

琉球大学学術リポジトリ

東南アジアの近代都市及び計画法システムの形成過程と東西地域の影響に関する比較研究

メタデータ	言語: 出版者: 池田孝之 公開日: 2009-08-20 キーワード (Ja): 都市及び計画法システム, 都市計画法制, 東南アジア都市, 東南アジア, 都市形成と計画法, 市街地形成過程 キーワード (En): Urbanization and Planning Law, Urban and Planning System, South East Asia 作成者: 池田, 孝之, 清水, 肇, 國吉, 真哉, Ikeda, Takayuki, Shimizu, Hajime, Kuniyoshi, Sanechika メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/20.500.12000/11970

第2章 タイの都市形成と計画法

2-1 バンコク首都圏の拡大

現在、バンコク首都圏（BMR）ではさまざまな都市化の動きが無秩序に混在した状態を呈している。BMR地域に含まれる4つの都市計画区域については図に表示したような土地利用計画が都市地方計画局によって作成されている。

用途指定の位置的パターンを見ると、東部地域一体に低密度住居地域が広がり、中密度住居地域と非住居系用途地域が幹線道路沿いに指定されている。この計画はBMRの将来人口が2001年に760万人になるという想定に基づいている。

BMRの将来の都市パターンとして、次の3つの典型的なパターンが想定される。

- a. 回廊開発型：带状市街地の形成を容認しながら、適切な交通施設及びその他の基盤施設を整備し、より効率的・効果的な都市回廊とする。
- b. 集中型：都市活動は一般に30km圏内に収容する。高密度市街地を建設するため、このパターンは効果的な土地利用規制と集中的効率的な基盤施設整備を必要とする。
- c. 多核型：これは分散的な開発行為を有機的システムに統合し、サブセンターの形成を促進するのに必要な基盤施設を整備するものである。

回廊開発型は基本的には都市化の趨勢に従っており、良好な市街地の建設や都市活動の適切な配置と発展のためには相対的に少ない努力で足りるため、今後の開発パターンと考えられる。

2-2 都市開発関係行政組織

DTCPの現状

DTCPの主務事項は、①地域計画・県開発計画の策定、②都市計画（general plan）の策定もしくは地方政府への支援、③特定計画（specific plan）の策定もしくは地方政府への支援、④コミュニティ開発計画の作成、⑤行政センター、公共公園、歴史保全等の特別プロジェクトの計画策定、⑥農村開発計画の策定等である、これに対応して、7つの課（①地図作製、②調査分析、③エンジニアリング、④計画評価、⑤地域計画、⑥総合計画、⑦特定計画）と内部組織としての3つの課（①法制②渉外及びトレーニング、③農村計画）がある。

総合計画にかかわる課（JICA調査のカウンターパートとなった課）の分担業務は以下のとおりである。

- 1) 地図作製課：①地図作製、②写真製図、③地上測量図
- 2) 調査分析課：①社会経済データの調査・収集、②人口・社会経済等についての分析、③市及び衛生区の行政区画の検討
- 3) エンジニアリング課：①組合計画にかかわる交通計画、②特定計画にかかわる交通及び都市施設計画、③地方政府要請による特別計画一雨水排水施設、道路設計、④地方政府要請による地方計画のための交通計画
- 4) 総合計画課：①総合計画の作成、②他の政府機関へのアドバイス、③総合計画法制化手続、④5年毎の総合計画の見直し

2-3 都市開発関連法

(1) 都市計画制度

タイにおける都市計画制度の歴史は浅く、1952年に旧都市計画法が初めて制定されたことに始まり、その後1975年に同法が全面改正されて現在に至っている。

新法では、「都市計画は、国または地方公共団体（Municipality）が、それぞれの都市について策定すべき」とこととされている。その内容は、「総合計画（Special plan）」と「特定計画（specific plan）」とに分かれる。総合計画は、都市全体の整備・開発の方針、土地利用計画及び道路等の公共施設の整備計画を示す指針としての機能を持つとともに、具体的な土地利用の規制力を持っている。一方、特定計画は、総合計画を受けて、整備・開発または保全する必要がある都市の一部地域を対象にして、必要な規制や事業の実施のための計画を定めるものであり、土地利用・建築用に関するより詳細で、土地収容までも含んだ具体的制限を規定できる。

都市計画の策定手続きに関しては、公聴会による住民の意見の聴取が規定されているほか、関係政府機関の代表からなる都市計画委員会での審議を経て、閣議により決定されることとなっており、形式的にはかなり幅広い合意形式を担保する体裁が整えられている。また、法によりすべての都市（Municipality）について、総合計画の策定とその5年毎の見直しが義務づけられている。1990年8月現在、チェンマイ、コンケン等84都市について策定が完了しており、バンコクについては現在最終調整中である。一方、特定計画については、これまでに策定の実績がないが、現在、東部臨海地域のレムチャバン、マプタプット等において策定作業中である。

タイの都市計画制度が、日本のそれと大きく異なるのは、容積率規制等の密度規制が確立していないことと、土地区画整理事業に代表される全面買収方式以外の都市開発方式の制度を有していないこと、土地利用規制にしても、実際の運用を担う建築基準法との結びつきが弱いこと等である。

さらに、公共施設等を整備する機関が都市計画担当部局（内務省都市計画局と異なることもあって、各行政機関は閣議を経た総合計画を順守する形式的責任はあるものの、実態上は必ずしも計画に従って整備を実施していない例も見受けられる。

このため、計画の実現をより確実に担保するために、都市計画担当部局の調整・指導力の強化が望まれる。特にバンコクに関しては、新市街地の外延的拡大と既成市街地の無計画な立替が急速に進行中であり、後述するような都市問題が今後ますます深刻化することが見込まれることから、官・民を合わせた幅広い合意形式のルールが早急に確立されることが期待される。もちろん、公共の福祉と個人の利益との調整の必要性に関し、一般市民の認識・理解を深めることが同時に重要であることは言うまでもない。

(2) 土地及び関連法

土地及び関連法としては、土地法、土地分割規制、不動産収用に関する法令、耕地整理法が主要なものであるが、土地区画整理法提案との関連で、これらの法令から読みとれる主要特性を列挙すれば以下のとおりである。

1) 法律は理念法であり、政令・省令・条例等により、具体的効力を持つように法体系が出来上がっている。

2) 法令・省令により事業区域が公布・決定され、これによって調査・測量を行う権限を施行者に付与している。

3) 組織規定（計画策定・補償の決定承認・審議及び事業施行等を行う組織）が法に盛り込まれている。

4) 事業の強制権については、以下の2点が特徴的である。

a. 国の経済的・社会的重要度に応じて、その公権力（強制力）の強弱が決められるが、公共施設整備、農地改革、耕地整理、工業団地開発等に強制土地収用権が認められている。

b. 事業それ自体に強制執行力を持たせる土地区画整理とは異なり、反対する地主の土地は収用するという強制土地収用権が農地改革法や耕地整理法に認められており、これにより事業の完遂を保証している。

2-4 都市整備（都市の現状）

（1）都市化のすう勢

タイの都市人口は1947年に総人口1744万人のうち173万人と約1割に過ぎなかったが、1984年には総人口5,058万人のうち889万人と約18%に達している。また、バンコク首都圏への人口集積は、1986年で546万人と20年足らずで倍増した。さらに、首都への都市人口集中度も58%（1984年）であり、近隣諸国と比較しても高い比率を示している。

もちろん、バンコクと地方間の1人当たり所得（1人当たりGDPベース）を比較して見ると、圧倒的にバンコクが高く、この格差が首都圏への労働力移動の大きな要因となっていることがうかがえる。

