住宅供給の変遷からみたバンコクの都市住宅類型

URBAN HOUSING TYPES BASED ON HOUSING SUPPLY IN BANGKOK

田中 麻里*, 布野 修司**
Mari TANAKA and Shuji FUNO

To understand existing housing type and living style is important for considering suitable housing planning. The urban housing types were partly outlined as a low-income housing delivery system in Bangkok in 1970-80s. Since Thailand experienced dramatic economic and social changes during 1980-90s, various housing are seen in Bangkok and its vicinity. This study tries to outline the existing urban housing types at all income levels in Bangkok based on housing supply transitions including housing policy and housing developments. The study summarizes 16 housing types provided by 4 sectors (employer, resident, developer and government) and discusses characteristics of typical housing unit.

Keywords: Bangkok, Housing Supply, Urban Housing Types, Housing Unit

バンコク、住宅供給、都市住宅類型、住戸

1. はじめに

バンコクにはタイ都市人口の6割近くが集中するが^{*1}、どのような住宅が供給され、居住形態が存在するのかを体系的に捉えた研究は少ない。1980年初めに住宅類型に関する報告が出されたが、タイは1980～90年代にGDP成長率が10%を超える著しい経済成長とマイナス成長の経済危機を経験している。本稿ではこうした状況をふまえ、住宅供給の変遷を主眼とした都市住宅の類型化を試みる。具体的には、住宅政策の変遷や1980～90年代の民間セクターによる新規住宅の建設動向および公的セクターによる住宅事業の実績を考慮した都市住宅類型を提示することを目的とする^{*2}。

住宅類型については、Angel, Benjamin and De Goede (1975)が低所得者住宅のストックとして、不法占拠住宅、労働者住宅、住居が細分化された賃貸住宅、公共住宅、通勤可能な郊外住宅があると提示した^{*3}。Yap (1992)はこれらの形態は1990年時点でもみられるが、さらに土地分有^{*4}や再定住によって得られる住宅と民間開発住宅が低所得者層の住宅だとしている。これらは低所得者層の住宅に限定しているが、Shidjai.S (1983)はAngelのモデルをもとに、中・高所得者層を含めた都市住宅類型を提示している。本稿では、こうした類型を参考としながら、住宅供給の変遷を公的／民間セクター別に考察し、それらをふまえた都市住宅類型を試みており、多様な都市住宅を

把握するためのひとつの解を提示している。

2. バンコクにおける住宅供給の変遷

2.1 民間セクターによる住宅供給と住宅市場

民間開発業者による宅地・住宅開発は1950年代からみられ、当初は郊外での宅地開発が主流であった。1960年代末からはムーバーン・チャドサン Muban Cadsan と呼ばれる分譲住宅の開発が始まり^{*5}、1960年代末～75年には高級住宅の分譲や都心でのコンドミニアム建設が盛んとなり、1975～1980年代前半には郊外でタウンハウスが普及した。1980年代後半以降は地価高騰^{*6}と建設費の上昇により戸建てやタウンハウスから中層のコンドミニアムへと変化しており、1987年には建設戸数全体の3%にすぎなかったフラットやコンドミニアムは、1991年以降は新規住宅建設戸数の30%を占めている^{*7}。

1980年代後半～90年代初めには海外からの投資ラッシュに伴い、バンコクは生産拠点としての役割から管理機能の中核となり、生産機能の分散化がバンコク周辺県に進んだ^{*8}。周辺県の工業団地で建設が活発になると、建設現場は地方からの労働者の居住場所となり、工事終了後には工場労働者の寮やそこで勤務する中高所得者の住宅が増加した。政府住宅銀行（以下GHB^{*9}）は内務省地方行

* 群馬大学教育学部 講師・家政学修, 理修

** 京都大学大学院生活空間学専攻 助教授・工博

Lecturer, Faculty of Education, Gunma University, M.H.E., M. Sci.

Assoc. Prof., Dept. of Architecture and Environmental Design, Kyoto University, Dr. Eng.

政局への新規住宅登録数をもとに、バンコクおよび周辺県での住宅竣工登録数を取りまとめている。それによると、1990年以降はバンコクよりも工場などが立地するサムットプラカンやノンタブリ、パトムタニなど周辺県で住宅建設が増加している（図1、図2）。

1980年代後半以降、個人による新規住宅建設戸数は2～4万戸／年と大きな変化はみられず、一定量が蓄積されてきた。一方、分譲住宅は3～14万戸／年と急増した（図3）。その背景にはダウン・マーケットと呼ばれる低価格住宅市場の拡大があるが、1990年代後半には所得分位の上位80%までがフォーマルな住宅市場での住宅取得が可能といわれた^{*10}。1993年には投資奨励委員会（以下BOI）が、初めて低価格住宅の開発を行う場合に税制面での優遇措置を与えはじめ、低価格な戸建て住宅、タウンハウス、コンドミニウムが供給されてきた^{*11}。

