

名 称	令和4年度 建設コンサルタンツ協会（関東支部 環境専門委員会） 現場見学会		
実施日	令和4年12月8日（金）	実施場所	板橋サンシティの森（東京都板橋区中台3丁目27）
参加者数	9名（会員2名（1社）他、環境専門委員会委員7名）		

実施目的

環境に関する事業は、生活環境や自然環境に加え、エネルギー、グリーンインフラ、SDGs 関連と幅広い分野における知識が求められる。

環境専門委員会では、これまで技術力や見識の向上を図るため、環境保全・創造に関する先進的な事例に対して、委員による現場見学会を開催してきており、今年度も引き続き実施することとした。

なお、今回は、今後、見識を広く共有することを念頭に、現場見学会を開催することとした。ただし、コロナ禍での開催、また見学会開催地が団地内で住民へご迷惑とならないよう募集15名の小規模なものとした。

実施概要

1. 開催概要

今年度の現場見学会は、東京都板橋区にある板橋サンシティ（大規模分譲マンション（約12.4ha））とした。この板橋サンシティでは、敷地内に豊かな雑木林を有しており、住民組織が主体となって雑木林を自主的に管理し続けている。見学会では、場所に即した管理目標・管理項目を設定しているサンシティ管理組合より、雑木林（板橋サンシティの森）において、その取り組みや今後の展望を伺うとともに、現地の見学時に適宜レクチャーを受けた。なお、この雑木林は、開発前に形成されていた緑地について、残存・再生の計画、設計に携わったサンコーコンサルタント（株）が、竣工後も管理組合から委託を受け、継続して維持管理のコンサルティングを行っている。本見学会の行程は、以下に示すとおりである。

【関東支部 環境専門委員会 現場見学会行程】

時間	実施内容
13:00	集合、受付（志村三丁目駅） → 移動
13:30～14:30	板橋サンシティの森 概要説明： 有賀一郎氏（サンコーコンサルタント株式会社 技師長、東京農業大学客員教授）
14:30～15:30	現地見学（講演で取り上げられた内容に関する現地見学）：同上
15:30～16:00	質疑応答：同上 ※アンケート記入後、現地解散

2. 現場見学内容

① 板橋サンシティの概要

- ・東京都板橋区のほぼ中央、南側：武蔵野台地、北側：荒川低地、武蔵野台地端に連なる段丘斜面に位置。
- ・面積：12.4ha、人口：約6千人の集合住宅地。低、中高層が混在。
- ・1972年：建設工事着工、1977年：第1期販売購入者入居、1981年：全体竣工 ⇒ 現在41年目。

② 緑の保全の考え方

- ・建設時の基本理念は、「コミュニティの創出」「緑の保全回復」。
- ・「コミュニティの創出」：公共公益施設を周辺部に配置し開放。
- ・「緑の保全回復」：段丘斜面緑地の連続性保持。
- ・「開発が自然分断」するのではなく、「開発が自然再生」となるよう武蔵野林を保全・再生。
- ・緑の敷地を、「樹林（フォレスト）：生物優先」⇔「公園（パーク）」、⇔「庭園（ガーデン）：人優先」の3エリアに分類し、各々で適切な保全活動を実施。

③ サンシティ・グリーンボランティアの活動

- ・サンシティの計画、設計を行った本見学会講師は、竣工後も維持管理のコンサルティングとして携わり、「住民参加の維持管理ボランティアの仕組み」を提案し、ボランティア活動がスタートした。
- ・ボランティア活動初期は、参加しやすいよう楽しいみやイベントを提案、



【概要説明の状況】

軌道に乗ったところから、合意形成や管理技術の向上に力を入れ、助成金確保やシンポジウム開催、環境教育などの活動の幅を広げた。

- ・ボランティア約 50 名のコミュニティ活動の場、毎週約 20～30 名が活動中。
- ・理念は「町山」。ガーデニングのように、自由に人が関わることで、都市の森を持続していく。「里山」とは、区別。
- ・緑の都市賞 3 回応募、3 回受賞。
- ・各戸販売入居のタイミングで、植樹祭を実施。
- ・ボランティアで、剪定・間伐・枝打ち等を行い、発生材の有効利用で、シイタケ栽培や焼き芋等の活動を実施。
- ・これまでの取り組みの結果、各戸の販売金額について、購入時と比較して 100%を上回り (102～110%)、空室率は 1.7%の状況。
⇒ 緑の自然的価値の視点で、板橋サンシティの価値が高い状況になっているのではないか。



【現場見学の状況】

④ 板橋サンシティとしての今後の課題

- ・ボランティア活動の費用は、管理組合の費用で賄っている。
⇒ タダでは、継続が不可能。
- ・強力なリーダー（旗振り役）が必要。新人の参加が課題。
⇒ 新人をメンバー補充しても不参加の状況。
敷居が高い（サンシティでのボランティア活動年数の差に起因）と感じ、新人が不参加となっている模様。
⇒ 継続して新人を補充していきたい。
- ・外部団体とのつながりとして、自然環境復元協会との関わりあり。
⇒ 研修活動の場として、つながりを継続していきたい。

⑤ まとめ

- ・「コミュニティの創出」「緑の保全回復」を基本理念に住居と緑地が一体となった開発がなされ、ボランティア活動により整備、管理していくことで、居住空間のみならず緑地としての価値を高めてきている。通常、分譲マンションでは、管理会社が外構植栽等を管理することが一般的だが、板橋サンシティでは、管理手法等のノウハウはコンサル等から助言を受けることはあっても、住民組織自らが積極的に実施するという例はあまり類を見ない。昨今、グリーンインフラ、30by30 といったワードが飛び交っているが、これらワードに対する実践がすでに実施されているという良い例と思われる。ボランティア活動を通じて住民のコミュニティが形成され、入居開始から 40 年以上たった今、空室率が低い状況であっても、団地開発また、人と緑地の共生の 1 つの形を示した場所と考えられる。
- ・しかし、今日では、ボランティアメンバーの新規入会が少ないこと、高齢化が進んでいることにより、本地域の価値の基礎となるボランティア活動の継続が課題となっており、ボランティア活動、またコミュニティの形成の継続性の難しさも知ることが出来た。
- ・意見交換の場では、上記課題を踏まえ、今後の維持管理に向けて、別の視点で新たにやれることが何かが主要な話題となった。相応の雑木林が形成されているため、外部団体だけではなく、大学等の研究フィールド、周辺教育機関の環境学習の場などの活用もあるのではないかという意見や、板橋サンシティの住民外を呼び込むイベントでのボランティア募集や参加できるボランティアイベントの開催といった意見などが提示された。

3. アンケート結果

参加者は、全て建コン協会企業であり、20 代、40 代が 25%、50 代が 50%と幅広い年齢層の参加であった。見学会に対する評価は、「大変有意義であった」が最も多く、また、所要時間も「適切」が最も多かった。

また、アンケートには記載がないが、見学会での参加者コメントには「23 区内ではなかなかお目にかかれない大規模な雑木林の維持管理方法や林の更新の状況を見ることができてよかった」「他の現場でも事例として紹介できる」といった声もあったことから、本見学会の内容は、会員サービスとして十分に役立つものであったと評価する。

なお、ほとんどの方が社内の案内により、本見学会を認知していた。そのため、今後の見学会の開催時も、各会員企業内で、メールなどによる周知が有効なことが分かった。

以上