



**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について
【説明会】**

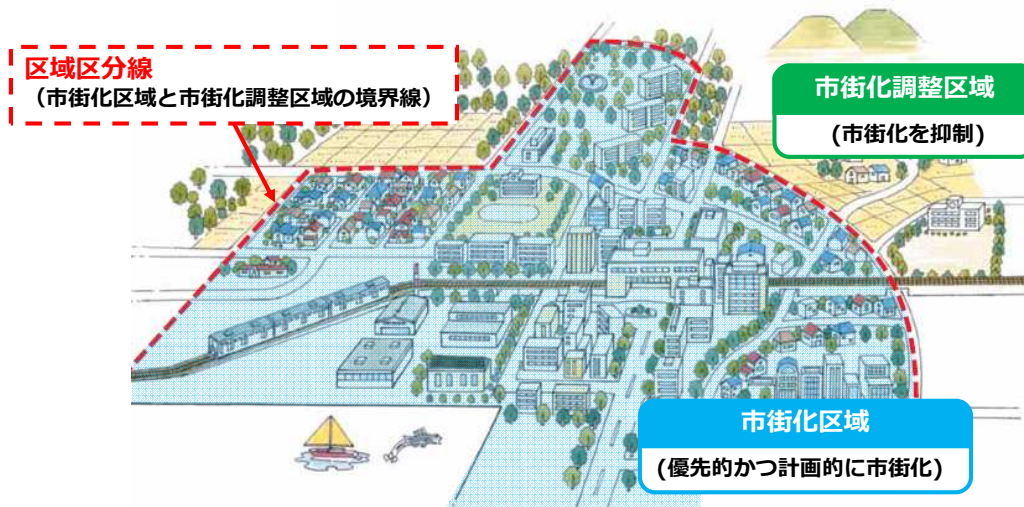
－福山市－

1. はじめに

1. はじめに

(1) 市街化区域・市街化調整区域とは

市街化区域 : 既に市街化を形成している区域と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



逆線引き

『市街化区域』から『市街化調整区域』へ
変更すること

1. はじめに

(2) 土砂災害の種類

出典) 国土交通省

がけ崩れ	地滑り	土石流
<ul style="list-style-type: none">斜面の地表に近い部分が、雨水の浸透や地震等でゆるみ、突然崩れ落ちる現象	<ul style="list-style-type: none">斜面の一部あるいは全部が、地下水の影響と重力によってゆっくりと斜面下方に移動する現象	<ul style="list-style-type: none">山腹や川底の石、土砂が長雨や集中豪雨によって一気に下流へ押し流される現象

土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)

住民の生命又は身体に危害が生ずるおそれがある区域

土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)

建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域

逆線引きの取組は、レッドゾーンを対象とします。

1. はじめに

(3) 土砂災害特別警戒区域内の法的規制

■ (土砂災害防止法による規制)

特定の開発行為に対する許可制 (土砂災害防止法第10条)	建築物の構造の規制 (土砂災害防止法第24条及び25条)	建築物の移転等の勧告 (土砂災害防止法第26条)
住宅宅地分譲や災害時要援護者関連施設の建築のための開発行為は、基準に従ったものに限り許可されます。	居室を有する建築物は、作用すると想定される衝撃等に対して建築物の構造を安全なものとする必要があります。	都道府県知事は、著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者に対し、移転等の勧告が図られます。
		




出典) 国土交通省

1. はじめに

(3) 土砂災害特別警戒区域内の法的規制

■ (都市計画法による規制)

- 都市計画法に基づき、自己用の住宅用地以外の開発行為が禁止されています。
(市街化区域内では1,000㎡以上、市街化調整区域内では全ての開発行為が対象)

自己以外の居住の用に供する住宅用地の開発	自己以外の業務の用に供する施設用地の開発	自己の業務の用に供する施設用地の開発
 <ul style="list-style-type: none"> 分譲住宅 賃貸住宅 等 	 <ul style="list-style-type: none"> 貸オフィス 貸ビル 貸店舗 貸倉庫 その他賃貸用の業務用施設 等 	 <ul style="list-style-type: none"> 自社オフィス・ビル 自社店舗 (スーパー、コンビニを含む) 病院 社会福祉施設 旅館・ホテル 工場、倉庫 等

