

バーンウアアトーン住宅事業におけるバーンチャロン 団地（サムットプラカン県、タイ）の居住実態

清水 莉恵¹⁾・田中 麻里²⁾

1) 群馬大学大学院教育学研究科

2) 群馬大学教育学部家政教育講座

(2013年9月18日受理)

The actual living conditions at Bang Chalong (Samut Prakan, Thailand) Baan Eua-Arthorn housing project

Rie SHIMIZU¹⁾, Mari TANAKA²⁾

1) Graduate School of Education, Gunma University

2) Department of Home Economics, Faculty of Education, Gunma University

(Accepted on September 18th, 2013)

National Housing Authority has been carried out Baan Eua-Arthorn projects (BEA), which supply ready-made uniform houses for low-income families since 2003. BEA projects supply flats, detached houses, semi-detached houses and rowhouses.

Bang Chalong housing estate in Samut Prakan is constructed at the first stage of BEA projects. It is the largest housing estate among BEA projects. The purpose of this study is to understand BEA projects and to reveal actual living conditions at Bang Chalong housing estate.

More than 239,000 BEA housing units have been built. There are a large number of projects in central region, especially flat projects are found around Bangkok. On the other hand, a lot of detached house projects are found in Northeastern and Northern part of Thailand.

Bang Chalong is a large housing estate consisted of 92 flat buildings. Though, the residents have various opportunities to join community events and activities. The residents' satisfaction toward housing estate is relatively high. There are several good points, although, parking is one of the serious problem.

1. はじめに

1-1 背景と目的

タイは、1988年から経済成長期に入り、それに伴い都市部の人口増加、居住環境の悪化や交通渋滞などの都市問題を引き起こしている。また、経済成長によって、高層、コンドミニアム、団地開発も進み、

その結果、さまざまな住宅が混在するようになった。

タイの住宅公団 National Housing Authority (以下 NHA) は 2003 年からバーンウアアトーン Baan Eua-Arthorn (以下 BEA、バーン=家、ウア=援助する/支援する、トーン=思いやり/関心を持つ/気にかける/助けるなどを意味する) 事業を大きく進めてきた。これは、低・中所得者層向けの大規模

な分譲住宅で、規格化された戸建て等とフラットの集合住宅を供給している¹⁾。

既に25万戸以上の住宅が供給されている中、居住者の居住実態を明らかにしたものは少なく、住宅地におけるコミュニティ活動についての報告も非常に少ない²⁾。

住みよいまち、愛着の湧くまちにしていくためには、物理的な充実と精神的な充実が不可欠である。今後の団地・住まいづくりにおける指針を得るためにも、本研究ではBEA事業でつくられた団地を対象とし、中でも初期に建設された最も大規模な団地であるバーンチャロン団地での居住実態を明らかにすることを目的とする。

1-2 研究の方法

タイの住まいや住宅供給の変遷、NHAの事業内容、BEA事業の実績を把握するための文献調査とBEA事業とその居住者の実態把握のためのヒアリング調査を行った。ヒアリング対象者はNHA、バーンチャロン団地の居住者、団地のコミュニティ組員である。調査期間は2012年9月13日～20日である。

2. バーンウアアトーン事業による住宅供給

2-1 バーンウアアトーン事業での住宅タイプ

BEA事業ではフラット、戸建て、2戸1住宅、長屋の4種類の住宅タイプがある(図1)。フラットは3～5階建て、住戸の広さは主に24㎡と33㎡で、35㎡もみられる。戸建て、2戸1住宅、長屋はともに2階建てである。住戸の広さは戸建て、2戸1住宅は主

に84㎡、長屋は64㎡である。1階に1室、2階に2室の構造となっている。居住者による増改築ができるよう設計されており、戸建ての1階ピロティ部分を駐車場としたり、部屋を増築する場合もみられる。

2-2 バーンウアアトーン事業の変遷

BEA事業はタイの政策の一部として展開されている。1997年のアジア通貨危機の影響を受けたタイ経済を回復するために、内需拡大を目的とし2001年にタクシン政権(2001年発足)が実施したものである。2003年に60万戸を建設目標戸数として計画が実施された。2003年から2011年までにプロジェクト数248件、239,175戸が建設された³⁾。タイは年度の切り替えが10月のため、2003年～2004年9月が第1期、2004年10月～2005年9月が第2期、その後1年ごとに2011年9月までの第8期に及ぶ。