バンコクを除いた中部地方がバンコクよりも、タウンハウスの比率が高く、戸数も多い（図4：バンコク170,456戸、中部411,002戸）。ショップハウスをはじめとした連棟式住宅も中部で多く見られ、バンコク周辺県でタウンハウスや連棟式住宅などの新規住宅開発が進んだことが分かる。1997年の経済危機後は建設戸数は減少し、供給過多による空家が問題^{*12}となっている。

2.2 住宅政策の変遷と公的セクターによる住宅供給

タイにおける公共住宅政策の枠組みは1950年代初めに成立した^{*13}、本格的な活動が始まるのは1973年にタイ住宅公団（以下NHA）が設立されてからである（図5）。

タイにおける住宅政策は5年ごとに策定される国家経済社会開発計画（以下国家計画）をふまえたものであり、1983年から国家経済社会開発庁（NESDB）に設けられた住宅・宅地政策小委員会が住宅・宅地開発政策を定めている^{*14}。実際には委員会のメンバーであ

るNHAの政策計画課がその中心となっている。

NHAは、1976-78年の設立当初は公共住宅の建設を中心とし、公共住宅の建設が財政破綻をきたし、居住者の自助努力が注目される1980年前半にはスラム改善やサイツ&サービス(SS)事業^{*15}、土地分有などの居住権保証事業を盛んに行った（図6）。1985年以降は国営企業の見直しによるNHAの独立採算性、地価の高騰による事業の実施困難、さらに第6次国家計画での民間活力重視によるNHAの役割低下（NHAは住宅需要全体の2割以下に設定）などによって事業が縮小した。1992年以降は住宅供給、住環境整備ともに多くなる。それらは、第7次計画以降に地方での事業が増大したこと、1992年にスラム居住者をはじめとする都市貧困層の生活改善のための都市コミュニティ事務局（以下UCDO^{*16}）がNHA下に設けられ、活動が拡大したことによると考えられる。

現在、第8次計画（1997-2001）下でも地方開発を重視し、全体の43%を地方都市での事業としている^{*17}。また計画手法におけるボトムアップアプローチ（住民参加）の政策に基づき、地方自治体と住民をサポートしながら計画づくりを行う事例がタイ中北部でみられる。第8次計画の開始直後に経済危機が生じたため、1999年8月にはNHAによる民間開発事業の買い取りや住宅ローンの返済期間の延長といった経済活性化策が打ち出された^{*18}。

3. 都市住宅の類型化と居住空間

公的・民間セクターによる住宅供給の変遷、住宅ストックなどを考慮し、住宅の供給主体と居住者の関係から都市住宅を整理すると4タイプに分類できる。工場や建設現場で働く労働者または警察や国有鉄道といった政府機関勤労者のための住宅（A.給与住宅型）、スラムも含めて個人が主体的に建設に関わる住宅（B.個人建設型）、建て売り住宅やショップハウスなど民間開発業者が建設し供給する住宅（C.

図1 バンコクおよび周辺県

1987-92年：バンコク+SP+N+P, 1993年-99年：バンコク+5県

出所：GHB 資料より作成 [The Government Housing Bank Journal, Vol.5, No.19, 1999, p.74 /Housing Condition Report 1996 and 1997 Trend, 1996, p.40 /Housing Unit Registerd, 1993, p.18]

図2 バンコクおよび周辺県における新規住宅登録数

1987-92年：バンコク+SP+N+P, 1993-99年：バンコク+5県

出所：The Government Housing Bank Journal, vol.5, no.19, 1999

図3 バンコクおよび周辺県における建築主体別新築戸数

* 中部はバンコク(BMA)を除く

* 連棟式住宅とは、ショップハウスなど1Fが店舗や事務所となり2F以上の上層を居住空間とするものやローハウス（長屋型）など片側もしくは両側の壁を隣戸と共有する住宅形式

* 部屋とは共同の台所、トレイ、出入り口をもち2-3家族の各家族が便宜を所有する住宅形式

出所：Report on Housing Survey 1996より作成

図4 既存住宅の形式別割合（地方別）

民間開発業者供給型)、そして政府が供給する住宅 (D. 政府供給型) である (図7)。つぎに各類型について、供給量、住戸の概要、立地についてみる (表1)。

A. 給与住宅型

A類型の住宅は雇用者から無償で提供され、水道や電気代などを自

己負担する住宅である。A1は1980年代後半以降に工場が急増したバンコク周辺3県 (図8) で増加した*19。工場労働者の住宅 (A1) は、工場敷地内や近辺に建設される寮などの住宅で、一室 (20~50 m²) を4~6人で共有する*20。原則は単身者用であり、同じ企業で働く夫婦でも別々の寮に住んでいる場合もある。家事労働者の住宅 (A2) は中高所得者住宅の一部に設けられる。トイレ付きの5 m²程度の一室あるいは数人で共有する大部屋などがある

