



# 佐倉そめい野 建築ニュース

発行人 佐倉染井野 S1 地区建築協定運営委員会

## 1. 平成26年 建築協定運営委員会総会報告（要旨）

S1地区建築協定運営委員会設立後の初の総会が、4月20日（日）染井野小学校体育館において開催されました。

### （1）議 題 ①報告事項 平成25年度活動報告

②決議事項 第1号議案 平成25年度収支決算

第2号議案 平成26年度活動計画（案）

第3号議案 平成26年度予算（案）

第4号議案 平成26年度委員及び役員の選任（案）

### （2）総会模様（要旨）

◇総会成立宣言 総会出席者数 57名（内訳：一般会員44名 委員13名）

有効総数 499名（内訳：委任状442名 総会出席者57名）

総会出席率 10%（会員総数576名／出席者数 57名）

#### ①報告事項について

総会配布資料に基づき、平成25年度の活動状況について説明した。

- ・事前確認の受付状況
- ・業務委託契約の締結
- ・広報活動
- ・「さくらの景観まちづくり賞」受賞
- ・わかりやすい手引書の作成に着手
- ・佐倉市との定期ミーティングの実施

Q1：新築の事前確認が19件あったが、敷地面積の10%の緑化率、生垣等は確認しているのか。また、佐倉市の確認はされているのか

Q2：建築協定運営委員は、ビジューの中、月1回のミーティングを実施しているが、どのような内容なのか。また行政とのコンタクトを取り定期的に情報交換を図るなどのコミュニケーションをとっていることは会員として評価できるものである。

A1：事前確認事項は全てチェックしており、また着工時・竣工直後に現地確認をしている。

緑地協定絡みの緑化率、生垣等も外観のみでパーフェクトではないが確認している。なお、緑化基準は2年の猶予期間があり、新築直後での判断は難しい。

佐倉市は、建築住宅課で建築確認申請に基づいて確認を行っている。地区計画関連は、窓口が都市計画課となるが、地区計画の内容が住民に周知徹底されているとは言えず、確認が十分とは言えないように思われる。

A2：佐倉市建築住宅課からは、住環境に関連する情報の提供、運営委員からは建築協定の運営状況他住民からの意見・要望等の情報交換をするなど相互の意思疎通を図っている。

#### ②決議事項について

◇第1号議案 平成25年度収支決算

総会追加資料に基づき25年度収支を報告した。また会計処理が適正になされている旨の監査報

告をした。(決算書は、別表1参照)

(採 決) 多数の賛成を持って、本議案は承認された。

◇第2号議案 平成26年度活動計画(案)

総会配布資料に基づき、各事項を説明した。

- ・事前確認について
- ・「建築ニュース」のタイムリーな発行
- ・お役立ちセミナーの開催
- ・協定加入会員の拡大
- ・他の組織との連携
- ・わかりやすい手引書の作成配布
- ・佐倉市役所との定期ミーティング

(採 決) 多数の賛成を持って、本議案は承認された。

◇第3号議案 平成26年度予算(案)

総会追加資料に基づき、26年度収支計画について説明した。(予算書は、別表2参照)

Q3: 手引書の作成費用は計上されているのか

Q4: 手引書の作成にあたり事前説明はあったのか。事前に町内会及び緑地運営委員会の了承を得て進めるべきではないか

Q5: 賞金50万円の用途は了承を得ているのか

A3: 手引書発行の趣旨から「住まいの街並みコンクール」の賞金の一部及び町内会からの支援で賄う考えであり、予算計上はしていない。

なお、手引書は建築協定・緑地協定及び地区計画を一体化し、誰にでもわかる解説をめざしており、会員以外も含め全住民を対象に配布する予定である。

A4: 2年前(建築協定運営委員会準備会)から町内会役員および緑地の役員には説明している。ただ住民からみて説明が足りなかったという点は反省している。

A5: 賞金の一部を手引書作成に使うことで了承を得ている。

(採 決) 多数の賛成を持って、本議案は承認された。

◇第4号議案 平成26年度委員及び役員の選任(案)

緑地協定運営委員会兼務役員・・・ 印南会長他8名 有志委員9名

(採 決) 多数の賛成を持って、本議案は承認された。

③その他

旧会長の古川氏、新会長の印南氏それぞれから挨拶があった後、会員(K氏)より、建築協定と緑地協定は、統合化・一体化した組織として活躍して欲しいと願っているとの意見が出された。

