

グリーンヒルお住まいの皆様

25/11/30

庭園検討部会
部会長 下村辰巳

(庭園検討部会からのお知らせ)

1. ハランおよび石類の整理について

北側庭園の除草作業の邪魔になる石類を整理し、草木類の“ハラン”については除去作業を行い、整理しました。ご協力頂きありがとうございました。

また、他の草木類については前月号にて相当数の例示の写真でお示しましたが、その部分については自主規制して除草作業を行っていませんでした。庭園の荒れる原因にもなっていますので、来期から行うこととします。

第1回の除草作業は来年4月になりますが、除草剤を散布しますので枯れるものも出てきます。ご承知おきください。

花壇を維持することは管理組合としてはできないと考えています。庭園の彩りとして多年草で使えるものがないかと思っていますが、手入れが難しく上記のような判断に至ったものです。

2. 第2次庭園整備事業の総括について

今月号では樹木管理の取り組み(2・3・8頁)と、庭園技術者的人件費の動向と管理費への反映(4~7頁)をお示します。前月号と合せてお読みいただければありがたいと思います。

3. HPの制作に着手しました。

ライフプランの中にボランティアチーム“web console akogare”を立ち上げてホームページの作成に着手しています。参加者を募集します。

下記にQRコードとその1頁の例(グリーンヒルに生きる樹木たち：イロハモミジ)を示します。(お手持ちのスマートフォンのカメラを起動して画面にQRコードに照準を合わせると見ることができます)

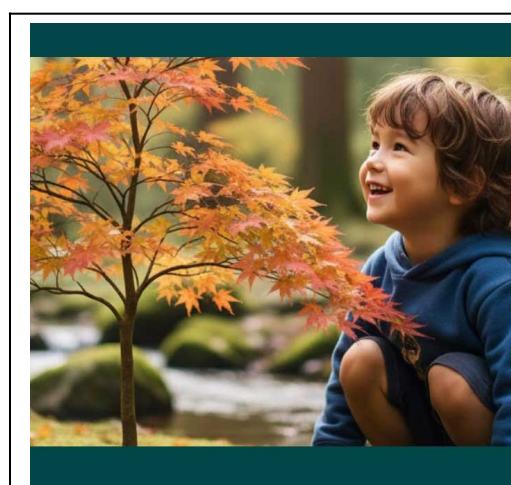
グリーンヒルに関係する皆様のコミュニケーション誌として、あるいはグリーンヒルにお住い頂く方へのメッセージ誌として成長させたいと願っています。

まだ試作の段階(まだ管理組合で機関決定はされていません)ですが、グリーンヒルの環境や規約、樹木台帳、歴史などかなりの内容が盛り込まれていますので、それなりに楽しめ、また、HPとして思いめぐらせることができるようなものになっています。



樹善
整め採ま
0

木管
第一の
備て樹
整した



理の改
次時、の行(3
庭園初伐い
木をが

た。樹木についてはどうしても1本1本に目が行きますが、550戸の組組合員の費用負担で維持されているものですから、共通の認識と政策がなければ進めることができないことを痛感します。

私達もこの4年間試行錯誤しながら進めて参りましたが、私たちが到達している考え方(仮説としての方針)は次のような内容になります。(時に樹木の整理時に総会決議

の3/4条項が引き合いにださますが、1本1本の詳細計画を事前に総会に付議決定した上で実行することはできないことをご理解頂きたく)

- (1) 生活環境に関する(受忍限度を超えた)部分は個人を優先する。(例えば、南面の日照や北側の通風性・湿気・見通し)など
- (2) 建物や生活インフラの保全は樹木より優先する(建物や給・排水管、電線に有害な植栽の排除)
- (3) 人命や生活を害するリスクは最大のケア事項とする。(倒木や枝落ちによるケガや物損、見通しの悪化による防犯・防災上のリスク)
- (4) グリーンヒル外の道路や敷地への影響は特に注意する。(原則はみ出さない)
- (5) 芝生の地域では芝との共生を配慮する(裸地をつくらない、芝の手入れを配慮した樹種の選定や配置)
- (6) 総ての樹木を台帳で網羅し組合の管理下に置く。樹木の特性に応じた維持管理を徹底すると共に維持管理が容易な(費用が安い)樹木の選定・配置に留意する。(樹種の入れ替え、整形や間引き、老木の除去、開花の維持、密度の管理等)

