

①先月の活動事項報告 (2016年9/4～10/1)

届出承認

- 1、F街区工作物設置工事
- 2、E街区栈橋補修工事
- 3、C街区外部補修&内装工事
- 4、C街区法面テラスデッキ改修工事
- 5、A街区人工芝設置工事

現地確認と協議の上、全て承認されました。

②委員会決定事項

今月の定例委員会(10/1開催)では以下の件が協議・決定されました。

建築協定ガイドラインー「建築物」「工作物」 その2

栈橋や法面テラス等の既存の付帯設備の補修・改修、プールや池、ライトアップ等、設置後の適切な管理を要する工作物、DIYによる工作物等についてのガイドラインを決定いたしました。また、人工芝のガイドラインを一部修正し、委員会推奨品を選定しました。(後述)

緑化協定ガイドライン、建築協定ガイドラインの新設協定は一応今回の決定分で終了します。今後はガイドラインに定められていないような申請があった場合に、個別に委員会にて協議をし、新たにガイドラインとして追加するかどうかを判断していくことと致します。

共有緑地の剪定について

前月の報告どおり、ガイドラインに従った高木の剪定を10月中に完了する予定とのことです。

来月以降の協議事項

- 1) 委員定員数や選任方法等の運営委員会規定の改定。
- 2) 協定員各自がHTB技術センターと結んでいる「覚書」

記載事項がどれだけ順守できているかの確認作業。

- 3) 入口ゲートの進捗とルール策定

③今月の工事他の予定

現在届出のある工事は以下の通りです。

- 1)～10/8 E街区内装、庭の大規模造園工事
- 2)～10/22 C街区法面テラスデッキ改修工事
- 3)～10/25 C街区外部補修&内装工事
- 4)～10/31 F街区工作物設置工事
- 5) A街区人工芝設置工事(工事予定未定)

重要

■共益費について

○マンション共益費とは全く違います！

一般的に共益費と言えば、マンション等で住民が共有部分を維持管理するために行う積立金のことを指します。このためHTB技術センターがマンション管理組合のように私たちから共益費を集めて積立て、そこから私たちの共益のために使用しているように思われがちですが、それは違います。

○実態は単なる賃貸サービス料です！

私たちが毎月支払っている共益費は、簡単に言えば、
1) 私たちの区画を囲む、ワッセナー内の道路や運河などのHTB私有地の賃貸料(使用料)
2) ポンプ、跳ね橋、地下埋設設備、街灯など私たちが共同で使っている設備の使用料とメンテナンス料
3) 街路樹の剪定管理、防犯警備、防災のための点検など、管理センターによる役務提供サービス料などで構成され、いわゆる賃貸住宅の家賃やサービス料に相当するものです。

○「覚書」に照らしてチェックを！

HTB技術センターが提供するこれらサービスの詳細は各自がお持ちの「覚書」に記載されています。各項目が契約どおりに履行されているかどうかを私たちはよくよくチェックする必要があるそうですね。

建築協定ガイドライン：「建築物」「工作物」その2

■既存の付帯工作物の補修・改修

(1) 棧橋

原則として既存の木材または人工木デッキ材を用いて、外観、寸法を大きく変更することなく補修または改修を行う必要があります。部分補修は、他の部分と同じ木材を使用します。

(2) 法面階段

既存の木材を使つての補修または、土台を生かしてレンガ製の階段に改修することができます。原則として階段の撤去や幅の変更、違う場所への移設はできません。

(3) 法面テラス(棧橋のない区画の既存テラスデッキ)

既存の木材を使つての補修または、土台を生かして床面や側面をレンガ製に改修することができます。この改修は既存のテラスの位置、寸法内で行います。原則としてテラスの撤去や、違う場所へ移設するはできません。

尚、(1)～(3)の木材の部分には、定期的な防蟻塗料の塗布を強く推奨します。

■設置後の適切な管理が条件となる工作物

(1) プール、池、その他水の管理を必要とする工作物

委員会による「増改築」審査を受け、各審査の承認を得る必要があります。水を扱う工作物は、設置後に放置された場合、景観を損なうとともに悪臭や害虫の発生等で近隣へ迷惑を及ぼしかねません。従って、これらの工作物は定期的に以下の管理をして頂くことが必要条件となります。

- 長期不在時にはプール等の水を確実に抜くこと
- 環境に悪影響を与える薬剤を投入しないこと
- ごみを放置せず、定期的な清掃を施し、美化に努めること
- 生物を飼っている池は、水草、小魚等の育成状況を適正に管理し、常に水が濁らないように努めること

(2) ライトアップ、イルミネーション等

ハロウィン、クリスマスなどの季節のイルミネーションやライトアップは原則として自由に設置でき、届け出や承認を必要としません。常設のライトアップやイルミネーション設備に関しては工事の申請と承認が必要です。これらの設備は以下の条件のもと許可されます。

(ガーデンライトや防犯用のライトなどは含まれません)

- 広告、宣伝目的と思われるものは設置できない
- 極端に光量の強い物や音の出るものは設置できない
- 設備の点灯は夕暮れから午後10時までとする

尚、(1)(2)の設置後にこれら適切な管理ができていないと委員会が判断した場合は、オーナーは工作物を撤去し、原状復帰させなければなりません。

■DIYでの補修や工作物の設置等

簡単な補修や塗装、比較的小さな工作物の設置などをDIYで行う場合は、届出申請は不要です。但し、重機を使用する場合や一部または全部を外部業者に委託する場合は、工事の申請と承認が必要です。

■人工芝ガイドラインの改定について

人工芝はニーズも高く、多くのオーナーが敷設を希望することが予想できます。各自がそれぞれ好みの製品を使った場合、全体としての統一感がなくなり、景観に違和感を生じることがあります。このため、委員会としてはいくつかの製品サンプルを取り寄せて比較検討した結果、以下の2製品を推奨品とすることと致しました。今後は、この推奨品の使用に限り、敷設したエリアを緑化区画として計算することができます。(サンプルは管理センターでご覧いただけます)

<推奨品A◎>

形状記憶リアル人工芝「メモリーターフ」 ユニオンビズ社製

<http://www.memory-turf.com/>



<推奨品B○>

DAIMリアル人工芝 第一ビニール社製

<http://item.rakuten.co.jp/saien-factory/c/0000000233/>



紙面の都合上、このレポートにはガイドラインの概要のみを記載しております。全文はブログに掲載しておりますのでそちらをご覧ください。

運営委員会ブログページ

URL: <http://wassenaar.bijual.com/>