



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. 次期役員および委員候補について（含む立候補希望者）の選出について（総務班）
2. 平成 30 年度お役立ちセミナー実施報告（広報班）
3. 街並みパトロール実施報告（事前確認班）
4. 染井野一丁目 20 番 2・3 の空地の宅地造成開発について（吉田専門部会員）
5. 会計班からの連絡事項（会計班）

### 緑地ニュース

1. 共同管理班からの報告事項（共同管理班）
  - 1-1. 樹木管理講習会報告
  - 1-2. 樹種変更・植え替え補助金申請について

### 建築ニュース

1. 事前確認班からの報告事項（事前確認班）  
建築工事の事前届出の受付状況

### お役立ちセミナー資料



### 共通ニュース

#### 1. 次期運営委員会の役員・委員候補者（含む立候補希望者）の選出について

例年通り、来年 1 月より、緑地協定運営委員会 及び建築協定運営委員会の次期役員・委員候補者を選出する準備作業が始まります。(次ページ註参照)

つきましては、該当される会員の皆様には現ブロック役員からその旨の連絡を既に差し上げておりますので、ご協力をお願い致します。

一方、有志委員（居住しているブロックのブロック役員を代行して頂く）又は、専門部会員（建築運営委員会の専門部会の会員として同委員会の業務・運営を支援し、ブロック役員にはならない）に立候補を希望される方々は、所属するブロックのブロック役員迄お知らせ下さい。その際には、「緑地のみ」、「建築のみ」、「両方」のいずれをご希望されるかも併せてお知らせ下さい。但し、必ずしも最終的な候補者に選出されるとは限らないことを予め御含み置き願います。

**締め切り：来年 1 月 31 日**

(註)

緑地協定運営委員会では、会員総会で役員として選出された全役員で、役員会を構成する。

一方、建築協定運営委員会では、会員総会で委員として選出された全委員で、委員会を構成する

(その後、会長と監査は、委員の互選により選出され役員と呼称され、会長から指名された副会長、会計も役員と呼称される。更に、会長より、協定の運営等に必要な事項を委嘱された委員も役員と呼称される)との規定に従い、両協定の用語を準用した「役員・委員」との表現にした。

また、有志委員と専門部会員（建築協定運営委員にのみ存在する）は立候補によることを明確化した。

## 2. 平成 30 年度お役立ちセミナー実施報告

10 月 28 日（日）佐倉市臼井南中学校柔剣道場において、佐倉染井野 S 1 地区ならびに S 2 地区の緑地建築協定運営委員会共催による「お役立ちセミナー」が 109 名の方にご出席いただき開催されました。今年は「建物・エクステリア・ガーデンのメンテナンスとリフォーム」をテーマに 3 名の方にお話をして頂きました。

当日の配布資料を巻末に添付いたします。

尚 S2 地区の方々には多くの部分を担当して頂きました。紙面をお借りしてお礼申し上げます。

### お役立ちセミナー講演内容 （配布資料以外の部分の抜粋です）

#### 林好治氏（林庭園設計事務所代表）

先ず全員に対しての質問がありました。「自分で庭の手入れをしていますか？」（多くの方が挙手）「半数以上の方が手入れをしているという事ですね。今回、浅川さんと一緒に事前に街を見せて頂きました。緑が多く、街づくりはハードの面では完成していると思います。これからの課題はどのように手入れをしていくか、具体的には間引くこととか、小さくしていくことが重要になると思います。」



会場風景 南中アリーナ1階

#### <木材の性質・・・エクステリアの素材として>

- ・欠点としては腐りやすい。
- ・風化の点では南側の方が風化が早い。光による劣化が考えられる。
- ・国産材：間伐材は芯があるので強い。一般に心材は 20 年近くもつ。
- ・外材：タイなどからの輸入材は一般に弱い。バルコニーなど踏み抜くなどの危険がある。
- ・固い素材は長持ちするが加工が難しい。アルミ切断用のものを用いるなどする。
- ・中間の材質のもの特に国産のヒノキなどが使いやすい。

### <木材施設のメンテナンス・・・シロアリについて>

- ・シロアリはどこにでも居る。生きている植物でも一部枯れていればそこに住み着いている可能性はある。
- ・土を殺さないとは完全には防げない。
- ・出来るだけ殺虫剤を使わないように、特に子育て中の家庭は注意が必要。虫は捕殺することを薦める。
- ・高校生の時、実習で果樹園に防毒マスクをして殺虫剤を散布したことに疑問を持った。

### <剪定の注意点>

- ・時期によって剪定の強さは異なる。
- ・春の成長期（6月頃）は切りすぎるぐらいが良い。
- ・秋は春の5割増しぐらい残す。常緑樹は葉がないと冬の寒さからのダメージを受け枯れる危険もある。

### <剪定の実技・・・生垣>

- ・生垣の場合はどちらを正面とするか決める。
- ・側面から先に刈り、上部は板のように後から刈り揃える。
- ・糸を張って高さの目安とする。鋏を糸に乗せるようにしてすると良い。又建物の線を利用することもある。



林氏による剪定の実技指導

### <剪定の実技・・・庭の木々>

- ・隣近所と調和するようにデザインする。
- ・廻りを切り揃える（刈り込む）と、中の枝が枯れてしまう。高さが異なるように剪定し、それぞれの枝が生きていけるようにする。
- ・自然の姿を参考にした透かす技術が大切である。透かすと庭に奥行きが出て、広く見える。

### <ガレージ>

- ・コンクリートで塗り固めるのではなく、敷石の間に（10～15cm でも良いので）緑を植えるとよい。車のない時は小庭となる。塀との間にも、わずかな隙間であっても緑を植えると柔らかな印象になる。

### <植栽管理>

- ・染井野は街並みが出来上がっている。20年以上たっているので木も倍位に成長している。各戸の庭の緑と関連を持ちながら、街並みを壊さないように維持管理していくことが重要。
- ・伸ばせる木は伸ばす。木に高低をつけ、上下に住み分けられるようにすると、それぞれの環境が良くなる。カシなど大きくなる樹木は計画的に間引く（切る）ことも重要。
- ・生きた土が大切。足跡一つ分には 1000 匹以上のミズなどの生き物がいる。正常な雑木林の土の 1 グラムの中には 1000 億の菌や微生物がいる。腐葉土を庭に返すような循環が好ましい。

### <雑草>

- ・雑草も大切な植物。除草剤などは使わない方が望ましい。

## 高木義久氏 （S1 地区 建築協定運営委員会会長）

### <なぜ塗装を行うのか>

- ・外気から建物を守る。5～10年毎に塗装すると費用も少なく済む。（大工仕事などが不要となる）

- ・建物も手入れをしない場合に比べて適切に手入れをすると概ね3倍持つ。
- ・塗装に向かない冬場に行くと、工期が延びる欠点はあるものの、比較的安くできるし予約を入れやすい。

#### <シーリング材>

- ・サイディングの目地に使われているシーリング材には柔軟性を持たせるための可塑剤が入っているため外壁よりも早く傷む。上に塗料を塗ることができるものもある。

#### <塗り替えは何年目？>

- ・目安は5～10年毎に。紫外線は塗装膜を分解するのでダメージを与える。シリコン系の塗料は値段が手頃で機能もある程度良いので薦める。

#### <3回塗り>

- 下塗り：プライマー、シーラー。接着剤の役目。
- 中塗り：中塗りと上塗りの間は2～3日必要。
- 上塗り：すぐ塗る業者もあるので注意が必要。

#### <塗膜の劣化…原因は>

- ・塗料はアルカリ性なので酸性雨で樹脂劣化が進む。
- ・緑が多いとかビ・コケ・藻の原因となるので、枝払いをして風通しを良くする。

#### <塗装工事の注意点>

- ・洗浄は施主自身がチェック。コケや黒ずみが残っていないか。
- ・足場が2階の屋根まで組まれているか。
- ・クラックなども注意。
- ・膨れは要注意。あればすぐに再塗装。
- ・普段、晴れた日に家を一周してチェックするぐらいの心掛けが大切。

