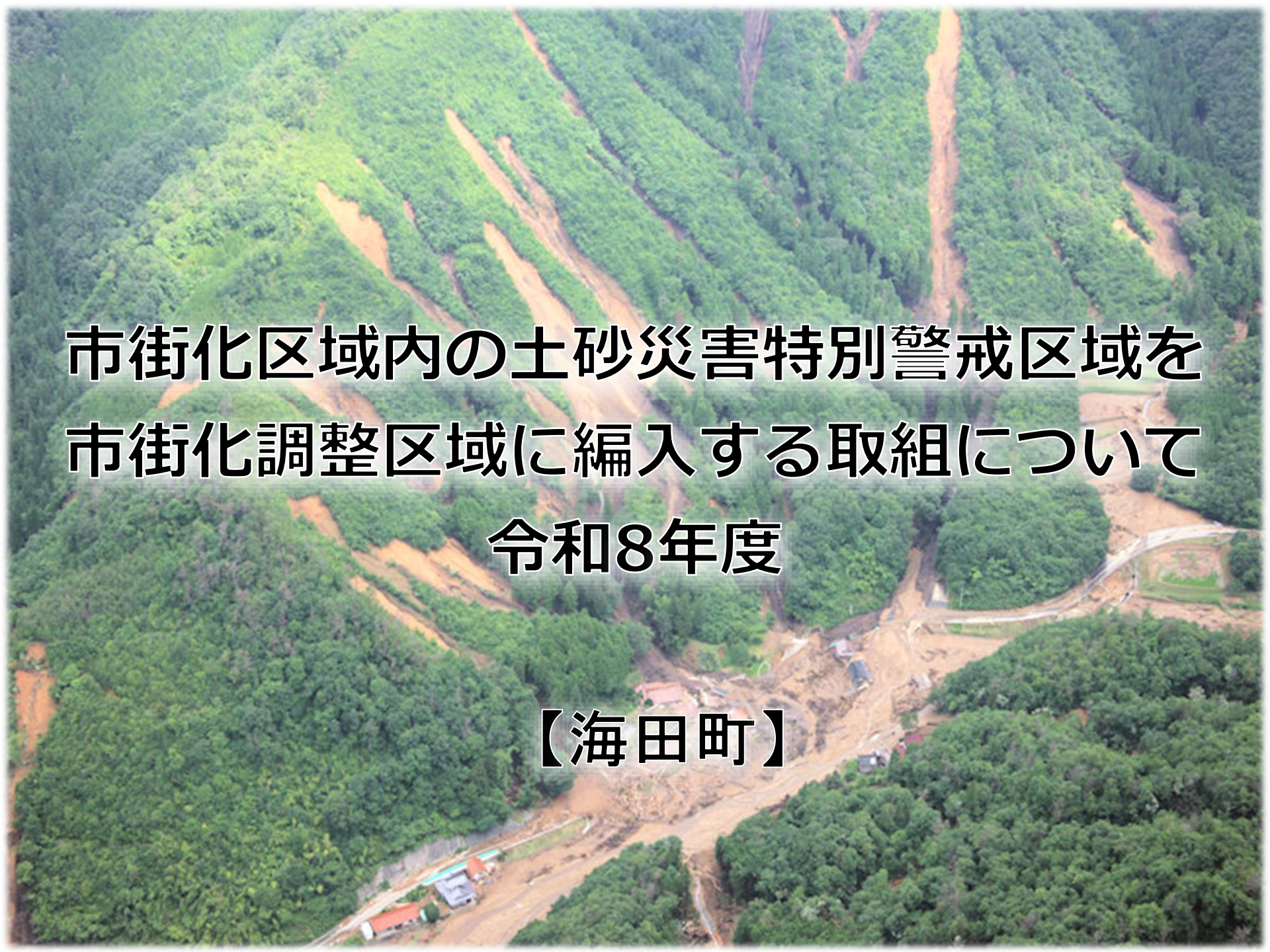


市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組について

令和8年度

【海田町】

目次

1．はじめに 2
（1）逆線引きとは 3
（2）土砂災害の種類 4
（3）土砂災害特別警戒区域における規制 5
2．逆線引きを進める必要性 7
（1）頻発・激甚化する自然災害 8
（2）国の動向 9
（3）広島県における土砂災害特別警戒区域の指定状況 10
（4）広島県内の住宅の立地状況 11
（5）既往災害による被災状況 12
3．逆線引きの取組 13
（1）目指す姿 14
（2）逆線引きの実施方針 15
4．逆線引きによる生活への影響 21
（1）生活への影響 22
（2）市街化区域と市街化調整区域における開発規制 23
（3）土地にかかる税金の変化 26
5．対象区域 27
（1）総括図 28
（2）対象区域図（エリア図） 29
6．今後のスケジュール 39

１．はじめに

1．はじめに

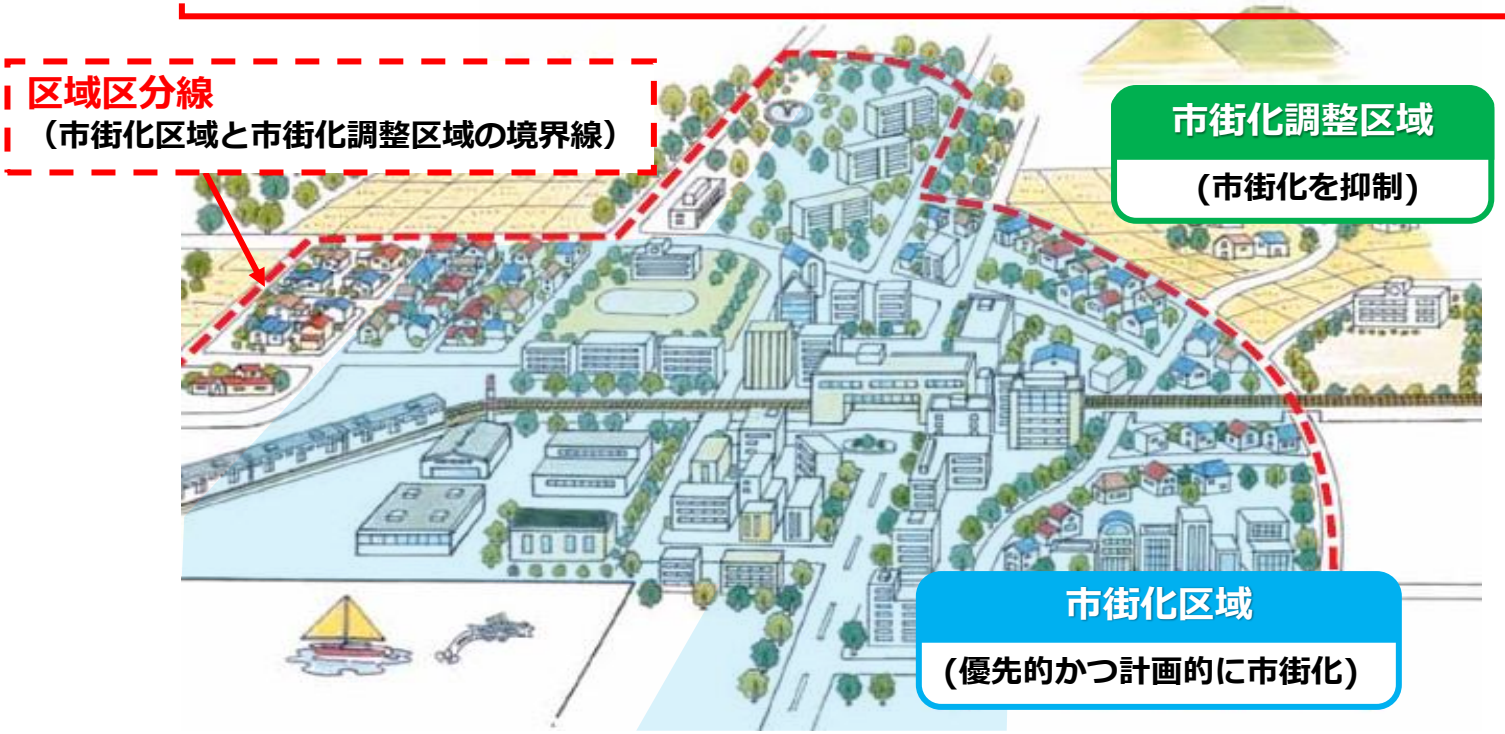
（1）逆線引きとは

『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

逆線引きの目的

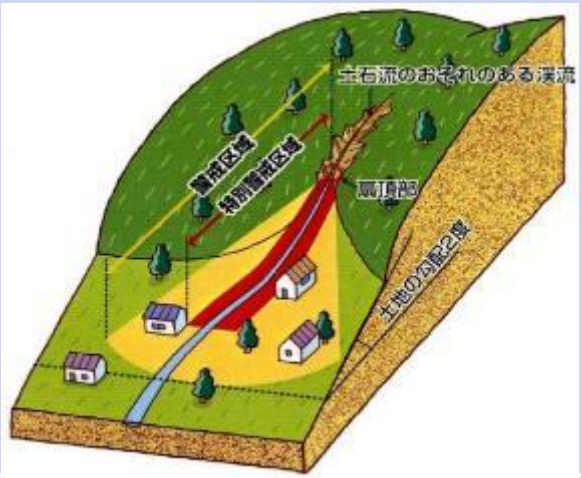
市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を対象に
市街化調整区域への編入を行うことで
安全な地域への居住の誘導を図ります



1．はじめに

（2）土砂災害の種類

出典）国土交通省

がけ崩れ	地すべり	土石流
		
• 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	• 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	• 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

