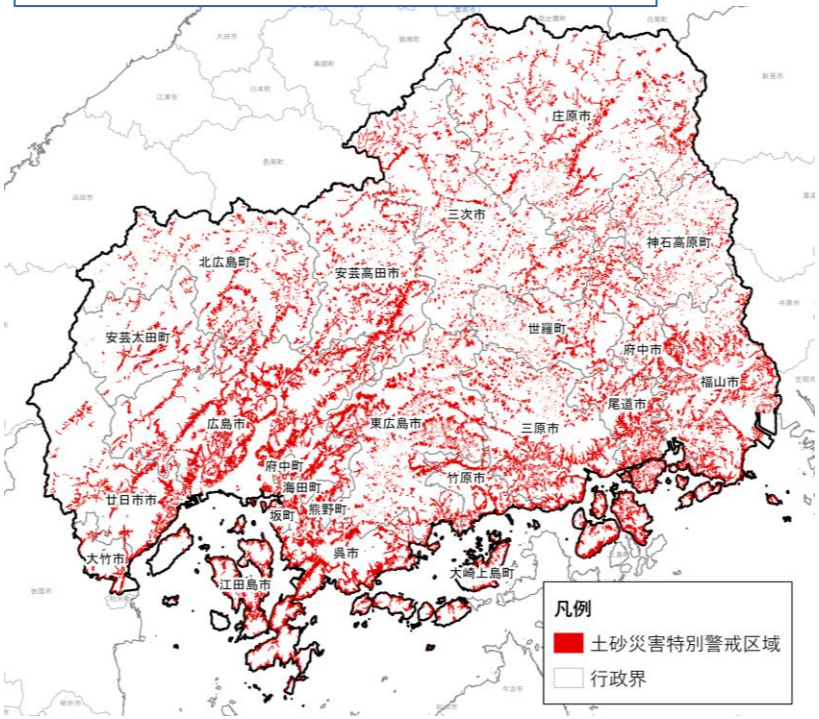
土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがある区域

1．取組の背景

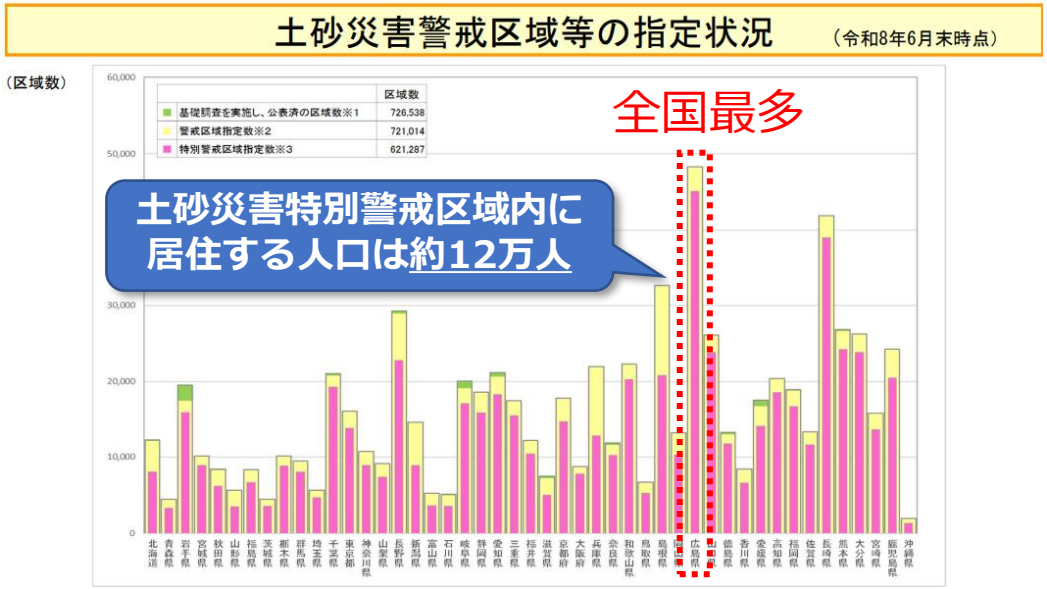
（３）広島県における土砂災害特別警戒区域の指定状況

- 本県は中国山地の南斜面に位置し、土地の約７０％が山地で占められており、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45,000箇所の土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）**と、約48,000箇所の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）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



