

報告事項

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方針

【令和7年度以降】（案）

広島県

1. 策定趣旨

- 令和3年7月に策定した「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方針」（以下「当初方針」という。）に基づき、市街化区域の縁辺部、かつ、低未利用地を対象に、1回目の逆線引きを進めている。（本日の第2、3号議案）
- 当初方針では、将来の目指す姿や取組を進めるにあたっての基本的な考え方を記載しているものの、2回目以降の具体的な取組の進め方や目指す姿の実現に向けたスケジュール等を示していないことから、**1回目の取組を実施する中で見えてきた課題等を踏まえて、令和7年度以降の本取組の進め方を示すものである。**

▼令和3年7月に策定した当初方針（第248回広島県都市計画審議会において報告）

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方針

1 現状
本県は、令和3年6月時点において全国で最多となる約48,000箇所の土砂災害警戒区域、約45,000箇所の土砂災害特別警戒区域が指定されており、土砂災害により非常に多くの被害が生じている。市街化区域内においても、土砂災害により多くの被害が生じている。市街化区域内の土砂災害特別警戒区域は、市街化調整区域に編入する取組を進めている。

3 本県における都市の目指すべき姿
本県においては、地震に襲われる被害や土砂災害による被害は発生しており、これからの都市づくりにおいては、ハード・ソフト対策が一層必要となる。土砂災害対策として、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ことにより、土砂災害リスクを低減させる。また、これまで我が国が経験したことのないような大規模な土砂災害が発生した場合、都市の安全・安心を確保するため、土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入することにより、土砂災害リスクを低減させる。また、これまで我が国が経験したことのないような大規模な土砂災害が発生した場合、都市の安全・安心を確保するため、土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入することにより、土砂災害リスクを低減させる。

5 逆線引きの取組方針

(1) 目指す姿
50年後の目指す姿を次のとおり設定して、市街化調整区域マスタープランや立地適正化計画の防災指標などを踏まえ、区域区分を設定している。13 市において、市街化区域内のすべての土砂災害特別警戒区域を対象に、逆線引きを進めている。

基本的な考え方
住民の生命、財産を守るため、市街化区域内における土砂災害特別警戒区域については、できるだけ早期に逆線引きを実施する。

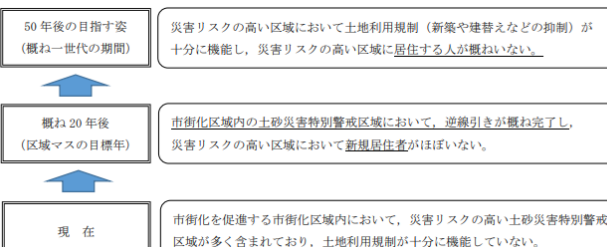
取組の進め方
○すべての土砂災害特別警戒区域について早期に取組の実現を図ることが望ましいが、行政主導による逆線引きが全国的に少ないことや対象箇所が多いため、土地所有者等に対して土砂災害特別警戒区域における土地利用の危険性や規制の必要性について理解を促す必要があることから、取組を進めていく上での課題を明確にし、解決を図りながら進めるとともに、住民の意識醸成を図りつつ段階的に逆線引きを進めていく。

区域の決定
○砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業等が実施（予定を含む）される箇所については、逆線引きの対象にはしない。
○区域区分の境界は、原則、土砂災害特別警戒区域の境界で設定する。なお、地域の実情に応じて、土地所有者等と調整が図られる場合は、地形地物や境界等で設定することも可能とする。

6 実行計画の進め方のスケジュール

内容	第1期（令和3年度）	第2期（令和4年度）	第3期（令和5年度）	第4期（令和6年度）	第5期（令和7年度）
逆線引きの進め方	市街化調整区域マスタープラン（市街化調整区域マスタープラン）の策定	市街化調整区域マスタープラン（市街化調整区域マスタープラン）の策定	市街化調整区域マスタープラン（市街化調整区域マスタープラン）の策定	市街化調整区域マスタープラン（市街化調整区域マスタープラン）の策定	市街化調整区域マスタープラン（市街化調整区域マスタープラン）の策定

