

団地で生まれた知恵をみんなで共有する、管理組合向け新聞 2014年10月10日 第6号

「ワークショップ」を
活用した住民参加型
植栽・外構ランドデザイン

2 回目の大規模修繕で えた外構改修の必要性

築26年目を迎える4棟539戸のマンション、コープ野村クロバー・シティと野は敷地内に100本超の桜の木をはじめ、多様な植物を配した2つのサンクチュアリや、夏の水遊びで賑わう水場があるなど豊かな外構空間を有している。また、植栽委員会も活発で

①狭いスペースで大きく育った桜の木の対処
②エントランス前の低木植栽の花壇化・景観改善（枯れやデザインの古さが指摘されていた）
③行方不明な「ワークシヨップ」の手法を用いてこれらの方針を進めていくこととな

いたの見直しの必要性が検討され、①狭いスペースでは住民一人ひとりに考えが異なることが予想され、一般的なアンケートや説明会などだけでは適切な合意形成は難しいと思われた。このため、住民参加で議論を

つた。

花壇のお花を植えていた。植栽や外構については、お花見やお祭り等のイ感性的な要素があるため、理ベント運営も行い外構空間論的な検討には限界があり、住民感情に配慮した合が活用されている。

ワークショップを取り入れた
住民参加での検討

今回、2回目の土

意形成をいかにして行うか「**驗型講座**」と訳されることが大切だ。特に、日本人にもあるが定まった日本語は



コープ野村クローバー・シティ与野・桜並木



グループ発表



話し合いの様子

なく、「主体的に参加したメンバーが協働体験を通じて創造と学習を生み出す場」を意味する。音楽ではジャズに例えられ、あくまで参加者同士が自発的に取り組むことでつくり上げていくものである。例えば公園や市町村のマスタープランづくり、コーポラティブハウス等の住まい計画など、まちづくりの面で住民が中心となって検討する際に用いられている。

つた場合にどんな議論が出たかの予想をすることができた。そして、住民参加で実施した際には、25〜34名の参加者を4班に分けて計画修繕審議会のメンバーが各班につき、ファシリテーター（促進者と訳される、話し合いを円滑にする役割）を行えるようにした。

桜の健康状態を知る樹木診断

最大のテーマとなったのが桜への対処についてだが、話し合う上でまず重て、桜についてのワークシ

予想外の展開をみせた桜についての議論

敷地内には、幅50cmの植栽帯に同じくらいの高さに成長した桜が植わっている部分もあり、計画修繕審議

たが、対象が桜であるため、住民からは伐採反対の意見が出ることを予想してワークシ

クシopp当日に臨んだ。しかしその予想に反し、桜についてのワークシ

際には剪定基準が決められたのみで伐採までは至らなかった。最終的な結論は来年の総会へ向けて検討していくこととなるためまだ伐採が決まったわけではないが、合意形成へ向けて大きな一歩となった。

分譲マンションは考え方の異なる多数の住民により共同運営されており、内容こそ違えど似た状況はよくあるのではないだろうか。このようなワークシヨップ

今回対象となった植栽に、要なのが事実認識を正しく、ヨップの口火を切ったのは、
 ついても絶対的な正解がある、行うことだ。植栽は感性的「ぜひ伐採してほしい」と
 るものではなく、住民の納得な部分も多く含むため、好
 得と合意に基づく方針づくき嫌いといった感覚的なこ
 りが必要だった。そのようとも議論に値するが、その
 な状況の中で、住民の植栽前に対象の植栽が生理的に
 についての知識や認識の範囲健全なのかそうでないのか、
 囲は個々人で異なるため、今植わっている場所に適し
 同じ土俵で議論ができるよていいるのかといったことは、
 うに参加住民での事実認識客観的事実として重要だ。
 を正しく揃えることと、互植栽についての知識・経験
 いに異なる意見を持った住レベルは各個人で大きく異
 民もお互いの意見を理解しなるため、まずはその部分
 植物が育てられない」こと