1期～8期までに実施されたプロジェクト数はフラットが一番多く(119事業)、次に戸建てが多い(111事業)。長屋が一番少なく(11事業)、2戸1住宅は35事業である⁴⁾。1期で完成したプロジェクトは2件のみで、5、6期(2007年10月～2009年9月)に最も盛んに事業が展開されている(図2)。

2008年12月、アピシット政権が発足し、BEA事業の目標戸数の見直しがなされた。より現実的な戸数として30万戸に設定し直された。7、8期(2009年10月～2011年9月)ではBEA事業数が減少している。

2-3 バーンウアアトーン事業の地方特性

タイは北部、東北部、中部、南部の4地方に分けられる。首都バンコクは中部に含まれる。

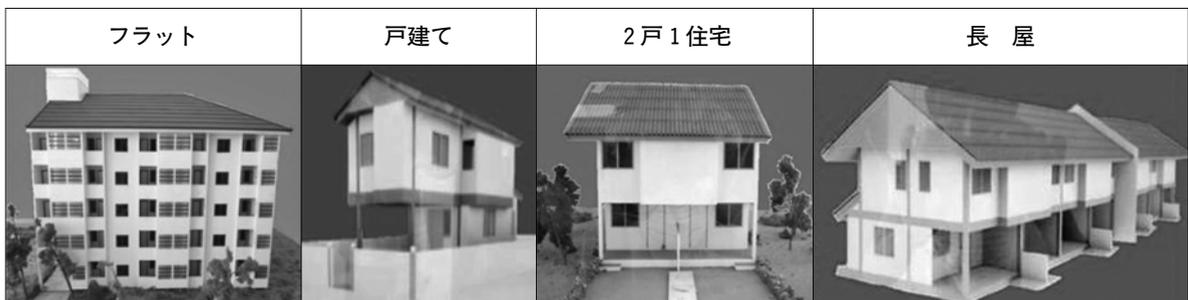


図1 住宅タイプ

出所：NHA事務所の模型を筆者撮影

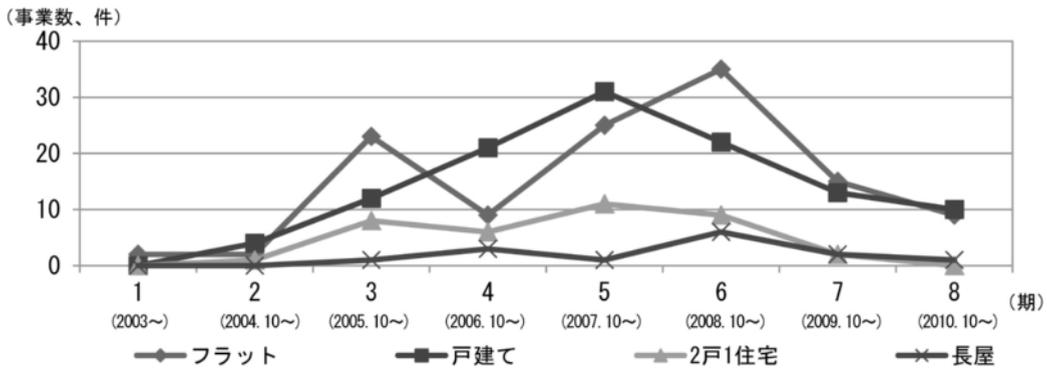


図2 住宅タイプ別プロジェクト数 出所：NHA の BEA 事業実施一覧表より作成

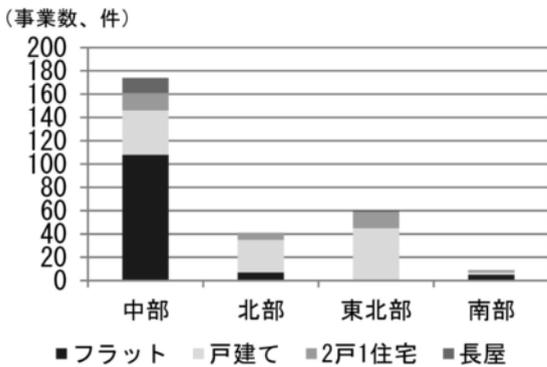


図3 地方別プロジェクト数 出所 NHA の BEA 事業実施一覧表より作成

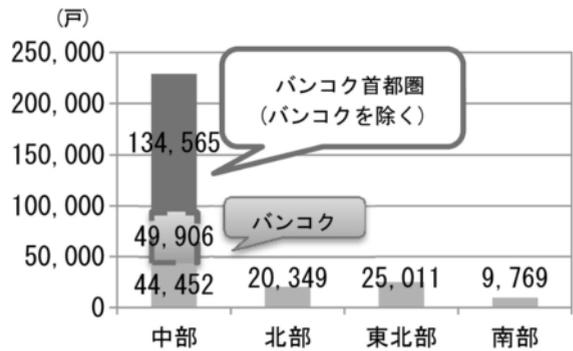


図4 地方別建設戸数 出所 NHA の BEA 事業実施一覧表より作成

戸建てや2戸1住宅は、すべての地方で建設されている。特に戸建ては77都県中50都県で建てられており、全国的に建設が進んでいる。長屋は中部に建設されているが数は少ない。2戸1住宅も建設数は少ないが全国各地に建てられている（図3）。

地方別に住宅の種類をみると、中部はフラットが多く、大部分がバンコク及びその周辺の地域で多く建設されている（図4）。これは経済活動が盛んなバンコクのベッドタウンとしての機能が大きく、人口増加率も大きいと思われる。

東北部は戸建てが多く建設されており、フラットは建設されていない。北部も戸建てが多い。これらは農業地域であり住宅地を広く取れることや、高床住居で生活してきたタイの人々に馴染みのある戸建てが中心となっていると考えられる。また戸建ては

