

第1～3号議案

1. 広島圏都市計画区域の変更について
2. 広島圏都市計画区域区分の変更について
3. 備後圏都市計画区域区分の変更について

広島県決定

第1～3号議案

広島市域分は、広島市が決定権者となるため、
広島市域分の個別箇所等の説明は割愛させていただきます。

1. 広島圏都市計画区域の変更について
2. 広島圏都市計画区域区分の変更について
3. 備後圏都市計画区域区分の変更について

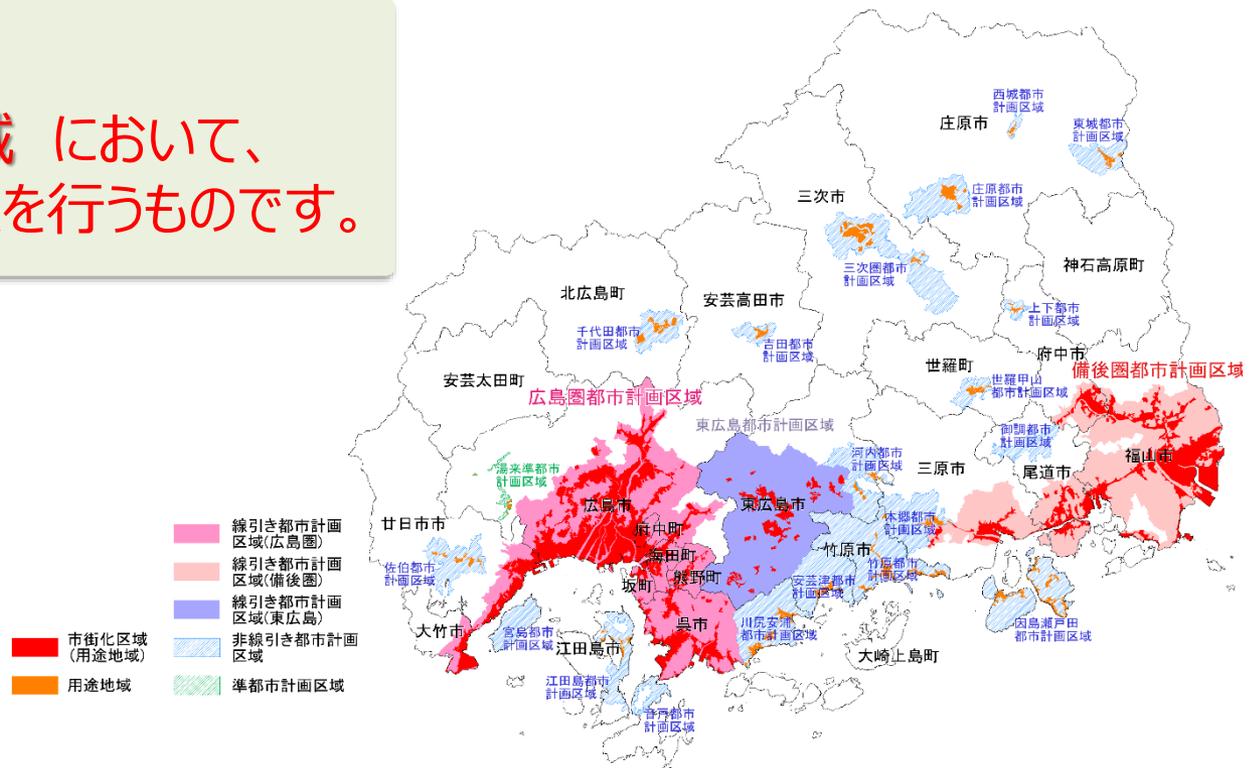
第1号議案から第3号議案までは関連する内容であるため、
共通する部分について冒頭で説明します。

第1号議案の都市計画区域の変更は、都市計画法第5条に基づき、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域について都市計画区域を拡大

