

タイ国 住宅供給公社 (NHA)

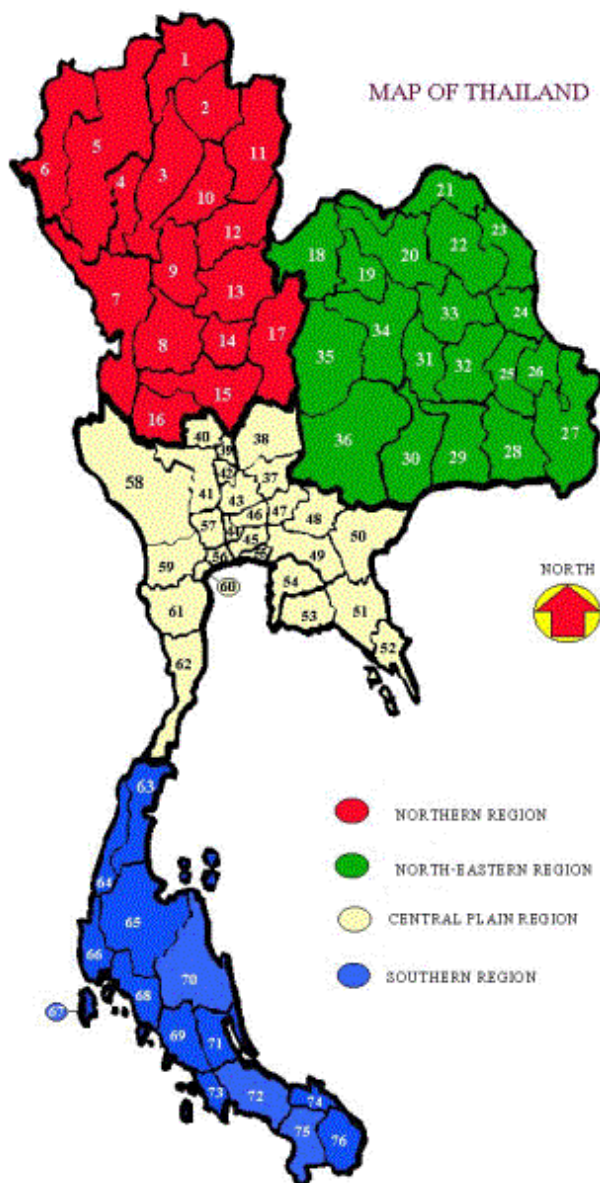
タイ国民間連携による住宅セクター 情報収集・確認調査

ファイナル レポート

平成 25 年 5 月
(2013 年)

独立行政法人 国際協力機構
(JICA)

株式会社 国際開発センター
株式会社 パセツト



Northern Region

1. Chiang Rai
2. Phayao
3. Lampang
4. Lamphun
5. Chiang Mai
6. Mae Hong Son
7. Tak
8. Kamphaeng Phet
9. Sukhothai
10. Phrae
11. Nan
12. Uttaradit
13. Phitsanulok
14. Phichit
15. Nakhon Sawan
16. Uthai Thani
17. Phetchabun

Central Plain Region

37. Saraburi
38. Lop Buri
39. Sing Buri
40. Chai Nat
41. Suphan Buri
42. Ang Thong
43. Ayutthaya
44. Nonthaburi
45. Bangkok Metropolitan
46. Pathum Thani
47. Nakhon Nayok
48. Prachin Buri
49. Chachoengsao
50. Sa Kaeo
51. Chanthaburi
52. Trat
53. Rayong
54. Chon Buri

North-Eastern Region

18. Loei
19. Nong Bua Lam Phu
20. Udon Thani
21. Nong Khai
22. Sakon Nakhon
23. Nakhon Phanom
24. Mukdahan
25. Yasothon
26. Amnat Charoen
27. Ubon Ratchathani
28. Si Sa Ket
29. Surin
30. Buri Ram
31. Maha Sarakham
32. Roi Et
33. Kalasin
34. Khon Kaen
35. Chaiyaphum
36. Nakhon Ratchasima

Southern Region

55. Samut Prakan
56. Samut Sakhon
57. Nakhon Pathom
58. Kanchanaburi
59. Ratchaburi
60. Samut Songkhram
61. Phetchaburi
62. Prachuap Khiri Khan
63. Chumphon
64. Ranong
65. Surat Thani
66. Phangnga
67. Phuket
68. Krabi
69. Trang
70. Nakhon Si Thammarat
71. Phatthalung
72. Songkhla
73. Satun
74. Pattani
75. Yala
76. Narathiwat

Source: <http://faorap-apcas.org/thailand/thaimap.htm>



Bangkok Metropolitan Region (BMR)

地図

目次

地図

略語一覧

要約

1. 調査の概要	1
1.1 調査の背景	1
1.2 調査の目的	2
1.3 調査のフレームワーク	3
1.4 調査団	3
2. タイの住宅セクター	5
2.1 社会経済動向	5
2.2 タイ国の住宅の現状	8
2.3 バンコク及びその周辺地域の住宅開発	14
2.4 住宅セクターのステークホルダー	22
2.5 2011年洪水の住宅への影響と対策	38
3. タイの住宅関連政策・プロジェクトのレビュー	41
3.1 社会経済開発計画における住宅開発	41
3.2 今までのNHAの住宅政策とプロジェクト	41
3.3 低所得者向け住宅プロジェクト	43
3.4 現状の住宅関連施策のまとめ	48
3.5 住宅セクターにおける国際協力の実績	49
4. タイの社会経済の変化と住宅	51
4.1 社会経済展望	51
4.2 将来必要な住宅数の推計	58
4.3 将来の住宅政策への課題	61
5. 諸外国の住宅政策のレビュー	63
5.1 住宅政策の範囲・体系	63
5.2 住宅政策における公共の役割の変化	64
5.3 公共住宅供給機関の現在	83
5.4 都市計画と住宅計画に関する政府組織	87
5.5 リバース・モーゲージ	88
5.6 家賃補助	90
5.7 最低居住面積水準	92
5.8 各国の住宅政策の比較・まとめ	93
6. 住宅政策の提案	95
6.1 住宅政策の枠組み	95
6.2 住宅政策のゴール	98
6.3 住宅政策の方向性	98
6.4 住宅戦略	101
6.5 プログラムの実施スケジュール案	114

7. 短期施策の検討	117
7.1 住宅・都市行政の再編による住宅行政の強化.....	117
7.2 郊外部での新市街地の整備	120
8. 本邦企業ビジネスの可能性	123
8.1 住宅関連タイ進出企業の現状.....	123
8.2 本邦企業のビジネスの可能性.....	123
9. 結論と提言	127
9.1 結論	127
9.2 提言	128

付属資料

図表一覧

図 2.1	地域別の一人当たり GDP.....	5
図 2.2	月額家計所得の推移.....	8
図 2.3	BMR における新築登録住宅数.....	11
図 2.4	全国の住宅数とフロー.....	12
図 2.5	住宅供給のサイクル.....	12
図 2.6	住宅市場：概観.....	14
図 2.7	2000 年と 2010 年の夜間照明区域.....	15
図 2.8	夜間照明区域の 2000 年から 2010 年にかけての拡張の様子.....	15
図 2.9	住宅価格の傾向.....	17
図 2.10	所得と住宅価格の傾向の比較.....	17
図 2.11	世帯収入と住宅価格の比較.....	19
図 2.12	タイの公共部門における住宅セクターのステークホルダーの構造.....	23
図 2.13	タイの民間部門における住宅セクターのステークホルダーの構造.....	24
図 2.14	NHA の組織図(2010 年現在).....	30
図 2.15	CODI の組織図.....	32
図 2.16	2011 年洪水被害の広がり.....	39
図 3.1	NHA による BEA プログラムのための融資システム.....	45
図 3.2	問題点把握と解決策策定システム.....	46
図 3.3	BMK プロジェクト実施プロセス.....	46
図 3.4	CODI による BMK プロジェクトへの融資システム.....	47
図 3.5	タイにおける住宅施策の構造.....	49
図 4.1	地域別の一世帯当りの家族数の推移と推計.....	53
図 4.2	世帯所得の推移と推計.....	54
図 4.3	所得層の割合の推移と推計.....	55
図 4.4	バンコク市内・近郊の都市鉄道網.....	57
図 4.5	バンコク土地利用計画.....	58
図 4.6	将来における必要住宅数の推計のフロー.....	59
図 4.7	住宅必要数と新規住宅供給：推移と推計.....	59
図 4.8	人口と世帯数の推計.....	60
図 5.1	シルバーハウジングの概念図.....	72
図 5.2	アメリカにおけるモーゲージ担保証券(MBS)の仕組み.....	75
図 5.3	新旧の住宅金融市場の枠組み.....	86
図 6.1	住宅政策の方向性.....	100
図 6.2	住宅政策のゴールと戦略.....	101
図 6.3	住宅行政改善戦略の提案方向.....	102
図 6.4	住宅市場向上戦略の提案方向.....	105
図 6.5	居住環境改善戦略の提案方向.....	110
図 6.6	戦略とプログラムの体系.....	113
図 6.7	プログラム実施のロードマップ.....	115
図 7.1	HUDB の小委員会構成.....	119
図 8.1	本邦企業の参入支援.....	124
表 2.1	タイの経済成長.....	5
表 2.2	人口と世帯数の動向.....	6
表 2.3	地域別の世帯所得、支出と負債.....	7

表 2.4	全国と拡大バンコク地域の平均所得と所得中間値	7
表 2.5	所得層による世帯数の割合	8
表 2.6	住宅数	9
表 2.7	種類別住宅数	9
表 2.8	地域別の住居の所有率	10
表 2.9	住宅供給のうちの公的セクターの位置づけ	10
表 2.10	住宅数と世帯数	11
表 2.11	BMR における新築、在庫、販売戸数	13
表 2.12	BMR 内の商業地・住宅地の標準的地価	16
表 2.13	BMR 内の住宅価格	18
表 2.14	BMR 内の住宅タイプ	20
表 2.15	BMR の州別住宅価格 (2010)	21
表 2.16	バンコクの空家状況	21
表 2.17	公共部門における住宅セクターのステークホルダー	22
表 2.18	民間部門における住宅セクターのステークホルダー	23
表 2.19	内務省内の住宅関連部局・機関	25
表 2.20	社会開発・人間安全保障省内の住宅関連部局・機関	26
表 2.21	持家購入奨励策(First-Home Policy)の概要	26
表 2.22	NHA 設立以前の住宅供給責任機関	27
表 2.23	NHA が手掛けた主要な住宅・都市開発プロジェクト	28
表 2.24	NHA のプロジェクトタイプによる住宅建設数	28
表 2.25	地域別住宅建設数	28
表 2.26	プロジェクトタイプ別住宅建設予定数	29
表 2.27	年別住宅建設着工計画	29
表 2.28	年別住宅建設完了計画	29
表 2.29	NHA の将来ビジョン	30
表 2.30	GHB および GSB の住宅ローン残高およびマーケットシェア	34
表 2.31	タイの住宅関連企業	34
表 2.32	投資ゾーン毎の条件・インセンティブ	35
表 2.33	BOI のインセンティブを利用して建設された住宅数	35
表 2.34	住宅関連クレーム数の推移	37
表 2.35	2011 年洪水被害	38
表 3.1	月収制限の推移	43
表 3.2	BEA プログラムによる当初の住宅建設スケジュール	44
表 3.3	BEA プログラムでの住宅建設実績	44
表 3.4	BMK プロジェクトの融資条件	48
表 3.5	BMK プロジェクトの進捗状況 (2003 年から 2012 年 6 月)	48
表 3.6	タイの住宅セクターにおける国際協力	50
表 4.1	2000-2010 年の地域間の人口移動：2003 年 NESDB の予測と実績の比較	51
表 4.2	地域間の人口移動予測	52
表 4.3	NESDB による人口予測	52
表 4.4	人口推計	53
表 4.5	世帯数の推移と推計	53
表 4.6	60 才以上の人口比率	54
表 4.7	所得者層別の世帯数と割合	55
表 4.8	都市人口比率	56
表 4.9	必要住宅数	60
表 4.10	所得階層別の必要住宅数：全国と BMR	60
表 5.1	住宅政策実施における公共セクターの介入	63

