



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.26 2021年5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. 緑地協定運営委員会 野澤会長の挨拶
2. 2021年佐倉染井野緑地協定運営委員会定時総会書面表決議結果報告について（総務班）
3. 今年度（2021年度）共同管理作業(剪定・刈込みおよび薬剤散布作業)について（共同管理班）
4. 2021年度の植栽剪定・刈込・薬剤散布スケジュールについて（共同管理班）
5. 植替え申請について(共同管理班)
6. 会計班よりお願い（会計班）

### 建築ニュース

1. 建築協定運営委員会 田中会長の挨拶
2. 2021年佐倉染井野 S1 地区建築協定定時総会書面表決議結果報告について（総務班）
3. 事前確認班からの連絡（事前確認班）



## 緑地ニュース

### 1. 緑地協定運営委員会 野澤会長の挨拶

2021年度 緑地協定運営委員会の会長に就任しました野澤です。  
新型コロナウイルスが蔓延している状況下で、活動には一部制約が発生することも予測できますが、今年度役員の皆様と力を合わせ、染井野の環境を維持・向上させるような活動を目指し尽力したいと考えております。住民の皆様のご理解、ご協力の程、宜しくお願いいたします。

緑地協定運営委員会 会長 野澤史和

## 2. 2021年佐倉染井野緑地協定運営委員会定時総会書面表決議結果報告について(総務班)

会員皆様におかれましては新型コロナウイルスに影響により、去年に引き続き定時総会の取りやめ、そして書面による決議を行うことにご賛同頂き誠にありがたく存じます。去る4月10日(日)書面決議が終わり、全ての議案が賛成多数で承認されましたので、ここにご報告致します。

○書面表決書の結果は、次のとおりです。

第1号議案	2020年度収支決算(案)	賛成 597	反対 2
第2号議案	2021年度事業活動計画(案)	賛成 598	反対 1
第3号議案	2021年度予算(案)	賛成 598	反対 1
第4号議案	緑地協定運営委員会規約の一部改定(案)	賛成 594	反対 5
第5号議案	2021年度委員及び役員の選任(案)	賛成 598	反対 1

○緑地会員の皆様方より下記14件について、ご質問・ご意見がありました。

Q1 生垣を取壊し駐車スペースとしたところが近所にあった。協定への周知徹底が必要。

A1 該当すると思われるお宅には、一昨年12月に専門委員が訪問し、運営委員会規約の〈緑化基準〉第4条 道路側間口の50%以上の生垣の長さを確保する。緑地協定書第8条(緑化に関する事項) 所有地面積の10%以上を緑化するというルールがあることを説明しております。  
今後発生すると思われるこれらの問題については、会員の皆さんへの回覧板や緑地・建築ニュースを活用して、周知徹底を図って行きたいと思っております。

Q2 規約の善管義務のうち、金融機関破綻等での免責では無条件免責としないために「正当な管理を行っている場合は」等のワード補完が必要では。

A2 委員は1年毎に交代して業務を遂行しておりますが、会計を含めた委員会のメンバーはこのような文言を入れなくても、誰もが善良なる注意義務をもって管理していると認識しております。

Q3 協定全会員対象のものと共同管理会員対象の区分明確化が必要である。基金はどちらになるのか。

A3 基金の運用については、今回の書面表決による採決によって規約改正がなされました。  
適用に関しては隣接地扱いでない会員に限られます。

Q4 維持管理費が値上げとなったが内訳を明確にしてほしい。

A4 値上げ分の内訳として以下のようになっています(書面のニュースでは、内訳を開示していますが、ホームページでは、非開示としています。)

Q5 サザンカ剪定が2回から1回に変更されたようだが、1回の場合は裏側もする等の対応で公平性確保をお願いしたい。

A5 生垣の刈込は2020年度以降の作業ではサザンカは年1回の刈込になっています。生垣の刈込は道路に面している側のみ作業になります。本年度委員にご指摘の点を適切に引き継ぐようにいたします。

Q6 活動計画でナンキンハゼ(シンボルツリー)は前年まで2回であったが変更したのか。雨どい等にかかり困っている。

A6 共同管理作業の実施回数の目安としてシンボルツリーの剪定は年1回になっています。本年度委員にご指摘

の点を適切に引き継ぐようにいたします。

Q 7 道路側の植木が枯れたのを緑地の積立金で植替えてほしい。(ツツジ、レッドロビン)