法改正により追加 (2022(R4)4.1施行)

レッドゾーンにおいて上記の開発は原則禁止

2. 逆線引きを進める必要性

6

2. 逆線引きを進める必要性

(1) 頻発・激甚化する自然災害

- 近年では**毎年のように全国各地**で台風や豪雨等の自然災害が頻発し、土砂災害による甚大な被害が発生しています。

■ 全国で発生している土砂災害

【平成30年7月豪雨災害】



①広島県安芸郡熊野町



②京都府福知山市

【令和元年6月下旬からの大雨】



③鹿児島県曽於市大隅町

【令和元年7月台風5号】



④香川県高松市

【令和元年8月前線に伴う大雨】



⑤佐賀県佐賀市

【令和元年10月台風19号】



⑥岩手県宮古市



⑦群馬県富岡市

【令和2年7月豪雨】



⑧岐阜県高山市

【令和3年7月1日からの大雨】

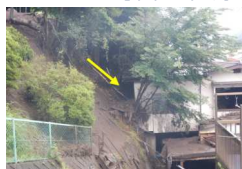


⑨鳥取県倉吉市



⑩神奈川県小田原市

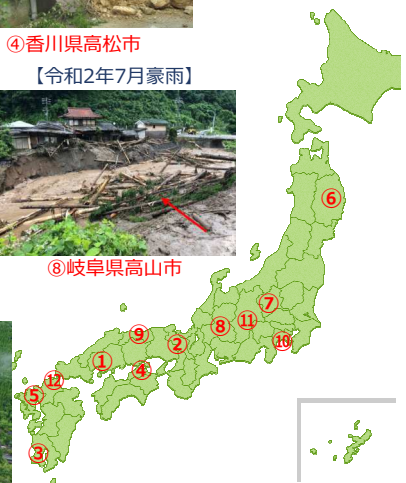
【令和3年8月11日からの大雨】



⑪長野県岡谷市



⑫福岡県八女市



出典：国土交通省

7

2. 逆線引きを進める必要性

(2) 既往災害における被災状況

- 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おいて、甚大な被害が繰り返し発生しています。

■過去に起きた豪雨に伴う土砂災害発生箇所

出典) 国土交通省砂防部, 広島県の各HP



災害に強く, 安心して暮らしていける都市を目指し, 災害リスクの高い区域における土地利用を抑制することが必要

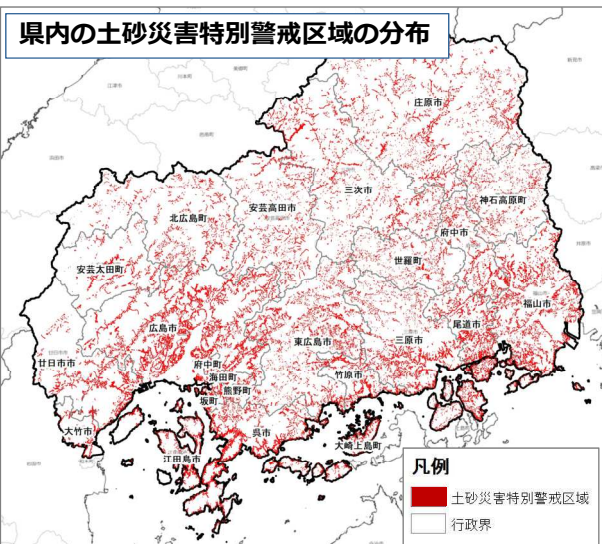
8

2. 逆線引きを進める必要性

(4) 広島県における土砂災害特別警戒区域の指定状況

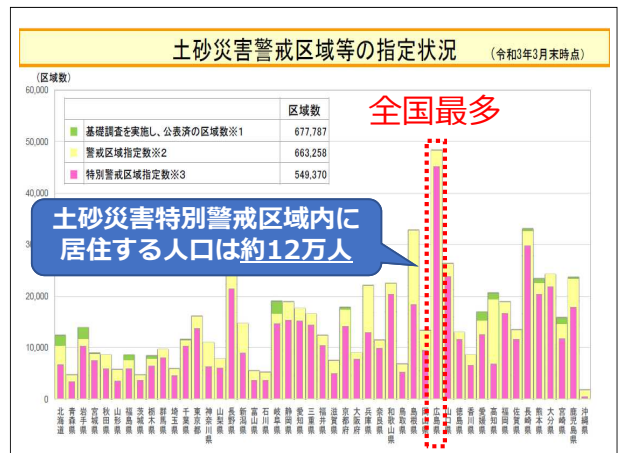
- 本県は中国山地の南斜面に位置し, 約70%で山地が占められており, 階段状に形成されている地形で丘陵部の土砂災害の危険箇所が集中して分布しています。