他方、地方都市を支えるべき農村では、人口増加分をすべて農業に吸収することは困難となっている。このため、若年労働力を中心に、より就業機会の多いバンコク首都圏を始めとする地域へ流出する傾向が続いている。因みに、1980年国勢調査によれば、1975～1980年の5年間の首都圏への純流入人口は東北タイより13.1万人、中央タイより9.7万人であり、両者で実に首都圏への純流入28.6万人の8割を占める。その結果、バンコク首都圏は自から近年顕在化しつつある都市問題を抱えながらも、東北部及び中央部などの地方都市に代って、地方の農村遊休人口を吸収する役割をになっているのが実情である。

（2）地方都市計画の状況

タイ圏で地方振興の中心となるべき地方都市は、ほとんどが小規模でありバンコクに次ぐナコンラチャシマでも人口19万人に過ぎない。また、全国で5万人以上の人口を有する都市が、バンコク以外に13都市に止まっているのが現状である。

調査対象地域の地方都市で一審大きいのは、全国ランキング14位のアユタヤ市（5万2千人）であるが、他の都市はサラブリ市（4万6千人）、ロブプリ市（3万7千人）などであり、アントンに至っては人口1万程度に過ぎない。

他方首都圏への地方からの人口移動は、現在では、まだ地方農村部の過疎化を拡大するまでには至っていない。しかしながら、地方振興が推進されず、この傾向が将来ともに継続するならば、いずれは地方に過疎問題を引き起こすこととなる。特に、東北部と合わせて人口移動（バンコクへの流入人口）の大半を占める調査対象地域の中央部については、今後の地方中枢都市の育成と農村振興が重要な課題となるであろう。

2-5 バンコクの都市基盤整備状況

（1）概況

バンコク首都圏は、タイ国経済の中心であり、今後とも継続するであろう経済成長の牽引車となるべき都市であるが、近年都市の巨大化に伴い様々な構造的な歪が発生してきている。交通混雑による時間損失や洪水による損害等に代表される経済的非効率や諸々の集積のデメリットは、近い将来バンコクの、ひいてはタイ全土の経済の順調な発展を阻害する要因になる恐れが強くなっている。

このような状況を背景に、都市基盤整備や公共・公益サービスの充実に関する政府及び一般市民の関心が高まっており、バンコク首都圏庁（BMA）もこれらの問題に積極的に取り組んでいるが、予算的な制約もあり、道のりは遠いと言えよう。

（2）交通

バンコクにおける交通問題は次の3点に集約される。第一に極度の交通混雑、第二に公共交通サービス水準の低さ、そして第三に道路網の未発達である。

①交通混雑

バンコクの交通混雑の原因は、一言で言えば交通需要と施設容量のアンバランスである。軌道系の大量輸送機関を持たないバンコクでは、公共交通サービスのほとんどは多様な形態のバス交通に依存しており、

実質的には都市内のほとんど全ての交通は不十分な道路の路面を利用している。

バンコクには1988年現在、全国の43%に当たる106万台の自動車と、同じく20%に当たる78万台の二輪車が存在し、80年から88年までの8年間で自動車は年平均6%の率で、また二輪車は10%の率で増加している。88年の二輪車を除く自動車の保有状況を人口千人当たりでみると、全国で29.3台であるのに対し、バンコクでは185.3台と高い。特に乗用車については、タイ全体の約4分の3の台数がバンコクに集中している。

一方、道路の新設・改良はわずかであるため、首都圏周辺部の幹線道路では年率約5~11%で交通量が増大しており、また市内中心部ではすでにかなり以前から道路交通は飽和状態になっている。バンコクの混雑は朝・夕のピーク時間帯に限らず、概して一日を通して慢性的に混雑している区間が多い。

1989年にJICAが実施した調査によれば、朝・夕のピーク時には中環状道路内のほとんどの主要幹線道路では旅行速度が時速10キロ以下という状況にあり、このためバスの運行速度もオフピーク時と比較して約6割の11.2 km/時となっている。

また、渋滞のみならず騒音・大気汚染等の環境面への悪影響も無視できないレベルに達している。

②公共交通

バンコクでは1989年現在、平日で約810万人がタクシー等を含む広義の公共交通機関を利用し、これは全交通需要（徒歩、自転車を除く。）の半分以上に相当している。このうち61%はバス（主としてバンコク輸送公社（BMTA）が運行）を、14%がミニバス（民間会社が運行）を利用し、残りの25%がタクシー、サムロー（三輪のタクシー）等の陸上交通あるいは水上交通を利用している。

88年現在、約8,200台のバス、約13,500台のタクシー、約7,400台のシーロー、約7,400台のサムロー、約16,600台の営業二輪車が主に陸上公共交通サービスを提供しており、全体的には供給量、利便性とも高いと考えられる。

しかし、公共交通も改善すべき多くの事項を抱えている。その第一は、全体としては十分な供給力を持つ公共輸送も朝のピーク時の中環状道路より外側の地域やドンブリ（南~南西）方面では極端な供給不足となっているなど、時間帯、地域別には需給アンバランスが顕在化していることである。第二は、他のアジアの諸都市と比較しても最も低料金となっているバス運賃の問題である。87年のBMTA財政収支によると、100の収入を得るための支出が130となっており厳しい赤字状況となっている。これは主として低料金に抑えられている運賃レベルに起因するものであり、このことが新車両の購入、維持施設や停留所施設の改善等バスサービスの改善を困難にし、全体としてサービスの低下の大きな原因となっている。第三は、規制する法制度が整備されていないにもかかわらず近年需要が急増している営業二輪車の問題である。基本的には地先交通を分担する営業二輪車の大部分は無保険車であることから、事故時の保障問題とともに、近年は大通りにまで進出し、交通渋滞の原因やバス交通の需要減少への影響を生じさせている。

③道路網

バンコクの道路網整備は1960年代から本格的に開始され、運河等を埋め立てて道路を建設してきたものの、質・量とも不足しているのが現状である。例えば、中環状道路の内側地域には300kmの幹線道路と800kmのソイと呼ばれる小路があるが、道路率（地区面積に占める道路面積の割合）も10.7%と小さい。表1に示す日本や先進国の諸都市の道路率に比べ、約半分から3分の2程度まで整備が進んできているが、いまだに幹線道路から地先道路までの道路体系が不明確である。特に二次幹線道路や補助幹線道路の不足が著しく、このため幹線道路や地先道路に必要以上の負担がかかり、交通混雑や住環境悪化をもたらしている。また運河を埋め立てて道路を整備してきた経緯から、道路網として多くの欠落区間が残されていることも問題である。

一方、中環状道路の外側地域は現在都市開発が活発に進行している地域であるが、670kmの幹線道路と2,000kmのソイを有しているものの、道路率は2.7%と極端に低く、都市開発の発展に伴い、今後急速に交通サービスの質の低下、あるいは都市開発の混乱が懸念される。

④対策の現況と展望

タイ政府は、1972年から75年まで（旧）西ドイツ政府の協力を得て、総合的都市交通体系のマスタープランづくりの調査を実施した。そこで提案された計画は、法定都市計画の未整備や関係行政機関間の調整不十分から、十分には実行に移されていない。しかし、都市高速道路の第1期計画やその他の幹線道路

の一部については、この調査をもとに整備がなされたものもある。また、都市高速鉄道（いわゆる「スカイトレイン」）についても、民間企業に建設から管理・運営までを委ねるいわゆるBOT方式による整備方策のもとに、Lavalin Internation Groupが選定され、現在契約条件の交渉中にあり、早期の整備が望まれる。

一方、日本は、タイ政府の要請に応え、都市高速道路やチャオプラヤ川のいくつかの架橋等に関し、技術協力及び円借款供与による資金協力を過去に実施するとともに、1985～87年には短期的な道路改良計画に関し、また88～90年には中長期的かつ総合的な道路交通計画に関し技術協力を実施した。

