

## 大牟田市の市営住宅整備のあゆみ





昭和 24 年改造の三池新町住宅 (S.44)

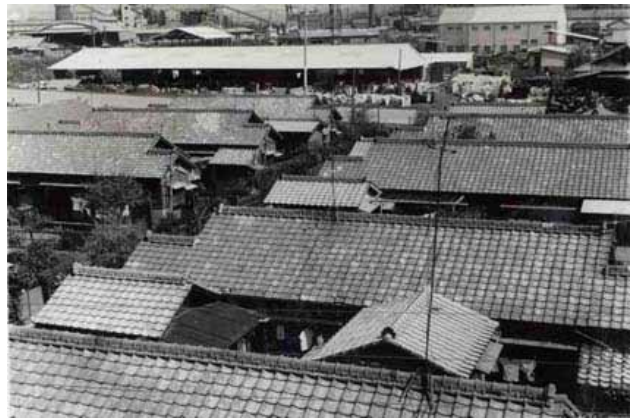
年から、引揚者の定着地における援護策である引揚者住宅を、避病院施設の改造、新築により整備した。

市内の大手事業所も終戦直後より社宅を増産した。当時の関係者の話によると、短時間での整備が要求されたため、敷地におよその住宅の配置を検討しただけで、あとは現地合せで進められたという。社宅の数も圧倒的に不足しており、1 住戸を 2 世帯 (2 階建の上下階など) で使用されるものもあった。大牟田は福岡県、熊本県の森林地域に近く、木材の調達には有利であった。

しかし、伐採から間もない木材が、乾燥の時間を取られずに使われることも多く、時間が経過するとともに、家屋の歪みが生じ、扉や襖の開閉が困難になることも珍しくなかった。このような例は、木材の品質管理が強化された今日と比較すると、終戦直後に建てられた住宅では高い頻度で発生している。

## (2) 応急住宅から恒久的住宅へ (昭和 26 年 ~ 昭和 30 年頃)

応急簡易住宅や賃貸庶民住宅により、戦後の緊急対策としての住宅整備は進んだが、住宅難の解消には程遠い状況であった。昭和 26 年、恒久的対策としての公営住宅法が成立する。以後、大牟田市でも公営住宅法に基づき、公的住宅が供給されることになる。石炭産業が順調に発展するなか、大牟田においても住宅は圧倒的に不足しており、昭和 20 年代後半、白川、吉野・橘地区などに大規模な木造住宅団地が整備された。



公営住宅法により建設された西浜田住宅 (S.40)

また、昭和 25 (1950) 年に建築基準法、27 (1952) 年に耐火建築促進法が制定され、全国的に建物の不燃化が推進される。大牟田においても、量的供給とともに住宅の不燃化が進められることになる。昭和 25 (1950)



市営住宅初の耐火構造となった新地住宅 (H.18)

年、(財)福岡県住宅協会(福岡県住宅供給公社の前身)が大正町に市内初の耐火構造(鉄筋コンクリート)の集合住宅を建設する。以後も同協会による耐火構造の賃貸住宅が建設されたが、昭和28(1953)年に新地町、天領町の福岡県の公営住宅、市営住宅についても昭和27(1952)年のブロック造(特殊耐火構造)の川尻住宅にはじまり、29(1954)年からは新地町の不良住宅地区改良で鉄筋コンクリートの住宅が建設された。木造が主流だった市内の大手事業所においても、住宅協会の耐火住宅を社宅として活用するとともに、昭和30(1955)年頃からは自社建設の住宅についても不燃化が進められた。

### (3) 老朽住宅対策(昭和20年代後半~)

昭和20年代後半、応急簡易住宅等の木造住宅が課題となっていた。住宅営団は閉鎖機関となった後も、清算業務として応急簡易住宅の譲渡(払下げ)を進めていた。大牟田市所有の市営住宅についても、入居者の強い要望もあり、譲渡が進められることになる。なお、これらの住宅地区はもともと密集度が高いうえ、譲渡後の増改築によりさらに密集住宅地を形成するという環境悪化、防災面で不安が問題となったため、昭和40年代半ば頃から認可されなくなった。

また、個々人に譲渡できない2階建の市営住宅(新地町、右京町、若宮町、亀谷町 他)は、住宅地区改良による建替え、統廃合が行われた。不良住宅地区の改良は昭和2(1927)年の不良住宅地区改良法の成立により、同法に基づき行われていたが、昭和18(1943)年以降、戦局の悪化により事業は実施されなくなった。戦後は第2種公営住宅の制度を活用して不良住宅地区の改良が行われたが、昭和35(1960)年の住宅地区改良法の成立により、住宅地区改良事業へと移行した。大牟田でも昭和28(1953)年から昭和34(1959)年までは公営住宅事業、以降は住宅地区改良事業により、木造市営住宅の建替えを進めた。そして、鉄筋コンクリート造となった住宅は階数の増で戸数を伸ばし、量的対応も行っている。新地町地区の公営・改良住宅の整備は昭和30年代を代表する大事業となった。

