



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.27 2021年9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 5月～7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 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）
3. 今年度 5月～7月の植え替え申請の状況（共同管理班）

### 建築ニュース

1. 今年度 4月～9月の建築工事前確認の受付状況（事前確認班）
2. 隣接地からの建築協定への加入報告

### 共通ニュース

1. 転入・転出、相続等の際に必要な届け出等の手続きについて（緑地・建築総務班）

### トピックス

1. 佐倉そめい野の街並みづくり（コミュニティデザイン 浅川様）



## 緑地ニュース

### 1. 今年度 5月～7月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施状況

会員の皆様におかれましては、毎回共同管理作業につきまして、ご協力いただき有難うございます。今年度からは、植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施状況を4半期程度を目途に、ご報告させていただきます。

#### 〈実施の全体状況〉

今年度 5月～7月の実施状況を表に示しますが、ほぼ年間スケジュールどおりに実施できています。ただし、作業看板、清掃、剪定範囲について問い合わせがあり対応しました。

## 今年度 5月～7月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施状況

月間実施内容		実施日	対象樹木		
		(8:30～17:00)			
5月	剪定	5月10日(月)～5月22日(土)	シンボルツリー：コブシ		
	剪定・刈込み		生垣：ヒラドツツジ、プリペット、レッドロビン		
			灌木：アセビ、オウバイ、ツツジ類 (5月内に花が咲き終わった樹種)		
	薬剤散布	5月24日(月)	志津ガーデン：3丁目		
	ディプロテックス・カルホス(殺虫剤)	5月25日(火)	林農社：2丁目 Aブロック		
	トップジンM(殺菌剤)		志津ガーデン：1丁目		
	展着剤	5月26日(水)	林農社：2丁目 Bブロック		
	薬剤散布(予備日)		志津ガーデン：3丁目		
			5月27日(木)	志津ガーデン：1丁目	
			林農社：2丁目 Aブロック		
林農社：2丁目 Bブロック					
6・7月	剪定・刈込み	6月7日(月)～7月17日(土)	シンボルツリー：アラカシ、シラカシ、ヤマモモ		
	薬剤散布		生垣：ウバメガシ、キンメツゲ、ヒイラギモクセイ、 イチイ、サザンカ、サツキ		
			灌木：クチナシ、サツキ、シャリンバイ等		
			グリーンベルト内(5月管理終了以外全樹種)		
			地被類：芝・下花等		
	ディプロテックス・カルホス(殺虫剤)		7月26日(月)	志津ガーデン：3丁目	
	トップジンM(殺菌剤)	7月27日(火)	林農社：2丁目 Aブロック		
	展着剤		志津ガーデン：1丁目		
	薬剤散布(予備実施日)	7月28日(水)	林農社：2丁目 Bブロック		
			志津ガーデン：3丁目		
7月29日(木)			志津ガーデン：1丁目		
林農社：2丁目 Bブロック					

### 〈薬剤散布の実施状況〉

#### ① 農薬について

農林水産省のHPによりますと、殺虫剤や殺菌剤などをまとめて農薬と言うそうですが、日本では、その昔、いわゆる「虫追い」、「虫送り」と言って、農家がみんな太鼓、半鐘、たいまつ等を持ち、声を出しながら田んぼのまわりを歩き、稲に付く虫を追い払ったといわれています。江戸時代には鯨から取った油を水田に撒き、稲に付いている害虫を払い落とす方法が発明され、昭和の初期まで続けられました。また、戦前には除虫菊(蚊取り線香と同じ成分)、硫酸ニコチン(タバコガラ)などを用いた殺虫剤、銅、石灰硫黄などの殺菌剤などの天然物由来の農薬が使われていました。しかし、雑草に対しては手取りによる除草が中心で、戦後、除草剤が開発されるまで続けられました。炎天下のこの作業は大変な重労働でした。戦後、科学技術の進歩により化学合成農薬が登場し、収穫量の増大や農作業の効率化につながりました。

