

①先月の活動事項報告

(2016年6/5～2016年7/2)

届出承認

- 1、A街区玄関、外壁の塗装工事
- 2、D街区テラス欄干塗装工事
- 3、C街区煙突補修工事
- 4、C街区パーゴラ建設工事
- 5、B街区棧橋補修工事
- 6、C街区高木剪定 & 地盤面一部変更工事
- 7、E街区レンガ階段新設、外部木部補修工事
- 8、B街区屋根、窓枠等の塗装工事

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(7/2開催)では以下の件が協議されました。

ゲート内入場ルール

ゲートは予定通り10月～11月工事を目指して、事務局が各関係者と協議中です。運用ルールについては、先月までの協議を基本にして、さらに細かいケースを想定したものをそれまでに作成することとなりました。

ワッセナー戸建て地区使用規則の改定方法

この規則は、各居住者が生活する上で遵守する必要のある事項を定めたもので、法的には技術センターが改定するものとなっています。が、しかし、この規定は私たちの日々の生活に直接関わるものです。現状に合わせ、居住者の意向を反映させつつ、常に改変を行っていく必要があります。

そこで、委員会で関係者一同協議した結果、今後必要になるルールの追加や改定は、その都度、委員会と事

務局が協議をして決定し、最終的に技術センターから皆様に通知させて頂くこととなりました。

■現在規則に追加することを検討中のもの

- 1)ゲート内入場に関するルール
- 2)いわゆる「民泊」を禁ずるルール
- 3)地区内で営業行為を行う際に遵守すべきルール

建築協定ガイドラン作成に向けて

ワッセナーの景観を維持していくために、現在のガイドラインを補強していきます。その作業を進める上で、まずは基本となる考え方について、協議しました(後述)

各街区東側の水はけ不良問題

地盤沈下の影響で前面道路が東側に傾斜していることと、おそらくは地下埋設されている雨水管が詰まっているために、A街区を除く各街区の東側地区で下写真の例のような雨水の溜りが発生しています。昨今の大雨の際には、水位が床下に迫るまで上昇している箇所もあり、危険です。また、このまま放置されますと、水を好むシロアリ¹⁾の標的になる可能性も心配されます。



委員会レポートの5月号でご案内したとおり、雨水管は隣接する2軒がどちらかの敷地内に埋設されたものを共用しています。(所有は敷地に埋設しているオーナー)さらにHTB所有の共有道路の雨水もこの雨水管を共用しています。メンテナンス責任と費用分担もこの3者で案分して行うことになっています。今後、調査を進めて、雨水管の詰まりを改善する工事が必要な場合は、当該オーナーの皆さまへ個別にご案内をいたしますので、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)～7/25 C街区リフォーム工事
- 2)～7/31 D街区池の設置と屋根塗装工事
- 3)～7/31 C街区煙突補修工
- 4)～7/31 C街区高木剪定&地盤面一部変更工事
- 5)～7/31 B街区屋根、窓枠等の塗装工事
- 6)7/20～8/10 B街区棧橋補修工事
- 7)8/1～8/17 E街区レンガ階段新設他部分補修工事
- 8)～8/31 G街区大規模修繕&リフォーム工事
- 9)C街区パーゴラ建設工事(開始、終了日未定)

重要 ※工事は、その大小に関わらず、すべて事前の申請をお願いしております。未申請の方は管理センターまでお知らせください。

! オークラから船でHTB園内へ！
ワッセナーオーナーカードを見せれば、ホテルオークラから発着しているカナルクルーザーに乗船できるようになりました。詳しくは案内書をご覧ください。

建築協定ガイドライン 基本的な考え

①建築に関しては厳しいルールを設ける

ワッセナーは日本でただ一つの、運河に囲まれたオランダの古き良き街並みを再現した住宅地区です。これこそが、他の分譲地や別荘地とは決定的に違う価値を生み出しています。この唯一無二の街、ワッセナーが将来、よくある普通の別荘地になってしまわぬよう、建築物の外観に関しては厳しい基準とルールが適用されるべきと考えます。

②建築協定の示す数値制限は最低限の順守事項

ワッセナーに建てる家は、建築基準法等の法律やその上に位置する建築協定に書かれた数値基準さえ守っていれば、何を建ててもいいのでしょうか？否です。私たちはさらに上位に「オランダらしさ」や「全

体との調和」「ハイグレード感」というものがあると考えます。建築協定や今のガイドラインが示す数値制限は、このワッセナーに家を建てる際の最低限のルールであり、守るのが当たり前の事柄にすぎません。むしろ、こうした「オランダらしさ」や「調和」「グレード感」が醸し出されているかどうかを重視したいと考えています。

③定期的な点検と補修

ワッセナーの住宅は、「日本で唯一無二の景観を構成する財産」です。従って、オーナーには「管財」という観点がとても重要だと考えます。手入れを怠れば、当然時間の経過とともに朽ちていき、自分の物件そのものの財産価値ばかりではなく、ワッセナーの住宅全体で協力して創り上げ保ってきた景観という共有財産を毀損してしまいます。「管財」の観点から、各々の住宅を気遣い、手間をかけて手入れをすることは、決して「苦」や「面倒」ばかりではありません。むしろ積極的に楽しんで頂ける「道楽」と思って頂けることが理想です。

④違反状態は、新しいオーナーが改修する

これから創っていくガイドラインやルールは、当然そのルールが出来た以降の新築や増改築を行うオーナーに対して適用されます。それ以前に完成している家や工作物を持つオーナーには適用されません(法の不遡及)。ただし、オーナーが変わった場合は、新しいオーナーは過去の経緯に関わりがありませんので、原則として自分の物件にガイドラインに沿わない状況(違反状態)がある場合は改修をお願いすることになります。これが繰り返されることで、ワッセナーを次の世代にも永く受け継いで行って頂けるものと考えます。

こうした基本となる考えに基づいて、来月から建築協定ガイドラインを決めていきたいと思っております。



ブログでは皆さまからのご意見を募集しております。ぜひ、ご覧の上メールアドレス登録を！
運営委員会ブログページ

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