

No				旧記載	新記載事項 <u>(原案の為、たたき台です。)</u>	ポイント&備考
	書類	区分	対象 (新文書)			
1	規約	—	7条、16条	緑化ゾーン委員	緑化保全委員	委員名の変更(実態と)
2	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)
3	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。	(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保全ゾーン管理協定区域 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、更に 下記の緑化区域に分類する。 ①三田市・ワシントン村共同管理地(所有者是三田市、緑化管理者は管理組合) 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ビレッジセンター敷地(共同所有地) ⑥WVエリア内の既存植栽(個人所有地内で、当初から植栽済みの植栽、個人植栽を除く)	対象区域の明確化
	協定	緑化	7条	(承認事項等)第7条 組合員は、緑化ゾーンの樹木等の育成及び保全に努めなければならない。 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	(承認事項等)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、緑化ゾーン、ソフトランドスケープゾーン及びバックヤード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審査を受け、承認を受けた後に実施しなければならない。承認を得なければ行ってはならない。 (1) 図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) 柵、生垣の新設 3 組合員又はその同居人等が、三田市・ワシントン村共同管理地 及び 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) 図生面の変更 (2) 図苗・樹木の新規植栽及びその変更 (3) 樹木の剪定又は刈り込み	対象の明確化
	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。	(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ビレッジセンター 及び WVエリア内植栽)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。	対象の明確化
	協定	緑化	12条	無し	(緑化区域の整備義務)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 維持のため、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年以内を目的に、芝生、地被類、砂利、レンガ、テラコッタ等を敷設の上、現況地 及び 裸地部を整備するように努力しなければならない。	対象の明確化

	協定	街並み	7条	(居住環境維持に関する事項等) 第7条 記載なし	(居住環境維持に関する事項等) 第7条 (6) 車両出入口は、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。(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) (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とする。(コンクリートのベタ打ちアプローチは、不可 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。設置するときは、固定の有無にかかわらず、近隣住宅の承認を得 た上で、あらかじめ理事会の書面(様式①)による審査承認を受けなければならない。 但し、高さ75cm以下かつ20kgを越 さない物 及び荒天時に屋内へ収納可能な物は除く ①☑マチュア無線用アンテナ ②☑ネット24時間連続 屋外飼育施設(屋外は、地上 及び ベランダ部) ③☑パイプ等での仮設構築物(固定有無 不問) ④☑高さ70cm もしくは 重さ20kgを超える児童遊具等 ⑤☑置、ガーデン倉庫、バイク/自転車小屋、薪小屋、趣味小屋(倉庫)、プレイ小屋 等 ⑥☑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 ⑦☑外駐車場への地上構造物(ガレージゲート/シャッター、カボット、プレイ車庫 等) 設置・建築は不可 (10) 新築時、増築時、改築時を含み、敷地境界部には、緑化エリア細則で定める柵、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。(例: 塀等の新設、上記(8)⑥に属する物 及び 類する物 等) (11) 新築時、増築時、改築時を含み、ウッドデッキを作る場合は、床面は、1階床高基準のみとして、材質は、木材 及 び 木目調樹脂のみとして、塗装は、木目調のみとする。 また、フェンスの高さは、デッキ床より高さ90cm以下とする。	対象の明確化
	規則	VC	4条	(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。	(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9時から午後 9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。	
	規則	VC	7条	(使用に当たっての遵守義務) 第7条 記載なし	(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。 (4) 本施設は、業務用エアコンを使用しており、節電を心掛けて頂くようお願い致します。 (5) 使用時にVC使用者の禁止事項について ①敷地内 全面禁煙 ②敷地内 WV敷地内 及び 学園西公園内でのすべての花火は禁止 ③B B Qセット使用は、ガーデンサイドの指定場所以外使用禁止(ウッドデッキ上は禁止) 及び 屋内での火を使った照明・ 調理・作業等 禁止 ④屋内での児童用 乗用3輪車、4輪車等の使用禁止(床傷防止のため) (6) 退去時は、使用に伴い発生したゴミは持帰り願います。 (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有ります。	禁止事項
	規則	VC	10条	(使用料及び納入方法) 第10条 (2) 使用料500円を支払うもの	(使用料及び納入方法) 第10条 (2) 使用料1000円 500円を支払うもの	値上げ
	規則	VC	11条	記載なし	(管理会社)第11条 (1) 管理会社 株式会社 東急コミュニティ 〒650-0021 兵庫県神戸市中央区三宮町1-1-1 日住神戸三宮ビルディング3F	追加
	規則	VC	補足	記載なし	(2)この規則は2024年5月19日から実行し、使用ルール、使用料の改訂等は 2024年6月1日予約分から適用する。	実施時期明示
	細則	緑化	2条	記載なし	(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、緑化ゾーン含め、協定に設定された通りである。	補足

