

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 ～

広島県の現状

- 土砂災害特別警戒区域の指定箇所数 全国 1 位
- 平成30年 7 月豪雨をはじめ、激甚化・頻発化する豪雨災害
- 災害リスクの高い区域で、住宅などの都市的土地利用の進行

- 広島県は、全国で最も多い約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。
- 近年の度重なる豪雨により、レッドゾーンを含む住宅団地等でも甚大な被害が発生しています。
- 本県では平地が少なく、これまで災害リスクの高い丘陵地等において、住宅団地などの開発が行われてきました。



安全な地域への居住の誘導を図っていくため、レッドゾーンを対象に『逆線引き』の取組を推進

『逆線引き』とは？

- 「市街化区域」から「市街化調整区域」へ変更すること

「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

取組方針

- 50年後の目指す姿：災害リスクの高い区域の居住者ゼロ
- 市街地の縁辺部の低未利用地（建物なし）から先行的に実施

目指す姿

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

20年後

対象箇所の逆線引きが概ね完了し、災害リスクの高い区域において、新規居住者がほほいない

50年後

土地利用規制（新築や建替えなどの抑制）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

逆線引きの取組の進め方

対象箇所（市街化区域内のレッドゾーン）が多数あることから、**段階的に進めていきます。**

先行的に実施する箇所

市街地の広がりを防ぐ観点から、

- ① 市街化区域の縁辺部
- ② 未利用地（建物なし）

の両方に該当する箇所から先行的に実施します。

先行的に実施する箇所（2024年度（令和6年度）中に実施予定）

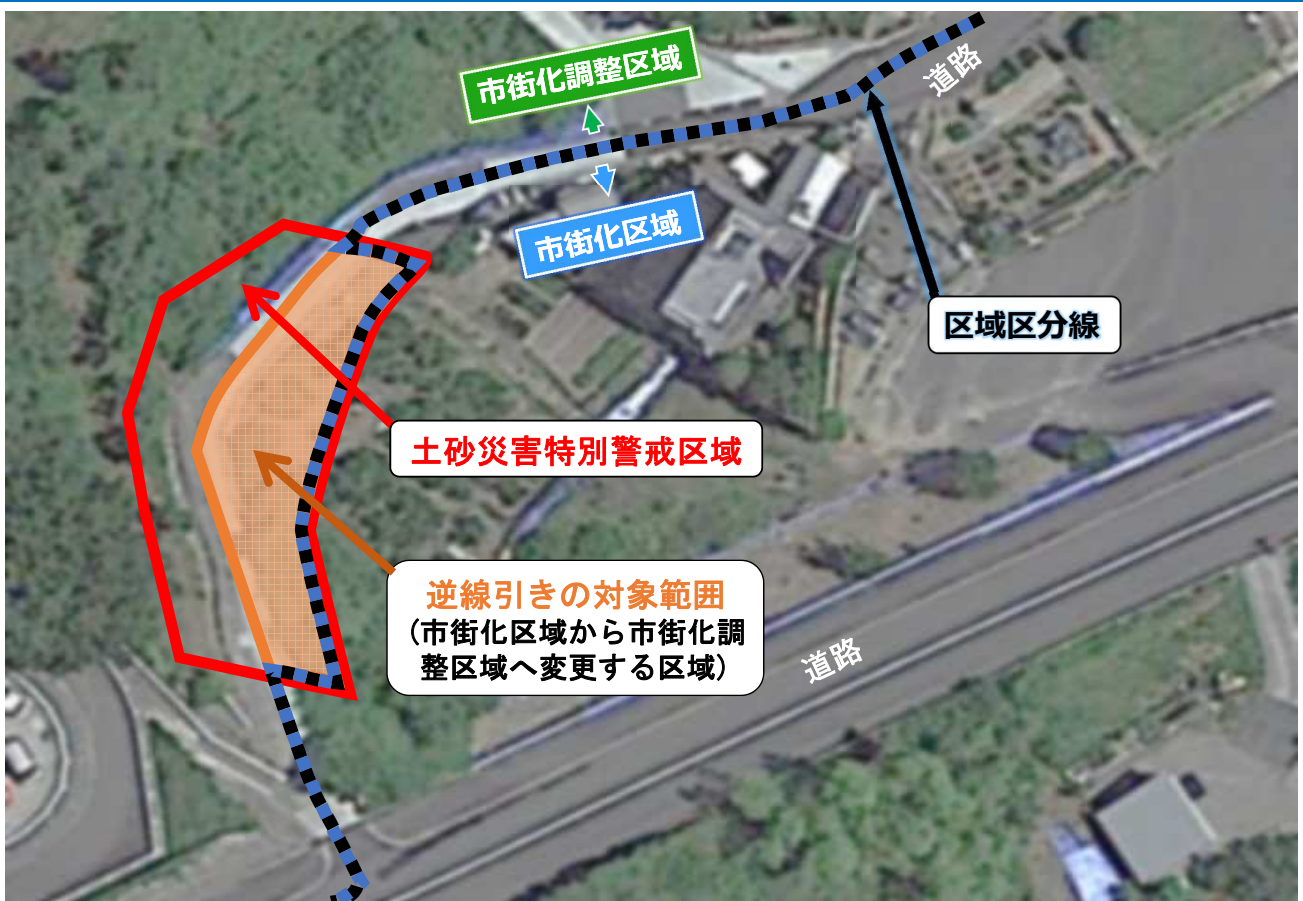
- ①市街化区域縁辺部・・・レッドゾーンが区域区分線にまたがっている箇所
- ②未利用地（建物なし）・・・住宅、店舗、工場等の土地利用がされていない箇所



