

# 八乙女地区に設置された 植樹枡 (プランターボックス) の維持管理について

馬 場 た ま き \*

Research for maintenance of a tree-planting belt installed  
in the Yaotome district

Tamaki Baba

平成5年に土地区画整理事業によって整備された八乙女地区では、地区計画において住宅地と道路の境界の民地側に「プランターボックス」と呼ばれる植栽枡の設置を決め、霧島ツツジを植樹した。その後の維持管理は、「仙台まちづくり八乙女記念基金」の助成を資金源に業者へ委託する形態で行なってきたが、基金に頼れなくなる状況も考えられるため住民主体の維持管理手法について検討する時期にきている。そこで本研究では、住民主体で行なう維持管理へ向けた課題を見出すこととした。八乙女1～4丁目の1100世帯を対象としたアンケート調査から、住民はプランターボックスがある景観を好ましく感じているものの、日常的な維持管理へ直接関わっている人は少数であることが分かった。しかし、一斉作業日の設定や親子で参加できる楽しい地域イベントを望む声は多く、早期の実現が期待される。また、新規に建築を計画する施主や事業所がプランターボックスを撤去する、または設置しない事例も存在していることから、地区計画で定めた内容を確認・共有できるガイドラインの作成が必要であろう。それらに向けて、プランターボックスを管理しているプランターボックス管理自治会とNPOや町内会との連携が今後の課題である。

キーワード プランターボックス 植樹枡 土地区画整理事業 維持管理 住民主体

## 1. 背景と目的

八乙女地区は、平成5年に八乙女土地区画整理事業によって整備された市街地である。その事業の際に、地区計画において住宅地と道路の境界に御影石風のブロックで幅60cm以上、高さ65cm以下の「プランターボックス (以下PB)」と呼ばれる植栽枡を併設することが決められた。PBには霧島ツツジが植樹され、以来14年に渡り特徴的な沿道の緑地景観を創り出している。PBの維持管理は、区画整理事業前の複数の地主が構成メンバーとなり結成されたPB管理自治会において方針が決められ、実際の作業は造園業者へ委託

してきた。そして、その費用は区画整理事業費の余剰金を基に創設された公益信託「仙台まちづくり八乙女記念基金」へ申請して得た資金が充てられてきた。創設当初は、3億円あまりの余剰金の運用が話題となったが、実際には元金をとり崩しながら使用しており、いずれ基金が尽きることが予想されるため、PBの維持管理形態や資金集めについて地区全体で考える必要があると言える。また一方では、建物を新築する際にPBを設置しないあるいは除去する事例もあり、このままでは統一性の無い乱雑な景観になることも危惧される。

以上のような背景から、本研究では、八乙

---

\* 尚綱学院大学生生活環境学科

女地区のPBの実態と維持管理形態に関する調査を実施し、今後へ向けた課題を見出すことを目的とする。

## 2. 課題と方法

### 1) 課題

本研究の課題として次の点について検証した。

- (1) PBの将来的な管理運営組織について
- (2) 地区計画の運用実態について
- (3) 地権者及び住民のPBに関する意識の解明
- (4) PBの景観を継続する意義について

### 2) 方法

#### (1) PBに関する現状調査

- ①PBの設置経緯と現状
- ②PB管理自治会へのヒアリング

#### (2) PBに関する住民の意識調査

調査期間：2006年9月下旬～10月上旬  
 対 象：仙台市泉区八乙女1丁目～4丁目のPB設置地域  
 方 法：調査票投函の後、郵送回収  
 配 布 数：1100部  
 回 収 数：158部（回収率14.3%）

## 3. 調査結果

### 1) PBに関する現状調査

#### (1) PBの設置経緯について

一般に、土地区画整理事業では事業終了後10年が経過しても田畑や空き地が多く、街らしい景観となるのは数年かかることが知られている。八乙女地区の土地区画整理事業では、利便性の良い立地であったことや好景気などの理由から想定を超えた約3億円の余剰金が生まれた。土地区画整理組合では、その運用について議論し、将来的に資産価値をあげるような街並み形成を目指してPBを設置