第1次庭園整備時は芝の大修繕から出発して、高木の整理と剪定、中木の一部整理、常緑高中木と低木の増殖栽培に帰結しています。南面の日照問題に焦点が絞られ、庭園の維持管理なかんづくその維持費用には目が向けるところまではいきませんでした。

創建時には樹木が少なく、成長の早い樹種を選択したようです。広い芝地がありましたが、樹木の成長を放置してきたために、芝地が減り特に北側は芝が付かないものとしてきました。実例をよく観察すると、棟間の距離があるGHでは北側にも芝化ができる余地は相当あることが分かってきました。右図はGHの庭園モデルですが、黄色い部分は芝地化が可能な部分です。これは日照条件を表していますので、具体的な植樹計画時にはゾーン別に樹種選択・配置・密度・手入れ方法を検討することも必要ではないかと思います。

また、植えた植栽の種類が限定されていたために、かえって、個人が植える管理外の植栽を生んできた傾向もあるように思えます。

もう少し幅広い視点からGHにあった樹木の選定、入れ替え、植樹をする時期にきているのではないかと考えます。

次頁に樹種別の特性を、8頁に場所・特に北側の樹木配置の課題を示します。

1、ケヤキについて

ケヤキはGHの主力樹ですが、成長が速く根が張りますから、庭園には向かない木ですが強剪定して残してきました。維持コストの点からは整理すべきと考えますが、南面にある木については3階以上の方から残す強い要請がありますので、日照に差支えがない範囲で残すこととしています。

2、シラカシについて

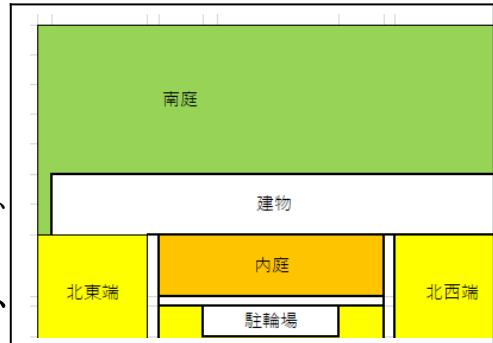
シラカシは第一次庭園整備時に高木の後継樹として植えたものです。武藏野の木として選んだようですが、ケヤキに準ずる程度の成長力を持ちます。ただ、当初から毎年剪定し強剪定は避けてきたので、奇麗な樹形を保っています。場所が偏っている傾向があり、間引きも必要になりますが、南庭のケヤキに代わる樹木となることを期待しています。(強剪定すると強い枝がでて“暴れる”状態になります。ケヤキとの差に注目下さい。)

3、サクラについて

サクラはソメイヨシノが中心ですが、すでに寿命がきており、2/3が危険木の範囲に入りました。B2ランクは維持するご要請が強く3年維持してきましたが、倒木の危険性が最も高い樹種であり、整理することとしました。
居住区に向く桜はシダレサクラやマメサクラ等多くの種類がありますが、もっとも向かないソメイヨシノを植えて、惜しんで維持してきた図となっています。

樹種を替えて場所も中央道沿いに並木を作るよう作業を始めたところです。

4、ソロについて



武蔵野の雑木林をイメージして植えられた木です。成長が遅く管理しやすく、新緑と紅葉を楽しめる木です。北側や駐車場周りで実が落ちることを嫌わされて必ずしも評判が高くないようですが、GHにはもっとも適した樹種で、補植して維持することが必要な樹木ではないでしょうか。（自然樹形に適した樹木です）

- 5、**キヨウチクトウとネズミモチについて**
当初植えられた中木にキヨウチクトウ、ネズミモチがありました。いずれも成長が速く緑化を急ぐ時使われる木です。特にキヨウチクトウは繁茂する力が強く、剪定にコストが掛かる他、毒性が強く一般の庭園には向かない木です。第一次庭園整備時に相当整理しましたが、残っていたものは全面的に整理しました。

- 6、**常緑中木（サザンカ、ツバキ、キンモクセイ）について**
第一次庭園整備時に相当植樹しました。植えっぱなしで整形や間引きなどをしてこなかったため、過植の状態でした。北側の樹木は整形・剪定を強化し、南側は自然樹形化しました。機能的に必要性が薄い目隠しや生垣を整理し、約1/3程度整理しました。

