

# 団地新聞 Green×Town

発行：東邦レオ株式会社  
 Green×Town事業  
 東京都豊島区北大塚 1-15-5  
 TEL:03 (5907) 6628  
 FAX:03 (5907) 5505  
 http://www.mansion-green.jp/  
 [クリエイティブグリーン]で検索

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・外構グランドデザイン

### 2回目の大規模修繕でむか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、コープ野村クローバー・シティと野・桜並木の桜の木をはじめ、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花壇のお花を植えていたり、お花見やお祭り等のイベント運営も行い外構空間が活用されている。

今回、2回目の大規模修繕に向けて検討を進めてきた。特に、日本人にもあるが定まった日本語は

なく、「主体的に参加したメンバーが協働体験を通じた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、あくまで参加者が自発的に取り組むことのできる場である。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、まちづくりの場面で住民が中心となって検討する際に用いられている。

今回対象となった植栽についても絶対的な正解があるものではなく、住民の納得と合意に基づく方針づくりが必要だった。そのような状況の中で、住民の植栽についての知識や認識の範囲は個々人で異なるため、同じ土俵で議論ができるように参加住民での事実認識を正しく揃えることが、互いに異なる意見を持った住民もお互いの意見を理解し尊重しあうことで結論に導くことができるように、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。

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すことを実施した。各棟に住まう住民として個人的に思うところを出したり、木の状態についての事実

を共有化できた。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太さの成長した桜が植わっている部分もあり、計画修繕審議会のメンバーでは「伐採もやむを得ない」という意見が多かったが、対象が桜であるため、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ョップの開催は、運営メンバーだけ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、どのように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、コミュニケーション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なるのではないだろうか。



コープ野村クローバー・シティと野・桜並木



グループ発表



話し合いの様子

先立つて桜全数106本に對して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめるという居室による差異が明らかになった。もちろん「対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめる」という居室による差異が明らかになった。もちろん「対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめる」という居室による差異が明らかになった。

対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめるという居室による差異が明らかになった。もちろん「対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめる」という居室による差異が明らかになった。

対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめるという居室による差異が明らかになった。もちろん「対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめる」という居室による差異が明らかになった。

対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめるという居室による差異が明らかになった。もちろん「対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめる」という居室による差異が明らかになった。

対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめるという居室による差異が明らかになった。もちろん「対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめる」という居室による差異が明らかになった。

**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。とにかく要望を全部出す会です。
- 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、意見を出して家と決めていきます。
- 4/上旬 グランドデザインについての懇談会  
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りまします。

ワークショップスケジュール

**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)

図の灰色の部分が出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)

図の灰色の部分が出て材質が弱くなっており、腐朽率65%（腐朽比率）であり不健全。早期の伐採が必要。

樹木診断結果例

対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめるという居室による差異が明らかになった。もちろん「対して樹木診断を実施した。見下ろせる桜を楽しめる」という居室による差異が明らかになった。



# 講演レポート

## 600世帯の大規模湾岸タワーマンションで 1期理事長が起こした マンションコミュニティ革命

【マンションコミュニティ研究会第9回フォーラムより】

2013年4月入居の、湾岸タワーマンションで1年間に50回以上の住民交流イベントを実施し、活発なコミュニティを作り上げたプラウドタワー東雲キャナルコート副理事長の講演レポートです。

副理事長をはじめとした活発な理事会の取組みにより、2期目理事には定員を超える立候補があり、入居1年後に実施された防災訓練の参加者は600世帯中370世帯、1000名(参加率60%)を超えたといえます。

### 拍手で始まる理事会

「理事会は楽しくないと認めることを大切にしていけない」という考えのようです。また、理事同士は家と、良かったことは皆で祝族ぐるみで交流があるとの引越してこくるため、お隣り、毎回の理事会を拍手でこと。このため理事会の雰囲気や同じフロアの人に挨拶が祝います。理事の出産をお困気は良く、議事についてしたくても、いつ転居して祝いましたり、イベント開催も賛成・反対・アイデア含めるのかもわからず大変と祝いました。

