ミャンマー建設省人間居住・住宅開発局による公共賃貸住宅の供給状況と空間計画に関する研究

A STUDY ON SUPPLY SITUATION AND SPACE PLANNING OF PUBLIC RENTAL HOUSING BY DEPARTMENT OF HUMAN SETTLEMENT AND HOUSING DEVELOPMENT, MINISTRY OF CONSTRUCTION IN MYANMAR

北原玲子 ——— * 1 篠原聡子 ——— * 2

Reiko KITAHARA ——— * 1 Satoko SHINOHARA ——— * 2

キーワード:

ミャンマー, 建設省, 人間居住・住宅開発局, 公共賃貸住宅, 供給状況, 空間計画

Keywords:

Myanmar, Ministry of Construction, Department of Human Settlement and Housing Development, Public rental housing, Supply situation, Space planning

Department of Human Settlement and Housing Development has been working on Public Rental Housing Project, Hut to Apartment Project and Low Cost Housing Project. Public Rental Housing Project had been constructed at 12 sites in Yangon. The building type of public rental housing is wooden row house and detached house, mainly RC twin staircase house. In the dwelling unit of twin staircase house, there is living room, bedroom, kitchen, shower room, toilet, storage and verandah. In all rooms, the window has been reserved. The common and public facilities by DHSHD and Yangon City Development Committee (YCDC), and the living facilities by residents and resident organizations, are established in the site. DHSHD housing office, YCDC township office and Dama Yone have been playing the central role of housing estates.

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、就労機会を求めた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低所得者層は、健全な住宅の確保が困難となっている。低所得者層にとっての住宅不足は、都市の貧困化、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課題となっている。

ミャンマー連邦共和国（以下、ミャンマー）では、1948年にイギリス領から独立してまもなく、1952年より政府職員住宅として公共賃貸住宅の供給が開始されている。イギリス植民地時代から2005年までの首都であり、政治・経済の中心地として発展してきたヤンゴン市では、国家行政および地方行政に携わる政府職員向けの公共賃貸住宅が大量に供給されてきた。政府職員に対する居住支援は国家の安定にとって欠かせない取り組みであったが、近年の公共賃貸住宅に求められている役割は、民主化や都市化に伴う人口流入、増加していく低所得者層の住宅不足に対する取り組みへと変化している。

本研究は、公共賃貸住宅の供給を担っているミャンマー建設省人間居住・住宅開発局（Ministry of Construction, Department of Human Settlement and Housing Development、以下 DHSHD）の取り組みに着目して、DHSHDの住宅開発プロジェクト（Housing Development Project）を踏まえたうえで、ヤンゴン市における公共賃貸住宅の供給状況と空間計画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

本研究はヤンゴン市で現地調査を行っており、調査方法は行政調査と住宅調査に分けられる。行政調査では、DHSHDの都市・地域計画部門と住宅部門、ヤンゴン市開発委員会（Yangon City Development Committee、以下 YCDC）の都市計画・土地管理部と技術部（道路・橋梁担当、建築物担当、水・衛生担当）、建設・住宅開発銀行（Construction and Housing Development Bank、以下 CHDB）に対して、聞き取りおよび資料収集を行なっている。住宅調査では、DHSHDの住宅管理事務所、YCDCの郡区役所と郡区事務所、ダマヨンの居住者組織、公共賃貸住宅の居住者に対して、聞き取りおよび資料収集を行なっている。

2 調査対象地の概要

2.1 ヤンゴン市の概要（表1）

2012年推計値によると、ヤンゴン市の人口は514万人、人口密度は8,584.55人/㎢であり、全国に比べて高い人口密度を示している。ヤンゴン川とバゴー川の合流域に形成されたデルタ地帯に位置しており、500年代頃から存在しているダゴンという小さな漁村を始まりとしている。シュエダゴン・パゴダという仏塔を中心に発展してきたヤンゴン市は、植民地時代から首都ラングーンとして政治・経済の中心地であり、2005年にネピドーへ遷都した後も交易港を有した国内最大の経済拠点として位置づけられている。ヤンゴン市の行政区画によると、ヤンゴン管区は44の郡区で構成されており、ヤンゴン市にはそのうちの33の郡区が含まれている。その33の郡区は西部県、南部県、東部県、北部県という4つの県に分かれている。

*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汐路町3-40

*2 日本女子大学家政学部住居学科 教授・家政学修士

*1 Lecturer, Faculty of Human Life and Environmental Sciences, Dept. of Home Economics and Business, Nagoya Women's Univ., Dr. Eng.

