

植栽管理の改善活動奮戦記

幕張ハウス管理組合
前・副理事長 荒井 修一

① 植栽の対策を考えるきっかけ

理事会役員の当番がまわってきたために、引継ぎを兼ねて出席した総会。(今まで一度も出席していませんでした・・・) そこでこんな意見が他の組合員から口々に出されました。

「今の業者は腕が悪い。」「草刈りが足りていない。」「樹木が土にあっていない。」

自分自身は「え？そうなの？」という感じで、そもそも植栽に関心すら払っていなかったために目を丸くしてしまいました。

そして、新役員として月一回の理事会に出席するようになると、給水管の取替、屋上防水のシート張替え、排水管の詰まり修理に防犯カメラの更新と、他の検討課題が目白押し。当初は植栽の話題に割く時間はなく、そのほとんどが設備関係の議論に費やされました。

ところが、任期(1年)のちょうど半分ぐらいまで来たところで、他の役員から「やっぱり植栽についてやったほうがいいんじゃない？総会で文句言われたし。」というご意見。

とはいっても、さて何をどうしていいやらわからず、行動を起こすとすると誰も動けずにいました。



※当マンション「南側斜面」の状況

- 高木が生い茂り、マンション低層階の日照を遮っています。
- 斜面下には道路が通っており、電線にも高木の先がかかっています。

② いざ動いてみると・・・

副理事長だった私は、周りが高齢の方ばかりの中、数少ない若年(中年?)者。インターネットやパソコンが苦手な方も多く、調査や資料作成などの事務作業は、こうしてレポートを書いているような私のところに大体集中してきます。(笑)

そこで一念発起して、まずは過去の議事録のチェックから開始。どのような問題がかつてあったのかを洗い出すことに。

すると議事録からは、「うちの庭に枝が越境している」という近隣からの苦情や、「斜面高木の枝が道路に張り出していて危険」という役所からの指摘、「斜面の木は隔年で切るはずなのにやってない。どうなっているのか?」、「高木が年々高さを増して、陽当たりが年々悪くなっている。どうにかしてほしい。」といった要望など、過去には様々な課題があったことが明らかに。

しかも悪いことに、それらの課題にほとんど手がつけられておらず、設備関係の議題があるなか、やむを得ず植栽の問題も並行して取り組むことに・・・。

③ 業者を替えよう!

「まず業者を替えないことには、話にならないのではないか?」

課題を見つける中で、そう思いました。植栽の管理は計画も大事ですが、それに沿う形でこちらの期待に応えられる技術をもった業者がいなければ何も前へ進みません。

自分たちで剪定ができればいいですが、低木ならまだしも、当マンションは「急斜面上の高木の繁茂」という、他の事例ではおそらくあまりないであろう特殊な事情を抱えているため、難度の高い仕事をクリアできる業者の確保は必須条件でした。

それまでの業者は値段が安かったのですが、作業品質面で居住者からの評判があまりよくなかったのです。

しかし、「いい業者」といってもその業界に詳しいわけでもなく、管理会社からも特に提案がない状態・・・。

そこで一つの疑問がわきました。

「公共工事ってどうやって業者選びしているのだろう?」

そりゃあ、入札に決まっていると誰もが思いますが、単純な価格競争だと「安かろう・悪かろう」な業者も当然入ってくるわけで、税金で工事をする以上、その質も担保されてしかるべきはず。

ましてや、変な工事をしてしまった日には議会で追及されてしまうでしょうから、何かその辺のフォローがあるのでは?と思い、千葉市の入札関係の情報を検索しました。

すると、やはりありました。その名も「発注者別評価点」。「主観点数」とも言うようですが、それがエクセルのデータで一覧表となって公開されていました。(千葉市建設工事入札参加資格者名簿)

この評価方法はまさに「主観」の名が示す通り、実際に施工現場を市の担当者が自分の目で調査し、様々な項目に分けて評価をしているとのこと。やはり役所なだけに堅苦しく厳密な感じではありますが、しかしそれが今回の期待するところでもあるので、むしろこのデータの存在は頼もしく思えました。

④ 業者さんに話をきいてみる

どんな業者か確認したいと思い、早速相談のアポを取って実際の事務所へ出向くことにしました。

初心者な私は、法被を着て、頭にタオルを巻いた職人さんが「おう、いらっしゃい！」的な出迎えをする雰囲気イメージしていましたが（笑）、まったく世間一般の「会社」でした。

営業部長の方に、例の南側斜面高木の写真をお見せしました。すると、「かなり生い茂っているので、剪定よりも間伐（間引き）をしたほうがいいのではないか？」といった話がありました。

ただ、そうなると予算も大きくかかることが予想されるため、今のところは従来通りの剪定で考えているということ、また、当マンションの斜面は上部と建屋が近接しており、直接車両を乗り付けて上から剪定することができない旨などを伝えると、「これよりももっと厳しい条件で工事をしたことがあるので、特には問題ない。」という頼もしい言葉。

