



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.14 平成 30 年 2 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

共通ニュース

- 1.平成 30 年緑地・建築協定運営委員会定時総会開催のお知らせ（総務班）
- 2.平成 30 年度緑化維持管理費および建築協定運営委員会年会費納入のお願い（会計班）
- 3.まちなみパトロール実施報告（副会長）

緑地ニュース

- 1.共同管理班からの連絡事項（共同管理班）
 - (1) 剪定・刈り込みについて
 - (2) 平成 29 年度 4 月～12 月の植替え申請状況について
 - (3) 植替え申請につて

建築ニュース

- 1.事前確認班からの連絡事項（事前確認班）
 - (1) 「工事に関するアンケート」のまとめ
 - (2) 建築工事の事前届出の受付状況



共通ニュース

1. 平成30年緑地・建築両協定運営委員会の定時会員総会開催のお知らせ（総務班）

平成30年の定時会員総会を下記のとおり開催致しますので、会員の皆様におかれましては、ご出席下さいますようお願い致します。なお、ご案内および議案並びに参考書類は3月下旬頃に会員の皆様に配布される予定です。

- 予定日 : 平成30年4月22日（日）
- 時間 : 午前9時30分～10時30分 緑地協定運営委員会定時会員総会
午前11時～12時 S1地区建築協定運営委員会定時会員総会
- 会場 : 染井野小学校アリーナ

2.平成 30 年度緑化維持管理費および建築協定運営委員会年会費納入のお願い（会計班）

佐倉染井野緑地協定運営委員会規約第 8 条(2)より、3 月 1 日時点における会員は、3 月 31 日迄に翌年度の緑化維持管理費(緑化年会費)を納入いただくことになっております。植栽帯を住民が共同で管理する事により良好な住環境を創る唯一の財源ですので、期限内に納入いただきますようお願いいたします。□座自動引き落としの日は 3 月 5 日(月)です。口座の残高をご確認いただき、残高不足とならないよう、ご準備をお願いいたします。3 月 2 日(金)までに入金をお願いします。

- 緑化年会費・建築年会費の同時納入に同意いただいている会員は、建築年会費(500 円)も同時に引き落としとなります。
- 建築のみ加入されている会員及び緑化年会費と同時納入ではない会員は、ブロック役員による建築年会費を 3 月より順次集金させていただきます。
- 口座からの自動引き落としを利用されていない会員は、緑化年会費を3 月 31 日(金)迄に佐倉染井野緑地協定運営委員会口座（振込先）に振り込みいただけますよう、お願いいたします。
なお、両年会費の同時納入に同意いただいている会員は、建築年会費（500 円）も合わせて振り込みいただけますよう、お願いします。その際、振込人欄に番地（9-99-99 形式で）を追記してください。また、振込手数料はご負担をお願いいたします。

3. まちなみパトロールの実施報告（副会長）

建築・緑地委員会の役員によるまちなみパトロール（まちパト）を実施し、協定地区内において良好な景観を確認し、改めて染井野地区の美しい街並みを体感することができた。

(1) 実施日

1 2 月 1 0 日（日）定例会終了後 1 1 時半から開始

(2) 実施要領

ア 4 班に分かれて担当範囲を巡回

イ 結果確認（緑地関係のみ）シートにコメントを記入

(3) 結果確認シートについて

ア 建 築

・多数の空き屋を確認

まちパト実施の様子



イ 緑地

(ア) 良好な点

- ・庭が手入れされている。
- ・生垣等の整備が行き届き、その結果、防犯対策に寄与している。

(イ) 改善を要する事項

- ・シンボルツリーの枯木を確認
- ・新規に建築した住宅において、シンボルツリーの植栽が確認できない。
- ・枯れ草が残置されていることを確認（火災の恐れあり）

(4) 今後の対応

- ・シンボルツリー及び樹木等の枯木については、担当地区役員が個別に指導を実施し、染井野 S 1 地区の景観の保全及び美化への働きかけが必要である。
- ・シンボルツリーの植栽が確認できない宅地については、個別に指導をする必要がある。
- ・補助金制度の活用

