



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.31 2022年10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://sakurameino.com/>



今回のニュースの内容

緑地ニュース

1. 共同管理作業に伴うクレームの発生状況に関するご報告（共同管理班）
2. 植替え申請受付状況に関するご報告（共同管理班）
3. 樹木管理講習会中止のお知らせ（共同管理班）
4. 共同管理作業施工業者選定手続き実施の検討に関するご報告（共同管理班）
5. 今年度 9 月～12 月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施予定(共同管理班)
6. タスクフォース(世話役会)の発足と緑化維持基金の利用についての検討状況

建築ニュース

1. 今年度 4 月～9 月の建築工事の事前確認の受付状況と事前届け必要工事について(事前認班)
2. タスクフォース(世話役会)の発足と令和 3 年度書面総会時の意見・質問への回答
3. 建築協定有効期限満了についてのアンケート

共通ニュース

1. お役立ちセミナーについて(広報班)



緑地ニュース

1. 共同管理作業に伴うクレームの発生状況に関するご報告（共同管理班）

- ・染井野二丁目の会員より薬剤散布・剪定がなされていないとのクレームがあったとの報告が前年度共同管理班担当よりあったが、その後の調査・確認の結果、誤解（クレームの事実なし）と判明。
- ・共同管理作業開始に当たっての作業エリア区分表示の分かり難さに関するクレーム。⇒業者に指示し明記した文書配布を実施。
- ・共同管理作業開始に当たっての作業実施地区の大凡の順番及び巡回時刻の案内不足（駐車場からの車移動の必要性等）に関するクレーム⇒業者に指示し明記した文書配布を実施。
- ・宅内薬剤散布実施の有無に関するクレーム⇒会員及び業者双方からヒアリングを実施するも、事実関係不明のまま当該業者に対し今後の改善策等を検討するよう指示。しかしながら前向きな回答を得られないため、対応を検討中。なお、最近の薬剤は、速乾性で臭いも直ぐに消えてしまうとのことで、誤認・誤解を生ずる恐れがあることに注意する要あり。

2. 植替え申請受付状況に関するご報告（共同管理班）

- ・前年度委員会からの引継ぎ案件（染井野一丁目・シンボルツリー植替え）を、申請者、前年度役員、業者等にヒアリングを実施の上、補助金支給を決定。
- ・染井野二丁目での生垣植替え申請があり、受理の上支給を決定。

3. 樹木管理講習会中止のお知らせ（共同管理班）

ここ 2 年間ほど、新型コロナ感染症蔓延の影響で中止となっていた秋の樹木管理講習会につきましては、新型コロナ第 7 波の状況に鑑み、誠に残念ですが、本年も中止とさせていただきます。

4. 共同管理作業施工業者選定手続き実施の検討に関するご報告（共同管理班）

ここ数年、共同管理作業の委託先業者は、(株)志津ガーデン、(資)林農社の 2 社にほぼ随意契約の形で固定化しており、その結果、競争原理が働かないことによる価格の妥当性に対する疑問や作業の丁寧さへの不信等の声が寄せられるようになっております。

今迄の役員会の説明では、従来の実績・作業員の動員力・地域状況の把握力・物価高騰への対応等を以って決定の根拠として来ておりますが、主たる理由は担当役員の業務量増大回避、知識・情報不足に基づく不安感が根底にあったものと思われま。

この状況を放置しておく、会員から隣接地扱い会員※1 への移行が加速するのではと懸念されます。そこで、今般、当班では、業者選定のための競争入札実施を企図致しております。未だ検討を開始したばかりで、実施の有無も決定はしておりませんが、今後、機会を見て経過のご報告をさせていただきます。

なお、万が一、新規業者への変更があった場合、会員各位におかれましては、業者の地域状況把握の情報不足、過去の経緯等の知識不足、会員各位の個別状況への理解不足等による不手際が生ずるかも知れませんが、事情ご斟酌の上、暖かいお気持ちで見守って頂きますよう、宜しくお願い申し上げます。

※ 1 隣接地扱い会員とは、緑地の会員ではあるが、個別事情により共同管理を休止し、年会費を納入していない会員のことをいいます

5. 今年度 9 月～12 月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施予定(共同管理班)

