

逆線引きに係る地元説明の開始について

1 要旨・目的

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逆線引きについて、市街化区域を有する県内13市町において、2回目の取組に係る地元説明を開始する。

2 現状・背景

令和3年7月に取組方針を策定し、令和6年度末に1回目の逆線引きを行った。

2回目の取組は、令和7年2月に策定した2回目以降の取組方針（別紙1）に基づき、逆線引きを進めることとしている。

現在は、令和10年度末の都市計画変更に向け、県が抽出した候補箇所について、市町が主体となって現地調査を行っているところである。

3 概要

(1) 対象箇所（2回目）

市街化区域の縁辺部における土砂災害特別警戒区域内で、宅地と開発見込みの高い低未利用地（田畑、平面駐車場等）が混在している箇所のうち、低未利用地

(2) 実施内容

地元説明は、市町が主体となり、土地所有者等に対し災害リスクの高い区域における土地利用の危険性や本取組の必要性、生活への影響などを丁寧に説明する。

県においては、説明資料の作成や説明会への職員派遣のほか、各市町の実施方法や時期等について県HPで発信するなど、必要な支援を行い、市町と連携し取組を進める。

(3) スケジュール

福山市においては、令和8年4月から個別に説明を開始することとしており、その外の12市町においても、令和8年度内の完了を目途に順次実施する予定である。

(4) 予算（単県）

令和8年度当初予算額 8,500千円

（持続可能なまちづくり推進事業(市街化調整区域への編入)）

4 その他（逆線引きに関する意識醸成）

取組の推進にあたっては、土地所有者をはじめ県民の意識醸成を図っていくことが重要であることから、令和7年11月に逆線引きの取組方針やQ&A等をまとめた資料（別紙2）を作成し、県HPに公開した。

令和8年3月末には、将来的な対象箇所も含めて、地図上で可視化した図面（別紙3）を新たに作成し、県HPに公開する。

（県HP URL）：<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/105/gyakusenbiki.html>

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】

1 目的

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、まずは、都市的土地利用の広がりを防ぎ、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箇所について、先行的に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へ編入(以下、「逆線引き」という。)することとしており、令和7年3月に都市計画変更を行う予定である。

当初方針においては、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等を記載しているものの、具体的な取組の進め方(対象箇所の優先順位等)や令和7年度以降のスケジュールについては示していない。

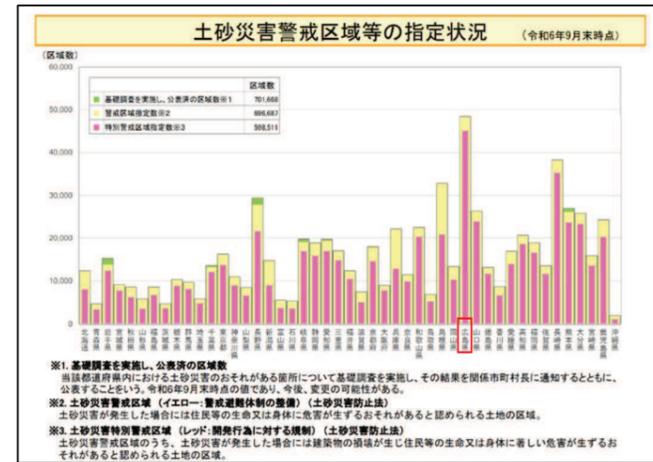
本方針では、先行取組を実施する中で見えてきた課題等を踏まえて、令和7年度以降の本取組の進め方について示すものである。

2 現状・課題

本県は、令和6年9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いるとともに、高度経済成長期の急激な人口増加と宅地需要の高まりに伴って、丘陵地を中心に住宅団地が数多く開発された結果、土砂災害に対して非常に脆弱な地形的特徴を有している。

こうした脆弱な地形に起因して、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するとともに、令和6年1月に発生した能登半島地震等では地震動に伴う土砂災害も発生しており、土砂災害に対する安全性の確保が望まれている。

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 (R6.9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)

こうした課題を受けて、令和2年10月に策定した本県の総合計画である「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」では、持続可能なまちづくりに向けた施策として“災害に強い都市構造の形成”を位置付けるとともに、その実現に向けて、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」、市町におけるまちづくり計画である「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」等において、逆線引きの取組の推進について位置付け、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。