補注:「土砂災害ポータルひろしま」より編集



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８年６月３０日時点）（国土交通省）

１．取組の背景

（４）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

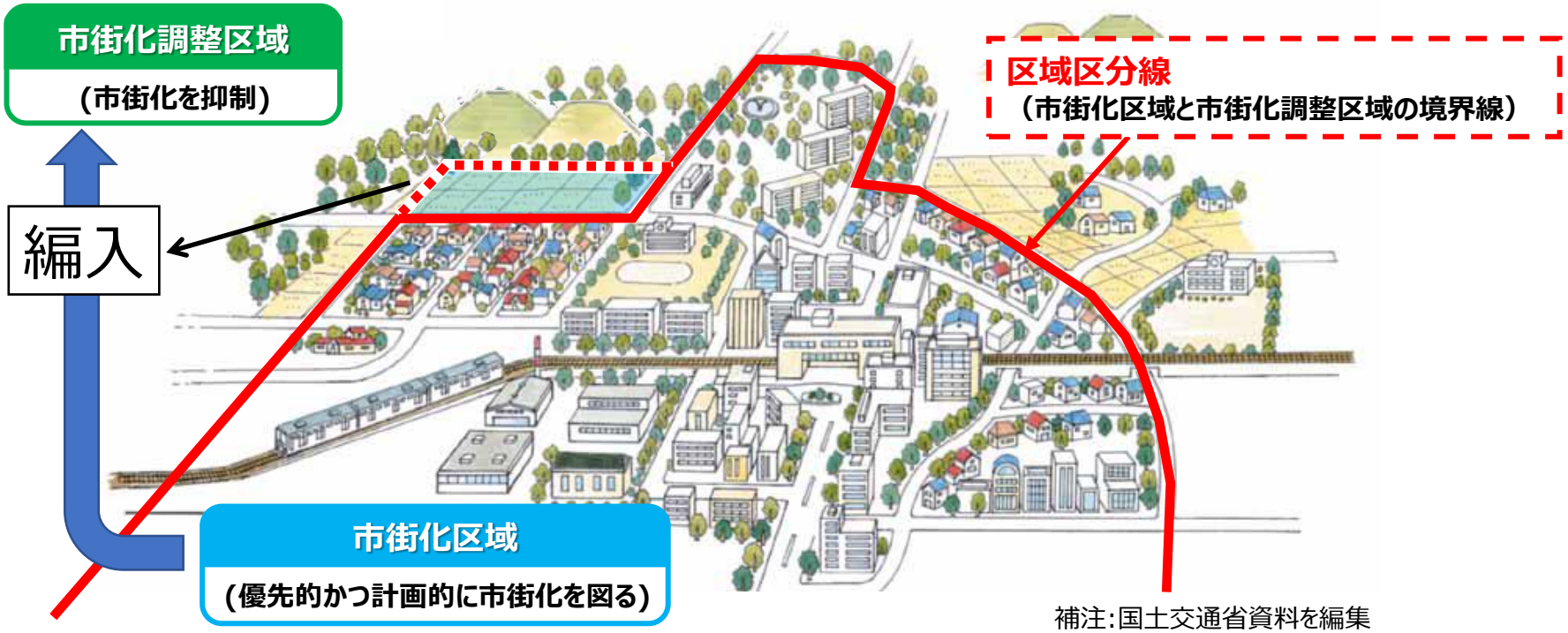
２．逆線引きとは

2．逆線引きとは

（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



補注：国土交通省資料を編集

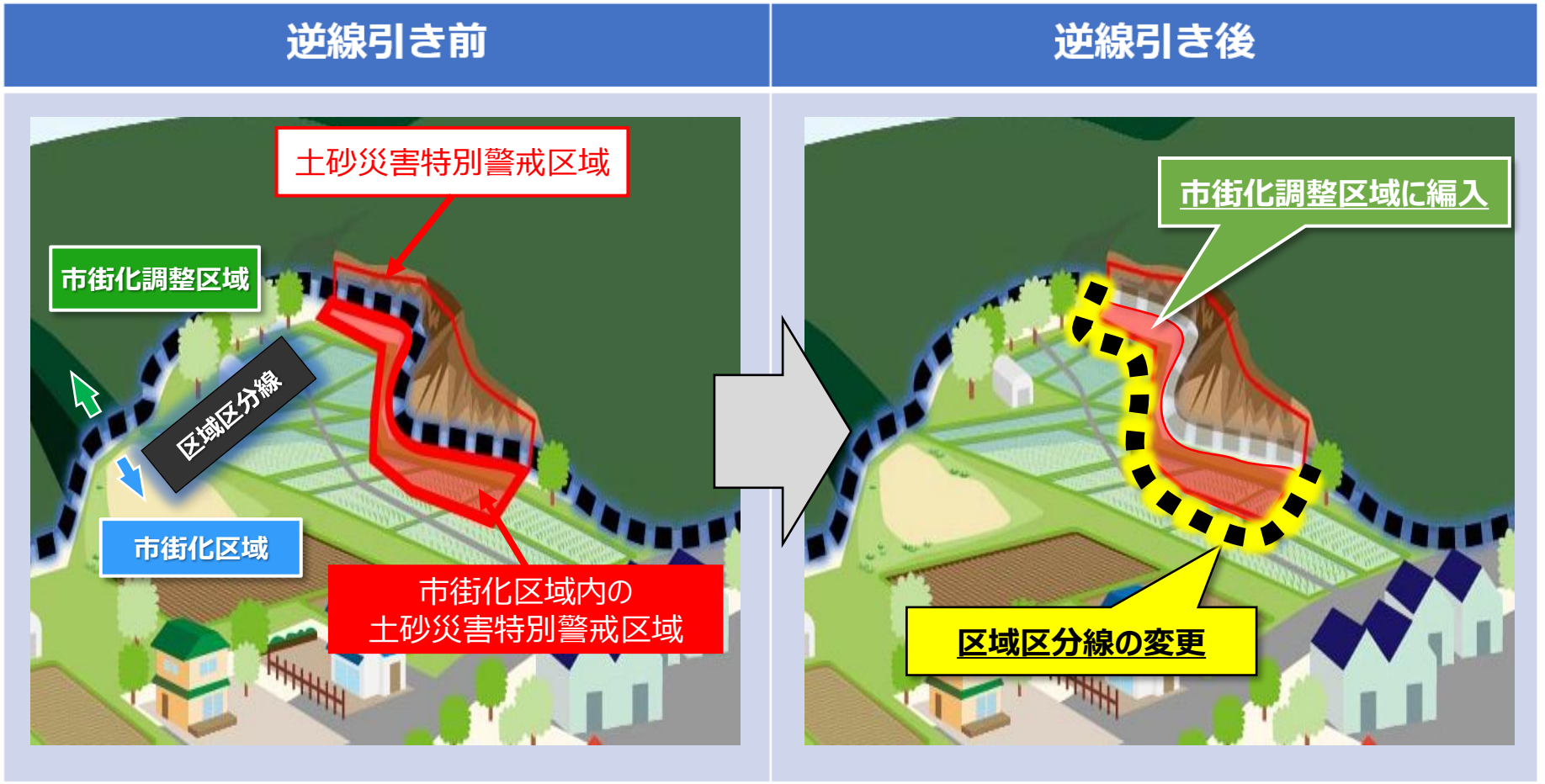