し、さらに余剰金の一部を公益信託「仙台まちづくり八乙女記念基金」として供出し、15～20年間のPBの維持管理資金とすることを決定した。このような資金的な裏づけを伴った緑地が、統一した良好な景観として八乙女地区の区画整理事業を特徴づけてきた。なお、20年後のPBの維持管理については、土地所有者による自己管理へと移行させることが期待されており、仙台まちづくり八乙女記念基金に関するパンフレット（平成6年発行）には、以下のように記述されている。

『(中略)PBは民有地に設置しており、土地区画整理組合解散後は住民が自主的に管理することが期待されています。』

#### (2) PBの設置基準について

八乙女地区は土地区画整理事業の際に地区計画を定めている（平成4年4月）。説明用のパンフレットには、『緑豊かでゆとりと潤いのある良好な市街地環境の形成を目標とし、総延長7,700mもの統一のとれたPBを住民が自らの手で守り、緑を育てていくためにPB管理自治会が組織されている』とある。また、基金を設け、良好な環境を維持・管理していくために既設のPBの形態をむやみに変更しないこと、除去や移設が必要な場合はPB管理自治会に相談を求めること、などが示されている。

地区計画区域は図1太線枠内の地域であり、事業所やマンションが立ち並ぶ幹線道路地区とアパートや戸建てなどの住宅地区に分かれ、それぞれPBの設置基準が設けられている。

新規に建設する際は、区役所で行なう確認申請時に、PBの設置に関する説明及び指導を受ける流れとなっている。

(3) 現状調査

2006年10月にPB設置地区の現状調査を実施した。戸建住宅地域では、駐車場整備のために除去した箇所がわずかに見られた程度で、14年を経た現在も統一した景観が持続していた。しかし、ツツジの生育状態は、日照条件により顕著な差が生じていた。宅地の南側に植樹されたツツジの成育は良好で、住民が花植えや除草をしている様子が窺えるのに対し、北側では、枯れて暗い空間となっている箇所が目立っていた。また、道路と宅地の境界が法面の場合には、PBが自分の宅地内である認識を持ちづらく、自発的な維持管理へつながりにくい一面が存在する。全地域において雑草が多く、公園やマンションの周辺にはゴミが散乱し、日常的な管理不足が感じられた。比較的新しいマンションや事業所ではPBを設置しないケースも見られ、戸建住宅地域に見られた緑の統一感は感じられなかった。

また、維持管理を委託している造園業者の枯損調査(H18.2.22)によると、植替えに値する被害の原因は、猛暑による枯渇、踏圧、雪集積圧、排気ガスによる枯死などであり、年間142本も植替えられていた。

