

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3章 マレーシアの都市形成と計画法

3-1 産業・地域開発計画

(1) クアラルンプール首都圏の産業

クアラルンプール首都圏では、第三次産業に特化しているクアラルンプール連邦圏は別として、Selangor州では以前はゴム及びパームオイルのプランテーションが主体の第一次産業と、製造業等の第二次産業が並立する産業構成となっていた。しかしながら、近年の急速な開発の進展により、プランテーションは急激に減少し、工業団地、住宅地に生まれ変わりつつある。従って、今後クアラルンプール首都圏は第二次及び第三次産業が中心の地域となっていくものと考えられる。

表にクアラルンプール連邦国及びSelangor州の産業別雇用者割合を示す。

(2) 地域開発動向

クアラルンプール首都圏の将来土地利用計画は、クアラルンプール連邦圏並びにSelangor州の開発計画(Structure Plan)に基づいて、「クランバレー交通計画調査」において策定されている。図に2005年の将来土地利用計画図を示す。これら地域においては原則的にはStructure Planに基づいて開発規制が行われることになっているが、実態としてはStructure Planが法制化されていないことから、民間等の開発行為はクアラルンプール市役所またはSelangor州政府への開発申請及び開発許可によって行われており、森林保護区においても開発が許可されるケースもあるとのことである。いずれにしても、民間ペースの開発は日本のバブル絶頂期を髣髴させるような速度で進行しており、その開発は急速に周辺地域に拡大している。一方、行政ペースの大規模開発計画としては以下のものがあげられる。

* Shah Alam工業団地建設計画(ほぼ完成)

* Sepang新国際空港建設計画(着工済みで1997年完成予定)

Selangor州南部のSepang Districtに新国際空港を建設

* Putrajaya新都市建設計画(計画段階で1997年完成予定)

クアラルンプール連邦国への一極集中を緩和する目的で、Selangor州のSepang District北部のBangi地域に新都市を建設し、大部分の行政機能を移転させる計画

* Selandah地区大規模開発計画

Selangor州Ulu Selangor District南部のSelandah地域における、第2国産車工場建設(完成済み)を含む、地域開発。

3-2 都市開発関係行政組織

(1) 都市計画関係行政組織

マレーシアにおける都市計画は「連邦都市地方計画総局」JPBD: Jabatan Perancangan Bandar dan Desa - Federal Department of Town and Country Planning)の担当でその上部組である「住宅・地方政府省」(Ministry of Housing and Local Government)の大臣官房に所属する外局となっている。この「住宅・地方政府省」は日本の建設省の都市局・住宅局及び自治省を併せた権限を持っているが、都市・地方計画局と消防局が独立の外局となっている。

都市・地方計画局は以下のような組織構成となっている(図一1)。(平成4年に若干の改編があった。)

都市計画担当の最高責任者は「総局長」(Director General)でその下に2人の次長(Deputy Director General)を置き、第1次長はストラクチャープランの作成、第2次長は具体的な開発計画やデータバンク等のフィジカルプランを統轄している。

マレーシアにおいては土地区画整理事業はフィジカルプランニングと理解されている。また、第1次長の下の特設Special Planningセクションが区画整理を担当している。

都市・地方計画局の基本的な目的は「都市及び地方における土地利用と開発計画の立案を行うこと」でその業務は

- ① 政策制度の確立と州への支援を含む連邦レベル
- ② 自治体による実際の計画の作成とその実行を支援、認可する州レベル
- ⑧ 計画の作成と調整、公報、その他必要な活動を行う地方公自治体レベルの活動等から成っておりその活動分野は以下の4つが主となっている。

- (i) 支援活動
- (ii) 開発計画
- (iii) 国家計画
- (iv) 公立公園（図一1参照）

1) 支援活動は次の2つの課による；

- (i) 「行政課」は、本局の一般行政に関するすべての事項を管轄する。
- (ii) 「研修・人事課」は、計画業務段階と全ての領域の全技術員の必要とされる教育訓練を管轄する。

2) 開発計画の業務は、4つの地域事務所により遂行される（図一2参照）。

- (i) 北部地域事務所コタセタに置かれペリス、ケダー、ペナン3州を管轄とする。
- (ii) 中央地域事務所は、クアラルンプールに置かれ、ペラ、セランゴールを管轄する。
- (iii) 南部地域事務所は、マラッカに置かれ、ネグリセンピラン、ジョホールを管轄する。
- (iv) 東部地域事務所は、クアantanに置かれ、ケランタン、トレンガヌ、パハンを管轄する。

各地域事務所には、次の4課が置かれている。

- (i) 基本構想課
- (ii) 地区実施計画課
- (iii) 田園計画課
- (iv) 地域計画課

これらの事務所は、都市・地方計画法（1976年）に基づき検討された基本構想と、地区実施計画のような開発計画と他の地域、都市、田園部の開発計画の立案について、州及び地方政府に対して援助を行う事を目的とする。

3) 国家計画業務は次の課の担当とされる。

(i) 国家計画課は、計画政策の立案、調査活動、計画標準、旧村落研究等の調整、特に管理のための計算システム化等の計画のための資料収集を行う。

(ii) 景観計画課は、国家、地域、州及び地方自治体レベルの基本計画と詳細計画の立案を行う。

(iii) 開発課は、人口調査、社会経済、輸送、都市計画、計画法、環境及び計画業務への計算機の適用と去った特定分野におけるカウンターパート業務を行う。

都市・地方計画法（1976年）に基づき、必要な開発計画の監視は特定資源の保全を行う。

4) 公立公園業務は以下の課四に担当される。

(i) 計画と造園課は、公立公園の計画、地方公自治体への助言と調整を行う。

(ii) 園芸学課は、ナーサリー（苗圃場）の設置と管理を担当する。

(iii) 土壌学課は、土壌の安定の研究と高木・低木の移植の研究を行う。

3-3 都市開発関係法規

法的制度

今日の「都市・地方計画法」（法律172号、1976年）が制定される以前は、「都市審議会規程」（Town Board Enactment）（法律137号 第4章）があり都市のマスタープラン作成のための法的制度として運用されていた。

この中では、全ての自治体が都市計画を策定する権限を持っていたが、これらは主としてゾーニング制度で各々の自治体により個別に実施されていた。しかしこの法の欠点を改善し、政府の行政機能、権限等を統一する必要により、1976年に今日の「都市・地方計画法」が制定された。

現在の法によれば91ある地方自治体がその責任において基本計画（Structure Plan）と詳細計画（Local Plan）を策定することになっており、地方自治体の策定した「基本構想」は州の計画審議会へ提出し、認可を受けねばならない。詳細計画については同審議会への提出は必要とされていないが認可の権限は同審議会が持つ。

法によれば基本計画策定にあたっては、計画地区に関する「物的調査」と「社会・経済・文化的調査」とその分析を行い、その計画に基づいて基本計画を策定することになっている。また基本構想はその実現のために政策と構想を図面、地図、図表等の視覚的材料にとりまとめ、3ヶ月間公共への縦覧（Public Inspection）に供される。この間、原案に関係するすべての人々はその内容について自らの意見を書面により自治体の長に提出することができる。自治体はその意見を検討し計画の修正を行うことがある。

基本計画は以下の目的を持つ。

- ① 国家及び地域政策を説明する
- ② 目的、施策、そして一般目標の設定
- ③ 詳細計画の枠組の策定
- ④ 実施区域の指定
- ⑤ 開発の規制・誘導のための指針作成
- ⑥ 広範囲な行政庁の決定を調整するための基本の準備
- ⑦ 公衆、及び州計画審議会に計画の認可についての問題を提起させること。基本計画の法定化の作業

は以下の図一1に示された課程を経て行われるものとする。

詳細計画は地方自治体により立案されるが、公衆の縦覧にかける以前に反対者の意見を聞かねばならない。そして、計画に対する修正を経て公式に計画案を採用する。従って法的に問題がない事が確認されると地方自治体は実施に移ることができる。

