

郊外住宅地における景観マネジメント事業成立性調査

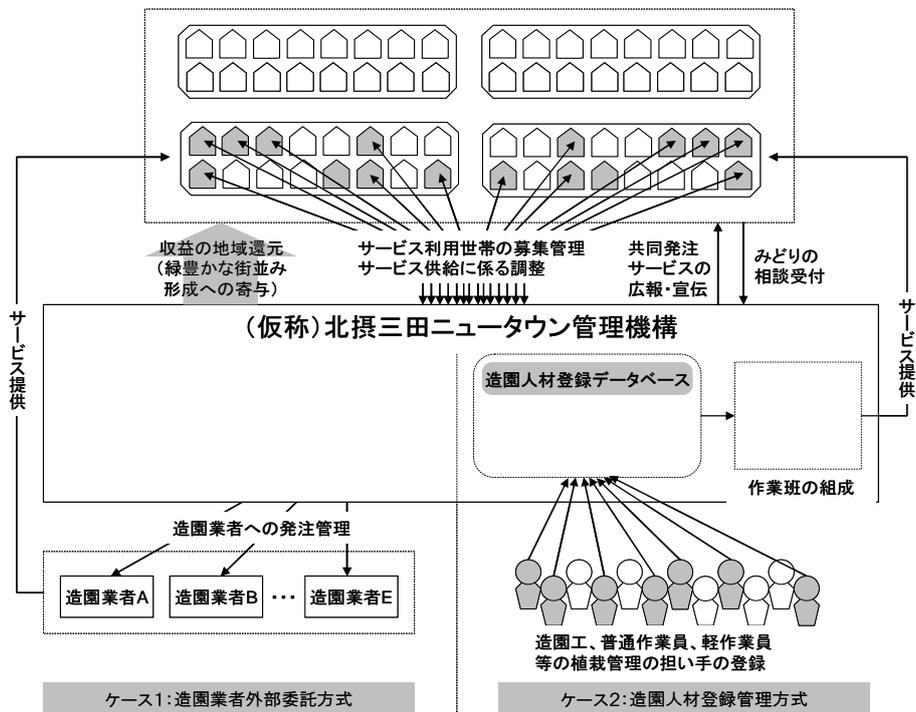
兵庫県三田市

- 1 緑豊かな街並みの持続可能な維持システムの検討
- 2 “サービス購入”という経済活動による景観形成の可能性の検証
- 3 戸建住宅敷地内にある植栽の共同管理サービスの事業採算性の検証

概要	<p>三田市の郊外住宅地では、開発当初から建築協定や地区計画制度等を活用して、各戸の敷地際に生垣等の設置を促進し、連続的な植栽による緑豊かな街並みを形成してきた。しかし、地域住民の高齢化に伴い、こうした緑の維持管理が大きな負担となりつつある。</p> <p>そこで、緑豊かな街並みを形成する上で極めて重要な敷地際の植栽について、その公共的役割を踏まえ、共同管理などの緑のマネジメントのあり方と持続可能な維持管理システムの構築の可能性やその課題等を検証した。本調査は、従来の法的規制による景観コントロールではなく、地域住民が負担を感じず、無意識的に景観形成が進むような持続可能なアプローチの実現に向けた試みである。</p>
実施内容	<p>① 各戸の庭木の維持管理に関する負担感や現在の担い手の状況を把握する市民意識調査を実施。造園業者等へ委託する条件や緑化活動団体等が各戸の植栽を共同管理することに対する受容度も調査した。</p> <p>② 調査区域内において、公的空間の植栽から各戸の庭木に至るまで各種の植栽の管理スタイルを調査し、多様な植栽管理の担い手を抽出した。</p> <p>③ 学識者や調査区域内の植栽管理従事者で構成した研究会を実施し、多様な担い手が活躍できる景観マネジメント(緑のマネジメント)のあり方と今後の展開シナリオを確認した。</p> <p>④ 各戸の庭木を共同管理し、現在の市場価格よりも安価なサービスを提供すると仮定した場合に、利用する世帯割合(サービス需要)と購買可能価格帯をWEB調査により分析した。</p> <p>⑤ WEB調査の結果等をもとに、共同管理サービスの成立条件や造園事業者等の参画意向や条件などを事業者ヒアリングにより整理した。</p> <p>⑥ 各調査結果をもとに、共同管理を基本とした植栽管理サービスの事業スキーム案を立案し、事業採算性を検証した。また、将来人口推計をもとに、植栽管理サービスの将来市場規模を予測し、長期における採算性も検証した。</p> <p>⑦ 植栽管理サービスの実施による波及効果について、産業連関分析による地域への経済波及効果および資産価値の維持による固定資産税の維持効果を算出した。</p>
取組の成果	<p>共同管理を基本とした植栽管理サービスについては、庭木の剪定の一般的な市場価格よりも安価に提供することで、調査区域内に一定のニーズが見込めることが確認された。共同管理では一定量のニーズがあればスケールメリットを活かせるため、サービス提供価格次第で事業の採算性を確保する見通しを立てることができた。</p> <p>まちづくり活動や法規制という従来のアプローチとは異なり、“サービス購入”という経済活動を通じて街並みが保全される持続可能な維持管理システムの実現可能性が確認された。</p>
今後の課題	<p>共同管理のシステムを運用していくためには、サービス利用者と造園事業者とのマッチングを行うプラットフォームが必要となる。自治会や管理組合、各造園事業者では運用上生じる業務を負担することが困難であるため、これらを処理する中間組織の必要性が浮き彫りとなった。</p> <p>また、本調査では造園事業者以外の植栽管理の担い手(NPOや農家、学生等)が調査区域及び周辺に存在していることが明らかになっている。これらの貴重な担い手の活動フィールドを各戸の植栽へ拡大する上でも、マッチング・プラットフォームとなる中間組織が必要である。</p>

今後の展開	共同管理を基本とした植栽管理サービスによる景観(緑の)マネジメント事業の本格導入の前に、事業の効果や新たな課題の抽出を目的に社会実験の実施を検討する。実験結果を踏まえ事業スキームを精査したうえで中間組織を組成し、緑のマネジメント事業を開始したい。 最終的には、各戸の植栽だけでなく、公園や街路樹など公共空間の緑の維持管理についても中間組織が一元的に実施する体制を検討する。
市町村名	兵庫県三田市
部局／担当者名	都市整備部 計画室 都市計画課 / 高寺寿一、池田剛紀
連絡先	TEL : 079-559-5118
リンク	

(写真又は図)



(取組⑥) 共同管理サービスのイメージ図