

団地向けフォーラム「団地の魅力を再発見」 2025/02/11

TOHO LEO ,Inc.

History

Since 1965



1965-1980

断熱・吸音機能に優れた黒曜石系パーライトの製造・販売・施工をトータル手がけるメーカーとして前身となる東邦パーライト（創業当時は共栄パーライト販売）が誕生。



1981-2015

建設市場で養った技術を都市公園などの土壌改良分野へ応用し、屋上・壁面緑化などの事業、建物の長寿命化に貢献する外断熱事業を開始。また都市の快適性を高め、環境問題にも対処するため、グリーンインフラ技術を普及。



2016- 現在

吉川稔が社長に就任、前社長の橘俊夫は会長となる。ラグジュアリー、クリエイティビティ、サステナビリティの3つを強みとして不動産価値の向上につなげるプロデュース事業を開始。

Profile / Minoru Yoshikawa

Theme

Finance



Brand



Green

Career

1965

大阪府生まれ

1989

住友信託銀行 入社

1999

リステアホールディングス取締役副社長

2010

クールジャパン官民有識者会議 委員

2016

東邦レオ株式会社 代表取締役社長



Our Philosophy / GREEN ENVIRONMENTAL INTEGRATION



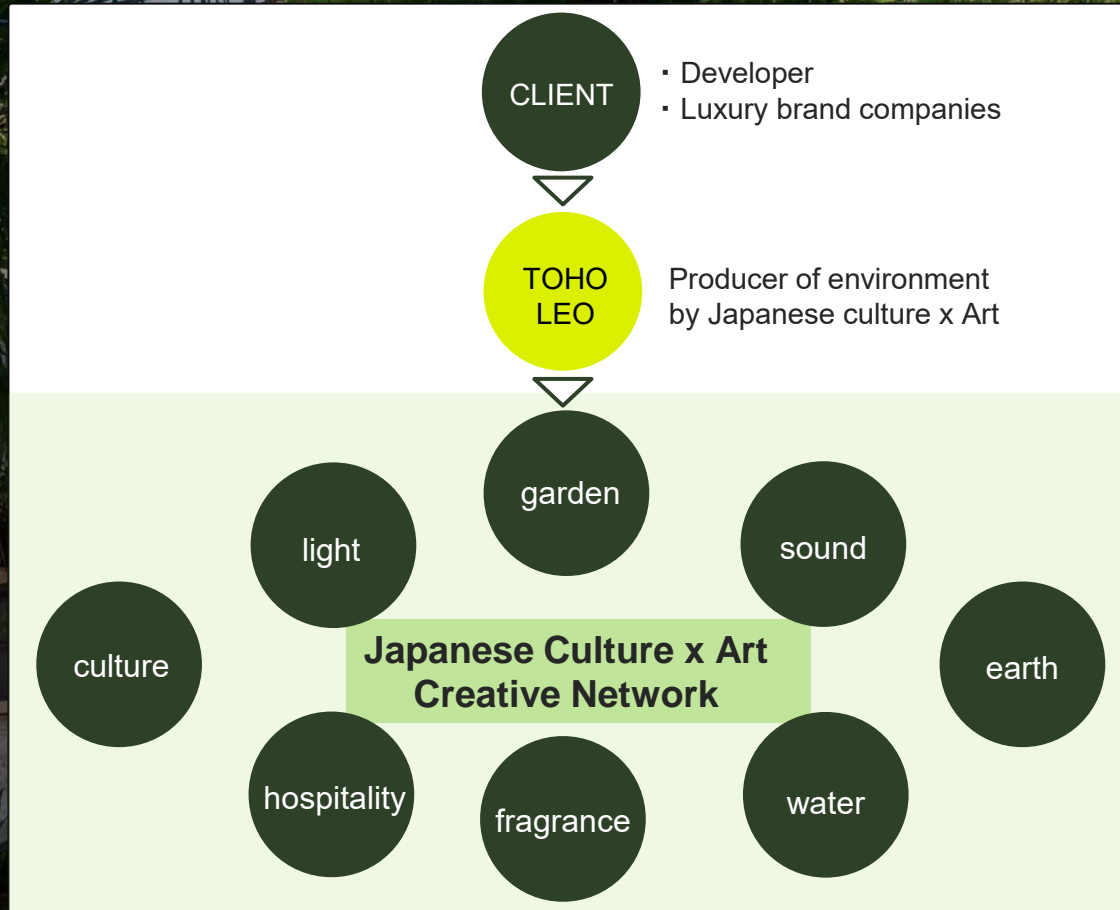
Kudan house

東急㈱ × 株式会社 藤竹中工務店 × TOHO-LEO



Slit Park Yurakucho

三菱地所㈱ × TOHO-LEO



GREEN×EXPO 2027(2027年国際園芸博覧会)



●「Village出展」第一次内定 出展者 (8件)

- ・鹿島建設株式会社
 - ・株式会社KTグループ
 - ・三光ソフランホールディングス株式会社
 - ・相鉄ホールディングス株式会社
 - ・竹中グループ
 - ・大和ハウス工業株式会社
 - ・東邦レオ株式会社
 - ・三菱国際園芸博覧会総合委員会
- (※五十音順)

市民や企業など多様な参加者がコンセプトを共有しながら「幸せを創る明日の風景」を創り上げる共創事業「Village」。その中核となる、カーボンニュートラルやネイチャー・ポジティブなど、新たなグリーン社会実現に向けた企業による出展。

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000011.000097656.html>

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000062.000003706.html>

A person wearing a black cap and a green t-shirt with the text "CREATIVE GREEN" and a tree illustration is kneeling on the grass, facing a group of children. The children are sitting on the grass, and some are looking towards the person. The background shows more children and adults in a park-like setting with trees and a fence.

