

2024年 4月24日版 (案) (ご意見を何う会の内容を反映)

管理組合 規約・協定・細則・規則集

2024年5月 改訂

学園ワシントン村街区管理組合

目 次

確認書	-----	3
学園ワシントン村街区管理組合規約	-----	6
組合員等名簿	様式1 -----	14
組合員資格変更届出書	様式2 -----	15
住宅を第三者に使用させる届出書	様式3 -----	16
長期不在届出書	様式4 -----	17
組合費等を納入する組合員届出書	様式5 -----	18
議決権行使者届出書	様式6 -----	19
代理人届出書	様式7 -----	20
緑化 保 全管理協定	-----	21
事前承認行為に関する届出書	様式1 -----	24
街並み保全協定	-----	25
設置等承認申請書	様式1 -----	27
使用細則集 目次	-----	28
ビレッジセンター使用細則	-----	29
ビレッジセンター使用規則	-----	30
緑化 保 全管理協定細則	-----	32
街並み保全協定細則	-----	34
設置等行為承認申請書	様式・街1 -----	38
設置等承認証	様式・街2 -----	39
近隣への申請内容説明報告書	様式・街3 -----	40
設置等行為完了報告書	様式・街4 -----	41
【補足文書】		
学園ワシントン村街区管理組合規約・協定・細則 変更箇所	-----	42～45

(管理組合提出用)

年 月 日

確 認 書

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様

住 所

氏 名

印

〔 購入する土地・建物の所在地
三田市学園 丁目 番 〕

私は、“神戸三田”国際公園都市カルチャータウン「ワシントン村」の住宅・宅地を購入するに際し、この「ワシントン村」では、コミュニティ活動の拠点となるビレッジセンターを共有するとともに、快適な街並み景観を形成するための緑化ゾーンの設定、さらに電気配線等の地中化に伴い、宅地機能を維持保全するための地上権の設定を認め、これによって実現した美しい街並み環境を保全し、かつ、育成するために下記のことを遵守することを確約します。

記

- 1 別添の学園ワシントン村街区管理組合同約、協定、細則などを承認し、管理組合に加入の上、その定めに従うこと。
- 2 ビレッジセンターの共有に伴う管理組合の設立を確認・承認の上、組合員として、関連する協定、規約、細則等を遵守すると共に、運営及び業務執行に協力すること。
- 3 別添の①緑化保全 ②街並み保全 ③ビレッジセンター に関連する協定、細則、規則等を承認し、その定めに従うこと。

年 月 日
(県提出用)

確 認 書

新住宅市街地開発事業施工者 兵庫県
代 表 者 兵 庫 県 知 事 様

住 所

氏 名 印

〔 購入する土地・建物の所在地
三田市学園 丁目 番 〕

私は、“神戸三田”国際公園都市カルチャータウン「ワシントン村」の住宅・宅地を購入するに際し、この「ワシントン村」では、コミュニティ活動の拠点となるビレッジセンターを共有するとともに、快適な街並み景観を形成するための緑化ゾーンの設定、さらに電気配線等の地中化に伴い、宅地機能を維持保全するための地上権の設定を認め、これによって実現した美しい街並み環境を保全し、かつ、育成するために下記のことを遵守することを確約します。

記

- 1 別添の学園ワシントン村街区管理組規約、協定、細則などを承認し、管理組合に加入の上、その定めに従うこと。
- 2 ビレッジセンターの共有に伴う管理組合の設立を確認・承認の上、組合員として、関連する協定、規約、細則等を遵守すると共に、運営及び業務執行に協力すること。
- 3 別添の①緑化保全 ②街並み保全 ③ビレッジセンター に関連する協定、細則、規則等を承認し、その定めに従うこと。

(本人控)

年 月 日

確 認 書

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様

新住宅市街地開発事業施工者 兵庫県

代 表 者 兵 庫 県 知 事 様

住 所

氏 名

印

〔 購入する土地・建物の所在地
三田市学園 丁目 番 〕

私は、“神戸三田”国際公園都市カルチャータウン「ワシントン村」の住宅・宅地を購入するに際し、この「ワシントン村」では、コミュニティ活動の拠点となるビレッジセンターを共有するとともに、快適な街並み景観を形成するための緑化ゾーンの設定、さらに電気配線等の地中化に伴い、宅地機能を維持保全するための地上権の設定を認め、これによって実現した美しい街並み環境を保全し、かつ、育成するために下記のことを遵守することを確約します。

記

- 1 別添の学園ワシントン村街区管理組合理事長様、協定、細則などを承認し、管理組合に加入の上、その定めに従うこと。
- 2 ビレッジセンターの共有に伴う管理組合の設立を確認・承認の上、組合員として、関連する協定、規約、細則等を遵守すると共に、運営及び業務執行に協力すること。
- 3 別添の①緑化保全 ②街並み保全 ③ビレッジセンター に関連する協定、細則、規則等を承認し、その定めに従うこと。

学園ワシントン村街区管理組合規約

第 1 章 総 則

(名称)

第 1 条 本組合は、学園ワシントン村街区管理組合（以下「組合」という。）と称する。

(目的)

第 2 条 組合は、三田市学園 5 丁目の街区（以下「街区」という。）内に存する組合員共有の土地、建物及び工作物等を管理するとともに、組合員の共同の利益の維持増進、さらに街区居住者の福祉増進と相互の親睦を図り、明るく住みよい地域社会作りを目的とする。

(事務所)

第 3 条 組合の事務所は、街区内のビレッジセンターに置く。

(構成)

第 4 条 組合は、街区内の住宅（土地建物のこと。以下「住宅」という。）の所有者全員が、街区内のビレッジセンターを共有し、このビレッジセンターを核として形成される団地関係における住宅の所有者全員を組合員として構成する。

(規約)

第 5 条 この規約は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和 37 年法律第 69 号。以下「法」という。）第 65 条に定める「規約」とする。

2 この規約は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

(管理対象物)

第 6 条 組合が、管理する対象物（以下「管理対象物」という。）は、次に掲げるものとする。

- (1) 組合員の共有するビレッジセンターの土地・建物及びこれに附属する施設。
- (2) 組合が設置する街区内の共同利用工作物。

第 2 章 組 合 の 業 務

(組合の業務)

第 7 条 組合は、第 2 条に定める組合の目的を達成するために、次の各号に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 管理対象物の管理に関すること。
- (2) 管理対象物の変更又は処分（組合員が管理対象物について有する共有持分の譲渡又は共有部分に対する権利の設定若しくは変更を除く。以下同じ。）に関すること。
- (3) 組合費の賦課、徴収、保管、運用並びに経費の支出に関すること。
- (4) 別に定める「街並み保全協定」の運営に関すること。
- (5) 別に定める「緑化**保全**管理協定」の運営に関すること。
- (6) 地域コミュニティに配慮した街区の居住者間のコミュニティ形成のための運営に関すること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、総会において決議された事項に関すること。

(管理対象物の管理に関する業務の範囲)

第 8 条 前条第 1 号に規定する管理対象物の管理に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 管理対象物の清掃、手入れ、消毒、点検、調整、その他管理対象物の日常の維持管理に関する業務（次号に掲げる業務を除く。）
- (2) 管理対象物の修理又は取替えに関する業務。
- (3) 管理対象物の使用及び運営に関する業務。

(4) 管理対象物に係わる損害保険の付保に関する業務。

(5) 前各号に掲げるものの他第9条に掲げる業務のうち、改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しない業務。

(管理対象物の変更又は処分に関する業務の範囲)

第9条 第7条第2号に規定する管理対象物の変更又は処分に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるところによる。

(1) 管理対象物の新設、移設又は改造に関する業務。

(2) 管理対象物の除去等に関する業務。

(組合業務の委託等)

第10条 組合の業務は、総会の決議により、これを他に委託し又は請け負わせることができる。

第3章 組合員

(組合員の資格)