目指す姿



基本的な考え方等

基本的な考え方

住民の生命、財産を守るため、市街化区域内における土砂災害特別警戒区域については、できるだけ早期に逆線引きを実施する。

取組の進め方

○すべての土砂災害特別警戒区域について早期に取組の実現を図ることが望ましいが、行政主導による逆線引きが全国的に少ないことや対象箇所が多いため、土地所有者等に対して土砂災害特別警戒区域における土地利用の危険性や規制の必要性について理解を促す必要があることから、取組を進めていく上での課題を明確にし、解決を図りながら進めるとともに、住民の意識醸成を図りつつ段階的に逆線引きを進めていく。

○段階的に進めるにあたっては、都市的土地利用の広がりや低未利用地への居住や建替えなどの新築を抑制する観点から、市街化区域の縁辺部に住宅、店舗、工場等の都市的土地利用が行われていない箇所から先行的に逆線引きを進めていく。

○先行的に逆線引きを実施する上記の箇所以外にも、市街の都市計画マスタープランや立地適正化計画の防災指標等に基づき計画を踏まえ、土地所有者等と調整が完了した箇所について逆線引きを進めていく。

土地所有者等との合意形成

○土地所有者や相続人不明土地が多数出てくること想定されるため、行政が可能な限り行政広報誌やホームページ等を活用して土地所有者等に取組の周知を行うとともに、都市計画手続き（説明会や公聴会、縦覧等）を適切に実施した上で、取組を進めていく。

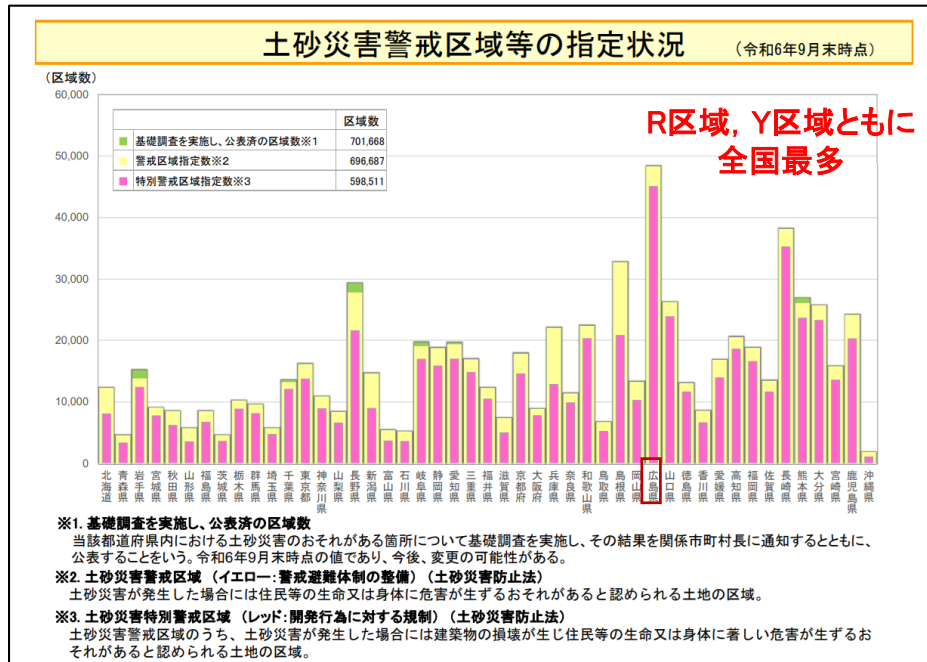
○土地所有者等が開発行為や対策工事の実施を予定している場合、当面、逆線引きの対象にはしないこととし、次の見直し時に特段の理由も無い中で、そのような行為が確認できない場合は優先的に逆線引きを行う。