9月	薬剤散布	9月26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27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28日(水)	志津ガーデン : 3丁目		
		9月29日(木)	林農社 : 2丁目 Aブロック		
10月	剪定・刈込み	10月3日(月)～10月22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		
11・12月	剪定・刈込み	11月14日(月)～12月3日(土)	シンボルツリー : エコノキ、サルズベリ、シヤラノキ、ヒメシヤラ、ハナミズキ、ヤマボウシ、リョウブ、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		
※昨年引き続き下記の通りとなります					
・ 中・低木 → 剪定無し					
・ 生垣 : サザンカ、ヒサカキ、ヒイラギモクセイ → 年1回管理					
・ シンボルツリー : カツラ、ナンキンハゼ、トウカエデ → 年1回管理					
・ 灌木 : カンツバキ → 剪定無し					
・ 芝生 : 年1回の管理					

6. タスクフォース(世話役会)の発足と緑化維持基金の利用についての検討状況

1. 現在までの検討結果

今年度緑地協定運営委員会では、直近の総会決議により採択された大規模災害時における緑化維持基金からの植栽復旧の為の補助金支出ルールの策定他、毎年繰り越しになってしまっている問題に対し、議論・検討無きまま次年度への引き継ぐことなく、議論・検討し対処していくことと致しました。その為のタスクフォースを発足させ、検討を開始したことをご報告申し上げます。

上記タスクフォースにて、まずは緑化維持基金約 1 億円の現金資産の今後の利用・運用方法について検討する事となりました。

【現状の問題点】

検討するに先立って、答えが出るまでの間、3つの金融機関に集中している約 1 億円の預貯金を無利息普通預金口座に預け替えることになりました。これは、現状の預金口座で発生するリスクとして、法に基づくペイオフ制度により、預金先である金融機関破綻時に元本 1,000 万円とそれに対する利息のみしか保証されず、大きな損失が考えられることへの対応です。

役員会及び個々の役員の法的・経済的リスクの回避も目的としておりましたが、【佐倉染井野

緑地協定運営委員会規約】第15条の2（2） 緑化維持管理費及び緑化維持基金の預入れ先金融機関の破綻等により損失を被った場合でも、委員会及びそれを構成する委員にはその責任が一切及ばないものとする。とあり運営員会及び役員のリスクは及ばない事となっております。

無利息普通預金口座であれば、金融機関が破綻した際であっても1,000万円以上の返金が保証されております。今まで少なからず銀行口座に入れていた分に対して利息を受け取っていましたが、現状の利息を確認したところ年間数千円でした。金融機関破綻時に、全額返金される無利息普通預金口座に変更する事で無くなる利息と現状のままのペイオフ対象外の損失を比べ上記預け替えの結論に至りました。

使い道の議論はまだ緒に就いたばかりです、まずはリスクヘッジの為の手段を講ずる運びとなりましたことをご報告申し上げます。

2. 今後の主な検討課題

- ・緑化維持基金約1億円〔主として(株)大林組からの寄付金〕の用途の確認
- ・上記緑化維持基金の帰属及び個々の会員への分配不可方針の確認
- ・緑化維持基金の今後の活用・運用方策の検討及び方針策定
- ・前項の内、大規模災害時の復旧費用充当のための補助金支給のための基準等の策定
- ・総会で承認手続きが未了の隣接地扱い会員の位置付けの明確化
- ・現行の隣接地扱い会員の会員としての責務の明確化及び暫定的に許容されている責務の免除の見直し
- ・隣接地扱い会員への補助金支給の際の課題の整理
- ・上記各項に伴う諸規則（会計規則等）の策定
- ・上記各項実施に向けての現行規定の改訂の検討及び案の作成
- ・上記検討作業のスケジュール策定及び来年度役員会への引継ぎ項目の確認
- ・上記検討に関する会員各位への情報発信及び説明、質疑応答（総会付議に向けて）の実施



建築ニュース

1. 今年度 4 月～9 月の建築工事の事前確認の受付状況と事前届け必要工事について(事前認 班)

今年度 4 月～8 月までの建築工事前確認受付状況は下記のとおりとなります。

- ・外装・屋根塗装：4 件
 - ・新築：1 件
 - ・ソーラーパネル設置：1 件
 - ・門柱撤去：1 件
 - ・カーポート設置：1 件
- 以上 8 件となっております。

事前届け必要工事について

佐倉染井野 S1 地区建築協定第 1 5 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。

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 ² 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 ² 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

2.タスクフォース(世話役会)発足と令和3年度書面総会時に寄せられた意見・質問に対して

緑地協定運営委員会と同様に繰り越しとなっている問題の先送りをしない為、建築協定運営委員会よりタスクフォースを発足をさせて頂きました。

まずは昨年度より繰り越しとなっていました、ご意見・ご要望に対する回答を掲載させて頂きます。

Q.そめい野ニュース 年4回発行の必要なし、2回が妥当ではないか

A.「運営マニュアルの定めに従い4回発行」が妥当と考えられます。できる限り運営委員会としては会員の皆様との接点を多く持ち活動の実態及び進捗状況をお伝えできるように、そめい野ニュースの発行に努めてまいります。

