



佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.18 平成31年2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

共通ニュース

1. 2019年緑地・建築協定運営委員会定時総会開催のお知らせ（総務班）
2. 染井野一丁目宅地造成地区と佐倉市の景観協定締結について（吉田専門部会員）
3. 2019年度緑化維持管理費および建築協定運営委員会年会費納入のお願い（会計班）

緑地ニュース

1. 共同管理班からの連絡事項（共同管理班）
 - (1) 平成30年度最後の剪定・刈り込みについて
 - (2) 平成30年度の植替え申請状況について
 - (3) 植替え申請・補助金について

建築ニュース

1. 事前確認班からの連絡事項（事前確認班）
 - (1) 「工事に関するアンケート」のまとめ
 - (2) 建築工事の事前届出の受付状況



共通ニュース

1. 2019年緑地・建築両協定運営委員会の定時会員総会開催のお知らせ（総務班）

2019年の定時会員総会を下記のとおり開催致しますので、会員の皆様におかれましては、ご出席下さいますようお願い致します。なお、ご案内および議案並びに参考書類は3月下旬頃に会員の皆様に配布される予定です。

- 予定日：平成31年4月21日（日）
- 時間：午前9時30分～10時30分 緑地協定運営委員会定時会員総会
午前11時～12時 S1地区建築協定運営委員会定時会員総会
- 会場：染井野小学校アリーナ

2. 染井野一丁目宅地造成地区と佐倉市の景観協定締結について（吉田専門部会員）

住友林業（株）により、宅地開発が行われている染井野一丁目 20 番 2・3（第二青葉台保育園の下、iite の道路を挟んでの左隣）の地域に関し、染井野全体の景観の要となる場所ともいえることから、かねてより建築協定および緑地協定（佐倉市との一人協定）の締結を要望しておりました。

これに対し、開発事業者である住友林業からは、平成 16 年に制定された景観法にもとづく景観協定を佐倉市と締結し、景観の保全に努めたいとの意向が示されました。

景観協定の締結は、佐倉市としても初めてのケースとなるため、販売開始に向け間に合うかが懸念されておりましたが、この度、佐倉市から下記のスケジュールが提案され、5 月までに締結できるよう協力するとの回答がありました。

今後は、景観協定の内容に関して染井野の建築協定および緑地協定の内容（主に沿道地区も包含している S2 地区の協定）を盛り込んだものにしていただくべく、1,2 丁目町内会、3 丁目町内会、S1 地区建築協定運営委員会、S1 地区緑地協定運営委員会、S2 地区建築協定運営委員会、S2 地区緑地協定運営委員会の代表者とともに関係者との協議をすすめる予定です。

景観協定スケジュール案

- 2019.1. : 景観協定案の提示、
景観アドバイザー・庁内意見照会等、助言等に基づく協定案の修正
- 2019.3.末 : 認可申請書提出
- 2019.4. : 景観審議会
- 2019.5. : 景観協定認可

当該地区の今後の開発計画

- 2019.4.末? : 造成工事完了予定、住宅建築開始予定
- 2019.5.? ~ : 販売活動開始
- 2019.秋~ : 順次宅地 & 建屋分譲販売（全 19 一戸建て）を開始予定

3.2019 年度緑化維持管理費および建築協定運営委員会年会費納入のお願い（会計班）

佐倉染井野緑地協定運営委員会規約第 8 条(2)より、3 月 1 日時点における会員は、3 月 31 日迄に翌年度の緑化維持管理費(緑化年会費)を納入いただくことになっております。植栽帯を住民が共同で管理

する事により良好な住環境を維持する唯一の財源ですので、期限内に納入いただきますようお願いいたします。

口座自動引き落としの日は3月5日(火)です。口座の残高をご確認いただき、残高不足とならないよう、ご準備をお願いいたします。**3月1日(金)までに入金**をお願いします。