Living サステナブルレジデンス事業のご紹介

Sustainable Residence History

Since 2012



2012

マンション植栽管理スタート

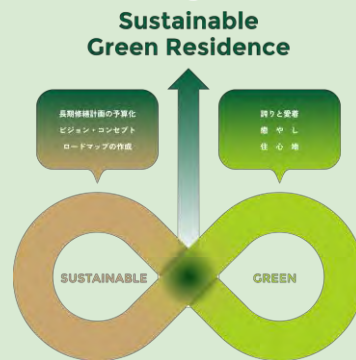
東邦レオの強味である緑化の知識を活かしながら、作って終わらない「活用される緑・人から愛される緑」に目を向けマンション植栽管理事業Creative Greenがスタート。



2015

合意形成支援の開始

植栽管理だけではなく、理事会の合意形成を支援するための中長期計画の作成、広報支援、他マンションとの交流会などを行う。



現在

長期ビジョン・計画作成の伴走

マンションの20年後を見据えたビジョン・コンセプトづくりのサービス提供開始。選ばれ続けるマンションの実現を目指す

2024年8月22日
東邦レオ株式会社

経営視点で分譲マンション管理組合を伴走支援する SUSTAINABLE RESIDENCE 事業 発足

『緑の大規模修繕』※ による選ばれるマンションづくりを提案
200件の実績を体系化し「長期的なコストマネジメント」に寄与

日本全国で694万戸、約1,500万人が居住している分譲マンション市場（2022年末時点）。東京都・神奈川県・大阪府等、大都市部の世帯ではマンション化率が2割を超えています。

都市部を含め全国的に「人口減少」が広がる一方、マンションストック数は毎年増え続けています。しかし理事のなり手や修繕費・管理費の財源確保のために、新たな居住者を迎えられるよう時代に合わせてマンションをリブランディングする取り組みは、建物の維持や不具合補修とは異なり「住民間の合意形成」が必要で、実施が難しい分野です。

そこで東邦レオでは、マンション運営や合意形成を「経営課題」と捉え、アドバイザーとして管理組合の理事会に伴走しながら、マンション独自の価値創出を目指すSUSTAINABLE RESIDENCE（サステナブルレジデンス）事業を首都圏・関西圏において2024年9月2日（月）より新たに発足します。

【SUSTAINABLE RESIDENCE 事業の取り組み】

- 1) コンセプトメイキング：未来に向けたビジョン再設定、緑の長期修繕計画立案
- 2) デザイン・リノベーション：緑の大規模修繕、住民参加型の公知工事
- 3) ランドスケープマネジメント：モニタリング評価、コストの適正化



東邦レオの「クリエイティブグリーン」



※緑の大規模修繕とは経年変化に伴い外構や植栽領域を定期的に修繕すること

「共創」の3ステップで、合意形成を得ながら改善を進めていく

共に考える



マンションのビジョンを住民と作る。
歴史・過去の取り組みを整理し、認識を
合わせながら理想の未来を考える。

- ▼東邦レオの伴走支援
- ・調査・ヒアリング、ビジョン・計画作成

共に作る



ビジョン実現に向けて社会実験を行う。
住民の意見を取り入れながら仕様を決めて、
リニューアルの工事を行う。

- ▼東邦レオの伴走支援
- ・社会実験、住民アンケート、設計、工事

共に喜ぶ



住民への広報を行う。お披露目会、動画の作
成、イベントなど、思い出に残し共に喜ぶこ
とで達成感を共有する。

- ▼東邦レオの伴走支援
- ・工事、動画作成、イベントの企画・運営



思いを持ちながら奮闘する理事の方、
選ばれる分譲団地を目指している方、
自団地のポテンシャルを可視化したい方へ。

人口減少が進むなか、2031年には現在の2.2倍、250万戸が高経年団地・マンションとなる時代。
限られた資源(予算)・人材・時間のもとでも、未来に向けた手立てを「今」うてるかどうか。
どこまで攻めてみることで何が変わるのか?
高経年分譲団地の管理組合理事や関係プレーヤーを交えたサロンを開催いたします。

Invitation

Update the concept of apartment

DANCHI SUMMIT START UP

人口減少が進むなか、2031年には現在の2.2倍、
250万戸が高経年団地・マンションとなる時代。
限られた資源(予算)・人材・時間のもとでも、
未来に向けた手立てを「今」うてるかどうか。
どこまで攻めてみることで何が変わるのか?
高経年分譲団地の管理組合理事や
関係プレーヤーを交えたサロンを開催いたします。

申込 招待ならびに
ホームページ募集

参加 約15団地の管理組合(理事)を想定
(発表内容、討議内容は非公開にてお願いします)

主催 東邦レオ株式会社 / 一般社団法人 団地再生支援協会



DANCHI SUMMIT START UP 宣言(仮)

50年後に向けて「トガって」いこう

- ①新しい人も気軽に入っていける
コミュニティを「原点」とする
- ②外構・ミドリは売りになる
- ③未来へ向けて街へはみだし
評価を可視化していこう

若い層にも「伝わる」取り組みをしよう

消費者が商品やサービスを選ぶ時、ブランドがある方が選ばれやすい、というのはイメージがつきやすいと思います。

同じ素材や性能の鞆でも、ヴィトンが選ばれるのは、ヴィトンを持つことで外出がワクワクする、ステイタスや信頼を表現 できるなど、鞆を使うこと以上の価値を得られると、消費者は感じているからです。

つまり、ブランドとは単なるロゴやデザインそのものだけを指すのではなく、その商品やサービスを手にすることで、得られる体感値も含めて「ブランド」といえます。そして、そのブランドを育てていくことが「ブランディング」です。

ブランディングとは、

【自社(=マンション)の想い、考え、価値観、哲学】が伝わり、
お客様からの信頼を作る活動です。

信頼を作る活動こそが「ブランディング」。

そう考えると、ハイブランドだけに必要なものではなく、
団地や分譲マンションという領域においても
必要な活動と考えています。



たゆまぬ改善を可能にした運営体制

理事会参加メンバー
理事会は1回2～3時間程度、最初に班毎での分科会1～1.5時間、次に全体での理事会を0.5～1.5時間程度行っている。分科会には管理会社やコンサルタント、植栽管理会社もテーマに応じて必要となる場所に参加している。



現在の理事会は各会社との連携のもと、活発にアイデアを出し合い、出席者全員が主体的に参加する場となっている。そうして健全に運営されている理事会だからこそ、管理費の無駄を削減して各種改修工事を積極的に行うことで、暮らしの質と資産価値を高める活動ができています。

しかし、かつては理事会が長時間化して理事の負担が重くなるなど、運営に苦勞した過去もあるようだ。その時代を乗り越え、現在の運営に至った過程で実施してきたことを伺った。