《都市計画区域とは》

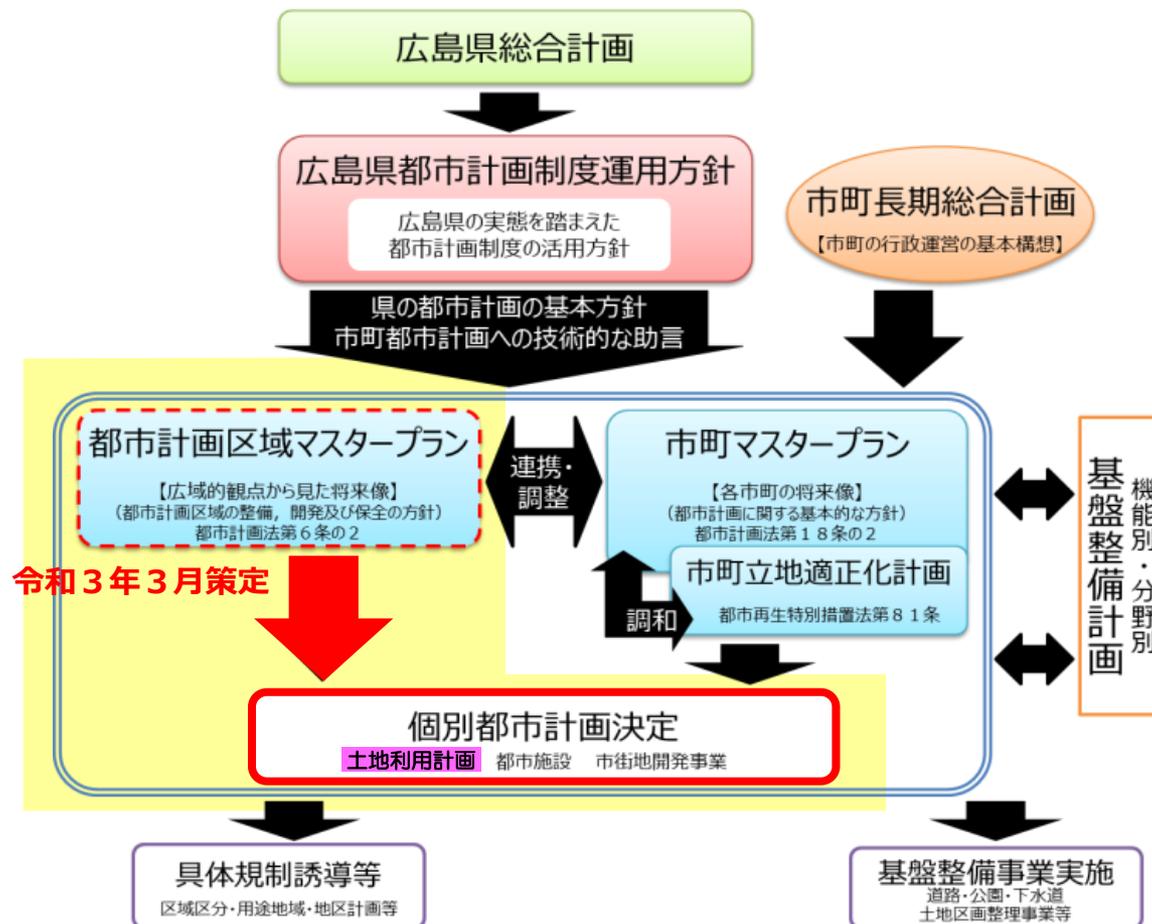
健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという、都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法と建築基準法等の法令の適用を受ける土地の区域の範囲として県が指定するものです。

今回は、**広島圏都市計画区域**において、**都市計画区域の変更を行うものです。**



第2、3号議案の区域区分の変更は、 令和3年3月に策定した都市計画区域マスタープランにおいて 設定した目標年次（R12年）の市街化区域面積の規模 の範囲内で行う随時見直し