*21。経済成長に伴い家事労働者が給仕する外国人や中高所得者が増加し、彼等が居住する地域においてA2も増加した。原則として単身居住用である。建設労働者の住宅 (A3) は建設現場やその周辺に設けられる一時的な住まいを指す。共同トイレや水浴び場が設けられた場所に長屋形式 (一室7~8 m²) で建てられ、出稼ぎ労働者とその家族が集住し、多少の増改築を行なって住まわれる*22。工事が終了すると撤去されるため、ストックとしては蓄積されない。

政府機関労働者のための住宅 (A4) には、ワンルームタイプのローハウスが多いが、戦前に建設されたものには高床木造形式のローハウスなど伝統的住居の形態をふまえたユニークな住戸計画もみられる*23。A3やA4は給与住宅ではあるが、居住者管理は厳密ではなく、同郷出身者や親族などが同居している場合も多い。

B. 個人建設型

B類型の住宅は、政府や民間開発業者が供給する住宅を賃貸や購入するのではなく、居住者自身が建設したり、住みこなすために主体的に関わっている住宅で家族居住が多い。スラム (B1,B2) は都市住宅全体からみた相対的な割合は減少したものの依然としてその数は増加している*24。バンコク内ではクロントゥーイやトンブリーなど港湾仕事をはじめ雇用機会の多い地域にみられ、廃材などを利用した小規模住宅が多い (図8)。移動住居 (B3) は都市住宅全体からみた比率はわずかで*25、チャオブラヤー川河岸などにみられ、米や建設土砂などを積載・運

国家経済社会開発計画	公的セクター	民間セクター	関連事項
1950~1960年代 第1次計画 (1961~66: 8.1%) 民間主導の経済開発/産業インフラの充実/農業部門の重視 第2次計画 (1967~71: 7.1%) 国民所得の増加/雇用の拡大/教育の充実	公共住宅建設の始まり ・内務省公共福祉局に公共住宅課 (分譲住宅の開発) ・内務省公共福祉局に福祉住宅室設置 (低所得世帯向け賃貸住宅建設) ・大蔵省に政府住宅銀行 (GHB) 設置 ・バンコク都庁にコミュニティ改善室 (スラムコミュニティの生活改善) ・ファイカン、ディンデンで木造住宅建設→のちに中層住宅建設	高級住宅分譲 ・初の高級建て売り住宅「シーナコンパター」シリーズ 都市でのコンドミニアム 郊外でのタウンハウス導入 ・建て売り分譲住宅の普及 Building Together 設立 (1978年) セルフビルド	1954, 59年 土地法 1972年 敷地分割規制法 1975年 都市計画法 1979年 建築基準法、 バンコク都規制条例、 コンドミニアム法 1985年 プラザ合意 金融緩和策 1987年~ 世帯の社会経済調査 2年ごとに実施 1987, 90年 敷地分割規制法改正 1988年 国連総会 イネープラン政策 1991年 コンドミニアム法改正 外国人所有の比率増 1991年 建築基準法改正 1992年 環境法 1997年 経済危機
1970年代 第3次計画 (1972~76: 6.5%) 地域開発重視/都市・農村間格差是正/民間投資による重化学工業化推進 第4次計画 (1977~81: 7.3%) 貧困の解消/環境保全	内務省に NHA (タイ住宅公団) 設立 (1973) (1976-78 住宅計画) 公共住宅建設 サイト & サービス (SS) 事業 (コアハウジング) ・ランシット SS (77~) (1978-82 住宅計画) サイト & サービス (SS) 事業 ・タウンソンボン SS (78~) オンサイト住環境整備事業 ・キングベッチスラム改善 (78~) ・クロントイ再定住事業 (83~) 居住権保証事業開始 ・ワットラーブアカオ土地分有事業 ・マナンカシリ土地分有事業 (82~)	海外民間企業の進出 低価格住宅の供給 ・建売戸建て住宅 ・タウンハウス ・賃貸住宅 ・ローコストコンドミニアム	
1980年代 第5次計画 (1982~86: 7.3%) 経済の効率化/国営企業の見直し/東部臨海工業地帯計画 第6次計画 (1987~91: 10.5%) 量的拡大から質的充実/中小企業の保護育成/民間活力の利用	(1983-86 住宅計画) サイト & サービス (SS) 事業 オンサイト住環境整備事業 居住権保証事業 ・センギ土地分有事業 (86~) 独立採算性の事業運営 (84) 工業団地の拠点開発 (1987-91 住宅計画) 民間との共同事業 ・ニュータウン開発 ・スラム移転と再定住事業		
1990年代 第7次計画 (1992~96: 8.0%) 経済開発の成果と所得の地方還元/生活の質向上/環境保全 第8次計画 (1997~2001) 計画策定手法にボトムアップ・アプローチ/所得配分、地域格差、環境保全	(1992-96 住宅計画) 住民組織の強化 ・都市コミュニティ開発事務局 UCDO 設置 (92) BOI 低価格住宅の開発奨励 (93) 地方での住宅供給増 (28%) (1997-2001 住宅計画) 地方での住宅供給・住環境整備事業増 (43%) 地方自治体と住民との計画策定を NHA がサポート 経済活性化のための3施策 (98)		