表 5.2	8期にわたる住宅建設五箇年計画の概要	64
表 5.3	居住水準の概要	65
表 5.4	各住宅建設五箇年計画の概要(1966～2005)	66
表 5.5	建設年代別の公営住宅ストック数(単位: 万)	67
表 5.6	日本住宅公団の変遷	68
表 5.7	日本における3つの公共住宅供給方法	69
表 5.8	形住宅貯蓄の概要	70
表 5.9	高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要	71
表 5.10	支援施策の概要	71
表 5.11	シルバーハウジング・プロジェクトの概要	72
表 5.12	住宅供給に関連する法律(アメリカ)	73
表 5.13	設立された住宅関連組織	74
表 5.14	導入された住宅金融と優遇税制措置	74
表 5.15	家賃補助制度	75
表 5.16	住宅タイプ別割引最大限度額	76
表 5.17	3タイプの持家スキーム	77
表 5.18	社会住宅プログラムとその内容	79
表 5.19	新築住宅に対する税の払い戻し制度	79
表 5.20	政策書に掲げられている住宅施策	80
表 5.21	住宅政策実施関連機関	81
表 5.22	各国における公共セクターの住宅供給に関する現在の役割	84
表 5.23	都市再生機構の活動	85
表 5.24	国別の都市計画・住宅計画関連政府組織	87
表 5.25	国土交通省内で都市・住宅に係る局・部・課	88
表 5.26	国別リバース・モーゲージの状況	89
表 5.27	リバース・モーゲージのメリット、デメリット	89
表 5.28	東京都の家賃補助例	90
表 5.29	大阪府の新婚・子育て世帯向け住宅家賃減額補助	90
表 5.30	イギリスにおける家賃補助	91
表 5.31	部屋数別都市別一週当たり標準給付額 (ポンド)	91
表 5.32	世帯月収別世帯タイプ別部屋数別月額家賃	92
表 5.33	最低・誘導居住面積水準の定義	92
表 5.34	住生活基本計画における居住面積水準	92
表 5.35	住宅建設計画における居住水準	92
表 5.36	日本の住宅床面積の推移 (単位:m ²)	93
表 5.37	部屋数別居住面積	93
表 5.38	各国の住宅政策比較	94
表 7.1	住宅行政関連組織とその活動	118
表 8.1	タイ新進出本邦企業の業種別会社数	123
表 8.2	住宅行政関連組織とその活動	125

略語一覧

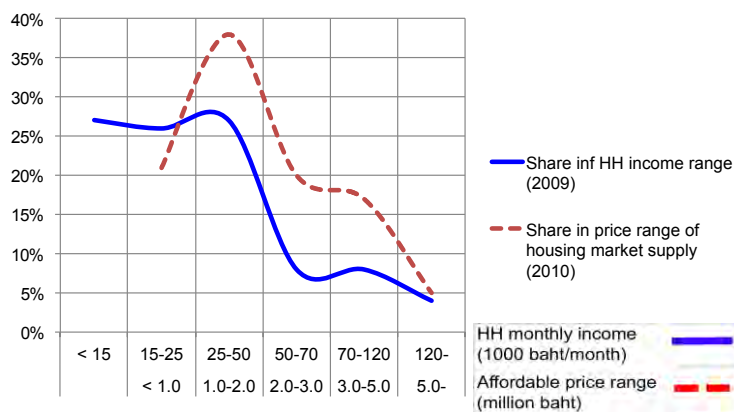
略語	英文	和文
BEA	Baan Eua-Arthorn Project	バーンウアトーン計画：低所得層向け住宅供給計画
BMA	Bangkok Metropolitan Administration	バンコク首都圏庁
BMK	Baan Mankong Program	バーンマンコン計画：コミュニティ向け住宅供給計画
BMR	Bangkok Metropolitan Region which includes Bangkok Metropolis, Samut Prakan, Nonthaburi, Pathunthani, Samut Sakhon, Nakhon Pathom	バンコク首都地域：首都のバンコクとその周辺5県（サムートプラカン、ノンタブリ、パトゥンタニ、サムートサコン、ナコンパトム）を含む地域
BOI	Board of Investment	投資庁
BOT	Bank of Thailand	タイ中央銀行
CODI	Community Organizations Development Institute	コミュニティ組織開発研究所：コミュニティの住宅問題を扱う政府系独立法人
CPI	Consumer Price Index	消費者物価指数
DPWTC	Department of Public Works and Town and City Planning, Ministry of Interior	内務省公共事業都市計画局
GHB	Government Housing Bank	住宅銀行：政府系銀行
GHLC	Government Housing Loan Corporation in Japan	住宅金融公庫（日本）
Greater Bangkok	Greater Bangkok: includes Bangkok Metropolis, Samut Prakan, Nonthaburi, Pathunthani	拡大バンコク地域：首都のバンコクとその周辺3県（サムートプラカン、ノンタブリ、パトゥンタニ）を含む地域
GSB	Government Saving Bank	貯蓄銀行：政府系銀行
MOF	Ministry of Finance	財務省
NESDB	National Economic and Social Development Board	国家経済社会開発庁
NHA	National Housing Authority	住宅供給公社
NHPC	National Housing Policy Committee	国家住宅政策委員会
REIC	Real Estate Information Center, Government Housing Bank	不動産情報センター
UK	United Kingdom	連合王国
UR	Urban Renaissance Agency in Japan	都市再生機構（日本）
USA	The United States of America	アメリカ合衆国

要約

1 タイ住宅セクター

(1) タイの住宅

タイ国における住宅供給は、マクロ的にみれば人口や世帯数を満たすレベルにある。すなわち、2000年の世帯数と住宅数がそれぞれ15.9百万世帯で16.6百万戸であったものが、2010年には、それぞれ20.3百万世帯で21.7百万戸となっており、全体的に見れば住宅の余剰が増加している。一方で、世帯収入別の住宅供給バランス（図1）では、月額世帯収入約2.4千バーツ、または約100万バーツの住宅価格を境に、世帯数と住宅供給量のバランスに大きな変化がみられる。月額世帯収入が約2.4千バーツ以下の世帯に対する民間セクターの住宅供給はなく、それ以上の所得層への住宅供給は需要を上回っていることがわかる。これらのことから、タイ国の民間セクターの住宅事業は、比較的高い所得層をターゲットとしており、公的セクターによる低所得者向け住宅供給は未だ必要性が高いことが見てとれる。しかし、住宅供給は民間セクターが96.5%を占め、公的セクターの住宅供給は全体の約3.5%にとどまり、低所得者層への住宅供給はいまだ十分ではない。



出所: Agency for Real Estate Affairs (AREA) 2012

図1 世帯収入と住宅価格の比較

住宅に対する志向は、これまで「持ち家の戸建て住宅」であったが徐々に変化が見られる。まず、ここ10年間でコンドミニアム/アパートの新築の比率が増加している。特にバンコクやタイ国中央エリア（Central）では、コンドミニアム/アパートの新築比率が高まり、2000年から2010年の10年間にそれぞれ16%から31%に、3.7%から10%に増加した。また、住宅の所有形態をみると、バンコク・周辺部、中央エリアの順で所有率が低く、年々所有率が低下していることがわかる。この地域に人口が流入し、賃貸住宅への居住が進んでいると言え、この地域で人々の流動性が進展しつつあることが伺える。

(2) タイの住宅政策

タイでは、低・中所得者層への供給サイド、需要サイドへの住宅施策がきめ細かく実施されている。低所得者向けには、公共住宅の供給が国家住宅供給公社（NHA）やコミュニティ組織開発研究所（CODI）で実施され、中所得者層を中心に政府系の住宅銀行（GHB）や貯蓄銀行（GSB）が

住宅ローンの貸付を実施している。また、タイ国投資庁（BOI）では低・中所得者層への住宅開発プロジェクトに対する所得税減免措置等の投資インセンティブを与えている。

(3) 諸外国の住宅政策

諸外国の住宅行政をみると、住宅政策担当機関は様々である。日本、イギリス、マレーシア、シンガポールでは、中央政府が住宅政策を所管する一方、アメリカ、カナダでは、地方政府が所管している。たとえば、低所得者層への公共住宅の供給は、地方政府が所管しているケースが大多数を占め、中央政府による公共住宅の供給は、（調査した国の中では）マレーシアとシンガポールで実施されている。我が国では、以前は中央政府傘下の公的機関が住宅供給を行っていたが、現在は行っていない。一方で、調査したすべての国で、公共による住宅資金の貸出制度が整備され、日本、アメリカ、UK、オランダ、カナダでは、住宅取得優遇税制も有している。また、これらの国では、賃貸住宅に対する補助も行っている。住宅の取得を目的にした貯蓄制度を行っているのは、日本とシンガポールだけである。住宅販売促進に一役買うリバース・モーゲージは、日本、アメリカ、イギリス、カナダで行われている。

表 1 各国の住宅政策比較

ターゲット	政策	Japan	USA	UK	Canada	Nether	Mala.	Sin.	Thai.
住環境	住宅計画 ^{*1}	○	○	○	○	○	○	○	
	規制 ^{*2}	○	○	○	○	○	○	○	○
	住宅・都市関連部局を持つ省 ^{*3}	○		○			○	○	
供給サイド	中央政府	分譲 ^{*4}					○	○	○
		賃貸 ^{*4}					○	○	○
	地方政府	分譲	○			○	○		○
		賃貸	○	○	○	○	○	○	○
需要サイド	家賃補助	○	○	○	○	○			
	税優遇措置	○	○	○	○	○			○
	融資	○	○	○	○	○	○	○	○
	融資保証	○	○		○		○		○
	貯蓄制度 ^{*5}	○						○	
	リバース・モーゲージ	○	○	○	○				

注 *1 - Long Term Plan on Development and Supply of Housing
 *2 - Law, Regulation and Code on urban and housing
 *3 - Ministry which has departments related to housing and urban in a same organization
 *4 - Housing for sale and rent
 *5 - Worker's Property Accumulation Residence Savings

出所: JICA 調査団

2 社会経済展望と住宅戦略に影響を与える要因

(1) 社会経済展望

社会経済展望を踏まえた将来の住宅戦略に影響を与える要因は以下の通り。

- **都市周辺の間所得者層の拡大:** タイ国の経済成長によって所得水準が向上するほか、中間所得者層が増加する。2030年には57%が中間層となる。
- **バンコク首都地域（BMR）を中心とした都市化の進展:** 都市とその周辺の人口が増加し、2030年には全国の約6割が都市に居住する。特にBMRにおいて顕著となる。全国の人口の3割がBMR内に居住する。この地域では人口の流動性が高まり、賃貸住宅への居住や住み替えなどの需要拡大が想定される。

- **世帯数の増加及び世帯人口の減少:** 今後とも人口増加率は低下し、人口は2030年にピークをむかえ6,900万人となる。他方、核家族化、結婚率の低下、一人世帯の増加に伴い一世帯当り人口が減少し、全国平均で2.4名となる。BMRでは減少が著しく1.9名となる。それにともなう、世帯数は2030年には3,200万世帯となり、その後も増加が続く。

(2) 住宅需要

以上の社会経済展望に基づいた場合、今後10年で全国約580万戸、次の10年で350万戸の住宅数が新たに必要となる。うち、半数以上の330万戸（2010-2020）、230万戸（2020-2030）がBMRに集中することとなる。従い、新たな世帯を対象とした住宅需要（新規住宅必要数）が、政府による住宅政策の重要なターゲットである。

このうち、公的セクターの支援ターゲットとなる低所得者層向け住宅需要を、全国とBMRについて推計したものが下表である。低所得者向け住宅は、2010年から2020年までの10年間では全国で275万戸、BMRで77万戸、2020年から2030年までの10年間では、全国で117万戸、BMRで40万戸が必要になると見込まれる。この住宅数が公的セクターの支援すべき住宅需要数である。

表2 所得階層別の必要住宅数：全国とBMR

	2010-2020	2020-2030	Total
			(1,000 Housing Unit)
Whole Kingdom	5,801	3,557	9,359
Low	2,750	1,170	3,920
Medium	2,467	1,822	4,289
High	585	565	1,150
BMR	3,323	2,328	5,651
Low	765	398	1,163
Medium	1,824	1,297	3,120
High	734	633	1,368

註: Vicinity includes Samut Prakan, Nonthaburi, Pathun Thani, Samut Sakhon and Nakhon Pathom. BMR includes Bangkok and Vicinity.