区域の設定

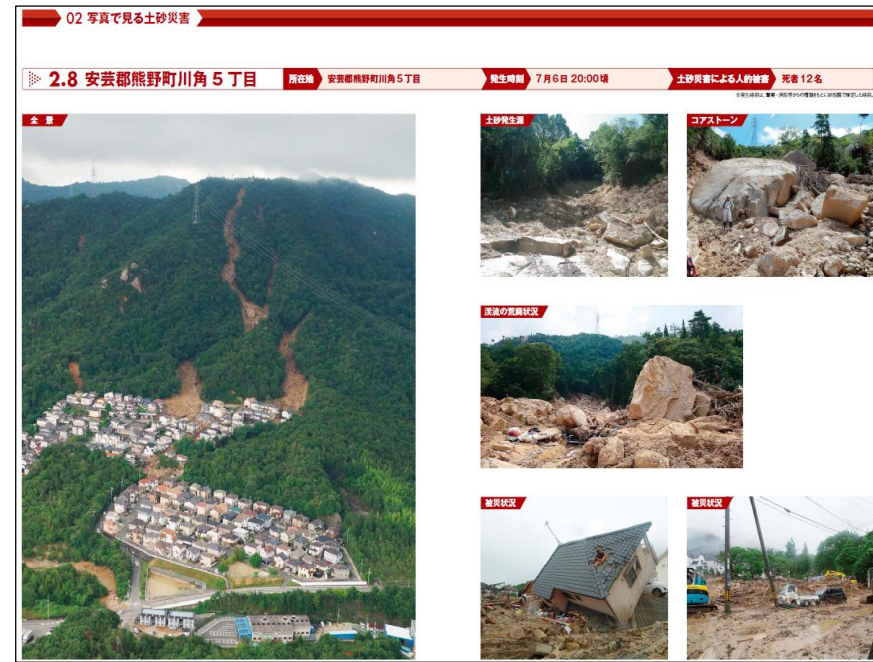
○砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業等が実施（予定を含む）される箇所については、逆線引きの対象にはしない。
○区域区分の境界は、原則、土砂災害特別警戒区域の境界で設定する。なお、地域の実情に応じて、土地所有者等と調整が図られる場合は、地形地物や境界等で設定することも可能とする。

2. 現状・課題

- 本県は全国最多となる約45,000箇所の土砂災害特別警戒区域（レッド区域）が指定されている。
- 平成30年7月豪雨等の集中豪雨に伴う土砂災害の発生により、土砂災害警戒区域内等において甚大な被害が発生しており、ハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策により、都市の災害リスクを低下させ、災害発生時においても人命を守り、被害を最小限に止めることが喫緊の課題となっている。



出典) 全国における土砂災害警戒区域等の指定状況
（令和6年9月末時点）（国土交通省）



出典) 平成30年7月豪雨災害（広島県土木建築局砂防課）

3. 上位計画への位置づけ

- 県の総合計画である「安心▷誇り▷挑戦 ひろしまビジョン」において、「持続可能なまちづくり」の実現に向けて、『災害に強い都市構造の形成』を図ることとしている。
- また、本県で策定している「広島県都市計画制度運用方針」や「広島県都市計画区域マスタープラン」等において、逆線引きの取組を位置付け、県と関係市町が連携・協働し、本取組を推進することとしている。

▼広島県都市計画制度運用方針 抜粋

(e) 市街化調整区域への編入

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、「都市基盤施設の整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」などについては、立地適正化計画の策定による居住誘導などに合わせて、市街化調整区域への編入を検討する。

また、市街化区域内の既存市街地で災害リスクの高い区域が含まれる場合については、農業上の土地利用などに十分留意しつつ、安全な暮らしを確保していくために、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と土地利用状況などを考慮し、立地適正化計画や各種災害への対策状況などを踏まえつつ、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、県内市町と連携の上、段階的な市街化調整区域への編入について検討する。

