



【共通ニュース目次】

- | | | |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|
| 1) 会長挨拶 | 2) 2024年 定時総会開催のお知らせ | 3) 緑地協定・建築協定 会員の状況 |
| 4) まちなみパトロール [まちパト] 結果報告 (緑地・建築共同開催) | | |

【建築ニュース目次】

- | | |
|------------------|-------------------------|
| 5) 建築協定規約一部改定の背景 | 6) 石綿に関する法規制への当委員会の対応方針 |
| 7) 建築工事の事前届け出状況 | 8) 工事に関するアンケート結果 |

【緑地ニュース目次】

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 9) 緑地協定規約一部改定の概要とその背景 | 10) 植栽変更・植替え、補助金申請実績 |
|-----------------------|----------------------|

1. 会長挨拶：2023年度の運営委員会活動を振り返って

昨年4月からスタートした2023年度の運営委員会活動につきまして、多々至らない点があったと思いますが、役員の皆様、会員の皆様のご協力とご理解を賜り、何とか任期を終えることができそうです。心から感謝、御礼申し上げます。

緑地協定運営委員会では、昨年度の大幅な規約改定や共同管理作業の委託業者変更により、様々な問題点が浮き彫りになりました。今期はここに重点を置き、問題そのものの解決をはかると共に、規約を現状に合わせかつより良くするための活動をいたしました。また、4年ぶりにお役立ちセミナー（樹木管理講習会も兼ねて企画）も開催いたしました。

建築協定運営委員会では、令和4年の石綿障害予防規則及び大気汚染防止法の改正により、事前調査報告書の提出が義務化された建物解体工事への対応方針を決定し、佐倉そめい野緑地・建築ニュースでお知らせいたしました。併せて更地化後の土地の転用（駐車場など）に関し、住民・地権者双方の視点から議論し、町内会にも相談しながら、委員会としての考え方を整理いたしました。

緑地・建築両委員会はお互いに協力し合いながら、染井野の景観を維持・向上させる活動を展開してまいりましたが、中には期間内に決着まで至ることができなかった課題もございました。これらは次年度役員の皆様を引き継ぐこととなりますが、緑地も建築も会員の皆様のご理解ご協力なくしては成り立ちません。何卒引き続き、佐倉染井野緑地・建築協定運営委員会活動にご協力とご理解を賜りますようお願い申し上げます。1年間ありがとうございました。

緑地協定運営委員会 会長 大江 賢一 / 建築協定運営委員会 会長 山田 正行

2. 2024年 定時総会開催のお知らせ 総務チーム

- 日時：2024年 4月21日（日）
 建築協定会員定時総会 9時00分から10時00分
 緑地協定会員定時総会 10時15分から12時00分
- 場所：染井野小学校 体育館（アリーナ）
 注意：駐車場は数台分しかありませんので、徒歩でのご来場をお願いいたします。
- 携帯：①総会資料（建築・緑地、個別資料） ②スリッパ

建築総会の終了時間によっては、緑地総会の開始時間が遅くなる場合がございます。何卒ご了承ください。

4. 議 事

*** 建築協定 ***

1 報告事項

・2023 年度事業活動報告

2 決議事項（案）

- 第 1 号議案 2023 年度収支決算（案）
- 第 2 号議案 建築協定規約の一部改定（案）・・・背景を建築 5)に記載
- 第 3 号議案 2024 年度活動計画（案）
- 第 4 号議案 2024 年度予算案
- 第 5 号議案 2024 年度委員及び担当役職（案）

*** 緑地協定 ***

1 報告事項

・2023 年度事業活動報告

2 決議事項（案）

- 第 1 号議案 2023 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）・・・背景と概要を 7)に記載
- 第 3 号議案 2024 年度事業活動計画（案）
- 第 4 号議案 2024 年度予算（案）
- 第 5 号議案 2024 年度委員及び担当役職（案）

5. 出欠票と委任状について

当日ご欠席の場合には、定時総会資料に添付してあります **出欠票と併せて、委任状のご提出**をお願い申し上げます。

誠に勝手ながら準備の都合上、出欠票・委任状にご署名ご捺印の上、**4月12日（金）**までに、各ブロック担当役員まで、ご提出いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

3. 緑地協定・建築協定 会員の状況

総務チーム リスト管理

総務では、会員からの届け出をもとに会員名簿の管理を行っております。今年度の会員数の動きをお知らせいたします。今後とも転出・転入その他変更などがあつた際は、ブロック長にお知らせくださいますようお願い申し上げます。2023 年度 届け出数及び会員数は

