

第 1 号議案

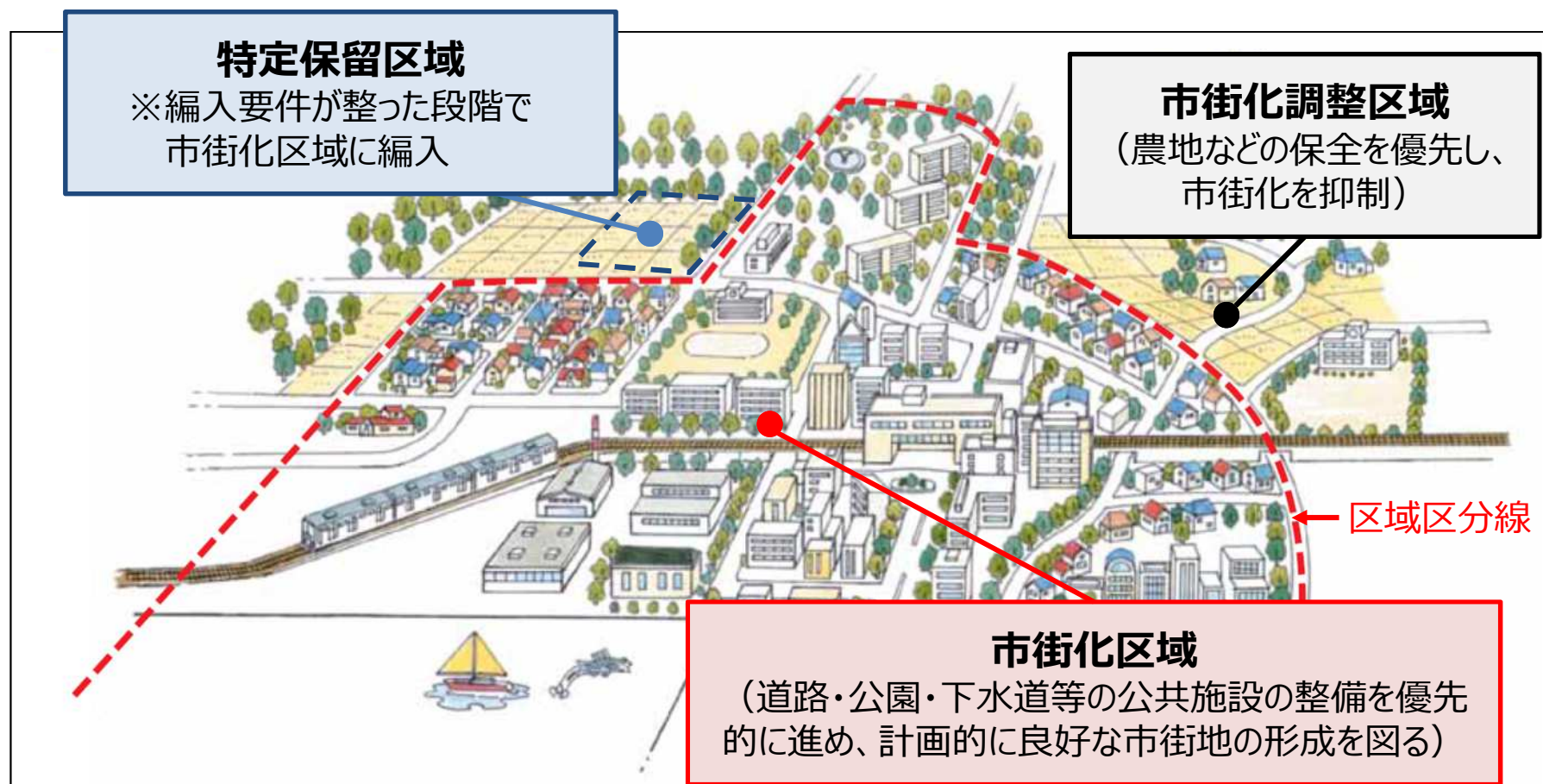
東広島都市計画区域区分の変更について

広島県決定

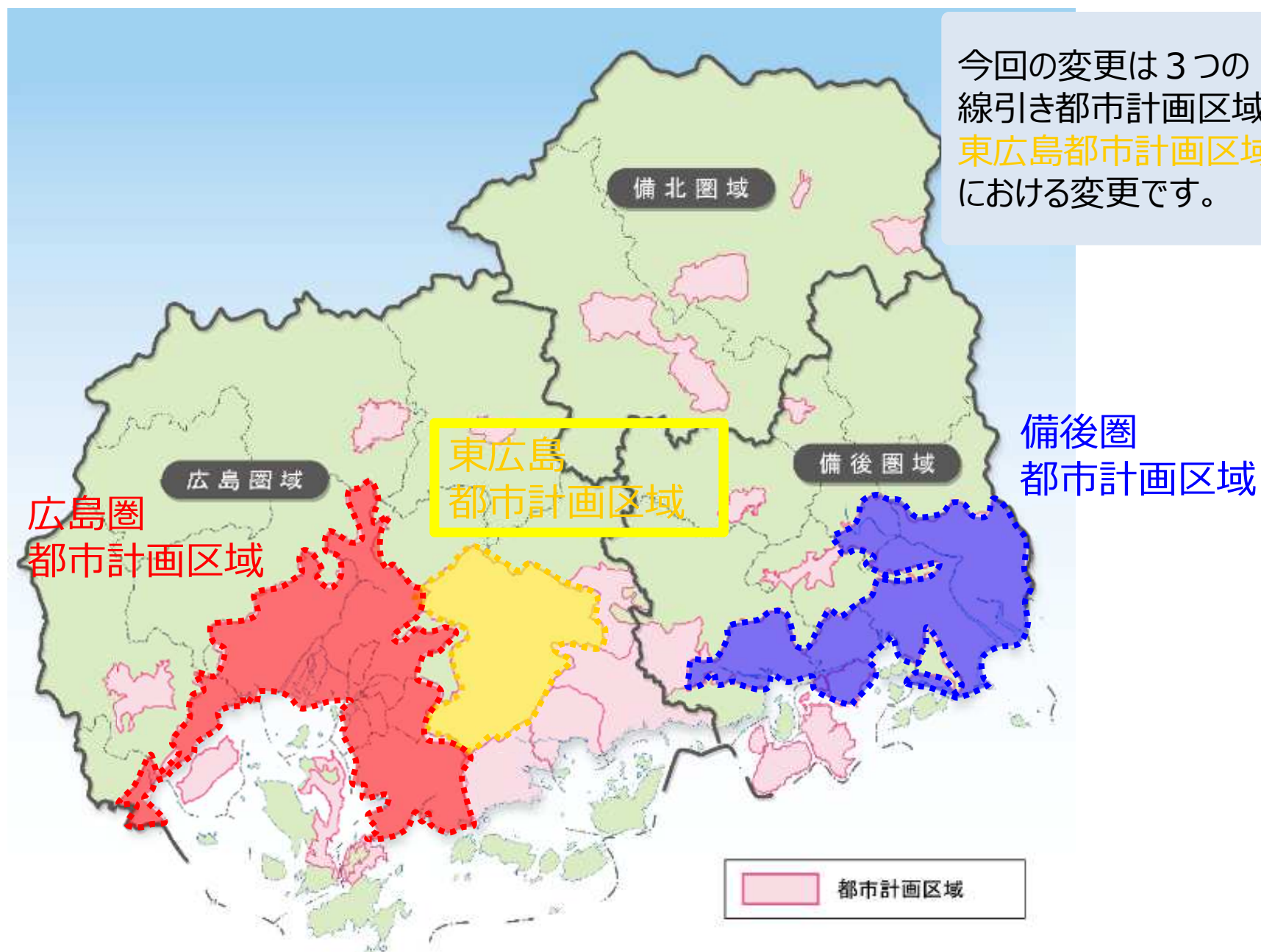
○区域区分について

《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）



