

植栽管理計画

〔第2版〕



平成 26 年 3 月

グリーンメゾン鶴牧3
住宅管理組合

目次

植栽管理計画(第2版)

【基本理念】	-----	1
1. 基本方針	-----	2
(1) 植栽環境の方向	-----	2
シンボルゾーン 居住区 法面		
(2) 環境整備のローテーション	-----	2
(3) 地域の緑化計画との融合	-----	2
(4) 植栽維持・管理のコストパフォーマンス向上	-----	3
2. 植栽整備目標	-----	3
(1) シンボルゾーン	-----	3
(2) 居住区	-----	3
(3) 法面	-----	4
(4) 新規植栽	-----	5
(5) 共通事項	-----	5
3. 植栽管理規定	-----	5
(1) シンボルゾーンの管理	-----	5
(2) 居住区の管理	-----	5
(3) 法面の管理	-----	5
(4) 剪定、刈り込み基準	-----	6
4. 組織と運用	-----	7
(1) 組織構成	-----	7
植栽管理委員会 植栽準備分科会 緑の会、花の会		
(2) 役割分担	-----	7
植栽担当理事 植栽管理委員会 植栽準備分科会 緑の会、花の会		
(3) 運用	-----	7
植栽環境整備の取り組み 年次の植栽計画作成 外部委託業者の選定		
植栽経費の扱い 傷害保険等 植栽管理委員の選出 その他		
〔付則〕	-----	8
〔経過〕	-----	8
〔参考図〕		
「グリーンメゾン鶴牧 ゾーン別植栽環境図【整備概念図】」	-----	9

植栽管理計画 (第 2 版)

【基本理念】

多摩市では『みどりの基本計画』の中で、「みどり豊かで快適なまちづくり」を目標としてあげ、この豊かなみどりを維持・管理し、次世代に引き継ぐことを課題としています。そのために市民への協働をよびかけ、「法面のみどりの保存」を重点施策のひとつとしてあげています。

当団地でも、都道に面した東法面のみどり、市道に面した北法面のみどり、そして居住区内のみどりと併せて豊かなみどりを保持しています。このみどりを量的に保つだけでなく、次の視点からも質を高めていかなければなりません。

- ・みどりは四季の変化を演出し、居住者の生活に潤いと安らぎをもたらす、日々のストレスや疲れを癒してくれます。
- ・みどりには温室効果の低減、地球温暖化防止への寄与、そして生態系の保全の役割があります。
- ・みどりには沿道の通行車両からの騒音低減効果、自動車排ガス等汚染からの大気浄化効果があります。
- ・みどりには居住棟間や沿道からのプライバシーの保護、部外者の侵入防止など防犯上の役割があります。

これらの役割を担う豊かなみどりは、当団地の共有財産であり、私たちの誇りです。

この豊かなみどりを今後も維持し、資産価値の向上をめざすためには適切な植栽管理が必要となります。

私たちはグリーンメゾン（みどりの館）の名にふさわしい環境をめざして、次の植栽管理の基本理念をかかげます。

居住者の生活に潤いと憩いをもたらす植栽環境をめざします。

明るくすっきりしてみどり豊かな法面をめざします。

この「植栽管理計画」は、上記の植栽管理の基本理念実現に向けた、当団地植栽の整備目標および管理方針を示したものです。

1. 基本方針

(1) 植栽環境の方向

現状の植栽環境を生かしつつ、以下の環境を取り入れていく。

シンボルゾーン

当団地のイメージアップと居住者への潤いもたらすため、以下のシンボルゾーンを設け、特に景観を重視して整備する。

- ・管理事務所前広場
- ・北側団地入口付近
- ・バス停西側法面
- ・法面北東隅角部

居住区

居住区内は、良好な景観、日照・通風を維持すると共に、適宜、四季の花木、草花を配置し、居住者の生活に潤いと憩いをもたらす植栽環境とする。(専用庭もこれに準じる)

法面

- ・法面は明るくすっきりしてみどり豊かに、落葉樹と常緑樹がまじる景観を創出するために、低木、高木、花木を美観的に配置する。
- ・法面に、四季の変化の演出、小鳥や昆虫などが飛び交う環境を作るために、これらの生物が好む四季ごとに咲く花や実のなる在来種の樹木や野草を育てる。
- ・道路沿い(法面の下段)は常緑樹を主体にし、居住棟に近い部分には、できるだけ落葉樹を主体とする。また、法面の歩道沿いに中・低木を千鳥型に配置し、自然風な感じにする。

