



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江澤会長の挨拶
2. 2019年佐倉染井野緑地協定運営委員会定時総会の報告
3. 2019年度の植栽剪定・刈込・薬剤散布スケジュールについて
4. 植替え申請について

建築ニュース

1. 建築協定運営委員会近藤会長の挨拶
2. 2019年佐倉染井野 S1 地区建築協定定時総会の報告
3. 事前確認班からの連絡



緑地ニュース

1. 緑地協定運営委員会江澤会長の挨拶

2019年度緑地協定運営委員会の会長になりました江澤です。

緑化活動や協定運営について不慣れな事ばかりではございますが、誠心誠意努力してまいります所存です。

緑豊かな邸苑都市をコンセプトに、染井野の美しい街並みを維持していくため、役員一同にて運営管理してまいりますと存じます。

何卒、皆さまのご支援ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

緑地協定運営委員会 会長 江澤 洋平

2. 2019年佐倉染井野緑地協定運営委員会定時総会の報告

2019年佐倉染井野緑地協定運営委員会定時総会が以下の日時、場所で開催されました。

- ・日時 2019年4月21日(日) 9時30分～10時15分
- ・場所 染井野小学校 体育館

2-1. 議題

- ① 報告事項 2018年度事業活動結果報告
- ② 決議事項 第1号議案 2018年度収支決算(案)
第2号議案 緑地協定運営委員会規約の一部改定(案)

第3号議案 2019年度事業活動計画（案）

第4号議案 2019年度予算（案）

第5号議案 2019年度委員および役員の選任（案）

2-2. 議事

司会の足立副会長より、本会の会員総数758名に対して、本日の出席者が70名、委任状が621名であり、総会の決議に必要な会員総数の過半数（379名）を超え、定時総会が成立した旨の報告があった。その後2018年度稲田会長の挨拶の後、運営委員会規約第17条の規定に基づいて、議長に稲田会長を選任し議事に入った。

(1) 報告事項 2018年度事業活動結果報告

下記10項目の2018年度の事業活動結果について会長と各班リーダーが説明し、その後質疑を行った。

- ① 緑地協定運営委員会の役員会について……………稲田会長
 - ② 顧問契約について（契約更新）…………… 〃
 - ③ 緑地協定・建築協定両運営委員会の一体運営について…………… 〃
 - ④ 会員リストの統合・整理について…………… 〃
 - ⑤ 新入居者への説明会について…………… 〃
 - ⑥ 共同維持管理について…………… 山田共同管理班リーダー
(1)作業内容の件 (2)共同維持管理作業アンケートの実施の件 (3)講習会の開催の件
 - ⑦ 植え替え申請について…………… 〃
 - ⑧ 広報活動について…………… 西田広報班リーダー
(1)緑地・建築ニュースの発行の件 (2)お役立ちセミナー開催の件
 - ⑨ 会計について…………… 山中会計班リーダー
 - ⑩ 「まちパト」実施について…………… 稲田会長
- (質疑) なし

(2) 決議事項

1) 第1号議案 2018年度収支決算（案）

当日に配布した2019年3月31日付の収支決算（案）確定版を用い、2018年度の収支決算について山中会計班リーダーが説明した。

その後監事の中川委員から、「会計帳簿、領収書、通帳類を併せて確認したところ適正に処理されている」との会計監査の報告があった。

(質疑) K氏

年会費の収入実績が▲163,632円となっているが、これは未納によるものか？

(回答) 山中会計班リーダー

転居等による対象戸数の減少によるものであり、未納によるものではない。

ちなみに本年度も例年通り全会員から年会費を滞りなく入金して頂いた。

(採決) 質疑応答のあと、賛成拍手多数で第1号議案が承認された。

2) 第2号議案 緑地協定運営委員会規約の一部改定(案)

当日に配布した「新会員の共同管理開始時期」および「2丁目みかげ坂緑化維持管理費」ならびに「1丁目みかげ坂の呼称」の変更に伴う規約の一部改定について、足立副会長からその改定の趣旨説明と提案を行った。

(質疑) なし

(採決) 賛成拍手多数で第2号議案が承認された。

3) 第3号議案 2019年度の事業活動計画(案)

