



## 佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.33 2023年3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

- 1.2022年度佐倉染井野 S1 地区建築協定委員会・佐倉染井野緑地協定運営委員会  
定時総会のご案内

#### 緑地ニュース

- 1.【薬剤散布・剪定の委託業者変更および佐倉染井野緑地協定運営委員会規約の大幅改訂】  
説明会開催のお知らせ
- 2.【佐倉染井野緑地協定運営委員会規約】改訂のご説明

#### 建築ニュース

- 1.令和4年度建築工事前届出の受付状況（事前確認班）

#### トピックス

1. 緑化維持のためのお役立ち知識（共同管理班）・（広報班）

お詫びと訂正

「そめい野ニュース Vol.32」

トピックス 2. 植替え申請について表現に誤りがありましたのでお詫びと共に以下の通り訂正させていただきます。

② 緑化維持基金からの補助を受けることができるのは、

誤記 (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 50 cmの範囲の  
低木及び地比類などに枯れが生じ、植え替えが必要になった場合

訂正文 (ア) 共同管理部分の生垣、シンボルツリーに枯れが生じ、植え替えが必要になった場合

## 共通ニュース

### 1. 2022年度 佐倉染井野 S1 地区建築協定委員会・佐倉染井野緑地協定運営委員会 定時総会のご案内

会員の皆様には日頃より当運営委員会の活動に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

2023年定時総会を下記のとおり開催いたしますので、**事前に配布された定時総会資料をご持参の上、ご出席下さいますようご案内申し上げます。**

なお、当日ご出席願えない場合は、添付の定時総会資料をご検討いただき、最終ページの出欠表及び委任状をご提出いただきますようお願い申し上げます。

**誠に勝手ながら、準備の都合上、最終ページの『出欠表及び委任状（欠席の場合）』を4月14日（金）までに、各ブロック長に必ずご提出いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。**

#### 記

・日 時 2023年4月23日（日）

\* 緑地協定委員会と同じ会場での開催、建築協定運営委員会の次が緑地協定委員会

・場 所 染井野小学校 アリーナ

9時00分から10時00分（予定） 2022年度佐倉染井野S1地区建築協定運営委員会による報告

・報告事項

- 1) 建築協定を5年間延長することについての報告
- 2) 2022年度事業活動報告等

・決議事項

- 第1号議案 2022年度収支決算（案）
- 第2号議案 2023年度事業活動計画（案）
- 第3号議案 2023年度予算（案）
- 第4号議案 2023年度委員及び役員の改選（案）

10時30分から12時00分（予定） 2022年度佐倉染井野緑地協定委員会による報告

・報告事項

- 1) 2022年度事業活動報告

・決議事項

- 第1号議案 2022年度収支決算（案）
- 第2号議案 緑地協定運営委員会規約の一部改訂（案）
- 第3号議案 2023年度事業活動計画（案）
- 第4号議案 2023年度予算（案）
- 第5号議案 2023年度委員及び役員の改選（案）