A 7 植替え申請をブロック長に申請いただき植替えが可能になります。ただし、補助は植替え費用の半額までとし、且つ上限額以下となります。

Q 8 セットバック部分が年数を経て協定の高さを超えている。指導や共同管理作業で対処できないか。

A 8 5月の『剪定・刈込』・『薬剤散布』のお知らせにもありますように、『ご要望のある方はトラブル防止のため事前に連絡をしていただくか、業者に対して注意するように一声かけて頂くか張り紙等で表示するようお願いいたします。』とあります。刈込作業時に対応いただけるように地区担当業者にご連絡をお願いします。

Q 9 生垣の宅地側の消毒は不要と考える。大量の薬剤散布を家の近くでしてほしくない。

A 9 薬剤散布は道路側だけの散布では効果がありません。また、染井野の景観維持には必要不可欠な作業になっていますのでご理解ください。使用する薬剤、散布に関して十分注意して行うよう業者に指示していきます。

Q 1 0 顧問契約解除の背景・理由が知りたい。

A 1 0 昨年 12 月の委員会において、顧問契約が毎年必要かとの問題が提起されました。その後、継続のメリット・デメリットを論議して参りました。3 月 7 日の委員会において、3 分の 2 が継続不要との採決となりましたので、2021 年度は顧問契約をしないことになりました。

Q 1 1 総会資料は、完成度の高い資料であり、経緯と今後の方向性が良く理解できた。感謝します。

A 1 1 ありがとうございます。コロナ禍の中、電話やメールのやり取りのみで作成しました。

Q 1 2 緑化維持基金は多く残す必要はなく、今回のように有効活用が良い。

A 1 2 2020 年度はそのような意図から、規約改正を提案し承認されました。

Q 1 3 染井野に入居し 25 年、樹木も成長、会員の老齢化も進み管理は大変になってきた。

これまで以上に役員と会員が協力して景観維持に努めなければと思う。

A 1 3 この件に関しましては 2021 年度活動計画にも記載したように、会員の高齢化や空き家等の増加と樹木の巨大化が、大きな問題となって来ることが予想されます。次期役員に対応を申し送りました。

Q 1 4 北集会所の利用者で駐車スペースをはみ出し駐車するケースを散見する。その結果、公園の利用者や通行の妨げになっている。また、芝生を傷めてその補修費を共同財産から支出するのは如何なものか。駐車スペースを守らせるようにできないか。

A 1 4 集会所の敷地内は町内会の管轄ということで、1・2 丁目の町内会長さんに確認しました。集会所の使用はほとんど徒歩で行くようにしているし、駐車場が狭いから拡張するというような話もないということでした。会合等に遠方から来られる方、重量物を運搬される等の場合は、ある程度やむを得ないと思います。外側の壁面には芝生の上は駐車禁止の表示もありますが、緑地・建築協定運営委員会は通常北集会所を使用しますので 2021 年度の両会長には、注意喚起をお願いしました。集会所の芝生の補修には、緑地協定運営委員会からの捻出はありません。

以上、書面表決書の結果についてご報告致しました。貴重なご意見ご質問ありがとうございました。

(前年度緑地役員一同)

### 3. 今年度（2021年度）共同管理作業(剪定・刈込みおよび薬剤散布作業)について(共同管理班)

会員の皆様におかれましては、毎回共同管理作業につきまして、ご協力有難うございます。  
今年度の共同管理作業につきましては年間スケジュールを参照してください。

今年度の共同管理作業については、2020年12月から志津ガーデン、林農社と見積り交渉を行ってきました。従来は作業費用据え置きで実施してきましたが、10年近く作業費用据え置きであることもあり作業費用の大幅アップの提示が業者から有りました。その後業者との交渉を重ね、昨年同様の作業内容に加えて垣根への薬剤散布の両面実施と一部刈込の追加作業を加えて昨年比6.5%アップとなりました。

緑化維持管理費(年会費)に関してはアンケートの結果を踏まえ緑化維持基金を緑化維持管理費に整合的に充当できるよう規約改定を実施しました。不足する費用に関しては既にお知らせしておりますが、緑化維持基金を活用し年会費は据え置きとしました。