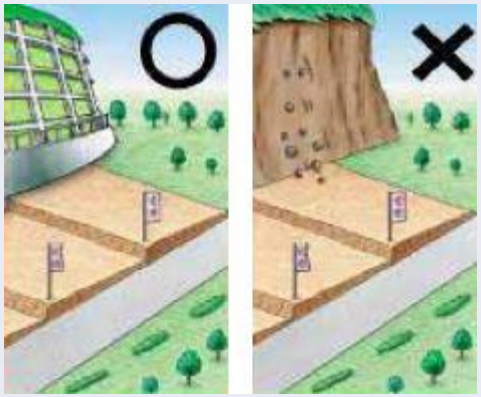
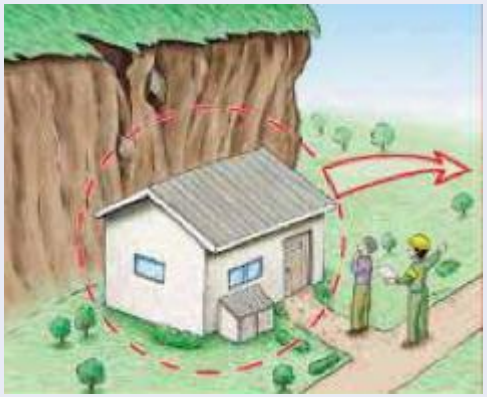
土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
　住民の生命または身体に危害が生ずる恐れがある区域
土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
　建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがある区域

逆線引きの取組は、レッドゾーンを対象とします

（３）土砂災害特別警戒区域における規制

- レッドゾーンに指定されると、**土砂災害防止法にもとづき**、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等の法的規制が発生します。

■レッドゾーンに指定されている場合

特定の開発行為に対する許可制 （土砂災害防止法第９条）	建築物の構造の規制 （土砂災害防止法第23条及び24条）	建築物の移転等の勧告 （土砂災害防止法第25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って許可されます。	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が安全であるかどうか建築確認がされます。	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

（３）土砂災害特別警戒区域における規制

- レッドゾーンに指定されると、**都市計画法にもとづき**、開発行為の法的規制が発生します。
- 市街化区域では、自己の居住の用に供する住宅以外の開発行為ができません。（対象は市街化区域で1,000㎡以上）
- 市街化調整区域では、原則開発行為ができません。

■レッドゾーンに指定されている場合（市街化区域内の場合）

自己の居住の用に供する住宅	自己以外の居住の用に供する住宅	自己以外の業務の用に供する施設	自己の業務の用に供する施設
			
・一戸建て住宅　等	・分譲住宅 ・賃貸住宅　等	・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	・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（R4.4.1施行）
開発可		**レッドゾーンにおいて上記の開発は原則できません**	

２．逆線引きを進める必要性

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

【令和元年6月下旬からの大雨】



②鹿児島県曽於市大隅町

【令和元年7月台風5号】



③香川県高松市

【令和元年8月前線に伴う大雨】



④佐賀県佐賀市

【令和元年10月台風19号】



⑤岩手県宮古市

【令和2年7月豪雨】



⑥岐阜県高山市

【令和3年7月1日からの大雨】



⑦鳥取県倉吉市

【令和3年8月11日からの大雨】



⑧長野県岡谷市

【令和4年8月3日からの大雨】



⑨新潟県村上市

【令和4年9月台風15号】



⑩静岡県静岡市

【令和5年6月29日からの大雨】



⑪福岡県久留米市

【令和6年7月25日からの大雨】



⑫山形県最上郡最上町

【令和6年9月25日からの大雨】



⑬石川県輪島市

出典：国土交通省

2．逆線引きを進める必要性

（2）国の動向

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害リスクの高いエリアでの開発基準を厳格化するなど、災害リスクの高いエリアからの居住誘導を促進しています。

■法改正の内容（一部）

レッドゾーンにおける開発規制の強化【令和4年4月1日施行】

都市計画法の改正により、災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域など）において、自己以外の住宅や施設に加えて、「自己の業務の用に供する施設」の開発行為を原則不可

【規制対象】

・自己以外の居住の用に供する住宅
・自己以外の業務の用に供する施設

＋

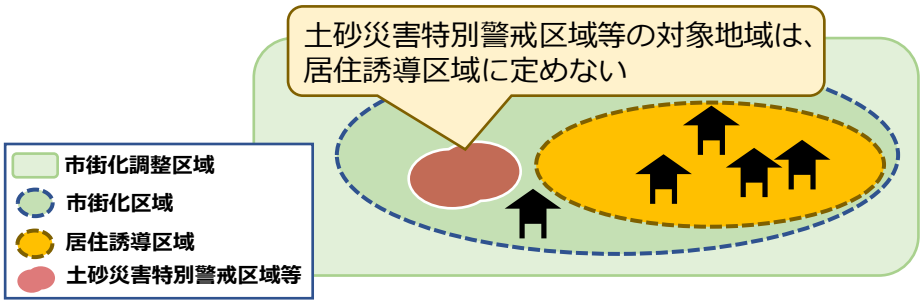
・自己の業務の用に供する施設【追加】

災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり【令和3年10月1日施行】

都市再生特別措置法施行令の改正により、居住誘導区域に次の区域を含めないことを明記

- 土砂災害特別警戒区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 災害危険区域

居住誘導区域：居住を誘導し人口の維持を図る区域。

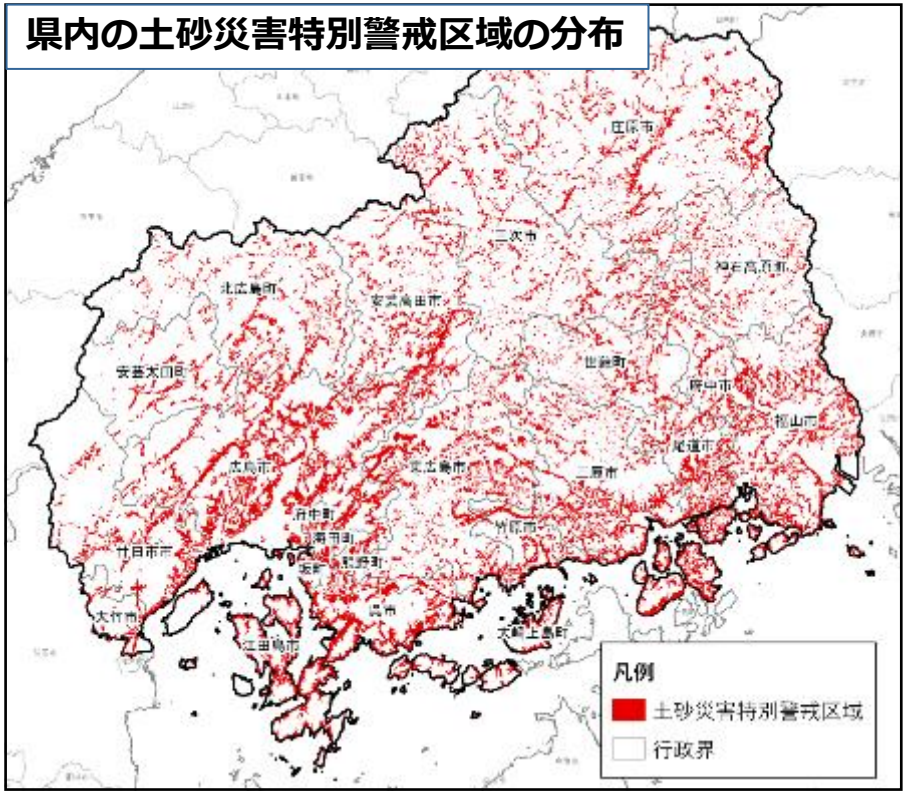


2．逆線引きを進める必要性

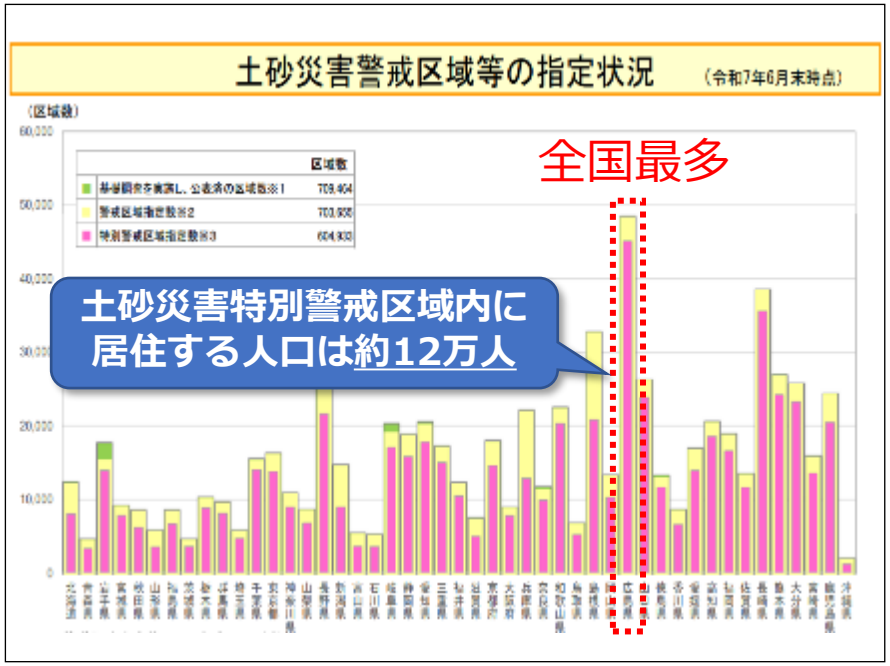
（3）広島県における土砂災害特別警戒区域の指定状況

- 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の丘陵部に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