・閉会の挨拶

（注）総会当日は、定時総会資料並びにスリッパをご持参ください。又、駐車場には限りがありますので、お車でのご来場は極力ご遠慮ください。



## 緑地ニュース

### 1. 【薬剤散布・剪定の委託業者変更および佐倉染井野緑地協定運営委員会規約の大幅改訂】 説明会開催のお知らせ

#### 記

主催： 佐倉染井野緑地協定運営委員会

時： 4月9日（日）14時～16時

場所： 千代田・染井野ふれあいセンター第1会議室（定員60名）

内容： 1. 薬剤散布・剪定の委託業者変更について

2. 佐倉染井野緑地協定運営委員会規約の大幅改訂について

※詳細は、配布済みの説明会開催案内資料および総会資料をご覧ください

#### 1-1 「薬剤散布・剪定の委託業者変更」についてのご説明

詳細は、【そめい野ニュース Vol.32】に掲載済みにつき、ご参照願います。

### 2 「佐倉染井野緑地協定運営委員会規約」改訂についてのご説明

#### ■改訂の理由

1. 従前の規約は、現緑地協定発足前の当初の協定時に(株)大林組が作成したものを殆ど其の儘踏襲したもので、組織力、マンパワー、事務処理機能、法的知見等を兼ね備えた同社が運営の一切を引き受ける前提で作られたものであり、現協定発足時に大幅改定すべきであったものをせずに今日に至ったことから、不具合・不備が顕在化するようになった為。
2. 2022年4月開催の総会で、大規模自然災害時の植栽被害に対する補助金支給のルール化を今年度委員会に課されたことにより、現行規約ではその手順等が一切規定されていないことから、新たな規定を設ける必要が生じた為。
3. 本来、規約では総会承認が必要であった隣接地扱い会員（自主管理会員に呼称を変更）の新設が過年度の委員会で設けられ、「運営マニュアル」にのみ記載され、7～8年も運用されて来た事案の反省に立ち、自主管理会員及び「運営マニュアル」の位置付け等を明確に規約に謳う必要が生じた為。
4. 本来、運用して運用益を産み出し、委員会活動に資すべきであった(株)大林組が現協定から離脱する際に遺して行った約1億円の現金資産が、年間数千円しか利息の付かない定期預貯金に預けられた儘になっており、運用の責任主体も運用ルールも一切規約になかったことから、それらを明確に規定する必要が生じた為。

#### ■主な改訂項目

1. 規約を補完するため重要事項について補則を設けることを規定した。
2. 当委員会の法的位置付けを、「権利能力なき社団（人格なき社団）」と明確に位置付けた。  
⇒当委員会の資産を「総有」と明確に位置付け、分配不可とした。
3. 「協定」で規定されている自己の責任と負担で植栽管理を行うと云う会員の責務を、共同管理を行うことを以って果たすことを明確にした。

4. 「規約」の有効期限を2031年3月7日までとし、その後10年間延長可能と云うことを規約に謳った。  
⇒緑化維持基金の運用の終期及びその後の処分を目安を明確にした。
5. 会員に対し、会の脱退には会員全員の同意が必要であること（事実上、脱退は不可能）であることを規約に明確に明示した。
6. 会員の内、植栽管理を自己の責任と負担で行い、共同管理に参加しない会員を自主管理会員と規定し、その責任と義務の範囲を規約で明文化した。
7. 高齢者世帯等に関する委員の就任免除規定を新たに設けた。
8. 正当な事由なき委員就任拒否会員に関する代替措置の規定を新たに設けた。
9. 従来、班又はチームと混在していた作業担当グループ名をチームに統一し、チームリーダーの他に新たにサブリーダーの選任の規定を設けた。
10. 「運営マニュアル」の作成と承認を委員会の処理事項と規定した。
11. 「会計規則（案）」・「会計業務実施要領（会計業務マニュアル）」の作成及び「緑化維持基金運用・管理規則（案）」の起案を会計の処理事項とした。
12. 「名簿等の管理及び個人情報取扱規則」の作成を総務チームの処理事項とした。
13. 「補助金支給規則」の作成を共同管理チームの処理事項とした。
14. 専門委員の委嘱制度を新たに設けた。
15. 顧問の委嘱制度を新たに設けた。
16. コンサルタント業務委嘱の制度を新たに設けた。
17. リーダー会議の設置を規定した。
18. 緑化維持基金の性格・位置付けを明確に規定した。
19. 委員会の資産の帰属及び処分方法を明文化した。
20. 2023年度の自主管理会員の年会費納入期限を定めた。
21. 植替え補助金の支給限度額を5万円から10万円に引き上げた。
22. 補助金支給額について自主管理会員とそれ以外の会員との間で差異を設けることが出来ると規定した。
23. 会員に対し肥料の配布を行うことができた。
24. 個人情報の管理に関する規定を新たに設けた。