- 緑化年会費・建築年会費の同時納入に同意いただいている会員は、建築年会費(500円)も同時に引き落としとなります。
- 建築のみ加入されている会員及び緑化年会費と同時納入ではない会員は、ブロック役員による建築年会費を3月より順次集金させていただきます。
- 口座からの自動引き落としを利用されていない会員は、緑化年会費を下記口座宛て**3月5日(金)迄に振り込み**いただきますよう、ご協力をお願いいたします。なお、両年会費の同時納入に同意いただいている会員は、建築年会費(500円)も合わせて振り込みいただきますよう、お願いします。その際、振込人欄に番地(9-99-99形式で)を追記してください。また、振込手数料はご負担をお願いいたします。

振込先口座

千葉銀行うすい支店 普通預金 2181618

佐倉染井野緑地協定運営委員会会長 稲田隆



緑地ニュース

1. 共同管理班からの連絡事項

(1) 平成30年度最後の剪定・刈込作業は3月4日(月)～16日(土)に実施予定。

(対象樹木) 生け垣：サザンカ、ヒサカキ

灌木：カンツバキ

地被類：芝

(2) 平成30年度 植替え申請状況について

* 前年度の申請で今年度に作業完了報告並びに補助金承認をしたものは3件。

* 今年度の申請分5件

・作業完了報告済 3件/ 作業完了報告待ち 1件/ 申請取り下げ 1件

『シンボルツリー』補助金申請有り・樹種変更 (ナナカマド→ヤマボウシ)

『生け垣』補助金申請無し・樹種変更（サザンカー→ヒイラギモクセイ）

補助金申請無し・樹種変更無し

補助金申請有り・樹種変更（サザンカー→キンメツゲ）

（3）植替え申請・補助金について

平素より美しい街並み保全にご尽力いただきまして有難うございます。染井野緑地協定運営委員会では、「生け垣」「シンボルツリー」「セットバック」の植栽補修のための補助金をご用意しております。詳しくは「住まいの手引書」21 ページを参照されるか、各緑地ブロック長までお尋ねください。



建築ニュース

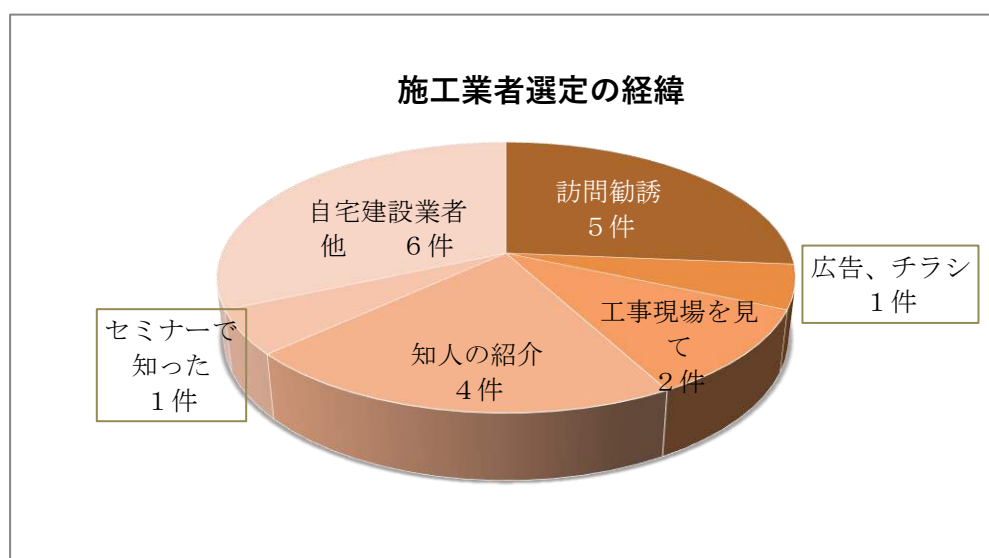
1. 事前確認班から連絡事項（事前確認班）

（1）「工事に関するアンケート」のまとめ

建築協定運営委員会ではご自宅の塗装工事、カーポートの設置工事などの各種届出工事に関し工事終了後に、施工された会員の方にアンケートをお願いしております。平成 30 年度に入ってからこれまでに回収した 18 件について以下の通りまとめました。アンケートにご協力頂いた皆様、ありがとうございました。