■理事の定数削減と班分け、出席手当、辞退可能なくみ

理事の定数を削減して3班に分けることで、1班が6～7名となり、話し合いに適切な人数となっている(多すぎると参加しない人がでてしまう)。

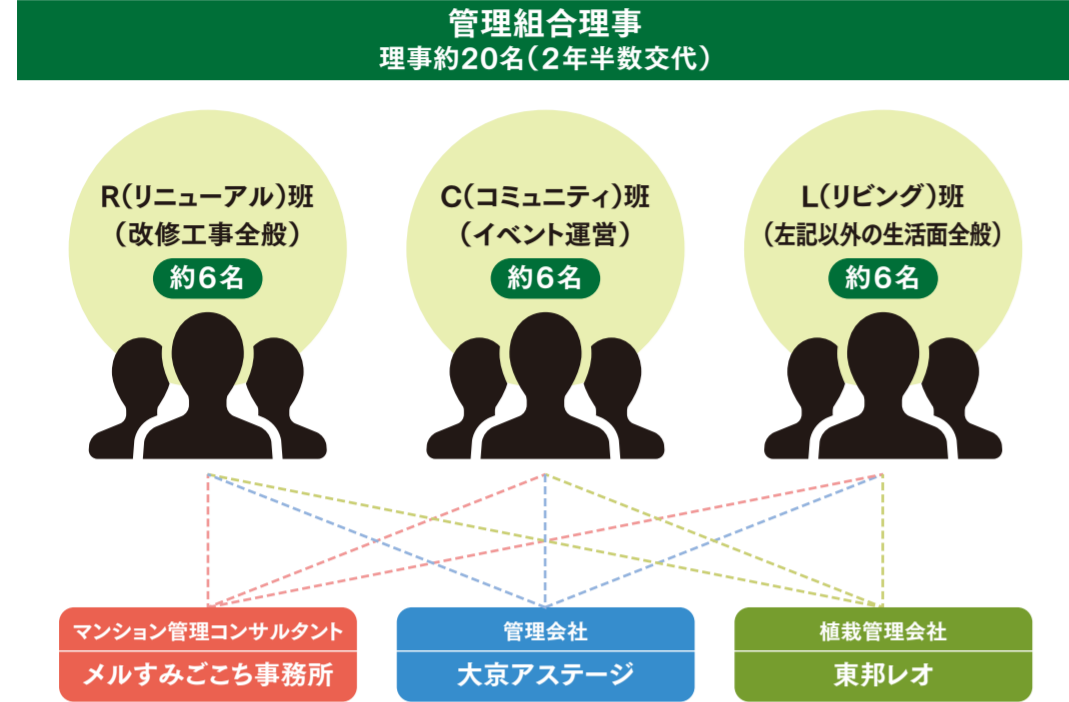
また、理事会出席で手当が出るようにし、年間12回中7回以上出席することで1回あたり1,000円の出席手当を支給している。また、理事は基本的に輪番だが、参加困難な場合は出席手当に相当する額を支払うことで辞退可能なくみとなっている。これらにより、高い出席率を保ち、各理事も主体的に参加しやすくなっている。また、2年半交代のため1回の任期は2年だが、1年目には役職のない理事、2年目には役職に就くことが可能となる。

■月1回の理事会の中で分科会を設けて効率化

理事会と専門委員会等を分けることなく、一堂に会する理事会の中で班毎の分科会も同時進行で実施している。これにより理事の負担を最小限にするとともに、理事会と専門委員会のすれ違いといったことも起こりにくくなっている。

■メールの導入で効率化

現田中理事長が就任後に、理事全員のメーリングリストを作成した。これにより、簡単な情報共有や前回理事会の振り返りがスムーズになり、理事会時間の短縮につながった。



“チームセントワーフ”各者よりコメント

マンション管理コンサルタント メルすみごころ事務所



2017年よりコンサルタントとして参加。まずは長期修繕計画の見直し、大規模修繕における業者選定(コンペ方式)、駐車場保守業者変更等により適正なコストダウンを行い、資金面の余裕をもたせた。それとともに理事会運営についての工夫も提案し、ともに実践してきたことで理事会において活発に意見やアイデアが出て、雰囲気よく協議できるようになり、補修や修繕だけでなく、今回のエントランス改修のようなバリューアップに関する提案にも、前向きにとらえて議論し、実現できている。

当り前のことだが、「常にコンサルタントであること」を意識し、単なる提案ではなく、理事や住民の皆様が納得するような具体的な実現可能な提案をすることを全員が共通認識として活動中。

管理会社 大京アステージ



竣工当初より管理会社として運営に携わっている大京アステージ。現在まで、事務管理業務(会計・出納、理事会支援等)、管理員業務、建物・設備管理業務(清掃、各種設備の点検清掃等)、フロントサービス(クリーニング等取次、ミニショップ運営等)を通じ、住民生活の基盤を支えている。理事会運営においては、わかりやすい説明となるよう資料作成を行い、管理会社主体にならないよう、あくまでも管理組合主体となるようにサポートを心掛けている。当管理組合の運営がうまく進んでいるポイントとして、上記C班、L班、R班により居住者からの問合せ・要望、マンションの修繕などに対しスムーズな対応が行われていることや、コンサルティング会社と管理会社それぞれの強みを生かした理事会の補助が行われていることがある。

植栽管理/外構改修工事 東邦レオ株式会社



2017年5月より植栽管理業務、各種外構共用部の改善工事を担当。日々の丁寧な管理と、管理では改善できない補修復旧やバリューアップ工事を提案。巻き込み型の得意な現担当は、ワークショップ企画や現地現物サンプル利用等で皆が「楽しく」、主体的に、納得して「参加」できる運営を日々探求中。
2020セントワーフ未来会議
セントワーフ横濱を担当する東邦レオの社員、グリーンクリエイター皆で敷地の良くしたいところ、作業効率の改善等のアイデア出しをした。そこからの案で玄関前植栽の植替え試験を実施でき、改善アイデアを実現しているチーム力が高まった。

