

THE GREEN AMENITY

公開空地 立ち入り防止とデザイン性を兼ねた植栽リニューアル



パークシティ武蔵小杉 ミッドスカイトワー

首都圏有数の駅前再開発が日々進んでいる武蔵小杉の街で、いちばん背の高いマンション「パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー」(794戸・2009年竣工)。「50年安心タワー」をスローガンに様々な改革を実施してきたマンションだ。その公開空地で、マンションの顔でもある植栽のリニューアル工事を2014年秋に実施した。

工事前は人の踏み込みや近年の猛暑等により植栽の傷みが目立っていたが、リニューアル後は立ち入りもほとんど無くなり、立ち止まって写真を撮っていく人や散歩を楽しむ人が増えた。管理組合にとっては植栽管理そのものも見直し、総会決議をとって実施した大きなプロジェクトであったが、検討期間は1年弱とプロジェクトサイズの割にはスムーズに決まり、またその後の評判も上々だという。

今回は、本プロジェクトを推進してきた理事の北島さんにお話を伺った。



館銘板の石積みと多様な植栽が美しいカーブを描きながら調和します

コンビニへのショートカットで「けもの道」になっていた場所。背の高い植物を意図的に配置することで自然と入りにくいデザインにします。



植栽が悪くなってきた… さあどうする？

武蔵小杉エリアの再開発でも重要な位置を占めるマンションとあって、建築当初のランドスケープデザインも水面に雫が落ちたような「波紋の広場」、東屋があり憩いの場となる「ふれあいの丘」、エントランスから水景が眺められる「うるおいの森」など、豊かに設計されている。

2期目に全体管理の見直しに伴い植栽管理業者変更によるコストダウンを実施し、その後数年は問題なかったが、担当者の定年退職に記録的猛暑が重なったこともあり、「気付いた時にはひどい状態」になってしまっていたという。

元は植栽にあまり興味もなかったという北島さんだが、「子どもが産まれて近所を散歩するようになると、植栽の傷みがすごく気になるようになった」という。さらに、「ヴィンテージマンションと呼ばれるところはほとんど、植栽が素晴らしい。立派に育った樹木や手入れの行き届いた植栽があることで、すごくいい雰囲気になり街のイメージまで変わる。植栽の良し悪しは資産価値に影響すると感じた。」という。

そこから理事会や植栽業者への働きかけを始め、植栽の改善について半年ほど協議を重ねたが、最終的にはマンション管理コンサルタント(メルすみごち事務所)の協力の元で提案型コンペを実施することとなった。

植栽の長期的パートナー 探しの検討内容

コンペ要件としては、長期的に付き合えるパートナーとしての植栽業者を選択したいという意思から、「自由な発想と自由な予算で改革した場合のプラン」「補修・現状復旧+目立つ部分の改善・改良」「元の状態に戻す補修・現状復旧」の3パターンでの提案を求めた。さらに、それに加えて最もこだわったのが「枯れてしまった場合の対応」だ。

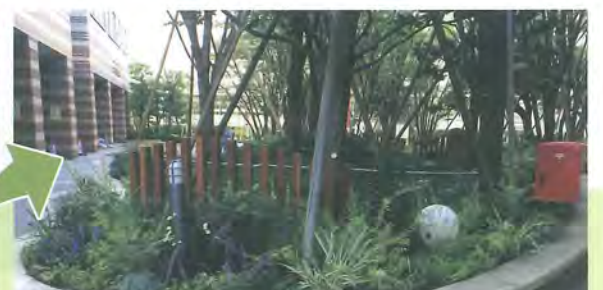
これまでは、枯れが発生した場合は都度見積が提示され、それを審議して植替えを実施するまでに1ヶ月以上の間が開いてしまううえ、理事会役員の手間もかかる状況だった。そうではなく、もし枯れてしまった場合は契約費用内ですぐに植替えを実施しきれいな状態を保つという、いわば「植栽のフルメンテナンス」を求めた。エレベーターメンテナンスでは一般的な方法だが、生き物を扱う植栽管理ではほとんど行われていない契約形態である。この条件を付加したことで対応可能な業者はかなり絞られたが、協議の結果、いくつかの条件設定を行った上で植替え費用も契約内に見込むことで東邦レオに内定した。



