



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.29 2022年3月

発行人 佐倉染井野緑地協定運営委員会

佐倉染井野 S1 地区建築協定運営委員会

ホームページ <http://sakurasomeino.com/>



今回のニュースの内容

緑地ニュース

1. 2021 年度 共同管理班活動報告（緑地・共同管理班）

建築ニュース

1. 建築協定の有効期間についてのお知らせ（建築・総務班）
2. 建築協定の効果と課題について（建築協定運営委員会）

共通ニュース

1. 緑地協定・建築協定運営委員会 2022 年総会のお知らせ
（緑地協定・建築協定運営委員会 会長）

トピックス

1. 樹木の病害虫による被害症状と対処法（緑地・共同管理班）



緑地ニュース

2021 年度共同管理班活動報告

1 共同維持管理について

前年同様に志津ガーデンと林農社に委託し、以下の通り実施しました。

作業内容

・生垣、灌木、地被類の剪定及び刈込を 5 月から 12 月まで、樹種に合わせて実施しました。

- ・シンボルツリーの剪定・刈込を5月から12月まで、樹種に合わせて実施しました。
- ・薬剤散布は、前年同様5月、7月、9月に実施しました。薬剤は下記の通りです。

5月：カルホス、ディプテックス（殺虫剤）、トップジンM（殺菌剤）、展着剤

7月：カルホス、ディプテックス（殺虫剤）、トップジンM（殺菌剤）、展着剤

9月：カルホス（殺虫剤）、ベンレート（殺菌剤）、展着剤

今まで使用していたディプテックス殺虫剤が製造中止となり、トレボン乳剤が使用されることになりました。総合殺虫剤として、トレボン乳剤が評価されており、広い範囲の害虫に有効・低毒で安全性が高く、速効性と残効性に優れています。

林農社は、来年度の令和4年5月の薬剤散布から、志津ガーデンは、今年度の薬剤散布から変更されます。

※散布の際には、染井野小学校、隣接地の方、周辺地域に散布予定を連絡し、散布時には、立看板を設置して注意喚起を行いました。

2 樹木講習会の開催

今年度はコロナ禍のため、講習会は開催せず、樹木の病虫害の記事を広報誌・そめい野ニュースに掲載することとしました。

3 植え替え申請対応

令和4年2月5日時点での申請・承認状況は以下のとおりです。

① 植え替え申請件数：4件

【シンボルツリー】…1件（樹種変更1件）

【生垣】…2件（同樹種1件、樹種変更1件）

【セットバック】…2件（同樹種1件）

② 補助金申請件数：4件

コロナ禍であっても、皆様のご協力のもと講習会の中止を除きまして、共同管理活動は、円滑に実施されました。今後とも、昨今の状況を何卒ご理解の上、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。