住宅の増改築を行うことができるため住民の需要が高いことも考えられる。

全体的に南部でのBEA事業は他の地域と比べて少ない。これは人口が少ないこと、治安が安定していないことからBEA事業が大きく展開していないと思われる。

4種類全ての住宅が建設されているところは、バンコク、アユタヤ、チャチューンサオであり、首都及びその周辺で多様な住宅が提供されていることが分かる。3種類供給されている県は、パトゥムターニー、チョンブリー（2戸1住宅以外）、ウボンラーチャターニー、ラヨン（フラット以外）、チェンマイ、プラチュワップキーリーカン（長屋以外）である。

3. バーンウアアトーン事業による バーンチャロン団地

3-1 団地の概要

バーンチャロンはバンコクの南東に隣接したサムットプラカーン県にある。サムットプラカーン県で実施された BEA 事業は 17 あるが、すべてフラットであり、バーンチャロンはそのうちの 1 つである。

事業規模は、住戸 4,140 戸、計画人口 16,560 人、敷地面積 16.32ha で、住棟 92 棟、広場(サッカーグラウンド、バスケットコート、遊具スペース)、市場、管理棟、貯水池、時計塔からなる大規模団地である⁵⁾(図 6)。バーンチャロン団地は団地の南北に入口があり、貯水池、管理棟、市場がある。団地中央部に県内唯一のサッカーグラウンドもある。それらを取り囲むように住宅が建てられ、バスケットコートや広場が点在する。市場は毎日開かれており、広場や道路では引き売りも行われている。

住棟の形態は 5 階建てフラットで、24 m² (ワンルーム) タイプと 33 m² (ワンルーム+1 寝室) タイプがある。約 9 割が 33 m² タイプで構成される。居住区によって工期が異なり、24 m² タイプの住宅がある西の居住区は 1 期 (2003~)、それ以降は 33 m² を中心とするタイプの住宅が建てられ、川を挟んで東の居住区は 2 期 (2004.10~)、サッカーグラウンドや管