*2 Prof., Dept. of Housing and Architecture, Faculty of Human Sciences and Design, Japan Women's Univ., M. H. E.

2.2 ヤンゴン市の就労状況（表2）

ヤンゴン市の労働統計によると、就労人口の業種は、政府職員、労働者、農業、畜産業、商業、家内工業、雑労働者、その他に分かれている。業種別に見ると、商業の22.5%が最も多く、次いで、雑労働者、労働者、政府職員が10%前後の割合を示している。建設当初、公共賃貸住宅の居住者として設定されていた政府職員は8.5%であり、ヤンゴン市の中でも政府関連機関が集まっている西部県が15.5%と最も高くなっている。DHSHDの公共賃貸住宅プロジェクトが位置しているヤンゴン市内の郡区は11ヶ所であり、そのうち、西部県ではSanchaungが46.0%、Lanmadawが24.3%、Dagonが13.0%と政府職員の割合が高くなっている。その他、南部県ではMingala

表1 ヤンゴン市の行政区画およびDHSHDの公共賃貸住宅プロジェクト注1)

郡区 (Township)	
西部県 (West District) 南部県 (Southern District)	
1 Lanmadaw	11 Seikkyi Khanaung Toe
2 Latha	12 Dala
3 Pabedan	13 Botahtaung
4 Kyauktada	14 Pazundaung
5 Seik Kan	15 Mingala Taungnyunt
6 Ahlone	16 Tamewe
7 Dagon	17 Yankin
8 Kyeemyindine	18 Dawbon
9 Sanchaung	19 Thaketa
10 Bahan	
東部県 (East District) 北部県 (Northern District)	
20 Thingangyun	27 Kamayut
21 South Okkalapa	28 Hlaing
22 North Okkalapa	29 Hlaing Thar Yar
23 North Dagon	30 Mayangon
24 East Dagon	31 Insein
25 South Dagon	32 Mingalardon
26 Dagon Seikkan	33 Shwe Pyi Thar
DHSHDの公共賃貸住宅プロジェクト	
A Kan Daw Lay (Pasa Pala) Housing Estate	
B Gyogone Housing Estate	
C A Wrsana Housing Estate	
D Yankin Housing Estate	
E 51st Street Botahtaung Housing Estate	
F Pyi Taw Thit Housing Estate	
G Lanthit Yeiktha Housing Estate	
H Shwe Gone (Link Road) Housing Estate	
I Thuwana Housing Estate	
J Thanlyin Housing Estate	
K Waykwum Housing Estate	
L Pyinmabin Housing Estate	

表3 ヤンゴン市の生活インフラ（2014年）注3)

種類	割合
電気	88.0%
給水	40.0%
下水	44.0%
水洗トイレ	88.0%
ゴミ回収	72.0%
固定電話	26.0%

※サンプルは1万世帯

Taungnyuntが23.7%、Botahtaungが18.6%、北部県ではInseinが9.0%となっており、それぞれヤンゴン市平均の8.5%を超えている。

2.3 ヤンゴン市の生活インフラ（表3）

2014年時点で、YCDCによる生活インフラの供給状況を見ると、電気と水洗トイレは共に88.0%と最も普及している。下水は44.0%に留まっており、下水道が整備されていない地域では汚水池が設置されている。人工的な貯水湖であるハローガ湖を水源とした給水は40.0%に留まっており、その他はYCDCが所管しているポンプ式の掘抜き井戸でまかなっている。ゴミ回収は72.0%となっており、各郡区役所が雇用している作業員が手押し車や回収車を用いて行っている。固定電話は26%に留まっており、携帯電話の普及が先行している。

3 DHSHDの住宅開発プロジェクト

3.1 DHSHDの歴史的経緯（表4、表5）

ミャンマーの住宅政策を担っているDHSHDは、1921年のラングーン市開発財団の設立、1922年のラングーン市条例（The City of Rangoon Municipal Act）の制定を始まりとしている。公共賃貸住宅の供給に関しては、1951年に設立された国家再生・都市開発会議および国家住宅会議の主導によって1952年から開始されている。その後、1952年にラングーン市開発財団を国家再生・都市開発会議（国

表2 ヤンゴン市の就労状況（2011年7月）注2)