#### <その他>

- ・外壁塗装面積の出し方はおおよそ 延べ床面積 X 1.2 ぐらい。
- ・FT-IR チャートで分子構造がわかる…塗料メーカーに言えばやってくれる？
- ・外壁塗装でメンテナンスフリーはあり得ない。あまりメンテナンスをしなくて良い程度のもの。



高木S1 建築協定運営委員会会長

### 浅川潔氏 (コミュニティデザイン代表)

#### <車庫のルール>

- ・敷地境界線に面する部分が6m以内の車庫であっても地区計画の届け出は必要である。実際はスルーしている。昨今は厳しくなっているので届け出はした方が良い。
- ・既存不適格に対して、(当局が)直せとやってくることはないが、売買時、購入者が住宅ローンの審査に引っかかることが予想される。

#### <車庫の屋根材>

- ・新設時、リフォーム時、に建築基準に適合しているか考慮が必要。



浅川氏

**お役立ちセミナー Q & A** (予め質問票に書いて頂いた質問に対する説明内容です)

Q 庭におすすめの果樹について、手入れや見た目、収穫時期なども併せて教えてください。

A ブドウや柑橘類 (ミカン・キンカン) キウイ・サルナシ・カキ・ブルーベリー等。

Q おしゃれな庭にするための簡単なポイントは？

A (触れられませんでした 広報)

Q 自分でライトや散水器を設置するポイントは？

A 専門の業者に依頼するのが望ましい。

Q 木の濡れ縁・フェンスがアリに巣を作られてボロボロになってきた。指で押すと崩れる。中に巣を作っているようだ。多分赤茶色のアリだと思う。家のシロアリが大丈夫か心配である。

白アリと他のアリの区別や駆除の費用はどのくらいが相場なのか。

A (P3 <木材施設のメンテナンス>の項を参照してください 広報)

Q カイガラムシの駆除方法と対策及び管理は？ マシン油や石灰硫黄合剤は人体に危険と聞きますが大丈夫か？

A マシン油を冬期 (2~3月) 使うとよい。油によって窒息させる効果がある。

石灰は白くなるので緑が損なわれる恐れがある。 歯ブラシやワイヤーなどでかき落とすのも一つの方法。

Q 日陰の芝生の管理と種類 (西洋芝と日本芝) は？

A. シバには日照が不可欠。 排水をよくするために廻りより少し高くする。(ゴルフ場のグリーンのように)

Q 一年中青々した芝を管理する方法は？

A 夏期は一日3mm伸びるので、こまめに刈ることが必要。

Q 庭で何回かスズメバチの巣を見つけた。巣を作られないようにする方法は？

A 早期発見して小さいうちに処理することが大切。

Q 庭木の剪定の仕方のポイントは？ 時期や高さ・形など。

A 剪定の時期は落葉樹と常緑樹の違いがある。落葉樹は冬場落葉した後、常緑樹は新芽が落ち着いてから。

全体のバランスをみて構想を練ることが大切。高さは、主・副・控となるようメリハリをつけると奥行きのある庭になる。

剪定は頭から下に向かってすると良い。

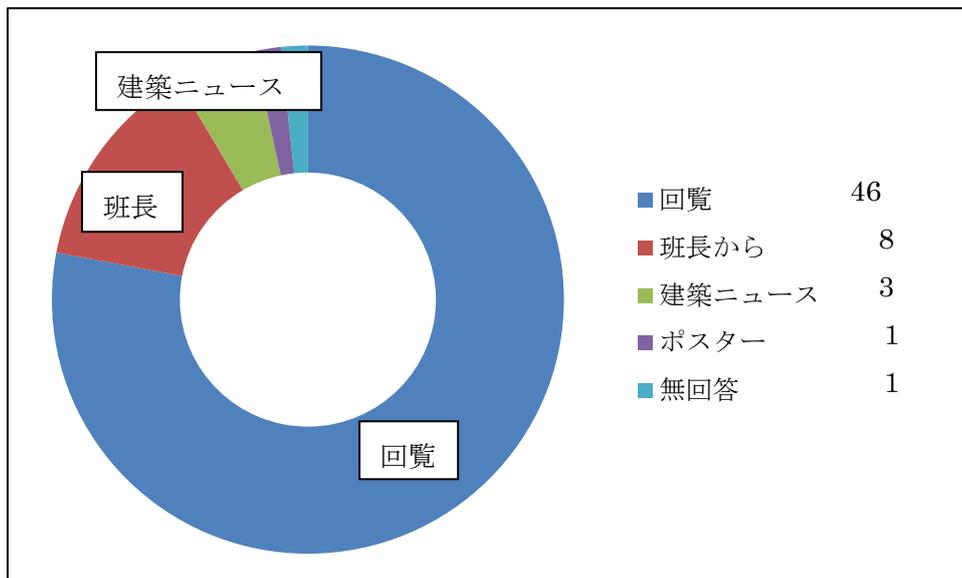
Q シンボルツリー (エゴノキ) が枯れてしまい、地上から 30cm くらいのところで切ってしまいました。この後どうしたらよいでしょうか。向かいの家のシンボルツリーも枯れてありません。

A 新しい芽が出れば生きています。雑木林に育つものなので、毎年腐葉土を地表に撒く。

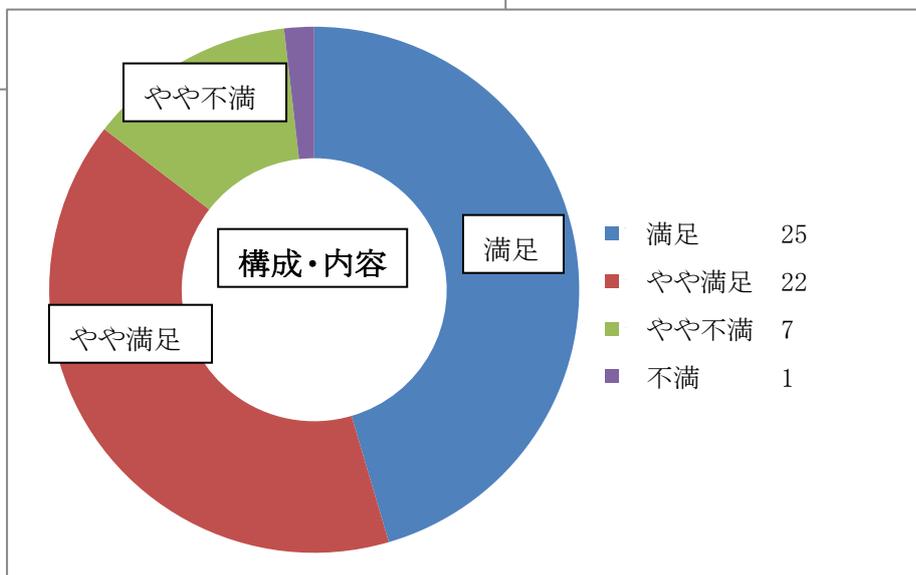
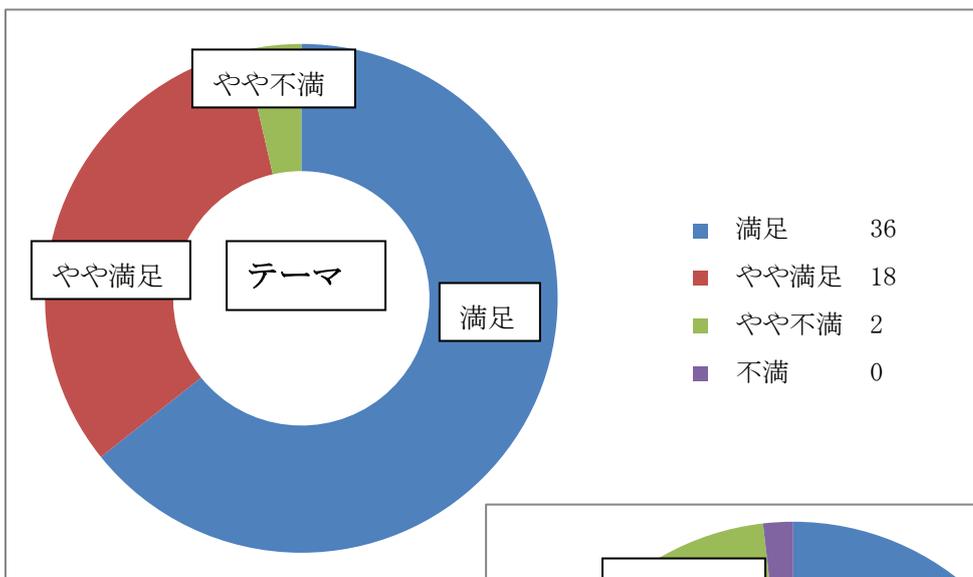
**お役立ちセミナー アンケート集計結果**