右表ならびに下記の通りです。

◇緑地協定

- ・緑地協定転入報告書 4 件
- ・転出報告書 1 件
- ・共同管理加入申請書 4 件
- ・自主管理会員移行申請書 2 件

◇建築協定

- ・所有権等の移転等届出書 4 件

		緑地協定会員数		建築協定 会員数
		共同管理	自主管理	
1 丁目	1 8 0	1 5 4	2 6	1 5 9
2 丁目	4 0 2	3 6 8	3 4	3 3 8
3 丁目	1 7 3	1 6 7	6	1 4 2
合計	7 5 5	6 8 9	6 6	6 3 9

◆◆毎月第 1 日曜日の 13 時 30 分より転入者説明会を実施しています。（8 月を除く）◆◆

4. まちなみパトロール [まちパト] 結果報告

緑地副会長／建築副会長

- 1) 実施日時：令和5年12月3日(日) 13:30～
 2) 巡視者：全運営委員＋専門委員
 3) 分 担：S1を4地区に分割、4班編成にて巡視
 4) とりまとめ：緑地協定副会長・建築協定副会長

【緑地協定の視点】

	事 象	件数
1	・シンボルツリーが枯れている	4
2	・シンボルツリーが無い	6
3	・シンボルツリーが電線にかかっている	6
4	・シンボルツリーが電線にかかりそう	1
5	・生垣が一部枯れている	15
6	・生垣の外側にフェンスの設置あり	2
7	・道路側の植栽率が50%無	2
8	・セットバックが雑草等で荒れ又枯れている	7
9	・樹木が道路歩道にはみ出している	4
10	・セットバックに高木あり	8
11	・宅地裏側の樹木が電線にかかりそう	3

1. シンボルツリーが枯れている
 8. セットバックが荒れている



5. 生垣が一部傷んでいる



↑とても良く管理されている事例3件をご紹介します。散歩ルートにしたくなるほど美しい。1年を通じたご尽力に感謝いたします。↑

【緑地とりまとめリーダーの感想】

今まで自宅周り以外の植栽をじっくりと観察する機会はありませんでしたが、今回まちパト委員として地区全体の現状を知ることができ、大変有意義な経験となりました。染井野地区の美しい景観は住民の努力によって守られていますが、残念ながら土壌や日照条件が合わなかったのか、樹勢が失われていたり、立ち枯れてしまった生垣も見られました。また高木が適切に剪定されず架線に接触していたり、空き家になって荒廃が進み景観を著しく損なっているところもありました。

今後とも染井野地区の景観を保つためにも、定期的なまちパトを実施し問題意識を共有化することが望ましいと感じました。また写真にも示していますが、良いところや参考になる点を佐倉そめい野緑地・建築ニュース等で紹介することにより、緑地維持意識の高まりに繋がるのではと感じました。

まとめの表にもありますように、今回のまちパトで**改善していただきたい課題が58件**ほど見受けられました。この結果をどのようにフィードバックするかを議論しましたが、該当邸におかれましては既に認識されているものと思われる。データは委員会にて保管するに留め置き、各戸の自主性に期待することといたしますので、**改善の程、何卒よろしくお願い申し上げます**。その他、市道・歩道・公園・集会場周りの樹木が茂り歩行者に当たりそうなところや高木が電線等と接触しているところにつきましては、早急に市の担当部署に連絡をし、対処していただくようにいたします。(1/19 連絡⇒2/9 道路維持課事業班より回答：3月頃に剪定実施予定)

最後に、午前中は運営委員会、午後はまちパトと、終日にわたって委員会活動に協力下さった全ての方々に感謝申し上げます。

【建築協定の視点】		
	課 題	件数
1	・2台分カーポートが隣地から1m未満	72
2	・空き家状態（無管理）	5
3	・空き家状態（管理されている）	1
4	・門扉デザイン違い・門扉無し	3
5	・並列駐車場・独自デザインシャッターや門扉	3
6	・駐車場の上に鉄骨製デッキの設置	2
7	・違法建築と思われる	1
8	・住人がいるもののごみ屋敷化	1



1. 2台カーポート例。佐倉市条例に規定がありますので、設置時にご注意下さい。



4. 門扉の更新において、同一物が入手できなくなっていたためと思われませんが、類似デザインのを調達いただき、かつ色調も合わせて景観の統一性を確保いただいております。ありがとうございます。