この調査結果によると、2006年までに実施すべきハード面の交通施設プロジェクトとして、184kmの高速道路、121kmのバス専用道路、599kmの幹線道路、56kmの市街地内集散道路、91kmの都市高速鉄道、45kmの国鉄北線の高架化が提案されている。また、ソフト面の対策としては、自家用車の保有・使用制限等の需要コントロール政策、現在の錯綜した都市交通政策の立案・実施を効果的かつ効率的にするための総合都市交通政策・計画の必要性、バス交通サービスの向上、交通信号の広域制御等多角的、総合的な提言がなされている。なお、広域信号制御については、その後調査結果を実施に移すべく日本の技術協力のもと詳細設計が実施されバンコク首都圏庁による事業実施が予定されている。

（3）洪水対策及び下水道

①洪水対策

バンコクはチャオプラヤ川の広大なデルタ（三角州）に立地していることから、もともと地盤が脆弱でかつ海拔が0～2mと低く、さらに大量の地下水汲上げを主因とする地盤沈下が依然として進行しており、排水条件の悪化に拍車をかけている。

このため、集中的な降雨により市内のいたるところで冠水し、特に上流域の降雨によりチャオプラヤ川の水位が高くなる南期末期においては（特に潮位の高い時期にはより一層）、長時間にわたって洪水状態が継続し、都市活動・市民生活全般に多大な影響を与えることがある。

過去においては、1983年の大洪水の例のように、チャオプラヤ川中流域の氾濫源からの排水が灌漑用排水路あるいは水田等の地表を通して面的にバンコクに流入してくる外水氾濫が洪水の主因であったが、現在のバンコクにおける洪水は、基本的には、河川水位が高くなるため低地に降った雨が自然排水されないことによって発生する内水氾濫が主となっている。

バンコクの洪水対策の基本的な考え方は、外水氾濫から防御すべき地域の境に高さ1～2m程度の連続堤防を設け（既存道路を利用する場合もある）、各水路の堤防との交差箇所にある水門により流入量を制限し、一方堤防で守られた地域（ポルダー）に降った雨水はポンプによりチャオプラヤ川に排水しようというものである。

これまでに、チャオプラヤ川東岸の市中心部、東部郊外地区などを中心としてこのような洪水対策が徐々に進められており、現在市内にはバンコク首都圏庁（BMA）、王立灌漑局（RID）等により設置・管理されている水門・ポンプ場が数多くある。しかし、全域の雨水を排水するには末端の排水管渠の整備が不可欠であり、今後、ポンプ場の強化、水路・運河の拡幅・浚渫などとあわせて、さらに大きな投資が必要である。

日本はバンコクの洪水対策に関し、計画策定、事業実施に関する技術協力を継続して実施しているほか、排水ポンプの緊急援助を無償資金により実施し（1983～84年）、洪水対策に大きく寄与している。まだ、同じく無償資金協力により、市内の降雨量、運河の水位・水質、排水施設の稼働状況をリアルタイムで監視する洪水管理センターがBMAに設置され、1990年より運用を開始しており、バンコクの洪水対策の中心施設として期待されている。

②下水道

かつては「東洋のベニス」と言われたバンコクも今は昔日の面影が薄い。以前、クローン（運河）は、灌漑、舟運、生活用水、漁業など生活と密着した機能を持つ動脈であった。現在は、雑排水路としてのほか、わずかに舟運に利用されているにすぎない。

現在、バンコクには公共下水道による下水処理場は皆無である。事業所（オフィスビル、ホテル、アパート等）及び住宅団地には小規模な個別処理施設が、一般家庭にはし尿用の貯留槽の設置が建築基準法によ

り義務づけられているが、維持管理・監視体制が不十分なため、タレ流し同然で側溝、管渠を経てクローンへ放流されている。このため、クローンの水質汚濁が著しく進行している。

1960年代から日本をはじめ外国の技術によって下水道整備計画が策定されてきたが、洪水対策を優先的に実施してきたため、汚水対策は着手されずに現在に至っている。洪水対策事業の進捗に伴い、汚水対策を開始する機運も高まってきており、現在バンコク首都圏庁（BMA）では1993年の運転開始をめざして、バンコク初の公共下水処理場の建設に着手したところである。さらに、4カ所の処理場についても設計を実施している。

財源、下水道整備に関する諸制度、人材の育成等多くの課題を残すものの、クローンの再生に向けて、下水道整備が動きだした段落である。

本節はバンコクの都市基盤整備状況を概説するものであるが、下水道整備についてはバンコクよりもむしろ地方都市における取組みが進展していることから、地方都市の下水道の状況について触れる。

下水道は元来地方自治体が整備すべき公共施設であるが、BMA以外の都市では技術者不足、財源不足等により、地方自治体が独自で下水道事業を実施することは困難な状況にある。したがって、現在までに地方都市において実施されてきた下水道事業は、内務省公共事業局（PWD）が計画から施工までを実施して、施設完成後、地方自治体が維持管理を実施している。

地方都市に下水道が整備されている理由として次の2点があげられる。第1に、水質汚濁が問題となっている地域があることである。特に急激な観光開発が行われた地域では、水質環境を保全するため、積極的に下水道施設を導入しつつある。第2に、人口のバンコク集中を防ぐため、地方中核都市の整備が実施されており、この都市基盤整備の一つに下水道事業が含まれていることである。

現在までに整備されている下水道施設の概要を表2に示す。

（4）住宅

①移り変わる往生活

多くのタイの家族は、大家族（closed family）と言われ、片方の家族及び親族と一緒に暮らすことが一般的であった。しかし、この20年間における社会経済の発展はタイの生活様式に大きな影響を与えてきた。若い世代は就職後の自分の住居について自ら決定するようになり、住宅団地などに移り住むか、自ら住宅建設を行うようになった。この結果、1970年に6.02人であった1世帯当たりの家族員数が、1986年には4.8人にまで減少し核家族化の傾向にある。

バンコクの住宅の特徴は、低く広がった平地であること、主な交通手段を水路に頼っていたことから、かつては川や運河のそばを居住地としていたことである。住宅は広い土地に平屋で建てられていた。その後、住宅の形式は変化し、2階建の住宅が建てられるようになり、1階部分は居間や炊事場として、2階部分は寝室として使用されるようになり、さらに1階部分を仕事場として使用するようになった。そして、人口の増加と社会経済の発展に伴い、様々な住宅の供給が始まった。

②住宅の状況

1986年のバンコク首都圏庁（BMA）内の世帯の所有関係は、世帯数の半数が住宅を所有し、1/3の世帯が賃貸である。その賃貸住宅のうち90%が民間の賃貸住宅である。同じ年のGBMA（BMA及び周辺3県）における世帯の平均支出月額額は6,586バーツであり、そのうち住居費が25%にあたる1,645バーツを占めている。また、1989年に実施されたバンコクの賃貸住宅の実態調査によれば、民間賃貸住宅の平均月額家賃は1,970バーツであり、その規模は床面積の平均で24m²であった。

住宅供給価格をみると、国家住宅公社（NHA）は中・低所得者向けに、月収5,000～7,000バーツの所得者に対して低層の長屋形式の住宅を譲渡価格5万バーツ強で、9,000～16,000バーツの所得者に対して1棟2戸形式の住宅を20万～30万バーツ程度で供給している。これらの住宅は半完成品で供給されている。また、民間部門の住宅開発の分譲価格の例をあげると、都心部より約25km圏のショッピングハウスが100万バーツ、小規模な戸建て住宅が150～300万バーツである。最近の土地価格の上昇とともにこの譲渡価格も上昇してきている。