NESDB, NHA 資料, 文献 4, 18 をもとに作成 * 国家計画のカッコ内は計画実施期間と期間内 GDP 成長率

図5 国家経済社会開発計画と住宅関連事業の歴史的変遷

図6 NHAの事業実績 (1976~1999年) NHA資料をもとに作成

図7 都市住宅類型

搬する船内を居住空間としている。戸建て住宅(B4)など個人が建設する住宅は定量的に建設され蓄積されてきた。一部の住宅では同郷出身者が同居していたり、間貸ししているものもみられる。Bタイプの住宅はB3を除いて様々な住戸空間をもち、改変可能なものが多い。

C. 民間開発業者供給型

賃貸住宅(C1)は、民間開発業者および個人による低家賃のアパートを中心としたもので、1980年後半以降に建設が増加した^{*26}。個人所有の敷地に建設されるため単棟のものが多く、4階建ての60戸程度からなり、住戸面積も6(2x3m)～55m²(6.5x8.5m)と様々である^{*27}。賃貸住宅にはショップハウスを分割したものや間貸しなどインフォーマルなものも含まれるがその実数などは分からない。ワンルームタイプのローコスト condominium(C2)や戸建て、タウンハウスなどの建て売り住宅(C3)は1980年後半以降、供給が増加した。とくにバーンカピ、バーンケー、プラカノーンなどバンコク北東部の中間区において増加している(図8、図9)。図8からもバンコクは西部よりも東部でスラムの数が少なく、再開発や住宅団地などの開発が進んでいることが分かる。

バンコクでは建て売り住宅でも住居を改築して、台所・食堂を別棟や屋外に面して付設したものがよくみられる^{*28}。ショップハウス(C4)

は、バンコクのあらゆる地区でみられるが、古いものはバンコク内区でみられる。新旧の別なく、たいいてい間仕切りなどが少なく内部改装の自由度が大きい^{*29}。高所得者向けのコンドミニウム(C5)は単身者用や家族用があり、100m²以上のものが多く、バンコク内区に集中している^{*30}。

D. 政府供給型

このタイプの主なものはNHAが供給する住宅である。賃貸住宅(D1)は低所得者層を対象としたもので5階建てウォークアップアパートやローハウス、ショップハウスといった連棟式住宅がある。コアハウジング(D2)は1980年代初めに主流であった住宅供給のひとつであり、主としてインフラが整備された宅地において水回りとコアになる住戸が分譲されるものである^{*31}。バンコク中間区や周辺県を含めた外区で実施され、居住者のニーズに応じた住宅改変が可能となるユニークな供給形式であるが、1990年時には完成住宅の分譲供給へとシフトしている。分譲住宅(D3)は中低～中高所得者層向けのもので戸建て住宅、ショップハウス、中高層住宅等が含まれ、バンコク中間、外区に多い。いずれも家族居住用であり賃貸のものを除いて住居改変も可能である。

