住宅庭園の植栽管理実態について

内 田 均*

On Actual Condition for Cultivation Control for House Garden

Hitoshi UCHIDA

摘要：住宅庭園の植栽管理の実態をアンケート調査によって把握した。その結果、管理費用、管理工種別の作業頻度、管理主体、管理状態に対する住民の満足度などの実態、ならびにこれらを左右する要因など、種々の知見が得られた。特に年間当り剪定を2回、除草を8回、芝刈を6回等の管理作業が実施されるか、1㎡当りの管理費用が600円以上になると、仕上り状態もきれいで、管理状態に対する住民の満足度も高くなるという事実が判明した。

I はじめに

個人住宅の庭の緑は、公園・緑地等の公共の緑が十分でない都市の緑環境形成上、極めて重要な役割を担っている。庭の緑を清々とした状態に保ち、快適な都市の緑の構成要素として維持するためには、相応の植栽管理が必要であることはいうまでもない。しかしながら、実際に個人住宅の庭において、どの程度の水準の管理が、いかなる内容で実施され、住民が満足する状態に維持されているのかなど、その実態に関しては全く不明である。

そこで本研究においては、個人住宅の庭の緑を住民が満足する状態に維持するためにはいかなる水準・内容の管理が必要となるかを把握することを主目的とし、入居後の経過年数・庭の規模等の異なる一般住宅地と高級住宅地とを対象として、個人住宅の庭の植栽管理の実態、すなわち誰が、どの程度の費用をかけ、いかなる水準で管理を実施し、管理した状態にどの程度満足し、今後の管理をどう考えているのか等の実態をアンケート調査によって体系的に把握することを目論んだ。

II 調査方法

上記の目的を達成するために調査対象地として、新興住宅地として名高い神奈川県厚木市の大手デベロッパーが建設した分譲住宅で昭和54年前後に分譲・入居した毛利台団地(3丁目)と昭和39年前後に分譲・入居の緑ヶ丘団地(1～3丁目)の2地区、これら一般住宅地と比較するために高級住宅地として成城地区(東京都世田谷区成城4～6丁目)の3住宅地の庭付き一戸建て住宅居住

者を対象に、質問紙法によるアンケート調査を実施した。

調査内容は、庭面積・入居年度・年間収入等の調査対象地の現状、作庭主体・庭木の量(高木・花木・仕立物)・庭の型式等の作庭実態、庭の管理主体・管理頻度(除草・清掃・施肥・病虫害防除・剪定)および管理費用等の管理実態、現在の仕上り状態・管理意識・管理状態の満足度・管理上の問題点等の管理評価、今後の管理意識・管理主体・管理費用等々の40項目とした。

調査は昭和58年11月から昭和59年11月までの期間に行い、アンケート調査用紙配布数1107通、回収率28%、全住宅地の合計307通の回答を得た。内訳は毛利台125通・緑ヶ丘95通・成城87通であった。

III 調査結果ならびに考察

本調査の結果、種々の知見が得られた。得られた結果の概要を以下に述べる。

1. 調査対象地の概要

回答の寄せられた各戸の入居年度、家族構成、職業、年収、庭園の設計・施工の主体等の概要を各調査対象地ごとに要約すると以下の通りである。

毛利台団地は、平均入居年度53.8年(標準偏差±0.82)と現在より5年前にはほぼ入居が完了し、家族数は平均3.9人、居住者層の84%が会社員・公務員であり、年間収入の平均が688.4万円の地区で、庭面積は平均113.9㎡(±24.09)、その庭は家人が設計し施工した住宅が48%、家人と業者が共同で設計し施工した住宅が29%、専門業者が設計し施工した住宅が23%であった。

緑ヶ丘団地では、入居年度38.5年(標準偏差±0.68)

* 東京農業大学厚木中央農場造園部

と20年前に入居が完了した厚木市初の大規模住宅地として知られ、平均家族数3.6人、職業は会社員・公務員が56%、会社団体役員・無職が28%、平均年収732.5万円の居住者層であり、平均庭面積は217.5㎡(±38.35)と庭園規模が毛利台の2倍であり、作庭主体は家人のみの住宅が49%・家人と業者で37%・業者のみの住宅は17%(重複回答あり)であった。