なお、平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨などの激甚化する自然災害の状況を踏まえ、特に、市街化区域の低未利用地における土砂災害特別警戒区域については、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、速やかに市街化調整区域へ編入するなどの検討を行う。

▼広島県都市計画区域マスタープラン 抜粋

第1節 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

① 線引き都市計画区域における土地利用の方針

a 市街化区域

本県全体の発展を牽引し、さらに中四国地方の発展を牽引するため、中枢拠点である広島市の中心部において国際競争力の向上に資する高次都市機能の集積・強化を一層推進します。

また、コンパクト+ネットワーク型の都市を実現し、あわせて、活力を生み出す都市を実現するため、地域の実情に応じた立地適正化計画の作成を促進し、居住や都市機能が集積している市町の中心部、交通結節点で業務・商業などが集積する地域などを拠点として位置付けるとともに、居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定します。これにより、長期的に居住を誘導し、人口密度の維持を図るとともに、都市機能の集約を図り、日常生活サービスを効率的に提供します。

コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向けた都市づくりを進める上で、「都市基盤施設の整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」などについては、立地適正化計画に基づく居住の誘導などに合わせて、市街化調整区域への編入等を推進します。

市街化区域内の災害リスクの高い区域については、安全な暮らしを確保していくために、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と農業などの土地利用状況を考慮し、立地適正化計画における位置付けや各種災害への対策状況などを踏まえつつ、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、市町と連携の上、居住者等の合意形成を図りながら、段階的な市街化調整区域への編入を推進します。特に、市街化区域の低未利用地における土砂災害特別警戒区域については、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、速やかに市街化調整区域への編入を推進します。

4. 先行取組を実施して

(1) 地元調整等における意見

- 先行取組での地元調整時の対応等を振り返った結果、次のような課題や対応の必要性が明らかとなった。
 - 宅地においては、継続居住する人が多いと想定されることから、逆線引きの実施よりも、災害リスクの周知や警戒避難体制の構築等のソフト対策の徹底が重要
 - 関係部局との密な連携
 - 実施効果等を踏まえた優先度の設定

主な意見等		課題・対応
地元調整	➤ 逆線引き後もそのまま住むことができるのか。 ➤ 固定資産税はどれくらい変わるのか。 (逆線引き後も継続居住を想定した質問が多数あった)	逆線引き後も、継続して居住し続ける人が多いことが想定され、逆線引きを実施したとしても住み続けることは可能であるため、 <u>居住している限り、逆線引きにより災害リスクは軽減しないことから、引き続き、ソフト対策の徹底が重要。</u>
	➤ 逆線引きよりも対策工事を優先してほしい。 ➤ そもそも土砂災害特別警戒区域の指定自体を知らない。	地元説明時等において、 <u>砂防部局と連携して進める必要がある。</u>
都市計画審議会	➤ リスクの重大さ等を加味して優先順位をつけるべき。	<u>対象箇所を細分化した上で、実施効果や課題等を踏まえ、優先順位を設定する必要がある。</u>
市町意見	➤ 次回の取組でも低未利用地を対象とすべき。 ➤ 土砂災害特別警戒区域内の部分的な低未利用地の逆線引きについても検討すべき。 ➤ 将来的な開発見込み等、実施効果も踏まえるべき。	