建築ニュース

建築・総務班

建築協定の有効期間についてのお知らせ

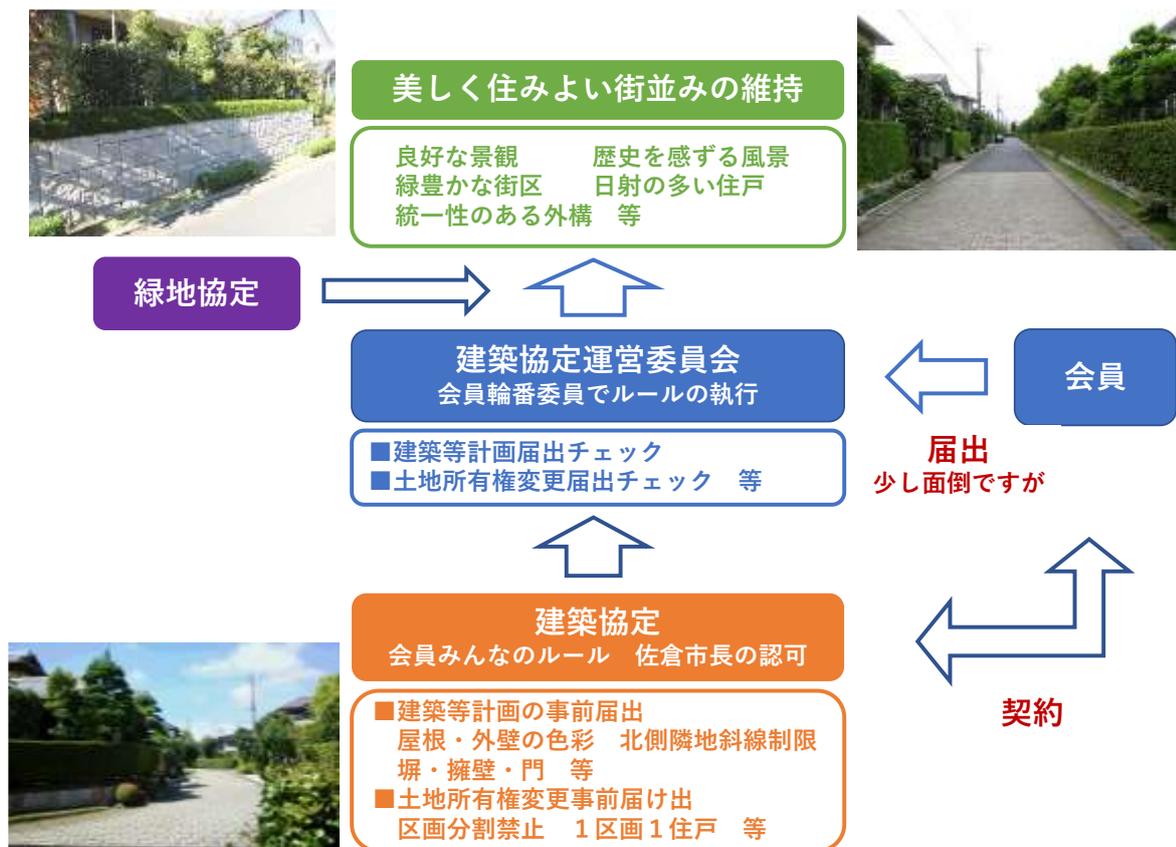
- 「佐倉染井野S1地区建築協定」の有効期間は、第20条の規定により、認可の公示の日（平成25年<西暦2013年>7月30日）から10年間です。
- 有効期間満了の6か月前（令和5年1月29日）までに、協定区域内の土地所有者等（会員）の過半数が、運営委員会に対して書面による協定廃止の意思表示を行わなければ、有効期間は5年間毎・計4回延長されます。
- 協定廃止の意思表示の書面の様式や提出先については、現在佐倉市建築指導課とも協議中であり、後日お知らせ致します。
- 運営委員会は協定の有効期間の取り扱い（延長する又は延長しない）が決まれば、その結果を佐倉市に報告することになっています。書面による協定廃止の意思表示が過半数をこえる場合は、運営委員会にて提出者が土地所有者等であることの確認作業を行います。
- 協定の有効期間中における脱退は、加入者全員の合意が無いと出来ません。協定が延長される限りにおいては、同様の扱いとなります。

建築協定の効果と課題

建築協定運営委員会

1. 建築協定のしくみ

建築協定のしくみを下図に示します。建築協定は、佐倉市長に認可を受けた会員の皆様のルールを、会員が運営する建築協定運営委員会で執行し、美しく住みよい街並みを維持しようとするものです。会員には、建築協定運営委員会を運営する役割とともに、ルールに従って届出を行う義務があります。これらのルールと役割・義務によって美しく住みよい街並みが維持されるしくみです。以下、建築協定の効果と会員の役割・義務について、一部の会員から指摘されている問題（建築協定の課題）を含め説明いたします。



