再開発地区住民のまちづくりへの要求について

——久留米市花畑駅周辺を事例として——

益田　信也*・河野　泰治*・中島　　隆*

On Inhabitants' Requirements for Town Planning in Redevelopment District.

——Through the case study in the Area around the Hanabatake Station in Kurume City.——

Shinya MASUDA, Yasuharu KAWANO and Takashi NAKASHIMA

Synopsis

The purpose of this report is to analyze and consider inhabitants' requirements for the town planning under a questionnaire survey for Urban Redevelopment District.

We tried to classify the households there, and analyzed their requirements for Public Facilities, Shops and Shopping Streets, and Community and Dwelling Environments. We obtained the following results;

1. The Greenery is completely required for in station plaza, parks and roads, and around the buildings. The Natural Preservation of the river, and the Flower of "HANABATAKE (a flower garden)" that is the name of a place in anticipation of regional identity is also included. These are common to the types of household.

2. Inhabitants oppose "the restriction, the limitation and the control" of regional dwellings, and do not support independent volunteers or cooperative activity concerning management of the community. It is different between the types of household. The difference depends on the presence of Man Power.

3. The minimum of safety is required. Separation system of vehicles and pedestrians, flood control of river, safety control function of parks are typical requests. And one of the elderly is especially remarkable.

1．研究の目的

既成市街地の更新が地方都市においても，都市計画上重要な行政課題となっている。こうした市街地は，戦後の復興から高度経済成長期の急激な都市化の過程で成立した経緯から，一般的に都市基盤が未整備で，かつ建物の老朽化も著しく，このため住環境が悪化しているのみでなく，災害に対しても脆弱な地域となっている。

ところで，大都市に限らず地方都市においても，自動車交通量の増加で慢性的な交通渋滞が生じており，地区を超えた広域的な道路基盤の整備が緊急の課題となっている。特に，都心内を貫通する都市幹線道路の整備の場合，既成市街地の更新は避けてとおれない。

一方，こうした道路系に替わり鉄道系の交通整備が近年見直されているのもまた事実である。道路整備費用の拡大による財政難に加えて，ますます増加する自家用・輸送用車両の交通量に道路行政が追いつけないという状況からの対案でもある。それは主として，鉄道系統の複線・複々線化および高架化であり，また，駅周辺の施設整備・環境整備により，新たな都市活動を創出して，鉄道利用客の需要を喚起しようとする意図のものである[1]。

このような輻湊化した課題を一気に解決するプロジェクトとして，近年では，地方都市の副次駅においても，駅周辺地区における都市再開発が企画・構想化されてい

＊建築設備工学科
平成８年９月27日受理

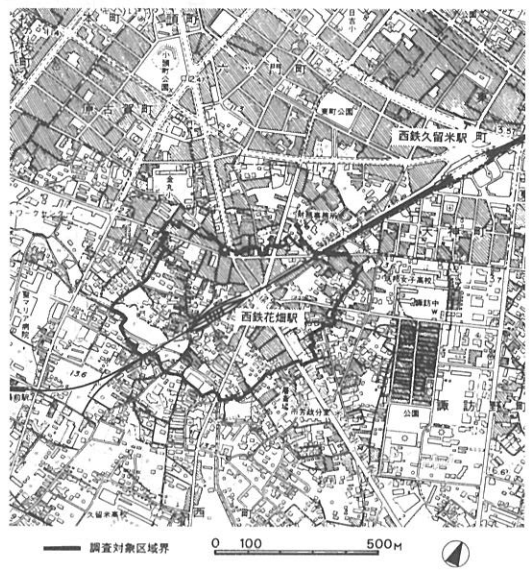
る状況である。久留米市においても同様で，西鉄花畑駅周辺地区を対象に，鉄道高架と土地区画整理による都市再開発が都市計画決定されている。

ところが，主要駅前の商業地とは異なり，副次駅周辺地区の多くは，住宅地を中心とした住商混合の市街地であることが多い。こうした地域は，土地所有者の土地保有意欲が高いばかりでなく，土地利用が宅地で細分化されている上に，権利関係が錯綜しており，事業実施は現実的にはきわめて難しい。

したがって，事業の実施・遂行にあたっては，現行の事業の枠を越えた「まちづくり」への取り組みが大前提となる。その近年の思潮・方向は，行政のまちづくりへの支援はもとより，地区住民と行政，あるいは地区住民間相互の協調・協力による展開，つまり，「住民参加」のまちづくりである[2]。

本報告は，こうした展開から，花畑駅周辺での区画整理事業にあたって関連する商店街，公共施設，住環境・地域コミュニティの限られた3分野について，地区内住民および地区外地権者の意見・要望を求めるべく実施された「花畑まちづくりアンケート調査」の結果を下に，居住世帯のまちづくりに関する要求を分析・考察することを目的としている。

この調査結果および分析・考察は，次の2点に寄与することになる。第一は，個々の設問での選択肢への回答および自由記述の意見によって，実践的な計画知見についての示唆を得ること。第二は，区画整理事業の展開の中で，さらにはこの事業を一契機として，来世紀を望む



図－1　調査対象地区の位置

表－1　調査概要

調査主体	久留米市（都市建設部区画整理事務所） 調査構想：花畑まちづくり協議会運営委員会 調査票の作成：久留米市都市建設部区画整理事務所 調査対象の設定：久留米市都市建設部区画整理事務所 調査票の配布・回収：久留米市都市建設部区画整理事務所
調査方法	世帯に対して1票。留置自記式アンケート調査。 地区内は全世帯訪問手渡し，地区外地権者へは郵送。 返送は返信用封筒郵送または持参投函方式による。
調査期間	配布：平成7年10月18日から20日。 回収：平成7年10月31日まで。 （実績は，10月18日より11月27日まで）
配布・回収票数	地区内：配布　765票　回収 366票　回収率 47.8% 地区外：配布　251票　回収　94票　回収率 37.5% 合　計：配布 1,016票　回収 475票　回収率 46.8%
調査内容	調査票は，調査主旨を含めてA4・8頁で構成されている。アンケートの形式は，選択式・自由記述式併用8問と自由記述式1問の計9問に，回答者の属性に関する6設問である。また，その内容は，事業の実施に当たって関連する商店・商店街について1問，道路等の公共施設について4問，住環境・地域コミュニティの限られた3つの分野3問，計8問とまちづくり全般についての1問から構成されている。

永住性あるまちづくりをいかに進めていくか，その糸口の一端を探ることである。

なお，本報告は，久留米市委託，久留米工業大学受託の平成７年度委託研究「花畑まちづくりアンケート調査・解析業務」報告書を下に，さらに追加分析・加筆修正を行ったものである。