## 建築ニュース

### 1. 令和4年度建築工事の事前届出の受付状況（事前確認班）

令和4年度の事前確認工事の届出状況を令和5年2月末までのデータを下表に示します。

2月の届け出は外壁塗装2件、カーポート新設が1件でした。

R4年度建築工事届出書の集計表

令和5年2月28日 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	フェンス	増改築	車庫増設
総合計		18	1	12	1	3	1	0	0	0	0	0
合計		3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
1丁目	R4.4月	1		1								
	R4.5月	0										
	R4.6月	0										
	R4.7月	0										
	R4.8月	0										
	R4.9月	0										
	R4.10月	2		2								
	R4.11月	0										
	R4.12月	0										
	R5.1月	0										
	R5.2月	0										
	R5.3月	0										
合計		12	1	7	1	2	1	0	0	0	0	0
2丁目	R4.4月	2		2								
	R4.5月	0										
	R4.6月	2	1				1					
	R4.7月	2			1	1						
	R4.8月	1		1								
	R4.9月	1		1								
	R4.10月	0										
	R4.11月	1		1								
	R4.12月	1		1								
	R5.1月	0										
	R5.2月	2		1		1						
	R5.3月	0										
合計		3	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0
3丁目	R4.4月	0										
	R4.5月	0										
	R4.6月	0										
	R4.7月	0										
	R4.8月	0										
	R4.9月	0										
	R4.10月	1		1								
	R4.11月	0										
	R4.12月	0										
	R5.1月	1				1						
	R5.2月	1		1								
	R5.3月	0										

\*令和5年3月は未定のため0表示となっております。

佐倉染井野S1地区建築協定第15条及び同運営委員会規約第6条の規定により、会員が別途定める「建築協定の事前届出が必要な建築工事等」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及び規約に合致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。

## トピックス

### 1. 緑化維持のためのお役立ち知識

今号では「そめい野ニュース Vol.32」にてご紹介した街並みパトロールの現況から、これからの皆様の緑化維持のお役に立てる知識を特集します。

ここにご紹介するのは、佐倉染井野緑地協定運営委員会が発行する「住まいの手引書」に掲載されている規約や2018年開催の樹木講習会での講義内容の抜粋と共に、造園に携わるプロの方々にヒアリングをし、アドバイスをいただいた情報です。

#### ・シンボルツリー

当地区も分譲開始以来、30年近くも経ったことにより、シンボルツリーや庭木等の高木化・大木化が多く見受けられます。皆様のご高齢化も進み、剪定や抜去等もままならないのではと推察されますが、その間、木の方は益々大きくなる一方です。その結果、「そめい野ニュース Vol.32」で紹介した通り、枝が架線に掛かるケースや、日照や通風、落葉の散乱等による悪影響が出ていると思われます。

最近では、台風・暴風の大型化・激化の頻度が上がり、いつ何時、これらが倒れたり、太い枝が落ちたりして、インフラへの障害、通行人等の第三者や車両、隣家の建物等に被害を及ぼさないとも限りません。この場合、所有者としての管理責任を問われることにもなりかねません。そのようなリスクをご認識頂き、「そめい野ニュース Vol.32」にてご案内した通り **東京電力パワーグリッド（株）成田支社** 或いは造園業者にご相談頂き、伐採、切り詰め、整枝等のご手配を頂きますようお願いいたします。

以前田んぼだった場所は地盤が泥炭層で根が地中に張りにくいため、シンボルツリー等の大きな木は根上がりし易く、特に水道やガスのメーター付近は注意が必要です。

シンボルツリーの樹肌に縦の筋が入ったら危険信号です、日ごろからの観察が大事ですので木の声に目と耳を傾けたいものです。

植え替えには 2 年ほどかかる場合もあり、費用も補助金の範囲を超える為自己負担金が発生することとなります。

・これから改善しようとするには…

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ですが、これは葉の水分が不足しており、木自体が生きる為に葉の繁り具合の調整をしているということです。根本への灌水も必要ですが、枝・葉への直接の灌水により痛みが減少します。