現理事長よりコメント

今回お話を伺った田中理事長より、心がけていることやご覧になっている理事様へ向けてのメッセージをいただきました。



前任の理事長からの推薦で理事長となりました。立候補して3年目に挑戦中です。

■猪突猛進!
ただたすらすらに目標に向かって突き進みます。いのしし年なので(笑)
■割れ窓理論
動いている会社の新人研修で習ったのですが、今も大切にしています。「1枚の割られた窓ガラスをそのままにしていると、さらに割られる窓ガラスが増え、いずれ街全体が荒廃してしまふ。したがって、小さなことでもすぐに対処することが大事」という意味です。どんなことも不具合が置きたらすぐに行動して手を打つ、補修するということに気が付いています。

全員参加で納得して進める理事会運営

理事会を会議室内で行うだけでなく、時には全員で外へ出て、植栽地を見て回ったり、具体的な工法についての検討も行った。専門家ではない理事の集まりだからこそ、実物を見ながら認識をあわせていくことで理解が深まり、精度の高い議論と決定ができる。



理事会の中で全員参加で敷地を巡回したり、工法選択の際に実物サンプルを現地に置いてみて検討するなど、実際に見て検討するプロセスを重視。

舗装改修に伴い、仮設通路の設置検証。車道の幅や歩行者のすれ違いも考慮して、仮設通路幅は1.3mに決定。



THE GREEN AMENITY

「港の森」再生へ 進化するまち、ライオンズマンションセントワーフ横濱の軌跡

京急・神奈川新町駅から徒歩3分の好立地にある、「ライオンズマンションセントワーフ横濱」(499戸・2004年竣工)。駅近でありながら、広い中庭と緑豊かなエントランスアプローチをもつ。「港の森」というランドスケープコンセプトの下に多様な植栽や自然とともにふれあい、くつろげるよう設計されている。

ここでは2016年の植栽管理業者再検討をきっかけに、理事会でも毎月植栽や外構についての検討を重ねながら、数年間をかけて課題の改善、リニューアルを実施してきている。今回は共用部・緑地の改善を中心としてまとめた。

また、このような大規模な改善を行いながらも、無理のない運営で理事、管理会社、マンション管理コンサルタント、植栽管理会社が連携し、それぞれが活発にアイデアを出し合う運営方法にも注目したい。歴代の理事会による修繕積立金および管理費のコスト適正化によりバリューアップに使える予算を確保したことで、住民の追加負担なく改善工事が可能となっている。

もくじ
2021年末 第一期エントランスリニューアル…P1
共用部・緑地の中長期改善計画のあゆみ…P2-3
活発で実行力のある理事会運営の工夫…P4



劣化した樹脂舗装をスタンプコンクリートに変更し、竣工当時のウッドデッキを思わせる仕上がりがなった。スタンプコンクリートとは、コンクリートを流し込んだ後固まりきる前に木目や石材調の型で成形し、塗装して仕上げる工法で、コストを抑えながらも耐久性と見栄えに優れた仕上がりができる工法。従来のスタンプコンクリート工法では、経年で色が剥がれることや滑りやすいというデメリットがあったが、今回は、コンクリート内部まで同じ色で色割がれなし、施工直後から滑りにくいという工法を選択した。

2021年末 第一期エントランスリニューアル

2021年11月1日から12月28日まで、2ヶ月かけた工事によってエントランスアプローチが生まれ変わった。今回の工事は4工種、歩道の舗装工事、来客用駐車場の水たまり改善工事、植栽工事、舗装洗浄だ。2020年1月から具体的な検討を開始し、エントランスアプローチ全体での課題を整理、3期3ヶ年かけた改修を想定した上で2021年春の総会で1期工事の承認を得た。その後も、理事会参加者全員で実際に現地を見ながらサンプルを確認、メインエントランスのため工事の仮設歩道の検討、仮設駐車場の検討や配送業者への案内等、丁寧な検討を重ねた上で実施に至った。

経年劣化が見られていたエントラングート前の植栽は、3パターンの案から、ゲートに使用されている「琉球石灰岩」を使った統一感のあるデザインに変更。植物の成長を見込んだ配置に。



館銘板と舗装を舗装洗浄し、植栽はエントラングート前と統一したデザインで明るさと清潔感を改善している。

スタンプコンクリートの施工工程



エントランスの歩行路全域を対象に舗装(インターロッキング)の洗浄を実施。ローコストで新築時のような明るい景観を実現した。



共用部・緑地の中長期計画のあゆみ



2021年3月 玄関前植栽の試験的リニューアル、各所補植

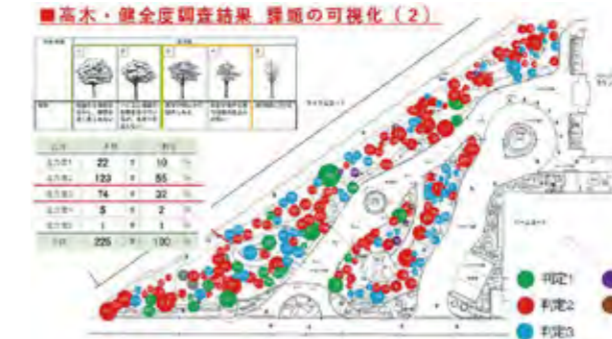


1階玄関前の植栽地の枕木が経年劣化し、植物も一般的に好まれないゼノゴケ主体となっていた。実際には広い面積があるが、今回は生育試験も兼ねて15㎡のみ、特別価格にて実施。日陰に強い樹種を選んだデザインで、施工後約1年経った現在も生育は良好だ。



2022年1月 エントランス高木全数 健全度調査

「港の森」充実化に向けての現状把握として、エントランスエリアの高木全数に対し健全度調査を実施した。竣工から約18年が経ち高木類が育ってきたことで過密となっていること、3割強の樹木で活力度に異常が認められる状態であることがわかった。今後、ある程度の間引きも含めて高木類を整理し活力度を高めながら、低木類で足元に彩りを加える等、健全で魅力的な森づくりを検討中だ。



また同エリアについては、コロナ禍も追い風となり課題となっている配達業者等の一時駐車増加への解決策として、一時駐車場創出も検討中だ。植栽地を削って駐車場を設置する計画だが、予定地の高木は活力度が低いものは伐採、元気な木は移植する等の計画とともに、遊歩道の緑地化により緑地面積が減らないよう調整することも含めて2022年4月の総会にて議題にする。共用部の用途変更を含むので3/4の議決権による賛成が必要となる。