２．調査概要および分析方法

２．１．調査概要

久留米市都市計画事業花畑駅周辺土地区画整理事業は，久留米市の中央部約24.2haを施行地区としている。

事業の実施過程において，住民参加の一環として，行政と住民の対話を図るべく，住民のまちづくりへの要求を把握して，今後の計画や施策に反映すべく，地区内全世帯および地区外地権者を対象にアンケート調査が実施された（図－１）。

調査の概要については，表－１を参照のこと。

２．２．調査地区の概要

２．２．１．花畑駅周辺土地区画整理事業について

平成元年６月に都市計画決定された，久留米市都市計画事業花畑駅周辺土地区画整理事業は，久留米市の中央部約24.2haを施行地区とし，施行者は久留米市である。

事業の計画概要，事業の経緯については，表－２，３を参照のこと。

表－２　花畑駅周辺土地区画整理事業の計画概要

事業の名称	久留米市都市計画事業花畑駅周辺土地区画整理事業		
施行者の名称	久留米市		
施行地区の位置	久留米市の中央部に位置し，西鉄大牟田線久留米駅より南方900mの地点。西鉄大牟田線花畑駅を中心として，地区中央部を南北へ県道藤田日吉町線，東西へ県道一丁田久留米停車場線および地区北部を東西へ市道梅満諏訪野Ｄ２号線が走る交通利便な地区。		
事業施行期間	自　平成４年７月 至　平成13年３月		
事業の目的	西鉄大牟田線鉄道高架事業との合併施行により，鉄道で分断された東西両地区の交通体系と土地利用の一体化および密集市街地の居住環境の改善を図る。 都市計画道路を根幹とした区画道路をはじめ駅前広場，河川，水路，公園等の公共施設を総合的に整備改善し，面的な居住環境の向上を図り，公共の福祉に寄与する。		
設計の方針	人口計画：計画人口密度１ha当り90人，計画人口約2,160人 土地利用計画，公共施設計画，公益施設計画：略		
土地の施行前後対照表		施行前	施行後
	道路	30,044.51m² (12.41)	69,104.08m² (28.56)
	広場		3,900.01m² (1.61)
	河川・水路	8,301.72m² (3.43)	7,874.72m² (3.26)
	公園		7,259.00m² (3.00)
	宅地	200,873.96m² (83.03)	153,810.64m² (63.57)
	測量増(注)	2,728.26m² (1.13)	
		地積m² (割合%)	
事業費	21,491,000千円		
減歩率	整理前宅地地積　203,602.22m² (186,148.22m²) 整理後宅地地積　153,810.64m² (153,810.64m²) 減歩地積　49,791.58m² (32,337.58m²) 減歩率　24.46% (　17.37%) (　) は減価補償金により買収した土地を，公共用地へ充当した場合		

注）実測測量が公簿地積より大きい場合，その差を測量増という。
久留米市：「花畑駅周辺土地区画整理事業」パンフレット，平成７年６月発行

表— 3　花畑駅周辺土地区画整理事業の経過

昭和54年度～59年度	基礎調査等実施
昭和63年５月	全体説明会（金丸小学校講堂）
昭和63年６月～12月	地区別説明会（31回）
平成元年３月	陳情第44号提出—事業の白紙撤回について（不採択）
平成元年４月	都市計画決定案の縦覧
平成元年５月	久留米市都市計画審議会議決 福岡県都市計画地方審議会議決
平成元年６月	都市計画決定
平成２年８月	陳情第71号提出—事業の白紙撤回について（不採択）
平成２年８月～９月	地区別説明会（８地区に分けて開催）
平成２年10月	区画整理課　花畑に移転
平成３年８月	陳情第12号提出—事業の白紙撤回について（不採択）
平成３年10月	施行規程の条例化（市条例第30号）
平成３年12月	事業計画の縦覧
平成４年５月	福岡県都市計画地方審議会議決
平成４年７月	事業計画の決定（事業認可）
平成６年３月	土地区画整理審議会委員選挙実施
平成６年４月	土地区画整理審議会発足
平成６年10月	土地区画整理事業評価員選任
平成６年12月	まちづくり協議会運営委員会発足
平成７年１月	都市計画変更案，事業計画変更案の縦覧
平成７年３月	都市計画変更決定，事業計画変更決定
（関連事業）	
平成６年８月	西鉄大牟田線側道の都市計画決定
平成６年９月	「西鉄大牟田線」連続立体交差事業の都市計画決定

久留米市：「花畑駅周辺土地区画整理事業」パンフレット，平成７年６月発行

２．２．２．調査地区の概要

久留米市の独自集計により，表— 4のように，居住世帯が把握されている。事業地区内の居住世帯数は，最近の集計では750世帯である[3]。

ところで，調査地区が含まれる金丸統計区は，単身世帯が41.5％（久留米市全域23.5％）ときわめて高く，また，民営借家率が47.8％（久留米市全域32.5％）と，市内でも特に民営借家率が高い[4]。

したがって，地区内全世帯を母集団とすると，標本としての回収票は，単身世帯および民営借家世帯の割合が低いことが指摘できる[5]。

表— 4　調査対象地区の居住世帯数

持家		借家		計	備考
一戸建	274	一戸建 アパート 間貸し	280	554	店舗等は除外
マンション	41	マンション	155	196	
計	315	計	435	750	

久留米市：住宅実態・意向調査（平成８年１月12日付）

２．３．分析方法

このアンケート調査は，花畑地区での区画整理事業にあたって関連する居住者に対する商店街，いくつかの公共施設，住環境・地域コミュニティの限られた３つの分野，８つの項目およびまちづくり全般についての意見・要望とで構成されているが，区画整理事業で直接的な課題となる事柄についての対応を求めたものではない。

ところが，設問がすべて事業を前提とした内容となっているため，一部の世帯から，選択肢設問の記入拒否や，「事業を前提とするならば望まない」などの保留・限定が明言されている。しかし，回収数475票のうち，274票（57.7％）の自由記述欄に何等かの記入があり，地区住民のまちづくりへの関心の高さが窺われることも一方の事実である。

したがって，本アンケート調査は，事業実施の是非や計画への評価を問い直すものというよりも，むしろまちづくりの方向性や大まかな枠組みに対して，地区住民の要求から基本的な認識を得るものと位置づけることができよう。それには，種々様々な住民の要求を大きく整理することが肝要となる。

そこでまず，多様な階層で構成されている居住世帯および地区外地権者を，限られた世帯属性から分類し，次に，この世帯類型間のまちづくりへの要求の相違・共通点を分析することによって考察を行う。

３．居住世帯の類型化

まちづくりの手段として，土地区画整理事業が事業決定している以上，まちづくりへの要求は，土地・家屋の物的状態，つまり客体的条件に大きく既定される。一方，居住者自身の主体的条件として，所得・預貯金などの経