理棟を含む東の居住区は 6 期 (2008.10~) と西から建設されていった。

3-2 建物や設備の管理

NHA は集合住宅の居住ルールを定め、各住棟の入り口に写真付き掲示板でそれらを示している (図 5)。団地の管理に当たって警備、掃除、草木管理、ゴミ管理、修理、事務、配水管理をする人がいて、整備に当たっている⁶⁾。

また、管理棟には託児所と図書室、ジムが併設されている。託児所は 2 歳くらい~幼稚園に入る前の子どもが利用し、1 日昼食とおやつを含み、100B (B: バーツ、1 バーツ=約 3 円) で預かる。開所時間は月曜日~土曜日は早朝 5、6 時~20 時まで、日曜日は 9 時~20 時までである。子どもは約 30 人、3 人の先生で担当している。託児所があること、朝早くから開所していること等、共働が多い居住者への配慮がうかがえる。

3-3 年間行事

この団地ではほとんどの居住者が参加して盛大に行われる年間行事がある (表 1)。正月行事は地方出身者が多いため 1 週間ずらして催す。父の日には団地内の居住地で 9 チームに分かれ綱引きや軽い遊びの対抗試合をする。チーム活動で居住者同士のつな

[居住ルール]

- ・店を開かない。
- ・洗濯物を干さない。
- ・梯子をかけて窓から家に入らない。
- ・火を焚いてはいけない。
- ・壁に穴をあけない。たたいてはいけない。
- ・壁に色を塗ったり落書きをしたりしてはいけない。
- ・大きい声を出してはいけない。
- ・ラジオや音楽をうるさい音で流さない。
- ・他の人のゴミ箱に自分のゴミを捨てない。
- ・トイレに紙やごみを流さない。
- ・部屋からごみを捨ててはいけない。
- ・ゴミはゴミステーションに捨てる。
- ・犬を飼ってはいけない。