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7年6月末時点）（国土交通省）

2．逆線引きを進める必要性

（4）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、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、**市街化区域内に災害リスクの高い区域が多数ある状況が明らか**となっています。

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



2．逆線引きを進める必要性

（５）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）広島県のHP

平成30年７月豪雨



令和３年８月豪雨



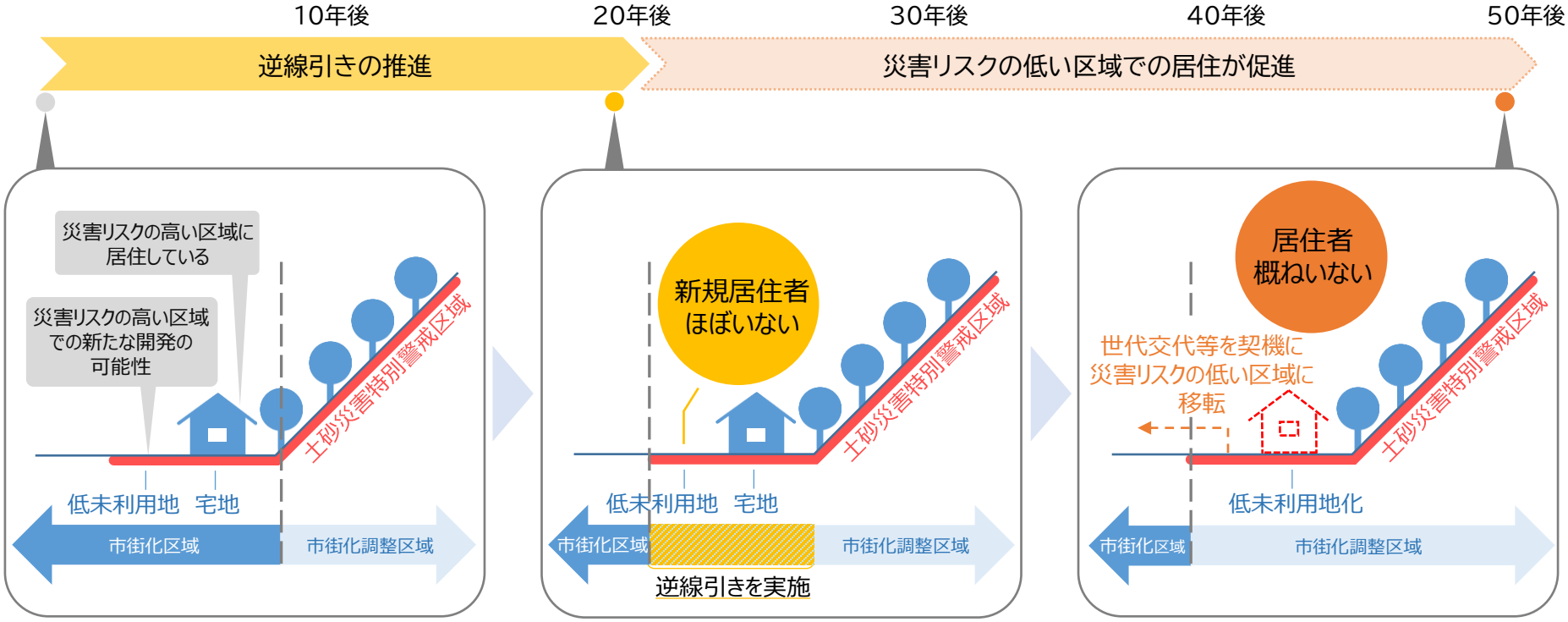
災害リスクの高い区域については、
市街化調整区域へ編入することにより住宅や店舗等の土地利用を抑制し、
災害リスクの低い区域へ居住を誘導する取組を進めることが必要

３．逆線引きの取組

3．逆線引きの取組

（1）目指す姿

- 概ね20年後（令和３年度を始期）には対象箇所の逆線引きを完了し、新たな開発が抑制されることで、新規居住者がほぼいない状態とし、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態を目指します。



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。

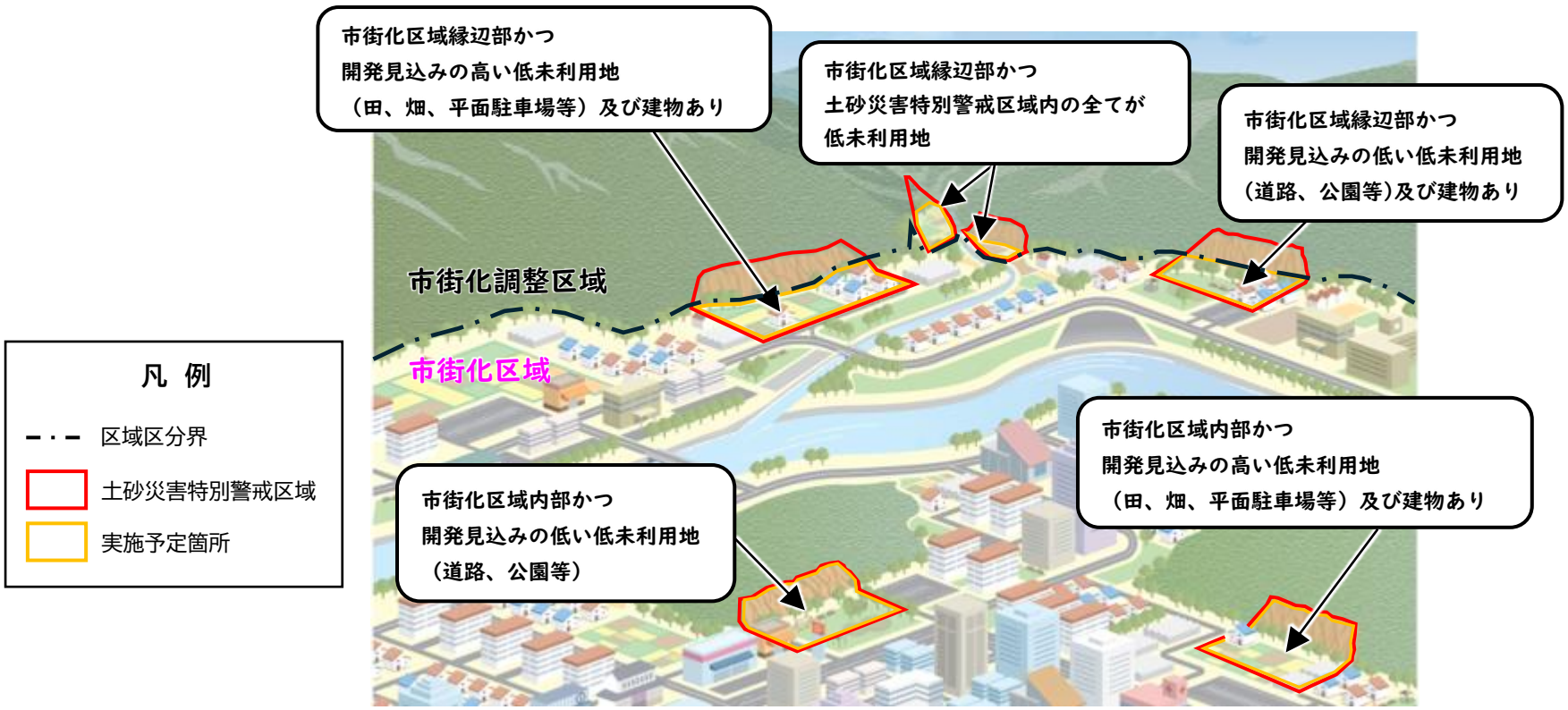
50年後目指す姿　土地利用規制が十分に機能し、災害リスクの高い区域に居住する人が概ねいない。

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**）が約10,000箇所と多数あることから、段階的に逆線引きを進めることとしており、市街地の広がりを防ぎ、低未利用地への住宅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の低未利用地から逆線引き**を進めることとしております。