(2) 環境整備のローテーション

居住区内の植栽整備は、毎年実施していくのを基本とする。

居住区内の高木整備は3年毎とする。

法面の大規模整備は5年毎に行う。

一斉草取りは、原則として住民により年3回実施する。

(3) 地域の緑化計画との融合

市の緑化計画等に協力していく(みどりの協定書等)。

市や近隣団地等の環境情報の収集を行い、植栽計画に反映させる。

(4) 植栽維持・管理のコストパフォーマンス向上

植栽整備・管理は適切に行い、常に費用の低減を目指す。

植栽整備は住民参加による整備を促進し、コスト削減を図る。

毎年の植栽計画は、経費が年により突出しないように平準化を図る。

2. 植栽整備目標

(1) シンボルゾーン

〔 A ; 管理事務所前広場 〕

当団地の中心のシンボルゾーンとして、景観を重視して樹木等を定期的に整備する。

広場西側の樹林は適度な樹間となるよう配慮し、主として枝打ちなどにより風通しを良くする。

管理事務所前の花壇および植枿は、四季の草花を楽しめるように整備する。

〔 B ; 北側団地入口付近 〕

北側進入道路（防火水槽周りを含む）から北駐車場擁壁にかけての周辺隣接地帯であるため、車輛及び人の通行に必要な安全を図るとともに、当団地のシンボルゾーンとして、居住区に準じ良好な景観が保持できるよう、低木の毎年の剪定と常緑樹、落葉樹の強剪定を行う。

〔 C ; バス停西側法面 〕

バス停から眺められるシンボルゾーンとして、居住区に準じ良好な景観が保持できるよう、低木に対する毎年の剪定と常緑樹、落葉樹の強剪定を行う。

〔 D ; 法面北東隅角部 〕

当団地の重要なシンボルゾーンとして、居住区に準じ良好な景観が保持できるよう、低木などを刈り込む。

(2) 居住区

居住区内は居住者の生活に潤いと憩いをもたらす植栽となるよう、次のように整備する。

居住棟に近い部分は住民の生活に配慮し強剪定とする。居住棟に影響を及ぼさない広場等の樹木についてはできるだけ自然樹形を生かすように剪定する。

各居住棟の前または後にあるおおむね統一した樹種の構内樹(ハナミズキなど)は、景観上、樹高が概ね同じに保たれるように努め、枝すかしなどの軽剪定を標準とする。特にツバキ科の樹木は、毒蛾が発生しやすいので、風通しに留意する。

日照上、支障が認められるものは、樹高を制限し、強剪定（場合によっては伐採）とする。

居住棟周囲の地面は、法留め、雨滴の跳ね返り防止のためにクローバーなどのグラウンドカバーを取り込む（芝生など維持すべき区域はそのままとする）。ササは管理上避ける。

排水管の目詰まり、破損等を防ぐため、排水管の近くには、中高木は植えないようにする（専用庭を含む）。

南広場、北広場にある中・高木は、緊急車両の通行や、日照等で住居に大きな影響を与えない限り、景観を重視した剪定方法とする。

(3) 法面

法面は明るくすっきりしてみどり豊かな、落葉樹、常緑樹が混じる樹林となるよう次のように整備する。

樹木の生育に合わせた適度な樹間となるよう、必要に応じて適宜間伐し、明るく風通し良い法面とする。

その樹木が周辺樹木を陰にして樹木の成長を邪魔しているか、駐車場の車両等に支障のあるもの、あるいは立ち枯れているかなどの状況判断で、枝打ち、あるいは伐採・除去を行う。また必要な補植を行う。

斜面の樹木は、歩道・車道に枝葉が伸びないように、境界面より概ね2 m以内に樹幹があるものについては原則として伐採し、低木は剪定する。

法面の歩道沿は低木を千鳥型に配置し、自然風な感じにする。同時に、景観と調和にも配慮し、かつ防犯効果の向上にも努める。

クズ、ヤブカラシなど勢力の強い種類・勢力の強い外来種等は除去する。クマザサ、キツタなど植栽整備に用いられている種類でも、繁殖の強い植物は広がらないように管理する。

(東法面)

東法面は、良好なる景観の保持に努め、在来種の落葉樹・常緑樹のバランスのとれた混交林とする。

(北法面)

団地北側の住環境の影響を考慮して、間伐・剪定は控えめとする。

8号棟から10号棟にかけて、居住棟北側の風通しを良くするため、おおむね住居から5 m以内は高木などの植樹制限区域とする。また、騒音低減効果や大気浄化効果を高めるため、景観と調和のとれた樹木による緩衝帯が造成されるようにする。

