

# タイにおける National Housing Authority (NHA) の 住宅供給の変遷と現状

田中 麻里

群馬大学教育学部家政教育講座

(2010年9月24日受理)

## Transition of housing development and present condition by National Housing Authority in Thailand

Mari TANAKA

Department of Home Economics, Faculty of Education, Gunma University

Maebashi, Gunma, 371-8510, Japan

(Accepted on September 24th, 2010)

### 1 はじめに

東南アジアの国々では1970年代初めに住宅問題を解消するため住宅公団(National Housing Authority: NHA)が相次いで設立された。いずれも設立当初は都市の低所得者層に対して公共住宅を供給することが目的とされた。

タイでは1973年に設立されてから今日まで、中低所得者層のための多様な形態の住宅をさまざまな住宅計画手法を用いて供給してきた。近年は2000年以降の政権交代などによって事業活動に大きな変化がみられる。そこで、本稿では、既往研究およびNHAへのヒアリング<sup>1)</sup>と入手した資料をもとに、これまでのNHAの住宅供給の実績および現状と課題を明らかにすることを目的とする。

### 2 国の住宅政策とタイ住宅公団

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。しかし、当時は内務省公共福祉局公共住宅課、福祉住宅課、政府住宅銀行やバンコク都庁のコミュニティ改善室など4つの部門が設置さ

れ相互調整を欠いていた。そこで1972年～1976年の第3次国家社会経済開発計画(National Economic and Social Development Plan: NESD Plan)のなかで、これらを統合して、内務省のもとにタイ住宅公団(National Housing Authority: 以下NHA)が1973年に設立された(表1、図1・2)。

タイにおける住宅政策は5年ごとに策定される国家社会経済開発計画をふまえたものである。1983年以降は国家経済社会開発庁(NESDB)のもとに住宅政策小委員会が設置され、NHAの住宅政策課が住宅政策の起草などを担い、その中心となっている<sup>2)</sup>。

#### 2.1 NHAの創設期

1976～1978年の創設期には5階建て集合住宅に代表される公共住宅を建設することが中心であった。しかし、こうした中層住宅は建設費が非常に高く、政府の財政が破綻をきたし、目標建設戸数よりもはるかに少ない戸数しか建設できなかった。また、多額の補助金を投入して建設した住宅は家賃も高く、定取のない低所得者層にとって月々の支払いは困難であると同時に、これまで路地などのスペースを拡張して生活してきた居住者は積層型住宅になじ

めずに転出して、その結果、公共住宅は対象としていた低所得者層ではなく中高所得者層が居住するという皮肉な結果をもたらした。

## 2.2 公共住宅からセルフヘルプへ

1970年代後半から政策が大きく転換される。1978～1981年の第4次国会経済社会計画のもとで政権が変わり、新政権による低所得者層への大幅な補助金削減が行われ国際融資へと目が向けられた。

折しも、低所得者層の人々は自分たちが住んでいる土地の権利が保障され、その場所の道路や水道、電気、衛生設備など最低限の居住環境が改善されれば、自ら住宅に投資し改善していく意欲と能力があるという居住者の自助努力、セルフヘルプの考え方が注目されていた。

そうした考えに基づき、1980年前半にはスラム改善事業やサイト&サービス事業などが盛んに行われた。

スラム改善事業とは、既存スラムに道路や排水溝を設け、区画割りを整えて居住環境を整備していく事業である。サイト&サービス事業は、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を供給する。宅地だけの場合もあるが、トイレや小規模なワンルーム程度のコアハウス（屋根と壁はあるが窓や扉はない）が供給されることも

ある。増改築や住宅建設は居住者に委ねられ、居住者のニーズや経済状況に応じて段階的に住宅づくりがすすめられる方法である。

## 2.3 多様な手法による住宅供給

1982～1986年の第5次国家経済社会計画のあいだは政治的にも安定しており（Prem首相1982～1987）、政府は体系的な住宅政策の立案のため、1983年以降は国家経済社会開発庁（NESDB）のもとに住宅政策小委員会を設置した。この委員会は住宅

表1 1976年～2008年度までのNHAの住宅供給実績 (戸)

コミュニティハウジング	140,857
経済危機の不動産事業救済	258
バーンウアアトーン	154,584
コミュニティサービス	3,980
公務員住宅	49,766
南部の洪水被災者住宅	845
教員養成大学職員宿舎	2,374
小計	352,664
オンサイトスラム改善	181,400
移住によるスラム改善	52,564
環境整備によるスラム改善	55,290
小計	289,254
合計	641,918