第11条 組合員資格は、住宅の所有者となったときに取得し住宅の所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第12条 組合員は、次のいずれかに該当することになったときは、直ちにその旨を理事会の定める書面により組合に届出なければならない。

(1) 組合員の資格を取得もしくは喪失したとき(様式①②)。

(2) 組合員及びその世帯員以外の者に住宅を使用させるとき(様式③)。

(3) 1カ月以上にわたって住宅を使用するものがいなくなる時(様式④)。

第4章 組合費

(組合費等)

第13条 組合員は、次の各号に掲げる費用に充てるため、第48条に定めるところにより、組合費を組合に納入しなければならない。

(1) 管理対象物の管理に要する費用。

(2) 管理対象物の変更又は処分に要する費用。

(3) その他、第7条に掲げる組合の業務の運営に要する費用。

2 組合員は、緑化区域の管理に要する費用(以下「共同管理費」という。)を第48条の定めるところにより組合に納入しなければならない。

3 前各項に定める組合費及び共同管理費(以下「組合費等」という。)の負担割合は組合員が所有する住宅の戸数の比による。

4 住宅1戸について2以上の組合員が存する場合のこれらの者の組合費等の納入については、あわせて一の組合員とみなし、その組合員は、第48条に定めるところにより組合費等を納入する組合員として、理事会の定める書面(様式⑤)により理事長に届け出なければならない。

第5章 管理対象物の使用等

(管理対象物の使用)

第14条 組合員は、管理対象物をその通常の用法に従って使用しなければならない。

2 組合員は、その所有する住宅と分離して管理対象物の持分を処分することができない。

3 組合員は、管理対象物の使用に際して、組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない。

4 第1項及び前項の規定は、組合員以外の住宅の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。
（ビレッジセンターの使用）

第15条 ビレッジセンターの使用に関する事項については、別に細則、規則で定める。

2 ビレッジセンターは、もっぱら営利を目的とする者に使用させないこととする。
（街並み保全及び緑化保全区域の管理に関する協定）

第16条 組合員は、街区の特色ある街並み景観の維持保全のために、組合員が住まい方について守るべきことを定めた、「学園ワシントン村街区街並み保全協定」（以下「街並み保全協定」という。）を締結するとともに、緑豊かな環境を構成する緑化区域を共同で維持管理することを定めた「緑化保全管理協定」を締結する。

2 「街並み保全協定」及び「緑化保全管理協定」は、この規約の附属規約とする。

3 組合員及び占有者は、「街並み保全協定」及び「緑化保全管理協定」を遵守しなければならない。

第6章 役員

（役員）

第17条 組合には、役員として、理事6名以上及び監事2名（以下「役員」という。）を置き、理事の互選により1名を理事長に、2名を副理事長とする。

（役員の実義務）

第18条 役員は、法令並びに規約及び総会の決議を遵守し、組合のために忠実にその職務を遂行する義務を負う。

（役員を選任）

第19条 役員は、街区に現に居住する組合員又は配偶者若しくは組合員と一親等以内の成人に達している親族（但し、学生など未就労者は除く）の中から総会の決議により選任する。

2 役員の前任中に欠員が生じた場合は、前項の規定にかかわらず、街区に現に居住する組合員又は配偶者若しくは組合員と一親等以内の成人に達している親族（但し、学生など未就労者は除く）の中から、組合員の過半数の書面による合意を得た者を役員として選任することができる。

3 次の各号のいずれかに該当する者は、理事会の判断により、役員を免除とすることができる。

（1）高齢・療養など体力的に厳しい場合

（2）その他諸事情により理事会として免除もやむを得ないと判断した場合

（役員の前任）

第20条 役員の前任は、毎年4月1日から翌年の3月31日までとし、再任を妨げない。

2 役員の前任により新たに選任された役員の前任は、前任者の前任期間とする。

3 役員は、前任満了の後においても、新たに役員が選任されるまでの間引き続きその職務を行うものとする。

4 役員が街区に居住しなくなった場合又は組合員でなくなった場合は、その役員はその地位を失う。

（役員の前金）

第21条 役員は、総会の決議を得たときは、組合からその職務に対する前金を受けることができる。

（理事長）

第22条 理事長は、組合を代表し、総会及び理事会の決議に基づいて組合業務を執行する。

2 理事長は、法第65条に定める「管理者」とする。

3 理事長は通常総会において、前会計年度における組合の業務執行に関する報告をしなければならない。

(副理事長)

第23条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故あるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

2 副理事長は管理組合コミュニティ部を担当する。

(理事)

第24条 理事は、理事会の定めるところに従い、組合の業務を担当する。

(監事)

第25条 監事は、組合の財産の状況及び組合の業務の執行状況を監査し、その結果を総会において報告しなければならない。

2 監事は、組合の財産の状況及び組合の業務の執行状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。この場合の招集の手続きは、第31条の規定を準用する。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

(役員の兼務禁止)

第26条 監事は、理事長、副理事長、理事又は組合の使用人と兼ねることができない。

(役員の自己契約の制限)

第27条 役員は、総会の承認を得た場合を除き組合と契約することができない。

(役員の責任)

第28条 役員がその任務に背き組合に損害を与えた時は、その役員は組合に対して損害賠償の責を負う。

2 役員（退任後も含む）が、業務の遂行に起因して損害賠償請求を受けた場合（職権乱用及び違法行為がないと理事会で判断した場合は、当該役員（組合員）への訴訟等に係る費用は管理組合が負担する。

第 7 章 総 会

(総会)

第29条 総会は、組合員全員で組織する。

2 総会は、法第65条に定める「集会」とする。

3 総会の種類は、通常総会及び臨時総会とする。

4 通常総会は、毎年1回開催し、臨時総会は、必要ある場合に開催する。

(総会の招集)

第30条 総会の招集は、理事長が行う。

(招集の手続き)

第31条 総会の招集の通知は、開催日より少なくとも1週間前に、総会の日時、場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して組合員に発しなければならない。

2 住宅が数人の共有に属する時は、前項の通知は第34条第3項の規定により届出られた者に対し行う。

3 第1項の通知は、組合員が組合にあらかじめ通知を受ける場所を届出たときはその場所に、この届出がないときは、組合員の住宅が所在する場所にあてて行う。

4 会議の目的たる事項が、占有者の利害に関係する場合には、理事長は、第1項の通知を発した後遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

(組合員の総会招集請求権等)

第32条 組合員は、組合員総数の5分の1以上及び第34条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、理事長に対し会議の目的たる事項を記載した書面により総会の招集を請求することができる。

- 2 理事長は、前項の請求がなされた場合は、請求の日から2週間以内に、その請求の日から4週間以内の日を開催日とする総会招集の通知を発しなければならない。
- 3 理事長が前項の期日までに通知を発しなかったときは、総会の招集を請求した組合員は総会を招集することができる。
- 4 前条の規定は、前2項の場合に準用する。

(出席資格)

第33条 組合員の他、理事長が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 組合員の承諾を得て占有する占有者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見をのべることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第34条 組合員は、その所有する住宅1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住宅1戸につき2以上の組合員が存する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、理事会の定める書面(様式⑥)により、その者の氏名を理事長に届出なければならない。
- 4 議決権は、書面により又は同一世帯員もしくは他の組合員を代理人として行使することができる。
- 5 代理人が、議決権を行使するときは、理事会の定める代理権を証する書面(様式⑦)を理事長に届出なければならない。

(議長)

第35条 総会の議長は、総会において組合員の中から選出する。

(決議事項)

第36条 次の各号に掲げる事項は、総会の決議を得なければならない。

- (1) 規約(規約に基づき定めた協定を含む。以下同じ。)の変更又は廃止。
- (2) 細則の制定、変更又は廃止。
- (3) 組合の法人格の取得。
- (4) 管理対象物の管理、変更又は処分。
- (5) 役員を選任又は解任(第19条第2項の規定により選任する場合を除く。)
- (6) 役員報酬の決定又は変更。
- (7) 組合費等の金額の決定又は変更。
- (8) 組合の収支予算及び事業報告。
- (9) 組合の収支決算報告及び事業報告。
- (10) 組合の運営又は業務執行にかかる重要な方針の決定又は変更。
- (11) 組合業務の委託費の決定又は変更。
- (12) その他組合員の共同の利益にかかる重要な事項。