#### ② 農薬の希釈

殺虫剤・殺菌剤などの園芸薬剤にはそのまま使用できる製品もありますが、乳剤・水和剤などの製品は水で薄めて使用します。濃度が薄くても、濃すぎても、十分な結果は得られません。薄ければ、効果不足、濃ければ、薬害や作物の残留につながる可能性があります。希釈倍率や使用方法・使用回数・使用時期、使用量を守り適正に使用することが必要です。

### ③ 農薬の希釈・散布報告（志津ガーデンより）

今回の薬剤散布に使用された農薬は、1回あたり、写真に示す3種です。これに加えて、農薬が葉になじむように展着剤が使用されています。

- ・殺虫剤：ディプレックス（メーカー＝UPL ジャパン（株）、500ミリリットルボトル11本）
- ・殺虫剤：カルホス（メーカー＝日本曹達（株）、500ミリリットルボトル11本）
- ・殺菌剤：トップジンM（メーカー＝日本曹達（株）、500グラム11袋）
- ・展着剤：グラミンS（メーカー＝東洋グリーン（株）、500ミリリットルボトル4本）

上記の農薬を写真に示すタンクの中の1000リットルの水に必要量を入れて攪拌し、1000倍に希釈して散布しています。

使用した農薬原液



農薬原液の散布用タンクへの投入・希釈状況



## 2. 今年度9月～12月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施予定

今年度9月～12月の秋の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施予定は、今の所、年間スケジュールに従って表のように実施する予定です。ご要望事項の業者への事前連絡、お車の養生・退避等、今回も、共同管理作業へのご協力よろしくお願ひいたします。

### 今年度9月～12月の植栽剪定・刈込・薬剤散布の実施予定

月間実施内容		実施予定日	対象樹木		
		(8:30～17:00)			
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	
	ヘンレート(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		
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、シヤロノキ、ヒメヤシ、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		

### 3. 今年度5月～7月の植え替え申請の状況

#### 〈植え替え申請の件数と内訳〉

今年度5月～7月までの間に3件の植替え申請がありました。内訳は以下のとおりです。

- ・シンボルツリー・生垣植替え申請 1件
- ・生垣・セットバック部植替え申請 1件
- ・生垣植替え申請 1件

#### 〈シンボルツリー植替え申請の事例紹介〉

シンボルツリーのエゴノキからヤマボウシへの樹種変更による植替え申請の事例を紹介します。

##### ① 申請理由

令和元年より、幹に穴をあける虫がいて、消毒をしましたが、効果なく、次第に枯れだしました。林農社に見積もりを依頼し、エゴノキよりもヤマボウシの方が虫に強く、耐久性もあるとアドバイスをいただき、樹種変更の希望となりました。