詳細計画の確認のための手続きは以下の図一2の課程を経て行われる。

このようにして認可された詳細計画は認可のために州の計画審議会に提出される。

3-4 都市問題の概況

（1）土地制度の現状

マレーシア国における土地制度は、比較的良く整備されており、土地局（Land Office）が登記や土地行政をつかさどっている。土地局は、日本の法務局よりも強い権限を有しており公有地の払い下げや借地年限の決定にも関与することがあると聞いている。

土地制度の基本となるNational Land Code（国土法または土地基本法 1965年制定）は、半島マレーシア11州のみに適用されており、東マレーシアにおいては別の土地法が施行されている。

以下、土地制度確立の経緯を述べる。

1911年、イギリス植民地時代（当時マラヤ）において、土地法と地権登記法が制定され土地の私有制度が確立された。1911年の旧土地法においては土地はサルタン（州の王）に帰属するものと定められていたが、現在の土地法においては、土地は州に帰属する建前となっているが、実際には、土地の個人、法人への払い下げが進行している。

マレーシアの土地制度に特徴的なものとしてマレーリザーブ (Malay Reserve) がある。この制度は、マレー系の人々を保護するためにマレー人に限り所有権が認められるよう指定した土地で現在も有効である。このマレーリザーブは、マレー人（ほとんどがイスラム教徒）の慣習法であるイスラム法による相続の結果、都市内においては、一筆に100人、200人単位の権利者が登記されている土地もある。このため、マレーリザーブの開発に関しては、多数の権利者の合意を得ることが必要となるため、その開発は余り進んでいないのが現状である。また、マレー系住民の所得が相対的に低いため地価水準も低い。

土地の不動産鑑定制度はイギリスのものをもどにしており、各州政府に鑑定局 (Valuation Department) があって、管轄区域内の不動産価格の調査や、それに基づく鑑定を行っている。

(2) 土地利用の現状

土地は基本的にマレーシア憲法において州の管轄事項となっており、各州の土地鉱業局長が統括している。マレーシアの土地は、土地基本法により、その利用目的に応じて以下のように分類される。

①農業用地

土地の全部、またはその一部が農業利用を目的としている土地で、その土地利用を農産物の耕作、家畜の飼育及び魚介類の養殖等農業的土地利用に限定し、その土地には土地所有者のための居住用家屋以外は一切の建築物は立てられない。農園においては、農業労働者のための医療施設、学校等の建設が許可される。但し、政府は必要のある場合には他の用途を許可することができる。

②建築用地

建築のために使用する土地であり、居住用、営業用施設の建築が可能である。

③工業用地

工業の目的のために使用する土地。工場用地となる。

④無指定の土地

州政府が特に使用目的を指定していない土地では開発はできない。しかし、適切な土地利用であると州政府が認めた場合には開発のために使用目的を州政府が特定できる。

土地利用目的の変更は一般に許認可手続きにより可能であるが、州政府が不適切とみなした場合には受理されない。

(3) 土地利用の課題

都市部における土地利用の課題は、以下に大別される。

1. スコッター集落の扱い
2. マレーリザーブの計画的開発
3. 老朽ショップハウスの再開発

都市近郊における土地利用の課題は以下のとおりである。

4. 振興住宅団地 (New Housing Scheme) と既存集落 (カンボン) との格差の拡大
5. アクセス道路、幹線道路の整備の遅れ
6. 違法な土地利用の対策

以下、順に説明する。

①スコッター集落

近年、ローコストハウジング政策により、低下を見ているが、依然人口の1割程度のスコッターが存在する。都市化の進展、農業の高齢化により今後も人工流入の大幅な低下が期待できないうえ、住宅価格の上昇もあり、現状並のスコッター人口は維持されるのではないと思われる。また、人種ごとのスコッター集落がモザイク状に存在するというマレーシア特有の社会現象もあり、今後も地道な対策が続けられねばならない分野である。

②マレーリザーブの計画的開発

クアラルンプール市内に、100ha程度のマレーカンボンがあり、市当局や民間デベロッパーが開発プランを作成しているが、マレーリザーブ特有の権利関係の難しさから、いまだ開発に着手されていない。権利関係を解決できれば、今後の都市開発に大きな力となるものである。

③老朽ショップハウスの再開発

テナントの年利が弱く、むしろテナント保護の立法が検討されているが、都市部の老朽ショップハウスは上層階が居住用であるが、大規模なコマーシャルコンプレックス化すると居住用スペースが確保されず（法律上）、問題になっているまうである。比較的マイナーな問題であるが、戦前建設されたショップハウス群の老朽化は全国的な課題である。

④新規住宅用地とカンポンの格差

マレーシアの開発許可基準は厳しく、40%近い公共用地率を確保している。郊外の開発も100ha～50ha規模でテラスハウスを中心にスペース的にもかなりの水準にある。これに対して、チャイニーズニュービレッジ（カンボンバル）と呼ばれる集落の施設整備水準が問題となっている。1950年代に急増されたもので全国に450か所あるといわれている。土地は州所有であり借地権、一時利用権により、居住者は土地を使用している。所有権、99年借地権を求める声も強く再開発と連動させて問題を解決することが望ましいと考えられる。

⑤アクセス道路整備の遅れ

日本でも開発地と幹線道路のアクセス確保が大きな問題となっているが、マレーシアでも同様な問題がある。関連公共施設整備が大きな課題である。また、幹線道路に沿って開発が進むため、幹線道路の容量が自動車保有率の急増とあいまって限界となっている。公共事業省と都市計画局との調整の問題もあり（行政機構上の権限）今後の大きな課題となっている。

⑥違法な土地利用の対策

カンボンバルでは、住宅用としての土地利用にもかかわらず、軽工業の作業場等が建設されており、再開発に当たっては、こうした違法な土地利用者の資産を保護しつつ土地利用の純化を進めることが大きな課題であろう。

（4）区画整理制度導入への課題

日本における区画整理制度をマレーシア国に導入するに当たっては、以下の点についての考察が必要とされるものと思われる。

①区画整理技術に関する理解の違い

日本における区画整理技術が約100年の歴史を持ち、日本固有の社会制度・土地制度のうえに成立していること、またそれぞれのプロジェクトにおいて、マニュアル化されていない手作りのプロセスがあることが十分に理解されておらず、技術マニュアル的部分に焦点が当たりがちなこと。

②都市計画制度の違い

イギリス流の都市計画を踏襲するマレーシアの都市計画は、土地利用の規制が主たる内容になっており、施設整備計画は含まれていない。マレーシアにおける区画整理技術の移転を行う際にエンジニアとしての背景を持たないマレーシアの都市計画プランナーとテクニシャン層（トレーサー等技能職）への移転対象技術とその方法について十分な検討が必要である。

③社会的背景の差異

マレーシア国が、マレー人、中国人、インド人等からなる多民族国家であること、また国の政策としてのプミプトラ政策、マレー系住民の保護を目的としたマレーリザーブ等複雑な社会的背景を持っていること。また、学歴による階級社会を構成しており、高学歴者は現場技術へあまり興味を持たない恐れのあること。

④イスラム慣習法による地権者

マレー人はイスラム教徒で、日常生活規範はイスラムの慣習法に規程されている。そのため、マレーリザーブの土地は土地基本法のほか慣習的にイスラムの相続法によっており、一筆の土地に多くの権利者が存在することがあることから登記変更のために権利者全員の同意を集める等困難が予想される。同意に当たっては、施工者が権利者の代表と合意すれば他の権利者は自動的に合意したと見なせる方法を考える等の工夫が必要である。

⑤土地の評価額鑑定の差異

日本で一般に行われている評価額は、市場価格、固定資産税評価額、路線価による公示価格等があるの

に対し、マレーシアの不動産鑑定は、イギリス式で各州政府に鑑定局（Valuation Department）があり、管轄区域内の不動産価格の調査やそれに基づく鑑定を行っている。課税上の評価と市場価格の乖離もあるようであるので、十分な研究が必要である。

3-5 都市整備の現状と課題

（1）都市整備の現状

現在マレーシアにおける都市整備は、イギリスの植民地であったことを反映して当時整備されたイギリス流の都市計画制度を踏襲している。そのため都市計画のプランナーは日本のように建築や土木等の工学的背景を持った人々とは限らず広く都市開発に係わる社会、経済、法律等全ての領域にわたった計画を行い、行政側と開発側の双方の利害の調整が主たる任務として要求されている。