先行的に実施する箇所の例(①市街化区域の縁辺部 ②未利用地(建物なし))



区域変更後の例



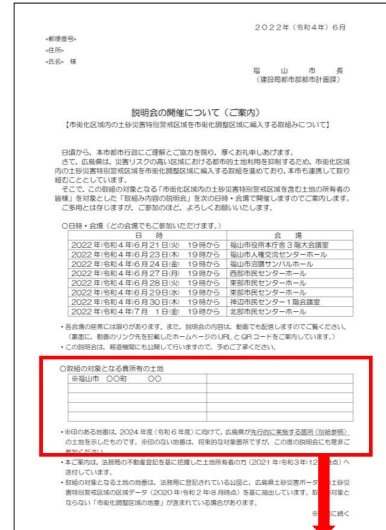
取組の進め方

- 先行的に取組む箇所から逆線引きを実施します。
- 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。

- この取組は、説明会やホームページなどにより取組の周知を図り、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。

- 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。

(説明会の開催案内)



(「先行的に取組む箇所」の確認方法)

説明会の開催案内の「○取組の対象となる貴所有の土地」に※印のある地番内の土砂災害特別警戒区域の土地が「先行的に取組む箇所」となります。

○取組の対象となる貴所有の土地

※福山市	〇〇町	〇〇

- ※印のある地番は、2024年度(令和6年度)に向けて、広島県が先行的に実施する箇所(別紙参照)の土地を示したものです。※印のない地番は、将来的な対象箇所ですが、この度の説明会にも是非ご参加ください。

市街化区域から市街化調整区域に変更により生ずる影響

- 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。

変化なし

変化あり

	市街化調整区域へ編入後
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。

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)	・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)	・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

主な問い合わせ先

- 市街化区域から市街化調整区域への変更による開発や建築の制限について
問い合わせ先：福山市開発指導課 084-928-1163
- 市街化区域から市街化調整区域への変更による固定資産税や都市計画税の影響について
問い合わせ先：福山市資産税課 084-928-1024 / 084-928-1026
- 自分の住まいが土砂災害のおそれのある場所にあるか確認するには
・土砂災害ポータルひろしま (<https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/Top.aspx>)
問い合わせ先：広島県砂防課 082-513-3945
・土砂災害防止法に関すること（規制内容や指定区域など）
問い合わせ先：広島県東部建設事務所（代表） 084-921-1311
- 住宅等の土砂災害に備える改修や安全な場所への移転への支援事業について
・土砂災害特別警戒区域等内の住宅を除却し，土砂災害の危険のない区域への移転を支援する補助事業
(<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/kenchiku/206183.html>)
・土砂災害特別警戒区域内の建築物への土砂災害対策のための外壁改修や塀の設置を支援する補助事業
(<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/kenchiku/206152.html>)
問い合わせ先：福山市建築指導課 084-928-1103

○この取組に関することについて

問い合わせ先：福山市都市計画課 084-928-1092