

①先月の活動事項報告 (2016年7/3～8/6)

届出承認

- 1、C街区庭の大規模造園工事
 - 2、A街区地盤面の変更を含む一部改築工事
 - 3、A街区地盤面変更工事
- 現地確認と協議の上、全て承認されました。



地盤面の変更工事申請には緑化協定に伴う、緑化比率の計算が必要です。(委員会レポート6月号の緑化協定ガイドライン③をご参照ください)

②委員会決定事項

今月の定例委員会(8/6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「新築」「増改築」

ワッセナーの良好な景観を維持していく目的で、まずは景観に大きく影響のある「建物の建て替え(新築)」と「増改築」の場合のガイドラインを協議し、決定いたしました(後述)

建築協定ガイドライン「工作物」「その他」

来月の定例委員会では、戸建て地区で多く見られるウッドデッキ、車庫・カーポート、サンルーム、倉庫、法面上の工作物などについてガイドラインを協議し決定する予定です。

総会開催に向けて

今年12月、あるいは来年2月に総会を開いて、以下の議案を審議して頂くこととしました。

- 1) 緑化協定ガイドライン、建築協定ガイドラインの承認
- 2) 運営委員会規則改定承認
- 3) ゲート内入場規則、共有道路駐車規則、営業行為規則などの戸建て地区使用規則改定の説明と報告

4) 会費徴収のお願いと承認

共有部分修繕のための積立や美観向上のための調査や施策、ホームページ制作等の委員会活動経費等に充てるため、戸建て地区のオーナーの皆さまに一般の町内会費程度の会費のご負担をお願いしたいと考えております。理由や使途予定の詳細については今後、総会までにブログで説明して参ります。

カヌーなどの運河での運行について

運河におけるカヌー等エンジンのない小舟等の航行は、以下の条件で自由に行えることとなりました。

- 1) ライフジャケットを必ず着用する
- 2) 航行エリアは原則としてワッセナーエリア内とする
- 3) 事故が発生した場合はあくまで自己責任とする
尚、水上バイクはクルーザー等によるえい航のみ可能で、運河内での自走はできません。

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) ~8/17 E街区レンガ階段新設他部分補修工事
- 2) ~8/20 A街区地盤面変更工事
- 3) ~8/21 C街区庭の大規模造園工事
- 4) ~8/26 A街区地盤面の変更を含む一部改築工事
- 5) ~8/31 G街区大規模修繕&リフォーム工事
- 6) C街区パーゴラ建設工事(開始、終了日未定)



高木街路樹の剪定が終了し、各街区の街並みが見違えるようにすっきりしました。一方で各区画内にある高木等が目立っています。ご自宅に屋根より高い巨木がありませんか？お隣にはみ出ている枝はありませんか？雑草が伸び放題ではありませんか？これらは近隣トラブルの元になりますので、ぜひ、積極的対処をお願いします。(委員会レポート5月号の「緑化協定ガイドライン②」をご参照ください)

建築協定ガイドライン：「新築」「増改築」

現在の建物を取り壊し、新たに建物を建てる場合（新築）または建物の外観を大きく変える場合（増改築）においては、委員会による以下の各審査を受け、すべてにおいて承認を得る必要があります。

■事前審査（増改築の場合は2）以降

(1)イメージ写真審査

ワッセナーに新しく建てる家は(a)その区画のワッセナー建設当初の家の写真、(b)委員会が予め選定したオランダ民家の写真、(c)オーナーが持参したオランダ民家の写真で委員会が承認したもののいずれかのイメージを踏襲したデザインにしないといけません。

(2)建物全体デザイン審査

- (a)新築の場合は、全体デザインが 1)で承認された写真と大きく違ってはいけません。
- (b)建物の面積、位置、大きさ等が以下の基準に沿っている必要があります。
 - (ア)建築協定に規定されている数値制限をクリアしていること
 - (イ)建物の大きさや位置が同じエリアの平均と大差ないこと
- (c)全体としてオランダ民家らしさが必要です
- (d)高級感、ハイグレード感が必要です

(3)細部デザイン、パーツ審査

建物各部のパーツそれぞれについて、既存のガイドラインの規定に沿っているか、オランダらしさや高級感があるか、近隣と調和しているか等が審査されます。

■着工許可(または条件付き着工許可)

事前審査の全部を承認された場合は正式な着工許可書が発行されます。また工事の途中で問題点を改善することを条件として、条件付き着工許可書が発行される場合もあります。

■中間審査

工期の中頃で、工事が承認されたとおりの内容で進ん

でいるかどうか、条件付き着工許可の場合は、その条件がクリアされているかどうかも含めて審査します。

■完成審査

工事が完了したら、事前審査や中間審査で承認された内容どおりに仕上がっているかどうかを審査します。

※中間審査、完成審査で承認されたものと違う工事がなされていた場合、工事の停止ややり直しが要請される場合があります。この場合、オーナーは原則としてそれに従って頂く必要があります。

<ガイドラインを守って頂けない場合>

新築、増改築の場合は委員会による①事前審査承認、②着工許可の発行、③中間審査承認、④完成審査承認のすべての段階を経て、初めて建築協定第7条の「委員会の承認」が完了したものといたします。

①～④の全部、あるいは一部を受けずに工事を進めたり、指摘された問題点を修正せずに完工してしまった場合等は、残念ですが他の協定員に誤解を与えないよう、共益のため、「非承認物件」として扱い、ブログ等で公開させて頂く予定です。

このレポートでは、紙面の関係上、ガイドラインの全文を表示できておりません。全文はブログに記載しておりますので、ぜひ一度そちらをご覧ください。

また、新築や増改築をご検討されているオーナーの皆様とは、何度もコミュニケーションを重ねることで、誤解のない、速やかな対応ができると考えております。ぜひ早い段階でのご相談をお願いいたします。

ブログでは皆さまからのご意見を募集しております。



また、メールでのご質問もお気軽にどうぞ。

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/>