

No				旧記載	新記載事項 <u>(原案です。)</u>	理由&備考
	書類	区分	対象 (新文書)			
1	確認書		記載事項	1 別添の学園ワシントン村街区管理組合規約などを承認し、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し、組合員としてその運営及び業務執行に協力すること。 3 別添の緑化ゾーン管理協定及び街並み保全協定を承認し、その定めに従うこと。	1 別添の学園ワシントン村街区管理組合規約、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。	コメントが曖昧、不明点多く、判りやすく改訂
2	規約	—	全般	緑化ゾーン委員	緑化保全委員	委員名の変更(実態と乖離の為)
3	規約	—	37条	第37条 2 (1)規約の変更又は廃止	第37条 2 (1)規約、協定、細則、規則の変更又は廃止	実態に合わせ変更
4	規約	—	43条	(議決事項)第43条 (2)規約の変更及び細則の制定又は変更に関する案	(議決事項)第43条 (2)規約、協定、細則、規則の制定又は変更に関する案。	実態に合わせ変更
5	規約	—	附則	初代役員)第3条初代役員の任期は、第20条第1項の規定にかかわらず、就任の日から平成5年3月31日までとする。(初年度会計年度)第4条 初年度の会計年度は、第44条の規定にかかわらず、組合成立の日始まり平成5年3月31日までとする。	削除	既に不要内容の為、
6	協定	緑化	全般	緑化ゾーン委員	緑化保全委員	委員名の変更(実態と乖離の為)
7	協定	緑化	3条	(協定区域) 第3条 指定の対象区域は、別図の学園ワシントン村街区のうち緑化ゾーン管理協定区域図に表示する区域(以下「緑化ゾーン」という。)とする。	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。	対象区域の明確化
8	協定	緑化	7条	(承認事項等)第7条 2 緑化ゾーン内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承認を得なければ行ってはならない。 (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 組合員又はその同居人等が、緑化ゾーン内で次の行為を行う場合は、軽微なものを除き、あらかじめ理事会の承認を得るものとする。(1)樹木の植栽及びその変更 (2)樹木の剪定又は刈り込み	(承認申請等)第7条 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	対象の明確化で記載
9	協定	緑化	8条	(承認手続き)第8条	(承認申請)第8条(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	実態に合わせ、追加
10	協定	緑化	9条	緑化ゾーンの共同管理)第9条 組合は、緑化ゾーンの維持管理のため、緑化ゾーン管理計画(以下「管理計画」という。)を策定する。	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	対象の明確化

No				旧記載	新記載事項 <u>(原案です。)</u>	理由&備考
	書類	区分	対象 (新文書)			
11	協定	街並み	7条	<p>第7条</p> <p>(6) 屋外にアマチュア無線用アンテナその他これに類する工作物を設置するときは、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。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(8) 建替える際は別に定める「学園ワシントン村街区街並み保全協定細則」を遵守すること記載なし</p>	<p>第7条</p> <p>(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。</p> <p>(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。)</p> <p>(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。</p> <p>(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75cm以下かつ20kg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</p> <p>② <input checked="" type="checkbox"/> 猫用除く ベット・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)</p> <p>③ <input checked="" type="checkbox"/> 敷地内の仮設の構築物(固定有無 不問)</p> <p>④ <input checked="" type="checkbox"/> チェル物置、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)</p> <p>⑤ <input checked="" type="checkbox"/> 固定型のテント、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</p> <p>⑥ <input checked="" type="checkbox"/> ルー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)</p> <p>(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)</p>	<p>対象の明確化 (①出入口の数、 ②アプローチ仕様 ③屋外設置物 ④外部駐車場の仕様 等</p>
12	規則	VC	4条	<p>(使用時間)第4条 ビレッジセンターを使用できる時間は、理事会または自治会の会議を除き、原則として午前8時から午後10時までとし、あらかじめ許可を受けた場合はこれ以外の時間でも使用することができる。</p>	<p>(使用時間) +G16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。</p>	
13	規則	VC	7条	<p>(使用に当たっての遵守義務) 第7条 記載なし</p>	<p>第7条</p> <p>(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。</p> <p>(5) 使用時にVC使用者の禁止事項について</p> <p>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)</p> <p>② VC敷地内 及び 学園西公園内でのすべての花火禁止</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>遵守事項の明確化</p>
14	規則	VC	10条	<p>(使用料及び納入方法) 第10条 (2) 使用料500円を支払うもの</p>	<p>(使用料及び納入方法) 第10条 (2) 使用料1000円を支払うもの</p>	<p>値上げ</p>
15	規則	VC	11条	<p>(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。</p>	<p>(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。</p>	<p>追加</p>
16	細則	緑化	2条	<p>記載なし</p> <p>(緑化エリアの分類)</p>	<p>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。(再記載)</p>	<p>補足</p>
17	細則	緑化	3条	<p>記載なし</p>	<p>(三田市・ワシントン村 共同管理地について)</p> <p>第3条 三田市・ワシントン村 共同管理地</p> <p>(1) <input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p>(2) <input checked="" type="checkbox"/> 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ヵ所、小クルドサック8ヵ所、変形ロータリー2ヵ所 及び 交差点角地等で構成される。</p> <p>(3) <input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p>(4) <input checked="" type="checkbox"/> 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。</p> <p>(5) <input checked="" type="checkbox"/> 組合員が、本地を花壇等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、運用基準内で使用する事が出来るものとする。</p> <p>(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。</p>	<p>対象の明示</p>