- 7、**低木について（ツツジ類、クチナシ、アジサイ等）**
管理組合が直接間理するようになってから力を入れて植樹し、第一次庭園整備時にも相当増殖しました。花の樹木として圧倒的な存在感があります。
全体としては過植の傾向があり、重複部分の間引きや整理が必要です。
植え込み風に面で植えられているところ、庭園の中に島状に植えられているところや重複した形になっているところは芝の管理上も整理したいと考えます。

専門技術者的人件費の動向

先月号でこの50年の歴史を概観しましたが、庭園の維持管理業務の費用がほぼ40年間1千万円で、維持されてきた旨を示しました。

また、平成13年に3社で相見積を取りていますが、近藤園の見積もりにはいわゆる総がかり費が入っていないことも確認しました（全体としてはほぼ同一の水準であり、総がかり費が含まれない分近藤園が安いという内容でした）

GHの管理組合は重要な財産である庭園管理を近藤園に預けているつもりですが、果たしてそのような信頼関係に足る仕組みになっているのか大きな課題がありました。

4年前当部会を発足する際、近藤園からはいくつかの御意見と共に、人件費の単価を日当3万円程度（平成13年時の根拠1万8千円）まで引き上げることと、総がかり費を認めることについて強い要望を頂きました。

最近の専門技術者の人手不足と労働環境の厳しさは聞いてはいますが、GH管理組合として労務費の補償には取り組んだことがありませんでしたので、広い庭園を持つUR都市機構に庭園管理一般について教えていただき、国土交通省が出している“公共工事設計労務単価”的存在を知りました。行政府だけではなく広く民間でも積算資料の根拠として使われているとのことです。（業種30分類、県別の統計です）

この内容を見て頂いたうえで、今回の採算改善の水準とその道程を示します。

労務単価の推移（国土交通省による）図を参照しながらお読み下さい

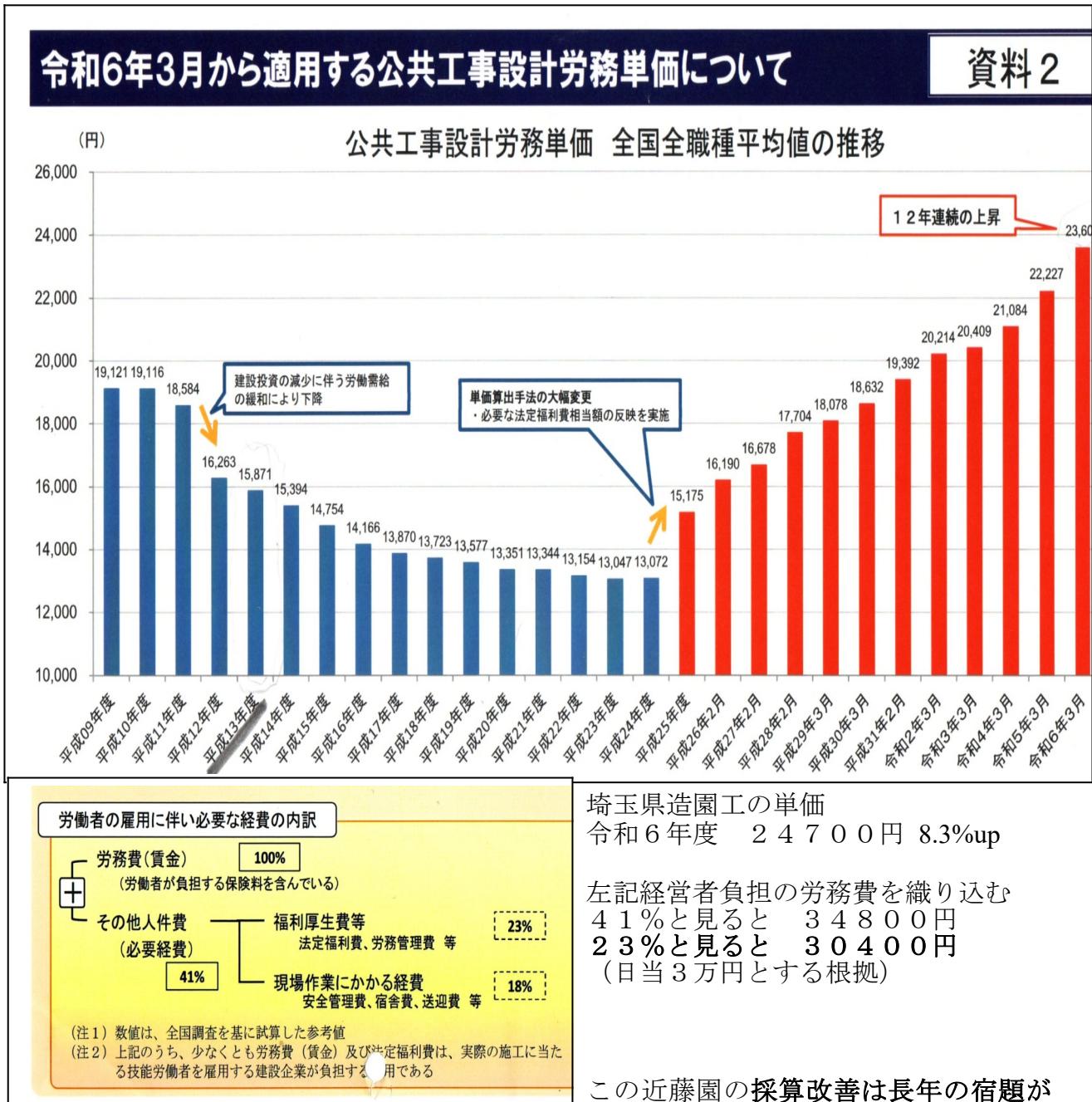
- 1、**国土交通省資料の分析（右頁の図参照）**
- (1) 棒グラフは労働者に対する支払いベースの賃金水準を示す。
 - (2) 平成25年までは需給が緩み下げ傾向となつた。（非正規化が進んだ時代）
 - (3) H25年は社会保険料等を充分反映する統計に修正したため15%upした。
 - (4) その後、需給も窮屈になり、上昇傾向となっている。（H25年からR6年までの11年間では55.5%（年率4%）上昇）
 - (5) 黄色い資料は経営者側が実質負担している人件費を示し上記支払い給与ベースの賃金にコストとして上乗せすべき比率を示す。
 - (6) その比率は41%となるが、内23%は経営者が負担する法定福利費その他実費、18%は安全管理等現場作業にかかる経費とされている。
 - (7) 18%についても労働者の安全管理や労働時間の規制など厳しくなる傾向にあり、経営者が負担する労務費として織り込むことが期待されている。