##### ② 共同管理班の確認

緑地委員会の共同管理班が訪問し、状況を確認しました。エゴノキの根本も消失し、枯れている状態でした。

##### ③ 緑地委員会による承認

共同管理班の確認結果を基に、緑地委員会定例会にて審議が行われ、樹種変更による植替えが、承認されました。

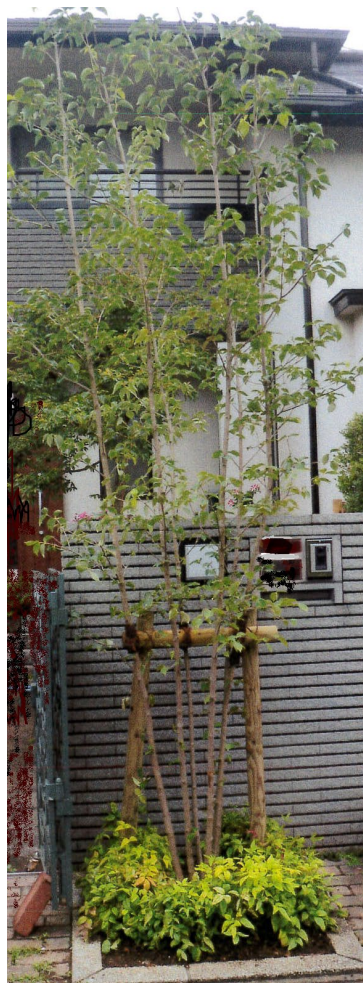
##### ④ 植替え前後のシンボルツリーの外観

植替え前後のシンボルツリーの外観を写真に示します。

植え替え前のシンボルツリー  
エゴノキ



植え替え後のシンボルツリー  
ヤマボウシ





## 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

#### 〈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 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。

#### 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～9 月の事前確認の受付状況〉

4 月～9 月の事前確認の受け付け状況は、新築、外壁塗装、増改築であり、昨年度に比べ、今年度は、届け出件数が少ない傾向がありそうです。

### 2. 隣接地からの建築協定への加入報告

隣接地となっていた 2 名の方から、建築協定加入のご意向をいただき、佐倉市へ必要書類を提出のうえ、加入が受理されておりますのでお知らせ致します。建築協定対象区域図（協定加入区画、隣接地）は、下記の佐倉市のホームページでもご覧いただけます。

佐倉市ホームページ ➡ 組織から探す ➡ 都市部 ➡ 建築指導課 ➡ 建築協定 ➡ 建築協定地区  
一覧 ➡ 佐倉染井野 S1 地区建築協定 ➡ 区域図

※ 区域図以外に「建築協定書」「建築協定運営委員会規約」「住まいの手引書」「建築工事等の届出書」も  
掲載されております。



## 共通ニュース



### 1. 転入・転出、相続等の際に必要な届け出等の手続きについて

緑地協定の会員または建築協定の会員が、転出したり、不動産の売却や相続によって所有者が変更した場合、あるいは染井野地区に転入し、緑地協定または建築協定への加入を希望する場合等、いずれも、ブロック委員への連絡や関連書類の提出が必要となります。これらの手続きが適切に行なわれませんと、会費をめぐるトラブルが発生したり、剪定や薬剤散布を受けられない等の不都合も発生いたします。そのため、必要な手続きを次ページの表にまとめておきます。

※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のホームページをご参照ください。

<http://www.sakurasomeino.com/>

屋根や外壁の塗りかえ、カーポートの設置等の建築工事の際に、事前にご提出いただく書類等もダウンロード出来ます。



## 転出・転入・相続の際に必要な手続き（緑地協定運営委員会、建築協定運営委員会関係）

		緑地	建築
転出するとき	所有者はそのまま	①転出報告書をブロック委員に提出（共同管理年会費の自動引き落とし口座の変更）	①ブロック委員へ連絡
	所有者が変わる	（上記①と同じ）	①所有権等の移転届出書をブロック委員に提出（旧所有者又は新所有者）
不動産を売却するとき		①会員が変わる場合、転出入報告書をブロック委員に提出（共同管理年会費の自動引き落とし口座の変更）	①所有権等の移転届出書をブロック委員に提出（旧所有者又は新所有者）
不動産を相続するとき		①転入報告書をブロック委員に提出（共同管理年会費の自動引き落とし口座の変更）	①所有権等の移転届出書をブロック委員に提出
不動産を賃貸するとき		①会員が変わる場合、転入報告書をブロック委員に提出（共同管理年会費の自動引き落とし口座の変更）	①賃借権の設定等で会員が変わる場合は、所有権等の移転届出書をブロック委員に提出
転入したとき  ※ブロック委員へ連絡のうえ、転入者説明会へ出席してください（毎月第1日曜 13：30～14：00）	所有者は旧所有者のまま で賃借	①転入報告書をブロック委員に提出（会員が変わる場合は、共同管理年会費の自動引き落とし口座の変更）	①ブロック委員へ連絡 ②賃借権の設定等で会員が変わる場合は、所有権等の移転届出書を提出
	不動産の購入により所有者も変わった	①転入報告書をブロック委員に提出  （共同管理年会費の自動引き落とし口座の変更）	①所有権等の移転届書をブロック委員に提出