- このような地形から, **全国最多**となる約48,000箇所の土砂災害警戒区域(イエローゾーン), **約45,000箇所の土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)**が指定されています。

県内の土砂災害特別警戒区域の分布



出典) 「土砂災害ポータルひろしま」より作成

土砂災害警戒区域等の指定状況 (令和3年3月末時点)



出典) 全国における土砂災害警戒区域等の指定状況グラフ(令和3年3月31日時点)(国土交通省)

9

2. 逆線引きを進める必要性

(5) 広島県内の住宅の立地状況

- 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、2001年(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。

■ 丘陵部の住宅団地における土砂災害警戒区域等の指定状況 出典) 土砂災害ポータルひろしま



10

3. 逆線引きの取組

11

3. 逆線引きの取組

(1) 取組の目標

- 概ね一世代の期間である50年後には、災害リスクの高い区域に居住する人が概ねいない状況を目指します。

	災害リスクの高い区域内の居住状況
現在	市街化区域内において、災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域が多く含まれている。
概ね20年後	市街化区域内の土砂災害特別警戒区域において、 <u>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>新規居住者がほぼいない</u> 。
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（新築や建替えなどの抑制）が十分に機能し、 <u>災害リスクの高い区域に居住する人が概ねいない</u> 。

12

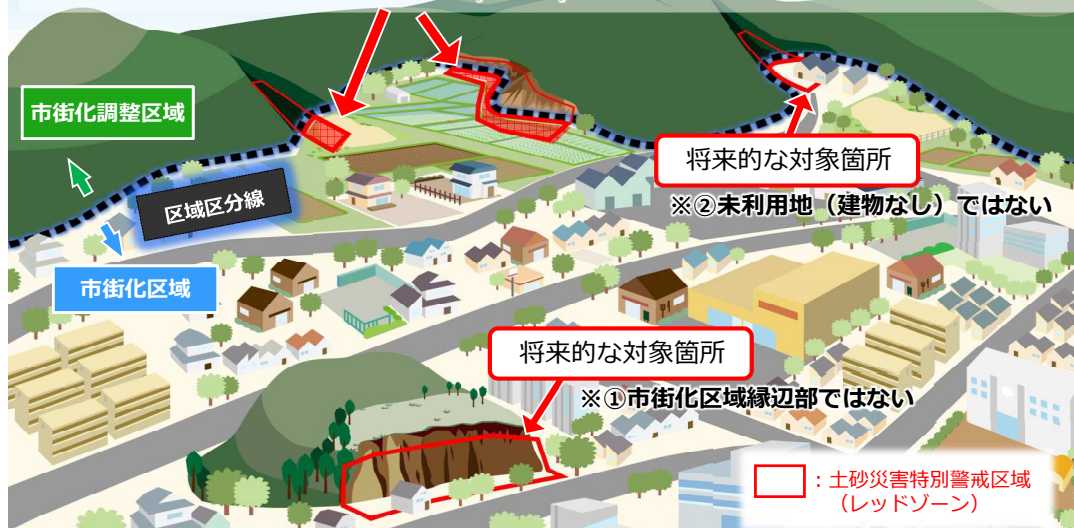
3. 逆線引きの取組

(2) 逆線引きの実施方針

- 対象箇所（レッドゾーン）が多数あることから、**段階的に進める**こととし、まずは市街地の広がりを防ぐ観点から、**市街化区域縁辺部の未利用地（建物なし）**から先行的に実施します。