③住宅の建設及びストック

GBMA内の住宅建設戸数は、1987年に53,353戸、88年に67,451戸、89年に80,031戸と過去3年

間に大きく増加している。特にバンコク東部のバンケン、バンカピ、プラカノン区の住宅開発が活発である。

住宅のストックについては、表 3 に示すNHAの航空写真分析による調査報告によると、1984年から88年の間に住宅ストックが急激に増加していることがわかる。個人及びデベロッパーによる住宅建設がこの期間に大きく建設戸数を伸ばしている。

また、この調査によると、1974年の住宅ストックのうち23.8%がスラム住宅であったが、84年には16%、88年には12.4%となり、住宅ストックにおける構成比は減少してきている。しかし、その総数は依然として増え続けており、1984年から88年の間に296地区のスラムができています。スラム地区の居住者の世帯収入は、世帯当たり月収約5,000バーツの低所得者（1988年NHA調査による）であり、彼らの多くは建設現場や広報で働く労働者であるか、職人、物売り、運転手あるいは地区内の小規模な店主であり、一部には官庁職員等も含まれている。スラム対策としては、代表的なスラム地区であるクロントイ地区にみられるように、NHAによるスラムアップグレーディング（居住環境改善）事業、サイトアンドサービス（区画と基本的都市施設の提供）事業、スラムリロケーション（スラム移転）事実などのスラム対策事業が実施されている。

④住宅政策

第6次国家経済社会開発5カ年計画（1987～91年）における住宅政策を列挙すると次のようになる。中・低所得者向けの住宅供給については、民間部門にもその役割を分担させる。このため、政府住宅銀行の資金援助を増やす。また、同様に金融機関にも長期の金融を行うよう奨励する。また、スラム対策について地方公共団体はNHAのスラム対策事業計画に参画し協力する。そして、この5年間にBMR（GBMA及び2県）では25万戸の住宅需要が見込まれることから、この需要に対してNHAは2万7千戸の住宅を供給し、2万戸のスラム地区を改善することとされた。

住宅金融による住宅政策の経緯をみるために、住宅金融の年利の変化を表 4 に示す。1986年の後半に政府は景気と雇用状況等の景気刺激策として住宅開発促進策を採用し、1985～87年の間に年利率が16.5%から11.5%に引き下げられた。その上個人の所得税算定の年間所得から7,000バーツを控除することが望められたことと経済成長が進展したことにより、住宅建設は促進し、住宅金融の需要も高水準となった。その後年利率の上昇があるものの、住宅金融の貸付は年々増加している。

表5に住宅資金融資総額を示す。これは一般国民向け貸付総額を示すものであり、1986年の380億バーツであった貸付総額は、87年には507億バーツに、89年には865億バーツに達している。なお、89年の一般貸付件数は約37万件である。貸付限度額を決定するに当たっては、ほとんどの金融機関は限度額を担保資産額の70～75%に設定しており最も高いものでも80%を越えることはない。貸付期間は政府住宅銀行（GHB）が20年、一般の金融機関が15年となっている。なお、一般国民向け貸付の他に開発者向けの融資制度がある。

⑤今後の課題

バンコクの人口は今後とも増え続け、経済活動も一層発展していくと予測されているが、都市の抱える問題としてはスラム対策が重要となってくる。スラム地区の改善には、物的対策はもちろんのこと、社会・経済面の対策をも行うような総合的な居住環境改善事業を今後とも促進する必要がある。

また、社会経済の発展とともに特に都市部の中間層が拡大しその住宅需要は今後ますます増加するが、土地、建設費の高騰などにより低廉な住宅の取得が難しくなる状況にある。現在も安い土地を求めて市街化の拡大が続いているが、土地の高度利用を図り都市基盤施設の整備と整合のとれた良好な居住環境をめざすことが今後の課題といえよう。

(1) 住宅整備の目標

改良や改善の必要な状態の住宅が、未だに少なくとも190,000戸あり、一方6次計画期間中にはスラム地域の僅か30,000戸が改良されたに過ぎない。このため政府は、バンコク首都圏、地方都市及び新経済振興地域の発展に対応して、当7次計画期に総計112千戸の住宅を、低所得者及び工場労働者向け住宅に重点を置いて供給する。これらは、バンコク及びその周辺都市に65千戸、その他の地方に47千戸と配分される。また、バンコク及びその周辺都市で73千世帯、その他の地方で7千世帯と、都市のスラムが合計80千世帯改良され、効率的な地区マネジメント方式が確立される。

(2) 住宅整備のガイドライン

住宅用地の開発を促進するため、次の政策を推進する。

・土地利用規制及び住宅開発を指導する指標として（順番に）使う公共施設の投資のための主要なガイドラインとして都市計画手法を利用する。

・住宅開発に効果のある、新経済振興地区や大規模事業での低所得社務毛住宅の建設用の土地を用意し、または収用する。

組織を整備し業務の明確さと効率性を確保し、効率性を高めるため、住宅分野の政策と活動を調整する常設の中央機関の設置を促進することにより、公的機関及び地方公共団体の調整及びサービス提供の役割と能力を高める。

首都圏及び新経済振興地域の開発のガイドラインに調和させ、低所得者層、工場労働者及び都市スラム居住者住宅を整備する。政府は、これらの人々の居住水準と生活水準を改善するために補助金の額を増やす。

(3) 都市貧困層の成長のためのガイドライン

低所得者用住宅の整備により次のようにスラム地区を改善する。

・スラム地区を扱う特別の法令を定め、また所得及び生活水準を向上させるだけでなく地区の居住圏を保護する。

・政府、地方公共団体及び地域社会、土地所有者並びに住宅公社（NHA）が共同して投資することにより、現在のスラム地区の質を向上させ、移転をさせられる人々のための新しい住宅を供給する。

・道路施設、歩道、排水施設及び区画形質の調整など、高い整備水準の公共施設の建設への投資に対して公的な補助をする。

・スラム住民の福祉を増進するための住民組織を設立し、住民が技能開発を促進し、また借入れをするための基金を設ける。

また、低所得者層及び工場労働者層のための住宅を次のよう供給する。

・現在の工業社会の特質である非永住住宅に対する需要に応えるため、賃貸住宅の低所得者住宅を更に供給する。

・投資を促し低廉な住宅建設を可能とする奨励作を考案することにより、低及び中所得者用の住宅建設に民間部門の参加を促進させる。

・政府は、居住者の家賃または割賦支払い金の負担を軽減させるため、低所得者住宅建設に対する適切な水準の補助金を支出しなければならない。

・公共部門の負担を軽減させるため、企業経営者に労働者向け住宅の建設費投資を分担するよう奨励する。

・都市貧困者が定収入で安定した職が得られる、より大きな経済機会を持つよう支援する。また、都市貧困者は、小規模自営業並びに短期の技能訓練及び開発の促進により、その福祉及び生活水準の改善における重要な役割を持つよう奨励されなければならない。

(4) 資産所有の分配

現在、資産、特に土地及び住宅の所有は主に高所得者層に集中しており、低所得者層は減多にこの機会が持てない。これは土地及び住宅の価格が過去数年間のうちに急激に上がり、また上昇を続けているからである。同時に都市の低所得者層は住宅不足に直面し続けており、彼らの一部はスラム地区に住まざるを得ないでいる。住宅公社の行った調査から、第7次計画期間（1992-96）中のバンコク及びその周辺地域の種々の所得者層の住宅需要は約376,520戸と見込まれている。この総住宅需要のうち203,838戸54.13%は、必要な住宅を取得できない人々の需要である。土地及び住宅不足に対して貢献する主要な要因は次のようにまとめることができる。