【参考】都市計画運用指針(令和6年11月)(国土交通省)
市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。

3 先行取組を実施して

先行取組では、当初方針策定後に、市町において、現地調査、地元調整等を行い、先行的に逆線引きを進める箇所を確定した上で、令和7年3月の都市計画変更に向けて、都市計画法に基づく手続きを進めてきた。

今後の取組の進め方の検討にあたり、先行取組での地元調整等における意見及び先行取組実施後の全体箇所数について整理した。

(1) 地元調整等における意見

先行取組では、取組の必要性等について可能な限り理解を得るため、土地所有者等への個別説明や説明会の開催等により、取組の内容や逆線引きによる影響等について丁寧に説明を行っており、その際に土地所有者等から様々な意見等があった。その他にも、令和5年7月に開催した広島県都市計画審議会において、本取組の進捗状況を報告した際や、市町との意見交換等の中で、今後の取組に向けた意見が出された。

主な意見及び課題、必要な対応は、次のとおりである。

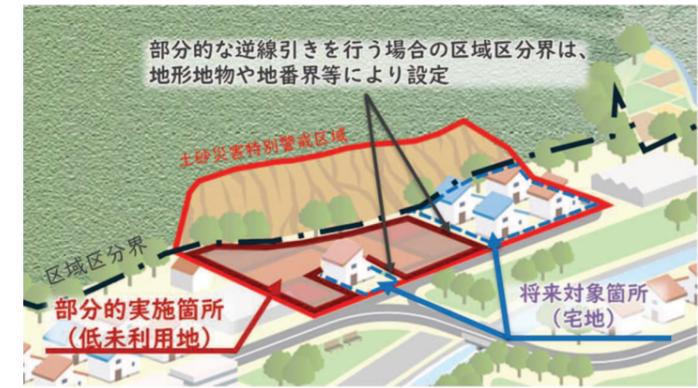
	主な意見等	課題・対応
地元調整	<ul style="list-style-type: none"> 逆線引き後もそのまま住むことができるのか。 固定資産税はどれくらい変わるのか。(逆線引き後も継続居住を想定した質問が多数あった) 	逆線引き後も、継続して居住し続ける人が多いことが想定され、逆線引きを実施したとしても住み続けることは可能であるため、 <u>居住している限り、逆線引きにより災害リスクは軽減しないことから、引き続き、ソフト対策の徹底が重要。</u>
都市計画審議会	<ul style="list-style-type: none"> 逆線引きよりも対策工事を優先してほしい。 そも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>
市町意見	<ul style="list-style-type: none"> 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>
	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	

(2) 全体箇所数

先行取組箇所を含めた全体の箇所数(面積)は、次のとおりである。

市街化区域内の土砂災害特別警戒区域※1	市街化区域の縁辺部		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(箇所内、低未利用地※2)	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※2)
約10,000箇所(約1,200ha)	525箇所(25.5ha)	約4,300箇所(約570ha)(約310ha)	約900箇所(約70ha)	約4,500箇所(約540ha)(約370ha)

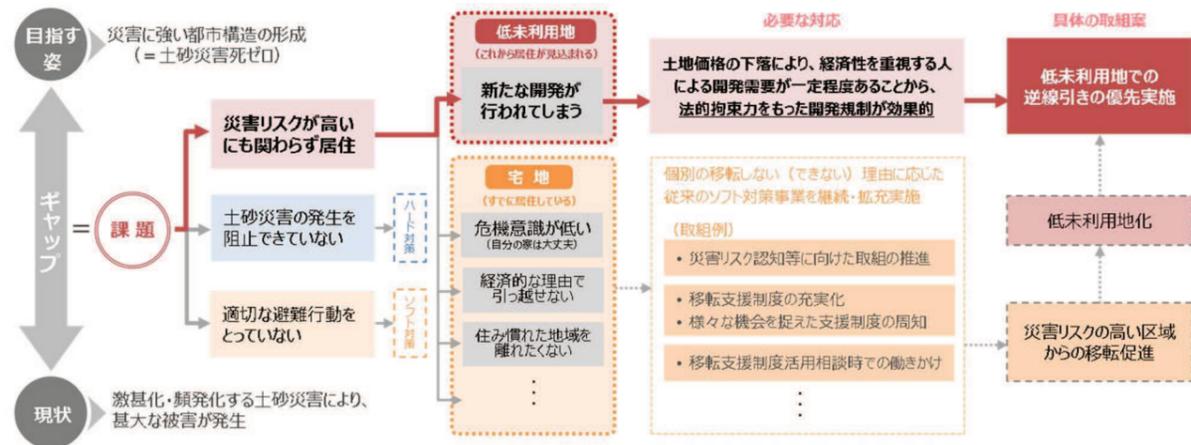
※1 土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域の指定数ではなく、1つ1つの斜面及び溪流ごとに本取組の対象箇所を再整理した数値である。
※2 「箇所内、低未利用地」の箇所例は、下図のとおり。