済条件はもとより，ライフステージの諸段階，および定住の意向・経緯も大きな影響を及ぼす要因となる。

表—5は，地区内居住世帯を住宅の所有関係と建て方で4分類し，それぞれの世帯主年齢と居住年数の関係をみたものである。これをみると，一戸建持家世帯は世帯主年齢と居住年数の相関が高い。共同建持家，いわゆる分譲マンション世帯は回答者自体が少なく，住宅の建設自体が比較的新しいことから，そのほとんどが10年未満の居住年数であることが認められる。

一方，借家については，一戸建世帯は持家ほど居住年数は長くないが，やはり世帯主年齢との相関は高いのに対し，共同建，いわゆる賃貸マンション・アパート世帯は，3年未満の短期の居住年数の世帯がかなり存在する。

そこで，共同建持家と共同建借家の3年未満世帯（—新規世帯）を除いて，世帯主年齢を指標に，定住度合を含めた分類を行う。出産の可能性が低く，今後高齢世帯へ移行するであろう40代を共通の分岐点として，40代以下—若年世帯，50代以上—中高年世帯とする。一戸建持家世帯は，世帯数が多いため，類型世帯数のバランスを考慮して，さらに，50代以上を，50代，60代，70代以上—高年世帯に3分類する。また，地区外地権者は住宅の所有関係で持家と借家の2分類とする。

表—6は，12分類した世帯類型の概要である。世帯構成の特徴的な点は，持家世帯については，一戸建世帯は世帯主年齢の増加とともに，夫婦のみ世帯，単身世帯の比率が高くなるが，60代では，三世代世帯の比率が50代に比べて高くなっていること，共同建世帯は二世代世帯5割の他に，単身世帯が3割程度存在することである。また，借家世帯は全般的に三世代世帯が少ない上，共同建世帯の単身世帯比率が世帯主年齢の増加とともにきわめて高くなることが指摘できる。なお，分析有効票数は，384票（配布数の37.8%，回収数の80.8%）である。

4．公共施設について

アンケートでは，整備計画の対象である公共施設から，公共道路全般，地区内河川の「金丸川」を含めた河川・水路，住区基幹公園，西鉄大牟田線花畑駅の駅前広場の4項に限定して，要望・意見を集約している。

まず，この4公共施設整備への要求について考察を行う。

4．1．道　路

公共道路は，日常利用はもとより，供給処理施設の埋設および，災害時の防火・遮断帯機能を持つことを踏ま

表—5　居住世帯の分類

1 持家（一戸建）　〔世帯主年齢〕

	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	Total
—1年未満									0
1—3年					2				2
3—5年						1			1
5—10年			2	4					6
10—20年	1			7	4	6	6		24
20—30年		1		3	6	5	2		17
30—40年			1	1	7	13	10	1	33
40—50年				10	8	11	12	4	45
50年以上			1	1	5	11	5	5	28
Total	1	1	4	26	32	47	35	10	156
〔居住年数〕	←—			—→	↔	↔	←—	—→	

2 持家（共同建）　〔世帯主年齢〕

	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	Total
—1年未満									0
1—3年		1	1						2
3—5年				1					1
5—10年	1	1	1	3	1	2			9
10—20年								1	1
20—30年									0
30—40年									0
40—50年									0
50年以上									0
Total	1	2	2	4	1	2	0	1	13
〔居住年数〕									

3 借家（一戸建）　〔世帯主年齢〕

	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	Total
—1年未満				1	2				3
1—3年		3	1	1					5
3—5年			3	1	1	1			6
5—10年		1	1	1	4	1			8
10—20年	1			1	4	1			7
20—30年			2	2	3	3	1		11
30—40年					1	2	1	1	5
40—50年									0
50年以上						2			2
Total	1	4	7	7	15	10	2	1	47
〔居住年数〕	←—			—→	←—			—→	

4 借家（共同建）　〔世帯主年齢〕

	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	Total
—1年未満	2	6	5	1	2				16
1—3年		9	6	1		1			17
3—5年		7	9	3			2		21
5—10年			4	4	5	1	1		15
10—20年			2	3	5	2			12
20—30年				1	2	3			6
30—40年					1		1		2
40—50年						1			1
50年以上							1		1
Total	2	22	26	13	15	8	5	0	91
〔居住年数〕	←—			—→	←—			—→	

表－6　居住世帯類型の概要

	票数	世帯主年齢	居住年数	世帯構成	住宅種別
1 持家・一戸建・若年世帯	32	40代 81.3% 30代 12.5%	40—50年 31.3% 10—20年 25.0% 5—10年 18.8%	二世代 65.6% 三世代 21.9% 夫婦のみ 9.4%	
2 持家・一戸建・50代世帯	32	50代 100.0%	40—50年 25.0% 30—40年 21.9% 20—30年 18.8%	二世代 68.8% 夫婦のみ 12.5% 単身 9.4%	
3 持家・一戸建・60代世帯	47	60代 100.0%	30—40年 27.7% 40—50年 23.4% 50年以上 23.4%	夫婦のみ 40.9% 二世代 34.1% 三世代 13.6%	
4 持家・一戸建・高年世帯	45	70代 77.8% 80代 22.2%	40—50年 35.6% 30—40年 24.4% 50年以上 22.2%	夫婦のみ 55.6% 二世代 22.2% 単身 11.1%	
5 持家・共同建世帯	13	40代 30.8% 20代 15.4% 30代 15.4% 60代 15.4%	5—10年 69.2% 1— 3年 15.4%	二世代 46.2% 単身 30.8% 夫婦のみ 15.4%	
6 借家・一戸建・若年世帯	19	40代 36.8% 30代 36.8% 20代 21.1%	1— 3年 26.3% 3— 5年 21.1% 5—10年 15.8%	二世代 84.2% 夫婦のみ 10.5% 単身 5.3%	
7 借家・一戸建・中高年世帯	28	50代 53.6% 60代 35.7% 70代 7.1%	20—30年 25.0% 10—20年 17.9% 30—40年 17.9% 5—10年 17.9%	二世代 55.6% 単身 22.2% 夫婦のみ 18.5%	
8 借家・共同建・新規世帯	33	20代 45.5% 30代 33.3%	1— 3年 51.5% －1年未満 48.5%	単身 45.5% 二世代 39.4% 夫婦のみ 9.1%	
9 借家・共同建・若年世帯	33	30代 45.5% 40代 33.3% 20代 21.2%	3— 5年 57.6% 5—10年 24.2% 10—20年 15.2%	二世代 50.0% 単身 31.3% 夫婦のみ 15.6%	
10借家・共同建・中高年世帯	25	50代 52.0% 60代 28.0% 70代 20.0%	5—10年 28.0% 10—20年 28.0% 20—30年 20.0%	単身 62.5% 二世代 20.8% 夫婦のみ 16.7%	
11地区外・持家世帯	57	60代 31.6% 50代 21.1% 40代 19.3%	10—20年 22.8% 5—10年 21.1% 20—30年 15.8%	二世代 46.4% 夫婦のみ 30.4% 単身 10.7%	一戸建 73.7% 共同建 26.3%
12地区外・借家世帯	20	30代 30.0% 40代 20.0% 50代 20.0%	1— 3年 25.0% 3— 5年 25.0% 5—10年 25.0%	二世代 50.0% 単身 25.0% 夫婦のみ 20.0%	共同建 80.0% 一戸建 20.0%