剪定は 11 月～1 月に行い、樹種によりますが 6 月～7 月にかけての軽剪定も必要です。

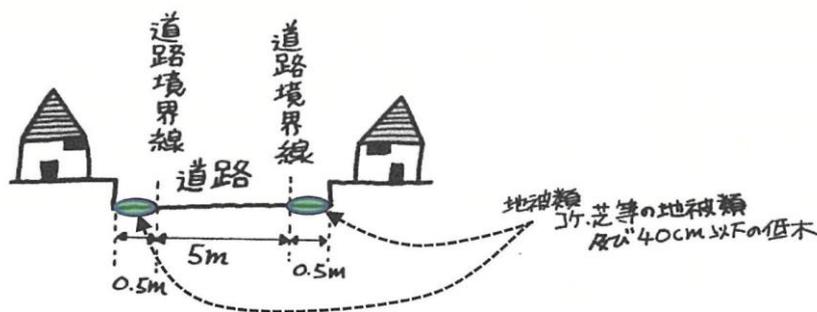
シンボルツリー（常緑樹）は新芽が落ち着いた 6 月頃に剪定することで、7 月の土用の頃に土用芽が出ます。

11 月～1 月にかけての軽剪定も必要です

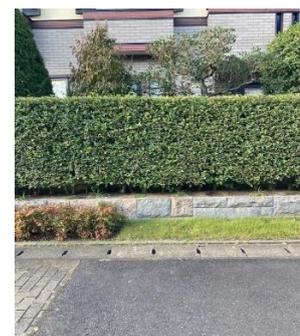
落葉樹やモミジ、カシ類にはカミキリ虫が付着しやすく、木くずがあれば虫がいる証拠なので穴の開いている場所から殺虫剤を注入してください。鳥が飛んでくる木には餌になる虫がいると考えてください。

## ・セットバック部分

佐倉染井野地区には地区計画制度や緑地協定制度的により、**道路境界から 50cm 範囲内のセットバック部分の植栽については高さ 40cm 以内、当初植えた樹種からの変更は原則認めない**との決まりがあります。



セットバックのイメージ図「佐倉そめい野「住まいの手引書」より



好事例

実際には分譲時のまま残っているケースも減り、当委員会では制度の縛りがあるとは言うものの、綺麗な季節ごとの花々や芝生などに植え替えられたり、鉢植えの植物で代用されたりされているご家庭も多く、十分な管理の下であれば柔軟な対応で構わないものと判断をいたしております。

一方、雑草が生えたままの地面や裸地は埃の原因になっています。ススキや百合をはじめとして鳥が糞と一緒に落とした木の実等が発芽・成長し、いつのまにか人の背丈を超えるような高木（実生木）になっている事例も散見されました。



セットバック部に生えた幹の太い木が道路にはみ出しています。



本来植えられていない木が育っています  
このままでは石垣や縁石に影響が出そうです



生垣の中に別の植物が茂っています  
処置をしないと生垣が枯れてしまいます

特にネズモチは鳥により繁殖力が強く、どこにでも生え、大木になる可能性がある為、生垣に日照が届かず立ち枯れ等の原因にもなっています。

これらの木（背丈の低いものも含め）を根の部分から抜去しようとする、道路との境界部分のブロックや生垣下の石積み等を破損する恐れが生じます。そのようなリスクを回避するため、根元部分で切り倒し、残った部分に薬液を注入して成長を止め、根を枯らす方法が一般的とのこと。

（根の深いものは100%抜根するのが難しいので専門業者に相談してください。）

切り倒した後の切り株を枯らすためにお勧めの薬液名は「ラウンドアップ」等だそうです。

これから改善しようとするには…

今回のパトロールで気づいたのは特に条件の悪い北側道路に面したセットバック部分の荒廃です。

分譲時にそれぞれの立地条件に即して植物の種類が厳選されてはいますが30年近くを経過し立地の小さな条件の違いと、日ごろのメンテナンスの差が表れたものと思います。

専門家に現状をご覧いただいた上で改めて改善のためのアドバイスをいただきましたので紹介させていただきます。

#### 育ちにくい北側セットバックに適した植物名

##### ・アオキ（常緑低木）

メリット：日陰を好み、暑さや寒さに強い  
病害虫の発生が少ない

デメリット：直射日光に弱い

##### ・ナンテン（常緑低木）

メリット：日本の気候に適している  
半日陰を好み、耐陰性がある

デメリット：強い西日に弱い

日当たりが悪すぎると実付きが悪くなる

#### ・生垣

この度の街並みパトロールで生垣の立ち枯れ、上部の落葉（裸木化）、樹勢の劣化が発生している状況が多数見受けられました。その主たる原因は、水不足・栄養（肥料）不足・周囲の高木による日照不足が原因と考えられます。水不足については、散水しても土壌が固化して水が浸透しない、石積みブロックの隙間から流出してしまい、根に十分な水分が供給されていないことなどが原因と考えられます。