成城地区は平均入居年度33.5年(標準偏差±13.74)と約25年前に入居し、家族構成は平均3.2人、居住者層の51%が会社団体役員・無職、会社員28%で占められ、年間収入1253.6万円が平均という高級住宅地区であり、その平均庭面積は毛利台のほぼ4倍にあたる432.0㎡(±586.05)で、庭づくりは家人が設計し施工した住宅が12%、家人が設計し業者が施工した住宅が53%、専門業者が設計し施工した住宅が36%という地区であった。

2. 管理実態

住宅庭園の「庭の管理主体」「管理項目」「管理頻度」「管理費用」「管理評価」などの管理実態についての調査結果の概要は以下の通りである。

1) 管理主体

住宅庭園の全般的な管理作業を実行する管理主体を住宅地別にみると、家人で管理を行っている住宅が毛利台71%(89戸)・緑ヶ丘50%(47戸)・成城6%(5戸)、家人と業者共同の住宅は毛利台27%(34戸)・緑ヶ丘48%(45戸)・成城81%(71戸)、すべて専門業者に委ねている住宅が毛利台・緑ヶ丘ともに2%(2戸)、成城13%(11戸)の結果で、これを何らかの形で専門業者が関与しているかの割合でいうと、入居後5年経過の毛利台では30%、入居後20年で庭面積が毛利台の2倍を有する緑ヶ丘では50%、毛利台の4倍の庭園規模である成城では94%であった。つまり、一般住宅地の庭園では入居経過年数が増すほど庭の面積が広い程管理を業者に依存する住宅が増加し、また一般住宅地と比べ高級住宅地では業者への依存度が極めて高い傾向にあるといえる。

2) 管理主体の決定要因

いかなる要因により住宅庭園の管理主体が決定づけられるかを把握するため、設問した結果を基に項目相互間の関係について χ^2 検定を行い決定要因を探ることにした。

作庭者(設計・施工主体)の違いが管理主体と関係しているのかを検証するために、表一1に示すh×k分割表により χ^2 検定を行ったところ、管理主体は作庭者と関係がある(危険率0.1%)ことが判明した。つまり、庭を「家人が設計し施工した」住宅の80%が自主管理であるのに対し、「家人が設計し業者が施工した」住宅の73%・「専門業者が設計し施工した」住宅では78%がともに業者へ管理を依存している現状にあった。

庭の型式が管理主体を左右するのかを検証したところ、庭の型式と管理主体とは関係がある(危険率0.5%)こ

とが判った。庭の型式が「和風・洋風」と答えた住宅の60%(44戸・3戸)、「和洋折衷」と答えた58%(47戸)がともに家人と業者共同の管理を実施し、「単に樹木のみ」という住宅の57%(79戸)が家人のみの自主管理にあった。

庭面積と管理主体との関係を図一1にみると、毛利台・緑ヶ丘は庭面積の増加に伴ない業者へ管理を依頼する割合が増加するものの、成城においては庭面積の広狭に関係なく業者への依存度が高いことが判明した。

庭に植栽される庭木の量で管理主体が左右されるのかを検証するため χ^2 検定を行ったところ、表一2に示すように庭木の量は庭の管理主体と関係がある(危険率5%)ことが判明した。さらに庭木の具体的な種類でいうと、同様に高木の量・仕立物の量いずれも管理主体と関係がある(危険率0.1%)ことが判明した。つまり、庭木が多いと答えた住宅の63%(98戸)、高木がたくさんある住宅の83%(67戸)、仕立物がたくさんあると答えた住宅の79%(34戸)が業者依存の管理であり、また、庭木の量が少ないと意識している住宅の71%(24%)、高木がほとんどない住宅の75%(44戸)、仕立物がほとんどないと答えた住宅の66%(44戸)がそれぞれ家人だけの自主管理という現状にあった。

年間収入が管理主体を左右する要因であるかを表一3により検定すると、管理主体は年間収入によって左右される(危険率0.1%)ことが判明した。年間収入が800万円以下の住宅では業者に依存した管理が40%前後を占めているのに対し、800万円以上になると66%・1,000万円以上79%・2,000万円以上81%と年間収入が多くなるほど業者への依存度が漸増することが明らかとなった。

庭の管理難易度と管理主体との関係を検定したところ、管理主体は庭の管理難易度と関係がある(危険率1%)ことが判った。つまり、「管理しやすい庭」と答えた住宅の52%(95戸)が家人の自主管理であり、「手間がかかる庭」の住宅では71%(60戸)が業者に依存した管理という現状にあった。

