

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
 大阪市中央区上町1-1-28
 TEL:03 (5907) 6628
<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 2015年1月11日 第7号

メタセコイア並木伐採の画像シミュレーション



↑現況写真

1/2伐採イメージ写真↓



伐採後のイメージを写真合成で表すことで、検討しやすくなった。

「暮らしやすさ」と『高花第二団地ならではの植栽』されたことには、今年で設立12年目となる植栽計画委の「両立」を掲げ、特に高木

植栽管理方針としては、総会決議が賛成多数で可決した。今年で設立12年目となる植栽計画委の「両立」を掲げ、特に高木

植栽管理方針としては、総会決議が賛成多数で可決した。今年で設立12年目となる植栽計画委の「両立」を掲げ、特に高木

植栽管理方針としては、総会決議が賛成多数で可決した。今年で設立12年目となる植栽計画委の「両立」を掲げ、特に高木



他団地の事例を参考にした住棟北側のリニューアルイメージ

千葉ニュータウンに位置 五十里様、木下様、東理様、上乘せされ管理費負担がする築25年、465戸の高 阪口様に伺った。

花第二団地では、今年度の 総会でメタセコイア並木と 高木の成長とともに顕在化 生活支障木合計69本の伐採 した植栽管理の課題 が決議された。

高木類の生育に伴い日照 前に発足した植栽計画委員 障害や折れ枝や落ち葉によ 会があり、理事会の諮問機 理(芝刈り・草刈り・除草剤) の車への支障で年々剪定・ 関として管理コスト中の約 約4割だった部分で、芝生 伐採要望が増え、追加コス 10%を占める植栽管理業 管理のコストダウン等によ トが増していたが、それを 務についての監理を行って り高木剪定予算を従来の約 改善する画期的な決議とな きた。高木類の成長に伴い 2倍捻出した。また、それ った。これには植栽計画委 発生する日照障害や車の汚 まで樹種ごとに剪定してい 員会が組織されてから12年 れなどの生活支障木の剪 高木剪定計画を見直し、 にわたる取組みがある。そ 定・伐採も進めてきたが、 住棟に近いものや支障とな の歴史を植栽計画委員会の それらの処置が管理予算に りやすいものを優先する計

高花第二団地では、12年 主には、植栽管理予算中 高木剪定約2割、芝生管 費用対効果を高めた。

ビジョンを軸に 植栽中長期改善 高花第二団地の実践

類の対策を重点的に進める 員会をはじめとした運営体 制への住民からの信頼があ 管理組合運営を強化する こととした。

その具体的テーマの一つ 植栽計画委員会の設立当 敷地中央にある75本のメタ 時は、全体の団地管理費の 約10%を占める植栽管理に ンバーの継続性は重要な要 素となり、その運営体制そ 樹高が高く剪定コスト かつかりと携わり、コストの のものへの信頼感が総会議 が高まり、隣接する駐車車 合理化を図ることが目的だ 案への賛否へも大きく影響 両への影響や、根の舗装等 った。理事は輪番の1年交 する。他団地やマンション への影響も出ていた。剪定 代のため継続性には乏し の事例でも、長期修繕委員 費用だけでも20年で300 0万円かかること、本来10 修繕委員会等の諮問機関が 応にも長期的視点で検討が m間隔程度が適切であると できたことで、理事を務め 必要な委員会により組織の ころ5m間隔に植わっていた 人の中から翌年以降委員 継続性が生まれ、管理組合 することもあり、約半数を 間会として活動を継続する 人があられるようになった。 例は多い。

また、各棟階段下の花壇 委員制度としては一 スペースの管理見直しにも 年任期の公募制ではあるも も、今後もこれらの活動が 取り組む予定だ。これまでの の、継続して携わること 続いていくことで、「住み 続けたら」「住んでみたい」 団地であり続けることに期 待したい。

植栽中長期計画としては 今後の団地の植栽のあり方 についてマスタープラン に委ねられていたが、今後 点で課題解決に取り組める 作成し、それを基本として らも楽しめるように、かつ 設立7年後の2009年 各所計画の具体化を行って 団地全体としても美しい景 観が保てるように、まずは 「高花園芸クラブ」を発 いくこととなった。ビジョ 観が保てるように、まずは 「高花園芸クラブ」を発

