

保存緑地の再生と住民参加型の積極的な維持保全を目指す共同住宅

長谷工 コーポレーション
HASEKO

協力：プレック研究所

LEAFIA RESIDENCE HASHIMOTO

リーフィアレジデンス橋本

01. 全体概要について

リーフィアレジデンス橋本は、約2.2haの丘陵地を含んだ総戸数425戸の大規模マンションで、町田市指定の保存緑地である民有緑地を約1ha有している。本計画では、民有緑地を整備することで動植物の環境を改善し、さらには住民参加による積極的な維持保全活動を計画した提案である。民有緑地の積極的な維持保全、生物多様性への取り組みにおいて、ABINC認証を取得した施設の中でも特に「民有緑地の制度を活用した画期的な優良事例」と認証機関から高く評価され、ABINC賞「優秀賞」を受賞した。

LEAFIA RESIDENCE HASHIMOTO is a large-scale condominium with a total of 425 units that includes approximately 2.2 ha of hilly land. One ha of green space designated for preservation by Machida City is located on the site and is owned by the condominium residents. This plan proposes to improve the environment for flora and fauna by developing this "privately owned green space," and also proposes active environmental maintenance and preservation activities with the participation of residents. The project received the ABINC Award for Excellence for its efforts to actively maintain and preserve "privately-owned green space" and to maintain biodiversity, especially among ABINC-certified facilities, as an "epoch-making excellent example of the use of the private green space system."



02. 保存緑地の再生

開発当初、自然環境調査を行った結果、約200種類の植物、27種の鳥類、2種の哺乳類が生息し、環境の多様性が確認され、林床は長年放置されていたが、希少種である植物も確認でき、アメニティとしてポテンシャルの高い緑地であることが伺えた。一方、植生遷移も進み条例上遊歩道などの整備することができない状態であった。民有緑地は元々萌芽更新を前提として人の手によって作られた森であり、現状凍結的な制度で保護すると、常緑樹が繁茂し多様な環境が喪失する恐れがあった。適度な間伐をし萌芽更新を行うことで森の若返りを促進したり、日光を地面まで届かせることにより、草花や小動物の回帰を促すこと、また、本計画では管理動線として散策路を設けることで、住民が気軽に森に入ることができる設えとして計画した。住民参加型による下草刈りなどの積極的な管理維持活動を行うことで森の利活用と維持管理をセットにした提案をプレック研究所協力のもと行い、行政の賛同を得ることができた。この協議により条例の運用が見直され、民有緑地整備が承認され、森を活かしたマンションの付加価値向上につながり、豊かな住環境の構築に寄与した。

03. 保存緑地の活用

マンション敷地内約1haの雑木林を適切な間伐を行うことによって「さとやまの森」として再生。四季折々の表情を見せてくれるクヌギ・コナラ林とこの樹木を利用する鳥や昆虫、足元の草花をゆっくり楽しめる環境を創出した。管理上使用する緑地内の広場は平坦地に、歩行デッキは落葉樹を避けたルートで設置した。歩行ルートは地形の改変を回避と動物の移動を阻害しない配慮が求められており、また林床の草本類への影響も回避するため歩行デッキや丸太階段など造成工事が発生しない方法で整備した。緑地の動植物への環境を配慮しつつ、散策路の整備することで、マンションとしての付加価値のみならず、住民同士のコミュニティ形成を創出することができた。



04. 保存緑地の持続的な維持管理

民有緑地において、落ち葉拾いや下草刈りの活動を行う「さとやまクラブ」を組成し、住民主体で積極的に緑地の維持管理が行えるようソフト面でのサポートを提案。林床草本の再生を目指し、緑地全域の下草刈りを行い、常緑樹は伐木して日照と視線を遮らないような計画とした。里山再生プログラムを通して入居者の環境に対する啓発を行い、里山、雑木林の魅力や課題への理解を促し、居住者が継続的に保全していく意識の下地を醸成している。



民有緑地の整備計画及び共同住宅配置図



05. 中間領域の整備・間伐材の利用

さとやまの森の入口であるコミュニティ広場へ、マンションの中庭からつながりをもった配置計画とすることで、自然とアプローチできるよう構成とし、居住空間と緑地帯との距離を縮める工夫を行った。緑地内の広場は間伐材ウッドチップを敷設、フトンかごベンチ内に集積、利用。

また林内整備で発生した下草や枝等の上に太枝を積み、圧縮した集積を実現、同時に昆虫など小動物の棲み処を創出している。



06. 評価表（自己評価）

□評価項目	□評価項目に対する設計者のデザイン意図		□自己評価欄	
	(従前のデザインに比較し、優れている部分、卓越している部分に関して具体的に記述してください)		普通	偏れている
A.感性軸（造形）Form	01審美感 建物全体外観を一色カラーリングで統一し、素材感ある材料を使用して既存邸より差別化を図っている	0 + 1	0	2
	02調和性 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保し、周囲環境と連携する	0	2	0
	03独創性 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保し、周囲環境と連携する	0	2	0
	04象徴性 シルエットやデザインが歩行者を意識して設計されている	0	2	0
	05完成度 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保し、周囲環境と連携する	0	2	0
B.機能軸（技術）Technology	06機能性 既存地図や既存の緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保し、周囲環境と連携する	0	2	0
	07効率性 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保し、周囲環境と連携する	0	2	0
	08利便性 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保し、周囲環境と連携する	0	1	1
	09安全性 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保し、周囲環境と連携する	0	2	0
	10先導性 歩行デッキは基礎をコンクリートで設けず、スリット状に採用することで、長有効地の環境負荷低減に配慮しつつ、既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	1	1
C.社会軸（環境）Environment	11環境負荷 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	2	0
	12資源消費 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	2	0
	13地域環境性 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	2	0
D.経済軸（LCC）Life Cycle Cost	14コスト 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	1	1
	15コスト 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	2	0
	16コスト 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	1	1
	17コスト 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	2	0
	18維持管理 既存地図からうまれた緑地の周囲形状及びプロフィールに合わせて緑地を確保する	0	1	1
	19耐久性 既存地全体の半分を占める緑地の確保により、ライザーブル式を大幅に削減する設計している	0	2	0
	20 L.C.C 既存地全体の半分を占める緑地の確保により、ライザーブル式を大幅に削減する設計している	0	2	0