出所: JICA 調査団

(3) 住宅政策の課題

新たな住宅政策では、中高所得者を含めたタイ国民のすべてに裨益がある政策を展開する。第4章で示した住宅需要をみれば、2030年までにタイ全国では、約1,100万戸、バンコク周辺では700万戸の住宅需要があるものとみられる。これらの住宅のうち、支払い能力の低い低所得者層には、引き続き社会のセーフティネットとして公共住宅の提供が求められる。そのためには、継続的に公共住宅の供給ができるような体制を維持していく必要がある。

一方で、中間所得者層の大幅な拡大によって、住宅市場が拡大し、また、社会の核家族化、高齢化、または都市の拡大によって空間的にも広さや質的にもニーズの多様化が予見される。市場の拡大やニーズの多様化は住宅ビジネスの拡大をもたらす。これらの中間所得者層および高所得者層への住宅供給は、今後も民間セクターが中心となることから、規模が拡大した住宅市場が適切に機能していくことが、安定的な住宅供給につながる。そのためには、信頼のできる住宅市場で、十分な量と質の住宅が出回り、公平な取引ができるビジネス環境を整えることが重要と考えるところで、現状、中間所得者層の下層（「中の下」の層）は住宅購入が極めて困難な状況にあるが、住宅政策の「空白地帯」ということができる。この「中の下」層は、一般的に担保能力が低く民間銀行、GHB含めて住宅ローンの借入れが難しい。そのため、必要な規模、質の住宅が購入できない状況にある。中間所得者層の拡大は、この「中の下」を増加させることから、これに対する施策が重要になってくるものと考えられる。さらに、住宅、住宅地の居住環境を向上させることが求められる。住宅地の居住環境の向上、都市の機能性やアメニティの向上は、所得に関係な

くすべての国民が裨益できる施策である。

3 住宅戦略

近年のタイ国民の所得水準の向上、中間所得者層の拡大といった社会経済状況の変化や、タイの民間セクターの人材面、経験面、財務面での能力拡大を鑑みれば、民間セクターが住宅市場においてもより本質的で大きな役割を果たすことが期待できる。公的セクターの施策は、民間セクターのビジネス環境や条件の整備・確保に力点を置くべきと考える。一方で、公的セクターは、タイ社会のセーフティネットとしての低所得者層への住宅供給は継続すべきである。ただし、公的セクターの供給はあくまで暫定的、緊急避難的なセーフティネットの提供の観点からの供給と位置付け、低所得者住宅の分野でも民間活力を生かす施策の実施に向けた一努力も求められる。

(1) 戦略 1：住宅・都市行政の再編

この戦略は、タイの住宅行政を一元化し、包括的な住宅政策の立案、実施のための体制を作ることとする。現在、タイにおいては、NHA（公共住宅供給）、CODI（コミュニティ開発）、GHB/GSB（融資）が住宅に関する施策を展開している。しかしながら、タイではこれらの住宅関連機関が施策を実行していくための指針を示す包括的な住宅政策が立案されておらず、また、住宅関連機関の調整機能を果たす組織も存在していない。現状の様々な施策、さらに、住宅市場の信頼性、公明性を確保しつつ市場及び住宅ビジネスを拡大させるためには、政策や施策の連携が不可欠なことから、住宅全般を取り扱い、住宅関連行政機関や都市や開発行政の機関との調整を行う新たな組織を設置する。

(2) 戦略 2：住宅市場の向上

この戦略は、住宅需要の増加、とりわけ賃貸市場、中古住宅市場の拡大に対応し、民間の住宅市場の充実を図り、マーケット（エンドユーザー）のニーズに対応した住宅を提供することを目的とする。住宅市場の売買取引は民間セクターが自由に行うことが必要で、それが効果的かつ効率的な住宅市場を形成する。そのためには、市場の透明性や説明責任性、公平性の確保が欠かせなく、公的セクターは、住宅市場の公平性、市場関係者の適正確保、消費者保護といった、いわば「ビジネス環境の形成・維持管理」の役割を果たすことが必須事項となる。なかでも、賃貸住宅や中古住宅の需要は、コストや立地面の優位性から年々拡大している。賃貸住宅や中古住宅が増加していること背景には、タイ社会が世帯の所得や世帯人数の変化に対応した「住まい方」を求める傾向が強まっていることがあるものと考えられる。このような傾向は今後とも拡大することが想定される。コスト面、立地面など世帯のライフステージに応じた住宅に住み替えができるような「ハウジングラダー（住宅のはしご）」を形成していくことが今後の住宅政策では極めて重要と考える。

(3) 戦略 3：セーフティネットの充実

この戦略は、住宅セクターの低所得者層へのサービスを充実させることを目的とする。低所得者層向けの公的な住宅サービスは、セーフティネットとそれ以外に分けて考える必要がある。セーフティネットは、今後とも社会福祉政策として実施する必要がある。よって事業の継続性を高める努力が必要と考えられる。

一方、それ以外の低所得者層とは、セーフティネット対象者と比較して所得面で優位（比較的所得が高い、安定している）である所得者層である。この所得者層はこれまでも Baan Eau Arthorn プロジェクトのターゲットになってきた層であるが、ローンの返済能力の問題などにより民間セク

ターがターゲットにできていなかった層である。今後は、中間所得者層の増加が見込まれることから、とくに中の下の低所得層の住宅購入に対して民間セクターがビジネス参入しやすい環境を整備することが望まれる。

(4) 戦略 4: 住宅地・都市の居住環境の向上

住宅の質的な向上は、アメニティや住環境の質の向上と、長期間利用できる住宅の質の向上を含む。この戦略は、その両方を目的とするものである。そのためには、住宅地の開発、既存住宅の建て替えの促進を通して、住宅の物的質の向上を図り、またそれが住宅地の住環境の改善と都市環境への負荷の小さいよりよい都市構造の形成に貢献できる方向で施策を組み立てていくことが重要と考える。一方、住宅市場、特に中古住宅市場の整備にあたっては、市場で取り扱われる商品、すなわち十分な量の住宅物件が市場に出回ることが必須条件となる。そのためには、住宅のハード面から言えば、住宅は中古市場で流通が可能となる耐久性が確保されたものでなければならない。この戦略は、このような観点から、住宅および居住地域の質的な向上を図る。

住宅市場の売買取引は民間セクターが自由に行うことが必要で、それが効果的かつ効率的な住宅市場を形成する。そのためには、市場の透明性や説明責任性、公平性の確保が欠かせなく、公的セクターは、住宅市場の公平性、市場関係者の適正確保、消費者保護といった、いわば「ビジネス環境の形成・維持管理」の役割を果たすことが必須事項となる。

バンコク及び地方主要都市は着実な人口増加や不動産投資の増加にみられるように、都市開発・成長ポテンシャルを有する。都市開発行政は、このような民間投資の活力を生かし、公共の利益を同時に達成する手段を考えるべきと考える。特に、郊外の新市街地の形成においては公共交通主導型の開発を進めることによって交通負荷の低い新市街地を形成することや、既成市街地ではより大きな民間投資のポテンシャルが期待できることから、公的セクター主導の都市再開発を積極的に展開していく。

(5) 戦略とプログラム

これらの実施にあたり、以下の4つの戦略と16のプログラムを提案する。

戦略	プログラム
戦略 1: 住宅・都市行政の再編	住宅都市開発委員会 (HUDB) の設立 (PRO 1-1) 住宅行政を担当する新組織の設立 (PRO 1-2) NHA の都市開発プロジェクトマネジメント能力の強化 (PRO 1-3)
戦略 2: 住宅市場の向上	市場情報の整備 (PRO 2-1) 市場の信頼性の向上 (PRO 2-2) 中古住宅ビジネスの活性化 (PRO 2-3) コンドミニアムやアパート建て替えの促進 (PRO 2-4)
戦略 3: セーフティネットの充実	民間住宅ビジネスの低所得者層への拡大 (PRO 3-1) 住宅ローンサービスの低所得者層への拡大 (PRO 3-2) 公共住宅やコミュニティ開発プロジェクト実施のための財務的持続性の強化 (PRO 3-3) セーフティネットサービスへの民間協力の導入 (PRO 3-4) リバースモーゲージ (持家担保年金) の導入 (PRO 3-5)
戦略 4: 住宅地・都市の居住環境の向上	郊外部での新市街地の整備 (PRO 4-1) 既成市街地の再開発の促進 (PRO 4-2) 再利用のための住宅の質の向上 (PRO 4-3) 住宅地管理の向上 (PRO 4-4)

(6) 短期実施プログラム

現在、タイの中央政府レベルで、住宅セクターでリーダーシップを持って施策に責任を持つような

機関・組織はない。提案したような施策の実現にあたっては、中央政府レベルでの住宅行政に責任を持つような機関・組織が不可欠であることから、第一に住宅市場・業界、セーフティネット、住環境改善を扱う行政主体の設立が重要と考える。また、現在進展中のインフラ整備と歩調を合わせた郊外部での新市街地整備なども効率性の観点から迅速に実施することが望ましい。以上のような認識から、以下の3つのプログラムを短期実施プログラムとする。

- 住宅都市開発委員会（HUDB）の設立プログラム（PRO 1-1）
- 住宅行政を担当する新組織の設立プログラム（PRO 1-2）
- 郊外部での新市街地の整備プログラム（PRO 4-1）

4 本邦企業ビジネスの可能性

中低所得者向け住宅市場に対する民間企業の参入を考えた場合、将来的に中間所得者層の所得水準が上昇するとしても、事業収益性の観点から民間企業の取組だけでは限界がある。従い、かかる民間企業の取組を ODA の活用により側面支援することが有用である。近年、我が国の ODA の分野では、民間企業との連携が強化されおり、民間企業の人的リソース・ノウハウの活用による開発課題への対応が図られる一方、民間企業の新たなビジネスチャンスにも繋がることを期待されている。中低所得者向け住宅市場の分野においては、以下の2つの方向性が考えられる。

- 低所得者を対象とした事業への参入促進：各種調査支援制度（BOPビジネス連携促進協力準備調査、中小企業連携促進基礎調査等）の活用により、民間企業による新たな低所得者向け住宅事業にかかるビジネスモデルの開発支援を行う。（例：中間所得者層向け戸建て住宅販売事業等）
 - 収益性の低い事業への参入促進：適切な官民リスク分担を行いつつ、海外投融資による低利・長期の資金支援を行うことにより、新規参入事業のリスク・コストの低減を図り、通常の商業ベースでは参入が困難な範囲（中低所得者層向け住宅事業）のビジネス展開支援を行う。（例：低所得者層向けプレハブ住宅事業等）
-

1. 調査の概要

1.1 調査の背景

(1) タイの住宅現況

2010年におけるタイの人口と世帯数は、それぞれ約64百万人と約22百万世帯となっている。2000年以降、人口増加率は年0.39%まで徐々に低下しているが、同時期における世帯数は世帯当たりの人数が減少しているため年2.77%の割合で増加している。これらは、タイにおいても「核家族化」が急速に進展していることを示している。

一方、2010年における住宅数は21.7百万戸となっており、全体としては住宅需要(世帯数)と供給量のバランスが取れているように見える。全住宅数のうち約20%はバンコク首都圏(BMR: Bangkok Metropolitan Region)で、残り約80%は地方分である。住宅タイプでは、約80%が一戸建て住宅であり、15%がタウンハウス、その他が5%となっている。特に、都市化が進展しているBMRや中央タイでは一戸建て住宅の割合が低下し、タウンハウスやコンドミニアムの割合が増加している。一般的に言えば、タイの人々は伝統的に“持ち家”、“一戸建て住宅”を好む。