また、「写真からではわからないので、是非現場を見せてほしい」と、その場で当マンションに今すぐ向かいたい旨の申し出。この時は、個人的に話を伺いに行っただけで、まだ理事会にも報告していなかったため、とりあえずはご遠慮いただきましたが、その点、ある種のフットワークの軽さも感じました。

後日、ここでの話し合いをレポートにして理事会に報告させていただきました。

⑤ 「樹木診断会」の開催へ

とはいっても、緑化について我々はまったくの素人。剪定にしても「弱剪定」「強剪定」という言葉すら知らず、理事会では「大きく剪定をするなら、専門家の意見を聞いてからやるべきだ。」という慎重意見も。

しかし、専門家って誰？という状況で、何か少しでも情報をつかめればと参加したのが、花見川区役所内のチラシコーナーで知った「[千葉県マンション管理士会](#)」が主催するマンションセミナー&相談会でした。

そこで「緑化アドバイザー派遣」として紹介されたのが、千葉市緑化推進協議会さんが行われている「樹木診断会」です。

この時点で6月。（総会は10月。）残りの理事会開催数をにらみながらのタイトなスケジュールの中で、居住者全員に告知の上7月初頭に開催された診断会は盛況となり、樹木医・大矢先生のご指導と併せて、剪定に関する合意形成の場としても大いに役立ちました。

というのも、南側斜面の高木は日照阻害の要素を含んでおり、低層階居住者の剪定要望などもあった難しい課題であったため、居住者との意見交換を専門家を交えてできたことは、今後の対策を前進させるための大きな要素となったのです。

大矢先生からは、高木が手入れをされず成長しすぎたため、枝が日光を求めて不自然に伸びている状況などをご説明いただき、「強剪定」（主枝を落として、樹形を全体的に切り詰める）をする必要性のご指摘を受けました。他にも、斜面に下草を生やす重要性あるいは花壇のお手入れの仕方についてもお話いただきました。



⑥ 見積取得から予算化へ

診断会でのご指摘をもとに、強剪定や隣地に越境していた枝の伐採など、とにかくやれるだけやること念頭に、各業者に見積もりを依頼しました。

理事会役員は1年交代であるため、見積作成・予算取りといった発注前の手続きは任期中にすべてやってしまうことで、課題が先送りされないよう特に注意を払う必要があったのです。

業者選定は上記の訪問した業者に決定し、低木等の通常年間植栽管理と併せ、斜面高木の強剪定などもろもろの工事を含め総額650万円の予算を組むことになりました。前年度は110万円程度であったため、実に6倍近い予算をとることになりました。

こうした、いわば大胆な対策の合意がとれたのも、樹木診断会などの前置きがあってこそのものだったと考えています。

⑦ 「仕様書」の作成

もう一つの課題として、植栽の施工にあたっての作業指示書（仕様書）の作成がありました。

特に前の業者との間では、見積の範囲や作業品質をめぐるトラブルが発生しており、私はその一因として、仕様書の不存在があると思ったのです。

しかしながら、植栽についてはそうした書類が一切存在せず、まさに見積をとった後は「口約束によるお任せ」でことが進む状況でした。

これを是正するために仕様書の作成が必要と考えたのですが、なにせ私自身は素人であるため、自力で一から作ることは困難でした。

なので、最初は管理会社に作成をお願いしたのですが、結果として断られてしまい、そこで協議会長の満富様に相談したところ、ご厚意により千葉市の緑化担当の方にお問い合わせいただき、なんと千葉市で実際に使用している公園管理のための工事仕様書（[公園緑地維持標準仕様書](#)）をお送りいただくことになったのです。

これを当マンションの実情に即したものに変更し、植栽業者にも見てもらって、「幕張ハウス植栽管理標準仕様書」（<https://yahoo.jp/box/SOYA4m>）として、より現実的な仕様書を仕上げることができました。

⑧ いざ剪定

剪定のための予算も総会承認され、それをもって役員は退任しました。その後の工事として、次の期の役員の方のご尽力もあり、これまでにないレベルでの工事を行うことができました。

私自身も2階の住民であったため、日照が大変よくなり、ある種「役得」が生じました（笑）。

ただ、今回はこれまで隔年で行っていた定期剪定の延長であったため、すべての高木を一度に剪定するわけではありませんでした。

残された部分をどうするのか？防風や枯死のリスクを考えながらの地道な対策が必要になってきます。

まさに「戦いは始まったばかり？」なのかもしれません。



⑨ まとめ

当マンションの植栽については、問題提起をしてから総会までの間が半年足らずであり、かなり駆け足の対処となりました。

しかしながら、千葉市緑化推進協議会様のご協力により、これまでできなかった対策が一気に前進することになりました。この場をお借りして厚く御礼を申し上げたいと存じます。

また、他会員様においても、今回の私共の活動が何かのご参考となれば幸いです。

これからも、協議会様の各活動と併せ、他会員様から寄せられた情報が皆様の間で共有されることにより、千葉市の豊かなみどりの保全がより一層前進することを祈念いたします。

(おわり)

問合せ先：千葉市緑化推進協議会 Email: c.ryokkasuisin@gmail.com