えて，設問は大きく安全性と快適性とにかかわる選択肢で構成されている。まず，道路の基本・必須条件である安全性「1．歩車道分離」が最優先され，次に快適性「5．緑豊かな親しみのある道路」が求められている。したがって，他の「2．交通規制」「3．広い歩道」「4．安全で楽しい」の3項目は上記2つの設問に吸収されたとみることができる。自由記述においても，地区内幹線道路の現況評価はきわめて低く，その改善については，街路樹や花壇への言及が多いことから，緑化による道路の快適性の向上に強い要求が窺える。

この傾向は，持借を問わず共同建の若年世帯と新規世帯で著しく，逆に一戸建世帯では優先度では上位にある

表—7　公共施設(1)—道路について

1．歩道と車道が完全に分離された道路
2．交通規制により車の出入りなどが一定制限された道路
3．歩道を広く取った人中心の道路
4．スピードが出しにくい工夫をした安全で楽しい道路（道路構造やカラー舗装など）
5．樹木や花をたくさん植えた，緑豊かな親しみのある道路

				歩車道分離 1		交通規制 2		歩道一人中心 3		安全で楽しい 4		緑豊かな 5		Total	
持家	一戸建	若年	1	12	48.0%	5	20.0%	5	20.0%	12	48.0%	13	52.0%	25	7.2%
		50代	2	14	51.9%	2	7.4%	7	25.9%	12	44.4%	15	55.6%	27	7.8%
		60代	3	27	73.0%	5	13.5%	11	29.7%	12	32.4%	13	35.1%	37	10.7%
		高年	4	22	66.7%	6	18.2%	7	21.2%	9	27.3%	18	54.5%	33	9.6%
	共同建		5	9	69.2%			3	23.1%	1	7.7%	9	69.2%	13	3.8%
借家	一戸建	若年	6	12	63.2%	3	15.8%	5	26.3%	8	42.1%	11	57.9%	19	5.5%
		中高年	7	18	75.0%	2	8.3%	7	29.2%	4	16.7%	12	50.0%	24	7.0%
	共同建	新規	8	26	78.8%	2	6.1%	6	18.2%	4	12.1%	21	63.6%	33	9.6%
		若年	9	29	87.9%			4	12.1%	11	33.3%	23	69.7%	33	9.6%
		中高年	10	16	64.0%			7	28.0%	10	40.0%	14	56.0%	25	7.2%
地区外・持家			11	39	69.6%	4	7.1%	8	14.3%	16	28.6%	36	64.3%	56	16.2%
地区外・借家			12	15	75.0%			3	15.0%	5	25.0%	13	65.0%	20	5.8%
Total				239	69.3%	29	8.4%	73	21.2%	104	30.1%	198	57.4%	345	100.0%

複数回答・2項目以上選択

ものの支持率は低くなる。これは，一戸建世帯が自宅屋敷庭で緑樹が享受できることと，道路幅員が減歩率の大小に影響が大きいことによるものと考えられる。

また，一戸建世帯は，中高年世帯で安全性の志向が高まる。「広い歩道」が徒歩の高齢者で支持が高いこと，自由記述で，自動車の進入できない地区内の里道や狭隘道路の再評価がみられることからも納得できる。

ところが，こうした安全性・快適性が車の利便性の制約につながる形態には，全体としてみると否定的である。共同建持家でこの傾向が強いが，一戸建持家世帯は若年世帯で，共同建借家は中高年世帯で制約への意向がやや高まる。(表—7)

4．2．河川・水路

ここでは，地区内を流れる「金丸川」の整備方向が，「1．安全・水防」，「2．親水」，「3．まちづくりと一体の治水・利水総合整備（以下，総合整備）」の3項で問われているが，意外にも全体としては，「安全・水防」最優先だけに終わらせずに，この機会をとらえて「まちづくりと一体で，防災機能も兼ねた親水性豊かな河川・水路」とする方向で求められている。

世帯類型に対応して，回答項目の重みは異なる。つまり，一戸建世帯は，年齢が高くなるに従い，「安全・水防」の比重が大きくなるが，若年世帯および共同建持家世帯では「総合整備」の支持が高い。特に，共同建借家の中高年世帯で，「総合整備」がきわめて高い支持を得ていることは興味深い。また，借家の新規世帯，若年世帯で「親水」の支持がやや高いのは，この類型に子育て世帯が多いことによると思われる。

いずれにしても，水質，氾濫時の水量の点で，現況河川の評価はきわめて低く，上下流域での管理強化とともに，早急の改善を望む意見が多い。(表—8)

4．3．公　園

道路と同様に，日常利用とともに非常時の防災機能が必要なことを踏まえて，選択肢は公園の性格と防災機能・規模・配置システムとで構成されている。これをみると，公園の性格については，「1．自然」「3．花」「5．分散型防災」がそれぞれ5割と支持が高く，「4．運動・大型防災」が3割，人工的な遊具を配した「2．遊び広場」は1割と支持は低い。

しかしながら，世帯類型別にみると，やや傾向は異なる。まず，「自然」は共同建の借家世帯全般，特に中高年世帯で支持が高いのに対し，持借を問わず一戸建世帯で

表— 8　公共施設(2)—水路・河川について

1．安全・水防を最優先した水路・河川
2．水辺公園のような，水の中に入り，水と遊べ，水と親しむことが可能な河川
3．花畑地区全体のまちづくりと一体となって整備することによって，遊水路や噴水広場，じゃぶじゃぶ池などに演出されて，災害時には，防火水槽ともなる水路・河川

				安全・水防 1		親　水 2		まちづくり一体 3（総合整備）		Total	
持家	一戸建	若年	1	8	30.8%	2	7.7%	16	61.5%	26	7.4%
		50代	2	11	42.3%			15	57.7%	26	7.4%
		60代	3	25	65.8%	3	7.9%	10	26.3%	38	10.8%
		高年	4	21	63.6%	3	9.1%	9	27.3%	33	9.4%
	共同建		5	2	15.4%	2	15.4%	9	69.2%	13	3.7%
借家	一戸建	若年	6	5	26.3%	4	21.1%	10	52.6%	19	5.4%
		中高年	7	11	47.8%	3	13.0%	9	39.1%	23	6.6%
	共同建	新規	8	9	27.3%	9	27.3%	15	45.5%	33	9.4%
		若年	9	11	33.3%	7	21.2%	15	45.5%	33	9.4%
		中高年	10	3	13.0%	3	13.0%	17	73.9%	23	6.6%
地区外・持家			11	16	30.2%	14	26.4%	23	43.4%	53	15.1%
地区外・借家			12	3	15.8%	5	26.3%	11	57.9%	19	5.4%
Total				125	36.9%	55	16.2%	159	46.9%	339	100.0%