←先行取組では、市街化区域の縁辺部で、土砂災害特別警戒区域内の全てが住宅、店舗等の都市的土地利用が行われていない箇所を対象に逆線引きを実施したが、土砂災害特別警戒区域内が都市的土地利用されている箇所の中にも、部分的に山林や田・畑等の低未利用地が含まれる箇所が多数あり、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する必要がある。

4 今後の取組の方向性

災害に強い都市構造の形成に向けて、災害リスクの高い区域内における被害を軽減・防止するため、従前より推進しているハード対策事業（急傾斜地崩壊対策事業等）、ソフト対策事業（災害リスクの認知、避難行動の促進等）に加えて、「災害リスクが高いにも関わらず居住している」という課題に対して対策を講じる必要があり、発生原因を分析した上で、今後の取組の方向性について整理した。



以上の整理により、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り、優先的に進めていく。

一方で、現在すでに都市的土地利用が行われている宅地については、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り、これにより低未利用地化した箇所について、優先的に逆線引きを実施する。

5 低未利用地での逆線引きの進め方

低未利用地での取組実施にあたっては、都市的土地利用が行われている箇所（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も進めるとともに、優先度を設定した上で逆線引きを進めていく。

優先度の設定にあたっては、市街化区域縁辺部及び内部に分類後、新たな開発を防ぐ観点から、田や畑、平面駐車場等の将来的な開発見込の高い区域を「優先①」に、道路用地や公園等の新たな開発が見込まれにくい区域を「優先②」に設定した上で、それぞれの箇所の逆線引きによる効果を整理し、次のとおり優先度を設定した。

大分類	小分類	逆線引きによる効果	面積	優先度	箇所イメージ
市街化区域縁辺部	優先① 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。	約 250ha	◎	市街化調整区域 対象箇所（農地）
	優先② 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。	約 60ha	△	市街化調整区域 対象箇所（公園）
市街化区域内部	優先① 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。	約 310ha	○	市街化区域内部 対象箇所（農地）
	優先② 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。	約 130ha	△	市街化区域内部 対象箇所（公園）

※優先①と優先②が混在する箇所は、優先①の実施とあわせて、優先②の逆線引きも実施する。
※市街化区域縁辺部の低未利用地での部分的な逆線引きを行う場合に、飛び地の市街化調整区域となる箇所については、市街化区域内部の箇所とあわせて逆線引きを実施する。

6 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

今後の取組にあたっては、対象箇所が非常に多く、土地所有者や相続人不明土地がさらに増えることが想定されることから、市町ごとの対象箇所数に応じた、より効果的、効率的な周知方法を検討し、行政広報誌やホームページ等を活用して可能な限り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。

(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

宅地が低未利用地になる前に逆線引きを実施することで、将来的に低未利用地になった際の、都市的土地利用を目的とした土地の売買を防止する等、一定の効果が見込まれることから、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に接触できる場合には、逆線引きの取組内容を説明の上、希望を聞き取るとともに、県や市町ホームページにおいて、逆線引きの取組内容の周知とあわせて、逆線引きの希望を募り、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

宅地については、現にそこに居住等している人がいるため、逆線引きにより生活に及ぶ影響が大きいと想定されることから、宅地における逆線引きの円滑な実施に向けて、具体的な実施方針について慎重に検討を進めるとともに、県・市町のホームページ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。