※上表の分類に該当しない場合や分からない場合は、ブロック委員、総務班、専門委員にご相談ください。

※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のホームページもご参照ください。 <http://www.sakurasomeino.com/>

屋根や外壁の塗りかえ、カーポートの設置等の建築工事の際に、事前にご提出いただく書類等のダウンロードも出来ます。



## トピックス



### コミュニティデザイン 浅川潔

#### 1. 佐倉そめい野の街並みづくり

##### ●佐倉の歴史的街並みを街並みに

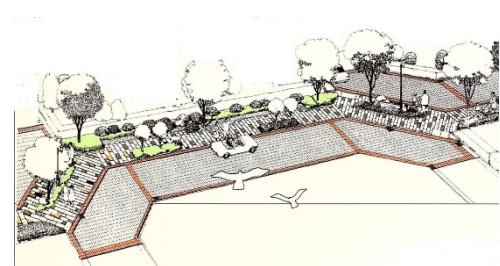
江戸時代の佐倉には、城内の曲輪や広小路、そして、城下町の宮小路、中尾余、最上町等の広い範囲に武家屋敷が広がっていました。今でも、宮小路町の武家屋敷通りを中心に一部に武家屋敷の街並みが残っています。土塁の上に生垣が設けられ、腕木門や木戸門の和風門、屋敷林などの植栽が残り、そのような地域の歴史的風景をそめい野の街並みづくりに取り入れています。



#### 美しいまちなみ形成について

##### ●道路を軸とした街区形成（ループ道路）

一般の戸建分譲地では、区画道路に囲まれた街区毎に分譲住宅を建てる場合が多いのですが、その場合、区画道路を挟んで違う街並みができてしまいます。本来の街並みとは、道路を中心に両側が同じような家並み、外構並みが揃うことではないでしょうか。そめい野では、生活道路を挟んで同じような街並みが形成されています。その生活道路は、そめい野の大きな特徴の一つです。5mの生活道路（区画道路）の両側に50cmの植栽スペースが設けられ、その背後に擁壁が立ち上がっています。この植栽スペースが道路空間の広がり、緑の潤いを効果的に演出しています。通常、開発時に区画道路は6mの幅員を確保するように指導されますが、ここでは5m道路の両側に道路境界から50cm部分を地被類又は40cm以下の低灌木、工作物を設けないという条件で、幅員が5mでも開発許可を取得できました。



##### ●ゆとりのある敷地が街並みを維持

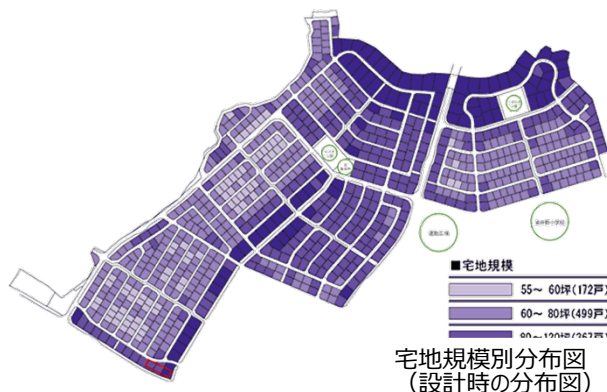
そめい野の大きな特徴のひとつは、宅地が大きいことです。宅地面積の分布は55坪～300坪であり、平均宅地面積は約80坪を確保しています。主要道路沿いで景観重視の宅地、地形の特性を



活かした高台の斜面宅地、和風住宅の良さを感じさせる宅地などを大型の宅地にするなど、多様なライフスタイルに合わせられる宅地の構成としています。効果としては、隣棟間が広く、その間に緑を設けることができ建物の緩衝となり、2台駐車も多く設けられました。