会員の皆様にはかかる状況をご理解いただき、今後とも共同管理作業へご協力をお願いしたいと思います。

#### 4. 2021年度の植栽剪定・刈込・薬剤散布スケジュールについて

2021年度 年間スケジュール表

月間実施内容		実施予定日	対象樹木	
		(8:30~17:00)		
5月	剪定	5月10日(月)~5月22日(土)	シンボルツリー：コブシ	
	剪定・刈込み		生垣：ヒラドツツジ、プリペット、レッドロビン 灌木：アセビ、オウバイ、ツツジ類 (5月内に花が咲き終わった樹種)	
	薬剤散布 ディブテックス・カルホス(殺虫剤) トップジンM(殺菌剤) 展着剤	5月24日(月)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック	
		5月25日(火)	志津ガーデン：1丁目 林農社：2丁目Bブロック	
	薬剤散布(予備日)	5月26日(水)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック	
		5月27日(木)	志津ガーデン：1丁目 林農社：2丁目Bブロック	
	6・7月	剪定・刈込み	6月7日(月)~7月17日(土)	シンボルツリー：アラカシ、シラカシ、ヤマモモ 生垣：ウバメガシ、キンメツゲ、ヒイラギモクセイ、 イチイ、サザンカ、サツキ 灌木：クチナシ、サツキ、シャリンバイ等 グリーンベルト内=(5月管理終了以外全樹種) 地被類：芝・下花等
薬剤散布 ディブテックス・カルホス(殺虫剤) トップジンM(殺菌剤) 展着剤		7月26日(月)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック	
		7月27日(火)	志津ガーデン：1丁目 林農社：2丁目Bブロック	
薬剤散布(予備日)		7月28日(水)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック	
		7月29日(木)	志津ガーデン：1丁目 林農社：2丁目Bブロック	
9月		薬剤散布 カルホス(殺虫剤) ベンレート(殺菌剤) 展着剤	9月27日(月)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック
			9月28日(火)	志津ガーデン：1丁目 林農社：2丁目Bブロック
	薬剤散布(予備日)	9月29日(水)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック	
		9月30日(木)	志津ガーデン：1丁目 林農社：2丁目Bブロック	
	10月	剪定・刈込み	10月4日(月)~10月23日(土)	生垣：ヒサカキ、レッドロビン、プリペット、ヒラドツツジ
11・12月	剪定・刈込み	11月15日(月)~12月4日(土)	シンボルツリー：エゴノキ、サルスベリ、シヤラノキ、ヒメシャラ、ハナミズキ、 ヤマボウシ、ショウブ、イタヤカエデ、イヌシデ、ナナカマド、ヤマモミジ、 ノムラモミジ、トウカエデ、ナンキンハゼ、カツラ 生垣：ウバメガシ、サツキツツジ、キンメツゲ	