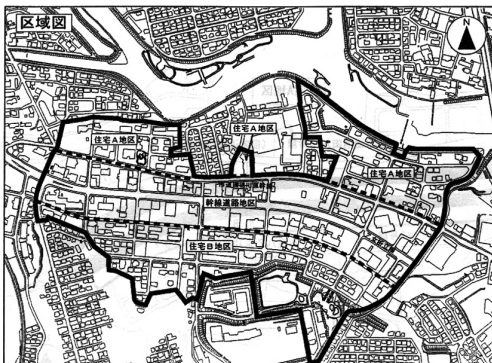


図1 八乙女地区計画の概要

●八乙女地区計画は平成元年4月4日都市計画決定しました。  
●このまちづくりルールは平成14年11月現在のものです。

地区整備計画区域	①幹線道路地区	②住宅A地区	③住宅B地区
まちづくりの方針 (土地利用の方針)	高層的な住宅施設と生活サービス中心の商業施設や業務施設の立地・誘導をはかる。	一戸建て住宅と高層住宅が調和する居住環境の形成を図る。	
A用途の制限	下記のものは建築できません。 一階(八乙女折立線に面する部分に限る。)を住宅、書斎等又は下記の用途に供するもの ・マージン庫、ばらこ、倉庫、射撃場その他これらに類するもの ・ホテル又は旅館 ・倉庫	下記のものは建築できません。 ・マージン庫、ばらこ、倉庫、射撃場その他これらに類するもの ・ホテル又は旅館 ・倉庫	下記のものは建築できません。 ・倉庫
B最低敷地面積	200㎡以上 (八乙女折立線に接する敷地に おいては200㎡以上)	200㎡以上	200㎡以上
C建物の高さ	20m以下		
D壁面の位置の制限	・道路又は緑道の境界から1.5m以上はなすこと(緩和規定は下記①～③による) 壁面位置の緩和規定 ①外壁の長さが3m以下のもの ②建築物で軒の高さが2m以下のもの、かつ、②部分の床面積の合計が5㎡以下のもの (下記の自動車専用庫を除く。) ③自動車専用庫でプランターボックスより内側にあるもの(八乙女折立線と市道浦田川原幹線及びその間の区画道路・緑道に接するものを除く)。 ・門及び扉はプランターボックスより内側に設置すること		
E形態・窓位の制限	・看板等は八乙女折立線に設置してはならず、この道路に沿って設置する場合は、風乾風散を害しないものとし、その敷設面積は概ね3㎡以下とする。 ・八乙女折立線より南側の区画道路に面して設置する場合は、御影石風の土間用開始ブロックで築造することとし、それに幅60cm以上、かつ高さ65cm以下のプランターボックスを併設する。 ・市道浦田川原幹線以外の道路に面して設置する場合は、御影石風の土間用開始ブロックで築造することとし、それに幅60cm以上、かつ高さ65cm以下のプランターボックスを併設し、それに植栽を施す。		
F埋・掘の構造の制限	コンクリートブロック造、石造、レンガ造等以外のもので、高さは1.8m以下とする。 ・八乙女折立線より南側の区画道路に面して設置する場合は、幅60cm以上、かつ高さ65cm以下のプランターボックスを併設し、それに植栽を施す。 ・市道浦田川原幹線以外の道路に面して設置する場合は、幅60cm以上、かつ高さ65cm以下のプランターボックスを併設し、それに植栽を施す。		
用途・地域容積率(%)	第2種住居地域 200/60	第2種住居地域 200/60	第2種中高層住居専用地域 一部第1種中高層住居専用地域 200/60

図2 八乙女地区計画区域図



写真1 植栽が施されたPB



写真2 手入れが行き届いたPB



写真3 公園に設置された地区計画の案内板



写真4 雑草が繁殖するPB



写真5 盗難の被害が多い円形のツツジ



写真6 事業所の敷地内のPB



写真7 車の接触が多い駐車場付近のPB



写真8 敷地とPBの境界が法面の事例

#### (4) 維持管理を委託している造園業者の作業内容

これまで、PB管理自治会はPBの維持管理を業者に委託してきた。年間の委託契約料金は約850万円であり、平成17年度の作業内容は次のようになっている。抜根除草3回（5、7、10月）、補植工事（6月：キリシマツツジ）、寄植刈込1回（6月）、低木刈込1回（7月）、灌水2回（8月上旬、下旬）、薬剤防除2回（6月上旬、中旬）、施肥3回（6月：複合肥料、液肥、9月：液肥）、植栽の枯損調査の実施、補植工事、PBの補修工事（適宜）。

以上の報告について今後改善が必要な項目として、8月に僅か2回しか実施されていない「灌水」が挙げられる。ツツジを枯渇させないための方策として、住民による自発的な灌水作業が早急に必要であり、継続的に呼びかける努力が重要であると言える。

#### 2) プランターボックス管理自治会へのヒアリング調査

##### (1) プランターボックス管理自治会について

平成6年、土地区画整理組合の解散とともにプランターボックス管理自治会（以下PB管理自治会）が組織され、現在までPBの管理運営を主導的に行なってきた。PB管理自治会の役員15名のうちの13名が旧地権者であるが、現在も八乙女地区に居住している役員は8名しかおらず、本来的な住民による自主管理を担う組織としては機能し辛い状況と言える。さらに実働的な仕事は2、3名が担っ