■実施予定箇所

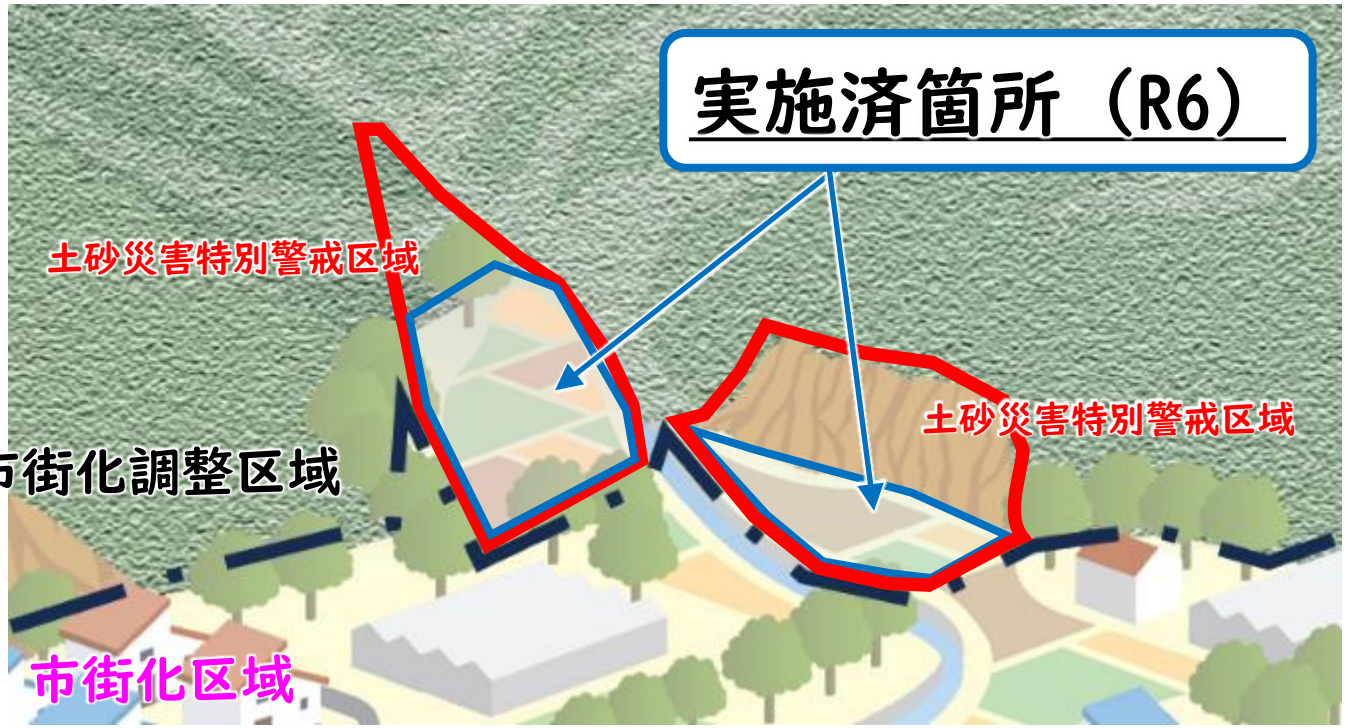


3．逆線引きの取組

（2）逆線引きの実施方針

- 令和３年度から、**市街化区域縁辺部かつレッドゾーン内の全てが低未利用地の箇所を対象**に、１回目の取組に着手し、調査・土地所有者への説明・都市計画手続きなどを行ったうえで、令和６年度末に逆線引きを行いました。

■令和6年度に先行的に実施した箇所



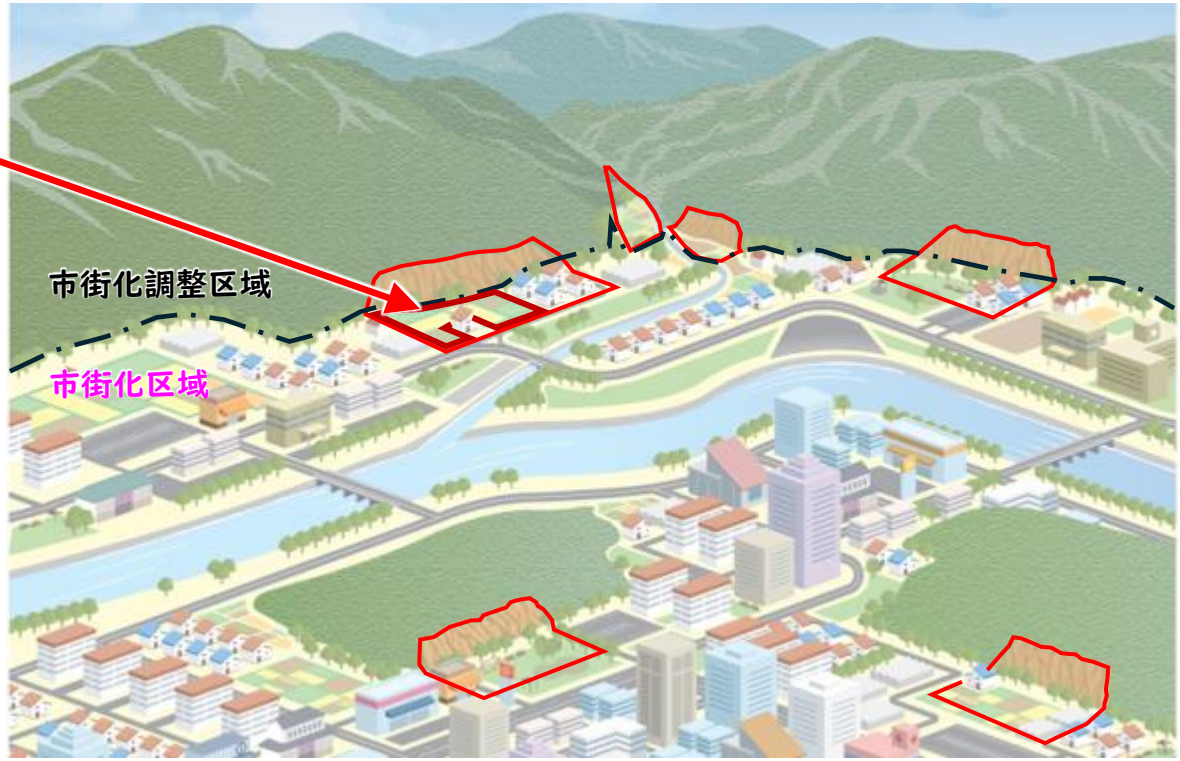
3．逆線引きの取組

（2）逆線引きの実施方針

- 今回の取組では、市街化区域縁辺部で建物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、**低未利用地の部分的な逆線引き**を実施します。

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）
※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



凡 例

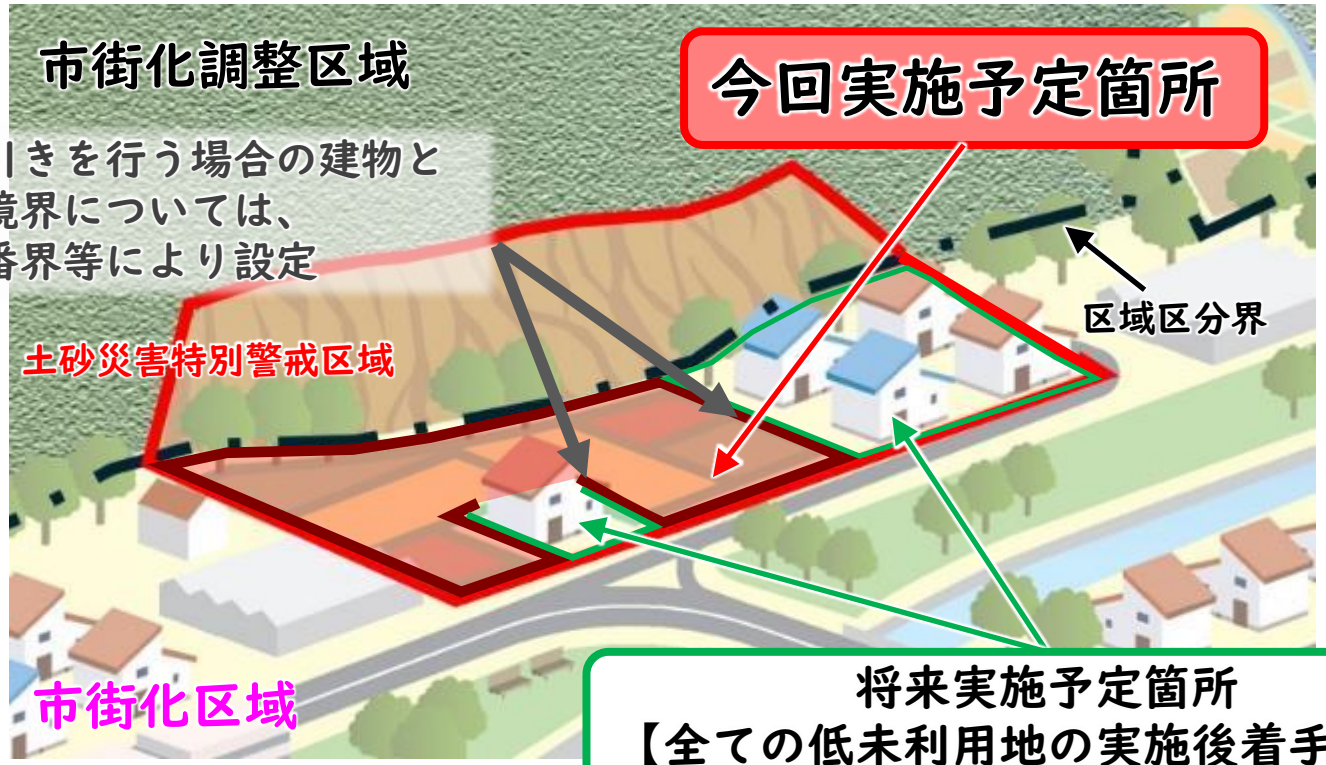
- 区域区分界
- 土砂災害特別警戒区域

3．逆線引きの取組

（2）逆線引きの実施方針

- 逆線引きの境界は、**土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）**を基本とし、部分的な逆線引きを行う場合の建物と低未利用地の境界については、**地形地物や地番界等**により逆線引きを行います

■今回実施予定箇所



（2）逆線引きの実施方針

- 低未利用地の逆線引きは、市街化区域縁辺部の開発見込み高い箇所（田、畑、平面駐車場等）の実施後、市街化区域内部の開発見込みの高い箇所、開発見込みの低い箇所（道路、公園等）の順に着手予定です。
- **建物のある箇所は、低未利用地の実施後着手予定**です。

■将来実施予定箇所

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

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】

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

（2）逆線引きの実施方針

■逆線引きの取組予定順序

箇　所	～概ね15年後	～概ね20年後
低未利用地 	先行取組 市街化区域 縁辺部 開発見込高 市街化区域 内部 開発見込高 市街化区域 縁辺部 開発見込低 市街化区域 内部 開発見込低 ➢ 優先度に基づいた基本的な進め方であり、実施にあたっては、現地状況等を踏まえて、適宜進めていく ➢ 低未利用地と宅地が混在する箇所について、宅地箇所の逆線引き希望があった場合は、低未利用地箇所とあわせて逆線引き実施	
建物用地 	➢ 県・市町HPで逆線引き希望を募り、希望があった場合は逆線引き実施 ➢ 土地所有者に対する取組理解の向上等、逆線引きに係る機運醸成に向けた取組	建物用地