各都市における都市計画の立案においては、まずストラクチャープラン（基本計画）と呼ばれているマスタープランが作られる。このストラクチャープランは日本の地方自治体が策定する「開発・整備・保全の方針」や「基本構想」と呼ばれるものに相当するが、認可後、20年間にわたり当該地域の土地利用を規制する程拘束力は強い。レポート開発等ではホテルの床面積まで決定できるだけの内容を持っている。プランナーの養成が追いつかないことと開発プランが多すぎるため、現在のところ、ストラクチャープランを制定している自治体は半島全域でもまだ20に満たないのが現状である。

事業の実施計画であるローカルプラン（詳細計画）の内容は日本の地区計画レベルに相当するものと理解され、商業地区の建築物等についてかなり詳細な内容までも持っている。

都市部における土地の用途規制はかなり厳密に実施されており、町並みの統一性が極めてよく整っている。そのため同一用途地域内においては地価がほとんど均一な値を示しており、スポット的な土地取引による周辺への無制限な波及に対して歯止めになっているように見える。一方、用途の均一化が極めて進んでいることから、生活にかかわる商店、作業所等の立地が困難となり買物や生活上の便利さに欠けるきらいがある。また住宅地区のように人口密度が粗な地区においては公共交通網が密になって構成されないことから自家用車の使用が増加し、都市内交通問題の発生要因になっている。特に近年、都市内の開発は商業及び業務が多く、住宅が郊外へスプロールし、道路の整備により通勤圏が更に拡大することによって更に自家用車使用の機会が増加している。このため

民間都市開発はかつて都市の郊外であったゴムのプランテーションやカンボン等に波及しており、今後このような地区における都市基盤整備への公共投資は増えてくるものと見られる。

一方クアラルンプールの旧市街地区ではかつての植民地時代に建設されたショッピングハウスが老朽化し、また土地の有効利用の点から再開発の必要性が叫ばれてはいるものの、現在居住している市民のコミュニティが移転により崩壊させられてしまうことに対する反発が強く実現へ向かって動きだす気配はない。特に、マレーシアでは地区のコミュニティの問題は人種問題と入り組んでいることから手をつけにくい状況にある。

（2）都市整備の課題

アセアン諸国の中で、都市計画の実施に関しては、クアラルンプールはシンガポールに次いで成功している都市であると言える。非常に良く整備された市周辺部の自動車専用道路と植栽の豊かな美しいランドスケープはクアラルンプールの自慢の一つでもある。

一方市内においては近年実施された再開発によるデパートやオフィスビル、ホテル等と混在して、昔からの老朽化したショッピングハウスや小規模なビル等があり、街の景観や安全の面から改善が必要とされている。

しかしながら、これ等の地区の再開発によるコミュニティ、特に人種のコミュニティの崩壊に対しては反対の声が強く、又土地建物の権利の一時供託という概念がないため、再開発計画は自己所有地内のみで完結する個人開発しか行われていない状況である。したがって、現状を変えてゆくためには、完成後もコミュニティが存続するような立退きの必要のない再開発手法として区画整理の事業手法が提案される。こ

の場合、比較的数の多い小地主に対して合意をとりつけ、事業完成までの権利の供託をどのように理解させて、協力を求めてゆくかが今後の課題となる。このような意味で今回の計画調査は旧市内の再開発に関しても一つの実験プロジェクトとしての意義をもっている。

この他今後の都市整備のために以下の具体的事項についても検討を行うことが望ましい。

①交通

公共交通手段がバス以外になく、またその路線も限られていることから、自家用車の使用が多い。特に1987年からは比較的安価な国産車が発売され自動車台数は急増した。そのため朝夕の通勤ラッシュの渋滞は日毎にその深刻さを増している。特に現在、都市周辺部における住宅開発が急ピッチで進められていることから、この傾向はますます強まるものと見られる。今後は公共交通の拡充とMRT等の大量輸送機関の検討も必要になってくるものと考えられる。

②インフラ整備

郊外へのアーバンスプロールの結果、従来郊外のカンポンであったチャイニーズ・ビレッジやマレー・ビレッジ等が既に首都への通勤圏となってきており、安い住居を求め郊外へ人口が移動している。このため、水道、下水道等のインフラ施設が未整備なまま都市が拡大しつつあり、都市環境の低下が懸念されている。特にこのような一応のインフラを整備した振興開発地区と旧来カンポンとのインフラ整備のバランスがくずれ、カンポン地区が市域の中の環境不良地区となる可能性がある。そのため、このようなスプロール化が進行中の地区におけるインフラ整備は急務であるものと思われる。また、開発地区内のインフラは整備されても、幹線道路とのアクセスの問題や幹線道路の容量オーバーという新たな課題も生まれている。

③スクォッターエリアの改善

現在でクアラルンプール市周辺部にはスクォッターエリアが存在し、国鉄用地等に住みついている。その多くは他のアセアン諸国と比較して居住条件は悪くないものと思われるが、このような地区におけるインフラ整備の水準はまだ低く、共同井戸や便所の方式等の問題がある。このような場所も、また都市化により都市の中の環境不良地区としてとり残されてしまう可能性があり、早期改書が必要とされる。しかし、一方、ここの居住者達は都市における低次元労働を業としていることから、単純にクリアランスを行うだけでは、彼らの職を奪うのみならず、また他の場所へスクォッターとして流れてゆくだけで、問題の解決とはならない。

そのため、彼らの職と居住権と保護しながら居住環境を改善する方策を探す必要がある。

3-6 住宅政策（ロー・コスト住宅を中心として）

(1) はじめに

急速な経済開発と都市化によって、適切で入手可能な住居の提供は、マレーシアの様な開発途上国の多くが取り組んでいる、最も緊要な社会・経済問題の1つになっている。マレーシアの人口の都市化は、とりわけ全国人口の約82%になる半島マレーシアに於ける、地方から都市への人口流入の増大だけでなく、近代化の浸透の結果、高率で継続するものと見込まれる。1980～1985年の間半島マレーシアの都市人口は、1980年の4.3百万人（全体の37.5%）から1985年には5.3百万人（同41.1%）へと、年当たり平均4.3%の伸び率になる記録的な伸びを示した。次いで1986～1990年の間、都市人口は平均年4%以上で伸びると予測されており、1990年には6.5百万人、全人口の44.7%に達するものと見込まれている。主要な都市地域への人口の集中の結果、主として低または中所得の世帯は、不法占拠住居地区を処理しなければならないことを含め、都市大衆の住宅需要を満たすよう政府に大きな圧力をかけた。前国家開発5か年計画においてロー・コスト住宅に重点が引続き置かれていたが、都市地域を始め低所得層の増大する住宅需要により効果的に合致するよう努力が続けられてきた。

(2) 住宅政策及び住宅産業

①住宅政策

マレーシアの住宅政策は、全ての国民とりわけ低所得層に、適切できちんとした住居を手に入れるのを保証するために、基本的に合致するよう調えられている。この政策の実施に当たって、住宅供給の量、質両面は、国の住宅計画が、基本的な社会需要としての住居の物的供給のみならず、きちんとし且つ実行可能な居住環境の創出を通して、国民のクオリティオブライフの改善、確立に効果的に貢献することを、保証する様考慮されている。同時に政府は、経済全体に対する大きな波及効果を持つ住宅供給が、国家経済開発を刺激する重要な成長の牽引車であることを、徐々に認めだしてきた。

②住宅産業

一つの産業として、マレーシアに於ける住宅の供給は、官民両部門を巻き込んでいる。1957年のわが国の独立以来20年以上に渡って、正規の住宅計画を通したロー・コスト住宅の供給は、殆ど政府に依ってのみ、特に、中央政府の融資により州政府が行うロー・コスト住宅計画及び個々の宅地や全国の地域開発計画での住宅需要に応えるため、様々な地域あるいは宅地開発機関に依って行われるロー・コスト住宅計画を通して、行われてきた。事実、この期間に民間部門は、中・高価格住宅の供給に専念してきた。しかしながら第5次マレーシア計画（1981～1985）から政府は、低所得層とりわけ都市地域のそれらの住宅需要の増大に対応している政府を補完するために、彼らの住宅供給事業で一定のロー・コスト住宅（戸当り価額25千MS以下）を建設することを民間ディベロッパーに求めるという政策を導入した。