因みに、庭の管理を業者に依頼する理由について毛利台35戸・緑ヶ丘48戸・成城79戸、計162戸の複数回答よりみると、「業者の手入れの方がよいから」と答えた住宅が最も多く53%を占め、次いで「手に負えなくなったから」28%、「手入れの仕方を知らないから」21%、「手がないから」13%と住宅地別にみてもほぼ同様の傾向の

表一1 作庭者と庭の管理主体との関係(h×k分割表)

作庭者 管理主体	家人が設計・施工	家人が設計 業者が施工	業者が設計・施工	計
家人	89	28	15	132
業者	0	2	11	13
家人と業者	23	77	43	143
その他	0	1	0	1
計	112	108	69	289

$\chi^2(106.007) > \chi^2(22.457) \therefore$ 仮説棄却

結果が得られ、満足いく管理をするには専門技術を持った業者の手入れが必要であることが示唆された。

以上、庭の管理主体は作庭主体、庭の型式、庭面積、高木・仕立物等の庭木の量、年間収入、管理の難易度等の要因によって左右されることが判明した。

3) 管理項目とその管理主体

住宅庭園の除草、清掃、施肥、病虫害防除、剪定、芝刈等の管理項目別の管理主体を把握することを目的に調査した結果、一般住宅地の入居経過年数が異なる毛利台・緑ヶ丘の住宅庭園ではほぼ同様の傾向が見られ、庭や芝生の除草、清掃等は主婦が担当する割合が高く、庭木や芝生への施肥、病虫害防除、剪定、芝生への目土や芝刈等は主人が主に担当していることが判明した。一方、高級住宅地の成城では庭木の剪定、病虫害防除、芝生の目土、施肥、芝刈、除草等の管理項目にも一般住宅地に比べ業者依存度の高い管理実態にあり、剪定では毛利台24% (28戸)、緑ヶ丘46% (42戸) が業者に依存しているのに対し成城は98% (80戸) が業者に、病虫害防除は毛利台で6% (7戸)、緑ヶ丘5% (4戸) に対し成城においては53% (31戸) が業者により作業を行っており、芝

図一 庭面積と庭の管理主体との関係

表一 庭木の量と庭の管理主体との関係(h × k 分割表)

庭木の量 管理主体	庭木多	庭木少	庭木無	計
家人	58	24	58	140
業者	9	1	5	15
家人と業者	89	9	52	150
その他	0	0	1	1
計	156	34	116	306

$X^2(15.769) > X^2(15.033) \therefore$ 仮説棄却

表一 調査対象住宅庭園の維持管理実態(管理項目別管理頻度: 回/年)

管理項目 地区名	除草	清掃	施肥	病虫害防除	剪定	芝生除草	芝生目土	芝生施肥	芝刈
毛利台	8.7(6.27)	21.2(36.75)	2.5(1.49)	3.6(3.09)	2.2(1.21)	8.6(10.64)	1.3(1.15)	2.5(1.40)	5.2(4.87)
緑ヶ丘	8.3(7.97)	20.1(41.60)	2.1(1.19)	3.4(2.74)	1.8(0.89)	9.1(9.78)	1.4(0.74)	2.7(1.43)	6.3(5.84)
成城	13.7(18.25)	36.2(54.12)	2.6(3.17)	3.2(2.77)	1.9(1.59)	14.3(20.12)	1.2(0.55)	2.1(1.26)	5.7(3.82)
平均値	9.7(10.93)	23.9(42.94)	2.4(1.85)	3.4(2.91)	2.0(1.24)	10.0(13.37)	1.3(0.98)	2.4(1.40)	5.6(4.93)

()内の数値は標準偏差

生の目土作業は毛利台7% (4戸)、緑ヶ丘8% (2戸)、成城では48% (12戸) が業者に、さらに施肥作業では毛利台が2% (2戸)、緑ヶ丘4% (3戸) が業者へ依頼しているのに対し成城では34% (17戸) の住宅で専門業者に管理を依存している現状にあった。なお、業者に依存する管理内容をみると、「庭木全体の手入れ」が毛利台47% (16戸)、緑ヶ丘56% (27戸)、成城84% (67戸) で、「特定なもの(仕立物や高木だけ)」に毛利台53% (18戸)、緑ヶ丘44% (21戸)、成城16% (13戸) と、一般住宅地でも入居後の経過年数が経つに従い業者に依存する内容が仕立物等の特定のものから庭木全体と内容的にも質的にも多くなる現状がつかめた。