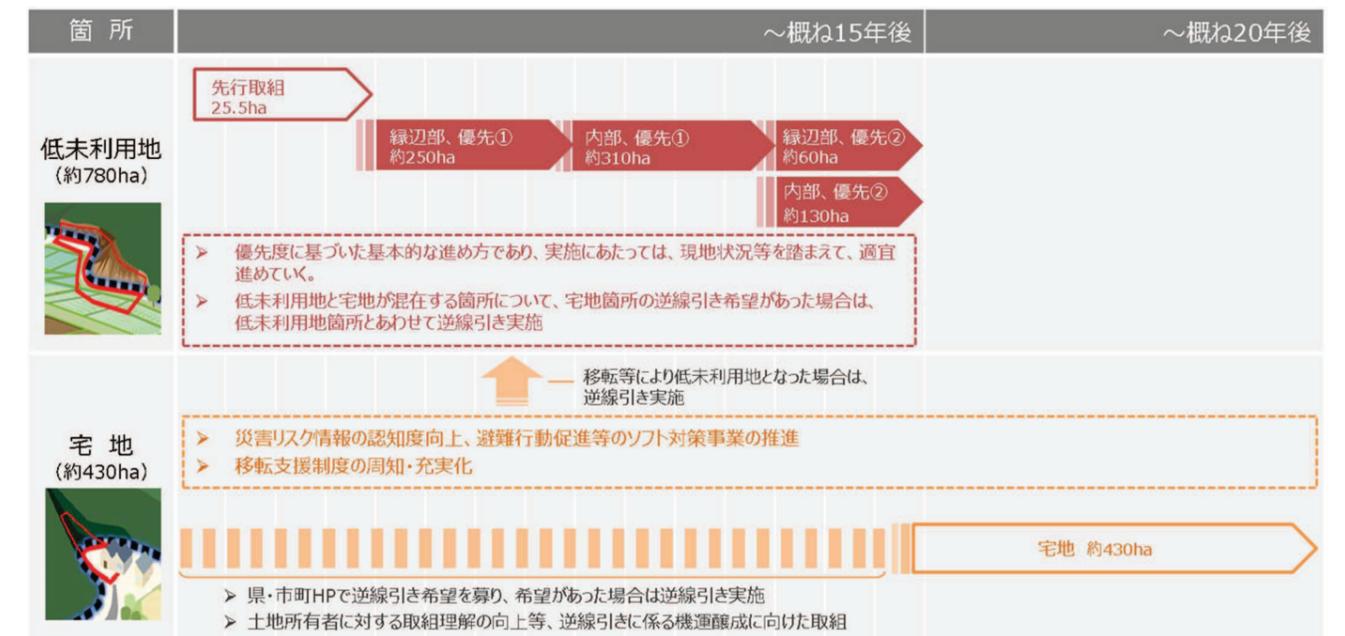
(3) 関係機関との連携

本取組の推進にあたっては、県・市町における密な連携が不可欠であるとともに、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・充実等に向けた県関係部局との連携が重要である。

関係機関と課題共有や議論を行い、実施手法を改善するなど、当初方針で示した目指す姿の実現に向けて、より的確かつ円滑に推進していく。

7 ロードマップ

当初方針（令和3年7月）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）の実現に向けたロードマップは、次のとおりである。



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。

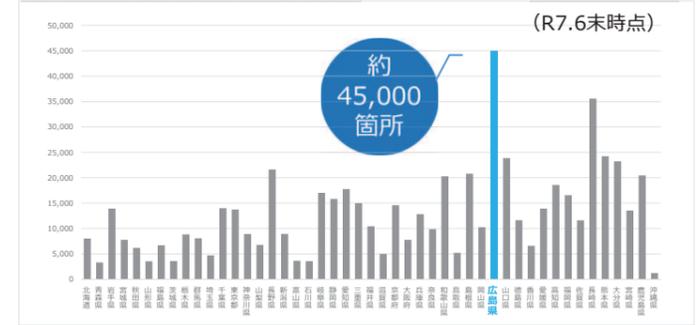
土砂災害特別警戒区域を対象に『逆線引き』の取組を推進し、災害リスクの高い区域における都市的土地利用を抑制することで、土砂災害に強いまちづくりを推進します