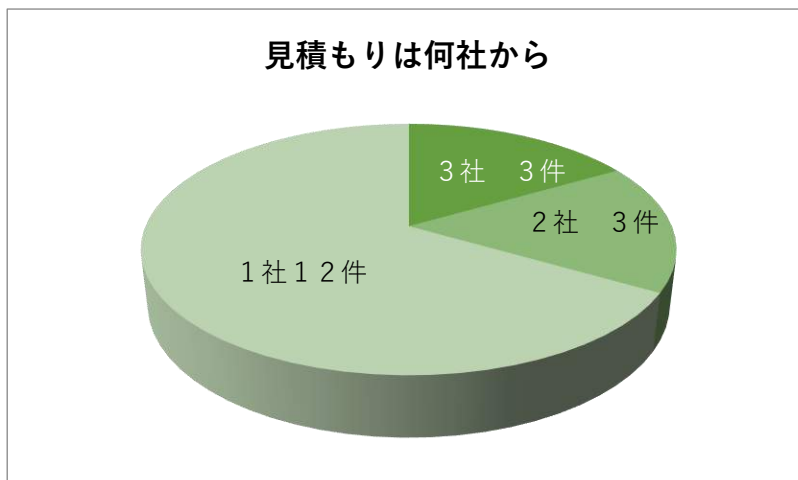
施工業者選定の経緯

訪問勧誘	電話勧誘	インターネット	広告チラシ	工事現場を見て	知人の紹介	セミナーで	自宅建設業者他
5 件	0 件	0 件	1 件	2 件	4 件	1 件	6 件