県	郡区	人口	業種別の就労人口									就労人口の割合
			政府職員	労働者	農業	畜産業	商業	家内工業	雑労働者	その他	合計	
西部県	1	51,815	7,000	3,100	-	-	9,500	2,500	1,000	5,756	28,856	55.7%
	2	41,523	385	2,080	-	-	4,511	242	440	20,518	28,176	67.9%
	3	60,573	582	551	-	-	417	187	1,254	24,478	27,469	45.3%
	4	56,252	2,979	3,686	-	-	5,988	1,042	2,478	12,132	28,305	50.3%
	5	1,750	311	-	-	8	8	2	48	36	413	23.6%
	6	55,604	1,650	7,000	-	-	3,700	1,500	1,500	17,393	32,743	58.9%
	7	51,011	2,610	2,700	27	56	7,200	423	311	6,688	20,015	39.2%
	8	114,591	5,688	17,200	294	128	31,198	1,231	15,500	-	71,239	62.2%
	9	100,554	39,136	759	-	-	37,059	811	1,007	6,300	85,072	84.6%
	10	121,392	2,300	8,000	-	-	18,200	3,000	18,300	32,125	81,925	67.5%
南部県	計	655,065	62,641	45,076	321	192	117,781	10,938	41,838	125,426	404,213	55.5%
	11	37,006	1,544	223	38	82	1,444	564	11,470	15,724	31,089	84.0%
	12	142,493	5,640	5,308	188	7	6,320	1,522	35,838	93,483	148,306	104.1%
	13	63,834	7,561	1,559	-	-	8,630	470	2,409	19,928	40,557	63.5%
	14	48,962	2,309	1,939	-	-	13,217	1,818	2,240	21,557	43,080	88.0%
	15	140,129	12,590	-	-	-	17,424	736	8,149	14,230	53,129	37.9%
	16	163,950	1,700	12,520	-	-	3,557	711	8,550	3,105	30,143	18.4%
	17	129,959	1,635	-	-	-	23,458	-	2,569	-	27,662	21.3%
	18	96,478	1,561	8,925	-	75	8,748	1,128	16,356	15,179	51,972	53.9%
	19	339,206	12,850	42,600	2	45	22,630	34,566	62,650	38,634	213,977	63.1%
東部県	計	1,162,017	47,390	73,074	228	209	105,428	41,515	150,231	221,840	639,915	59.3%
	20	291,470	2,789	51,222	1,423	3,185	30,122	985	11,589	86,784	188,099	64.5%
	21	266,972	2,317	53,821	-	-	3,702	356	4,350	36	64,582	24.2%
	22	350,436	6,049	25,128	210	-	78,101	182	21,250	14,312	145,232	41.4%
	23	168,680	35,241	-	36	13	13,880	2,268	4,520	57	56,015	33.2%
	24	91,566	6,095	9,262	1,672	856	17,895	2,363	6,600	58,916	103,659	113.2%
	25	232,906	8,235	23,360	1,200	4,752	14,912	10,560	34,198	97,276	194,493	83.5%
	26	69,980	4,863	8,020	2,632	366	3,759	-	8,955	35,058	63,653	91.0%
	計	1,472,010	65,589	170,813	7,173	9,172	162,371	16,714	91,462	292,439	815,733	64.4%
	北部県	27	105,860	2,356	15,891	-	-	27,009	56	1,875	10,970	58,157
28		214,227	5,519	8,393	-	32	1,280	309	1,700	-	17,233	8.0%
29		337,293	3,849	3,120	4,830	3,250	8,115	51,342	3,413	2,518	80,437	23.9%
30		233,583	1,252	213	153	-	35,201	105	36,702	73,626	147,252	63.0%
31		307,195	22,306	10,248	45	50	94,556	1,521	9,050	109,490	247,266	80.5%
32		217,921	3,240	12,480	320	210	16,112	12,478	35,146	11,276	91,262	41.9%
33		229,595	8,883	25,664	993	3,448	21,617	779	41,413	19069	121,866	53.1%
計		1,645,674	47,405	76,009	6,341	6,990	203,890	66,590	129,299	226,949	763,473	46.5%
合計		4,934,766	223,025	364,972	14,063	16,563	589,470	135,757	412,830	866,654	2,623,334	53.2%
業種別の割合		8.5%	13.9%	0.5%	0.6%	22.5%	5.2%	15.7%	33.0%	100.0%		

家住宅会議を含む）に併合、1972年に住宅協会、1973年に住宅局へと組織改編が行なわれており、最終的に、1990年から建設省（Ministry of Construction）の一部局として DHSHD が住宅供給を担っている。建設省の部局は公共事業（Public Works）と DHSHD に分かれている。