### ●統一外構による街並み形成

そめい野では、宅地の間口の半分以上を植栽帯（グリーンベルト）とする緑地協定があり、その植栽帯を確保し、人が建物廻りを歩ける寸法を基準とした壁面後退距離が定めてあります。この植栽帯の植栽は、シンボルツリー（高木落葉で通り毎に同じ樹種）、生垣（高さ1.2～1.4mで街路毎に違う樹種）、道路境界から50cm部分の低灌木、地被類植栽、宅内植栽（宅地内にも何本か中高木を植える）など、立ち上がった緑が多いため緑視率が高く、緑に囲まれた住宅地のまちなみが形成されています。



### ●住宅デザイン別の外構

#### 和風街区 和風門



#### 和洋折衷街区 オリジナル門 (3タイプ)



#### 洋風街区 木製門扉オリジナル



#### 集合門柱 (メーター類をまとめる)

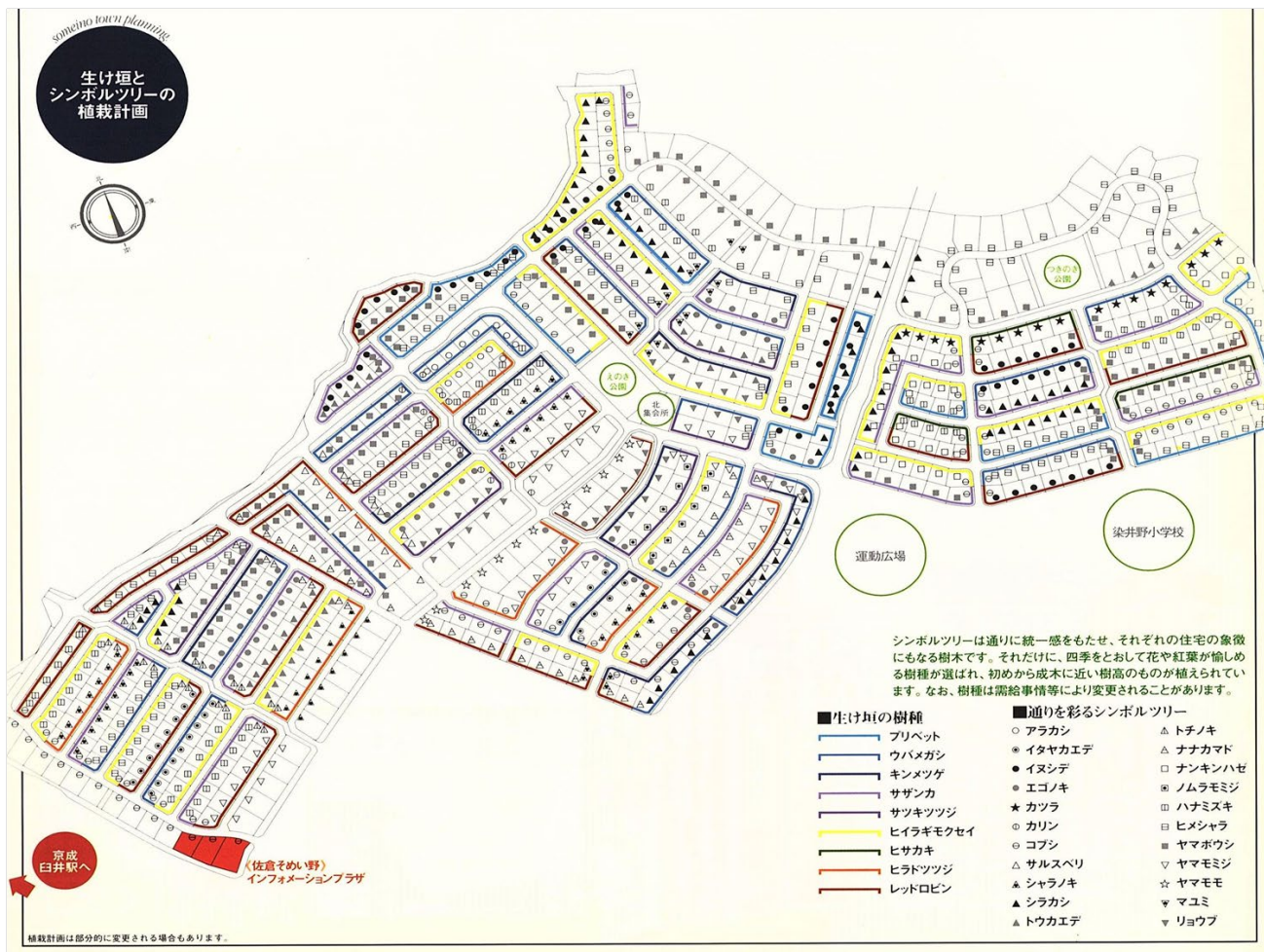




## みどりが街並みの主役

### ●生垣とシンボルツリーの樹種を当初から設定

生活道路の門周りのシンボルツリーは街路樹的な役割を果たし、樹種は、通りごとに違う樹種を設けて、通りのサイン性を示しています。また、生垣の樹種も通りごとに変えています。さらに北入は日影に強い樹種、南入は日照を好む樹種を設けています。設計時の樹種配置を下に示します。



### ●緑地協定の基準

佐倉そめい野では、緑地協定を守るために緑地協定運営委員会が設けられています。この運営委員会は、まちなみ景観を保全育成していくことにより、良好な住環境を維持・促進し、住民の共通の利益を増進する事を目的としています。当初は、事業主が運営に関して全面的にサポートし、住民の方が毎年交代で委員を行ってきましたが、10年目ぐらいから住民が主体で運営を行うようになってきました。



運営委員会において道路に面する部分の緑化についての具体的な基準は、①生垣は道路に接する