(5) まちパトを実施した感想

染井野の美しい街並み及び景観を維持するためにも必要な活動であり、今後も現状維持、美化への働きかけ及び景観の保持を目的とする活動は必要である。

また、良好な点については、積極的に紹介し、部内外に情報を発信するとともに、空き家問題の解決に寄与できるよう、市との連携要領について検討する必要がある。



緑地ニュース

1. 共同管理班からの連絡事項

(1) 剪定・刈り込みについて 3月5日(月)～17日(土)

生垣：サザンカ、ヒサガキ

灌木：カンツバキ

(2) 平成29年度4月～12月の植替え申請状況について

シンボルツリー 2件： シラカシ ⇒ ハナミズキ、ナナカマド ⇒ ソヨゴ、

生垣 3件 : 樹種変更なし

(3) 植替え申請について：

2～5月は植替え適期の樹種が多いので早めのお申し込みをお勧めします。

- 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(i)生垣、(ii)シンボルツリー並びに(iii)道路境界から50cmの範囲の低木及び地被類等のいずれかに枯れが生じ、植替えが必要になった場合です。
 - (イ) 補助は植替え費用の半額までとし、且つ各1回5万円を上限としております。
 - (ウ) シンボルツリー、生垣及びセットバック部分の各箇所での補助は、原則各1回です。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、申請者は事前に佐倉染井野植栽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、樹種等を相談の上、申請書をお住まいの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、次の、(ア)、(イ)、(ウ)の書類が必要です。
 - (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 皆様からの申請は、その後、運営委員会の担当者（3人）が現地にて状況を確認し、役員会での承認が必要になります。
- ⑥ 植替え作業完了後は、
 - (工) 作業後写真1枚（対象樹木の状況が確認できるもの）
 - (オ) 植替え費用の請求書の写し
 - (カ) 植替え費用の領収書の写し
 - (キ) 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。{(オ)、(カ)、(キ)については補助金申請を行う場合のみ必要}
- ⑦ 現地確認と役員会審査の後に、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. 事前確認班から連絡事項（事前確認班）

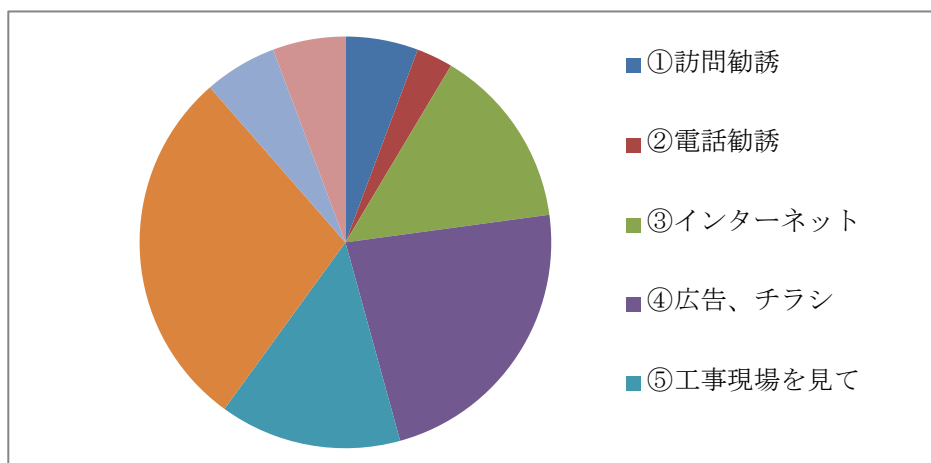
（1）「工事に関するアンケート」のまとめ

建築協定運営委員会ではご自宅の塗装工事、カーポート設置工事などの各種届出工事に関し、工事終了後にアンケートを施工された会員の方をお願いしております。平成 28 年度ならびに平成 29 年度分で、これまでに回収した 50 件について回答を以下の通りまとめました。（複数回答、あるいは回答の無いものがあり、回答総数が 50 項目とまらないものもありますので、ご了承下さい。）

