

て住宅建設の最大の隘路になっている。  
 ② 貸家の経済性の低下  
 都市地域に集中する人口を収容する住宅としては、自己資金による持家の建設や会社、官公庁などによる給与住宅の増設を期待する一方、政府施策住宅を増加しなければならぬが、これらの供給によって増加人口のすべてを収容することは不可能であり、一部は持家の建設と一般貸家業に期待せざるを得ない。

③ 都市地域における住宅のスプロール  
 都市地域から市外に抜ける幹線道路沿い、あるいは都心に連絡する幹線道路沿いに市街化区域が放射状にスプロールする現象は、交通立地上の問題であるとともに、主として地価がもたらしている悪循環でもある。既存の市街地に近い住宅適地は、地価が高すぎるために敬遠され、安い地価を求めて遠隔地に飛地して住宅地帯が建設されている。また零細な土地所有も影響して小さな団地が形成され土地の合理的な利用がはばまれてい

④ 農山漁村地域の住居格差  
 都市地域居住者の住居水準が次第に向上するにつれて、相対的に農山漁村地域との格差が意識されるようになり、その対策の必要性が痛感されてきている。これらの地域では、住居そのものは都市地域よりかなり大きい、居住施設と作業施設が明瞭に区分されないまま併設されている場合が多く、このため住居の快適さが減殺されている。また、上水道、下

の進展にもなっており、県内外からの人口移動が予想されるが、現在でも住宅需給のバランスがとれていない状況にあるので、今後ますます住宅不足に拍車がかかることになる。したがって県における住宅施策もこの地域に最も大きな比重がかかる見通しである。このため、今後開発の進捗に対応して大幅な建設増が望ましいので、用地取得難の解決をはかり、相互関連性の充分とれた理想的な大団地を、有明、熊本、八代の各地域に分散配置する。

(2) 振興地域  
 振興地域は、工業、観光などそれぞれ個性のある地区や都市を包含しているもので、その特色に応じた住宅施策を推進するが、新産地域に隣接して相互の波及効果も大きいので、新産都市建設との関連を充分考慮する。

(3) 開発地域  
 開発地域は、主として人口密度の低い農山漁村地域であって、若年労働力が流出する傾向にあり、住宅需給のバランスはほぼとれている地域である。しかし、一部の地区においては、九州横断道路の開通、天草架橋の完成、その他一級、二級国道の整備など産業基盤の開発により、観光事業など地域産業の発展が期待され、これに対応した住宅需要が生ずるものと思われる。また、全体的に既設住宅の建替え、改善などの需要が多いので、これに対処して指導助成に力をそそ

水路など生活環境施設の不備な地区が多い。さらに、建設時期が明治年間または

# 住宅の計画的建設と宅地の開発

## 主要施策の方向

### 将来の見通し

なお、この需要見通しの背景として、次のようなことが想定される。  
 人口動態  
 など

<表2> 住宅および宅地の需要見通し (単位：千戸)

区分	昭和39.4現在不足住宅数	世帯増による新規需要	老朽建替、増減失需	社会的移動調整数	昭和45年までの需要合計	左の宅地面積(千ha)
戸数	28.0	17.0	29.5	8.2	82.7	2.1

注) 宅地面積2.100haには、老朽建替などの既存宅地面積を含む。

① 都市地域への人口集中  
 熊本市は、本県はもとより九州地方全体に影響をもつ広域的な都市としての発展を続け、その都市機能は強化され、これを担う都市人口は増加し、住宅需要は引き続いて強固なものとされる。熊本市のマスタープランでは、

② 新産都市の建設と住宅需要  
 熊本市、八代市を含めて新産都市の区域には、現在県人口の約六〇%が居住しているが、将来はその建設の進展にもなつて七〇%以上に達するものと想定されている。特に工業開発の拠点となる荒尾市、宇土市などにおいては、市街化地域が拡大していくものと想定される。

③ その他地域の開発と住宅需要  
 農山漁村地域では、現在の就業人口の動向から、かなり急速に人口が減少するものと思われる。しかし、その反面、今後経営規模を拡大しつつこの地域の中核として伸長する自立農林漁家については、近代的農林漁業経営にふさわしい住居が建設されることにならうし、また、その他の階層に属する住居の場合も、経営内容または業態に応じた住居の改善がはか

られることにならう。さらに、これらの地域の中心になつてきている地方都市では、それぞれ個性のある産業の発展に対応した住宅需要を生ずるものと思われる。

住宅施策の方向

① 建設省においては、最近住宅行政の比重を高め、建設資金対策はもとより、地価対策としての住宅団地造成を強力に推進しようとしている。

② これらの動きは都市住宅にとどまらず、農山漁業地域の住宅建設についても、新施策として強化される見通しである。

③ 県では、新産都市建設基本計画の中で住宅建設計画を定め、重要地区から順次計画を実施に移すことになつていく。

④ 熊本市におけるマスタープランをはじめ、各市町とも住宅行政を計画化し、強化する方向にある。

### 地域別施策の方向

#### (1) 新産地域

新産地域は、新産都市建設基本計画の中で、将来の工業出荷額の増加に対応した人口増加が想定されており、工業化

き、住民の生活環境の整備をはかる。

### 住宅の計画的建設

本県における住宅需要は、四五年末までに八万二、七〇〇戸であるが、三六年から三八年までの建設実績は、施策住宅、民間自力建設住宅を合わせて約二万戸が新築されている。このように実績の二倍弱に達する需要に対して、今後政府施策住宅の大幅な伸びは期待できないとしても、当面新産都市の区域指定などを考慮して、需要に応じた住宅供給計画を表3のとおり策定し、その推進をはかる。

なお、所有関係別にみた場合、今後開

<表3> 資金別住宅建設の目標 (単位：百戸)

区分	建設計画戸数	構成比
総数	827	100.0
政府施策住宅	289	34.9
公営住宅	105	12.7
第1種住宅	46	
第2種住宅	59	
改良住宅	3	0.2
公庫住宅	140	16.8
個人住宅	110	
賃貸住宅	120	
労働者住宅	8	
その他住宅	10	1.2
公団(特定分譲住宅)	10	
厚生年金融資住宅	14	1.7
雇員促進住宅	8	1.0
その他	9	1.1
民間自力建設住宅	538	65.1

### 住宅用地の開発

都市地域への人口集中、宅地の投機的売買、権利関係の複雑性などが要因となつて、宅地が騰貴し、特に熊本市をはじめ工業開発が予想される地域ではその傾向が著しい。この対策としては、低廉で良好な宅地を大規模かつ計画的に供給す

### 農山漁村住宅の改善

農山漁村地域では、住宅の需給バランスはほぼとれているが、考朽化した住居の割合が多く、また住居の中に居住施設と作業施設が併設されている場合が多い。さらに、上水道、下水道など生活環境施設が不備な地区も多い。したがって、これらの改善をはかるが、当面住居に対する意識の高揚をはかり、近代的農林漁業経営にふさわしい住居の在り方をPRしながら、新設、建替え、改善などの技術指導、援助を行ない、政府施策による融資制度についても充分活用されるようPRする。