4. 先行取組を実施して

(2) 全体箇所数

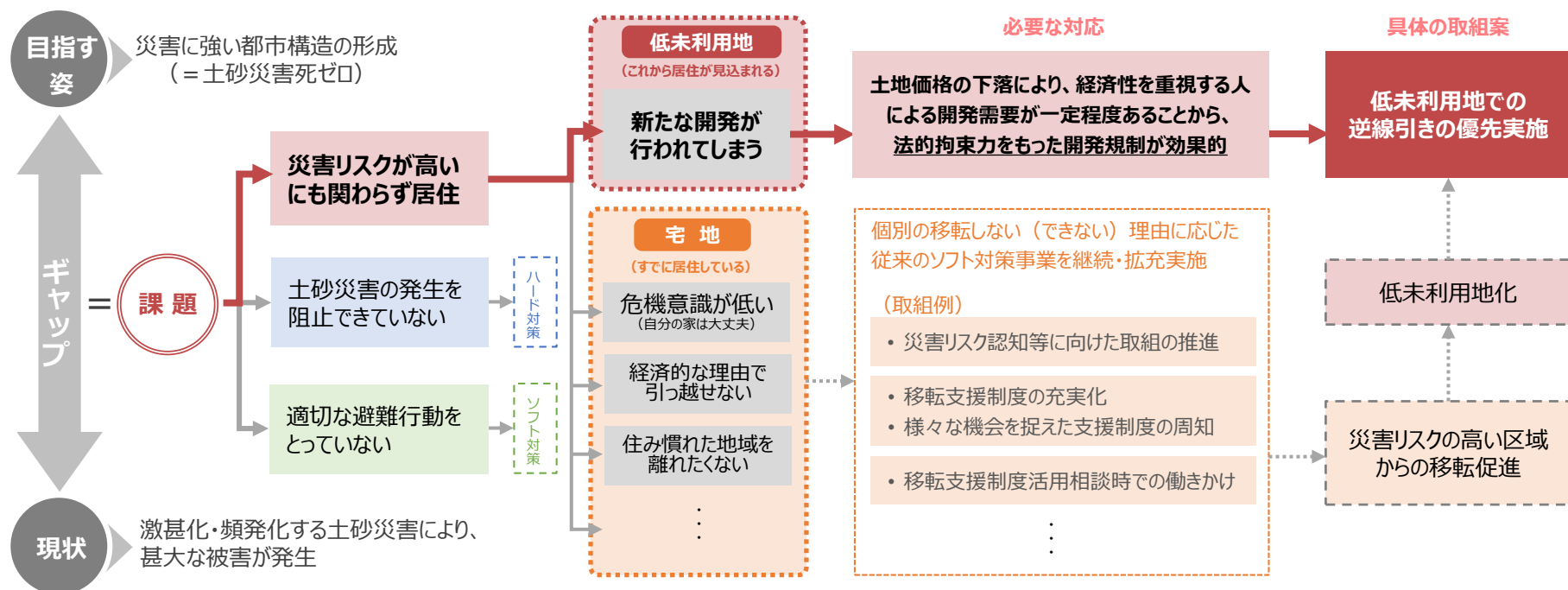
- 市街化区域の縁辺部にも、対象区域内の一部が低未利用地の箇所が多数残っており、当該低未利用地の部分的な逆線引きの実施についても検討が必要。

市街化区域内の土砂災害特別警戒区域				
	市街化区域内の縁辺部		市街化区域内部	
	低未利用地 (先行取組)	都市的土地利用が 行われている箇所	低未利用地	都市的土地利用が 行われている箇所
		箇所内,低未利用地		箇所内,低未利用地
約10,000箇所 (約1,200ha)	525箇所 (25.5ha)	約4,300箇所 (約570ha)	約900箇所 (約70ha)	約4,500箇所 (約540ha)
		(約310ha)	(約70ha)	(約370ha)

 … 未実施箇所のうち、低未利用地

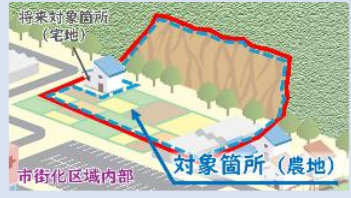
5. 今後の取組の方向性

- 災害に強い都市構造の形成に向けた課題や必要な対応を分析した結果、低未利用地については、土砂災害特別警戒区域での新たな開発を防止するために、逆線引きを実施することが効果的であることが分かった。
- 一方で、宅地については、逆線引きを実施したとしても住み続けることは可能であるため、そこに居住等している限り、逆線引きにより土砂災害リスクは軽減しないことから、災害リスクの低い区域へ移転しない（できない）理由に応じた対策を講じる必要がある。