ており、負担が集中していることも問題視される。

##### (2) 現在の維持管理について

PB管理自治会が発足して以来14年間、一つの造園業者に維持管理を一括して委託している。居住者へ自主管理を呼びかけることについては、事故が起こった際の対処や保険などの不安要素が理由となり消極的な姿勢が示された。また、統一した景観の維持という観点から、剪定作業は専門業者に任せたいとの意向であった。年に1～2件、公園の裏側や人目につかない場所のツツジ、円形のツツジなどが盗難の被害に遭っており、ツツジを植え替えて対処している。自己管理へ移行した場合には、このような被害へどう対応するかを講じておく必要がある。

##### (3) PBの撤去及び不設置に関して

新規に建築する際、新居住者あるいは事業者が撤去を強行に主張するような場合には、区役所からPB管理自治会へ連絡が入り、PB管理自治会のメンバーが新居住者あるいは事業者と面談して撤去しないように促している。他に、PB撤去の情報は、PB管理自治会役員の町内見回りや近隣からの通告などから入手する場合もあり、区役所を介さずに建築主との面談を試みることもある。このようなケースは年間1～2件であり、面談をしても強行に撤去するケースも存在する。地区計画には守らない場合の罰則規定が存在しないため、それを知る一部の人によって撤去される場合が多いとのことである。一般の居住者は近隣の目もあるため、撤去に関しては慎重である。一方、撤去を主張する人は、このゆるやかな緊張に気づかず実行しており、PB管理自治会としては、一部の撤去事例が周囲へも影響を与えるのではないかと危惧している。

撤去事例が増える別な理由として、PBの設置を指導する立場の行政あるいは銀行の担

当者の配置替えにより、PBの設置理念が適切に申し送りされず、説明や指導がマニュアル化されていることも挙げられている。また、近年建設されたマンションのほとんどにPBが設置されておらず、売り主（地主）がPB設置に関する申し送りをしていないなどの問題も指摘されている。

(4) 今後の維持管理方針について

PB管理自治会として明確な方向性を示すには至っておらず、自己管理へ向けた何らかの取り組みが必要との認識であった。維持管理費についても具体的に検討しておらず、現状では個人負担に委ねるしかないとの見解であった。しかしながら、今後は大規模なブロック補修など個人では対応が困難な問題も生じるため、基金に代わる資金調達を具体的に検討する必要があると言える。

現在、実際に活動しているPB管理自治会メンバーは2～3名であり、負担が集中しているため、今後は推進力となる新人をメンバーに迎えるとともにNPOや町内会との連携や分担が望まれる。

3) PBに関する住民の意識調査

(1) 調査の目的

八乙女地区に設置されているPBの維持管理の現状を明らかにするとともに、今後の管理形態や資金集めについて地区全体としての方針を検討する際の基礎的な知見を得ることを目的とする。

