



今回のニュースの内容

緑地ニュース

1. 共同管理作業委託先業者選定手続き実施結果に関するご報告（共同管理班）
2. 緑化維持基金の利用についての 検討事項の進捗状況ご報告（タスクフォース）

建築ニュース

1. 建築協定の有効期間を5年間延長（2月5日付け配布資料で報告済み）
2. 事前確認班からのご連絡（事前確認班）

トピックス

1. 街並みパトロール実施ご報告（広報班）
2. 植替え申請について（共同管理班）



緑地ニュース

1. 共同管理作業委託先業者選定手続き実施結果に関するご報告（共同管理班）

前号にて、掲題の業者選定手続きを検討中である旨ご報告申し上げましたが、下記の通り、指名競争入札を行い、結果が出ましたのでご報告申し上げます。結論を先に申し述べますと、共同管理作業開始以来、長年に亘っての委託先である(株)志津ガーデン、(資)林農社の2社に替わり、佐倉染井野 S2 地区緑地協定運営委員会ご発注の薬剤散布作業を此処 7～8 年に亘り受託している(株)アサヒサニターに決定致しました（但し、最終決定は総会承認によります。）。詳細は以下の通りです。

- 入札参加の声掛けをした先：(株)志津ガーデン、(資)林農社、(有)山本造園、(株)アサヒサニター、住友林業緑化(株)、京成バラ園芸(株)、公益社団法人佐倉シルバー人材センター
- 応札業者：(株)志津ガーデン・(資)林農社共同企業体、(株)アサヒサニター
(他は作業員確保困難等の理由により辞退)

- 入札説明会：2022（令和4）年12月10日（土）AM9:00～PM12:20
- 入札締切日：2022（令和4）年12月20日（火）
- 開札日：2022（令和4）年12月24日（土）〔*委員10名立会いの下、開札〕
- 入札結果

(株)アサヒサニター：15,461,600円（消費税込み）

*2022年度実績比 -1,700,600円（9.9%の減少）

(株)志津ガーデン・(資)林農社共同企業体：28,930,000円（消費税込み）

*2022年度比 +11,767,800円（68.6%の増加）

*ご参考

・2022年度当初契約金額 17,162,200円

（志津ガーデン：7,632,900円＋林農社：9,529,300円）

・2021年度実績（両社併せて17,202,900円）

・(資)林農社に68.6%upの理由を照会したところ、実勢価格にて応札したとの回答がありました。一方、(株)アサヒサニターからは、入札金額で施工及び作業の質の維持が可能とのコメントがありましたので、同社への発注を決定致しました。

■(株)アサヒサニター会社概要

設立：1984（昭和59）年11月9日 資本金：10,000,000円

本社：〒260-0042 千葉市中央区椿森5-7-2 電話：043-284-2521

当地区担当：〒264-0037 千葉市若葉区源町106-2 源町事業所業務部 山中様
電話：043-287-5663 FAX：043-252-5707

E-mail：mail@asahi-sanitar.co.jp

■その他留意事項

- ・入札日以降の会員の異動があるため、上記入札結果金額は契約金額とは若干異なってきます。
 - ・前号でもお伝え致しましたが、今回、当地区においては新規の業者となりますので、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、宜しく願い申し上げます。
 - ・共同管理作業の薬剤散布日と同日に実施を希望される会員宅内の薬剤散布につきましては、従来通り、業者との直接契約となります。申込方法及び委託金額につきましては、追ってご通知申し上げます。〔今年度よりは廉くなる予定と(株)アサヒサニターより伺っています。〕
 - ・シンボルツリーの管理責任は各会員にあります。高木化・巨木化した樹幹の切り詰めや大枝の切除等（強剪定）は業者の見積・契約内容には含まれておりません（整枝等の軽剪定のみ）。特に電線に掛かる場合には、強風等に因る架線切断の恐れがありますのでご注意ください。樹木の伸び過ぎ放置等による架線切断の損害賠償責任等の有無については、架線設置者と樹木所有者の協議によるとのことです。
- 目下、強剪定等に掛かる費用に対する補助金支給を検討中です。
- なお、電線にシンボルツリーが掛かっている場合には、先ず下記にご連絡下さい。