③ロー・コスト住宅へのシフト

1982年末頃からの世界的な景気の後退が、民間部門を初め国内住宅産業に不利な影響を与えた。その後の数年間国内住宅市場は、住宅需要全体の低下を示した。高価格及びある種の中価格住宅の需要は、住宅事業の中止及び売れ残りの最も悪い結果を示した。それ故社会・経済的变化は、住宅市場の構造にある種の調整をさせ、国内住宅産業に深刻な影響をもたらした。

我が国住宅産業は、中・高価格住宅への専念から、実際国民の大部分の住宅需要を現わす、低の中及びロー・コスト住宅への大きな変更にも備えていた。従って、第5次マレーシア計画の住宅計画の策定では、社会・経済環境の変化を考慮にいれて、既存の住宅政策及び開発戦略に関して、相当調整・整理がなされた。

(3) 低所得層向け住宅の政策及び開発戦略

第5次マレーシア計画の後期に於けるわが国の著しい社会・経済的变化に応じて、政府は国内産業を刺激し、再編成を促す措置を採った。特にロー・コスト住宅の分野に於て、第5次計画（1986～1990）の実施に当たって、次のような様々な施策や開発戦略が採られた。

①ロー・コスト住宅の強化

住宅需要のパターン変化への対応の努力として、また低所得層の住宅需要により適切に応えるために、政府は第5次計画の下でロー・コスト住宅の供給を増加させている。このことは、同計画期でのロー・コスト住宅の建設計画の割合が、明瞭に示している。総計画戸数701、500戸のうち、約495千戸、70.6%がロー・コスト住宅である。これは、これまでのロー・コスト住宅の計画としては記録的なものである。

公的部門の計画では、ロー・コスト住宅が、おもに州政府により実施される公的ロー・コスト住宅計画及びいろいろな地域・開発公社により行われるロー・コスト住宅計画を通して、政府により建設され続ける。しかし、公的部門により建設されるロー・コスト住宅の割合は、前計画に比べて小さなものとなった。民間部門の、民間ディベロッパー及び組合に依り行われる通常のロー・コスト住宅は別として、政府は1986年度、民間ディベロッパーが彼らの土地或は共同事業で若しくは民活に依って提供された土地に実施するという、特別ロー・コスト住宅計画（SLCH）に乗り出した。このSLCH計画は、1986年7月から1989年6月までの3年間に、ロー・コスト住宅約240千戸を建設するという、並々ならぬ努力を表している。この計画は、国内経済の刺激と共に、国内住宅産業の立ち直りの支援を図る主な景気回復策の1つである。

②民間部門の役割の促進

政府は、ロー・コスト住宅の供給に於ける民間部門のより活発な役割もまた促進させている。前5か年計画以来政府は、民間ディベロッパーの住宅供給事業に於て、ロー・コスト住宅を少なくとも30%建設することを求める政策を実施した。現在の五か年計画では、495千戸の全ロー・コスト住宅の建設目標戸

数の約75.6%になる、374千戸以上のロー・コスト住宅（SLHP計画に依るものを含む）建設をすることとされるなど、ロー・コスト住宅に就いての民間部門の役割は、更に高まっている。その上初めて民間部門は、本五か年計画の民間住宅の目標総戸数の約68%をロー・コスト住宅とし、これに傾注することとされている。ロー・コスト住宅について民間部門に与えられた大きな役割は、民間部門のわが国の社会開発に対する貢献だけでなく、国家経済の成長をもたらすとの認識を、政府が強めていることの反映である。政府は、ロー・コスト住宅の供給に対する民間セクターの参画を成功裏に行わせるために、民間ディベロッパーに数々のインセンティブや支援策を与えてきた。これらには、幾つかの計画及び社会基盤施設並びにロー・コスト住宅開発用地を割増す特別（開発）免許の基準緩和、住宅需要を実質的に支援する適切な住宅金融の実現及び政府の住宅開発許可手続きの迅速化等がある。その上民活型住宅事業では、民間ディベロッパーが緊密な相互協力及び支援からだけでなく、州政府に依って提供された安い土地から恩恵を受ける。

③ロー・コスト賃貸住宅の供給

ロー・コスト住宅の殆どは、持家の推進という政府の長期的な政策に浴って、分譲として供給するよう建設されるが、政府は自前の住宅を買えない或は何らかの理由で望まない人々のために、きちんとした住宅の供給についてのより緊急な課題にも関係している。この目的のために政府は、特に主要な都市地域での賃貸用ロー・コスト住宅の供給もまた促進している。この点で、優先譲渡権付き賃貸制度によるロー・コスト都市住宅の供給に、特に重点が置かれている。このコンセプトには、一定の賃貸期間、通常は10年間の後に当該賃貸物件を購入する選択権を賃借人に与えるものである。これは、低所得な都市居住者の持家の増加を促進する戦略のように思われる。

④人間居住コンセプトの強調

国民大衆に対する適切な住宅の供給過程で、政府は当該住宅事業で整備される基本的な社会基盤施設や公益施設・サービスの適切な供給がなされるよう努める。このために政府は、住環境の質を確保するだけでなく、総開発費用の低減をもたらす土地の最有効利用を図るのを保証するために、ロー・コスト住宅開発に於ける計画及び公共施設基準の見直しを行った。主要な目的は、諸個人、家族及び地域社会の長期的発展に資することをより促す社会・経済環境の提供と同時に、居住者の豊かな生活を効果的に高める、きちんとし且つ実行可能な居住の創造及び開発にある。

⑤大規模及び複合開発

最良の計画とより大きな費用対効果を達成するために、住宅のディベロッパーは大規模住宅開発を行う。これは、開発及び建設費用を安くすることとなる規模の経済の効果を可能とする。同時にロー・コスト住宅事業を行うディベロッパーは、商業施設を含む他の住宅タイプからなる複合開発もまたできる。複合開発の手法は、ロー・コスト住宅の費用を他で回収することができ、それ故事業の実施可能性を高める。こういった住宅開発手法は通常、相当な土地があるところや主要都市のような非住宅の十分な需要があるところで採用される。

更に大規模及び複合開発手法は、先に述べた人間居住の開発コンセプトに沿って、住宅環境のより総合的また統合的な開発を促す。それ故こういった手法は、良好な住環境と開発総費用の低減化の結果として、より安い住宅の可能性について需要者に、同時に事業の可能性の拡大についてディベロッパーに恩恵をもたらす。

⑥住宅金融への助成の提供

低所得層の持家を容易にするため、また民間部門のロー・コスト住宅市場を支援するため、政府は官民両部門に対して、比較的安い住宅金融を行う幾つかの制度的手段を講じた。これらは次のようなものである。

* 公的ロー・コスト住宅の住宅金融への補助

公的ロー・コスト住宅計画の下での住宅購入者は、返済期間25年にわたって利子補給された5.5%の利子で返済することを求められる。しかしながら都市地域で建設されたロー・コスト住宅には、例えば年利約8.5%とやや高い利子が課せられるが、都市住宅に係る公共施設整備費用には政府により全面的に補助がされる。

* 公務員住宅ローン

政府は大蔵省を通じ、全ての公務員が持家を取得するのを支援する住宅金融を実施する。この住宅ローンの金利は、公務員の職位により例えば上級職員の5%から下級職員の4%の範囲で変わる。下級職員がロー・コスト住宅を購入するのを更に容易にするために、政府は最近職位Dの職員の融資資格を、30才から25才に引き下げた。

