

美しい式番街(緑の号)(その3, 1996年9月 日)

コープ野村南流山式番街管理組合+緑化専門委員会

『緑化』に関わる調査の経過報告とアンケートのお願い

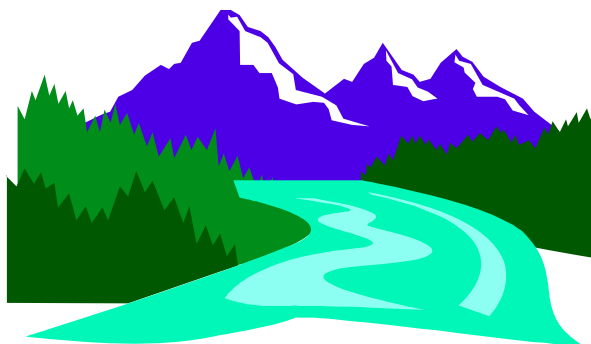
緑化専門委員会で調査・検討を重ねてきました結果、当マンションにおける植栽などの維持・管理上の問題点が明らかになってきました。そこで本号では、その経過報告とともにアンケートを皆様をお願いいたします。アンケートの内容は経過報告の内容とも関連が深いので、是非、ご一読の上、お答えいただきますよう宜しくお願いいたします。

< 目次 >

1. 外構に関する問題点について（住友林業緑化(株)の調査報告書より）	1
2. 他のマンションの調査	2
3. 現状の樹木の成育状況について	3
4. 外構の機能について	3
5. なぜ、緑の維持・管理が必要なのか	4
6. アンケートのお願い（9月20日までに）	5

1. 外構に関する問題点について

『美しい式番街(緑の号)』（その1）で当マンションにおけるケヤキの樹の成長に伴う問題について述べました。次に平成7年度に実施されました住友林業緑化(株)による当マンションの現状の植栽に関する調査報告のうち、問題点の抜粋を報告致します。



〔土壌関係〕

- (1) 植栽地が全体的に表土が薄く、深さ 20～30cm から下の土壌は硬化した砂質土壌土で占められている。そのため、植物は根を地中に延ばすことができず、特に高木では根を地上部に露出したものさえ見られる。このような状態は、植物の根に酸素が通わず生育上好ましくないばかりか、根が浅いために風倒などの可能性も考えられる。
- (2) 土壌自体に栄養分が不足しているため、成育不良をおこしている樹木もしばしば見られる。

〔植栽関係〕

- (3) 南側外周歩道沿いは現在サクラが数本植栽されているが、シラカシ等の間にはさまれたような状況にある。サクラの将来的な成長あるいは樹形を考慮すると好ましい配置とはいえない。
- (4) 建物の北側で、耐陰性でないものが植栽されている場所もあり、生育上好ましくない状態にある。
- (5) 植栽地のほとんどに芝生が見られるが、他の灌木の根元に入り込んでいるなど、管理上の問題がある。また、駐車場などで建物の日陰となる場所での成育が十分でない。

〔外構レイアウト〕

- (6) 各所の植栽地土留め等に使用されている材料の素材がまちまちであり、統一感に欠ける印象を与える。
- (7) 駐車上において、車のトランクからの出し入れ等のため、植え込みにひとが踏み入りやすい場所が見られる。（→これは敷地の制約から駐車場をぎりぎりのスペースでとったため、改善が困難な事柄です。〔緑化専門委員会〕）

2. 他のマンションの調査

(1) 緑化関係費

1988年に「緑の都市賞」を受賞した新松戸「サンライトパストラル壱番街」の緑化の取り組みについて調査を行いました。同マンションは1982年に松戸市と「緑化推進モデル地区協定」に調印し、10年間で5400株の樹木の助成をうけるなど、地方行政の差もありますが、植樹会、緑化推進グループなどにより、積極的に緑化が進められています。

表1 緑化関係費の平成元年度予算計画（新松戸の各マンション）

	戸数(戸)	緑化関係費(千円)	戸当り緑化関係費(円)
新松戸壱番街	577	3,800	6,590
式番街	500	4,700	9,250
五番街	808	9,120	11,290
六番街	296	3,928	13,270
七番街	166	1,110	6,690
八番街	120	1,000	8,330
計	2,325	23,658	平均 9,237
南流山式番街	260	721	2,773

・当マンションの緑化関係費は7期の「植栽物定期手入れ費」の予算を示す。

平成元年度予算と同時期の当マンションの緑化関係費を比較しますと、当時から当マンションの緑化関係費が低いことがわかります。なお、サンライトパストラル壱番街の平成

7年度の環境緑化関係費の支出総額は 722 万円に増加しています。ちなみに当マンションの平成7年度のこれに相当する支出総額は約 160 万円となります。

(2) 植栽の維持管理の方法について

新松戸「サンライトパストラル壺番街」でも植栽維持管理業務の主な部分は造園会社に委託しているとのこと。そして緑化推進グループを中心に住民でできるものについては自主作業で行われているとのこと。