No				旧記載	新記載事項 <u>(原案です。)</u>	理由&備考
	書類	区分	対象 (新文書)			
18	細則	緑化	4条	記載なし	<p>(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。)</p> <p>(1) 本ゾーン内に境界ブロック、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。</p> <p>(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。</p> <p>(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し、他の植栽は出来ないものとする</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>	対象の明示
19	細則	緑化	5条	記載なし	<p>(敷地内の禁止事項)</p> <p>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。</p> <p>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、莖、葉、花、実等を食用とするものとする。</p> <p>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。</p> <p>② プランター菜園の場合は、バックヤード内のみとする。</p> <p>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。</p>	<p>対象の明示</p> <p>①人工芝 & 防草シート</p> <p>② 家庭菜園の明示</p>
20	細則	緑化	12条	記載なし	<p>(緑化区域の整備努力)</p> <p>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</p>	緑化の努力義務追加
21	細則	街並	2条	記載なし	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) ☒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。</p> <p>(3) ☒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。</p> <p>(4) ☒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。</p>	対象の明示
22	細則	緑化	3条	<p>(垣・柵の設置) 街並み細則第9条より移動</p> <p>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。</p> <p>(1) ソフトランドスケープゾーン内には垣又は柵を設けてはならない。</p> <p>(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1.5m以下の垣又は柵を設けることができる。</p> <p>(3) 道路側の外壁の延長線上又はこれに相当する部分には、生垣(生垣と併設される高さ1.5m以下の透過性の高い柵で周辺と調和のとれた意匠のものを含む)を設けることができる。</p> <p>(4) バックヤード側の敷地境界部及びバックヤード側の敷地境界と建物の壁面(及びその延長線)との間にある隣地境界部には生垣(生垣と併設される高さ1.2m以下の透過性の高い柵で周辺と調和のとれた意匠のものを含む)を設けることができる。ただし、バックヤード側に宅地がある場合にはフェンスの高さを1.5mまでとすることができる。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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90cm以下の周囲と調和した仕様とする。</p> <p>(2) ☒記(1)の木製(もしくは、木目調樹脂)柵を設定しない場合、</p> <p>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1.5m以下の生垣を設けることができる。</p> <p>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1.5m以下の生垣を設けることができる。</p> <p>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1.2m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1.5mまでとすることができる。</p> <p>④☒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、日照権等を含め、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。</p>	対象の明示

No				旧記載	新記載事項 <u>(原案です。)</u>	理由&備考
	書類	区分	対象 (新文書)			
23	細則	街並	4条	(歩道の切り下げ位置) 、 第3条 歩道の切り下げは、分譲時の位置から原則として変更してはならない。	(歩道の切り下げ位置) 第5条 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、土地形状等にもよるが、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である場合もある。この場合、旧切下げ部は、地下埋設物をすべて取り除き、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、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1m程度までの拡幅工事は可能な場合がある。	明確化& 改修方法の補足
24	細則	街並	6条	建築物の構造及び階数) 第5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別の工法を選択できるものとする。	(建築物の構造及び階数) 第7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	基準の明確化
25	細則	街並	7条	(建築物の外壁等の仕様) 第6条 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ことができる。 (1) 石 (2) 煉瓦	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。	基準の明確化
26	細則	街並	8条	(建築物等の意匠及び形態) 第7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) 建築物の窓に錠戸を設ける場合は両開きとする。 (2) ガレージの扉はオーバースライドドアとし、周辺と調和のとれた意匠とする。 (3) ウッドデッキ及び隣地境界部に設置するフェンスの仕上げは含浸性木部保護塗料(日本エンパ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、カスタン、マホガニー又はウォルナットを基本とする。	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) 窓は木製、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) (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。	基準の明確化
27	細則	街並	11条	記載なし	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。	外構、植栽 芝生工事の手順明確化