参加者：109名 アンケート回収：56名

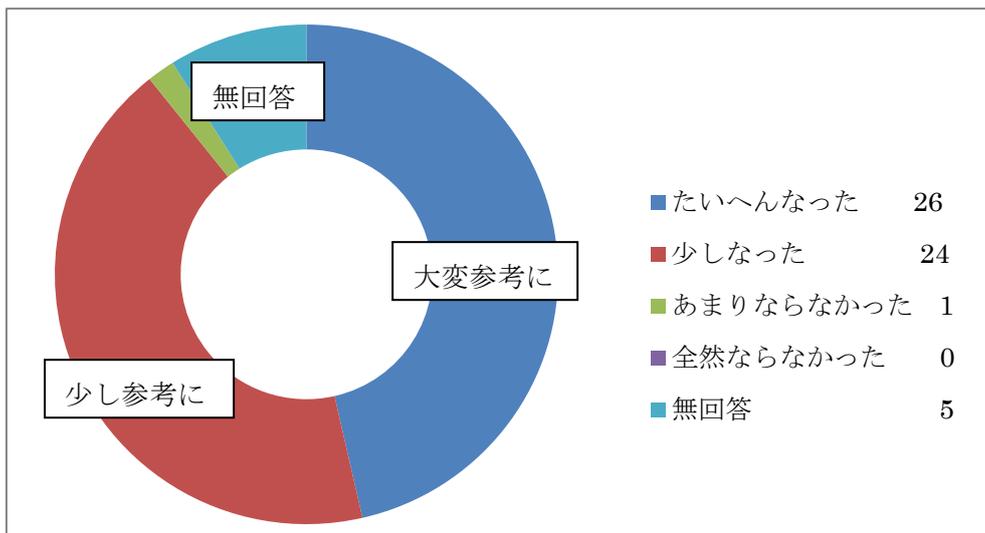
質問1『今回のセミナー開催はどのようにお知りになりましたか？（複数回答）』



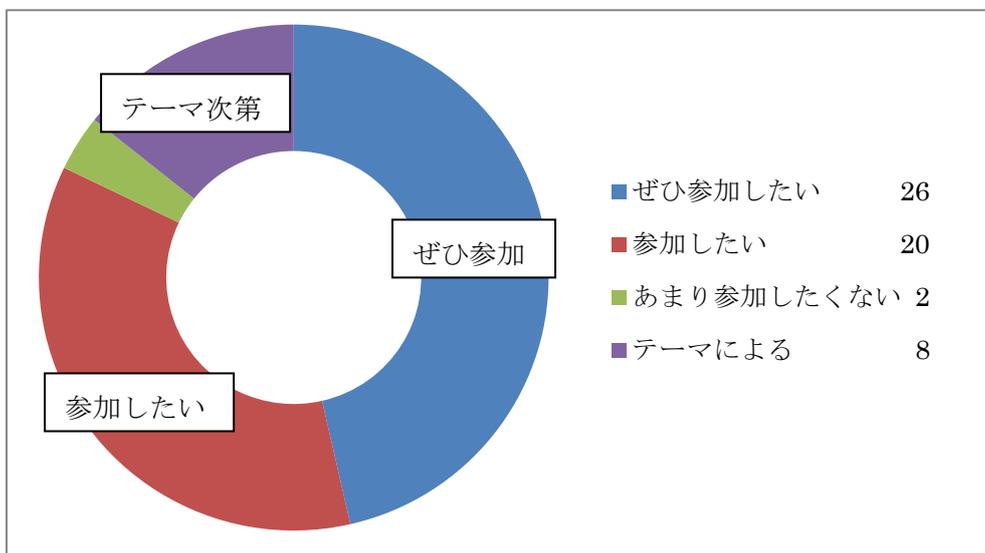
質問2『今回のセミナーはいかがでしたか？』



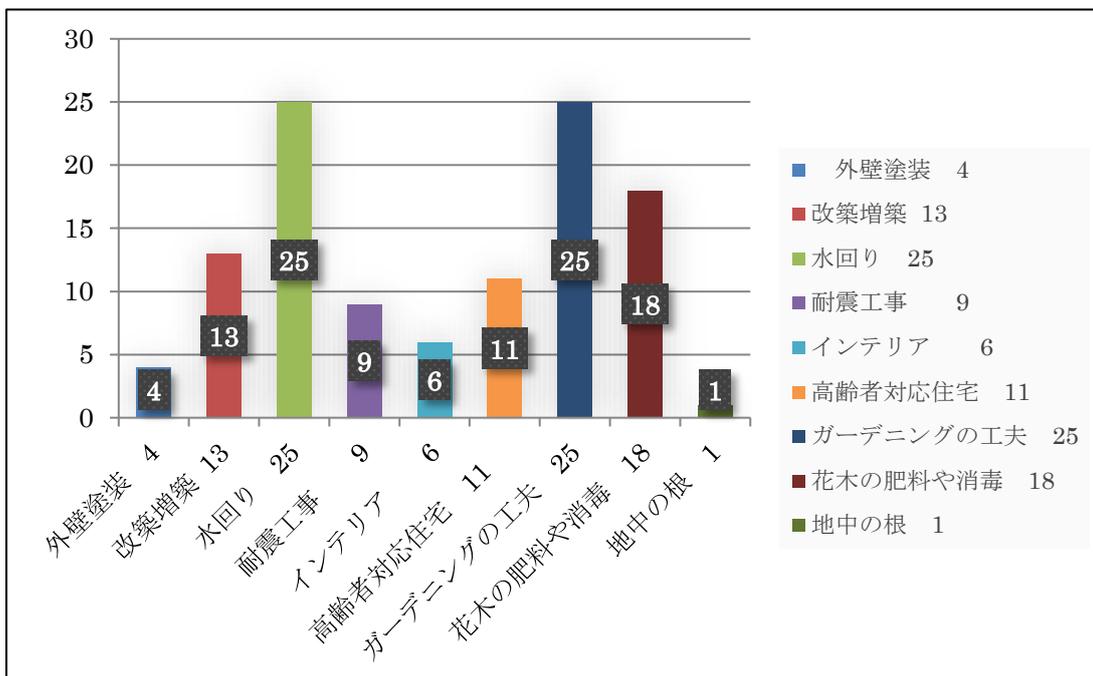
質問3『今回のセミナーは総合的に今後に参考になりましたか？』



質問4『またこのようなセミナーに参加したいと思いますか？』



質問5『今後とりあげてほしいテーマについて希望はありますか？』（複数回答）



質問6『今回のセミナー・建築協定・緑地協定等ご意見ご要望等お書きください』

- ・各講師のタイムマネジメントをしっかりと！
- ・1人目の人の話が長い
- ・講師3名は多かったのかも？実演を長くしてゆっくりお聴きしたいです
- ・塗装の話は細かすぎて要点が何なのかよく判らなかつた
- ・質問の方が参考になることが多かつたです
- ・時間が少ない様に思う
- ・スライドにでたもののプリントでほしかつた
- ・時間が足りず残念な講演な点もありました（内容項目が多すぎでは？）
- ・各担当の講師の皆様本当にありがとうございました
- ・貴重なセミナーのセッティング誠にありがとうございました
- ・7丁目のお祭りが延期で本日になつた為途中からの参加になつてしまい残念でした
- ・日程の面で重ならないように計画して頂けると有難いです
- ・具体的な方法をもっと知りたいから実演の時間をもっと多くしてほしい
- ・最後の実演が良かつた このような催しを開いて欲しい
- ・資料が充実しており良かつた
- ・染井野地区だけでなく近くの生谷や王子台など接する地域の人にもお知らせしてほしい
- ・いただいた樹木についての資料がうれしかつたです（役立ちそうです）
- ・内容もかなり充実したセミナーで素晴らしいと思います
- ・シクラメン、デリフォルム是非植えてみようと思います 植栽管理の参考になりました
- ・外壁屋根の塗装の塗替えの知識が無かつたのでわかり易くてためになりました
- ・剪定方法は興味があつて良かつた もう少し時間をとつてほしい
- ・塗装の知識が深まりました
- ・カイガラ虫の防除に大変困つています
- ・月桂樹の元気がなかなか改善できない
- ・もくれんの正しい切り方を教えてください！
- ・地中の根の手入れについて 下水管の圧迫について