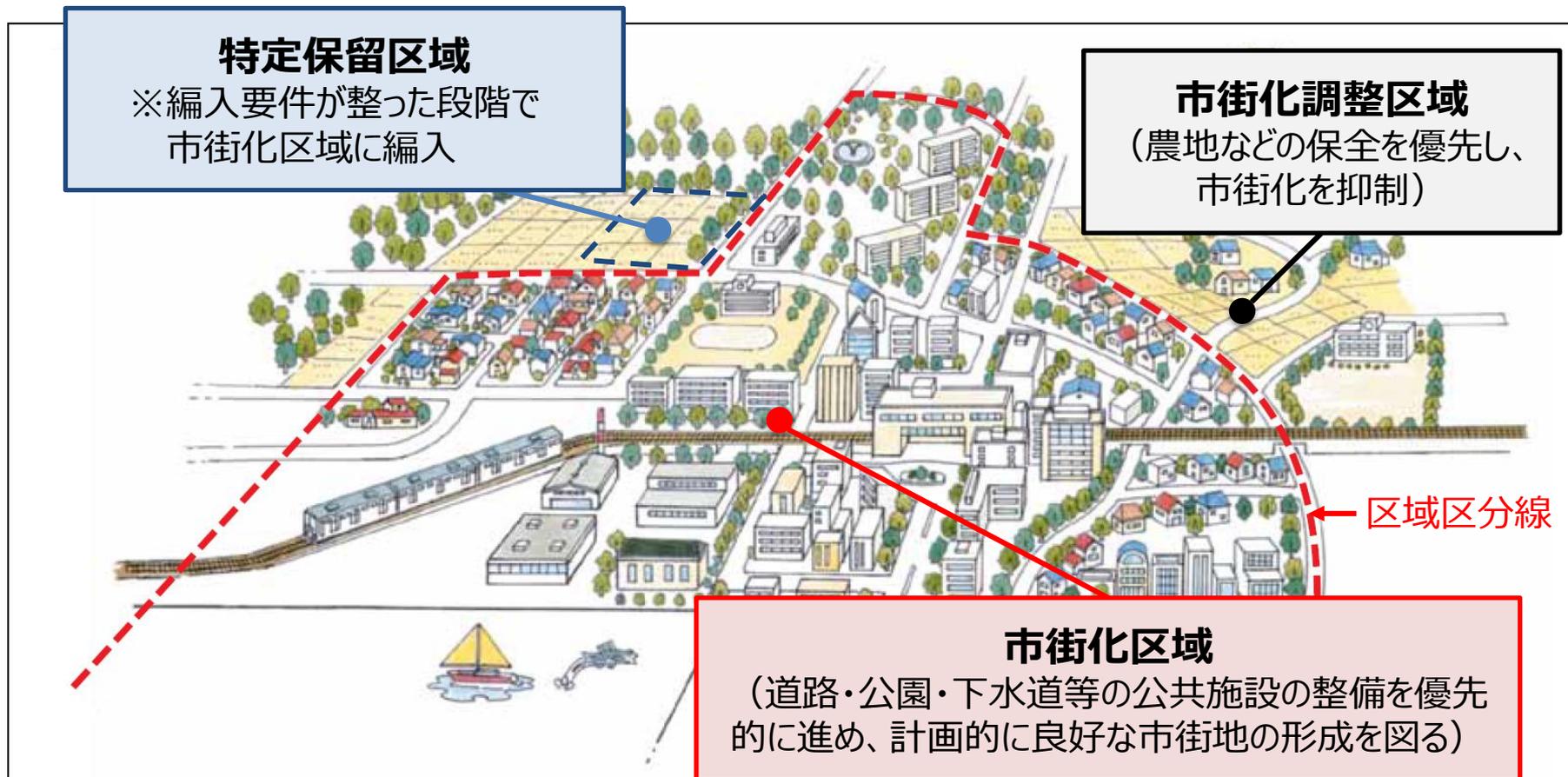
（都市計画区域マスタープラン：第247回都市計画審議会で諮問）



○区域区分について

《区域区分とは》

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるもの。



○ 区域区分を有する都市計画区域（線引き都市計画区域）

共通

今回の変更は3つの線引き都市計画区域のうち、
・**広島圏**
・**備後圏**
における変更です。



備後圏
都市計画区域

都市計画区域

(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

**市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を対象に
市街化調整区域への見直しを行う**

