

A Study on the Greenery Management System with Resident
Participation at Experimental Housing Next 21

Hearyoung Lee

Mitsuo Takada

Midori Kamo

ABSTRACT

In this study, we purpose to indicate the concept of the Greenery Management System with resident participation at Experimental Housing NEXT21 as the mechanism that residents participate to the management of greenery independently. In this paper we clarified the whole process of the examination of the management rule by the analysis of the records of the process of the examination of the management rule from September 1999 to march 2002, and then we examined the possibility of the Greenery Management System with resident participation at Experimental Housing NEXT21

Keywords : NEXT21, resident participation, greenery management system

実験集合住宅NEXT21における住まい手参加による 緑地の運営管理に関する研究

A STUDY ON THE GREENERY MANAGEMENT SYSTEM WITH RESIDENT PARTICIPATION AT EXPERIMENTAL HOUSING NEXT21

李恵令* 高田光雄** 加茂みどり***

Hearyoung LEE, Mitsuo TAKADA, Midori KAMO

Abstract

In this study, we purpose to indicate the concept of the Greenery Management System with resident participation at Experimental Housing NEXT21 as the mechanism that residents participate to the management of greenery independently. In this paper we clarified the whole process of the examination of the management rule by the analysis of the records of the process of the examination of the management rule from September 1999 to march 2002, and then we examined the possibility of the Greenery Management System with resident participation at Experimental Housing NEXT21

Keywords : NEXT21, 住まい手参加, 緑地の管理

NEXT21, resident participation, greenery management system

1. 研究の背景・目的

近年、建築物緑化が集合住宅においても多数計画されている。その中の一つが大阪ガス実験集合住宅NEXT21（以下、NEXT21）^{※1)}である。

NEXT21は住棟南側に約200㎡のエコロジカルガーデンとよばれる中庭があり、さらに、約200㎡の屋上庭園や立体街路、各住戸バルコニーなどに合計約1000㎡の緑地が設けられている（写真1）。



写真1. NEXT21の全景写真

NEXT21においては、16世帯を対象とした様々な実験が行われてきたが、緑地の運営管理に関する実験は第2フェーズから実施された。第1フェーズ居住実験は1993年4月より5年間実施され、緑地の管理は、住まい手の参加なしに建物の所有者である会社側によって行われていた。その状況において、建築物の緑化は住まい手にとって、精神的な安らぎなどのメリットを与える一方で、落ち葉の問題や虫の発生など、管理者に対するクレームの対象ともなっていた。そこで2000年から5年間の予定で実施されている第2フェーズの居住実験では、「住まい手参加と緑地の良好な関係を維持するためには、住まい手が緑地の意義を見だし、さらに住まい手自らの意思決定に基づいて主体的に緑地の運営管理に参加することが必要である」という認識の基に、緑地の運営管理全て住まい手によって実施するという前提で入居者を募集し、その管理の経過を記録している。

これまでの環境共生住宅に関する研究は岩村・梅

* 京都大学大学院工学研究科建築学専攻修士課程

** 京都大学大学院工学研究科建築学専攻助教授・博士（工学）

*** 京都大学大学院工学研究科建築学専攻博士後期課程・修士（工学） 大阪ガス株式会社

千ら²²⁾、柏原ら²³⁾によるものがあるが、岩村・梅千は環境共生住宅の熱環境、柏原はその設計手法のあり方を研究対象としており、運営管理に関しては言及していない。また斉藤²⁴⁾による戸建て住宅地における住まい手参加の運営管理に関するものがあるが、集合住宅におけるものではない。

本研究は、屋上緑化・エコロジカルガーデン等、建築物緑化について積極的な試みを行っているNEXT21を対象として、緑地の運営管理に対して主体的な参加をするための仕組みづくり、つまり、住まい手参加型の緑地のマネジメントシステムの構築をめざしたものである。また、ワン・コミュニティ論の視点から、研究チームが運営管理状況の記録を住まい手にフィードバックしながら、住まい手をまきこんだ形での実験を試みる。そして集合住宅における緑化の管理の実態・課題について明らかにすることを目的とする。