また、庭園管理上の問題点について庭の管理で困っている項目を尋ねたところ、毛利台は病虫害防除56% (70戸)、剪定27% (33戸) と答え、緑ヶ丘では病虫害50% (45戸)、除草30% (27戸)、剪定27% (24戸)、成城では除草47% (40戸)、病虫害防除31% (26戸)、剪定29% (25戸) の順であった。住宅庭園の管理では特に、病虫害防除や除草に困っている住宅が多いことを把握した。

4) 管理頻度

住宅庭園の除草、清掃、施肥、病虫害防除、剪定、芝刈等の管理作業は家人の自主管理と業者に依存するものとを合わせ、年間当りどの程度の頻度で実施されているかを把握する目的で調査した結果、表一の通りである。表一によれば、一般住宅地の毛利台・緑ヶ丘における管理項目別の管理頻度をみると、除草は年8~9回、清掃20~21回、施肥2~3回、病虫害防除3~

表二 年間収入と庭の管理主体との関係(h × k 分割表)

年間収入 管理主体	200~ 400万	400~ 600万	600~ 800万	800~ 1,000万	1,000万 以上	2,000万 以上	計
家人	22	39	45	14	8	3	131
業者	0	2	0	3	3	6	14
家人と業者	16	20	29	24	27	7	123
その他	0	1	0	0	0	0	1
計	38	62	74	41	38	16	269

$X^2(6.88) > X^2(3.7697) \therefore$ 仮説棄却

4回、剪定2回であり、芝生管理においては除草が年9回、目土1回、施肥3回、芝刈5～6回の管理頻度であった。一方、高級住宅地の成城についてみると、除草は年14回、清掃36回、施肥3回、病虫害防除3回、剪定2回であり、芝生管理では除草を年14回、目土1回、施肥2回、芝刈6回実施されていた。以上、一般住宅地と高級住宅地の庭園における管理作業の頻度は、施肥、病虫害防除、剪定、芝生の目土や芝刈等の管理項目においては同様な頻度の傾向にあるものの、庭や芝生の除草、清掃管理では高級住宅地の作業頻度が明らかに多い事実が認められた。

5) 管理費用

住宅庭園の管理にかかる費用は年間どの程度かを把握することを目的に調査した結果、一般住宅地の毛利台では回答のあった101戸の最高150,000円・最低1,000円・平均21,292円(±24691)、㎡当り188円(±214.07)であり、緑ヶ丘は76戸の回答より最高200,000円・最低1,000円・平均41,743円(±44456)、㎡当り193円(±242.01)であった。一方、高級住宅地の成城では回答の寄せられた77戸の最高1,100,000円・最低30,000円・平均234,156円(±2225.15)、㎡当り667円(±698.33)である。また、単位面積当りの管理費用の実態を管理主体別にみると、家人の管理では毛利台が㎡当り30～90円、緑ヶ丘で30円未満又は30～90円が多く、家人と業者共同の管理費用は毛利台300～600円、緑ヶ丘150～600円、成城300～600円が多く、業者の管理では600～1,500円をかけている住宅が多い傾向にあった。

この管理費用を左右する要因について分析した結果、次の通りである。

庭の型式が管理費用を左右する要因であるかを探ると、「和風の庭」であると答えた住宅では㎡当り150～1,500円の費用をかける住宅が多く占め、「和洋折衷」の庭では300～600円、「単に樹木のみ庭」であると答えた住宅の管理費用は㎡当り30～90円をかけている住宅が多くみられた。つまり、単に樹木を植えるだけでなく、庭としての一定の体裁を持った住宅の方が必然的に管理費用が高くなっている現状にあった。

庭木の量で管理費用が決定されるのかをみると、庭木の量が「多い」と答えた住宅では㎡当り300～600円が多く、「ふつう」又は「少ない」と答えた住宅では30～90円の費用をかけている住宅が多い傾向にあった。また、庭木の具体的な種類でいうと、高木の量や仕立物の量と管理費用との関係も庭木の量同様、「多い」と答えた住宅では㎡当り300～600円を、「少ない」か「ない」と答えた住宅では30～90円をかけている住宅が多くみられ、庭木の量が増すほど単位面積当りの管理費用が高額になることが認められた。

