

石神台環境保全に関する指針

大磯町石神台自治会

□はじめに

私たちの住む石神台地区は、豊かな緑に恵まれ、前方には湘南の海の眺望があり、この自然環境に調和した良好な住宅地が形成されております。

私たちは、この良い環境をこれからも維持していくために次の3つのことを取りまとめ、これらをガイドラインとして行くことにしました。

すでに居住している人々は勿論のこと、これから住まれようとする方もこのガイドラインを十分認識していただき、良い環境の維持に努めていただくようお願いいたします。

□3つのこととは

私たちは、次の3つのことをガイドラインとすることにしました。

1. 石神台建築指針

これから家屋の建築や改築をするに際してのガイドライン。

2. 石神台生活環境指針

石神台に居住するに際してお互いに守りあっていくガイドライン。

3. 石神台周辺開発指針

湘南大磯住宅地に隣接した開発に対するガイドライン。

石神台建築指針

(目的)

この指針は、石神台地区の住宅地としての環境を高度に維持・増進することを目的として、下記の考え方に沿って起案され、制定されたものです。

① 法律上の基準となる建築基準法・都市計画法・民法等は、法律としての性格上、国民が最低限守るべき基準として制定されているものであり、これのみを守ることだけでは、住宅地としての環境を高度に維持・増進することには、困難を伴います。

そのために、建築基準法第4章に住民の総意にもとづき、より高度な建築協定を結ぶことができることも制定されています。

しかし、石神台地区内の各ゾーンの特性を全て包含した建築協定を一律に制定することには無理があるので、石神台全体の基本のガイドとしてこの建築指針を制定するものです。

② この指針を石神台地区住民全員が自主的に相互に守ることによって、他人の環境も守りつつ各自の環境をしっかり守ることができ、石神台地区全体の住環境が高度に維持され、ひいては、各住宅地の資産的価値も高く維持することが可能になります。

③ この指針で定める範囲は、建築物の敷地、位置、用途、形態及び排水設備です。

④ この指針の基本的な目的は以下の通りです。

- 1) 自然災害（地震・火災・台風等）に対して安全な街づくりを実現すること。
- 2) 良好な日照、見晴らし、景観等の環境を維持すること。
- 3) 石神台全体として、バランスの取れた街並みを維持すること。

(指針)

1. 敷地

- ① 敷地最小面積は、150m²（45坪）とします。
- ② 建築物の戸数は、1区画当たり1戸とします。

2. 位置

- ① 道路境界線、又は隣地境界線までの距離は0.7m以上とします。

3. 用途

- ① 建築物の用途は、専用住宅（2世帯住宅を含む）とします。ここでの2世帯住宅とは、親子等親族の2世帯が1棟の家屋の中で共同生活を行うために建てられた住宅で、2つの居住部が廊下・階段等を通し内部で接続された相互に自由に行き来できる構造となっている住宅をいいます。
- ② 共同住宅は、禁止とします。ここでの共同住宅とは、1棟の中に複数の居住部が存在する住宅で、①項の2世帯住宅を除くすべての住宅をいいます。

4. 形態

- ① 階段：良好な日照や視界の確保、街並みの景観の維持等のため、地階、小屋裏物置、屋根裏を除いて2階以下とします。
- ② 建物の高さ：建築基準法では10m以下ですが、現状の建築物の上限である9m以下を維持するものとします。
- ③ 軒の高さ：建築基準法等では良好な日照の確保のため、様々な規定が設けられています。この指針としては、現状を維持するため、7m以下とします。
- ④ 建ぺい率（建築面積／敷地面積×100）：自然災害（地震・火災・台風等）に対して安全な街づくりの実現や良好な日照、見晴らし、景観等の環境を維持するため、50%以下とします。（一部の住宅地は、60%以下。一部の住宅地とは、第1種住居地域指定の地域をいいます。）
- ⑤ 容積率（述べ床面積／敷地面積×100）：建ぺい率と同様な目的のため、100%以下とします。（一部の住宅地は、200%以下。一部の住宅地とは、第1種住居地域指定の地域をいいます。）

5. 排水

- ① 排水流入による河川等への環境汚染を防ぐため、下水道設備の接続外の建築においては、1日の排水量の多寡にかかわらず、合併浄化槽（し尿のみならず生活排水全てを浄化するもの）を設けて処理することにします。また、異臭等を防ぐため、石神台地区内の側溝水路には、排水は流さないこととします。

（付則）

1. この指針は、平成8年12月15日に開催された臨時総会で確定し、同日から施行される。
2. 平成25年4月1日一部改正。

石神台生活環境指針

(目的)

この指針は、石神台地区の生活環境を高度に維持・増進することを目的として下記の考え方に沿って起案され、制定されたものです。

- ① この指針を石神台地区住民全員が自主的に相互に守ることによって、他人の生活環境も守りつつ、各自の生活環境をしっかりと守ることができ、石神台地区全体の生活環境が高度に維持され、住みよい生活環境を維持することが可能になります。
- ② この指針で定める内容は、自治会員の住み方に関する最低限のルールとして定めるものです。

(指針)