(総会の会議及び議事)

第37条 総会の会議は、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、次の各号に掲げる場合は前項にかかわらず組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数により、その他の場合は出席組合員の議決権の過半数によりこれを決する。
 - (1) 規約、協定、細則、規則の変更又は廃止

(2) 組合の法人格の取得

(3) 管理対象物の変更又は処分（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）

3 前項の場合において、規約の変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすとき、若しくは管理対象物の管理、変更又は処分が、一部の組合員が所有する住宅の使用に特別の影響を及ぼすときは、当該組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

4 総会においては、第31条第1項（第25条第2項及び第32条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。

（書面決議）

第38条 総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

2 第56条の規定は、前項の書面に準用する。

（議事録）

第39条 議長は、総会の議事について議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長の他総会に出席した組合員の2人がこれに署名押印しなければならない。

3 第56条の規定は、前項の議事録に準用する。

第8章 理事会

（理事会）

第40条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

（招集）

第41条 理事会は、必要の都度理事長が招集する。

2 理事が、3分の1以上の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事長は、理事会を招集する場合には、監事に通知しなければならない。

（理事会の会議及び議事）

第42条 理事会の会議は、理事の過半数が出席しなければならないことができず、その議事は出席理事の3分の2以上の多数で決する。

2 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。

3 理事会の議事録は、理事長が組合の事務所において保管し、利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

（議決事項）

第43条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を議決する。

(1) 収支決算案、事業報告案 収支予算案及び事業計画案。

(2) 規約、協定、細則、規則の制定又は変更に関する案。

(3) その他の総会提出議案。

(4) 第53条に定める勧告又は指示等。

(5) 総会から付託された事項。

第 9 章 会 計

(会計年度)

第 4 4 条 会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 3 1 日までとする。

(経費)

第 4 5 条 組合の経費は、組合費その他の収入をもってこれにあてる。

(収支予算の作成及び変更)

第 4 6 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(収支決算報告)

第 4 7 条 理事長は、毎会計年度の収支決算報告案を監事の監査を得て通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(組合費等の納入)

第 4 8 条 組合は、組合費等について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第 5 0 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は、前月の末日までに一括して徴収する。ただし、第 4 9 条第 2 項の規定に基づき組合費等を臨時に徴収する場合の納付期限は、総会で定める。

2 組合員が、前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、組合は、その未払金額について年利 1 4.6 % の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

3 前項の遅延損害金は、第 1 3 条に定める費用に充当する。

4 組合員（組合員の資格を失った者も含む。）は納付した組合費等についてその返還請求をすることができない。

(組合費等の過不足)

第 4 9 条 収支決算の結果、組合費等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 組合費等に不足を生じる場合は、総会の決議により組合費等を臨時に徴収することができる。この場合において、組合費等の負担割合については、第 1 3 条第 3 項に定めるところによる。

(預金口座の開設)

第 5 0 条 組合は、会計業務を遂行するため、組合の預金口座を開設するものとする。ただし、コミュニティ部の口座については、独立して開設する。

(借入れ)

第 5 1 条 組合は、第 7 条に定める業務を行うため、必要な範囲において借入れすることができる。

(帳簿等の保管)

第 5 2 条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿等を組合の事務所において保管し、組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

- (1) 会計帳簿
- (2) 備品台帳
- (3) 管理対象物に関する図書
- (4) 組合員名簿

第 10 章 雑 則

(理事長の勧告及び指示等)

第53条 組合員若しくはその同居人又は占有者若しくはその同居人（以下「組合員等」という。）が、法令、規約、規約に基づく協定又は細則に違反したとき又は街区内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその組合員等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 組合員は、その同居人又はその所有する住宅の占有者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 組合員が、この規約、規約に基づく協定又は細則に違反したときには、理事長は、理事会の決議を経てその差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第54条 この規約に関する組合と組合員間の訴訟については、管理対象物所在地を管轄する神戸地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(細則の制定)

第55条 この規約に定めるもののほか、組合の業務の執行に必要な事項については、別に細則で定める。

(規約等の保管)

第56条 規約及び細則（以下「規約等」という。）は、理事長が組合の事務所において保管しなければならない。

2 理事長は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約等の閲覧をさせなければならない。

3 理事長は、規約等の保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

(規約原本)

第57条 この規約に、組合員全員の確認書を添付したものを規約原本とする。

附 則

(規約等の発効)

第1条 この規約及びこの規約に基づく協定は、兵庫県住宅供給公社が、最初に住宅所有者へビレッジセンターの共有持分を移転した時から効力を発生する。

(組合の成立)

第2条 組合は、この規約の効力発生時点で成立したものとする。

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様

秘

組 合 員 等 名 簿

	三田市学園 丁目 番 (電話: - -)	
	(フリガナ)	
	氏	名

☆お知らせ

組合員等名簿は管理規約第52条により理事長が保管する重要書類となっておりますので通常は組合事務所に对外秘扱いとして保管いたしております。

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様



印

組合員氏名

長

期不在届出書

この度、私は、長期不在となりますので下記の通りお届けします。

住 宅	三田市学園 丁目 番 (電話 - -)
不在期間	年 月 日 ~ 年 月 日
組合運営上の 権利義務の 代理人	氏 名
	住 所
	電話番号
組合員との関係 (該当項目を○ で囲む)	賃借人 親子 兄弟姉妹 親族 使用人 その他 ()
不在中の連絡先	
備 考	

年 月 日

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様



住 所 三田市学園 丁目 番

組 合 員 氏 名	印
	印
	印
	印
	印

組合費等を納入する組合員届出書

私共は、規約第13条第4項に基づき、下記の者を組合費等を納入する組合員と定めたので、お届けします。

記

- 1 組合費等を納入する組合員氏名

年 月 日

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様

受付印

住 所 三田市学園 丁目 番

組 合 員 氏 名	印
	印
	印
	印

議 決 権 行 使 者 届 出 書

私共は、規約第34条第3項に基づき、下記の者を議決権行使者と定めたので、お届けします。

記

- 1 議決権行使者氏名

年 月 日

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様



組 合 員

印

住 所

代 理 人 届 出 書

私は、 年 月 日に開催されます

会

に出席できませんので、下記の者を代理人と定め権限を委任いたしますので、お届けいたします。

記

1 代理人氏名

1 代理人住所

1 本人との関係

緑化保全管理協定

(目的)

第1条 この協定は、学園ワシントン村街区の特色ある景観を構成する緑化の維持管理について協定し、宅地内に埋設された電気、電話等の供給施設等の保全を図るとともに、緑豊かな潤いのある住環境の維持増進を、図ることを目的とする。

(名称)

第2条 この協定の名称は「学園ワシントン村街区緑化保全管理協定」(以下「本協定」という。)とする。

(協定区域)

第3条 指定の対象区域は、学園ワシントン村街区のうち緑化保全管理協定区域図に表示する区域(以下「緑化区域」という。)とする。学園ワシントン村の緑化区域は、下記に分類する。

- ① 三田市・ワシントン村共同管理地(所有者は三田市、緑化維持管理者は管理組合)
- ② 緑化ゾーン(個人所有地内)
- ③ ソフトランドスケープゾーン(同)
- ④ バックヤード(ソフトランドスケープゾーンより奥側)(同)
- ⑤ 個人所有地内に分譲当初から植栽されていた芝生及び樹木(同)
- ⑥ ビレッジセンター敷地(共同所有地)

尚、上記③ソフトランドスケープゾーン及び④バックヤードは、街並み保全協定及び細則に定める。

(協定の締結)

第4条 本協定は、学園ワシントン村街区管理組規約(以下「組規約」という。)

第16条の規定に基づき組合員全員の合意により締結するものとする。

(協定の変更及び廃止)