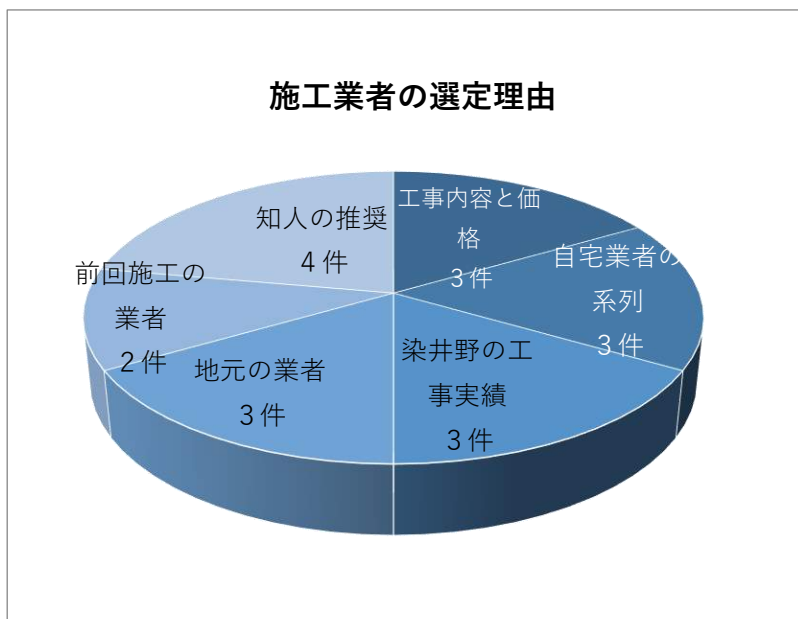
見積もりは何社から取り寄せましたか

4社	3社	2社	1社
0件	3件	3件	12件



施工業者の選定理由

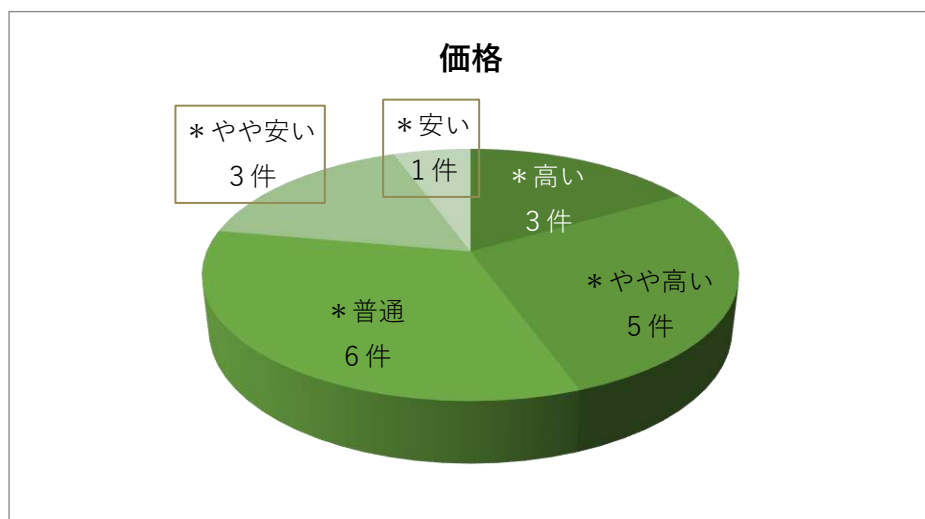
工事内容と価格	3件
自宅施工ハウスメーカーの系列	3件
セミナーでの説明を受けて	0件
染井野地区での工事実績	3件
地元の業者	3件
前回施工の業者	2件
知人の推奨	4件
インターネット上の評判が良かった	0件



施工業者に対する評価

①価格

高い	やや高い	普通	やや安い	安い
3件	5件	6件	3件	1件



②施工業者の対応

ア) 材料、工程等の説明

詳しい	普通	粗い
8件	10件	0件

イ) 施工前の近隣挨拶

有り	無し
16件	1件

ウ) 養生の必要な個所は

適切に実施された	不適切または不明
17件	0件

エ) トイレ使用の取り決め

有り	無し
3件	14件

オ) 休憩時の業者の態度

良い	普通	悪い
11件	7件	0件

カ) 保証書の提出

有り	無し
10件	4件

キ) 保証の範囲、内容、期間、免責事項の納得性

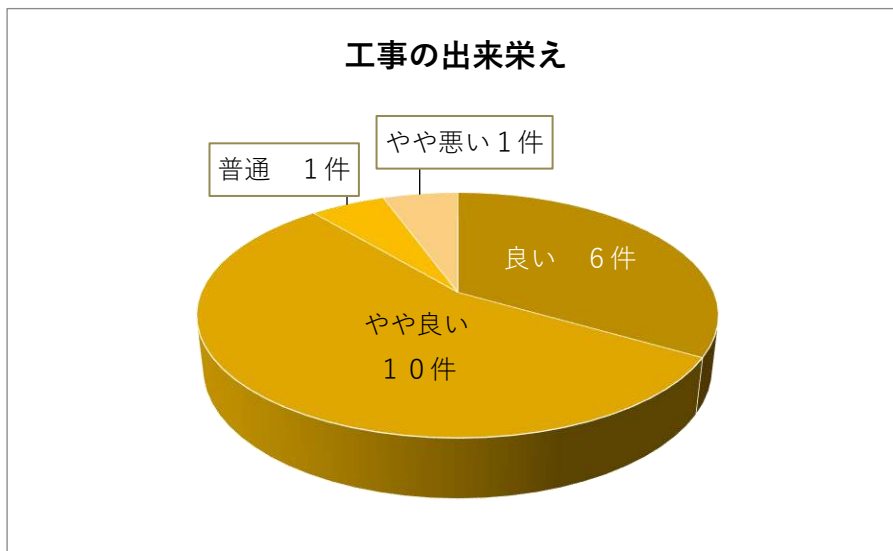
有り	普通	無し
7件	8件	1件

ク) 検収・立会確認

有り	無し
15件	2件

③工事の出来栄

良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
6件	10件	1件	1件	0件



④総合評価

良い	やや良い	普通	やや悪い	悪い
5件	11件	2件	0件	0件

☆評価できる点（コメント）

- * 日々の作業報告書で作業内容を確認出来たので、疑問に思った時にタイムリーに相談できた。
- * 作業が丁寧だった。
- * とても丁寧で納得のいく仕上がり。
- * やりっぱなしでは無く、今後のアフターサービスにも自信を持っていてとても安心。
- * 真面目な仕事ぶり。
- * こちらの要望を聞いてくれ、不都合への対処が早い。
- * 遠隔地在住の為工事過程を写真にて報告（E-Mail 添付）、工事の支払いは三分割（着工 ・1 回上塗り後・完工）にて実施された点を評価。
- * まあまあ良く出来たと思う。
- * 仕事が丁寧で仕上がりも良かった。
- * 工事前の説明が詳しかった。職人さんの態度が素晴らしかった。