住棟入り口に掲示されている看板

図 5 各住棟入り口に掲示されている居住ルール

出所：住棟入り口の掲示板を筆者撮影、日本語訳

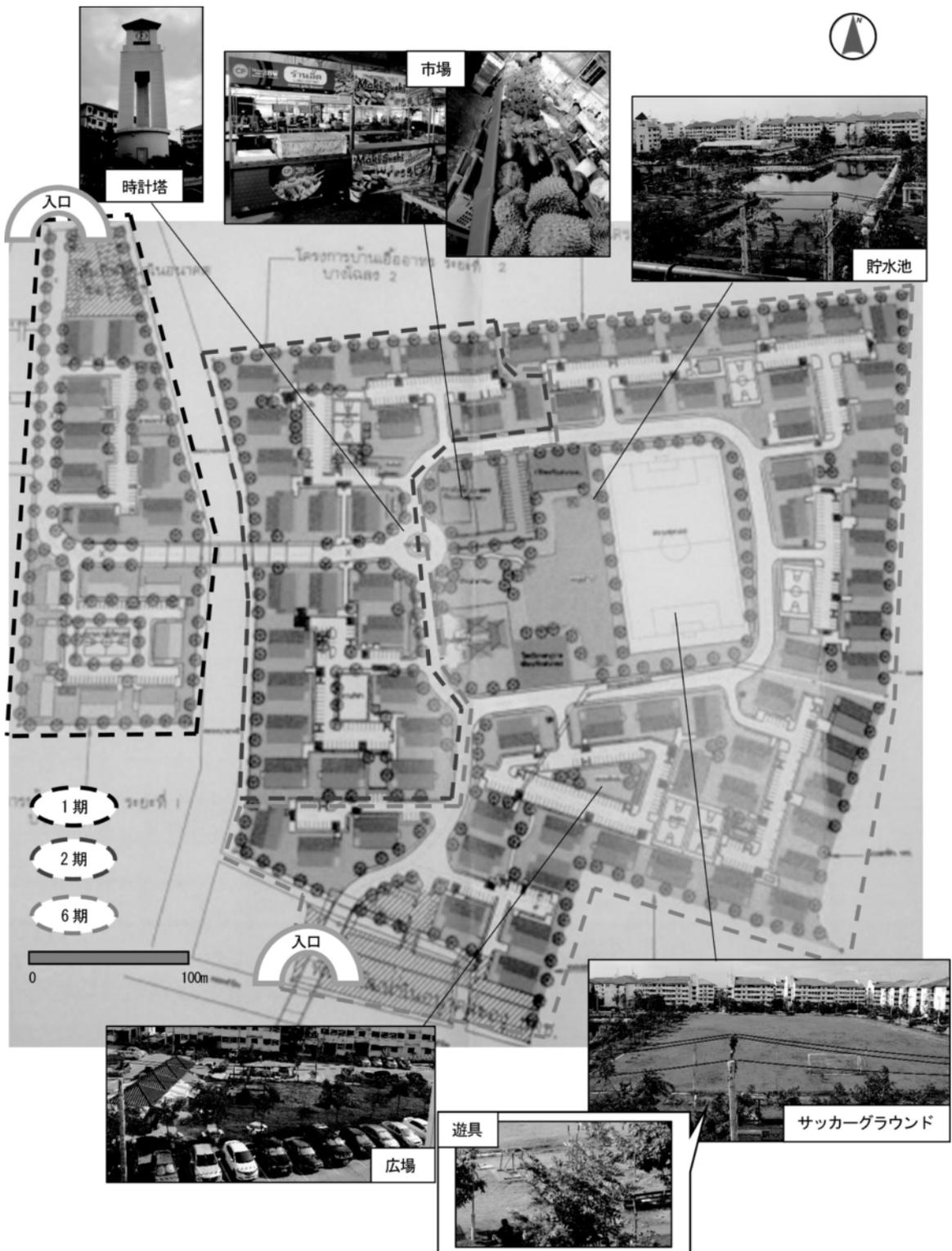


図6 団地内の様子

表1 バーンチャロン団地で行われている行事

行事名	日 程 と 内 容
新 年	1月1日 市場や組合の事務所でパーティをする。
子どもの日	1月第1土曜日 小さい広場にステージをつくって、子どもたちに歌やダンスを披露してもらう。
タイ正月	タイ正月（4月13日）の1週間後 バーンチャロンノーク寺の大きい仏像を車に積んで、広場の周りの道沿いに回す。昼食を高齢者に食べてもらい、椅子に座ってもらって水をかける。
雨安居	8月～10月 お金を木の形をした飾りものにさして集め、バーンチャロンノーク寺とバーンチャロンナイト寺の2つの寺に分けて寄付をする。
母の日	8月12日 王妃の誕生日。夕方にサッカー場で王様の歌を歌う。タンブン（寄進）をする。
父の日	12月5日 国王の誕生日。サッカー場で試合を行う。綱引きや軽い遊びを9チームで競う。タンブンをする。

出所：バーンチャロン団地生活協同組合職員へのヒアリング調査より作成

がりをつくるきっかけとして役立っていると思われる。行事は大きな広場を使って盛大に行われ、次節で詳述する団地内でのサークル活動をしていない人にとっても重要な住民の交流の場となっている。

3-4 サークル活動

団地内ではさまざまなサークル活動が行われている。種類としてはサッカー、フットサル、エアロビクス、バスケット、セパタクロー（タイ国技、けまりのバレーボール）、ブラボン（なぎなたのような棒を使うタイ式剣道）、高齢者、仏教、オートトップ⁷⁾、健康法太極拳、フラフープがある。人気があるものはサッカー、フットサル、セパタクローである。この団地には運動系のサークルが多く、グラウンドや広場が多い団地の環境を生かしている。

文化系のサークルのオートトップは月1回活動しており洗剤を作っている。職業訓練としての機能も果たし、女性のためのサークルとなっている。文化系のサークル活動には自然となくなってしまったものもある。運動系に比べて道具・設備の充実がなされていない。集まれる部屋や共用の道具を用意する等の工夫をしておくことで、より円滑に活動が行われるのではないかと考えられる。

3-5 居住者の特性

24㎡タイプ3世帯、33㎡タイプ3世帯にヒアリング調査をしたところ、平均世帯人数は1.83人（最大3人、最低1人）で、核家族や1人暮らしが多い（表2）。東北出身者やバンコク、その周辺出身者が多く、出稼ぎの人たちも多い。20代～50代の働き世代が多く住んでいる。

