タイ国家住宅公社による公共賃貸住宅の供給状況に関する研究

A STUDY ON SUPPLY SITUATION OF PUBLIC RENTAL HOUSING BY NATIONAL HOUSING AUTHORITY OF THAILAND

北原玲子 ——— * 1 柏崎 梢 ——— * 2

Reiko KITAHARA ——— * 1 Kozue KASHIWAZAKI — * 2

キーワード：
タイ国家住宅公社, 公共賃貸住宅, 供給状況

Keywords:
National housing authority of Thailand, Public rental housing, Supply situation

National Housing Authority of Thailand (NHA), which carries the supply of public rental housings, has been working on projects to solve housing problems for the low-income (Baan Eua-Arthorn), slum improvement projects, community housing projects, government personnel housing projects, special and community service projects, Rajabhat University projects, project for helping flood victims in the South and projects to solve economic crisis as housing development project. Public rental housings are included in community housing projects and government personnel housing projects. The public rental housings of community housing projects account for more than 90 percent and are concentrated at Bangkok Metropolitan Region. The public rental housings of government personnel housing projects are much distributed over local regions.

1 はじめに

1.1 研究の背景と目的

近年、東南アジア諸国の民主化が進んでいく中で、いずれの開発途上国でも、就労機会を求めて、農村部から都市部への人口流入が加速している。人口増加と共に、都市部の住宅不足は深刻化しており、特に、不安定な生活を余儀なくされている貧困層は、健全な住宅の確保が困難となっている。貧困層にとっての住宅不足は、不法占拠によるスラムの拡大に繋がっており、不衛生な住環境を防ぐためには、安定した公共賃貸住宅の供給が国家の重要な課題となっている。

タイ王国（以下、タイ）では、1970年代から公共賃貸住宅の供給が本格化しており、その多くはスラム拡大や貧困層増加への対策として位置づけられている。首都バンコクの都市化に伴い、農村部から都市部への人口流入はタイでも起こっており、都市部のスラム拡大につながっている。農村部と都市部での経済的格差が広がっており、農村部においても貧困層に対する健全な住宅確保が困難となっている。スラムや貧困層への対策が求められている一方で、1990年代から産業の地方分散化を目指した国家政策が進められており、地方自治体による自立した住宅供給と管理運営が課題となっている。

本研究は、公共賃貸住宅の供給を担っているタイ国家住宅公社 (National Housing Authority of Thailand、以下 NHA) の取り組みに着目して、住宅開発プロジェクトを踏まえたうえで、NHAによる公共賃貸住宅の供給状況について明らかにすることを目的としている。

1.2 研究の方法

本研究はバンコクで現地調査を行っており、タイの公共賃貸住宅の供給を担っている NHA の技術協力部門 (Technical Cooperation Division) に対して、聞き取りおよび資料収集を行なっている。

1.3 既往研究との関係性

既往研究では、田中 (2011) が NHA の住宅供給について歴史的経緯を報告している。本研究は、NHA の取り組みを体系的・数量的に把握するために、NHA の技術協力部門への聞き取りの際に入手した年次報告書、36 周年記念誌、統計・地図データを用いて、住宅開発プロジェクトおよび公共賃貸住宅の種類、公共賃貸住宅の全国的な分布と行政区画ごとの傾向についてまとめていくことを試みとしている。

2 調査対象地の概要

2.1 タイの基本情報 (表 1)

タイはアンダマン海とタイ湾に面して、インドシナ半島の南西部に位置しており、国境はミャンマー、ラオス、ベトナム、カンボジア、ミャンマーに接している。国家統計局によると、タイの行政区画はバンコク首都管区、中央管区、北管区、北東管区、南管区に分かれている。2010 年時点での人口は全国で 65,981,659 人、そのうちの 12.6% がバンコク首都管区、27.7% が中央管区、17.7% が北管区、28.7% が北東管区、13.4% が南管区に分布している。人口密度は全国では 128.6 人/㎢、バンコク首都管区では 1,070.0 人/㎢となっており、バンコク首都管区は全国の 8 倍以上となっている。

2.2 タイの生活インフラ (表 2)

2012 年時点でのタイの生活インフラに関して、調理用燃料源、飲料用水源、ゴミ処分方法は地域ごとに異なった傾向が見られる。

調理用燃料源はガスが最も用いられており、観光地が多い南管区は 87.6% と高くなっている。次いで、中央管区は 76.9%、バンコク首都管区は 72.6% となっている。その一方で、北管区は 55.3%、北東管区は 40.2% に抑えられており、木、炭の割合が高くなっている。

^{*1} 名古屋女子大学家政学部生活環境学科 講師・博士 (工学)
(〒467-8610 愛知県名古屋市瑞穂区沙路町 3-40)
^{*2} 東洋大学国際地域学部国際観光学科 特任講師・博士 (工学)

^{*1} Lecturer, Dept. of Home Economics and Business, Faculty of Human Life and Environmental Sciences, Nagoya Women's Univ., Dr. Eng.
^{*2} Project Lecturer, Dept. of Tourism, Faculty of Regional Development Studies, Toyo Univ., Dr. Eng.