☆不満な点（コメント）

- * 元請業者の報告、連絡が不十分。
- * 屋根の破損箇所の補修が適正に行われていなかった。幸いハウスメーカーの立会い点検がありやり直してもらったが、自分では確認出来ないのを確認してもらえて良かったと思う。
- * 雨樋交換後の初めての雨で雨漏りが数カ所発生した為、補修工事を行った。

☆運営委員会に対する要望、ご意見

- * 外壁工事等における過去のアンケートで挙げられた注意点、不満点などを知っていれば、業者選択、或いは契約時の作業確認など、業者との遣り取りでの注意点がわかるので、アンケートをまとめたリーフレットがあれば今回の工事の参考になったのではないかと思います。
- * 本アンケート「工事価格」評価に対して、何か基準があれば選び易いと思います。
- * 色の指定が細かすぎる。
- * 生垣の扱いを今後どうしたものかと考えています。フェンスへの交換も承認して頂けるのでしょうか？
- * 遠隔地在住の為大変お世話になりありがとうございました。
- * 塗装工事の時自宅に車が置けなくて置き場所に困ったので、集会所駐車場等一時的に置かせて頂ければと思います。
- * 協定への加入メリット及びデメリットが不明確。非加入者との対話や理解が必要。差別がある様に感じられ将来退会したい。世代交代等に対応した協定内容の緩和が必要。

貴重なご意見、ありがとうございました。工事の際の参考資料として、昨年度のアンケートをまとめたものと塗装工事に関する資料を **Vol.14(平成 30 年 2 月号)のニュース**に、また今年度実施した「お役立ちセミナー」での資料を **Vol.17(平成 30 年 12 月号)**に掲載してございます。ニュースのバックナンバーは当運営委員会ホームページからご覧頂けます。

☆ご意見、ご質問への解説

「工事価格」について

目安として 50 坪の戸建ての場合、外壁と屋根、付帯部分を塗装し、足場や高圧洗浄など全て入れて 200～300 万円前後です。

色の指定について

染井野 S 1 地区色彩指針であり、周囲への景観的調和に配慮した色彩範囲を採用しています。染井野の美しい景観が守られる色の範囲とご理解頂ければ幸いです。

生垣のフェンスへの変更の可否について

佐倉市地区計画において、「道路沿いは、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス、柵又は塀を設ける場合は、生垣又はこれに類する植栽の背後に設けるとされています。（ただし、コンクリート、擁壁等の設置が義務付けられている場合及び人・車の出入り口部分、階段状道路に面する部分を除く。）」と定められています。また、緑地協定運営委員会規約（緑化基準 第 4 条）では、「宅地の道路側間口の延長に対して原則 50%以上の生垣、シンボルツリーからなる植栽帯の確保が必要と定めております。したがって、道路沿いの生垣をフェンスに変更することは、協定への参加・不参加に関わらず出来ません。尚、共同管理を実施されている方は、枯れた生垣やシンボルツリー等の植え替えに際しての補助金制度がありますので、是非ご活用下さい。

工事期間中の駐車について

塗装工事の契約時に足場を設ける際には駐車スペースを確保する旨、業者へお伝え下さい。

建築協定からの退会等に関して

退会に際しては、協定区域の変更となる為、建築基準法第 70 条及び第 74 条により、加入者全員の同意が必要となります（建築協定書 19 条でも記載）。又、建築協定に加入している区画を購入した場合は、購入者は建築基準法第 75 条二の 5 の定めにより、自動的に協定加入者となります。尚、現協定は 2013 年 7 月 30 日に佐倉市より許可公示を受けており、10 年目の 2023 年 7 月 30 日で期日満了を迎えます。ただし加入者の過半数の者から廃止の意思が示されない場合は、その後 5 年間の延長が 4 回に限りなされます。この様な制度が設けられている背景には、住民の共有財産である協定締結時の美しい景観・街並みや・良好な住環境の維持が考えられます。

