

植栽×コミュニティ ～外空間を通じた暮らしづくり～



2018.11.20

東邦レオ株式会社
Green×Town事業部
小山田 哉



1. 植栽管理とは？
2. 植栽を通じた資産価値の向上
3. これからの植栽管理
4. 団地・マンションにおけるコミュニティ形成



小山田 哉（おやまだ はじめ）

□千葉県佐倉市出身

□東邦レオ株式会社 新卒入社 5 年目
Green×Town事業部
マンション植栽管理の神奈川エリア担当

□趣味・特技

- ・サッカー：幼稚園～高校
- ・マラソン：東京マラソン、アクアラインマラソン出場



1. 植栽管理とは？



団地・マンションでよく見られる植栽課題（高経年マンションの事例）

○樹木の衰退・枯れ



○花が咲かなくなった



○腐れ、キノコの発生



○日照障害、建物への干渉



○樹木大木化に伴う競合・被圧



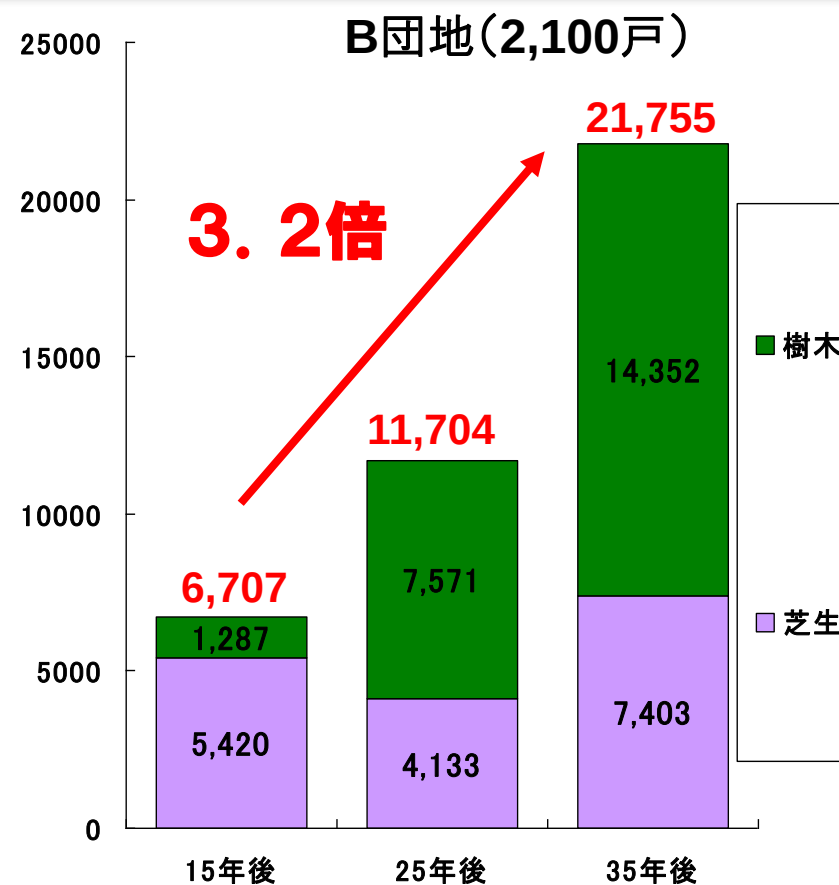
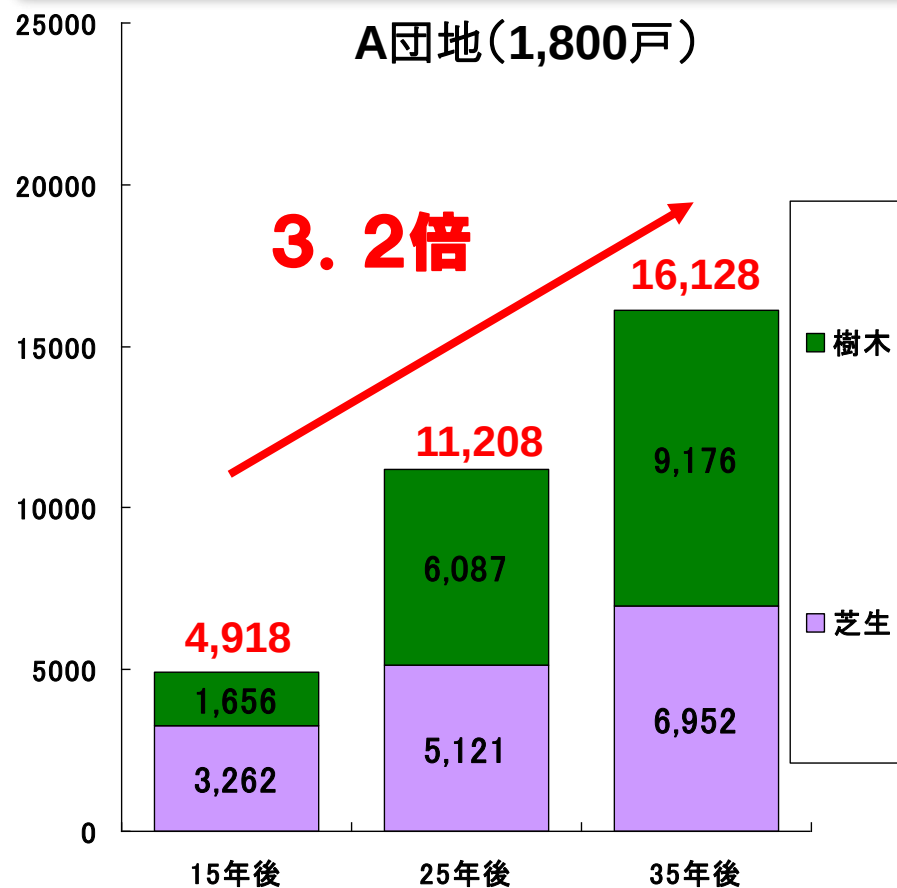
○舗装の根上がり



