



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.1 1 平成 29 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屋代会長の挨拶
2. 平成 29 年佐倉染井野緑地協定運営委員会定時総会の報告
3. 平成 29 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溝上会長の挨拶
2. 平成 29 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屋代会長の挨拶

平成 29 年度緑地協定会長の屋代です。

染井野の緑豊かな美しい街並み、住環境維持のため、地域組織や行政との連携をとり緑地協定の運営管理に基づき役員一同努力して参ります。皆様のご支援ご協力をよろしくお願い致します。

緑地協定運営委員会 会長 屋代 そのみ

2. 平成 29 年佐倉染井野緑地協定運営委員会定時総会の報告

平成 29 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 平成 29 年 4 月 16 日 (日) 9 時 30 分～10 時 45 分
- ・場 所 染井野小学校 体育館

(1) 議題

- ① 報告事項 平成 28 年度活動報告
- ② 決議事項 第 1 号議案 平成 28 年度収支決算 (案)
第 2 号議案 平成 28 年度事業活動計画 (案)
第 3 号議案 平成 28 年度予算 (案)
第 4 号議案 緑地協定運営委員会規約の一部改定 (案)

第5号議案 平成29年度役員改選（案）

（2）総会模様(要旨)

◆総会成立宣言（小川兼務副会長）

議決権総数 719名

総会出席者数 71名

出席議決権数 576名（内訳：総会出席者 71名 委任状提出 506名）

議決権総数に対して過半数を有する会員の出席議決数があり、本日の定期総会は成立いたします。

◆開会挨拶（濱崎会長）

濱崎会長から開会の挨拶が行われました。

「規約 17 条に基づき、総会を開会いたします。報告決議事項の説明および報告の後、質疑をお願い申し上げます。ご発言は挙手で、ご発言の前にご氏名と丁目等をお願いいたします。」

① 報告事項について

会長、担当副会長及び各担当班リーダーから報告が行われました。

- 1) 緑地協定運営委員会役員会について（濱崎会長）
- 2) 弁護士顧問契約（契約の更新）について（濱崎会長）
- 3) 緑地協定・建築協定両運営委員会の一体運営について（濱崎会長）
- 4) プロジェクターを使用した効率的な会議運営について（濱崎会長）
- 5) 会員リストの統合整理について（大平緑地総務班リーダー）
- 6) 新入居者への説明会について（大平緑地総務班リーダー）
- 7) 共同維持管理について（林共同管理班リーダー） ①作業内容 ②講習会の開催
- 8) 植え替え申請対応について（林共同管理班リーダー）
- 9) 広報について（長崎広報班リーダー）
- 10) 会計について（加藤緑地会計班リーダー）
- 11) まちパトについて（新飯田緑地副会長）
- 12) 外部関係者による染井野の視察について（小川兼務副会長）
- 13) 会員からの要望に基づいた芝刈込時期の変更について（林共同管理班リーダー）

質疑応答

（質疑 Q1）A 氏（3 件あり）

Q1-1) 平成 23 年度千葉大学監修植栽ガイドラインより

シンボリツリーや他の植栽についても同様ですが、大きくなりすぎ、根が排水管に入り込んだりして困っています。どのように管理していくかお聞きしたい。

A1-1) シンボリツリーや街路樹等の剪定方法や大きくなりすぎの件は今後も課題として解決法を考えていかなければならないと思います。次期委員会に申し送りしていきます。

Q1-2) 街路樹で根が張り、舗道が盛り上がり、歩行者が躓いて危険な個所がありますが、これ緑地委員会か町内会化どちらで解決すべきものかどうか。

A1-2) この問題もどう解決していくべきか、次期委員会に申し送りしていきます。

Q1-3) みかげ坂地区の緑地の指針は、染井野とどう違っているのですか。積水（住宅業者）はこの指針通りに行っていますか。

A1-3) (浅川顧問)

みかげ坂地区の指針は、大林（事業者）指針とは異なっているため、緑化協定とも異なっております。積水（業者）では確認されているはずですが、大幅に違っているのであれば、今後検討していきたいと思います。