3.2 住宅開発プロジェクトの種類（表4）

2014年時点で、DHSHD が取り組んでいる住宅開発プロジェクトは、公共賃貸住宅プロジェクト、スラム再定住プロジェクト、低コスト住宅プロジェクトである。1952年から開始されている公共賃貸住宅プロジェクトは、全国の36ヶ所、ヤンゴン市および近郊の12ヶ所に建設されており、全国で約2万戸、ヤンゴン管区で9,298戸が供給されている。1994年から2000年にかけて実行されているスラム再定住（小屋からアパートメントへ）プロジェクトは、ヤンゴン市の32ヶ所に建設されており、13,308戸以上の供給、約12,671世帯の住み替えが行なわれている。低コスト住宅プロジェクトは、1997年から2000年にかけてヤンゴン市の5ヶ所に建設されており、3,000戸が供給されている。2013年から再開されている低コスト住宅プロジェクトは、建設資金を融資している CHDB との共同事業であり、ヤ

ンゴン市の3ヶ所に建設中、19,600戸以上の供給が計画されている。

3.3 公共賃貸住宅プロジェクト（表4）

建設当初の公共賃貸住宅は、政府職員への居住支援として位置付けられており、居住者は政府職員およびその家族を対象としている。政府職員には、上級の政府高官、中級の事務官・技官、下級のゴミ回収作業員・清掃員・警備員など幅広く含まれているが、政府高官とその他の政府職員の住宅団地は分れている。木造の長屋および戸建、RC造のアパートメントが用いられており、政府高官向けの住宅は木造の戸建となっている。退職後も継続して居住することが可能であり、入居当初の契約者が亡くなっても、その家族が住み続けているため、政府職員以外の労働状況にある世帯が多く含まれている。

3.4 スラム再定住プロジェクト（表4）

生活インフラが整っていない不法占拠地区のバラック小屋からアパートメントへ、スラム居住者を再定住させるための住宅である。新しい地区への住み替えではなく、オンサイトでの住み替えが意図されているため、かつてスラムが多く位置していた西部県と南部県に集中している。RC造のアパートメントに給水と電気が備えら

表4 DHSHD の歴史的経緯^{注4)}

設立年	組織の変遷		役割
1921 年 -	ラングーン市開発財団	Rangoon Development Trust (RDT)	ラングーン市の土地管理，都市拡大への対策
1951 年 -	国家再生・都市開発会議	National Rehabilitation ans Town Development Board	第二次大戦後の都市復興，ラングーン市の人口集中への対策
	国家住宅会議	National Housing Board (NHB)	公共賃貸住宅の供給
1952 年 -	ラングーン市開発財団を国家再生・都市開発会議に併合		
1972 年 -	住宅協会	Housing Corporation	公共賃貸住宅の供給
1973 年 -	住宅局	Housing Department	公共賃貸住宅の供給
1990 年 -	人間居住・住宅開発局	Department of Human Settlement and Housing Development (DHSHD)	公共賃貸住宅の供給，政府所有の土地と建築物の管理，生活インフラの整備，全国およびヤンゴン市の各種開発プロジェクト（都市開発，ニュータウン開発，住宅開発，工業団地開発）の建設，民間共同開発プロジェクトへの投資

表5 DHSHD の住宅開発プロジェクト（2014年8月）^{注4)}

建設年	プロジェクト名		住宅数	住戸数	主な居住者層
1952年－	公共賃貸住宅プロジェクト	Public Rental Housing Project	ヤンゴン市および近郊に12ヶ所(全国に36ヶ所)	9,298戸(全国に約2万戸)	政府職員
1994-2000年	スラム再定住プロジェクト	Hut to Apartment Project	ヤンゴン市に32ヶ所	13,308戸以上	スラム居住者
1997-2000年	低コスト住宅プロジェクト	Low Cost Housing Project	ヤンゴン市に5ヶ所	3,000戸	低所得者
2013年－			ヤンゴン市に3ヶ所建設中(その他は計画)	19,600戸以上(計画)	