開催は、運営メンバーだけでの話し合いよりもはるかに時間とエネルギーを費やす必要があるが、どのような結論になるとしても、そこに至るプロセスにより納得できる部分もある。そこで至る結論への納得性としても、コミュニティ内での信頼関係づくりとしても、必要に応じてこのような取り組みが実施できることで真に住み心地の良い住まいに

尊重しあうことで結論に対して納得できるように、合計4回のワークショップを実施した（それぞれの内容は下図を参照）。

管理組合でも今回のような植栽・外構のみをテーマとした住民参加の検討会は初の試みであり、どうなるかわからなかった。

康状態や改善処置についての互いに桜に対する見方の差

の正しい現状認識を行うたかある一方で、「高層階で

めには「樹木医による桜の樹はそういった問題はなく、

木診断体験会」を実施した。見下ろせる桜を楽しめる」

先立つて桜全数106本にという居室による差異が明

対して樹木診断を実施してあらかになった。もちろん「で

り、担当樹木医からその説明きるかぎり伐採はしたくな

が行われた。外見からはわかい」という意見もあったが、

らない幹の内部に入った腐れ意見交換の中でお互いの状

やその原因をはじめ、木の健況がわかり、最後には「お

か

樹木診断結果 (例)

わずかに腐りがあるが維持できる木(サクラ)




図の水色の部分が腐って材質が弱くなっているが、現状維持には問題ない程度に健全部(緑色)がある。

不健全で倒木の危険がある木(サクラ)




図の水色の部分が腐って材質が弱くなっており、腐食率約55% (断面比率) であり不健全。早期の伐除が必要。

健全部 腐朽部

そのため、あらかじめ計画修繕審議会のメンバー約10名で本番を模したプレワークショップを実施し、敷地内で気になっている点、改善が必要と思う箇所や具体的な改善案を自由に出し合うことを実施した。各棟に住まう住民として個人的に思うところを出しあったことで、一般住民参加と認識が共有化できた。

見解を参加住民39名とともに現地を歩きながら解説した。狭い植ますに植わっているために根が空気を求めて地表面へ上がってきて通行障害を起していること、花つきも悪くなく問題視されていなかった桜が実は内部で腐りが進んでいることなどの解説があった。迷惑している方がいるならば、それには配慮すべきだ。」「桜の害虫や日照障害にずっと困っていたが、今回理解してもらえたようで安心した」という感想を聞くことができた。

桜の伐採要望については過去の理事会へ提言されたこともあるというが、その

スケジュール



1/25(土) 桜の樹木診断体験

2/8(土) 外構・植栽全体の懇談会

敷地全体について、意見や希望を出します。どこか「要素を全部出す」です。

3/9(日) 桜についての懇談会

桜についての維持方針について、意見を出してまとめていく予定です。

4/上旬 グランドデザインの見学会

これまでの成果をまとめて、敷地についての全体方針をつくらします。

ワークショップスケジュール

スケジュール

1/25(土) 桜の樹木診断体験

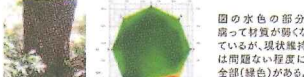
2/8(土) 外構・植栽全体の懇談会

3/9(日) 桜についての懇談会

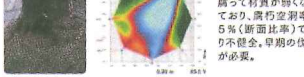
4/上旬 グランドデザインの懇談会

樹木診斷結果 (例)

わずかに腐りがあるが維持できる木(サクラ)



不健全で倒木の危険がある木(サクラ)



樹木診断結果例

ワークショップスケジュール

加入率100%の自治会の秘密と課題

今回は、築13年を迎える東京都稲城市にある845戸のマンション「若葉台ワルツの杜」の自治会の取り組みをご紹介します。自治会加入率100%を実現した方法や課題、これからの取組みなど今回も自治会の活動について深くお話をしました。

