

「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
についての説明会」での主な質疑とその回答

(影響)

Q1 今住んでいる家の土地が市街化調整区域に変更されると住めなくなるのか。

A1 引き続きお住まいいただけます。

(影響)

Q2 市街化調整区域になると、土地や家が売れなくなるのでは。

A2 土地や家屋の売買は可能です。しかし、市街化調整区域は原則、建築物の建築ができないことから、売買への影響はあるものと考えられます。

(影響)

Q3 市街化区域から市街化調整区域に変更されて土地の評価が下がった場合、補償はあるのか。

A3 市街化調整区域への変更といった都市計画の決定・変更に対する補償制度は、ありません。

(影響)

Q4 市や県で、土地を買い取ってくれないのか。

A4 行政目的に供することが予定されている場合を除き、市や県による買取りは、原則行っておりません。

(影響)

Q5 市街化調整区域に変更されると、家の建替えや増改築はできなくなるのか。

A5 既存の建築物の建替えや増改築は、同一敷地内、同一建物用途、延べ面積が既存の1.5倍までの規模といった条件を満たしていれば、原則可能です。

実際に建替え等を行う場合は、事前に開発指導課(084-928-1163)へ条件を満たしているかの確認を受ける必要があります。

(影響)

Q6 固定資産税はどのくらい変わるのか。

A6 個々の課税状況については、資産税課 (084-928-1024/084-928-1026) にお問合せください。

(影響)

Q7 憲法の財産権をどのように考えているのか。

A7 憲法第 29 条第 1 項及び第 2 項では「財産権は、これを侵してはならない。財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」とあり、公共の福祉に適合する範囲内で、法律により財産権を制限できるとされています。

この度の取組は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする都市計画法に基づくものであり、憲法で保障される財産権に反するものではないと考えております。

(取組方針)

Q8 案内に記載されている地番の土地は、その地番単位で市街化調整区域に変更されるのか。

A8 この度の取組では、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域内の土地を市街化調整区域に変更することを基本とします。そのため、一つの地番で市街化区域と市街化調整区域に分かれる場合があります。

(取組方針)

Q9 土地区画整理や開発許可を受けて造成された宅地なのに、市街化調整区域に変更する取組の対象となるのか。

A9 土砂災害特別警戒区域等の指定は、2001 年（平成 13 年）に制定された土砂災害防止法に基づき行われ、宅地造成等規制法などに基づいて開発許可を受けた区域内であっても、法律と基準が異なるため、土砂災害防止法の要件に該当すれば、土砂災害特別警戒区域等に指定される場合があります。

この度の取組は、「市街化区域内の土砂災害特別警戒区域」を対象としているため、開発許可等を受けて造成された宅地であっても、土砂災害特別警戒区域が指定されている箇所については、取組の対象となります。

なお、開発許可等を受けて完成した宅地は、「先行的に実施する箇所」に該当しておらず、現在、具体的な取組方針は定められておりません。今後、広島県と連携し、先行的に実施する箇所の取組結果や説明会等でのご意見を踏まえうえで、取組方針を定めてまいります。

(取組方針)

Q10 「先行的に実施する箇所」の土地ではないが、売るつもりもないので、都市計画税が課されない市街化調整区域に早く変更してもらいたい。

A10 「先行的に実施する箇所」の他に、先行的に市街化調整区域への変更を要望される場合は、具体的な箇所をもって、都市計画課（084-928-1092）にご相談ください。

(取組方針)

Q11 「先行的に実施する箇所」については、今後どのように進めていくのか。

A11 「先行的に実施する箇所」については、2022年（令和4年）12月末までに、可能な限り、土地所有者へ個別に説明し、理解をもとめてまいります。

その後、2023年（令和5年）度に、広島県へ「取組の対象箇所の素案」を提出し、2024年（令和6年）度中に広島県により市街化区域から市街化調整区域への都市計画の変更が行われる予定です。

(取組方針)

Q12 「先行的に実施する箇所以外の箇所」については、今後どのように進めていくのか。

A12 現在、具体的な取組方針は定めておりません。今後、広島県と連携し、先行的に実施する箇所の取組結果や説明会等でのご意見を踏まえたうえで、取組方針を定めてまいります。

(取組方針)