2024年度（令和6年度）中に実施する箇所（①と②の両方に該当する箇所）

- ①市街化区域縁辺部・・・レッドゾーンが区域区分線にまたがっている箇所
- ②未利用地（建物なし）・・・住宅、店舗、工場等の土地利用がされていない箇所



13

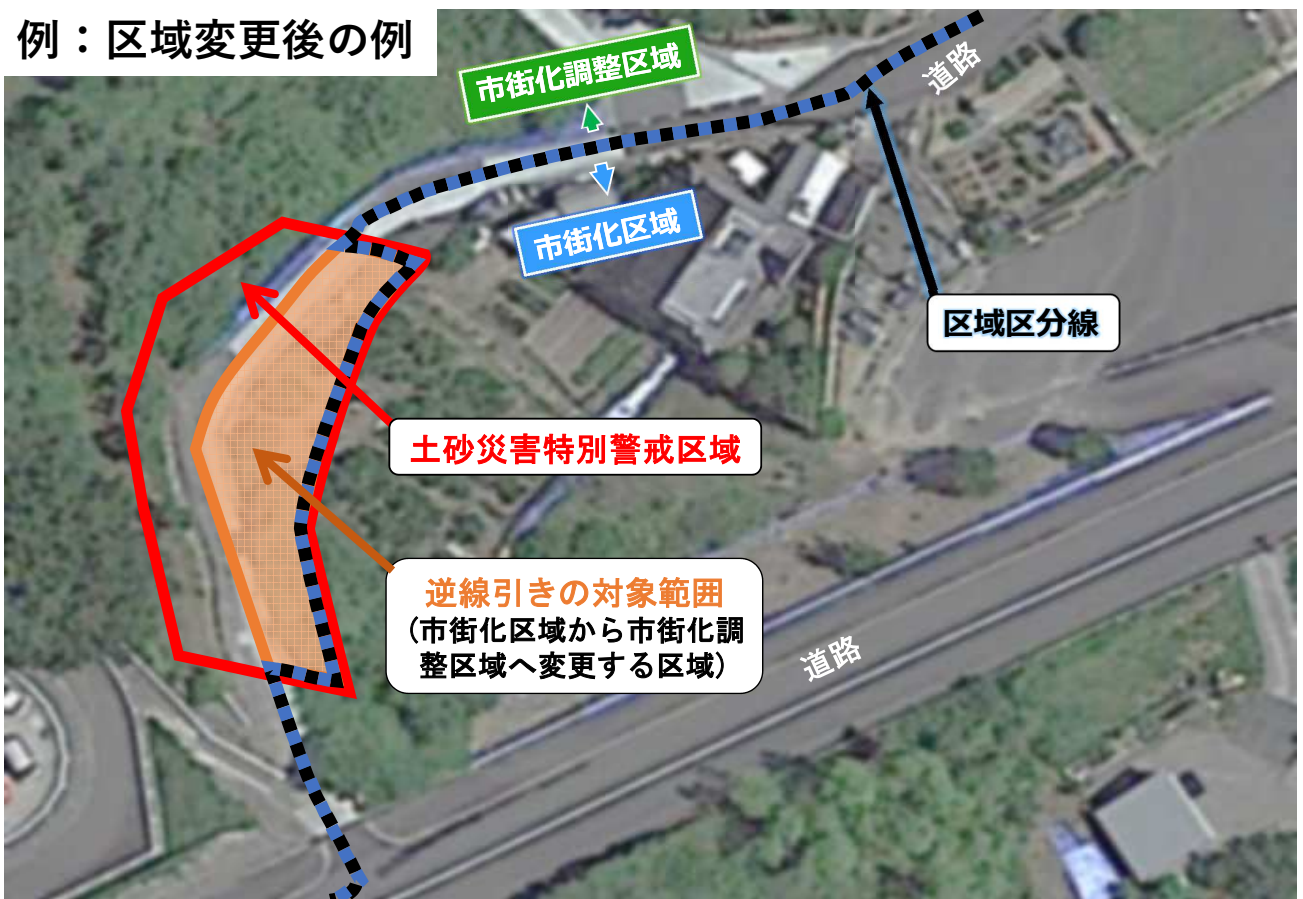
3. 逆線引きの取組

例：現在の状況



3. 逆線引きの取組

例：区域変更後の例



3. 逆線引きの取組

(3) 取組みの進め方

1

- 砂防事業や急傾斜地崩壊対策事業等の対策工事が実施（予定を含む）される箇所については、逆線引きの対象とはしません。
- 逆線引きをする区域は、原則、土砂災害特別警戒区域の区域とします。ただし、土地所有者等と調整が図られる場合は、道路や水路といった地形地物や地番界などで設定することも可能とします。