第5条 本協定の内容の変更及び協定の廃止を行う場合は、組規約第36条により組合の総会の決議によるものとし、組合員及び議決権の各4分の3以上の多数によりこれを決するものとする。

(協定の承継等)

第6条 組合員は、その所有する住宅を第三者に譲渡するときは、本協定に定める事項を当該第三者に承継させなければならない。

2 組合員はその所有する建物を第三者に貸与するときは、本協定に定める事項を当該第三者に遵守させる義務を負うものとする。

(承認申請等)

第7条 組合員は、緑化区域全体の芝生、樹木等の育成及び保全に努めなければならない。

2 三田市・ワシントン村共同管理地及び緑化ゾーンにおいて次の行為を行う者は、あらかじめ第13条に定める共同管理協定運営委員会(以下「委員会」という。)に届け出て、理事会の書面による審査を受け、必要に応じ三田市への申請及び承認を受けた後に実施可能とするものとする。

- (1) 移動の容易でない物件の設置又は堆積
- (2) 相当規模の掘削
- (3) 芝生面の用途変更
- (4) 樹木の新規植栽及びその変更
- (5) 樹木の剪定又は刈り込み

(承認申請)

第8条 前条の承認を得ようとする者は、次に定める書類を作成し、原則として当該行為等の実施日から3週間前の日までに委員会に届け出るものとする。

- (1) 届出書 (様式①)
- (2) 理由書 3通
- (3) 行為等の位置及びその内容を示す図書 3通
- (4) 行為等の要領を示す図書 3通
- (5) 地上権者の承認許可書 (地上権が設定されている場合のみ) 3通

(緑化区域の共同管理)

第9条 組合は、緑化区域の一部 (①三田市・ワシントン村共同管理地、②緑化ゾーン、⑤個人所有地内に分譲当初から植栽されていた芝生 及び 樹木) 及び ⑥ビレッジセンターの維持管理のため、緑化区域管理計画 (以下「管理計画」という。) を策定する。

2 管理計画に定める次に掲げる業務は、原則として組合が行う共同管理業務 (以下「共同管理業務」という。) とする。

- (1) 清掃作業
- (2) 除草作業
- (3) 定期的に行う次の作業
 - ① 施肥作業
 - ② 剪定作業
 - ③ 芝生刈り込み作業
 - ④ 芝生の目土入れ作業
 - ⑤ 灌水作業
- (4) 病虫害駆除のための薬剤 (殺虫剤、殺菌剤) 散布等の作業
- (5) その他総会が必要と定めた作業

(共同管理業務の委託等)

第10条 共同管理業務は、総会の決議により、これを他に委託し又は請け負わせることができる。

(共同管理費)

第11条 第9条に定める業務の費用は、組合同約第13条第2項に定める共同管理費として、組合員は、同条第3項に定める各組合員の均等割りをもって組合に納入しなければならない。

(地中管路等に係わる施設管理の協力)

第12条 組合員は、緑化ゾーンに設置された電力、電話、CATV用施設の地中管路及び地上機器の保全及び保守管理に協力しなければならない。

(運営委員会)

第13条 本協定を円滑に運営するため、組合に緑化保全管理協定運営委員会 (以下「委員会」という。) を設置する。

- 2 委員会には、委員長1名、副委員長1名、委員若干名を置く。
- 3 委員は、理事の互選により選出する。
- 4 委員長は、委員の互選とし、副委員長は委員の内から委員長が委嘱する。
- 5 委員会は、組合員から第7条に基づく届出があったとき、又は違反行為があったときは、その内容を審査し、もしくは調査し、理事会に諮るものとする。
- 6 委員会は、協定の適切な運営のため、必要に応じて建築家、造園家などの専門家に意見を求めることができる。
- 7 委員の任期は、理事の任期と同一とする。

(違反者への措置等)

第14条 組合員又はその同居人等が第7条の規定に違反したときは、理事長は、理事会の決議を経て、当該違反者に対し行為等の停止、又は違反行為を是正するための必要な措置を請求するものとし、違反者が、これに応じないときは、この協定の目的の範囲内で必要な措置をとるものとする。

2 前項の請求があった場合は、当該違反者は直ちに行為等を停止し、自己の負担において、前項の是正措置を講じなければならない。

(細則の制定)

第15条 本協定に定めるもののほか、協定の運営に必要な事項については、別に細則で定める。

年 月 日

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様

届出者 住所
 (組合員) 氏名 印
 連絡先 TEL :

事前承認行為に関する届出書

下記について承認をしていただきたく緑化保全管理協定第8条によりお届けします。

記

- ※ 記入出来ない場合は詳細を別紙で添付のこと。
- ※ 理由書、行為等の位置及びその内容を示す図書、行為等の要領を示す図書を添付のこと。

事前承認行為に関する審議結果連絡証

区画番号 (_____) 様

貴殿より申請のあったことについて、ここに 承認 / 不承認 といたします。

承認の場合、届出内容と実際の行為が相違する場合は、許可証発行後といえども取り消す場合があります。

なお、地上権設定されている場所の場合、併行し別途地上権利者の了解(承認許可書)を得てください。

又、不承認の場合の理由については、下記を参照願います。

【不承認の理由】

年 月 日

学園ワシントン村街区 管理組合理事長

街並み保全協定

(目的)

第1条 この協定は、学園ワシントン村街区における宅地の利用、建物の形態等に関することを協定し、街区の特色ある景観を保全するとともに、清潔で快適な居住環境の維持増進を図ることを目的とする。

(名称)

第2条 この協定の名称は、「学園ワシントン村街区街並み保全協定」(以下「本協定」という。)とする。

(協定対象区域)

第3条 協定の対象区域は、別図に表示する学園ワシントン村街区の区域とする。

(協定の締結)

第4条 本協定は、学園ワシントン村街区管理組規約(以下「組規約」という。)第16条の規定に基づき、組合員の全員の合意により締結するものとする。

(協定の変更及び廃止)

第5条 本協定の内容の変更及び協定の廃止を行う場合は、組規約第36条により組合の総会の決議によるものとし、組合員及び議決権の各4分の3以上の多数決により、これを決するものとする。

(協定の承継)

第6条 組合員は、その所有する住宅(土地を含む。以下同じ。)を第3者に譲渡するときは、本協定に定める事項を当該第3者に承継させなければならない。

2 組合員は、その所有する住宅を第3者に貸与するときは、本協定に定める事項を当該第3者に遵守させる義務を負うものとする。

(居住環境維持に関する事項等)

第7条 組合員は、第1条の目的を達成するため、その所有する住宅について、地区計画を遵守するほか、以下の事項を遵守するものとする。

(1) 宅地の区画は、兵庫県及び兵庫県住宅供給公社の分譲時の区画を変更しない。

(2) 相隣関係を維持するため分譲時の地盤高を変更しない。

(3) 分譲時の植樹は、できるだけ維持するとともに、宅地内の植樹、植栽等緑化に努めるものとする。

(4) 住宅及びその他の工作物の形態及び色調は、良好な環境の住宅地としての美観を損ねず周辺と調和するよう配慮し、常に良好な状態を保つよう努めなければならない。

(5) 住宅等建築物の増改築、塗装、柵、生垣等の設置工事等を行うとき(軽易なものは除く)は、あらかじめ理事会の書面(様式①)による承認を受けなければならない。

(6) 車両出入口は、原則、分譲時に設定された出入口を使用し(共用車路含む)建築後含め1敷地1ヵ所とするものとする。

(初期設定以外の三田市・ワシントン村共同管理地(市有地)の利用・通行は不可とする。)

(7) 車両の敷地内アプローチ道路は、インターロッキング仕様以上にするものとする。

(8) 屋外に下記の品目 及び 人工物の設置は出来ないものとする。

尚、人工物とは、芝生、植栽等の自然由来で無い物とする。

但し、高さ 75 cm以下かつ 20 kg未満 又は荒天時に屋内へ収納可能な物 及び 常時設置でないものを除く

① アマチュア無線用アンテナ

② 犬猫用除く ペット・家畜用 24時間連続の屋外飼育施設(屋外はベランダ部含む)