新規に植樹する場合には、樹種に多様性を持たせ、法面下段（道路側）には常緑樹を、住居側には落葉樹を主体とする。

(4) 新規植栽

植栽に当たっては、花木、草花が美しい点のみにとらわれず、以下の樹木の特性を検討して計画する。

景観に調和するか、陰樹・陽樹の樹種、風雨に対する抵抗性、維持管理の難易性、肌に触れるとかぶれる樹種か、落果にイガ、樹木にトゲのある樹種か、毒蛾が発生しやすい樹種かなどの項目について検討する。

法面の植生は地域の生態系保全・生物多様性の保全に寄与するため、栽培種や外来種ではなく、なるべく地域の在来種を選ぶようにする。

植生はなるべく特定の樹種、特定の花期に集中しないように多様性を持たせる。

法面は収穫を主目的とする果樹園化は避ける。また、現地に調和しない栽培種の草花は避けるようにする。

(5) 共通事項

植栽について住民に関心や親しみをってもらうための活動（主要樹木への樹名札つけ等）を行う。

3. 植栽管理規定**(1) シンボルゾーンの管理**

シンボルゾーンの管理は次項に準じて行う。

(2) 居住区の管理

低木、中木の刈り込みは樹木により6月頃、あるいは10月頃とする。

生垣の刈り込みは10月頃とする。

樹木への薬剤散布は4～8月頃を実施するが、害虫の発生状況に応じ、適宜駆除を行う。

樹木の施肥は2月頃実施する。

高木剪定は3年に1回を標準とし、強度の剪定を原則とする。ただし、日照等に支障をきたす樹木は適宜整備する。

一斉草取りは年3回（5月、7月、9月頃）実施する。

(3) 法面の管理

枝払い、間伐は、必要に応じ順次行い、明るく風通し良い法面とする。

大規模整備は5年に1回とする。ただし、補足的に必要な整備は適宜行う。

下草刈りは、一斉草取り時に実施する。

定期的に法面の植栽整備作業を行う。

- ・降雪・強風等による法面の倒木の除去や散乱する枯れ枝の整理
- ・法面の歩道沿い低木の刈り込み（適時）
- ・法面の実生の幼木抜根（随時）
- ・側溝・暗渠の落ち葉清掃（12月頃）

(4) 剪定、刈り込み基準

剪定、刈り込みは、大きくは、美観上、実用上、生育上の3つの目的に大別される。

剪定、刈り込みに当たっては、樹形、樹高だけでなく、樹木の生育に適した時期を選び実施する。

A. 剪定基準

剪定は整枝剪定と整姿剪定に大別される。剪定の時期は、基本的には、強度の剪定は樹木の休眠期から萌芽前(冬期～初春)とし、夏季は繁茂しすぎた枝葉を対象とした軽剪定に留めることが望ましい。

樹木の一般的な剪定適期は次のとおりである。

- ・針葉樹 10～11月、あるいは春先
- ・常緑広葉樹 5～6月、あるいは9～10月
- ・落葉広葉樹 7～8月、あるいは11～3月

B. 刈り込み基準

刈り込みは、樹木表面の枝葉を密にし、美しさを強調し、通風、採光をよくし、病虫害への抵抗を強めるために行う。刈り込みに当たっては、近隣居住者の意見を尊重するほか、周囲の景観との調和を重視して行う。

(1) 低木の刈り込み

刈り込みの高さは60～80cmを標準とする。

60cmの樹種 オオムラサキ、ドウダンツツジ等

80cmの樹種 アベリア、コデマリ、レンギョウ等

刈り込みの方法は、一般的に使用される単独または連続した形における刈り込み技法に基づく。丸く刈り込む、または自然形で、ふんわりとした感じに仕上げる。

(2) 中木の刈り込み ツバキ、サザンカ、ヒイラギモクセイ、キンモクセイ

刈り込みの高さは、1.5m～3m、幅は1.5mまでを標準とする。

(3) 生垣の刈り込み

刈り込みの高さは1.8mを標準とする。

C. 花木の剪定、刈り込み

花芽がつく位置には、1年性枝型、2年性枝型があり、整形より花を重視する花木の剪定、刈り込みは、花芽を極力切らないよう、対応した時期に行うのが望ましい。

4. 組織と運用

(1) 組織構成

植栽管理委員会

理事会の植栽に関する諮問機関として、植栽管理委員会を置く。

- ・ 植栽管理委員会は、植栽担当理事、理事から若干名、緑の会代表、花の会代表、および公募による組合員により組織構成する。
- ・ 植栽管理委員会に委員長（植栽担当理事が行う）および副委員長を置く。
- ・ 植栽管理委員の任命期間は1年間とする。