Q13 取組の目指す姿として、「20年後に対象箇所の逆線引きが概ね完了」とあるが、20年後には、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域はすべて市街化調整区域に変更されるのか。

A13 取組方針に、20年後、50年後の目指す姿を示していますが、現在、先行的に実施する箇所以外について、具体的な取組方針は定めておりません。今後、広島県と市で連携し、先行的に実施する箇所の取組結果や説明会等でのご意見を踏まえたうえで、取組方針を定めてまいります。

(取組方針)

Q14 取組に反対の場合は、市街化調整区域とならないのか。

A14 この取組は、土砂災害から市民の皆様の生命・財産を守るための取組であり、取組の目的や必要性などを丁寧に説明することで、理解を得ながら進めていきたいと考えています。それでも取組に反対の場合は、その意見等を踏まえて総合的に判断することとなります。

(対策工事)

Q15 土砂災害特別警戒区域に指定されているが、指定の解除をしてほしい。

A15 土砂災害特別警戒区域の指定を解除するためには、土砂災害防止法の基準に適合した対策工事を行う必要があります。

土砂災害防止法の基準に適合した対策工事など、がけ崩れの防止のための対策工事は、本来、土地の所有者が責任を持って行うことが原則です。

しかし、がけ地の所有者が防止工事を施工することが困難又は不相当と認められ、一定の要件を満たす場合には、関係者の要望と同意を受け、広島県において急傾斜地崩壊危険区域に指定し、広島県・福山市の施工区分に応じて急傾斜地崩壊対策事業^(※1)による支援を実施することが可能です。

ただし、急傾斜地崩壊対策事業は土砂災害特別警戒区域の指定を解除することを目的とした事業ではない為、この事業の実施によって必ずしも指定が解除されるわけではありません。

支援を受けるためには、対策実施箇所周辺の土地所有者など関係者の同意や、分担金が必要になることから、地域の方と十分な話し合いを行ったうえで、市、道路整備課（084-928-1084）又は各地域の建設産業課にご相談いただければと思います。

※1 急傾斜地崩壊対策事業の概要については、次のリンク先をご覧ください。
<https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/soshiki/doroseibi/168099.html>（道路整備課HP）

(対策工事)

Q16 過去、対策工事が行われているのに、土砂災害特別警戒区域に指定されているのはなぜか。

A16 土砂災害防止法の基準に適合した対策工事を整備した箇所においては、土砂災害特別警戒区域が解除されますが、同法が施行される前の対策工事であったり、急傾斜地の斜面全体を整備されていない場合などは、土砂災害特別警戒区域が指定されている場合があります。

この度の取組は、「市街化区域内の土砂災害特別警戒区域」を対象としているため、対策工事が実施されていても、土砂災害特別警戒区域が指定されている箇所については、取組の対象となります。

(対策工事)

Q17 土砂災害特別警戒区域のがけ地が市や県の所有の場合、対策工事は行ってくれるのか。

A17 市などが所有する土地で土砂災害特別警戒区域に指定されているがけにつきましては、現時点で土砂災害特別警戒区域を解除するための対策工事は予定されていません。詳細につきましては、その土地の所管課にご確認ください。

(土砂災害特別警戒区域)

Q18 自分の土地が土砂災害特別警戒区域内か確認したい。

A18 広島県のウェブサイト「土砂災害ポータルひろしま」

(<https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/Top.aspx>) でご確認ください。

また、広島県東部建設事務所(084-921-1311, 福山市三吉町一丁目1番1号)においても区域に関する図面等をご確認ください。

(補助制度)

Q19 土砂災害特別警戒区域から安全な場所へ移転をする場合に活用できる補助などはあるか。

A19 本市では、土砂災害特別警戒区域等の危険ながけ付近の建築物についての安全対策の補助事業として、「福山市がけ地近接等危険住宅移転事業」と「福山市住宅・建築物土砂災害対策改修促進事業」を設けています。

「福山市がけ地近接等危険住宅移転事業」では、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移転する費用の一部を補助しています。

また、「福山市住宅・建築物土砂災害対策改修促進事業」では、土砂災害特別警戒区域に指定される前に建築された建築物の外壁等を鉄筋コンクリート造に改修する費用の一部を補助しています。

各支援事業を受けるための条件やスケジュール等の詳細については、建築指導課(084-928-1103)にご相談ください。