飲料用水源は市販されているボトル水が最も用いられており、南管区は55.2%、中央管区は54.7%と高くなっている。ボトル水に次いで雨水が用いられており、雨水は北東管区で59.5%と突出して高くなっている。バンコク首都管区では、沸騰や濾過といった浄水処理を施している水道水が最も用いられており、47.3%を占めている。

ゴミ処分方法は公的な清掃サービスが用いられているが、バンコク首都管区のみで99.3%まで普及している。北東管区は45.1%、南管区は52.8%に留まっており、焼却の割合が高くなっている。

2.3 タイの住宅（表3）

2012年時点でのタイの住宅に関して、住宅の種類、住宅の構造材料、住宅の所有形態は、地域ごとに異なった傾向が見られる。

住宅の種類は戸建住宅が最も用いられており、北東管区は95.0%、北管区は91.0%と高くなっている。バンコク首都管区では戸建住宅の割合が低くなっている一方で、アパートメントもしくはフラット、長屋住宅、タウンハウスもしくは二戸一住宅の割合が高くなっており、人口が集中している都市部での住宅の高密密化を示している。

住宅の構造材料はセメント煉瓦もしくは石が最も用いられており、アパートメントもしくはフラットが多いバンコク首都管区は79.7%、長屋住宅が多い南管区は70.8%、中央管区は63.4%と高くなっている。戸建住宅が多い北管区と北東管区では、木、煉瓦および木が高

表1 タイの基本情報^{注1)}

人口 (2010年)	全国	65,981,659人
	バンコク首都管区	Bangkok Metropolitan Region 8,305,218人
	中央管区	Central Region 18,283,308人
	北管区	Northern Region 11,656,040人
	北東管区	Northeastern Region 18,966,090人
	南管区	Southern Region 8,871,002人
面積	全国	513,119.5km ²
	バンコク首都管区	Bangkok Metropolitan Region 7,761.7km ²
人口密度 (2010年)	全国	128.6人/km ²
	バンコク首都管区	Bangkok Metropolitan Region 1,070.0人/km ²
労働 (2012年)	就労人口	人口比率：72.3%、就労率：71.4%、非合法就労率：62.6%、失業率：0.7%、季節労働率：0.1%
	主な産業	農業・林業・漁業：42.1%、卸売業・小売業：14.7%、製造業：13.4%、建設業：5.9%、宿泊業・食品業：5.9%、行政・軍隊：4.2%、教育：3.0%、その他

表2 タイの生活インフラ（2012年）^{注2)}

	種類		全国	バンコク首都管区	中央管区	北管区	北東管区	南管区
調理用燃料源	炭	Charcoal	12.9%	0.9%	6.1%	14.4%	26.2%	1.7%
	木	Wood	13.6%	0.1%	1.8%	21.6%	27.3%	1.3%
	灯油	Kerosene	0.1%	0.2%	0.1%	0.0%	0.1%	0.1%
	ガス	Gas	61.6%	72.4%	76.9%	55.3%	40.2%	87.6%
	電気	Electricity	2.7%	7.3%	3.2%	1.8%	1.1%	2.2%
	調理しない	No Cooking	9.1%	19.1%	12.0%	6.8%	5.1%	7.1%
	その他	Others	0.0%	－	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%
		合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
飲料用水源	ボトル水	Bottle-water	40.9%	40.9%	54.7%	43.0%	25.1%	55.2%
	内部配管されている給水	Inside Piped Water-supply	8.5%	8.9%	5.9%	18.3%	3.7%	8.6%
	内部配管されている地下水	Inside Piped Underground Water	4.7%	0.2%	2.6%	7.1%	4.7%	9.5%
	外部配管または公共水栓	Outside Piped or Public Tap	0.5%	1.9%	0.1%	0.3%	0.1%	0.5%
	井戸または地下水	Well or Underground Water	2.0%	0.0%	0.8%	0.8%	1.6%	8.9%
	河川・小川など	River, Stream etc.	0.6%	0.0%	0.3%	2.4%	0.1%	0.3%
	雨水	Rain Water	28.6%	0.7%	24.2%	15.0%	59.5%	10.9%
	処理した水道水（沸騰／濾過）	Treated Tap Water (boiled/filtered)	14.1%	47.3%	11.1%	12.7%	5.1%	6.0%
	その他	Others	0.2%	0.0%	0.2%	0.3%	0.1%	0.2%
		合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ゴミ処分方法	公的な清掃サービス	Take to Public Cleansing Services	60.0%	99.3%	65.1%	55.0%	45.1%	52.8%
	焼却	Burn	44.2%	1.1%	39.3%	43.3%	62.9%	54.4%
	埋設	Bury	4.5%	0.1%	1.5%	5.4%	7.1%	5.8%
	動物の餌	Feed Animals	0.0	0.1%	－	0.1%	0.0%	0.0%
	発酵肥料	Fertilizer Ferment	0.3	－	0.1%	0.4%	0.7%	0.2%
	公共の河川・運河に投下	Throwing in River, Canal in Public and Others	3.6	0.5%	2.6%	6.9%	3.6%	3.8%
		合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表3 タイの住宅（2012年）^{注2)}

