

さと地共生住宅開発許可制度の概要



◆はじめに

秦野市では、少子高齢化社会、人口減少社会の到来を受け、特に市街化調整区域内の一部において人口減少が著しく、既存集落のコミュニティの維持、存続が困難となると認められてきております。

そこで、「地域資源を生かした活力ある地域プロジェクト」の一つとして、本市の豊かな自然環境に配慮しつつ、「さと地共生住宅開発許可制度」を創設し、里山や里地など魅力ある地域資源を生かした住宅の立地を受け入れ、市街化調整区域にふさわしい土地利用を図っていきます。



◆適用の対象区域

対象区域の基本的な考え方

人口減少が著しく、既存集落のコミュニティの維持、存続が困難となると認められる地域でかつ、災害のおそれのある土地の区域、優良な集団農地である土地の区域、及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を除いた区域とします。

要件1：人口減少が著しく、既存集落のコミュニティの維持が困難となると認められる地域であること

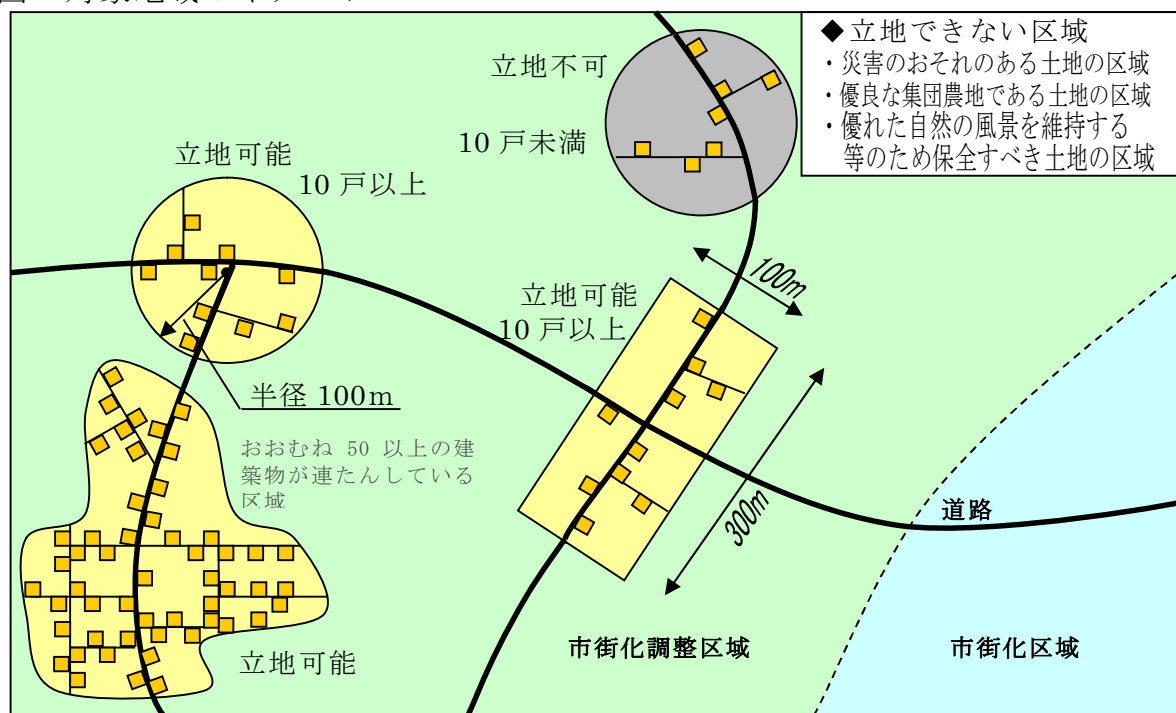
菖蒲、三廻部、柳川及び八沢地内で、おおむね50以上の建築物が、敷地相互間の間隔が50メートル(開発行為を行おうとする土地とその土地に最も近い建築物の敷地との間隔にあっては、25メートル)以内で連たんし、かつ、建築物の敷地相互が鉄道その他の施設、河川その他の地形等によって分断されていない地域、又は半径100メートルの円の区域若しくは短辺100メートル、長辺300メートルのく形の区域に10以上の建築物の敷地が存する地域であること

要件2：災害のおそれのある土地の区域、優良な集団農地である土地の区域、及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域でないこと