植栽準備分科会

植栽管理委員会の中に植栽準備分科会を置く。

- ・ 植栽準備分科会は植栽管理委員会から若干名、緑の会代表、花の会代表を含むメンバーで構成する。

緑の会・花の会

植栽に関するボランティア活動を主体にした緑の会・花の会を植栽管理委員会の下に置く。

(2) 役割分担

植栽担当理事

植栽担当理事は、植栽管理委員長として、植栽管理計画に基づき植栽業務を促進、執行する。

上記各組織の活動状況を把握し、夫々の組織が連携し、一体となって活動できるように務める。

植栽管理委員会

植栽管理委員会は、「植栽管理計画」に基づき植栽整備を促進する。

- ・ 高木剪定、法面整備等の大規模整備計画の策定
- ・ その他、植栽に関する事項の策定

植栽準備分科会

植栽整備の検討および原案作成を行う。

- ・ 植栽管理関係の資料の整備居住区および法面の樹木リストと分布図、法面低花木分布図等の作成、整備、更新
- ・ 植栽に関する調査および情報収集
- ・ 高木剪定、法面整備等の大規模整備計画の準備

緑の会・花の会

植栽整備・管理・調査に関する支援

(3) 運用

植栽環境整備の取り組み

- ・ 植栽環境の維持管理を円滑ならしめるため、(1) であげた各組織と住民が連携して実施する。

- ・「植栽管理計画」の基本方針に示した植栽環境への整備は、長期的な期間の中で順次整備を行っていく。

年次の植栽計画作成

次年度の植栽整備計画および高木剪定、法面整備等の植栽計画の作成は、実施予定年度の前年12月末頃までに作成する。

外部委託業者の選定

見積額、品質、安全管理等について総合的に評価し判断する。

植栽経費の扱い

- ・年次の植栽整備・管理に関わる経費は一般会計とする。
- ・3年毎の高木剪定および5年毎の法面整備等、大規模な整備経費は特別会計とする。また、計画外の高額な植栽経費についても特別会計とする。