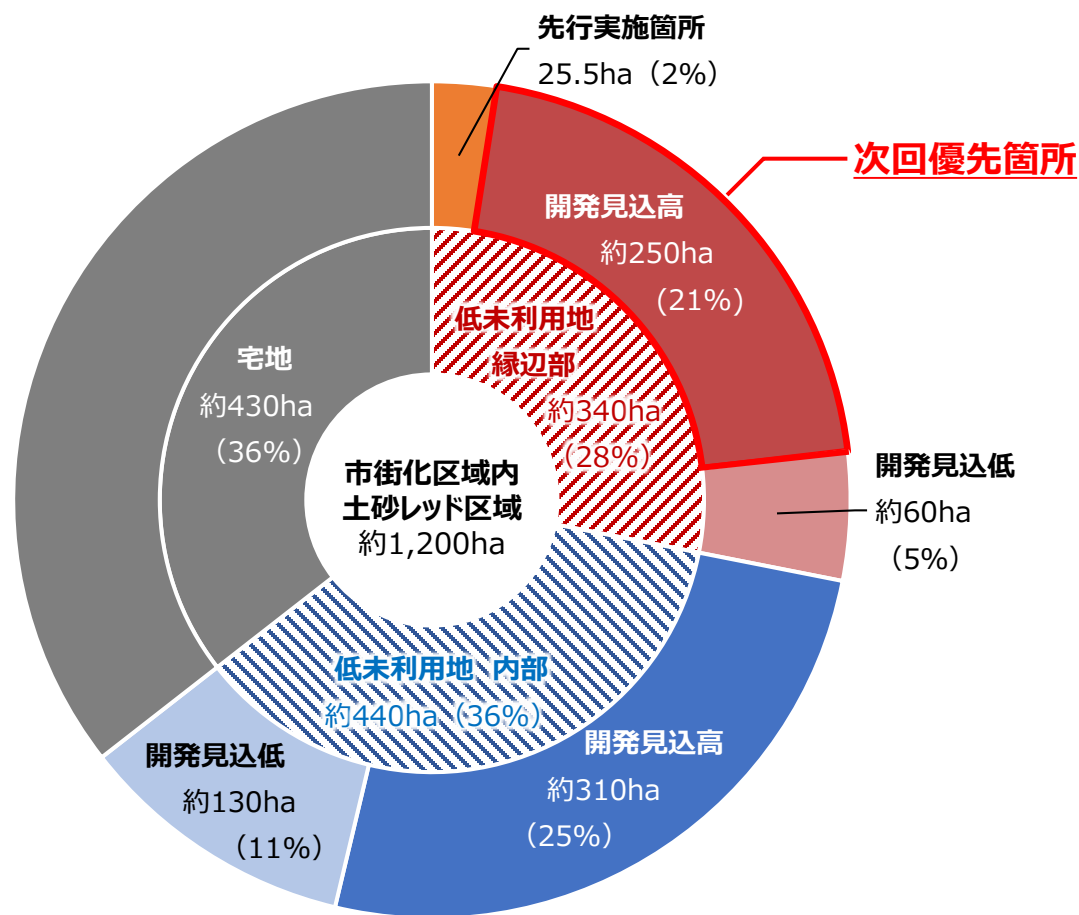
6. 低未利用地での逆線引きの進め方

- 対象区域の位置（市街化区域縁辺部、内部）のほか、新たな開発を防ぐ観点から、将来的な開発見込の高い区域（田、畑、平面駐車場等）と新たな開発が見込まれにくい区域（道路、公園等）に分類した上で、優先度を設定した。
- 市街化区域縁辺部かつ、田や畑、平面駐車場等の将来的な開発見込の高い低未利用地から優先的に実施する。