Q.繰越金の限度額、調停や裁判事案の発生時の経費と調達方法は

A.現在 138 万円の繰越金があるが、幸い調停・訴訟事案が起きていないものの将来に向かって起きない保証もないものと考えられます。

訴訟事案となれば 130 万円以上の経費が必要となり繰越金の存在が有効になるものと考えられます。

S2 地区では 300 万円程度を目途として裁判費用を積み立てしています。

また、繰越金の使途としては、裁判費用以外に建替えや改築時の工事事前届出の確認費用の負担分を想定しています。図面チェックが必要な場合、施主様より 5,000 円を徴収させて頂いていますが、図面チェックを外注する場合は最低でも 10,000 円は必要と考えられ、その差額分を繰越金で負担する仕組みとしています。染井野 S1 地区の販売開始から 30 年が経過していることを考慮しますと、そのような案件が年々増加するものと想定されます。

以上を総合的に鑑みさせて頂く事で、前年度の回答内で「会費減額の可能性あり」としておりましたが、現状では妥当ではないと考えられます。(138 万円÷会員数 635 名 = 217 円一人当たりの繰越金)

Q.建築協定存続か否かの調査が必要、時代に合った規定の見直しが必要ではないか

A.ご指摘の通りと考えます。今年度は建築協定有効期限の満期 10 年となります。

次項にて掲載させて頂いたアンケートにて皆様の総意・ご指摘・ご意見を集計させて頂きました。

Q.魅力ある街づくりのため、図書館・もっと町民が「集える施設」が欲しい、 よって建築運営委員会でもこの点に関して検討してほしい。

A.ご意見には共感できる部分もありますが、本件は建築協定の範疇を超え佐倉市の地区計画や条例に係わる問題であり「街づくり」は染井野地区全体、広くは千代田地区の課題として捉える必要があります。よって各町内会・連絡協議会・まちづくり協議会等を巻き込み住民パワーの盛り上げることが先決だと考えられます。

3.建築協定有効期間 10 年満了に伴うアンケート結果のお知らせ

会員の皆様におかれましては、お忙しい中、アンケートにご協力をいただき有難うございました。アンケートの集計結果は、下記のとおりです。なお、未回答の場合は建築協定の廃止を希望しないとみなす旨をアンケート用紙に記載させて頂いております。※今回は結果報告と致しますが、会員各位の諸意見・質問・要望等については 1 1 月に別途書面にて報告させて頂きます。

【アンケート集計結果】

- ・アンケート配布数：641 ※不在地権者へは配布していません
- ・回答数：324（全配布数の50.5%）
- ・廃止希望数：86（全配布数の13.4%、回答数の26.5%）
- ・協定継続希望との回答数：232（全配布数の36.2%、回答数の71.6%）
うち規約の改正希望数：32（全配布数の5.0%、回答数の9.9%）
- ・未回答（317）を含む協定継続希望：549（全配布数の85.6%）
- ・継続か廃止かの判断なし：6

※アンケート結果詳細については次項8～10ページに掲載

廃止希望理由（重複回答あり）	
1.委員、会員の負担に関する事項	13
・ 委員になりたくない、加入会員の負担が多い	（10）
・ 工事事前届出が面倒	（2）
・ 輪番での委員制度など協定未加入先との不公平感がある	（1）
2.協定および規約の規制内容に関する事項	13
・ 全員の合意がないと脱退できない （世帯が代替わりするなかで選択の自由を与えるべき）	（7）
・ 規制内容が現在の住環境にそぐわない （家族の状況に応じた増改築の足枷になる場合がある等）	（6）
3.協定の効果に関する事項	13
・ 地区計画や条例で守られているので建築協定は不要	（7）
・ 建築協定未加入先が多く、協定を締結する意味が薄い	（2）
・ 建築協定を守らないお宅もあり（隣接地等）不平等	（1）
・ 建築協定がなくても街並み維持は可能	（1）
・ 外国人が増えてきており、協定がなじまない	（1）
・ 協定の効果がわからない	（1）
4.その他	4
・ 自分の財産なので自由に設計したい	（3）
・ 売却するときに縛りが無い方が有利と思う	（1）