	細則	緑化	3条	記載なし	<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) 緑地は、三田市の所有地で、管理組合で緑化管理するエリアである。</p> <p>(2) 緑地は、個人所有地と歩道を挟んで設定されている場合と個人所有地に接している場合がある。</p> <p>(3) 緑地は、初期植栽の低中高木 及び 芝生植栽で植栽する。</p> <p>(4) 緑地は、組合員が無断でその他の用途に使用する事は出来ない。</p> <p>(5) 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。</p> <p>なお、使用を止める場合、運用者は、速やかに芝生へ原状復帰を行わなければならない。</p>	明示
	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 地上権設置エリアと合致している。)</p> <p>(1) 緑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、排水の地下配管は可</p> <p>(2) 緑ゾーン内の既存植栽については、位置は変更できず、伐採も出来ない。</p> <p>(3) 緑区分譲時。本ゾーン内には上記の既存植栽以外芝生を植栽するものとし、他の植栽は不可。</p> <p>(4) 緑化ゾーン内では、初期設定車路上を除き、車両の駐車は不可とする。</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>(a) 石像、置石又はこれに類するもの</p> <p>(b) ウッドデッキ</p> <p>(c) 車路以外の歩行専用アプローチ(飛石等)の設置は、不可とする。</p> <p>(d) 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(人工物 : 芝生、植栽等 自然由来で無いすべての物)</p>	明示
	細則	緑化	5条	記載なし	<p>(ソフトランドスケープゾーンについて) 第4条 ソフトランドスケープゾーン</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。</p> <p>(2) 緑ゾーン内には 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、隣地の木製柵に沿って設置する場合は、その端部までは設置できる。</p> <p>(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、メータボックスはこの限りでない。(人工物：芝生、植栽等除く自然由来で無い物)</p> <p>(4) 隣地間で、本ゾーンの境界部のポイントが異なる場合、原則、道路から離れた所をその起点とする</p>	明示
	細則	緑化	6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>(バックヤードについて) 第5条 バックヤード 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) 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 又は柵を設けることができる。G21</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、高さ1.5m以下の生垣(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高さ1.2m以下の生垣(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。G21</p> <p>ただし、バックヤード側正面に宅地がある場合には、正面側だけは生垣フェンスの高さを1.5mまでとすることができる。</p> <p>(6) 緑記の生垣の高さについては、日照権等、相隣関係には、十分配慮の上、設置する。</p>	明示

	細則	緑化	7条	記載なし	(敷地内の禁止事項) 第7条 新築時、建替時、建築後も含め、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)の敷設は不可とする。 (2) 敷地内の外部から見通せる地植えの家庭菜園は不可とする。(尚、適度な範囲でのプランター菜園は、禁止対象としない)	明確化
	細則	緑化	13条	記載なし	(緑化区域の整備義務) 第13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、現況地及び裸地部を整備するように努力しなければならない。	努力義務追加
	細則	街並	3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3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。 但し、三田市への申請・許可を得て、切下げを個人の負担で移設工事を実施する場合は、この限りではない。その場合は、旧切下げ部は、地下埋設物をすべて降り除き、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、芝生を植栽しなければならない。	明確化&補足
	細則	街並	6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とする。ことができる。 (1) 石 (2) 煉瓦	(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、煙突は屋根に突き出す仕様とし、外観は住宅の意匠・仕様に合ったものとする。尚、金属煙突もしくは、壁出煙突仕様は不可とする。	明確化
	細則	街並	7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) 建築物の窓に鑑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、カスタン、マホガニー又はウォルナットを基本とする。	(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) 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、鑑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) 新築、建替及び増改築等含め、屋外駐車場を設定する場合は、芝生上への直置きは不可とし、地上構造物(ガレージゲート/シャッター、カーポート、プレハブ等)建築は不可とする。 (3) ウッドデッキを設置する場合は、床面を1階床面基準のみとし、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 又、柵は、床面からの高さ90cm以下とする。 (4) 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。 (5) 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。	明確化
	細則	街並	9条	(垣・柵の設置) 第9条 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) 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。 (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。 (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。 (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。	(垣・柵の設置) ⇒ 全て、緑化ゾーン細則へ移動 第9条 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。	記載場所の変更

	細則	街並	10条	(ソフトランドスケープゾーン内の工作物の設置) 第10条 ソフトランドスケープゾーン内に設置する工作物の高さは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、門灯及び表札はこの限りでない。	ソフトランドスケープゾーン内の人工物工作物の設置) 第10条 ソフトランドスケープゾーン内に設置出来るする人工物工作物の高さは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（門灯及び表札含む）はこの限りでない。 (固定の有無を問わず、20kg以上もしくは、高さ75cm以上の児童遊具、テント等の設置は出来ない。)	明確化
	細則	街並	11条	(植栽) 第11条 ソフトランドスケープゾーンは、周辺と調和のとれた中高木、灌木又は地被等により植栽を行うものとする。	(植栽) 緑化へ移動 第11条 ソフトランドスケープゾーンは、周辺と調和のとれた中高木、灌木又は地被等により植栽を行うものとする。	記載場所の変更
	細則	街並	11条	記載なし	(外構、植栽、芝生工事について) 第11条 外構・植栽・芝生工事は、建物引渡時に完了が望ましいが、遅くとも引渡後、3ヶ月以内に完了する事を目標とする。 2) その日程厳守が不可能な場合は、入居時、施工計画書を管理組合へ提出する事とする。 (植栽・芝生工事は、11月以降入居時は、翌4月末までの施工完了も可) 3) 外構・植栽・芝生工事等が住宅メーカー契約外の場合、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推進・対応する。	明確化