境界の延長に対して 50%の長さを確保し門柱の外側にシンボルツリーを植える。②生垣・シンボルツリー及び道路境界から 50cm の範囲にある植栽については、種類や位置の変更を行わない。緑化の維持管理は、居住者が行うことが原則ですが、通りの景観を保つために欠かせない部分を共同で管理しています。戸建て住宅地の共同管理としては、他に例を見ない規模です。

## 染井野の豆知識

### ●染井野の公園のネーミング

染井野地区には、街ごとに街区公園があります。各公園には、ランドマークとなる景観木が植えられていて、その景観木の樹種名を公園の名称としています。1 丁目街区公園は、つきのき（けやき）公園、2 丁目街区は、えのき公園、3 丁目街区公園は、しらかし公園、5 丁目北街区公園は、みずき公園、5 丁目南街区公園は、にれのき公園、6 丁目街区公園は、すずかけ公園、7 丁目街区公園は、ゆりのき公園となっています。2 丁目のエノキは枯れてしまったので、もう一度植えることができるといいですね。

### ●土留め石貼りデザインの違いは

地区の土留めは 50 c m 後退して設けられています。土留めは大きく 3 つのデザインがあります。1 つは乱形乱貼（シロとサビの御影石）。このデザインは主に和風の街区に設けられています。2 つ目は方形乱貼（シロとサクラの御影石）。このデザインは主に洋風の街区に設けられています。最後はシロとサビの御影石で小端（こば：石材などの長手方向の狭い面）的なデザインの土留めは、みかげ坂街区で設けられています。

### ●イメージハンプで街区がわかる

街区のアプローチ道路から街区道路へ入る入口部分と、コミュニティ道路（緑道沿い）部分はイメージハンプ（車がスピードを落として走行するように）とし、インターロッキングブロックやレンガ、石などの舗装材となっています。各街区で舗装材の種類やデザインを変えています。

### ●染井野の通りのネーミングは

染井野の通りのネーミングも樹種名としています。京成臼井駅からの道路は、くすのき通り、地区を南北に通っている道路は、しらかし通り、街の北側を縁どるようにとおる片側歩道の道路は、ゆりのき通りです。二・三丁目の真中を通る歩道は御影石を敷詰めたので、みかげ小路とネーミングしました。