稲田会長より次の9項目の活動計画の説明があった。

- ①共同維持管理作業の実施 ②講習会又は講演会の開催 ③植替え申請等の対応
- ④緑地建築ニュースの発行 ⑤協定加入会員の拡大 ⑥他の組織との連携
- ⑦街なみパトロールの実施 ⑧顧問契約の継続と活用 ⑨高齢化や空き家等の問題への対応

(質疑)

(質問1) W氏

林農社の対応の仕方に問題があるとの指摘があるが、それに対してどう取組んだのか教えて欲しい。

(回答者) 山田共同管理班リーダー

ご指摘の点も念頭に入れ昨年アンケートの調査を行ったところ悪い評価ばかりではなく好意的な意見も多くあった。ただ会員の皆様からの要望・苦情等を真摯に受け止め改善すべきと思われた点は先方に伝え、改善を要請した。これだけ大規模な管理維持作業を請け負える業者を探す事は容易ではなく長年の課題ではあるが、今後も会員の要望等を吸い上げながらこの問題を検討して下さるように次年度の役員に申し送りをする。

(要望1) A氏

20数年を超え生垣のみかげ石の汚れが目立つようになってきた。生垣の石と植栽のコントラストを保つのも大切である。共同管理作業の一環として、高圧洗浄等によるみかげ石の洗浄を組み入れて欲しい。

(回答者) 山田共同管理班リーダー

前向きに捉え予算措置を含め次年度の役員会に申し送りする。

(質問2) T氏

協定会員の拡大を目指すとのことであるが、現時点での加入率は何%か?

(回答者) 吉田専門部会委員

約90%(758戸/835戸)である。

(要望2) Y氏 & W氏

現在緑地基金は生垣、シンボルツリー、グリーンベルトの補助金として準備されているが、植替え申請が少なく、多くの基金が残っている。補助金の額と回数を見直しをして欲しい。

(回答者) 山田共同管理班リーダー

植替えには20～40万円ほど要することが多いため、5万円の補助金では不足と植替えを躊躇するケースが少なくはない。ご指摘の点を含め基金の会員への有効かつ公平な還元を検討する必要があると考えており、前向きに捉え次年度の役員会に申し送りする。

(採決) 質疑応答の後、賛成拍手多数で第3号議案が承認された。

4) 第4号議案 2019年度の予算(案)

当日に配布した2019年3月31日付の予算(案)を用いて、山中会計班リーダーが説明した。

(質疑) なし

(採決) 拍手による賛成多数により、第4号議案が承認された。

5) 第5号議案 2019年度の委員および役員の選任(案)

2019年度の緑地運営委員27名の選任について、足立副会長から説明があった。

(質疑) なし

(採決) 賛成拍手多数で、第5号議案が承認された。

新会長挨拶

江澤新会長より「精一杯頑張りますので皆様のご支援を宜しくお願い致します」との就任の挨拶があった。

閉会

議長の稲田会長が閉会の辞を述べ、2019年度の佐倉染井野緑地協定運営委員会の定時総会が終了した。

第2号議案

緑地協定運営委員会規約一部改定

「新会員の共同管理開始時期」および「2丁目みかげ坂緑化維持管理費」の変更

1、新会員の共同管理開始時期変更の理由

規約第8条の(2)緑化維持管理費(年会費)に記載されている通り、現在は年度前半入居(転入・購入)の場合、翌年4月から共同管理を開始、年度後半入居の場合、翌々年4月から共同管理を開始することになっています。

実際には入会時期と入居時期のずれ、新会員の共同管理希望開始時期の違いが存在し、規約通りの運用が出来ないケースも発生しています。

緑地協定第10条に「(猶予期間)第8条による緑化は土地所有者等の入居後2年以内に完成するものとする。」との規定があり、これらを考え併せ、入居後2年以内であれば共同管理の開始は翌年4月、もしくは翌々年4月、どちらでも良しとする柔軟な対応が望ましいと考えます(年会費は前月3月31日までに支払う必要があります)

2、2丁目みかげ坂緑化維持管理費の変更の理由

入居が遅れていた1・2丁目の大型区画みかげ坂ですが、1丁目みかげ坂は平成30年度でほぼ全区画が入居を終え、2丁目みかげ坂でも急ピッチで入居が進んでいる状況です。1丁目みかげ坂には平成28年、専用の緑化維持管理費の料金カテゴリー(GM:グリーンベルトみかげ坂)が設定されましたが、2丁目みかげ坂は手つかずのままであり、一部の区画においては、81,000円の年会費となっております。そこで現状を踏まえ、共同管理の範囲を明確化、既契約者の料金の適正化と合わせ、2丁目みかげ坂に多数の入居が始まったこのタイミングで、1丁目みかげ坂と同様の料金設定を導入することといたします。