2. 研究の方法

実験研究は次のような手順で行った。第一に、住まい手が緑地の意義を見いだし、住まい手自らの意思決定に基づき、主体的に緑地の運営管理に参加するための実験プログラムを1999年5月から6月にかけて作成した。第二に、実験プログラムの内、1999年9月から2000年4月の入居までを入居前プログラムとして実施した。

入居前プログラムでは、住まい手にとっての緑地の意義等を、ワークショップ等の学習プロセスを通

じて引き出すことを試みた。入居後プログラムでは、緑地の運営管理を住まい手が自らの意思決定に基づいて実施するよう試み、これらのプログラムを通じて住まい手が主体的に緑地の運営管理に参加するよう試みた。実験プログラムの日程と内容は、表1の通りである。第三に、実験プログラムに並行し、運営管理の過程、緑地の管理状況を詳細に記録・分析し、さらに緑地の運営管理に関するアンケート調査を行った。以上を総括することにより、住まい手参加による緑地の管理における課題を抽出した。

アンケート調査はNEXT21の住居16戸に住む成人29人にそれぞれ回答してもらった。入居1年後アンケートは2000年12月、入居2年後のアンケートは2001年12月に実施している。

3. 入居前・入居1年目の管理状況

入居前プログラムでは、1999年9月から2000年2月まで、4回にわたるワークショップが行われた。

ワークショップの結果については、KJ法等を用いてまとめ、住まい手の緑地に対する印象・住まい手としての意識についてのとりまとめを行った。

入居後には、緑地の運営管理ルールの検討が行われた。入居後の1999年4月以降、毎月1回、住まい手による集まりがあり、2001年3月までに、10回の役員会と2回の総会、計12回の集まりが行われた。

表1. 実施プログラム

日付	内容	日付	内容	日付	内容
1999年3月18日	・住まい手同士の前自己紹介 ・NEXT21の概要説明	2000年11月15日	・総会 第1回役員会	2000年3月5日	・意見集約 ・調査について2月以降 ・調査実施について(定期的な調査をもちよ) 進め方と留意イメージ
1999年11月14日	・自分の思い(NEXT21で生活をしたい) 自由に書き出さずコメント・ドキュメントについて	2000年12月15日	・全体協議会 第2回役員会	2000年7月5日	・全体協議会 第3回役員会 ・意見集約 ・調査について ・調査実施について
2000年1月22日	・管理方法の検討	2000年11月14日	・全体協議会 第3回役員会 ・会社からのガイドラインの提示	2000年7月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年2月20日	・管理方法の検討	2000年2月4日	・全体協議会 第4回役員会 ・住まい手からの意見の提示	2000年6月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年3月15日	・緑地管理、費用負担について検討	2000年2月14日	・全体協議会 第5回役員会 ・調査実施について	2000年5月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年4月17日	・日本企業の事例から調査・管理について、アドバイス ・役員会での意見・管理方法の決定	2000年2月4日	・全体協議会 第6回役員会 ・調査実施について	2000年4月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年4月27日	・役員会での意見・管理について、住まい手全員による意見決定	2000年4月1日	・全体協議会 第7回役員会 ・調査実施について	2000年3月18日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年4月14日	・全体協議会 第8回役員会 ・調査実施について	2000年3月17日	・全体協議会 第9回役員会 ・調査実施について	2000年3月5日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年5月4日	・全体協議会 第10回役員会 ・調査実施について	2000年3月1日	・全体協議会 第11回役員会 ・調査実施について	2000年2月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年7月22日	・全体協議会 第12回役員会 ・調査実施について	2000年2月19日	・全体協議会 第13回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年7月27日	・全体協議会 第14回役員会 ・調査実施について	2000年2月1日	・全体協議会 第15回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年7月27日	・全体協議会 第16回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・全体協議会 第17回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年10月1日	・全体協議会 第18回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・全体協議会 第19回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年11月1日	・全体協議会 第20回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・全体協議会 第21回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について
2000年11月1日	・全体協議会 第22回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・全体協議会 第23回役員会 ・調査実施について	2000年1月14日	・役員会 ・総会 ・調査実施について ・調査実施について