	種類	全国	バンコク首都管区	中央管区	北管区	北東管区	南管区	
住宅の種類	戸建住宅	Detached House	78.2%	32.0%	71.4%	91.0%	95.0%	79.1%
	長屋住宅	Row House	11.3%	21.3%	19.1%	5.8%	3.1%	16.5%
	タウンハウスもしくは二戸建住宅	Townhouse or Twinhouse	4.5%	19.2%	5.4%	0.6%	0.6%	2.6%
	アパートメントもしくはフラット	Apartment or Flat	5.1%	23.0%	3.6%	2.4%	1.2%	1.4%
	部屋または部屋群	Room or Rooms	0.7%	4.1%	0.2%	0.1%	0.0%	0.1%
	スラム地区（仮設地区）およびその他	Improvised quarter and others	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.3%
		合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅の構造材料	セメント煉瓦もしくは石	Cement Brick or Stone	53.0%	79.7%	63.4%	37.8%	36.2%	70.8%
	木	Wood	20.7%	12.3%	19.4%	36.1%	19.3%	12.8%
	煉瓦および木	Brick and Wood	25.5%	7.9%	16.0%	24.3%	44.0%	15.8%
	現地素材	Local Materials	0.6%	-	0.7%	1.6%	0.2%	0.4%
	再利用素材およびその他	Re-used Materials and Others	0.3%	0.1%	0.5%	0.1%	0.3%	0.2%
		合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
住宅の所有形態	住宅所有および土地所有	Owns Dwelling and Land	77.6%	45.2%	67.8%	86.1%	92.1%	80.1%
	住宅所有および土地賃貸	Owns Dwelling and Rental Land	2.9%	5.7%	4.3%	2.9%	1.2%	1.6%
	賃貸	Rents	14.0%	40.2%	20.2%	6.0%	4.0%	12.5%
	不法占拠およびその他	Occuoied Rented Free and Others	5.5%	8.9%	7.8%	5.0%	2.8%	5.8%
		合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

くなっており、住宅の種類と住宅の構造材料との関連が見られる。

住宅の所有形態は、住宅所有および土地所有が最も多く、戸建住宅が多い北東管区は92.1%、北管区は86.1%と高くなっている。次いで賃貸が多くなっており、特に、アパートメントもしくはフラットが多いバンコク首都管区で40.2%と突出して高くなっている。

3 NHAの住宅開発プロジェクト

3.1 NHAの取り組み（表4、表5）

タイにおける公共賃貸住宅の供給は1950年代から開始されている。その当時、低所得者層向けの住宅供給に携わっている行政組織は、内務省の住宅福祉課と公共福祉課、バンコク都庁のスラム改良室、政府住宅銀行の建設課に分かれていた。1973年に制定された国家行政法（National Executive Decree No.316）に基づき、内務省に属する行政組織としてNHAが設立されており、住宅供給の業務体制を統合している。その後、2002年の行政組織の再編に伴い、NHAは内務省から新たに設立された社会開発・人間安全保障省に移行している。

2014年時点での活動方針によると、NHAはタイ全土の住宅政策の立案と実行を担っており、国民の居住の安全確保、生活水準の向上を目指している。スラムや貧困層に関わる住宅問題への対応と共に、ニュータウン開発や都市再開発による適正な住宅の大量供給を進めている。今後は産業の地方分散化計画に伴い、地方自治体による自立した住宅供給と管理運営を促進していくことを課題としている。

3.2 住宅開発プロジェクトの供給状況（表6、表7）

2014年2月時点において、NHAが取り組んでいる住宅開発プロジェクトは、低所得者住宅問題対策プロジェクト（バーンウアアート

ン）、スラム改良プロジェクト、コミュニティ住宅プロジェクト、政府職員住宅プロジェクト、特別コミュニティサービスプロジェクト、公立大学プロジェクト、南部洪水被災者支援プロジェクト、不動産危機対策プロジェクトに分かれている。1976年～2014年2月累計によると、低所得者問題対策住宅プロジェクトは38.7%、スラム問題対策住宅プロジェクトは33.1%、コミュニティ住宅プロジェクトは20.1%、政府職員住宅プロジェクトは7.1%であり、合わせて99.0%を占めている。これら4つのプロジェクトに関しては1976年～2008年累計から1976年～2012年累計にかけて増加しているが、その他のプロジェクトは同数に留まっている。住宅開発プロジェクト全体を管区ごとに見ると、1976年～2011年9月累計では、バンコク首都管区に68.5%が位置しており、中央管区^{注3)}の11.1%と合わせて79.7%を占めている。北管区、北東管区、南管区は10%以下に留まっており、首都圏に住宅開発プロジェクトが集中している。

3.3 低所得者問題対策住宅プロジェクト（表7）

NHAは低所得者層でも購入可能な住宅として、規格化された安価な住宅の供給が義務づけられている。タクシン政権時代からの国家政策であり、バーンウアアートンと呼ばれている。2003年から2007年にかけての5年間で、都市部を中心に全国で601,727戸が供給される計画だったが、2006年の政権交替以降は予算削減に伴って建設が大幅に遅れており、2014年2月時点で272,950戸に留まっている。引き続き、2014年内に3,539戸、2015年に5,067戸が建設される予定となっているが、プロジェクト全体は縮小傾向にある。供給開始当時は、居住対象となっている低所得者層の要件として、月収15,000バーツ（約48,000円）^{注4)}以下と設定されていたが、2014年時点では月収40,000バーツ（約128,000円）以下に変更されている。住宅の種類はアパートメント、長屋住宅、戸建住宅が用いられている。