2. 建築協定の効果

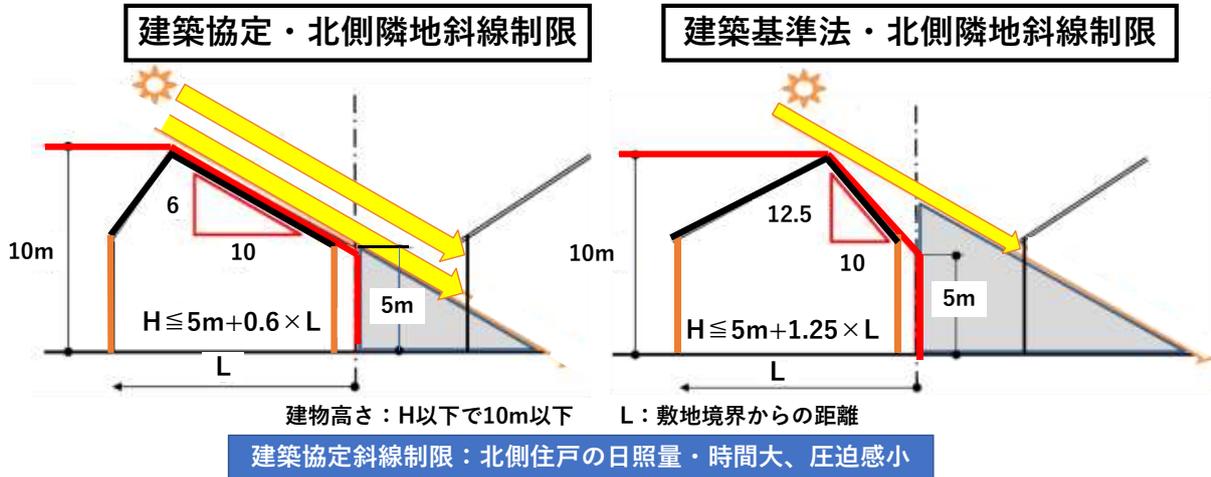
(1) 30年に渡り美しい街並み・景観を維持

1992年4月に大林組で染井野の分譲販売が開始されて以来、30年に渡りほぼ開発当初の美しい街並みと景観が維持されているのは、建築協定に基づく運営委員会の継続的活動と会員の皆様のご協力の賜物といえます。例えば屋根・外壁の色を具体的な数値基準（マンセル値）で定めており、落ち着いた街並みの醸成に寄与しています。今後も美しい街並み、景観を維持していくには、行政に頼る他人任せではなく、建築協定を基にした住民の自発的な運営組織による継続的な取り組みが重要です。このような取り組みが染井野の資産価値の維持、他地域との差別化につながるものと考えられます。

(2) 北側斜線制限による日照の確保

建築協定では、北側隣地境界線において、建築物の高さは、真北方向の水平距離の0.6倍（建築基準法

では 1.25 倍) に 5mを加えた数値以下と定められています。また地盤面のかさ上げを禁止しているため、隣地での建て替え等があった場合でも、ほぼ開発分譲当初の日照が確保できます。これらの効果によって北側住宅の豊かな日照が確保されています。建築協定が廃止され、建築基準法ベースになりますと、北側の隣地は、日照や圧迫感の面でマイナスの影響を受ける可能性があります（住まいの手引書 P15 参照）。



(3) 外構部分の規制と緑地協定との連携による街並みの維持

道路沿いの擁壁・塀、道路に面する 0.5m までの敷地部分、隣地境界の生垣・フェンスの変更が規制されている効果と緑地協定の相乗効果により、緑豊かな統一感のある街並みが維持されています。

(4) 敷地の区画分割の禁止・細分化防止による居住環境や景観の悪化防止

全国の住宅地でも、染井野のように広々とした住宅街区が広い範囲で整備されている事例は珍しく、良好な街並みに風格を与えています。建築協定が廃止された場合、不動産事業者が販売しやすくなるため、敷地を分割して販売し、貴重な景観を乱す恐れが懸念されます。

(5) 運営委員会による相談窓口、不適切な建築工事の抑止

運営委員会による建築工事事前審査手続き、建築工事等のトラブル対応相談、定期的なまちなみパトロール等により不適切な建築工事が抑制されています。市役所からの情報では、染井野地区では、隣家との工事にかかわる住民からの揉め事の相談が他の地区に比べて相当少ないとこのことで、建築協定による届出制度、委員会活動により近隣とのトラブルが未然に防げている面があると考えられます。

(6) 定期的な市の関係部署との交渉や情報収集への貢献

佐倉市都市部建築指導課等の関係部署との定期的なミーティングを実施しており、行政への要望や情報収集等の良好なコミュニケーションが築けています。

3. 建築協定の課題

(1) 建築工事や屋根・外壁の塗り替え等の事前届出（面倒）

事前に運営委員会へ届出が必要な建築工事として下記があります（詳しくは住まいの手引書を参照）。これらの届け出が面倒とのご意見がありますが、これらが街並み維持の根本ですので、面倒とは思わずにご協力いただきたいと思います。