吉田…まず若葉台ワルツのいう算段が立ったため、自動的に会員になると、自覚杜自治会の自治会加入状況のような判断をしました。を教えてください。

吉田…それは画期的ですね。佐久間さん…はい、実は私確かに自治会運営に必要な費用をまかなえてしまえば、会費ゼロでも住民すべ

吉田…100%ですか！それが初めて伺いました。うです。

佐久間さん…私も、以前から自治会主催の祭りや、会実施しています。そういった中で自治会活動のPRは

吉田…他の理事会や自治会では、住民の皆さんにも興味・関心が高い防災をテーマに取り組みもうというところがあります。

佐久間さん…私たちも力を入れていこうと思っています。ただ、ここでは自治会

吉田…私が住んでいるところでは、自治会がその地域の防災も担っている形でし

吉田…まさにコミュニティ連携が取れるようになって無事ですよ！という目印動かない！」って言っているだけは何も変わらない

吉田…素晴らしいですね。佐久間さんのこの情熱はどこから来るのですか？

佐久間さん…端的に言えば、目の今年は8棟全棟で実施自分が楽しいからやっているのですよね。そうでなければできません(笑)。

吉田…大変だと思う事は無いのですか？

佐久間さん…そうですね。結構自分

吉田…ありがとうございます。大規模マンションだからこそフェイス・トゥ・フェイスであり、それが防

会では、住民の皆さんにも興味・関心が高い防災をテーマに取り組みもうというところがあります。佐久間さんのところではいかがですか？

吉田…私が住んでいるところでは、自治会がその地域の防災も担っている形でし

吉田…まさにコミュニティ連携が取れるようになって無事ですよ！という目印動かない！」って言っているだけは何も変わらない

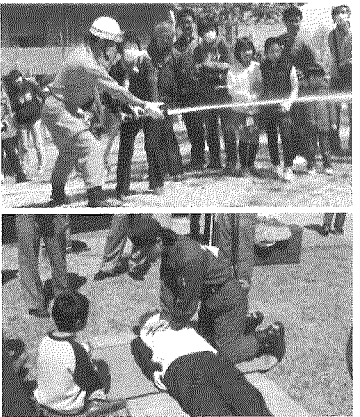
吉田…素晴らしいですね。佐久間さんのこの情熱はどこから来るのですか？

佐久間さん…端的に言えば、目の今年は8棟全棟で実施自分が楽しいからやっているのですよね。そうでなければできません(笑)。

吉田…ありがとうございます。大規模マンションだからこそフェイス・トゥ・フェイスであり、それが防



ワルツ祭の様子



防災訓練の様子



ワルツ祭フラワーアレンジメントの様子

人かと一緒に始めました。そういった場面でも、フェイス・トゥ・フェイスであれば、本人に説明できますし、同意も得られやすいです。今後の活動を考えると、名簿作りは早急に動き出さないといけないと思っています。今後は住民の皆さんに積極的に関わってもらえるよう

防災訓練の一環としてとに働きかけることが、自治会や自主防災組織の仕事だため、ペラペラに「うちは」と思っています。「住民が(市指定の黄色いゴミ袋)を掲示する「黄色いゴミ袋大作戦」いうのをやっている

吉田…素晴らしいですね。佐久間さんのこの情熱はどこから来るのですか？

佐久間さん…端的に言えば、目の今年は8棟全棟で実施自分が楽しいからやっているのですよね。そうでなければできません(笑)。

吉田…ありがとうございます。大規模マンションだからこそフェイス・トゥ・フェイスであり、それが防

吉田…ありがとうございます。大規模マンションだからこそフェイス・トゥ・フェイスであり、それが防

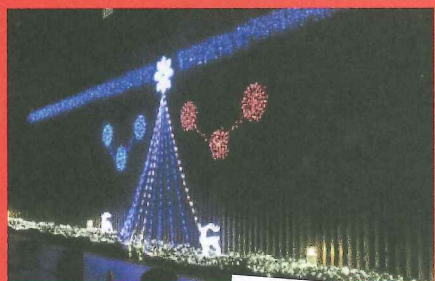
吉田…ありがとうございます。大規模マンションだからこそフェイス・トゥ・フェイスであり、それが防