アンケート記入者 56名

住所	1丁目	2丁目	3丁目	5丁目	6丁目	7丁目	その他	未記入
	1	5	6	21	10	5	生谷1	7

年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70代		未記入
	0	0	2	16	24	8		6

性	男	女	未記入
別	26	26	4

セミナー参加者 109 名

住	1丁目	2丁目	3丁目	5丁目	6丁目	7丁目	その他	
所	5	16	22	40	14	10	生谷 1	王子台 1

### 3. 街並みパトロール実施報告

11月4日（日）、役員によるまちパトが行われました。北集会所を始点とし4班に分かれて約1時間、各班それぞれの担当範囲を巡回し街区ごとに異なる趣きで彩られた染井野の街並みを体感しました。

分譲が開始されてから25年の時を経た現在も美しいこの街並みを守る協定の存在と住民の皆様の心意気を改めて確認出来たと同時に、経年により発生する問題点も処々見受けられました。

例えば大きくなり過ぎたシンボルツリーや空家で放置された植栽など。これらの対応策も検討課題です。又、庭木の電線への接触は近年の想定外の被害をもたらす気象状況から見ても注意が必要です。安全面も考慮し適切な管理をお願い致します。

生垣・シンボルツリー・セットバックの共同管理部分の植替えをご検討の方は補助金制度もございます。詳しくは「住まいの手引書」P.45をご覧ください。又は最寄りのブロック長にご相談下さい。「住まいの手引書」はホームページからもご覧頂けます。



### 4. 染井野一丁目 20 番 2・3 の空地の宅地造成開発について

住友林業（株）により、染井野一丁目 20 番 2・3（第二青葉台保育園の下、iite の道路を挟んでの左隣）の宅地開発工事が行われております。染井野一丁目の 町内会に加入の予定で、染井野の住宅として来年秋以降に 19 戸を販売する計画となっております。この地区は、佐倉市の地区計画で沿道商業地区 I に分類される区域ですが、染井野地区のほぼ中央に位置し、かつ見通しのきく高台にあり、いわば染井野全体の景観の要となる場所ともいえます。



染井野一丁目の戸建て住宅でありながら、この地域だけ建築協定、緑地協定の対象外となる空白地域が出現することには、将来の住環境への懸念もあり、S1・S2 地区の建築協定・緑地協定の内容を踏まえて、佐倉市と協定を締結していただくよう要望をしておりました（1,2 丁目町内会、3 丁目町内会、S1 地区建築協定運営委員会、S1 地区緑地協定運営委員会、S2 地区建築協定運営委員会、S2 地区緑地協定運営委員会の各会長の連名で要望書を住友

林業（株）の社長宛に提出）。

その結果、11月12日付で住友林業（株）より、佐倉市と協定（一人協定）を締結することを目指すとの回答をいただきました。協定が締結されれば、住宅の購入者は、協定の加入が条件となります（中古で購入する場合も同様）。なお、協定の内容に関しては、今後住友林業（株）、佐倉市、住民側代表（上記の各組織より選出）により協議を行い、詰めていく予定となっております。

（参考）これまでの経緯と今後の開発計画

- 2017.12.18 住友林業（株）が当該土地を購入
- 2018.4.14 開発事業説明会（一般住民対象）
- 2018.7.7 造成工事説明会（一般住民対象）
- 2018.8.20 造成工事開始
- 2018.10.14 住友林業（株）へ協定締結の要望書提出  
（※3月以降、この間に関係者間での協議等を数回実施）
- 2018.11.2 住友林業（株）担当部門長と住民側協議
- 2018.11.12 住友林業（株）より一人協定締結を目指すとの回答
- 2019.4 造成工事完了予定、住宅建築開始予定
- 2019.秋～ 順次宅地&建屋分譲販売（全19一戸建て）を開始予定

## 5. 会計班からの連絡事項

(1)毎年50世帯ほど、引き落としされず督促をしています。

年会費の支払いについては、3月第一週に引き落とされるので**2月末までに**引き落とされる金額を口座に入金願います。

(2)口座引き落としを希望される方は各ブロック委員に12月中に申し出てください。

振込用紙をお渡しします。ご協力をお願いします。



### 緑地ニュース

#### 1. 共同管理班からの報告事項

##### 1-1. 樹木管理講習会報告

11月に回覧にて詳細をご報告いたしましたが、改めて、総括の要約及び講義のまとめを掲載いたします。



## 《総括》

10月14日（日）50名ほどの方の参加を頂いて、樹木講習会を開催しました。

今年度は新たな試みとして街並みを歩きながらの講習を企画しました。講師に志津ガーデンから川村様、林農社から中台様・窺様をお招きし、1時間20分ほどをかけて2・3丁目の実際の植栽を参照しながら手入れ方法を伝授して頂きました。

終点のふれあいセンターにおいて、質疑応答ならびにアンケート記入にご協力頂きました。今後も開催してほしいとのご意見を多数いただくことができました。

今回準備段階から染井野1-3丁目を何度か歩いてみましたが、綺麗な街並みではありますが、植栽の痛みが思っていた以上に目に留まりました。今後の緑化活動に大きな課題を与えられた気がします。

個々の緑化に対する意識の向上

正しい知識

業者と良い関係を築きアドバイスを頂く事

こうした事から少しずつ始めていき染井野の美しい緑を守って頂けたらと願っています。

## 《講義まとめ》



\* 西洋かなめもち（レッドロビン）は褐斑病が問題。

病気に侵された葉が土壌に腐葉土として戻らない様、葉の処理・土壌の殺菌もこまめに必要。近くに大きな木・低灌木・地被類などの植栽がある場合は、栄養分を吸い取られ成長が妨げられるため、栄養管理が必要。

\* シンボルツリー（落葉樹）は真夏の水不足や強い日差しで葉が茶色になりやすい。水分が不足し、木自体が生きるためには葉の調整（落葉）をしていく。足元への灌水も必要だが、枝・葉への上からの灌水により痛みが減少する。

\* 樹木は幹を触って冷たい状態が元気で生きている証拠。表面の皮を少し傷つけた時、青色は生きているが、茶色は枯れているという事。剪定・整枝時、切り口への病原菌の進入を防ぐために、ペースト状のトップジンMやカルスメイトを塗付すると良い。

\* 常緑樹は、新芽が落ち着いた6月頃に剪定することで7月の土用の頃に土用芽が出る。落葉樹は冬場（11月～1月）に剪定する。

樹種により落葉樹の軽剪定（6～7月）、常緑樹の軽剪定（11月～1月）も必要である。

\* 以前田んぼだった場所は下が泥炭層で根が地下に入りにくい為、シンボルツリーなどの大きな木は根上がりしやすい。水道やガスメーター付近は注意が必要。植え替えに2年ほどかかる場合もある。費用も助成の範囲を超える為、自己負担金が発生する。庭木のシラカシ・アラカシ・ウバメガシ等のカシ類コブシ類も同様。

\* ネズミモチは鳥により種がもたらされ、繁殖力が強く何処にでも生えてくる。大木になる可能性がある為、なるべく早く抜き取る。根が深いので100%取ることはできない。