工事事前届出に関して

建築協定とは別に、この地域には佐倉市の地区計画があり、一部は条例化されております。建築協定に加入されていない方でも、地区計画に基づく工事の事前届出が必要（都市計画課宛）となります。対象となる工事は、（住まいの手引書 P.2）の通り、アンテナ以外はほとんど建築協定で定めている工事内容と同じになっております。したがって、協定参加者だけに事前の工事届出が求められている訳ではありません。

建築協定内容の見直しについて

建築協定に定める事項についての変更は、参加者全員の同意が必要ですが、運営委員会規約に定める事項の変更は、参加者の過半数の同意があれば可能です。

具体的なご意見があれば、運営委員会へお寄せ願います。尚、佐倉市の地区計画や条例に定める事項に関しては、一定の手続きが必要となり、大多数の住民の賛同が求められる等、簡単には出来ないと考えられます。

(2) 建築工事事前届出の受付状況

平成30年度 S1 地区建築工事届出件数工事別集計表

2019/1/31 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	屋根葺き替え	増改築	車庫増設
H30.4月	3	0	3	1	0	0	1	0	0	1	0
H30.5月	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
H30.6月	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H30.7月	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H30.8月	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
H30.9月	5	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0
H30.10月	11	1	6	1	0	0	0	1	2	0	0
H30.11月	4	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0
H30.12月	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
H31.1月	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	37	7	24	4	0	0	1	1	2	1	0

【丁目別工事別累計】

	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	屋根葺き替え	増改築	車庫増設
1丁目	8	0	7	2	0	0	1	1	0	1	0
2丁目	24	7	12	2	0	0	0	0	2	0	0
3丁目	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	37	7	24	4	0	0	1	1	2	1	0

1月31日現在で合計37件の届出がありました。そのうち1件は塗装、門扉の改装、ガーデンルーム設置等の複数工事の届出です。

1月中の届出件数は1件です。12月に届出された新築物件1件については現在確認中です。尚、確認手数料が発生した工事は0件です。

編集後記

立春も過ぎ、今年度の緑地・建築協定運営委員の任期も残すところ2ヶ月となりました。

緑地・建築ニュースも、平成30年度第1回目（VOL15）を昨年5月に発行し、4回目の今回（VOL18）が本年度最後のニュースになります。引継ぎ当初はかなりまごつきましたが、委員の皆様や多くの方々のご協力により何とか役目を果たすことができそうです。

この間、委員会の活動やルールを、ニュースとして会員の皆様にお伝えしてまいりましたが、それらを通じて、また活動に参加することにより、多くを学ばせていただきました。

改めて申し上げる必要もないとは思いますが、緑地委員会・建築委員会の活動の柱は、樹木の共同管理と建物の事前審査です。

共同管理は、年間スケジュールに沿った管理を行うことにより、個々人の手を煩わせることなく、緑の環境維持に役立っております。

事前審査は、周辺の建物との調和をはかることにより、住民を環境の変化・質の低下というリスクから守っております。

また会員の皆をサポートするために、講習会等の活動も行っております。

このような両委員会の活動により、この町が、素晴らしい環境を維持できていると実感いたしました。

委員になり、毎月の会合を始め、ブロック担当としての仕事や班の活動など、任期中は確かに普段よりは忙しい一年ではありました。しかしお互い様の気持ちで、普段は知り合えないような方々との出会いもあり、あっという間に過ぎたように思います。

これから委員を経験なさる方は勿論、会員の皆様や隣接地の方々が、“染井野に住んで良かった”と皆が思えるよう両委員会を支援して下さい幸いです。

緑あふれる染井野の落ち着いた街並みがいつまでも維持されていきますよう、今年度皆さまから頂いたご理解とご協力対して、深くお礼申し上げますとともに、来年度も宜しくお願いいたします。

（広報班一同）