※昨年に引き続き下記の通りとなります

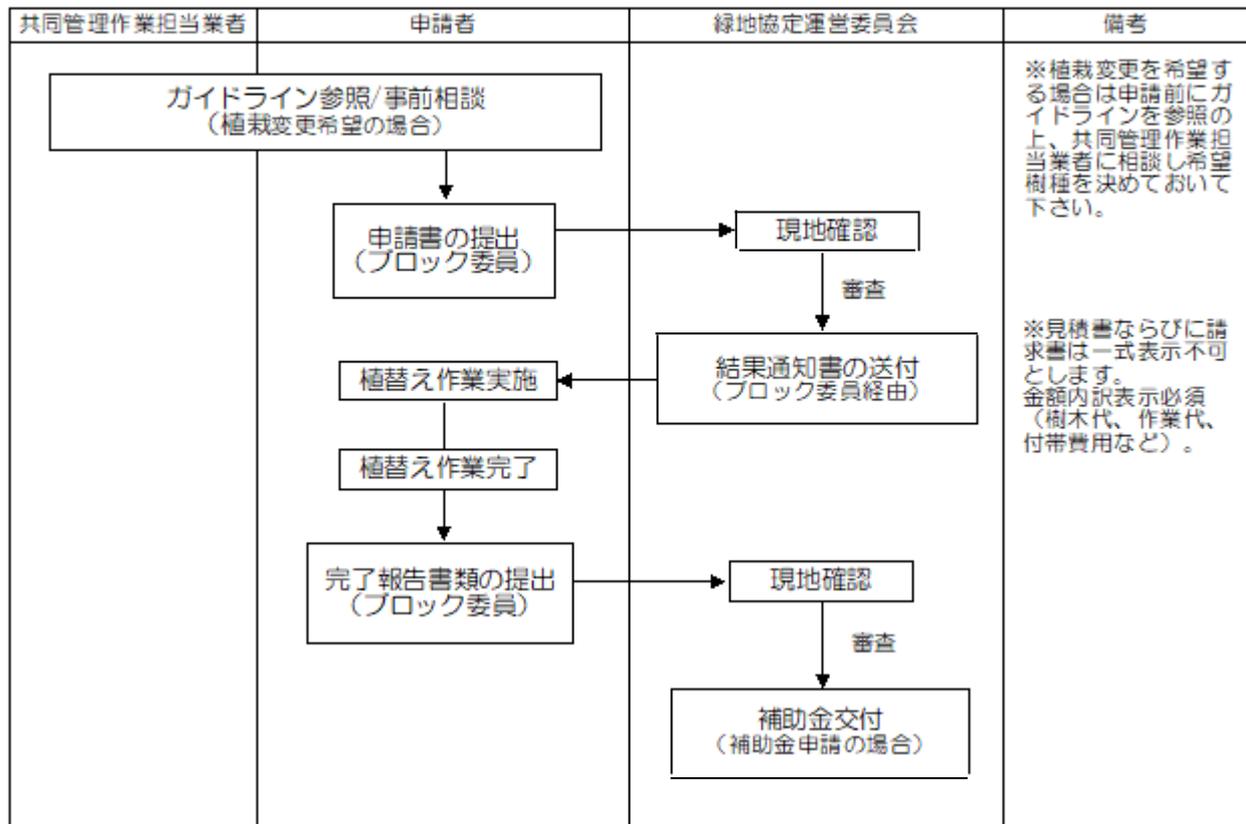
- ・ 中・低木 → 剪定無し
- ・ 生垣：サザンカ、ヒサカキ、ヒイラギモクセイ → 年1回管理
- ・ シンボルツリー：カツラ、ナンキンハゼ、トウカエデ → 年1回管理
- ・ 灌木：カンツバキ → 剪定無し
- ・ 芝生：年1回の管理

連絡先 1丁目、3丁目 志津ガーデン 043-489-5824  
2丁目A・Bブロック 林農社 043-461-0636

## 5. 植替え申請について

- ① 現在のルールでは、植栽変更、植替え補助金は、あくまでも事前申請に基づくもので事後の申請は認められていません。
- ② 緑化維持基金からの補助を受けることができるのは、
  - (ア) 共同管理部分の生垣、シンボルツリー並びに道路境界から 50cm の範囲の低木及び地比類等に枯れが生じ、植え替えが必要になった場合
  - (イ) 補助は植換え費用の半額までとし、且つ上限額以下
  - (ウ) シンボルツリー、生垣及びセットバック部分の各箇所補助は、原則 1 回  
なお、植換え費用とは、樹木代金、支柱代金、土壌代金、植替え作業費用及び古い樹木の撤去・廃棄費用を指します。
- ③ 植栽変更の場合は、申請者は事前にガイドラインを参考に、共同管理作業担業者（1、3 丁目：志津ガーデン、2 丁目：林農社）に、樹種など相談の上、申請書を緑地協定運営委員会のブロック役員にご提出下さい。
- ④ 植栽変更や植替え補助金の申請には、共に
  - (ア) 申請書「植栽変更・植替え補助金申請書」
  - (イ) 対象樹木の状況が確認できる作業前写真 1 枚
  - (ウ) 植換え費用の見積書の写しが必要となります。
  - (エ) (ウ) は植替え補助金の申請を行う場合のみに必要)
- ⑤ 皆様の申請は、運営委員会の担当者が事前に状況を確認し、役員会で承認した上でないと認められません。
- ⑥ 植替え作業完了後は
  - (ア) 作業後写真 1 枚（対象樹木の状況が確認できるもの）
  - (イ) 植換え費用の請求書の写し
  - (ウ) 植換え費用の領収書の写し
  - (エ) 金額以外の必要事項を記入済の千葉銀行の振込依頼書をご提出下さい。  
( (イ) 、 (ウ) 、 (エ) については補助金申請を行う場合のみ必要)
- ⑦ 現地確認と審査の後に、補助金交付が行われます。  
(植替え補助金申請の場合)
- ⑧ 申請方法、提出書類等は上記のご案内および次頁の「申請手続きの流れ」を参照願うか、各ブロック長にご相談下さい。