【建築とりまとめリーダーの感想】

建築関連においては、『2台分カーポートの柱の位置が隣地境界線から1m以上離れていなければならない。』という市の地区計画条例に沿っていない可能性があるとの報告が最も多く挙げられておりました。これは過去においても同じ傾向です。既に設置済みのお宅については、改善は難しいと思われませんが、今後同様の事例発生を防ぐためにも、**事前届け出の徹底**と、佐倉そめい野緑地・建築ニュース等を通じた周知・啓蒙活動の継続が必要であると考えております。また新規転入者に対する案内方法についても再度確認したいと思っております。

外壁塗装色や建築様式に関する違和感の報告はなく、染井野の統一された美しさが維持されており、当委員会における事前確認活動が有効に機能し、地区会員にも建築協定の遵守意識が十分に浸透していることが感じられました。

..... 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。忘れずに届出をお願いいたします。
- 工事施工業者が決まりましたら、所属する建築ブロック委員に相談し、届出書を提出してください。
- 下記表のように、工事内容によって届出時期は異なります。
- 24年度から解体（部分解体含む）工事も届け出が必要となる可能性があります。（総会上程予定）

工事着工の 1ヶ月以上前 に届出を必要とする工事	工事着工の 2週間以上前 に届出を必要とする工事
(1) 新築・建て替え・増改築 (2) 地盤の高さ変更 (車いす用の斜路、駐車場の設置)	(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) 建築物の解体・撤去（更地に変更） (9) その他街並み景観に影響する変更
* 詳細は住まいの手引書 P 2 を参照下さい	

5. 建築協定規約一部改定の背景

総務チーム

建物の解体を行い解体後の土地の利用方法は未定である状況において、解体工事に係る事前届出が必要か否かの照会が委員会に対してなされた事案がありました。現行の建築協定及び規約は土地の上に建物を建築することを前提として定められた内容となっており、建物の解体のみの場合の届出は不要となっております。（現行でも外構や地盤面の変更を伴う工事は事前届出が必要）

染井野地区の多くの建物が築後 20 年以上を経過しており住民の世代交代も生じております。建替えや更地にして売却するといったことが今後増えるであろうと想定されることから、当委員会としても議論を重ねて、解体工事のみに関しても事前届出を義務付け、協定への適合状況の確認（区画分割の禁止、地盤面の高さの変更の禁止（一部例外あり））を行うとともに、昨年より法律により義務化された石綿の含有に関する事前報告書提出に関しても注意を促すことが望ましいとの結論に至りました。

つきましては、来る4月の会員総会に諮ったうえで、規約改定を行い、事前届出が必要な工事に、「建物の解体工事」を加える予定としております。（新築、増改築の届出を提出する場合を除く）

6. 石綿に関する法規制への当委員会の対応方針

総務チーム

石綿（アスベスト）の飛散が健康に大きな影響を及ぼすことは広く理解されておりますが、一定の建物や工作物を解体する場合には、石綿含有品の使用状況について調査を行い、石綿の使用の有無にかかわらず、石綿に関する事前調査報告書を提出することが2022年4月より義務化されました。

建築協定や規約での規定はないものの、建築運営委員会としては法令順守の観点から、当委員会のホームページに「解体工事事業者へのお願い文書」を設置し、会員が部分解体も含めて解体工事を発注する際に、当該文書をダウンロードして業者に手渡し、無届け工事とならないよう注意喚起を促す体制を取り急ぎ準備しました。この注意喚起が確実に行われるように、5.に記載がありますように建築協定の規約を一部改定して、会員向けに解体工事用の事前届出書を新設し、この届出書の中で「解体工事事業者へのお願い文書」が業者に確実に渡っているかを確認する手順を設ける予定です。総会にて承認が得られ次第、当体制を有効化させてまいります。

7. 建築工事の事前届け出状況（令和5年4月～令和6年1月）

事前確認チーム

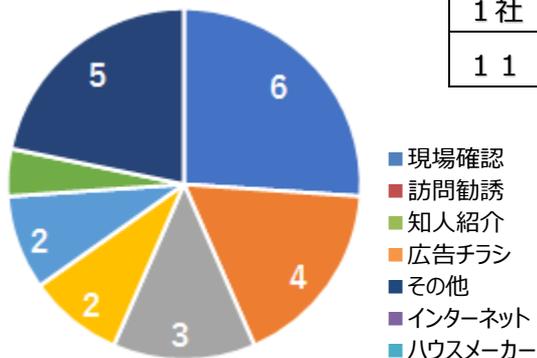
令和5年4月～令和6年1月の工事別事前確認受け付け状況を下表に示します。皆様のご協力できちんと届け出がなされ、建築協定の規約が遵守されています。