都市化の拡大。第6次計画期間中のめざましい経済の拡大の結果、工業、サービス及び観光産業の発展の基礎となる特定の都市コミュニティが急速に成長した。それゆえ住宅需要は急激に高まり、高地価と土地投機をもたらす活発な土地取引と結びついた。多くは機関投資家により、多くの土地が短期間のうちに取得され投機的利益のためにすぐに転売された。これらの問題に続いて住宅用地、とりわけ中・低所得者向け住宅用の不足が必然的に生じた。これらの諸問題に取り組むために当第7次計画は以下のように、より具体的な開発方針を定めた。

- ・低所得者階層向け住宅への融資の配分を促進、支援し、住宅融資条件を緩和し、政府住宅銀行の事業を支援する。

- ・ローコスト住宅の建設の奨励策を整備することにより、低所得者向けの適切な価格の住宅を供給する民間部門の事業活動を促進する。

- ・住宅の返済金として支払われる利子の控除率をより高くし、個人所得税の負担を軽減する。

- ・現下の工業社会に合わせて非永住者のための需要に応える低所得者用賃貸住宅の大量供給を行う。

- ・宅地分譲事業の認可権限を地方公共団体に委譲し、柔軟性をもたせ、また免許の発行を迅速にするため宅地介護の許可申請における不要な手続きをなくす。

- ・居住者の居住権を守るためスラム改善法の立法を急ぎ、スラム及び不法占拠地区問題の改善に民間部門とりわけ地主の参加を促す。

- ・適正な家賃に賃貸住宅を管理、規制し、消費者保護審議会にこの責任をもたせる。

- ・住宅公社（NHA）に建物の設計及び公益施設用地などの適切な基準及び標準を設定させ、住宅公社が低所得者向け住宅を建設する際、包括的な委託事業の形式で民間部門との共同事業を行うよう促進する。

- ・中央省庁、地方公共団体、土地所有者及びNHAの間での共同投資計画により現在のスラム地区を改善し、どの立ち退かされる地区であれその居住者向けの新しい住宅を確保する。

- ・低所得者住宅、とりわけスラム地区の人々向け住宅に対する貸付を増加させるよう民間金融機関を奨励するだけでなく、基金を設置し、宅地及び住宅の取得について融資として使われる基本財産を配分する。

(5) 住宅開発計画（1991～1996年）

第7次開発計画下のNHAの住宅計画戸数は、スラム改善80千戸、一般団地建設事業56.6千戸、公務員住宅20千戸、その他住宅建設36千戸の合計192,600戸とされている。これは6次計画当初と比べ約6倍の戸数規模である。首都地域と地方都市別、事業種別の計画戸数は表1の通りである。

前6次計画期の時と比べ、スラム改善事業での整備戸数が4倍強と増加しているが、定住促進事業（Relocation Programme）のうち58千戸は宅地のみでの供給で住宅は移転してきた者が建設する方式である。残り9千戸がサイト&サービスの未完了住宅である。また一般の住宅建設事業では、BMRと地方都市の戸数配分が半々となっており、地方に重点を移している。

BMR、地方都市別の所得階層で区分した対象階層別の建設戸数は、概ね表2の通りである。グループA（BNRでは所得10分位中第1分位、地方都市では第1及び2分位）には全てスラム改善事業が対応し、総建設戸数の40%強（80,805戸）、第6及び7分位に残り17%が割り当てられている。

前計画と比べ特徴的なのは、BNRでは第2分位地方都市ではグループBを対象段階として、事業費の40%強を政府の補助金で賄う賃貸住宅を新たに建設することである。

総投資額は約650億バーツで、15%をスラム改善事業に、約半分を一般団地建設事業に、11%を公務員住宅建設事業に、残り25%をその他住宅建設事業に配分している。

2-7 建築・住宅関係行政組織

(1) 沿革

1940年に政府は、地方の村落住民に対する住宅建設を行うため、内務省公共福祉局に福祉住宅課を設置した。その後バンコク首都圏においても福祉住宅を建設するようになり、1950年にラジビティランナム通りに最初の福祉住宅団地を建設した。1951年には、低所得者向けの賃貸住宅を建設する目的で、内務省に福祉住宅室が設置され、一方1953年に、スラム地域の居住環境を改善するため、バンコク市に地域開発室が設置された。福祉住宅の供給制度の変更を求めた1972年12月の改革指令第31号により、1973年2月12日にタイ国住宅公社（National Housing Authority;NHA）が設立された。同布告はNHAを設立する根拠を以下のように述べていた。「現在低・中所得階級の多くの人々は、住宅不足に悩まされている。多くの政府機関、公営企業及び民間企業が、より多くの住宅を建設するのを支援しているにも拘らず、これらの努力は緊密な協力と調整がされず単独でなされているため、公共住宅の国家政策はちぐはぐなものとなっている。従って同政策を効率的に推進し実効を挙げるために、ばらばらになっている公共福祉住宅関係を統合し、公共住宅のシステムを再編することが肝心である。」

この設立時に公共福祉設から引き継いだ住宅は、以下の通りである。

賃貸住宅	7,453戸（内6,548戸はBMR内、905戸は地方都市）
割賦分譲住宅	2,221戸（全てBMR内）
合計	9,674戸

(2) 目的及び業務

同改革指令は、NHAの業務目的を次のように定めている。

- ・国民に賃貸、割賦分譲又は分譲住宅を供給すること。
- ・住宅を持ちたいとする市民或は一般国民に賃貸、割賦分譲又は分譲住宅を供給しようとする者に補助を与えること。
- ・ビル又は住宅の不動産業を営むこと。
- ・住環境を改善すること、又はスラム地区を整備すること。

上記の目的を達成するために、NHAは次のような各種の業務を行う権限を与えられている。

- ・建設、譲渡、買収、販売、賃貸、リース並びに権利の移転、引受、保有及び所有、又は資産に関連する業務の実施。
- ・融資資金の獲得、或は住宅を取得しようとする市民又は賃貸、割賦分譲又は分譲住宅の供給を行おうとする個人に対する債務保証。
- ・住宅建設の為の土地及び建築材料の取得。
- ・住宅団地にするための劣悪な住居の除去。
- ・国内、国外から又は国際機関からの資金の調達。
- ・国債又は投資のための他の融資契約に対する信任状の発行。
- ・NHAの諸活動に資するため、有限会社と有限責任の範囲内で協力関係を結ぶこと、或は株式会社又はその目的が土地の売買に関すること及び住宅の供給又は融資資金の調達もしくは融資保証である法人の株式を保有することを含む他の法人との協力又は参加。
- ・NHAの目的に叶い或は適合する他の業務を処理すること。

(3) 住宅建設及びスラム改善のNHAの実績

NHAは1976年から1993年までの間に、109,127戸の住宅を建設してきた。建設された全住宅の88%は低・中所得階層向けで、僅か12%が高所得階層向けであった。全体の約80%はバンコク市内に、残り20%が地方都市（24都市）にある。NHAは又、スラムの改善、移転事業にも関わっており、全部で82,290戸が移転或は改修された。これらの活動に依り、国民に裨益した住宅総数は、合計191,417戸、年平均約11千戸ほどになる。

(4) 財源及び予算

設立当初は、全ての事業に政府が補助をしていたが、1978年度からはスラム改善事業と、低所得者に対する住宅建設事業及びその関連公共・公益施設に限って補助がされることとなつた。第7次計画になり政府の補助金が再び増加し、現五ヶ年計画では総投資額の13.5%を占める計画である。事業種別にみると、スラム改善事業では約2/3が政府補助、31%は政府からの無利子融資、残りはグループDへの住宅建設事業等で得た利益で賄ういわゆるクロスサブシディである。公務員住宅建設を除く住宅建設では、BMRで第3分位まで地方都市では第4分位までを対象とした住宅に補助金がつくが、事業費に占める割合は5%以下である。現在の主な資金調達先は、その殆どが国内の金融機関からの借入れてある。また債券の発行による資金調達もしており、1993年8月には1,500百万バーツの8年もの利回り8.12%の政府保証債券を発行した。世界銀行 (IBRD)からは、過年度に契約した都市開発、第三次住居プロジェクト融資以降、新規のローンは無い。またアジア開銀及び日本の長期銀行からの借り入れに対する返済がある。

