

令和7年2月14日

課名 土木建築局都市計画課

担当者 課長 梶村

内線 4110

逆線引きに係る令和7年度以降の取組方針について

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の取組について、令和7年度以降の取組方針を策定したことから、報告する。

2 現状・背景

令和3年7月に当初の取組方針を策定し、これに基づき、市街化区域の縁辺部、かつ、住宅や店舗等の都市的土地利用が行われていない低未利用地を対象に、1回目の都市計画変更に向けた手続きを進めている。

当初の取組方針では、将来の目指す姿や取組を進めるに当たっての基本的な考え方等を示しているものの、2回目以降の具体的な取組の進め方やスケジュールを示していないことから、令和7年度以降の取組方針の策定に向けて、関係市町との会議等で議論を行い、2月5日に開催された広島県都市計画審議会で報告したところである。

3 方針の概要

(1) 計画期間

令和7年度～

(2) 策定にあたっての考え方

1回目の取組を実施する中で見えてきた課題等を踏まえて、2回目以降の具体的な取組の進め方や目指す姿の実現に向けたロードマップ等を示すものである。

(3) 取組の方向

ア 今後の取組の方向性

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。

なお、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ていく。(下図を参照)

一方で、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の移転に向けた従来のソフト対策事業の継続・拡充実施を優先する。



【低未利用地の部分的な実施箇所イメージ】

イ 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り、集約型都市構造の実現の観点から、市街化区域の縁辺部及び内部に分類するとともに、新たな開発を抑制する観点から、田や畑、平面駐車場等の将来的な開発見込みの高い区域と、道路、公園等の新たな開発が見込まれにくい区域に分類した上で、次のとおり優先度を設定した。

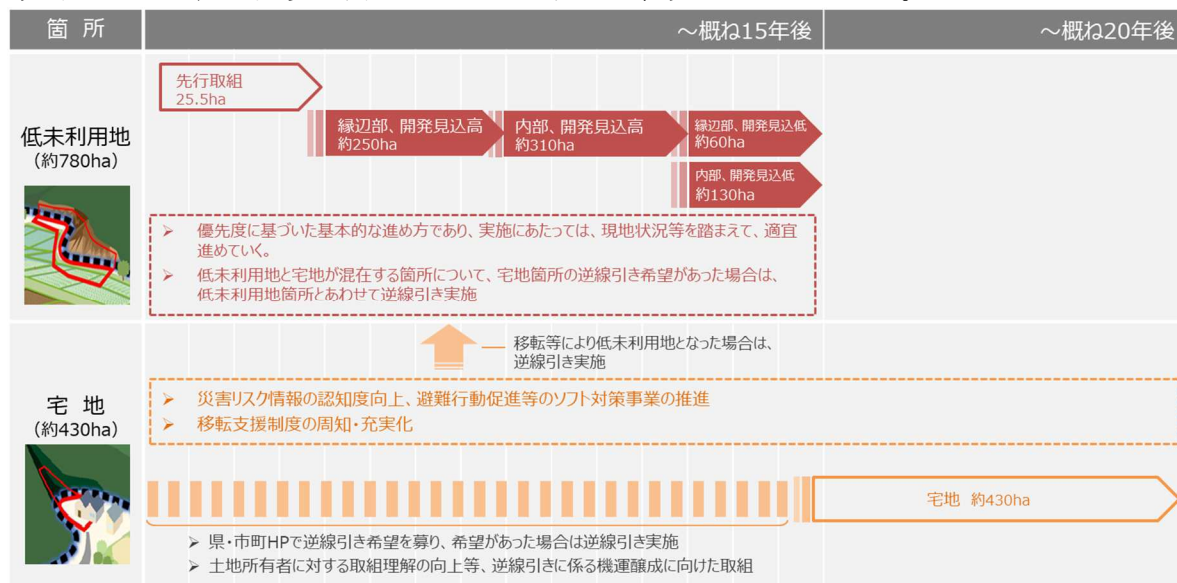
《低未利用地における優先度の設定》

大分類	小分類	逆線引きによる効果	面積	優先度
市街化区域 縁辺部	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	◎
	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	△
市街化区域 内部	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	○
	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	△