東京電力パワーグリッド（株）成田支社（電話 0476-55-5073）

他の公益事業者（NTT、ケーブル TV 等）の管理するものについてもご教示頂けるとのこと（低圧の電線の高さは地上約 5m、電話線はそれよりも低いとのことです。）。

2. 緑化維持基金の利用についての検討事項の進捗状況ご報告（タスクフォース）

2022 年 10 月に発行されました佐倉そめい野 緑地・建築ニュース Vol.31 で記載のありました検討事項の進捗をご報告いたします。

① 緑化維持基金約 1 億円〔主として(株)大林組からの寄付金〕の性格付けの確認

→ 当地区の「緑地協定書」対象区域の開発・土地分譲主体であり、且つ当地区の「緑地協定書」締結時に、それ以前の緑地協定から退出した株式会社大林組が当委員会に寄付した現金 106,950,000 円と「緑地協定書」締結後、2022 年度迄に会員が納付した緑化維持管理費（年会費）の各年度の剰余金及びこれらの運用益又は運用損失を合算したものを緑化維持基金とする。

上記基金の取扱い方針については、今後の会員の総意に委ねることになるが、今年度委員会としては、寄付金分を運用益産出のための原資、その他の基金を運営費・補助金等に使える自由度の高い資金とする方針に決定。

当委員会の存続期限は、最長で認可日〔2011（平成 23）年 3 月 8 日〕から 30 年間の

2041（令和 23）年 3 月 7 日となっていることから、最終的判断は今後の会員の総意に委ねることになるが、今年度委員会としては、解散までの間に会の目的に沿って使い切る方針とし、次期委員会に申し送る。（緑地協定の再延長は手続きが煩雑、且つ同意取り付けが困難と想定されるため）

② 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

→ 当委員会は、最高裁判所・昭和 39 年 10 月 15 日判決及び関係諸法令等に基づき、以下の条件を備えた権利能力なき社団（人格なき社団）としての法的位置付けを有することにより、会の資産は「会員の総有」ということとなることから、会員への分配はないことを確認した。

（1）団体としての組織を有する。

（2）意思決定に際し、多数決の原則が行なわれる。

（3）構成員の変更に拘わらず、団体そのものが存続する。

（4）代表の選任方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定している。

③ 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

→ 植え替え申請の上限引き上げの原資に引き当てるなど、緑化維持基金を補助金として使用していく方針とする。運用方策は引き続き検討中です。

④ 前項の内、大規模災害時の復旧費用充当の補助金支給のための基準等の策定

→ 現在検討中です。

⑤ 隣接地扱い者への補助金支給の際の課題の整理

→ 隣接地扱いの呼称を「自主管理会員」と変更・確定定義し、緑化維持管理費（年会費）を 3000 円（事務費や基金への積立額など）とした。

自主管理会員に対する植え替え申請の補助金支給は、納めた会費の累積額を上限として支給することにした。

⑥ 上記各項に伴う諸規則（会計規則等）の策定

→ 会計規則（案）の素案は作成済みです。他の諸規則（案）は鋭意、作成検討中です。

⑦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

→規約改訂案の素案は作成済みです。

⑧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

→引継ぎ項目については、「2023 年度運営マニュアル」を作成し、次期委員会に説明の上、交付致します。

⑨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

→4月上旬に実施予定です。別途連絡させていただきます。



建築ニュース

1. 建築協定の有効期間を5年間延長

建築協定に定める手続きに従い、今年7月30日に期間満了となる建築協定の廃止希望の書面を1月29日まで受け付けました。

結果、提出件数は24件と会員の過半数に満たなかったため建築協定の有効期間の5年間延長を決定しました。

詳しくは2月5日付の配布資料をご参照願います。

2. 事前確認班からの連絡事項

〈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15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。