2-8 建築・住宅関係法規

根拠法令

- ・ Building Control Act

「建築基準法」に該当する。

- ・ Bye-Laws of The Bangkok Metropolis

「建築基準法施工令」、「地方条令」に該当し、バンコック首都圏の条令である。尚、他地区にもこれに類する条令はある。

- ・ Factories Act

工場建設に関する法である。補足として Ministerial Regulation と Notification of Ministry of Industryがある。

- ・ Government Building Standard

官庁建物についての緒基準を示す。

構造計算については、Standard of Engineerind Institute of Thailandに塞ぎ、ACI (アメリカ・コンクリート学会) の各基準で補っている。

設備設計の規準については、ASHRAT (アメリカ暖房冷凍空調学会)、MWWA (バンコック首都圏水道公社)、MEA (バンコック首都圏電力公社) の規準を採用している。

地域的規則

- ・ City Planning Act

「都市計画法」に該当する。

- ・ Prevention and Repression of Fire Risk Act

「消防法・施工令」、「建築基準法 (防災関係)」に該当する。尚、上記法の補足として Ministerial Regulation がある。

2-9 住宅整備状況

(1) 住宅ストック

タイでは、住宅のストック（建物戸数）に関する公式データはまだない。バンコク都、隣接するサムットプラカーンおよびノンタブリー両県ならびにバトンターニー、サムットサコーンおよびナコムバトム県の既成市街地に関しては、住宅公社（NHA）が航空写真を分析して住宅戸数の推計をしており、1990年に行われた調査では、これらの推計値を表1のように見直している。1988年の住宅ストックは132千戸となっており、1984年からの4年間は年率7%、毎年約8万戸の住宅ストックが増加した。1980年から1990年の年平均世帯数増加率は4.4%であるから、新規需要を大きく上回る住宅が供給されたことになる。10年毎に行われている国勢調査（Population and Housing Census）は世帯に関する調査だが、住宅ストックの概況を表している。1980年および90年の全国、首都圏1都3県（GBMA）およびバンコク都（BMA）の普通世帯数は表2の通りである。また、住宅形態別の比率は図1、所有関係別の比率は図2の通りである。居住水準を寝室数で見たのが図3、飲料水源別の世帯比率を示したのが図4である。照明のエネルギー源で見た電化率は全国で87.3%、1都3県ではほぼ100%であり、専用便所を持つ世帯の割合も全国では81.7%、首都圏では約9割と、設備・衛生の面での居住水準は相当な水準になっていると言える。

(2) 住宅供給

政府住宅銀行（GHB）は、内務省地方行政局への新規住宅の登録数を基に首都圏1都3県の住宅竣工登録数を取りまとめている。1987年から93年までの7年間の竣工戸数は、図5の通り91年にピークを打ち、翌年は対前年比-17%であったものの、1993年には10.7%と再び増加傾向に転じて119,611戸の住宅が竣工した。1989年以降の5年間で539,666戸の住宅が新規に供給された。

1993年の竣工住宅の形態別内訳に関しては、中高層住宅が89年の9%から毎年そのシェアを増加させ、住宅形態としてすっかり定着している。中高層住宅およびタウンハウスの増加に伴って、ディベロッパーによる開発か、または個人の開発かの開発形態別割合は、開発業者によるものが1987年の57.5%から1991年には80.5%に達した。その後、ややシェアを落としているが、依然、8割弱を保っており、この地域では既に住宅は建てるものではなく買うものとなっていることを示している。

(3) 住宅政策

政府は、第7次国家開発計画（1991～96年）期間中のバンコクおよびその周辺5県（BMR）における住宅の総需要量を約377千戸と見込んでいる。これらの需要に対する主な住宅施策は次の4つである。

①住宅公社（NHA）によるスラム改善および住宅建設

NHAは、低所得者および工場労働者向け住宅を中心にBMRで約65千戸の住宅を供給し、さらに73千世帯のスラムを改善する計画である。前6次計画のものとは比べ、スラム改善事業の対象世帯数が4倍に、一般の住宅建設戸数が約1.9倍に増加していること、事業費の約1/2の補助を得て賃貸住宅（10,500戸）の建設が復活したこと、所得十分位の第3、4分位に対する割賦分譲住宅（6,730戸）に事業費の約14%の補助が付いたことが特徴である。また、地方都市でのスラム改善に着手し、団地建設および公務員住宅の建設戸数が大きくなっており、地方部での住宅対策にも力を入れた（表3参照）。

②Urban Community Development Office（UCDO）による都市貧困層への小口融資

1992年に政府はスラム住民等の都市貧困層に対する経済的支援策として、1,250百万バーツのUCD基金の設立を決定し、4月にNHAの下にUCDOが設置された。都市貧困層が結成した貯蓄グループ・組合に対し、生活資金、事業資金および住宅資金を融通し、グループの構成員がこの組合等から融資を受け、連帯して返済するものである。事業開始後2年間で約45の事業で、約140の組合等（約7,500世帯）が約290百万バーツの融資を受け、滞納は発生していない。

③民間の低価額住宅建設の奨励

投資奨励委員会事務局（BOI）は1993年3月に、販売価額600千バーツ以下、住戸面積31m²以上、150戸（ゾーン2および3では75戸）以上の住宅を開発する者に対し5年間（ゾーン3については8年間）の法

人所得税を免除する特典を与えることを決定した。94年1月までにゾーン1（BMR）で39プロジェクト（30,007戸）が、ゾーン2および3で31プロジェクト（11,450戸）がこの投資奨励認可を得ている。

④政府住宅銀行（GHB）の拡充

住宅金融の貸し出し総額は、近年、高い伸びを示してきているが（図6参照）、GHBはこれの約20%のシェアを占めている（図77参照）。1993年に全国で33の、94年には22の支店を開設し、98年には貸し出し額で約1/4がバンコク以外の居住者であったものをさらに増やすよう、地方部での住宅金融の拡充を推進している。また、農業組合と連携し、地方部での住宅金融を促進することも検討している。

（4）今後の課題

首都圏の住宅問題は、量から質の問題に移行しつつあるように思われる。一つには、民間部門を中心として低価額住宅を含んだ旺盛な住宅供給が行われてきているにもかかわらず、必ずしも需要にマッチしていない点である。少なからぬ中・低価額住宅がその価格帯に見合う需要者より上位の所得階層によって資産保有や投資目的で取得され、一部は賃貸住宅として市場に出されるものの、結果として、低・中所得階層の実需に結びついていない。2つ目に、民間部門の低価額住宅の住宅規模や密度などの居住水準の低さ、管理の不適切さが指摘されている。

また、地価の上昇とともに増えていると言われるスラムの立ち退き問題と、スラム居住環境の改善も大きな課題である。これらに開しては、NHA、UCDOおよびBMA、さらにNGOsなど関係機関が協力して対処していくことが期待されている。

表 1 住宅建設、スラム改善実績(完了ベース)表 (1993年9月末現在)