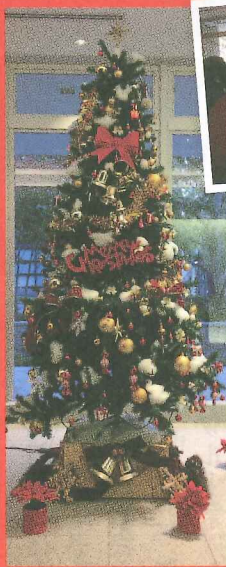


今から間に合う！イベント情報 クリスマスイベント

団地・マンションでのイベントの中でも、クリスマス、もちつき大会、夏祭りは人気の高いイベントですね。今回はクリスマスイベントについて、植栽や外構を活用しての実施例をご紹介します。今年から初めてみたいという方も、今までのクリスマスイベントに変化をつけたいという方も、ご参考にされてみてください。



イルミネーションは、子どもから大人まで楽しめるイベントになります。コーラス隊の協力による点灯式は大盛り上がり！



みんなで大きなツリーに飾り付け！小さなお子さんが多いところでは特にオススメです。



世界にひとつのオリジナルキャンドルづくり！作る楽しみだけでなく、その後も宝物にしたり、灯して楽しめます。



敷地内の植物を使ってもできるリースづくり。飾りや台座の種類で個性を発揮できるのも魅力です。

イベント レポート

セタ&かき氷 &アロマキャンドル



かき氷 上に載っているのはマンションでとれた「ヤマモモ」の実です。シロップ&練乳かけ放題で大人気！



エントランスロビー内にパラボルで雰囲気を出して行いました。



エントランスに2本飾ったササは短冊でいっぱいになりました。

201戸、築2年目をむかえるザ・タワーレジデンス大塚で実施したセタイベントでは、かき氷100食提供、参加者総計はそれ以上の人数となり、過去最高の参加率となった。

こちらのマンションでは、入居1年目の秋から年4回のイベントを実施しており、植栽管理を担う東邦レオの企画のもと、住民有志のサポータースタッフの協力により運営されている。今年からは理事の中にもイベント担当の役割が作られ、体制が整えられてきた。毎回サポーターとして参加している奥様は、「普段なかなか機会の少ない近所づきあいができて良い。楽しみながらお手伝いできれば」と話す。

セタイベントは、エントランスのササ飾りと短冊はもちろん、全戸配布したチラシにかき氷無料券をつけ、申込制でアロマキャンドルづくりも実施した。かき氷器はレンタルだ。午後の2時間程度だが、ロビーは多くの住民であふれ、談笑する姿が多く見られた。今後も秋はハロウィン、冬はクリスマスイルミネーションと新たな取組みを進めていくそうだ。



アロマキャンドルづくりもあわせて実施。お子さんはもちろん、お母さんも夢中です。

「マンション防災通信」 メールマガジンのご案内

防災マニュアル作成支援、防災訓練の企画・実施など、マンション向け防災支援サービスを提供している株式会社つなぐネットコミュニケーションズでは、マンション全体で取り組む地震防災について、実際の取り組み事例を踏まえて具体的に解説するメールマガジン（毎月1回・無料）を発行しています。マンション防災に取り組む方・関心のある方はぜひ購読ください。「居住者名簿の作成ポイント」「安否確認のルール決め」など、バックナンバーはホームページからご覧いただけます。

【お申込み・バックナンバー閲覧は】

<http://www.tsunagunet.com/nk/>へ



防災マニュアル作成



防災備品の選定



防災訓練やイベントの規格・実施

〈メディア情報〉 「マンション住民 緑の交流」読売新聞より

2014年7月16日読売新聞朝刊にて、「マンション住民緑の交流」という記事にて、東邦レオも運営協力をしている千葉市マンション「ブラウシア」がカラー写真と共に取り上げられました。他にも、大手管理会社やNPO等でもガーデニングを取り入れた交流への取組みは活発化しているそうです。コミュニティづくりとともに、景観を良くすることでの資産価値向上にも繋がる取組みとして、今後も推進していきます！