同時に1丁目みかげ坂のみに使用していたGM(グリーンベルトみかげ坂)というネーミングをよりシンプルに「みかげ坂」と変更し、1・2丁目双方に適用することといたします。料金表には「但し、みかげ坂には宅地形状・植栽状態・共同管理対象とする生垣の有無等により、共同管理範囲・年会費の個別設定をした区画がある。」という注釈を追記することとします。

【現行と改定案との対比表】

※改定箇所を**太字**で表示

現 行	改 定 案
<p>< 共同管理の範囲 ></p> <p>第 5 条 委員会において共同管理する範囲は、道路境界から生垣または塀に至る植栽帯及び隣地境界沿いに植栽された生垣の袖部分（車 1 台相当、長さ 6 m 程度）とする。但し、「みかげ小路」に接する部分の植栽帯は除外する。また、染井野 2 丁目 3 3 街区、3 4 街区、4 4 街区、4 5 街区－1については、別図に定める部分（道路境界から 1.0m～2.0m）を共同管理の範囲とする。</p> <p>< 管理費等の納入方法 ></p> <p>（2）緑化維持管理費（年会費） 毎年 1 回、3 月 1 日時点における会員は、別表に定める額を 3 月 3 1 日までに翌年度分を納入する。但し、会計年度途中に新築建物（中古購入、建替除く）を取得した場合は、次の通りとし、共同管理の開始は原則年会費の負担開始時とする。</p> <p>①年度初から 9 月末日までの転入居住者は、翌年度分からの納入とする。</p> <p>②1 0 月月初から年度末までの転入居住者は、翌々年度分からの納入とする。</p> <p>③転入居住者が前記①または②に記す年度初以外の時期から共同管理の開始を希望する場合には、共同管理が開始する月から年度末までの月数をもって年会費を按分した額を開始月の前月末までに納入しなければならない。</p>	<p>< 共同管理の範囲 ></p> <p>第 5 条 委員会において共同管理する範囲は、道路境界から生垣または塀に至る植栽帯及び隣地境界沿いに植栽された生垣の袖部分（車 1 台相当、長さ 6 m 程度）とする。但し、「みかげ小路」に接する部分の植栽帯は除外する。また、<u>みかげ坂区画</u>（染井野 1 丁目 13 街区、15 街区、16 街区、17 街区および 2 丁目 33 街区 34 街区、44 街区、45 街区）の共同管理の範囲は、道路境界から 0.5m 程度のセットバック部分及びシンボルツリー（サブシンボルツリーを含む）とする。<u>但し、みかげ坂には宅地形状・植栽状態・共同管理対象とする生垣の有無等により、共同管理範囲・年会費の個別設定をした区画がある。</u></p> <p>< 管理費等の納入方法 ></p> <p>（2）緑化維持管理費（年会費） 毎年 1 回、3 月 1 日時点における会員は、別表に定める額を 3 月 3 1 日までに翌年度分を納入する。但し、会計年度途中に新築建物（中古購入、建替除く）を取得した場合は、入居後の翌会計年度又は翌々会計年度から別表に定める額を納入し、それまでの期間においては、自己の責任において植栽帯の維持管理に務める。</p> <p>（以下削除）</p>

別 表
管 理 費 等 の 額

(現行)

(1) 染井野2丁目33街区、34街区、44街区、45街区-1以外の宅地

(改定案)

(1) を削除し、別表中GMと表記されている箇所を「みかげ坂」と表記

1. 緑化維持管理費（年会費） 改定

種 別		年 会 費	
主道路接面部の延長 15m以下	一辺接道宅地	<u>みかげ坂</u>	10,000円
		生垣袖無	18,000円
		生垣袖有	22,000円
	二辺以上接道宅地	<u>みかげ坂</u>	12,000円
		生垣袖無	27,000円
		生垣袖有	33,000円
主道路接面部の延長 15m超	一辺接道宅地	<u>みかげ坂</u>	13,000円
		生垣袖無	20,000円
		生垣袖有	24,000円
	二辺以上接道宅地	<u>みかげ坂</u>	15,000円
		生垣袖無	30,000円
		生垣袖有	36,000円