③ 敷地内の仮設の構築物(固定有無 不問)

④ スチール物置、ガーデン倉庫、バイク/自転車小屋、薪小屋、趣味小屋（倉庫）、プレハブ小屋 等
(住居、周知と調和の取れたデザイン性のある物置、ガーデン倉庫のみは設置可とする)

⑤ 非固定のテント、パーゴラ、ガゼボ、ガーデンパラソル等、その他これに類する物

⑥ ビルトインガレージ以外に正式に認可され造営された屋外駐車場への全ての地上構造物
(一例：カーポート、ガレージゲート、ガレージシャッター、プレハブ車庫 等)

(9) 自動販売機その他これに類するものは、あらかじめ理事会の書面（様式①）による承認を受けなければ設置できないものとする。

(10) 新築時、増築時、改築時を含み、敷地境界部には、街並み保存細則で定める柵、垣以外の外部からの視線を遮る一切の人工物の設置・建築は出来ないものとする。

(例：塀等の新設、上記（8）に属するか 類する物 等)

(運営委員会)

第8条 本協定を円滑に運営するため、組合に街並み保全協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、委員長1名、副委員長1名、委員若干名を置く。

3 委員は、理事の互選により選出する。

4 委員長は、委員の互選とし、副委員長は、委員の中から委員長が委嘱する。

5 委員会は、組合員（第6条第2項に定める第3者を含む。以下同じ。）から、第7条に基づく届出があったとき又は違反行為があったときは、その内容を審査し、もしくは調査し、理事会に諮るものとする。

6 委員の任期は、理事の任期と同一とする。

(違反者への措置等)

第9条 組合員若しくはその同居人等が、第7条の規定に違反したときは、理事長は、理事会の決議を経て当該違反者に対し、行為等の停止、又は違反行為を是正するための必要な措置を請求するものとし、違反者が、これに応じないときは、この協定の目的の範囲内で必要な措置をとるものとする。

2 前項の請求があった場合は、当該違反者はただちに違反行為等を停止し、自己の負担において前項の是正措置を講じなければならない。

(細則)

第10条 本協定に定めるもののほか、協定の運営に必要な事項については、別に定める。

附 則

この協定は、兵庫県住宅供給公社が、最初に住宅所有者へビレッジセンターの共有持分を移転したときから効力を発生する。

年 月 日

学園ワシントン村街区 管理組合理事長 様

申請者 住所
 (組合員) 氏名 印
 連絡先 TEL :

設置等承認申請書

下記について承認をしていただきたく街並み保全協定第7条により申請します。

記

- ※ 記入出来ない場合は詳細を別紙で添付のこと。
 ※ 理由書、行為等の位置及びその内容を示す図書、行為等の要領を示す図書を添付のこと。

事前承認行為に関する審議結果連絡証

区画番号 () 様

貴殿より申請のあったことについて、ここに 承認 / 不承認 といたします。

承認の場合、届出内容と実際の行為が相違する場合は、許可証発行後といえども取り消す場合があります。

なお、地上権設定されている場所の場合、併行し別途地上権利者の了解(承認許可書)を得てください。

又、不承認の場合の理由については、下記を参照願います。

【不承認の理由

年 月 日

学園ワシントン村街区 管理組合理事長

管理組合 細則集

2024年5月 改訂

学 園 ワ シ ン ト ン 村 街 区 管 理 組 合

目 次

ビレッジセンター使用細則	-----	29
ビレッジセンター使用規則	-----	31
緑化ゾーン管理協定細則	-----	33
街並み保全協定細則	-----	38

学園ワシントン村街区ビレッジセンター使用細則

(総則)

第1条 学園ワシントン村街区管理組合（以下「組合」という。）は、ビレッジセンターを管理するため、管理組合規約第15条の定めるところにより、この細則を定める。

(使用目的)

第2条 ビレッジセンターは、住宅の所有者等の親睦・利便を図ることを目的として使用するものとする。

(使用申込み)

第3条 ビレッジセンターの使用希望者は、組合の定める使用申込書に必要事項を記入のうえ、使用希望日の5日前までに理事長に使用申込書を提出し、その許可を得るものとする。

ただし、使用規則に別段の定めをした場合は、この限りでない。

(申込みの審査)

第4条 理事長は前条により使用申込みを受けたときは、理事会においてその適否を審査することがある。

(使用料の決定)

第5条 ビレッジセンター使用料は、施設償却費、管理事務費その他必要な経費を勘案し理事会が定める。

(使用料の免除)

第6条 理事会は、ビレッジセンターの使用目的を勘案して使用料を免除することができる。

(使用料の支払)

第7条 ビレッジセンターの使用料は、使用許可と同時に前納するものとする。

(使用規則)

第8条 ビレッジセンターの利用者は、理事会が定めた使用規則を遵守しなければならない。

(使用料等の処置)

第9条 ビレッジセンターの使用料収入は、ビレッジセンターの管理に要する費用に充てる。

(使用申込書等)

第10条 この細則に規定する使用申込書及び使用許可書の様式、ビレッジセンター使用規則等は、理事会が決定し、又は変更する。

(細則の変更)

第11条 この細則は、組合の総会の承認を得て変更することができるものとする。

附 則

この細則は、兵庫県住宅供給公社が、最初に住宅所有者へビレッジセンターの共有特分を移転したときから効力を発生する。

(目的)

第1条 この規則は、ビレッジセンター使用細則（以下「細則」という）第8条の規定に基づき、ワシントン村ビレッジセンター（以下「ビレッジセンター」という）の使用について必要な事項を定める。

(使用範囲)

第2条 ビレッジセンターは、組合員または住宅居住者の便宜に供する為、組合員の運営に関する集会、自治会活動及び居住者の親睦活動や、よりよい居住環境を作ることを目的とする。

(使用不許可)

第3条 次の各号に定める集会等には使用させないものとする。

- (1) もっぱら営利を目的として行う物品販売活動
- (2) 共同活動の秩序を乱す恐れのある集会等
- (3) 管理組合の管理業務上支障があると理事会が判断した集会等
- (4) 特定の政党または宗教団体が政党または宗教活動として行う集会等
- (5) 上記の外、理事会が使用を不適当と判断した場合

(使用時間)

第4条 ビレッジセンターを使用できる時間は、理事会またはコミュニティ部の会議を除き、原則として午前8時から午後10時までとし、日を跨いだ申込みの場合でも、基本、夜間の使用は認めないものとする。

(使用申込み)

第5条 ビレッジセンターの使用を希望する者は、使用責任者（組合員またはその同一世帯の成人に限る）を定め、使用希望日の3か月前から3日前までの間に、電話等により管理組合が指定する管理会社（以下「管理会社」という）に申し込むものとする。原則として、前記に該当しない場合は、申込みを受け付けない。

但し、非常の場合、もしくは特別な事情がある場合は、ビレッジセンター担当理事または理事長が指定する者（以下「担当理事等」という）の判断により申込みを受け付けることができる。

(使用許可)

第6条 (1) 管理会社もしくは担当理事等は使用申込の内容を審査し、第3条の各号に該当しないことを確認して使用を許可する。

(2) 前項の規定にかかわらず、管理会社もしくは担当理事等が理事会に諮って使用の適否を審査する必要があると認めた時は、理事会での審査の結果により許可または不許可とする。

(使用に当たっての遵守義務)

第7条 (1) 使用者は、建物、設備及び備品類の使用に際しては損傷しないように注意を払い、火災事故の発生防止に留意し、使用後は掃除、使用した備品の整頓を行い、照明・エアコン等の電気設備の停止を確認の上、火気及び窓、室内扉、玄関扉の戸締まり等の点検を行うものとする。

