



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.28 2021年12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. 今年度 8 月～10 月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施状況（共同管理班）
2. 今年度 11 月～12 月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施予定（共同管理班）
3. 今年度 8 月～10 月の植え替え申請の状況（共同管理班）

### 建築ニュース

1. 建築協定の自動延長又は廃止に関するご案内（総務班）
2. 今年度 7 月～10 月の建築工事の事前確認の受付状況（事前確認班）

### 共通ニュース

1. 次期運営委員会の委員候補者（含む立候補希望者）の選出について（総務班）

### トピックス

1. 染井野の災害リスクについて（広報班）



## 緑地ニュース

### 1. 今年度 8 月～10 月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施状況

予定どおり、実施されました。支払いの件で問い合わせが 1 件あり、業者が対応しました。

9月	薬剤散布	9月27日(月)	志津ガーデン : 3丁目	
	カルホス(殺虫剤)		林農社 : 2丁目 Aブロック	
	ベンレート(殺菌剤)	9月28日(火)	志津ガーデン : 1丁目	
	展着剤		林農社 : 2丁目 Bブロック	
	薬剤散布(予備日)	9月29日(水)	志津ガーデン : 3丁目	
			林農社 : 2丁目 Aブロック	
		9月30日(木)	志津ガーデン : 1丁目	
			林農社 : 2丁目 Bブロック	
10月	剪定・刈込み	10月4日(月)~10月23日(土)	生垣 : ヒサカキ、レッドロビン、プリペット、ヒラドツツジ	

### <薬剤散布の薬剤が変更になりました>

今まで使用していたデプテレックス殺虫剤が製造中止となり、トレボン乳剤が使用されることになりました。総合殺虫剤として、トレボン乳剤が評価されており、広い範囲の害虫に有効で、低毒で安全性が高く、速効性と残効性に優れています。林農社は、来年度の令和4年5月の薬剤散布から、志津ガーデンは、前回の薬剤散布から変更されています。



## 2. 今年度 11 月～12 月の植栽剪定・刈込実施予定

現在、剪定・刈込みは実施中です。

11・12月	剪定・刈込み	11月15日(月)~12月4日(土)	シンボルツリー : エゴノキ, サルスベリ, シヤラノキ, ヒメシヤラ, ハナミズキ,
			ヤマボウシ, ヲウゴン, イタヤカエデ, イヌシデ, ナナカマド, ヤマモミジ,
			ノムラモミジ, トウカエデ, ナンキンハゼ, カツラ
			生垣 : ウバメガシ, サツキツツジ, キンメツゲ