４．逆線引きによる生活への影響

4．逆線引きによる生活への影響

（1）生活への影響

- 市街化区域から**市街化調整区域に編入した後**、生活環境の影響として**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　居住の継続	• 居住者は、引き続き現在の住居に住むことができます。 • 但し、既存住居の増築や建て替えには一定の制限がかかります。
変化なし　行政サービス	• 居住している間は引き続き行政サービスが受けられます。（上・下水道　等）
変化あり　開発規制	• 新たな開発や建築行為は原則できません。 • 但し、一定の要件を満たし、県知事等の許可が得られれば、開発が可能となるケースがあります。
変化あり　土地	• 土地の評価額が変化する可能性があります。
変化あり　税金	• 農地の場合、固定資産税の評価方法が変わります。 • 農地以外でも、土地の評価額の変化に伴い、固定資産税が変化します。 • 市街化調整区域部分に都市計画税がかからなくなります。

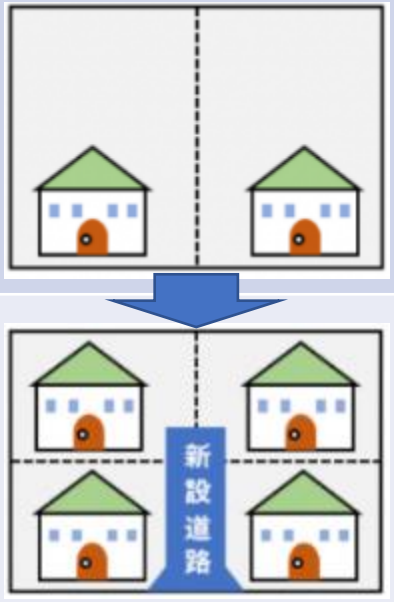
4．逆線引きによる生活への影響

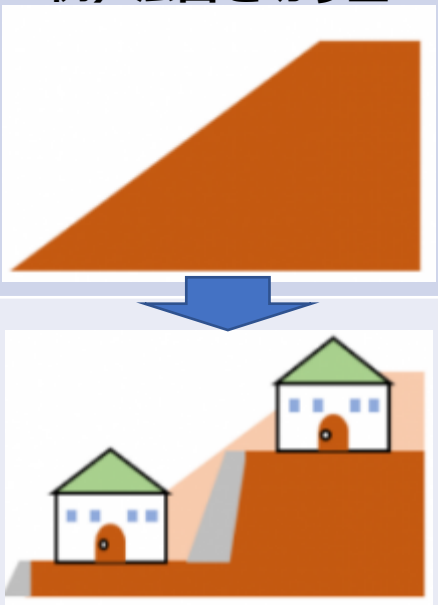
（2）市街化区域と市街化調整区域における開発規制

- 主として建築物の建築などを目的で行う土地の区画形質の変更（「開発行為」という。）について、県知事等の許可を要する面積が異なります。

区域の種類	許可を要する開発行為の規模
市街化区域	**1,000㎡以上**の開発行為について許可が必要
市街化調整区域	原則、**すべて**の開発行為について許可が必要

区画の変更	形の変更
例）宅地を分割して道路を配置	例）法面を切り土





4．逆線引きによる生活への影響

（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
	1,000㎡以上	○	△※1
自己の業務の用に供する建築物  ・　自社オフィス、ビル ・　病院、社会福祉施設 ・　旅館 ・　工場、倉庫　等	1,000㎡未満	△※2	×
	1,000㎡以上	×	×

※１　逆線引き前に住宅を建築した者が建築する住宅（一定の条件有）等に限る
※２　土砂災害防止法に基づく特定開発行為に該当する予定建築物の用途（医療施設、社会福祉施設等）は規制対象

規制内容を簡略に示したものであり、個々の建物や敷地、土砂災害に備えた措置などの条件により異なる場合があります。
そのため、建築の際には広島県都市環境整備課（都市開発グループ）にご相談ください。

4．逆線引きによる生活への影響

（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
自己以外の住宅の用に供する住宅  ・ 分譲住宅 ・ 賃貸住宅　等	1,000㎡未満	×※1	×
	1,000㎡以上	×	×
自己以外の業務の用に供する建築物  ・ 貸オフィス ・ 貸ビル ・ 貸店舗 ・ 貸倉庫　等	1,000㎡未満	△※2	×
	1,000㎡以上	×	×

※１　土砂災害防止法に基づく特定開発行為に該当するため規制対象
※２　土砂災害防止法に基づく特定開発行為に該当する予定建築物の用途（医療施設、社会福祉施設等）は規制対象

規制内容を簡略に示したものであり、個々の建物や敷地、土砂災害に備えた措置などの条件により異なる場合があります。
そのため、建築の際には広島県都市環境整備課（都市開発グループ）にご相談ください。

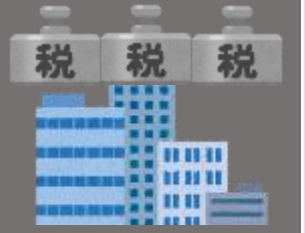
4．逆線引きによる生活への影響

（３）土地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した際に、課税の対象や税金の算定方法が変化するため、逆線引きを実施した地域にかかる税金が変化します。

固定資産税：
毎年１月１日現在の土地、家屋、償却資産の所有者に対し、その固定資産の価格をもとに算出される税額を市町が課す税金

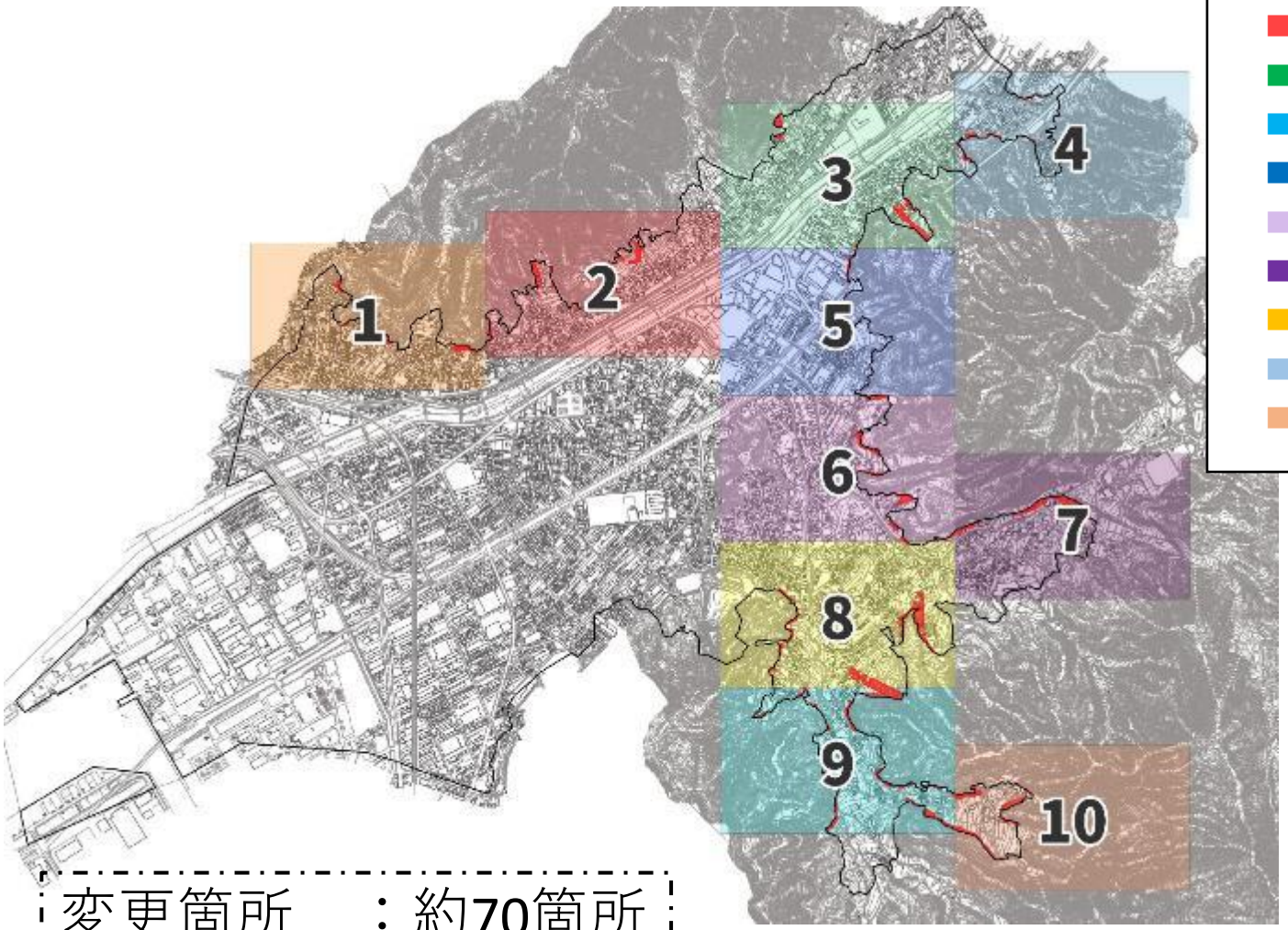
都市計画税：
都市計画事業や土地区画整理事業の費用に充てるため、市町の区域のうち市街化区域内に所在する土地及び家屋に対して課される税金