3.4 スラム改良プロジェクト（表7）

貧困層の生活水準を向上させるために、NHAはオンサイトもしくは移転という方法を用いてスラム地区の改良に取り組んでいる。オンサイトでの再定住は、すでに存在している小規模なコミュニティ単位を活かして、土地区画の整理、生活インフラの整備を行っている。スラム火災、立ち退き、土地収用を要因とした移転を伴う再定住は、

表4 公共賃貸住宅の供給に関わる行政組織^{注5)}

設立年	組織の変遷			
1950年代～	内務省	Ministry of Interior	住宅福祉課	Housing Welfare Division
			公共福祉部	Public Welfare Department
	バンコク都庁	Bangkok Metropolitan Administration (BMA)	スラム改良室	Slum Improvement Office
	政府住宅銀行	Government Housing Bank	建設課	Construction Division
1973年～	内務省	Ministry of Interior	国家住宅公社	National Housing Authority (NHA)
2002年～	社会開発・人間安全保障省	Ministry of Social Development and Human Security		

表5 NHAの活動方針（2014年）^{注6)}

1	居住の安全を確保して、居住者の生活の質を高めていく
2	政府機関による国家政策と方針に従って、住宅供給を支援・開発していく
3	ニュータウン開発プロジェクトや都市再開発プロジェクトを通して、大規模な住宅団地を開発していく
4	国家レベルでの住宅問題の解決を目指して、住宅政策を立案、計画を実行するためのアドバイスを提供していく
5	地方分散化計画・プロセス決定法（1999年制定）に基づいて、地方自治体による自立した住宅供給を促していく

表7 NHAの住宅開発プロジェクト^{注8)}

種類		1976年～2008年累計	1976年～2009年累計	1976年～2010年9月累計	1976年～2011年9月累計	1976年～2012年9月累計	1976年～2014年2月累計	
低所得者住宅問題対策プロジェクト（バーンウアアートン）	Projects to solve housing problems for the low-income (Baan Eua-Arthorn)	154,584戸	212,784戸	239,175戸	253,164戸	264,767戸	272,950戸	38.7%
スラム改良プロジェクト	Slum improvement projects	289,254戸	289,592戸	291,458戸	233,964戸	233,964戸	233,964戸	33.1%
コミュニティ住宅プロジェクト	Community housing projects	140,857戸	141,132戸	141,192戸	141,465戸	141,863戸	141,790戸	20.1%
政府職員住宅プロジェクト	Government personnel housing projects	49,766戸	49,766戸	49,766戸	49,766戸	49,766戸	50,107戸	7.1%
特別コミュニティサービスプロジェクト	Special and community service projects	3,980戸	3,980戸	3,980戸	3,980戸	3,980戸	3,980戸	0.6%
公立大学プロジェクト	Rajabhat University projects	2,374戸	2,374戸	2,374戸	2,374戸	2,374戸	2,374戸	0.3%
南部洪水被災者支援プロジェクト	Project for helping flood victims in the South	845戸	845戸	845戸	845戸	845戸	845戸	0.1%
不動産危機対策プロジェクト	Projects to solve a real estate crisis	258戸	258戸	258戸	258戸	258戸	258戸	0.0%
合計		641,918戸	700,731戸	730,951戸	685,816戸	685,817戸	706,268戸	100.0%

表6 住宅開発プロジェクトの分布^{注7)}

行政区画	1976年～2009年累計		1976年～2010年9月累計		1976年～2011年9月累計	
	住戸数	割合	住戸数	割合	住戸数	割合
バンコク首都管区	508,518戸	72.6%	524,267戸	71.7%	470,013戸	68.5%
中央管区	62,568戸	8.9%	71,300戸	9.8%	76,242戸	11.1%
北管区	46,893戸	6.7%	49,460戸	6.8%	50,172戸	7.3%
北東管区	49,524戸	7.1%	50,733戸	6.9%	52,469戸	7.7%
南管区	33,228戸	4.7%	33,288戸	4.6%	36,920戸	5.4%
合計	700,731戸	100.0%	730,951戸	100.0%	685,816戸	100.0%

コミュニティ単位で土地を共有できるように、NHA が土地所有者と交渉を行なっている。2014 年 2 月時点では 233,964 戸が供給されている。そのうち、オンサイトでの再定住は 181,400 戸、移転を伴う再定住は 52,564 戸であり、オンサイトでの再定住が中心となっている。

3.5 コミュニティ住宅プロジェクト (表 7)

コミュニティ住宅は低所得者層から中間所得者層を対象とした住宅であり、賃貸住宅および購入可能な賃貸住宅が含まれている。購入可能な賃貸住宅は一定期間居住した賃借人を対象としている。住宅の種類はアパートメント、長屋住宅、戸建住宅、二戸一住宅、商店併用住宅が中心であり、土地を提供して住宅の自立建設を促進するためのサイト・アンド・サービスも用いられている。サイト・アンド・サービスには、土地区画の整理、生活インフラの整備、地域施設の建設、土地保有権の提供、コアハウス^{注9)}の自立建設が盛り込まれており、スラム改良プロジェクトの一部でも同じ手法が用いられている。2014 年 2 月時点では 141,790 戸が供給されている。