バーンチャロンに住む前は、賃貸や親戚宅に住んでおり、持家の人は見られなかった。購入理由としては「自分の家がほしいから」（6人中5人）で、今まで資産となる住居を持っていなかった人が購入している。前住居で毎月支払っていた金額は1,000～1,600Bが多く、現在は1,800～2,500Bと以前とあまり変わらないかやや高い程度で居住者にとって大きく負担が増える金額ではないと思われる。購入した理由として資産以外には、通勤に便利、眺めがよい、駐車できることなどである。出稼ぎに来ている居住者が多いため、通勤に便利であることは重要な要素となっている。

3-6 居住地に対する居住者評価

将来も住み続けたいのは6人中3人で、定年後引越すと答えた人を含むと6人中4人が住み続けたいと答えている。住宅の評価を「大変悪い・悪い・

表2 居住者特性

居 住 者	A	B	C	D	E	F
住戸ナンバー	77棟 208/40	77棟 208/18	15棟 130/34	15棟 130/55	13棟 128/20	8棟 123/8
住戸タイプ	33㎡ 5F	33㎡ 3F	24㎡ 3F	24㎡ 5F	24㎡ 2F	33㎡ 1F
世帯人数(人)	3	2	1	2	2	1
子ども人数(人)	1	0	0	0	0	0
家族形態	母、娘、甥	夫婦	一人暮らし	夫婦	母、娘	一人暮らし
世帯主年齢(歳)	22	36	61	28、29	57、22	53
職 業	会社員	組合職員	年金暮らし	工場勤務	工場勤務	デパート販売員
居住開始年(年)	2010	2009 (2005)	2005	2007	2004	2004
ロ ー ン	2,500B/月	2,000B/月	5年で払い終わり	1,800B/月	2,000B/月	2,500B/月
前 住 地	バンブリー	バンブリー	プラカノン	バンブリー	バーンチャロン	バンコク
前 住 地 形 態	5F スタジオタイプ民間のコンドミニアム	BEA バーンチャロン 24㎡タイプ	親戚宅	2F 長屋	2F 長屋	木造平屋
前 住 戸 面 積	20㎡	24㎡	—	21㎡	約 24㎡	約 80㎡
前 住 居 形 態 賃 料	賃貸 1,600B/月	賃貸 1,500B/月	親戚宅	賃貸 1,500B/月	賃貸 1,000B/月	賃貸 20、30B/月
購 入 理 由	自分の家が欲しい。 1番仕事場に近い。 前の場所にも近い。 5階は静かで眺めがよい。	自分の家が欲しい。 3階が好き。 通勤に便利。	自分の家が欲しい。	通勤に便利。自分の家が欲しい。駐車できる。階段の近くはうるさいので離れている方がよい。	自分の家がほしい。	保証があるから。 1階は水を使った掃除がしやすい。1階ならサロンもできるかもしれない。
サークル活動	入っていない。 子育てが落ち着いたらフラフープに入りたい	行きたければ行く。 エアロビクスに入っていたことがある。	サッカー 托鉢 仏教 高齢者 農業* 調理*	入っていない。	高齢者 仏教 オートトップ エアロビクス 健康法太極拳 参加開発型*	リサイクル デザート*
世帯主出身地	ルーイ (東北)	チャイヤブーム (東北) ルーイ (東北)	バンコク (中部)	ナコーンラーチャシーマー (東北) ローイエット(東北)	ナコーンラーチャシーマー (東北)	サムットプラカン (中部)
住宅の評価	よい	よい	よい	よい	大変よい	よい
満 足 点	便利。 角部屋がよい。 自分の資産になる。 ローンも払える範囲で高くない。 部屋の広さがちょうどよい。 物が十分における。 緑が多い。	通勤に便利。 景色がよい。緑が多い。 県で1番大きい団地でサッカー場もある。	緑が多くて景色がよい。 部屋の広さがちょうどよい。 家庭菜園が作れてよい。	駐車できる。 トイレと部屋が別でよい。 公共料金が安い。	居住ルールがある。 前の家より広い。	近所の人たち同士仲がよい。 部屋の広さがちょうどよい。
不満点・不便に感じる点	人や車が密集しすぎ。 洗濯場所と物干しが欲しい。 子どもの遊び場が少ない。 遊具が壊れていて修理していない。	車が多い。 音が響く。 非常階段でない階段に洗濯物を干さないでほしい。	人間関係が固定化してきた。	共益費が少し高い。 物干しの空間がない。 駐車スペースが足りない。 近くの広場は少し狭い。 サッカー場まで少し遠い。	家族も増えるし、24㎡も33㎡も月々の支払い金額はあまり変わらないので、全て33㎡でよい。 駐車場が足りない。 2列駐車していて邪魔になる。	住んだ時から雨漏りがある。
希 望 ・ 要 望	駐車場が欲しい。 バイク置場も欲しい。	玄関に靴置場があるとよい。	なし	なし	なし	屋根のついたスペースがほしい。 公園があると日差しよけにもなるし、雨が降ったときにも遊べるし、洗濯物を干せる。
居住継続の意思	気に入っているが将来はわからない	住み続けたい	住み続けたい	定年までには引越す	定年後引越す	住み続けたい

