

実験集合住宅「NEXT21」における 住まい手参加の緑地管理

定國 由

Written by Yu Sadakuni

緑地管理を住まい手に任せた 第二フェーズ

大阪ガスが、二一世紀の住宅のあり方を検討するために建設した実験集合住宅「NEXT21」には、緑地が合計で約一〇二二平方メートルある(写真1)。住まい手は一六世帯。



【写真1】NEXT21外観

二〇〇〇年四月より実施している第二フェーズ居住実験では、この大規模な緑地の管理を一六世帯の住まい手が全て行っている。

一九九四

年四月から一九九九年三月まで実施した第一フェーズ居住実験では、住まい手による緑地管理は行っておらず、むしろ、野鳥や蝶の飛来数の確認、温熱環境調査などの対象としたため、住まい手の自由な手入れや立ち入りを制限してきた。その結果、住まい手にとっては、精神的安らぎなどのメリットが享受できる一方で、落ち葉や害虫などが発生した際には、自らで緑地に手を加え、問題解決をはかるこ

とがしにくい状況であり、結果的に、緑地は、管理者である大阪ガスに対するクレームの対象となっていた。

緑化建物の住まい手が緑地をクレームの対象として扱うのでは、緑化建物を長期間良好な状態に維持することは難しく、住まい手にとって魅力ある建物ともなりえないのではないかと考えた。そう考え、第二フェーズ居住実験では、緑地管理を住まい手に任せることで、住まい手自らが緑地を良好な状態に維持し、自分たちにとっても魅力ある住環境を維持するための可能性を探ることとした。

本稿では、第二フェーズで、実際に住まい手が緑地とどのように関わってきたのか、時間を追う形で紹介したいと思う。

緑地管理を自らで行ってもらう実験をすることを示した上で入居者を募集し、決定した第二フェーズの住まい手には、実験開始前に行った四回の入居前プログラムにも参加してもらった。緑地に関するワークショップを開催



【写真2】緑地ワークショップ

し、それぞれが緑地から感じるメリットやデメリットを書き出し、緑地のイメージなどを全員で共有した(写真2)。また、後半の入居前プログラムでは、清掃方法や住まい手組織など、緑

地管理の具体的な方法を住まい手自身で話し合って決めてもらった。全住戸参加が基本の一斉清掃を月一回開催することや、入居者全員が委員となるNEXT21管理委員会と、その中から選出した役員で構成される役員会を組織することなどの案がまとまり、実験開始一年目の四月に開催された管理委員会第一回総会でこれらが承認された。なお、役員会に緑地委員が二名存在するのは、NEXT21ならではのでないだろうか。以降、緑地委員が中心となり、一斉清掃では自分たちでできる範囲の剪定や清掃が、役員会では剪定のし方などの話し合いが行われていった。

一年目は手探りの年であったといえよう。住まい手は皆比較的緑地に関心の強い人たちであったものの、これだけ膨大で、かつ共用資産としての緑地を扱った経験を持つ者はいなかった。何処からどう手をつけてよいのか、どういう状態にするのが最適なのか、その判断基準がない上、判断できる知識も十分になかった。また住まい手によって異なる好みの緑地像の調整も、特に緑地委員を悩ませた。その上、NEXT21ならではのところが、会社との調整という難題も発生した。環境共生住宅、緑化建物として国内外から高い評価を得てきたNEXT21の、その評価を変えてしまうのではないかと会社側の思いとの調整も大変難しい課題として住まい手にのしかかった。これらの課題に直面し、住まい手は、自らで適切な判断ができるような知識やノウハウ向上の必要性和、したがってそのための専門

家の存在を強く求めていた。

そこで、緑地点検が二ヶ月に一回の頻度で開催された。野鳥や緑地などに関する有識者とともに実際にNEXT21の緑地を、一通り見て回るという作業を通じ、木々に応じた扱いが必要だが、あまり臆病になる必要はないことや、緑地を積極的に楽しむ姿勢が肝心なことなどを体験として学ぶことができた様子で、住まい手と緑地の距離が縮まったように感じた。