\* 生け垣などで枯れた枝があれば個人で剪定を。業者が入る前に伸びた新芽をシュロ縄もしくは麻縄で結束すると回復につながる。

\* ウバメガシ・ヒイラギモクセイの生垣は成長が早い為、緑地管理の年2回の刈込以外に1～2回刈込することで、厚みを薄く維持することができ、風通しが良くなり、虫も発生しにくくなる。栄養管理も必要。

\* 生け垣を植えた時の竹、およびシンボルツリーの支柱は3～5年で役目が終わる。そのままにしておくと腐食しシロアリの発生の原因ともなる。

\* 施肥は 春の新芽が出る前の12～2月までには寒肥を施肥。

3～5月までに新芽の成長を観察する。

6～7月の時期には7月の土用芽が動く前に2回目を。

真夏（7～8月）の回復状況を見て栄養剤（メネデルや長寿源等の漢方薬的なもの）を施す。

9～10月には秋芽が出る為、枝葉の地肌や色つやを見ながら調整。

実（収穫後）や花（咲き終わり）にはお礼肥を。

\* シンボルツリーなど、地肌に縦の筋が入ったら危険信号。

\* ハナミズキ等についたコケやカビはなるべく早く除去する。

\* 落葉樹やモミジ、カシ類にカミキリムシが付着しやすい。木屑があれば虫がいる証拠。穴の開いている場所から殺虫剤を注入。

\* 鳥が飛んでくる木には餌になる虫がいると考えてよい。

## 1-2. 樹種変更・植え替え補助金申請について

### 平成30年4月～11月の受理承認分

植え替え申請は計8件（内、補助金支給対象外のための申請取下げが2件）

生垣 ・補助金支給有り 4件 / 1件がサザンカ ⇨ キンメツゲに樹種変更 3件は変更なし

・補助金申請無し 1件 / サザンカ ⇨ ヒラギモクセイに樹種変更

シンボルツリー ・補助金支給有り 1件 / ナナカマド ⇨ ヤマボウシに樹種変更



## 建築ニュース

### 1. 事前確認班からの報告事項

建築工事の事前届出の受付状況

#### S1 建築協定届出件数（工事別・丁目別）集計表

（H30年4月～11月）

平成30年度 S1地区建築工事届出件数工事別集計表

2018/11/30現在

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	屋根葺き替え	増改築	車庫増設
H30.4月	3	0	3	1	0	0	1	0	0	1	0
H30.5月	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
H30.6月	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H30.7月	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
H30.8月	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
H30.9月	5	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0
H30.10月	11	1	6	1	0	0	0	1	2	0	0
H30.11月	4	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0
合計	32	5	22	4	0	0	1	1	2	1	0

#### 【丁目別工事別累計】

	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	屋根葺き替え	増改築	車庫増設
1丁目	5	0	4	2	0	0	1	1	0	1	0
2丁目	22	5	12	2	0	0	0	0	2	0	0
3丁目	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	32	5	21	4	0	0	1	1	2	1	0

11月30日現在で合計32件の届出がありました。そのうち1件は塗装、門扉の改装、ガーデンルーム設置等の複数工事の届出です。

11月中の届出件数は4件で確認手数料が発生した工事は0件です。

\*「運営委員会及び佐倉市に届出が必要な工事等一覧表」を住まいの手引書2ページに掲載しております。ご参照下さい



平成30年度 お役立ちセミナー

『 建築・エクステリア・ガーデニングの  
メンテ方法とリフォームについて 』

講 師

- 林庭園設計事務所 代表 林 好治 氏
- S1地区建築協定運営委員会 会長 高木 義久 氏
- コミュニティデザイン 代表 浅川 潔 氏

平成30年10月28日

佐倉染井野 S1地区/S2地区  
建築協定運営委員会/緑地協定運営委員会

○エクステリアの理解

門、塀、フェンス、車庫、物置、テラス、デッキ、サンルーム、ベランダ、物干し、前庭、アプローチ、主庭……建物周りの外空間全体の環境を計画、施工し快適な空間と環境を提供する。  
個々の環境から地域の住環境へと共通した街づくりを進展させる。

○エクステリアと庭の樹種、植栽の維持管理の軽減

1、木材施設のメンテナンス及びリニューアル

<木材の性質>

- 良点
- 生活する心地よさ…色合い、香り、肌触り、安心感、自然素材
  - 造作するのに加工しやすい…切る、割る、削る、組み立てる
  - 鉄、石と比較すると軽い
  - 構造的に強度がある…柱、梁、桁、床
  - 他
- 欠点
- 腐りやすい…腐食…菌類によるセルロースの分解  
風化…雨、風、光(紫外線)による劣化  
食害…シロアリによる木質の分解
  - 燃えやすい…火災に弱い
  - 材料により材質、価格に差がある
  - 他

<木材施設のメンテナンス>

- 木材が地面に接しているとシロアリの害、腐食が起る…殺虫剤、防腐剤
  - 直射日光による分解…紫外線防止剤
  - 風雨に依る分解(直射日光より弱い)…撥水剤、屋根を張る、笠木をつける
- 上記等考慮しメンテナンスとしての作業(ペイント等)を1年に1度は行う

<リニューアル>

- 堅い材質…強く腐りづらい、長持ちするが加工しづらい…ハードウッド・イタウバ
- ウリン
  - イペ
  - セラランガンバツ
- 柔らかい材質…弱く腐りやすい、長もちしないが加工しやすい…ソフトウッド・ヒノキ
- レッドシダー

中間の材質…堅い材質と柔らかい材質の中間質…・国産ヒノキ・スギ・カラマツ・クリ  
(メンテナンスして長く持たせる)

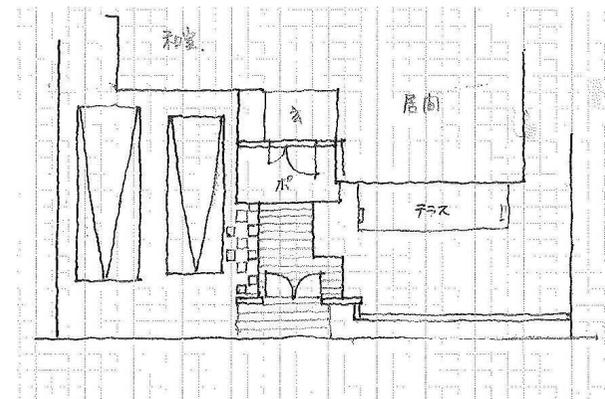
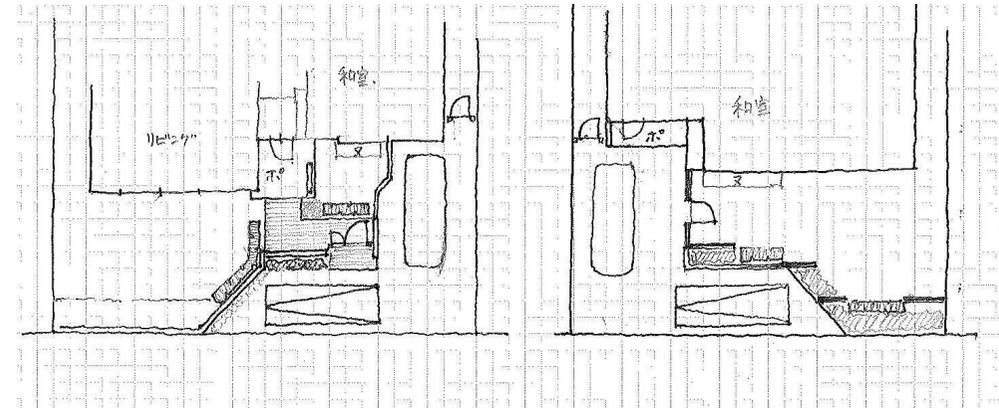
ノーメンテ材…長期間持つので近年人気だが加工しにくく高価である

価格

- ・ピリアン材(ウリン材)…東南アジア産 1. 8倍
- ・イペ …インドネシア 1. 9倍
- ・セラランガンバツ 1. 6倍
- ・イタウバ 1. 0(基準価格)
- ・リスクウッド(国産杉加工)