## 3. 今年度 8 月～10 月の植え替え申請の状況

生垣・セットバック部植替え申請 1 件

セットバック部の既存の木に散水していたが、2年前から徐々に枯れてしまったため、ユキヤナギ、アベリアなどに樹種変更希望がありました。

### <剪定箇所へのクレームと剪定範囲のルール>

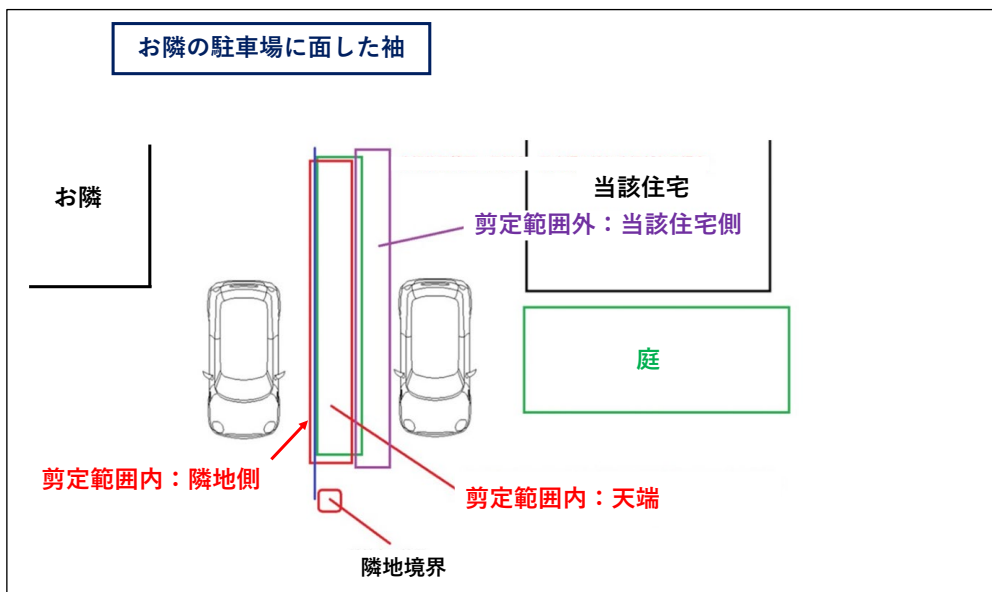
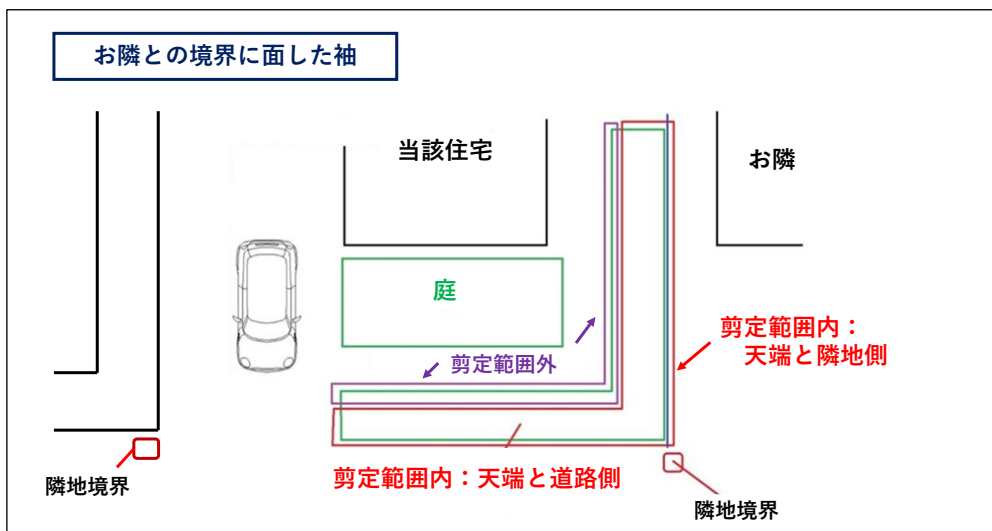
今年10月に、駐車場に面していない袖が未剪定であったというクレームがありましたが、これは業者の間違いでした。剪定業者との契約にて、駐車場に面していない袖の隣地側は、剪定を行うことになっていますが、改めて、袖部分の剪定のルールを説明させていただきます。

#### <ルールの原則>

- 当該住宅から見て、隣地側、道路側および天端（上側）を剪定する。
- 当該住宅の内側、すなわち、当該住宅の庭側・駐車場側は、当該住宅で剪定する。
- 上記ルールは、駐車場に面していない境界の袖、隣地の駐車場に面した袖、いずれも同様。

上記のルールを図面で示しておきます。

クレームもしくはご不明な点がございましたら、ブロック長までお知らせください。





## 建築ニュース

### 1. 建築協定の自動延長又は廃止に関するご案内

現在の建築協定は平成 25 年 7 月 30 日に認可され、令和 5 年 7 月に 10 年の有効期間が終了します。ただし、その有効期間満了の 6 か月前までに運営委員会に対し、会員の過半数の者から、協定廃止が書面により表示されない場合は、協定の有効期間が 4 回に限り、それぞれ 5 年延長されます（建築協定第 20 条）。

協定の廃止を希望する場合は、運営委員会へその旨を書面により表示する必要がありますが、具体的な書面のフォーマットや必要書類および期限（令和 4 年 11 月頃？）は未定であり、決まり次第ご連絡いたします。ただし、廃止の場合、佐倉市へ廃止に同意する会員全員の実印の押印および印鑑登録証明の添付が必要となるため、それらの書類はご準備いただく必要があります。

（ご注意）

建築協定が廃止とならない限り、10 年の有効期間が終了しても、建築基準法第 74 条および建築協定第 19 条により、会員全員の合意がなければ協定を脱会することが出来ないことにご注意願います（協定区域、隣接地の変更に該当するため）。わからないことがありましたら、ブロック委員にご相談ください。