(2) 調査の方法

八乙女1～4丁目のPB設置地区の住民を対象としてアンケート調査を実施した。調査表は、調査員が配布し郵送回収の後分析を行った。

期間：2006年9月下旬～10月上旬

対象：仙台市泉区八乙女1～4丁目のPB設置地区

配布・回収結果：

表1 アンケート調査の概要

配布数	回収数	回収率
1100	158	14.3%

(3) 「八乙女地区のプランターボックスに関するアンケート調査」集計結果

3-1 居住者の属性

①回答者の性別

女性が113人と回答者の73.4%を占めている。

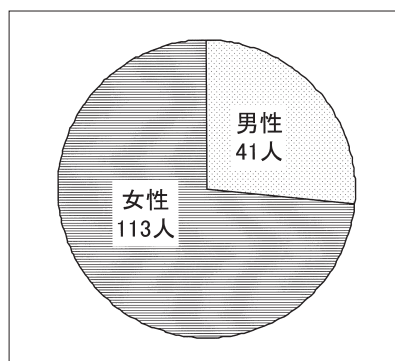


図3 回答者の性別

② 記入者の年齢

40代が62人と最も多く、50代が34人、30代が25人と続いている。

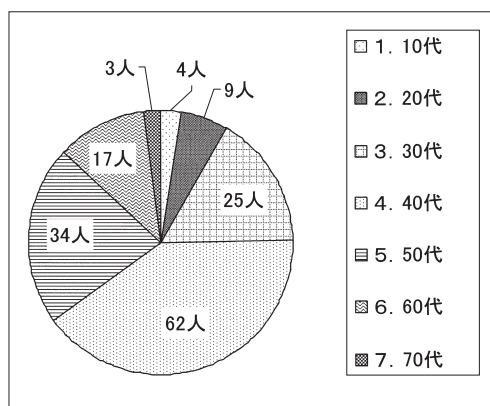


図4 回答者の年齢

③ 居住期間

10年、12年、14年と八乙女地区に長期居住している人が多かったが、一方で居住年数が1年、2年という居住者からの回答も多く、居住地への高い関心が示されている。

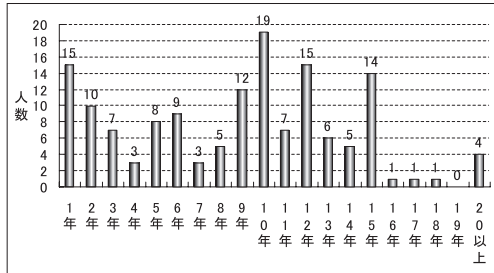


図5 居住期間

人)」「やや多い (49人) と感じている人が44.7%と多く、ゴミについても「とても多い (7人)」「やや多い (47人) というマイナスの評価が多く、日常的な維持管理が不足している状況が窺える。

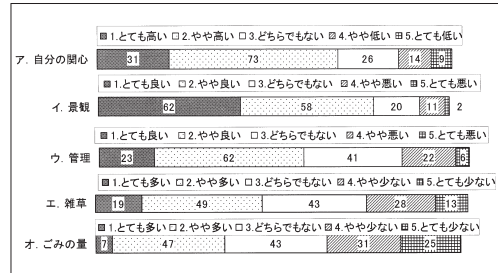


図7 PBについての印象

④ 住宅形式

「持ち家 (分譲マンション) (65人)」が最も多く、「持ち家 (一戸建て) (35人)」を大きく上回った。

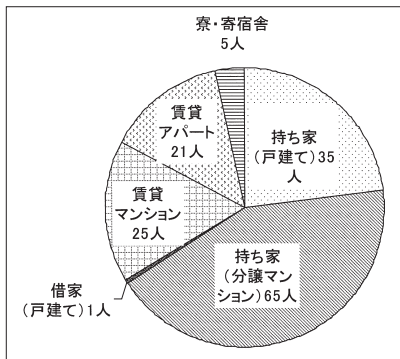


図6 住宅形式

② PBに植樹されている霧島ツツジの印象

回答者の40.5% (100人) が「花の時期が美しい」を選択しており、ツツジの開花を楽しみにしている様子が分かる。また、「緑地景観が好ましい (48人)」の選択も多く、開花時期以外にも視線が注がれていることが分かる。また、自由記述では、「街路樹のモクレンの白とPBのツツジの花のピンク、葉の緑がとても美しく誇れる地域。このまま維持できるとうれしい。」「この辺りで例を見ない美しい地域であり、八乙女に住居を求めた理由の一つ」などが挙げられていた。一方で、「敷地のツツジは、半分枯れて花も咲かない」「春から夏にかけて雑草が茂る。除草の時期等を検討して欲しい」など、現在の維持管理への不満も寄せられており、造園業者のみの管理方式には限界が生じているようである。

3-2 各敷地に設置された植樹柵PBについて

① PBについての印象

PBへの関心は「とても高い (31人)」「やや高い (73人)」を合わせると68.0%となり、高い関心が示されている。「PBが設置されている景観」を「とても良い (62人)」「やや良い (58人)」と捉えている人が78.4%であり、良好な景観として認識している。一方で、管理状態については18.2%の人が「やや悪い (22人)」「とても悪い (6人)」と感じている。管理の中でも雑草について「とても多い (19