	市街化区域	市街化調整区域編入後
固定資産税 	• 一般的に、市街化区域内は土地評価額が高く、固定資産税の負担が大きい	• 開発や建築が制限されることから、市街化区域と比較して、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 	• 市街化区域内の土地・家屋に対し**一定の税率が課される**	• 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**

５．対象区域

5．対象区域

（１）総括図



■エリア１……29ページ
■エリア２……30ページ
■エリア３……31ページ
■エリア４……32ページ
■エリア５……33ページ
■エリア６……34ページ
■エリア７……35ページ
■エリア８……36ページ
■エリア９……37ページ
■エリア10……38ページ

変更箇所　：約70箇所
変更総面積：4.7ha

なお、区域区分の変更に伴い、用途地域を無指定へ変更します。

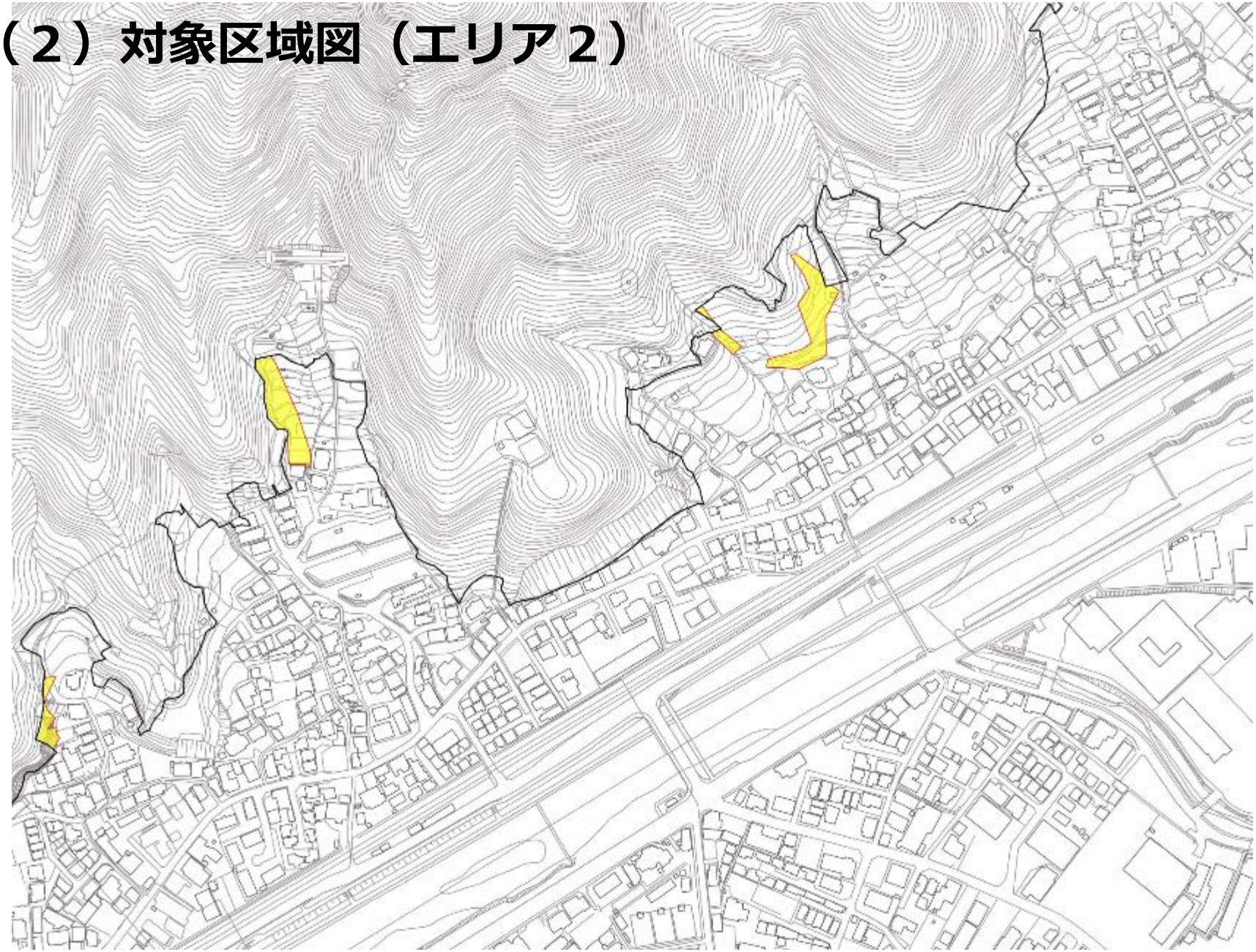
5．対象区域

（２）対象区域図（エリア１）



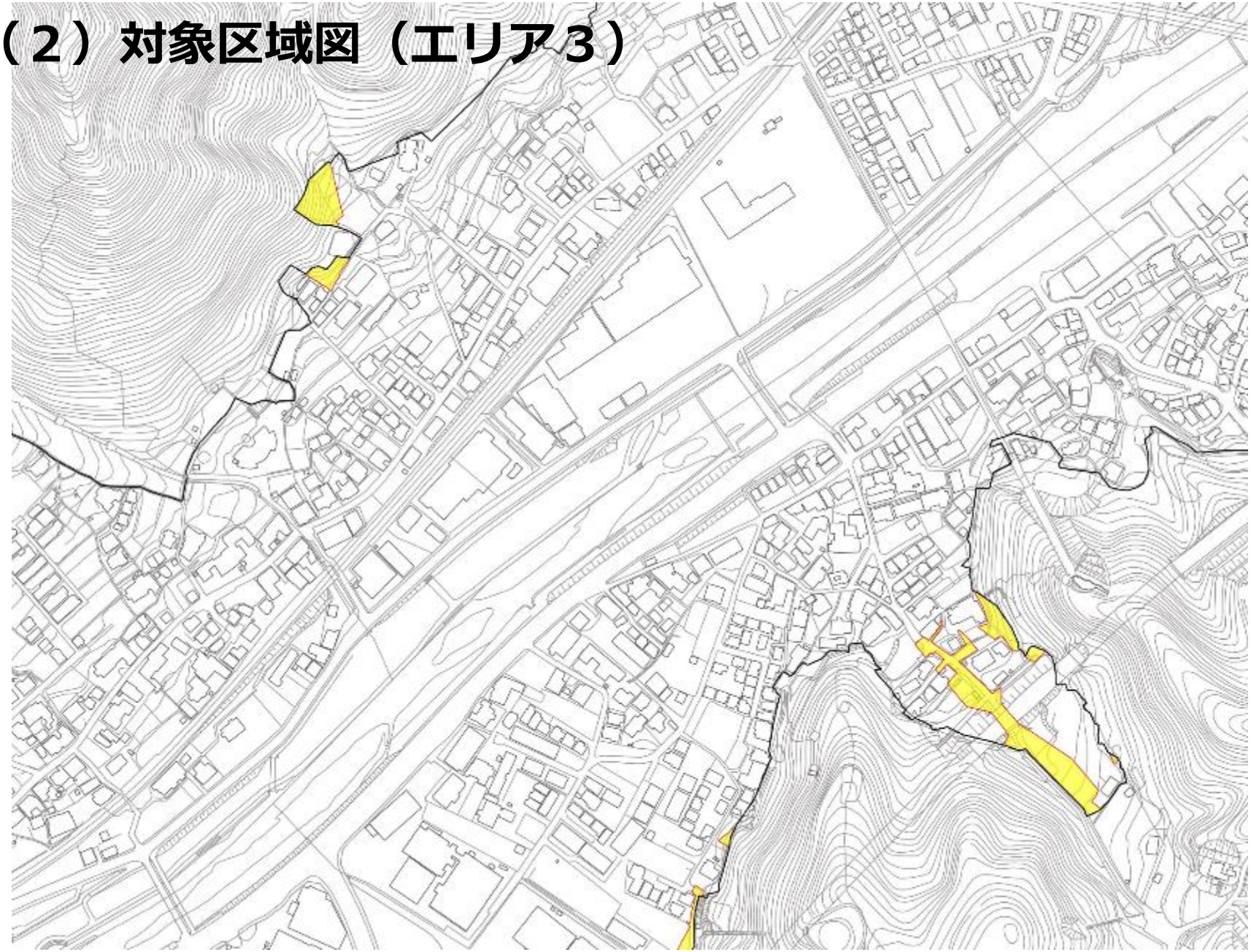
5．対象区域

（2）対象区域図（エリア2）



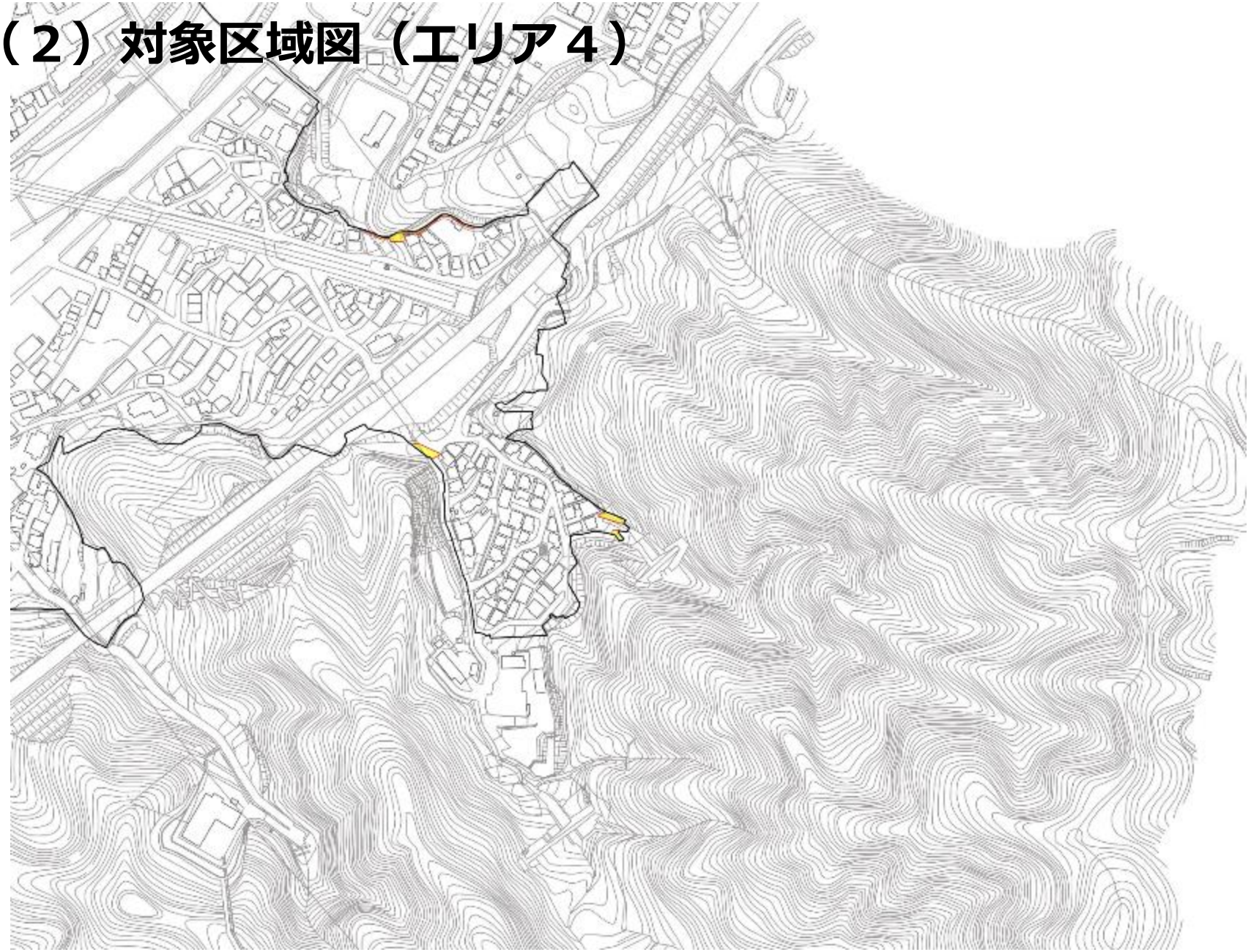
5．対象区域

（2）対象区域図（エリア3）



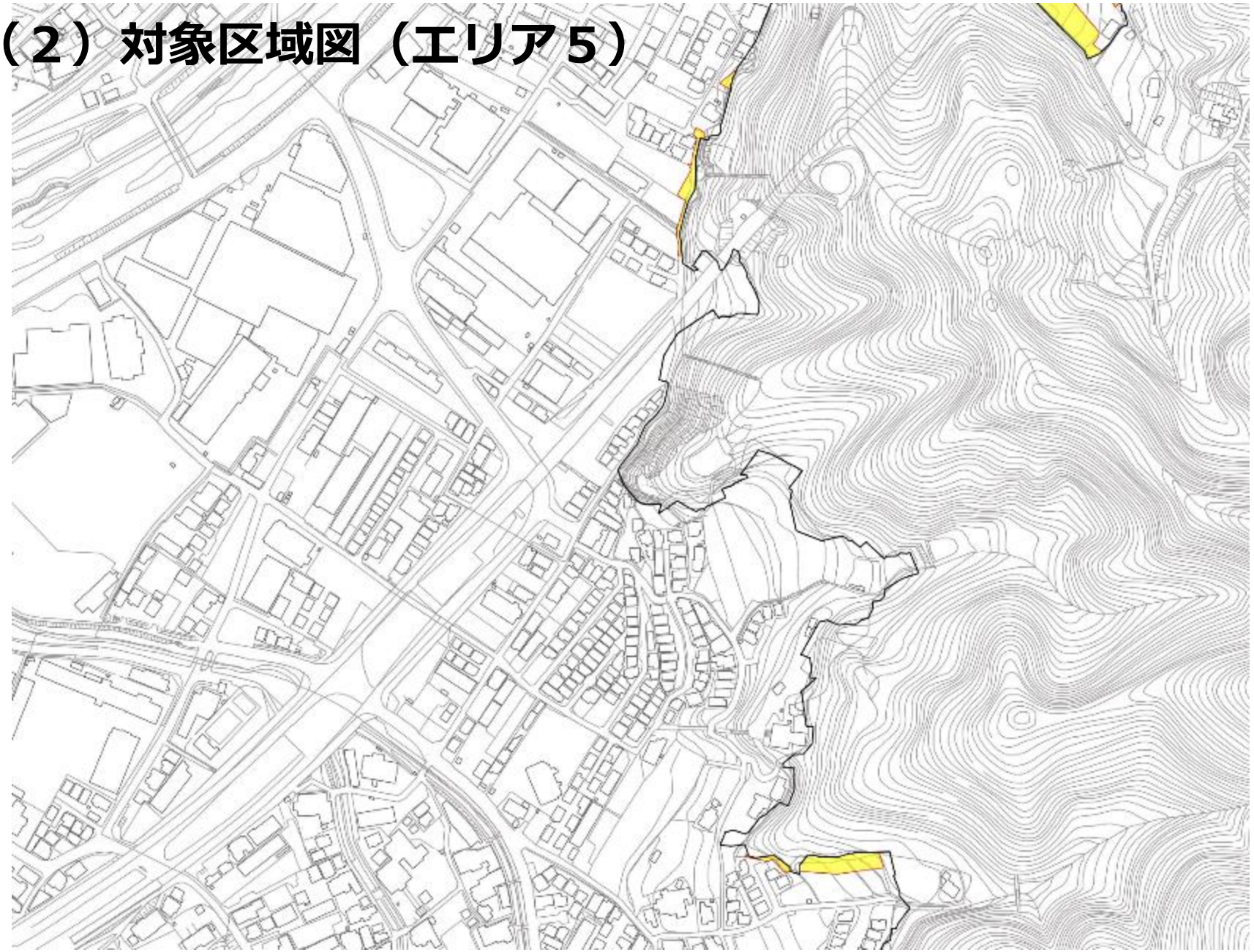
5．対象区域

（2）対象区域図（エリア４）



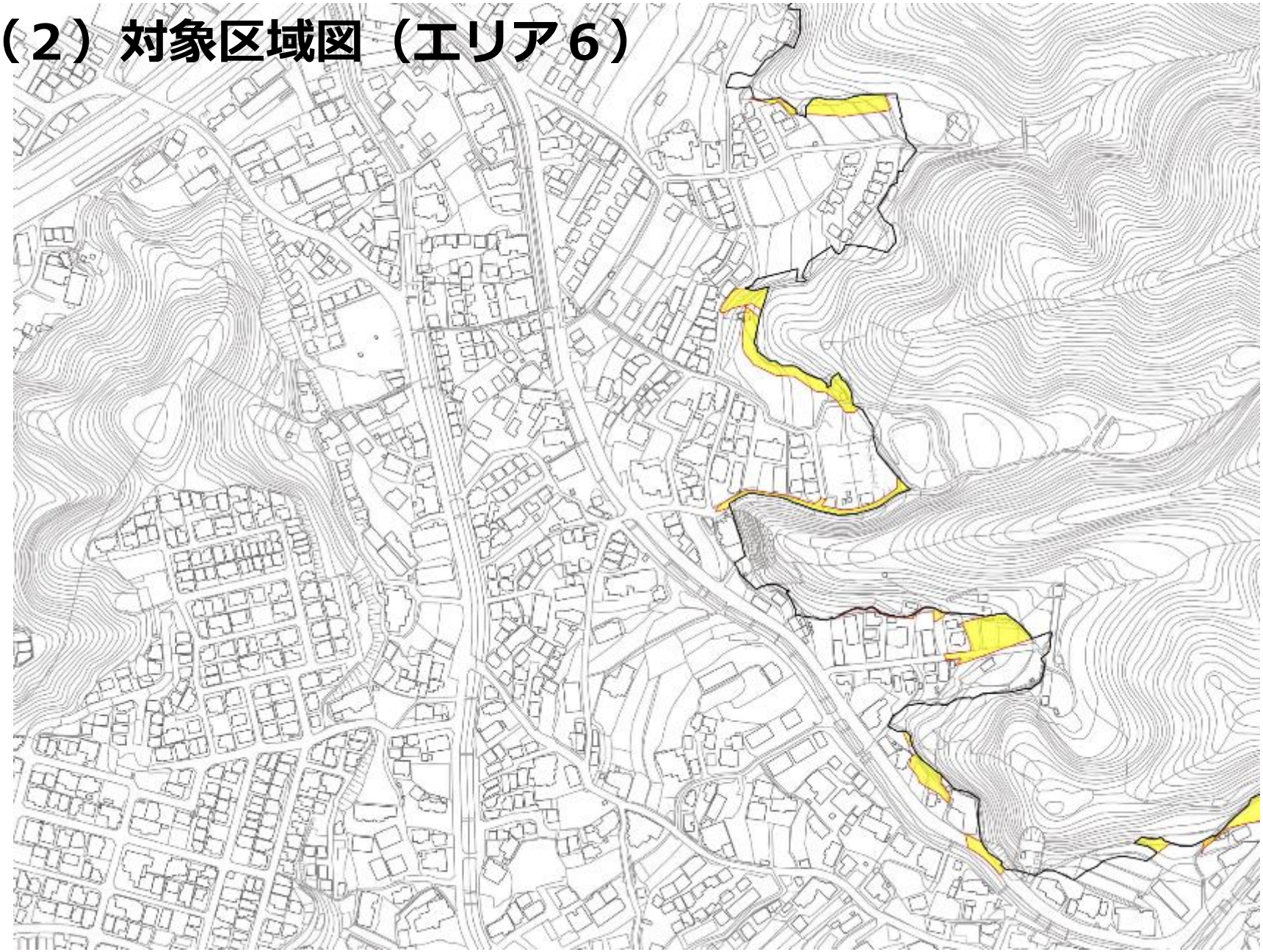
5．対象区域

（2）対象区域図（エリア5）



5．対象区域

（2）対象区域図（エリア６）



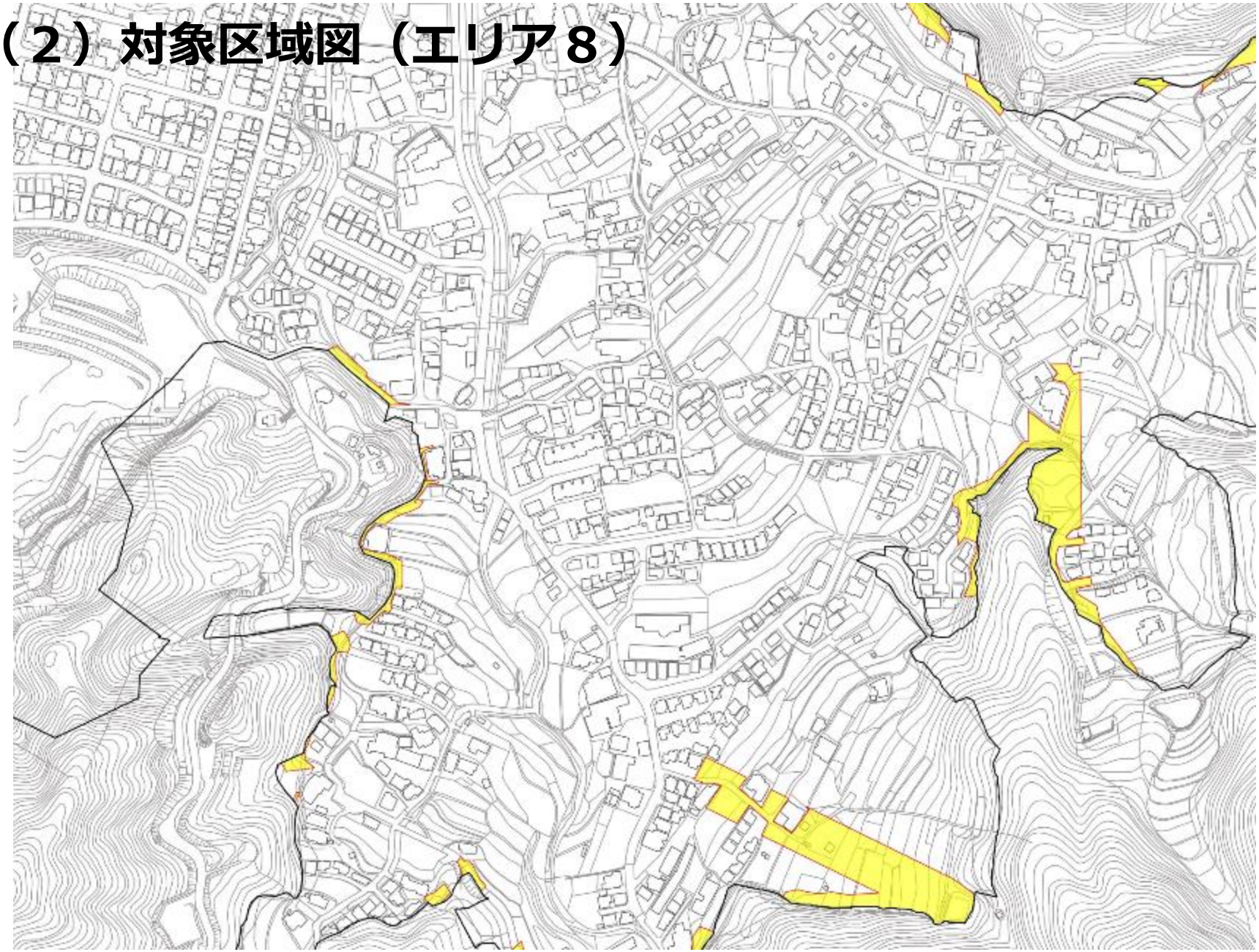
5．対象区域

（2）対象区域図（エリア7）



5．対象区域

（2）対象区域図（エリア8）