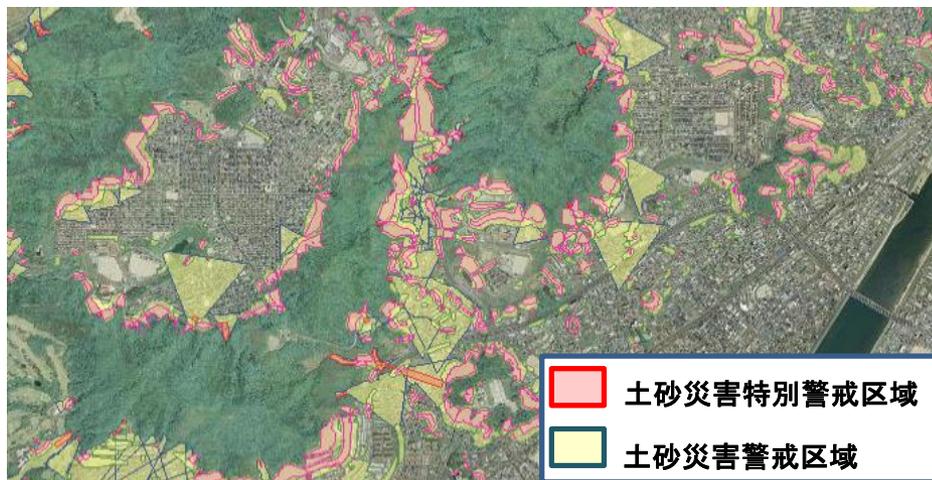
**災害リスクの高い区域における都市的土地利用を抑制し、
災害リスクの低い区域への居住誘導を図ります。**

○逆線引きの取組概要について

(2) 逆線引きの取組の必要性

- 高度経済成長期に急激な人口増加と宅地需要の高まりに伴って、**丘陵部を中心に住宅団地が数多く開発**されており、平成13年に施行された土砂災害防止法に基づく基礎調査の結果、**災害リスクの高い区域において都市的土地利用が行われている状況が明らか**となっています。
- **平成26年8月豪雨**や**平成30年7月豪雨**などの度重なる豪雨災害により、**甚大な被害が繰り返し発生**しています。