○逆線引きの取組概要について

(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

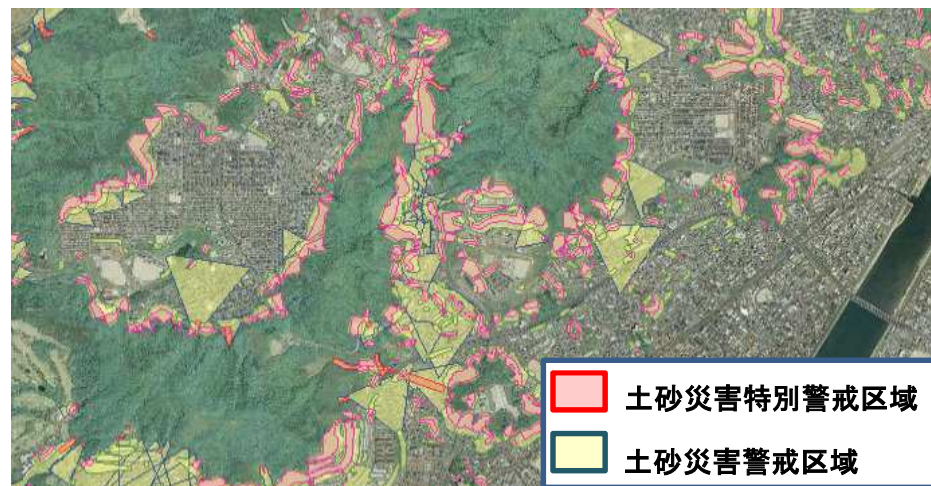
災害リスクの高い区域における都市的土地利用を抑制し、
災害リスクの低い区域への居住誘導を図ります。