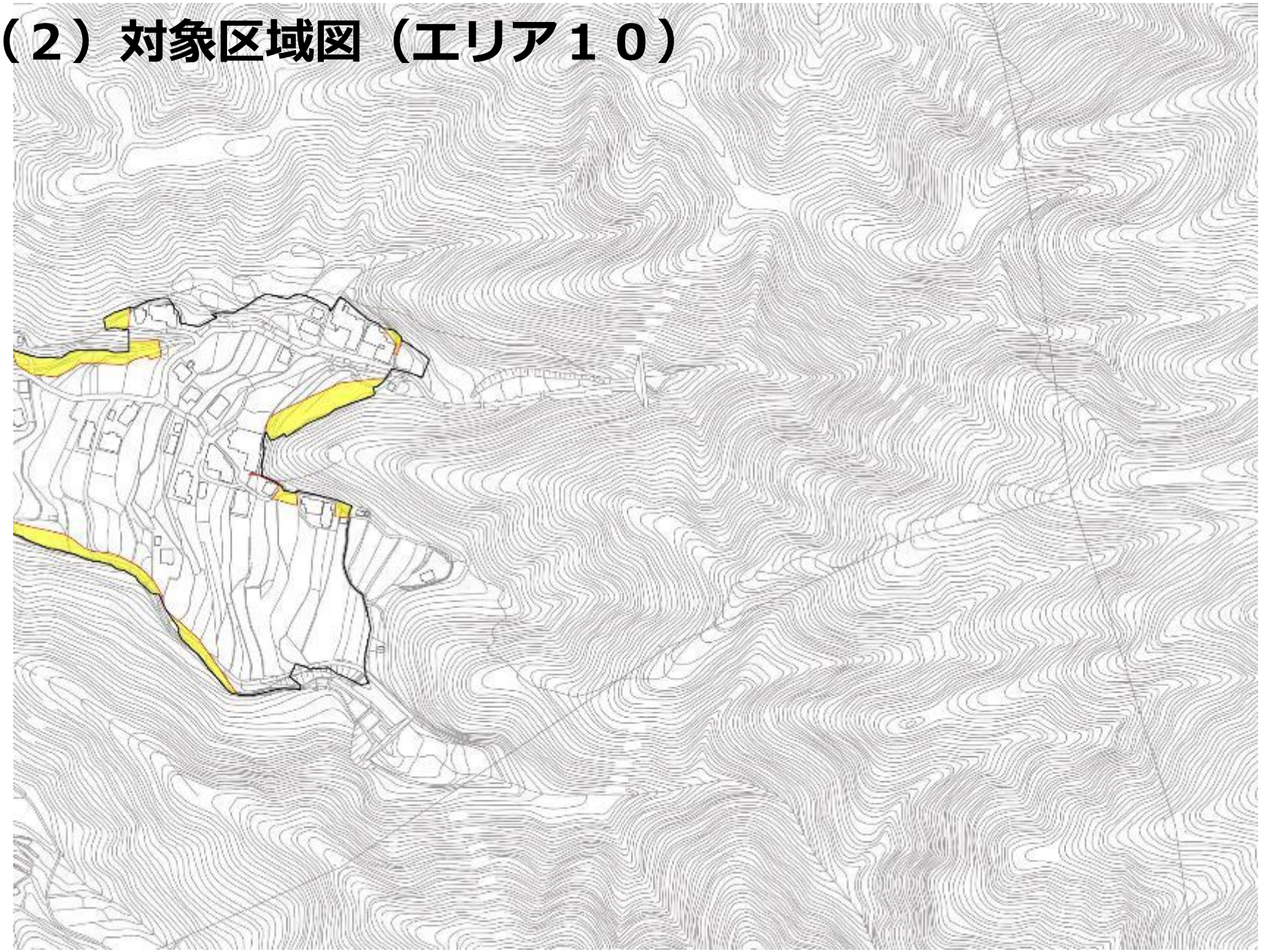
5．対象区域

（2）対象区域図（エリア９）



５．対象区域

（２）対象区域図（エリア１０）



６．今後のスケジュール

6．今後のスケジュール

年　度	内　容
令和８年度	住民・土地所有者への説明
令和９年度	都市計画の素案作成（海田町から県へ提出） 国との協議（県において実施）
令和10年度	素案閲覧・公聴会の開催【都市計画法第16条】※１ 法定縦覧・意見書の提出【都市計画法第17条】※２ 県都市計画審議会において諮問【都市計画法第18条】※3 **都市計画変更告示：令和11年３月末予定**

※１　都市計画の素案について閲覧を行うとともに、住民が素案に対して公開の下で意見陳述できる場として公聴会を開催します。

※２　公聴会での意見等を考慮して作成した都市計画の案について縦覧を行い、住民は案に対して意見書を提出することができます。

※３　提出があった意見書は、その要旨を都市計画審議会に提出し、都市計画の案を審議する参考とします。