令和８年１０月
柏市都市計画課

土砂災害特別警戒区域に係る
柏市立地適正化計画の改定について

０．目次

●立地適正化計画見直しのきっかけ
◇新たに指定された土砂災害特別警戒区域を居住誘導区域から除外します。

●居住誘導区域外へ変更されることでの影響
◇一部の開発行為や建築等行為の際に、届出が必要になります。 → P.2

●立地適正化計画の概要
◇人口減少・少子高齢化社会に対応するための、まちづくりの戦略を定めた計画です。 → P.2

●令和８年度の改定内容と今後の予定
◇現在の立地適正化計画からの改定内容と、策定までの予定をお伝えします。 → P.3

１．立地適正化計画見直しのきっかけ

◇都市再生特別措置法の改正（令和２年６月施行）により，土砂災害特別警戒区域（通称レッドゾーン）は立地適正化計画の居住誘導区域から原則除外することとなりました。

◇これに伴い，柏市立地適正化計画（以下，本計画）は令和４年４月に改定を行いました。

◇現在，市内には令和４年度の本計画改定以降に新たに土砂災害特別警戒区域として指定された地区や，指定が解除された地区があります。

◇新たな土砂災害特別警戒区域の指定・解除に対応するため，新たに指定された地区については，居住誘導区域から除外し，指定が解除された地区については，居住誘導区域に含めます。

◇なお，土砂災害警戒区域（通称イエローゾーン）については，防災意識の向上，避難体制の確立等による対策を継続的に講じることにより，居住誘導区域に含めたままとします。

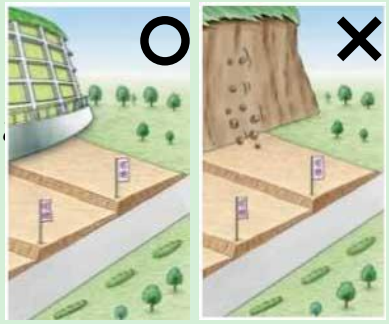
【土砂災害（特別）警戒区域の説明】



出典「土砂災害防止法とは」（国土交通省 HP）を加工して作成

2．居住誘導区域外へ変更されることでの影響

【土砂災害特別警戒区域における開発等について】

特定の開発行為に対する許可制	建築物の構造規制	建築物の移転等の勧告
		
◇住宅宅地分譲や要配慮者利用施設の建築のための開発行為は、基準に従っているものに限り許可されます。 【都道府県】	◇居室を有する建築物を建築する場合等は、建築物の構造が土石等の衝撃に対して安全であるか確認を受ける必要があります。 【建築主事を置く地方公共団体】	◇土砂災害が発生し、著しい危害が生じるおそれのある建築物の所有者等に対し、移転等の勧告を行う場合があります。 【都道府県】

出典：「土砂災害防止法の概要」（国土交通省 HP）を加工して作成

◇上記のとおり，土砂災害特別警戒区域では，特定の開発行為や建築行為に規制等が生じます。

◇併せて，居住誘導区域外において一定規模以上の行為を行おうとする場合には，都市再生特別措置法に基づき，立地適正化計画に係る届出が義務付けられています。そのため，今回の改定で居住誘導区域外となる箇所では，一定規模以上の開発行為又は建築行為を行う場合は届出が必要（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）となります。

◇なお，この届出は，居住誘導区域外における住宅開発等の情報を把握するために行うことを趣旨としており，開発行為又は建築行為を制限するものではありません。

3．立地適正化計画の概要

◇立地適正化計画は，全国的に進む人口減少と少子高齢化の進展を背景に，今後も安心で快適な生活環境の実現，財政面における持続可能な都市経営等を可能とするため，居住や都市機能の誘導と公共交通ネットワークの形成を一体的に進める「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づき，平成 26 年に都市再生特別措置法に基づき創設された制度です。