To be continued

今後も、より住民が住みやすく、また資産価値としても高まるような改善を検討していく予定だ。今後の検討課題としては以下のような点が見られている。

- 外構照明器具の一部不点灯
器具の経年劣化や浸水等により一部不点灯があり、費用対効果を含め具体的に検討中。
- バイク置き場の不足
近年バイク所有者が増え、バイク置き場が不足傾向になっている。
- シニアカー置き場がない
ハンドルで操作する1人乗り電動車椅子が普及しているが、敷地内に置き場がない。
- 駐車場の空きが多い
車を手放す世帯が増えてきた。過去にも立体駐車場の一部除却を行ったことがあるが、今後も利用動向を見つつ検討していく。

2018年9月～ 1回目大規模修繕工事実施

2021年11～12月 エントランス改修、舗装改修、水たまり改善、植栽改修、舗装洗浄(詳細は1ページ参照)

エントランスリニューアル(予定) 第2期工事(2022年) 第3期工事(2023年)

2004年1月竣工 ランドスケープコンセプトは「港の森」



竣工時のパンフレットでは多くのページを割きランドスケープコンセプト「港の森」が説明されている。実際にも、ヤシ類と石材等による「波止場」の雰囲気と、東屋やパードバス等による人と人、人と自然のふれあいがデザインされている。

2004年

2017年

2018年

2019年

2020年

2021年

2022年

2017年5月 植栽管理会社の変更

前年度の総会にて、マンション内で子どもが安心して遊べる場として中庭を提供することが決議されたものの、中庭は植栽のいたみやウッドデッキの劣化など、景観面・利用面においてよろしくない状況だった。このため2016年度に既存業者含む3社の比較検討を行い、2017年5月より東邦レオへ植栽管理業務を委託。あわせて中庭の改修から具体的検討を開始した。

2017年12月 中庭ウッドデッキ撤去、タイル張りに変更

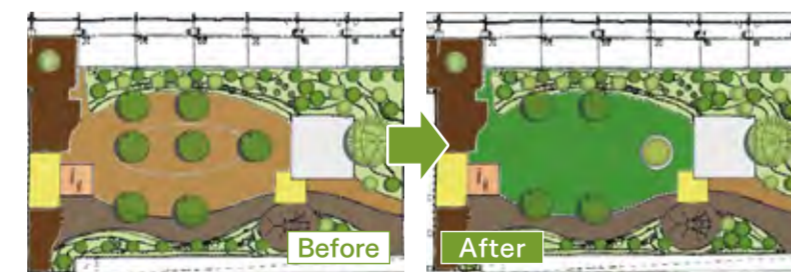
この場所はキッズルームに隣接し、屋外にベンチとテーブルもありよく利用されていた。ウッドデッキの経年劣化と、デッキの隙間に食べかす等が落ちて不衛生であるといった課題があり、既存で使用されていたタイルにあわせた修繕を行った。

1回目の大規模修繕工事で中庭を現場事務所等で利用する計画だったため、先に中庭ウッドデッキの修繕を行った。



2019年8～9月 中庭改修工事

改修前の中庭は、丘状に盛り土された上に高木が等間隔に植えられ、全体が芝生広場とされており、
●日照・土壌・利用状況により芝生がなくなり雑草化していたこと
●丘であること、樹木があることにより有効スペースが限られ、また利用用途も限りがあったことが課題とされ、改善検討を行った。
広場として使いやすくするためには、丘を削り平らにすることが考えられたが、そのためには樹木の伐採が必要だった(樹木を残すためには周囲を花壇として土を残すことが必要だったが、それでは有効面積がさらに減ってしまう)。また、生育環境と利用目的から、天然芝を健全に維持することは難しく、人工芝化が検討された。
しかしそのどちらも一般的に合意形成が難しいテーマであり、中庭のあり方についても住民アンケートの実施、人工芝の1年かけた試験施工を実施するなど、時間をかけて丁寧に検討を進めていった。その結果、丘を平らに削るとともに2本の高木を伐採し、人工芝化することが決まった。
完成後の10月に「中庭お披露目会」イベントを実施、花壇の花植えで完成させるとともに、皆で外遊びすることを通じてその後も活用してもらえるきっかけづくりを行った。現在も、放課後には冬でも子ども達が寝転んで遊ぶ姿が見られ、活用されている。



2018年7月工事前の中庭

2018年7月高木伐採



2019年8月工事前

2019年9月改修工事後

「中庭お披露目会」イベント



イベントの取り組み

理事会のイベント班を中心に運営されているマンション内イベント。コロナの影響もあったが、2021年は初のオンラインイベント開催を含む3回を実施することができた。これらは楽しみやコミュニティ活性だけでなく、自然な場で交流や意見交換ができ、改修工事等の合意形成をスムーズにすることにも貢献している。



毎年恒例のクリスマスイベント

2022年度 滝山団地 公知工事の取り組み

共用部のリニューアル工事の実践においては、作業内容の見学や季節ごとのお披露目会、アンケートの実施等を通じて、住民の皆様へ愛着をもっていただく取り組みを実践している。その一例をまとめた。

夕涼み会 2022/8/7

夕方、暑さが落ち着いた頃からアイスコーヒーやジュースを飲みながら、提灯に絵付けをしたり、提灯を樹に吊るして照明を楽しんだりして、くつろぎのひとときを過ごす夕涼み会を開催。今後、設置予定のベンチの高さの体感コーナーや、「共用部にあるとより楽しめるものは何か」についてのアンケートも実施した。



手作り提灯でライトアップ



ベンチの高さ体感コーナー

オリジナルベンチ設置お披露目会 2022/10/30

耐久性の高い天然木を用いた特注のベンチや人工芝による休憩空間をお披露目するテープカット式を開催。お子さまに樹木医のお仕事を体感していただくコーナー（樹木医キッズ）や砂場の柱の絵付け体験、既存ベンチの活用に向けたアンケートの実施など、多くの居住者が参加した。



テープカット



特注ロングベンチに初座り



キリン身長計ライブイベント



人工芝に座ってくつろぐ皆様



樹木医キッズ

参加の子どもたちと樹木医と一緒に、クスノキの特徴（幹の形状や葉の特徴、香り）を学びながら「診断カルテ」を作成。最後のテストに合格した子どもたちには、樹木医キッズ初級バッジを進呈した。