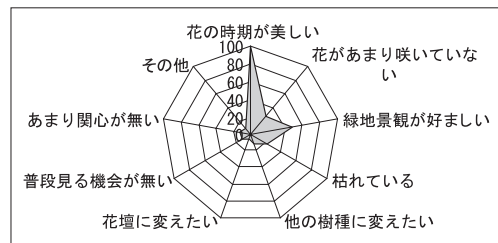


図8 PBに植樹されている霧島ツツジの印象

③PBが設置されている八乙女地域の居住環境(複数回答)

「地域に緑がある景観は気持ちが安らぐ(114人)」が多数選択されている。自由記述では、「街の景観づくりは文化的にとっても大切。各個人に任せるだけではなく、統一感をもった街づくりが重要」などが挙げられ、PBが地域全体の財産として認識されていることが分かる。

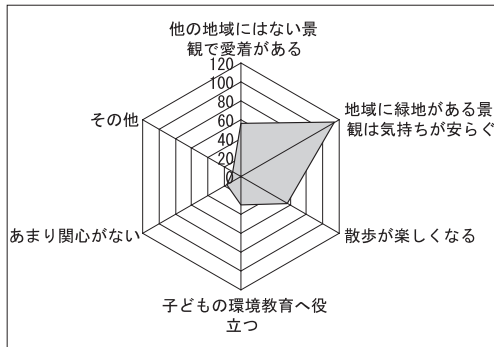


図9 八乙女地域の居住環境についての考え方(複数回答)

④自宅の敷地に設置されたPBの所有権

「知らない(92人)」が最も多く、認知度の低さが示された。また、正確に「地権者」と認識している人は17%と少なく、「PB管理自治会」や「仙台市」などの誤った認識も多かった。

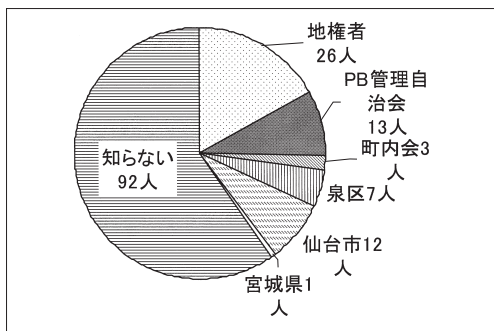


図10 自宅の敷地に設置されたPBの所有権

3-3 PBの維持管理について

①自宅の敷地内のPB設置状況

「PBが設置されている(108人)」が70.1%であり、「分からない(28人)」は18.4%であった。

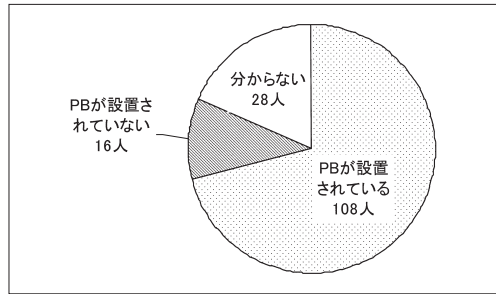


図11 自宅のPB設置状況について

②PBとの日常的な関わりについて(複数回答)

エリアを「自宅の敷地の前」「自宅の両隣の敷地」「町内」の3つに分けて質問を行なった。「敷地の前に設置されたPB」では、「除草」「清掃」などに参加している状況が窺える。一方で、いずれのエリアにおいても「関わりはない」人が半数以上を占めており、自主管理が実施されていない状況が分かる。

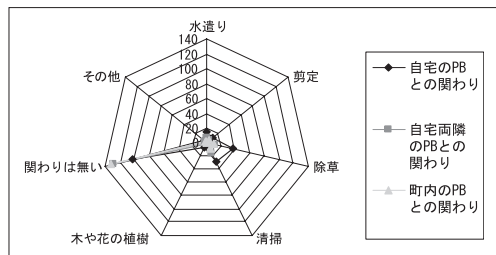


図12 PBとの日常的な関わりについて(複数回答)

③PBを除去することへの考え方

「統一した景観を守るため、除去せず全ての地域にPBを設置(20人)」と「一部除去はやむを得ないが、可能な限り設置すべき(110人)」を合わせて84.4%がPBの設置を望んでいた。