価格や材質面からみてイタウバがAランクといえる

2、駐車場スペースの拡張や増設プラン

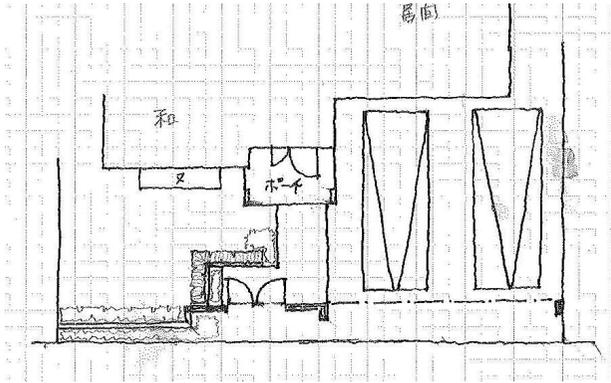


地被材料の使い勝手の評価

	風化度	透水性	防草性	快適性	メンテ度	耐強風	清掃度	降雨(ハネ・流出)
防草シート	△	○	○	×	△	△	○	○
真砂土(タタキ)	○	△	○	△	○	◎	◎	○
コンクリート	◎	×	◎	×	◎	◎	◎	◎
透水コンクリート	◎	△	○	△	○	◎	◎	◎
人工芝	○	○	○	○	○	△	○	○
芝生	○	◎	△	◎	×	○	○	◎
地被植物	○	◎	△	◎	×	○	×	○
土	○	○	×	○	×	△	○	×
砂	○	◎	△	○	△	△	△	×
砂利	○	◎	△	○	○	○	×	○
チップ	△	◎	△	△	○	△	×	△
パウダー	△	○	△	△	○	○	○	△

(林の個人的評価)

侘林庭園設計事務所  
林 好治



3、植栽管理

1) 街並みを壊さない

(S1 地区は生垣で囲まれているので、庭の植栽はなくても道路沿いの植栽は変わらない)

(S2 地区は低中高木の混植の為、フェンスを活かして、低中高木を少なくするか)

生垣、シンボルツリー、道路との接点の施設=全体を眺めて判断する  
街路樹の大きさや育て方、プランツボックスの大きさ、土の量

2) 維持管理を軽減する(高さ、木の本数を減らす)

10年経てば樹木は大きく太くなり普通の剪定をしていると枝葉の数が多くなる。そして同じような高さの木が多くなり混雑な庭に見える。

- ①大きくする木、中間の木、小さくする木、と差をつけると空間ができる
- ②1本の木の混んだ枝を抜いて透かす。と、その木の奥が見える様になり背景がみえる
- ③間伐をする。雑木類は葉の落ちた冬期に根元から切る。再生できる。
- ④日頃剪定した枝葉や清掃した落葉は積み重ねて腐葉土をつくる。

庭の奥 2箇所に置き場を決め剪定した物を細かくして積み重ねる。

専門家が切った枝葉も出来るだけ土に返す考え方が好ましい。腐葉土は2~3年で完熟して黒い土になるので庭に撒布したり野菜を育てるのに使用する。2箇所は交代で使用するが良い。こうして庭の土が改良されていくと健康な植物が育つ。これは雑木林の植生、生態の土を参考にした土壌改良の方法。

生物多様性により病害虫に対して植物が抵抗力を備えることができるのです

3) 除草と地被管理と生活環境

除草剤…土が死ぬ(土中の生物も死ぬ)  
農薬……毒物の扱いで制限されている } 住宅地であるから地域(地球)の環境の為に良くない

個人の庭、花壇、畑、農地の土が大切……公共の緑地、公園、並木と繋がって連続した緑地帯が地域の環境となり生物共生、自然循環型の大きな生活環境を左右する。

我々の生活環境では色々な生物がいて全体のバランスがとれている。農薬、除草剤はそこに穴をあける様なものである。

# 外壁・屋根の塗替え

SI地区建築協定運営委員会 会長 高木義久

## 各季節による塗装の違い

季節	メリット	デメリット	備考
春	空気が乾燥し塗装条件良好	塗装業者の繁忙期で予約が取れ難い	2ヵ月前位から施工予約をする
梅雨	雨が多く湿度も高いため塗装業者の閑散期で割引もある	雨が多いので、工期は延びる	塗料の乾燥が不十分。施工不良になることもあり注意。
夏	高温で空気が乾燥し工期は短くなる	溶剤の揮散が早く、塗膜の上乾きによるチジミ不良になりやすい	塗料の種類によっては、溶剤臭がきつい。暑いので業者泣かせ。
秋	空気が乾燥し塗装条件良好	塗装業者の繁忙期で予約が取れ難い	2ヵ月前から施工予約をする
冬	気温と湿度は低く、日中の施工時間は短くなり、工期は長くなるが、業者の腕次第で良い塗膜となる	気温が5度以下の時間帯や夜露などで工期が延びる。屋根やシーリングはしっかりと施工しないと塗膜不良になり易い	積雪が無ければ施工は可能。年内に施工を希望する方も多く、繁忙期ではないが工期が長くなり、業者によっては忙しい。

施工管理できる業者であれば1年中塗装は可能だが(積雪地域を除く)、  
 塗装に向いている時期は雨が少ない春(4~6月)か秋(9~11月)頃。  
 この時期は塗装業界の繁忙期で、梅雨時期などの閑散期と比べると施工費が高くなることもある。

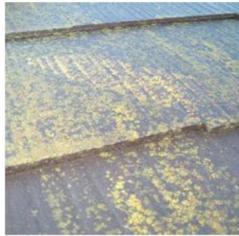
## 築年数で起きる塗膜の劣化症状 (目安)

築年数	症状	詳細
1~2年	ツヤ落ち、変色	紫外線や風雨などで塗膜がダメージを受けている
5~6年	チョーキング	塗料に使われる樹脂の分解
6~7年	コケ・カビ・藻の繁殖	塗膜に埃などが付着しその上にカビやコケ、藻が発生
8~9年	外壁、シール部のひび割れ	塗膜の効果がなくなり、劣化が進んでいる
10年前後	塗膜の膨れ部の破裂、捲れ、剥がれ落ち	塗膜の保護機能が無くなっている

## 塗膜の劣化は周りの環境にも影響される？

気候の影響	雨が多い	酸性雨で塗料の中の樹脂劣化が進む
	気温が低い	外気温が5℃以下では、塗料の乾燥が進み難い(染み込んだ雨水や結露が凍って塗膜を浮かす)
	湿度が高い	湿度の目安は85%以下。塗料は主剤と硬化剤が反応して塗膜になる。湿度が高いと硬化剤が湿気と反応し硬化不良になる
家周りの環境の影響	日陰がある	日陰は湿気が高く、カビ・コケ・藻などが繁殖しやすい
	緑が多い	落ち葉、枯葉が建物周りに溜まると汚れる。(カビ・コケ・藻)
	池がある	湿気が高くなり、外壁で結露し汚れ易くなる。





藻・かびの生育条件は、おおよそPH中性域及び適度な太陽の光・温度（25～30°C）と湿気がある条件のもとで発生



適度な温度（25～30°C）と湿度の元では藻・カビが育成しやすい



草や木などから、壁面に飛び散る

どうする？

高圧水洗してコケ・藻を除去（状態によっては次亜塩素酸ソーダ水溶液等により漂白）し、殺菌処理の後に再塗装する

## 実践編

私を侮る事なかれ！



## 外壁・屋根 塗装の見積り チェック

1.外壁や屋根の塗る部分の面積が大きすぎないか？

家の延べ床面積を知っていても塗装する部分の面積を知らないと、塗装面積を増やして見積もるケースあり

2.塗料の単価が高すぎないか？

塗料の単価は、どんなに高いものでも3回塗りの合計単価で5,000円/m<sup>2</sup>前後

3.最終的な施工金額が200万円位

50坪の戸建ての場合、外壁と屋根、付帯部分を塗装し、足場や高圧洗浄など全て入れても200～300万円前後

## 外壁塗装面積の出し方

・ 図面から計算

**塗装する面積 × 塗料の単価 = 施工金額**

この数字を大きくする業者に注意

自分で確認してみよう！《誰でも簡単計算方法》

・ 述べ床面積から計算式を使い計算

見積書の面積が妥当かをチェック

**延床面積 × 1.1～1.4（経験則の係数）**

延べ床面積に係数をかけたものが**大体の外壁面積**になる

この係数をかけることで窓の部分など塗らない部分を省く事が出来る係数は、述べ床面積が大きくなると、小さい数字を使った方が実測地に近い



## 塗装業者の選び方

塗装業者	費用	安全性	技術	融通	費用の明瞭さ	説明の納得さ	価格の安さ	技術の高さ	保証
ハウスメーカー	高価	○	○	×	○	○	○	○	○
リフォーム業者	高価	△	△	○	△	△	△	△	△
地元業者	安価	△	○	○	×	×	×	×	×