緑地に対する

満足度が向上した二年目

暗中模索の一年目を経て、二年目にはそれらが行動へとつながった。住まい手は緑地管理に対する考え方を自らまとめ、住まい手同士も、会社ともその内容で合意した。その後、住まい手自身では扱いが困難な高木を中心に、造園業者による大規模剪定が行われた(写真3と4)。剪定を外注するにあたっての剪定コンセプトも、住まい手自身がまとめた。剪定費用は住まい手自身が積み立て、支出した。なお、一斉清掃用のゴミ袋や剪定バサミなど、緑地管理に必要な費用は、全て住まい手自身が積み立てた管理費用から支出されている。



【写真3】大規模剪定前



【写真4】大規模剪定後

住まい手には、毎年緑地に関するアンケートを実施しているが、大規模剪定をした二年目は、一年目と比べ、緑地に対する満足度が全体的に向上していることも分かった。

三年目からは、緑地は剪定や清掃を要する維持管理の対象としてのみではなく、積極的に活用し、楽しむ対象としても捉えられるようになった。

ある住まい手が、趣味で花の苗を育てており、それを他の住まい手に配るといったことを独自に行っていたのだが、それを管理委員会全体の活動へと展開させ、植栽活動が催されるようになった。この活動は、花の苗だけでなく野菜も植え、秋には収穫祭を催し、実りを楽しむ、というものに発展している。NEXT21の一階には、周辺住人にも楽しんでもらえるようにと花が植えられ、屋上には、住まい手の楽しみとして野菜が植えられている。植栽活動は以降恒例化し、毎年実施されている

「エコライフ」という生活者価値

(写真5)。彩りを考えた花の苗の購入、野菜では新たな種類に挑戦したり、同じ種類でも、より大きな実をつけるような工夫が話し合われたりなどしており、日々住まい手に



【写真5】花の苗植え

楽しみを与えている様子がうかがえる。

業者による大規模剪定も一年に一度、定期的に行われているが、入居二年目に実施したはじめの剪定で、相当大規模に行つたため、以降は、刈り揃えて現状を維持する、という基本方針で実施されてきている。

これらに加え、四年目には、新たに木工イベントが開催された。大規模剪定で発生する木材は、剪定次第搬出し、ゴミとして処理されていたが、これを木工資源として活用しようというものである。一定期間乾燥させた剪定後の木材を用い、また工具や装饰材料などを各自で持ち寄りイベントが開催された。興味ある住まい手が集まり、ガイドブックを見ながら思い思いに作業し、コースター、表札、人形など様々なものが出来上がった(写真6)。



【写真6】木工作品

になった、「早速使いたい」などの感想が口々に聞かれ、好評であった。

最後の年の緑地管理

今年も木々が茂ってきている。しかし今年、話し合いの結果、業者による大規模剪定は行わないことが決まった。有期限のNEXT21での居住実験において、残りわずかな居住期間と、剪定に要する費用や手間とのバランスを考えた、非常に現実的な判断といえる。このことから、費用や労力が少なからず発生する緑地の管理においては、その結果得られる快適環境を、自らがどれだけ享受できるか

参加した住まい手も、はじめは自分に分けるだろつかと不安だったが、ようだが、終わってみると、予想以上の良い出来栄え

が、具体的な活動内容を決める上で、かなり重要な要素となつていことがうかがえる。

なお植栽活動は今年も行われている。これは、植栽行為や世話自体が楽しみであり負担感が少ないこと、効果が比較的短期間で現れることなどが影響していると思われる。

この約五年間を通じ、維持管理を共同で行うにあたっては、住まい手どうしの緑地イメージの統一がいかに難しく、しかし、いかに重要であるかを感じると同時に、緑地に関する専門家の必要性を強く感じた。さらに、いかに住まい手が積極的興味を持てる行事を催し、負担感を少なくしていくのかも、緑地と長く、無理なく関わっていくために重要であるかを感じた。

負担感をより少なくし、緑地の存在をメリッと感じられる環境であれば、緑地も良好な状態に保たれるのと同時に、住まい手にとっても魅力ある住環境が維持され、それは結果的に、建物を長期間大切に使用していただけることにもつながるのではないかと、改めて感じた。

定國 由(さ)だ(く)に(ゆう)
大阪ガス リビング事業部リビング開発部
企画開発チーム