まず、第1回総会では、2000年3月8日と4月8日の2回の役員会で作成された管理方法・掃除範囲・費用負担等の案について、住まい手全員により意思決定が行われ、緑地の運営管理に関わる基本ルールが決定された。

その後、この基本ルールに基づいて緑地の運営管理が行われた。しかし、実質上2000年9月の第5回役員会まで、緑地に関する議題は、剪定・掃除用具の購入に関する事項に留まっていた。

しかし、2000年9月の第5回役員会以降、剪定に関する意見がみられるようになった。

第7回の役員会以後では、主に、高木の剪定方法についての議論が行われたが、剪定の実際方法に関して戸惑いが多く、その結果、住まい手が円滑に意思決定を行うことが難しい状況となった。

このような状況を踏まえ、第8回役員会では、会社側から、「緑地管理に関する留意事項」というガイドラインが住まい手の求めに応じて提出され、それに対して、第9回役員会において、緑地管理委員から提出された「緑地に対する考え方について」という回答書が提示された。第10回役員会では、緑地委員から提出された「緑地管理に対する考え方について」についての合意形成が行われ、2001年4月の第1回総会の審議事項とすることが決定された。

第6回の役員会以降、剪定に関して住まい手の意思決定は円滑に行われなかったが、緑地の運営管理に関して拠り所とするものが何もないことが大きな原因であったと考えられる。また、役員会内部の議論にとどまり、全住まい手に議論の場は提供されなかった。

4. 入居1年後のアンケートの結果

4-1. 緑地の意義について

アンケート調査は第7回の役員会直後に配布し、第8回役員会まで回収を行った。その結果は表2-1にまとめている。このように緑地の意義に関して住まい手は概ねその意義を認めていると考えられる。

また住まい手は「NEXT21に緑地があること」については「満足」が29人中22人を占め、「やや満足」5人と合わせると27人が満足感を持っている。

しかし、「NEXT21の緑地の現状」に対しては、29人中5人が「満足」、9人が「やや満足」と満足感を持つ者が、「緑地があること」に比べて少なくなる。さらに「緑地があること」に対して「不満」「やや不満」とする者は0人であったが、「緑地の現状」に対しては「不満」(5人)、「やや不満」(4人)を合

表2-1. 入居1年後アンケートの結果1

<p>緑地は何のためにあると思いますか?</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住居の住環境向上のため) 24人 ・「見て楽しむため」25人 ・ヒートアイランド現象の防止のため) 19人 	<p>「NEXT21に緑地があること」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「満足」22人 ・「やや満足」5人 ・「不満」2人
<p>満足な点としてあげられた内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・心理的な効果について 18人 ・「リラックスできる」「心がなごむ」「気持ちよくなる」「気持ちが楽になる」など ・季節感や自然を楽しむことについて 9人 ・四季を感じることができる」「自然を感じることができる」など 教育的効果について 7人 <p>に対する満足度</p>	
<p>「NEXT21の緑地の現状」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「やや満足」9人 ・「不満」6人 ・「不満」5人 ・「やや不満」4人 	<p>不満な点としてあげられた内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・好きな虫の存在について 14人 ・「夏には虫が多く、外に虫が飛出されぬ」「虫の多さに困る」など ・落ち葉について 10人 ・落ち葉の掃除が大変」「ベランダに虫のように落ち葉が積もる」など ・緑地の茂りすぎについて 6人 ・もう少し手入れが必要」「見守り」など

わせると不満感を持つ者が9人になる。

この内容に関しては、満足な点として、心理的な効果について18人、季節感や自然を楽しむことについて9人、教育的効果について7人があげている。満足な点の内容をみると、入居前プログラムにおいてワークショップで確認した緑地の意義と重なる内容が多く、住まい手は入居してその意義を体験から認識していることがわかる。