## 申請手続きの流れ



### 申請の際に必要な書類

#### 「植栽変更・植替え補助金申請書」

- 添付書類**
- ①作業前写真1枚(対象樹木の状況が確認できるもの)
  - ②植替え費用の見積書の写し※
- ※②については補助金申請を行う場合のみ必要

### 完了報告の際に必要な書類

- ①作業後写真1枚(対象樹木の状況が確認できるもの)
  - ②植替え費用の請求書の写し※
  - ③植替え費用の領収書の写し※
  - ④金額以外の必要事項を記入済みの千葉銀行の振込依頼書※
- ※②③④については補助金申請を行う場合のみ必要

(注) 申請関連資料についてお問い合わせを受けた場合、ブロック委員は「共同管理班植替申請担当」にお申し出ください。

- ・「申請手続きの流れ」
- ・「植栽変更、植替え補助金申請書」
- ・「申請用写真貼付用紙」

※「佐倉染井野植栽ガイドライン」が必要な場合はご相談ください。

## 6. 会計班よりお願い（会計班）

① 前年度は、各ブロック役員 노력により、年会費を完納することが出来ました。改めてご協力に感謝致します。ありがとうございました。

会計を担当して驚かされたのは、口座振替手続きをしたにも関わらず引き落としが出来なかったケースが随分と多いことです。今年度も49件ほど「引き落とし不能」がありました。その主な原因は、次の二つのケースです。

- ・ 振替手続きをした口座の名義人が死亡するなどして当該口座が閉鎖されている。
- ・ 口座は生きているが、何らかの理由で、残高不足となってしまった。

会員の皆様には、改めて振替手続きをした口座の残高確認等をお願いします。

② 会員の変更等における年会費の自動引き落としの設定について

会員皆様の異動・変更等があった場合は、「預金口座振替依頼書」に必要事項を記入、捺印を確認して頂き、必ずブロック長を経由して提出をお願いします。

また来年（2022年3月）の年会費の自動引き落としについて、2021年12月の初旬までに申請手続きが完了しなければ、反映されませんので、ご留意願います。



## 建築ニュース

### 1. 建築協定運営委員会 田中会長の挨拶

2021年度 建築協定運営委員会の会長になりました田中と申します。

新型コロナウイルス感染症の鎮静化が見えない中、会員の皆様におかれましては不安の多い日々をお過ごしのことと思います。そんななかで我々役員の活動にも制約がありますが、地域の居住環境の維持・改善のため、これから一年間活動させていただきます。どうかよろしくお願いいたします。

建築協定運営委員会 会長 田中宏明

### 2. 2021年佐倉染井野S1地区建築協定定時総会書面表決議結果報告について（総務班）

会員の皆様におかれましては新型コロナウイルスの影響により、昨年度同様の定時総会が通常開催ができないため書面による決議を行うことにご賛同頂き誠にありがたく存じます。去る4月10日（日）に書面決議が終わり、全ての議案に対して賛成多数で承認されましたので、ここにご報告致します。

○書面表決書の結果は、次のとおりです。

第1号議案	2020年度収支決算（案）	賛成 550	反対 0
第2号議案	2021年度事業活動計画（案）	賛成 550	反対 1
第3号議案	2021年度予算（案）	賛成 549	反対 1
第4号議案	2021年度委員及び役員を選任（案）	賛成 549	反対 1