### ハウスメーカー (地元の業者や下請け専門業者へ)

- 中間マージンが発生して費用が高くなる
- 下請け側で利益を確保しようと雑・手抜きの塗装が起きる
- 現場監督者を決めて、業者の施工管理をさせる

### リフォーム業者 (塗装の技術・知識に差)

- リフォームを専門にやっていた会社が塗装もする・・・×
- 塗装を専門にやっていた会社がリフォームもする・・・○

### 地元業者

- 地域の環境に合った塗装ができる
- すぐに駆けつけてくれる
- 費用を安くできる

- どの様な塗装にしたいのかを決めておく・・・金額、色、艶、汚れ具合、対用年数、次回の塗装制限、保証など
- 地元の優良を探す・・・口コミ、ネット等々を参考
- 複数の業者へ連絡し、見積りのための現地調査を依頼・・・通常約1～2時間位掛かる。短時間で調査は信用無し
- 見積り書を依頼する際に同じ希望条件で、相見積りである旨伝える・・・業者同士で牽制し、不正を防げる
- 見積り内容の説明を受け、打合せ内容は書面で貰う・・・ 他社の金額は決して言わない(幾らでも調整出来る業界)
- 見積り書を比較・・・金額だけでなく、価値観や考え方など感覚的に合う業者と契約・・・契約前の再確認は良い

- ◆ 値引きのし過ぎは手抜き工事になる
- ◆ 条件変更して何度も見積りを求めない
- ◆ 詳細が無く、一式でまとめられた見積り書は信用しない

13

## 外壁材 サイディングボード種類と特徴

種類	メリット	デメリット	メンテナンス
窯業系サイディング	硬質で密度が高く、耐震性や耐火性、遮音性に優れている	目地割れ、反り、チョーキング、紫外線による褪色、爆裂(寒冷地)	外壁塗装の目安；7～8年
金属系サイディング	断熱性・耐震性・防音性・防水性が高く、ひび割れや凍害等に強い	スチール系はサビ・褪色、アルミ系は傷がつきやすい	外壁塗装の目安；10～15年
木質系サイディング	自然環境に優しい素材、断熱性が高い	防火地域で使用できない、水に弱く経年で木が腐る	外壁塗装の目安；10年前後
樹脂系サイディング	耐久性、容易な加工性、軽量、撥水性、水分吸収し難く凍害に強い。塩害の影響をあまり受けず、耐変形・耐変色性	紫外線により、樹脂同士の結合が切れ、徐々に弾性が失われていく。耐火性低く、建築基準法により規制される	外壁塗装の目安；10～20年 ※紫外線カットの塗料or張替え

14

## 塗装の相場がわかりにくい

塗料の単価 ※下塗りを含む3回塗りの単価

塗料の種類	耐用年数	塗料の単価 (㎡)	コメント
アクリル塗料	5～7年	1,400～1,600円	安価。汚れ易く劣化が早い。短期で塗替え
ウレタン塗料	8～10年	1,700～2,200円	安価、比較的汚れや色褪せに強い。密着性は優れている
シリコン塗料	10～15年	2,300～3,000円	現在の主流、汚れや色落ちに強く、耐用性・防カビ性・防藻性等価格のバランスが良い。硬い塗膜で経年劣化でひび割れを起こす。次の施工時に重ね塗りをする際、密着度が悪くなる。
フッ素塗料	15～20年	3,800～4,800円	価格が高いが耐用年数が高い。
光触媒塗料	15～20年	4,200～5,000円	太陽光で汚れを浮かせ雨で洗い流す。寿命が長く、耐候性が高く空気浄化機能があり地球に優しい
無機塗料	20～25年	4,500～5,500円	耐候性が高く、雨水で汚れを洗い落とし外壁を保護。超低汚染性能汚れが付き難く、再塗装時に弾きや剥がれる。難燃性価格が高い。塗膜が硬く下地の動きについてこれずに割れてしまう

15

## 機能性塗料 1/2

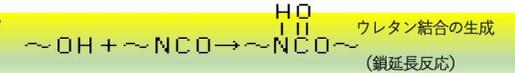
種類	特徴
防水塗料	ひび割れや隙間などに深く浸透し固化することで、屋根や壁などからの雨水の流入を防ぐ塗料
耐熱塗料	一般的な塗料は150℃位の高温で変質するが、中には600℃ほどの高温にも耐える塗料がある
防カビ	分類すると、ターペン可溶NAD型アクリル樹脂をベースにしたものと水性反応硬化形の2種類
防藻塗料	撥水効果で水分を保持させない事と、平滑な表面で藻やコケの付着を防ぐタイプの塗料
建築防汚塗料	雨水の垂れた跡の黒い汚れ(排気ガスに含まれるカーボンなど)が付きにくい塗料
防錆塗料	錆びは酸素と水が原因で、空気中の炭酸ガス、硫酸、硝酸等の酸性ガスは、錆びを進行させる。錆止め塗料は、水や酸素の接触を塗膜によって遮断する事より、錆びの進行を抑制
防虫塗料	害虫に効果のある殺虫剤や忌避剤を含んだ塗料。人体に影響を起こすほどの濃度ではない
防腐塗料	木が腐る原因は水分による劣化と虫の食害が主な原因。木材自体を保護し腐食を防ぐ塗料
特殊仕上塗料	建築用の内外装において、石材調や塗り壁調などの高い意匠性を実現できる塗料
蓄光塗料	太陽光・電灯等の光を蓄え、6～8時間発光
すべり止め塗料	ガラガラ細かい粒子を含むため、濡れた床面であっても滑りにくさを発揮します。また、床面に使用するため、耐久性もある

16

## 機能性塗料 2/2

低汚染性	汚れが付きにくい、低汚染性塗料は「親水性」塗料、「光触媒」含有塗料
親水性	親水性とは、水が馴染みやすい性質。親水性が高いと、雨が降って外壁や屋根の塗膜に雨水が触れた時に、水滴にならずに薄く広がり汚れを流す
光触媒	光が当たると化学反応で汚れを分解する。酸化チタンや酸化タングステンで、分解された汚れは雨水によって流れやすくなる。太陽の光や雨が当たることによって汚れを洗い流してくれる。
遮熱性	熱を遮る、熱を跳ね返すこと。熱の源の赤外線を反射し、夏の高温な外気が入るのを防ぐ。
断熱性	外壁材や屋根材の内部を伝わっていく熱の量を少なくする。熱を跳ね返すのではなく断つことで熱が入るのを防ぐ。外からの熱が入るのを防ぐだけでなく、例えば冬の寒い日に室内の温かい空気が外に逃げるのを防ぐ。
防カビ・防藻・防苔性	湿度の高い部分にカビや藻、苔が発生。外壁内部の腐食で劣化するのを防ぐ
耐候性	防水性、耐紫外線等で、雨風や太陽光、気温の変化など、様々な天候から守る

## 塗料単価が安い！ 裏話；実は・・・



### ・仕入れのときに、多量に仕入れて塗料単価を安くする

→ **塗料の劣化**；メーカーの**保証期間**（一般的に6カ月位）を過ぎた塗料は見た目は分からないが性能はNG  
2液型塗料は主剤（-OH）と硬化剤（-NCO）を、現場で塗装する直前に**決まった比率で混ぜ合わせて**使用するウレタン反応塗料。NCO/OH基の比率が違っていると塗膜性能がでない。