しかし、地価や都市化、核家族化等の影響により、徐々にではあるがこの傾向を維持するのは困難になってきている。例えば、BMRでは最近コンドミニウムやタウンハウス及び賃貸住宅の割合が高くなっている。中央タイでは、都市化の進展により持家比率が低下している。

タイでは、伝統的に民間セクターが住宅供給に関して、大きな役割を果たしてきた。国家住宅公社(NHA)は、1976年以降2010年までに約73.1万戸の住宅を供給してきた。また、コミュニティ組織開発協会(CODI)は、2003年から2012年にかけて約9.2万戸を建設している。公的機関による住宅供給数は約82.3万戸となり、タイの住宅総数21.7百万戸の約4%でしかない。タイの住宅のほとんどは民間が供給している。

(2) タイの住宅政策

タイ政府は、中低所得世帯向けの住宅供給を主とした住宅政策を1960年代前半から始めた。タイの住宅政策は大別して、(1)低所得世帯の生活環境改善、(2)中低所得世帯への住宅供給、および、(3)持ち家取得に対する資金援助といった施策を実施していたが、政府の住宅施策の実施にあたっては、国家住宅供給公社(NHA)や政府住宅銀行(GHB)が主役となっていた。NHAは、主として分譲・賃貸住宅の供給を行っている。例えば、NHAが今までに供給した約73.1万戸は、(1)および(2)の対策の結果である。

GHBは、比較的有利な条件での住宅ローンを提供している。最近住宅を取得した世帯の約38%がGHBからのローンを利用している。

タイ政府は、官民住の三者が協力し、「住宅の質、生活の質、コミュニティの質」の向上・改善を図るため、2007年に「国家住宅戦略」を策定した。国家住宅戦略は以下の7つの戦略から成る。

- 住宅政策を牽引する国家住宅政策委員会(NHPC)の設置
- 住宅開発支援のための公共セクターによる土地開発－中央の予算を地方自治体へ配分

- 全ての所得階層の住宅所有支援のための金融・ローンシステムの促進
- 住宅開発・管理に関係するセクターの能力強化と参加促進
- 住宅についての知識・技術開発
- タイ国民の住宅と生活の向上
- 住宅の質を確保するための基準の設定

この戦略の下、住宅セクターの政策実施のため、タイ政府は3つの小委員会から構成される国家住宅政策委員会（NHPC）を設立した。しかし、住宅関連行政機関の調整がうまく進まなかったため、NHPCはほとんど機能しなかった。

一方、タイ政府は、中低所得世帯向けに100万戸の住宅を供給するプロジェクト「100万戸住宅プロジェクト」を実施してきた。NHA、CODI、及び、GHBがこのプロジェクトの実施主体であり、60万戸はNHAのバーンウアトンプロジェクト、30万戸はCODIのバーンマンコンプロジェクトに割振られ実施された。NHAのバーンウアトンプロジェクトでは、2003年から2010年までに約23.9万戸の住宅を建設し、現在約4.2万戸が建設中である。また、CODIのバーンマンコンプロジェクトでは、2003年から2012年までに約9.2万戸の住宅が建設された。

(3) タイの社会経済変化を反映した住宅政策に求められるもの

タイは1980年代から経済成長を続け、「中進国」の仲間入りを果たした。経済成長に応じて、人々の収入(または可処分所得)は一般的に増加し、貧困(または貧困層の割合)の度合いは改善されてきた。その一方、“家族”にも内部的にも外部的にも変化が起きている。家族の内的変化としては、家族の小人数化、出生率の低下、及び高齢者の増加等であり、外部的な変化としては、都市化や車社会・公共輸送システムの拡大をあげることができる。これらの変化は、人々の住宅や住まい方に大きな影響を及ぼしてきたと思われる。そして、このようなタイの経済成長は今後も続き、それに伴ってタイの大多数の人々は、中間所得者層に属するようになるものと考えられる。

このような社会経済構造の変化の中、タイ国の住宅政策は従来通りの低中所得者向けの公共住宅の提供、コミュニティ開発を中心としたものでよいのであろうか。住宅政策は誰をターゲットに、何をなすべきなのか、社会の中流化が進む中で、再検討が必要なのではないか。このような認識の下、国際協力機構とNHAは、タイにおける住宅セクター調査を実施することとした。

1.2 調査の目的

(1) 調査の目的

タイにおける住宅セクター調査の目的は、以下の2点に集約することができる。

- 昨年の大洪水による被災を含めた、最近のタイの住宅セクター事情に関する情報収集・分析を行う。
- 日本および諸外国の住宅政策の事例を把握した上で、市場メカニズムの効果的な活用を念頭におきつつ、住宅政策について提言する。その際、タイの低所得者層や社会的弱者のニーズに沿った住宅政策及び実施体制の在り方について留意する。

また、調査の実施にあたっては、方法論、分析、住宅政策の提案の考え方、他国の事例分析など、他のアセアン域内国に対しても本件調査結果が活用できるよう十分に配慮することも求められた。

(2) 調査の成果

本プロジェクトの成果としては、以下の3点である。

- タイの今後の住宅政策、制度、実施体制
- 低所得者層を主な対象とした住宅供給に関する政策、制度、実施体制
- 早期に対応すべき課題、政策、制度、事業等の概要（含む、住宅の開発や実施運営における民間セクターの参加、日本の経験の活用など）

1.3 調査のフレームワーク

(1) 調査対象地域

タイ国の住宅需給の全体像を把握するため1) バンコク及びその周辺と2) 地方都市、3) 農村の三つのカテゴリーに分けて情報収集、分析を行うこととした。農村地域に関しては、マクロ的な住宅の需給分析には含めるものの、住宅政策に関しては、1) バンコク及びその周辺と2) 地方都市を対象を絞り実施した。

(2) 調査対象年

2010年をベース年とし、2030年を対象年に住宅の需給分析を行う。

1.4 調査団

本調査団は、下表に示すように3名の専門家により構成され、斉藤淳を総括とした IDCJ 及び(株)パセットの共同企業体である。

アサインメント	氏名	所属
総括/住宅供給システム	斉藤 淳	IDCJ
副総括/タイ住宅事業・需給分析調査	吉村 浩司	IDCJ
タイ住宅政策・実施体制調査	長瀬 康德	Pacet

Note: IDCJ 国際開発センター、Pacet パセット

2. タイの住宅セクター

2.1 社会経済動向

タイは1980年代から高度経済成長を経験した。経済成長は人口動態と世帯に変化をもたらした。

2.1.1 経済動向

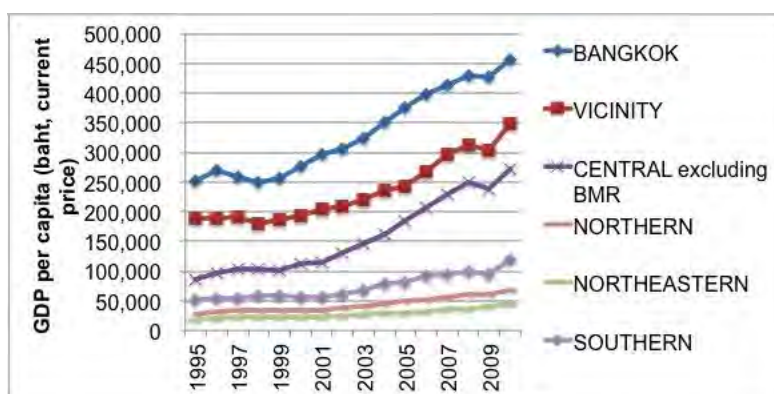
タイは1990年代と2000年代の後半に2度にわたるショックを経験したが、タイ経済は着実に成長してきた。2000年代は年平均4.6%の成長をしてきた。

表 2.1 タイの経済成長

	(million baht, 2002 constant price)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bangkok	1,834,254	1,937,121	2,008,907	2,113,910	2,263,581	2,380,709	2,451,473	2,499,283	2,510,192	2,459,087	2,606,808
Vicinity	773,563	818,863	847,555	908,027	966,657	989,965	1,081,182	1,210,587	1,229,108	1,201,651	1,385,239
Central exclude BKK & Vicinity	1,239,728	1,261,796	1,408,755	1,546,725	1,668,388	1,767,617	1,879,903	2,034,358	2,130,172	2,066,257	2,250,464
Northern	405,471	408,613	445,647	482,505	487,974	510,433	519,423	536,091	538,791	541,649	556,337
Northeastern	490,701	494,757	526,093	569,850	582,463	589,103	620,292	650,198	645,448	682,529	708,665
Southern	499,037	503,999	522,471	551,712	596,479	606,350	641,706	652,812	655,386	659,549	703,788
GDP	5,242,754	5,425,150	5,759,428	6,172,729	6,565,542	6,844,178	7,193,978	7,583,329	7,709,096	7,610,722	8,211,301
Growth Rate (%)	4.4%	3.5%	6.2%	7.2%	6.4%	4.2%	5.1%	5.4%	1.7%	-1.3%	7.9%
GDP Per capita (Baht)	84,240	86,338	90,815	96,476	101,742	105,135	109,708	114,828	115,958	113,758	121,987

出所: National Statistical Office Website

経済成長の源はバンコクとその周辺の中部地域における工業セクターとそれに関連するサービスセクターの成長である。これにより国内の地域間経済格差をもたらした（下図参照）。



出所: National Statistical Office Website

図 2.1 地域別の一人当たり GDP

2.1.2 人口と世帯

この経済成長は、以下に示すように人口と世帯の構造、分布における変化をもたらした。

- **人口増加は低減**：人口増加率は1990年代には1.1%から2000年代には0.7%に低下した。
- **人口と世帯はバンコク周辺部(Bangkok Metropolitan Region: BMR)に集中**：2000年には全国人口の16%、世帯数の18%がBMRに居住していたが、2010年にはそれぞれ22%、25%に増加した。
- **都市人口の増加**：タイ全土の都市人口率は2000年の31%から2010年には44%に増加した。
- **高齢者が増加**：60才以上の人口（タイでは60才以上が高齢者）は9.4%（2000年）から13%（2010年）に増加した。
- **世帯人数は減少**：一戸あたり世帯人数は、3.8人（2000年）から3.2人（2010年）に減少した。

表 2.2 人口と世帯数の動向

	1990	2,000	2010	1990-2000	2000-2010
Population (000)					
Bangkok	5,882	6,355	8,305	0.8%	2.7%
Vicinity	2,708	3,804	6,321	3.5%	5.2%
Central excluding Vicinity	9,369	10,411	11,862	1.1%	1.3%
North	10,584	11,433	11,656	0.8%	0.2%
Northeast	19,039	20,825	18,966	0.9%	-0.9%
South	6,967	8,087	8,871	1.5%	0.9%
Whole Kingdom	54,549	60,916	65,982	1.1%	0.8%
Urban population ratio (%)					
Bangkok	100%	100%	100%		
Vicinity	47%	50%	55%		
Central excluding Vicinity	27%	29%	41%		
North	21%	21%	35%		
Northeast	15%	17%	29%		
South	20%	23%	33%		
Whole Kingdom	29%	31%	44%		
Population 60 and over (%)					
Bangkok	6.0	7.9	10.4		
Central	8.6	9.9	10.0		
North	8.4	11.2	14.8		
Northeastern	6.4	8.8	14.8		
South	7.6	9.5	11.9		
Whole Kingdom	7.4	9.4	13.0		
Number of household (000)					
Bangkok	1,334	1,740	2,869	2.7%	5.1%
Vicinity	601	1,095	2,207	6.2%	7.3%
Central excluding Vicinity	2,208	2,812	3,713	2.4%	2.8%
North	2,622	3,181	3,741	2.0%	1.6%
Northeast	4,029	5,051	5,340	2.3%	0.6%
South	1,523	1,998	2,494	2.8%	2.2%
Whole Kingdom	12,318	15,877	20,364	2.6%	2.5%
Household size (person/ HH)					
Bangkok	4.4	3.7	2.7		
Vicinity	4.3	3.5	2.7		
Central excluding Vicinity	4.2	3.7	3.1		
North	4.0	3.6	3.0		
Northeast	4.7	4.1	3.5		
South	4.5	4.0	3.4		
Whole Kingdom	4.4	3.8	3.1		