National Housing Authority Annual Report 2008 をもとに作成

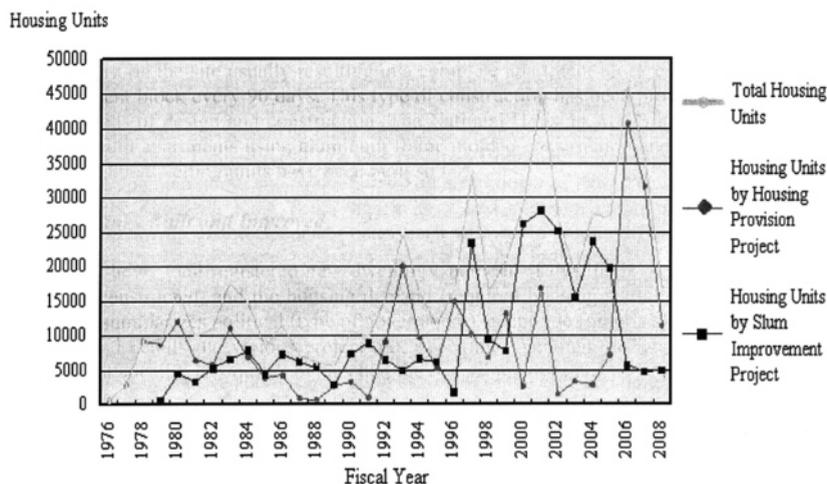


図1 1976—2008年までのNHAの供給戸数の変遷  
(Department of Housing Development Studies NHA (2009) p.5より転載)

## The number of the completed units since 1976 to 2008

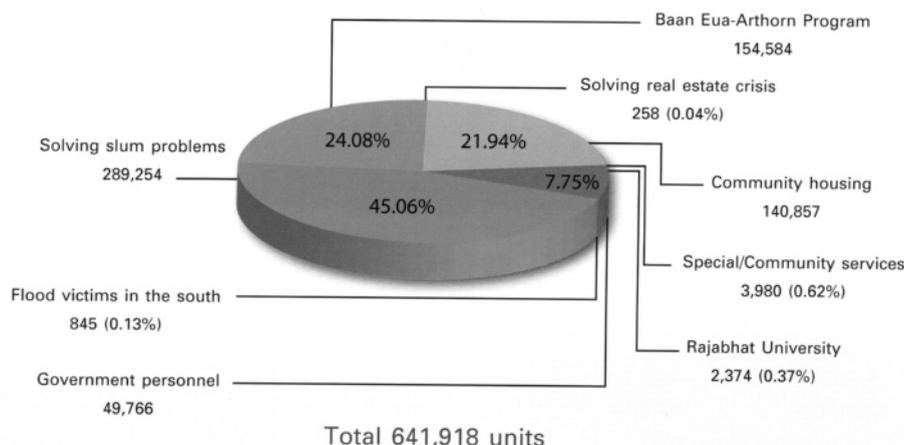


図2 1976年から2008年までのNHAの住宅供給戸数  
(National Housing Authority Annual Report 2008, p.27より転載)

開発と資金にかかわる様々な部門の調整を担っている。NHAの住宅政策課は住宅政策を起草するなど重要な役割を担っている。

1980年代には土地分有といわれる事業が行われ、低所得者層の居住環境改善に対するタイ固有の手法として注目された。土地分有はランドシェアリングと呼ばれ、不法占拠した土地をめぐる地主と不法占拠者が話し合いを通して、合意の上で土地を分割して、共存する再定住の方法である。開発に有利な道路に面した全面部分を地主が所有し、不法占拠者は土地を地主から買い取り住宅を建設することが多い。

1980年代にはタイでは7事業が行われ、タイ固有の手法として注目された。しかし、その後の経済成長期には建設ラッシュに伴い地価が高騰し、もはや地主から分割合意を得ることは難しくなり、補償金を得て郊外へ転出することが多くなっていった。

1987～1991年の第6次国家経済社会開発計画では、民間セクターによる低所得者向け住宅開発を重視した。民間活力重視により住宅公団の役割は低下（住宅公団の供給は住宅需要全体の2割以下に設定）したが、NHAは新しいさまざまな手法を展開した。都市再開発事業、土地区画整理事業、スラム再区画・移住事業および地方都市の開発などであり、

現在まで継続している。

一方、スラムコミュニティの問題解決に取り組むため、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(UCDO)がNHA下に設けられた。

#### 2.4 低所得者向け住宅供給のピークと停滞

タイは1980年代後半から目覚ましい経済成長をはたし、1990年代はじめには不動産市場が過去最大規模となった。1992～1996第7次国家経済社会開発計画のもとでNHAは過去最高の住宅供給戸数を達成する。これらは、20年にわたるNHAの経験や実績をもとに第6次計画からのスムーズな計画移行によるもの、地方での事業増大などによる。1995年には不動産経営および管理から利益を得ることを目的にNHAと民間会社グループによる合弁会社CEMCO (Community and Estate Management Co., Ltd)が設立された。

