

安心して暮らせる持続可能なまちづくりに向けた『逆線引き』の推進

～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～



- 平成30年7月豪雨等の度重なる**土砂災害により甚大な被害が発生**しています。
- 急傾斜地崩壊対策事業等のハード対策や緊急避難体制の構築等のソフト対策も着実に進めておりますが、**災害に強い都市構造の形成が喫緊の課題**となっています。

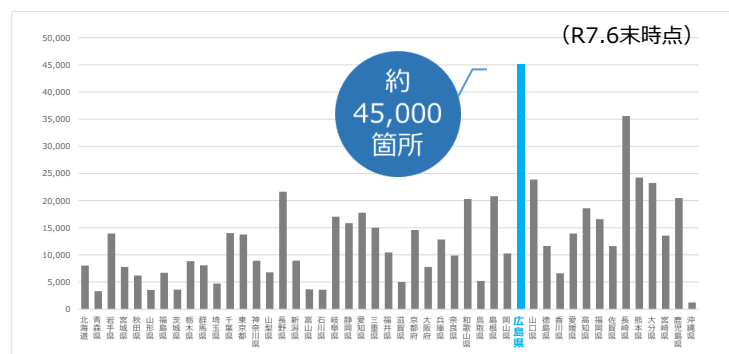
土砂災害特別警戒区域を対象に『逆線引き』の取組を推進し
災害リスクの高い区域における都市的土地利用を抑制することで
土砂災害に強いまちづくりを推進します

『逆線引き』とは？ 「市街化区域」から「市街化調整区域」へ 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

現状・背景

土砂災害特別警戒区域の指定箇所数が全国1位



災害リスクの高い区域で、
住宅などの都市的土地利用が進行



(出典:土砂災害ポータルひろしま)

こうした土砂災害に対する
脆弱な地形的特徴により…

平成30年7月豪雨等の度重なる土砂災害により甚大な被害が発生

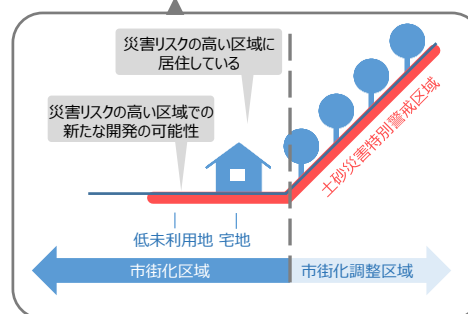


(出典:広島県土木建築局砂防課)

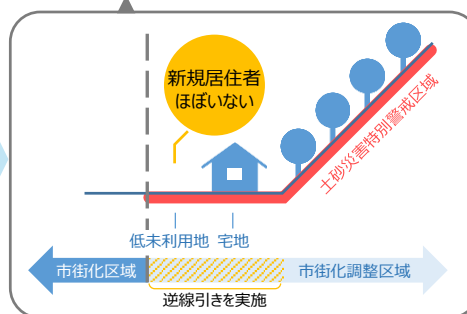
目指す姿

50年後の目指す姿実現のため、
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

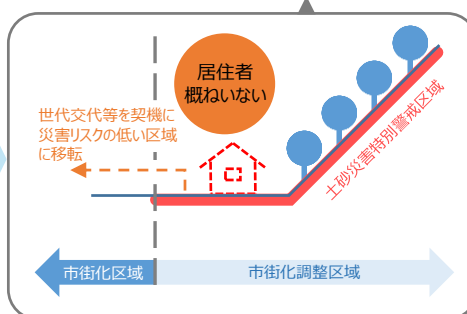
10年後 逆線引きの推進
20年後
30年後 災害リスクの低い区域への居住を促進
40年後
50年後



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。

取組方針

対象箇所が多数存在することから、優先度を設定した上で、段階的に逆線引きしていくこととしており、集約型都市構造の実現、新たな開発(建築を行うため土地の造成等)を抑制する観点から、**市街化区域の縁辺部※で、開発見込みの高い低未利用地から優先的に逆線引きを進めます**

※市街化区域と市街化調整区域の境界にまたがる箇所

集約型都市構造の実現

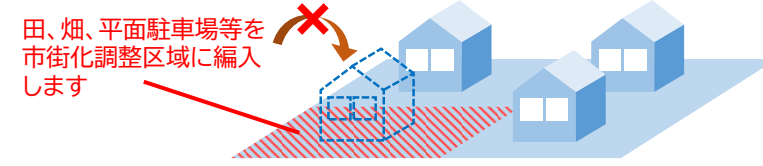
市街化区域縁辺部を市街化調整区域に編入することで、都市の広がりを防ぎ、機能集約された都市の実現を目指します



新たな開発の抑制

開発見込みの高い低未利用地※を市街化調整区域に編入することにより、効果的に新たな開発を抑制します

※田、畑、平面駐車場等のように、開発にあたり大規模な造成を必要としない等、より開発需要が高いと想定される土地のこと



今回実施予定箇所

市街化区域縁辺部で
開発見込みの高い低未利用地
(田、畑、平面駐車場等)【優先度:◎】
※建物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
逆線引きを実施

実施済み箇所 (R6)
市街化区域縁辺部かつ
土砂災害特別警戒区域内
の全てが低未利用地

将来実施予定箇所
市街化区域縁辺部かつ開発見込みの低い
低未利用地(道路、公園等)【優先度:△】
及び建物あり【低未利用地の実施後着手予定】

将来実施予定箇所
市街化区域縁辺部かつ建物あり
【低未利用地の実施後着手予定】

将来実施予定箇所
市街化区域内部かつ
開発見込みの低い低未利用地
(道路、公園等)【優先度:△】

将来実施予定箇所
市街化区域内部かつ開発見込みの高い
低未利用地(田、畑、平面駐車場等)【優先度:○】
及び建物あり【低未利用地の実施後着手予定】

凡 例

- 区域区分界
- 土砂災害特別警戒区域
- 実施済み箇所
- 今回実施予定箇所
- 将来実施予定箇所

逆線引きのギモン

今住んでいる土地を逆線引きされたら、住む
ことができなくなるの？

まずは、建物の無い低未利用地から逆線引き
を行います。将来的に、建物がある箇所を逆線
引きした場合でも、そのままお住まいいただけ
ます。ただし、増築や建て替えには一定の制限
がかかります。

低未利用地を逆線引きされたら、新たな開
発(建築を行うため土地の造成等)ができな
くなるの？

原則、新たな開発はできなくなります。

※逆線引きの詳しい取組については
県のホームページをご確認ください
(『広島県 逆線引き』と検索)

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/105/gyakusenbiki.html>



逆線引きされたら、税金は変わるの？

都市計画税が徴収されている場合、市街
化調整区域に見直されることにより、都市
計画税がかからなくなります。また、固定
資産税の評価についても変わる可能性が
あります。

急傾斜地崩壊防止施設等のハード整備を実施
すれば、逆線引きの取組は必要ないのでは？

県内には、多くの土砂災害特別警戒区域が
指定されており、すべてにハード整備を実
施することは多くの費用、期間を要します。
従来のハード・ソフト対策に加え、逆線引き
の取組を一体的に推進することが重要で
あると考えております。

《逆線引きの取組に関する問い合わせ先》
広島県土木建築局都市計画課 地域計画グループ
電話:082-513-4117(ダイヤルイン)
FAX:082-223-2397