

学園5丁目ワシントン村新規分譲 建物・外構等の仕様確認表

住宅番号 5 - - 号地

No	項目	基準	適否確認
1	建築物等の用途（地区）	① 戸建専用住宅又は2戸連続専用住宅 ② 戸建て住宅又は2戸連続住宅で、各戸の延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） (1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設 (2) 美術品又は工芸品を作成するためのアトリエ又は工房（原動機出力0.75kw以下） (3) 下宿	<input type="checkbox"/> 戸建て住宅 <input type="checkbox"/> 2戸連続住宅 <input type="checkbox"/> 学習塾その他 <input type="checkbox"/> アトリエ又は工房 <input type="checkbox"/> 下宿
2	建築物の敷地面積（地区）	最低限度 1戸あたり300㎡	<input type="checkbox"/> 面積： ㎡
3	建築物の建築面積（地区）	最低限度 1戸あたり50㎡	<input type="checkbox"/> 面積： ㎡
4	建築物の高さ（地区）	最高限度 軒の高さ10m	<input type="checkbox"/> 高さ： m
5	歩道の切り下げ位置（街・細則第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。	<input type="checkbox"/> 歩道の切り下げ
6	舗装された車路及び通路の設置（街・細則第4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。	<input type="checkbox"/> 舗装された車路及び通路の設置
7	居住環境維持に関する事項等（街・協定第7(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。	<input type="checkbox"/> 分譲時の地盤高
8	建築物の配置・位置（景観）	隣接地の建築物と開口部が対面することがない配置に努めると共に、相互間距離を十分確保する。	<input type="checkbox"/> 隣接地の建物との配置・位置
9	建築物の付帯施設（景観）	空調設備の室外機等の機械設備は、前面道路から見えない配置若しくは構造となるよう努める。	<input type="checkbox"/> 建築物の付帯施設
10	建築物の壁面の位置（地区） ⇒ [参考図1]	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路に面する敷地境界線までの後退距離は、道路B：4m以上、道路C：4m以上、道路D：3m以上、道路E：1.5m以上とする。	<input type="checkbox"/> 距離： m
11	建築物の仕様 ① 構造及び階数（街・細則第5条及び独自） ② 外壁等の仕様（街・細則第6条及び独自）	① 国内流通する輸入材を使用したツバ工法によるものとし、階数は、1又は2とする。 ② 1 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。（街・細則第6条1及び独自） (1) サイディング素地（ラップサイディングに限る） (2) サイディング（同上）の上に、ペンキ、ソトリシ又はスタッコ仕上げ (3) 珪藻土塗りの上に、ペンキ、ソトリシ、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。（街・細則第6条2） (1) 石 (2) 煉瓦	<input type="checkbox"/> ツバ工法 <input type="checkbox"/> 階数（ ） <input type="checkbox"/> 外壁（ ） <input type="checkbox"/> 煙突その他（ ）