経年に伴う高木剪定費用増大について 【参考資料】UR賃貸住宅における植栽管理費用の推移

URの技術報告書の中に、植栽管理費用の推移をまとめた資料があり、それによると
20年後に約3倍になるという実際の団地での結果があります。

※この研究の前提は、当時植えた樹木をそのまま伐採をせず、成長させた場合になります。



出展:技術報告編

集合住宅団地における植物管理のあり方について
—UR賃貸住宅における検討結果を事例として—



2. 植栽を通じた資産価値の向上

植栽と外空間の価値



植栽とコミュニティの価値





3. これからの植栽管理

現状把握

住民参加型のワークショップ形式でのランドデザインを立案。生活者目線・管理者目線を持った中長期的な計画と実行プラン作り

修景上の空間配置計画（ゾーニング）

2018/6/10現在



現状把握による課題改善箇所の整理

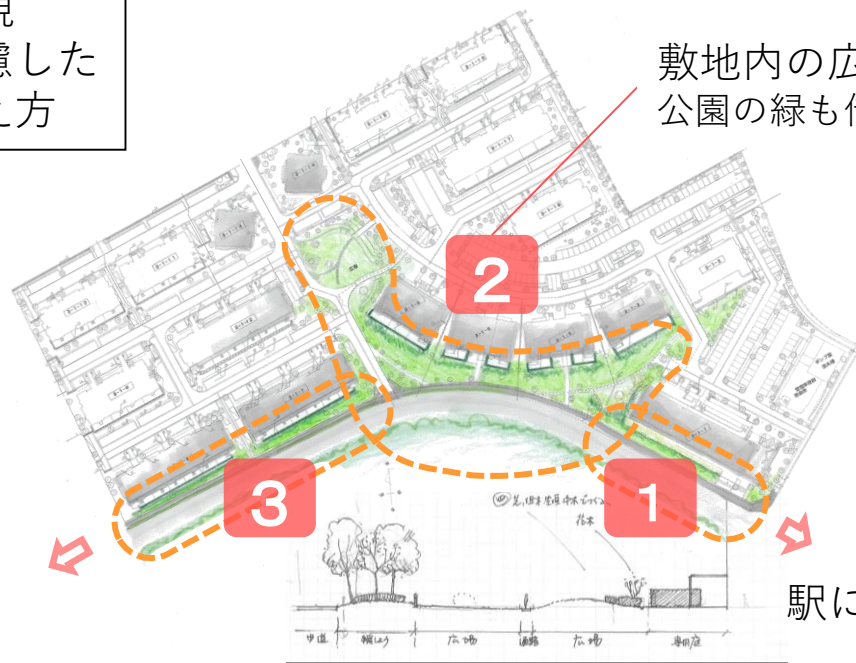


“いま”の暮らしに合ったグランドデザイン エリアのテーマ設定

- ・団地を代表する景観
- ・風景の連続性に考慮した
3つのエリアの考え方

広域アクセスの
外周道路の緑エリア

敷地内の広場と外周が一体となる
公園の緑も借景にボリュームある緑量を持つ



駅に最も近い外周道路の緑エリア

1



2



- ・ヘデラの群植箇所を明るい印象の植物に植替
- ・柔らかなランドフォームに似合う軽快な樹種

3

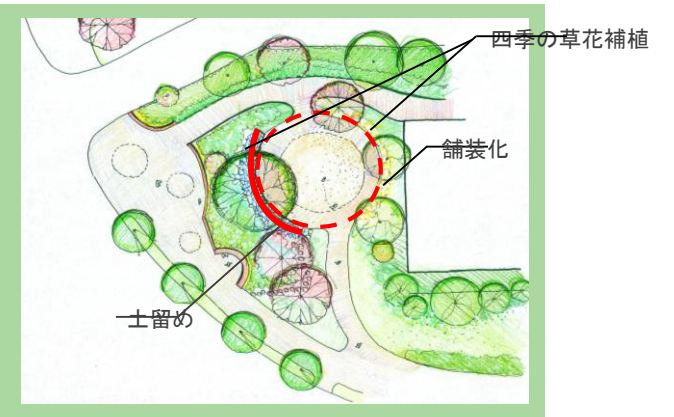
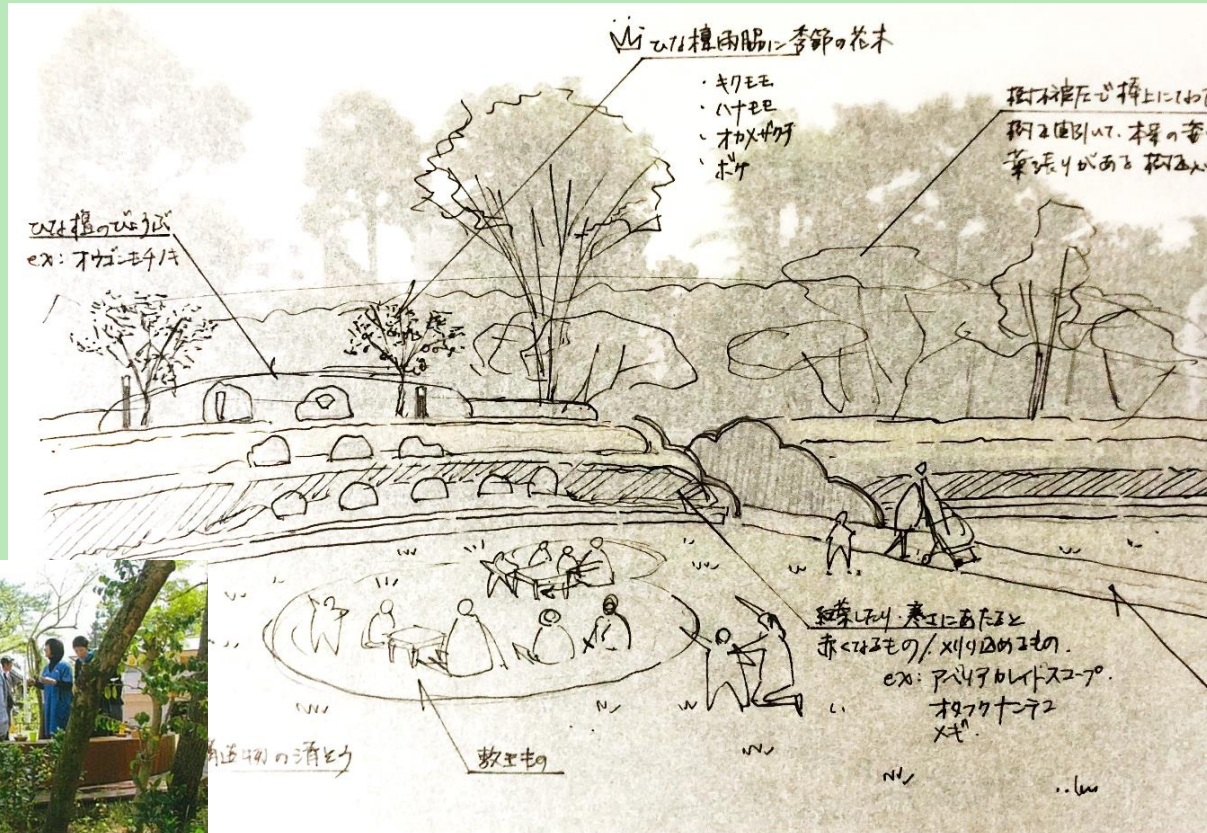


