



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.34 2023年6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. 緑地協定運営委員会 大江会長の挨拶
2. 2023年佐倉染井野緑地協定会員定時総会の結果報告(総務班)
3. 佐倉染井野緑地協定運営委員会専門委員の公募について

建築ニュース

1. 建築協定運営委員会 山田会長の挨拶
2. 2023年佐倉染井野 S1 地区建築協定会員定時総会の結果報告(総務班)



緑地ニュース

1. 緑地協定運営委員会 大江会長の挨拶

2023年度 緑地協定運営委員の会長に就任しました大江と申します。

今年度役員の皆様と、住みやすく、また、住み続けたいと思う地域を目指していきたいと思っております。住民の皆様のご理解・ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

緑地協定運営委員会 会長 大江賢一

2. 2023 年佐倉染井野緑地協定会員定時総会の結果報告

2023 年佐倉染井野緑地協定会員定時総会が以下の日時、場所で開催されました。

- ◎ 日時：2023 年 4 月 23 日（日）10:30～12:45
- ◎ 場所：染井野小学校 アリーナ

議題

(1) 報告事項

2022 年度事業活動報告

(2) 決議事項

- 第 1 号議案 2022 年度収支決算
- 第 2 号議案 緑地協定運営委員会規約の一部改訂(案)※補則 4 規則
- 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 役員改選(案)

1. 議事

司会の塚本総務チームリーダーより、本会の会員総数 754 に対し、本日の出席者が 79、委任状が 540 で合計議決権総数 619、佐倉染井野緑地協定運営委員会規約（以下、規約と記す。）第 18 条（決議）に定める総会の決議に必要な会員総数の過半数（377）を超え、定時総会が成立した旨の報告があった。

その後、2022 年度小林会長代理として（本日会長体調不良欠席のため）萩原副会長の挨拶の後、規約第 17 条（会員総会）および第 15 条（委員の任務）に基づき、議長に萩原副会長を選任し、議事に入った。

(1) 報告事項 2022 年度事業活動報告

定時総会資料の「2022 年度事業活動報告」の下記 15 項目について、萩原副会長と各チームリーダーが説明した。

- ① 緑地協定運営委員会役員会について〔塚本総務チームリーダー〕
- ② 顧問契約について（契約更新）〔塚本総務チームリーダー〕
- ③ 緑地協定・建築協定両運営委員会の一体運営について〔塚本総務チームリーダー〕
- ④ 会員リストの整理について〔塚本総務チームリーダー〕
- ⑤ 新入居者への説明会について〔塚本総務チームリーダー〕
- ⑥ 「2022 年度事業活動計画（案）8.今後想定される課題について」大規模自然災害時の緑化維持基金による支援ルール作成等の検討〔金子共同管理チームリーダー〕
- ⑦ 共同管理作業委託先業者選定に関する指名競争入札の実施〔金子共同管理チームリーダー〕
- ⑧ 共同管理作業〔金子共同管理チームリーダー〕
- ⑨ クレーム等の対応〔金子共同管理チームリーダー〕
- ⑩ 植替え補助金申請〔金子共同管理チームリーダー〕

- ⑪ 樹木管理講習会〔金子共同管理チームリーダー〕
- ⑫ その他（規約改訂等）〔金子共同管理チームリーダー〕
- ⑬ 広報班活動について〔大蔵広報チームリーダー〕
- ⑭ 会計について〔西田会計チームリーダー〕
- ⑮ まちパトの実施について〔塚本総務チームリーダー〕

（意見・質問） S 氏

資料のボリュームの多さからも 2022 年度委員の皆さんの活動ご苦労様でした。要望、我々を含む皆さんの認識の再確認として発言させていただく。協定委員会活動においては、委員はボランティアの活動であると思っており、会員同士の信頼関係の構築にあたっては、誠意をもって接していただきたい。

過去、現在、新年度各役員には敬意を払うことを心掛け、委員会の運営活動にあたることをお願いしたい。

（回答） 萩原副会長

貴重なご意見ありがとうございました。

（意見・質問） M 氏

共同管理作業委託先業者選定に関して、アサヒサニターで問題ないが、従前の林農社と志津ガーデンは、昨年度実績よりも 10 百万円も高い見積を出してきたのか、その理由がわかれば教えていただきたい。

（回答） 金子共同管理チームリーダー

競争入札であり、業者の判断によるものと思っている。

林農社には、なぜ高い金額になったかヒアリングしたところ、実勢価格であるという回答であった。

一方、アサヒサニターは去年の実績より低い価格で応札されたが、何度も確認して対応できるといわれている。

（意見・質問） W 氏

入札における応札金額は、業者判断によるものであろうが、業者変更にかかる最終的な評価には、共同管理作業実施後の評価が必要であろう。業者変更に対する評価項目及び評価基準のようなものが決まっていないと判断できないと思うがどのように考えているか。