位置	土地利用現況	逆線引きによる効果	優先度	箇所イメージ
市街化区域縁辺部	田、畑、平面駐車場等	➤ 集約型都市構造の実現に向けて、市街化区域外縁部への都市の広がりを防ぐ観点から、効果的。 ➤ 開発見込みが高く、低未利用地への居住や店舗等の新築を抑制する観点から、効果的。	◎	
	道路、公園等	➤ 集約型都市構造の実現に向けて、市街化区域外縁部への都市の広がりを防ぐ観点から、一定の効果はあるが、低未利用地への居住や店舗等の新築が見込まれにくいいため、効果は低い。	△	
市街化区域内部	田、畑、平面駐車場等	➤ 開発見込みが高く、低未利用地への居住や店舗等の新築を抑制する観点から、効果的。	○	
	道路、公園等	➤ 低未利用地への居住や店舗等の新築は見込まれにくいいため、効果は低い。	△	

6. 低未利用地での逆線引きの進め方

- 対象区域の位置（市街化区域縁辺部、内部）のほか、新たな開発を防ぐ観点から、将来的な開発見込の高い区域（田、畑、平面駐車場等）と新たな開発が見込まれにくい区域（道路、公園等）に分類した上で、優先度を設定した。
- 市街化区域縁辺部かつ、田や畑、平面駐車場等の将来的な開発見込の高い低未利用地から優先的に実施する。



6. 低未利用地での逆線引きの進め方

- 土砂災害特別警戒区域内に宅地と低未利用地が混在している箇所のうち、低未利用地の部分的な逆線引きを進める。



7. 今後の取組推進にあたっての留意事項

(1) 土地所有者等との合意形成

- 先行取組に比べ、今後の取組では対象箇所が非常に多く、相続人不明土地等がさらに増えることが想定されることから、より効果的、効率的な周知方法等を検討する必要がある。