年度	一般住宅 建設事業	特別 事業	公務員 宿 舎	災害復 旧事業	合 計	スラム 改 善	総 計
1976	588	-	-	-	588	-	588
1977	2,818	-	-	-	2,818	-	2,818
1978	8,000	-	1,106	-	9,106	-	9,106
1979	4,744	-	4,013	-	8,757	568	9,325
1980	10,700	-	1,306	-	12,006	4,476	16,482
1981	4,505	-	1,968	-	6,473	3,280	9,753
1982	3,267	33	2,472	-	5,772	5,213	10,985
1983	4,493	19	3,925	-	8,437	6,507	14,944
1984	9,319	12	174	-	9,505	7,843	17,348
1985	3,683	179	-	-	3,862	4,428	8,290
1986	4,141	66	48	-	4,255	7,245	11,500
1987	359	-	530	-	889	6,165	7,054
1988	608	30	-	-	638	5,393	6,031
1989	726	160	1,206	557	2,649	2,816	5,465
1990	2,427	-	704	119	3,250	10,638	10,638
1991	645	79	280	-	1,004	9,057	10,061
1992	5,667	-	3,371	-	9,038	7,315	16,353
1993	13,086	236	6,753	-	20,080	4,156	24,236
合計	79,776	814	27,861	676	109,127	82,290	191,417

森下恒雄 『業務実施計画書 建築・住宅』 国際協力事業団 1995年3月

表 2 既設下水処理場の概要

都市名	処理方法	処理能力	備考
パタヤ市	回転円板法	13,000 m ³ /日	2 処理区
ホアヒン市	回転円板法	4,000	
パトン町	オキシデーションディッチ法	4,500	
ナコンラチャシマ市	スタビリゼーションpond法	32,000	
コンケン市	スタビリゼーションpond法	14,000	
パナットニコム市	オキシデーションディッチ法	2,200	

(出典) 内務省公共事業局資料

表 3 住宅開発形態別の住宅ストック

住宅の開発形態	1974年		1984年		1988年		
	戸数	%	戸数	%	戸数	%	
ショップハウス(店舗付住宅)	134,766	23.0	247,552	24.8	256,551	18.7	
デベロッパーによる開発	20,193	3.5	113,755	11.4	204,620	14.9	
土地分譲	31,393	5.4	70,465	7.1	88,670	6.5	
個人による住宅建設	209,083	35.7	271,266	27.2	454,658	33.1	
運河沿い住宅	21,868	3.7	21,592	2.2	*1		
公共住宅	NHA	9,377	1.6	47,882	4.8	59,915	4.4
	NHA以外	NA	NA	26,826	2.7	*2 40,000	2.9
スラム住宅	139,326	23.8	160,145	16.0	170,638	12.4	
コンドミニアム	NA	NA	NA	NA	58,645	4.3	
その他の住宅	19,156	3.3	38,951	3.9	*2 40,000	2.9	
合計	585,162	100.0	998,434	100.0	1,373,697	100.0	

(注1) *1: 「個人による住宅建設」及び「スラム住宅」に含める。

(注2) *2: 推定値

(注3) ショップハウス: 通常3戸から20戸程度の住宅で構成された店舗付住宅である。1階部分を商業目的に使用し、上階部分は家族の住居として使用する。

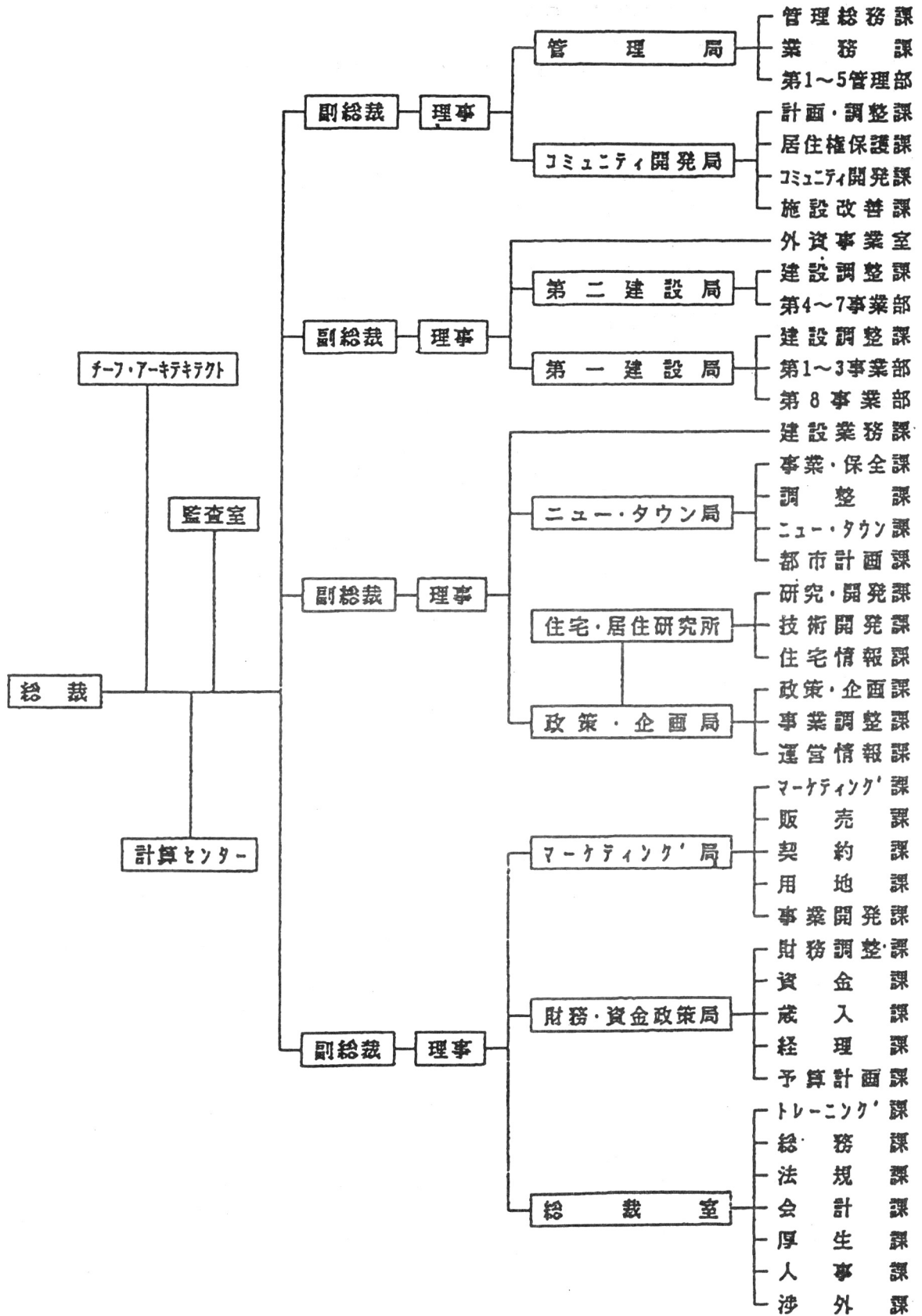
(注4) 運河沿い住宅: 運河に面し、またはその近くにあるタイの伝統的形式の住宅である。住宅への主な取り付きは水路からである。