(2) 使用等に当たっては、居住者の迷惑にならないよう騒音等に十分注意する。

(3) 使用に伴い施設及び備品等を破損した場合は、速やかに担当理事等に報告するとともに、修復または弁償方法について協議する。但し、施設や備品の老朽化・耐用年数経過後による破損の場合は、重大な過失がない限り、使用者への責は問わないものとする。

(4) 本施設は、業務用エアコンを使用の為、使用者は常に節電を心掛けるものとする。

(5) 使用時にVC使用者の禁止事項について

① VC敷地内全面禁煙(火災の危険が無い加熱式たばこ等は、屋外喫煙場所では可とする)

② VC敷地内 及び 学園西公園内でのすべての花火禁止

③ BBQセットは、ガーデンサイドの指定場所のみ使用可能(ウッドデッキ上は禁止)

④ 屋内での火を使った照明・調理・作業等は禁止(給湯室のガス使用機器は除く)

⑤ 車いすを除き、屋内での乗用車輪等の使用は禁止(床傷防止のため)

(6) 使用に伴い発生したゴミは退去時に全て持ち帰るものとする。

(7) 上記を遵守出来なかった使用者には、以降の使用をお断りする事が出来るものとする。

(ビレッジセンター開施設用 I Cカード)

- 第 8 条 (1) 組合員には、1 住宅あたり 1 枚のビレッジセンター開施設用 I Cカード (以下「I Cカード」という。) が、管理組合より貸与されるものとする。
- (2) I Cカードの貸与を受けた組合員は、組合員でなくなったときは、I Cカードを管理組合に直ちに返還しなければならない。
- (3) I Cカードの日常の維持管理については、I Cカードの貸与を受けた組合員の責任と負担において、これを行わなければならない。
- (4) I Cカードを紛失した場合は、速やかに管理組合に報告しなければならない。
- (5) 前号及び操作鍵が破損・汚損した場合の修理または更新にかかる費用は、当該組合員の負担にて行わなければならない。
- (6) ビレッジセンターの不正な使用など本規則に反する行為を行った組合員に対し、管理組合は理事会の議決により当該組合員への I Cカードの貸与を取り消すことができるものとする。この場合、貸与を取り消された組合員は、I Cカードを管理組合に直ちに返還しなければならない。

(使用優先順位)

- 第 9 条 (1) ビレッジセンターの使用予約は、原則として第 5 条に基づき使用申込が完了した順とする。
- (2) 管理組合、コミュニティ部、国、県、市等が街区のために使用する場合、または街区住民の突発的な葬が発生した場合で、緊急を要する時は、この限りとせず、優先的に使用できるものとする。

(使用料及び納入方法)

- 第 10 条 使用料は次の通り定め、管理組合の定める方法および納入期限により支払うものとする。
- 但し、使用時に、申込み内容と相違が発生した場合は、その旨を管理会社に報告し、使用料を精算するものとする。
- (1) 使用料を免除されるもの
- ① ワシントン村街区の管理組合およびコミュニティ部、理事会で免除を承認した団体が開催する会議、催しもの
- ② 国、県、市、管理会社等が街区のために使用する場合
- (2) 使用料 1000 円 を支払うもの
- ① 組合員又はその家族、同居者が利用する場合 (街区外の住民が含まれていても差し支えない) で、使用申込責任者が組合員であるもの
- ② 街区住民が所属する同好会、親睦会、レクレーション等が使用する場合で、使用申込責任者が組合員であるもの
- ③ 組合員又はその家族が冠婚葬祭に使用する場合、使用料 3, 000 円/日 を支払うもの

(規則の改廃手続き)

- 第 11 条 (1) この規則の改廃は理事会が決定する。
- (2) この規則は 2024 年 5 月 19 日から発効し、
使用ルール、使用料の改訂等は 2024 年 7 月 1 日予約分から適用する。

学園ワシントン村街区緑化保全管理協定細則

(目的)

第1条 この細則は、学園ワシントン村街区緑化保全管理協定（以下「協定」という。

第15条の規定に基づき、協定の運営に必要な事項について定めることを目的とする。

(緑化エリアの分類)

第2条 学園ワシントン村の緑化区域は、協定に設定された通りに分類するものとする。

(三田市・ワシントン村 共同管理地について)

第3条 三田市・ワシントン村 共同管理地

- (1) 本地は、三田市の所有地で、主に管理組合主体で緑化維持・管理するエリアである。
- (2) 本地は、個人所有地と歩道を挟んでの立地、個人所有地に接しての立地、大クルドサック 1カ所、小クルドサック 8カ所、変形ロータリー2カ所 及び 交差点角地等で構成される。
- (3) 本地は、初期植栽の低中高木 及び 芝生植栽で運用するものとする。
- (4) 本地は、組合員が無断でその他の用途に使用する事は出来ないものとする。
- (5) 組合員が、本地を花壇等での使用を希望する場合、管理組合へ書面で申請し、承認を得れば使用する事が出来るものとする。
- (6) 使用を止める場合、使用者は、速やかに芝生へ原状復帰を行わなければならないものとする。

(緑化ゾーンについて)

第4条 緑化ゾーン（緑化ゾーンは、概ね 地上権エリアと重複する。）

- (1) 本ゾーン内は緑の連続性を保つ為、境界ブロック、排水溝、垣又は柵を設けてはならない。尚、排水の地下配管設置は 地上権者の了承の基、可とする。
- (2) 本ゾーン内の既存植栽は、位置変更や伐採も出来ないものとする。
- (3) 新規分譲時。本ゾーン内には既存植栽以外は芝生を植栽するものとする
- (4) 緑化ゾーン内では、初期設定車路上を除き、車両の駐車は出来ないものとする。
- (5) 本ゾーン内には次の各号に掲げるものを設置又は堆積してはならない。
 - ① 石像、置石又はこれに類するもの
 - ② ウッドデッキ
 - ③ 車路以外の歩行専用アプローチ（飛石等）の設置は、原則、不可とする。
 - ④ 上記の他、人力で容易に移動できない人工物、物件の設置又は堆積

(敷地内の禁止事項)

第5条 敷地内での人工芝及び防草シート（デッキ下、砂利下処理は除く）の敷設は出来ないものとする。

2 敷地内で家庭菜園を行う場合は、バックヤード内のみとし下記条件に合致する場合のみ出来るものとする。尚、対象植物は 一般的に、根、茎、葉、花、実等を食用とするものとする。

- ① 地植えの場合は、目安3坪以下の範囲で、高さ1m以上の生垣等で、概ね四方を囲い、車道、歩道、遊歩道、隣家等から 容易に見通せないように、十分配慮する。
- ② プランター菜園の場合は、バックヤード内のみとする。
- ③ 家庭菜園、プランター菜園を始める際は、相隣関係に留意し、肥料等の臭気、除草剤、薬剤、日照等で近隣の迷惑とならない様に十分配慮の上、開始前に近隣の合意を得るものとする。

(事前承認行為に関する承認申請に当たっての近隣住民への説明)

第6条 協定第7条第2項に規定する承認（以下「承認」という。）を受けようとする者は、申請を行う前に近隣住民に対して申請を受けようとする行為の内容を図面及び計画内容を説明する図書等を示してで

きる限り詳しく説明しなければならない。

(承認の申請手続き)

第7条 承認を受けるための申請は、協定第8条によるところのほか、近隣への申請内容説明報告書（説明を受けた者の記名及び捺印のあるもの）1部を共同管理協定運営委員会（以下「委員会」という。）に届け出て行うものとする。

(事前承認行為に関する審査及び承認証もしくは不承認通知の交付)

第8条 委員会は、前条による申請の内容が協定及び本細則に定める事項に適合しているときには事前承認行為に関する承認証（以下「承認証」という。）を交付するものとする。

2 委員会は、前項の承認証の交付に際し組合員に対する意見聴取及び承認の審議に必要範囲において現地調査を実施することができる。

3 委員会は、承認証を交付しないときには申請者に対して不承認通知を行うとともに、不承認理由を説明するものとする。

(完了後の届出)