不満点としては、好きな虫の存在について14人、落ち葉について10人、緑地の茂りすぎについて6人があげている。

4-2. 緑地の運営管理について

自由記入の「今後の緑地の状況や管理利用の方法について望むこと」としては、人が入れる庭を望む意見が6人、現状維持を望む意見が5人、美観を整えたい意見が4人があげられ、住い手によって違う意見であることがわかった。

表2-2. 入居1年後アンケート結果2

<p>今後の緑地の状況や管理利用の方法などについて望むこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人が入れる庭を望む意見 6人 ・住民の憩い場所を望む意見「エコジカルガーデンに憩い入りたいたい」など ・現状維持を望む意見 5人 ・「できるだけ自然な形で残していきたい」「今よりも緑を増やしていきたい」など ・美観を整えたい意見 4人 ・もう少し手を加えて美しく保ってほしいと思う」など
<p>今後が可能な運営管理費用について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2000円以下の金額で希望した人 11人 ・5000円と回答した人 7人

これらのことから、住まい手は緑地の存在と意識については認め、満足感を持っているものの、現状には不満を抱いている場合もあることがわかる。しかしながら不満点については、その解決策などについて住まい手間で議論された経緯はない。

また負担が可能な運営管理費用についても2000円以下の金額を回答した人が11人いる一方で、5000円と回答した人が7人おり、意見はかなりばらつきがある。他に、「緑地管理について実質的に役員会の中心人物の意見が住民の意見となりがちで、16戸の総意なのかどうかわからない」といった意見や、緑地に対する不満点について解決策を議論された経緯もないことから、緑地の利用方法や望ましい姿について住民同士の議論が十分ではないことが推測される。

4-3. 運営管理に対する主体的参加について

緑地の共同管理については、29人中2人が「全て自分たちでするのがよい」、2人が「全て管理会社に任せるのがよい」、25人が「一部を管理会社に任せるのがよい」と答えている。一部を管理会社に任せるのがよいとする理由について、「自分では適切に管理できないから」という理由を18人があげている一方で、同時に「他の入居者と接する機会が増えるから」「住環境が向上するから」「自分たちの住環境は自分たちで管理するのが適切だから」などの一部は自分たちで共同管理をすることについて肯定的な理由もあがっている。

これに関連して「自分たちが共同で管理するのは

難しいと思う場所」とは、「屋上」「エコロジカルガーデン」(19人)、「1階建物周囲の緑地」(10人)が難しいと思うと答えている。その理由としては、専門的な知識や技術の不足に関するものである。住民同士の合意形成の難しさや安全性が担保できないことについても意見が出された。

しかし一方で「自分たちで共同管理した方がよいと思う場所」として、「屋上」「エコロジカルガーデン」「1階」建物周囲の緑地をあげている。また、「屋上」「エコロジカルガーデン」については難しいと答えながらも「自分たちで共同管理をした方がよい」と答えている。

これらのことから、約半数の住まい手は専門的な知識や技術のバックアップを受け、一部の業者委託を行いながら、積極的に緑地の運営管理に関与したいと考えている。しかしながら、住まい手は、主体的参加の意思がありながら、専門的な知識や技術が不足しているために、緑地の運営管理に関与することが難しいと考えている。

5. 入居2年目の管理状況

入居2年目(2001年度)においては、1年と同様に月に1回の住まい手の代表役員による役員会、4月及び10月には全住まい手による総会が行われた。月に1回の全住まい手による一斉掃除も入居時より継続して実施されている。

4月総会では、役員の中の緑地管理に対する考え方(表3)が審議・決定された。毎月の住まい手による剪定では中低木が中心に剪定されたが、高木については2001年9月度役員会において、業者による剪定が決定された。剪定は2001年10月5日から8日まで4日間実施され、緑地委員により作成された剪定コンセプト(表4)に従って、1F敷地周辺緑地、1F中庭(エコロジカルガーデン)、屋上の