（回答） 金子共同管理チームリーダー

発注仕様書の記載事項は前例を踏襲しつつ、項目を追加した。従前、生垣の後ろ側の刈込はサービス対応と言われ、某年度から実施されなくなった。今回の業者選定入札に際して、生垣の後ろ側の刈込作業を復活させて、入札要綱に入れて、業者から承認、応札いただいた。今回の入札要綱書は、過去の仕様書を遡り細かく明記したつもりであり、以前よりも共同管理作業の内容はより明確になっていると考えている。

(2) 決議事項

【第 1 号議案 2022 年度収支決算】

当日に配付した 2022 年度収支決算（2022 年 4 月 1 日～2023 年 3 月 31 日）に基づき西田会計チームリーダーが説明した。

その後、塚本総務チームリーダー（砂川監事欠席による代読）から2023年4月11日付監査報告書に基づき「監査の結果、「会計は適正に処理されているとともに、収支決算書は当期の収支の状況を正しく示しているものと認めます。」との会計監査の報告があった。

（意見・質問） なし

（採決） 賛成挙手多数で第1号議案が承認された。

【第2号議案 緑地協定運営委員会規約の一部改訂(案)】 ※補則4規則

定時総会資料の「佐倉染井野緑地協定運営委員会規約改訂（案）」の一部改定および補則①～④の規則の新規制定について、萩原副会長から一部改定および新規制定の趣旨説明と提案を行った。

（意見・質問） S氏①

2号議案は、賛成か反対か問われたら、反対である。不備、欠陥がたくさんあることが理由である。佐倉市と結んだ緑地協定にも書いてあるが、誰もが委員になれることを前提とし、この委員会が成り立っている。ところが、規約改訂案の第1条には、委員会は最高裁判所・昭和39年10月15日判決民集18巻8号1,671ページ等に基づきとあるが、専門的であって一般の方が読めるとは思えないし、理解できないようなことが書かれた規約が新たに作られようとしている。誰もが委員になれる前提としては、誰でも理解でき、わかりやすい規約・基準であることが求められるのではないだろうか。令和3年4月24日総会承認された現行の規約は22条と付則から成り立っているが、今回の改訂案は、規約42条に加え補則する規則があり、数えたところ109箇条あり、5倍に増えている。大幅に増えた規約を見て、さらにマニュアルを確認して、場合によっては最高裁判例を見ないと委員会運営ができないことが考えられる。いままでの規約で運営できており、改訂案は要らないと思う。また、佐倉市との協定において、委員は若干名になっており、若干名は10名程度であろう。ところがいま委員は27名であって、定例会とは別に毎月のリーダー会議の開催や規約・規則によって縛られる恐れがあり、仮に委員になった場合の相当な負荷を強いられることから私生活への影響も懸念されることが考えられる。

そもそも委員会は、これまでの規約で運営されてきており、最高裁判例があるから我々の委員会があるわけではなく、論理が逆転してしまっている。

規約改訂案には、第1条3項に権利能力なき社団（人格なき社団）としての法的位置づけを有するとして、4つ条件が定められているが、“意思決定に際し、多数決の原則が行われる”とあり、多数決で決めていなければ“権利能力なき社団”が成立しないとあるが、判例は単に多数決で意思決定する団体を“権利能力なき社団”とすると言っているだけで論理が逆転している。

隣接地扱いに関しては、何時の頃かわからないが、本来、この委員会としての権利と義務が一切ないのが隣接地扱いのはずであり、脱退していることと同じである。今回、自主管理会員を制定し、会費3,000円に変更するとあるが、実質会員ではない方に自主管理会員になってもらうための説得や集金といった具体的な対応は23年度執行部に丸投げではなからうか。

（議事進行を求める意見があった後、）

本議案の総会決定は多数決として委任状総数を含めた形の票決となろうが、委任状提出者が本議案の中身を理解しているとは思えないため、そのような形での票決に反対する。

(意見・質問) S 氏②

自主管理会員の会費 3,000 円の根拠が示されていない。4 月 9 日に事前説明会を行っているがあるが、欠席されている方もいるだろう。議案が 1 号から 5 号まであり、基本的な考え方が異なる方もいるだろうから、十把一絡げの承認前提での委任状では不味いと思う。反対できない点、主張ができない点は、非民主的ではなからうか。