イルミネーション点灯式 2022/11/19

アンケートを実施した際、「防犯のために明るくしたい」といったご要望もあり、試験的に藤棚にイルミネーションを設置し、住民を代表してお子さんが点灯した。吊るされた照明のゴールドの輝きは、冬の寒い日に「おかえり」のメッセージにも。参加者がそれぞれに記念写真を撮影していた。



みんなでジャンプ！

既存ベンチの色塗り、桜の樹勢回復体験会 2023/1/29

既存のベンチを利活用するため黄色や緑などを塗ったり、ニス塗って長持ちさせる取り組みを住民の皆様と行った。会場となった集会所の前には、生育のあまりよくないシダレザクラがあるが、これを元気にするために、器具を用いて縦穴を掘り、土壌改良をして根が必要とする空気と養分を届ける作業も実践。大人から子どもまで暖かい日差しの中でワイワイ、楽しそうな声があがっていた。



ベンキで色塗り



みんなで土壌改良

桜の植樹祭 2023/2/25

衰退した桜を伐採した跡地に、新しい桜（ジンダイアケボノ：神代曙）を住民の皆様と植える取り組みを開催。土づくりから植樹まで、プロの職人と住民と一緒に作業を行い、みんなで記念撮影。植付時に剪定した枝は、水につけておくことと桜の花が咲くため、気に入った枝をご自宅へプレゼント。



みんなで土壌改良



沢山の皆様が参加

選ばれる住まいのための外構・共用部改善レポート

2023.4.25

THE GREEN AMENITY

ずっと住み続けたい、選ばれる滝山団地へ 住民と対話しながら共用部を改善していく「公知工事」の実践

総戸数1,400戸を誇り、1969年の入居開始から50年以上が経過している東京都東久留米市の滝山団地・分譲住宅（2街区、3街区）。

敷地内を南北に貫く日本初の「歩行者専用道路」導入や、サクラなどで彩られた緑の回廊の整備、昔からあるコンクリート遊具にスポットをあてた色とりどりの再整備計画など、外空間の積極的な活用が特徴的だ。

ここでは、2021年5月の団地管理組合総会をきっかけに「団地再生実行プラン策定委員会」が本格的に始動した。

「現在の住民の生活」と「数10年先の団地の姿」の両面を重視しながら、

- ①居住者が屋外に出たくなる団地にしたい
- ②新しい入居者に来てもらいたい
- ③滝山団地らしさを残したい

といった3つの概念を柱に、中長期視点の外構・共用部の改善工事が進んでいる。

居住者の声を積極的に取り入れながら、改善の取り組みに団地住民だけでなく地域の人々も巻き込み段階的に工事を進める「公知工事」の運営方法にも注目したい。

変化する時代の中で、今後も安心して住み続けられる団地、住まいとして選ばれる団地づくりに向けた取り組みの最前線に迫った。

もくじ

- 滝山団地リニューアルの全体像と改善方針 P1
- 滝山団地外構植栽改善のあゆみ P2~3
- 公知工事の取り組み、運営体制と役割分担 P4

■外構・共用部が秘める団地の潜在的な魅力

滝山団地・分譲住宅の敷地や共有物を管理する滝山住宅管理組合。執行機関となる理事会では団地再生実行プラン策定委員会を発足させ、月1回「現在の住民の生活」と「数10年先を見据えた団地の課題」の両面を捉えた検討を行っている。その目的は、新しい施設を造るといったハード面だけでなく、住民の生活満足度の向上や、未来の住まいに向けた改善活動への参画意識の醸成にも注力してきた。

築年数により団地特有の課題（エレベーターがないことや間取りに制限があることなど）はあるが、委員会では現在の居住者の実態に合わせて安全・バリアフリーを確保するとともに、季節を感じる植栽、菜園等を設置するなど、新たな楽しみを生み出せる外構・共用部に可能性を見出しているという。

■住民とともにつくる「公知工事」

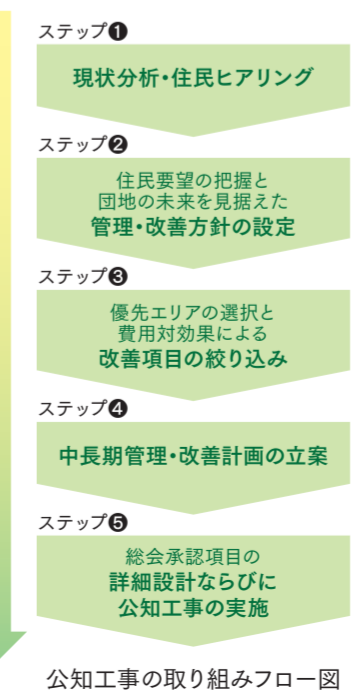
「住民が主役」の改善の取り組み実践、そこで取り入れたのが「公知工事」という手法だ。住民の意見を作業や改善内容に反映していくこと、工事の周知だけでなくつくるプロセス自体に住民に参加してもらうこと、団地への愛着を醸成するきっかけを提供することも積極的に行っている。計画立案に当たっては、改善の効果が分散せず発揮されるよう、優先エリアを決めて対策が行われた。