これを踏まえて考えると、3万円／日の日当水準への是正は必要な措置と判断しました。また、この水準の人件費は労働コスト実費しかカバーできないので、相応する総が

かり費は負担しなければならない費用だと考えました。

財源の問題もあり、総がかり費は下限5%から出発することとし合意を得ました。

(平成13年時に近藤園の見積もりには総がかり費用が含まれていないのは管理組合が管理し請負契約をしていた時の名残がそのままの形で残っていたと理解しています)



トの担い手となることが必要だと考えます。これは管理組合と近藤園双方の宿題ですが、更に知恵を出し合い改善努力が続けられる仕組みづくりが必要です。

採算改善のための財源捻出（庭園管理の整備）

1. 道程

年度	予算	実績	取り組み
令和 5 年度	1 2 5 0 万円 1 4 0 万円 1 2 5 0 万円	1 1 1 0 万円	費用削減による財源捻出 ←—予算剰余繰越
令和 6 年度予算	1 3 9 0 万円		相当部分の人員費 up 吸收
令和 7 年度予算	1 5 4 0 万円		人員費 up + 総掛け費 5 %

2. 管理項目別比較（概要：現在の詳細内訳は次頁に示します）

・ 管理費目別比較（概要：現在の評価内訳は次頁に示します）		今までの内容	現在の内容	差異
倒木等事故処理	50万円	0万円	50	
樹木剪定	480	350	130	
その他樹木管理	200	320	▲120	
芝管理	380	640	▲260	
裸地除草作業他	140	150	▲10	
定常管理外費目設定	0	80	▲80	
合計	1250	1540	▲290	
人件費基準	18千円	30千円		
総掛り費	0%	5%		

3. 今までの予算（1250万円／年）との費用増：▲290万円：分析

(1) コスト削減 390万円

倒木根絶 (樹木診断と危険木の伐採)	50
高木剪定費用 (高木の整理)	138
キヨウチキトウ・ネズミモチの整理	30
常緑中木 (サザンカ等) の整理	86
芝刈り平坦部1回削減	86