年間収入の多少により管理費用が左右されるのかを検

証するため、表一5に示すh×k分割表により χ^2 検定を行ったところ、年間収入は管理費用を左右する要因である(危険率0.1%)ことが判明した。さらに、年間収入と管理費用との関係を求めたところ、一般住宅地では $y = 5182.73 + 0.0038x$ ($r = 0.2911^{**}$ ・ $n = 175$)、高級住宅地では $y = 109830.91 + 0.0109x$ ($r = 0.3304^{**}$ ・ $n = 64$)の回帰式が求められた。すなわち、年間収入と管理費用とでは高い相関関係が認められた。

なお、業者に支払う年間当りの費用は一般住宅地の毛利台で回答を得た37戸平均37,540円(±48458)、緑ヶ丘は47戸平均53,553円(±45379)であり、高級住宅地の成城では76戸の回答平均200,092円(±207123)の現状であった。

以上、住宅庭園の管理費用は庭園規模、管理主体、庭の型式、庭木(高木・仕立物)の量、年間収入等々の要因によって左右される傾向にあることが認められた。

表一5 年間収入と㎡当りの年間管理費との関係(h×k分割表)

管理費用 年間収入	30円 未満	30～ 90円	90～ 150円	150～ 300円	300～ 600円	600～ 1,500円	1,500円 以上	計
～ 400万	5	10	4	6	6	1	0	32
～ 600万	6	12	8	8	13	3	0	50
～ 800万	6	22	6	11	11	4	0	60
～ 1,000万	4	6	5	9	7	5	2	38
～ 2,000万	2	3	3	2	13	10	3	36
2,000万～	0	1	1	3	0	8	2	15
計	23	54	27	39	50	31	7	231

$\chi^2 (71.65) > \chi^2_{0.1} (59.703) \therefore$ 仮説棄却

6) 仕上り状態に対する住民の満足度

現在の庭の仕上り状態はいかなる状況にあり、それに対して住民は満足しているのかを管理主体別に調査した結果の概略を述べると以下の通りである。家人が管理を行っている住宅庭園の仕上り状態は、「きれい」18%(25戸)、「ふつう」67%(93戸)、「あれている」15%(21戸)、家人と業者共同の管理では「きれい」25%(37戸)、「ふつう」69%(100戸)、「あれている」6%(9戸)、業者のみの住宅では「ふつう」93%(14戸)、「あれている」7%(1戸)の仕上り状態となった。また、管理状態に対する住民の満足度をみると、家人の管理では「満足」21%(29戸)、「不満だがしかたない」51%(71戸)、「不満」7%(10戸)、家人と業者共同の管理の場合「満足」34%(50戸)、「不満だがしかたない」36%(52戸)、「不満」3%(4戸)、さらに業者のみの管理では「満足」47%(7戸)、「不満だがしかたない」33%(5戸)と、すなわち、家人が管理を行っている住宅では庭の仕上り状態を「ふつう」と67%が考え、その状態に対して過半数の58%が「不満だがしかたない」又は「不満」と管理状態に対する満足度が家人と業者、業者のみの管理よりかなり低い傾向にあった。また、専門業者が管理に関与することより、あれている状態が減少しきれいな仕上り状態が増加する傾向にあり、仕上り状態に対する住民の満足度も高まる傾向にあった。

この管理状態に対する住民の満足度を住宅地別にみると、一般住宅地の毛利台では「満足」21%（26戸）、「不満だがしかたない」45%（56戸）、「不満」7%（9戸）であり、緑ヶ丘は「満足」29%（27戸）、「不満だがしかたない」42%（39戸）、「不満」4%（4戸）で、高級住宅地の成城は「満足」40%（33戸）、「不満だがしかたない」41%（34戸）、「不満」1%（1戸）と、現在の管理状態に対する満足度は、一般住宅地より高級住宅地の方が高い傾向にあることが認められた。