(回答) 萩原副会長

議決権行使にあたり、総会資料に十分に目を通していただき、総会欠席の場合は、議長もしくはどなたかに委任してくださいとして委任状を準備させていただいている。

規約第 1 条に定める“委員会の設置”つまり委員会の位置づけについては、次年度委員会において議論いただきたいと思っている。

1 年間委員会活動をしてきたが、それまで隣接地扱い会員の存在を知らなかった。

これを受け、規約に自主管理会員を位置付けて判断できるようになれば、委員会の運営が円滑にできるようになると考えた次第である。

いつ頃かわからないが、隣接地が生まれた当時は、様々な事情があって、隣接地が生まれてきたと想像しているが、現にブロック長として対応してきた中で、隣接地扱いを誰がいつ、どうして認めたのか、会員から質問されたときに返答できないこともあって、今回規約に位置付けて、一般の会員と同じように対応していくべきと考えて、規約改訂作業を進めてきたものである。

(意見・質問) I 氏

緑地の協定は、全員が賛成しないと脱退できない。隣接地扱いは、実質退会であることが問題である。

一昨年、建築協定の役員、委員になったとき、個人情報保護の誓約書を提出しているが、個人情報保護規則に、誓約書が触れられていないが、誓約書はどういった扱いになっているのか？

(回答) 金子共同管理チームリーダー

個人情報保護に関する管理データは、様式が定まっておらず、新年度委員の方にご検討をお願いしたい。また、ご質問にあったように誓約書は提出いただく必要があるだろうが、今年度検討では間に合わず、新年度役員への引継ぎ事項としてお願いしたいと思っている。

(意見・質問) T 氏 (K 氏 ? 良く聞こえませんでした。)

4 月 9 日事前説明会は都合により欠席したが、意見書を提出している。自主管理会員が決められたことは結構なことである。

本来、この地域、委員会が発足・成立したときに、自主管理会員を設定すべきであったと思う。

自主管理会員の定義を明らかにして、新たに自主管理会員としての会費をお支払いいただき、可能であれば委員、ブロック長を引き受けていただくことになるかと思うが、議案の規約改訂案は問題が多すぎるため、規約として認めるには更なる議論が必要と考え、あと 1 年くらい議論していただくのはいかがであろうか。

いまのままでの議決は判断が難しく、棄権・保留とさせていただきたい。

(意見・質問) Y 氏

いまお住まいの方は、この地域の美しい景観、街並みに魅力を感じて購入されたかと思う。30 年経過後も維持されているのは、運営委員会の継続的な活動と住まいの皆さんのご努力、ご協力に

よるものである。今回の規約改訂は、確かに欠点、欠陥もあるかもしれないが、景観の維持に向けて整備したものである。不備な点については、次年度以降でご検討いただければと思っている。ご質問のあった“権利能力なき社団”の要件を満たさないのではないかという点について、顧問の湯川弁護士の見解を貰いたいと思う。

(回答) 湯川弁護士 (顧問)

個人的な見解になるが、これまでも実態として運営委員会は多数決の原則を前提に運用されており、私は要件を満たしていると思う。規約改訂案は確かに多数決の原則に関し議決方法の記載がないが、今後見直して補完していくのが良いと考える。

(意見・質問) W 氏

議事進行は大事ではあるが、重要な議論であり発言させていただく。

来年度まで継続審議されるのは有益であると思う。

本日の総会で決議したら、自主管理会員は、会費 3,000 円を支払う義務が生じるが、現在の議論の状況を踏まえると現時点では行き過ぎではないかと思う。

したがって、この議案に関しては継続審議ならば賛成する。

今回の委任状には個別議案の賛否がなかった。やり方としては不適切なことではなかろうか。

(回答) 萩原副会長

皆さんからのご意見は私たちも想定しておりました。

今回の総会議案は、お互いが連結・連動していることから、委任状発行に際しては、一括での賛否とさせていただいた。

(意見・質問) W 氏

委任状を出された方の中には、個別議案に反対される方もいたのではなかろうか。

仮に、自主管理会員が、会費 3,000 円の支払いを拒まれた場合はどうされるのか。

(回答) 萩原副会長

規約第 7 条の自主管理会員の責務を果たしていただくよう、3,000 円のご負担についてご理解をいただきたいと考えている。

(意見・質問) W 氏

私は正会員であるが、言われていることは正解かもしれないし判らない。来年度継続審議しますということであれば賛成する。今年度の役員がやられたことは認めるが、継続審議提案についてご意見、お考えをいただきたい。