「駆け上がりたくなるような」形状の丘で子どもが多く遊んでいた場所。ウッドルーバーと背の高い植物で、デザイン性と共に立ち入り防止効果も兼ねます。



間のびしてしまっていたツツジ。目につきやすい場所なので、ポイントになる植物をあしらってデザイン。





改修前の利用状況。植栽内にレジャーシートを敷いてピクニックをする姿もみられた。

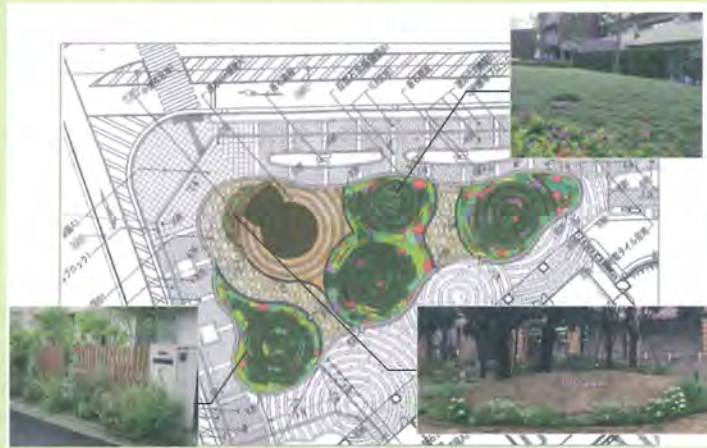


合成イメージ写真



合成イメージ写真

計画時の資料 図面と現況写真をベースにした合成イメージ写真を元に検討を進めた。



| パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー 5ヵ年計画 (2014年度～2018年度) | | | | | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 年度 | 2014年度 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 |
| 総計 | 1,200,000 | 1,500,000 | 1,800,000 | 2,100,000 | 2,400,000 | 2,700,000 | 3,000,000 | 3,300,000 | 3,600,000 |
| 工事費 | 800,000 | 1,000,000 | 1,200,000 | 1,400,000 | 1,600,000 | 1,800,000 | 2,000,000 | 2,200,000 | 2,400,000 |
| 管理費 | 400,000 | 500,000 | 600,000 | 700,000 | 800,000 | 900,000 | 1,000,000 | 1,100,000 | 1,200,000 |
| その他 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

改修工事計画と、それに伴う管理費の変化を5ヵ年計画にまとめ、総会承認を得た。

植栽改善5ヵ年計画のスタート 「課題解決と美観の両立」

植栽改善は大規模なものになり、全体を一度に実施するには管理組合の負担が大きいため、5ヵ年の計画を策定した。初年度である2014年度は駅前広場と接している「波紋の広場」の改修を実施した。

今回の課題としては、「公開空地として人の出入りが制限できないこと」「舗装と植栽がフラットで立ち入りやすいこと」「近道となる部分にけもの道ができていくこと」「子どもの遊び場になっていること」「場所により土壌条件が良くないこと」「日陰地が多いこと」が複合的な要因となって枯れが起こっていた。これらの課題解決と、デザインとしての美しさをどう両立させていくかが一番のポイントだった。

場所ごとの課題分析を行い、「立ち入り防止と景観性を兼ね備えたウッドルーバーや膝丈以上の植栽」「土壌改良や入替え」「波紋状のデザインを崩さない程度に、立ち入りやすい場所の舗装撤去」を組み合わせたデザインとした。さらに、「植えた植物が活着し、人の通行習

慣が定着するまでの一時的ロープ柵」も取り入れることで万全の対策を施した。

これら対策が奏功し、また景観も美しくなったことで施工後は故意に立ち入る人は見られなくなった。

また、それまでは理事を含めて植栽に関心の高い人は少なかったというが、「波紋の広場」がきれいになったことで住民からは喜びの声のほかにも「他の場所も直してほしい」という声が多く上がるようになったという。「住民の植栽への関心が高まっている」と北島さんはいう。



今回のインタビューにお答え頂いた理事の皆様。右手前より、志村理事長、北島理事、松尾理事。今回の検討は弘中理事も加えた4名がメインとなって進めた。



設計時の「波紋」のデザインを残しつつ、立ち入りしにくくなるように周囲に高めの植物を配置した
(元々あった植物も、移植等をして活用している)



多年草を主体としながらも、四季の花が楽しめる。使用した植物は約50種に及ぶ。

一大プロジェクトの好発進を支えた理事運営体制

今回の植栽改善のプロジェクトは全体の改善工事費、フルメンテナンス費もあり、5ヵ年計画全てのコストとしては管理組合としても一大プロジェクトであった。これには賛否含めて様々な議論があり、何度も計画が頓挫しそうになったという。しかし、それを乗り越えて結実させることができたのは、理事メンバーの熱意と豊富な経験に支えられた運営体制があったからだと見て取れる。

こちらの管理組合は理事16名と監事2名で構成されているが、今期の理事は13名が立候補だという。また、2期目や3期目から継続している理事が5～6名いることも大きい。

今年5期目のまだ若いマンションで、住民も働き盛りの世代が多い中、北島さんのように若い理事が情熱的に取り組んでいるのはなぜなのか。伺ってみると、「最初は理事をやるつもりなんて全くなかったんです。でも、2期目に仕事の専門分野であるIT委員会の委員募集のお知らせがあり、これは自分がやるしかないと思い立候補しました。」という。最初はIT委員会のみで終わるつもりだったがそこで理事に誘われ、3期からずっと理事を務めているという。

今後について尋ねると、「やっぱり放っておけないという思いもあるし、2～3年やっってはじめて見えてくることや、予算も頭に入った上での肌感覚が身についてくるんですよ。それがなければ大きな判断を行うことは難しいと思います。理事はまだしばらくやります」と力強い返答だ。また、北島さんだけでなく参加している理事全員が、考えや立場は異なっても本音をぶつけあって議論している。

このため、検討会や理事会の場ではほとんどの議論はされ尽くしており、それはすなわち総会での想定問答

にもなっているという。「総会より理事会を通すほうが難しいと感じるくらいです(笑)」ということだから、盤石な運営体制といえるだろう。

マンション管理については「住民の無関心」「理事のなり手不足」が叫ばれて久しいが、最近の新しいマンションでは潮目が変わってきていると感じる。そのきっかけとしては「仕事の専門性が活かせる委員会の募集」や「個別の声がけによる一本釣り」といった取り組みが効果的なようだ。最初は数名の理事が始めた改革であっても、良い成果が見えてくることで住民の意識も変わり、また次世代を担える人物が出てくる。そういった正の連鎖がパークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー内だけでなく、多くのマンションへ影響を及ぼしていくことを願う。



丸型の照明が夜もやさしく照らし景観を引き立てる。