AVルームの利用件数5件 ↓118件へ

当初、月5件しか使われていなかったAVルームへカラオケを導入。利用料は1室1,000円(時間

(平日は300円)と設定。すると、使用頻度は劇的に増え、月に118

件利用されるようになったといえます。フロントに空き状況が常に掲示されずぐ

に使用できることなども好評でした。カラオケルーム

を活用促進のため、「カラオケ選手権」等も開催し、

練習をする人の利用も増えました。また、要望により

設備やルールを順次改善し、現在は冷蔵庫・電子レ

ンジを導入し飲食可としたことで満足度がさらに向上

しました。

という声があり、行った挨拶

ママ会

子育て世代の入居者が多

名の参加がありました。フク、ママ同士の交流を求め

る声から始まったコミュニ

ティイベントで、最初は理

事会主導でしたが現在は自

主運営されています。

開催前には、キッズルー

ムでママ達に声をかけ、開

催時間の希望やグループ分

のりサイクル大会」という

ても好評だそうです。

開催の合計5日間の開催と

普段は標準語の人も、「気

の人の人気でした。

「年賀状の写真にできた

い管理組合運営を作ってい

ます。

管理組合ごとに事情は異

なるためそのまま真似でき

るものではないかもしれま

せんが、大変参考になるお

話でした。現在も、館内カ

フェスペース改革など新た

な取組みが進んでいるとの

こと、今後も注目のマンシ

ョンです。

## 「マンションに住まう」を考えるサイト

マンション・ラボは、ためにスタートした。マンション向けインターネットサービスの運営。ユニティ活動や地域活動、する株式会社つなぐネット。改修・改善、また、世界のトコユニケーションズ。マンションライフなど、多

が2011年2月に開始。岐にわたるテーマを現地取

し、現在月間閲覧数約3材を元に掲載している。ま

00,000ページビュー。マンション住民であ

いね!がつくまでに成長。ケートによる意識調査等

した、集合住宅の情報サの記事も多数紹介され、

イトだ。参考になっている。

マンション・団地を含。情報化社会と言われて

む集合住宅の暮らし全般久しいが、マンションの

について、住民とマンション暮らしに特化した情報元

ヨンをつくる人・マンションは意外と少ない。他マン

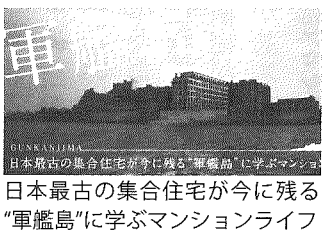
ヨンの暮らしをサポート。マンションの経験やノウハウ

する人たちの知恵をつなを取り入れるツールとし

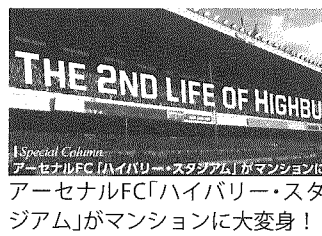
ぎ、「マンションに住まう活用されてみてはいか

う」ことの未来を考えるがだろうか。

「マンション・ラボ」  
で検索  
<http://www.mlab.ne.jp/>



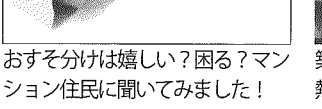
「軍艦島」に学ぶマンションライフ



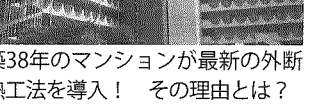
築38年のマンションが最新の外断熱工法を導入! その理由とは?



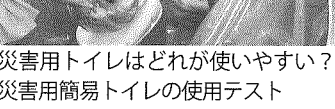
災害用トイレはどれが使いやすい? 災害用簡易トイレの使用テスト



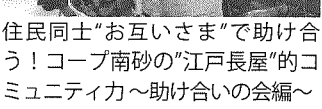
おすぞ分けは嬉しい?困る?マンション住民に聞いてみました!



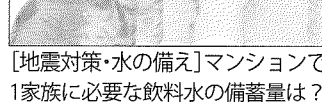
住居同士「お互いさま」で助け合おう! コープ南砂の「江戸長屋」的コミュニティカ〜助け合いの会編〜



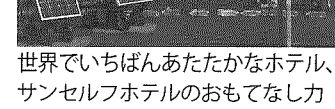
[地震対策・水の備え]マンションで1家族に必要な飲料水の備蓄量は?



