

平成2年1月20日

会員各位殿

つつじが丘自治会  
会長

## 臨時総会開催のお知らせ

新春の候、会員各位におかれましては益々ご健勝の事とお喜び申し上げます。

さて、標記臨時総会を下記の通り開催する事と成りましたので、万障おくり合わせの上ご出席賜ります様ご案内申し上げます。

### 記

1. 日時 平成2年2月25日（日）PM1時～2時30分
2. 場所 鶴沼地区体育館（上池公園内）
3. 議題 (1) つつじが丘地区住環境保全規約承認の件  
(2) その他

以上

※尚、会場準備の都合上、出欠を別紙出欠票にご記入の上来る

2月15日までに各班長さんにご提出下さい。

また、2種会員の方は同封はがきにて同じく2月15日までに郵送願います。

当日やむなく欠席される方は、必ず、委任状も合わせてご提出下さい。

会員各位殿

平成2年1月6日  
つつじが丘自治会  
会長

## 『つつじが丘地区住環境保全規約』 についてのご案内

新年明けましておめでとうございます。平素は自治会活動に深いご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、私たちの街も、この14年の間に全区画数1200に対し、ほぼ80%近くが入居され、街の大勢も固まりつつあるなかで、今あらためて住環境を考え直そうとの意見が多くを占めるようになりました。そこで下記により、本規約の作成及び成立手続きにつき規約（案）を添付し、ご案内申し上げますので会員の皆様方には十分にご検討のうえ、よろしくご協力をいただきますようお願い申し上げます。

### 記

#### 【1】経緯と目的

直接のきっかけは、一昨年あたりから「1丁目町地内に集合住宅が建設される」とのうわさがあり、これがもし現実のものになりますと、汚水処理施設の処理能力とのからみからも問題となり、また周辺の住環境にも微妙な影響を与えかねません。そこでこの際、私たち住民はお互いの生活を尊重しつつも、つつじが丘全体の住環境をより高度に維持するために、ひとつのルールを作りこれにより健康で明るい生活環境を確保し、あわせて近隣地域の自然環境の維持保全に万全を期したい——との願いから諮問委員会にその作業の依頼をいたしました。

なお、「1丁目集合住宅」の件で市当局へ相談したところ、市にはこれを阻止できる条例〈注1〉がない為自治会レベルで規約を作り、市へ提出してもらえば、ある程度の規制効果を発揮できる——との見解でありました。

諮問委員会からは、12月2日の役員会席上へ案文が提出され、審議

の結果、大筋において了解されたことをうけ、皆様にご案内いたす次第でございます。

## 【2】効力について

もとより建築基準法の下では「集合住宅」は違法ではなく、この点で本規約の強制力はありません。また、(株)興人によるつつじが丘の開発申請(昭46.9.3付)に対し岐阜県知事による「県指令建第73号1013」の「開発の目的予定建築物の用途」の項には「住宅・店舗」とあるだけで、「集合住宅」に関する字句はありません。

他方、私たちが(株)興人と売買契約書の中の特約条項第6条(建築制限)には「買主は3階以上の住宅、アパート、寮等の住宅地の環境を阻害する建物の建築は行わないこと」とあり、万一これに反した行為については「売り主は関知しない」とし、またさらに「異議、苦情、その他求償の請求もできない」との相反する約定があることも事実です。

以上の事から私たちの街の住環境を守っていくには、私たちの手で、全住民の総意でやっていくしかない———ということになり、本規約がたとえ強制力が微弱なものであっても、この街に住む大多数の住民の意志を具体的な形をもって表明しておくことが、まずは大切なことであると考えます。

換言すれば、住環境が何らかの原因により阻害される恐れのある場合を想定し、今からこれらに対処すべき権利を住民全員が留保する手段としての本規約であると存じます。

〈注1〉市町村は住宅地や商店街その他行政区域の一部について、その土地にふさわしい環境を維持増進するために必要と認める場合は、「土地の所有者や借地権者が、一定の区域を限って建築協定書〈注2〉を締結することができること」を内容とする条例を定めることができる。(建築基準法69条)

〈注2〉新興住宅地などでは、住宅の環境を守る必要から、建築基準法以上に厳しく建物の高さや建ぺい率を制限するなど、建築の相互規制の合意がなされることがあります。一定地域の市民が、全員の合意で相互に財産権の行使の制限を約束した場合、その取り決めの内容が「公序良俗」に反しない限り、民法上の効力を有し合意した当事者を拘束することは当然です。

### 【3】本規約の精神、目的

12条から成る条文は、いかにも片苦しいものでありますが、本規約は市や県にも提出するもので、どうしても一定の規約形式を持ったものにせざるを得ません。

従って、皆様には個々の文言に神経質になってもらう必要は全くなく、また、皆様の生活をしばりつけるものではありません。

例えば、この街に通常の市民感情では計りえないようないがわしい秘密のクラブができたたり、ちょっとした工場、作業場、娯楽施設ができ半永久的に騒音、悪臭等の公害の元凶となったりした場合、また、周辺の日々など自然の乱開発により、私たちの生活が著しく脅かされるような場合にこの規約が生きてくるわけがあります。