『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



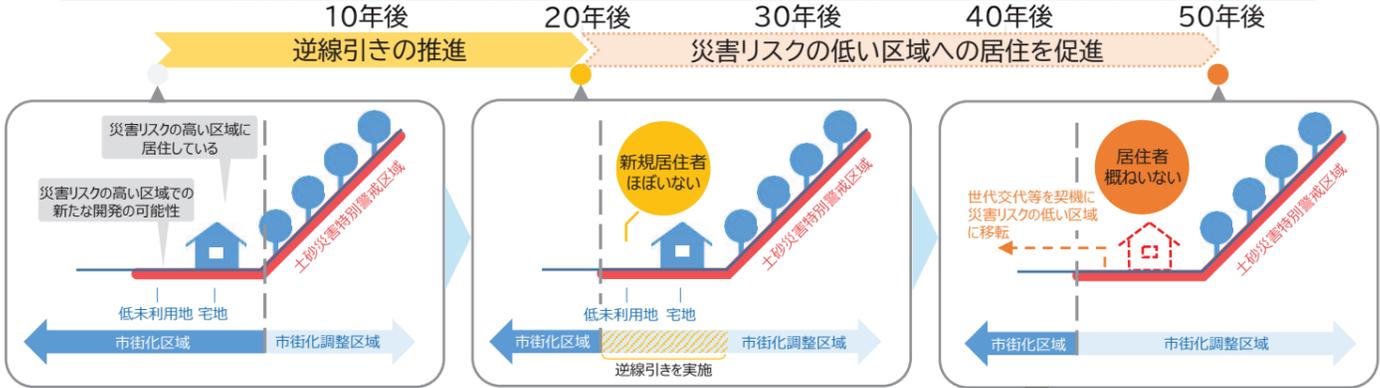
こうした土砂災害に対する脆弱な地形的特徴により…

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



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