■ 丘陵部の住宅団地における指定状況



出典) 土砂災害ポータルひろしま

本取組により、**災害リスクの高い区域における都市的土地利用を抑制し、災害リスクの低い区域への居住誘導を図っていく必要がある**

○逆線引きの取組概要について

(3) 取組の目標

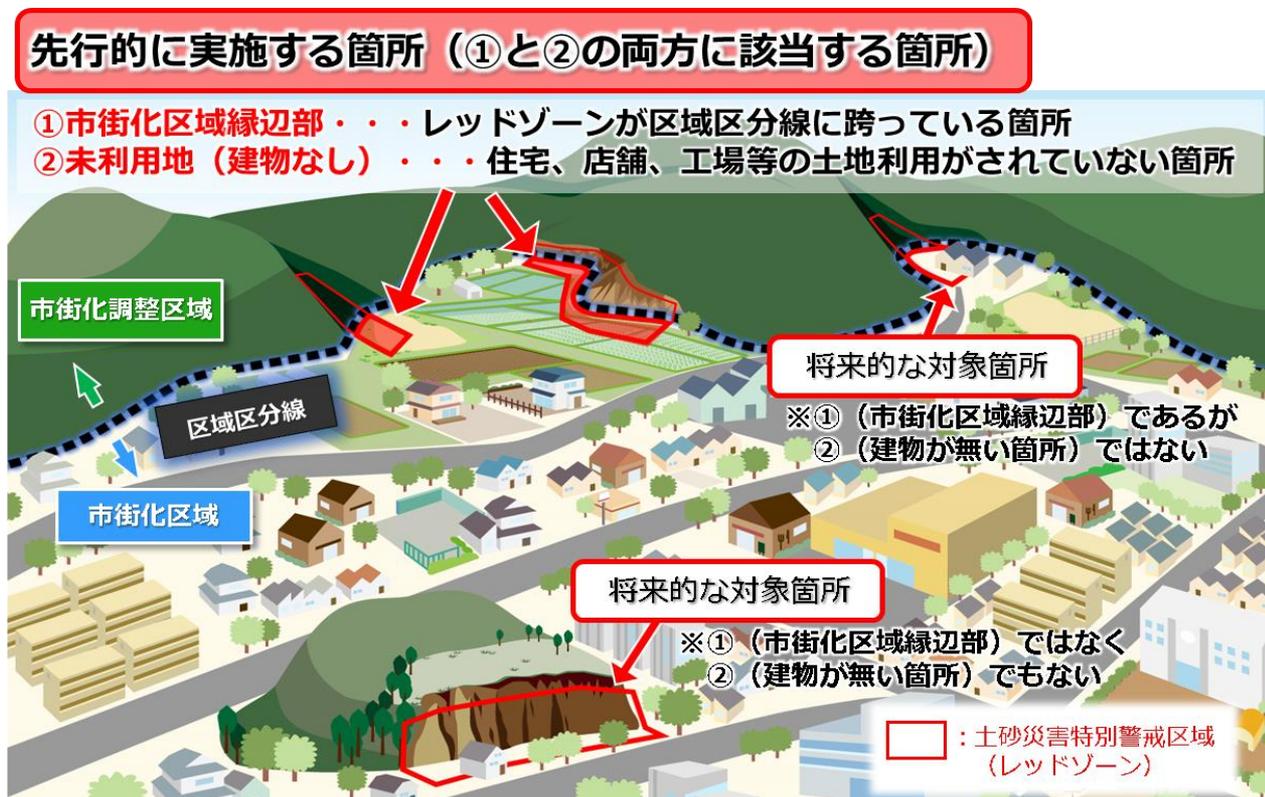
- 都市計画区域マスタープランの目標年である概ね20年後までに市街化区域内の土砂災害特別警戒区域の逆線引きが概ね完了することを目標とし、概ね一世代の期間が経過した**50年後**には、**災害リスクの高い区域に居住する人がほとんどいない状態**を目指します。

	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、災害リスクの高い区域に <u>居住する人が概ねいない</u> 。
概ね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、逆線引きが概ね完了し</u> 、災害リスクの高い区域において <u>新規居住者がほほいない</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。

○逆線引きの取組概要について

(4) 逆線引きの実施方針

- 対象箇所が多数あること等から、**段階的に進める**こととし、まずは市街地の広がりを防ぎ、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、**市街化区域の縁辺部で住宅、店舗、工場等の都市的土地利用が行われていない未利用地（建物なし）**から**先行的に実施**します。