編集後記

団地新聞六号をお手にとって頂きありがとうございます。前号の発行後に管理組合様よりお電話を頂き、「いい新聞だね。特に、今回の記事では「建て替えない団地再生」が良かったよ。コピして再配布していいですか？」とお声を頂きました（もちろん大歓迎です）。それぞれの団地・マンションごとに選ぶ道は異なりますが、「どのような経緯でや考えでその選択をしたのか？」など、結論だけでなくプロセスが分かるような記事を今後もご提供できるように、努力して参ります。ご意見、ご感想などお気軽にお寄せ頂けましたら、大変励みになります。今後ともどうぞよろしくお願い致します。

編集担当…栗原優香

バックナンバー・ 継続送付のご依頼

この「団地新聞 Green×Town」は東邦レオ(株)による管理組合の運営支援サービスとして発行しております。良い管理や事例が広く伝わることを目的としているので、無料配布しております。バックナンバー、継続送付のご依頼は下記まで送付先住所、宛先をお送りください。

【お問い合わせ・ご連絡先】

東邦レオ株式会社
Green×Town事業
〒170-0004
東京都豊島区北大塚 1-15-5 東邦レオビル 3F
TEL: 03-5907-6628
FAX: 03-5907-5505
e-mail: kurihara@toho-leo.co.jp
担当: 栗原優香

東邦レオ株式会社 会社紹介

「笑顔まで咲かせる緑づくり」を理念に団地・マンション専門の植栽管理サービス「クリエイティブグリーン」を運営しています。現在の受託件数は73管理組合、2万戸を超えるお客様へ提案型の植栽管理サービスをご提供しています。

植栽は生き物であり、その管理の工夫やときには改修工事による改善で、住み心地や外観上の魅力づくりに大きく貢献できるものと考えています。現状の植栽管理コストをより費用対効果の高い形で活用し、課題解決やコミュニティづくりを行うご提案をしています。

ホームページ、メルマガ、冊子等での情報発信も行っておりますので、ご興味のある方はお気軽にお問い合わせください。

ホームページ「植栽管理」で検索 <http://www.mansion-green.jp/>

笑顔まで
咲かせる
緑づくり



「マンション植栽 実例から学ぶ大規模修繕の進め方」

緑地枯損や景観悪化によるトラブルを未然に防ぐ小冊子マニュアルを発刊します。
自社の植栽管理技術を集積した40頁の実践ノウハウを管理組合へ無料配布！



大規模修繕工事の際、外構の植栽地は足場工事や資材置き場になり、職人の出入りによる土壌の固結と根系の酸欠、日照不足による生育不良、雨水流入カットによる水不足など、建物が美しく維持される中、外構・エントランスの緑の美観を損ねてしまうケースも発生しています。

資産価値を高め、コミュニティの繋がりに寄与する緑地の美しい景観をどう維持・向上するか。そのために大規模修繕を検討している管理組合を主対象に、これまでの緑づくりの見識を活かし植栽の枯損や景観悪化によるトラブルを未然に防ぐハウツー情報をとりまとめた小冊子マニュアルを無料配布いたします。