(注) ① 主道路接面部の延長：宅地の玄関を有する側の間口幅

② 一 辺 接 道 宅 地：宅地の一辺が道路に接している中宅地

③ 二 辺 以 上 接 道 宅 地：角宅地または宅地の二辺以上が道路に接している宅地

④ 生 垣 袖 無：隣地境界沿いに生垣が植栽されていない宅地

⑤ 生 垣 袖 有：隣地境界沿いに生垣が植栽されている宅地

⑥ み かげ 坂：1丁目13街区、15街区、16街区、17街区および2丁目33街区、34街区、44街区、45街区

⑦ 共同管理範囲：セットバック部分、シンボルツリー、生垣
みかげ坂は、セットバック部分及びシンボルツリー
(サブシンボルツリーを含む)

※但し、みかげ坂には宅地形状・植栽状態・共同管理対象とする生垣の有無等により、共同管理範囲・年会費の個別料金を設定した区画がある。

詳細は第5条〈共同管理の範囲〉参照

(現行)

(2) 染井野2丁目33街区、34街区、44街区、45街区-1の宅地

種 別	年 会 費
染井野2丁目33街区の宅地	54,000円
染井野2丁目34街区、44街区、45街区-1の宅地	81,000円

(改定案)

(2) は削除

3. 2019年度の植栽剪定・刈込・薬剤散布スケジュールについて

志津ガーデン 043-489-5824

林農社 043-461-0636

月間実施内容		実施予定日	対象樹木
		(8:30~17:00)	
5月	剪定・刈込み	5月7日(火)~5月18日(土)	シンボルツリー：コブシ 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、ツツジ等
	薬剤散布 ディプロテックス・カルホス(殺虫剤) トップジンM(殺菌剤) 展着剤	5月20日(月) 予備日:5月22日(水)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック
		5月21日(火) 予備日:5月23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10日(月)~7月20日(土)	シンボルツリー：常緑樹(アラカシ、シラカシ等) 生垣：ウバメガシ、キンメツゲ、ヒイラギモクセイ等 灌木：クチナシ、サツキ等 地被類：芝、下花等
	薬剤散布 ディプロテックス・カルホス(殺虫剤) トップジンM(殺菌剤) 展着剤	7月22日(月) 予備日:7月24日(水)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック
		7月23日(火) 予備日:7月25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24日(火) 予備日:9月26日(木)	志津ガーデン：3丁目 林農社：2丁目Aブロック
		9月25日(水) 予備日:9月27日(金)	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7日(月)~10月26日(土)	生垣：ヒサカキ、レッドロビン、プリペット等
11・12月	剪定・刈込み	11月18日(月)~12月7日(土)	シンボルツリー：落葉樹(エゴノキ等) 生垣：イチイ、ウバメガシ、ヒイラギモクセイ等
3月	剪定・刈込み	3月2日(月)~3月14日(土)	生垣：サザンカ、ヒサカキ 灌木：カンツバキ 地被類：芝

* シンボルツリー：トウカエデ、ナンキンハゼ、カツラは年2回の剪定(7月、12月)です。

注1) この日程は予定ですので、若干変更する可能性があります。

注2) 薬剤散布の日程は雨天のため順延となる場合があります

4. 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被類等に枯れが生じ、植替えが必要になった場合
 - (イ) 補助は植替え費用の半額までとし、且つ1回5万円を上限
 - (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、植替え費用とは、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。最後に高木会長より挨拶
1年間2018年度役員、委員の皆様のおかげで任期を終えることができました。この場をお借りして心より御礼申し上げます。午後からは、旧年度の役員の方々から、新しく役員となられる方々への業務の引継ぎも行います。どうぞよろしくお願い申し上げます。2019年度は新体制となりますが、会員の皆様、どうぞ引き続きご理解とご協力をいただけますよう、心よりお願い申し上げます。
- 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、共同管理作業担当業者（1、3丁目：志津ガーデン、2丁目：林農社）に、樹種等相談の上、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) 植替え費用の見積もり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) 植替え費用の請求書の写し
 - (ウ) 植替え費用の領収書の写し
 - (エ) 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をご参照願うか、各ブロック役員にご相談下さい。