○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

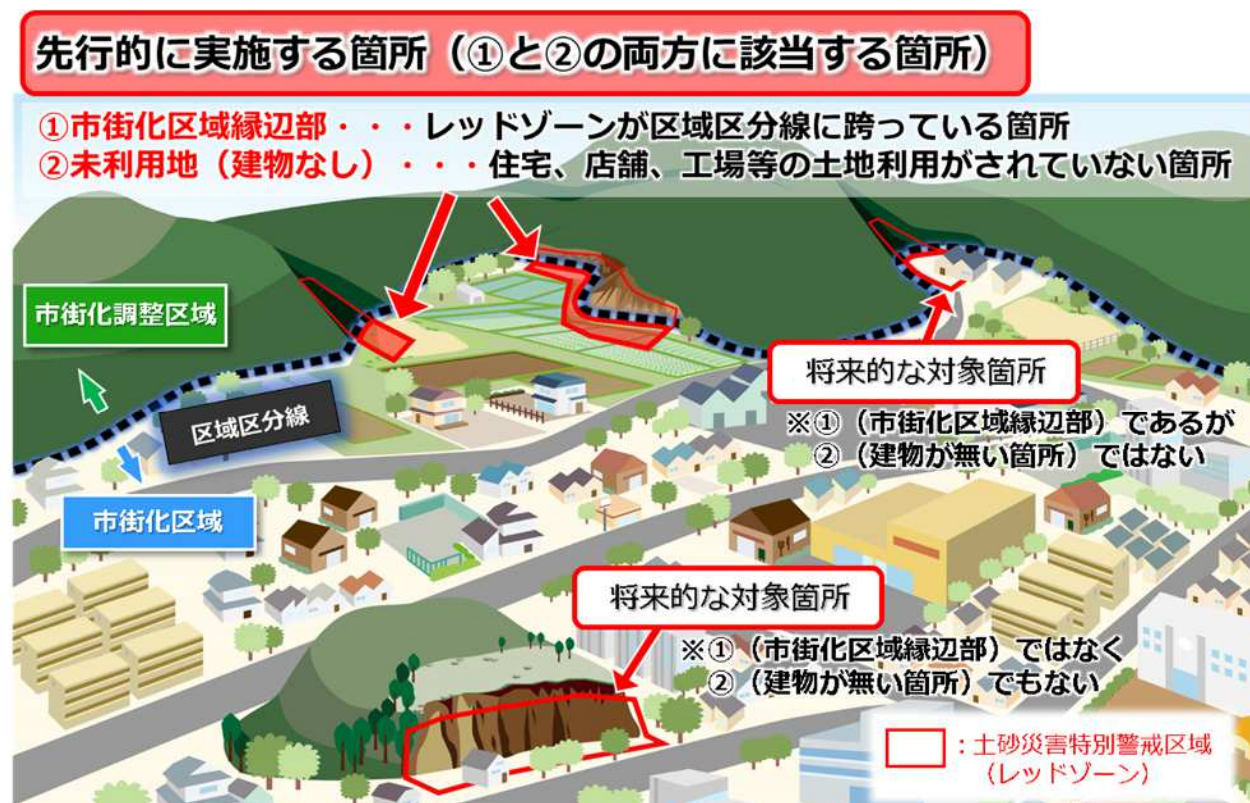
- 都市計画区域マスタープランの目標年である概ね20年後までに市街化区域内の土砂災害特別警戒区域の逆線引きが概ね完了することを目標とし、概ね一世代の期間が経過した**50年後**には、**災害リスクの高い区域に居住する人がほとんどいない状態**を目指します。

	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、災害リスクの高い区域において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。

○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。

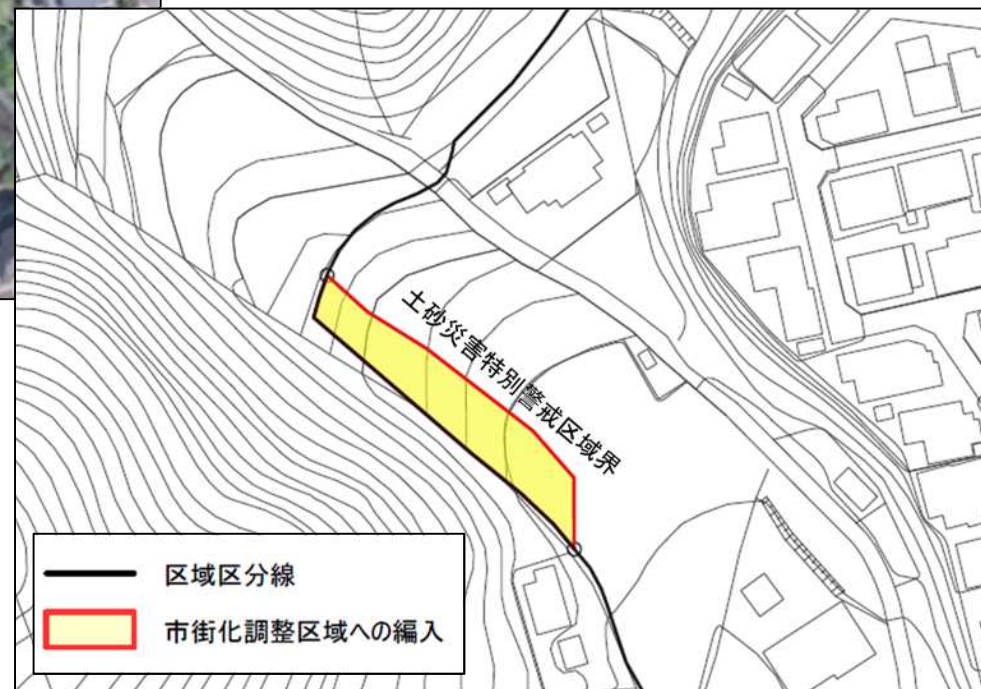


○逆線引きの取組概要について

《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

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
R7.3.31	都市計画区域区分の変更告示 （広島圏都市計画区域、備後圏都市計画区域）
R7.4.14～28	都市計画の案の縦覧（東広島都市計画区域のみ）