○ 会員の皆様方より下記の7件について、ご意見・ご質問がありました。

**Q 1 建築緑地協定とも少しずつ時代の変化に合わなくなってきた。従来の庭園都市という考え方だけでなく、社会の変化、時代のニーズにあった街づくりを考え、各世代に受け入れられる協定にしなければ街は廃れてしまうのではないか？**

A 1 建築および緑地協定の内容の改定には加入者全員の同意が必要となります。また、建築協定は2013年7月に発効し2023年7月に有効期間の10年目を迎えますが協定の破棄には過半数の賛成が必要で、それがなければ5年ごと最長30年間自動継続し、30年経過時点で消滅いたします。S1地区の街並みは他の街と比べても緑も美観も保たれ協定の効果は大きいと、協定に賛同されている方が多く、協定の破棄や改定は現実的には難しいと思われま。協定が時代の変化に対応できていない面もあるかと思いますが、運営委員会規約で定めている事項については、会員の過半数の賛同によりいつでも改定が可能です。会員の皆様の声を反映し快適な住環境を提供できるように努めていきたいと考えます。

**Q 2 協定運営委員会総会（建築緑地共）というのは協定11条に矛盾するのではないか？土地所有者総会とすべきではないか？**

A 2 過去からの踏襲により委員会総会としてきましたが、ご意見の通り総会は建築協定会員総会とすべきかと思っておりますので次期委員会に申し送ります。

Q3 1台の駐車スペースに2台の車を置きセットバック部分よりはみだし交通障害になっているお宅がある。協定をよく理解していただく必要がある。

A3 広報活動等を通じてエチケット、マナー向上努めていきたいと思えます。

Q4 事前確認を行う専門委員の専門性に関するご意見

A4 従前より建築の事前確認は専門委員が行っており現実的には変化はありません。

Q5 専門委員だけでは将来的に不安なので審査等に関し外部委託も必要ではないか？

A5 専門委員だけでなく、委員会を運営する協定会員も高齢化しており、いずれ外部委託が必要となると思われます。しかし建築協定には備蓄財源もなく、会費も極めて低額であるため、将来的に総合的に検討する必要があると思えます。

Q6 お役立ちセミナーは不要ではないか

A6 新年度委員会の判断になりますが、お役立ちセミナーは顧問契約料の中で実施しており、新年度顧問契約を継続しないことになりましたので中止になる可能性が高いと思えます。（2020年度はコロナ禍で中止）

Q7 リフォーム等の検討にあたり信頼できる業者の情報が欲しい

A7 協定運営委員会としては公平性の観点等から業者の推薦はできませんが、毎年2月から5月ごろの広報誌に工事アンケートの結果を掲載しておますので参考にしてご自身での情報収集をお願いいたします。

（前年度建築役員一同）

### 3.事前確認班からの連絡事項

(1)「工事に関するアンケート」のまとめ

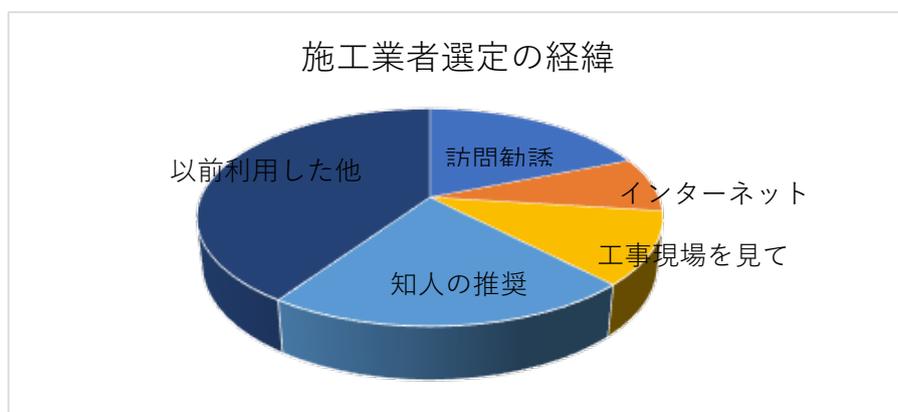
37件

建築協定委員会ではご自宅の塗装工事、カーポートの設置工事などの各種届出工事に関して工事終了後に、施工された会員の方にアンケートをお願いしております。

アンケート集計は昨年集計とりまとめ以降いただいたアンケートから2020年2月までの返信のアンケートを集計しています。トータル37件。アンケートにご協力いただいた 皆様ありがとうございました。