傷害保険等

管理組合主催の植栽業務(一斉草取り等)および緑の会・花の会の植栽整備作業については、傷害保険を掛けて事故等に備える。

植栽管理委員の選出

組合員からの選出は、毎年5月ごろ公募で行う。

その他

年間の植栽計画、植栽作業等は、事前に広報や掲示もの等で住民に周知する。個人的に、共用部分の植栽作業等を実施する場合は理事会に届け出る。

〔付則〕

本「植栽管理計画」は、平成21年度から適用する。

「長期緑化計画書」(平成8年5月19日総会議決)は廃止する。

ただし、「3年毎の居住区内高木剪定」、「5年毎の法面大規模整備」の年度区切りは、

「長期緑化計画書」の実施年度を継続するものとする。

「3年毎の居住区内高木剪定」;平成19年、22年、25年、28年、以後3年毎

「5年毎の法面大規模整備」;平成17年、22年、27年、32年、以後5年毎

なお、実施年が重複する場合は、法面大規模整備を1年ずらして実施する。

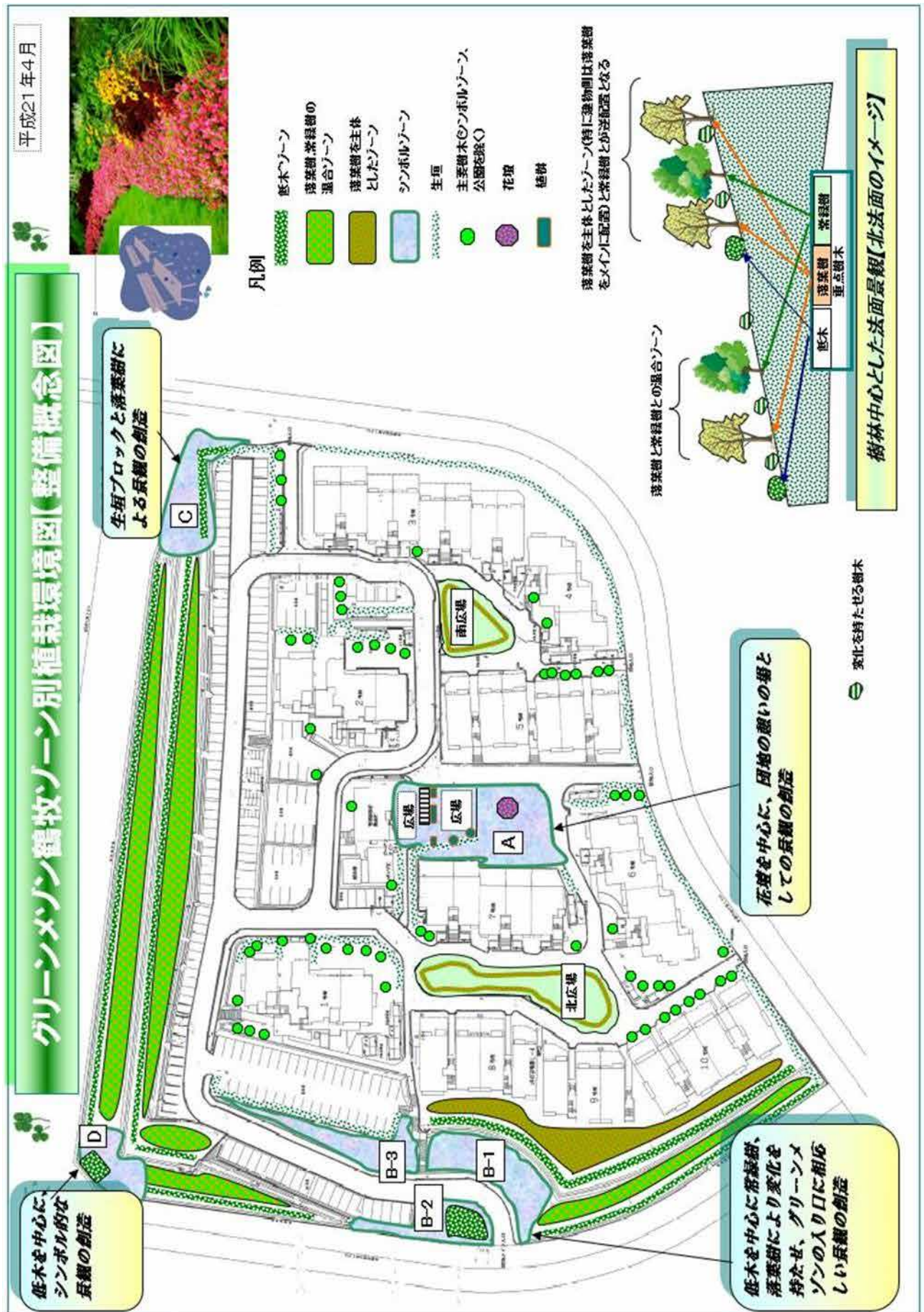
〔経過〕

本文は平成20年度植栽管理委員会で作成、平成21年5月の通常総会で承認された。

第2版は平成25年度植栽管理委員会で改定、平成26年3月、住民配布とホームページに掲載して周知した。

〔参考図〕

「グリーンメゾン鶴牧 ゾーン別植栽環境図【整備概念図】」





(上；モミジ、下；ツワブキ)

平成 25 年度 植栽管理委員会 改定

みどりの協定書

多摩市（以下「甲」という）とグリーンメゾン鶴牧3住宅管理組合（以下「乙」という）は、多摩市沿道斜面地のみどりの保存及び緑化の推進に関する協定を次のとおり締結する。

（目的）

第1条 この協定は、斜面地のみどりの保存及び緑化に関し必要事項を定め、みどり豊かなおいしいある都市環境及び都市景観の保持と創出を推進するとともに自然の保護と回復を図ることを目的とする。

（対象区域）第2条 この協定の対象となる区域は、東京都多摩市鶴牧3-13の別添図面表示の斜面地とする。

（保存及び緑化計画）

第3条 乙は、前条の定める斜面地のみどりの保存及び緑化の推進について保存計画及び必要に応じて緑化計画を定め、その推進と自然の回復に努めるとともに甲が行なうみどりの各種施策に協力するものとする。

（援助）

第4条 甲は、予算の定める範囲内でこの協定の目的を達成するため、乙に対し斜面地のみどりの保存に対する補助金の交付及び必要に応じ斜面地の緑化に要する苗木等を援助するものとする。

（協定期間）

第5条 この協定の期間は、協定締結の日から10年間とし、期間満了後は、甲・乙の合意により更新することができる。

（協定の承継）

第6条 乙は、本協定区域内も土地の権利関係を譲り受けた者に対して本協定の趣旨を説明し、承継させるべく努めなければならない。

（協議）

第7条 この協定について疑義が生じたとき、又は協定に定めのない事項については、甲、乙協議のうえ定めるものとする。

本協定を締結するため本書2通を作成し、甲・乙が記名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都多摩市貝取1724番地

多摩市長 白井千秋

乙 東京都多摩市鶴牧3丁目13番地

グリーンメゾン鶴牧3住宅管理組合 理事長