植栽中長期計画 植栽中長期計画としては 今後の団地の植栽のあり方 についてマスタープラン に委ねられていたが、今後 点で課題解決に取り組める 作成し、それを基本として らも楽しめるように、かつ 設立7年後の2009年 各所計画の具体化を行って 団地全体としても美しい景 観が保てるように、まずは 「高花園芸クラブ」を発 いくこととなった。ビジョ 観が保てるように、まずは 「高花園芸クラブ」を発

改修事例特集

大幅なデザイン変更をしたものから、少しの改修で見栄えが変わった事例まで。場所と目的にあわせた改修事例をご紹介します。

坪庭改修事例

エントランスロビーから見える坪庭ですが、洋風のロビーに対して和風のデザインで調和していないこと、傾斜が強く全体が見えないことが課題で改修を行いました。傾斜はなくし、段差をつけたことで奥行き感と立体感のある洋風のお庭へ。



施工前 施工直後 2012年12月



施工1年半後 2014年7月30日

エントランス改修事例

エントランス前植栽の調子が悪く、日陰地であることもあり、タイルデッキで改修しました。デッキ形状と鉢が奥行き感と立体感を演出しています。



コニファー類の樹形の悪化、低木の枯れと、樹種が少ないために寂しい印象だったエントランス前スロープを、季節感やお花が楽しめる植栽へ改修しました。



施工前 施工直後 2012年12月 施工1年半後 2014年7月30日

中庭改修事例

水はけが悪く、台風時に水がたまる、じめじめした雰囲気、木の調子が悪いなどの課題があり、改修工事を行なった事例です。計画にあたっては、課題の解決だけでなく「外観をきれいに」「災害避難広場に」「バリアフリー化」などの要望も取り入れてプランニングしました。大きな改修だったため、中庭委員会で検討を重ね、住民参加での土壌調査、アンケートや住民説明会で合意形成をはかりました。「おしゃれになった」「中庭で遊べるようになった」「車椅子でも通りやすくなった」「ハーブの香りがして気持ちいい」など喜んで頂けています。



中庭委員会で実地調査

裏口ゲートも設置



夜間の見栄えと安全性も考慮して照明を配置しています

子どもの踏み込みも多く調子が悪かった部分を改修しました。



土壌改良の様子

子どもの遊び場になっていること、日影であること、土の状況がよくないことにより生育の悪かった中庭を植え替えました。土壌改良をした後に、「お花植えつけ」「樹名板づくり」を子どもたちも参加してのイベントとすることで、その後は荒らされることもなく順調に生育しています。



お花植えイベントの様子

樹名板づくりの様子



人工芝改修

遊具周りの芝生が擦り切れて無くなってしまい、人工芝で改修工事を行ないました。改修後はお母さんから、「子供たちが遊んでもズボンが汚れなくなった」と喜んで頂いています。