	届出数	新築	塗装	門扉	ポットカー	ソーラー	サンルーム	物置	フェンス	増改築	解体
4月	4		3	1							
5月	3		2							1	
6月	0										
7月	3		3								
8月	3		2	1							
9月	1	1									
10月	4		3		1						
11月	5		4								1
12月	2			1	1						
1月	2		2								
合計	27	1	19	3	2					1	1

8. 工事に関するアンケート結果 (令和5年4月～令和6年1月) 事前確認チーム

染井野S1地区建築協定運営委員会では、ご自宅の塗装工事やカーポート設置工事等に際して、工事終了後に任意でアンケートを提出していただいております。以下の通り、2023年2月から2024年1月までの集計結果をご報告いたします。(回答数20件。なお集計にあたり、未回答や複数回答がありましたので、合計数が20を前後する箇所がございます。)

工事業者選定の経緯



見積もりは何社から？

1社	2社	3社	4社
11	6	2	1

工事期間は？

- 1.外壁・屋根の塗装 14～21日
- 2.カーポート新設 2～19日

施工業者選定理由は？

- 1.近隣で工事実績がある業者
- 2.工事金額がリーズナブル
- 3.工事現場を見て信頼ができた
- 4.新築ハウスメーカー
- 5.知人の紹介

*** 施工業者に対する10の評価結果 ***

①価格

高い	やや高い	普通	やや安い	安い
2	4	12	0	2

②材料・工程説明

詳しい	普通	荒い
12	6	2

③養生

適切	無し
19	1

④近隣への挨拶

有り	無し
19	1

⑤トイレ取り決め

有り	無し
5	15

⑥休憩時の態度

良い	普通
17	3

⑦検収立ち合い確認

有り	無し
18	2

⑧保証書の提出

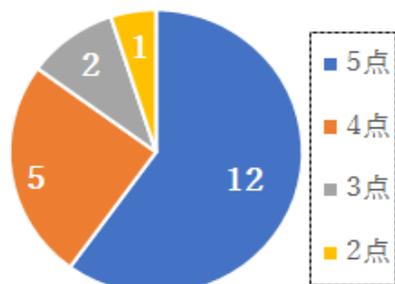
有り	無し	不明
6	9	5

⑨補償範囲・内容・期間・免責納得性

有り	普通	不明	無し
8	4	6	2

⑩工事の出来栄

良い	やや良い	普通
12	5	3



総合評価

◆評価できる点と不満に感じた点

- ・ 安心感のある施工内容。
- ・ 全ての面で信頼ができた。
- ・ 仕事が丁寧でマナーが良い。
- ・ 施工前後を写真で丁寧に説明してもらえた。
- ・ 毎日の挨拶と清掃が気持ちよかった。
- ・ 見積内容に不備があった。
- ・ 追加費用が発生した。

委員会へのご意見やご要望など

- ①急な工事にもかかわらず速やかに申請処理してもらえた。
- ②委員会は必要不可欠な活動であると思慮している。
- ③日々の活動ご苦労様です。

建築協定活動へのご理解とアンケートへのご協力、誠にありがとうございました。

9. 緑地協定規約改定の概要とその背景 共同管理チーム

23年度は、共同管理作業を新たな業者に委託した関係上、規定上にある共同管理範囲をベースとした今期の作業と、従前なされてきた作業との間に相違が生まれてしまいました。それらの原因の特定ができましたので、ここに規定の改訂を提案させていただきます。併せて、23年度改定時に抜けてしまった条項や、新規に追加したい条項もご提案いたします。当件は総会にて決議事項としてお諮りいたしますが、改定が必要と判断した背景を以下にご案内申し上げます。

【下記説明文の読み方】

- ・取り消し線部分を**朱書きの文章に改定**もしくは**朱書き部分を挿入ないし新設**する。
- ・文中の…は規約本文の省略を意味。
- ・⇒以降の文章は訂正したい背景。