【ご意見（協定継続（規約改正希望を含む））】	
1.協定継続を希望する理由	
・美しい景観と街並みを維持するのに必要	多数
・建築協定が廃止されると財産価値が棄損する懸念あり （建築協定があるから購入した。前に住んでいた地区では、隣家の建替えにより陽当りが悪くなった。少しのほころびが瞬く間に広がり全体の景観を崩す。土地の細分化を懸念）	6
・隣地等での建て替えのトラブル防止になる	3
・他人（行政）まかせにするのではなく、当事者意識が大事	1
・不適切な建築工事の抑止機能となる	1
・失ってから初めて協定の恩恵に気付くのだと思う	1
・染井野独自のゆったりとした環境は、他地区との大きな違いで建築協定により守られている	1
2.ご意見（協定は継続）	
ア.委員の負担に関する事項	21
・高齢化が進む中で、継続して安定的な運用を図るため、委員の負担を減らす工夫をすべき。外部委託も検討すべき	(9)
・役員の輪番制を廃止し、有志での運用とすべき（報酬支給も検討）	(8)
・規約でブロック委員の定年制を設けるべき	(4)
イ.運営委員会規約の建築指針に関する事項	10
・若い世代に受け入れられやすい規制内容に緩和すべき （和風街区に洋風建築を認めることを明記する等）	(3)
・地区計画がベースにあり、制限内容や手続きの緩和見直しを求めたい	(3)
・屋根の形状や色に関して基準を緩和すべき、黒などシックな色合いを認めるべき	(1)
・塀や門扉を修繕、変更するお宅も増えており、規約の基準の緩和を	(1)

・規約と協定の違いを周知させるべき。規約の建築指針には抵触するが、協定の基準を遵守しており、承認したケースを明記すべき。	(1)
・申請者が高齢化しており、申請書類の作成の代行を可とするべく、規約に明記し規約改正を諮って欲しい	(1)
ウ.建築協定、地区計画、建築基準法、条例に関する事項	11
・全員の合意がないと脱退できない制度は緩和すべき	(3)
・地区計画の見直しをはかるべき（高齢者施設、子供向け施設、憩いの場の施設、複数世帯住宅、民泊等の対応を考慮した内容に）	(3)
・2台の屋根付きのカーポート設置をしているお宅が多く、規則が機能していない。規則の緩和を	(2)
・外国人向けの説明書が必要	(1)
・擁壁のかさ上げや積み増し、地盤面の高さの変更について緩和すべき	(1)
・協定加入区画を購入する場合でも、協定への加入については選択の自由を認めて欲しい	(1)

アンケート結果に対する運営委員会としての取組み

ご意見の中には、誤解をされていると思われる事項や、建築基準法、佐倉市の地区計画、条例を改正しないと対応できないものも含まれております。一方、運営委員会として具体的に対応を検討すべき事項もあり、それらを整理し 11 月頃に改めて会員の皆様にご報告すると共に、ご検討をいただきたいと考えております。

建築協定の延長又は廃止に関する今後の手続きのスケジュール（予定）

2022 年 12 月上旬：協定廃止希望申出書の様式の提示および受付開始、

2023 年 1 月 27 日（金）：佐倉市建築指導課の担当窓口での受付締め切り、集計結果を運営委員会へ報告（総数のみ）やむを得ず提出が 28 日（土）29（日）となる場合は、目黒建築会長宛に提出

2023 年 1 月 29 日：協定の 5 年延長又は期間満了（協定の廃止）のどちらかが成立

2023 年 7 月 29 日：協定の当初の有効期間 10 年の期間満了日

この日までに会長から決定の報告を佐倉市へ書面にて行う

今後のスケジュールや手続き等に関しては、佐倉市建築指導課と相談を行っておりますが、概ね上記のスケジュールになるかと思われます。詳細は決定次第お知らせします。

なお来年 1 月 29 日までに廃止の意思を表す書面（様式は検討中）が土地所有者等（会員）の過半数の者から表示されない場合は、協定はさらに 5 年延長されます。
佐倉市の担当課窓口にて、書面表示の受付窓口となっていただくよう、事務委託をお願いする方針です。

共通ニュース

1. お役立ちセミナーについて

本年度お役立ちセミナーについて S2 地区との検討の結果、開催は中止とすることを決定をさせて頂きました。開催中止の理由としましては、現状のコロナウイルス感染状況を鑑み屋内開催が想定されるお役立ちセミナーでは参加者内での感染・クラスターの発生が考えられます。また拡大・鎮静を繰り返すコロナ渦の中で開催時の状況が予測できかねる為により上記結論となりました。

開催を楽しみにされていた会員の皆様におかれましては大変申し訳ございませんが、ご理解・ご了承の程よろしくお願い申し上げます。