(2) 宅地における逆線引きに着手するまでの対応

① 逆線引き希望があれば優先実施

- 低未利用地の逆線引きを行う際に、同一の土砂災害特別警戒区域内にある宅地の土地所有者等から逆線引きの希望があった場合は、優先的に逆線引きを実施する。

② 逆線引き実施に向けた機運醸成

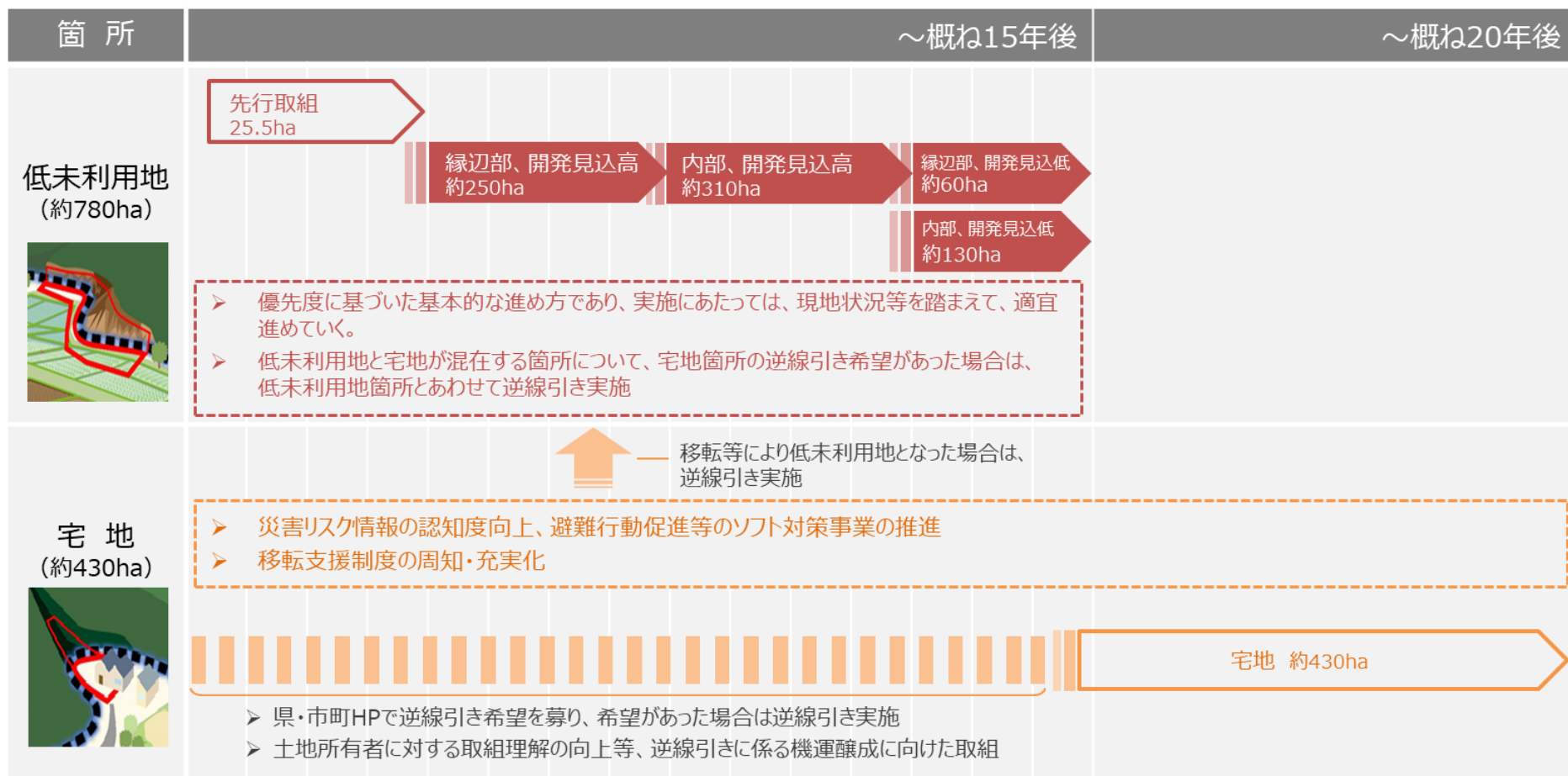
- 宅地における逆線引きにあたっては、生活に及ぶ影響が大きいと想定されることから、具体的な実施方針について、慎重に検討を進める必要がある。
- 県・市町のHPや行政広報誌等を通じて、取組の概要や必要性、逆線引きによる影響等について広く周知し、県全体における逆線引きの推進に向けた機運醸成を図る必要がある。

(3) 関係機関との連携

- 本取組の推進にあたっては、県・市町における密な連携のほか、土砂災害リスク情報の認知度向上や移転支援制度の周知・充実等に向けた関係機関との連携が重要である。

8. ロードマップ

- 当初方針（R3.7）において示した、概ね20年後の目指す姿（逆線引きが概ね完了している）の実現に向けて、本取組方針で整理した優先度等を踏まえ、ロードマップを作成。



9. 取組方針策定までの経緯

《策定までの経緯》

R5年5月 市町に対して、先行取組の振り返りアンケートを実施し、次回以降の取組に向けた課題等を抽出

R5年6月 取組方針のたたき台の作成に着手



市町勉強会（2回）、市町検討WG（2回）、市町意見照会を実施

R5年12月 取組方針案の作成に着手



市町担当課長会議、市町意見照会を実施

R6年12月 市町担当者会議を開催し、作成した取組方針案を県都市計画審議会に報告する旨を説明

R7年2月 県都市計画審議会に報告の上、策定（予定）



ご清聴
ありがとうございました