第9条 承認を受けた行為が完了したときは、事前承認行為に関する完了報告書2部を委員会に届け出るものとする。

(事前承認行為に関する完了報告承認書の交付)

第10条 委員会は、前条による事前承認行為に関する完了報告書の内容及び申請者が行った設置等の行為の内容が第6条の申請内容に適合しているときには事前承認行為に関する完了報告承認書を交付するものとする。

2 事前承認行為に関する完了報告承認書を交付しないときには事前承認行為に関する完了報告再審議通知を行うものとする。

(申請が不要な行為)

第11条 同种植栽の植え替えは承認が必要な行為に該当しないものとする。

(緑化区域の整備努力)

第12条 組合員は、緑化エリアの一部（③ ソフトランドスケープゾーン ④ バックヤード（ソフトランドスケープゾーンより奥側）の緑化及び緑化保全のため、入居時に分譲時現況地及び裸地等が残っている場合、個人の責任で、入居後2年以内を目途に、芝生、地被類、砂利、レンガ、テラコッタ等を敷設の上、分譲時現況地及び裸地部を整備するように努力するものとする。

附則

(施行期日)

この細則は、**2024年5月19日**の学園ワシントン村街区管理組合総会における議決をもって施行する。

学園ワシントン村街区街並み保全協定細則

(目的)

第1条 この細則は、学園ワシントン村街区街並み保全協定（以下「協定」という。）第10条の規定に基づき、協定の運営に必要な事項について定めることを目的とする。

(ソフトランドスケープゾーンについて)

第2条 ソフトランドスケープゾーン

緑化ゾーン境界から建物の壁面（及びその延長線）までの間はソフトランドスケープゾーンとする。

- (1) 本ゾーンは、芝生又は周辺と調和のとれた中高木、灌木又は地被等により植栽するものとする。ただし、高木は地下埋設物のない部分にのみ植栽できるものとし分譲時の位置を変更してはならない。
- (2) 本ゾーン内には 境界ブロック、排水溝、垣又は柵を設けてはならない。
但し、排水溝は、隣地の木製柵等に沿って設置する場合は、その端部までは設置できるものとする。
- (3) 建築後を含み、本ゾーン内に設置出来る人工物の高さは 75cm 以下とする。
但し、電力・ガス供給機器、メーターボックスはこの限りでない。
- (4) 隣家間で、本ゾーンの境界ポイントが異なる場合、境界ブロックの起点は 原則、道路側から離れたポイントをその起点とするものとする。

(バックヤードについて)

第3条 バックヤード

ソフトランドスケープゾーンより道路反対側（奥側）は、全てバックヤードとする。

尚、バックヤード側に緑化ゾーンがある場合は、緑化ゾーンの運用ルールが優先するものとする。

バックヤードでの 垣 又は柵の設置は、次の各号に掲げるところによるものとする。

- (1) バックヤードエリアの敷地境界部に柵を設置する場合は、木製（もしくは、木目調樹脂）のみとし、木目調塗装、透過率 50%以上、地上高さ 90 cm以下の周囲と調和した仕様とする。
- (2) 上記（1）の木製（もしくは、木目調樹脂）柵を設定しない場合、
 - ① 道路側の外壁の延長線上又はこれに相当する部分には、高さ 1. 5 m以下の生垣を設けることができる。
 - ② 道路側の外壁の延長線と、その反対側の外壁の延長線の間にある隣地境界部には、高さ 1. 5 m以下の生垣を設けることができる。
 - ③ 道路反対側の外壁の延長線より奥側のバックヤード側敷地境界部には高さ 1. 2 m以下の生垣を設けることができる。ただし、バックヤード側正面に宅地がある場合には、正面側だけは生垣の高さを 1. 5 mまでとすることができる。
 - ④ 上記の木柵の設置、及び 生垣の設置、高さ等については、所有権、日照権等含め、相隣関係に十分配慮の上、事前の双方協議及び 合意を得て、設置する事を原則とする。

(歩道の切り下げ位置)

第4条 歩道の切下げは、分譲時の位置から原則として変更してはならない。

- 2 共同車路の場合、その位置は変更できないものとする。
- 3 単独敷地の切り下げの場合、土地状況等にもよるが、三田市への申請・許可を得て、切下げを全て個人負担で移設する事は可能となる場合もある。
この場合、旧切下げ部は、地下埋設物含めすべて取り除き、新切下げ部に既存の植樹が有れば、旧切下げ部に移設の上、その周囲には芝生を植栽するものとする。
- 4 既存の切り下げ部の拡幅に関しては、土地状況等にもよるが、三田市に対し、全額個人負担前提での相談、申請を行えば、概ね 1 m 程度までの拡幅工事は可能な場合がある。

(舗装された車路及び通路の設置)

第5条 舗装された車路及び通路の設置は必要最小限にとどめるものとする。

(建築物の構造及び階数)

第6条 戸建住宅又は2戸建住宅はツーバイフォー工法によるものとし、階数は1又は2とする。ただ(増改築および建替え時は、既存の北米風住宅のイメージを保つ限りは、別の工法を選択できるものとする。)

2 屋根形状は、切妻(勾配 2/10以上の左右同一勾配、但し、屋根長は不均等も可)のみとする。

(建築物の外壁等の仕様)

第7条 建築物の外壁の仕様は、次の各号に掲げるもののうちいずれかとする。

- (1) サイディング素地
- (2) サイディングの上に、ペンキ、ソフトリシン又はスタッコ仕上げ
- (3) モルタル塗りに上に、ペンキ、ソフトリシン又はスタッコ仕上げ

2 煙突、壁柱及び基礎の立ち上がりの部分については、前項各号の他、次の各号に掲げるものとすることができる。

- (1) 石
- (2) 煉瓦

尚、新築、増築を含め、煙突は屋根より上部へ突き出す外観で外壁と同素材を使用する構造体とし、近隣住宅の意匠・仕様にも合ったもののみが建設できるものとする。

尚、金属煙突仕様及び壁出煙突仕様での建築は出来ないものとする。

(建築物等の意匠及び形態)

第8条 建築物等の意匠及び形態は、次の各号に掲げるところによるものとする。

- (1) サッシは木製、樹脂製、アルミ製で窓トリム(幅9cm、出代2cm目安)設置の仕様とし、北米輸入住宅のイメージに適合したデザインとする。また、複層ガラスを使用し、錠戸を設ける場合は両開きとする。(雨戸、シャッター(扉含む)、外付ブラインドは不可)
- (2) 最低1台はビルトインガレージを設置し、扉はオーバースライドドアとする。扉は木製と同等仕様とし、近隣住宅や周辺と調和のとれた意匠のみとする。

(3) ビルトインガレージ及び既存の屋外駐車場以外に、屋外駐車場を、既存芝生面に追加で増設したい場合は、ソフトランドスケープゾーン内だけに設置できるものとし、管理組合へ正式に承認申請を行い、芝生上への直置き駐車とならないようにしなければならない。

尚、屋外駐車場に付帯する地上構造物の建築は、全て不可とする。(協定参照)

(4) ウッドデッキの材料と仕上げは境界木製フェンスと同様に、木製(もしくは、木目調樹脂)のみの木目調塗装(日本エンバイロケミカルズ社製キシラデコール同等品)塗りとし、色彩はビニー、チーク、カスタニ、マホガニー又はウォルナットを基本とする。

(5) 集合メーターボックスは、新築時及び建替え時、設置は必須とする。

尚、材質、形状は既設(木製・横目地板貼・下地は防腐塗料)と同等とし、本体の仕上げ及び色合は建物外壁と調和を図り、屋根はカラー鉄板葺きとする。

(6) 宅配ボックス設置の場合は、仕様、色調等、建築物・周囲との調和に配慮するものとする。

(建築物等の色彩)

第9条 建築物等の部位ごとの色彩は、別表1に示す日本工業規Z8721(マンセル値)によるものとする。

2 第8条第4号の規定による含浸性木部保護塗料塗りの部分には前項の規定は適用しない。

(ソフトランドスケープゾーン内の人工物の設置)