単数回答

やや低い。また，「花公園」は一戸建持家の若年世帯，共同建借家の新規世帯で支持が高いのに対し，中高年世帯では低い。

このことについては，先述した道路と同様に，一戸建世帯は自宅屋敷庭の緑樹が享受できるのに対し，共同建世帯ではできないという一般性に加えて，「花畑地区」のアイデンティティーとなりうる「花」について，高齢者がさほど関心を示さないこと，言い換えれば，若年世帯の強い地域アイデンティティー形成への要求と捉えられる。

次に，防災機能の規模と配置については，「分散型防災」は一戸建世帯で支持が高く，共同建世帯で低い。特に，共同建持家世帯ではほとんど支持がない。逆に，「運動・大型防災」で共同建持家世帯と借家世帯の中高年世帯の支持が高い。つまり，立地が限定される共同建住宅世帯は，オープンスペースに集団的避難・待機機能を求めるが，一戸建住宅世帯は，自宅近辺で対処できるものを求めるものと考えられる。

また，高齢者は比較的防災機能への要求が強い。これは，「遊び広場」が一戸建持家世帯を除く，40代以下の子育て世帯で支持が高いのに対し，中高年世帯の支持は低いこと。にもかかわらず，借家世帯の「運動・大型防災」の支持が「分散型防災」より高いのは，やはり，高齢の単身世帯と夫婦のみ世帯が災害時に他者からの援助を期待することからのものであろう。

自由記述では，加えて立地，利用・管理についての言及が多く，災害時の避難計画を含めた防災計画上の適正配置や，その受益範囲の明確化が指摘されている。（表— 9）

4．4．駅前広場

ここでは，高架後の新駅の東西に配置計画のある駅前広場の，主としてシンボル・イメージについて問われている。選択肢は，自然景観「4．花」「5．緑樹」，人工的空間「1．彫刻広場」，利便性「3．交通機関の利便性」，イベント空間「2．祭り催し物」の大きく4つのジャンルで構成され，その要望は，自然景観＞利便性＞人工的空間＞イベント空間に概ね序列化でき，特に「花」や「緑樹」を備えた広場の支持が高い。

世帯類型との関係でみると，全体的に持家世帯は要望が低い。道路の節で指摘したように，駅前広場の規模がやはり減歩率と関係するために，極力小規模かつ機能限定的なものという考えからであろう。このことは，前節の公園でも同様である。加えて，立地が限定されていること，第一義の機能が交通の結節点であることも影響し

表－9　公共施設(3)－公園について

1．木々の緑あふれる「自然公園」
2．遊具などがたくさんある「遊び広場公園」
3．地名「花畑」を思わせる四季の花が楽しめる「花公園」
4．ふだんは，運動やスポーツを中心にして，災害時は，花畑地区の全住民に対応できる「運動・大型防災公園」
5．小規模だけど，災害時はそれぞれの自宅近くで対応できる「分散型防災公園」

				自然公園 1		遊び広場公園 2		花公園 3		運動・大型防災 4		分散型防災 5		Total	
持家	一戸建	若年	1	13	50.0%	2	7.7%	16	61.5%	2	7.7%	13	50.0%	26	7.7%
		50代	2	11	44.0%			12	48.0%	6	24.0%	16	64.0%	25	7.4%
		60代	3	14	37.8%	4	10.8%	16	43.2%	9	24.3%	23	62.2%	37	10.9%
		高年	4	14	43.8%	1	3.1%	11	34.4%	11	34.4%	20	62.5%	32	9.5%
	共同建		5	4	30.8%	3	23.1%	6	46.2%	8	61.5%	1	7.7%	13	3.8%
借家	一戸建	若年	6	7	36.8%	4	21.1%	8	42.1%	7	36.8%	10	52.6%	19	5.6%
		中高年	7	7	30.4%			10	43.5%	12	52.2%	11	47.8%	23	6.8%
	共同建	新規	8	20	60.6%	6	18.2%	18	54.5%	4	12.1%	10	30.3%	33	9.8%
		若年	9	17	53.1%	8	25.0%	15	46.9%	9	28.1%	12	37.5%	32	9.5%
		中高年	10	17	68.0%	1	4.0%	8	32.0%	11	44.0%	10	40.0%	25	7.4%
地区外・持家			11	31	58.5%	3	5.7%	24	45.3%	19	35.8%	20	37.7%	53	15.7%
地区外・借家			12	11	55.0%	2	10.0%	11	55.0%	6	30.0%	8	40.0%	20	5.9%
Total				166	49.1%	34	10.1%	155	45.9%	104	30.8%	154	45.6%	338	100.0%

複数回答・2項目以上選択

ている。逆に，選択肢にはない暴走族等の防犯への記述が散見される。

「花」，「緑樹」については，公園との類似性が高く，若年世帯，共同建世帯，新規世帯に支持が多く，特に借家世帯の要望は9割近い。逆に，中高年世帯，一戸建世帯では支持が低い。

これに対し，「利便性」については，持借を問わず，中高年世帯で支持が高く，優先順位は低いものの，勤務者が多いと思われる共同建借家でもこの傾向は強い。

また，「イベント」は借家の若年世帯で，「彫刻」は借家の若年世帯と新規世帯で比較的要求が強く，やはりこのことも地域アイデンティティーの確立および地域コミュニケーション要求の現れと思われる。(表—10)

5．商店・商店街について

次に，対象地区内の今後の商店・商店街についての要望を分析する。当然ながら，商店経営者に限定しない，地区住民全般を対象としたものである。選択肢は，「1．ファッション・飲食」「2．広い駐車場のある」「3．共同化した店舗を核とする（以下，共同化店舗）」「4．人が集まる施設と一体（以下，集客施設）」「5．娯楽施設と一体（以下，娯楽施設）」と，具体的な商店の種類，複合化の対象となる施設の種類，商店街の空間的形態の異なるカテゴリーで構成されている。

これをみると，「娯楽施設」は3割程度だが，他の選択肢は過半で要望されている。全般的に一戸建持家世帯で支持が低く，共同建借家世帯で高い。これは，既存商店に併用住宅が多いことも関係しているかもしれない。

世帯類型別にみると，「ファッション・飲食」は借家世帯と共同建持家世帯で支持が高く，一戸建持家では若年世帯を除いて支持は低い。「広い駐車場」は共同建借家世帯で高いが，一戸建世帯ではやや低い。「共同化店舗」「集客施設」は共同建借家世帯で要望が高いが，「集客施設」はさらに共同建持家，一戸建借家の中高年世帯でも支持がやや高くなる。