第4条（権利及び義務）にもあるとおり、私たち自身の街や生活を健全なものに保つため、お互いが「権利及び義務を平等に有し、互恵の精神を持ち、この規約（の精神を）遵守する」ことが、本規約を作る目的のすべてであります。

### 【4】成立手続きについて

この規約を有効に成立させるためには、自治会規約第9条第6項により、総会を開く必要があります。また、この規約の性格上2種会員（土地だけの所有権者）の方々のご理解とご協力も不可欠の条件です。

さらに、このような重要問題を定時総会で通常の議題と一緒に提案することは、時間的にも無理があります。

従って、「1種、2種会員合同の臨時総会」を定時総会前（予定としては平成2年2月末あたり）に開催し、本規約を成立させたいと存じます。

皆様方のご支援、ご協力をお願い申し上げます。

以上

# つつじが丘地区住環境保全規約

## (目的)

第1条 この規約は、つつじが丘地区の住宅地としての環境を高度に維持し自然、社会、経済、文化の地域的条件に配慮しつつ、健康で文化的な生活環境を確保し、近隣地域との生活環境の調和を図り、広域的な自然環境の維持、保全を推進し、つつじが丘自治会規約第1章第4条の主旨を達成することを目的とする。

## (名称)

第2条 この規約は、つつじが丘地区住環境保全規約と称する。

## (区域)

第3条 この規約で言うつつじが丘地区とは、昭和47年2月9日付岐阜県知事に開発申請され、『岐阜県指令建第73号1013』により認可された総面積394,230.25㎡の区域とする。

## (権利及び義務)

第4条 つつじが丘自治会規約第1章第3条で定める会員は、この規約で定める事項についての権利及び義務を平等に有するものとし、互恵の精神を持ち、この規約を遵守するものとする。また、土地、建物の売買により所有権が移転した時も、この権利、義務は第三者に継承されるものとする。

## (建築物の制限)

第5条 つつじが丘地区に於いては、専用户建住宅の建築を原則とし、3階建建築物、共同住宅、寮等の建築は行えないものとする。但し、兼用住宅で、店舗、事務所等の部分が一定規模のものはこの限りではない。

## (建築物の基準)

第6条 第3条に定める区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。  
但し、公共的施設についてはこの限りではない。

- (1) 建築物の敷地は、一区画132㎡以上とする。
- (2) 建築物は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの水平距離が0.8m以上であること。但し、物置及び自家用自動車車庫は除く。
- (3) 建築物の延べ面積及び容積率は、建築基準法で定める第1種住宅住居専用地域の基準によるものとする。
- (4) 建築物の敷地の空き地は、周囲の環境との調和を図るよう努めなければならない。但し、隣接宅地等への日照、樹木の侵入等については、適切な配慮をするものとする。
- (5) 建築物の高さは、敷地地盤面からの最高の高さは10m、軒の高さは7mを超えないものとし、3階建以上の建物の建築は、これを認めないものとする。
- (6) 建築物の屋根及び外壁の形態又は意匠は健全な住宅地にふさわしいものとする。
- (7) 建築物の外部色彩は、俗悪なものを避け、周囲の環境との調和を図り、住宅地にふさわしいものとする。
- (8) 便所は、水洗式とし、汚水、生活雑廃水は集中浄化槽又は公共下水道に排出するものとし、汲み取り式便所、個別浄化式便所は、これを認めないものとする。
- (9) 騒音のない良好な住環境を維持するため、騒音の発生源については十分な施策を構ずるものとする。
- (10) その他、住環境を著しく害するおそれのある構築物等の設置は、これを認めないものとする。

#### (環境保全委員会)

#### 第7条

- (1) この規約の運営に関する事項を処理するため、環境保全委員会（以下委員会と称する）を設置する。
- (2) 委員会は、つつじが丘自治会規約第5章で定める『役員会』がこれを組織するものとする。
- (3) 委員会の会議は、委員の過半数の出席をもって開き、会議の議事は出席した委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は委員長が決するところによる。
- (4) 委員会の委員長は、つつじが丘自治会会長がこれに当たるものとする。

(建築計画書の提出)

第8条 つつじが丘地区に建築物を建築するとき、又は増改築を行うときは、別に定める書式により建築計画書を委員会に提出し、この規約に適合していることの同意を得なければならない。

(変更)

第9条 この規約の条項を変更する場合は、つつじが丘自治会規約第3章で定める総会においてその手続きを行うものとする。

(有効期間)

第10条 この規約は、つつじが丘自治会規約第3章で定める総会において、その有効性が否決される迄有効に存続するものとする。

(違反者の措置)

第11条 この規約に違反したものがあつた場合、委員長は、委員会の決定に従い、当該所有権者等に対し工事の停止を請求し、場合によっては公的機関と折衝をし、提訴することができるものとする。

(準拠規定)

第12条 この規約に定めなきことは、全てつつじが丘自治会規約に準拠するものとする。