出所: Population and household census 1990, 2000, 2010

2.1.3 世帯所得・支出・負債

前述のように経済成長により地域間経済格差がもたらされたが、世帯所得は確実に上昇している。

下表は、2000年と2009年の地域別月額平均世帯所得、世帯支出、負債を示したものである。所得の上昇にともない世帯支出の所得に対する割合は拡大バンコク地域（Bangkok, Samut Prakan, Nonthaburi, Pathunthani）以外では小さくなっている。ただ、所得に対する負債の額をみると全国平均で負債は所得の5.6倍から6.4倍に拡大している。

表 2.3 地域別の世帯所得、支出と負債

	2000	2009	2000	2009
Average Monthly HH Income (baht/month/HH)				
Greater Bangkok	25,242	37,732		
Central Region	13,012	20,952		
Northern Region	8,652	15,727		
Northeastern Region	7,765	15,358		
Southern Region	11,186	22,926		
Whole Kingdom	12,150	20,903		
Average Monthly HH Expenditure (baht/month/HH)			Expenditure/ Income	
Greater Bangkok	19,582	27,988	78%	74%
Central Region	10,389	17,107	80%	82%
Northern Region	7,318	12,051	85%	77%
Northeastern Region	6,546	12,260	84%	80%
Southern Region	9,268	17,299	83%	75%
Whole Kingdom	9,848	16,205	81%	78%
Average Debt per HH (baht/HH)			Debt/ Income	
Greater Bangkok	126,527	199,698	5.0	5.3
Central Region	69,579	131,902	5.3	6.3
Northern Region	56,199	119,726	6.5	7.6
Northeastern Region	52,494	118,308	6.8	7.7
Southern Region	54,136	127,220	4.8	5.5
Whole Kingdom	68,405	134,699	5.6	6.4

出所：Socio-economic survey. 2000, 2009

下表は全国と拡大バンコク地域を例にとり、平均所得と所得中間値を示したものである。2009年の全国所得中間値は12,500バーツと平均値の20,903バーツよりはるかに低く、所得分配の不公平さが分かる。

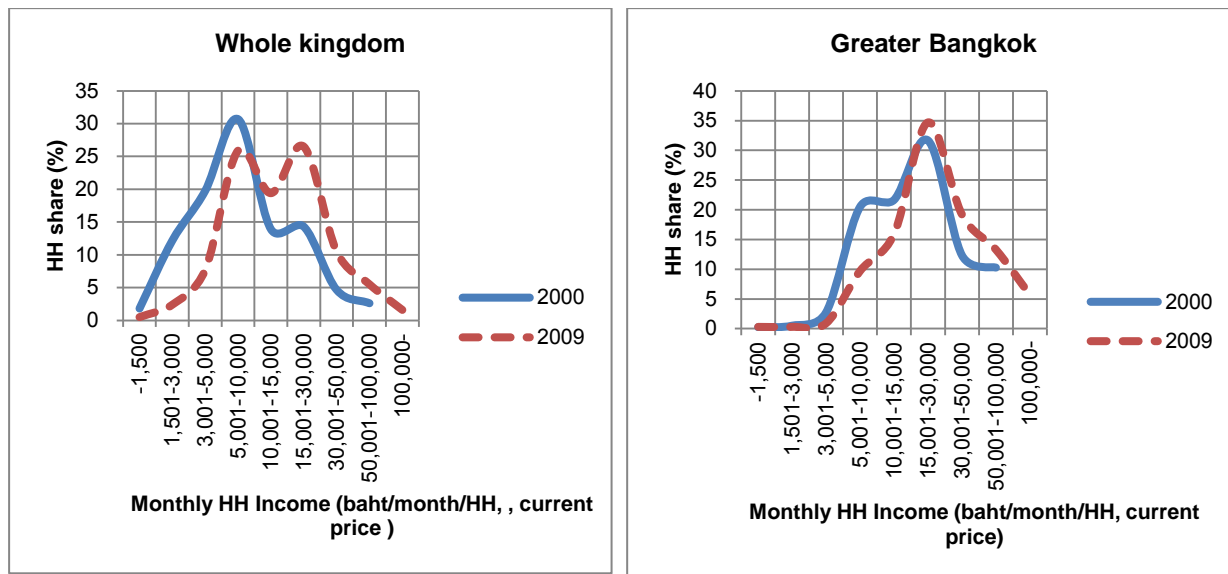
表 2.4 全国と拡大バンコク地域の平均所得と所得中間値

	Average Monthly HH Income (baht/month/HH)		Median of HH Income (baht/month/HH)	
	2000	2009	2000	2009
Whole Kingdom	12,150	20,903	7,500	12,500
Greater Bangkok	25,242	37,732	17,000	23,500

出所：Socio-economic survey 2000, 2009

上述のように所得が上昇し所得分配に偏在はあるが、中間層が拡大され、その結果、低所得者層が減少した。特に、中間所得層の全世帯における比率は、2000年から2009年までに、全国レベルで19%から37%に、拡大バンコク地域で、44%から54%に拡大した（下図参照）。

ここ10年間で住宅の潜在購買層が広まったと言える。特に、中間所得層の3分の1は拡大バンコク地域に居住しており、このグループが将来におけるボリュームゾーンと言える。



出所 Household socio-economic survey, 2000, 2009.

図 2.2 月額家計所得の推移

表 2.5 所得層による世帯数の割合

		(current price)							
HH Income	Income range (baht/HH/month)	Whole kingdom				Greater Bangkok			
		2000		2009		2000		2009	
		Share (%)	Coverage (%)	Share (%)	Coverage (%)	Share (%)	Coverage (%)	Share (%)	Coverage (%)
Low	- 15,000	78	78	56	56	46	46	27	27
Medium	15,001 - 50,000	19	97	37	93	44	90	54	81
High	50,001 - 100,000	3	100	7	100	10	100	19	100

出所: Household socio-economic survey, 2000, 2009

2.2 タイ国の住宅の現状

2.2.1 住宅数と住宅供給

(1) 住宅数

1) 住宅数:

住宅数は世帯数の増加とともに全国的に増加し、2000年時点では16百万戸であったものが、10年間で5百万戸増加し、2010年には21百万戸に達した。全国で年間約50万戸増加していることがいえる。特に、BMRと中部地域における住宅数の増加が著しく、BMR（バンコクとその周辺地域）の地域では同時期に330万戸から445万戸に増加した（図2.6参照）。

表 2.6 住宅数

	2000	2005	2010	Annual change rate 1990-2000 (%)
Bangkok	1,901,510	2,091,558	2,400,540	2.4%
Vicinity	1,396,861	1,678,853	2,051,000	3.9%
Central excluding BMR	3,097,892	3,642,889	4,244,683	3.2%
North	3,360,657	3,762,770	4,134,288	2.1%
Northeast	4,732,880	5,350,332	5,939,879	2.3%
South	2,070,370	2,484,891	2,911,245	3.5%
Whole Kingdom	16,560,170	19,011,293	21,681,635	2.7%

出所: Ministry of Interior by NSO Website

2) 住宅の種類が多様化

住宅の種類も多様化してきた。下表は各世帯がどのような住宅に居住しているかをセンサスの結果を基に示したものである。

表 2.7 種類別住宅数

	Whole kingdom					Bangkok		Central		North		Northeast		South	
	2000	Share 2000 (%)	2010	Share 2010 (%)	Index 2000-10 (2000=1)	2000 (%)	2010 (%)	2000 (%)	2010 (%)	2000 (%)	2010 (%)	2000 (%)	2010 (%)	2000 (%)	2010 (%)
Total	15,726,144	100	20,328,504	100	1.29										
Detached house	12,474,864	79	14,934,919	73	1.20	32	32	71	62	92	90	94	93	79	81
Town house/ row house	2,485,689	16	3,592,638	18	1.45	45	35	23	27	6.4	7.3	5.0	4.6	19	18
Condominium / apartment	467,023	3.0	1,714,440	8.4	3.67	16	31	3.7	10	0.5	3.0	0.3	2.0	0.9	1.2

註: Shop house is classified in Town house/ row house

出所: Population and household census 2000, 2010

全国的には戸建住宅が 73 万戸を占めており、戸建住宅に対する強い嗜好がうかがえる。しかし、ここ 10 年間でコンドミニアム/アパートの比率が増加してきた。全国レベルでは 2000 年では 3% を占めていたのが 2010 年では 8.4% を占めるようになった。特に、特にバンコクや中央地域では、コンドミニアム/アパートの比率が高まり、同期間にバンコクでは 16% から 31% に、中央地域では 3.7% から 10% になった。経済成長と都市化の進展に伴い、戸建住宅のための土地が限られてきており、土地価格の上昇に伴い戸建住宅の価格が上昇してきた。このため、居住者はコンドミニアム/アパートを選ぶようになってきたといえる。

3) 所有形態

地域別の住居所有率の推移を示したのが下表である。バンコク、周辺部、中央部の順で所有率が低く、年々所有率が低下していることがわかる。この地域に人口が流入し、賃貸住宅に居住していると、この地域で人々の流動性がうかがえる。

表 2.8 地域別の住居の所有率

	1990	2,000	2010
Households with ownership (%)			
Bangkok	61	56	50
Vicinity	78	63	59
Central excluding Vicinity	87	80	74
North	93	90	88
Northeast	94	93	92
South	87	82	83
Whole Kingdom	87	82	77

出所：Population and Housing Census 1990, 2000, 2010

(2) 住宅供給

前述のように全国的には 2000 年から 10 年間で年間 50 万戸の住宅が供給されている。2010 年時点で、住宅ストックのうち公共セクターが供給した住宅数を示したものが下表である。全国で約 3.5%の住宅が公的セクターにより供給されており、その多くがバンコクと周辺部の BMR 地域に集中している。

表 2.9 住宅供給のうちの公的セクターの位置づけ

	Total Housing Unit	Public Housing			Share (%)
		NHA	CODI	Total	
Bangkok & Vicinity	4,451,540	524,267	11,104	535,371	12.0%
Central exclud. BMR	4,244,683	71,300	9,098	80,398	1.9%
North	4,134,288	49,460	2,711	52,171	1.3%
Northeast	5,939,879	50,733	4,609	55,342	0.9%
South	2,911,245	33,288	3,747	37,035	1.3%
Whole Kingdom	21,681,635	729,048	31,269	760,317	3.5%