* 民間住宅向け特別住宅融資計画

この計画の下で政府は、マレーシア中央銀行を通じ全ての商業銀行及びファイナンス・カンパニーに、住宅分野への総貸付額に対してロー・コスト住宅への一定の融資割当を課した。これは、ロー・コスト住宅向けの融資に見合ったこれらの融資手段に依り、十分な資金が生み出されるのを保証した。更に特別ロー・コスト住宅計画（SLHP）の下に、年間総計15億M\$が、これらの措置により融資に充てられるのが可能となった。ロー・コスト住宅向けの利率は、現在（1988. 10）年利9%若しくは基準金利+1.75%を越えない様定められている。この利率は、市場金利よりもかなり低いものとなっている。

* 自助建設向け特別融資制度

政府は大蔵省を通して、低所得層（非公務員）特に地方部のそれらが自分の土地に住宅を建設するのを支援する特別な住宅金融策を行っている。この施策では、世帯月収700M\$以下の者が7、500M\$を限度とした融資を受けられるようにしている。多くの場合このローンは、他の調達資金を補完するものである。

* 従業員共済基金からの融資

補助的な住宅金融は、従業員共済基金（EPF）に依り、その会員が自らの住宅を購入代金の支払いを助けるために行われている。現在この基金加入者は、ロー・コスト住宅の購入価額の40%若しくは預金残高のいずれか低い金額を利用することができる。それ以外の住宅の購入者も、加入している基金からロー・コスト住宅の場合の割合以下であれば利用できる。

* 住宅開発の運れの解消

民間ディベロッパーの一般的な不満の1つは、住宅事業に対する政府の認可取得に時間がかかりすぎる問題である。この問題を克服あるいは解消するために、政府は、土地の交換、及び分筆、配置、建物計画の申し込み並びに建物使用許可の発行を含む、住宅開発事業認可の手続きを合理化し、捗らせる州及び地方公共団体での一括認可システムを創設した。この措置は、特に住宅の完成と使用開始を早めることに関して購入者に、所用資金を少なくすることに関してディベロッパー恩恵をもたらすであろう。

政府の公的ロー・コスト住宅の場合は、いろいろな州政府が、事業用地の買収や造成の様なロー・コスト住宅事業の実施に必要な最初の仕事への融資目的で、特別な事業資金融資を行っている。この制度は、事業許可の手続きと終了を早める。

(4) 都市貧困層を助ける補助的な住居戦略

① スラム改善計画

都市の低所得層全てが、まともな住宅とりわけ民間部門の事業で供給されるロー・コスト住宅を、すぐに取得できないことが明らかなので、政府は都市貧困層のための最低限の住居の確保を促進する、補足的な戦略を採用した。それらの1つは、必要最小限の公共施設と公益施設の供給による、スコッター住居地区の改善のための計画である。これは、スコッターが、正規のロー・コスト住宅計画に取り込まれ得ようになるまでの間、かなり良くまた安全な住環境を享受できるようにすることを保証する。現存のスコッター地区が再整備される代わりに、マレーシア連邦領でクアラルンプール市役所が行っているスコッター地区整備事業の場合のように、スコッターにロー・コスト（中層）住宅が給付される。

② サイト&サービス

この分野での他の重要な戦略は、用地費の比較的安い、市街化されてない地域で行われるサイト&サービスである。このコンセプトは基本的に、宅地及び増築可能なコア住宅の供給から成っている。実際これは、低所得層のより貧しい人々が、勤務時間外に改善しながら、当面の住居を得る道を増やすのを助ける、持家政策の一形態である。

(5) 結論

国の住宅政策及び施策に於て、ロー・コスト住宅に対し引続き優先度を置く他に、政府はロー・コスト

住宅の供給で低所得者だけでなく、民間ディベロッパーをも支持・支援する推進役の働きが極めて重要であると考えている。第5次マレーシア計画を初めとして政府に依って行われる可能な戦略及び制度的な措置は、政府が引続き、問題がより大きい主要都市地域で低所得層及び貧困者のためのきちんとした住居を得る道を改善する努力を払って行くことを示している。同時に、国内産業の成長を支えるだけでなく、ロー・コスト住宅への民間部門の参画の拡大を促進し、奨励する目的も持っている。

3-7 民活による特別ロー・コスト住宅計画

(1) 概要

1) 背景

1985年10月に発表されたこの特別ロー・コスト住宅計画（SLHP）は、向こう3年間（1986-88年）毎年80,000戸のロー・コスト住宅の建設を目指している。民間部門が国／州有地あるいは民有地でこの計画を実施することとしている。以下に、この計画の実施に関する政府の計画と戦略を述べる。

1985年11月18日に開催された、景気後退についての内閣委員会は、石油を含むマレーシアの一次製品の輸出価格の下落に関し、経済に対する影響について検討した。この不景気はしばらく続き、失業者を更に生み出すだろうと思われた。景気後退と失業の影響を止めまた最小限にする為に、国内経済を活性化させる数々の短期的な措置が提案された。公的ロー・コスト住宅計画の実施、食料生産用農地の開発及び国内産セメントを使った道路建設などの諸措置が明らかにされた。

ロー・コスト住宅計画の実施は、製造業、商業及びサービスのような、住宅に関連する他の産業分野に与えると思われる様々な効果の結果、国内経済を活性化する有効な触媒として認められた。製造業の分野では、セメント、鉄鋼及び鋳鉄、タイル、箆気機器、並びに煉瓦産業が、一方商業では卸売及び小売業が関連する。サービス業の分野では、法律、金融、調査、コンサルタント及び輸送サービスが含まれる。全ての住宅産業及びその関連産業分野は、相当数の失業者者に仕丁を刷る可能性を持っている。

2) ガイドライン

1つの特別委員会が、当時の総理府副長官Datuk Musa Hitamを委員長として設置された。この委員会は、1985年10月2日に初会合をし、その後1986年1月10日に関連する問題を討議し、SLHP実施のガイドラインを決めるために開かれた。その上SLHPに関連して、経済計画庁（EPU）及びマレーシアディベロッパー協会（HDA）を入れ、報告会及び意見交換金が1986年1月16日に持たれた。このSLHPは、民間部門が3年間に適切な国公有地及び民有地に、入手可能な価格のロー・コスト住宅を、毎年80千戸建設するというものである。国公有地の開発は、民間との共同事業方式に基づき行われ、この計画は1986年6月から始められる。また、マレーシア中央銀行を通じ、金融機関がおもに低所得層を狙ったこの計画を実施するために、年当り総計20億M\$を別枠として留保して置くようにさせる。

ロー・コスト住宅とは、販売価額が25千M\$未満の住宅と定められた。それは最低43m²の規模で、2つの寝室、居間・食事室、台所、洗面・便所・浴室を持たねばならない。これは通常は平屋建てである。

この計画をうまく実施するためには、注意深く組み合わせられた次のような戦略の構築が必要となる。

- (a) ロー・コスト住宅開発用の適切な国公有地若しくは民有地の選定
- (b) 融資資金調達及び資金貸付双方の有用で、入手し易く、適切な金融の確立
- (c) 個々の事業立地の内外に購入予定者を見つけること
- (d) 流通システムの改善及び迅速化
- (e) 低所得層の入手可能性を高めるよう、住宅販売価額の低廉化を目指して、建設費用を低減する様々なやり方を見つけること
- (f) 計画実施の綿密なモニタリング

(2) 計画内容

1) 適切な用地

ロー・コスト住宅用の適切な用地の選定に当たっては、上水、電力及び道路といった社会基盤施設が整

備されているか若しくはこれらの施設に極めて近い地区が、優先される。これは、ロー・コスト住宅計画の早急な又安い費用での実施を可能とする。こういった用地の選定は、その立地でのロー・コスト住宅の顕在需要に依ってもまた適性を測られねばならない。この点既成市街地及びその周辺は、最も適切な立地であるように見える。HDAは、初年度に優先的に開発するべき8つの中核都市、クアラルンプール、ジョホールバル、イポー、ペナン、マラッカ、ペタリンジャヤ及びクランタンを選定した。この地域での住宅需要はより強いので、有効需要は高いものと思われる。各州政府あるいは地方公共団体は、実施認可を得た地区を選定した。州の機関からのフィードバックにより、実施認可済みの様々な地区で、約300千戸のロー・コスト住宅が積み上がった。しかしながらこれらの住宅を取得する者と、これらの事業を喜んで行うディベロッパーの存在が必要となろう。