※平成26年度 S1地区建築協定運営委員会委員として選任された方々を紹介します。

| 担 当   | 氏 名   | 住 所 | 連 絡 先 | 記 事            |
|-------|-------|-----|-------|----------------|
| 会 長   | 印南 英雄 |     |       | 緑地協定運営委員会副会長兼務 |
| 副 会 長 | 酒井 次夫 |     |       | 緑地協定運営委員兼務     |
|       | 本堂 秀夫 |     |       | 緑地協定運営委員兼務     |

| 担 当         | 氏 名     | 住 所 | 連 絡 先 | 記 事        |
|-------------|---------|-----|-------|------------|
| 監 事         | 芦 沢 正 則 |     |       | 緑地協定運営委員兼務 |
| 会 計         | 日 達 正 幸 |     |       | 緑地協定運営委員兼務 |
|             | 岡 田 邦 彦 |     |       | 緑地協定運営委員兼務 |
| 総 務         | 吉 田 豊 孝 |     |       | 有志委員       |
|             | 目 黒 俊 彦 |     |       | 有志委員       |
|             | 古 川 友 行 |     |       | 有志委員       |
|             | 井 上 雅 一 |     |       | 有志委員       |
| 広 報         | 池 田 猛 洋 |     |       | 緑地協定運営委員兼務 |
|             | 森 川 幸 夫 |     |       | 緑地協定運営委員兼務 |
|             | 都 丸 利 正 |     |       | 有志委員       |
| 事 前 確 認 審 査 | 大 嶋 尚   |     |       | 緑地協定運営委員兼務 |
|             | 本 間 達   |     |       | 有志委員       |
|             | 田 畑 幸 雄 |     |       | 有志委員       |
|             | 中 川 光 二 |     |       | 有志委員       |
|             | 西 口 元   |     |       | 有志委員       |
|             | 井 上 雅 一 |     |       | 有志委員 (兼務)  |

#### ◇新会長 (印南氏) 挨拶

この度、当委員会の会長を務めることになりました印南です。今年度は創業期を経て2年目を迎え、足場固めの年と言えます。総会で決議頂いた活動計画の実行は勿論のこと、建築協定とは両輪の関係にある緑地協定の運営委員会との複合的かつ効率的な運営を旨とします。染井野の素晴らしい環境をいつまでも維持し、他地域から人が住まいを移したくなるような町にしたいものです。 会員の皆様のご支援とご協力をお願いいたします。

#### 2. お役立ちセミナー(住まいの塗り替え基礎講座そのⅡ)開催報告

3月29日(土)インフォメーションプラザにて開催しましたお役立ちセミナーにつきましては、講師に遠藤清実氏(S2地区建築協定運営検討委員会委員)をお迎えし、開催させていただきました。

当日は、26名の参加者でありましたが、私達ユーザ側の立場に立つての講演内容であり、質問等も多数出され、有意義なセミナーでありました。

以下、講演内容(要旨)

##### ○塗り替えの時期

初回：築後8年～10年 それ以降は10年毎が目安である。

(早目のケアの方が安くつく、年数が経つと前の塗装を剥がして塗らなければならない)

##### ○塗り替えに相応しい季節

塗り替えをするに相応しい季節は、気温が5度を下回る季節と湿気の多い季節を避けて選ぶとよい。佐倉市の場合は11月～2月は避けた方がよいと思う、また梅雨のシーズンも出来れば避けた方がよい。

##### ○塗り替えに際して重要なポイント

最も重要なことは下地処理である。これが不十分だといふ塗料を使って塗装してもはがれてしま

う。塗装と同時に大切なのは防水処理である。特に、窓周り、台所、風呂場等水周りのところが傷みやすい。屋根の雪止め周辺も要注意のこと。また、既存住宅の屋根に太陽光パネルを設置している場合も防水処理を定期的に行う必要がある。