註：CODI の住宅実績については CODI からの入手資料に基づく

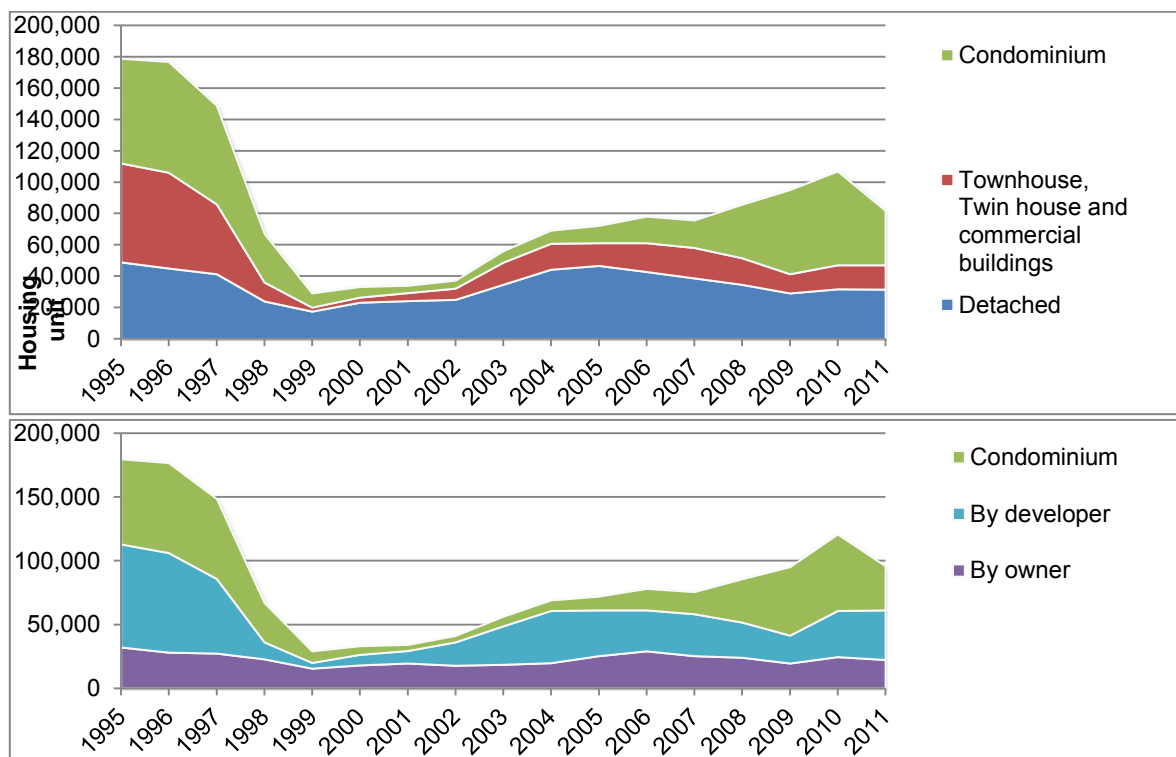
出所：Ministry of Interior by NSO website, NHA, CODI

下図は最も住宅供給数の増加が著しい BMR での住宅供給数を表したものである。「新築登録住宅数」を新規住宅供給数とした。1990 年代の通貨危機から回復してきた 2003 年からは年間で 6 万から 10 万戸の新築住宅が供給されている。

長期的にみると住宅供給数は年によって大きく変化していることがわかる。1995 年のピーク時には 18 万戸の新築住宅が供給されていたが、1999-2002 年の在庫調整期には 3 万戸ほどしか新規供給されていない。このサイクルは経済のサイクルの 1-2 年遅れできており、景気変動に大きく左右されていることが分かる。

新規住宅供給の内訳をタイプ別に見ると、戸建住宅は安定して供給されているが、コンドミニアムは大きく変動していることがわかる。また、施主別にみると個人によるものは安定しているが、デベロッパーによるものは大きく変動している（コンドミニアムは全てデベロッパーによる）。

戸建住宅、特に居住目的であることが明確な個人によるものは安定しているが、デベロッパーによるもの、特にコンドミニアムは景気に大きく左右されている。不動産業界へのインタビューからは、コンドミニアムは居住目的でなく住民や事業者による投資／投機目的である場合も多いことが理由としてあげられている。



出所: Real Estate Information Center (REIC) 2012

図 2.3 BMR における新築登録住宅数

(3) 住宅のバランス

下表は地域別に住宅数と世帯数を比較し、一世帯一住宅と想定し地域における住宅の需給バランスを示したものである。2000年には住宅数は世帯数を68万戸上回っていたのが、2010年には135万戸となっており、全国をマクロ的にみると住宅数は充足されていると言える。

地域別にみると、東北・南部で住宅数が世帯数に満たなかったが、ここ10年間で充足された。他方、バンコクと周辺部では逆に、世帯増加数が住宅増加数を大きく上回り、一世帯一住宅が充足されていない。2000年代にBMRにおける世帯数は、同時期における住宅数をはるかに上回るペースで増加している。住宅問題はBMRに集中しているといえ、BMRにおいて大きな住宅需要があるといえる。

表 2.10 住宅数と世帯数

	2000			2010		
	Housing Unit (A)	Household (B)	(A)-(B)	Housing Unit (A)	Household (B)	(A)-(B)
Bangkok	1,901,510	1,740,024	161,486	2,400,540	2,846,049	-445,509
Vicinity	1,396,861	1,094,783	371,544	2,051,000	2,256,088	-205,088
Central	3,097,892	2,811,747	286,145	4,244,683	3,692,600	552,083
North	3,360,657	3,181,130	179,527	4,134,288	3,733,084	401,204
Northeast	4,732,880	5,051,100	-318,220	5,939,879	5,316,846	623,033
South	2,070,370	1,998,358	72,012	2,911,245	2,483,837	427,408
Whole kingdom	16,560,170	15,877,142	683,0284	21,681,635	20,328,504	1,353,131

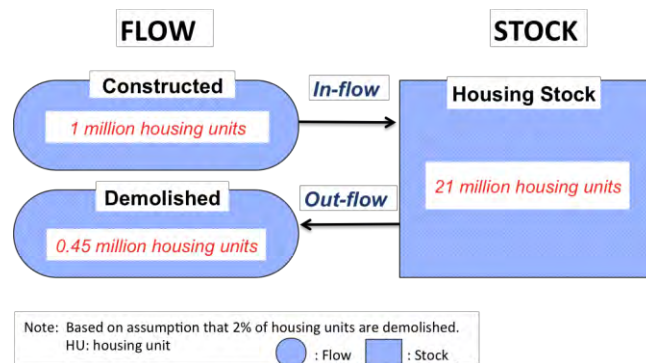
出所: Housing unit: Ministry of Interior by NSO Website
Household: Pop & HH census 2000, 2010

2.2.2 住宅市場

ここでは住宅市場を概観する。全国の住宅数とフローを示した後、住宅供給の流れから住宅供給数をつかみ、住宅市場の全体像を示す。

(1) 住宅の戸数と供給数

全国の住宅数と住宅のフローを下図に示す。全国の住宅数は 2010 年時点で約 21 百万戸である。このうちの約 45 万戸が減失し、新規建設戸数は 100 万戸と推計される¹。2000 年から 2010 年までで毎年 55 万戸の純増加がある。



出所: Figure of housing unit: Ministry of Interior by NSO website

図 2.4 全国の住宅数とフロー

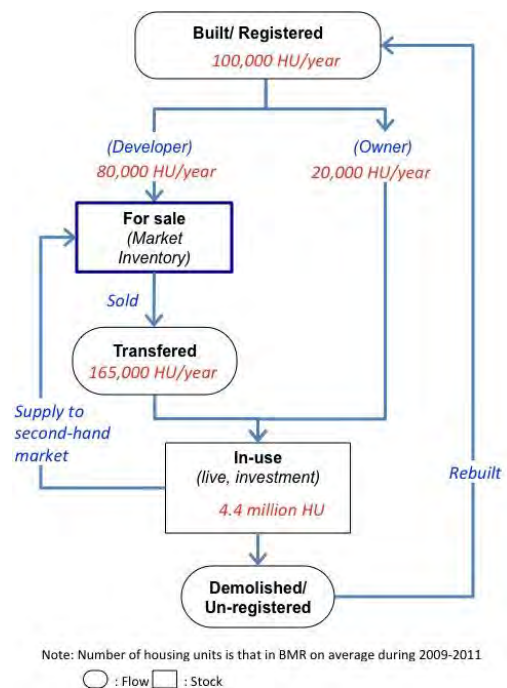
(2) 住宅供給のサイクル

住宅供給のサイクルを右図に示す。

全ての新規築住宅は登録される。登録後、オーナー個人によって建設され利用されるもの、デベロッパーにより建設され住宅市場で販売されるものに分かれる。販売された住宅は、新たなオーナーに移転される。

これに加え、既に利用されている住宅も中古住宅市場に出される。ここで販売された住宅は新たなオーナーに引き渡される。

BMR の場合は、2009 年から 2011 年までの平均で 10 万戸の住宅が新築され、うち 2 万戸が個人により建設され、8 万戸がデベロッパーにより建設される。デベロッパーにより建設された住宅は、市場に出され販売される。BMR における販売数（所有権移転数）は合計 16.5 万件である。もし、新築物件が同じ年に完売されたと仮定すると、中古物件は 7.5 万件が取引されることとなる。



出所: Number of housing unit: REIC 2012

図 2.5 住宅供給のサイクル

¹ 全住宅の約 2%が減失すると仮定 (NHA)。

(3) 住宅市場

住宅市場を、市場における住宅供給、住宅在庫、住宅販売（需要）の観点からとらえる。住宅市場には新築住宅市場と中古住宅市場の2種類ある。タイではこれらの2つの市場は明確に分かれていない。新築住宅のうちデベロッパーによるものが住宅市場に新築住宅として供給される。オーナーにより建設された住宅は、一定期間使用された後に中古住宅として住宅市場に供給される。

ここ数年の住宅市場の状況についてデータのあるバンコク首都地域について示したものが下表である。

表 2.11 BMR における新築、在庫、販売戸数

Type		2010	2011	2012	2010-12 Average	Share	
(unit)							
Newly completed & registered housing unit	Total	106,893	81,856	111,875	100,208		
	By developers ([1])	Total	84,395	61,728	88,378	78,167	
	Low rise	24,476	26,994	23,662	25,044		
	Condos	59,919	34,734	64,716	53,123		
By owners ([2])	Low rise	22,498	20,128	23,497	22,041		
Unsold previous new-constructed houses at the beginning of year [3]	Total	81,779	98,861	107,000	95,880		
	Low rise	54,028	62,981	62,144	59,718		
	Condos	27,751	35,880	44,856	36,162		
New housing unit supplied in the market ([4]=[1]+[3])	Total	166,174	160,589	195,378	174,047		
	Low rise	78,504	89,975	85,806	84,762		
	Condos	87,670	70,614	109,572	89,285		
Transferred housing unit	New house transferred [5]	Total	90,081	80,693	89,692	86,822	53.0%
		Low rise	43,906	39,136	43,675	42,239	43.5%
Condos		46,175	41,557	46,017	44,583	66.7%	
Second-hand transferred [6]	Total	93,679	70,669	66,625	76,991	47.0%	
	Low rise	66,413	51,935	45,961	54,770	56.5%	
	Condos	27,266	18,734	20,664	22,221	33.3%	
Transferred total [7]=[5]+[6]	Total	183,760	151,362	156,317	163,813	100.0%	
	Low rise	110,319	91,071	89,636	97,009	100.0%	
	Condos	73,441	60,291	66,681	66,804	100.0%	
Value of transferred total (million baht)	(million baht)						
	Total	400,471	320,173	357,148	359,264		
	Low rise	235,816	203,160	221,476	220,151		
	Condos	164,655	117,013	135,672	139,113		

出所: REIC 2013

バンコク首都地域での住宅市場を概観すると次のようになる。

新築市場

- バンコク首都地域では、新築住宅販売は6-9万戸である。
- 前年までに建設され在庫として売れ残っている住宅が8-11万戸ある。新築住宅は、年間16-20万戸の市場供給（在庫）があるといえる。
- このうち年間8-9万戸が販売に至り所有権が移転される。