○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。

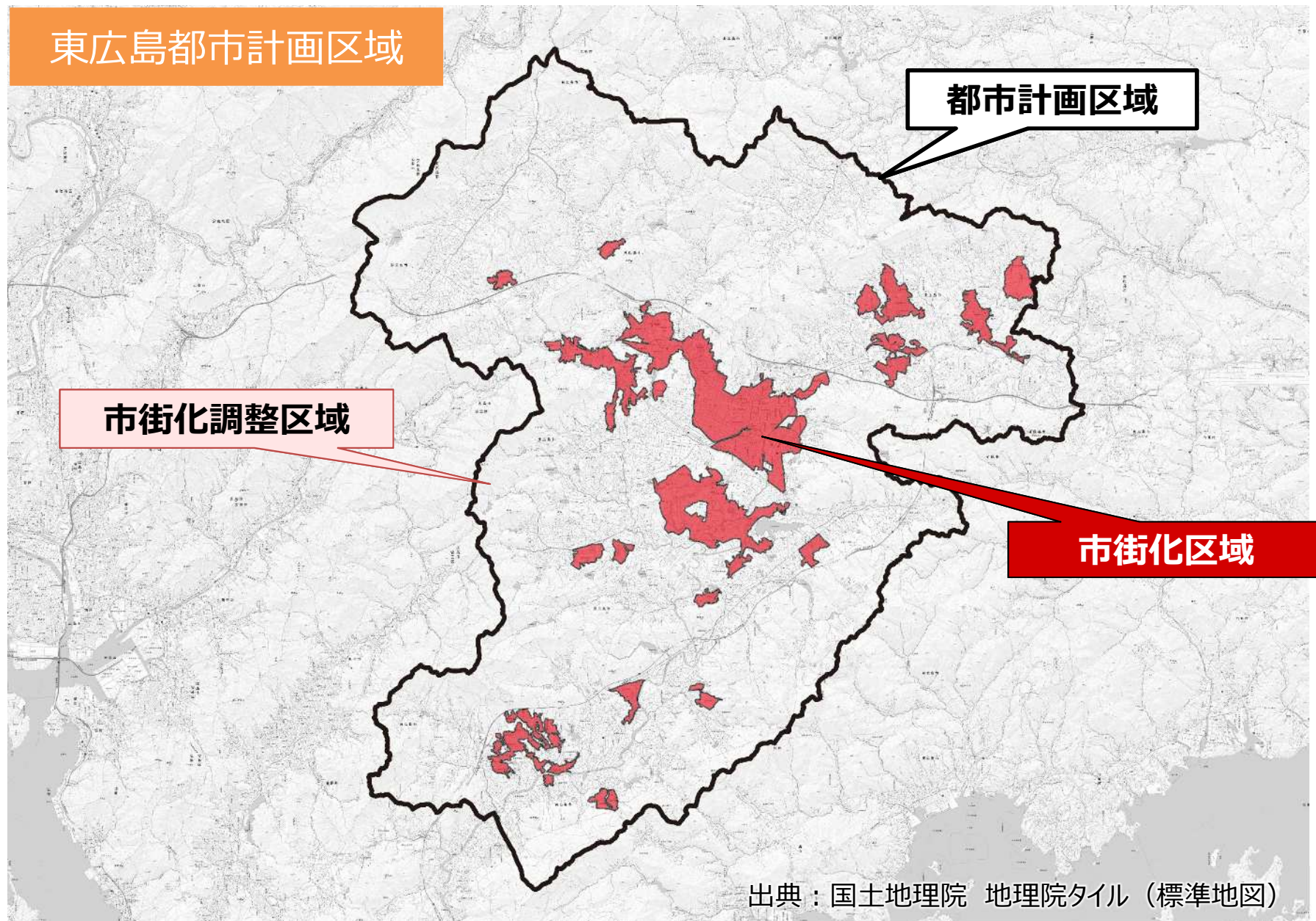
○都市計画区域マスタープランで示す市街化区域の規模

《将来の市街化区域の規模》

東広島都市計画区域	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	2,736 ha	概ね 3,543 ha	約 551 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。

