

I. 分譲マンションの植栽計画設計での留意事項

一般的な分譲マンションにおける植栽では、緑の質を一定以上に保ち、住まいの品質の向上および植栽の維持管理面での欠陥防止及び軽減を図ることが求められる。適切な植栽と植栽基盤の設計が重要となる。

<計画・基本設計>

- ① 植栽計画の基本方針は四季を感じ、潤いある、美しい景観と環境の創出に加え、生物多様性や長期修繕計画の維持管理にも配慮したものとする。
- ② シンボルツリーを植え、四季折々に花や紅葉、カラーリーフ、香りを楽しめる樹種とする。
- ③ プローチ・エントランス部分の植栽は、高木、亜高木を植え、点景となる中木、低木をバランスよく配置し、常緑主体の灌木類とグランドカバープランツ類の混植を植えて、手前に根締め常緑の地被植物などの列植するのが望ましい。
- ④ ラウンジ前の庭は、景観的に重視される庭であり、建築のコンセプトとインテリアとの調和を考慮した植栽とする。観る庭であり高級感の演出とメンテナンスを考慮すると、石と砂利と植栽の構成の和モダンの庭が適する。日照条件を考慮して適切な樹木、地被植物を選定し配置する。
- ⑤ 日当たりのよい中庭の場合は、住民同士のコミュニティの形成のためにハーブや草花が植えられたコミュニティガーデンの設置が望まれる。
- ⑥ 生物多様性、環境に配慮して落葉集積所や雨水利用のビオトープガーデンの設置が望まれる。
- ⑦ 計画地の気象条件に適合し、建築計画及び近隣からの日照条件を考慮した植物を選定する。
- ⑧ 竣工時の見栄えも考慮して、竣工時に咲く花木や紅葉樹を選定する。
- ⑨ 管理上問題となる樹木は選定しない。
- ⑩ 住戸への日照とプライバシーの確保を考慮した計画とし、ベランダのある南面などでは、住戸への日照を考慮して、大きくする常緑樹は植えない。
- ⑪ 目隠しを重視する場合は生垣でなく、目隠しフェンス等を設置する。
- ⑫ 車に汚れや傷をつけないように、花がらが問題となるサクラなどの樹木や樹液が出るマツなどの樹木、ドングリなどの実をつける樹木はそばに植えない。
- ⑬ 緑化ブロックはハイヒール等の歩行に問題が生じるため、基本的には一般の駐車場には使用しない。
- ⑭ 屋上緑化はメンテナンス及び長期修繕計画を考慮した緑化とする。システムコンテナの使用が望ましい。
- ⑮ 壁面緑化は、外壁のメンテナンスや足がかりにならないような防犯を考慮した緑化とする。住棟の外壁の緑化よりも、ウォールや立体駐車場の壁面、フェンス緑化などの壁面緑化を考える。
- ⑯ 既存樹木がある場合には樹勢診断を行い、保存・移植・伐採計画をする。
- ⑰ その他

<実施設計>

- ① 生垣や灌木の植栽密度は、高さのみならず葉張りに注意して植栽密度を決める。
- ② 住戸に隣接する部分で支柱が足がかりになるような防犯上問題となる場所は地下支柱とする。メインアプローチ部、ラウンジ前の庭等の樹木は地下支柱とする。
- ③ 土壌調査を行い、植栽樹木に適した植栽基盤とする。専用庭部分の芝は客土厚30cm、地被部は15cm、低木部は30cm、中木部は40cm、高木部は60cmを基準とする。客土の下30cmは排水性確保のために耕うんする。
- ④ 植栽エリア内の擁壁やウォール、フェンスの基礎は根鉢の深さを考慮して下げる。
- ⑤ 設備の配管、配線、柵の位置を確認・調整し、植栽基盤を確保する。
- ⑥ 灌水方法、散水栓の位置を決める
- ⑦ 樹木のライトアップを決める。
- ⑧ その他