また、庭の仕上り状態に住民はどの程度の管理水準で「きれい」と感じているのかを管理項目別の管理頻度で求めると、一般住宅地の毛利台・緑ヶ丘では庭や芝生の除草を年8回、清掃17～23回、施肥2～3回、病虫害防除4回、剪定2回、目土1回、芝刈6～8回程度実施しているのがきれいな状態であると意識している平均的な管理頻度であり、一方高級住宅地の成城では除草年13回、清掃18回、施肥2回、病虫害防除3回、剪定2回、芝生の除草33回、目土2回、芝生施肥3回、芝刈9回程度の管理項目別作業頻度で、一般住宅地と高級住宅地ともに除草項目を除いてはほぼ共通したきれいな状態と感じられる管理頻度がみられた。なお、仕上り状態に対する評価が「きれい」から「ふつう」「あれている」となるに従い、いずれの管理項目においても管理頻度が段階的に少なくなった。

さらに、庭の仕上り状態が「きれい」と感じている住宅は年間に戸あたりあるいは単位面積当りどの程度の管理費をかけているのかを住宅地別に示すと、毛利台で戸当たり22,235円（±173.69）、㎡当り226円（±199.90）、緑ヶ丘で戸当たり60,529円（±521.42）、㎡当り254円（±302.28）、成城で戸当たり284,750円（±2563.37）、㎡当り936円（±1109.74）であった。なお、仕上り状態に対する評価が「きれい」から「ふつう」「あれている」となるに従い、いずれの住宅地においても管理費用が段階的に少なくなる傾向にあった。また、管理状態に対する満足度と年間管理費用との関係を図-2にみると、㎡

図-2 管理満足度と年間管理費との関係

当り30～90円の管理費をかけている住宅は管理状態に対して「満足」18%（10戸）、「不満だがしかたない」49%（28戸）、「不満」10%（6戸）が感じており、同じく150～300円では「満足」26%（12戸）、「不満だがしかたない」41%（19戸）、「不満」4%（2戸）、㎡当りに600円以上管理費をかける住宅では「満足」46%（15戸）、「不満だがしかたない」33%（11戸）、「不満」0%と、㎡当りの管理費用が増加するに従って「不満」又は「不満だがしかたない」という住民の意識が低下し管理状態に対して「満足」と答えた住宅が増加する傾向にあった。つまり、「きれい」な仕上り状態と評価されている庭の管理費は、庭面積100㎡内外の毛利台で戸当たり平均22,000円、庭面積200㎡内外の緑ヶ丘では戸当たり60,000円で、単位面積当りの管理費については差はなくいずれも250円前後であり、庭面積が400㎡内外の成城では戸当たり280,000円、㎡当り936円であった。また、図-2・3に示すように㎡当りの管理費用が600円以上になると管理状態に対する住民の満足度が総じて高まるという興味ある知見が得られた。

以上、住宅庭園の仕上り状態に対する住民の満足度は管理主体によって異なり、家人の管理では過半数が不満と回答し、業者が管理に携わることにより仕上り状態とその満足度が高まる傾向がみられ、満足いく仕上り状態とするには一定水準以上の管理頻度と管理費用が必要であることを把握した。

7) 管理費用についての住民の意識

庭にかけた管理費に対して住民はどのように考えているのかを調査した結果、一般住宅地の毛利台・緑ヶ丘では「高すぎた」と答えた住宅が毛利台6%（7戸）、緑ヶ丘9%（8戸）で、「適当」が毛利台66%（72戸）、緑ヶ丘73%（61戸）、「安すぎた」と答えた住宅は毛利台28%（30戸）、緑ヶ丘18%（15戸）であり、一方高級住宅地の成城では「高すぎた」17%（13戸）、「適当」79%（60戸）、「安すぎた」が4%（3戸）という結果であった。また、この管理費に対する意識を㎡当りに費やした年間管理費

図-3 仕上り状態と年間管理費との関係

でみると、㎡当り30円未満の住宅では「安かった」が35%（8戸）・「適当」と65%（15戸）が回答し、同じく300～600円の住宅は「安かった」2%（1戸）・「適当」74%（41戸）・「高かった」24%（13戸）、㎡当りの管理費が1,500円以上の住宅では「適当」57%（4戸）、「高かった」43%（3戸）と回答していた。つまり、一般住宅地・高級住宅地ともに大半が庭に費した管理費を「適当」と感じているものの、入居年数が浅い一般住宅地ほど「安すぎた」と考え、高級住宅地ほど管理費に対して「高かった」と意識している傾向にあった。また、管理費用の増額に伴ない「安かった」と感じる住民が減少し「高かった」と答えた住民が増加する傾向が認められ、1,500円／㎡になると管理費が高いという意識が顕著となることが判明した。