◇その後，頻発化・激甚化する自然災害に対応し，安全なまちづくりを推進するため，令和 2 年 6 月に都市再生特別措置法等の一部が改正され，居住誘導区域から土砂災害特別警戒区域等を原則除外するとともに，居住誘導区域内における防災・減災対策を定める防災指針が位置付けられました。

◇本市においても，将来にわたり，安定的かつ持続可能なまちづくりを推進していくための「戦略」として，平成 30 年 4 月に「柏市立地適正化計画」を策定し，令和 4 年 4 月には，法改正を踏まえ，居住誘導区域から土砂災害特別警戒区域を除外し，防災指針を追加する等の改定を行いました。

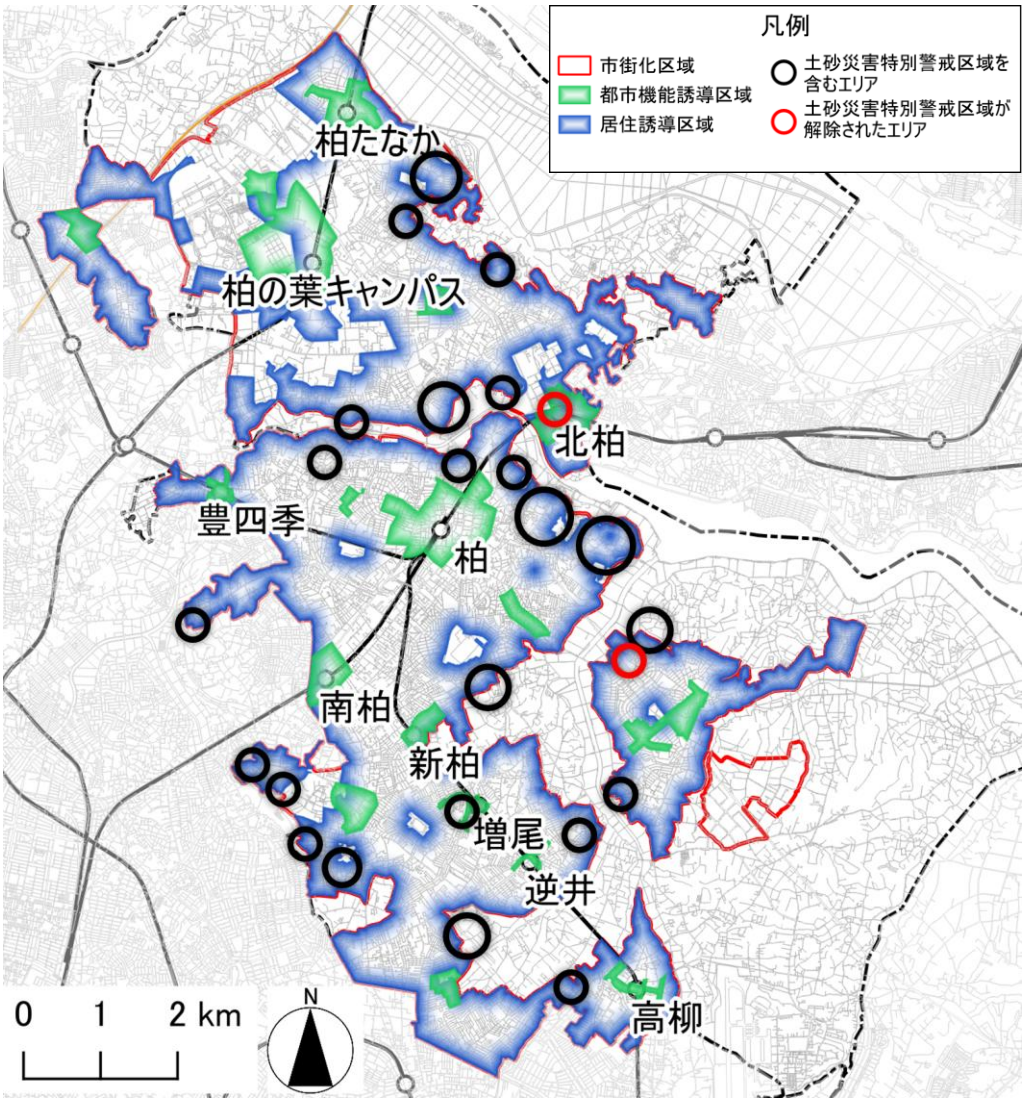
４．令和８年度の改定内容と今後の予定

◇市内には，令和７年 12 月までに指定された土砂災害（特別）警戒区域が 188 箇所あり，そのうち居住誘導区域内で 50 箇所（下記の地図の黒丸で囲っている箇所）の土砂災害特別警戒区域が令和４年度の改定以降に指定されています。

◇また，令和４年度の改定以降に解除された土砂災害特別警戒区域が２箇所（下記の地図の赤丸で囲っている箇所）あります。

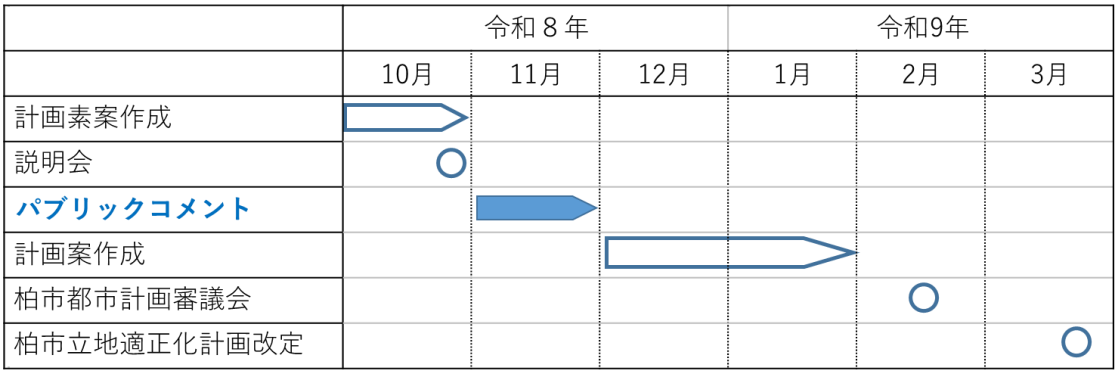
◇これらの新たな土砂災害特別警戒区域の指定・解除に対応するため，新たに指定された箇所については，居住誘導区域から除外し，指定が解除された箇所については，居住誘導区域に含めます。