小冊子「マンション植栽 実例から学ぶ大規模修繕の進め方」

A5版 カラー40P

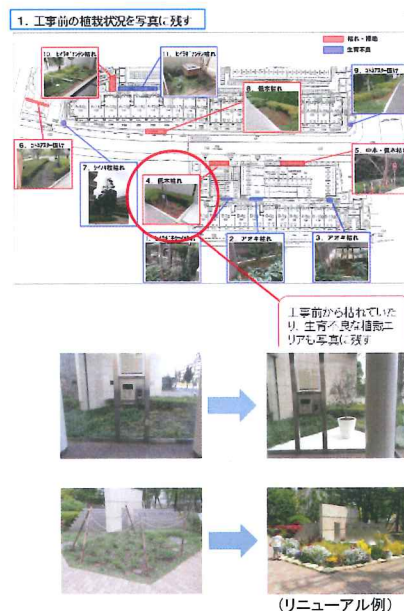
1. 大規模修繕「植栽あるあるトラブル」

1. 通路上の養生仮設足場設置にともなう、日照・降雨環境変化による枯れ
2. 壁面の養生用シート設置にともなう日照・降雨環境変化による生育不良
3. 足場設置による高木の影響
4. 仮設足場の設置により、植物が傷んだ事例
5. 現場事務所、作業詰所、資材置き場設置の事例
6. 復旧した植栽の大きさが不揃い
7. 塗装や高圧洗浄で傷んだ事例
8. ベランダの植木鉢の仮置き場や工事中の管理

2. 植栽復旧計画の上手な進め方について

1. 「植栽の検討をはじめるのは」いつから？どうやって？
2. 植栽復旧に関する仕様を確認し、必要な修正を行う
3. 仮設工事内容を理解し、植栽への影響を事前に確認する
4. 植栽の現状、工事後の復旧範囲、仕様を事前にまとめる
5. 植栽復旧工事の施工者を決める
6. 大規模修繕工事と植栽管理作業の調整をはかる
7. 植栽復旧の仕様を決める
8. 工事期間中の臨時自動散水設備の活用

3. 植栽バリューアップ リニューアル事例



ご希望の方は、FAX、電話、ホームページのお問い合わせページのいずれかよりお申込み下さい。

電話：03-5907-6628 FAX：03-5907-5505（この用紙をお送り下さい）

ホームページ：「クリエイティブグリーン」で検索 <http://www.mansion-green.jp/>

ご住所	〒		
お名前			お電話番号
e-mail			通信欄

先着50管理組合無料プレゼント

マンション・団地の外構・植栽中長期 景観づくりのすすめ



「木を切ってほしい、切らないでほしい……いろんな意見があつてまとまらない。」
「植栽については一度ちゃんと検討したいが、どこから始めればいいのかしら？」
「住民への説明は誰がどのようにすればいい？」

マンション・団地の方針によって手段や進め方は異なりますが、押さえるべきポイントは共通です。多くの事例を元に、考え方や進め方を整理したこちらの資料集を参考に、皆様のお住まいに合った形でのプランを作りましょう！



『マンション・団地の外構・植栽 中長期景観づくりのすすめ』



A4版16ページ冊子

もくじ

- I 現状把握・課題の整理
- II 運営体制とビジョン・方針づくり
- III 改善方法検討・優先順位づけ・予算化
- IV 改善計画の作り方
- V 事例紹介

お申込み

以下の内容をファックス、電話、ホームページのお問い合わせページいずれかよりお申込みください。

FAX:03-5907-5505

TEL:03-5907-6628

HP:<http://www.mansion-green.jp/>

※10月下旬ごろに発送予定です。

※管理組合様、管理会社様どちらからのお申込みでも結構です。

ご住所			
お名前			マンション・団地名
お電話番号			email:
通信欄 お届け日についてや、 その他ご要望等あればご記入ください。			
個人情報の取扱いについて この度ご記入いただきました個人情報については、上記ご希望に対応させて頂くために利用致します。お預かりした個人情報等を、以下の①～③に該当する場合を除き、第三者へ提供、取り扱いを委託することはありません。①お客様の事前の承諾を得た場合②業務委託会社に対して、お客様に明示した利用目的の達成のために必要な範囲で個人情報等の取扱いを委託する場合③法令の定めにより提供を求められた場合。 個人情報の開示、変更、削除の求めがあった場合には、お客様ご本人であることを確認させていただいたうえで、すみやかに対応いたします。			