しかし、第8次計画(1997～2001)の直後、1997年に起こった経済危機のため、NHAの事業は一時中止され、未完成の民間開発事業の買い取りなど経済危機への対応策が中心となる。1999年には地方分権一括法が策定され、前計画から継続してますます地方開発が重視され、NHA事業全体の43%が地方



図3 チェンマイ市内のバーンウアアトーン住宅タイプ (宣伝ちらし表)



図4 チェンマイ市内のバーンウアアトーン住宅地の位置 (宣伝ちらし裏)

都市での事業であった。さらに、住宅供給だけでなく、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増えてきている。

また都市貧困層の生活改善のために活動してきた組織 UCDO を引き継ぐかたちで、スラム問題解決と居住権保障のために、新しく CODI (Community Organization Development Institute) が 2000 年に設立された。

### 2.5 低所得者向け住宅供給の第 2 次ピーク

2001 年にタクシンが首相となり、中央省庁の再編により 2003 年に NHA は内務省から、新設された社会開発・人間安全保障省 (Ministry of Social Development and Human Security) の管轄となった。CODI も NHA から独立して、社会開発・人間安全保障省のもとに設置された。

経済活性化策の一つとして、また新政権の政策として、NHA は 2003 年からバーンウアアトーン (Baan Eua Arthon project) とばれる低所得者向けの規格住宅の分譲事業を始めた。これは 2003～2007 年の 5 年間に 600,000 戸を建設することを当初目標とした大事業である<sup>3)</sup>。バーンはタイ語で家、ウアは援助する／支援する、トーンは思いやり／関心をもつ／気にかける／助けるなどを意味する。

当初は世帯収入が 15,000 バーツ／月以下の所得者層を対象とした分譲事業であったが、現在は 30,000 バーツ／月以下の所得者層に対象を広げている (1 バーツ＝約 3 円弱：2010 年)。2009 年 9 月現在で 212,784 戸が建設され、126,972 戸が建設中である。この事業はバンコク周辺だけでなく、地方都市を含む国内の 150 箇所で開催されている。

規格住宅は、戸建てと 3～5 階建ての集合住宅が

表2 2008年度のNHAの住宅供給実績 (戸)

住宅開発事業	Housing Development project	地方都市	282
バーンウアアトーン	Baan Eua Arthorn project	バンコク	51,108
		地方都市	25,238
スラム改善	Slum improvement project	バンコク	4,497
教員養成大学職員宿舎	Rajabhat university project	地方都市	64
		合計	81,189

National Housing Authority Annual Report 2008 をもとに作成

ある(図3、4)。NHAが直接住宅建設を行うのではなく民間業者を選定して委託する。この事業はスラム関連事業についてNHAの中心事業となっている。価格は250,000～390,000 バーツとなっており、いずれも頭金として3,000 バーツを支払い、あとは月々2,400～2,600 バーツの支払いを15～20年、最長で30年続けるローンプランが宣伝されている。

2004年からこれまでに214,212戸が契約申し込みを行っている。そのうち112,518戸は手続きが終了している。51,108戸は銀行融資を受けており、8,456戸がNHAと分割払い購入契約を結んでいる。1,834戸は信用組合と分割払い購入契約を結び、1,228戸は現金払いで購入された。これらを合わせた62,626戸が既に居住(占有)されている。

バーンウアアトーン事業では、住宅建設だけでなくコミュニティ組織をつくり、住宅および住宅地の維持管理にも住民が積極的に関わられることを目指している。2008年までに4つの住宅地でコミュニティ組織が結成されている。また、コミュニティ組織づくり以外に、社会経済プログラムをコミュニティで計画している。住宅地をきれいに維持し、各戸やコミュニティで庭作りや花木を育てたりすることを通してコミュニティのまとまりを強め、ひいてはコミュニティの自主管理能力が向上すると考えられている。2008年の終わりまでにNHAはこのような活動を6つのバーンウアアトーンで実施している。

このように物理的にも社会的にもより良い住環境を供給することが目指されているが、人々の交流を生み出す空間をつくることは難しく、住宅地に公園などが計画されているものの、アクティビティを誘発するためには、さらに細やかな住宅計画が必要と思われる。

さらに深刻なのは、大規模開発された住宅地のなかには、未完成で残されたままの集合住宅が放置され、幹線道路に近い場所に新たに集合住宅が建設されている住宅地もある。防犯や安全面において問題がないとはいえない。また完成した住宅地にも未入居の空き家のまま残されたものがある(写真1～6)。

さらに、現段階では集合住宅の計画においては、住戸スペース以外の共用空間により工夫が必要と思われる。

### 3 NHAの事業実績の変遷

NHAは設立当初から今日まで、低～中所得者層向けの住宅供給やスラム改善を行ってきた(表1、図1、図2)。1976～2009年9月までに352,664戸の住宅建設と289,254戸のスラム改善・移転事業を行っている。1976～1999年9月までの住宅建設は169,195戸、スラム改善・移転事業は136,332戸である。驚くべきことに1976年から20年間に供給された戸数の2倍以上の事業が2000年代以降に実施されたことになる。