【柏市立地適正化計画での現在の都市機能誘導区域・居住誘導区域と土砂災害特別警戒区域】



◇上記の居住誘導区域の見直しのほか，都市の拠点となるべき区域である「都市機能誘導区域」や居住者の福祉や利便性のための施設である「誘導施設」の見直しを予定しています。

◇令和９年３月改定に向け，現在素案を作成しており，11 月には（※）パブリックコメント（意見公募手続き）により市民意見の募集を予定しています。パブリックコメントの詳細については，広報かしわや市ホームページでお知らせします。



※パブリックコメントとは，市の計画の策定にあたり，その内容等を公表して広く市民等からの意見の提出を受け，当該意見の概要及びこれに対する市の考え方を公表する一連の手続きのことをいいます。

【土砂災害警戒区域，土砂災害特別警戒区域等の指定箇所について】

土砂災害警戒区域，土砂災害特別経緯区域等の指定箇所については、**ちば情報マップ**（防災情報→土砂災害警戒区域等・砂防 3 法指定区域）をご確認ください。また，土砂災害警戒区域等の指定に関しては，千葉県柏土木事務所 調整課（TEL：04-7167-1373）へお問合せください。

◆ちば情報マップ URL：https://map.pref.chiba.lg.jp/pref-chiba/Portal

【柏市立地適正化計画に関するお問い合わせ先】

柏市役所 都市部 都市計画課
〒277-8505 柏市柏五丁目 10 番１号
ＴＥＬ ： 04-7167-1144　　ＦＡＸ ： 04-7167-7668