表2-3. 入居1年後アンケート結果3

<p>「緑地の共同管理」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「全て自分たちでするのがよい」 2人 ・「全て管理会社に任せるのがよい」 2人 ・「一部を管理会社に任せるのがよい」 25人 <p>一部を管理会社に任せるのがよいとする理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「自分では適切な管理ができないから」 18人 ・「他の入居者と接する機会が増えるから」 15人 ・「自分たちの住環境は自分たちで管理するのが適切だから」 15人 ・「住環境が向上するから」 13人 ・「緑地を維持するのが楽しいから」 12人 ・「家上がりだから」 8人
<p>自分たちが共同管理するの難しいと思う場所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「屋上」「エコロジカルガーデン」 19人 ・「1階建物周囲の緑地」 10人 <p>その理由としては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専門的な知識や技術の不足について 13~14人 ・住民同士の合意形成の難しさについて 3人 ・安全性が担保できないことについて 2~3人
<p>自分たちが共同管理した方がよいと思う場所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「屋上」 14人 ・「エコロジカルガーデン」 14人 ・「1階建物周囲の緑地」 12人

表3. 入居者で決議された「緑地管理に対する考え方」

<p>緑地管理に対する考え方について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住民のための緑地であること(居住者が快適である事を最優先とする) <ul style="list-style-type: none"> - 居住者が緑地とよめあえるよう、すべて出入り可能なものとする。 - 害虫の駆除が原因により維持する。 2 剪定・伐採は近隣に対する安全性を重視したものとする。 <ul style="list-style-type: none"> - NEXT2の植栽を原因とした事故は責任の所在を問わず絶対に起こさない。 3 野鳥や蝶にやさしい緑地づくりを目指す。 <ul style="list-style-type: none"> - 剪定・伐採・薬液散布などは最大限野鳥や蝶のことを考慮したものとする。

表4. 緑地委員による剪定コンセプト

<p>緑地管理に対する考え方について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 緑地を刈草にする。 2 人が立ち入れるような箇所を確保する。 3 NEXT2の周辺緑地に対して配慮する。

表 5-1. 入居 2 年間のアンケート結果

		2000年度		2001年度	
		歴上	中庭	歴上	中庭
緑地の認識	住民の住環境の向上のため	24		23	
	見て楽しむため	26		27	
	ヒートアイランド現象の防止のため	19		19	
緑地の共同管理の形態	全て自分たちでする方がよい	2		1	
	全て管理会社に任せるのがよい	2		1	
	一部を管理会社にまかせるのがよい	25		27	
一部を管理会社に任せるのがよい	自分では適切に管理できない	18		22	
	他の入居者と接する機会が増える	15		18	
	住環境は自分たちで管理するのが適切	15		18	
	住環境が向上する	13		13	
	緑地に接するのが難しい 安上がり	12 9		14 6	
管理が難しい所	歴上	19		16	
	中庭	19		21	
	周辺緑地	9		6	
管理が難しい理由	専門的な技術・知識の不足	14	13	12	12
	合意形成の難しさ	3	3	0	0
	安全性の不担保	3	2	3	2
最も管理が難しい所	歴上	11		3	
	中庭	10		7	
	周辺緑地	4		0	
緑地の存在への満足度	満足	22		20	
	やや満足	5		7	
	普通	2		2	
	やや不満	0		0	
	不満	0		0	
緑地の現状への満足度	満足	5		3	
	やや満足	9		21	
	普通	6		3	
	やや不満	4		2	
	不満	5		0	

表 5-2. 緑地への愛着・意思決定に対するアンケート結果

		2001年度	
		2000年度	2001年度
緑地に対する愛着	増した	7	15
	やや増した	6	6
	分らない・同じ	1	1
	やや減った	0	0
	減った	0	0
意思決定への参加	十分参加できた	17	11
	十分参加できなかった	9	9
合意メンバー	緑地委員が中心になった	11	14
	全入居者で	14	3
	役員会が中心になった 首脳が集まって	3	