周辺の高木等の影響で、上部だけが枯れている生垣がかなり目立ちます。これらの復活はほぼ無理と

云うことですが、仮にその部分を抜去して同じものを植え替えても同様な状況が再現されてしまうと思われます。

枯れ枝を放置するとその部分に雨水が貯まって腐ってしまい、さらに広がってしまう恐れがあります。また高い位置の場合は折れて落下し、通行人や車両に当たり思わぬ事故にもつながります。

・これから改善しようとするには…

西洋カナメモチ（レッドロビン）は褐斑病にかかりやすい樹種です。病気に侵された葉が土壌に腐葉土として戻らないように落ち葉の処理、土壌の殺菌も細目に行うことが必要です。

ウバメガシ、ヒイラギモクセイの生垣は成長が早い為、緑化管理内の2回剪定以外に1～2回刈込をすることで厚みは薄く風通しも良くなるとともに虫も発生しにくくなります。

枯れ枝があれば個人で剪定をしていただくことをお勧めします、伸びた新芽を棕櫚縄、麻縄等で結束すると回復につながりやすくなります。生きてはいますが茶色い部分は枯れているということです。

生垣を植えた時の竹や支柱となっている木材は3年～5年でその役目が終わります。

そのままにしておくと腐食し、シロアリ発生の原因となることがあります。

近くに大きな木や低灌木・地被類等の植栽がある場合は栄養を吸い取られ、成長が妨げられるため栄養管理（施肥）が大切です。

・水遣りについて

基本的には土が乾いたら水遣りをしてください。ただ、時期によって水遣りの頻度が異なります。

夏場は樹木も活発になり、猛暑日が続くと土が乾燥しがちなので朝、または夕方にたっぷり水遣りをするのがおすすめです。しかし、冬場の植物は休眠期に入るのもあり、最低限の水分しか吸収しません。

そのため、10日に1度くらいの頻度で土が乾燥していたら水遣りをしてあげてください。ただ凍結の恐れがあるため、昼間に行ってください。

・肥料、施肥のタイミング

肥料の種類としては、【化成肥料 8-8-8】という物がおすすめです。

こちらの肥料はホームセンターで購入可能です。

施肥のタイミングは、1月～2月の樹木の休眠期に撒くことで春先の芽が出る頃に栄養が行き渡ります。

年間を通して一番効果のある時期になります。しかし、現地調査を行った際に見受けられた、枯れている樹木（枯れ始めている樹木も含む）には効果があまり期待できないので、注意が必要です。

・草取りは年に3回（6月～7月、9月～10月、11月～12月）行うのがベストです。草取りは、庭の外観を整えるだけでなく、病害虫の発生を防いだり、他の樹木の生育を助ける働きがあります。いくら樹木施肥行っても雑草が生えていたら、栄養が奪われてしまうので、定期的に草取りを行ってあげてください。

・専門家に改良を全面的に依頼した場合の予算（セットバック部分、生垣共通）

一番必要だと思われる作業内容で言うと、土壌改良になります。

セットバックや生垣の距離等によりますが、材料費、作業費でおおよそ3万円～5万円ほどになります。

その他に樹木の生育を促進する活性剤散布は薬剤費、作業費でおおよそ1万円ほどになります。

シンボルツリーの植え替えは樹種や状況によって異なる為予算が変わりますので、都度専門家にご相談ください。

\*緑化基準（緑化協定と規約）についてはお手元の『住まいの手引書』P17～P21に記載されておりますのでご参照ください。