## 街並み維持のための課題

### ●建物のデザイン変化による外壁の色の変化

総2階の建物が増え、大きな外壁を色のコントラストでデザインする建物が増加する傾向にあります。そのため、濃い色彩の外壁の問題が懸念されます。

### ●植栽放置宅地の増加

植栽がメンテナンスされていない家は道路沿いも庭も雑草が生い茂り、庭木もうっそうとして道路にはみ出す家もあります。今後、空家が増えてくると、さらに植栽放置宅地の増加が懸念されます。

### ●植栽帯の減少

最近の条件付分譲宅地は、並列2台駐車形式を望む家が多く、道路沿いの植栽が半分くらにしかない宅地が増加しています。

### ●外構メンテナンスとルールの認知

和風門や洋風門扉などの木部、門袖や門柱扉のメンテナンス、カーポート屋根の道路境界からの80cm後退などの建築協定のルールが、理解されていない家が出てきています。

## 街並み維持のための課題の改善提案

### ■住民の街並み意識の向上

#### ●染井野は先進事例という認識を持つ

道路を挟んだ街並み形成、外構付宅地分譲など、他の住宅地にはない特徴があります。特に、「植栽の共同管理」は数少ない先進事例です。この認識を持つことが街並みの維持に重要と考えます。

#### ●外部評価と内部評価による意識の向上

意識を高めるには、街並みコンクール等、外部評価への応募が有効と考えられます。また、内部では、通りの街並み、個人の街並みを表彰する制度や、街並み写真コンテスト等が考えられます。

#### ●子供世代の街並み意識の向上

街並みを次の世代にどのように引き継いでいくかが、郊外住宅地では課題となっています。若い人向けのセミナーを開催し、街の価値を知ってもらうイベントを行うことなどが考えられます。

### ■街並みの維持管理活動

#### ●まちなみパトロール

定期的な街歩きを行ない、地区計画・協定に抵触している家の確認と是正のお願い、50cm植栽帯・生垣の状況、高木のはみ出しなど、植栽管理についての確認とお願いが考えられます。

#### ●メンテナンスのアドバイス

樹種変更時のアドバイス、外構素材のメンテナンス方法のアドバイス、木製扉の変更など外構変更時のアドバイス等が考えられます。

#### ●高齢世帯のサポート

高齢化が進み外構植栽の維持管理を行なえなくなる家が増加してくると考えられます。そのメンテナンスを地区の住民組織が受け皿となることが考えられます。

## ●地域で楽しく美化活動

街の美化活動やまちなみパトロールなどの作業だけでは、大変な印象になるので、イベントと絡めて実施するなど、楽しい活動にする工夫が大切と考えられます。

### 浅川 潔（あさかわ・きよし）様 ご略歴

（有）コミュニティデザイン代表、明海大学非常勤講師、千葉市・浦安市のまちづくりアドバイザー等でご活躍中。染井野の計画作りに関与し、街並みの維持管理活動等を支援。



### 〈緑地・建築運営委員会定例会の5月～9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、7月までに3回開催されました。
- 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。
- 例年、お役たちセミナーが開催されていますが、昨年度は、コロナ禍を受け中止されています。今年度の対応について審議され、ワクチンの接種状況やコロナ禍の様子を見て開催の可否を判断することとしています。
- 役員全員が出席した定例会が相当に密となるため、第2回、第3回は、会長、副会長、各班リーダー、専門委員等による会に移行しました。また、9月の第4回は、コロナ禍の拡大を受け中止されました。10月の第5回からは、WEB会議で実施される予定です。

### 〈広報班から〉

- 剪定や薬剤散布について、従来は、年間スケジュールと年度末の実施結果について、ニュースで取り上げていましたが、今年度からは、4半期程度ごとに、実施状況と実施予定について、ニュースでご報告することといたしました。
- 緑地、建築のニュースとは別に、緑地、建築に関連した情報をトピックスとしてご紹介することといたしました。
- 今回は、染井野の開発当初から街並みデザインを実施してこられました浅川様に染井野の街並みについてご寄稿をいただきました。
- 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。