- 1) 第8条(2) 原則として門に近接してシンボルツリーを植栽する。シンボルツリーは一部の例外を除いて表門に近接する1本とする。
⇒現行規約では、シンボルツリーの剪定は原則1本としているので、例外があることを明確にする。
- 2) 第9条「委員会」が専門業者に発注する共同管理作業の範囲は以下の通りとする。
 - (1)(2) 変更なし
 - (3) 前項のみかげ坂区画内には…例外的な区画があり、当該区画については（法面も含めて）作業の範囲、費用負担の額を別途定める。
 - (4) 共同管理作業の範囲に入らない樹木については所有者と委員会の合意に基づく価格で別途「個別設定契約」とする。個別設定は、共同管理の対象から除外された樹木について、年会費とは別に料金を設定して、共同管理作業の一環とする。なお、個別設定された樹木についても規約第36条の「補助金支給制度」の対象に含める。
⇒(3) みかげ坂地区では寧ろ法面に様々な樹木が植えられており、個別設定の範囲を「法面」にまで拡大することにより実効性をもたらす事とした。
⇒(4) 旧規約のもとでは、門前のシンボルツリー以外の中木、大木等全ての樹木についても、剪定作業が行われていた。作業負荷が大きく異なるため、個別設定を設けて、作業負荷に応じた負担となるよう改める事とした。
- 3) 第14条 委員会は主として次の事項を処理する。
 - (1) 総会で決議された事業および予算の執行。
④共同管理会員及び自主管理会員の緑化維持管理費(年会費3,000円)の集金及び管理に関する案の作成。
⇒ 実務が発生しているが規定上に記載がなかったので④を追加し明確にする。
- 4) 第15条 各委員は、各々、以下の事項を担務する。
 - (4) 総務チームの主な担務は、以下の通りとする。
④総会及び委員会の議事録作成及び定例委員会の議事録の全会員への配布又は回覧。
⇒ 今年度から定例委員会の議事録を作成し回覧したが、緑地の仕組みが良く分かった、好評であったことから総務チームの担務として明記する。

5) <運営委員会の開催> <運営委員会の開催・決議>

第 25 条 運営委員は、「規約」第 9 条第 1 2 条に定める……………

2. 委員会は会長が招集し議長を務める。
 - (1) 委員会の決議は、委員の過半数をもって行う。
 - (2) 議決は、書面または代理人によって行うことができる。
 - (3) 委員会の議事事項については、議事録を作成し、会長がこれを保管する。
 - (4) 会員は必要がある場合、議事録を閲覧することが出来る。

⇒この規定は旧規約の 16 条であったが、新規定を策定する段階で抜け落ちたものです。
第 25 条の 2 に (1) から (4) として追加する。

6) <補助金支給制度>

第 36 条 委員会は、共同管理の一環として……………

5. 自主管理会員の第 1 項……………支給額の範囲内とする。また、みかげ坂地区の自主管理会員については、補助金の対象をシンボルツリー(サブツリー含む)と道路面から 5m 以内の植栽樹木(生垣を含む)とする。

⇒ みかげ坂については、共同管理の規定第 9 条(3)でも触れたが、植栽が限定されており、補助金の対象を拡大しないと、「補助金支給制度」が意味をなさなくなる。従って、道路面から 5m 以内の植栽樹木なら種類を問わず補助金の対象に加えたものである。

7) <補助金支給の基本方針>

第 37 条 会員は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(みかげ坂地区の自主管理会員は 5m)の範囲の低木及び地被類については、水遣り、…努めなければならない。

⇒前 36 条の 5 との整合性を図ったものである。

8) <肥料等の配布> 「佐倉染井野緑地協定運営委員会補助金支給等規則」

第 9 条 (3) 前号の配布にあたっては、公平を期すため自主管理会員を除く会員への一斉同時配布とする。含めた全会員への一斉同時配布をする。但し、年会費の未納者はこれを除く。

⇒以前の規定では、自主管理会員を除くとの内容であったが、会員間の公平性を考慮した。また、染井野の緑化を絶え間なく目指す趣旨からも肥料の全員配布は重要な政策と考える。

10. 植栽変更・植替え補助金申請実績

共同管理チーム

(円)

今期は総て植替え申請で、総額 319,750 円でした。更新された樹木が定着しすくすくと育ってくれることを祈ります。

本年度より補助金は倍額となっており、枠もしっかりと確保されていますので、どしどしご活用下さい。

	樹木の種類	種類	補助金額
1	サザンカ	生け垣	100,000
2	ハナミズキ	シンボルツリー	58,200
3	椿・シャラ	シンボルツリー & 生垣	38,500
4	レッドロビン	生け垣	27,500
5	エゴノキ・ウバメガシ	シンボルツリー & 生垣	51,000
6	サザンカ	生け垣	16,500
7	ナナカマド	シンボルツリー	28,050