○現在の区域区分の状況



○これまでの定期見直しの経緯

変更経緯

当初決定：昭和51年（1976年）1月20日

第1回定期見直し：平成元年（1989年）3月9日

第2回定期見直し：平成9年（1997年）9月18日

第3回定期見直し：平成20年（2008年）9月25日

（黒瀬都市計画区域と統合：平成25年（2013年）2月4日）

第4回定期見直し：令和4年（2022年）12月26日

今回の随時見直し：令和7年（2025年）9月（予定）

○ 区域区分の定期見直しとは

都市計画区域マスタープランの改定にあわせて、定期的に見直している。

都市計画区域マスタープランに示す市街化区域の規模等に基づく見直しである。

○今回の見直しの概要

変更内容

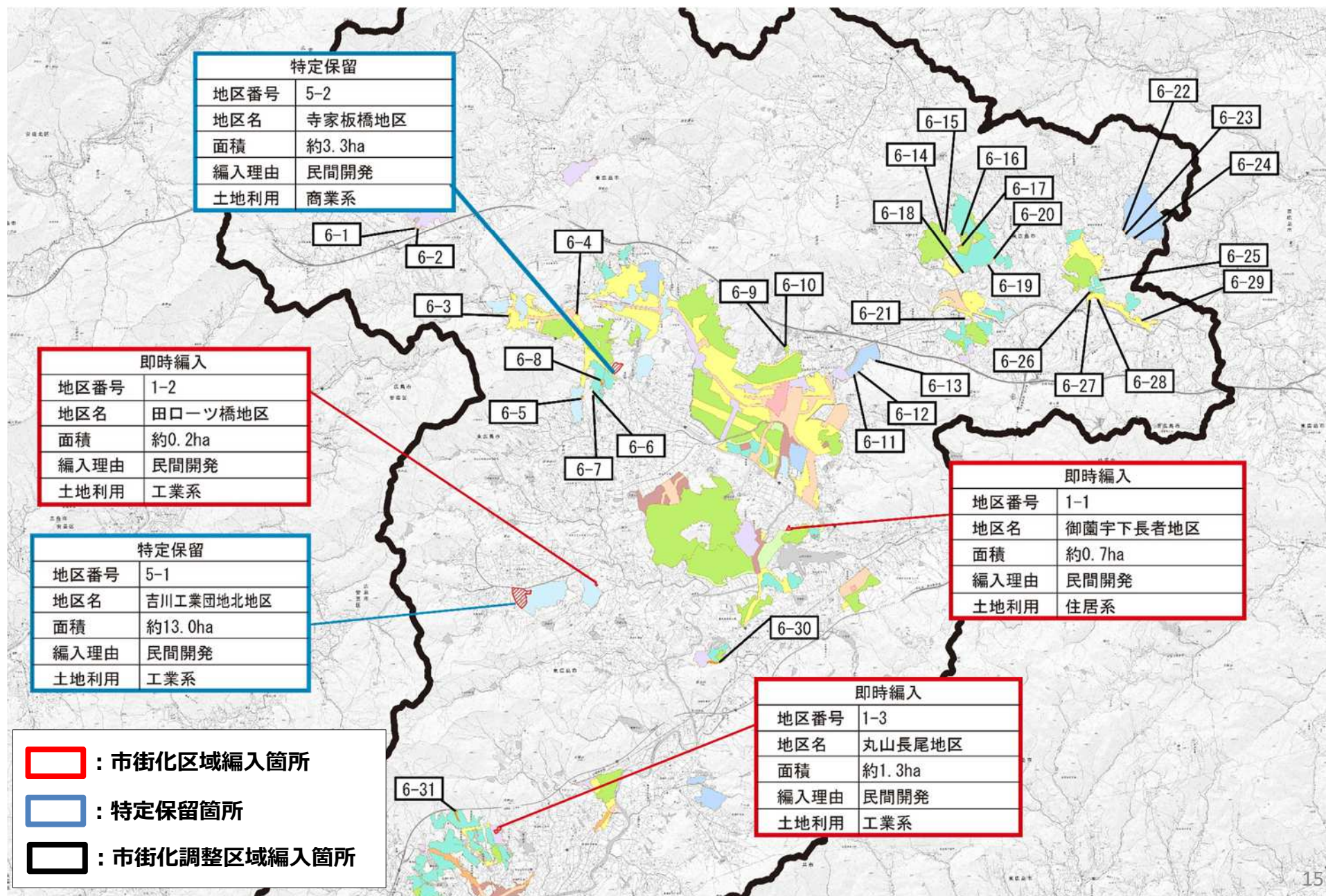
	地区数	面積
市街化調整区域から <u>市街化区域に編入</u>	3 地区	約 2.2 ha
市街化区域への編入を保留する地区 (<u>特定保留への設定</u>)	2 地区	約 16.3 ha
市街化区域から <u>市街化調整区域に編入</u> (<u>逆線引きに係る箇所</u>)	31地区	約 2.1 ha

市街化区域面積の増減

変更前の市街化区域面積	変更後の市街化区域面積	増減
約 2,992 ha	約 2,992 ha	—

※目標年次（R12）の市街化区域の規模 ⇒ 約 3,543 ha

○今回の見直し箇所図（全体）



○市街化区域への編入箇所一覧

変更内容

	地区数	面積
市街化調整区域から <u>市街化区域に編入</u>	3 地区	約 2.2 ha

編入箇所一覧

地区名	面積	編入要件	用途地域
1-1 御園宇下長者	約 0.7 ha	民間開発	第二種中高層 住居専用地域
1-2 田口一ツ橋	約 0.2 ha	民間開発	工業地域
1-3 丸山長尾	約 1.3 ha	民間開発	準工業地域

○見直し箇所図（市街化区域編入）

市街化区域への編入箇所（3地区）

1-2 田口一ツ橋

民間開発(0.2ha)

1-3 丸山長尾

民間開発(1.3ha)

1-1 御園宇下長者

民間開発(0.7ha)