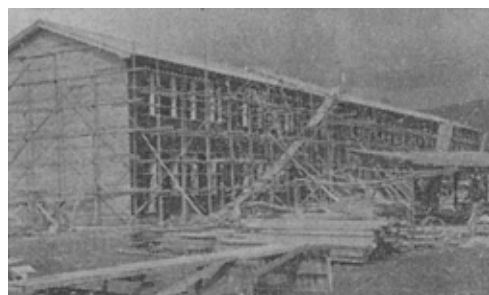


新地地区の変遷(左:昭和23年 営団住宅・庶民住宅整備地区 右:昭和50年 公営住宅・改良住宅整備後)



#### (4) 住宅の大量供給（昭和 30 年～昭和 50 年代）

大牟田の人口は昭和 34（1959）年をピークに減少に転じたが、核家族化の進展に伴い、世帯数は増加を続けていた。これに対応するために、平原町住宅（昭和 29～32 年 100 戸）、南白銀住宅（昭和 32～36 年 144 戸）、原の前住宅（昭和 38～40 年 106 戸）、歴木住宅（昭和 41 年～43 年 156 戸）などの郊外の簡易耐火 2 階建の住宅を建設した。福岡県も白川、平原、龍湖瀬、三池新町、三池築島、平の下、久福木、辻の前、開田、今山などの簡易耐火の公営住宅を整備した。



建設中の南白銀住宅（S.35）

昭和 39（1964）年 2 月から昭和 43（1968）年まで、大牟田市は財政再建準用団体の指定を受け、建設投資は抑えられた。再建期間は失業対策事業を含む建設事業費は昭和 38（1963）年度比で 20% 強の減額となったが、公営住宅の建設は財源的には有利であったため、粛々と続けられている。

財政再建準用団体を脱した後、大規模団地の計画が検討される。我が国では、昭和 30 年代後半の大阪・千里ニュータウンの整備をはじめとして、住宅の大量供給時代に突入していた。

大牟田の鉄筋コンクリート建築では、昭和 40 年頃まで、現場にバッチャープラントを設置し、コンクリートを打設するという工法であった。この工法は、搬入路等の基盤が未整備で敷地面積等に制約がある郊外では使えず、結果として、周辺部の市営住宅の建設はコンクリートブロックの使用、現場練りコンクリートの量が比較的少ない簡易耐火構造が主流となった。



プレキャスト工法で建設中の高泉住宅（S.49）

高度成長期、大都市圏でのニュータウン建設とともに、生コンの製造、輸送をはじめとする建設技術が確立され、高層化による敷地の効率的活用、住宅の大量供給が行われることになる。さらに、昭和 45（1970）年に建設省により制定された「中層プレハブ住宅企画統一要綱」、大型プレキャストコンクリート板構法による S P H（Standard of Public Housing 公共用住宅中層量産住宅）などの標準設計の開発は、大量供給に拍車をかけた。大牟田においてもこのような技術の進展を背景に、昭和 44（1969）年から 50（1975）年にかけて、市内最大の市営、県営合わせて 1,061 戸の高泉団地が建設された。



丘陵地を開発して建設された県営黒埼団地（H.18）

さらに、昭和 51（1976）年、建設省は設計、計画等のプランニングルールを標準化した N P S（公営住宅標準設

計新系列 New Plan Series) を定め、昭和 50 年代中頃から N P S に則った標準設計プランが開発された。昭和 50 年代も標準設計による住宅の大量供給が行われた。大牟田市は東谷、龍湖瀬などで大規模な開発を行い、市営住宅を建設した。また、福岡県も、昭和 55 (1980) 年から 57 (1982) 年にかけて、市北部の黒崎を開発し 480 戸の団地を整備した。

昭和 50 年代までに大量に整備されたこれらの公営住宅は、およそ市の周辺部 ( 東部、北部 ) に立地している。市の中南部の既成市街地は飽和状態であり、しかも企業の所有地が多かった。企業所有地の売却は概して周辺部から始まっており、大牟田市が取得した東谷、龍湖瀬の旧社宅跡地も山林に面した敷地であった。また、用地取得が困難な時期でもあり、結果として、市の周辺部の未開発の土地を開発することになった。

このような大量供給時代にあって、市営住宅のニーズに変化が始まっている。高泉住宅で初めての 5 階建住宅 ( 現在の 13 棟 ) の入居申込者の抽選会が昭和 45 (1970) 年 2 月に行われたが、14.4 倍という抽選倍率にも係わらず 40 戸中 19 戸もの辞退が発生した。辞退者は 4 階、5 階の住棟の上階に集中しており、地元紙ではこの状態を「きらわれた？空中生活」などと表現した。昭和 48 (1973) 年の住宅統計調査で全国の住宅数は世帯数を上回り、数字のうえでは住宅不足を解消している。大牟田の住宅事情は「住む家がない」から「住みたい家がない」へと変化した証左であった。高泉団地の上階の空家については現在も入居促進が課題となっている。