表6 DHSHD の公共賃貸住宅プロジェクト（2013年1月）^{注5)}

住宅名	所在地	建設年	所有者	家賃	敷地面積	住棟数	住戸数	構造	住棟タイプ(住戸ユニット)	住戸サイズ
A Kan Daw Lay (Pasa Pala) Housing Estate	15 Mingala Taungnyunt	1952年	DHSHD	57-100kyat (約6.5-11.5円)	10.0acre (約40,468.5㎡)	38棟	848戸	RC造	4階建て・階段室型住棟 (4,6,8住戸/階)	540sq.ft. (約50.2㎡) 625sq.ft. (約58.1㎡) 700sq.ft. (約65.1㎡) 900sq.ft. (約83.7㎡)
B Gyogone Housing Estate	31 Insein	1953-1954年	DHSHD ヤンゴン管区政府	50-128kyat (約5.7-14.7円)	16.0acre (約64,616.1㎡)	33棟	153戸	木造	2階建て・戸建住棟	1,250sq.ft. (約116.3㎡)
								RC造	2階建て・長屋建住棟 (2住戸/棟) 3階建て・長屋建住棟 (4住戸/棟)	288sq.ft. (約26.8㎡) 576sq.ft. (約53.6㎡) 624sq.ft. (約58.0㎡)
C A Wrsana Housing Estate	7 Dagon	1954-1955年	DHSHD	46-179kyat (約5.3-20.5円)	24.0acre (約97,213.5㎡)	33棟	684戸	RC造	4階建て・階段室型住棟 (4,6,8,10住戸/階)	576sq.ft. (約53.6㎡)
D Yankin Housing Estate	17 Yankin	1955年	DHSHD	28-250kyat (約3.2-28.7円)	180.0acre (約728,433.8㎡)	242棟	3,611戸	木造	平屋/1.5階/2階建て・長屋建住棟 (4,6,8住戸/棟)	750sq.ft. (約69.8㎡)
								RC造	4階/5階/6階建て・階段室型住棟 (4,6,8住戸/階)	500sq.ft. (約46.5㎡)
E 51st Street Botahtaung Housing Estate	13 Botahtaung	1956年	DHSHD	47-66kyat (約5.4-7.6円)	2.5acre (約10,060.5㎡)	7棟	224戸	RC造	4階建て・階段室型住棟 (8住戸/階)	416sq.ft. (約38.7㎡)
F Pyi Taw Thit Housing Estate	14 Pazundaung	1956年	DHSHD	40-177kyat (約4.6-20.3円)	4.6acre (約18,672.2㎡)	6棟	144戸	RC造	4階建て・階段室型住棟 (6住戸/階)	416sq.ft. (約38.7㎡)
G Lanthit Yeiktha Housing Estate	1 Lanmadaw	1957年	DHSHD	49-101kyat (約5.6-11.6円)	4.3acre (約17,320.5㎡)	11棟	264戸	RC造	4階建て・階段室型住棟 (6住戸/階)	700sq.ft. (約65.1㎡)
H Shwe Gone (Link Road) Housing Estate	10 Bahan	1964-1965年	DHSHD	62-150kyat (約7.1-17.2円)	1.8acre (約7,106.3㎡)	4棟	40戸	RC造	4階建て・階段室型住棟 (2,4住戸/階)	400sq.ft. (約37.2㎡) 910sq.ft. (約84.6㎡)
I Thuwana Housing Estate	20 Thingangyun	1965-1966年	DHSHD	24-96kyat (約2.8-11.0円)	144.1acre (約583,346.0㎡)	396棟	2,722戸	木造	2階建て・長屋建住棟 (8住戸/棟)	494sq.ft. (約45.9㎡)
J Thanlyin Housing Estate	- Thanlyin	1965-1966年	DHSHD	53kyat- (約6.1円-)	1.9acre (約7,689.0㎡)	7棟	112戸	RC造	3階/4階建て・階段室型住棟 (4,6,8住戸/階)	572sq.ft. (約53.2㎡) 631sq.ft. (約58.6㎡) 707sq.ft. (約65.7㎡)
K Waykwum Housing Estate	9 Sanchaung	1986年	DHSHD	49-101kyat (約5.6-11.6円)	5.5acre (約22,257.7㎡)	24棟	400戸	RC造	4階建て・階段室型住棟 (4住戸/階)	500sq.ft. (約46.5㎡)
L Pyinmabin Housing Estate	32 Mingalardon	1986年	DHSHD	125-145kyat (約14.3-16.6円)	60.4acre (約244,413.8㎡)	10棟	96戸	RC造	4階建て・階段室型住棟 (4住戸/階)	576sq.ft. (約53.6㎡)

表7 公共賃貸住宅プロジェクトの住棟配置図 (1:1000) 注6)

れており、住棟タイプは3階建て二戸一住棟、住戸サイズは600sq. ft. (55.8 m²) から1,000sq. ft. (93.0 m²) が用いられている。

3.5 低コスト住宅プロジェクト (表5)