3.6 政府職員住宅プロジェクト (表 7)

NHA は、職場となる各種政府機関の近くに、政府職員向けの住宅を供給することが義務づけられている。政府職員には、政府高官、事務官、法務官、警察官、王室タイ軍人、地方自治体の職員などが含まれている。住宅の種類はアパートメント、長屋住宅、戸建住宅が用いられている。2014 年 2 月時点では 50,107 戸が供給されている。

3.7 特別コミュニティサービスプロジェクト (表 7)

自立した地域コミュニティの形成を促進するための住宅であり、商業施設、医療施設、レクリエーション施設を付与することによって、コミュニティの利便性と生活サービスの向上を図っている。住宅の種類は、長屋住宅のショッピングハウス、商店併用の戸建住宅が多く用いられている。2014 年 2 月時点では 3,980 戸が供給されている。

3.8 公立大学プロジェクト (表 7)

ラチャバット大学 (Rajabhat University) は全国に 41 ケ所が設けられており、ヤンゴン首都管区に 6 ケ所、中央管区に 9 ケ所、北管区に 8 ケ所、北東管区に 13 ケ所、南管区に 5 ケ所が位置している。もともとは政府の教員養成大学であったが、2004 年に地方行政へ移管されており、公立の総合大学として組織改編を行っている。土地は大学側が提供しており、NHA が投資する形で学生寮のアパートメントを建設されている。2014 年 2 月時点では 2,374 戸が供給されている。

3.9 南部洪水被災者支援プロジェクト (表 7)

アンダマン海に面した地域を中心として、南管区では 14 県のうち

9 県が特別災害地域に指定されており、度重なる水害によって甚大な被害を受けている。2004 年 12 月には、インドネシア西部で発生したスマトラ島沖地震の津波と洪水によって、約 59,000 人、約 12,000 世帯が被災しており、建物被害は全壊、半壊合わせて約 7,000 棟に及んでいる。被災者を収容するための一時避難所、仮設住宅、恒久住宅が建設されており、2014 年 2 月時点では 845 戸が供給されている。

3.10 不動産危機対策プロジェクト (表 7)

1997 年のアジア諸国の通貨暴落をきっかけとしたアジア経済危機はタイを始まりとしており、その当時、民間企業が手掛けていた住宅開発プロジェクトは多大な損害を受けている。NHA は、経済危機の影響で破綻した民間の不動産会社や建設会社に対する救済策として、民間企業が手掛けていた小規模な住宅開発プロジェクトのいくつかを引き継いでいる。2014 年 2 月時点では 258 戸が供給されている。

4 公共賃貸住宅の供給状況

4.1 公共賃貸住宅の種類 (表 8)

住宅開発プロジェクトの中で、NHA が供給している公共賃貸住宅はコミュニティ住宅プロジェクトまたは政府職員住宅プロジェクトに含まれている。2013 年 9 月時点で、NHA は 51,915 戸の公共賃貸住宅を供給している。公共賃貸住宅の種類は、一般向け公共賃貸住宅、低所得者層向け公共賃貸住宅、購入可能な公共賃貸住宅、他の政府機関所有の土地に建設されている公共賃貸住宅、政府または NHA に譲渡されている公共賃貸住宅に分かれている。居住者層で見ると、一般向け公共賃貸住宅が 30.7%、低所得者層向け公共賃貸住宅が 13.6%であり、一般向け公共賃貸住宅の割合が高くなっている。土地の所有形態で見ると、他の政府機関所有の土地に建設されている公共賃貸住宅は 36.4%を占めている。他の政府機関に譲渡されている公共賃貸住宅は 11.7%であり、政府職員住宅として扱われている。低所得者層向け公共賃貸住宅は 100 ケ所のプロジェクトが進行しており、最終的には合わせて 1 万戸を供給することが計画されている。

4.2 公共賃貸住宅の管理 (表 9)

NHA は公共賃貸住宅の管理運営に関して、民間管理会社への外部委託を進めている。2013 年 9 月時点での管理主体は、NHA が 47.9%、外部委託が 52.1%と外部委託の割合が高くなっている。住宅団地の入口には跳上げ式のカーゲートが設けられており、夜間は門番によって出入りが管理されている。昼間はカーゲートが開放されているため、車両、歩行者ともに出入りは自由である。住宅団地ごとに NHA の住宅管理事務所が設置されており、外部委託の場合は民間管理会社の住宅管理事務所が併設されている。住宅管理事務所は住棟の清掃、ゴミやセキュリティの管理、入居や転居の手続き、家賃支払いの徴収、生活トラブルの相談、居住者イベントの開催を担っている。

4.3 公共賃貸住宅の管区別分布 (表 10)

公共賃貸住宅は全国に分布しているが、2014 年 3 月時点では、人

表 8 公共賃貸住宅の種類 (2013 年 9 月) 注10)