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。

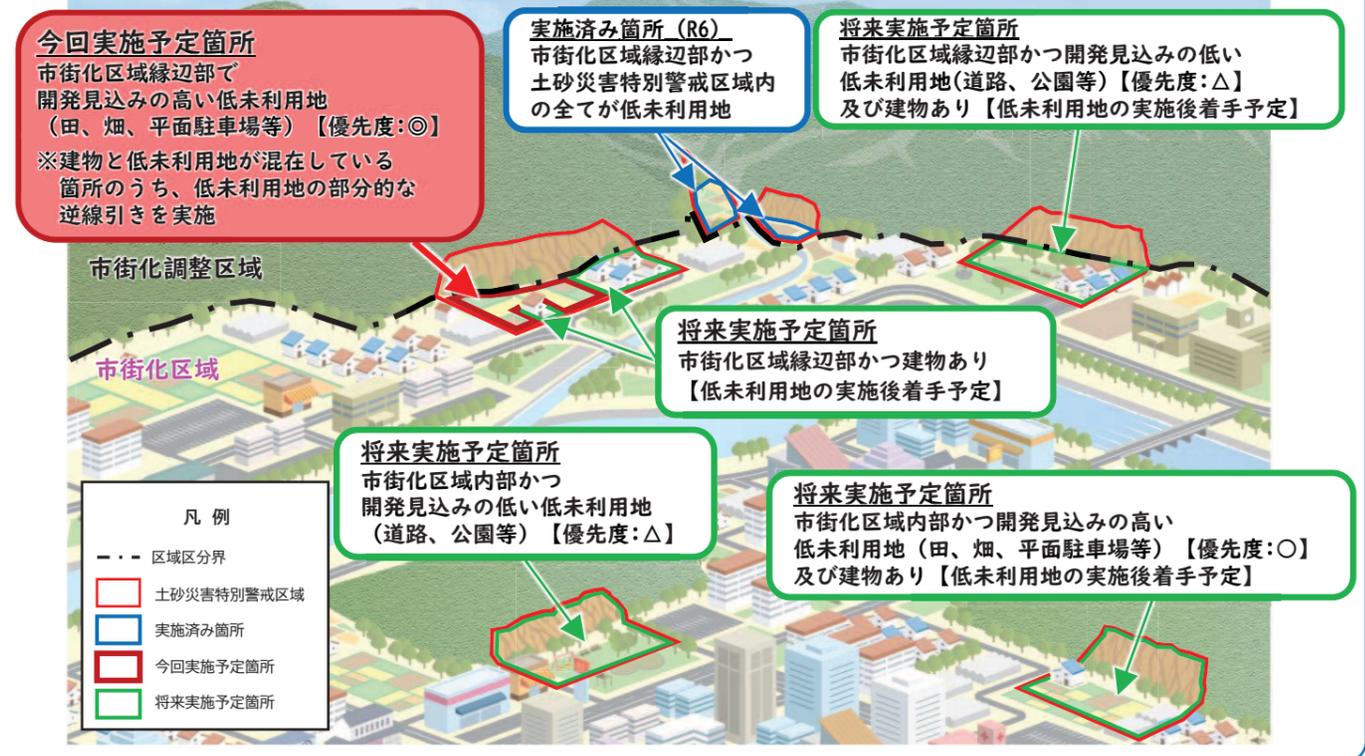
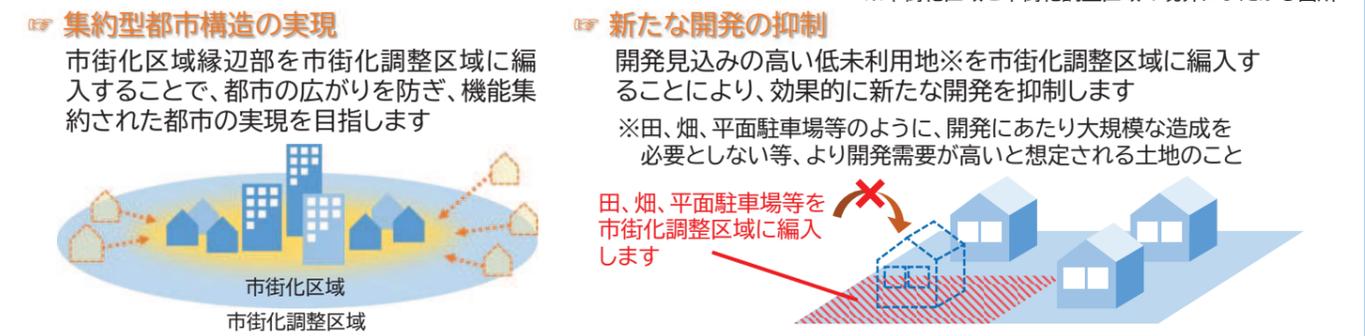
概ね 20年後 対象箇所の逆線引きが概ね完了し、低未利用地での新たな開発が抑制され、新規居住者がほぼいない。