*現在はなくなっているサークル活動

出所：2012年9月調査をもとに作成

普通・よい・大変よい」の5段階評価をしてもらった結果、全員が「よい」以上の評価をし、居住者による住み心地はよいと言えるだろう。

よいところは、緑の多さ、景色のよさ、部屋の広さ、払える範囲の居住費用、通勤のしやすさ等であった。日本のニュータウンにおける研究⁹⁾でも自然環境や公園等のオープンスペースが多いことが居住地選択理由として挙がっている。それはタイであっても同様で、自然が感じられる住空間をつくるのが住みたいと思える重要な要素となっていると考えられる。通勤の便利さに加えて、屋外空間の豊かさはバーンチャロン団地が人気のある一つの要因だと考えられる。

24 m²タイプの部屋の広さについては、居住者に家族で住むにはやや狭いと感じられている。実際に、33 m²タイプに比べ空き家が多くみられる。

満足点にも不満点にも挙げられたものが「駐車場」である。駐車場があることには満足しているが、数が足りなく路上に2列駐車している状況で、道路の中央に車が取り残されることもあった。

また、駐車場と同じくらい洗濯物干し場について挙げた。居住のルール(図5)では外に干してはいけないが、実際には非常階段や住棟周りのスペースを利用して干している。居住者の生活実態と合っていないルールが制定されており、洗濯物干しの十分なスペースが求められる。

4. 結論

BEA 事業はタイ政府による内需拡大を目的とした政策のひとつで、2003年から始まった。現在までに239,175戸が建設され、特にフラットと戸建てが多く建設されている。建設戸数が最も多い地方は中部であり、特にバンコクを中心とした地域ではフラットが多い。地方では戸建てが多く建設されている。2007年～2008年に最も住宅建設数が多くなり、目標戸数の縮小によりその後は減少していった。

バーンチャロン団地は、団地中央に共用空間、周りに住棟92棟が配置されている大規模団地である。住棟はすべてフラットで24 m²(ワンルーム)タイプ

と33 m²(ワンルーム+1寝室)タイプである。9割が33 m²タイプの住宅となっている。

大規模団地ではあるが、団地内にはサッカーグラウンド等のオープンスペースが多い。それらを利用して行事やサークル活動が行われており、居住者間交流の機会がもてるようになっている。

居住者は東北部やバンコク周辺地域から出稼ぎにきている人も見られ、核家族や一人暮らしが多い。

ローンの支払い金額は居住者にとって支払可能範囲であり、前住居が貸家である人が多かったことからBEA事業の目的である中・低所得者向けの住宅供給は果たされているといえよう。

居住者による住宅評価は高い。よいところは緑の多さ、景色のよさ、部屋の広さ、払える範囲の居住費用、通勤のしやすさであり、問題点は駐車場の少なさと洗濯物干し場の不足である。居住者の生活実態と住み方ルールがあっていない現状がみられた。また、通勤に便利なこと、駐車場の存在、緑が多いなどの屋外空間の豊かさは居住地選択の理由や満足度として重要な要素となっていることがうかがえた。