「娯楽施設」はいずれの世帯類型においても低い支持率であるが，共同建借家の新規世帯では過半の支持を得ており，この居住世帯のライフスタイルの反映と捉えられる。ところが，子どものいる世帯では支持が低く，これは，パチンコ店，ゲームセンターなどの遊興施設と捉えての回答であったためであろう。(表—11)

さらに，自由記述で特徴的な意見は，第一に，花畑地

表－10　公共施設(4)－駅前広場について

1．自分たちの街として誇れる駅前の顔となるような彫刻広場
2．祭りや催し物ができる広場
3．バスやタクシーなどの交通機関の利便性に力点を置いた広場
4．地名「花畑」を思わせる花のあふれる花畑広場
5．緑多く木洩れ日あふれる広場

				彫刻広場 1		祭・催し物広場 2		交通利便性 3		花畑広場 4		木洩れ日広場 5	
持家	一戸建	若年	1	10	35.7%	8	27.6%	9	32.1%	20	71.4%	17	58.6%
		50代	2	6	22.2%	12	46.2%	12	46.2%	20	69.0%	21	75.0%
		60代	3	16	41.0%	11	28.9%	22	56.4%	20	58.8%	15	42.9%
		高年	4	11	29.7%	10	28.6%	17	47.2%	13	40.6%	8	27.6%
	共同建		5	4	36.4%	4	44.4%	5	62.5%	9	81.8%	7	77.8%
借家	一戸建	若年	6	7	36.8%	9	47.4%	12	70.6%	17	89.5%	15	78.9%
		中高年	7	14	53.8%	9	40.9%	17	70.8%	12	54.5%	12	57.1%
	共同建	新規	8	18	56.3%	14	46.7%	18	58.1%	28	87.5%	28	87.5%
		若年	9	19	57.6%	20	60.6%	22	66.7%	29	87.9%	28	84.8%
		中高年	10	13	68.4%	11	61.1%	15	78.9%	17	89.5%	14	82.4%
地区外・持家			11	23	46.0%	28	53.8%	32	62.7%	38	77.6%	39	79.6%
地区外・借家			12	14	82.4%	8	47.1%	12	66.7%	18	100.0%	16	94.1%
Total				155	45.9%	144	43.9%	193	58.5%	241	73.9%	220	69.2%

選択肢ごとに単数回答

表－11　商店街について

1．ファッションや飲食などの商店・商店街
2．広い駐車場のある商店・商店街
3．共同化した店舗を核とする商店・商店街
4．人が集まる施設と一体となった商店・商店街
5．娯楽施設と一体となった商店・商店街

				ファッション飲食 1		広い駐車場 2		共同化店舗 3		人が集まる施設 4		娯楽施設 5	
持家	一戸建	若年	1	15	51.7%	12	41.4%	8	27.6%	10	34.5%	5	17.2%
		50代	2	11	39.3%	13	44.8%	11	40.7%	13	48.1%	10	35.7%
		60代	3	14	42.4%	20	52.6%	13	40.6%	15	42.9%	8	22.2%
		高年	4	9	26.5%	11	29.7%	13	38.2%	11	32.4%	4	11.8%
	共同建		5	10	83.3%	6	54.5%	5	45.5%	8	61.5%	3	27.3%
借家	一戸建	若年	6	11	61.1%	9	52.9%	9	52.9%	11	61.1%	6	35.3%
		中高年	7	15	65.2%	11	47.8%	12	54.5%	15	65.2%	10	43.5%
	共同建	新規	8	23	69.7%	21	63.6%	23	71.9%	14	43.8%	18	56.3%
		若年	9	26	81.3%	25	78.1%	22	71.0%	21	65.6%	13	41.9%
		中高年	10	15	78.9%	16	72.7%	13	72.2%	14	70.0%	6	33.3%
地区外・持家			11	33	62.3%	33	61.1%	27	50.9%	32	60.4%	16	30.8%
地区外・借家			12	16	80.0%	15	78.9%	15	88.2%	15	78.9%	8	44.4%
Total				198	59.3%	192	55.8%	171	52.9%	179	53.4%	107	32.5%

複数回答・２項目以上選択

表－12　住環境・コミュニティ(1)－子どもについて

1．子供たちの絵画や活動記録を発表できる交流の場を設ける
2．子供たちと高齢者の共同事業を育てる（例：花壇のコンテスト・発表会）
3．子供にとって楽しいまちにするために，公園・広場等の彫刻に力を入れる
4．子供たちに自然の大切さを伝えるために，公園や金丸川の整備にあたっては，自然保護・育成に力をいれる
5．児童図書館などの公的な施設を設ける

				子供たちの交流の場 1		子供と高齢者の共同事業 2		公園・広場等へ彫刻 3		自然保護・育成 4		児童館等公的施設 5		Total	
持家	一戸建	若年	1	2	7.7%	3	11.5%	1	3.8%	19	73.1%	12	46.2%	26	7.8%
		50代	2	1	3.7%	7	25.9%	1	3.7%	20	74.1%	9	33.3%	27	8.1%
		60代	3			5	15.2%	4	12.1%	24	72.7%	19	57.6%	33	9.9%
		高年	4			7	25.0%	5	17.9%	22	78.6%	8	28.6%	28	8.4%
	共同建		5			3	23.1%	2	15.4%	10	76.9%	4	30.8%	13	3.9%
借家	一戸建	若年	6	4	21.1%	5	26.3%	2	10.5%	16	84.2%	6	31.6%	19	5.7%
		中高年	7	2	8.0%	9	36.0%	2	8.0%	22	88.0%	8	32.0%	25	7.5%
	共同建	新規	8	2	6.1%	3	9.1%	5	15.2%	27	81.8%	14	42.4%	33	9.9%
		若年	9	1	3.1%	11	34.4%	3	9.4%	24	75.0%	12	37.5%	32	9.6%
		中高年	10	2	8.0%	10	40.0%			22	88.0%	6	24.0%	25	7.5%
地区外・持家			11	6	11.5%	15	28.8%	10	19.2%	39	75.0%	23	44.2%	52	15.7%
地区外・借家			12	2	10.5%	7	36.8%	5	26.3%	14	73.7%	6	31.6%	19	5.7%
Total				22	6.9%	85	26.5%	40	12.5%	259	80.8%	127	39.6%	332	100.0%

複数回答・2項目以上選択

区の立地上の特性・問題点についての指摘である。つまり，都心商業地区との近接性から，新たな需要に関して悲観的な見解か，企画・構想の充実を期待するものがほとんどである。第二に，立地や開発規模についての限定的な意見である。「静かな住宅地」という多くの記述に示されるように，総じて，住宅地としての居住性保持の要求が強い。

6．地域コミュニティ・住環境について

事業実施は，既存の地域コミュニティに大きな影響を及ぼすことが予想される。特に，社会的弱者とも言える子どもや高齢者・障害者への配慮は重要な課題となる。一方，まちづくりの方向として，土地区画整理事業の枠を越えた住環境の整備もまた求められてこよう。