3. 現状の調査*

緑化事業にお詳しい当マンションに居住の樋口さんの協力により、現在のマンションの樹勢や病気の発生状況について8月4日に調査を行いました。ここで確認された内容として次のものがあります。



- ・ カイガラムシ等の害虫の発生，病気の発生が所々にみられる。
- ・ 瀕死の状態の樹木がある。
- ・ 水やりが不十分なため，葉先が枯れてきている木がある。
- ・ 植え込みの中が通路として利用されて土が硬くなってしまって樹が育たない。

これらは消毒や水やりなどの日常の維持・管理に関連する部分が多いのですが，ひとつの問題点として，緑の維持・管理を効率的にするための設備，例えば樹木に水やりをするための散水栓などが無いことが，このような状況をまねいている一因でもあることが確認されました。

*** 調査した際の写真にコメントをつけたものを管理人室に置いています。
是非，ご覧ください。**

4. 外構の機能について

長期計画を立案する上で行った外構の機能の分析内容を次に紹介します。

緑は外構（建物周囲部分）の重要な部分をなして、その存在により資産価値を向上させるとともに、居住者や周辺住民に安らぎを与えます。外構（緑化）の計画は、他の外構部分の利用を考慮して次のような機能を阻害しないように計画することが必要です。

- | | |
|--------------|---------------------|
| ・ マンションの美観提供 | ・ 駐輪場、駐車場、ゴミ集積場への通路 |
| ・ 洗車スペース | ・ 居住者、近隣住人の散歩道 |
| ・ 会話の場所 | ・ 子供の遊び場 |
| ・ 通学路（東面） | ・ 休憩スペース |
| ・ プライバシーの保護 | ・ 防犯 |
| ・ その他 | |

特に機能のうちプライバシーの保護と防犯対策は背反する部分もあり、計画を行う上で難しい面があります。また、これらは当マンションの安全性、使い勝手、日照、電線、建物のメンテナンス性等を配慮することが必要となります。

5. なぜ、緑の維持・管理が必要なのか

本来、天然で成育する場所でないところに人工的に植栽を施していることから、施肥、水やりは不可欠です。また、害虫の発生に対する天敵などの存在もないことから、消毒はかせません。また、成育に伴って周囲の電線などにかかることや、通路にはみ出してくる枝の剪定を施す必要があります。また、緑の中を人が通ったり、病気などによって枯れた樹の補植が必要となります。

これらを定期的に繰り返さないとマンション（公園等の植栽も同様ですが）の緑の維持管理ができないわけです。施肥、消毒などは年間のスケジュールでこなされることから、維持・管理費用は植栽の面積（戸数）に比例することになります。新松戸「サンライトパストラル壱番街」の1戸当りの緑化関係費が約 12,500 円／年なのに対して、当マンションのそれは 6,150 円／年であり、植栽の維持・管理の面で難しい面を持っています。

6. アンケートのお願い

長期計画を立案する上で皆様のご意見を参考とさせていただきたいため、アンケートをさせていただきます。居住されるかた全員のご意見をうかがいたいために、緑化についてあまり詳しくないからとご心配の方も是非、アンケートにお答えいただきますようお願いいたします。

1・2号棟にアンケート箱を置きますので、9月20日までに提出をお願いいたします。



緑に関するアンケート

コープ野村南流山貳番街管理組合＋緑化専門委員会

お住まいの号棟、室番をお書きの上、設問の該当するものを○で選択してください。

号棟 号室 ご氏名

- 1) 緑の環境にご興味がありますか？ [ある ・ ない ・ どちらともいえない]
- 2) 植物のことについてお詳しいですか？
[よく知っている ・ どちらかといえば知っている ・ わからない]
- 3) 家の中で観葉植物を置かれていますか？ [はい ・ いいえ]
- 4) 家の中で切り花を飾っていますか？ [いつも ・ 時々 ・ いいえ]
- 5) 当マンションの美化について関心がありますか？
[ある ・ ない ・ どちらともいえない]
- 6) 当マンションの住居まわりの樹木などをよくご覧になりますか？
[よく見る ・ あまり見ない]
- 7) 当マンションの緑の手入れ状況をどう思われますか。
[このままでよい ・ もっと手入れした方がよい ・ わからない]
- 8) 報告の中で紹介させていただいた新松戸「サンライトパストラル壺番街」のような積極的な緑化の活動（植樹・雑草とり等）を始めたとしたら参加されますか？
[参加する ・ 時々なら参加してよい ・ 興味がない]
- 9) 既刊の「美しい弐番街」でケヤキの樹の問題、緑化に対する長期計画がないことの問題点をあげましたが、今後、当マンションの植栽をよい状態にして維持・管理するには、現在の予算では厳しい面があり、この見直しが必要です。下記についてお答えください。
管理費について
[若干の値上げならやむを得ない ・ 緑は現状のままでよい ・ わからない]

[当マンションの緑化に関するご意見などを記入してください]

- ・ 9月20日までに提出願います。ご協力ありがとうございました。