

**土地・建築要綱遵守規定**

**江戸川台西自治会**



## 土地・建築要綱遵守規定

本規定は、「江戸川台西自治会住環境保全指針」(ガイドライン)の細則として、平成17年6月1日に成文化された。

西自治会地区を、安全で心豊かに暮せる、潤いと優しさに溢れる生活環境として維持する観点から、居住用建物の一般住宅、すなわち、(イ)独立住宅(1戸建)(ロ)集合住宅(共同住宅・連続住宅)を建設しようとする計画と行為に対し、下記の要綱に則って対処する。

### 第1条 住宅建設敷地面積の制限

住宅地及び住宅の均衡と保全を維持し、良好な周辺住環境を守るため、住宅建設に対する敷地面積の制限を設ける。

第1種低層住居専用地域に於ける住宅建設の際の敷地面積は、135㎡以上とする。

但し、家族親族等が居住する場合など特別な事情がある場合は、別途自治会に設ける委員会で検討する。

現在の敷地面積が135㎡未満の場合は、その敷地を分割しない条件で建て替えを認める。

### 第2条 集合住宅に対する要件事項

新たに共同住宅として供する物件の新築は認めない。

但し、所有者が居住する総戸数5戸以内のものについてはこの限りではないが、次の要件を満たさなければならない。

1. 敷地内に、専用ごみ収集所の設置、駐車場の完備等、地域環境の維持に協力すること。
2. 入居者に対し、自治会加入と自治会活動への参加を居住の前提条件とすること。
3. 本規定の各条項を遵守すること。

### 第3条 建築確認申請事前協議

一般住宅を建設しようとする者は、西自治会会長にその旨を通知する。  
会長は、必要と認める場合、施工者と西自治会担当者を招集し、事前協議を開催する。

事前協議において、施工者は、西自治会側に対して当該物件の関係書類を提供し、趣旨の説明しなければならない。特に、集合住宅については、所定の建設資料(立面図、平面配置図)等を提供し、趣旨の説明をしなければならない。

会長は、事前協議の結果を踏まえ、施工者、近隣住民、及び自治会担当者による会議を開催することがある。

### 第4条 ごみ収集施設の仕様基準

集合住宅のごみ収集施設に対し、西自治会は独自の収集施設の基準を設定し、施工者にその遵守を求める。

<基準>

1. 原則として道路境界より約1m以上敷地内中に設置すること。
2. 収集施設の周りにブロック等の囲障壁を設け、床は地面より10cm以上高くすること。
3. 掃出し口は道路に向けて作ってはならない。敷地の内側に向け掃出し口を作り、囲いの中にゴミ箱を格納すること。
4. 通風を良くするため、ゴミ箱後前面枠にはパイプまたは鋼鉄製の網(メッシュ等)を使用すること。

居住者がごみ収集施設を利用するに際しては、以下の要領の遵守を徹底させる。

- ① 収集日以外のゴミ出しは禁止する。
- ② ゴミ集積所とその周辺は、自主管理の下、共同責任で清掃を行い、常に清潔を保つ。
- ③ 資源ごみ(リサイクル)衣類布類は、原則として雨の日は排出してはならない。

## 第5条 集合住宅管理と説明責任

貸主または管理運営事業者は、善良なる管理者の責任と注意を持って、すべての管理責任を全うすると同時に、入居者に対して、西自治会活動方針の趣旨を説明し、理解させなければならない。

西自治会が入居者に対し期待することは、会員としての自覚と行動を持ち、近隣関係を大切に、コミュニケーションを密にし、自治会のよき協力者になることである。

## 第6条 使用目的

貸主または管理運営事業者は、本物件を居住目的で使用するものとし、他の用途に使用してはならない。

## 第7条 禁止事項

貸主は、入居者に対し、周辺の良い環境及び円満な共同生活を保持するため、次の行為をさせてはならない。

1. 本物件内外において危険な行為、騒音・振動・喧騒・悪臭の発生その他第三者及び近隣の迷惑になるような行為や衛生上有害な行為等。
2. 深夜の洗濯機、掃除機使用等で、近隣に迷惑を及ぼす行為。
3. 建物内外において、一見暴力団風、暴走族風等、反社会的と認められるような行為、及び付近住民に不安を抱かせるような行為。
4. 発火、爆発の恐れのあるもの、不潔、悪臭のあるもの、その他近隣に迷惑をかける恐れのあるものの持込及び製造。
5. その他近隣に迷惑を及ぼしたり不快感を抱かせるすべての行為。

上記の事項のいずれかに違反行為が発生した場合は、貸主は直ちに対策をとり、解決しなければならない。

## 第8条 否認行為

1. 地域住民に歓迎されない宗教活動のために建造物を使用することは認めない。
2. 街並み景観を損なう派手な色彩設備は認めない。

#### 第9条 商業施設

現存の商業施設は容認するが、新設は認めない。  
ただし特別な事由がある場合は、別に自治会が設ける委員会において検討する。

#### 第10条 近隣商業地域

商業施設の承認には、管理責任者の明確化と地域環境維持への協力を前提条件とする。

#### 第11条 確認事項

建築主または施工者は、ガイドラインと本規定（指針）を遵守すること、及び、貸主、管理運営事業者も同様にこれを履行すること、を同意し、確約する。

#### 第12条 承認の意思表示

建築主または施工者は、ガイドラインと本規定を尊重し確約を証する書面、及び、管理事項、管理責任者を明確にした書類を西自治会会長宛に提出し、西自治会は所定の審議の上承認する。

別に西自治会が定めた「江戸川台西自治会地区共同住宅および戸建集合住宅の建設に関する住環境保全遵守事項」は、ガイドラインと本規定を尊重し確約を証する書面として用意されたものである。

この土地・建築要綱遵守規定は、西自治会地区住民の安住の地となりうる、融和のとれた自治共同社会の構築を目指し、遵守され運用されるものである。

以上