表 5-3. 剪定に対するアンケート結果

		2001年度			
		歴上	中庭	周辺緑地	全入居者
コンセプトの認識	知っている	21			
	一部知っている	7			
	剪定前には知っていた	1			
	知らなかった	0			
コンセプトに対する 賛同度	賛同する	22	21	25	4
	どちらかという賛同する	3	7	4	0
	わからない	0	0	0	0
	どちらかという賛同しない	0	0	0	0
	賛同しない	0	0	0	0
剪定に対する満足度	満足	12			
	やや満足	13			
	普通	2			
	やや不満	2			
	不満	0			

高木が剪定された。その後開催された 10 月の総会では、剪定結果が緑地委員より写真を用いて報告され、同時に研究チームより NEXT21 の緑地全体の入居時よりの変遷の記録を報告した。

11 月には緑地の剪定に対する評価アンケートを緑地委員と研究チームの合同で作成し、12 月上旬に実施した。その結果は緑地の委員より 3 月度役員会で報告され、4 月の新年度の総会の報告事項とし、その総会において今後の緑地管理の方向性について審議することが決定された。

6. 2 年後のアンケート結果の分析

研究チームと緑地委員の合同アンケートは 2001 年 12 月に実施した。その結果と 2000 年 12 月に研究チームが行った緑地評価アンケートを合わせて分析を行った。調査対象は NEXT21 居住者であり、アンケートの捕捉するためのヒアリング調査は研究

チームにより 2002 年 3 月に実施した。

アンケートの結果から表 5-1 から 5-3 までまとめている。まず、緑地の意義については 2000 年度・2001 年度ともに住まい手は概ね認めていると考えられる。また剪定のコンセプトについても、その一部を知っていた住まい手を含めると全員が認識していた。賛同度も「どちらかという賛同」とする住まい手を含めると 3 項目とも 9 割以上の住まい手が賛同している。剪定に対する満足度も 8 割を超える 25 人が「満足」、「やや満足」と答えており、22 人が緑地への愛着が 2000 年度調査より増したと答えている。

しかし、緑地管理の意思決定の参加については、4 割近い 11 人が十分には参加できなかったと考えており、また緑地管理に関する決定事項の合議メン

パーについても意見にはバラツキがある。

緑地管理の形態に関しては、一部を管理会社に任せるのがよいとする意見が多いが、その理由については、「自分たちでは適切に管理できない」という理由もある一方で、「他の入居者と接する機会が増える」「住環境は自分たちで管理するのが適切」といった、一部は自分たちで管理することについて肯定的な意見も上がっている。管理が難しい所として屋上・中庭は共に2000年度は19人からあげられたが、2001年度は屋上が16人と若干減少、中庭が21人と若干増加する傾向があった。しかしEV、宅配室、駐車場、駐輪場等も含む中で、最も管理が難しい所としてあげられるのは、2000年度は屋上が最も多かったが、2001年度は屋上が11人から3人減少し、中庭も10人から7人に若干減少、1F周辺緑地については4人から0人に減少している。屋上や中庭の管理が難しい理由としては、自由記述で技術的な難しさをあげる人が約4割となった。一方でEVは管理が最も難しい所としてあげる人数が2001年度は最も多く、3人から9人に増加した。その理由が自由記述で機械管理の技術的難しさをあげている人が多い。

緑地の存在について満足度は満足、やや満足をあわせると昨年と今年と同じ人数となっているが、緑地の現状への満足度は満足・やや満足を14人から23人に増えている。

7. 考察

建築物緑化を維持するためには、住まい手自らの主体的に住環境を整えようとする姿勢が不可欠であるという認識から始まった第2フェーズにおいて、次のようなことが明らかになった。

まず一年目には、約6ヶ月間は運営管理ルールに基づき円滑に緑地の運営管理が行われた。しかし、第6回役員会以降は、高木の剪定に関する意思決定が円滑に行われず戸惑いも見られた。これは運営管理に関する抛りものが何にもないことに起因するものと考えられる。また(1)住まい手が緑地の存在と意義を認め、満足感を持ちながらも、現状については不満感を持っている。ところが、それに関して議論がなされてなかったこと(2)緑地の運営管理について住まい手同士の意見が十分に反映されなかったこと(3)住まい手自ら積極的に緑地管理に関わりたいたいと思いつつも、専門知識の不足や技術的な限界があり、実現できなかったことが分かった。