工事中に内容や解説の文書を掲示



現地説明会にて工事内容を説明



手塩にかけてきた桜並木



住棟前の広い芝地



建物もしっかりと維持されている



広大な滝山団地(分譲)全景

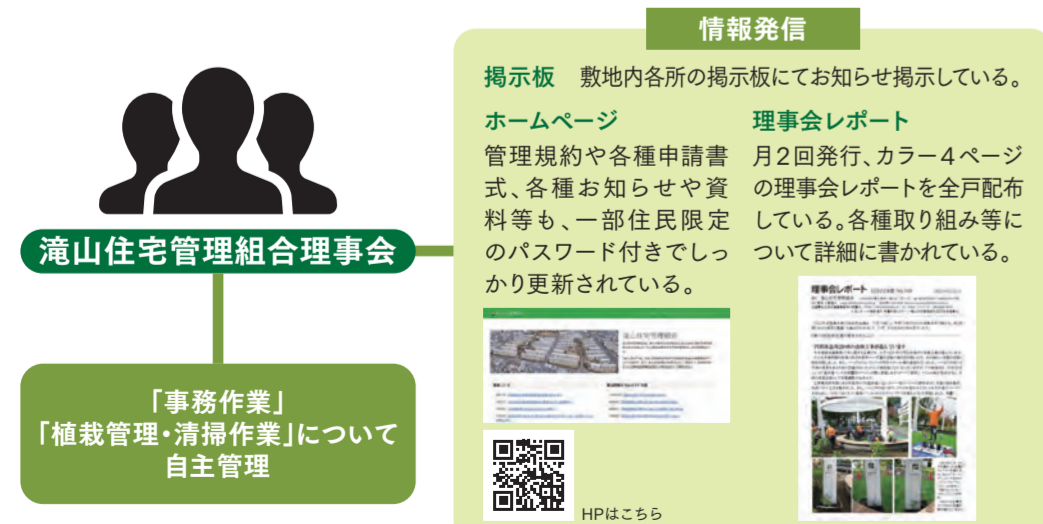
■今あるものを活かして豊かさを演出

委員会では改善・対策検討の期間中に合計7回、公知活動を実施することで、住民も工事に参加しながら自由に意見が言えるよう、同時に改善工事が住民に広く周知するよう努力してきた（P4に詳細内容を記載）。理事長の内田隼氏は「連続して活動に参加する若い家族もあらわれており、住民の関心も徐々に高まっている。滝山団地が誕生して50年あまり。今だからこそ、10年、20年先を見据えた計画を進めていきたい。高齢者に憩いと、安心・安全で楽しい生活環境を、一方で若い世代を呼び込めるような環境を作り上げていきたい。」と語る。2023年度は、敷地全体の植栽管理計画についても、滝山団地らしい景観、風情を維持しつつ、管理コストも考慮した中長期管理計画や高木剪定のプログラムも検討しているとのことだ。

上に挙げた取り組み以外にも、集会所のリニューアルや歩道のバリアフリー化、他の団地では姿を消すことが多いコンクリート遊具の塗装改善リニューアル等、共用部の改善が各所で進められている（詳細はP2、P3に記載）。建築後50年を超えたことによる課題はあるが、約12万平方メートルの広大な敷地面積は車道と分離して安全性が高く、共用部には豊かな植栽も多い。共用部の魅力を引き出していくこと、コミュニティの輪を広げていくことで、新築マンションにはない「滝山団地ならではの住まいの価値：滝山スタイル」を発揮できる状況が整ってきた。

滝山団地には50年間「人」が生まれ育ってきた歴史がある。建物は建設当初の姿のままに維持管理され、多くの人が懐かしむ自然豊かなゆとりのある空間も維持されている。この地を離れたかつての滝山テルドレンが、「やはりこの滝山団地が良い、ここに住みたい」と改めて思える“滝山団地らしさ”の発掘・演出が、これからの団地再生の大きな鍵になるものと思われる。今後の人口減少社会のなかで滝山団地につながる人々の数を増やし、地域も巻き込んで持続可能な暮らしを創造していく…そんなこれからの時代の先駆けとしての歩みがますます関心を集めそうだ。

共用部の管理・運営体制について



滝山団地（分譲エリア）の特徴は、団地管理の中で大部分を占める「事務作業」や「植栽管理・清掃作業」について、管理組合が事務員や作業員と個々に業務委託契約を交わし理事会がこれを統括する形で自主的な管理を行っている。こうした取り組みにより、生活にまつわる課題について臨機応変の適切な対応がスムーズにできるほか、一般的な団地と比べ管理コストが抑えられている。この工夫により、リニューアルに使える予算も確保しつつ、改善が行なわれている。

また、団地内の戸数は1,400戸と1つの街の規模を有するため、情報発信にも力を入れており、ホームページを開設したり、「理事会レポート」を月2回発行して全戸配布するなど、理事会の動きや検討の経緯、実施したことについて常時広報活動が実践されている。

今回の共用部リニューアルに関する取り組みは、①中長期視点の管理・改修計画を立案する「団地再生実行プラン策定委員会」での集中討議、②理事会での最終審議、③団地総会での住民承認の3つのステップを経て実行されている。



滝山団地外構・共用部改善のあゆみ

「滝山団地の魅力」を秘める外構・共用部の改善工事について、近年実施したものを中心にまとめた。各箇所について部分的な改修を主に実施してきたが、今後は植栽管理についても改善検討を行い、敷地の景観としても一体的に魅力化していく方針だ。



子どもや子育て世代に使いやすく

① 休憩所のリニューアル(子どもの砂場)

敷地内に9カ所ある休憩所の一部リニューアルを行った。子ども向けに改修したのは①の場所で、元々の砂場が使いやすくなるようにパーゴラの日除けを設け、柱にはキリンの身長計を描いた。身長計はイベント時にライブペインティングを行い、描く過程を子どもたちと見届けた。



キリンの身長計

② 遊具・モニュメントのリニューアル

昔ながらで根強い人気のあるコンクリート遊具。子ども向け遊具が減っていく団地も少なくないなか、滝山団地では遊具を守っていく方針で、明るい色への塗り替えを実施した。この改修後、遊びに来る子どもが増えているそうだ。



滝山団地の桜並木をいつまでも元気に

③ 桜並木の生育改善と更新

桜並木は長く滝山団地のシンボルとして愛され、見守られてきた。その桜並木について、「これから先も守り育てていこう」という取り組みがスタートした最初のきっかけは、2011年の柵の更新工事だ。そこで樹木匠が桜に関わったことで、表面上はきれいに咲いていても、内部が腐朽している桜があること、長い目で見て桜並木を維持するには「更新(植替え)」の考え方が必要であることが示され、住民と樹木匠が共同で桜並木を守り育てる活動がスタートした。それから10年以上にわたり、樹木点検や樹木診断による経過観察、倒木の危険があるものについての伐採等を進めてきた。また、2017年から4年かけて桜並木全域の土壌改良を実施したことで、その後数年かけて若枝が出て元気になる桜が増えてきた。