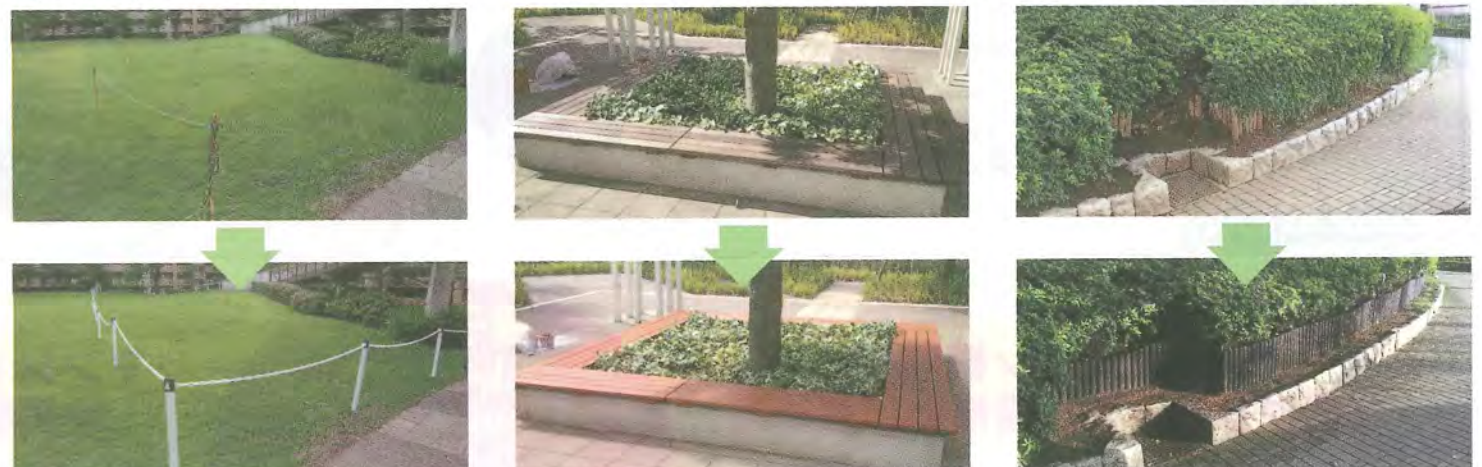
天然芝改修

人やペットの立ち入り、雑草の繁茂、土の状況、水不足等により傷んだ芝生を土づくりから改修しました。右は天然芝張替え後約10ヶ月の状況ですが、雑草もほとんどなく綺麗になりました。



小規模改修

大がかりな工事ではなく、ポイントとなる部分の小修繕で清潔感や行き届いた管理状態をアピールできます。



鉄杭とトラロープから白いチェーン柵にするだけで印象が変わります。

色あせたベンチの塗り直しで低コストにリニューアル

朽ちた土留めを擬木に変更することで清潔感が出ます。

法面改修

傾斜地では土壌流出や、それに伴う植栽の傷みが課題になります。見栄えとコストを踏まえて工法を選びました。



朽ちた木製しがら



じゃかごによる改修工事後



土と植物の流出がはげしい



樹脂製メッシュしがらによる改修後



傾斜が強く作業にも危険が伴う



木製しがらによる改修後

舗装の根上り改修

サクラやケヤキなどで多い「根上り」。舗装の破損で見栄えが悪いだけでなく、つまづきやすく危険です。この根本原因は根が広がる空間がないため地表に出てくるので、植樹を広げたり、舗装下に専用土壌を入れるなどして改良します。



インターロッキングを一度はがして植樹を広げ、土壌環境を整え再発防止します。



舗装はきれいに、サクラはより元気になりました。



みんなでつくる 安全で安心して暮らせる住まい 草取り大会

兵庫県宝塚市の武庫川沿いに建つマンション「宝塚エリー」は、2008年竣工の15階建て302戸のマンションで、緑地面積が2400㎡あり、エントランスや中庭のみどりが魅力的です。

計画していた年2回の芝刈りと除草作業2回目の除草作業の後、消防活動空地の芝生に雑草が目立ってきた時に、鈴木理事長から「住民参加の除草作業をイベントとして企画してほしい」というご相談を頂きました。

そこで11月30日に「消防活動空地の草取り大会」を開催しました。何人参加されるか心配していましたが、30名もの住民様がやる気満々で参加して下さいました。開会に際して、鈴木理事長より「自分たちのマンションをよくしていくために出来ることは住民も積極的に行っていきましょう」と挨拶を頂き、参加者で自己紹介を行ってから作業にかかりました。

子供チームと大人チームに分かれて20分の草取りをして、大人チームでは管理組合で購入した充電式芝刈り機を使った芝刈りもして頂きました。作業後に袋に詰めた雑草の重さを計り順位発表を行いました。