出典：東広島市都市計画総括図

○特定保留区域一覧

変更内容

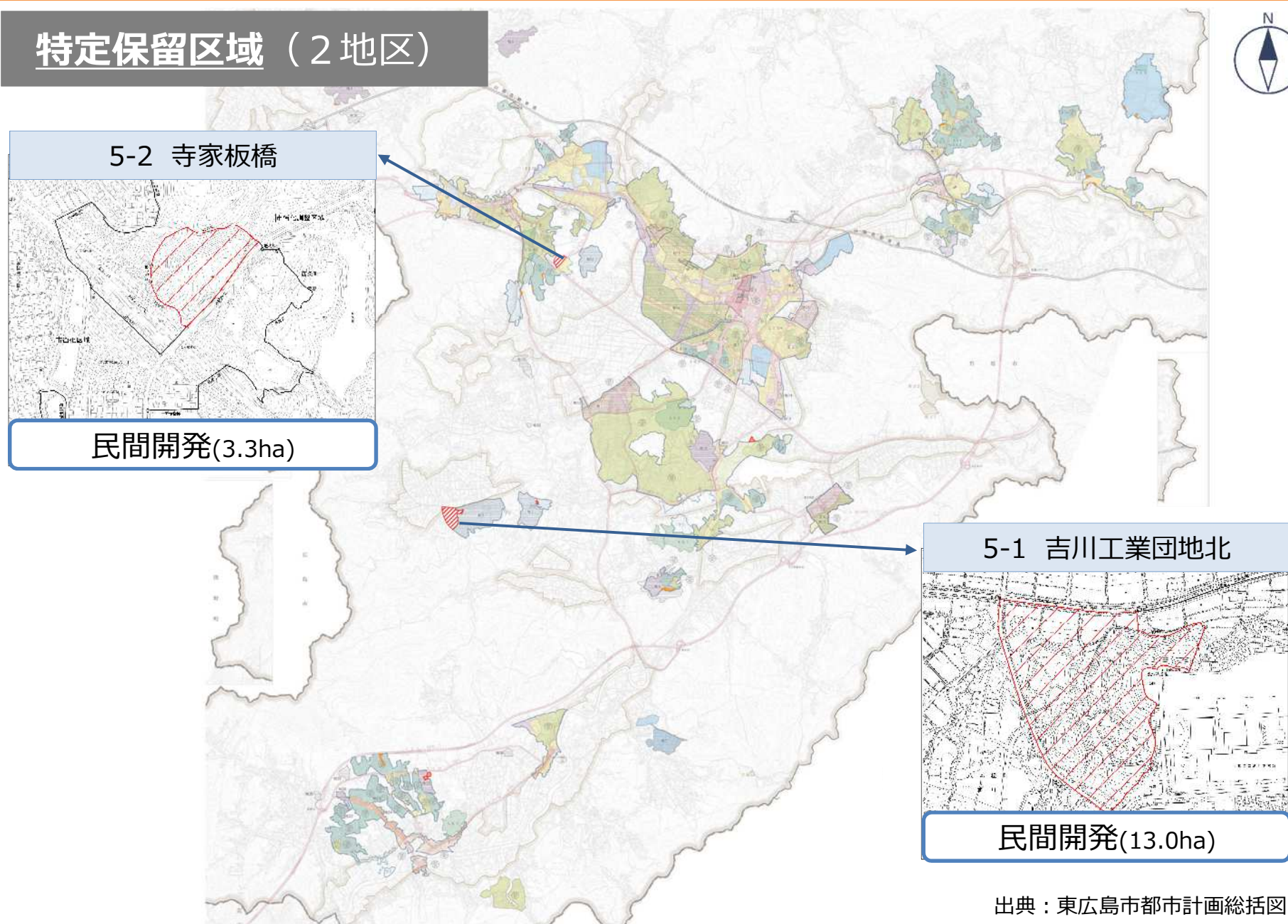
	地区数	面積
市街化区域への編入を保留する地区 (<u>特定保留への設定</u>)	2 地区	約 16.3 ha

特定保留区域一覧

地区名	面積 (ha)	編入要件	想定土地利用用途
5-1 吉川工業団地北	約 13.0 ha	民間開発	工業系
5-2 寺家板橋	約 3.3 ha	民間開発	商業系

○見直し箇所図（特定保留区域）

特定保留区域（2地区）



○市街化調整区域への編入箇所一覧

変更内容

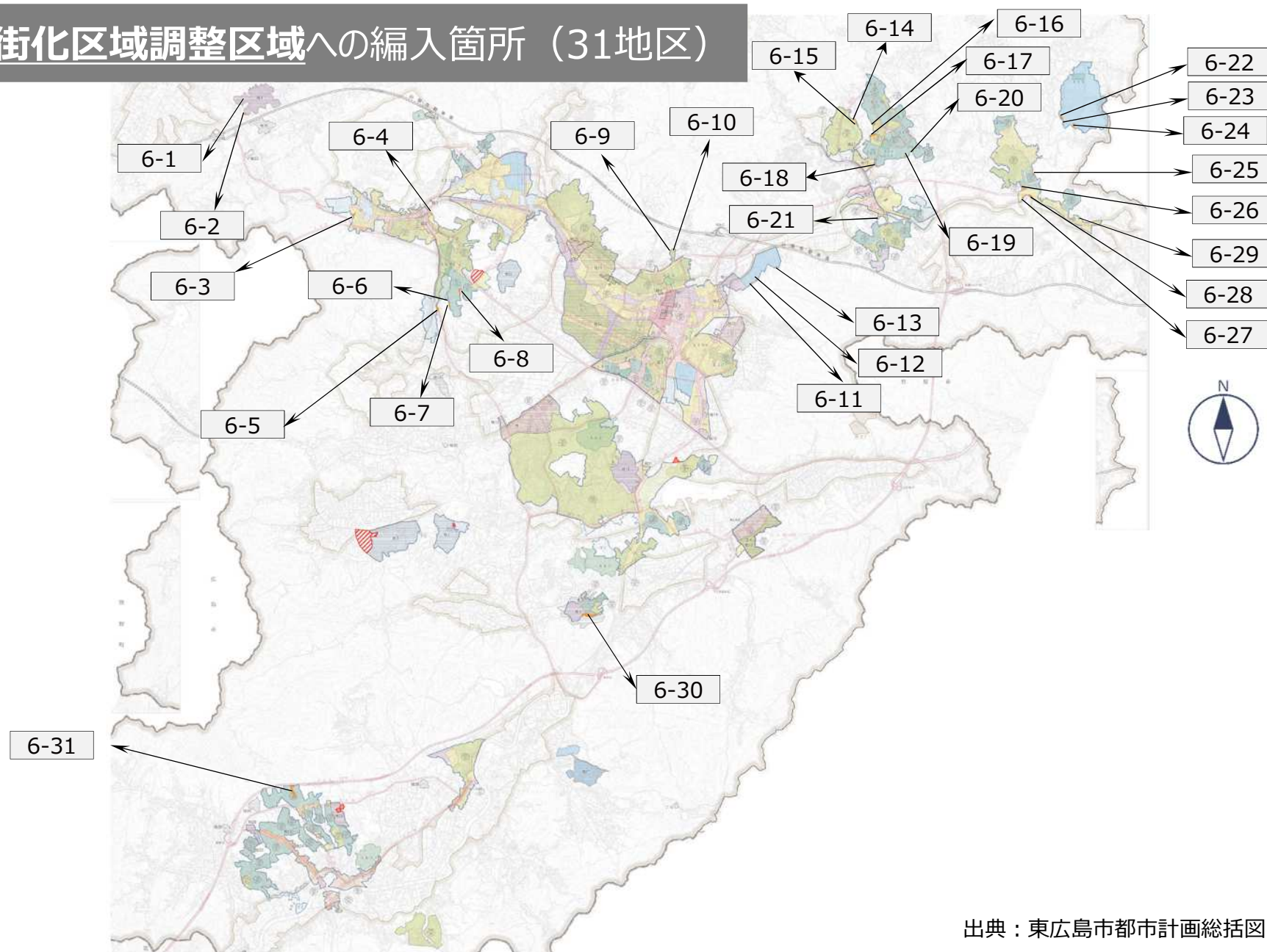
	地区数	面積
市街化区域から <u>市街化調整区域に編入</u> (<u>逆線引きに係る箇所</u>)	31地区	約 2.1 ha