(質疑 Q2) B 氏 A 氏関連質問

みかげ坂の共同管理は適正に為されていますか。緑地協定にも加入されているのですか。

(回答 A2) 加入して頂くようお願いしています。加入された場合共同管理される為、今回会計報告の通り前年度第4号議案に基づき、管理費の追加登録を実施しましたが、加入されていない方もおられます。

(質疑 Q3) C 氏

みかげ坂付近（生垣延長部分の植木）に虫がついていたので、薬剤散布時に一緒に消毒してほしいと業者に要望しましたが、契約対象の部分でないので、消毒できないと断られました。

(回答 A3) 消毒してほしい部分がある場合、事前に役員に連絡してください。緑地委員会より業者と話し合いどうしたらよいか解決していきたいと思います。

② 決議事項について

◇第1号議案について

加藤緑地会計班リーダーから説明が行われました。

(質疑 Q4) D 氏

年会費、基金の金額が毎年多額になってきています。今後もきちんとした使い道を考えほしいと思っています。

(回答 A4) 濱崎会長

年会費・基金の使い道は、今後も更に検討していきます。

〈採決〉

拍手による賛成多数により、第1号議案は承認されました。

◇第2号議案（濱崎会長）

〈採決〉

拍手による賛成多数により、第2号議案は承認されました。

◇第3号議案（濱崎会長）

〈採決〉

拍手による賛成多数により、第3号議案は承認されました。

◇第4号議案（濱崎会長）

〈採決〉

拍手による賛成多数により、第4号議案は承認されました。

◇第5号議案（濱崎会長）

小川副会長より新役員の紹介が行われました。

〈採決〉

拍手による賛成多数により、第5号議案は承認されました。

新会長挨拶

・屋代次期新会長から挨拶が行われました。

「まだ、何もわかりませんが、一生懸命頑張ります。宜しくお願い申し上げます。」

続いて

・浅川顧問から挨拶が行われました。

「コミュニティデザインの浅川です。昨年からお世話になっています。染井野は自慢できます。これだけのところは他にありません。今年も運営委員会のサポートをしていきます。」

・湯川弁護士から挨拶が行われました。

「平成21年から、こちらにお世話になっています。今日で総会は2回目ですが、活発なご質問・ご意見を伺って顧問弁護士として、協力して参りたいと思います。」

・濱崎会長から挨拶が行われました。

「今年度の役員の皆様、1年間ありがとうございました。来年度の役員の皆様宜しくお願い致します。私もこのエリアをランニングしておりますが、四季折々の街並み、本当に楽しみです。是非この美しさを保ちたいと思います。今後とも引き続き当委員会への協力を宜しくお願いします。」

3. 平成 29 年度の植栽剪定・刈込・薬剤散布スケジュールについて

平成 29 年度 剪定、刈込、薬剤散布スケジュール

林農社 043-489-5824
志津ガーデン 043-461-0636

5月	剪定、刈込 5月8日(月)～20日(土) 薬剤散布 5月22日(月)～23日(火) 予備日 5月24日(水)～25日(木) ディプテックス・カルホス(殺虫剤)、トップジンM(殺菌剤)、展着剤	
	シンボルツリー(剪定)	コブシ
	生垣(剪定、刈込)	ヒラドツツジ、プリペット、レッドロビン
	灌木(剪定、刈込)	アセビ、オウバイ等
6月 7月	剪定、刈込 6月12日(月)～7月22日(土) 薬剤散布 7月24日(月)～25日(火) 予備日 7月26日(水)～27日(木) ディプテックス・カルホス(殺虫剤)、トップジンM(殺菌剤)、展着剤	
	シンボルツリー(剪定)	アラカシ、シラカシ等
	生垣(剪定、刈込)	ウバメガシ、キンメツゲ等
	灌木(剪定、刈込)	ジンチョウゲ、ヒイラギナンテン等
9月	薬剤散布 9月25日(月)～26日(火) 予備日 9月27日(水)～28日(木) カルホス(殺虫剤)、ベンレート(殺菌剤)、展着剤	
	剪定、刈込 10月10日(火)～28日(土)	
10月	生垣(剪定、刈込)	ヒサカキ、ヒラドツツジ等
	剪定、刈込 11月20日(月)～12月9日(土)	
11月 12月	シンボルツリー(剪定)	エゴノキ等(落葉樹)
	生垣(剪定、刈込)	イチイ、ウバメガシ等
	地被類(剪定、刈込)	芝
3月	剪定、刈込 3月5日(月)～17日(土)	
	生垣(剪定、刈込)	サザンカ、ヒサカキ *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。
	灌木(剪定、刈込)	カンツバキ