以上を踏まえ、市街化区域の縁辺部、かつ、田や畑、平面駐車場等の将来的な開発見込みの高い区域から、優先的に逆線引きを進める。

ウ 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。



(4) 根拠法令

都市計画法

4 スケジュール

本方針に基づき、関係市町との緊密な連携のもと、令和7年度は2回目の取組の候補箇所に係る現地調査等を行うとともに、引き続き、宅地の土地所有者等を含めた関係者への効果的な周知手法等について検討し、本取組の必要性等について理解促進を図っていく。

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。

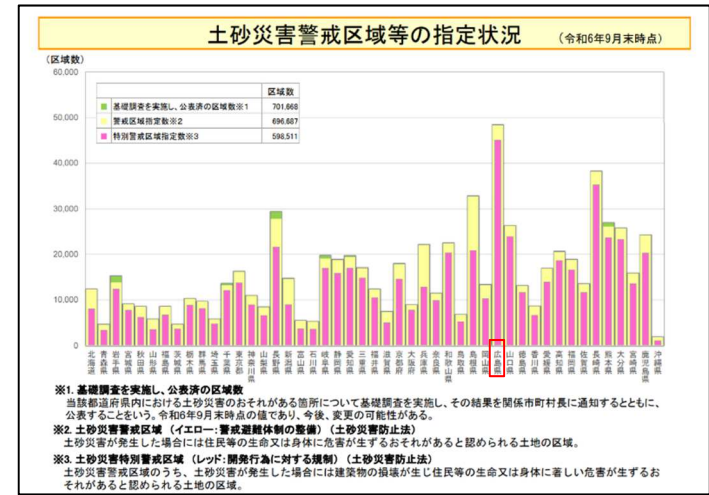
本方針では、先行取組を実施する中で見えてきた課題等を踏まえて、令和7年度以降の本取組の進め方について示すものである。

2 現状・課題

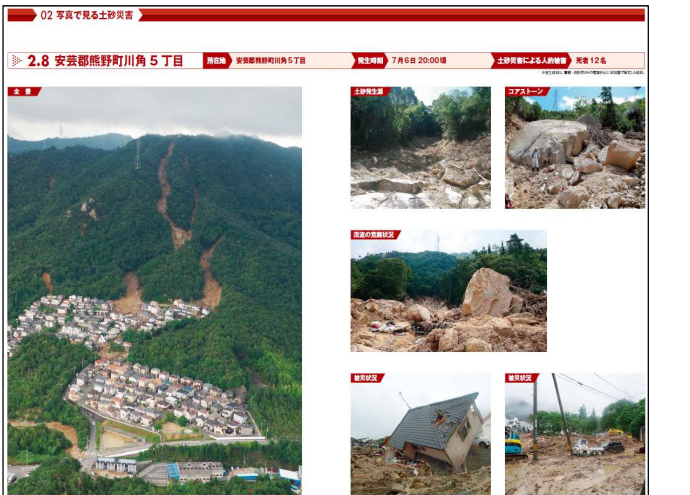
本県は、令和6年9月時点において全国で最多となる約48,000箇所の土砂災害警戒区域、約45,000箇所の土砂災害特別警戒区域が指定されているとともに、高度経済成長期の急激な人口増加と宅地需要の高まりに伴って、丘陵地を中心に住宅団地が数多く開発された結果、土砂災害に対して非常に脆弱な地形的特徴を有している。

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。

主な意見等		課題・対応
地元調整	・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>
	・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>
都市計画 審議会	・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>
市町意見	・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。	