第10条 ソフトランドスケープゾーン内に設置出来る人工物の高さは75cm以下とする。ただし、電力供給等の地上機器、集合メーターボックスはこの限りでない。

(外構、植栽、芝生工事について)

第11条

建築前に建築仕様等確認表で示され、確認された外構・植栽・芝生工事は、建物引渡時に完了する事が望ましいが、遅くとも引渡後 3ヶ月以内に完了する事を目標とするものとする。

2 上記の日程厳守が不可能な場合は、入居時に、施工計画書を管理組合へ提出するものとする。

(但し、植栽・芝生工事は、11月以降入居の場合、翌年4月末までの施工完了も可とする)

3 外構・植栽・芝生工事等が住宅メーカー契約外となる場合、施主は当該項目の内容、契約先及び計画を管理組合に明示し、施主の責任範囲として報告・対応するものとする。

(設置等承認申請に当たっての近隣住民への説明)

第12条 協定第7条第5号、第9号 及び 本細則 に規定する承認(以下「承認」という。)を受けようとする者は、申請を行う前に近隣住民に対して申請を受けようとする行為の内容を図面及び計画内容を説明する図書等を示してできる限り詳しく説明しなければならない。

(承認の申請手続き)

第13条 承認を受けるための申請は、原則として当該行為を行おうとする日の3週間前の日までに別表2に示す図書を街並み保全協定運営委員会(以下「委員会」という。)に届け出て行うものとする。

(設置等承認証の交付)

第14条 委員会は、前条による申請の内容が協定及び本細則に定める事項に適合しているときには設置等承認証(以下「承認証」という。)を交付するものとする。

2 委員会は、前項の承認証の交付に際し組合員に対する意見聴取及び承認の審議に必要な範囲において現地調査を実施することができる。

3 委員会は、承認証を交付しないときには申請者に対して不承認通知を行うとともに、不承認理由を説明するものとする。

(完了後の届出)

第15条 承認を受けた行為が完了したときは、設置等完了報告書2部を委員会に届け出るものとする。

(設置等完了報告承認書の交付)

第16条 委員会は、前条による設置等完了報告書の内容及び申請者が行った設置等の行為の内容が第13条の申請内容に適合しているときには設置等完了報告承認書を交付するものとする。

2 設置等完了報告承認書を交付しないときには設置等完了報告再審議通知を行うものとする。

(申請が不要な行為)

第17条 次の各号に掲げる事項は承認が必要な行為に該当しないものとする。

(1) 外観の色調又は形態の変更が生じない軽微な補修工事(足場を仮設しないものに限る)。

(2) 同种植栽の植え替え

(3) 内装の改装

(読替規定)

第18条 兵庫県三田市が景観計画を定めた場合には、協定第7条柱書中「地区計画を遵守するほか」とあるのは「地区計画及び景観計画を遵守するほか」と読み替えるものとする。

附 則

(施行期日)

この細則は、2024年5月19日の学園ワシントン村街区管理組合総会における議決をもって施行する。

別表1 建築物等の色彩（第8条関係）

部 位	色 相	明 度	彩 度
外壁及びガレージ扉	R・YR・Y	7 以上	4 以下
	PB	5 以上	4 以下
	GY・G・BG・B・P・RP	7 以上	2 以下
	N	7 以上	—
けらば、窓トリム、 玄関建具及びポスト	R	3 以上	6 以下
	YR・Y	7 以上	4 以下
	GY	4 以上	6 以下
	G・BG・B・PB	2 以上	6 以下
	P・RP	7 以上	2 以下
	N	3 以上	—
屋 根	N	3.5 以下	—

別表2 承認申請のための図書（第12条関係）

名 称		内容等	必要部数		
			建築物の増改築	建築物の塗装等	工作物等の設置
設置等承認申請書		様式一街①	2部	2部	2部
計画図書	案内図	行為等の位置を記入	2部	2部	2部
	平面図		2部（隣地窓位置）	—	2部
	立面図	着色図（主要な色彩のマ ンセル値（日本工業規格 X78721）を記入	2部（4面）	2部 （4面）	2部（道路に面 する面）
	断面図	2面	2部	—	—
	外構図	植栽、柵、塗装等を記入	2部	—	—
近隣への申請内容 説明報告書		様式一街③	1部	1部	1部

年 月 日

学園ワシントン村街区
管理組合理事長 様
街並み保全協定運営委員会 様

申請者 住所 : 三田市学園5 - - 号
(組合員) 氏名 : 印
連絡先 TEL :

設置等行為承認申請書

下記について承認をしていただきたく街並み保全協定第7条により申請します。

記

件名 :

(行為の内容)

(行為を行う理由)

※記入できない場合は詳細を別紙で添付のこと。

※行為等の位置及びその内容を示す図書、行為等の要領を示す図書、近隣への申請内容説明報告書を添付のこと。

※外部塗装の場合は、管理組合所定の色見本帳で色票番号を選択し明記すること。

設置等承認証

承認番号 ()

区画番号 (5 - - 号) 様

件名 :

貴殿より申請のあったことについてここに承認いたします。

なお、届け出の内容と実際の行為が相違する場合には承認を取り消す場合があります。この場合には再審査を行い、承認できないときは街並み保全協定第9条に基づき、申請者負担による是正を請求します。

付帯条件

- 1 行為は承認の日から6か月以内に完了し、別紙完了報告書を提出ください。
(完了報告書には行為前及び行為完了後の写真を貼付してください。)
- 2 期日内に行為が完了しない場合は、再度、設置等行為承認申請書を提出してください。
- 3 地上権が設定されている場合は、別途権利者の承認を得てください。

特記事項 :

承認日 : 年 月 日

管理組合承認 印	管理組合理事長	街並み保全協定 運営委員長	街並み保全協定 運営副委員長	街並み保全協定 運営委員	街並み保全協定 運営委員

年 月 日

学園ワシントン村街区
管理組合理事長 様
街並み保全協定運営委員会 様

申請者 住所 : 三田市学園5 - - 号
(組合員) 氏名 : 印
連絡先 Tel :

近隣への申請内容説明報告書

近隣の組合員に対し、設置等行為承認申請書、図面及び計画内容を説明する図書等を示して行為の内容について説明を行いましたので報告します。

件名 :

説明実施日	区画番号	近隣組合員氏名
年 月 日	5 - - 号	印
年 月 日	5 - - 号	印
年 月 日	5 - - 号	印
年 月 日	5 - - 号	印
年 月 日	5 - - 号	印
年 月 日	5 - - 号	印

日常不在の組合員への説明 方法：電話・書面等

年 月 日	5 - - 号	印
-------	---------	---

※申請内容によっては近隣組合員への意見聴取又は現地調査を行うことがあります。

※この書面は近隣組合員による行為の適否の判断又は承認のためのものではありません。申請後、街並み保全協定運営委員会（管理組合）が審議し、承認、不承認を判断します。

組合員からの主な意見：

※隣接する組合員及び、行為が影響すると予想される近隣の組合員に対し、図面や色見本など具体的な資料を示して十分に説明してください。

※近隣が未入居、または日常不在の場合は、承認審議の日程（または申請予定日）を通知し、その5日前までに電話または書面にて組合員に直接説明してください。

※連絡不能の場合は、必ず事前に街並み保全協定運営委員会（管理組合）にご相談ください。

年 月 日

学園ワシントン村街区
管理組合理事長 様
街並み保全協定運営委員会 様

申請者 住所 : 三田市学園5 - - 号
(組合員) 氏名 : 印
連絡先 Tel :

設置等行為完了報告書

承認番号 ()
件名 :

上記行為について下記の通り完了しましたので報告します。

完了日 : 年 月 日

写真 :

行為前	行為後

- ・申請通り行為が完了したことを承認いたします。
- ・行為の内容が申請の内容と相違するので再審議を行います。

年 月 日

街並み保全協定運営委員会委員長 印