種類		住戸数	割合
一般向け公共賃貸住宅	Rental housing in general	15,961 戸	30.7%
低所得者層向け公共賃貸住宅	Rental housing substandard	7,059 戸	13.6%
購入可能な公共賃貸住宅	Rental housing purchasable	3,903 戸	7.5%
他の政府機関所有の土地に建設されている公共賃貸住宅	Rental housing on the government land	18,873 戸	36.4%
譲渡されている公共賃貸住宅	他の政府機関 Rental housing conveyance to government	6,077 戸	11.7%
	NHA Rental housing conveyance to NHA	42 戸	0.1%
合計		51,915 戸	100.0%

表 9 公共賃貸住宅の管理 (2013 年 9 月) 注10)

管理主体		住戸数	割合
NHA	National Housing Authority	24,865 戸	47.9%
外部委託	Outsource	27,050 戸	52.1%
合計		51,915 戸	100.0%

表 10 公共賃貸住宅の管区別分布注10)

行政区画	2013 年 9 月		2014 年 3 月	
	住戸数	割合	住戸数	割合
バンコク首都管区	38,454 戸	74.8%	38,334 戸	73.6%
中央管区	6,652 戸	12.8%	6,638 戸	12.7%
北管区	1,783 戸	3.4%	1,634 戸	3.1%
北東管区	2,611 戸	5.0%	2,764 戸	5.3%
南管区	2,415 戸	4.7%	2,753 戸	5.3%
合計	51,915 戸	100.0%	52,123 戸	100.0%

口の約13%が居住しているバンコク首都管区に73.6%が集中している。次いで、人口の約28%が居住している中央管区に12.7%となつ

表11 公共賃貸住宅のプロジェクト・県別分布（2014年3月）注10）

行政区画	コミュニティ住宅		政府職員住宅		住宅数 合計	住戸数 合計	割合
	住宅数	住戸数	住宅数	住戸数			
バンコク首都管区	1 Bangkok	47 30,367	- -	- -	47 30,367	79.2%	
	2 Samut Prakan	4 2,825	- -	- -	4 2,825	7.4%	
	3 Samut Sakhon	7 4,287	- -	- -	7 4,287	11.2%	
	4 Nakhon Pathom	1 86	- -	- -	1 86	0.2%	
	5 Nonthaburi	- -	3 13	3 13	3 13	0.0%	
	6 Pathum Thani	1 756	- -	- -	1 756	2.0%	
	計	60 38,321	3 13	63 38,334	100.0%		
中央管区	7 Prachin Khiri Khan	1 146	- -	- -	1 146	2.2%	
	8 Phetchaburi	1 8	1 6	2 14	0.2%		
	9 Ratchaburi	6 219	- -	- -	6 219	3.3%	
	10 Kanchanaburi	- -	1 70	1 70	1.1%		
	11 Ayutthaya	2 708	- -	- -	2 708	10.7%	
	12 Ang Thong	- -	1 79	1 79	1.2%		
	13 Sing Buri	1 7	- -	- -	1 7	0.1%	
	14 Lop Buri	2 110	- -	- -	2 110	1.7%	
	15 Saraburi	2 9	- -	- -	2 9	0.1%	
	16 Nakhon Nayok	- -	1 70	1 70	1.1%		
	17 Prachin Buri	1 78	- -	- -	1 78	1.2%	
	18 Chachoengsao	1 360	- -	- -	1 360	5.4%	
	19 Chon Buri	6 3,327	2 105	8 3,432	51.7%		
	20 Rayong	5 1,185	1 70	6 1,255	18.9%		
北管区	21 Chanthaburi	1 2	- -	- -	1 2	0.0%	
	22 Trat	- -	1 79	1 79	1.2%		
	計	29 6,159	8 479	37 6,638	100.0%		
	23 Tak	1 4	2 151	3 155	9.5%		
	24 Mae Hong Son	3 69	- -	- -	3 69	4.2%	
	25 Chiang Mai	3 368	- -	- -	3 368	22.5%	
	26 Lamphun	1 3	1 72	2 75	4.6%		
	27 Lampang	- -	1 135	1 135	8.3%		
	28 Chiang Rai	6 333	- -	- -	6 333	20.4%	
	29 Phayao	1 64	- -	- -	1 64	3.9%	
	30 Sukhothai	1 1	- -	- -	1 1	0.1%	
	31 Phitsanulok	4 145	1 78	5 223	13.7%		
	32 Phichit	1 8	- -	- -	1 8	0.5%	
	33 Nakhon Sawan	1 69	- -	- -	1 69	4.2%	
	34 Phetchabun	2 134	- -	- -	2 134	8.2%	
北東管区	計	24 1,198	5 436	29 1,634	100.0%		
	35 Buri Ram	1 4	- -	- -	1 4	0.1%	
	36 Nakhon Ratchasima	2 860	- -	- -	2 860	31.1%	
	37 Chaiyaphum	1 198	- -	- -	1 198	7.2%	
	38 Khon Kaen	2 13	1 48	3 61	2.2%		
	39 Loei	1 8	- -	- -	1 8	0.3%	
	40 Nong Khai	1 4	- -	- -	1 4	0.1%	
	41 Udon Thani	1 72	2 213	3 285	10.3%		
	42 Kalasin	2 83	1 78	3 161	5.8%		
	43 Maha Sarakham	1 133	- -	- -	1 133	4.8%	
	44 Roi Et	2 196	- -	- -	2 196	7.1%	
	45 Yasothon	- -	2 90	2 90	3.3%		
	46 Si Sa Ket	3 68	2 156	5 224	8.1%		
	47 Ubon Ratchathani	2 540	- -	- -	2 540	19.5%	
	計	19 2,179	8 585	27 2,764	100.0%		
南管区	48 Chumphon	- -	1 70	1 70	2.5%		
	49 Surat Thani	1 56	1 232	2 288	10.5%		
	50 Phangnga	1 3	1 70	2 73	2.7%		
	51 Phuket	2 72	- -	- -	2 72	2.6%	
	52 Krabi	1 12	- -	- -	1 12	0.4%	
	53 Nakhon Si Thammarat	2 8	1 70	3 78	2.8%		
	54 Phatthalung	1 99	- -	- -	1 99	3.6%	
	55 Satun	1 117	- -	- -	1 117	4.3%	
	56 Songkhla	7 1,407	2 130	9 1,416	51.4%		
	57 Pattani	2 66	- -	- -	2 66	2.4%	
	58 Yala	1 76	1 76	2 152	5.5%		
	59 Narathiwat	3 189	- -	- -	3 189	6.9%	
	計	22 2,105	7 648	29 2,753	100.0%		
合計	154 49,962	31 2,161	185 52,123				