	<p>③ 屋根の形状及び仕様 (景観及び独自)</p> <p>④ 窓の仕様等(独自及び街・細則第7条)</p> <p>⑤ ガレージの仕様等 (景観及び街・細則第7条及び独自)</p> <p>⑥ その他(独自)</p>	<p>③ 1 屋根の形状は、2/10勾配以上の勾配屋根とし、切妻形式を原則とする。(景観)</p> <p>2 屋根の仕様は、化粧スレート葺と同等の仕上げとし、周辺と調和のとれた意匠とする。(寄棟・片流れ・陸屋根は不可とする)(独自)</p> <p>④ 1 窓サッシは、木製、樹脂製、アルミ製とし、北米式輸入住宅のイメージを損ねないデザインとする。サッシの色合いは白系統とする。複層ガラスを使用し、雨戸は使用しないものとする。 (シャッター、外付けブラインドは不可とする。)(独自)</p> <p>2 建築物の窓に錠戸を設ける場合は両開きとする。(街・細則第7条(1))</p> <p>⑤ 最低1台はビルトインガレージとし、扉はオーバーライドドアとする。扉は木製と同等とし、周辺と調和のとれた意匠とする。 (カーポートの設置は不可とする。)</p> <p>⑥ (1) TVアンテナの設置は不可とする。(ケーブルテレビ加入要)</p> <p>(2) 暖炉・薪ストーブの煙突は屋根から出すこととする。</p>	<p><input type="checkbox"/>切妻</p> <p><input type="checkbox"/>勾配 ()</p> <p><input type="checkbox"/>屋根の仕様</p> <p><input type="checkbox"/>窓</p> <p><input type="checkbox"/>錠戸</p> <p><input type="checkbox"/>ビルトインガレージ</p> <p><input type="checkbox"/>アンテナ</p> <p><input type="checkbox"/>煙突</p>
12	<p>建築物等の壁面の色彩(景観及び街・細則第8条)</p> <p>① 外壁及びガレージ扉</p> <p>② けらば、窓トリム、玄関建具、郵便受等</p> <p>③ 屋根</p> <p>④ 工作物</p>	<p>建築物の壁面の各部位に使用できる色彩のマンセル値(日本工業規格Z8721)は以下のとおりとする。</p> <p>① 外壁及びガレージ扉 (色相がR・YR・Yの場合)明度7以上、彩度4以下 (色相がPBの場合)明度5以上、彩度4以下 (色相がGY・G・BG・B・P・RPの場合)明度7以上、彩度2以下 (無彩色Nの場合)明度7以上</p> <p>② けらば、窓トリム、玄関建具、郵便受等 (色相がRの場合)明度3以上、彩度6以下 (色相がYR・Yの場合)明度7以上、彩度4以下 (色相がGYの場合)明度4以上、彩度6以下 (色相がG・BG・B・PBの場合)明度2以上、彩度6以上 (色相がP・RPの場合)明度7以上、彩度2以下 (無彩色Nの場合)明度3以上</p> <p>③ 屋根等 (無彩色Nの場合)明度N3.5以下 ただし、太陽光パネルなど環境に配慮した設備を設置する場合、当該施設はこの限りではない。</p> <p>④ 工作物 (色相がR、YRの場合)彩度6以下 (色相がYの場合)彩度4以下 その他の色相(無彩色Nを除く)を使用してはならない。</p>	<p>【以下の()内はマンセル値を記入】</p> <p><input type="checkbox"/>外壁 ()</p> <p><input type="checkbox"/>ガレージ扉 ()</p> <p><input type="checkbox"/>けらば ()</p> <p><input type="checkbox"/>窓トリム ()</p> <p><input type="checkbox"/>玄関建具 ()</p> <p><input type="checkbox"/>郵便受 ()</p> <p><input type="checkbox"/>屋根 ()</p> <p><input type="checkbox"/>太陽光パネル等 ()</p> <p><input type="checkbox"/>工作物 ()</p>
13	<p>建築物の敷地の緑化 (景観)</p>	<p>緑化率を30%以上とする。また、植栽は可能な限り、道路に面する敷地の部分に配置すると共に、車路等による植栽の分断を最小限に留め、沿道景観における緑の連続性に配慮するよう努める。</p>	<p><input type="checkbox"/>緑化率: %</p> <p><input type="checkbox"/>緑の連続性</p>