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



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？
- 逆線引きされたら、税金は変わるの？
- 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)ができるの？
- 原則、新たな開発はできなくなります。
- 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。

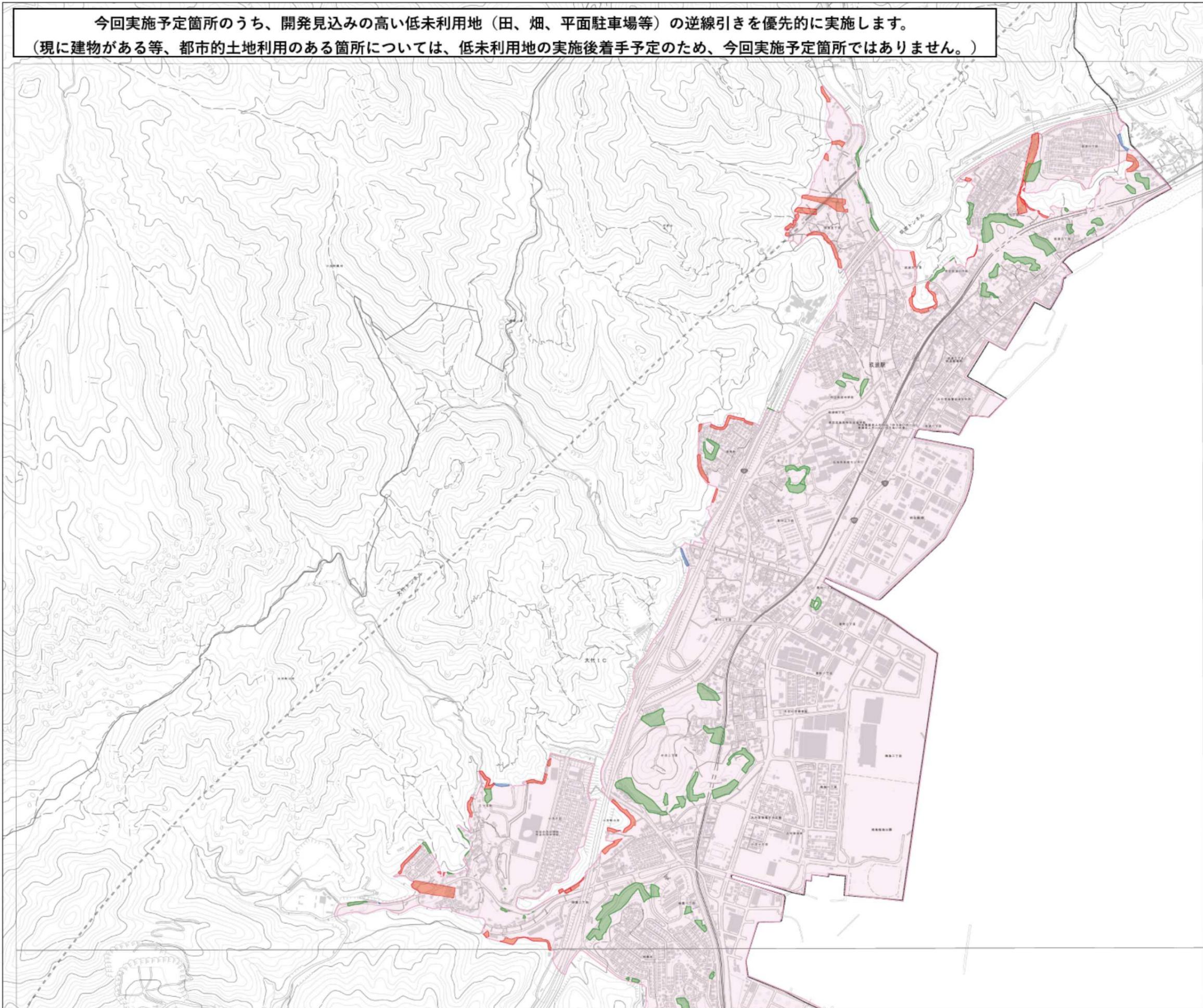
※逆線引きの詳しい取組については 県のホームページをご確認ください (『広島県 逆線引き』と検索)

<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

逆線引き対象箇所の可視化図面の一例

今回実施予定箇所のうち、開発見込みの高い低未利用地（田、畑、平面駐車場等）の逆線引きを優先的に実施します。
 （現に建物がある等、都市的土地利用のある箇所については、低未利用地の実施後着手予定のため、今回実施予定箇所ではありません。）

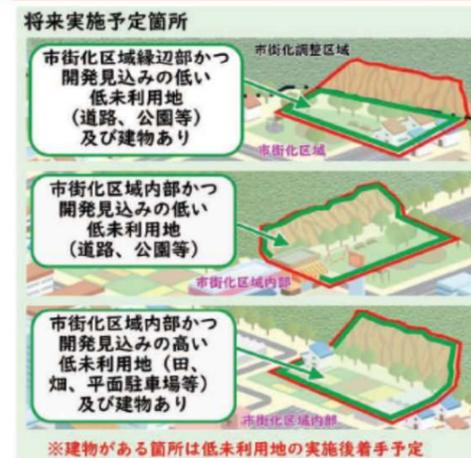
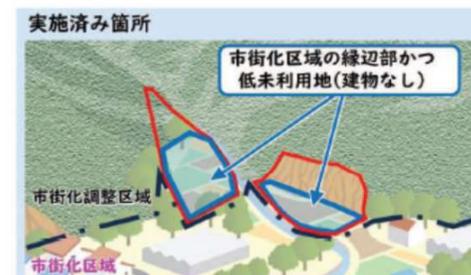
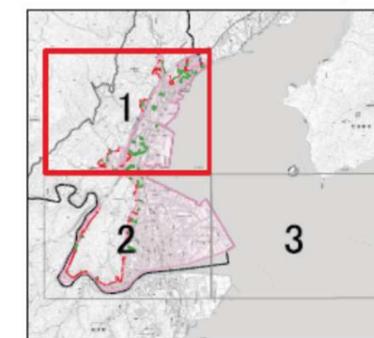


大竹市 逆線引き対象予定箇所

【2025年9月現在】

（2025年9月現在の土砂災害特別警戒区域の状況により整理）

1/3



- 実施済み箇所
- 今回実施予定箇所
- 将来実施予定箇所
- 行政区域
- 都市計画区域
- 市街化区域

1:5,000