1~3位の方はそれぞれ4.6kg、3.9kg、3.7kgもの雑草を抜き、表彰状と景品が手渡されました。一位の景品は寒い季節に嬉しい電子調理プレートでした。「みんなでつくる安全で安心して暮らせる住まい」を目指している鈴木理事長は、「普段は会うことのない人との交流も生まれ意義のあるイベントでした。「築9年経ったいま、マンションを選んだときのワクワクを思い起こし、自分の住んでいるマンションは、他とは違う良いマンションになるのだということを改めて知っていただき、愛着を持つことで、よりよい生活の場所が生まれるのではないかと考えています」とのことでした。

今後、植栽クラブの立上げもご検討されており、私たちも一緒にお手伝い出来ればと考えております。

レポーター:宝塚エリー担当 東邦レオ 松浦



子どもチーム



大人チーム



集会所でのお茶会と表彰式を行いました



プラウドタワー東雲キャナルコート クリスマスイベント

東京都豊洲の「プラウドタワー東雲キャナルコート」は、築2年目、600戸のタワーマンションだ。従来は「タワーマンションはコミュニティが希薄」といわれることも多かったが、ここでは年間50回以上の交流イベントが実施され、すれ違う住民同士でも挨拶が交わされる。

そんなプラウドタワー東雲キャナルコートで最大級のイベント、「クリスマスイベント」が12月6日(土)に実施された。イベントとしては2回目を迎えるが、今回は運営や内容を大きく刷新した。

「クリスマスイベント・デコレーション委員会」を中心として、今年からコンシェルジュ業務を委託している家事代行最大手の株式会社ベアーズと、植栽管理業務を委託している東邦レオ株式会社の協力の元、7月から準備を行ってきた。

バルーンアート、クリスマスリースづくり、キャンドルづくり、ピザづくりといった体験型イベントに加え、アカペラ、弦楽四重奏のコンサート、さらには外国人を起用したサンタクロースの登場や写真撮影が最高の盛り上がりを見せた。

★ クリスマス装飾としてはエントランス前植栽のイルミネーション、5mの大きなクリスマスツリーが用意され、大変好評だった。

入居当初より理事長として様々なイベント開催、共用部改革を実行してきた副島理事長は、「委員会メンバー主導で企画運営を進めたことで、昨年の業者による企画提供型イベントとはコミュニティ形成の効果は比べ物にならない」という。

こういったコミュニティ形成の取り組みや、日頃からの管理組合運営の努力が実り、理事は全員立候補により定員となり、活発な運営が続いている。タワーマンションの新たな歴史を作っていくマンションとして、今後の活動にも注目したい。



クリスマスリースづくり



サンタクロース



イルミネーション点灯式



アカペラ



弦楽四重奏



クリスマスツリー

マンション植栽 実例から学ぶ大規模修繕の進め方



A5版40ページオールカラー

もっと早く植栽のことを考えておけばよかった...



多少の傷みは避けられませんが、早めからの対策で景観を守りましょう!



冊子無料 プレゼント

読者の皆様に、両マニュアルを無料プレゼント致します。お気軽にお申込みください。

- ホームページのお問い合わせページから
- お電話で

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20ページオールカラー

植栽については課題を感じているが、合意形成が難しい...



進め方は管理組合ごと異なりますが、共通するポイントはあります!



「ヴィンテージマンション」と呼ばれる場所や、価値の下がらない住宅街では必ずといっていいほど魅力的な植栽があります。マンションや団地でも、生活に必要な不可欠ではないからこそ、差がつきやすいのが植栽です。住民の住み心地がよく、資産価値の維持向上に貢献するような植栽の作り方を、課題分析、ビジョン設定、問題解決の視点から豊富な事例とともに紹介しています。

編集後記

団地新聞7号をお手にとり頂きありがとうございます。今回は、改修工事特集と致しました。築年数が20年以上経った団地では大木化の問題やバリアフリーの問題が出てきていたり、築年数が浅いマンションでも植栽の傷みが課題となっており、景観に対する影響が大きいことがあります。植栽は大変励みになります。今後対効果が高められます。

ただ同時に、論理的なアプローチだけでは正解がなかなかありません。その部分をできるだけ住民参加でつくっていくことで、居住者満足度の高い、資産価値向上にもなる事例を作りたいと思います。

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。今後対効果が高められます。

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

発行元 東邦レオ株式会社

「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