一般的には、下塗り、中塗り、上塗りと3回塗るが、中塗りを手抜きすることがある。使用した塗料の空き缶数できちっと塗られているかチェックすること。

洗浄の際、屋根の庇の裏側にも放水する業者がいるが、ここは湿気が籠らないように空気穴があけてあり、ここに水をかけると内側にカビが生えてしまう。

塗り替えの良し悪しは、塗料もさることながら、職人の腕や下地調整の良し悪しで決まってくる。高級塗料を使っても、塗装職人の技術力が低いと直ぐにはがれ塗り替えが必要になってくる。塗装職人の有資格者としては、塗装技能士1級、2級があるから確認することも大事である。

#### ○塗り替えに掛かる期間

通常最低でも1週間から10日間はかかる。

足場の組み立て、洗浄、下地処理（重要）、防水処理（重要）、下塗り、中塗り、上塗り、付帯塗装の雨どいや化粧板等についても、マスキングを丁寧に作業するとそれなりに時間がかかる。

#### ○よい業者の見分け方

- ・質問への対応が丁寧であるか。
- ・アフターサービスがしっかりしているか（保証書がついているか、アフターサービスは無料か）
- ・塗料メーカーは、信頼のおける業者なら5年保証をつける場合が多い。
- ・職人の態度はどうか？道具を丁寧に扱っているか？（近隣での作業を観察することも一方法）
- ・地元の業者は気候の特性を知っており安心（地元での評判が命取りになるからいい仕事をする）
- ・営業で戸別訪問してくる業者は要注意である。本当に評判のよい業者は紹介で仕事が入ってくるので、営業活動する必要がない。
- ・最低でも3社から相見積りを取ることである。同じ条件でも20万円位安くなるケースもある。
- ・料金だけで比較するのは危険、防水処理や細かい部分の補修作業への対応も十分確認することである。

#### ○その他

このところ腕のよい職人の多くが、今は報酬の高い東北の震災被災地にとられているため、人員不足をアルバイトで補っている業者も多いので要注意。有資格者の有無の確認を忘れないこと。

※S1地区建築協定運営委員会としましては、この種セミナーについては、26年度においては新たに発足するS2建築協定運営委員会との共催も検討しながら、各種テーマ（例えば地震等災害に備えての住まいの防災対策とか、介護を見据えたリフォームのあり方とか）を選定して開催していく所存であります。会員の皆様のご参加を心よりお待ちしております。

### 3. 手引書の作成について

総会の場合でもご報告させて頂きましたが、佐倉染井野には住みよい環境を維持、増進していくために建築協定、緑地協定、加えて佐倉市の地区計画制度があり、それぞれの規約等で所定のルールが定められています。ついては住民の皆様の利便性を考慮して、これら別々に定められているルールの中から、日常に係わりの深い部分を抽出し解説を加えて、一冊に集大成した「住まいの手引書」を、町内会のご理解・ご協力のもと作成することとしました。

現在、S1地区・S2地区の建築協定運営委員が中心となって、6月完成を目指して詰めている段階です。完成の暁には全戸配布を予定していますので、どうぞご活用を頂きたいお願い致します。

## 別表 1

## 【平成 25 年度佐倉染井野 S 1 地区建築協定運営委員会収支決算】

(平成 25 年 7 月 21 日～平成 26 年 3 月 31 日)

| 1. 収入の部    |         |         |          | (単位：円)   |
|------------|---------|---------|----------|--|
| 項目         | 25 年度予算 | 25 年度実績 | 差異 (実-予) | 備考   |
| 年会費        | 277,000 | 276,500 | -500     | 協定参加区画 644 区画<br>H25 会員数 553 名 (複数区画所有者は 1 名として計算)、H25 年会費納入者数 553 名 |
| 預金利息       | 0       | 8       | 8        | 千葉銀行 (普通預金)  |
| 雑収入        | 0       | 0       | 0        |  |
| 当期収入合計 (A) | 277,000 | 276,508 | -492     |  |

| 2. 支出の部      |         |         |          | (単位：円)   |
|--------------|---------|---------|----------|--|
| 項目           | 25 年度予算 | 25 年度実績 | 差異 (実-予) | 備考   |
| 印刷・製本費用      | 130,000 | 79,650  | -50,350  | 建築協定発効後会員配布資料<br>建築ニュース 2 回、総会案内   |
| 事務経費         | 30,000  | 27,563  | -2,437   | 切手代、振込手数料、事務用品等  |
| 事前届出確認費用 (※) | 50,000  | 0       | -50,000  | 事前届出 (有料案件) に対して外部機関<br>図面確認費用 10,000 円のうち、<br>5,000 円を負担 (ただし新築物件の外部<br>機関図面確認費用は 5,000 円：全額<br>会員本人負担) |
| 外部専門家謝礼金     | 30,000  | 43,150  | 13,150   | 事前届出確認シート作成他アドバイス<br>料、お役立ちセミナー講演料   |
| 予備費          | 37,000  | 0       | -37,000  |  |
| 当期支出合計 (B)   | 277,000 | 150,363 | -126,637 |  |