逆線引きの目的

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

2．逆線引きとは

（2）逆線引きする範囲

- 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。

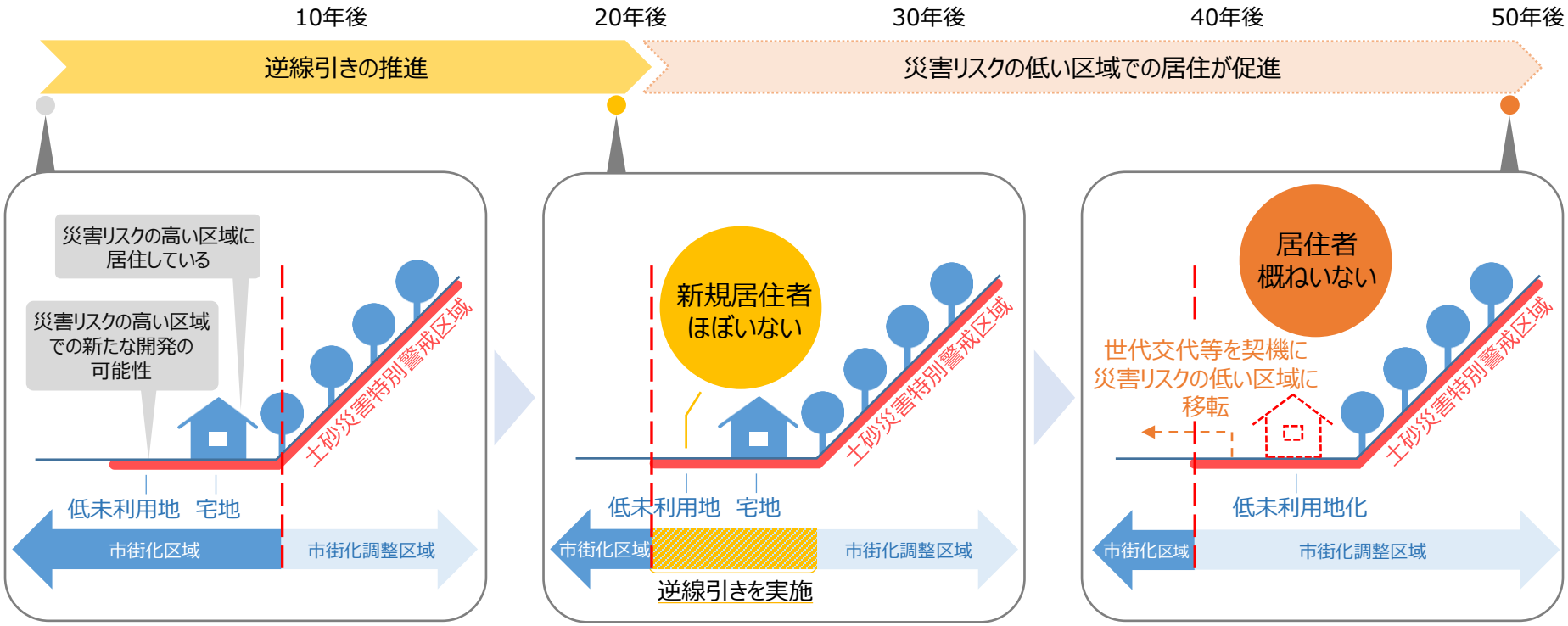


３．逆線引きの取組内容

3．逆線引きの取組内容

（１）取組の目標

- **<u>土砂災害に強いまちづくり</u>**を目指し、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を対象に逆線引きを着実に進めます。