建築協定の事前届出が必要な建築工事等 建築協定運営委員会 宛	地区計画の事前届出が必要な建築工事等 佐倉市 都市計画課 宛
対象：協定参加者	対象：染井野地区の全住民
(1) 建築物（附属建築物を含む。）の建築 （新築、建替え、増*・改築） *サンルーム設置を含む	同 左
(2) 土地の地盤の高さの変更 （車椅子用の斜路、駐車場の設置等）	同 左
(3) 道路沿いの擁壁・塀の変更、幅員5m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	同 左
(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㎡以内のものを除く。）の設置 （但し、複数の小型の物置の床面積の合計が 5㎡を超える場合には届出が必要。）	同 左 但し、物置の規模を問わず届出が必要
(5) 門柱、門扉、カーポート扉の新たな設置又は 変更	同 左
(6) 自動車車庫（カーポートを含む。）の新たな設 置又は変更	同 左
(7) 既存建築物の外壁、屋根の色彩の変更又は塗 り直し	同 左
(8) アンテナの新たな設置又は変更	届出不要
(9) ソーラーパネル等の設備の屋根又は外壁への 設置	同 左 但し、家に附属しないものに限り必要
(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、予め会員に周知した工事等	・建築物等の用途の変更 ・屋外広告物の設置又は変更

〈令和4年度建築工事の事前届出の受付状況〉

令和4年度の事前確認工事の届出状況を令和5年1月末までのデータを下表に示します。

外壁塗装が圧倒的に多く、これは令和3年度と同様です。ただし総数では令和2年度末が26件であったのに対し、令和4年度は15件であり大きく減少している原因としてコロナ禍の影響と推測されます。

*令和5年度2月、3月は未定のため0表示となっております。

令和4年度 S1建築協定 届出件数工事別集計表(工事別)

届出書の月	届け件数	令和5年1月31日 現在									
		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
R4.4月	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
R4.5月	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R4.6月	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
R4.7月	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
R4.8月	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
R4.9月	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
R4.10月	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
R4.11月	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
R4.12月	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
R5.1月	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
R5.2月	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R5.3月	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	15	1	10	1	2	1	0	0	0	0	0

令和4年度 S1建築協定 届出件数工事別集計表(丁目別)

	届け件数	令和5年1月31日 現在									
		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
1丁目	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
2丁目	10	1	6	1	1	1	0	0	0	0	0
3丁目	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
合計	15	1	10	1	2	1	0	0	0	0	0

令和4年度 建築工事届出書の丁目別、月別集計表

		令和5年1月31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	15	1	10	1	2	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	10	1	6	1	1	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	0									
	R5.3月	0									
合計	2	0	1	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	0									
	R5.3月	0									

トピックス

1.街並みパトロール実施のご報告（広報班）

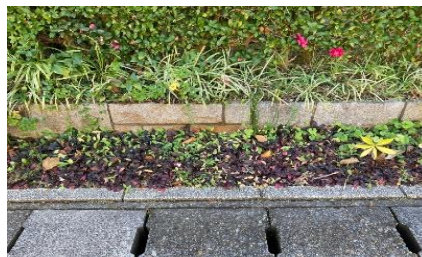
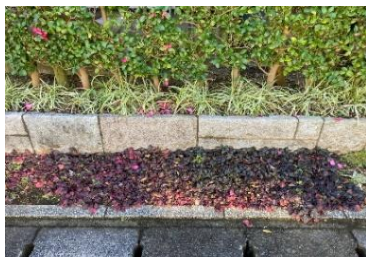
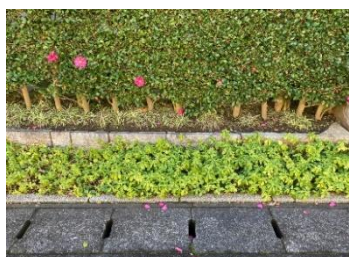
永らくコロナ化の影響で中断されていた街並みパトロールを令和4年11月6日（日）に実施させていただきましたのでその結果をご報告させていただきます。

当日は染井野 S1 地区を A、B、C、D と 4 ブロックに分け、建築班・緑地班に分かれそれぞれの視点から会員の皆様に維持、管理されている街並みを改めてみてまいりました。分譲が始まり 30 年近くが経過しておりますが会員の皆様の日々の弛まぬご努力と緑地・建築両協定の存在意義を改めて実感すると同時に、緑地の視点からは経年からのシンボルツリーやセットバック部分の地被類、実生木等の乱れ、建築の視点からは門扉の劣化、破損、欠損や一部建築協定に抵触するカーポートの設置などが見受けられました。