### 2. 今年度 4 月～10 月の建築工事の事前確認の受付状況

#### 〈事前確認の必要な建築工事〉

佐倉染井野 S1 地区建築協定第 15 条および同運営委員会規約第 6 条の規定により、会員が表に該当する行為を行う場合には、事前届け出が必要です。事前確認班は、届け出の工事内容が、協定および規約に適合しているかを判断し、会員に通知しています。詳しくは、緑地・建築運営委員会「運営マニュアル」および「佐倉そめい野住まいの手引書」をご参照ください。

### 事前届け出が必要な建築工事等

No.	工事等の内容
1	建築物（付属建築物を含む。）の建築（新築、増築、改築又は移転）
2	土地の地盤の高さの変更
3	道路沿いの擁壁・塀の変更、幅員 5 m の道路に面する奥行 0.5m までの敷地部分の変更、隣地境界沿いの生垣・フェンスの変更
4	大型の物置（軒の高さが地盤面から 2.3m 以下で、かつ、床面積が 5 m <sup>2</sup> 以内のものを除く）の設置（ただし、複数の小型の物置の床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> を超える場合には、届け出が必要である。）
5	門柱、門扉、カーポート扉の新たな設置又は変更
6	自動車車庫（カーポートを含む。）の新たな設置又は変更
7	既存建築物の外観、屋根の色彩の変更又は塗り直し
8	アンテナの新たな設置または変更
9	ソーラーパネル等の設備の屋根又は外壁への設置
10	その他、街並みの景観を乱すおそれがあると委員会が認め、あらかじめ会員に周知した工事等

#### <4月～10月の事前確認の受付状況>

4月～10月の事前確認の受け付け状況は、新築、外壁塗装、増改築ですが、昨年度よりも件数が少ない傾向が続いています。



## 共通ニュース



### 1. 次期運営委員会の委員候補者（含む立候補希望者）の選出について

例年通り、現在、緑地協定運営委員会および建築協定運営委員会の次期委員候補者を選出する準備作業を行っております。

つきましては、該当される会員の皆様には現ブロック委員からその旨につき年内に連絡を差し上げる予定ですので、ご協力をお願い致します。

一方、有志委員（居住されているブロックのブロック委員を代行して頂く）又は専門委員（建築運営委員会の専門部会の委員として同委員会の業務・運営を支援し、ブロック委員にはならない）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委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ご了承のほど宜しくお願いします。

**締切1月31日**



## トピックス



### 染井野の災害リスク

#### 広報班

##### ■ はじめに

2011年の東日本大震災では、染井野でも大きな「ゆれ」を感じました。2016年の熊本地震は、熊本城が倒壊寸前に到るほど大きな災害となりました。2019年には、台風19号による風と雨により、千葉県南部を中心に大きな被害を受けました。今年も、7月3日、熱海において、盛り土の崩壊に端を発する土石流により、多数の人命と住宅の被害を見ただけです。毎年どこかで大規模な災害が発生します。特に、熱海の災害を見て、「染井野の災害リスク」は、どうなんだろう、と広報班では考えました。

「染井野の災害リスク」とは、大きな課題ですので、広報班で一度調査して、答えに到ると思えません。これから、継続的に対応していくキッカケになればいいと考え、トピックスとして取り上げることに取り組みました。

##### ■ 広報班での議論と活動

災害リスクを知るには、専門的な知識が必要です。しかし、広報班には、そのような情報はありません。ネットや雑誌で情報を収集し、佐倉市からも情報をいただいて、信頼できる情報をまとめることに努めました。広報班での議論や活動の要点をまとめておきます。

- ネットで検索しますと、地震、洪水、盛土等、多くの情報が出てきます。その中から、最新で信頼できるものを抽出することが必要と思われました。
- 災害リスクにはマスコミの関心も高く、普通の週刊誌や雑誌にも災害リスクが取り上げられています。役立つものもあると思われました。
- 佐倉市のサイトには10件を超えるリスクマップやハザードマップが出ています。重複しているサイトもありますが、一番身近な自治体として、貴重な情報を提供いただいています。
- 佐倉市にはヒアリングの機会をいただき、洪水、盛土、地震等について、災害リスク情報をいただきました。

##### ■ 佐倉市の全般的な災害リスクレベル

週刊ポストの8月6日号には、「東京 & 大阪のあぶない造成地」という記事が、この週刊誌らしく目立つタイトルで報道されていました。週刊エコノミストの11月2日号には、「あなたの町の危険度」という記事が掲載されていました。いずれの記事も、「地盤ネット」という調査会社が提供している「地盤カルテ」に基づいて市や町のリスクが紹介されています。「地盤ネット」から公開されているツールに、佐倉市の条件