改修イメージ

【現況】



【現況】



“いま”の暮らしに合ったグランドデザイン 改修イメージ

【現状】



【再生プラン】

提案イメージ



人通りの多いエリアを彩りある植栽に改修し、魅力的なエントランスへ！

“いま”の暮らしに合ったグランドデザイン 改修イメージ

【現状】



【再生プラン】



駐輪場スペースの利用状況も変わってきていますので、配置や数の見直しが必要です。

桜並木エリアも、駐輪スペースが集約できると、
お花見の展望デッキ・憩いのスペースとしての活用が可能です！

管理方針
・ビジョン

(例) 「いろどり、あつまり、つながるみどり」

今住んでいる人にとってもこれから住む人にとっても魅力的な植栽である

テーマ

中期的テーマの設定

暮らしの変化にあわせて
数年毎に変更していく

現状の植栽

テーマにあった
植栽になっているか？

コスト

テーマを実現するための
コスト配分になっているか？

運営・コミュニティ

中・長期の計画を支える
運営体制になっているか？

【●●●●団地植栽管理方針】

「暮らしやすさ」と「●●●●団地ならではの景観」の両立を目指します。
その実現のために、居住者の理解・協力を得ながら管理費用の適正利用や、
コミュニティ活動による彩りある景観作りを実施します。

※暮らしやすさの実現とは？

樹木が原因による過度な日照不足の解消、駐車場周辺の樹液、害虫害の防止、防犯対策（駐車場や外灯周辺）

※●●●●団地ならではの景観とは？

今後の暮らし方を支える外空間、サクラ並木、緑豊かな高木、彩り豊かな中低木、彩りを添えるアジサイ等



植栽管理方針を実現する 6 つの高木管理基準について（例）

暮らしやすさに直結する高木を 6 つに分類し、年間植栽管理計画に反映します。

- ①住棟南側　：住棟南側にあり日照等に悪影響を与える、もしくはその可能性がある樹木
- ②駐車場周り　：駐車場周辺にあり樹液や害虫等で車両に悪影響を与える、もしくはその可能性がある樹木
- ③住棟支障　：住棟に近接し、枝葉等がベランダや窓にかかる、もしくはかかる可能性がある樹木
- ④外灯周り　：外灯周辺にあり、外灯の光に支障がある、もしくは支障の出る可能性がある樹木
- ⑤景観形成　：サクラ並木、メタセコイア並木、（ユリノキ並木）といった高花第二団地の代表的高木
- ⑥テーマ以外　：上記 5 つのテーマに該当しない敷地内にある樹木