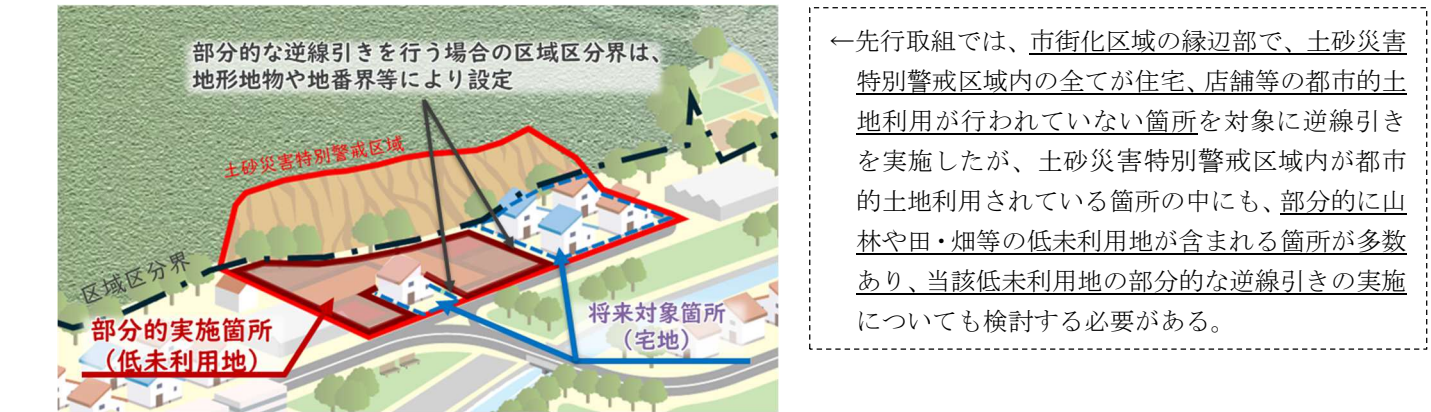
（2）全体箇所数

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}				
	市街化区域内の縁辺部		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)

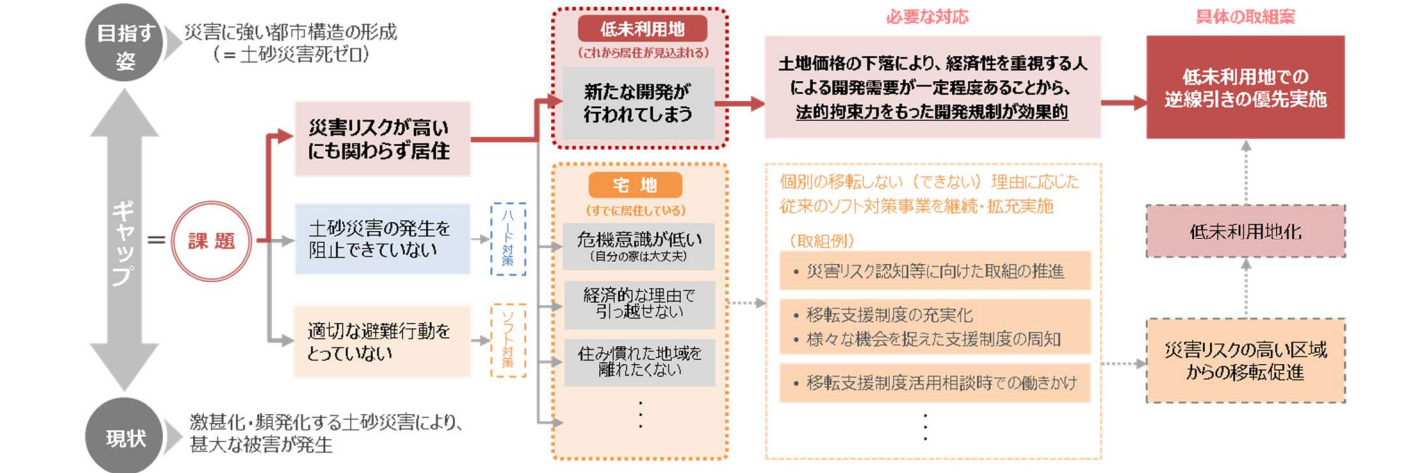
※1 土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域の指定数ではなく、1つ1つの斜面及び溪流ごとに本取組の対象箇所を再整理した数値である。

※2 「箇所内、低未利用地」の箇所例は、下図のとおり。



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。



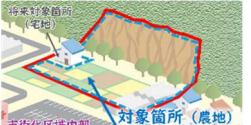
以上の整理により、低未利用地については、土砂災害特別警戒区域での新たな開発を防止するために、逆線引きを実施することが効果的であり、優先的に進めていく。

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を進めるとともに、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	◎	
	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ため、効果は低い。	約 60ha	△	
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	○	
	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ため、効果は低い。	約 130ha	△	

※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、効率的な周知方法等を検討し、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り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、よりの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。