編入箇所一覧

地区名	面積 (ha)	編入要件
6-1～6-31	約 2.1 ha	逆線引きの取組の対象箇所

○見直し箇所図（逆線引き）

市街化区域調整区域への編入箇所（31地区）



○案の縦覧と見直しについて

1 当初

縦覧期間：令和6年12月9日から令和6年12月23日
意見書：2通



提出された意見書の内容を踏まえ、案の変更、再度縦覧を実施



2 見直し後

縦覧期間：令和7年4月14日から令和7年4月28日
意見書：1通

縦覧場所

- ・広島県土木建築局都市計画課
- ・東広島市都市交通部都市計画課

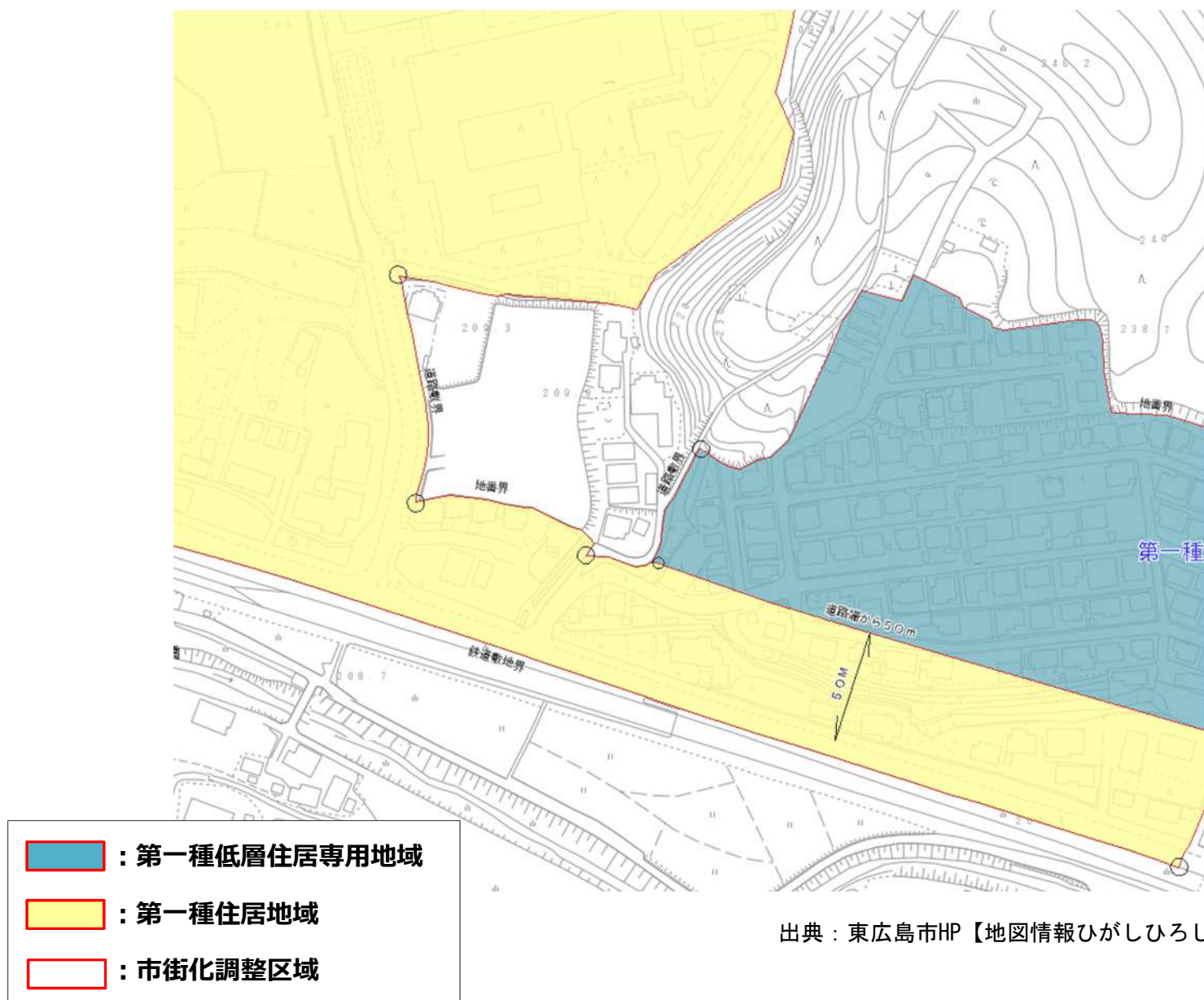
○意見書の要旨と事務局の考え方について

東広島都市計画区域区分の変更に係る意見書

資料 1 -2 意見書の要旨と意見書に対する事務局の考え方

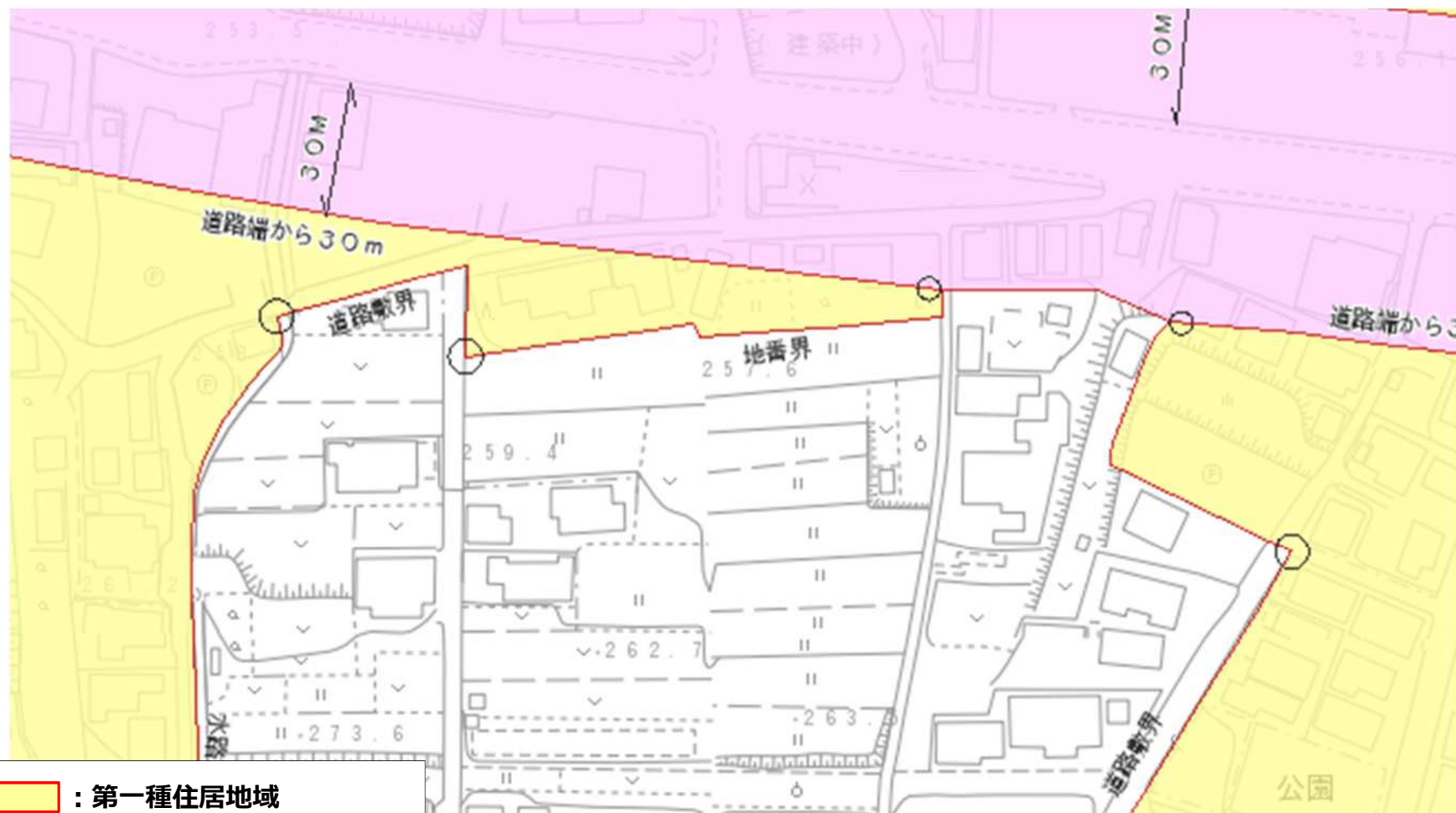
をご覧ください。

○市街化区域への編入に関する意見のあった箇所図



出典：東広島市HP【地図情報ひがしひろしまっぷ】

○市街化調整区域への編入に関する意見のあった箇所図



出典：東広島市HP【地図情報ひがしひろしまっぷ】

以上が、第 1 号議案の説明となります。

ご清聴
ありがとうございました