中・低所得者層を対象とした住宅は賃貸、分譲ともに多目的に使

表1 都市住宅類型と住戸の概要

供給者	住宅タイプ	所得分位*1 (1低-10高) 12345678910	住戸タイプ*2	住戸の概要	住戸の空間構成*3	立地*4
A. 給与住宅型	A1 工場労働者の住宅	***	平屋、ローハウス、中層住宅	木造もしくはRCのローハウスか中層住宅の場合：1室(20～50m ²) + 専用共同トイレと浴室。4～6人の労働者で居住。単身者用住居であり家族居住は少ない。	M(4x5m)+N+V	外
	A2 家事労働者の住宅	**	戸建て、コンドミニウム他中高層住宅内の一室	中高所得者層の住宅内の1室にトイレ兼浴室が附属。単身もしくは他の家事労働者と居住。	B(2x2.5m)+N	中、内、外
	A3 建設労働者の住宅	****	仮設住宅(平屋、2階建て長屋、ビル中)	1室(6.3～11m ²) + 共同トイレ + 共同水浴び場。1室に単身2名か1家族。工事中だけの仮設住宅だが多少の増改築は可能。	M(2.5x3m)	中、内、外
	A4 政府機関労働者の住宅(警察や軍隊、国有鉄道関係者住宅等)	*****	戸建て、2戸1住宅、ローハウスフラット	鉄道職員住宅の場合：木造のローハウスは1室に共同専用台所とテラスで15～49m ² 。木造戸建てでメイド部屋付は55～97m ² 。退職後は退去。単身、家族居住。	ローハウス：M+N+V 戸建て：L+B+V+K+N	内、中、外
B. 個人建設型	B1 不法占拠の住宅	*****	公(私)有地での戸建て住宅他	腐材等を利用した小規模住宅。共同トイレと水浴び場。強制退去の可能性が高い。	M B+Kなど	内、中、外
	B2 合法的スラム	*****	寺院境内や私有地での土地賃貸の戸建て住宅他	建材を再利用した小規模住宅か戸建て住宅。専用もしくは共同トイレと水浴び場。多少の住居増改築は可能。	M B+Kなど	内、中、外
	B3 移動住居	*****	ボートハウス他	船内に1室空間があるものなど。	M	川沿い
	B4 戸建て住宅他	*****	都心、郊外での戸建て住宅や水辺住居など	居住者の経済状況によって多様な規模の住宅があり、住居増改築も可能。	M+K+N L+B+V+K+Nなど	内、中、外
C. 民間開発業者供給型	C1 賃貸住宅	*****	戸建て、ローハウス、中高層集合住宅他	低所得者向け賃貸集合住宅の場合：4階建て60戸程度で単棟。住戸面積は様々なが18m ² を家族または2,3人で居住。高所得者用は住戸面積も広く中心市街地に集中。	M(3.5x5.1m)+N+V L+B+K+N+Vなど	内、中、外
	C2 ローコスト・コンドミニウム	*****	コンドミニウム	RC造の4,5階建て。1室 + トイレ兼水浴び場30m ² 前後。複数単身者や家族居住。	M(4x6m)+N+V	中、外
	C3 建て売り住宅(戸建て、タウンハウス)	*****	戸建て、タウンハウス	住居規模は多様。タウンハウスの場合 5x15m程度の短冊型平面をもつ2,3階建てで勾配屋根のついた長屋建て。各戸は駐車場を兼ねた前庭をもつ。家族居住。	L+B+V+K+Nなど	中、外
	C4 ショップハウス	*****	ショップハウス	4x12m前後の住戸が長屋式に連続する。1階部分は店舗や作業空間。2～5階建てで1棟あたりの最大住戸数は20戸。1住戸は1家族 + 使用人などで居住。内部改装は自由。	W+M+N+V W+L+B+V+K+Nなど	内、中、外
	C5 コンドミニウム	***	コンドミニウム	高級コンドミニウムは住戸面積100m ² 以上のものが多く中心市街地に多い。単身用、家族居住用。	L+B+K+N+Vなど	内
D. 政府供給型	D1 賃貸住宅	***	中層集合住宅、ローハウス、ショップハウス	5階建てウォークアップアパートやローハウス。平屋ローハウスの場合 28～52m ² 住戸に4～5人家族で居住。	M+N+V	内、中、外
	D2 コアハウジング	*****	トイレ、コアとなる住戸	2.2m ² (トイレのみ)～64m ² (平屋、二階建て)のコアハウスをもとに増改築を居住家族が行う。	Nのみ M(5x4.5m)+Nなど	中、外
	D3 分譲住宅(戸建て、ローハウス、中高層集合住宅他)	*****	戸建て、ローハウス、ショップハウス、中高層集合住宅	戸建て平屋、2階建てで34～128m ² 、連棟式平屋、2階建てで24～97m ² 、中層住宅は32～43m ² 、超高層(16F)で41～67m ² などがある。家族居住。	M+N+V M+B+V+N L+B+V+N+Kなど	中、外

文献、現地調査をもとに作成

*1 表2の所得分位に対応

*2 ローハウス：1,2F建てで隣家と戸境壁を共有する長屋形式の住宅。タウンハウス：駐車スペースを兼ねた前庭をもつ2,3F勾配屋根をもつ長屋形式の住宅。ショップハウス：間口4m、奥行12m前後の短冊型住戸が長屋式に連続する住宅。1階は店舗や作業空間等。

*3 文献、現地調査をもとに典型的と思われる住戸事例について、M多目的室、K台所、L居間、B寝室、Vベランダ、テラス、Nトイレ浴室、W店舗 + 作業空間と表した。Mはワンルーム形式のもので食堂、居間、寝室他の機能を兼ね備えたもの。

*4 図9に対応。内：内区、中：中間区、ただし外：外区と周辺県を含む。

われる一室空間にトイレやテラスが付属したもの、あるいはそれらに1～3寝室が付属した住戸計画が多い*32。

4. まとめ

住宅政策の変遷、公的・民間セクターによる住宅供給、住宅事業の変遷を考察し、所得階層や住宅の供給主体と居住者の関係から都市住宅を、A給与住宅型、B個人建設型、C民間開発業者供給型、D政府供給型に分類し、各類型住戸の概要を示した。いくつかの現地調査や文献からの断片的なデータではあるが、これらの類型化によって概ねバンコクの都市住宅全体像が把握できると考えている。