もしこのまま採決に入られるならば、議長の罷免を請求したい。

(意見・質問) S 氏①

自主管理委員会について知らない方が大勢いることもあり、採決を進めるといわれるならば議長の解任決議を提案する。

(意見・質問) Y 氏

委任状は無効という声も会場からあったが、総会資料に重要な事項についての記載が抜けているとか、間違った記載があるというのであれば別であるが、議長に一任するとの委任状が無効ということはないと思う。議長の解任決議が提案されているので、ここは採決したらどうか。

《緊急動議》議長解任提案の決議

利害関係者の議長に代わり、塚本総務チームリーダーが議長代行となった。議長解任の採決は、以下のとおりであり、否決された。

(採決) 反対挙手多数で議長の解任は否決された。

賛 成 : 14

反 対 : 26

棄 権 : 39

第 2 号議案 緑地協定運営委員会規約の一部改訂 補則 4 規則

(採決) 賛成挙手多数で第 2 号議案が承認された。

委任状 : 540

賛 成 : 39

反 対 : 20

棄 権 : 20

【第 3 号議案 2023 年度事業活動計画(案)】

定時総会資料の「事業活動計画」に基づき、下記活動項 6 項目について、萩原副会長が説明した。

- ① 定例会の実施について
- ② 転入者説明会について
- ③ 共同維持管理作業について
- ④ 「緑地・建築ニュース」の発行について
- ⑤ まちなみパトロールについて
- ⑥ 契約顧問について

(質疑) なし

(採決) 賛成挙手多数で第 3 号議案が承認された。

【第 4 号議案 2023 年度予算(案)】

当日に配付した 2023 年度予算（案）に基づき、西田会計チームリーダーが説明した。

（意見・質問）S 氏①

私は正会員であって、会費は口座引き落としである。自主管理会員の会費 3,000 円は、新たに会費徴収作業が発生すると思うが、誰がどのように集めるのか。仮に自主管理会員を固辞された場合の対応はどうするのか教えてほしい。

（回答）萩原副会長

会計規則案に、ブロック長が集金すると明示してある。大変ではあるが、ブロック長に対応いただき、自主管理会員を固辞された場合の説得にあたっては通知を発行するなど新年度役員及びブロック長にご尽力いただきたい。

（意見・質問）I 氏

収支決算の 5.基金収支表に平成 23 年 4 月 1 日時点の基金の額が記載されているのはなぜか。

（回答）西田会計チームリーダー

従前から、大林組から受け取った寄付金の額が決算日時点でどのようになっているかを比較するため参考として記載しているものである。

（意見・質問）T 氏①

反対者が居りながら議論が中途半端なまま採決を進められた。異議のある方が、権利能力なき社団でありながら議決を進められたことに対し、仮に訴訟等になった場合、委員の担務として会長が訴訟に応じていくことになると思うが、その決意、意思はあるのか確認したい。

委任状もよくわからない委任状であった。議案毎に賛成・反対の採決があってしかるべきと思う。

これまで任意団体としてやってきており、対処方法が異なるように感じる。

（質問の趣旨に対する萩原会長と質問者とのやりとりがあったが、司会者から議事進行を促されて採決に移った。）

（採決）賛成挙手多数で第 4 号議案が承認された。

【第 5 号議案 役員改選】

定時総会資料の「2023 年度委員および役員の選任（案）」に基づき、新役員候補（委員会推薦）について、塚本総務チームリーダーが紹介・説明した。

（意見・質問）なし

（採決）賛成挙手多数で第 5 号議案が承認された。

大江新会長より「本日の総会でもいろいろ反対意見があったが、しっかり審議することが多く大変かと思うが、新役員一同しっかり頑張って参りますので、皆さまのご支援宜しく申し上げます」と就任の挨拶があった。

その他－共同管理作業（使用する薬剤）に関するご意見

（意見・質問） T 氏

共同管理作業で使用する薬剤に関して、臭気がないと散布されているかいないかわからないといったご意見もあると聞いているが、ここ染井野においては、住民の高齢化や世代交代が進んでおり、人体への影響なども考慮いただきたい。新たな共同管理作業業者であるアサヒサニターには、人体や健康への影響に配慮して、使用する薬剤の成分や質を検討・選定のうえ対応いただきたい。

閉会

議長の萩原副会長が閉会の辞を述べ、2023年 佐倉染井野緑地協定会員定時総会が終了した。

※ 2022年度収支決算・2023年度予算 ⇒ 非公開

3. 佐倉染井野緑地協定運営委員会専門委員の公募について

佐倉染井野緑地協定運営委員会に専門委員を設置し、会の円滑な運営の一助とすることが先の総会で承認されました。

つきましては、運営委員会に対し助言・教示等が提供可能な専門委員を、近日中に各戸配布の案内書にて公募いたします。

皆様ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。



建築ニュース

1. 建築協定運営委員会 山田会長の挨拶

2023年度 S1 建築協定運営委員会の会長に就任いたしました山田です。

新型コロナの世界的流行から3年余り、感染症法上の位置付けは5月8日、2類相当から5類に移行し、前年より活発な活動がやりやすい環境となりました。これからも緑に囲まれた自然環境と整然とした街並みを誇る染井野の街を、持続可能で済みよい街であるよう、皆様と図っていきたくと考えております。皆様一人ひとりの意見が反映される委員会を目指していきたくと思います。宜しくお願い申し上げます。

