

# 協定者の皆様への周知事項 2016年1月

ワッセナー建築・緑化協定運営委員会

## 街路樹・敷地内の木は個人の所有物

原則自由に伐採できます。但し、別途覚書で街路樹だけは、ハウステンボスが年1回程度剪定を行うことになっています。

## 栈橋・サイドウォークも個人の所有物

個人の責任と費用でメンテナンスしないとイケません。栈橋の破損、サイドウォークの石が毀損している場合は景観も悪いだけでなく、大変危険なので早急な対処をお願い致します。



## 事前届出・承認が必要です

以下の場合には事前の届出と承認が必要です。

- 1) 建物の取り壊し、新築、増改築
- 2) 工作物の取り壊し、新築、変更
- 3) 屋根や壁の塗り直し、材質変更
- 4) 地盤面の変更
- 5) 内装、又は外装のリフォーム
- 6) 一定期間の工事を要するメンテナンス
- 7) 新たに新しい樹木を植える場合
- 8) 地盤面（法面を含む）の植栽を大きく変更する場合
- 9) 一定期間の工事を要する庭リフォーム

内容に応じて、「建築行為承認申請書」または「緑化行為承認申請書」、あるいはその両方と図面、パース、イメージ写真等の審査に必要な書類の提出をお願いします。



**提出先＝管理センターです！**

## 提出者：施工責任会社にヒアリング

### ①現地ヒアリング

委員会は、まず提出された届出内容を詳細に確認するため、委員数名により現地で施工責任者にヒアリングをいたします。

### ②委員会審議

次にできるだけ速やかに届出審議のための委員会を開いて審議します。

### ③結果通知

委員会審議結果と理由は直ちに施工責任者へ通知するとともに、ブログで概要を公開いたします。（個人情報を除く）



設計・施工会社がワッセナー案件を扱うのが初めての場合、建築・緑化協定内容とガイドラインを十分把握できていない場合があります、審査に時間を要する場合があります。

## 建築行為審査基準＝3段階方式です

### ①ガイドラインに沿っているか

建築デザインガイドラインに記載のある項目についてはそれに沿っていれば原則承認されます。

### ②既存の類似事例があるか

ガイドラインに記載のない項目については、既にワッセナー内に同様の事例があれば原則承認されます。

### ③新規事例

①②以外の全くの新規ケースの場合、専門家の意見を聞いた上で、オーナー、施工責任者と直接協議して判定します。

## 緑化行為審査基準＝重視項目

### ①緑化面積率 40%を確保しているか

増築、工作物の新設、地盤の変更等を行っても、道路側3mを除く敷地の40%以上の緑化率が必要です。

### ②道路側の開放性

道路側3m以内は開放性の高い地区と定められています。原則として1m以上の生垣や樹木を連続して植える申請は認められません。

### ③リストにない樹木を植える場合

協定細目のリストにない樹木を植える場合は、既にそれがワッセナーの他の区画で植えられているものであれば原則承認されます。全くの新規樹種の場合は、オーナー、造園責任者と直接協議して判定します。

## 届出に基づく工事は随時視察します

委員は届出内容どおりに工事が進行しているかどうかを随時視察いたします。

やむを得ず途中で届出内容を変更する必要がある場合は、再度委員会で審議しますので、今一度変更箇所の届出をお願いします。



委員は黄色い「STAFF」腕章をして敷地内にお邪魔させて頂くことがあります。ご協力をお願いします。



## 委員会が最も重視する規定

緑化協定第6条1項 協定者は樹木、芝生の維持管理に努めなければならない

ワッセナーオーナーには、自らの責任と費用で敷地内の緑を綺麗に保つことが真っ先に求められています。

## 放置区画への是正勧告措置

緑化協定の基本条項である前述の第6条1項を守って頂けていないと思われる場合は、委員会は以下の手順で是正勧告措置を取って参ります。(緑化協定第10条、11条)

定例委員会で是正勧告が必要かどうか審議

- ・ 第一段階：現状写真と是正のお願い書面送付
- ・ (1ヶ月後)
- ・ 第二段階：電話等による受取確認と督促
- ・ (さらに1ヶ月後)
- ・ 第三段階：書面による是正勧告とブログへの公開示唆
- ・ (さらに1ヶ月後)
- ・ 第四段階：ブログに経緯と実態を公開、弁護士による内容証明送付
- ・ (さらに1ヶ月後)
- ・ 最終段階：長崎地方裁判所に提訴

ワッセナーは独特な高級住宅地区であり、美しい景観は全員の共有財産です。なにとぞご理解とご協力をお願いいたします。



## 連絡先登録のお願い！

アンケートやお知らせ等、委員会が必要に応じて連絡させて頂くための連絡先(住所、電話番号、メールアドレス、ご担当者名等)をお教え下さい。お手数ですが、ブログの連絡先登録ページからご登録下さい。

委員会からの連絡は原則としてEメールを優先させて頂きます。

登録なき場合は、管理センターに登録されている個人情報を利用して頂きます。