労働音を中心に低所得者層を対象とした低コスト住宅であり、ヤンゴン市の郊外部に位置している。1997年から2000年にかけて建設された低コスト住宅は、西部県のDagon、南部県のThaketa、東部県のNorth Okkalapa、北部県のHlaing Thar YarおよびInseinの5ヶ所に位置している。2014年8月時点では、CHDBとの共同事業として、東部県のDagon Seikkanに2ヶ所、北部県のHlaing Thar Yarに1ヶ所が建設中である。RC造のアパートメントに給水と電気が備えられており、住棟タイプは4階建て・中廊下型住棟や6階建て・階段室型住棟、住戸サイズは484sq. ft. (45.0 m²) から850sq. ft. (79.1 m²)、店舗併用住戸は1,727sq. ft. (160.6 m²) が用いられている。

4 公共賃貸住宅プロジェクトの供給状況と空間計画

4.1 公共賃貸住宅プロジェクトの供給状況 (表1, 表6)

ヤンゴン市および近郊では12ヶ所に公共賃貸住宅が建設されている。県別に見ると、西部県に4ヶ所、南部県に4ヶ所、東部県に1ヶ所、北部県に2ヶ所、パゴ川を挟んで隣接しているThanlyin郡区に1ヶ所が分布している。建設年は1952年から1986年に広がっており、1950年代に7ヶ所、1960年代に3ヶ所、1980年代に2ヶ所となっている。1950年代と1960年代に集中しており、社会主義時代の1970年代には一旦建設が止まっている。土地の所有者はDHSHDであるが、住宅B (Gyogone Housing Estate) のみヤンゴン管区政府との共同所有であり、政府高官向けの2階建て・戸建て住棟が建設されている。建設当時の家賃は24kyat (チャット) から250kyatの間で設定されており、立地条件、住戸サイズ、階数、収入によって異なる。敷地面積は1.8acre (エーカー) から180.0acreと広がっており、大規模な住宅団地である住宅D (Yankin Housing Estate) と住宅I (Thuwana Housing Estate) はそれぞれ6区で構成されている。

4.2 公共賃貸住宅プロジェクトの住棟配置 (表7)

1952年から1955年にかけて、住棟数が33棟から38棟の中規模な住宅団地が建てられているが、1956年から1969年にかけて、4棟から11棟の小規模な住宅団地に移行している。1955年には242棟の住宅D、1965-1966年には396棟の住宅Iと大規模な住宅団地が建てら

れており、それぞれの建設年を境に、規模の変換、建設の一時停止が行われている。住宅DはRC造の4階-6階建て・階段室型住棟が多いため、住戸数が3,611戸と最多になっている。住宅Iは木造の2階建て・長屋建住棟が多いため、住戸数は2,722戸に抑えられている。

住宅団地の入口には、門扉や警備員は設置されておらず、車両や人の出入りは自由である。住棟間の道路や歩行用通路は舗装されており、道路に面した住棟周りには小屋や屋台が建てられており、居住者が運営している商店や露店が設けられている。住宅団地の敷地内には、DHSHDおよびYCDCによって計画された共用施設と公共施設、居住者および居住者組織によって設置された生活施設が点在しており、それぞれ住棟の1階もしくは別棟に設置されている。

表9 公共賃貸住宅プロジェクトの各種施設注6)

種類	役割
共用施設	管理 住宅管理事務所 DHSHDが運営、主に住棟の管理 (共用部清掃、設備管理)・居住者の管理 (世帯構成や世帯人員の把握)・家賃の徴収・建替えの調整 (居住者との話し合い) を行っている
	設備 駐車場 DHSHD、YCDC、政府職員が主に利用している
	電気 変電所 YCDCが管理、郡区事務所に隣接して設置されている
	給水 給水ポンプ室 YCDCが管理、ハローガ湖からの給水管に繋がっている
	排水 排水ポンプ室 YCDCが管理、下水処理場への排水管に繋がっている
公共施設	汚水池 YCDCが管理、排水ポンプ室に隣接している、下水道が整備されていない地域に設置されている
	行政 郡区事務所 YCDCが管理、居住者の中から選ばれたリーダーが運営している、主に居住者の生活相談、生活トラブルの調整、郡区役所との交渉を行なっている、事務所内もしくは隣接して警察官詰所・情報省事務所・選挙管理事務所・図書館・物品倉庫が設置されている
	政府関連施設 政府職員の事務所もしくは住居、駐車場を用いている
	教育 高等学校 YCDCが管理、校舎と校庭を設置、門扉で出入りを管理
	中等学校 YCDCが管理、校舎と校庭を設置、門扉で出入りを管理
生活施設	初等学校 YCDCが管理、校舎と校庭を設置、門扉で出入りを管理
	幼稚園 地域の組織や個人が運営、園舎を設置、園庭はなし
	運動 公園 DHSHDが管理、土の遊び場と緑地を設置、遊具はなし
	運動場 DHSHDが管理、土の遊び場とサッカーゴールを設置
	宗教 ダマヨン (Dama Yone) 仏教の礼拝所と街区の集会所を兼ねている、街区ごとに居住者組織が運営、居住者からの寄付金を用いて建設および管理・運営をしている、郡区事務所のリーダーを中心に活動している、僧侶にご飯を配る托鉢が行なわれている、ダマヨンに隣接して菩提樹が設置されている
商業	バゴダ (Pagoda) 仏塔と礼拝所は地域に開放されている、僧侶は通っている
	僧院 仏教の僧侶が住んでいる修道院、貧困層の児童を僧侶見習い兼小間使いとして預かっている、僧侶の住居と僧侶見習いの仏教教育を兼ねている、地域に開放されていない
	市場 YCDCが管理、出店の許可を出している、隣接した敷地に設置されている、屋根付きの市場の周りに露店が並んでいる
	商店 住棟の1階はDHSHDの管理下で居住者が運営、別棟はYCDCの許可制で居住者が運営、主に飲食店・雑貨店・事務所が設置されている、商店と住居が兼用の事例が多い、スタッフが住込みでオーナーは別の住戸に住んでいる事例がある
	露店 YCDCの許可制で居住者が運営、屋根付きの屋台が常設、主に生鮮食品 (魚・野菜)、軽食、スナックを販売している