をインプットしますと、評価結果が直ちに出力されます。地盤改良比率、浸水リスク、地震によるゆれやすさ、土砂災害リスク、液状化リスクの5項目が評価されています。地盤改良比率とは、対象地点(おそらく市役所)から3km圏で地盤改良が必要な比率ということで、この比率が高いほど、地盤が良くないという意味とのこと。8月に実施した評価結果では、地震による「ゆれ」が中程度であるほかは、レベルが低く、比較的安心に思える結果でした。ただし、「ゆれ」が中程度の意味は、具体的には良くわかりません。また、11月にもう一度評価すると違った結果となる項目もあるのは懸念されました。

週刊エコノミストには、地盤ネットの評価結果を基に、千葉県内の市と町の災害リスクのランクが示されていました。佐倉市は安全な順で、勝浦市、いすみ市に次いで3番目にランクされており、いい評価でした。最も評価が低リスクがあるのは浦安市でした。東日本大震災の時には、大きな液状化の被害を受けた事が良く知られています。いずれにしても、佐倉市は、比較的安全な場所かと思われ、少し、安堵した次第です。

### ■ 染井野の洪水、浸水のリスク

染井野が造成されてから、約30年が経過しています。これまでに、染井野で洪水や浸水の被害の報告はないと理解していますが、調整池である運動公園において、擁壁の高さの半分くらいまで、水が溜まったことが何度かありました。その時の写真を右に示します。



### ● 佐倉市の洪水ハザードマップ

印旛沼、鹿島川、高崎川等の氾濫を想定して、

浸水深さを、0～0.5m、0.5～1m、1～2m、2～5m、

5m以上の5段階に色分けしたマップが佐倉市から公開されています。このマップによりますと、染井野地区は、どのランクにも色分けされていませんので、おそらく、浸水リスクは低いのではないかと推測されます。

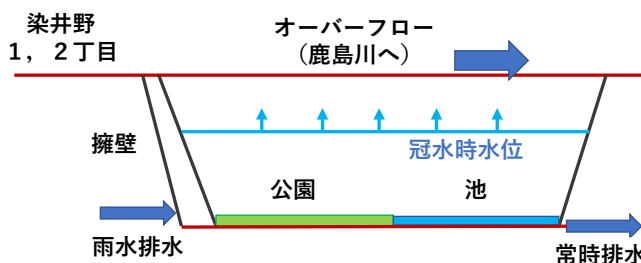
運動公園に水が溜まった時の様子

### ● 運動公園・調整池の役割

佐倉市の治水課にヒアリングさせていただいた所、調整池である運動公園の洪水対策のしくみは、図のようになっているようです。

通常の降雨時には、雨水は雨水排水管(直径40cm程度)により、運動公園に集まります。集まった雨水は、図の右下の矢印の

イメージで、おそらく、鹿島川に排水されます。しかし、降雨が、時間50mm/hを超えますと、排水能力を上回り、運動公園に水が溜まり始めます。このまま行きますと、水が溢れて浸水するのではないかと心配になりますが、大丈夫とのこと。なぜなら、運動公園を溢れてオーバーフローした水は、大きなトンネル状の配管に集められ鹿島川に放水されるとのことです。非常にリスクに配慮したしくみとなっています。



運動公園・調整池の排水のしくみ



このように、染井野の洪水、浸水に対するリスクは極めて低いと考えてよさそうです。また、染井野の海拔は佐倉市の中でも比較的高く、この点でも洪水、浸水の可能性は低いと言えます。ただし、雨量が時間 50mm/h を超える時は、注意してください、とのこと。