1. ゴミ処理

- ① ゴミをゴミ置き場に出す際は、大磯町制定の基準に従って分別して出しましょう。プラゴミ、粗大ゴミ、不燃物等は分類の仕方を間違えないようにしましょう。
- ② 生ゴミは必ずコンテナに入れましょう。カラスの餌にならないようにしましょう。
- ③ ゴミを出す時間は、ゴミ収集の当日の朝に出しましょう。ゴミ収集場所のそばの家の方々の迷惑を十分考えましょう。
- ④ ゴミ収集後の掃除当番は、収集後できるだけ早く清掃しましょう。匂いの除去も十分行ってください。
- ⑤ 油類（エンジンオイル、廃油等）をゴミとして出すことは止めましょう。廃油業者・購入先業者に処理をしてもらいましょう。

2. 焼却

- ① ゴミ類等の自宅での焼却は、近所への煙・灰塵の飛散・洗濯物の汚損・異臭のもとになるため止めましょう。

3. 異臭

- ① 生ゴミの腐敗等異臭を発生させないようにお互い注意しあいましょう。
- ② 犬・猫等のペットの糞の処理は、責任を持って飼育者が行いましょう。ペットを清潔にしましょう。
- ③ 上記2項と同様ゴミ類の焼却は止めましょう。

4. 騒音

- ① 楽器・カラオケ等で楽しむ際には、隣近所の迷惑にならないように十分配慮しましょう。昼間でも病気で寝ていらっしゃる方もおられるかも知れません。その立場になって考えましょう。

5. 駐車

- ① 車は駐車場に駐車し、消防車・救急車等の緊急の場合を考慮し路上に駐車しないようにしましょう。

6. 薬剤の使用

- ① 薬剤の散布は、薬剤の使用基準量を十分に守り、隣近所の方々に害にならないようにしましょう。異臭の源にもなります。
- ② トイレ・下水設備の清掃の際にも強い薬剤の使用は禁止です。

7. 犬の飼い方

- ① 飼い主の屋敷敷地外での放し飼いは止めましょう。
- ② 飼い主以外の人にとって、放された犬は恐怖の対象です。事故が起こった後では遅すぎます。散歩の時にも必ずロープを付けて散歩させましょう。公園等でロープから放すのは論外です。

(付則)

1. この指針は、平成8年12月15日に開催された臨時総会で確定し、同日から施行される。
2. 平成12年4月16日一部改正。
3. 平成25年4月1日一部改正。

石神台周辺開発指針

(目的)

この指針は、現在の湘南大磯住宅地（以下現存住宅地と称す）に隣接して開発、居住するに際しての要請事項であり、基本的には現存住宅地との調和を図ることにある。

(指針)

- 1.新規に開発される宅地及び建物の建設に対しては、法、並びに大磯町の条例等を順守すると共に「石神台建築指針」を、居住に対しては「石神台生活環境指針」を順守して、相互の調和を図る。
(注) ここでいう「法」とは、建築基準法を初めとする関連法規を指す。
- 2.新規に開発される宅地内の道路は、現存住宅地に準じた構造と道幅とする。なお、現存住宅地内の幹線道路（バス通り）と接続する場合には、道路を新設して接続するのを原則とする。やむを得ず、現存住宅地内の道路を介さなければならない場合には、幅 6m 以上の道路を利用する。また、交通安全施設、防犯灯等も現存住宅地と同じ水準を維持する。
- 3.生活排水は、下水道に接続するか、又は各戸に合併浄化槽を設けて処理する。
処理済みの生活排水は、直接川に放流するか、現存住宅地内の道路下に設けられた雨水管に直接接続して放流し、現存住宅地内の側溝への放流は行わない。
- 4.緑地保存及び防災の見地から開発面積に応じた公園及び緑道を設け、それらを免除する行為は取らない。
- 5.防火水槽、消火栓、消火器、消火用具等は、現存住宅地の基準に合わせて準備する。
- 6.ゴミの収集は、現存住宅地に設けられたゴミコンテナと同じ形式のものを開発地内に設けて行い、その位置は、現存住宅地に接しないようにする。
- 7.現存住宅地に対して電波障害を伴わないようにする。
- 8.丘陵・傾斜地における造成・建築物に対しては、特に自然災害に対して安全性を十分配慮し、その影響が現存住宅地に及ぼさないようにする。
- 9.工事中、現存住宅地への工事車両の出入り及び駐車はしないようにする。また、上記丘陵・傾斜地の工事中に土砂崩れや、鉄砲水等の自然災害発生が生じないように万全の配慮をする。
- 10.店舗の設置に際しては、第 1 種低層住宅専用地域として定められた範囲内の店舗であることは言うまでもないが、駐車場の確保、騒音、振動、臭気等の防止に十分注意をして現存住宅地の環境に合わないような行為はしない。
- 11.事前に自治会に対して説明会を開催し、了解の上で開発行為を行う。
- 12.開発事業により生じた紛争及び損害は、開発事業主の責任と負担により解決する。

(付則)

1. この指針は、平成 8 年 1 2 月 1 5 日に開催された臨時総会で確定し、同日から施行される。
2. 平成 2 5 年 4 月 1 日一部改正。