中古市場

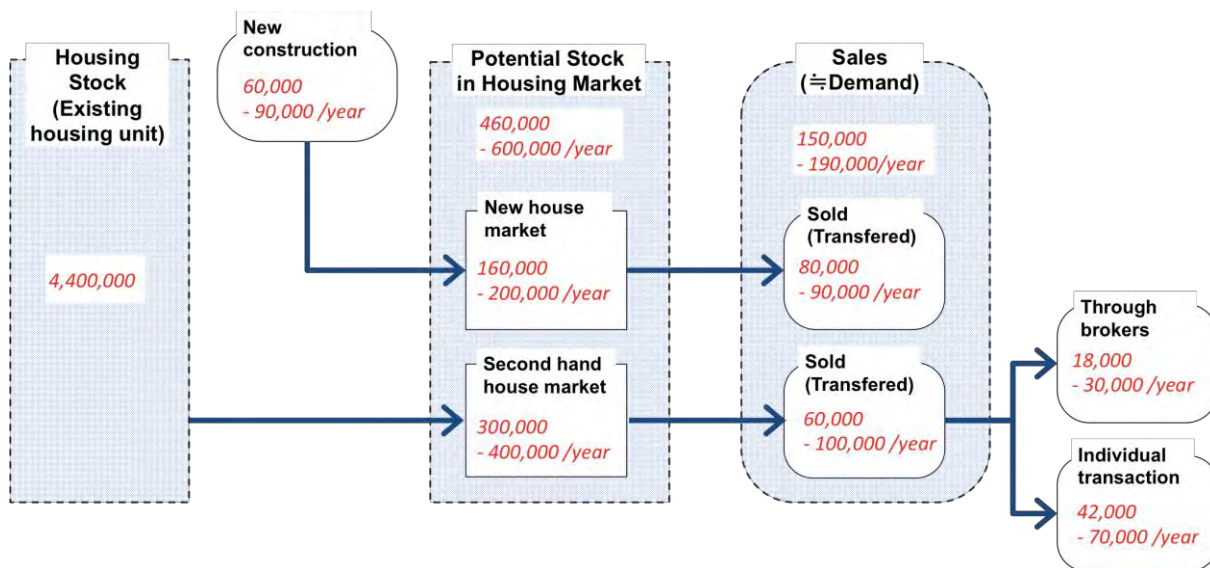
- 中古住宅の供給数は、不動産業界によると30-40万戸と推測される（インタビュー調査結果に基づく）。
- このうち年間6-10万戸が販売に至り所有権が移転される。中古物件の約3割が不動産業者を通して取引され、他は個人取引による。市場規模は2011年の洪水の後に拡大している

と見込まれる（インタビュー調査による）

新築と中古市場の合計

- 市場に出された住宅は、市場に在庫としてストックされる。この在庫の規模は、新築と中古住宅をあわせるとバンコク首都地域で46-60万戸と推測される。
- 住宅需要は、住宅が購入された時に有効需要として現れて、所有者移転された住宅（販売件数）が代理指標となる。ここ数年では15-19万戸、3,600億バーツであるといえる。
- 販売件数のうちの53%が新築住宅である。タイプ別にみると、コンドミニアムでは約3分の2、低層住宅の44%が新築住宅である。

以上のバンコク首都地域の住宅市場を概観したものが下図である。



註: Housing unit number: housing unit in BMR.

出所: Ministry of Interior by NSO website; Second hand housing market: based on the interview by JICA 調査団.

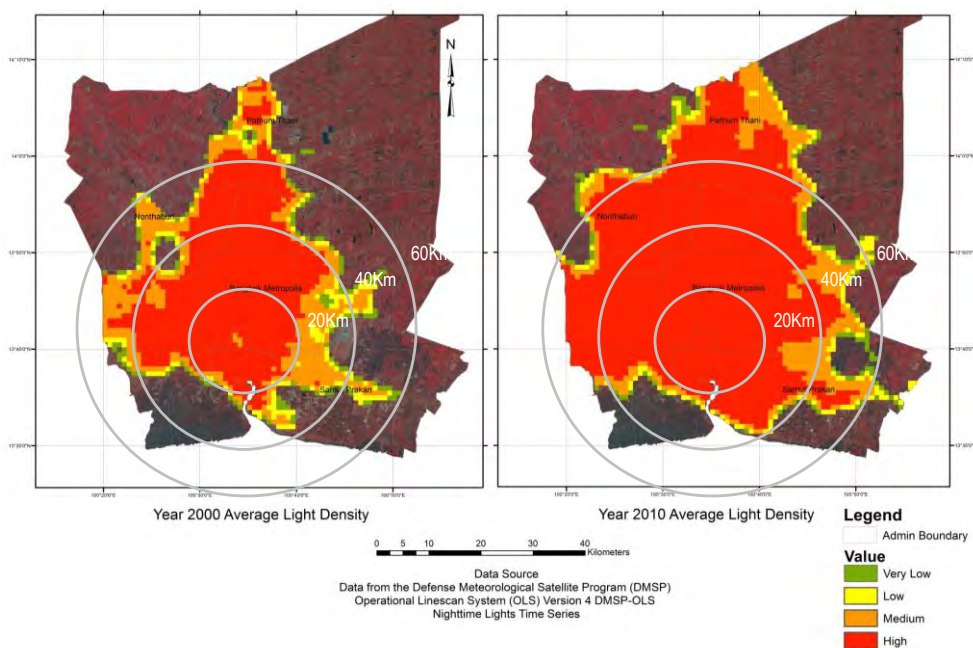
図 2.6 住宅市場：概観

2.3 バンコク及びその周辺地域の住宅開発

2.3.1 都市地域の拡大

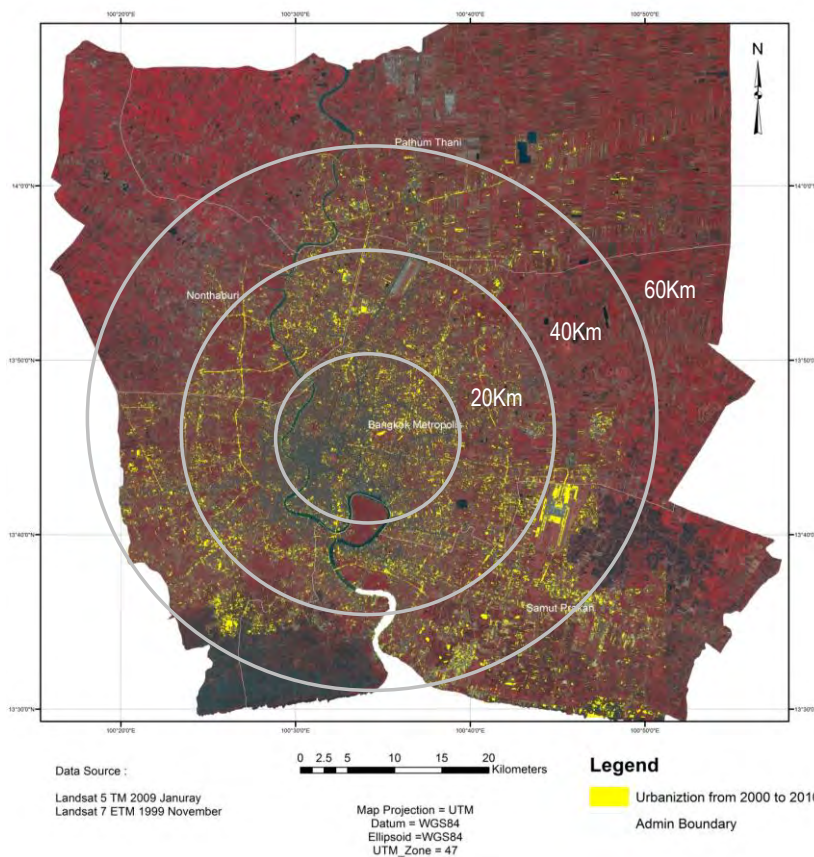
バンコク首都地域は、人口の増大に伴いその範囲を拡張し続けている。経済成長によるバンコク首都圏のモータリゼーションは、バンコク都心への通勤・通学の距離を長くし、開発可能地域を拡大させている。図 2.7 は、2000 年と 2010 年の夜間における照明区域を示しており、市街化区域の拡大と人口増加を物語っている。2000 年では、市街化区域はほぼ半径 40 kmに達しているが、その後市街化区域は徐々に拡大し、2010 年には北部方面を除き半径 60 kmに達している。北部地域の都市化は、他地域よりも早く始まり、また、そのスピードも速い。

半径 20 kmから 60 kmの区域は、2000 年から 2010 年にかけて開発された。下図 2.8 はそのことをはっきりと示している。2000 年から 2010 年にかけて新たに都市化されたところが、黄色で示されている。主としてバンコク中心部から半径 20 kmから 60 kmにかけて、黄色が散在している。バンコク首都地域の住宅区域は拡張し続けており、車社会や大量輸送交通網の整備で、将来にわたり拡張していくものと思われる。



出所: DMSP analysis, JICA 調査団

図 2.7 2000年と2010年の夜間照明区域



出所: Landsat analysis, JICA 調査団

図 2.8 夜間照明区域の2000年から2010年にかけての拡張の様子

2.3.2 地価

地価は、住宅価格を決める際の大きな要因である。バンコク首都地域内の地価の傾向を示している表 2.11 を見ると、地価はなお上昇傾向を示している。経済状況に反応して地価は常に変動するが、2000 年以降着実に上昇している。地域で見ると、バンコク市の地価が商業地、住宅地共に最も高く、サムットプラカン、ノンタブリがこれに続いている。パトムタニ、サムサコンおよびナコンパトムの地価は、バンコク市やサムットプラカン、ノンタブリに比べ、まだ比較的安い。

表 2.12 BMR 内の商業地・住宅地の標準的地価

	Price (Baht/wa2)					Increase Rate			
	1994	1998	2000	2005	2010	1994-1998	1998-2000	2000-2005	2005-2010
Bangkok									
Commercial	106,311	113,091	87,290	99,505	115,423	1.56%	-12.14%	2.65%	3.01%
Residential	49,672	52,840	42,967	48,439	54,126	1.56%	-9.82%	2.43%	2.25%
Nonthaburi									
Commercial	43,206	46,294	37,259	42,929	49,333	1.74%	-10.29%	2.87%	2.82%
Residential	31,559	33,859	29,171	33,524	38,548	1.77%	-7.18%	2.82%	2.83%
Prathum Thani									
Commercial	19,066	20,526	16,963	17,660	19,300	1.86%	-9.09%	0.81%	1.79%
Residential	14,384	15,345	12,821	13,728	15,064	1.63%	-8.59%	1.38%	1.87%
Samut Prakarn									
Commercial	34,974	37,276	29,984	36,687	40,782	1.61%	-10.31%	4.12%	2.14%
Residential	26,395	28,092	23,316	28,353	31,337	1.57%	-8.90%	3.99%	2.02%
Samut Sakorn									
Commercial	21,800	23,300	18,500	23,500	25,500	1.68%	-10.89%	4.90%	1.65%
Residential	16,400	17,700	15,120	18,300	19,900	1.93%	-7.58%	3.89%	1.69%
Nakon Patom									
Commercial	12,500	13,167	11,333	13,733	16,000	1.31%	-7.22%	3.92%	3.10%
Residential	10,333	10,833	9,700	11,633	12,167	1.19%	-5.38%	3.70%	0.90%

出所: Agency for Real Estate Affairs (AREA), 2012

2.3.3 住宅価格

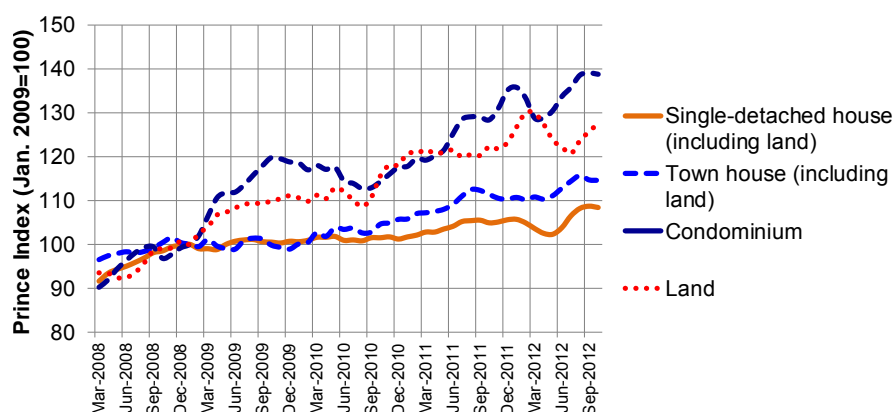
(1) 住宅価格の傾向

図 2.9 は、2008 年以降の住宅価格の推移を、価格指標で示している。

住宅価格は、変動はあるものの、地価と同様上昇傾向にあることを明確に示している。住宅価格の変動は、主として地価と需要により起こっていると思われる。

一戸建て住宅、タウンハウスおよびコンドミニアム間で価格上昇を比べると、コンドミニアムの価格上昇が最大で、以下タウンハウスとなっている。過去 3.5 年間のそれぞれの価格上昇率は、60%および 20%となっている。コンドミニアムの価格と地価は、同じような上昇傾向を示している。