建築ニュース

1. 建築協定運営委員会近藤会長の挨拶

今年度、建築協定運営委員会の会長になりました近藤です。

このような職に就くのは初めての事なので、役員および会員の皆様のご協力を何卒よろしくお願いいたします。

建築協定運営委員会 会長 近藤 健一

2. 2019年佐倉染井野 S1 地区建築協定定時総会の報告

2018年佐倉染井野 S1 地区建築協定運営委員会定時総会が以下の日時場所で開催された。

- ・日 時 2019年4月21日(日) 11時00分～11時45分
- ・場 所 染井野小学校 体育館

総会に先立ち足立副会長より本総会の出席者69名、委任状467名で合計536名、議決権総数627名に対し、過半数を有する会員の出席議決権数がありますので、運営委員会規約9条の規定により本日の定時総会は成立し、かつ決議に必要な定足数を満たしていることが報告された。

2-1 高木会長挨拶

本日は、お忙しいところ本総会にご出席いただきましてありがとうございます。これより佐倉染井野 S1 地区建築協定運営委員会定時総会を開催いたします。

開催にあたりまして、まずは皆様に日頃からの建築協定運営委員会の活動に対するご理解とご協力をいただいておりますことに心より感謝申し上げます。

また、運営委員会の役員の皆様、一年間にわたっての活動、大変お疲れ様でした。総会の後に、新しく役員となられる方々への引継ぎも行いますのでどうぞ宜しくお願い致します。

(司会者より) 本総会の議長は、運営委員会規約8条2項により会長の高木さんをお願いします。

2-2. 報告事項 2018年度事業活動報告

総会資料1P～4Pに関して、高木会長、道振事前確認リーダー、西田広報リーダーより説明あり。

活動報告に関し、以下の質問あり。

(質問) Kさん

住友林業が進めている染井野一丁目20番2・3の宅地開発工事で共同住宅が建つことは？

(回答)

住友林業からは、戸建ての販売のみとの返答

2-3. 決議事項

(1) 第1号議案 2018年度収支決算(案)

当日配布された追加資料を米澤会計リーダーより説明後、正木監事より会計監査の結果、適正と認められると

報告された。

(質問) なし

(採決) 拍手多数により承認可決

(2) 第2号議案 2019年度事業活動計画(案)

高木会長より総会資料6P～9Pを説明

(質問) なし

(採決) 拍手多数により承認可決

(3) 第3号議案 2019年度予算(案)

当日配布された追加資料を米澤会計リーダーより説明。

(質問) なし

(採決) 拍手多数により承認可決

(4) 第4号議案 2019年度委員および役員の改選(案)

新委員の紹介後拍手多数により承認可決

近藤新会長挨拶

新しく委員になられた皆様、1年間よろしくお祈いしますと挨拶があった。

閉会挨拶

議長より、以上をもって本日の議案の審議は終了致しましたので、本総会は閉会としますと閉会宣言があった。

最後に高木会長より挨拶

1年間2018年度役員、委員の皆様は助けられて任期を終えることができました。この場をお借りして心より御礼申し上げます。午後からは、旧年度の役員の方々から、新しく役員となられる方々への業務の引継ぎも行います。どうぞよろしくお願い申し上げます。2019年度は新体制となりますが、会員の皆様、どうぞ引き続きご理解とご協力をいただけますよう、心よりお願い申し上げます。

3.事前確認班からの連絡

◆建築工事での事前届出のお願い

建築工事等は事前届出が必要です。忘れずをお願い致します。

各人の所属する建築ブロック役員に相談し、“届出書”を提出願います。

下記のように工事内容により届出時期は異なります。

* 工事着工の一か月以上前に届出を要す工事。

- (1)新築、建替え、増改築
- (2)地盤の高さ変更(車椅子用の斜路、駐車場の設置)

* 工事着工の二週間以上前に届出を要す工事。

- (1)擁壁・塀の変更
- (2)大型の物置の設置
- (3)門柱、門扉、カーポート扉の設置、変更
- (4)自動車車庫の設置、変更
- (5)外壁、屋根の塗装
- (6)アンテナの設置、変更
- (7)ソーラーパネルの設置
- (8)その他街並み景観に影響する変更

* 上記工事内容の詳細については“住まいの手引書(2 頁)”を参照願います。