世界でいちばんあたたかなホテル、サンセルフホテルのおもてなしカ



世界でいちばんあたたかなホテル、サンセルフホテルのおもてなしカ



世界でいちばんあたたかなホテル、サンセルフホテルのおもてなしカ

成功したポイントは、  
①「防災共助のための挨拶大会」というネーミング。震災後ということもあり、必ず関心があるだろう防災をテーマに取り入れたこと。  
②案内文の解答用紙に、「参加しない」という選択肢を入れて全員回答してもらうようにし、「強制ではない」というメッセージを込めたこと。  
当日参加できなかった人からも要望があり、入居6ヶ月目に再度開催したとのことです。

「働くけて開催したといっています。て、申込が殺到し途中で締まっています。め切らざるをえなかった程。これらの取組みを成功に導き、住民からの信頼も厚い管理組合運営を作っています。」  
「良い記念になった」と大変好評だそうです。  
①すべての決定や行動に根拠を持つ。  
②すぐに改善する。  
この記事の中では、成功した形になったものを紹介していますが、すべてが「マンションコミュニティ」研究會

# コラム 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ししました。

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。を持っていう面では難しいを教えてください。

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のアプリは行っているのすね。

吉田：100%ですか！が会員という方が良さそ

佐久間さん：私も、以前からのクリスマスイベントと「冬の回、春のワルツ祭」と「冬た。では自治会活動として

面もありですが、私たちの「会実施しています。そういつた中で自治会活動のPRは

自治会は、自治会規約の中めたりしている他自治会の

の「自治会加入率100%」なくて良いのは大きなメリ

このマンションができた。ただデメリットもあり、

がった時、今後自治会運営会費無料で住民すべてが自

をどうするか？という話し自治会という事ですと、

合いを行い、会員募集を行自分が自治会の会員だとい

うのも大変ですし、資源ゴう自覚が薄くなってしま

ミ回収の費用で、ある程度です。吉田：確かに会費ゼロで自

運営費用を賄ってけると

ウエキキョー... イイ香りデスネ。



ワルツ祭の様子

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？

佐久間さん：私たちも力を入れていると思っています。ただ、ここでは自治会

メインというよりは、自主防災組織と連携を取りなが

ら進めるという形になりま

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す

は、住民同士のコミュニティ

づくりがメインになるの

佐久間さん：そうですね。私

たちのところも例外では

ないのですが、マンション

は10年位経つと音や匂いな

どの住民間トラブルが増え

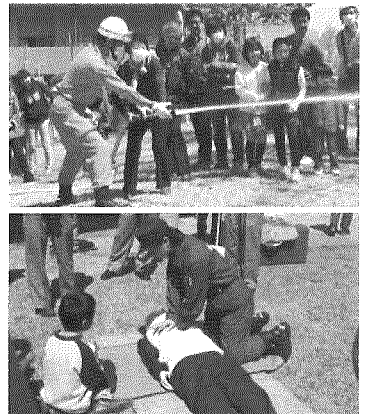
てくる傾向にあると思いま

す。それらは、個人で感じ

方が異なる問題が難しく、

管理会社や理事会と連携を

取っ対応をどうするか？と



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

また、こういったテーマ

に取り組めるようになった

のも、自治会と理事会の役

員が相互に兼任することで

吉田：まさにコミュニティ

が暮らしやすさに繋がる部

分ですね。それ以外にもコ

ね。いまでは、棟ごとのア

ンケート実施といったマン

サされているのですか？

佐久間さん：そうですね。会

、理事会、自主防災本部

が、やりながら思っている

事、全棟を対象にすると

「大きすぎる」ということ

会運営に佐久間さんは長く

人かと一緒に始めました。そういった場面でも、フェ

それも継続している要因で

イス・トゥ・フェイスであ

すかね。

今後の活動を考えると、

みんなが集まりやすいテ

マが防災だと思っています

防炎を考えると、名簿作

よ。最近では、防災イベ

リは早急に動き出さないと

トに100名を超える人が

いけなと思っています。

集まるようになっていま

吉田：ありがとうございます。

また、こういったテーマ

に取り組めるようになった

のも、自治会と理事会の役

員が相互に兼任することで

吉田：まさにコミュニティ



交流しやすいというイメ

れだけ世帯数が多いと理事

会の仕事は大変だという事

雪かきに大勢の人が出てき

てくれました。ご近所で顔

見知りになるって大切な

りしっかり築いています。

たいとも思っています。