【②駐車場周りの樹木】



【④外灯周りの樹木】



【①住棟南側の樹木】



【③住棟支障の樹木】



【⑤景観形成の樹木】



ビジョン実現のためのコストシミュレーション(例)

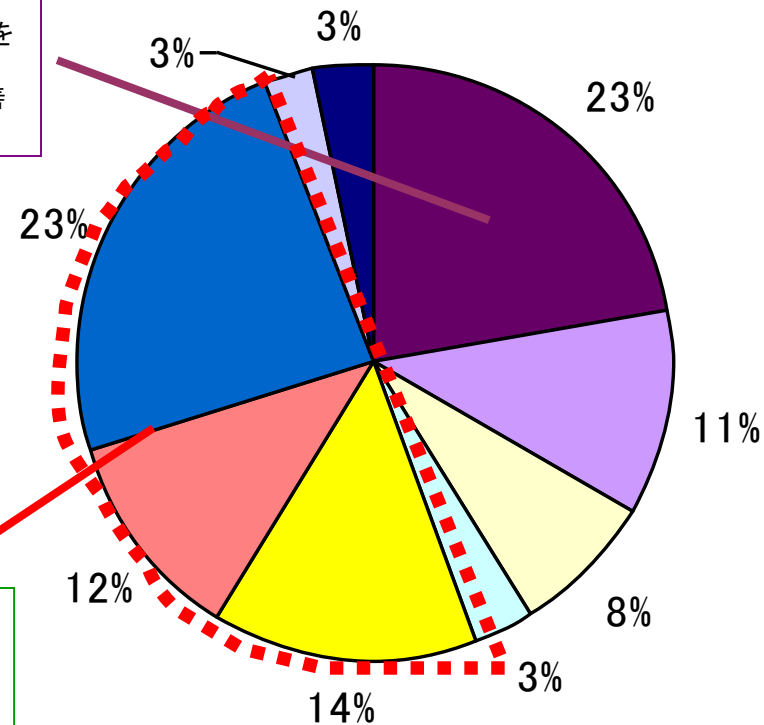
以下の円グラフのように、年間植栽管理費用の中でも
「高木剪定費用」と「除草・芝刈り費用」に着目して、品質を落とさずコストダウンします。