- ① 新築、増改築、建替え
- ② 土地の地盤の高さの変更
- ③ 道路沿いの擁壁・塀の変更、幅員 5mの道路に面する奥行 0.5mまでの敷地部分の変更、隣地境界沿いの生垣・フェンスの変更
- ④ 大型の物置の設置
- ⑤ 門柱、門扉、カーポート扉の新たな設置又は変更
- ⑥ 外壁、屋根の色彩の変更又は塗り直し
- ⑦ アンテナの新たな設置又は変更
- ⑧ ソーラーパネル等の設備の屋根又は外壁への設置
- ⑨ その他街並みの景観を乱す恐れがあると委員会が認め、予め会員に周知した工事等

(2) 輪番制で回ってくるブロック委員（役員）（委員になりたくない）

ブロック委員になるのが、面倒とのご意見がありますが、会員が運営する運営委員会による建築協定の執行も、街並み維持の根本です。面倒と思わずに何年かに 1 回、回って来る委員をお引き受けいただきたいと思います。

ただし、「やむを得ない事由により、輪番制によるブロック委員（役員）を引き受けることが困難な場合には、現会長及び必要に応じて現委員とも相談のうえ各ブロック内で調整し、順番を変更することが出来る、とされております。従って、ブロック委員（役員）を務められない個別の事情がある場合には、調整することが出来ます。ご相談ください。

高齢化が進む中で、継続して安定的な運営をはかるための仕組みを工夫する必要があるかも知れません。今後、検討すべき課題と考えられます。

(3) いろいろとルール・規制が多い（個人財産なのに自由に設計できない）

協定書に定めるルールは建築協定締結時に加入者全員が合意したルールであり、その変更には加入者全員の合意が必要です。

(4) 高齢者に優しい街づくりへの影響（場合によっては障害となる）

染井野 S1 地区の建築協定は、佐倉市の地区計画や条例に定める低層住宅地区の基準を補足するものとして策定されていますが、佐倉市の定める基準により、低層住宅地区内の建築物は、一戸建て住居専用住宅（診療所等の例外あり）とされており、例えば飲食店や喫茶店、あるいは共同住宅等を設けることは、強く制限されています。

高齢者等の憩いの場所づくり等の観点から近隣の住宅地内にこのような施設が必要と考える住民が多数を占めるのであれば、市への働きかけも必要となります（公益上市長が認めたものは建築可能）。

(5) 隣接地の人に比へた不自由感・不公平感（隣接地の人は届出不要、建築自由）

隣接地でも、地区計画に則していないと工事のやり直しがあるなど、何でも自由にできる訳ではありません。会員より自由なのは確かですが、隣接地の皆様は、会員による景観の維持向上努力にただ乗りしている面があります。ただ乗りした自由は、いかがなものかとも考えられます。運営委員会では、隣接地からの協定加入を課題として毎年努力しています。例えば、転入者に向けて毎月開催している転入者説明会には、隣接地への転入者にもお声掛けして建築協定への加入を働きかけています。

(6) 建築協定の有効期間中は脱会不可（不自由感）

建築協定からの脱会は、建築協定区域の変更（建築基準法第 74 条）となるため、建築基準法第 70 条により参加者全員の合意がないと認められません。今回、建築協定が延長された場合も同様の取扱いとなりますので、建築協定が廃止とならない限り途中での脱退は出来ないといえます。このような規制を設けているのは、加入者の脱会により歯抜け状態となり、建築協定の目標（「良好な景観を誇る佐倉市染井野地区の住宅地としての環境を高度に維持増進する」（建築協定書第 1 条））を維持することが出来なくなるのを防止するためです。

4. 今後に向けて

染井野の美しく住みよい街並みが、30 年前の分譲時と同様に維持されているは、建築協定と会員の皆様のご尽力の賜物であり、評価されているのではないかと考えられます。

一方、建築協定の執行のための規制や義務について、不自由感や不公平感を持たれている方がおいでになるのも事実かと思えます。さらに、高齢化が進展する中で、現在の建築協定では不都合な可能性も懸念されます。これまで、うまく機能してきた建築協定の今後について、協定 10 年を迎えるに当たり、会員の皆様と共に考えて参りたいと思えます。