また、これからの季節、ご自宅の塗装工事をご計画の方もあろうかと思われませんが、その際のご参考となるよう、平成 26 年の「お役立ちセミナー」における「**塗装工事計画についての参考資料**」として、「住まいの塗り替え基本講座」での講義内容を最後に再掲いたしておりますので、皆様のご参考にして頂ければと思います。

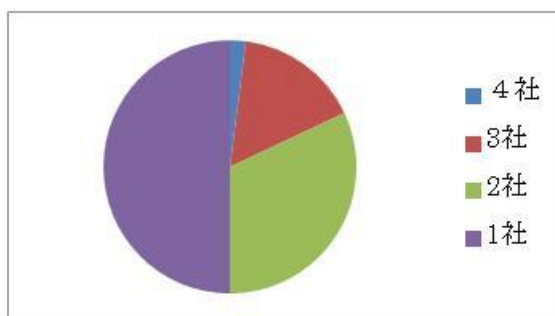
業者選定の経緯

①訪問勧誘	②電話勧誘	③インターネット	④広告、チラシ	⑤工事現場を見て	⑥知人の紹介	⑦セミナーで知った	⑧自宅建設業者、その他
2	1	5	8	5	10	2	2



見積は何社から取り寄せましたか

4社	3社	2社	1社
1	8	16	25



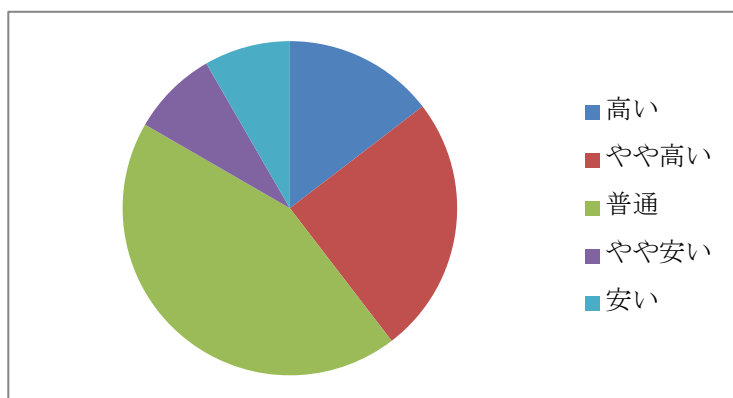
施工業者選定理由

☆工事内容と価格	21件
☆自宅施工ハウスメーカーの系列	7件
☆セミナーでの説明を受けて	1件
☆染井野地区での工事実績	7件
☆地元の業者	3件
☆前回施工の業者	4件
☆知人の推奨	2件
☆インターネット上の評判が良かった	1件