II. 分譲マンションで管理上問題となる樹木または注意したい樹木例

分類	樹木名	注意する理由
規制	・ビャクシン類	ナン栽培が近くでは、赤星病を中間宿主となるので植えない。
	・特定外来生物	外来生物法に基づき環境省が指定する的外来生物及び要注意外来生物は植えない。
害虫	・ヤブツバキ、サザンカ	チャドクガは、毒針毛が皮膚に触れたり、刺さったりすると激しい痛みを生じる。特別な理由がない限り基本的に植えない。
	・シャラノキ、ヒメシャラ	ツバキ科でチャドクガが発生することがあるので、植える場所に注意する。ベランダに近い場所には植えない。また西日に弱い。
	・ボックスウッド、クサツゲ	ツガノメイガの被害が大きいので基本的に植えない。
	・マサキ、フイリノマサキ	マサキの生垣はユウマダラエダシヤクの幼虫が大発生しやすい。基本的に生垣として植えない。
	・クチナシ、コクチナシ	オオスカシバの食害を受けやすいので注意する。多用しない。
	・サクラ類	虫害が発生しやすいので消毒がしづらい場所や、落葉が問題となる場所には植えない。基本的には広い場所に植える。
病気	・ベニカナメモチ	ごま色斑点病の被害を受けやすく枯れることがある。生垣には使用しない。代替としてレッドロビンを植える。
	・ハナミズキ	うどんこ病が発生しやすい。乾燥しやすい場所には植えない。
	・モチノキ	すす病が発生しやすい。風通しの悪い場所には植えない。
落葉	・ケヤキ、エノキ、ハルニレ	落葉樹で大木となる樹木は、剪定と落葉処理で問題となる。大規模物件以外、特別な理由がない限り基本的に植えない。
臭い	・イチョウ (雌株)	ギンナンの悪臭が問題となるので基本的には植えない。
	・キンモクセイ	臭いが嫌いな人もいるので住戸に近い場所にはできるだけ植えない。風が強く当たる場所では葉を落として樹勢が衰えるので注意する。
	・ヒサカキ、ハマヒサカキ	悪臭の花を咲かせるので、風通しの悪い場所には植えない。
剪定	・マツ類	剪定とマツクイムシの問題がある。基本的に植えない。
刈込	・アベリア	徒長枝が出やすく剪定の回数が増える。基本的に植えない。
	・ベニバナトキワマンサク	徒長枝が出やすく剪定の回数が増える。生垣では注意する。
	・シルバープリペット	徒長枝が出やすく剪定の回数が増える。生垣では注意する。
	・カイズカイブキ	生垣では剪定が難しく、こまめな剪定や刈込みが必要となる。
養生	・シラカシ	植栽時の冬期に北風にあたり枯れることがある。冬期に植栽しなければならぬ場合には寒冷紗などの養生が必要。
その他	・舗装部に実のなるヤマモモ (雌株) などを植えると汚れが問題となるので注意する	
	・ジンチョウゲは密植にして植えるとウィルスで全滅する恐れがあるので注意する。	
	・シャクナゲやカルミアなどは実をつけさせると先枯れするので早めに花がらを剪定する必要がある。	

上記の記載はあくまでも分譲マンションの場合であり、賃貸マンション、オフィス、商業施設や工場、研究所などの植栽では問題とならない場合がある。また、生物多様性を考慮するとチャドクガも大きな問題でないものと思われる。

サクラやケヤキなどを植栽する場合は、できるだけ境界線から4～5m内側か、内部の緑地に植えることにより剪定の軽減が図れ、自然形の美しい樹形を保つことができる。

植栽地はできるだけつながるような計画とし、樹木の根がルーピングを起こさないようにする。

竣工時の景観のものならず、5年後、10年後、30年後の樹木の生育を考慮した計画・設計をすることが植栽を設計する担当者に求められる。