1976年から2008年までの事業の内訳をみると、最も多いのはスラム改善・移住事業で289,254戸と全体の45.1%を占める。次に多いのは、バーンウアアトーン事業である(図2)。この事業は2003年に開始されて間もないにも関わらず、NHAのこれまでの供給戸数の第2位を占めているのである。

2008年度に完成した/完了した住戸数は81,189戸である。その内訳は地方都市での住宅開発事業が282戸、バーンウアアトーン事業が76,346戸(バンコクで51,108戸、地方都市で25,238戸)、バンコク

でのスラム改善事業が4,497戸、ラジャブト大学事業<sup>4)</sup>が64戸であった。2008年度に完成した総住宅戸数のなかでバーンウアアトーン事業がしめる割合は突出している(表2)。しかし、バーンウアアトーンの住宅地計画および住戸計画は、先に見たようにさまざまな課題を抱えていることが指摘できる。

## 4 結 論

1. NHAはスラム改善事業とさまざまな形態と方法で中低所得者層を対象とした住宅供給事業を行ってきた。スラム改善事業は継続して行われており一定の成果をあげている。
2. NHAの事業は2000年以降の政治変化によって大きく変わった。とくにバーンウアアトーンとよばれる中低所得者層を対象とした規格分譲住宅事業は2003~2007年の5年間に600,000戸の建設を目標とした大事業である。実際に2009年9月現在で212,784戸が建設され、126,972戸が建設中である。この事業はバンコク周辺だけでなく地方都市を含む国内の150箇所に建設されている。
3. 近年著しく増加したバーンウアアトーン住宅の建設は民間業者を選定し、委託して建設される。住宅地には公園なども建設されている。住宅建設だけでなくコミュニティ組織もつくり維持管理に住民が積極的に関わられることを目指している。また居住者の交流を深める活動なども計画されている。しかし、人々の交流を生み出す空間をつくることは難しく、とくに現段階では集合住宅における共用空間などにより工夫が必要と思われる。
4. 環境問題などを考えると、より環境に適した長寿命な住宅を供給することが求められている。バーンウアアトーン事業は供給戸数が非常に多いが、住宅地の中に未完成住棟が残されていること、未入居の空き家が混在している現状をみれば、今後の適切な維持管理が非常に重要

になってくると思われる。

## Acknowledgments

The author expresses her appreciation to Ms. Pomnapar Paripunyaporn and Mr. Torphong Jamchod Policy and Planning Department at NHA, Mr. Suthop Chaimongklanonth former NHA staff for providing information of NHA. Appreciation is extended to Ms. Monsinee Attavanich assistant researcher at Chulalongkorn University and Associate Professor Mr. Kade Javanalikhorn for assisting.

- 
- 1) NHAへのヒアリングは2010年9月17日に行い、住宅政策課のMs.Pomnapar Paripunyaporn, Mr.Torphong Jamchod および前NHA建設管理課のMr.Suthop Chaimongklanonthに話を伺った。
  - 2) 2010年9月はタイの年度末にあたり、NHA住宅政策課では2010年9月までの1年間の実績報告書を作成して承認を得るための原稿作成が終了したところであった。年度ごとのレポートは翌年2月に公表、印刷される。また2012年から始まる第10次国会経済社会開発計画に向けての住宅政策および課題を検討中であった(2010.09.17NHAヒアリング)。
  - 3) タイの経済状況の停滞によりNHAは600,000戸から300,504戸まで総建築戸数を削減することを提案し、2007年12月閣議決定されている。
  - 4) 全国の各県に1つある教員養成カレッジがラジャブト大学へと再編され、その大学教職員のための住宅建設をNHAが行うもので、2002年に27事業、6,264戸が2,470百万バツの予算で実施されることが閣議決定された。

## 参考文献

- 1 NHA, National Housing Authority Annual Report 2008
- 2 Department of Hosing Development Studies NHA (2009) The 36 year Anniversary (introductory article) The Antional Housing Authority of Thailand Providing Public Housing in the Public Interest
- 3 NHA (2009) A Remembrance of the variety of activities in 36 years of the National Housing Authority of Thailand, 2009, NHA
- 4 田中麻里(2006)『タイの住まい』圓津喜屋



写真1 บ้านอู่อากาศ住宅地入口 (チェンマイ市内)



写真2 現地販売事務所



写真3 入口から集合住宅をみる



写真4 4階建て集合住宅



写真5 1階住戸へのアクセススロープ、住棟間共用スペース



写真6 未完成のままの集合住宅と公園