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
7	12	21	4	4



②対応

ア) 材料、工程等の説明

詳しい	普通	粗い
34	16	0

イ) 施工前の近隣挨拶

有り	無し
49	1

ウ) 養生の必要な個所は

適切に実施された	不適切または不明
50	0

エ) トイレ使用の取り決め

有り	無し
20	30

オ) 休憩時の業者の態度

良い	普通	悪い
38	12	0

カ) 保証書の提出

有り	無し
37	11

キ) 保証の範囲、内容、期間、免責事項の納得性

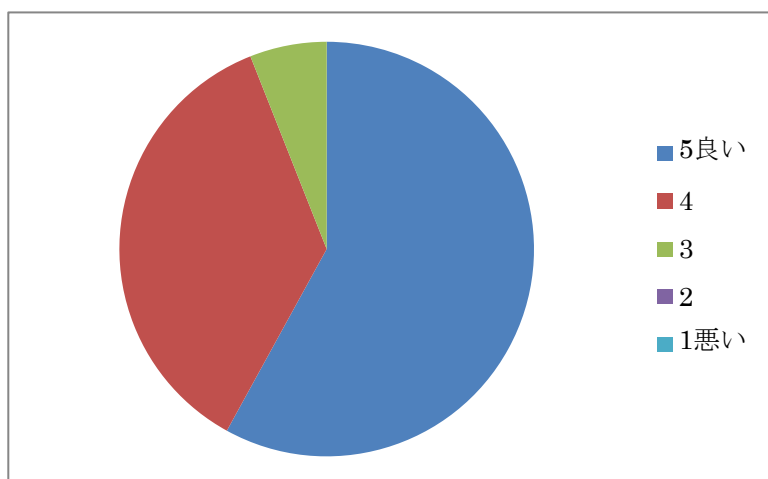
有り	普通	無し
28	12	4

ク) 検収・立会確認

有り	無し
47	2

③ 工事の出来栄

5 良い	4	3	2	1 悪い
29	18	3	0	0



④ 総合評価

5 良い	4	3	2	1 悪い
23	25	2	0	0

施工業者の評価できる点、不満な点（回答の一部を抜粋）

☆ 工事中の近隣への気遣い、日々の工事の進捗状況の報告など工事担当者の方の対応がとても良かったです。

☆ 技術上の説明もしっかりしており、客の立場に立った対応をしてくれ金額もリーズナブルであった。

- ☆クラック等の処理は当方の指示通り行い、塗装も下塗、中塗、上塗にて施工
- ☆連絡が比較的密、当方の意見をしっかりと聞いてくれる
- ☆施工業者が工事内容に関し、職人まかせのところが見受けられた
- ☆職人さんの仕事が丁寧で説明も良くしてくれた、不満な点は足場が大掛かりでコストが高い
- ☆屋根工法は20年保証であるが保証書は未だに受領できていない。サンルームのサッシから雨水が侵入したので、直すように交渉している
- ☆問題があった場合に解決できるまで取り組んでくれたので時間がかかりましたが、納得がいくものができました。雨漏りがなければもっとよかったです
- ☆施主の希望に沿った工事だった。染井野建築協定を順守した設計プランだった。

運営委員会に対する要望、意見（回答の一部を抜粋）

- ☆直前に開いてくれた講習会が役立ちました。仕事が忙しい中、委員の皆様にはお世話をかけ感謝しております。
- ☆工事期間が20日前後の為、車の駐車場の確保で苦労した。前回は大林組のインフォメーションセンターを借りられたが、その代わりの場所が欲しい
- ☆今回のアンケートの件、届出書の提出は必要かと思いますが上記の様な報告（アンケート）は何故必要かと少々疑問です

【ご自宅の塗装工事をお考えの方々へのご参考までに！】

平成26年3月に実施しました「お役立ちセミナー」において、塗装工事業者選びについてご参考となるお話がありましたので、以下に再掲いたします。

塗装工事計画についての参考資料

住まいの塗り替え基礎講座 そのII

講師：遠藤 清実氏

（開催日時）平成26年3月29日（土）14時～16時

（開催場所）大林組インフォメーションプラザ会議室

（出席者）26名

使用資料：（有）佐倉産業（NPO法人 塗装工事研究会）作成資料「塗装工事について」

・塗り替えの時期 初回：8～10年、それ以降：10年ごと（早めのケアの方が安くつく、年数がたつと前の塗装をはがしてから塗らなければならない）

・塗り替えに際して、最も重要なのは、防水処理。これが不十分だと、いい塗料を使い塗装がOKでも、はがれてしまう。とくに台所、風呂場周辺がいたみやすい。屋根の雪止め周辺も、先日の大雪でビスの緩みが出ていないか等をチェックしてもらうこと。

・既存住宅の屋根に太陽光パネルを後から設置する場合も、設置数年後に雨漏りを起こすことがあり、防水処理を十分行う必要がある。

・屋根に雪止めを付けていないお宅を見かけます。塗装工事と一緒に雪止め設置をお勧めします。1月の雪のように屋根に積雪し、雪止めがないと溶けた状態で一気に雪が下に落ちて大変危険です。雪止め設置工事自体に付いては、それほど工事費は高くはないのでお勧めします。（足場設置料のほうが高いです）

・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についても十分確認すること。通常、最低でも1週間から10日間はかかる（足場、洗浄、下地の調整（重要）、防水処理（重要）、下塗り、中塗り、上塗り）。附帯塗装の雨どいや化粧版等についても、マスキングをして丁寧に作業をするとそれなりの時間がかかる。