建築協定運営委員会 会長 山田正行

2. 2023年佐倉染井野 S1 地区 建築協定会員定時総会の結果報告

敬称略

2022年度（令和4年度）の定時総会を、今年はコロナ禍以前に戻し、染井野小学校アリーナにて開催致しました。

【日 時】 2023年4月23日（日）9：00～10：00

【場 所】 染井野小学校アリーナ

「総会成立要件」 現在総議決権者（会員数）638名にあって、総会出席者53名

委任状議決権行使者：446名：当日議決権行使者：499名

（議決に必要な過半数319名）；よって 総会成立要件を充足

【司会進行】 建築総務班：小林 議事録作成：太田・金澤 【定時総会報告事項内容】

〔2022年度の事業活動報告〕

総会資料の事業活動報告の記載に従って、会長および各班リーダーより報告しました。

なお、3/31現在における工事別の届出件数は、下記となっております。

（合計）24 新築：1 外壁塗装：18 門扉：1 カーポート：3 ソーラー：1

〔決議事項〕

- 第 1 号議案 2022 年度 収支決算
- 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）

※第 1 号議案に関し、当初配布した総会資料に記載された 3/15 現在における見込み数値に誤りがあり、会長より陳謝がありました。

改めて 3/15 現在における見込み数値の修正版と、3/31 現在の確定版を会場にて配布しました。

「議決結果」

- 第 1 号議案 承認 （賛成多数の拍手により可決）
- 第 2 号議案 承認 （賛成多数の拍手により可決）
- 第 3 号議案 承認 （賛成多数の拍手により可決）
- 第 4 号議案 承認 （賛成多数の拍手により可決）

（協定更新に関して）

事業活動報告にて説明させて頂きましたが、会員の皆様のご協力を頂き、令和 5 年 7 月 29 日に満了を迎えます「建築協定」は、期間 5 年更新となりました。

5 年後には有効期間満了の 6 ヶ月までに協定区域内の土地所有者等（会員）の過半数の方から書面による協定の廃止の意思表示がなければ、更に 5 年間同一条件により 4 回に限り延長となります（建築協定 20 条）ことを報告させて頂きます。

「事業報告後・出席者からのご意見」

（W氏）

S 1 地区の居住環境の成熟度を増すに伴い居住者の高齢化も進み佐倉市の地区計画で定められた低層一戸建専用住宅地区とされ、飲食店及び喫茶店等の設置に制限が課されていることは住まいに近く且つ気楽に出向くところもなく「地区計画」の存在は理解できるが、時の流れと共に柔軟な対応は考えられないのでしょうか。

（回答）

ご意見に対しては、個人的には同感することもあります。運営委員会会長として述べさせて頂くと、建築協定は地区計画を補完する定めであります。地区計画により当地区には診療所の例外がある

ものの、共同住宅棟・喫茶店（条件付）は設けられません。従って ご意見を頂きました案件に関しましては、建築協定というよりは地区計画の問題であり、「地域の課題」として染井野地域の各町内会・まちづくり協議会等巻き込んだ上で行政当局に働きかけをすることが肝要と思います。尚 当運営委員会は定期的に市建築指導課と打ち合わせ会を開いており必要に応じて課題提起をする所存です。

（W氏）

本年度総会の議案に関し、委任状方式とし、議案ごとの「賛・否」を問わないのはなぜか。

（回答）

通常総会決議に際し議決権行使には「賛否」を問う形式をとっていることは承知致していますが、規約改正も無く運営委員会の主な活動である建築工事関係の事前確認業務・会計処理業務及び広報活動業務について適切に活動報告をさせて頂ければ、活動結果に「賛否」を問う形でなくともよいのではないかと、との会長一任で決めさせて頂きました。

また、各議案に関しても、大きく意見が分かれる内容のものではないと考えられること、総会の議事運営上も柔軟な対応が可能であること等から委任状方式としました（趣旨が適切に伝わるようよう発言内容に少し補足をしております）。

※ 2022年度 建築協定委員会 収支決算・2023年度 建築協定委員会 予算 ⇒ 非公開