1) 1980年後半～1990年代後半にかけての経済成長期には、政府の低所得者住宅の開発奨励策とも相まって、民間開発業者が供給する住宅がバンコク周辺県において急増した。

Angel やYapが提示した低所得者層の住宅は現在でもみられ、とくに民間企業の進出によって、民間企業が提供する給与住宅は低所得者層の住宅として重要な役割を担っている。Shidjaiが示した住宅類型では中高所得者層に限定されていた民間開発業者が供給する住宅は、現在では低所得者層をも対象とするようになった。結果として、中～低所得者層でより多様な住宅がみられるようになった。しかし、経済危機で民間開発業者の資金不足による工事遅滞などによって中～低所得者層も影響を受けている。一方、個人による住宅建設は大きく変化することなく一定量がストックとして蓄積されてきている。公的セクターの中心であるNHAは、地方での事業重視に移行しつつあり、コミュニティを支援する住環境整備事業の役割が大きくなりつつある。

2) 多様な住宅供給主体が供給する都市住宅ではあるが、中～低所得者層の住宅についてみると、民間企業が供給する寮は平屋やローハウスなどの形態をもち、一室空間を家族が数人で共有するものが多く、民間開発業者によるローコストコンドミニアムも一室空間が基本となっている。NHAが分譲する中～低所得者向け住宅においても多目的な一室空間にトイレやテラスが付属した住戸プランが多く

みられ、いずれの供給主体においても一室空間または多目的室といわれる空間をもつものが多い*33。

環境に適応した実験住宅が建設されている東南アジアの地域もあるが、バンコクにおいてはそうした住宅モデルはまだ提示されていない。ここで示した住宅類型を手がかりとして、とくに普遍的にみられる多目的空間の生活様式、自然や社会的環境とのかかわりについて考察することが今後の課題である。

<注>

*1 「タイの事典」pp.394-395をもとに計算すると、1991年都市人口数(10,019,193)の56%をバンコク人口(5,620,591)がしめる。

*2 分析に用いる資料は2000年2月5～12日に現地訪問によって収集したGHB, NHA, NSOのデータ(文献5～12)およびBMA, NESDB, UCDO, Agency for Real Estateでのデータとヒアリングを中心とし、1992～93年の現地入手資料、1994年9月、1996年1～2月、1997年2月に行ったフィールド調査を含む。

*3 Squatter housing, Workers' housing, Filtered housing, Public housing, Rural commuter sub-systemである(文献2)。

*4 不法占拠地において地主と不法占拠者が土地を分割し、共存する住宅供給方式。開発に有利な道路に面した前面部分を地主が所有し、不法占拠者は後面の土地を地主から買い取り住宅を建設する。住宅は個人で建設する場合や中層集合住宅などがある。1980年代前半に多くみられた(本文図5参照)。

*5 1966年に開催されたアジア競技大会の選手村宿泊所(バンカピ区)が大会終了後に売り出されたのを契機として分譲住宅の開発が始まった(文献4 p.24-25)。

*6 1985年のBMRの地価を1とすると、1986年-1.7、87年-2.6、88年-4.9、89年-9.3、90年-19.4、91年-23.5、92年-26.2、93年-27.7、94年-29.2、95年-30.6、96年-31.0、97年-28.3、98年-24.5と1985～90年の地価高騰が著しい(文献12)。

*7 文献6。

*8 文献4 pp.16-17, 139-143。

*9 政府住宅銀行は個人の住宅建設に融資を行うため1953年に大蔵省所轄のもとに設置された。設立当初は融資だけでなく、宅地開発や分譲住宅を建設す

表2 第8次計画下におけるNHAの対象所得階層(1997年度)

所得階層	所得分位	BMRの世帯月収	NHAの対象住宅
最低	0～10%	0～8,000バーツ/月	スラム改善
低	10～20%	8,001～11,500	補助付き賃貸住宅
	20～30%	11,501～16,800	補助付き分譲住宅
中低	30～40%	16,801～23,600	NHA分譲住宅
中	40～50%	23,601～36,800	NHA分譲住宅
	50～60%	36,801～58,300	NHA分譲住宅, 民間物件
中高	60～70%	58,301～78,800	NHA分譲住宅, 民間物件
高	70%～	78,801～	NHA対象外

出所: NHA資料

出所: 文献4, p.111およびバンコク都市資料(38区内1246コミュニティを住宅種別ごとに集計)をもとに作成

図8 土地利用において主たる用途別で住宅がしめる割合

図9 BMA38区

るなど、タイ初の住宅開発業者としての役目を担っていた。1973年(NHA設立)以降は住宅開発業務はNHAに移り、GHBは住宅取得に関わる融資や住宅開発事業資金の融資事業を行っている(文獻8)。