・下塗り、中塗り、上塗りと3回塗るが、中塗りで手抜きをすることが多い。使用した塗料缶の数できちっと塗ったかを確認することも必要。それぞれ1日かかる。

・塗り替えの良し悪しは、塗料もさることながら、職人さんの腕や下地調整の良し悪しでむしろ決まってくる。腕の良い飛び職人の多くが、今は報酬の高い東北の被災地に行っている。人員不足をアルバイトで補っている業者も多い。塗装の有資格者としては、塗装技能士1級、2級等がある。

・洗浄の際に、屋根のひさしの裏側にも放水する業者が散見されるが、ここには湿気がこもらないように空気穴が開けてあり、そこから水が入り込むと内側にカビがはえてしまう。

・遮熱効果のある塗料に関しては、あまり効果を期待しない方がよい。とくに天窓がある家では、天窓にブラインドをつける等の対応をしないと、効果がない。

夏場は窓の換気を十分し、熱を逃がした方が効果的な場合もあります。

・塗り替えにふさわしくないシーズンとしては、気温が5度を下回る季節と湿気の多い季節があげられる。佐倉市の場合、11月下旬～2月は、避けた方が良いのでは？

また梅雨のシーズンも出来れば避けたい。

・良い業者の見分け方

- ① 質問への対応が丁寧か
- ② アフターサービスがしっかりしているか（保証書がつかないケースやアフターサービスを有料としている業者は避けるべき）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。
- ③ ハウスメーカーの場合は防水の状態も一緒に確認できるのでTOTAL的に安くなる場合が多いです。
- ④ キャンペーンと謳って今ならこれだけ値引きができるという業者は要注意です。早い話、もともとからその価格で出来るのです。もし、工事価格を安くするのなら工事業者を紹介して紹介料として安く収める場合もあります。2件いっぺんに工事をしたほうが人件費を安く収められるからです。工事業者はお客さんを増やしたいので宣伝しないで口込みでお客が増えることについては大変助かります。ご近所での声かけで工事時期を一緒にして発注かけるのもいいと思います。
- ⑤ 飛び職人の態度に問題がないか？ 道具を丁寧に扱っているか？（近隣で作業しているところを視察するのも一法）。
- ⑥ 地元の業者が安心できる。気候の特性を知っており、地元での評判が命取りになる。
- ⑦ 営業で個別訪問してくる業者には注意。本当に評判の良い業者は、紹介で仕事が入り、営業をする必要がない。
- ⑧ 3社から相見積もりをとることを勧めたい。20万円位安くなるケースもある。

以上

（2014.3.29 付け「住まいの塗り替え基礎講座 そのⅡ」に遠藤様ご了解のもと追記させていただきました。）

(2) 建築工事の事前届出の受け付け状況

平成 29 年度 S1 建築協定 届出件数工事別集計表

2018/1/31 現在

【工事別・月別集計表】		* 塗装:外壁・屋根含む										
届出書の月	届け件数	新築	外壁塗装	門扉	カーポート	ソーラー	サンルーム	物置	フェンス	改装	増築	テラス
H29.4月	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H29.5月	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H29.6月	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
H29.7月	4	0	2	0	1	0	0	0	0	0	1	0
H29.8月	5	1	2	1	0	0	0	0	1	0	0	0
H29.9月	9	0	7	0	1	0	0	0	1	0	0	0
H29.10月	5	1	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0
H29.11月	7	0	6	0	1	0	0	0	0	0	0	0
H29.12月	4	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	1
H30.1月	4	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	46	5	30	1	4	0	0	0	3	0	2	1
【丁目別・工事別集計表】												
	届け件数	新築	外壁塗装	門扉	カーポート	ソーラー	サンルーム	物置	フェンス	改装	増築	テラス
1丁目	10	1	4	1	1	0	0	0	2	0	0	1
2丁目	24	4	15	0	3	0	0	0	1	0	1	0
3丁目	12	0	11	0	0	0	0	0	0	0	1	0
合計	46	5	30	1	4	0	0	0	3	0	2	1