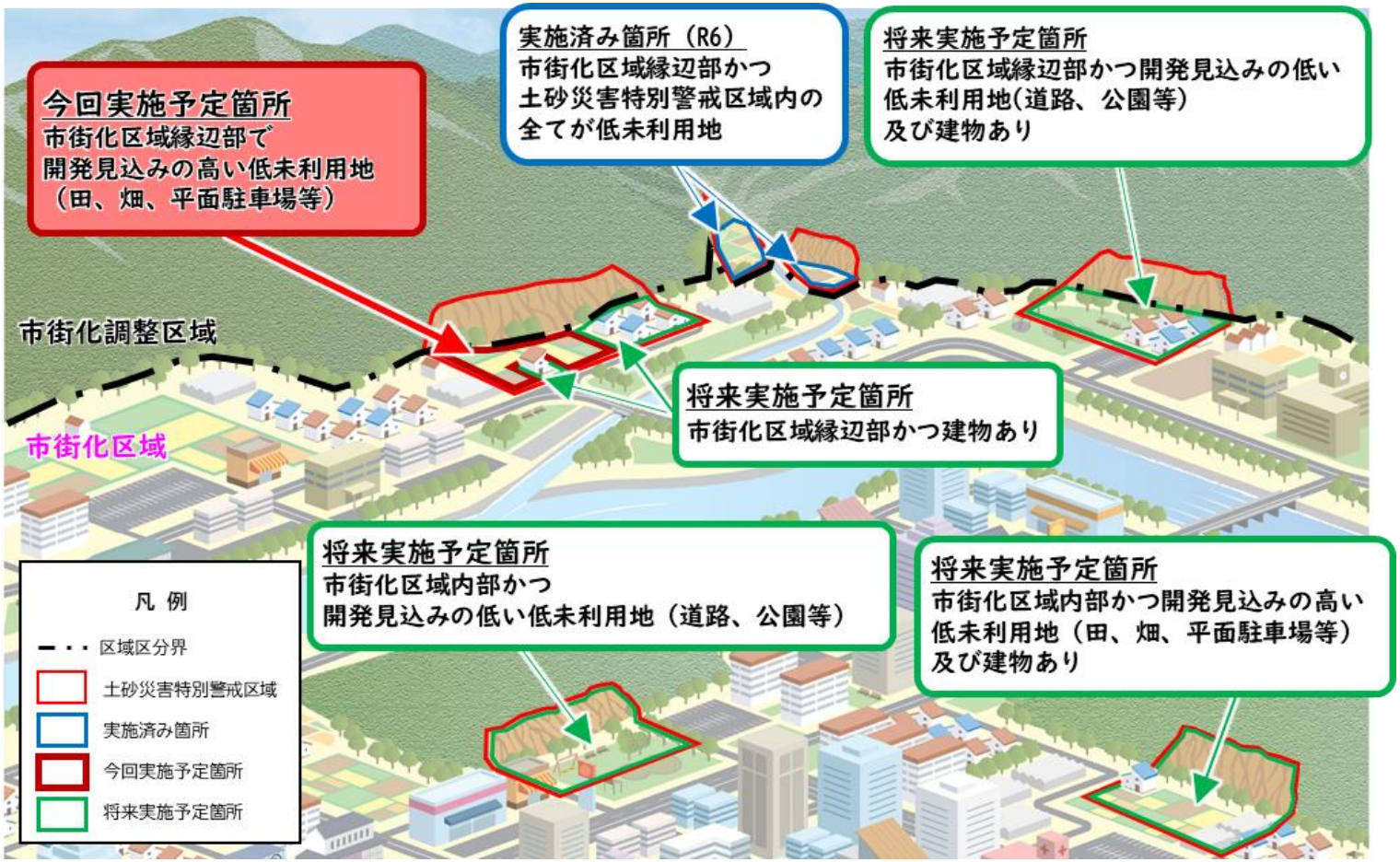


現在	市街化区域内に、土砂災害特別警戒区域が多くあり、災害リスクの高い区域で都市的土地利用が行われている。
概ね20年後	対象箇所の逆線引きが概ね完了し、低未利用地での新たな開発が抑制され、新規居住者がほぼいない。
50年後目指す姿	土地利用規制が十分に機能し、災害リスクの高い区域に居住する人が概ねいない。