表8 公共賃貸住宅プロジェクトの住棟タイプ例注6)

住宅団地の生活インフラは、電気、給水、水洗トイレ、ゴミ回収が確保されている。下水は敷地によって異なっており、汚水ポンプ室や汚水池で対応している。生活排水は雨水排水溝に流されている。

4.3 公共賃貸住宅プロジェクトの住棟タイプ（表8）

公共賃貸住宅は木造とRC造があり、長屋建住棟、戸建住棟、階段室型住棟が用いられている。木造の長屋建住棟は平屋/1.5階/2階建て、RCの長屋建住棟は3階建てであり、1棟あたり2住戸から8住戸が設けられている。木造の戸建住棟は2階建てであり、専用庭や駐車場が付いた政府高官向けの住宅となっている。RC造の階段室型住棟は3階/4階/5階/6階建てがあり、1棟に2つの階段室が設けられている。1つの階段室に1住戸から5住戸が取付いており、2つの階段室を合わせて各階に2住戸から10住戸がある。住棟タイプは、階数および住戸ユニット（棟または階ごとの住戸数）によって設定されている。

4.4 公共賃貸住宅プロジェクトの住戸ユニット（表8）

最も多く用いられている階段室型住棟の住戸ユニットには、リビング、ベッドルーム、キッチン、シャワールーム、トイレ、ベランダが設けられており、全ての居室に開口部が確保されている。住棟の中心には光井戸が設けられており、キッチン、シャワールーム、トイレなど水廻りの換気が配慮されている。店舗併用住棟では、1階に階段室を挟んで店舗用スペースが設けられており、光井戸は2階までとなっている。住戸の入口やベランダの開口部には鋼製扉や鋼製窓、内部には木製建具が用いられている。内装の仕上げはモルタル塗であり、居住者は土足で出入りしている。天井高は一般的な住戸で3.1m、店舗併用住戸で3.6mが確保されている。設備は最低限に抑えられており、シャワールームに造り付けの洗い場、トイレにハイタンクと跨式便器が設けられている。居住者による住戸の改装は、リビングとベッドルームにロフトの設置、ベランダの室内化（キッチンや礼拝室に転用）、ベッドルームに間仕切り壁の追加、入口に前室の設置が多く行なわれている。

4.5 公共賃貸住宅プロジェクトの各種施設（表7、表9）

住宅団地に設けられている各種施設は、共用施設、公共施設、生活施設に分けられ、それぞれ、DHSHDの住宅管理事務所、YCDCの郡区事務所、居住者組織のダマヨンが中心的な役割を果たしている。

共用施設は管理と設備に分けられる。管理には住宅管理事務所と駐車場が含まれている。DHSHDが運営している住宅管理事務所は、住棟の1階もしくは別棟で設けられている。主な役割は、住棟の管理、居住者の管理、家賃の徴収、建替えの調整である。駐車場は住宅の管理に関わっているDHSHDやYCDCの政府職員が利用している。設備は電気設備（変電所）、給水設備（給水ポンプ室）、排水設備（汚水ポンプ室、汚水池）が別棟で設けられており、YCDCが管理している。