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

災にもコミュニティにも活

きています。自治会は、

時に仲の良い同期の理事

が難しい環境にあります。

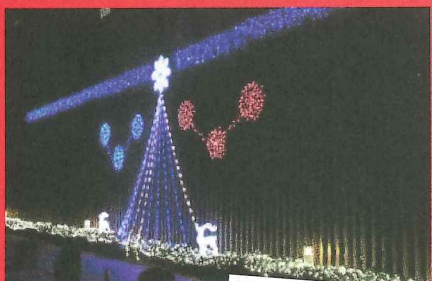
になりました。



### 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お勧めです。



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

## 七夕&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ソ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七夕イベントでは、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ご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。

七夕イベントは、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ご購読ください。「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。さて、どのような経緯でこのバックナンバー・継続送付のご依頼を承りましたか？合意形成をどう進めたのか？など、結論だけでなくプロセスが分かるような記事で「建て替えない団地再生」が良かったよ。気軽に寄せ頂けたら、ぜひ再配布していいです。大変励みになります。今後「すか？」とのお声を頂き、またもようぞよろしくお願ひした(もちろん大歓迎です)。いただきます。それぞれの団地・マン  
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まいりますので、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/>



無料配布

# 「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！

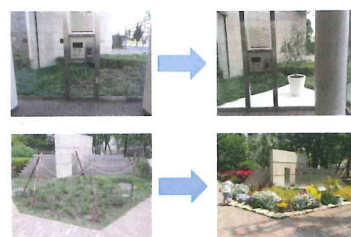
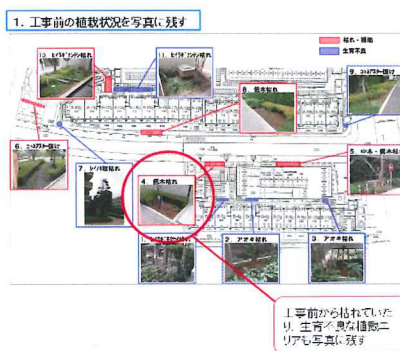


大規模修繕工事は建物の維持には不可欠ですが、外構の植栽地は足場工事や資材置き場に利用され、職人の出入りによる土壌の固結と根系の酸欠、日照不足による生育不良、雨水流入カットによる水不足など、建物が美しく維持される中、外構・エントランスの緑の美観を損ねてしまうケースも発生しています。

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『マンション植栽／実例から学ぶ大規模修繕の進め方』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」目次 A6版 カラー40P

1. 大規模修繕「あるあるトラブル」
  - 1-1 仮設足場の設置、日商・降雨等の環境変化により枯れる事例
  - 1-2 仮設足場設置により、植物が傷んだ事例
  - 1-3 現場事務所、作業詰所、資材置き場により傷んだ事例
  - 1-4 塗装や高圧洗浄で傷んだ植物
  - 1-5 ベランダの植木鉢の仮置き場
2. 植栽復旧計画の上手な進め方について
  - 2-1 「大規模修繕工事・共通仕様書」の内容を確認する
  - 2-2 仮設工事内容を理解し、植栽への影響を事前にまとめる
  - 2-3 植栽の現状と大規模修繕復旧範囲と仕様を図と表にまとめる
  - 2-4 植栽復旧工事の施工者を決める
  - 2-5 大規模修繕工事と植栽管理作業の調整をはかる
  - 2-6 植栽復旧の仕様を決める
  - 2-7 工事期間中の臨時自動灌水設備の活用
  - 2-8 間違いの多い「品種」や「花色」の違い
3. 植栽バリューアップ リニューアル事例
  - 3-1 エントランス・中庭・坪庭・舗装の根上改修・樹木の健全度調査
4. 本書の中で紹介した実用ツール例



(リニューアル例)

ご希望の方は、マンション・団地の植栽管理「クリエイティブグリーン」ホームページよりお申込みください。  
→「クリエイティブグリーン」で検索

東邦レオ株式会社 Green×Town 事業

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・・・いろんな意見があってまとまらない。」  
「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ご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。			