

福岡都市圏の大規模住宅団地の整備経過と今後の課題分析

福岡大学工学部 学生員○ 國房雅之 福岡大学工学部 正会員 井上信昭
 福岡大学工学部 正会員 堤香代子

1. はじめに

第二次大戦後の福岡市は、西日本の中枢都市として急成長を果たした。何度か市町村合併があったとはいえ、居住人口は1950年の49万人が、2000年には2.75倍の134万人にまで増加した。

こうした人口急増を主たる理由に発生した水問題、交通問題、ゴミ問題などの都市問題はいずれも根本的な解決とはならず、今日に至っている。

そうした都市問題の1つが住宅問題である。今日、戸数ベースではすでに供給が需要を上回っている住宅事情ではあるが、福岡都市圏の過去の住宅供給の歴史を振り返ることは、都市計画には大きな意味があるものと思われる。

そこで本研究では、福岡市および福岡都市圏を対象に、公的機関が行ってきた住宅整備の経緯を整理・分析するとともに、そうした住宅地域が現在もっている（あるいは近い将来もつであろう）課題などをまとめるものである。

2. 福岡市と福岡都市圏の概要

(1) 国勢調査の通勤・通学流動にみる都市圏の拡大

福岡市への通勤・通学依存率によって、都市圏の拡大傾向を図-1に示す。

市町村は合併などもあり一概には言えないが、福岡市との結び付きを強める傾向が一貫して続いてき

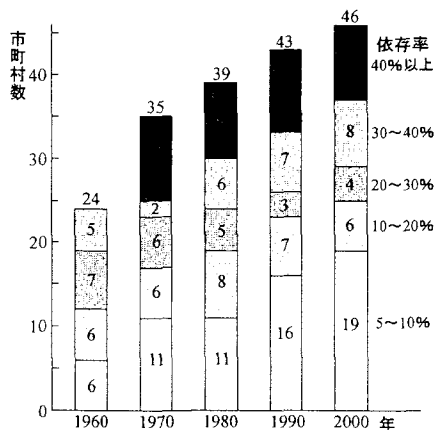


図-1 福岡市への通勤・通学依存率の高い市町村数

たこと、30%以上という高い依存率の市町村は1970年代に入り急増したがその後は頭打ち傾向であること、一方で、近年は依存率が5~10%の市町村が増加傾向にあること、などが読み取れる。福岡市という行政区域を越えた住宅開発の高波が周辺市町村に押し寄せ、現在はその振幅が小さくなって広範囲に広がっている状態にあるものと思われる。

(2) 対象エリア

我が国には、都市圏定義の一律の規定は存在しない。本研究では、福岡都市圏広域行政推進協議会を構成する22市町村（“福岡大都市圏”）を対象とした。それを通勤・通学依存率との関係で示したものが表-1である。大島村を除いては全ての市町が10%以上の高い依存率を示している。一方、10%以上の依存率を持ちながら都市圏外に位置するものが6町ある。

表-1 福岡都市圏と通勤・通学依存率

依存率ランク	対象エリア(福岡大都市圏)市町村名	福岡都市圏外
40%以上	前原市、那珂川町、新宮町、春日市、志免町、粕屋町、大野城市、二丈町、篠栗町	
40未満~30%	久山町、太宰府市、須惠町、志摩町、宇美町、福岡町、筑紫野市、古賀市	
30未満~20%	津屋崎町、宗像市、小郡市	養山町
20未満~10%	玄海町	夜須町、筑穂町、三輪町、桂川町、若宮町
10%未満	大島村	

3. 福岡都市圏の公的機関による住宅整備と課題

ここでは、公的機関として都市公団、福岡県住宅供給公社、福岡市住宅供給公社を取り上げた。ただ、県公社分は供給年度のデータ整備が十分でなく、全体像の把握ができていない。また、周辺市町村が行う住宅整備は含まれていない。

(1) 供給戸数

3機関での供給戸数は表-2に示すとおりであり、賃貸住宅71.6千戸、分譲28.0千戸、合わせて99.6千戸である。福岡市内に限定すると、分譲は21.5千戸、賃貸は66.1千戸である。

一方、国勢調査から市内および都市圏の住宅数をまとめると表-3である。両者を単純に比較できないが、持ち家ベースでは公的機関の供給がほぼ1割を占め、借家ベースでは18.5%を占めている。これま