本稿では、首都バンコクに近い地域で、フラットのみで構成されている住宅団地の居住実態について明らかにした。居住環境改善の指針を得るためには、フラット同様供給数が多い戸建てや地方ごとに団地の居住実態についてみていくことが課題となる。

謝辞

本調査にあたり、チュラロンコン大学 Dr. Terdsak Tachakitkachorn と研究室の学生皆様、タマサート大学 Dr. Jaturong Pokharatsiri、また菊地雪代氏に多大な協力をいただいた。National Housing Authority の Director Khamhaeng Thongin、Assistant Governor Thanongsak Wikul、Mr. Torphong Jamchod、Ms. Khanitta Kolaka、そしてバーンチャロン団地の居住者の皆様に厚く御礼申し上げる。

本研究の一部は、平成24年度科学研究費補助金基盤研究C(課題番号24560731 研究代表者 田中麻里)により実施したものである。

〈脚注〉

- 1) 参考・引用文献1より引用。
- 2) 住宅ローンや室内エネルギー効率、空き家の対処提案といった経済学的、工学的視点に立った研究はなされているが、社会学的視点にたった研究は少ない。戸建ての増改築に関する研究のみみられた。参考文献3~7を参照。
- 3) 参考・引用文献2を参照。
- 4) 2012年2月に田中麻里がNHAで入手したBEA事業実施一覧表より。図2、図3、図4はこれをもとに作成した。
- 5) 人口密度は42家族/1600㎡(1ライ)で、NHAが供給する住宅密度としては中規模だという。NHAでは60家族/1ライ以上を高密度としている。
- 6) 集合住宅(フラット)は建設後5年まではNHAが住宅地の管理をし、5年以後は法人(ニティブコン)が管理を行う。法人とは別に生活協同組合(サハゴン)というコミュニティ組織が2005年に設立されている。管理棟内に事務所を設けている。職員は住民15人で構成されており、代表は毎年住民の選挙によって職員から選ばれる。
- 7) One Tambon One Productのことをいう。日本の大分県で実施された政策を参考にタクシン政権が実施した。農村部における零細農家の現金収入の増加、地域の活性化を目指した政策であり、OTOP商品はそれぞれの地域における特産品である。参考文献8を参照。
- 8) 参考・引用文献9を参照。

〈参考・引用文献〉

1. 田中麻里(2011): タイ住宅公団による住宅供給の変遷～近年の中心事業: バーン・ウア・アトーン規格分譲住宅～、月刊 住宅着工統計、pp.6-11
2. National Housing Authority of Thailand (2011): “2011 Annual Report”, p.42
3. Visuthida Nakornchai (2007): Criteria for selection Baan Eua-Arthorn clients and affordability for housing

- loan: A case study of Baan Eua-Arthorn Bang Chalong 1 clients Samutprakan province, Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
4. Sajjapong Mekworawuth (2009): Factors influencing the decision making process in home financing for low-income groups: A case study of Baan Eua-Arthorn consumer group, Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
5. Atikom Wimolwatvatee (2004): Design guidelines for improving thermal comfort and energy efficiency of Baan Eua-Arthorn, Department of Architecture, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
6. Kittima Rungkrajang (2009): Strategies for dealing with the unsold Baan Eua-Arthorn units after project completion: A case study of Baan Eua-Arthorn Samutprakarn 1 project, Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
7. Boonanan Natakun and David O'Brien (2009): Extending the House/Extending the Dream: Modifications to Government-built Housing in Bangkok Metropolitan Region, Journal of Architectural/Planning Research and Studies Volume 6. Issue 3, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
8. 竹田祐基、浅井広太郎、北真理子、櫻井大輔、戸塚 舞、六車泰輔、山木 彩、山田千絵 (慶應義塾大学経済学部高梨和紘研究会第25期OTOP班、2009): タイ東北部におけるOTOPの現状
9. 三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、阪田弘一、川村 崇(2003): 兵庫県三田市のニュータウンにおける居住意識構造の分析—郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究—、日本建築学会計画系論文集 第571号、pp1-8