3．逆線引きの取組内容

（2）逆線引きの実施方針

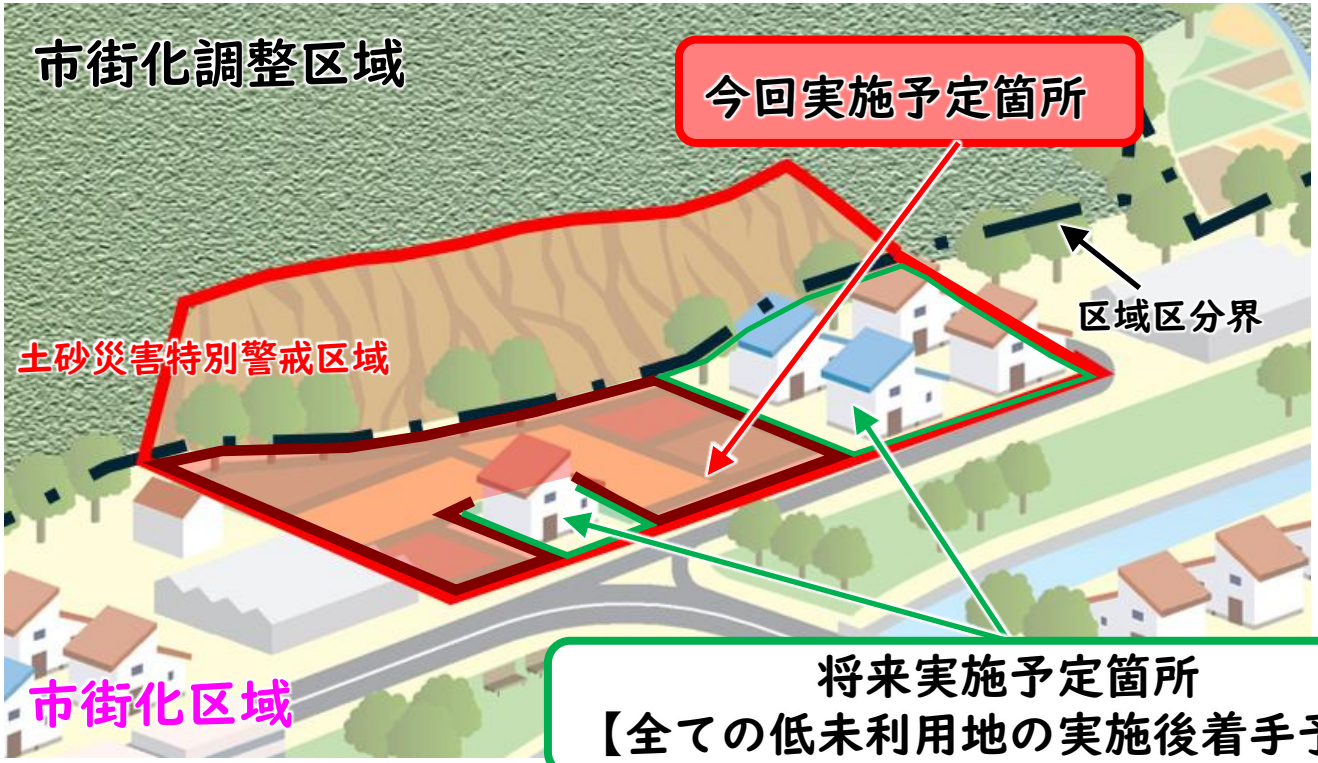
- 対象箇所が多数あることから、**段階的に進めています。**
- 市街地の広がりを防ぎ、低未利用地への住宅や店舗等の新築を抑制する観点から、**今回は、市街化区域縁辺部、かつ、将来的な開発見込みの高い区域（田や畑、平面駐車場等）**の逆線引きを実施します。