別表1 除外区域の一覧に示す区域を含まないこと

※ 除外区域以外であっても、農地法その他の個別法令の規制等により、許可に制限や条件がかかる場合があります。

図 対象地域のイメージ



別表 1

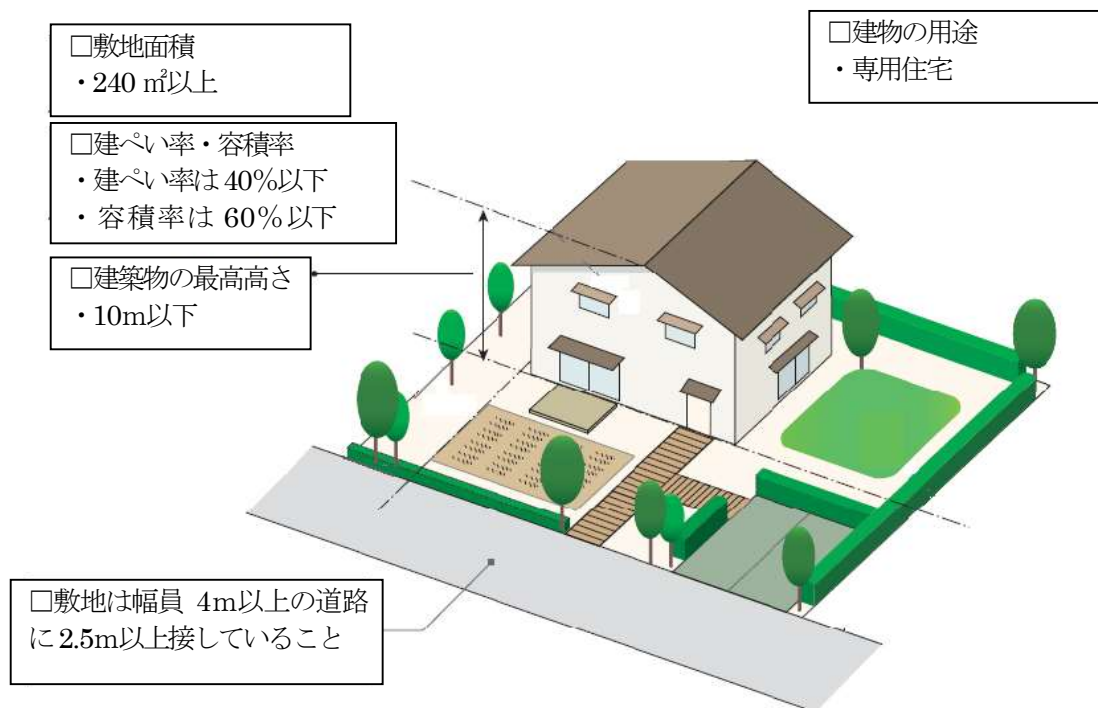
除外区域の一覧

災害の発生のおそれのある土地の区域
地すべり等防止法による地すべり防止区域
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律による土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域
神奈川県調査による土砂災害危険箇所
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域
砂防法による砂防指定地
水防法による住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域 ※令和4年4月1日施行予定
優良な集団農地である土地の区域
農業振興地域の整備に関する法律による農用地等
土地改良法による土地改良事業が行われた農地
農地法による許可が見込まれない農地等
優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域
自然公園法による丹沢大山国定公園
神奈川県自然公園条例による県立丹沢大山自然公園特別地域又は普通地域
神奈川県自然環境保全条例による自然環境保全地域
秦野市みどり条例による樹林保全地域又は生き物里指定地
都市緑地法による緑地
森林法による保安林、保安林予定森林又は保安施設地区
鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律による鳥獣保護区内特別保護地区

◆さと地共生住宅の基準

さと地共生住宅は、本市の豊かな里山・田園環境や既存の集落と調和したものとするため、敷地の面積や住宅の形態・規模等の基準を次のように定めます。

建物用途	専用住宅
敷地に接する道路	敷地は幅員 4 m 以上の道路に 2.5m 以上接すること
敷地面積	240 m ² 以上
開発区域面積	3,000 m ² 未満
建ぺい率	40%以下
容積率	60%以下
高さ	10m以下



◆条例施行日：平成25年4月1日

◆最終改正日：令和3年4月1日