公共施設は行政、教育、運動に分けられる。行政には郡区事務所と政府関連施設が含まれている。郡区事務所は郡区役所の下部組織であり、居住者の中から選挙で選ばれたリーダーが運営している。リーダーの主な役割は、生活相談への対応、生活トラブルの調整、郡区役所との交渉である。郡区事務所内もしくは隣接して、警察官詰所、情報省事務所、選挙管理事務所、図書館、物品倉庫など複数の機能が設けられている。警察官詰所と情報省事務所は地域の治安維持、情報の管理統制を担っている。政府関連施設は各省もしくは地方政府の事務所・宿舍であり、政府職員は管理用の駐車場を利用している。

生活施設は宗教と商業に分けられる。宗教にはダマヨン（菩提樹）、バゴダ、僧院が含まれている。居住者の寄付金で建設・運営されて

いるダマヨンでは、通いの僧侶にご飯を配る托鉢など、仏教行事が日常的に行なわれている。居住者の中から話し合いでダマヨンの会長を選び、郡区事務所のリーダーと共に居住者組織をまとめている。商業には市場、商店、露店が含まれており、住棟1階に入っている商店以外は、YCDCが許可制（登録して場所代を徴収）で管理している。

5 まとめ

本研究は、公共賃貸住宅の供給を担っているDHSHDの取り組みに着目して、現地での行政調査と住宅調査を行なっている。DHSHDの住宅開発プロジェクトを踏まえ、ヤンゴン市における公共賃貸住宅の供給状況と空間計画について明らかにしている。

公共賃貸住宅の供給を担っているDHSHDは、2014年時点において、公共賃貸住宅プロジェクト、スラム再定住プロジェクト、低コスト住宅プロジェクトに取り組んでいる。公共賃貸住宅プロジェクトは、政府職員向けの住宅として供給されているが、その家族に受け継がれている現状では、政府職員以外の世帯が多く含まれている。スラム再定住プロジェクトは、生活インフラが整っていない不法占拠地区からスラム居住者を再定住させるための住宅であり、オンサイトでの住み替えが行なわれている。低コスト住宅プロジェクトは、労働者を中心に低所得者層を対象とした住宅であり、近年の民主化や都市化による人口流入と住宅不足に対する取り組みとなっている。

ヤンゴン市内および近郊では12ヶ所に公共賃貸住宅が建設されている。公共賃貸住宅の住棟タイプは、木造の長屋建住棟および戸建住棟、RC造の長屋建住棟および階段室型住棟が用いられている。階段室型住棟の住戸ユニットには、リビング、ベッドルーム、キッチン、シャワールーム、トイレ、ベランダがあり、住棟の中心に設けられている光井戸を介して、全ての居室に開口部が確保されている。住棟の1階もしくは別棟には、DHSHDおよびYCDCによって計画された共用施設と公共施設、居住者および居住者組織によって設置された生活施設が設けられている。DHSHDの住宅管理事務所、YCDCの郡区事務所、居住者組織のダマヨンが中心的な役割を果たしており、郡区事務所のリーダーおよびダマヨンの会長が居住者組織をまとめている。居住者組織の役割は、居住者同士の相互扶助、相互監察による治安維持も担っており、住宅団地の自主管理につながっている。

注

- 注1)3) およびDHSHDの都市・地域計画部門、YCDCの技術部建築物担当への聞き取りの際に入手した資料を参照して作成（ビルマ語資料は翻訳、以下同様）
注2)YCDCの技術部建築物担当への聞き取りの際に入手した資料を参照して作成
注3)3)を参照して作成
注4)4)を参照して作成
注5)家賃は1kyat(チャット)=0.11476円として換算(2014年12月12日時点)、DHSHDの都市・地域計画部門への聞き取りの際に入手した資料を参照して作成
注6)DHSHDの都市・地域計画部門、DHSHDの住宅管理事務所、YCDCの郡区事務所、ダマヨンの居住者組織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) 田村克己、松田正彦編著：ミャンマーを知るための60章、明石書店、2013.10
- 2) 独立行政法人国際協力機構：ミャンマーの住宅事情と住宅政策、http://www.bcj.or.jp/c20_international/src/myanmarreport.pdf、(2014-12-26参照)
- 3) Yangon City Development Committee: Facts about Yangon City Development Committee, Yangon City Development Committee, 2014
- 4) Department of Human Settlement and Housing Development (DHSHD): Urban Planning and Housing Development Activities, Ministry of Construction, 2013

[2015年5月19日原稿受理 2015年8月31日採用決定]