2

- 先行的に実施する箇所については、説明会やホームページを通じて、土地所有者等の皆様の理解を得ながら逆線引きを進めていきます。

3

- 先行的に逆線引きを実施する箇所以外にも、土地所有者等と調整が図れる箇所については、逆線引きの対象箇所に加えることを検討します。

16

4. 逆線引きの影響

17

4. 逆線引きの影響

(1) 影響

- 市街化区域から市街化調整区域に編入後、**変化するもの**と**変化しないもの**があります。

		市街化調整区域へ編入後
変化なし 変化あり	居住の継続	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き現在の住宅に住み続けることができます。 住宅の増築や建替えは可能ですが、一定の制限がかかります。
	行政サービス	<ul style="list-style-type: none"> 今、受けられている行政サービスは変わりません。(上・下水道 等)
	開発規制	<ul style="list-style-type: none"> 新たな開発行為や建築物の新築は原則禁止となります。 ただし、一定の要件を満たす場合は、開発行為や建築行為が可能となるケースがあります。
	土地	<ul style="list-style-type: none"> 土地の評価額が変わる可能性があります。
	税金	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税の評価内容が変わります。 市街化調整区域に変更された部分には、都市計画税がかからなくなります。

18

4. 逆線引きの影響

(2) 市街化区域と市街化調整区域における開発規制

【土砂災害特別警戒区域内の開発規制】

建築物の区分	開発面積	市街化区域	市街化調整区域
自己の居住の用に供する住宅 ・ 一戸建て住宅 等 	1,000㎡未満	○	× (1)
	〃 以上	○	× (1)
業務の用に供する建築物 ・ 店舗 ・ 社会福祉施設, 病院 ・ 工場, 倉庫 等 	〃 未満	△ (※2)	× (1) (※2)
	〃 以上	× (1) (※2)	× (1) (※2)
自己以外の住宅の用に供する住宅 ・ 分譲住宅 ・ 賃貸住宅 等 	〃 未満	△ (2)	× (1) (2)
	〃 以上	× (1) (2)	× (1) (2)

- (1) 都市計画法に基づく規制 (一定の要件を満たす場合は認められる可能性あり)
 (2) 土砂災害防止法に基づく開発許可が必要 (※2 は社会福祉施設, 病院等を対象)



都市計画法の開発許可・建築許可は**福山市開発指導課**にご相談ください。
 土砂災害防止法に基づく、規制対象については**広島県東部建設事務所**にご相談ください。

19

4. 逆線引きの影響

(3) 土地，家屋にかかる税金の変化

- 市街化区域から市街化調整区域に編入されると、税金の算定方法に変更が生ずるため、逆線引きを実施した区域にかかる税金が変わります。

	市街化区域	市街化調整区域編入後
固定資産税 	<ul style="list-style-type: none">一般的に、市街化区域内は市街化調整区域と比較して土地評価額、税額ともに高くなる場合が多い	<ul style="list-style-type: none">開発や建築が制限されることから、土地評価額が下がることにより、固定資産税が下がる可能性がある
都市計画税 	<ul style="list-style-type: none">市街化区域内の土地・家屋に対し一定の税率が課される	<ul style="list-style-type: none">市街化調整区域は課税の対象外となるため、都市計画税は課されない

個々の建物や敷地などの条件により異なります。
そのため、詳細については[福山市資産税課](#)にご相談ください。

5. 今後のスケジュール

5. 今後のスケジュール

年 度	内 容
2021年(令和3年度) ～ 2022年(令和4年度)	<ul style="list-style-type: none">・取組の周知（県・市ホームページにて広報）・説明会などにより，住民（土地所有者等）へ取組内容を説明・先行的に実施する箇所については，可能な限り個別に理解を求めていく
2023年(令和5年度) ～ 2024年(令和6年度)	<ul style="list-style-type: none">・逆線引きする箇所の「素案」を作成し，県に提出・逆線引きする箇所の「都市計画の案」の縦覧・意見書の受付・広島県により，先行的に実施する箇所などの逆線引きを都市計画決定