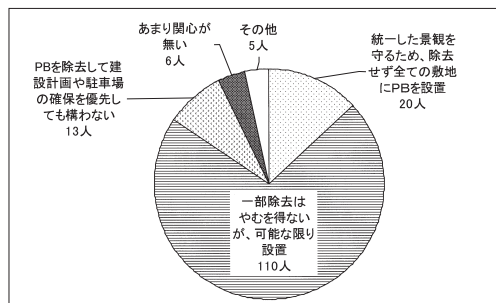


図13 PBを除去することへの考え方

3-4 今後のPBの維持管理について

①地区全体のPB計画への考え方

「統一した樹種の景観 (84人)」や「統一した花壇の景観 (30人)」など統一性を望む傾向が見られる一方で、「所有者が創意工夫して植樹した景観 (31人)」も選択され、自発的なPBの維持管理を誘導する新しい形式の検討が期待される。

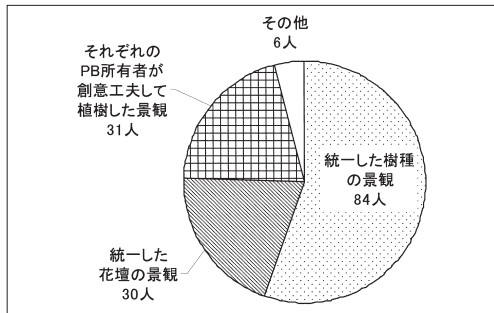


図 14 地区全体のPB計画への考え方

②ボランティアで行なえるPBの維持管理 (複数回答)

エリアを「自宅の敷地前」「自宅の両隣の敷地」「町内」の3つに分けて質問を行なった。「自宅の敷地前PB」では、「除草」「清掃」「水遣り」の項目が多数選択されており、実現が期待される。

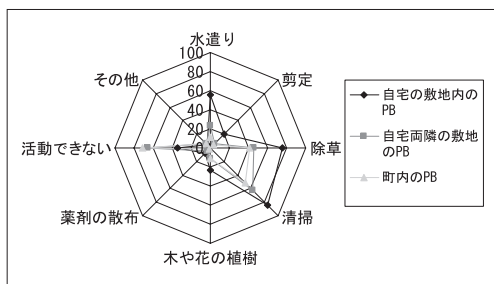


図 15 ボランティアで行なえるPBの維持管理 (複数回答)

③基金に頼れなくなった場合の管理形態について

「PB管理自治会を中心に進める (74人)」が最も多く選択され、次いで多かった「町内会を中心に進める (33人)」と合わせて72.3%が組織や団体を中心に進める方式を望んでいる。自由記述には、「町内会、子供会、

ボランティアなどとの連携」「維持管理への協力要請を積極的に呼びかける」などが挙げられ、地区全体で取り組むべき問題として受け取られていることが分かる。

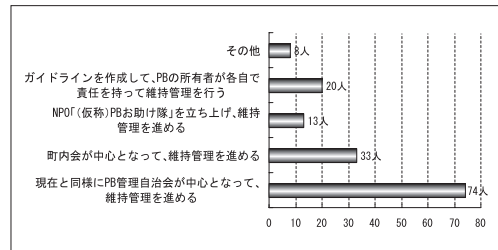


図 16 基金に頼れなくなった場合の維持管理について

④PBの維持管理費として負担可能な金額

「将来、PBの維持管理費として資金協力が可能な額」は、「1~1,000円/年」が50%と最も多く、「1,001~2,000円/年」が20%、「2,001~3,000円/年」が11%となっており、80%以上の人が資金負担へ協力的な姿勢を示している。

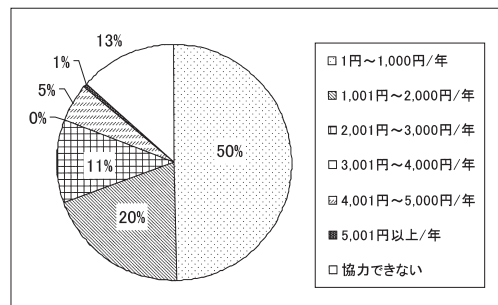


図 17 PBの維持管理費として負担可能な金額

⑤維持管理への住民参加について

維持管理への参加に関しては協力的な意見が多く、「管理者と地域(町内会)との無理のない連携が必要」や「マンションごとに敷地内のPBの維持に協力する」、「一斉に除草作業日を設ける」などのように具体的な提案も挙げられていた。一方で、「日常の管理をどこまでやっていいかわからない」という意見もあり、ガイドラインの作成が必要と言える。その際には、「子供も一緒に作業できるように工夫してもらいたい」「薬剤の散布は