「高木剪定」

現状植栽状況に合わせ剪定頻度・やり方を見直し不要な剪定を避けます。
その分を樹勢そのものを良くする改修改善費用に回していきます。

「除草・芝刈り関連費」

全体の49%を占めます。ムダな費用を現状から如何に削減し、改修改善費用に当てられるかがポイントになります。



- 高木剪定
- 生垣剪定
- 低木(寄植え)剪定
- 地被刈込
- 植込地除草
- 芝生人力除草
- 芝刈り
- 害虫防除
- その他

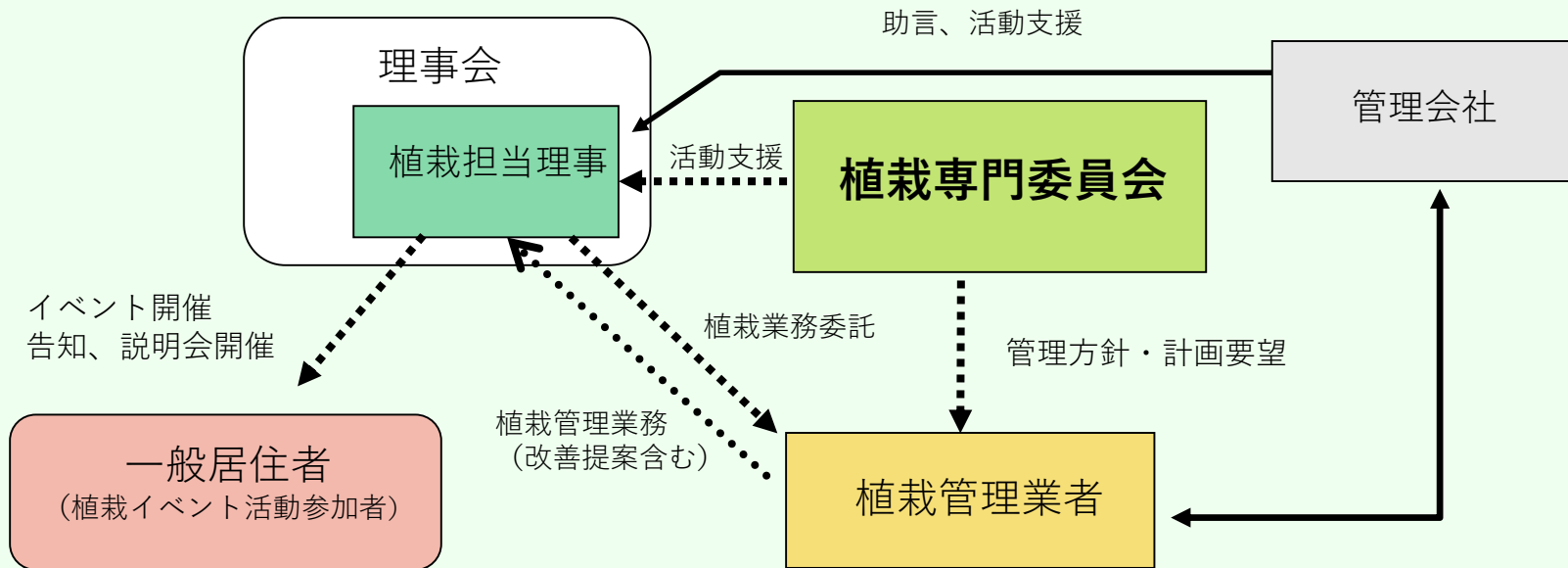


4. 団地・マンションにおけるコミュニティ形成

植栽専門委員会（例）の立ち上げと運営組織について

「植栽方針実現に向けて中長期的視点に立って取り組むために、
植栽に関する理事会活動の支援組織として設立する」ことを目的とします。

【運営組織】



主な活動と役割

1. (委員会) 運営会議への出席
2. 植栽管理委託業務内容の年間方針、年間計画に関する調査や助言
3. 植栽の改修改善内容の年間方針、改修成果に関する調査や助言
4. 理事会への議案提示と説明
5. 自主活動、植栽イベントに必要な設備、備品に関する調査や助言

「緑」は「コミュニティ」を形成するのに相性が良い



①世代や性別、経験を問わず、役割があり、楽しくできる

②住環境における「緑」は、住む人にとって重要なコンテンツ

- 自分で植えた植物には、**愛着がわく**ので意識が変わる。
- 作業に参加しなかった住民さまも、イベントを知ることによって**マナーを守る意識**が高まる。
- 「良くなっていく」ことがより多くの住民が実感、クラブ運営、理事会運営への信頼感が高まる。

⇒**円滑な合意形成に繋がる**



住民参加イベント企画・運営サポート



植栽を活かしたイベント事例

小さなお子様からシニアの方まで、多世代で楽しめる、植栽の魅力を活かしたイベント。

団地・マンション内行事と組み合わせ、季節感のあるイベントでコミュニティ形成にもご協力。



グリーンツアー



ハーブ試飲・試食



季節の寄せ植え



アロマせっけん



七夕飾り



クリスマスリース



イルミネーション点灯式



クリスマスツリー装飾

コミュニティカフェ『みどり to ゆかり』 ～地域コミュニティを巻き込むプロセスデザイン～



毎日新聞 くらしナビ 2018/3.2