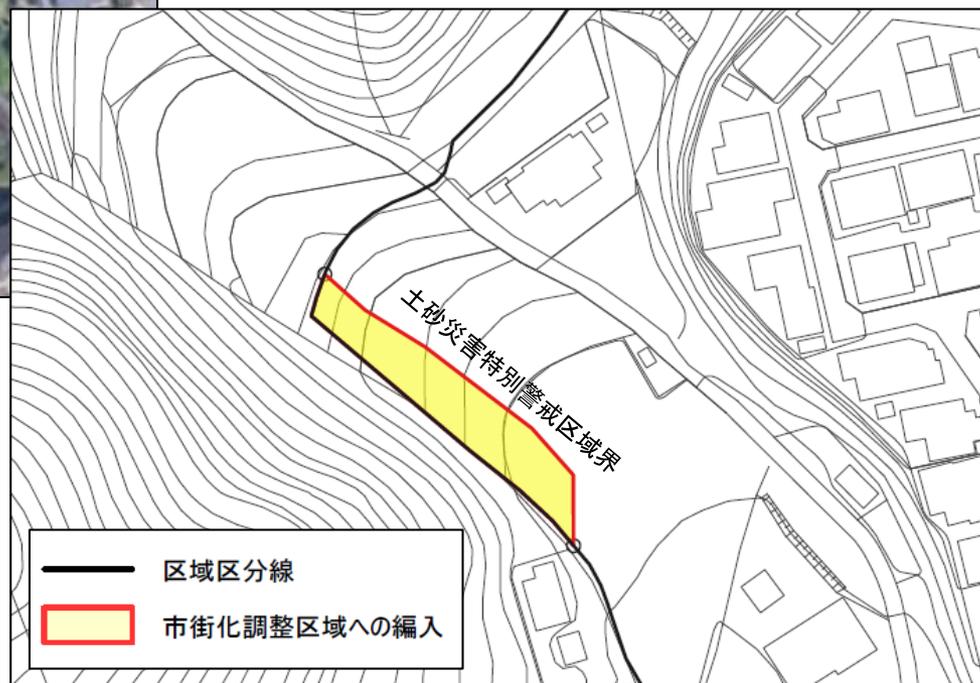


○逆線引きの取組概要について

《先行的に実施する箇所例》



出典) 国土地理院撮影の空中写真 (2010撮影)



○逆線引きの取組のこれまでの経緯

R3年7月 本審議会に取組方針案を報告の上、方針策定

8月～ 県、市町HPやSNS等を活用した広報活動を実施

12月～ 県において抽出した候補箇所（約800箇所）について、市町による地元調整（個別説明、説明会）等を実施

【説明会の開催】

福山市：R4.6.21～7.1 （福山市役所等8会場）

海田町：R4.10.12,13 （町民センター等2会場）

呉市：R4.11.2～11.22 （まちづくりセンター等8会場）

広島市：R5.1.10～1.21 （各区民文化センター8会場）

R5年3月 先行的に実施する箇所（約500箇所）を決定

6月～ 市町から都市計画変更素案の申出を受け、都市計画手続きを開始

【主な手続き】

R6.4.16～5.2 変更素案の閲覧、公述申出の受付

R6.6.3 公聴会の開催（東広島都市計画区域のみ）

R6.12.9～23 都市計画の案の縦覧

○第2、3号議案に係る案の縦覧について

縦覧期間：令和6年12月9日から令和6年12月23日

縦覧場所：広島県土木建築局都市計画課

大竹市 建設部 都市計画課
 廿日市市 都市部 都市計画課
 府中町 建設部 都市整備課
 海田町 建設部 まちデザイン課
 熊野町 建設農林部 都市整備課
 坂町 建設部 都市計画課
 呉市 都市部 都市計画課

広島圏都市計画区域区分
 変更に係る縦覧のみ

三原市都市部都市開発課
 尾道市建設部まちづくり推進課
 福山市建設局都市部都市計画課
 府中市建設部都市デザイン課

備後圏都市計画区域区分
 変更に係る縦覧のみ

意見書：なし

○ 区域区分見直しの基本的な考え方

《市街化区域の規模》

区域マスタープランで示す目標年次（令和12年）における市街化区域の規模を上限とする。

《市街化区域への編入》

計画的な市街地の整備が必要かつ確実なことなどの条件を満たす土地を対象として行う。

《市街化調整区域への編入》

市街化区域内の土砂災害特別警戒区域のうち、市街化区域の縁辺部で、住宅、店舗、工場等の都市的土地利用が行われていない区域、及び、山林や農地などの今後市街地形成が見込まれない土地等を対象して行う。

《特定保留区域》

計画的な市街地整備の実施の見通しがあり、市街化区域とすることが妥当とされる地区のうち、市街地の形成に相当期間を要するなどにより、市街化区域への編入要件が整っていない地区は特定保留区域に位置付け、編入要件が整った時点で市街化区域に編入する。

《将来の市街化区域の規模》

広島圏都市計画区域	基準年次 (平成27年)	目標年次 (令和12年)	現時点の 保留フレーム
市街化区域面積	24,757 ha	概ね 25,270 ha	約 328 ha

備後圏都市計画区域	基準年次 (平成27年)	目標年次 (令和12年)	現時点の 保留フレーム
市街化区域面積	14,213 ha	概ね 15,005 ha	約 760 ha

区域マスタープランで示す目標年次（**令和12年**）における市街化区域の規模を上限とし、市街化区域の編入等を行う。

(以降, それぞれの都市計画区域ごとに説明します)

広島圏都市計画区域

(第1号議案) 都市計画区域の変更 (拡大)

(第2号議案) 区域区分 (市街化区域と市街化調整区域) の変更

備後圏都市計画区域

(第3号議案) 区域区分 (市街化区域と市街化調整区域) の変更