<p>14</p>	<p>緑化ゾーン</p> <p>① 緑化ゾーン協定区域 (緑・協定第3条) ⇒ [参考図2]</p> <p>② 垣・柵の設置 (緑・細則第2条)</p> <p>③ 工作物及び物件の設置 又は堆積 (緑・細則第3条及び独自)</p> <p>④ 緑化ゾーンの植栽 (緑・細則第4条)</p>	<p>① 対象区域は、学園ワッ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。すなわち、緑化ゾーンの幅は、道路側の敷地境界から、(1) 指定道路カーB (北摂西1号線) 沿いは、3m、(2) 指定道路カーC沿い (8・9街区内を除く) は、4m、(3) 指定道路カーD及び8・9街区内の指定道路カーC沿いは、2.5mである。⇒注1参照</p> <p>※ [注：指定道路B、指定道路C及び指定道路Dとは、「三田市新市街地景観計画」加チャータウン区域内で指定された、指定道路カーB、指定道路カーC及び指定道路カーDのことをいう。カ：加チャータウンの略語。以下同じ]</p> <p>② 緑化ゾーン内には垣・柵を設けてはならない。</p> <p>※ [注：ただし、緑化ゾーンが敷地内のバックヤードに位置し、かつ指定道路カーBに面している場合には、バックヤード側の敷地境界部に生垣 (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もの) 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>③ 緑化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。⇒注2参照</p> <p>(1) 石像、置石又はこれに類するもの</p> <p>(2) ウッドデッキ</p> <p>(3) 上記の他、人力で容易に移動できない物件</p> <p>④ 緑化ゾーンは、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>□緑化ゾーンの位置</p> <p>□フロントヤード： () m</p> <p>□バックヤード： () m</p> <p>□その他</p> <p>□垣・柵</p> <p>□緑化ゾーン内の設置堆積物等</p> <p>□緑化ゾーン内の植栽</p>
<p>15</p>	<p>ソフトラントスケープゾーン (街・細則第2条)</p> <p>① 垣・柵の設置 (街・細則第9条(1))</p> <p>② 工作物の設置 (街・細則第10条)</p> <p>③ 緑化ゾーンの植栽 (街・細則第11条)</p>	<p>緑化ゾーンの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トスケープゾーンとする。</p> <p>① ソフトラント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 ソフトラント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はない。</p> <p>③ ソフトラントスケープゾーンは、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。</p>	<p>□垣・柵の設置</p> <p>□工作物の設置及び高さ</p> <p>□植栽</p>
<p>16</p>	<p>垣・柵の設置 (街・細則第9条(2)(3)(4)) ⇒ [参考図3]</p>	<p>① 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>② 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>③ 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</p>	<p>□隣地境界部の垣・柵及び高さ</p> <p>□道路側の外壁の延長上の生垣及び高さ</p> <p>□バックヤード側の生垣及び高さ等</p>

		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。	<input type="checkbox"/> フェンス及び高さ
17	ウッドデッキ及び柵の形態 (街・細則第7条(3)及び独自)	ウッドデッキ及び柵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社製キシラデコール同等品)塗りとし、色彩はビニ、チーク、カスター、マカニ又はワルケットを基本とする。なお、木材と同等の外観であれば、上記色彩の範囲で樹脂製も可とする。	<input type="checkbox"/> ウッドデッキ及び柵
18	集合メーターボックス(独自)	集合メーターボックス(郵便受けと一体となったものも含む)は必ず設置するものとし、材質、形状は既設(木製・横目地板貼・オックス等防腐塗材)と同等とする。本体は木製、仕上げは木材保護塗装(キシラデコール同等品)、屋根はガー鉄板葺き、色合いは外壁との調和を図る。	<input type="checkbox"/> 集合メーターボックス
19	その他 (街・協定第7条(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。	<input type="checkbox"/> その他、景観への配慮

【根拠の略称】

(地区)：地区計画

(景観)：三田市新市街地景観計画(2010(平成22)年7月15日策定)

(街・協定)：街並み保全協定

(街・細則)：街並み保全協定細則

(緑・協定)：緑化ゾーン管理協定

(緑・細則)：緑化ゾーン管理協定細則

(独自)：本確認表の独自基準(ワシントン村において以前より慣習上定められているもの)

[注：いずれも、協定は2020(令和4)年5月版、細則は2020(令和2)年2月版による。ただし、細則施行期日は、附則に「この細則は、2010(平成22)6月27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」となっている。]

【注1】

敷地内の緑化ゾーンは、フロントヤードに位置する場合もあれば、バックヤードに位置する場合もあり、また両方に位置する場合もある。フロントヤードに位置する場合には、それに続いて通常フロントスクープゾーンが設定されている場合が多いが、バックヤードに位置する場合には、そのような設定はない。また例外的に、1期、2期のバス通り(北摂西1号線)沿いに設けられている3.0mの緑化ゾーンには、分譲時から、芝生はもちろん、生垣や、高木・中低木が植栽されており、すべて管理組合の共同管理の対象となっている。(ただし、組合員又は住民が、その後に植栽したものについては、当然、管理組合の管理ではなく、自己管理の対象となる。「緑化ゾーン協定」第7条第3項の規定は、このような事情を前提としたものである。)また、ヴィレッジセンター(VC)には緑化ゾーンは設定されていない。

【注2】

隣地境界部における境界ブロック及び側溝も含まれる。側溝は、緑化ゾーン内で地中化する必要がある。境界ブロックは、外構の図面上での確認が非常に困難なため、特に注意を要する。