3. 今後の庭管理

住宅庭園の今後の管理について住民はどう考えているかを把握するために「今後の管理意識」「管理費」等について調査した結果、以下の通りの結果が得られた。

回答の寄せられた296戸の今後の管理意識をみると、「十分管理をする」が毛利台55%・緑ヶ丘58%・成城54%、「手間がかかりやりきれない」は毛利台9%・緑ヶ丘16%・成城28%、「考えていない」が毛利台36%・緑ヶ丘26%・成城18%と答え、今後の管理に対して一般住宅・高級住宅地ともに住民の過半数が「十分管理をする」意向であるものの、一般住宅地で9～16%、高級住宅地28%が「やりきれない」と考えている現状が判明した。

また、今後の管理費に対する住民の意識をみると、「もっとかけたい」と答えている住宅は毛利台19%（23戸）・緑ヶ丘13%（12戸）・成城6%（5戸）であり、「現状維持」が毛利台66%（80戸）・緑ヶ丘73%（68戸）・成城78%（65戸）、「かけたくない」と答えた住宅は毛利台15%（18戸）・緑ヶ丘14%（13戸）・成城16%（13戸）と、今後の管理費について一般住宅地・高級住宅地ともに66～78%と大半が「現状維持」を望んでいるものの15%前後の住宅が「かけたくない」と考えていることが判明した。

以上、今回の調査において回答の寄せられた住宅の70%内外が今後も現状通りの維持管理を続けるという意向

が確認されたため、大半の住宅の庭の緑が今後もある程度清々とした状態で維持されると思われるが、残りの20%内外の住宅では費用上の問題等から今後は十分管理しきれないという回答であり、今後の荒廃が予測され、恒久的に住宅地の良好な緑環境を維持する上で、極めて遺憾なことであるといえる

IV おわりに

本調査研究で明らかになった住宅庭園の植栽管理の現状、特に住宅庭園の緑を住民が満足するような状態に維持するためには、いかなる水準・内容の管理が必要となるかを把握するために調査した結果の要点を列挙すると以下の通りである。住宅庭園の植栽管理にかかる費用は年間収入と高い相関関係にある他、庭園規模、庭の型式、高木・仕立物等の庭木の量、管理主体の別等と密接に関係する。年間収入が800万円を越すと、管理主体が家人中心から専門業者への依存度が顕著となる。年間の㎡当りの管理費用については一般住宅地では190円内外、高級住宅地では667円というのが平均的な状態であり、一般住宅地では250円、高級住宅地では900円、総じて600円以上になると、仕上り状態もきれいで管理状態に対する住民の満足度も高くなる。1,500円以上になると管理費が高いという意識が顕著となる。また、今後も住宅庭園の緑を清々とした状態に維持するためには、少なくとも年間当り樹木剪定2回、除草8回、施肥2回、病虫害防除3回、目土1回、芝刈6回程度の管理水準を保つことが必要となるなど、極めて興味深い知見が得られた。

最後に、本研究を行うにあたり、調査に御協力下さった住民の皆様方、貴重な御意見・御指導を頂いた東京農業大学の近藤三雄助教授、データ処理に御援助下さった金子忠一助手に厚く御礼を申し上げます。

参 考 文 献

- 1) 近藤三雄(1984): 芝生地の収容力に関する基礎的研究—公園芝生地の生育、利用、養生管理実態について—: 造園雑誌47(5), 135—140
- 2) 中島直子(1984): 住宅地における緑の変化等に対する住民の意識: 環境情報科学13(3), 68—72

Summary : Systematic grasping of cultivation control in house garden has been designed to achieve by means of questionnaires. As a result, actual condition of dweller's satisfaction for cost and expenses put to cultivation control of house garden, working frequency classified in controls, managerial staff carrying out labor control, and for state of control, as well as variety of finding such as influential factors of that have been achieved. And such interesting finding was obtained as that: satisfaction of dweller for state of control is high if work of controlling comprising 2 prunings of tree in a year, 6 mowings of turf, about 8 weedings of turf is carried out, or if cost of management per 1 m² comes higher than 600 Yen.