ここでは，地域コミュニティ・住環境の整備項目として，地域定住の視点から子どもの育成，地域福祉の視点から高齢者・障害者への配慮，さらに，こうしたことを実現する手段としての住環境の整備手法の3項から考察を行う。

6．1．子どもの育成

子ども達を育てていく住環境としてのまちづくりに向けて設問は，ソフトな交流事業とハードな物理的環境整備との2面から構成されている。

後者については，「3．彫刻」「4．金丸川の自然保護」「5．児童館等の公的施設」の内，「金丸川の自然保護」を圧倒的多数が支持しており，花・緑を含めた自然への希求は，これまでの項目と同様に根強い。自由記述においても，神社・大樹・古い町家などの歴史的遺産・自然を積極的に保全しようとする意見がみられる。

しかしながら，前者の「1．子どもの交流事業」「2．子どもと高齢者の交流事業」など，地域の人と人とのつながり，交流事業については全体的に支持率が低く，冷ややかな回答となっている。

世帯類型間では差があり，「子どもの交流事業」は一戸建借家の若年世帯，「子どもと高齢者の交流事業」は共同建借家の中高年世帯で比較的要望が強い。前者は子育て世帯であり，後者は高齢単身世帯の比重が高く，いずれも切実な地域コミュニティへの要求と捉えられる。また，「彫刻」は持家の中高年世帯，借家の新規世帯で，「児童

表－13　住環境・コミュニティ(2)－高齢者・障害者について

1．道路・公園等の公共施設に点字ガイド，段差解消及びスロープ，トイレ等の安全施設を
2．高齢者世帯にスロープ，手すり，トイレ等の助成策を
3．住民相互間による扶助体制の充実を
4．行政施策としての高齢者住宅の検討を

				公共施設に安全施設 1		高齢者世帯に助成策 2		住民相互間の扶助体制 3		高齢者住宅の検討 4		Total	
持家	一戸建	若年	1	16	66.7%	12	50.0%	4	16.7%	6	25.0%	24	7.1%
		50代	2	10	35.7%	11	39.3%	7	25.0%	15	53.6%	28	8.3%
		60代	3	18	48.6%	15	40.5%	13	35.1%	14	37.8%	37	10.9%
		高年	4	17	56.7%	16	53.3%	9	30.0%	8	26.7%	30	8.9%
	共同建		5	9	69.2%	6	46.2%	1	7.7%	3	23.1%	13	3.8%
借家	一戸建	若年	6	11	61.1%	7	38.9%	4	22.2%	9	50.0%	18	5.3%
		中高年	7	8	30.8%	8	30.8%	6	23.1%	21	80.8%	26	7.7%
	共同建	新規	8	22	66.7%	16	48.5%	6	18.2%	12	36.4%	33	9.8%
		若年	9	25	75.8%	16	48.5%	5	15.2%	12	36.4%	33	9.8%
		中高年	10	12	48.0%	8	32.0%	5	20.0%	18	72.0%	25	7.4%
地区外・持家			11	33	63.5%	17	32.7%	12	23.1%	21	40.4%	52	15.4%
地区外・借家			12	11	57.9%	9	47.4%	4	21.1%	9	47.4%	19	5.6%
Total				192	58.8%	141	43.2%	76	23.2%	148	45.4%	338	100.0%

複数回答・2項目以上選択

館等の公的施設」は一戸建持家の60代世帯で支持が高い。後者は三世代世帯が多いことによるものと考えられる。(表—12)

さらに，自由記述で興味深いのは，地区内において子どもの数が減少していること，このため子どもを巻き込んだ活動を実施すること自体が困難になってきていることを指摘して，このことから，地方定住・Uターン人口の受け入れの視点で，住宅の供給・整備の必要性を主張するものである。

6．2．高齢者・障害者への配慮

設問では，地域福祉に対しての行政の分担事業（「1．公共施設のバリアフリー」「2．高齢者世帯への助成」「4．高齢者住宅」）と住民間の相互助成（「3．住民の相互扶助」）の充実方向が問われているが，「公共施設のバリアフリー」整備等公的施策への要望は過半と高い。一方，「住民の相互扶助」は2割程度と，前節と同様に冷淡な回答となっているように見受けられる。

公的施策への要望については，世帯類型間で異なる。まず，「1．公共施設のバリアフリー」施策について注目すべき点は，年齢との対比にある。つまり，40代以下の若年世帯の2／3以上の多数が要望しているのに対して，中高年世帯では5割前後の支持率に止まっている。若年世帯ではさし迫った課題と捉えているのか，現時点でなお今後の検討課題であるならば，50・60才代では間に合わないと判断したのではないかと思われる。このことにもよるのか，50才代以上の中高年世帯では他の公的施策や「住民の相互扶助」の支持率が高い。

「2．高齢者世帯への助成」は持家世帯で比較的支持が高く，特に若年世帯，70代以上の高年世帯で過半の支持がある。これは差し迫った自立および介護への準備からと考えられる。

一方，当然とも言えるが，借家は中高年世帯の「4．高齢者住宅」への圧倒的な支持が特徴的である。若年世帯は住み替え意向があるのか，特に共同建世帯で支持は低い。注目されるのは，一戸建持家の50代世帯で過半の支持があることで，この世帯類型に三世代世帯が少ないことによるものと考えられる。(表—13)

6．3．住環境整備のための手法

まちづくりを実現し，安全で魅力的な住環境を整備するのための手法が，具体的な協定・条例（「1．緑化協定」「2．建築協定」「4．まちづくり条例」）と自主的活動（「3．自主的環境美化運動」）とに分けて問われている。

表－14　住環境・コミュニティ(3)－住環境の整備手法について

1．共通の考えに基づき，生け垣や樹木などを整備することにより緑豊かな住環境をつくることをすすめる（緑化協定）
2．共通の考えに基づき，家の色や外観あるいは看板などの規制を定め，美しい町並み等をつくることをすすめる（建築協定）
3．道路・公園の住民による自主的環境美化運動への参加
4．まちづくりに関する条例を制定し，住環境の悪化を未然に防ぐ