ており、合わせて86.3%を占めている。人口の約60%が居住している北管区、北東管区、南管区では合わせて13.7%に抑えられており、公共賃貸住宅の地域分散化が求められている。北東管区と南管区は2013年9月から2014年3月にかけて微増している。

4.4 公共賃貸住宅のプロジェクト・県別分布（表11）

公共賃貸住宅はコミュニティ住宅プロジェクトと政府職員住宅プロジェクトに分かれており、コミュニティ住宅プロジェクトが95.9%を占めている。バンコク首都管区は99.9%、中央管区は92.8%とコミュニティ住宅プロジェクトが大多数を占めているが、北管区、北東管区、南管区はそれぞれ75%前後に留まっており、首都圏より地方圏の方が政府職員住宅プロジェクトの割合が高くなっている。

2014年3月時点において、タイ全土1都76県のうち1都59県に公共賃貸住宅が建設されている。公共賃貸住宅が建設されていない16県のうち12県は北管区および北東管区に集中している。バンコク首都管区では、1都5県の全てに公共賃貸住宅が建設されており、合

わせて 63 ヶ所、38,334 戸が供給されている。そのうちの 79.2%が Bangkok（バンコク都）に集中している。中央管区では、20 県中 16 県に公共賃貸住宅が建設されており、合わせて 37 ヶ所、6,638 戸が供給されている。バンコク首都管区に隣接している Chon Buri（チョンブリ県）に、そのうちの 51.7%が集中している。北管区では、17 県のうち 12 県に公共賃貸住宅が建設されており、合わせて 37 ヶ所、6,638 戸が供給されている。バンコクに次いで大きな都市を有している Chiang Mai（チェンマイ県）に、そのうちの 22.5%が位置している。北東管区では、20 県のうち 13 県に公共賃貸住宅が建設されており、合わせて 27 ヶ所、2,764 戸が供給されている。中央管区に隣接している Nakhon Ratchasima（ナコンラチャシマ県）に、そのうちの 31.1%が位置している。南管区では、14 県のうち 12 県に公共賃貸住宅が建設されており、合わせて 29 ヶ所、2,753 戸が供給されている。アンダマン海に面して大規模な国際貿易港を有している Songkhla（ソンクラ県）に、そのうちの 51.4%が集中している。公共賃貸住宅全体で見ると、バンコク首都管区に全体の 73.5%が集中している。

5 まとめ

本研究は、公共賃貸住宅の供給を担っている NHA の取り組みに着目しており、住宅開発プロジェクトを踏まえたうえで、NHA による公共賃貸住宅の供給状況について明らかにしている。

1973 年に設立された NHA は、タイ全土の住宅政策の立案と実行を担っており、国民の居住の安全確保、生活水準の向上を目指している。スラムや貧困層に関わる住宅問題への対応、ニュータウン開発や都市再開発による適正な住宅の大量供給、産業の地方分散化に伴う地方自治体の自立した住宅供給と管理運営の促進を課題としている。

2014 時点で NHA が取り組んでいる住宅開発プロジェクトは、低所得者住宅問題対策プロジェクト、スラム改良プロジェクト、コミュニティ住宅プロジェクト、政府職員住宅プロジェクト、特別コミュニティサービスプロジェクト、公立大学プロジェクト、南部洪水被災者支援プロジェクト、不動産危機対策プロジェクトに分かれている。プロジェクト別に見ると、低所得者住宅問題対策プロジェクトが 4 割と最も高い割合を示している。管区別に見ると、バンコク首都管区が 7 割を占めており、中央管区と合わせて 8 割が首都圏に集中している。