## ■ 染井野の盛土造成地のリスク

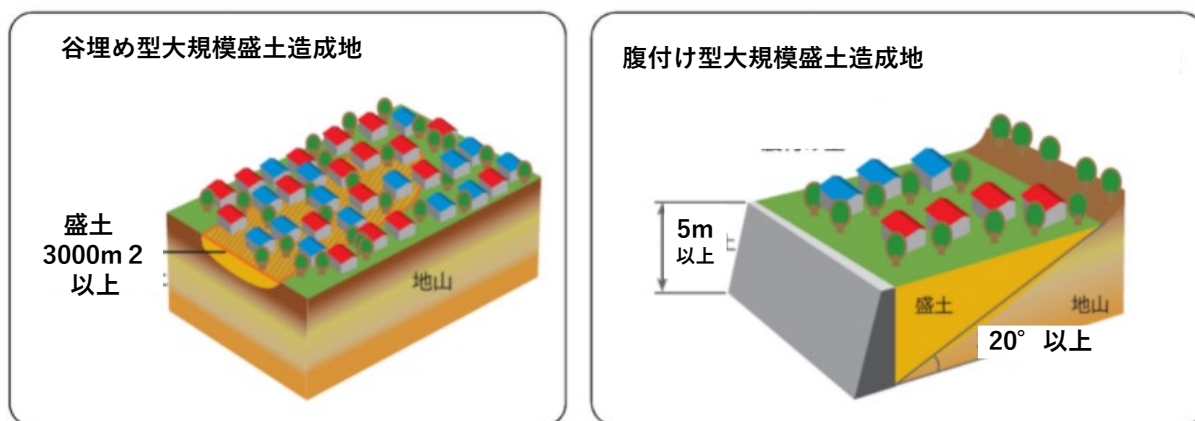
谷や沢を埋めた造成地や傾斜面に盛り付けた造成地において、盛土と元の山の斜面の境界部、あるいは盛土内部にすべりが発生し、造成地の崖くずれや土砂の流出が、大地震の時に発生する場合があります。そのため、国土交通省は、全国の自治体に対して、大規模盛土造成地マップを作成して公表し、造成地の調査を行ってリスク評価を行うことを求めています。同時に、大規模盛土造成地であることが直ちに危険である訳ではない点についても注意喚起しています。国土交通省のこの方針に従い、佐倉市でも大規模盛土造成地マップが公表されています。このマップによりますと、染井野 1 丁目と 2 丁目の運動公園側が大規模盛土造成地に該当することが示されています。国土交通省によりますと、大規模盛土造成地には、下記の 2 種類があります。概要は、下の図に示したとおりです。

### ・谷埋め型大規模盛土造成地

図のように、谷を埋めた形状の盛土であり、面積が 3000m<sup>2</sup> 以上のもの。

### ・腹付け型大規模盛土造成地

盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上であり、かつ、盛土の高さが 5m 以上のもの。



## 2 種類の大規模盛土造成地（国土交通省による）

佐倉市からの情報によれば、染井野 1 丁目と 2 丁目の一部にある大規模盛土は、佐倉市が造成前後の地形図を比較して定めたものであり、およその位置や範囲を示したものとことです。大規模盛土としては、上の図のうち、谷埋め型大規模盛土造成地に分類されています。

国土交通省によれば、第 1 段階で大規模盛土造成地マップを公表した後は、現地調査を行い、リスクを評価することが必要とのこと、佐倉市では、すでにリスク評価に入っているようです。

佐倉市からいただいた現地調査の結果によりますと、「緊急に対策を要する危険な場所は確認されていない」とのことです。従いまして、染井野 1 丁目と 2 丁目にある盛土部分の災害リスクは低いと判断して

よさそうであり、安堵しています。

## ■ 染井野の地震と液状化のリスク

文部科学省に地震調査研究推進本部という組織があります。この組織から自治体ごとの地震活動の特徴について、情報が公開されており、千葉県地震活動の特徴として、以下の点が指摘されています。

- 相模湾から房総半島南端部にかけてのプレート境界付近で、過去に巨大地震が発生している。1703年の元禄地震（M7.9～8.2）、1923年の関東地震（M7.9）。
- 房総半島南部を中心に、一部の地域では、震度7に相当する「ゆれ」があったと考えられる。
- 千葉県の主な活断層としては、房総半島南部で東西に延びる鴨川地区断層帯と相模トラフがある。
- 県全域が首都直下地震緊急対策区域に指定されている。

政府の中央防災会議によれば、東京湾北部を震源とするM7.3の首都直下地震の発生確率は、今後30年以内で70%程度とのことであり、相当に高い確率と推定されます。この地震は、千葉県や佐倉市の地震対策の前提条件となっているとのことです。