→ **塗装前の異常発見**；硬化剤のイソシアネート基（-NCO）は経時で**空気中の湿気と反応し炭酸ガスを出し、容器が膨れる**。硬化剤の-NCO基が減少すると、主剤-OH基が残ってしまい塗膜不良となる。  
また、他の現場の**残り物の希釈剤**（シンナー）は空気中の湿気を吸っているため、-OH基が多く含まれ、**正常なウレタン反応をせず塗膜不良になる**。

### → 先入れ先出しを行わない間屋、業者が多い

新旧入り乱れの塗料が使われるため塗装後の寿命が短い

使用前に容器の**製造年月日を確認**して未然に防止（分からなければメーカーに確認）

### 施工後に確認！

塗膜の異常は、塗装工事終了後 数ヶ月～目視で確認できる

少し離れた所から観ると、蛍光色や薄ら白くなっている（時間によって見え方が違う）

この様な時には、契約業者へクレーム（再塗装）。FT-IRスペクトルにより、**分子構造や状態**が分かる

## 重要！コーキング材

耐久年数；3～5年であり、その後ひび割れ、痩せ、剥離等がおきる。工事後Max10年

用途；サイディング(外壁材)の目地。緩衝材・接着(屋根の板金、欠けたコロンアル、穴埋め)

・穴埋め（雨漏れの応急処置、ひび割れ、サッシ周り）

種類	メリット	デメリット
シリコン樹脂系	建物のガラスやサッシ回りの水密・気密シール浴槽・洗面台と壁の継ぎ目などに使用。耐水性・耐熱性・耐候性に優れている。固まってからも弾力性あり。収縮しない。主に室内使用。	コーキング材を塗布した目地周辺を汚染するコーキング材の上に塗装ができない
ポリウレタン樹脂系	硬化後ゴムの様な弾力性。耐久性が高く外壁などの塗り替え時の用途。資材との密着性が高い。耐久性はコーキング剤の中では1番。コンクリートのひび割れなどの補修にも効果的	紫外線に弱い・ホコリが吸着しやすいので、コーキング材の上に塗装が必要（塗料で汚染されないノンブリードタイプが推奨）
アクリル樹脂系エマルジョン形	水性系で、湿った場所にも使用。コーキング材の上に塗装が出来る。壁紙などの張替えや床と壁の隙間埋めなど	耐久性が悪く、日当たりのよい場所だと10年ほどでひび割れて再度コーキングが必要
変成シリコン樹脂系	コーキング材の上の塗装が出来、カラーも豊富塗装をしなくても耐久性がる。汚染性も低い	価格は高い。耐久性はあるがシリコン樹脂系などに比べると劣る
油性コーキング剤	コーキング材の上の塗装が出来ない。耐候性の内部が数年間は軟化状態のままなので皮膚を造る。木工用ボンドに近い感じの物	表面は固まっているように見えるが、コーキング膜内は硬化しない。指などで押すと表面膜が破け硬化していないコーキング材がでる。

## 屋根塗装

屋根材	塗替え時期の目安	トラブル
金属屋根	約7～10年	錆の発生、色あせ、釘の浮き、繋ぎ目の外れ
スレート瓦	約7～8年	カビ・苔の発生、ひび割れ、塗膜の劣化、塗膜の剥離
セメント瓦	約7～8年	カビ・苔の発生、ひび割れ、塗膜の劣化、塗膜の剥離
日本瓦	50年以上の寿命。塗装無し	太陽光で変色、コケ・藻の発生、固定用の漆喰が劣化し瓦がずれる

### 屋根塗装は外壁と一緒にするとお得

理由；「足場代」。外壁塗装で足場を建てたときに、屋根塗装もすると足場代の節約になる。

屋根も外壁も、約10年前後で塗替え時期を迎えることが多く、外壁塗装を検討するときは屋根塗装も検討。

外壁よりも、屋根の方が太陽熱を直に受ける。特に夏場、屋根が受ける日射量は凄まじく、屋根はダメージを蓄積して劣化が早まる。

遮熱・断熱塗料で屋根表面の温度を10～20度下げ、電気代を最大40%削減できる性能を持つ・・・  
効果の程は？？？

値段と耐用年数を考えると、1番需要が多いのは2液型シリコン系塗料  
※国内塗料メーカーで、三大メーカー（NP、KP、SK）をお勧め

## カーポート・物置を設置する時

- カーポート物置は建築基準法による建築物
- カーポートの建築制限
- 物置の建築制限
- カーポートは30㎡以下で認定品を

2018年10月28日 コミュニティデザイン 浅川潔

## 車庫（カーポート）の法規制

建築物の定義（建築基準法第2条）

「一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの」

### 屋根のある駐車場は法規制の対象に

- 屋根がある車庫の場合は「建築物」扱いとなる
- 床面積が10㎡以上のものは、建築確認申請が必要。

### 車庫の面積の算出

ビルトインガレージ（建物に組込まれた車庫）をつくる場合は、全ての面積が 建築面積に算入される。

但し、ガレージの面積が延べ床面積の1/5以内であれば、床面積に含めなくてもよい。

独立型の屋根だけの車庫（カーポート）も、建築面積に含まれる。

・4本柱の場合、柱の中心線の内側の面積

・2本柱の場合、柱のない方から1m引いた屋根の水平面積

## 車庫（カーポート）のルール

- 地区計画の届出は、面積に関係なく必要。
- 地区計画制限でカーポートの柱面又は壁面は、**道路境界から1m、隣地境界から1m**壁面後退しなければならない。但し、敷地境界線に面する部分が6m以内の場合は除く。
- 建築協定では、道路境界から1m後退して、カーポートの柱を設ける。カーポートの屋根や庇は、道路境界線から**0.5m**後退して設ける。
- ルールに適合していないと既存不適格になる。売却時には是正しないと次の方がローンを組めない場合がある。

## 物置 の ルール

- 物置は建築基準法により建築物（屋根及び柱 若しくは壁を有するもの）。
- 建築面積（床面積）10㎡以上の物置は、確認申請必要。
- 地区計画の届出は、面積に関係なく必要。**
- 地区計画制限で物置の柱面又は壁面は、**敷地境界から1m後退**。但し以下の場合は除く
  - ①敷地境界からの距離が1m未満にある柱又は壁の中心線の長さの合計が**3m未満**の場合。
  - ②軒の高さが**2.3m**以下で床面積の合計が**5㎡**以下の場合
- 建築協定は、**道路境界から1m後退**して、物置を設ける。

## カーポート製品の建築基準

### ○アルミニウム合金建築物の基準

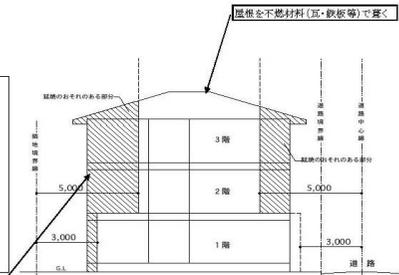
3階以下、高さ13m以下、軒高9m以下  
柱間隔が6m以下、延床面積が50㎡以下  
標準せん断系数0.3以上、筋かい端部接合部が破断しない

### ○防火基準

建築基準法第22条区域(市街化区域はほぼその区域)

#### 延焼のおそれのある部分

木造建築物等は、その外壁で延焼のおそれのある部分の構造を、準防火性能に関して政令で定める技術的基準に適合する土塗壁その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。



## カーポート製品の建築基準

### ○カーポートの屋根材

#### ●国土交通省大臣認定DR 材質:FRP板

同一敷地内の他の建築物との外壁間の中心線と隣地境界線などからそれぞれ**1mを超える必要がある。**

延焼の恐れがある部分

床面積30㎡以下の場合(概ね2台駐車場程度)

#### ●国土交通省大臣認定DW 材質:ポリカーボネート板

延焼の恐れがある部分

床面積30㎡以下の場合(概ね2台駐車場程度)