(注5) 公共住宅: NHAが建設する中・低所得者向けの住宅とその他政府機関(NHA以外)が建設する職員の福利厚生施設としての住宅がある。

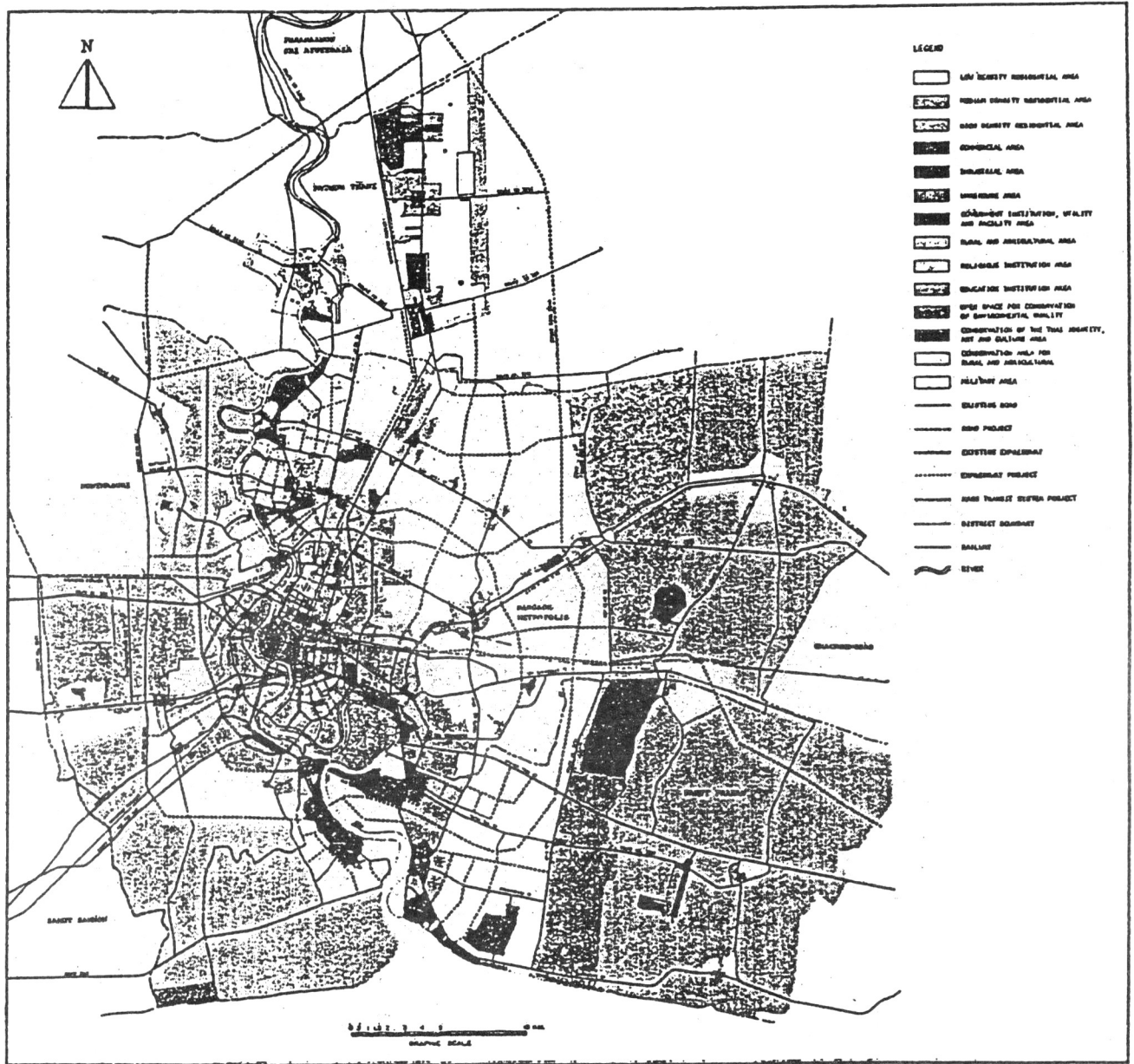
(出典) 国家住宅公社「航空写真分析による住宅ストック調査」(1988年)

出典: バンコク日本人商工会議所『タイ国経済概況 1990-91年版』 1991年

図 1 NHA組織図

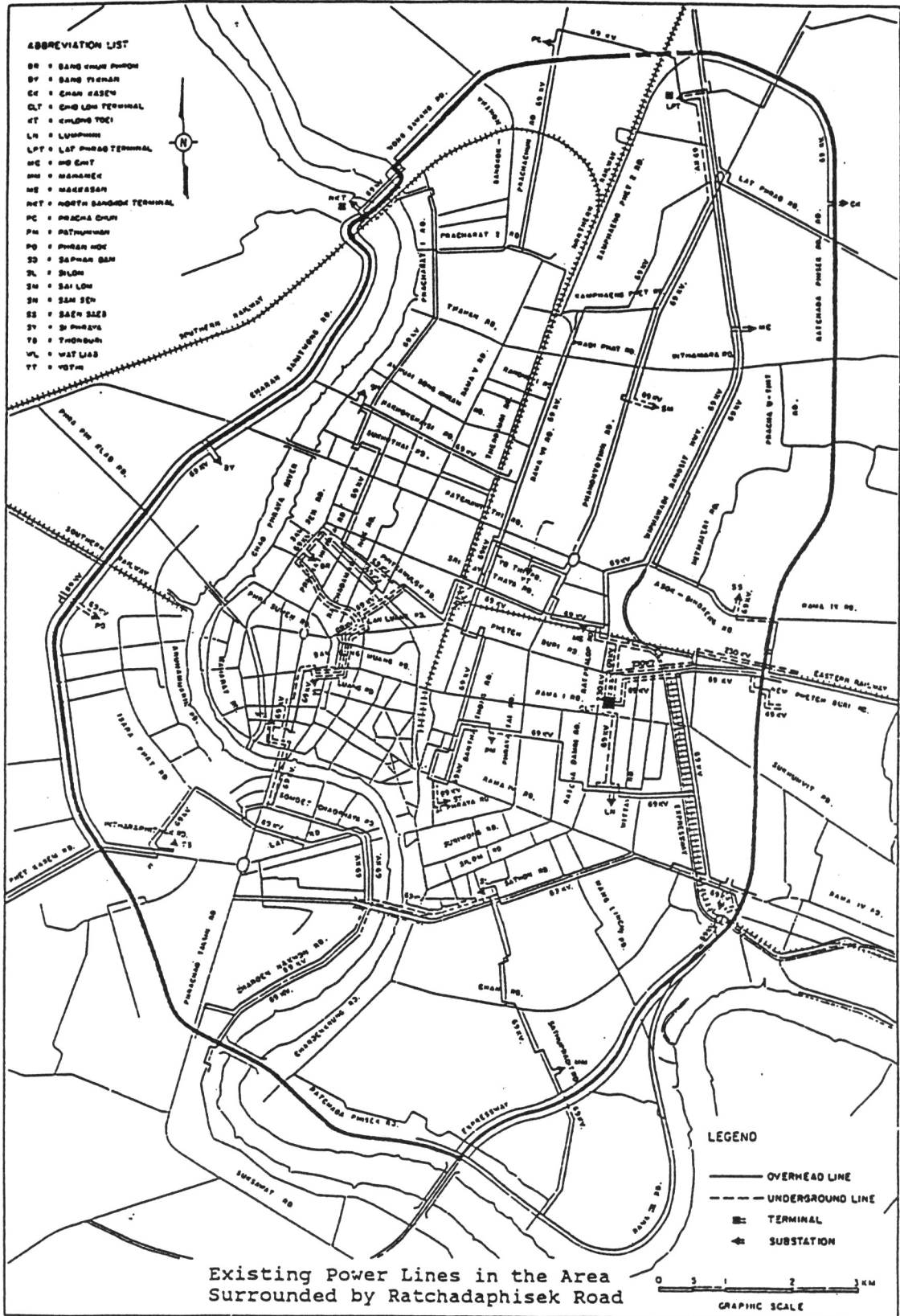


出典： 森下恒雄 『業務実施計画書 建築・住宅』 国際協力事業団 1995年 3月



ジェネラル・プランによる土地利用計画

出典： タイ国 首都圏トラックターミナル基本整備計画調査事前調査報告書
平成3年6月 国際協力事業団



出典：JICA THE STUDY ON MEDIUM TO LONG TERM IMPROVEMENT/MANAGEMENT PLAN OF ROAD AND ROAD TRANSPORT IN BANGKOK IN THE KINGDOM OF THAILAND: STUDY ON COMMON UTILITY DUCT SYSTEM MAIN REPORT. MARCH 1990