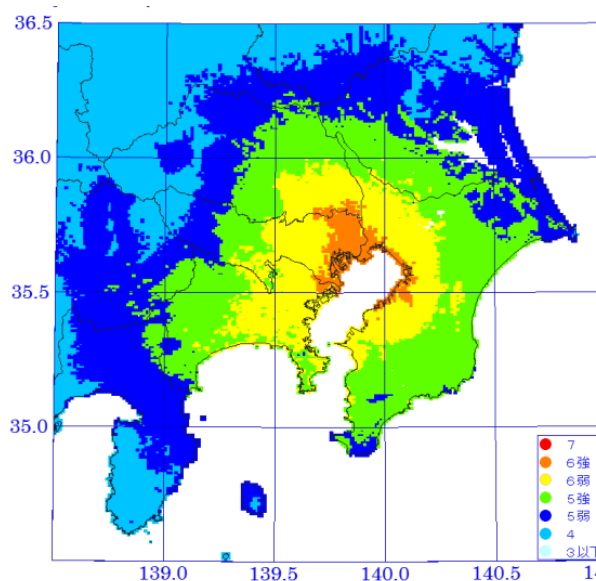
上記のように、佐倉市の直下あるいは直近に活断層があるわけではないようですが、千葉県は、様々な地震リスクに囲まれた地域と考えられ、佐倉市・染井野もその影響を受けざるを得ないと推測されます。

右の図は、東京湾北部地震が発生した時の震度分布の一例を中央防災会議が公開しているものです。黄色が震度6弱、緑が震度5強です。佐倉市は、震度6弱か5強のエリアにあるように見えます。残念ながら染井野も、この大地震の影響を受けると考えておく必要がありそうです。

佐倉市のサイトに、「ゆれやすさマップ」というのがあります。これによりますと、染井野のゆれやすさは、大部分が、5段階の1か2であり、地震には比較的強いのかなと安心しましたが、どうもそうではなさそうです。

佐倉市へのヒアリングにおいて、地震リスクについては、佐倉市の「地区防災カルテ」の該当地区を見てほしいとの情報をいただき、千代田地区の情報を確認しました。記載されています地震リスクに関する情報は、下記のとおりです。

- 想定している地震：東京湾北部地震（M7.3）
- 建物の全半壊確率：5%以上10%未満または10%以上15%未満（地域による）
- 死者負傷者：100名弱
- 震度：大部分が6弱
- 液状化危険度：大部分が液状化対象外



東京湾北部地震の震度分布例（中央防災会議）

上記の情報は、具体的であり、液状化のリスクは低いものの、地震では相当のリスクがあることを示しているように理解されました。仮に、建物の10%が全半壊しますと、染井野S1地区で70軒程度の住宅に被害が出ることになります。この結果、共同管理している生垣やシンボルツリーにどのような影響が出るのかも懸念される所です。

#### ■まとめと今後の課題

佐倉市は、千葉県の中で比較的災害リスクの低い所であり、染井野の、洪水・浸水、盛土、液状化に対するリスクは、比較的低いと理解されました。一方、千葉県は大きな地震の影響を受ける地域であり、その結果、染井野の地震リスクも、相当のものであると考えておいたほうがよさそうです。この結果を受け、緑地協定・建築協定運営委委員会において、今後、下記の点などを引き続き調査検討するといいいのではないかと考えられます。

- 佐倉市との連絡を継続し、地震リスクに関する最新の情報を継続的に入手・検討する。
- 想定されている地震が、共同管理している生垣やシンボルツリーにどのような影響を及ぼすのか検討する。
- 生垣やシンボルツリーの被害に対して、基金を充当する時のルールを作成しておく。
- 災害発生時の対応についても、町内会や佐倉市の協力をいただき検討する。



#### 〈緑地・建築運営委員会定例会の9月～11月の動き〉

- 緑地協定運営委員会と建築協定運営委員会合同の定例会が、10月から11月で2回開催されました。9月の定例会は、コロナ禍の拡大を受け中止されました。10月の定例会は、感染防止のため、完全リモートで開催され、11月はリモートとふれあいセンターでの対面を併用して開催されました。
- 定例会では、総務班、共同管理班、事前確認班、広報班、会計班の各班から活動状況、課題等について報告があり、審議が行われました。
- 10月には、佐倉市と打ち合わせを行い、建築協定の期限に関して情報交換が行われるとともに、染井野の災害リスクに関してヒアリングが行われました。

#### 〈広報班から〉

- 新しい編集方針に基づいてトピックス等の内容を盛り込んだ「そめい野ニュース Vol.27」が発行されました。
- 染井野の災害リスクをトピックスとして取りまとめるための活動を推進しました。
- トピックスとして希望される情報やご提案、会員の皆様のお困りごとや知ってほしい情報等、ございましたら、広報班までご連絡お願いいたします。