低所得者問題対策住宅プロジェクトは、低所得者層でも購入可能な住宅として、規格化された安価な住宅を供給している。スラム改良プロジェクトは貧困層の生活水準を向上させるため、オンサイトもしくは移転という方法でスラム地区の改良に取り組んでいる。コミュニティ住宅は、低所得者層から中間所得者層を対象とした住宅であり、賃貸住宅および購入可能な賃貸住宅が含まれている。政府職員住宅プロジェクトは、政府高官から一般職員までが対象となっており、その一部は NHA 以外の政府機関に譲渡されている。

NHA が供給している公共賃貸住宅は、コミュニティ住宅プロジェクトもしくは政府職員住宅プロジェクトに含まれており、コミュニティ住宅プロジェクトの公共賃貸住宅が 9 割を超えている。管区別に見ると、公共賃貸住宅はバンコク首都管区に 7 割が集中している。プロジェクト別に見ると、バンコク首都管区と中央管区では、コミュニティ住宅プロジェクトが 9 割を占めている。政府職員住宅プロジェクトは、首都圏より地方圏の方が割合が高くなっている。

公共賃貸住宅はタイ全土の 1 都 76 県のうち 1 都 59 県に建設され

ている。公共賃貸住宅全体の 7 割以上がバンコク首都管区に偏っており、Bangkok にそのうちの 8 割が集中している。次いで、中央管区は 1 割以上となっているが、北管区、北東管区、南管区はそれぞれ 1 割に満たない状況である。全ての管区に公共賃貸住宅が建設されていない県が含まれており、北管区と北東管区に多い傾向が見られる。同じ管区内でも県によって公共賃貸住宅の供給に偏りが見られる。

NHA が取り組んでいる住宅開発プロジェクトは明確な目的と対象が設定されており、それらに応じて居住空間が使い分けられている。今後の課題としては、公共賃貸住宅で行った住宅調査に基づいて、住宅管理事務所と居住者に対する聞き取りおよび資料収集の結果を踏まえて、住棟配置、住棟プラン、住戸プランを含めた住宅団地の空間構成、各種施設（公共施設、共用施設、オープンスペース）の設置状況、居住者の生活状況について明らかにしていく予定である。

注

注 1) 6) 7) を参照して作成

注 2) 7) を参照して作成

注 3) NHA の住宅統計では中央管区をさらに東管区と西管区に分けている場合があるが、本研究は国家統計局の行政区画に合わせて 5 つの管区を用いている

注 4) 2014 年 3 月時点で変動為替レートを 1 バーツ（Bhat）＝約 3.2 円として算定

注 5) 8) を参照して作成

注 6) 14) を参照して作成

注 7) 12) を参照して作成

注 8) 9) -13) および NHA への聞き取りの際に入手した資料を参照して作成（タ

イ語資料を翻訳、以下同様）

注 9) コアハウスは低所得者層にとって最低限の居住環境を確保するための簡

易な住宅であり、小規模なワンルームの居室と便所と構成されている。居住者は必要に応じて建て増していくことができる

注 10) NHA への聞き取りの際に入手した資料を参照して作成

参考文献

- 1) 綾部恒雄，林行夫編著：タイを知るための 60 章，明石書店，2003. 5
- 2) 綾部恒雄編著：タイを知るための 72 章【第 2 版】，明石書店，2014. 7
- 3) 藤井敏信，安相景，高橋一男，海老塚良吉，葉袋奈美子：タイ・バンコクにおける低所得者層の居住環境整備と UCDO の役割，東洋大学国際地域学部紀要 国際地域学研究 第 3 集，pp. 93-112, 2000. 3
- 4) 田中麻里：タイにおける National Housing Authority（NHA）の住宅供給の変遷と現状，群馬大学教育学部紀要 芸術・技術・体育・生活科学編 第 46 巻，pp. 189-195, 2011. 2
- 5) 田村順子，志摩憲寿：サイト・アンド・サービス地区におけるインフォーマルな住宅供給メカニズムの実態：バンコク・70 ライ地区を事例として，公益社団法人都市計画学会 都市計画学会報告集 No. 10, pp. 213-216, 2012. 2
- 6) 外務省：タイ王国基礎データ（一般事情），<http://www.mofa.go.jp/mofaj/area/thailand/data.html#section1>，（2014-12-20 参照）
- 7) National Statistical Office：Statistical Yearbook Thailand 2013, Ministry of Information and Communication Technology, Tana Press Co., LTD, 2013
- 8) National Housing Authority：We sustain our society as we improve our housing, Media Production Division, Office of Governor, 2012. 7
- 9) National Housing Authority：2008 Annual Report, Public Relations Division, Office of the Governor, 2008
- 10) National Housing Authority：2009 Annual Report, Public Relations Division, Office of the Governor, 2009
- 11) National Housing Authority：2010 Annual Report, Public Relations Division, Office of the Governor, 2010
- 12) National Housing Authority：2011 Annual Report, Public Relations Division, Office of the Governor, 2011
- 13) National Housing Authority：2012 Annual Report, Public Relations Division, Office of the Governor, 2012
- 14) National Housing Authority：04 Mission, http://eng.nha.co.th/ewt_news.php?nid=90，（2014-12-30 参照）
- 15) National Housing Authority：NHA 36th Anniversary, Ministry of Social Development and Human Security, 2009

[2015 年 2 月 5 日原稿受理 2015 年 4 月 9 日採用決定]