*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。
- 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。（(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溝上会長の挨拶

平成29年度の会長になりました溝上です。染井野が他の住宅街に無い街並みを維持してきているのは、これまで染井野にお住まいの方々、町会・緑地・建築の役員として活動を代々続けて来られた方々の努力のたまものだと思います。これまでの活動を役員一同と力を合わせて引き継いでいきたいと思っています。住民の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

建築協定運営委員会 会長 溝上 純義

2. 平成29年佐倉染井野S1地区建築協定定時総会の報告（要旨）

平成29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 平成29年4月16日（日）11時00分～12時00分
- ・場 所 染井野小学校 アリーナ

◆ 出席会員数69名、委任状提出会員数445名の合計514名で議決権総数611名の過半数を越え、総会の成立要件を満たす。

(1) 議題

① 報告事項 平成28年度活動報告

- ・建築工事等の事前確認の受付状況
- ・まちパトの実施
- ・緑地、建築ニュースの発行
- ・お役立ちセミナーの開催
- ・ホームページの更新及び改定
- ・新入居者への説明会の実施
- ・佐倉市との定期ミーティングの実施
- ・S2地区建築協定運営委員会との連携
- ・外部関係者による染井野視察

② 決議事項

第1号議案 平成28年度収支決算（案）

第2号議案 平成29年度活動計画（案）

（事前確認について）

- ・工事の事前届出の周知徹底
- ・承認看板の運用
- ・工事に関するアンケート

記入の推進と活用 まちパトによる域内定期巡回の継続

（広報活動について）

- ・緑地、建築ニュースの発行
- ・お役立ちセミナーの開催
- ・ホームページの積極的活用
- ・他の組織との連携
- ・協定加入会員の拡大

（近い将来の課題（高齢化、空き家等）への対応の検討

（佐倉市とも定期ミーティングの継続開催）

（専門委員の設置）

第3号議案 平成29年度予算（案）

第4号議案 運営委員会規約の一部改定（案）・・・委員の利益相反取引を禁止

第 5 号議案 平成 29 年度委員および役員の選任（案）

- ◆ 第 1 号議案から第 5 号議案までの全ての議案が異議無く承認され、平成 29 年度の会長には、溝上氏を選出。
- ◆ 平成 28 年度収支決算案および平成 29 年度の予算案については、3 月末現在での更新版を総会当日の追加資料として配布（添付資料参照）。

(2) 総会における質疑応答（要旨） 敬称略

(質疑・Q 1) 2 丁目 K 氏

建築協定に加入していない方もおり、加入を増やさないと街並みが崩れてゆくのではないか。

加入者を増やす良い案はないのか？

(回答・A 1 ①)

輪番制の役員のみではなく、S 2 地区と同じように 29 年度からは専門委員を設け、さまざまな問題に取り組めるような組織体制とした。

(回答・A 1 ②)

建築協定への加入率は 75% 強。地道ではあるが転入者への説明会を行っており、隣接地の方に対しては協定加入を促している。現状、空き家の把握がタイムリーに出来ていないが、転出の際には運営委員会へ連絡いただくことを徹底し、空き家の放置による問題にも対応していきたい。