#### (5) 都市再生への対応 ( 昭和 60 年代以降 )

昭和 60 年代を迎えようとしている頃、量的供給を進めてきた市営住宅のあり方が議論されるようになる。人口減少の下、上昇を続けていた世帯数は横ばいになった。市内の既成市街地の住宅は更新がされず、老朽化が目立つようになる。特に大きな住宅地を形成している公共住宅や相当の空き家が発生していた企業の社宅は地区の荒廃のイメージを増幅させた。

大牟田市は公的住宅の拡大を抑え、居住環境を重視した住宅ストックの形成へと政策を転換した。その思想は昭和 59 (1984) 年の地域住宅計画 ( H O P E 計画 ) の策定から始まり、公営住宅は居住環境の向上とともに、新規建設から建替事業へと移行した。



H O P E 計画に基づき建設された白銀住宅 ( H.6 )

入居者の猛烈な反対を受けた北部公営住宅建替事業は、昭和 61 (1986) 年、

白銀団地の建替工事に着手した。この白銀団地以降は、それまで採用していた標準設計を用いることなく、勾配屋根の採用や間取りなど面で独自の住宅を整備していくこととなる。平成元 (1989) 年、地域高齢者住宅計画が策定され、大牟田市は住宅のバリアフリー化を推進していく。市営住宅においても、この頃から非常警報装置や手摺などが設置されていった。

さらに、平成 6 (1994) 年、全市営住宅の活用方針となる「大牟田市営住宅再生マスタープラ

ン」が策定され、『再生』の主旨がより明確となった。このプランは平成 12(2000)年に「ストック総合活用計画」となり、市営住宅の整備、管理の指針となっている。

なお、公営住宅法は平成 8(1996)年の改正で建替倍率(構造別に倍率が設定されていた。木造住宅の建替えの場合、従前戸数の 1.7 倍以上としなければならなかった。)が撤廃され、また、平成 18(2006)年の住宅建設計画法の廃止、住生活基本法の成立により、我が国の住宅政策は量から質へと転換されている。

また、国内外の事情も市営住宅に影響を及ぼしている。平成 2(1990)年、貿易収支の均衡を目的に合意された日米構造問題協議において、生活関連の公共投資の拡大という方向性が打ち出された。それに伴い、住宅分野では、平成 12(2000)年までに 1 戸当り 100 m<sup>2</sup>という数値目標が掲げられた。公営住宅についても例外ではなく、平成 6(1994)年の吉野さくら住宅以降の北部地区市営住宅での住戸面積が拡大した。しかし、近年、大牟田市は 1 世帯当り人員の減少、高齢化等に伴う家賃負担能力の低下に対応するため、1DK、2DK など面積を抑制した型別供給も行っている。

市営住宅は大牟田地域の都市問題への対応という役割も担っていた。昭和 50 年代の東谷住宅、龍湖瀬住宅、昭和 60 年代以降は勝立住宅、小浜南住宅など、三井石炭鉱業(株)(昭和 48(1973)年に三井鉱山(株)より分社)の炭鉱社宅跡での市営住宅の整備は、石炭産業をはじめとする重厚長大型産業の縮小



炭鉱住宅(臼井社宅 H.7)

に伴う低未利用地の活用という地域の課題への対応策としての側面を有していた。市営住宅以外でも、福岡県の小浜団地、小浜第二団地(共に電気化学工業(株)社宅跡地)、平野山団地(三井化学(株)社宅跡地)、現在の独立行政法人雇用・能力開発機構の前身である雇用促進事業団の白川宿舎、小浜宿舎(共に三井鉱山(株)社宅跡地)なども企業社宅跡地に建設されている。

このように、公的住宅の整備により産業構造の転換に伴い発生した低未利用地が活用されているが、現在も市内には相当の低未利用

地があり、老朽化が進む既成市街地とともに、今なお都市政策上の大きな課題となっている。



三井鉱山(株)七夕社宅跡地に建設された雇用促進住宅白川宿舎(H.18)

全国的に人口減少社会を迎えるなか、大牟田の人口はこれからも減少し、現在横ばいの世帯数も減少に転じることが予想される。高齢化はますます進行しその対応が迫られるとともに、一方

では、未来を担う子どもたちを生き育てる環境の向上が求められる。地域の住宅、宅地の余剰が拡大していくなかで、住宅困窮者に住宅を供給してきた市営住宅のあり方が問われることとなる。同時に、相当規模の建設事業となる市営住宅の建替えと大牟田の都市問題との融合を図っていかなければならない。今後、市営住宅の整備、活用はこのような地域の課題への対応も図りながら進められることになる。