※会としての費用負担は発生していないが、新築分 19 件の図面確認作業について業務委託契約に基づき外部機関に業務委託した。

| 3. 収支差額      |         |         |    | (単位：円) |
|--------------|---------|---------|----|--------|
| 項目           | 25 年度予算 | 25 年度実績 | 備考 |        |
| 当期収支差額 (A-B) | 0       | 126,145 |    |        |
| 前期繰越収支差額     | 0       | 0       |    |        |
| 次期繰越収支差額     | 0       | 126,145 |    |        |

| 4. 貸借対照表                |         |                       |         | (単位：円) |
|-------------------------|---------|-----------------------|---------|--------|
| 借方                      | 金額      | 貸方                    | 金額      |        |
| 【現金】                    | 33,300  | 【前受金】                 |         |        |
|                         |         | 平成 26 年度年会費分          | 69,500  |        |
| 【銀行預金】                  | 155,345 | 不在地権者年会費予納分 (H26～H34) | 13,000  |        |
| 【前払金】                   |         | 【繰越金】                 | 126,145 |        |
| 事前届出有料案件会員本人負担<br>一時立替分 | 20,000  |                       |         |        |
| 合計                      | 208,645 | 合計                    | 208,645 |        |

## 別表 2

## 【平成 26 年度佐倉染井野 S1 地区建築協定運営委員会予算 (案)】

(平成 26 年 4 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日)

| 1. 収入の部 (単位：円) |         |         |         |   |
|----------------|---------|---------|---------|---|
| 項目             | 26 年度予算 | 25 年度実績 | 差異(予-実) | 備考  |
| 年会費            | 288,000 | 276,500 | 11,500  | 協定参加区画 644 区画<br>H26 会員数 576 戸 (複数区画所有者は<br>1 戸として計算)、H25 会員数 553 戸 |
| 預金利息           | 8       | 8       | 0       | 千葉銀行 (普通預金)   |
| 雑収入            | 0       | 0       | 0       |   |
| 当期収入合計 (A)     | 288,008 | 276,508 | 11,500  |   |

| 2. 支出の部 (単位：円) |         |         |         |   |
|----------------|---------|---------|---------|---|
| 項目             | 26 年度予算 | 25 年度実績 | 差異(予-実) | 備考  |
| 印刷・製本費用        | 100,000 | 79,650  | 20,350  | 建築ニュース 3 回<br>総会案内  |
| 事務経費           | 50,000  | 27,563  | 22,437  | 切手代、振込手数料、書籍購入代、事<br>務用品等   |
| 事前届出確認費用       | 30,000  | 0       | 30,000  | 事前届出 (有料案件) に対して外部機<br>関図面確認費用 10,000 円のうち、<br>5,000 円を負担 (新築物件のうち<br>外部委託の図面確認費用が 5,000<br>円の案件については、運営委員会<br>の負担金は 0 円) |
| 外部専門家謝礼金       | 50,000  | 43,150  | 6,850   | お役立ちセミナー講師お車代<br>外部コンサルタント運営アドバ<br>イス料  |
| 予備費            | 58,008  | 0       | 58,008  | 事前確認済 (委員会承認済) 看板作成<br>費用等  |
| 当期支出合計 (B)     | 288,008 | 150,363 | 137,645 |   |

| 3. 収支差額 (単位：円) |         |         |    |
|----------------|---------|---------|----|
| 項目             | 26 年度予算 | 25 年度実績 | 備考 |
| 当期収支差額 (A-B)   | 0       | 126,145 |    |
| 前期繰越収支差額       | 126,145 | 0       |    |
| 次期繰越収支差額       | 126,145 | 126,145 |    |