(質疑・Q 2) 2 丁目 K 氏

加入しない理由を把握し、これを解決しない限り改善しないのでは？

(回答・A 2 ①) 浅川顧問

隣接地からの加入を増やすことは大事。自治会についても言えることだが、高齢等により役員を務めるのが難しいなどの理由がある。また、加入することによるメリットが理解されていないと思われる。隣接地の方をも対象としたセミナーなどで、良い住環境によって価値が上がる事等を理解いただくようなことができれば良いのではないかと考える。また、空き家については管理が大事と考える。植栽の管理について委託可能な業者の紹介などのシステムができれば良いのではないかと考える。

(回答・A 2 ②)

建築協定の更新作業の際に未加入の理由として、自分は良いが、子の世代に建築協定に加入していることが制約となって売り難くなる事を懸念する声があった（大型和風に多い）。建築協定があることによって、きれいな街並みが維持され不動産価値が上がっている事を理解していただく必要がある。空き家については市町村の責任が中心だが、所有権の侵害はできないため及び腰の規定となっている（近隣に危険が及ぶような場合には、行政が代執行を行うことができる）。運営委員会でできることは限られており、危険がある場合に所有者に対応を要請する程度。（以下、中略）。染井野も空き家が増えている。また、大地震などの災害が発生した場合、住んでいるのかいないのか、病気にかかっているのか、薬はどうするのか、などの把握を地域の住民がやらなければならない。これらは、緊急課題と考える

(回答・A 2 ③)

大きな問題と考える。頂いた意見を参考にどのように取り組まなければならないのかを持ち帰り、より良い活動ができるように考えていきたい。

(質疑・Q 3) 2丁目I氏

町内会への未加入は約 10、緑地協定への未加入は約 100、建築協定への未加入は約 200 である。共通の問題は、出来るだけ多くの方が加入している町内会で町民の総意を取りまとめるべきと思う。町内会と担当業務の棲み分けをするべき。将来的には建築、緑地の運営委員会は町内会の下部組織に位置付けるべきと思う(意見)。

(回答・A 3)

(町内会との連携については) 現在は運営委員会にオブザーバーとして参加いただくに留まっている。今後、より密に話を進めていきたい。

(質疑・Q 4) 1丁目Y氏

まちなみパトロールの結果として、屋根付きの2台用カーポート設置72件を挙げているが、スタンスが明確でない。違反していると読み取れるが、2台の車があるにもかかわらず屋根がつけられないのは、(不動産の)価値を下げることになると思う。佐倉市に緩和を働きかけるべきと思う。

(回答・A 4 ①)

建築協定では該当事項にないので違反事項とはならない。ただし、佐倉市の地区計画条例で6m以上の屋根付きカーポートの柱は、隣地境界線から1m以上離すことになっている。

(回答・A ②)

屋根付き2台用カーポートの見直しの件については、建築協定運営委員会発足に際して、佐倉市に働きかけた経緯がある。当時の市の担当者の見解としては、変更のためには、住民の9割以上の賛同が必要(地区計画は住民の9割以上の賛同で策定された経緯があるため)とのことであった。

◆ 総会終了後の意見交換

(意見 1)

一部の業務について専門委員を設け依頼するのであれば、顧問料のような報酬を計上しても良いのではないか？

(コメント)

(今後、高齢化がすすむことを考えると役員の業務の負担軽減を考える必要があり)

次年度以降の検討課題としたい。

佐倉染井野S1地区建築協定運営委員会規約2015.4.19改定版は、佐倉染井野緑地、建築協定運営委員会のホームページ(<http://www.sakurasomeino.com/>)に掲載しておりますが、配付をご希望の方は各ブロックのブロック役員(建築)までお申し出ください。

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。忘れずにお願ひ致します。

各人の所属する建築ブロック役員に相談し、“届出書”を提出願ひます。

下記の様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。

(3)擁壁・塀の変更

(4)大型の物置の設置

(5)門柱、門扉、カーポート扉の設置、変更

(6)自動車車庫の設置、変更

(7)外壁、屋根の塗装

(8)アンテナの設置、変更

(9)ソーラーパネルの設置

(10)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)”を参照願ひます。

以上