子供たちの登下校時には避けてほしい」などの声も汲み入れて作成することが重要であり、アンケート調査などを実施した上で作成するプロセスが必要である。

#### 4. 総合考察

本研究では、八乙女地区のPBによる沿道景観の維持管理に関する基礎的な知見を収集するとともに、将来へ向けた検討課題を見出すことができた。

「PBに関する実態調査」から、宅地南側では、良好なツツジの生育が確認でき、住民が除草・清掃を行ない、ツツジの根元に花を植えるケースも見られ、住民が自発的に維持管理へ参加している様子を窺うことができた。一方、宅地北側では、枯れる・花芽がつかないなどの問題が生じており、今後の整備の中で樹種の変更も含めて見直す機会が必要であろう。また、地域全体では、日常的な水遣り・除草・清掃などが不足しており、住民の協力を促す広報の発行やPR活動が必要と言える。

「PB管理自治会へのヒアリング調査」から、新規に建築を計画する施主や事業所がPBを強行に撤去するケースが、年に数件生じていることが分かった。これは、他の住民へ「PBは自由に撤去できるもの」という誤った認識を与えるおそれがあるのみならず、その認識の差が要因となり近隣問題を引き起こしかねない。よって、住民同士がPBの維持管理について共有できるようなガイドラインを早急に作成する必要があるであろう。また、PB設置を指導する行政や銀行とも、再度PB設置の概要及び説明事項を確認するとともに官民の担当者間における連携が求められる。基金に頼れなくなった際のPBの維持管理方針については、住民の自発的な維持管理を促すための移行期間を明確に定め、円滑な実施が可能なプログラムを早急に検討しなければならない

い。ただし、大規模なブロック補修などのように個人が負担するには高額な事項もあるため、新たな補助金や助成金の取得についても検討する必要がある。このような課題を検討する際には、現在の管理自治会のメンバーへ推進力となる新人をメンバーに迎えるとともにNPOや町内会との連携や分担が望まれるであろう。

「八乙女地区のプランターボックスに関するアンケート調査」では、PBに関する認識不足や維持管理への関与の低さが明らかとなったが、PBの景観を好む住民は多く、今後も持続させたいとの意見も多数であり、具体的に維持管理の方針を検討していく必要がある。現在、自発的に維持管理をしている住民は少数であったが、一斉作業日の設定や親子で参加できる楽しい地域イベントを望む声は多く、早期の実現が期待される。将来的な維持管理形態としては、完全な自己管理方式ではなく、PB管理自治会や町内会などの組織を中心とした管理形態が望まれるとともに、費用負担に関しても協力的な姿勢が示されていることから、住民によるPBの運営管理の可能性を見出すことができた。

本調査を通して、緑地景観を大切に想う住民の姿勢を確認できたとともに、資産価値を高めることへも通じる維持管理に関する貴重な意見を抽出することができた。

#### 参考資料

1. 仙台市泉区地区計画ガイド⑥八乙女地区（泉区）
2. 平成18年度仙台市住民基本台帳
3. 仙台まちづくり八乙女記念基金パンフレット（平成6年版）
4. 育てようみんなのまちをみんなの手で - まちづくりガイドブック -（仙台市）
5. 育てようみんなのまちをみんなの手で - 応援しますまちづくり -（仙台市）
6. プランターボックス管理業者の事業報告（平成13年～17年）他 資料提供：プランターボックス管理自治会

## 謝 辞

本研究は、平成18年度仙台まちづくり八乙女記念基金の助成を頂き行なった研究をまとめたものです。調査へご協力頂いたPB管理自治会の方や住民の皆様へ謝意を表します。