例年は街並みパトロールの総評のみご報告させていただいておりましたが、今回はパトロールの中で是非会員の皆様のご参考にしていただきたい植栽管理状況の良い例や、改善が必要と思われる例をご紹介します

セットバック部分

良い例



改善が必要な例



①



②



③

生垣の一部が枯れている例



シンボルツリー・敷地内樹木が架線と接触している例



今回ご紹介させていただいた事例は一部にすぎませんことを付け加えておきます。

セットバック部分の良い例

3枚の写真はどれも北側道路に面して決して環境が良くないにも関わらずきれいに管理されているのが窺えます。地被類の選択の良し悪しによりこのように美しさを保てる良い例として紹介させていただきました。

セットバック部分の改善が必要な例

- ①の写真ではセットバック部分に背の高い雑草が茂り景観上好ましくありませんでした、早急に手入れをしていただきたい例です。
- ②の写真ではセットバック部分の植物が大きく道路にはみ出して茂っており通行の妨げとなっております。不慮の事故の原因ともなり兼ねませんので改善をお願いしたい事例です。
- ③の写真ではシンボルツリーの周りにススキが大きく勢力を伸ばしております、早急に手入れをしていただきたい例です。

生垣の一部が枯れている例

3枚の写真はどれも生垣の一部が枯れて欠損している状況です。街並み景観を崩すのは勿論ですが住人のプライバシー保護のための対策を講じてみてはいかがでしょうか。

シンボルツリーが架線と接触している例

3枚の写真はどれもシンボルツリーや会員の敷地内に生育している樹木が架線と接触している例です。管理・対策についてはこの号の3ページ目その他留意事項で紹介させていただいておりますので参考にしてください。再度、ご相談窓口として**東京電力パワーグリッド（株）成田支社（電話 0476-55-5073）**を紹介させていただきます。

上記改善のための手段として佐倉染井野緑地協定運営委員会には植え替えのための補助制度があります。下記植替え申請ルールを参考に所定の申請を行ってください。

2、植替え申請について（共同管理班）

- ① 現在のルールでは、植栽変更、植替え補助金は、あくまでも事前申請に基づくもので事後の申請は認められていません。

- ② 緑化維持金からの補助を受けることができるのは、
- (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 50cm の範囲の低木及び地比類等に枯れが生じ、植え替えが必要になった場合
 - (イ) 補助は植換え費用の半額までとし、且つ 1 回 5 万円を上限
 - (ウ) シンボルツリー、生垣及びセットバック部分の各箇所で補助は、原則 1 回となっていました。2023 年度総会に諮る改訂規約案では、
 - (ア)の内、シンボルツリー並びに道路境界から 50cm の範囲の低木及び地被類は補助対象から除外となります。(改変状況が著しく当初段階への原状復旧が困難のため)
 - (イ) については上限が 10 万円に引き上げられます。(ただし、自主管理会員の方は納付した年会費の累積額が上限となります)
 なお、植換え費用とは、樹木代金、支柱代金、土壌代金、植替え作業費用及び古い樹木の撤去・廃棄費用を指します。
- ③ 植栽変更の場合は、申請者は事前にガイドラインを参考に、共同管理作業担業者に、樹種など相談の上、申請書を緑地協定運営委員会のブロック役員にご提出下さい。
- ④ 植栽変更や植替え補助金の申請には、共に
- (ア) 申請書「植栽変更・植替え補助金申請書」
 - (イ) 対象樹木の状況が確認できる作業前写真 1 枚
 - (ウ) 植換え費用の見積書の写しが必要となります。
- (ウ) は植替え補助金の申請を行う場合のみに必要)
- ⑤ 皆様の申請は、運営委員会の担当者が事前に状況を確認し、役員会で承認した上でないと認められません。
- ⑥ 植替え作業完了後は
- (ア) 作業後写真 1 枚 (対象樹木の状況が確認できるもの)
 - (イ) 植換え費用の請求書の写し
 - (ウ) 植換え費用の領収書の写し
 - (エ) 金額以外の必要事項を記入済の千葉銀行の振込依頼書をご提出下さい。
- (イ)、(ウ)、(エ) については補助金申請を行う場合のみ必要)
- ⑦ 現地確認と審査の後に、補助金交付が行われます。
- (植替え補助金申請の場合)

* 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。