そして、いよいよ2022年度には、「更新」に向けた試験施工として、「ジンダイアケボノ(神代曙)」という品種の桜を新たに植えた(P4にて植樹祭の様子を記載)。将来樹形(樹高8m・葉張り8m)を考慮して、植え付け位置を現在より住棟側にずらし、将来、電線と接触するのを避けるための剪定を減らせるようにした。また、木と木の間を8m間隔にし、横にも大きく健全に生育できるようにした。今後は樹高8m・葉張り8mの将来樹形を意識した剪定管理をしていく必要がある。2022年度は、桜並木更新の大きな一歩を踏み出した年になったという。全国的に桜並木の更新が課題となるなか、住民参加で更新が進められていく事例としての価値も高く、今後の取り組みにも注目だ。



公開樹木診断

土壌改良の現地説明会

ジンダイアケボノの花

伐採したNo.32サクラの断面(線の内側がスポンジ状に腐朽しており、倒木の危険性がある状態)

ジンダイアケボノ植付時は植え樹を広く十字に掘ることで根が張りやすくなった。

多世代の休憩所

通り道で休むというだけでなく、立ち寄ることが楽しみで散歩に出掛けたくなるような休憩所を目指し、以下の改善を実施した。

④ ベンチの新設

遊歩道のベンチは、「外出時の休息」「行きたくなる場所」「団地の景観的価値をあげる」「交流の場」という、4つのコンセプトのもと、素材・設置箇所・座面の高さ・デザインを決定し、6カ所に設置した。

設置場所については、委員会メンバーで敷地内の各所に仮設で置いてみたり、座ってみたりして景観や目的から総合的に判断した。高さについては3種類の仮設ベンチを使ってアンケートを実施し決定したという。材質や設計も耐久性を重視し細部にわたりこだわった特注品だ。



新設したベンチの一部

お披露目イベントで初座り

⑤ 休憩所のリニューアル(クレマチス)

敷地内に9カ所ある休憩所のうち、あまり使われていなかった場所を遊びに行きたくなる場所としてリニューアル。石のベンチを一部撤去し入口を広くするとともに、木材の座面を作ることで座りやすくし、中央は人工芝で裸足でも遊べる場所に。また、周囲には9種類のクレマチスを配植することで、季節ごとに美しい花が咲く場所を目指した。クレマチス植え付けはイベントとして実施し、住民も一緒に植付けを行った。



クレマチス植え付けイベントの様子



休憩所(クレマチス)改修後

利便性向上とバリアフリー

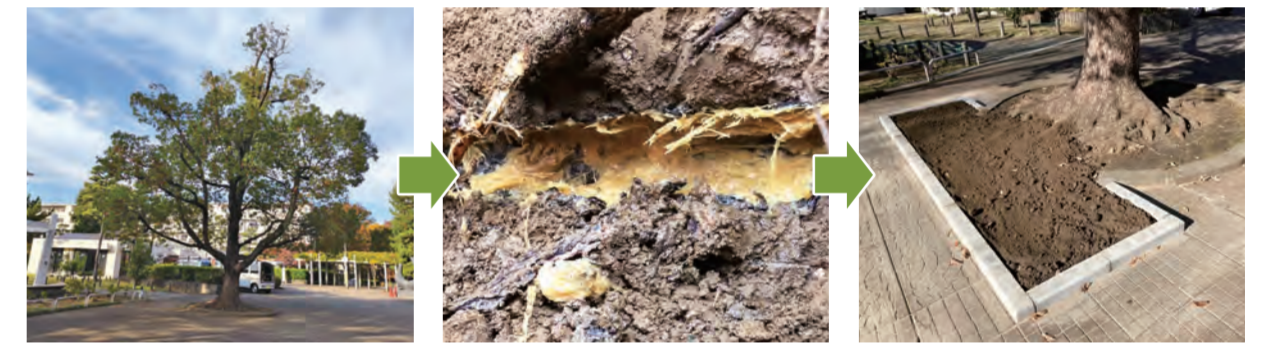
安全な歩道があるという滝山団地の特徴を活かし、さらに暮らしやすくするため、バリアフリー化を進めている。

⑥ クスノキの樹勢回復と根上がり(舗装のがたつき)改善

2街区、3街区にあるクスノキは周囲に障害物がなくきれいな樹形を保ち、団地のランドマークとして美しい景観を形成していた。しかし、数年前から2街区のクスノキは樹勢が落ち、樹形が崩れてきていた。一方、3街区のクスノキは樹勢・樹形ともに問題なく健全だが、周囲の舗装を持ち上げる根上りを生じさせ、歩行する際の障害となっていた。クスノキを元気にすること、そして歩行者にとって歩きやすい歩道を維持することの2つの目的を両立させるため、複数年かけて根系誘導耐圧基盤(パワーミックス)という資材を使った改善工事を実施中だ。2街区のクスノキについては、ナラタケモドキという菌による根の腐朽が確認され、今後も経過を注視しながら改善を実施する。



3街区のクスノキは、健全だが根が表層部に集中し根上りを起こしていたため、地中に根を張れるよう改善した。



2街区のクスノキはナラタケモドキの着生が数年前から確認されていた。しかし、樹勢の低下がここ数年停滞していたため、今回の工事を実施。掘削したところ、表層の土壌に大量の細根がみられたが、深部の根の多くは菌により腐朽していた。腐った根は可能な限り取り除き、殺菌剤を散布し、現時点でできる限りの対処をして、根系誘導耐圧基盤(パワーミックス)で埋め戻した。今回の工事により、根の生育環境は大きく改善された。今後はクスノキの生命力に期待して、状況を観察していく方針だ。

⑦ 住棟北側通路(アプローチ)のバリアフリー化

住棟北側の通路を平坦にバリアフリー化する工事も実施した。車も入りやすくなったことで、介護サービス等の利用や、子育て世代の暮らしにおいても利便性が向上した。



住棟北側歩道の段差をなくし、バリアフリーに

美観と使いやすさ

⑧ 集会場のリニューアル

2022年度には2街区、3街区それぞれの集会場のリフォームを実施。2重サッシに変更することで断熱性を高め、和室と洋室それぞれの内装もリニューアルすることで美観と使いやすさを向上させた。集会所は、代表者が団地住民であるグループの場合は格安料金(和室150円/時、洋室250円/時)で、授業料を徴収するグループの場合でも一般的な料金(和室1,000円/時、洋室1,200円/時)で利用可能だ。管理組合では、趣味の集まりや親睦交流の場として利用機会を広めたい考えだ。



洋室

外観