

①先月の活動事項報告

(2016年4/9～2016年5/14)

届出承認

- 1、F 街区大規模造園工事
 - 2、G 街区大規模造園工事
 - 3、C 街区改築工事
 - 4、G 街区外部塗装・サッシ変更工事
- 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(5/14開催)では以下の件が協議され、決定されました。

緑化協定ガイドライン②の新設

3月の委員会で決定されたガイドライン①「2m以下の植栽は原則自由、届出不要」に続き、②「最低限の維持管理基準」を協議の上、決定しました。これは今後皆さま全員に順守をお願いするルールです。委員会では、最低限を「近隣住民に迷惑をかけないこと」と定義し、皆さまの敷地内の樹木等が近隣に及ぼす迷惑な状態を軽減するためのルールです。(詳細は次ページ、決定に至る協議内容はブログの委員会議事録をご参照下さい)

雨水排水問題

屋根から雨どいを伝って落ちてくる雨水は隣接する2軒分を一つの共用雨水管に集めて運河に流しています。場所によっては前面道路(HTB所有)に降る雨をこの雨水管を借りて排水しているところもあります。この共用雨水管は隣接する家の境界線付近のどちらかの敷地の地下に埋設されています。この度、事務局からの報告で以下のとおり確認されました。

1)所有は埋設されている土地のオーナー

共用ではありますが、その雨水管や雨水枡は埋設されている側のオーナーの所有物です。

2)メンテナンス責任は利用する人全員

その雨水管を利用する隣接する2つの家の各オーナー、道路排水を流している場合はそれにHTBを含めた3者が共同でメンテナンス責任を負います。

3)費用は案分

修繕が行われた場合は、2)の2者またはHTBを含む3者でその費用を案分します。また、修繕工事をする場合は事前に他の利用者への通知を要します。



木の根が詰まって水はけがよくない。雨水枡が土砂で埋まっていて徹底した清掃が必要。メンテしたくても共用雨水管の上に大木があつてできない、等々雨水排水に関する問題は様々なケースがあります。最終的には隣接するオーナー同士で話し合っ解決して頂くことになります。管理センターや委員会は極力仲立ちのお手伝いをさせていただきますので、理由もなく隣家からのメンテナンス要請を拒否されたり、メンテ費用の案分負担を拒否されたりすることのなきよう互いのご理解とご協力をお願いいたします。

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)～7/20 C 街区改築工事
- 2)～7/31 D 街区屋根補修工事
- 3)～8/31 G 街区大規模修&リフォーム工事

G 街区の大規模工事ではコンクリートの粉碎や洗浄に伴う激しい騒音で近隣の方々から苦情がありましたので施工会社と協議し、大きな音を出す日を示す詳細な工事日程を近隣に配布して頂くことになりました。

緑化協定ガイドライン② : 最低限の維持管理基準

緑化協定第6条の1

「協定者はこの協定の目的(良好な住環境を維持・保存するとともに、快適な都市生活を確保すること)が達せられるよう樹木、芝生の維持管理に努めなければならない」

緑化協定の根幹をなす一番大事な条文です。私たちは互いに敷地内の樹木や芝生、その他すべての「緑」を適切に維持管理せねばなりません。

委員会の基本スタンスは、原則として敷地内の植栽はオーナー自身の美観に基づき自由にしてよい、というものです。が、しかし、それが他者の迷惑になることだけは慎んで頂きたいとの見解です。

このガイドラインも「近隣に迷惑をかけない」という見地から敷地内の緑の最低限の管理基準を定めたものです。皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。



最低限の維持管理基準

1) 高い木は自宅の屋根の最高点を超えないように剪定する

- (理由) ①強風で枝が折れる危険がある
②落ち葉が雨どいを詰まらせることがある

2) 越境している木の枝(道路側を含む)は剪定する

- (理由) ①隣家等に落ち葉の清掃負担をかけている
②隣家等の日差しを遮っている
③落ち葉が雨水溝にたまり流れを遮ってしまう

3) 雑草は常にひざ上に達しないうちに刈る

- (理由) ①種が周囲に飛散する可能性がある

4) 隣家との境界の植え込みは、隣家側も含めて形よく整える。

- (理由) ①隣家の植栽の一部にも見えるため、隣家のせつかくの美化努力を妨げる場合がある

5) 落ち葉による清掃負担、高木による日照不足、根の侵入等、近隣住民から実際に迷惑をこうむっているという申し出があった場合は、原則として対象となる樹木等を直ちに適切に処理しなければならない。

- (理由) ①他人に具体的な迷惑をかけてしまった

その緑を綺麗と思うかどうか、その木が好きか嫌いかは十人十色。偏った美観はワッセナー全体の緑を維持管理する基準にはできません。また、個人の美観は他者へのクレーム理由にもなりません。

上記1)~5)は他者に迷惑をかけないための最低限のルールです。最低限ですから、たとえ1)~4)を行っていたとしても、実際に迷惑であるとする5)の近隣住民のクレームには応えて頂く必要があります。

重要

街路樹を含め、自宅敷地内の樹木が起因する事故等(倒木等で自他の家屋や車、その他の財産を破損する等)は、所有者である各オーナーが責任を負うこととなります。

6月から始まる街路樹剪定も他人に迷惑をかけないという1)2)の基準に則って行われます。それでも本作業を拒否される協定者の方は、作業を実行しないことによる共益費の減額や、後々の個別剪定依頼は受け付けられませんので、ご了承ください。