(2) 近藤園の採算改善……………▲380万円

労務費の改善（日給18千円→30千円） 315
総がかり費の負担（5%） 65

(3) 短期的視点から削減していた項目の復活・・・▲126万円

法面の芝刈り (2回/年→1回/年)	42
芝の目土入れ・施肥の中止	60

芝生ツツジ施肥（2回→1回） 24

改善のための費用支出増・芝平坦部と法面の区分け基準の改善 80

14

定常管理外部分の予算化・・・・・・・・・・・

令和7年度実行計画内訳（単位万円・税込み）

管理項目	摘要	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	費用
樹木管理 剪定	高木剪定										○			45
	サクラ剪定								○					19
	シラカシ剪定								○					28
	中木剪定	○												81
	サザンカ等南面樹木自然樹形化	○												10
	サルスベリ・ムクゲ・ヒメリンゴ剪定									○				14
	サツキ・ツツジ剪定		○											128
	アジサイ剪定			○										15
	外灯等障害物周り		○											10
樹木管理	高木ヒコバエ処理			○						○				33
その他	低木施肥		○		○									48
	害虫消毒	○	○	○	○	○	○			○				116
	落葉収集処分								○	○				128
芝管理	芝刈り（平面部）		○	○	○		○							344
	芝刈り（法面・縁石周り）			○		○								83
	芝生除草剤散布	○		○		○								126
	芝生消毒 スポット散布		○	○										26
	芝生目土入れ・施肥										○			60
除草	裸地部除草剤散布	○	○	○	○	○								48
その他	駐車場除草剤散布	○		○	○	○								7
	裸地部除草		○	○	○	○								81
	樹木台帳管理										○			6
	家庭からでる土砂の処分	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	4
	定常管理外の支出	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	80

北側にある高木の評価と課題

北側の狭いところに高木を植える必要はないと申し上げてきましたが、一律に整理することも難しく課題をあげさせていただきます。2つに分けて述べます。

(1) 内庭部分（2頁図参照）と両隣の準じる部分

ここは地下に排水管がとおり、建物の近くですから、建物の保全の見地からも樹幹が太く根が張る、あるいは葉が茂って建物に雨が触れるような高木は避けるべきです。

既にある樹木の整理を進めていますが、11号棟の方からナツメ、17号棟の方からモモとザクロの保存要請がありました。調査したところ、木の性質としては樹高10mを超える（高木の範疇に入る）木ですが、品種を選び剪定を行えば3m程度にコンパクトな形で維持できることがわかりました。あまり複雑なことはできませんが、サルスベリやヒメリンゴに準ずる手入れ方法があるものは中木の範疇に入れて維持することとします。ただ、すでに高さが超えて管理できないものについては整理させていただきたい、ご理解のほどお願いします。（維持したい樹木はご相談頂きたく）

(2) 駐輪場脇の高木

北側でも建物からは一定の距離があるところで内庭で述べたような制約は薄いところです。

右の写真は6号棟のクスノキですが、立派な樹形をしていますから、遠景を楽しんでいる方はもちろん、近くの方でも保存を望んでいます。

根が広がり通路にひびが入っていますが、何よりも気になるのが倒木・落枝による人身被害と台風や突風による住いの事故です。下記2つの課題を理事会でいちど議論いただきたいと思っています。

（倒れた姿を想像いただきたい）

- ① 保存する条件（どんな状態になったら整理するのか）
- ② 事故が起こった時の対処方針（管理組合は組合員へ補償をするのか）（注）

（クスノキに類似する樹木）

2号棟 ⑯サクラ 6号棟⑩クスノキ、㉙ケヤキ 7号棟⑮イチョウ⑭サクラ
8号棟⑪サクラ 13号棟㉔㉕ケヤキ 14号棟⑩ケヤキ
15号棟⑪⑫サクラ、⑮ハクモクレン

（注）ちょっとわかりにくい話ですが、

マンションの共用資産の所有者は組合員です。管理組合は管理責任がありますが（理事長と理事に）善管注意外の責任はないことになります。全国で倒木・落枝事故は年間500件、内人身事故は30件とあります。GH管理組合は保険に入っていませんので、このリスクについて組合員の皆様に良くご理解いただきたいと思っています。