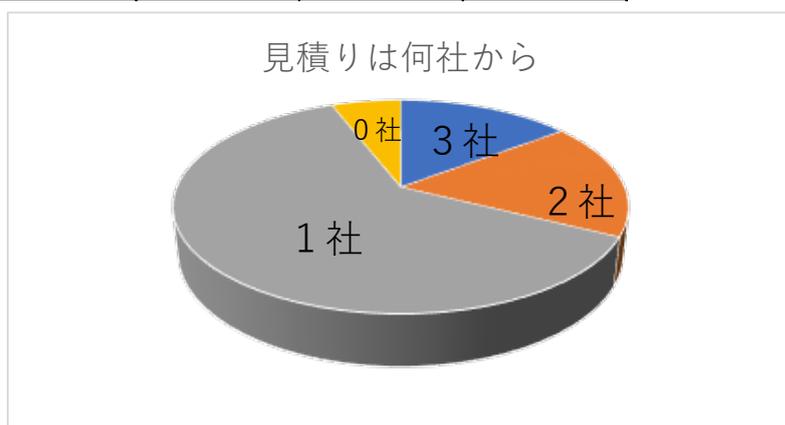
#### ◆施工業者選定の経緯

訪問勧誘	インターネット	広告チラシ	工事現場を見て	知人の推奨	自宅建設業者	以前利用したから 他
7	3	0	4	8	0	15



#### ◆見積りは何社から取り寄せましたか

3社	2社	1社	0
5	6	21	2



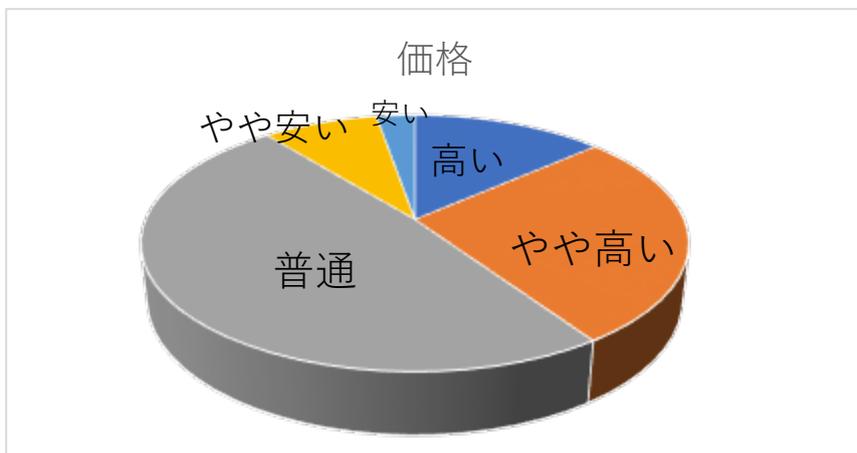
◆施工業者の選定理由

- ・新築時の施工会社 8件
- ・信頼ができるから 7件
- ・地元業者 2件
- ・実績 5件
- ・前回施工の業者 4件
- ・施工業者の説明及び金額
- ・信頼性、塗料の耐用年数
- ・知人、かつリーズナブルな金額
- ・価格の競争力と信頼度
- ・他社にはない工事ができたから