*10 文獻3、文獻13では、金利の低下と長期低当融資と頭金の分割払いの普及によって中低所得者層の住宅取得能力が高まったこと、民間セクターが低～中所得者層向けの住宅を新たなマーケットとして開拓しようとしたこと、GHBが住宅開発事業資金の融資を行ったことなどが理由とされている。

また、文獻3、文獻12によると、1980年にフォーマルな市場で住宅が取得できたのは、所得分位が上位15%の世帯に限られていたが、ダウンマーケットによって1986年には上位55%が取得可能となり、1990年には上位80%が取得可能だといわれた。所得分位については本文表2を参照。

*11 BOIは1954年、産業奨励法に基づき設置された。タイ経済の発展に寄与する投資案件に対して、広範囲な財政、非財政的な得点や保護を与える権限を持つ。低価格住宅の建設奨励策では1戸あたりの最小面積(31m²)や販売価格の上限(土地代を含めて戸当たり60万バーツ)等が定められ、BOIによって建築図面が承認されると、法人所得税の免除などが受けらる。BOIへの申請戸数は1993年は戸建て住宅5,731戸、タウンハウス14,164戸、コンドミニアム10,764戸の計30,659戸である。同様に1994年は、それぞれ15,638戸、37,141戸、34,824戸(総数87,603戸)、1995年は2,189戸、19,970戸、8,806戸(総数30,965戸)、1996年には230戸、5,698戸、5,889戸(総数11,817戸)となっている(文獻5,p.31)。さらに1998年にはローコストコンドミニアムおよびローコストタウンハウスのプロジェクトはみられないという(文獻12)。

*12 1999年9月時点でバンコク+周辺5県の住宅ストックは3,230,526戸(文獻6)。1998年4月同地区には350,442戸の空家があり、住宅ストックの13.7%を占めていた(文獻12)。

*13 内務省公共福祉局公共住宅課、福祉住宅課、GHBやバンコク都庁のコミュニティ改善室などが設置されたが、相互調整に欠けていたため、1973年にこれらを統合して内務省のもとにNHAが設立された。低～中高所得階層向けの住宅供給やスラム改善事業を行っており、1976～1999年9月までに169,195戸の住宅建設と136,332戸のスラム改善・移転事業を行っている。

*14 この委員会は官民両部門における住宅・宅地開発の必要性と目標を検討し、関連機関の相互調整、政策と事業のモニタリングと評価、改善策の提案などの役割を担っている。年に1,2回の会合をもち、その成果を政府に提案している。現在NHAは2年に1度実施されている世帯の社会経済調査に基づいた住宅需要の予測をもとに、2002年から始まる第9次国家社会経済開発計画に向けた住宅政策の骨子を作成中。

*15 道路や排水・水道・電気などの最小限のインフラ整備を施した小規模な宅地もしくは宅地とトイレや1室からなるコアハウスを供給するもので、その後の住宅建設や増改築を居住者にまかせる方法(文獻17)。

*16 活動実績がある貯蓄組合やグループに低利の融資を行う制度で融資は住宅修繕、住宅建設だけでなく生計、生業に関する活動を含む。1997年、全国で634団体が組織され、6万世帯が会員として登録されている。貯蓄総額は1,491万US\$で、1団体平均2.3万US\$である。ローン貸し出し総額は2,711万US\$で、そのうち7割が住宅ローンである(文獻15)。

*17 第8次計画下での住宅供給計画は次の通り。

	BMR(BMA+5県) 地方都市	
1. スラム改善 (85,000戸)	52,000	33,000
2. 公務員住宅 (32,000戸)	8,000	24,000
3. 一般住宅(賃貸、分譲含む 69,000戸)	47,000	22,000
4. 労働者のための住宅 (14,000戸)	7,000	7,000

しかし、計画数と実際の供給数は異なる。公務員住宅の場合、1994年以降は1,500戸/年を供給している。(文獻10)

*18 経済活性化策の一貫として、不動産譲渡登録手数料の軽減(1999年9月～2000年12月末までの間2%から0.01%に軽減)、政府住宅銀行貸出条件の緩和(通常25年の返済期間を30年に延長、3年または5年の固定金利期間を設けた貸出条件の緩和、対象者は低所得者層上位)、NHAによる民間開発プロジェクトの買い取り(資金不足等による民間未竣工プロジェクトのうち、50%以上の事業進捗率の優良プロジェクトを150億バーツの予算によって買い取る。約20,000世帯の住宅取得者が救済される見込み)がある(文獻15)。

*19 例えばBOIへの申請件数が急増し、工場数や事業所、従業員数は1985年の周辺5県の工場数は5907ヶ所から89年には7963ヶ所に増大し、流入人口も77千人から116千人に増加している(文獻4,pp.139-143)。