共通ニュース



緑地協定・建築協定運営委員会 2022年総会のお知らせ

緑地協定運営委員会 会長

建築協定運営委員会 会長

緑地協定運営委員会と建築協定運営委員会の活動におきましては、平素よりご支援・ご協力をいただき有難うございます。両運営委員会の2022年定時総会が、コロナ禍を受け、昨年度に引き続き書面審議により、下記のスケジュールで執り行われることとなりましたので、お知らせいたします。

対面の総会が開催できず申し訳ありませんが、状況ご理解のうえ、よろしくご協力いただきたく、お願い申し上げます。

- 4月16日（土）：定時総会資料配布（各ブロック委員から全会員の皆様へ配布いたします）
- 4月28日（木）：書面評決書提出期限（全会員から各ブロック委員へ提出お願いいたします）
- 4月30日（土）：書面表決結果の纏め。この結果をもって書面評決による総会に代えることいたします。

書面表決の結果は、そめい野ニュース Vol.30 にてご報告いたします。



トピックス

緑地・共同管理班

樹木の病害虫による被害症状と対処法

緑地・建築委員会の活動につきましては日頃からご理解・ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。例年ですと、樹木講習会を実施してまいりましたが、コロナ禍のため昨年に引き続き中止となりました。そこで、講習会担当役員で染井野 S1 地区（1 丁目～3 丁目）を目視で巡回した下記の現況を踏まえ、2 件の例について症状や対処法をご案内する次第です。

- シンボルツリーでは、テッポウムシの食害により枯死したエゴノキやヤマモミジが相当数認められました。
- 土壌が粘土質のため地中深く根を下ろせず、ヒメシャラやナナカマド等の木も樹勢が弱いように感じました。
- 生垣においては、西洋カナメモチ(レドロビン)の褐斑病や、サザンカの生育不全等の問題が散見されました。

当委員会における共同管理の薬剤散布は、シンボルツリーや生垣の多くの樹木に対する効果を最大限に引き出せる薬剤を選択して使用していますが、ここで紹介します 2 件は、共同管理の薬剤散布のみでは、駆除が難しく、個人による追加の対応が必要な事例と考えられますので、皆様でご参考にいただければと思います。

1 テッポウ虫（ゴマダラカミキリの幼虫）による食害

- ・ゴマダラカミキリの幼虫は樹木の幹・枝を食害する害虫です。
- ・ヤマモミジ、エゴノキ、バラ、果物の木 他に発生しやすい被害です。
- ・エゴノキやヤマモミジは、幹や枝が柔らかく鉄砲虫の被害が多く見られ、これらをシンボルツリーとする街区で注意が必要です。今年度、鉄砲虫被害によるエゴノキの枯死のために補助金による植え申請がされた事例がありました。
- ・カミキリ虫は 6 ～ 10 月、幹に産卵し、幼虫が木の中に入ります。そのため、通常の薬剤が効果を発揮できません。
- ・鉄砲虫は、1 ～ 2 年にかけて木の内部を食べて成長します、その結果、木の中に空洞ができます。
- ・鉄砲虫の食害は、まず、木の足元の木くずと、その真上の被害樹木の幹や枝にできる穴（木の足元から高さ 1 ～ 1.5m くらいの範囲の直径 2 ～ 5mm の大きさの穴）を見つけることで発見できます。見つけたら確実に対処することが重要です。
- ・鉄砲虫の食害は、最悪の場合、幹や枝の中が空洞になり、維管束が傷ついてしまい、枯れる原因になりますので、駆除が必要です。

予防法

・成虫が飛来してくるのを止めるのは困難ですが、キラキラした物を嫌うので、アルミ箔などを幹に巻くことは、少しの予防になるかもしれません。食酢が有効との情報もありますが、あまり効果を期待できないかもしれません。