3．逆線引きの取組内容

（3）逆線引きの区域設定

- レッドゾーンの中で、「住宅、店舗、工場などの都市的土地利用がされている区域（宅地）」と「田、畑、平面駐車場などの区域（低未利用地）」が混在している場合は、**低未利用地を対象に部分的に逆線引き**を行います。
- **「住宅、店舗等の都市的土地利用がされている区域」は今回の逆線引きの対象外です。**



※「田や畑、平面駐車場等」と「道路、公園等」が混在する箇所は、優先度の低い「道路、公園等」の逆線引きもあわせて実施

（４）逆線引きの対象外とする場合

- 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。

※今回の対象地において、個人での土地利用の計画がある場合は、ご相談ください。

（５）将来的な逆線引きの取組の予定

■逆線引きの取組予定順序

箇　所	～概ね15年後	～概ね20年後
低未利用地 	先行取組：**市街化区域 縁辺部 開発見込高** → 市街化区域 内部 開発見込高 → 市街化区域 縁辺部 開発見込低 市街化区域 内部 開発見込低 ➢ 優先度に基づいた基本的な進め方であり、実施にあたっては、現地状況等を踏まえて、適宜進めていく ➢ 低未利用地と宅地が混在する箇所について、宅地箇所の逆線引き希望があった場合は、低未利用地箇所とあわせて逆線引き実施	
建物用地 	➢ 県・市町HPで逆線引き希望を募り、希望があった場合は逆線引き実施 ➢ 土地所有者に対する取組理解の向上等、逆線引きに係る機運醸成に向けた取組	建物用地

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）建築制限や開発許可など

- 市街化調整区域へ編入した場合、**原則として、新たな建築物の建築はできません。**
- 都市計画法に基づき、原則、全ての開発行為（主として建築物の建築などを目的に行う土地の区画形質の変更）について許可が必要となります。

	市街化区域	市街化調整区域へ編入後
用途制限	地域の状況に応じて定められた**用途地域の規制**により、建てられないものがあります。	**新たな建築物は建築できません。** ただし、既にある**建物の建替えは可能**です。 例外として、一定の要件を満たす場合は建築ができます。 **例外的に建築、開発などができるものの例** ・分家による建築 ・農業従事者の家や農業用倉庫 ・建築物のない駐車場や資材置き場　など
開発許可	**1,000㎡以上の開発行為**について、開発許可が必要です。	**全ての開発行為**について、開発許可が必要です。

➢ 市街化区域、市街化調整区域にかかわらず、

- 建ぺい率、容積率、高さ制限など、形態の制限があります。
- 土砂災害特別警戒区域において「居室を有する建築物」を建築しようとする場合、土石流等に対しても安全な構造とすることが必要です。

４．逆線引きにより変わること

（２）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、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	土地・家屋に対して **固定資産税が課税されます。**	市街化区域と比較して、 **固定資産税が下がる可能性があります。**
都市計画税	土地・家屋に対して **都市計画税が課税されます。**	市街化調整区域となる部分は**都市計画税の課税の対象外**となります。

５．今後のスケジュール

５．今後のスケジュール

今後の手続きの主な予定

年　度	内　容
令和８年度	地元説明会の開催 （相談がある場合は、12月までにお申し出ください。） 都市計画の素案作成
令和９年度 ～ 令和１０年度	素案閲覧・公聴会の開催 案の縦覧・意見書の提出 都市計画審議会において審議 都市計画の変更（告示）

ご清聴ありがとうございました