2) 金融

マレーシア中央銀行は、金融機関がSLHPの為に毎年20億M\$を別枠として留保するようにさせることを政府に納得させた。この20億M\$は、事業資金と住宅取得資金を引き受けることになっている。そして中央銀行は、商業銀行及びファイナンスカンパニーに、この計画の下で100千M\$以下で建設される毎年100千戸の住宅の購入に対する資金融資を行うよう指示を出した。この他に60千戸が、25千M\$以下の費用のロー・コスト住宅とされるであろう。60千M\$以下の住宅に課せられる最高金利は10%とし、60千M\$から100千M\$のものは11%とされる。1984年に導入された所有者が居住しなければならないという条項は、申し込み者の職業の事由により、自らの住宅に住めない住宅購入者に対して緩和される。

政府はまた、加入者が従業者共済基金（EPF）から、ロー・コスト住宅価額の40%若しくは積立金額の何れか少ない額を、ロー・コスト住宅を購入するために引き出すことを認めるようにする制度を採用した。中央銀行は、金融機関の融資したローンの段階的な返済方法の実施を検討しており、第2モーゲジ証券市場の確立の可能性について研究している。これら全ての手段は、ロー・コスト住宅の有効需要をもっと高めるためのものである。

3) 購入希望者の登録

ディベロッパーが事業を開始できる前に、住宅・地方自治省及び関係するディベロッパーの協力を得て、各州政府に依って住宅を購入する見込みのある者のリストが収集整理されなければならない。中央銀行に依って定められた資格要件は、銀行及び他の金融機関により、融資拒否を避けるように使われなければならない。月収750M\$未満の者が優先されなくてはならない。しかしながらこの条件を撤回し、月収1、500M\$以下の者がロー・コスト住宅を購入するのに適用できるようにする要望がある。

4) 供給システム

このSLHPを早急に実施するには、現在の認可手続きを簡素化しスピードアップしなければならない。認可の遅れは、住宅建設を遅らせ、その上民間ディベロッパーに高い費用負担を課す。この面で、各州に於ける全ての申請及び建築計画の許可手続きでの判断を一本化する総合窓口の設置は、不可欠な手段である。住宅・地方自治省は、政府の担当官及び民間ディベロッパー双方が従うべき認可の方針、手続き及び条件についてのガイドラインを定めよう。総合窓口は、地目変更、分筆、配置計画及び建築計画の認可処理並びに適合証明の処理を、速めるものと思われる。

5) 建設費の低減化

もしロー・コスト住宅が価額が高いために売れないならば、うまく建設されても無に帰してしまう。最終的にロー・コスト住宅の販売価額を低減させ、又低所得層の需要者の取得可能性を高めることを目指して、建設費の低減策を見いだすことに、あらゆる努力が払われて来た。その幾つかは、次のようなものである。

(a) 地目変更、分筆、配置計画及び建築計画並びに適合証明の認可取得の遅れから来る費用負担増は、住宅の高価額化をもたらす。総合窓口は、この問題を解消するものと思われる。

(b) 公共施設の基準も又、建設費に影響を及ぼす。政府は、ロー・コスト住宅地の計画及び公共施設基準の緩和についての民間ディベロッパーの要望に、好意的に答えてきた。これらの基準についてのガイドラインは、宅地規模、道路幅員及び道路工事、公共施設用地、上水及び下水工事、電気設備並びに防火設備のような様々な面にわたって作られており、更に道路、気曝槽及び排水の管理基準も、ディベロッパーが従わなくてはならない必要条件の1つである。

住宅産業は規制がされ過ぎていたとの訴えと、そしてこれは一般的に住宅産業に逆に作用してきたとの非難がよくなされる。住宅産業に関連する各種法令は、おもに免許、土地利用計画及び規制、建築規制並びに公共施設の工事などである。同省は、全国に統一した法令を適用し、数多くの法令の削減に関与してきた。1986年1月1日から各州に依って施行された統一建築基準政令は、これらの努力の第一番目の結果である。統一化することで多くの法令を減らす試みは、長期的なものであり、その達成はすぐにはできない。

また同省の都市・地方計画局は現在、全国の基準を短期的に簡素化することを目指して、公共施設基準の見直しをしている。

(c) 州有地が住宅開発用に払い下げられれば、用地費負担増を最小限にできる。これは民間ディベロッパーに対して、州有地での住宅開発を促すよう作用するであろう。もし広大な区域がロー・コスト住宅用に譲渡されれば、民間ディベロッパーは規模の経済効果を楽しみ、この住宅に掛かる費用を低減できよう。民間の土地所有者は、低価額住宅を開発するための地目変更及び分筆費用の低下を喜ぶであろう。

(d) 標準的な建築部品を生産する製造業を可能とする、住宅標準設計の採用を促進する。これらの設計に於いては、ドア及び窓の大きさが、モジュラー・コーディネーションの原理に基づいて標準化された。この手法は、コストを下げなお質を向上させる。同省は、技術的なアドバイスをを行っている州での民活事業に於いて、これら標準設計の利用を奨励している。民間ディベロッパーが、他の州でもこれらの標準設計住宅を使うのを促進するため、同省はこれらの設計が地方公共団体の建築認可を自動的に下ろすこととなるのを、州政府に周知させている。これは、建物の標準設計を利用すれば、ディベロッパーがその標準設計を変えない限り、建築認可が自動的に下ろせることにより、認可手続きの迅速化に役立つというものである。迅速な認可処理は、特に民有地の場合費用負担を抑える効果がある。

6) 計画実施のモニタリング

本計画の緊急性と3年間という時限からすると、実施の推進力を衰えさせないために綿密なモニタリングが必要とされる。そこでこの計画を調整し、監理する住宅・地方自治省は、これを促進するのを可能とし、効果的な機能を遂行するため、モニタリング用の監視室を設置した。

7) 計画の実施

SLHP計画の早急な実施は、既成市街地で個々の計画の認可、宣伝や広告を通じた需要量の把握及びディベロッパー及び購入者に対する融資の手当が調った、開発適地の選定が必要となる。これらの諸問題は、1986年の6月からこの計画を始めるために、切実に考えられるべき事項として重要である。

多くの州政府は、この住宅計画を行うべき適地選定を終了させつつある。そこでは民間部門により開発される、認可済み事業の適性の選定処理も又行われている。土地を所有しているディベロッパーは、複合開発及びロー・コスト住宅単独ではない建築計画の諸計画について既に開発認可を得ており、又審査中である。各州政府での建物標準設計の使用は、特にこれらの選定された地区での事業実施の、如何なる運れをも起こさないだろう。

中央銀行、銀行協会及びファイナンス・カンパニーは、ディベロッパーからの事業資金の融資申請を処理するための委員会を設置した。しかしこの委員会は、融資を実行する最終的な事業地区のリストを待っている。

マレイシア連邦領、ジョホール、ペナン及びパハンでは、ロー・コスト住宅の需要者の選定を促すため、購入者の登録を始めた。他の州では、住宅購入者の選定が4月迄には終わるものと思われる。

このSLHPの順調な実施は、州政府（認可機関）、ディベロッパー（事業主体）及び金融機関（資金提供者）の間の協力の如何に掛かっている。SLHPは1つの経済計画であると見做されているが、政府及び民間ディベロッパーの低所得層や失業者に対する社会的責任は、ある種の犠牲を求められる。土地に関する諸手続きの認可を行う州政府は、

手数料の形式で課せられる課税金の額も決める。そこで州政府の場合は、これらの課税金の減額という犠牲、銀行及び金融機関は金利と長期な返済期間に関する犠牲である。

ディベロッパーにも同様に犠牲が必要である。このような計画に関連する全ての会社は、その利潤の最大化を目指しているものだが、ディベロッパーは住宅価額を十分市場性のあるように一定の水準に保つなど、このSLHPに関する利潤の幾ばくかを見合わせるようにしなければならない。更に、建設業者の貢献