対処法

- ・ノズル式の「キンチョール E」などの薬剤を使用すると簡便で、カミキリムシを駆除できます。穴の中にノズルを挿入して薬剤を十分に噴霧し虫を処分します。1 週間してオガクズが出てこなければ駆除ができています。再度、オガクズが出るようでしたら、もう 1 度、薬剤で処理を行ってください。
- ・散布中は、ゴーグルを装着するなど目を保護してください。
- ・駆除後、穴は専用の充填剤（テッポウダン等）で塞ぐと病気の感染を抑制できます。木は、やがて、空洞の中で成長し、空洞が塞がります。
- ・別の方法として、穴の中に針金を差し込み潰す方法がありますが、専用薬剤が簡便・確実と思われます。
- ・親のカミキリ虫を見つけたら、捕虫して駆除しましょう。

2 ベニカナメモチ(レッドロビン)の褐斑病

症状

かび（糸状菌）による病害です。レッドロビンは春先、赤い若葉を付けますが、葉が緑に変わり始める 4 月下旬より葉の表面に紅色の小斑点ができて次々拡大して発病は秋まで続きます。冬の拡大は少ないようです。やがてその斑点は紫がかった紅色の縁を持つ灰褐色の小さな丸い斑点に変わります。被害が激しくなると葉は紅色から黄色に変化し、やがて落葉します。そのため葉数が少なくなり樹勢も衰え、酷くなると枯死に至ります。



褐斑病が繁殖して大きな被害を受けたレッドロビンの生垣

対処法

殺菌剤トップジン M の散布により菌の拡大を抑制し、葉に抵抗力をつけることが必要です。

レッドロビンへのトップジン M の散布の実際について

赤い葉が緑に変わり始める頃、第 1 回の共同管理の剪定と薬剤散布が行なわれ、この薬剤の中にトップジン M が含まれています。しかし、これだけで褐斑病を止めることは困難です。そこで、共同管理の薬剤散布後 1～2 週間間隔で 2 回トップジン M（1000 倍希釈）を展着剤とともに散布して下さい。

その後は、秋までに共同管理の薬剤散布が 2 回あり、通常はこれで良いと思われませんが、症状がひどい場合は、適宜散布の追加を検討してください。

- ・トップジン M の散布により赤い斑点が直ちに消えるわけではありませんが、徐々に抵抗力が高くなり、感染の拡大を抑制していきます。
- ・褐斑病は、糸状菌による伝染病ですので、病葉や落ち葉は、処分してください。
- ・褐斑病になった葉は手で摘んで除去する（放置せずにゴミとして廃棄）のがいいのですが、感染が酷い場合、全ての葉を摘み取りますと木は生きていけません。この配慮も必要です。生きていくための葉を残してください。

まとめ

レッドロビンは、比較的肥沃な土壌を好む植物ですので、肥料分の多い水はけのよい土で育てることで病気にかかりにくい、健康な状態に成長させることが可能となります。剪定によって風通しや日当たりを改善することと冬の寒肥や夏の水やりなどにより木を元気にし、抵抗力をつけることが病害から守るために大事です。



〈緑地・建築協定運営委員会定例会の12月～2月の動き〉

- 緑地協定運営委員会と建築協定運営委員会合同の定例会が、12月6日、1月9日および2月6日の3回、リモートと集合のハイブリッド形式で開催されました。
- 定例会では、総務班、共同管理班、事前確認班、広報班、会計班の各班から、活動状況、課題等について報告があり、審議が行われました。
- 次年度の運営委員会委員の選定作業が進み、全てのブロックにおいて次年度の委員が選定されました。
- 2023年7月の建築協定10年の期限への対応について、定例会における議論が始まりました。
- 緑地協定運営委員会と建築協定運営委員会の2022年総会が、コロナ禍のため、昨年度に続き、書面審議で行われることが決定されました。

〈広報班から〉

- そめい野ニュース Vol.27 と Vol.28 がホームページに掲載されました。
- 今回のニュース Vol.29 では、建築協定10年期限を迎えるに当たり、「建築協定の効果と課題」について、運営委員会からの情報を掲載いたしました。
- トピックスとしては、広く効果を発揮しています共同管理による薬剤散布でも、駆除の難しい鉄砲虫による被害と褐斑病について共同管理班からの情報を紹介いたしました。
- 今回のニュース Vol.29 が、現広報班が編集する最後となりますが、次年度以降の新しいメンバーによるニュースもよろしく願いいたします。