*20 1994年タイ現地調査において、工場労働者の寮などを建設するゼネコンへのヒアリングと資料、文獻3,p.125などによる。

*21 1992～93年現地における不動産業者へのヒアリングと見学による。

*22 文獻16。

*23 タイのKMUTL大学と工学院大学の共同研究による”The Study of State Railway of Thailand Welfare Housing in Bangkok” 2000年3月資料ではバンコク内の3地区の住宅地について紹介している。

*24 バンコク(BMA)のスラム地区数は1985年の943から1996年には1,246へと増加している(文獻4,pp.262-264)。バンコク都庁では、スラム<チュム・チョン・エ・アット>を1ライ(1600m²)あたり15戸の劣悪な住宅が密集しているもので安全性や衛生面で問題があるものと定義している。スラムの居住環境については文獻1、3、4および1992年の現地資料などによる。

*25 バンコクでは、1990年の人口と住宅センサスでは609(住宅全体に占める割合は4.6%)、1996年には1443(同0.08%)となっている。

*26 1980年以降GHBが賃貸住宅の建設資金の貸し付けを行ったことなどによる。文獻9,p.74によると、居住形態(ビジネス用途のものを除く)の所有状況についてみると、所有は49%、賃貸は34%を占める。

*27 文獻3, pp.127-128。

*28 バンコクでは専用台所をもつのは全体の6割で(戸建て住宅でも8割)、台所を持たないものも2割ある(文獻9)。残りはテラスやベランダなど、熱帯の気候、炭やプロパンガスなど調理熱源に適した半屋外にもつものが多い。

*29 文獻19。

*30 文獻12、1992年の現地資料などによる。

*31 S&S事業の一貫として供給されることが多い(注15、文獻17)。

*32 文獻15ではNHA住宅の主要なタイプとして1LD～3LD、1Roomがあげられている。NHAの住戸計画図をみると、英語でMultipurpose areaと記載された多目的室(表1ではMと表記)に寝室やトイレが付いたものが多い。しかし、この多目的室はタイ語表記をみるとアネックプラソン Anek prason、ホーンバック Hon pak、ホーンバックアサイ Hon pak asaiと記載され、一定の名称を持たず明確な定義もされていない。

*33 ローコスト住宅の性格上、1Roomを基本とすることは当然かもしれないが、多目的な一室空間の住み方は農村部でもみられる。文獻20では北部、東北部、南部の計51ヶ村の農村住居について調査しているが、住戸空間で農村住居の90%以上にみられるのは「台所」と「多目的室」である。

<引用・参考文献>

- 1) Sidhijai Tanphiphat(1983) 'Recent Trends in Low-income Housing Development in Thailand' edited by Y.M.Yeng "A Place to Live" IDRC
- 2) Angel.S, Benjamin.S and De Goede. K (1975) "Towards the recognition of the people's housing effort: The Low-income housing delivery system in Bangkok" Asian Institute of Technology
- 3) Yap Kiote Sheng(1992) "Low-income housing in Bangkok" Asian Institute of Technology
- 4) 田坂敏雄[編](1998)「アジアの大都市 1/バンコク」
- 5) GHB(1996) "Housing Condition Report1996 and 1997 Trend" (タイ語)
- 6) GHB(1999) "The Government Housing Bank Journal, Vol.5, No.19 (タイ語)
- 7) GHB(1993) "Housing Unit Registerd" (タイ語)
- 8) GHB "Factual Profile Government Housing Bank of Thailand"
- 9) NSO(1997) "Report on Housing Survey 1996"
- 10) NHA, NHA's Housing Development Plan(1997-2001)
- 11) Policy and Planning Department, NHA(1999) "National Housing Development in Thailand"
- 12) Agency for Real Estate (1999) "Thailand Property Outlook 1999"
- 13) 福島茂「タイ・バンコク大都市圏における住宅政策と住宅事情」『住宅』pp.62-68, 1991.12
- 14) 森下恒雄 (1995) 「タイの住宅・居住概況」
- 15) 矢板橋芳生「タイ王国の住宅事情」『住宅』pp.25-31, 2000.5
- 16) 田中麻里、布野修司「バンコクにおける建設労働者のための仮設居住地の実態と環境整備のあり方に関する研究」日本建築学会計画系論文集483号, pp.100-109, 1996.5
- 17) 田中麻里、赤澤明、布野修司、小林正美「トゥンソンホン計画住宅地(バンコク)におけるコアハウスの増改築プロセスに関する考察」日本建築学会計画系論文集512号, pp.93-99, 1998.10
- 18) バンコク日本人商工会議所 (1999) 「タイ国概況 (1998-99年版)」
- 19) 安藤徹哉 (1993) 「都市に住む知恵」丸善
- 20) Building Research Division, Thailand Institute of Science and technological Research(1981), "Physical Development of Rural Settlements in Thailand"

(2000年12月10日原稿受理、2001年5月11日採用決定)