もまた逃れらるべきではない。経済の退潮に依って、建設業者は利幅の小さいのを我慢し、彼ら自身だけでなくディベロッパーにも不利な影響をもたらす工事の遅れを避けるためにあくまでも行程通りに工事を行うことで、彼らの役目をやり通さなければならない。竣工の遅れはディベロッパーの所要資金に影響し、開発費用を割高にする。

しかしながらこの特別計画の実施に当たって第5次マレーシア計画で定められた他の住宅計画を忘れてはならない。特別計画で目標とされている総住宅戸数は、民間部門分の目標戸数の43%のみであり、第5次マレーシア計画の総住宅建設目標の34%でしかない。この特別計画から見込まれる、1986-88年の間経済成長率を年間2%増加させる目的は、もしこれらの計画のどんな実施の不足でもあるとするならば、成就するのは難しい。

3-8 建築・住宅関係行政組織

(1) 住宅・地方自治省

中央政府の担当機関は、住宅・地方自治省 (The Ministry of Housing and Local Government) である。同省は1978年に、ロー・コスト住宅の建設により、マレーシア国民の住宅の改善を目的として設置された。同省の組織は、図のようになっている。

このうち国家住宅局 (Department of National Housing) は、ロー・コスト住宅建設事業を十分行えない州政府を支援するために、1976年に設置された。現在、自らロー・コスト住宅事業を展開できない7つの州 (Perlis, Kedha, Perak, Selangor, Melaka, Johor, Kelantan) がこの局の支援を受けている。また後述する「特別ロー・コスト住宅計画」の指導・監督及び州政府から連邦政府に引き渡された土地での、国の同住宅事業実施の調整を行うこととされている。ここでのロー・コスト住宅事業は、主に1または2階建てのテラス住宅で、約55m²の3寝室、工事費16~17M\$ / 戸の住宅である。

そして次のような、5つの課からなっている。

1) 監理課 (Enforcement Div.)

住宅ディベロッパー法 (1966) 及び同規則、質屋営業法 (1972) 及び同規則並びに金融業法 (1951) により、消費者保護の立場からマレーシアの住宅産業、金融業等の指導・監督を行っている。1985年以前には、住宅ディベロッパー法及び同規制に関する法律違反の調査及び起訴は警察が行っていたが、現在はこの課の所管となっている。

2) 指導課 (Licensing and Advisory Div.)

住宅ディベロッパー法に基づくディベロッパーの認可、住宅販売の許可、ディベロッパー認可・監理基準 (1982) 及びディベロッパー認可監理規則 (1982改正) に基づく半島マレーシアに於ける民間住宅開発の規制等の業務を行う。ディベロッパーは、住宅の販売・広告について、当課を通じ同法に基づく許可を得なければならない。

3) 住宅金融課 (Housing Loan Div.)

低所得階層に対する住宅建設金融融資に関する業務を行う。

(1. 4) 企画・開発課 (Planning and Development Div.)

この課は、「特別ロー・コスト住宅計画」の実施を調整する責任を負っている。1986年から毎年80千戸の住宅建設を目指すこの計画の初期段階では各州政府の地区選定での、同計画の基準作成では関連機関との、実施段階では種々な問題解決での調整が必要である。また連邦政府の同計画に基づく、ロー・コスト住宅計画の提案の調整も含まれる。

さらに、ロー・コスト住宅への融資に関する技術委員会の事務局も行っている。

4) 調査課 (Research Div.)

住宅に関する社会・経済的また技術的問題に関する調査・研究を行っている。これにはモデューラー・コーディネーションの実施に関する諸活動も含まれる。また土地造成、建築工事、組積造等に関する各種基準や規則の案を作成し、Standards and Industrial Research Institute of Malaysiaに提出している。

全国の住宅計画策定の基礎として、全ての住宅関連機関から住宅に関するデータを収集している。

(2) 住宅・宅地供給機関

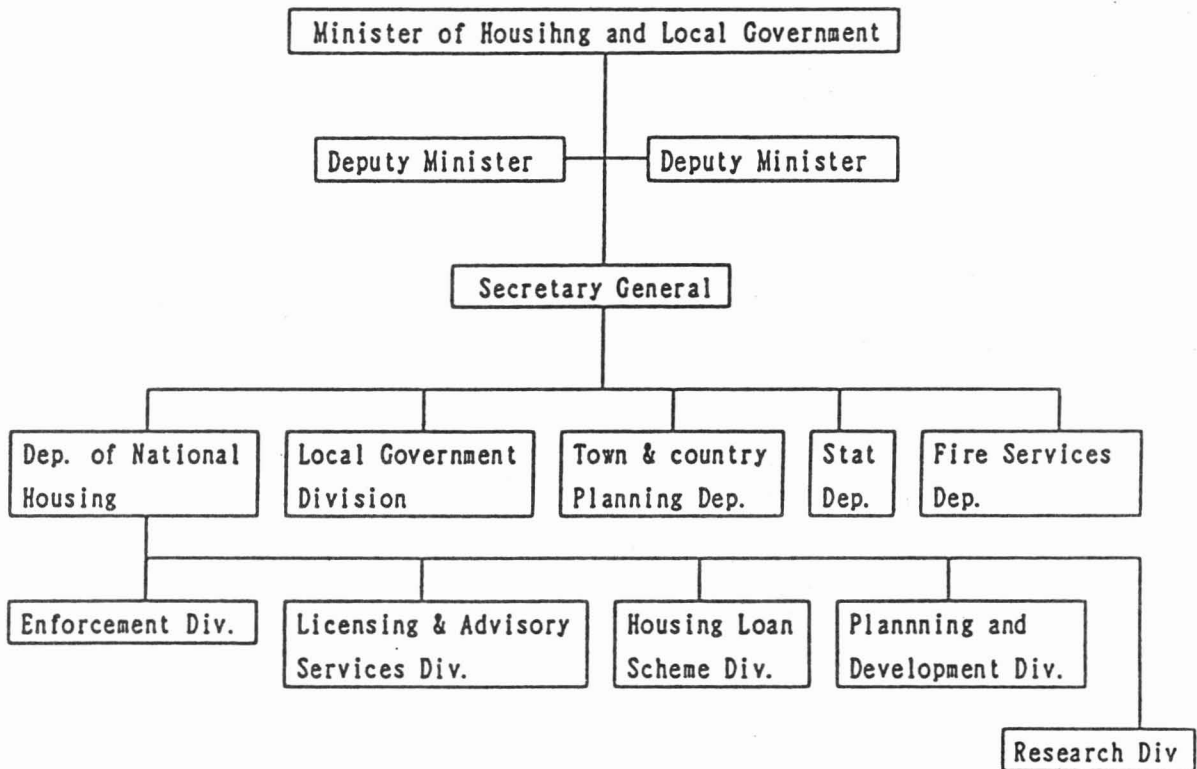
公的住宅は各地方州政府に依って供給されている他、都市開発公社 (Urban Development Authority : UDA)、公務員住宅会社 (Government Officers' Housing Company : SPPK) などに依って中・高コスト住宅が供給されている。宅地供給については、連邦宅地開発公社 (Federal Land Development Authority ; FELDA)、連邦土地改良公社 (Federal Land Consolidation and Rehabilitation Authority ; FELCRA)、パハン・テンガラ地域開発公社 (Pahang Tenggara Regional Development Authority ; DARA) 等の各地域開発公社等が行っている。

公務員住宅は中央政府に依って供給されている。

クアラルンプールを取り巻くセランゴール州の場合、1964年に設立されマレーシアで最も長い歴史と最大の力を持つセランゴール州経済開発公社 (The Selangor State Economic Development Corporation ; PKNS) が、公的住宅を約78千戸建設してきている (表 参照)。また第5次マレーシア計画期間中も年間6千戸以上を建設する計画であり、これらの約半分はローコスト住宅で、42%は中コスト、残りが高コスト住宅の計画である。

また同公社は、既に8地区のニュータウン開発も行っている。代表的なニュータウンであるシャ・アラームニュータウン (住・エセット開発) では、住宅・宅地供給が行われているが、住宅については約50%を低所得者 (年収25千M\$以下) 向けの中層住宅の賃貸 (月額家賃約20M\$) 及び分譲、1/4を中所得者 (年収25千M\$-70千M\$) 向けの中層住宅及びタウンハウスの分譲、残りを高所得者向けに戸建て住宅の分譲としていた。