での住宅整備では、公的機関の供給が大きな地位を占めていたことを示している。

表-2 公的機関による供給戸数

地域	分譲				賃貸			
	公団	県	市	計	公団	県	市	計
福岡市	6.4	1.3	13.8	21.5	32.2	2.5	31.4	66.1
周辺市町村	2.3	4.2	-	-	4.7	0.7	-	-
都市圏	8.7	5.5	-	-	36.9	3.2	-	-

表-3 国勢調査による住宅数(2000年)

地域	持ち家	公営公団、公社		民営、借家		給付住宅		小計	合計
		公団	公社	借家	給付住宅				
福岡市	215.8	66.1	258.7	31.4	356.2	572.0			
周辺市町村	189.8	11.2	85.0	10.9	108.1	297.9			
都市圏	405.6	77.3	343.7	42.3	464.3	869.9			

(2) 福岡市内の年代別供給

福岡市内で供給された住宅に限って、その年代別供給数を示すものが図-2である。賃貸住宅については、公団が公社に先駆けて供給を増やしたが、ピークは比較的短期間であった。これに対し、公社(県+市)は1965年から20年間の長期にわたり、大量の供給を行っている。

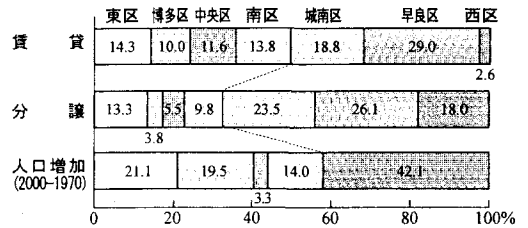
一方、分譲住宅については公社が1965年から10年間に集中的に供給したことが大きな特徴であり、他の期間にはそれほど大きな変動はみられない。

(3) 公団住宅の区別分譲

図-3は公団に限定してその供給戸数の区別割合を示すものである。賃貸住宅では、西区の割合だけが極端に小さく、他の区に満遍なく供給されている。また、分譲では城南区、早良区、西区の割合が大きく、全体の67.6%を占めている。

ちなみに、1970年から2000年までの30年間の増加人口の区別構成比と比較すると、やはり西側3区での住宅供給量が相対的に大きい。地価の高低に

加え、時代背景とそれを反映する公的機関の役割の変化などが反映しているものと思われる。



(4) 大規模住宅団地の今日的課題

モータリゼーションや高齢化など、住宅に関わる今日的課題が認識される前に供給された住宅団地では、地区全体が共通の大きな課題を持っているものと思われる。ここでは、公団の団地について高齢化率を調査し、その中から主要なものを表-4に示す。分譲住宅団地では1965年に整備された長住団地が27.4%と最も高いが、賃貸住宅にも予想以上の高齢化が進んでいる団地が見られる。

表-4 高齢化率の高い団地(2000年)

種類	団地名	高齢化率(%)	供給年
賃貸	大橋	25.9	1959
	市崎	20.4	1961
	千代町	21.0	1967
	日の里	18.4	1971
分譲	長住	27.4	1965
	日の里	18.4	1971

4. まとめ

公的機関による住宅供給の社会的使命が終わったとする議論もあるが、ここでは、福岡市の成長過程において果たしてきた役割の一端は整理できた。

今後は、高齢化とバリアフリーとの関係、コミュニティの再構築など、過去に整備された団地が抱える課題をより詳細に分析する必要がある。

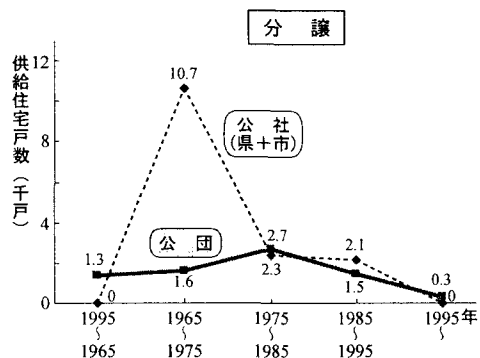
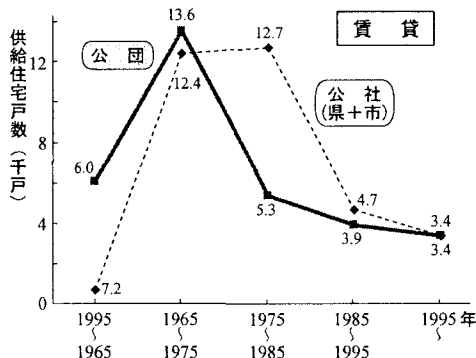


図-2 福岡市内の年代別供給戸数