◆施工業者に対する評価

①価格

高い	やや高い	普通	やや安い	安い
5	10	18	3	1



②施工業者の対応

ア)材料、工程等の説明

詳しい	普通	粗い
30	6	1

イ)施工前の近隣挨拶

有り	無し
33	4

ウ)養生が必要な箇所は

適切に実施された	不適切または不明
36	1

エ)トイレ使用の取り決め

有り	無し
6	31

オ)休憩時の業者の態度

良い	普通	悪い
26	11	0

カ)保証書の提出

有り	無し
22	15

キ)保証の範囲、内容、期間、免責事項の納得性

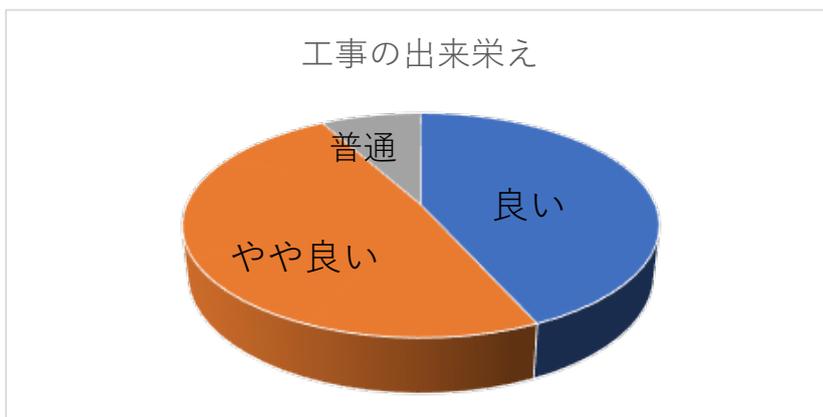
有り	普通	無し
20	15	2

ク)検収・立会確認

有り	無し
33	4

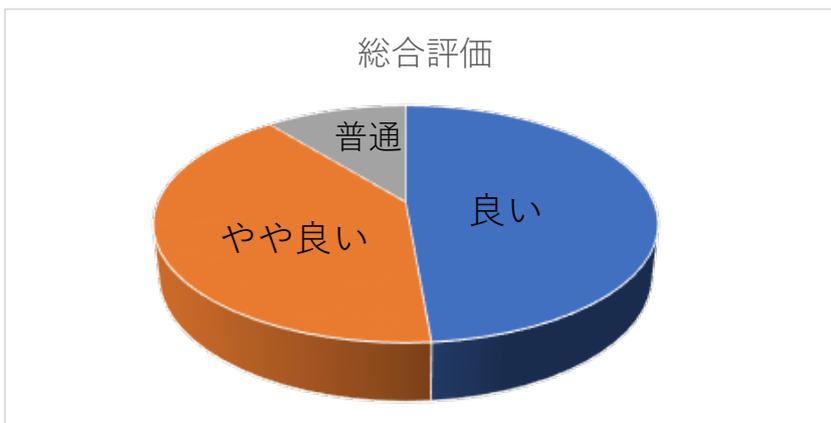
③工事の出来栄

良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
16	18	3	0	0



④総合評価

良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
18	15	4	0	0



#### ☆評価できる点

- ・丁寧な仕上りが評価できる(同様意見あり)
- ・どんな小さな工事内容でも耳を傾けてくれた(同様意見あり)
- ・足場解体時に家屋施設を破損してしまったがしっかりと保証対象で直してくれた
- ・屋根材がノンアスベスト仕様のため今後の対処について相談に乗ってくれた
- ・施主の意向をよく理解して柔軟に対応してくれた
- ・作業が丁寧でスピーディー。作業の進み具合の連絡がほぼ毎日連絡があり安心感があつた(同様意見あり)
- ・前回(16年前)以降も時々来訪があり今回も安心して任せられた
- ・作業者が礼儀正しかった

#### ☆不満な点

- ・屋根の品質は良かったが、外壁の細かいところは少し雑なところがあった
- ・施工品質は良いが、価格がやや高め
- ・施主への連絡が遅い

#### ☆運営委員会に対する要望、ご意見

- ・本アンケート調査により実態を把握できるようにしていることから非常に良い取り組みだと思います。
- ・今後の利用者に参考になるので続けて欲しい。
- ・書類提出後、すぐに対応していただきありがとうございました
- ・急な工事申請に対応してくれた
- ・協定やアンケートがあることで工事業者の態度・仕事ぶりが丁寧になるので続けて欲しい
- ・工事中に車を出している間の表示プレートがあるといい
- ・表示プレートが強風で飛ばされてしまったので工夫して欲しい

#### ☆ご意見、ご質問への解説

##### アンケートの趣旨について

以下のことを目的としてアンケートをお願いしております。

- ・建築工事の計画から施工完了までのプロセスにおいて、ご苦労された点やお困りの経験、成功事例などを把握し、今後の工事予定の住民の皆様にお役立ち参考情報として活用させていただく
- ・アンケートを実施していることが事業者にも周知されることにより、手抜き工事の牽制につながる

##### 色の指定(マンセル値)について

染井野S1地区色彩指針であり、周囲への景観的調和に配慮した色彩範囲を採用しています。染井野の美しい景観が守られる色の範囲とご理解いただければ幸いです。