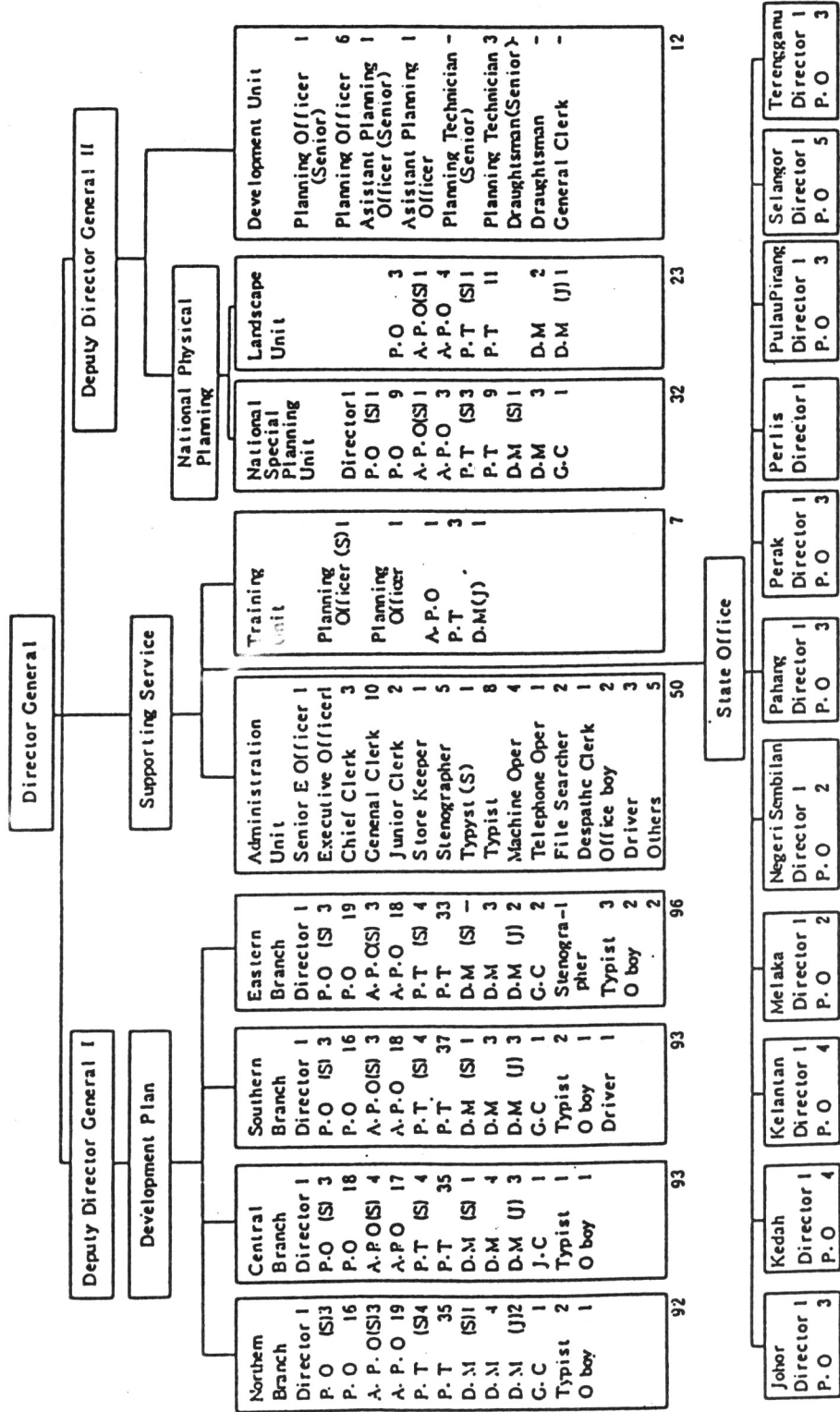
住宅・地方自治省機構図

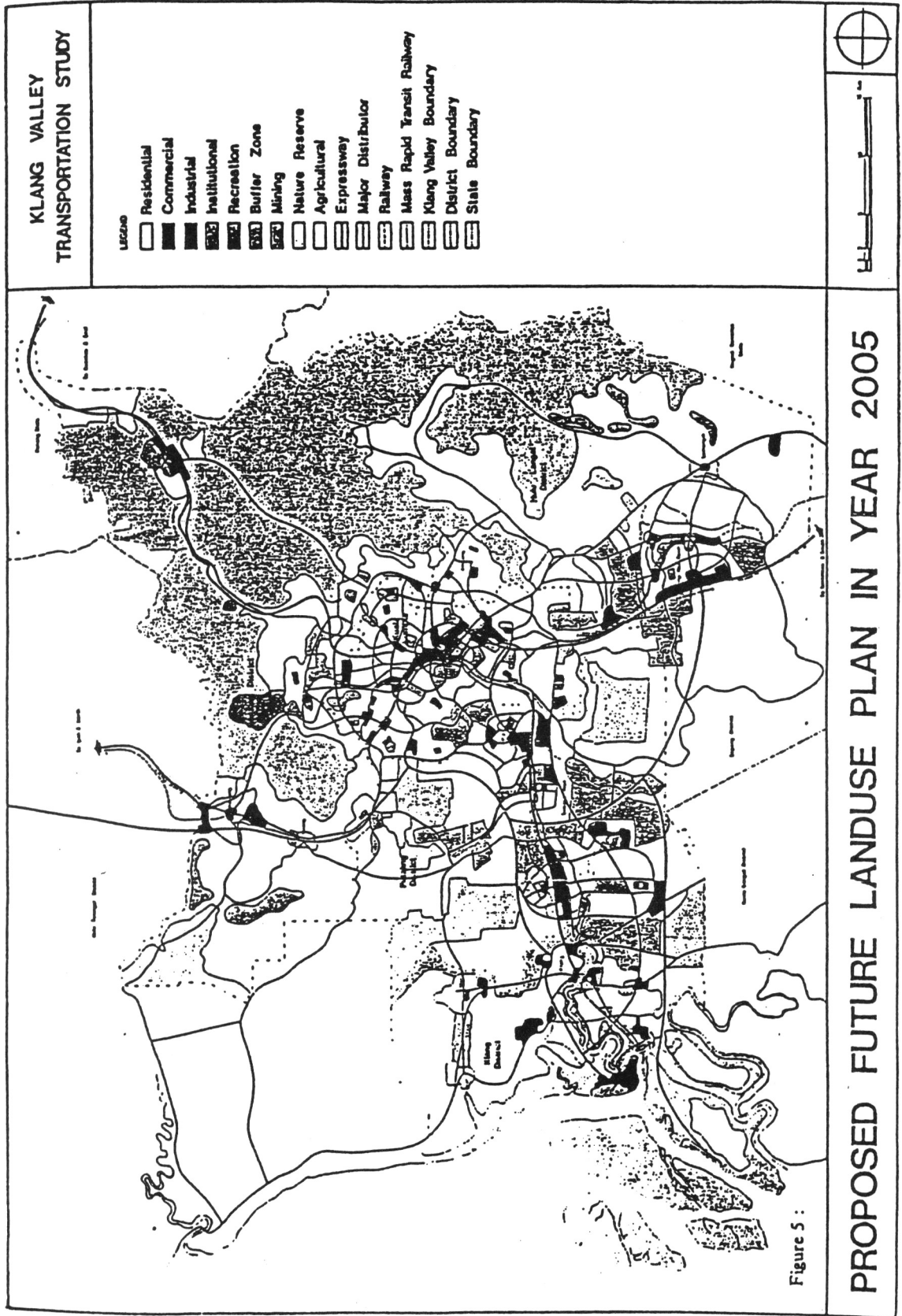


住宅・地方行政省組織図 (2)
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
(都市・地方計画局)

ア
シ
ア

住宅・地方行政省 (2)





-10-

図 2005年の将来土地利用計画図