2年目において、緑地の管理の難しさについてあ

る程度減少が見られる。また、緑地の現状についての満足感も若干増えている。これは、2年間における住まい手自らの参加による成果だと思われる。しかし、緑地管理の意思決定についてまだ十分な参加ができなかったと感じる住まい手もいることから住まい手全員の意見が反映される合議方法の確立がこれからの重要な課題であると考えられる。

参考文献

- 1) 斉藤広子 (1999) 「公有空間の緑の整備と居住者の管理参加」『日本建築学会計画系論文集』第525号、pp.225~232
- 2) 斉藤広子 (2000) 「計画的戸建住宅地における専有空間の緑の管理による街なみ形成態度とその規定要因」『日本建築学会計画系論文集』第527号、pp.193~199
- 3) 斉藤広子 (2000) 「戸建て住宅地におけるコモンスペースの緑の管理による町並みとコミュニティ形成」『日本建築学会計画系論文集』第528号、pp.163~169
- 4) 藍澤宏、鈴木麻衣子、斉尾直子 (2000) 「住民の地域活動の形成とその展開方法に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第533号、pp.89~95
- 5) 梅干野晃、白井一穂、大塚修弘、岩村和夫 (2000) 「薄い盛土層を持った屋上芝生植栽の木造建物における室内熱環境調整効果」『日本建築学会計画系論文集』第527号、pp.15~20
- 6) 伊藤康一、斉藤雅也、宿谷冒則、岩村和夫 (1999) 「深沢環境共生住宅の涼冷手法の効果に関する実測」『日本建築学会大会学術講演梗概集』D-2分冊、pp.441~442
- 7) 荒塚慎、宿谷冒則、岩村和夫 (1999) 「深沢環境共生住宅の隣棟空間における蒸発冷却効果に関する実測」『日本建築学会大会学術講演梗概集』D-2分冊、pp.443~444
- 8) 西川竜二、荒塚慎、宿谷冒則、岩村和夫 (1999) 「深沢環境共生住宅における建築外部気候と自然冷房効果に関する実測」『日本建築学会大会学術講演梗概集』D-2分冊、pp.445~446
- 9) 高田光雄 (1997) 「環境共生建築計画システムの確立・普及に関する研究」『日本建築センター研究助成年報』、pp.112~120
- 10) 高田光雄 (2000) 「環境共生住宅における建築物緑化の居住者および周辺住民による評価」『エネルギー・資源』Vol.21No.3、pp.28~35
- 11) 神吉紀世子、三村浩志 (1996) 「市民の緑地利用からみた地方小都市の緑地管理方向」『日本建築学会大会学術講演梗概集』pp.675~676
- 12) 佐野こずえ、柏原士郎、吉村英祐、横田陸司、阪田弘一、林史郎 (2000) 「公共賃貸環境共生住宅の居住者意識からみた環境共生手法のあり方」『日本建築学会論文集』第537号、pp.157~164
- 13) 松尾光洋、櫻井雅美、梶浦恒男、堤金次 (1997) 「地域別被害状況と管理組合の対応A補修を中心にして一阪神大震災による分譲マンションの被害実態及び復興過程の研究その6」『日本建築学会大会学術講演梗概集』F-1分冊、pp.973~974

注記

注1) NEXT21の立地は大阪市の中心部、大阪府の南数百メートルの市街地、標高15~20mの上町台地上にある。敷地面積約1543㎡、建築面積約896㎡、延床面積4577㎡、地上6階、地下1階、住居数18戸で低層部に自然情報センター、ホールなどの諸施設が配置されている。

注2) 参考文献5、6、7、8参照

注3) 参考文献12参照

注4) 参考文献1、2、3参照