				緑化協定 1		建築協定 2		自主的環境美化運動 3		条例制定 4		Total	
持家	一戸建	若年	1	13	54.2%	7	29.2%	7	29.2%	13	54.2%	24	7.5%
		50代	2	18	69.2%	7	26.9%	2	7.7%	9	34.6%	26	8.2%
		60代	3	18	58.1%	7	22.6%	11	35.5%	18	58.1%	31	9.7%
		高年	4	16	61.5%	11	42.3%	6	23.1%	14	53.8%	26	8.2%
	共同建		5	6	46.2%	7	53.8%	2	15.4%	6	46.2%	13	4.1%
借家	一戸建	若年	6	12	63.2%	3	15.8%	6	31.6%	11	57.9%	19	6.0%
		中高年	7	14	66.7%	5	23.8%	7	33.3%	11	52.4%	21	6.6%
	共同建	新規	8	17	54.8%	9	29.0%	13	41.9%	11	35.5%	31	9.7%
		若年	9	22	68.8%	8	25.0%	9	28.1%	12	37.5%	32	10.1%
		中高年	10	12	52.2%	9	39.1%	4	17.4%	14	60.9%	23	7.2%
地区外・持家			11	24	45.3%	19	35.8%	11	20.8%	35	66.0%	53	16.7%
地区外・借家			12	14	73.7%	6	31.6%	4	21.1%	8	42.1%	19	6.0%
Total				186	58.5%	98	30.8%	82	25.8%	162	50.9%	318	100.0%

複数回答・2項目以上選択

「1．緑化協定」「4．まちづくり条例」が過半の支持を得ている反面，「3．自主的環境美化運動」の支持は低い。

特に，「緑化協定」の過半の支持は，共同建持家世帯，地区外借家世帯を除けば，すべての世帯類型にわたっていて，この地域に「緑」を導入することへの希求の強さがここにも示されている。しかし，より個人の領域に踏み込んだ「建築協定」への支持は高くなく，「自主的環境美化運動」といった抽象的な自主的活動への反応は低い。

世帯類型別にみると特徴的なのは，第一に，一戸建持家の50代世帯のきわめて強い「緑化協定」への要求ときわめて弱い「自主的環境美化運動」の支持である。協定の中身は変わるものの，共同建持家世帯にも「建築協定」の強い支持があり，やはり「自主的環境美化運動」への支持は弱い。第二に，借家の中高年世帯および一戸建世帯の強い「条例」「協定」への支持である。第三に，これらとは対比的に，共同建借家の新規世帯，一戸建持家の60代世帯の比較的高い「自主的環境美化運動」への支持である。

そもそも借家世帯は建設行為の主体となり難いことから，「建築協定」への関心は低いが，世帯内でマンパワーが期待できる世帯では，自主的活動へ意向があり，そうでない世帯では，より外的に規制する方向へ意向が進むと考えられる。こうしてみると，共同建持家世帯には他者の建設行為へ強い規制意向が認められる。(表—14)

7．まとめと課題

7．1．まとめ

設定された指標は，①安全性，②利便性，③快適性，④自然（特に緑の獲得・保全），⑤共同性と主体的活動，⑥規制—条例・協定である。①から④は環境評価指標であると同時に，良好な居住水準を維持するための必要条件でもある。⑤，⑥はこうした必要条件，良好な居住水準をいかに創出するか，とその手法についてである。

得られた回答を上記の6項目に整理して，その要望度の強弱から整序すると，次のようにまとめられる。

自然（特に緑の獲得・保全）＞安全性＞利便性＞

快適性＞共同性と主体的活動＞規制

これをみると，まちづくりのキーワードは，第一に，緑である。公共施設は駅前広場・公園はもちろん，道路も敷地まわりにも緑は圧倒的に希求されている。河川の自然的保全整備や地域アイデンティティー形成に期待される地名「花畑」の花も含まれる。このことは，世帯類型を問わない特徴である。

第二に，地域生活への「制約・制限・規制」への抵抗と，共同体運営に関わる自主的・共同的活動への極めて「弱い姿勢の表明」とにある。マンパワーの有無から，世帯類型間でこの点は差異が大きく，住民間で十分にそのことを認識する必要がある。

第三に，安全性のミニマムについての要求である。道路の歩車道分離の徹底，河川の水防，公園の防災機能についての要望に典型的に示されていて，特に高齢世帯に著しい。

「まちづくりの方向」への契機は，緑と花とで包むまちづくりにあろう。そして，全体を伏流しているのは，緑がキーに据えられると，「制約への抵抗」も，また一見弱いとみなされがちな住民の主体性（協定等も含めて）も克服されることを示している。

緑を媒介・共有することから，主体的なまちづくりは開始されるべきことを表明しているが，相当の時間を経ることになろう。その時間が花畑まちづくりに必要不可欠であるといえる。

7．2．今後の課題

今後の課題としては，まず第一に，現状の徹底的な認識である。本アンケート調査は，きわめて限定的な内容のものである。事業実施にあたっては，土地・家屋所有の実態把握は当然の事項である。加えて，地区内の個々のエリアでの環境条件は異なることから，即地的なきめの細かい計画を立案していく上でも，土地・家屋の周辺環境を含めた現状の悉皆調査は必須の作業である。また，全世帯のライフステージ，経済的条件，肉体的・健康的条件も把握する必要があろう。このことによって，事業の枠内に止まらず，今後のまちづくりの支援策が検討できる。

第二に，都市基盤の急激な変化に対して，地域の生活自体が急変することへの対処策であろう。その根底は居住あるいは定住の保証である。生存権的土地利用[6]を持ち出すまでもなく，減歩軽減策など何らかの緩和策，負担の減免策，補助・助成策が検討課題に挙げられる。特に，借家の高齢世帯に対しては，公共借家の供給・整備と共に，住み替え・定住の支援が必要である。

第三に，緑化と同様に，基盤整備の上に建つ上物の検討である。土地利用的に効率性を追求すると同時に，地域の個性を形成する景観的な配慮も検討すべきであろう。また，土地利用を誘導していく上で，核施設の導入も検討に値する。

第四に，アクションプログラム，つまり事業実施の時間的な検討である。住民参加のまちづくり手法をさらに展開した，ゲーム理論[7]の適用なども考慮する必要がある。

いずれにしても，本事業が久留米市に限らず，地方都市における既成市街地の更新モデルとして有効なものとなりうるためには，計画の十分な検討と財政的措置・公共投資が求められる。まちづくりという視点からみれば，区画整理事業は短期間の取り組みであろう。しかし，ここでの英知の結集も肝要であることは言をまたない。

注

(1)　文献(2)
(2)　文献(3)
(3)　この数字は，先のアンケートの地区内配布数765票と15の差があるが，これは集計から店舗を除いていることと，空家の変動によるものである。
(4)　平成２年国勢調査
(5)　予備分析の単純集計では，回収票は全体で，単身世帯比率19.4％，借家率33.4％であった。また，地区内に公共借家は存在しない。
(6)　文献(4)
(7)　文献(3)

参考文献

(1)　久留米市：花畑まちづくりアンケート調査報告書，1996
(2)　山本雄二郎：鉄道高架とまちづくり，地域科学研究会，1994
(3)　日本建築学会：参加型まちづくりの展望，1993
(4)　岩見良太郎：土地区画整理の研究，自治体研究社，1978
(5)　都市計画学会：都市計画　特集：土地区画整理事業の系譜と展望，通巻181号，1993．3
(6)　土地区画整理研究会：土地区画整理の調査と事業計画，大成出版社，1990