他方、一戸建て住宅の価格は比較的安定している。一戸建て住宅の価格上昇は過去 3.5 年間で 10%であるが、同時期の消費者物価指数も同様に 10%である。



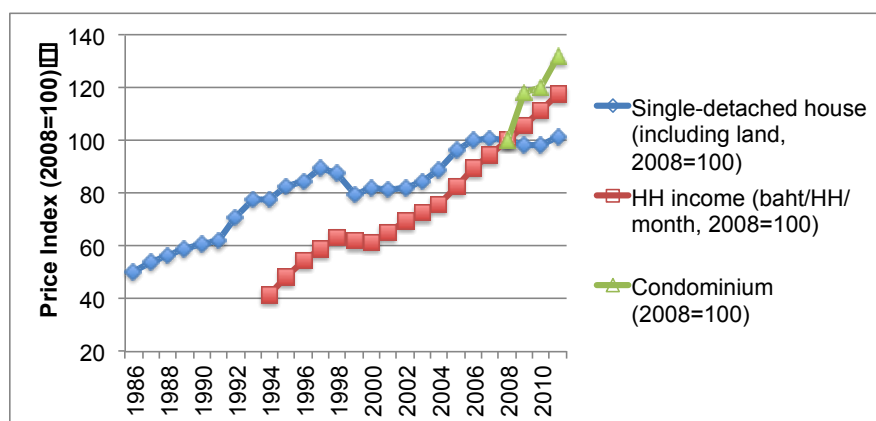
出所: Bank of Thailand 2012

図 2.9 住宅価格の傾向

経済成長は、住宅価格上昇と同様の傾向を、物価および世帯収入でも引き起こしている。世帯収入の増加が物価上昇を上回っている場合、人々の購買力は高くなる。この意味で、図 2.10 は住宅価格、所得および消費者物価間の関係を示している。

2000 年から 2010 年で住宅価格は約 20 ポイント上昇している。これは、一戸建て住宅及びタウンハウスの価格上昇とかなり似ている。同時期において、消費者物価指数の伸びが 30 ポイントであるのに対し、世帯収入はタイ全国では約 80 ポイント、バンコク市で約 70 ポイント、バンコク首都圏で約 55 ポイントそれぞれ増加している。

これらを比較すると、世帯収入の伸びは、消費者物価指数および住宅価格の伸びよりも大きく、経済成長の証として同時期におけるタイの人々の物の購買力が高くなったことを物語っている。



出所: Bank of Thailand 2012

図 2.10 所得と住宅価格の傾向の比較

(2) 住宅タイプ別価格

一般的に近年住宅価格は上昇している。住宅のタイプによって、住宅価格に違いはあるだろうか？これに関して、住宅のタイプ別価格を、表 2.13 に示している。

価格帯別でみると、1995 年では全体では百万バーツ以下の価格の住宅が最も多く、次いで百万～2 百万バーツの価格の住宅となっており、バンコク首都地域の住宅の約 82%がこれらの価格帯である。2010 年では、住宅最多価格帯は百万～2 百万バーツにシフトし、次いで百万バーツ以下と

なっており、この2つの価格帯で約59%を占めている。15年間で、平均住宅価格は1995年の1.6百万バーツから2010年の2.4百万バーツへと、経済状況を反映して上昇している。

住宅タイプ別では、一戸建て住宅の平均住宅価格が最も高い。1995年では、2百万～3百万バーツの価格帯が最も多く、次いで百万～2百万バーツの価格帯となっており、バンコク首都圏の一戸建て住宅の約56%がこの価格帯である。2010年では、最多価格帯は1995年と同じであるが、平均住宅価格は1995年の3.2百万バーツから3.5百万バーツへと上昇している。コンドミニアムは新しい住宅タイプであり、近年バンコク市から周辺地域へと拡大していき、高地価化の影響でバンコク市における住宅タイプの主流となってきた。1995年におけるコンドミニアムの最多価格帯は百万バーツ以下であり、次いで百万～二百万バーツとなっている。この2価格帯でバンコク首都圏内のコンドミニアムの約92%を占めている。2010年になると、最多価格帯は百万～二百万バーツへと移り、百万バーツ以下がこれに続き、この2つでバンコク首都地域の約62%を占めるようになる。15年間に全住宅の平均価格は1.2百万バーツから2.4百万バーツへと上昇している。

表 2.13 BMR 内の住宅価格

		(Units)							
	Range (million baht)	1995	%	2000	%	2005	%	2010	%
Detached	< 1.0	1,552	7	119	4	565	3	25	7
	1.0-2.0	6,439	27	1,193	35	2,154	11	2,538	27
	2.0-3.0	6,850	29	1,363	40	3,231	17	2,490	29
	3.0-5.0	6,255	26	525	16	7,224	38	5,158	26
	5.0-10.0	2,227	9	156	5	4,303	23	1,146	9
	>10.0	353	1	25	1	1,462	8	27	1
	Total	23,676		3,381		18,939		11,384	
	Average Price	3.2		2.7		5.4		3.5	
Variance	7.4		4.2		22.0		3.5		
Condominium	< 1.0	55,739	80	142	100	5,690	32	9,818	0.22
	1.0-2.0	8,077	12		0	5,741	33	17,930	40
	2.0-3.0	2,407	3		0	1,754	10	8,014	18
	3.0-5.0	2,256	3		0	1,863	11	6,166	14
	5.0-10.0	1,092	2		0	1,492	8	2,118	5
	>10.0	316	0		0	1,083	6	604	1
	Total	69,887		142		17,623		44,650	
	Average Price	1.2		0.8		3.3		2.4	
Variance	2.7		0.0		21.9		6.7		
Town House	< 1.0	40,980	65	66	13	5,569	35	6,388	0.36
	1.0-2.0	17,822	28	153	30	6,759	42	7,680	43
	2.0-3.0	2,777	4	209	41	754	5	2,593	14
	3.0-5.0	895	1	69	14	2,419	15	1,153	6
	5.0-10.0	313	0	12	2	597	4	62	0
	>10.0	0	0	0	0	31	0	26	0
	Total	62,787		509		16,129		17,902	
	Average Price	1.1		2.3		1.9		1.6	
Variance	0.5		1.6		3.0		1.4		
Overall	< 1.0	111,537	59	3,179	38	17,517	28	16,897	21
	1.0-2.0	43,468	23	2,012	24	16,398	26	30,541	38
	2.0-3.0	16,908	9	1,640	20	7,578	12	16,202	20
	3.0-5.0	12,389	7	728	9	12,906	20	13,619	17
	5.0-10.0	5,215	3	768	9	6,604	10	3,448	4
	>10.0	801	0	25	0	2,576	4	657	1
	Total	190,318		8,352		63,579		81,364	
	Average Price	1.6		2.2		3.3		2.4	
Variance	3.2		4.7		15.9		4.9		

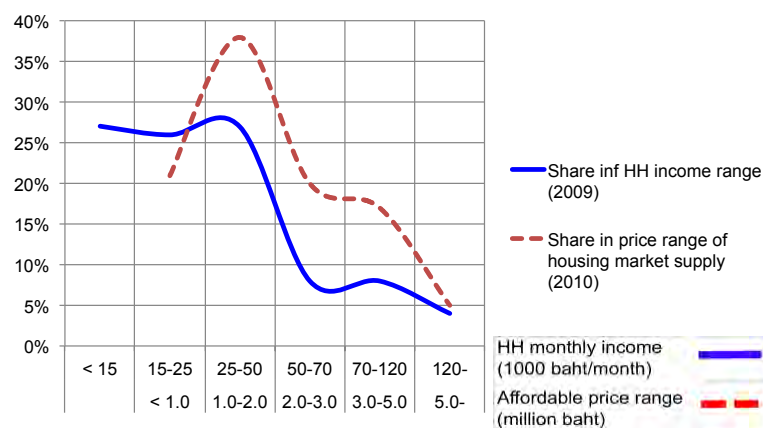
出所: Agency for Real Estate Affairs (AREA) 2012

(3) 世帯所得と住宅価格

前述の分析では、バンコク首都地域の住宅需要は世帯構成と所得レベルによって決定されており、住宅供給もこのような需要に応じて多様化していると示唆される。前述の世帯数と住宅数の分析（表 2.10 参照）から、マクロ的にみてタイ全土では住宅供給数は住宅需要数を満たしていると結論できた。更に、ミクロ的に住宅需給バランスについて、バンコク首都圏での月額世帯収入層と住宅価格帯についみたものが下図であり、次のようなことが読み取れる。

- (バンコク首都圏の) 月額世帯収入が30,000 バーツの世帯は、約125万バーツの住宅を購入できると考えられる。この収入帯には、おおよそ60%の世帯が入る。他方、住宅の側からみると21%の住宅が購入可能な範囲にはいる。
- 月額世帯収入が50,000バーツの場合は、世帯数の80%がこの所得範囲におさまり、59%の住宅が購入可能な範囲におさまる。
- 月額世帯所得15,000バーツ未満の低所得者層に対しては民間部門が住宅を供給していない。
- 他方、2百万バーツの住宅は2010年の新規住宅供給数の約42%を占めるが、この価格帯の住宅を購入可能な世帯数は全世帯数の20%のみである。

これらのことから、民間の住宅供給会社は比較的高い所得層をターゲットとしていると言える。



出所: Agency for Real Estate Affairs (AREA) 2012

図 2.11 世帯収入と住宅価格の比較

以上の分析から次のことが言える。

- タイ全土では住宅供給数は需要を満たしており、民間部門が住宅供給に主な役割を果たしている。
- しかし、民間部門は全ての世帯を対象には出来ておらず、比較的高い所得のグループを対象としている。

2.3.4 多様な住宅供給

(1) 住宅タイプ

バンコク首都地域内で供給されている住宅は、前項で述べた価格の面で多様である。住宅の多様

さは、しかし、価格だけではなく住宅タイプやロケーションについてもいえる。表 2.14 は、バンコク首都地域内で供給された住宅のタイプの変化を示している。1995 年、195,315 戸の住宅がバンコク首都地域内で供給された。アジア経済危機の影響で、住宅供給は 2000 年には一度減少したが、2010 年には 81,364 戸と再び増加した。

住宅タイプについていうと、1995 年では 69,776 戸または約 36%がコンドミニアムであり、タウンハウスが約 35%と続いていた。一戸建て住宅とセミデタッチハウス（一棟 2 戸住宅、「二戸一住宅」）は、それぞれ約 12%および 2%であった。しかし、2010 年では、供給された住宅の約 55%がコンドミニアムで、タウンハウスが約 22%と続いている。コンドミニアムが占める割合は 1995 年よりも多いが、タウンハウスの割合の減少と他の住宅タイプの割合の増加から、住宅タイプの多様化がむしろ拡大している。

表 2.14 BMR 内の住宅タイプ

	1995	%	2000	%	2005	%	2010	%
Detached	23,678	12	3,381	39	18,939	30	11,384	14
Semi-detached	3,461	2	209	2	3,269	5	5,634	7
Townhouse	67,787	35	4,694	54	20,129	32	17,902	22
Shophouse	10,636	5	248	3	1,838	3	1,654	2
Condominium	69,776	36	142	2	17,623	28	44,750	55
Land subdivision	19,977	10	74	1	1,781	3	40	0
Total	195,315	100	8,748	100	63,579	1.00	81,364	100
Average		14.4		9.8		10.8		13.2
Variation		1.8		4.5		1.7		3.5

出所: Agency for Real Estate Affairs (AREA) 2012

(2) 県別タイプ別住宅価格

表 2.15 はバンコク首都地域内各県の 2010 年の住宅価格を示している。バンコク市では、一戸建て住宅の最多価格帯は 3 百万～5 百万バーツだが、コンドミニアムとタウンハウスの最多価格帯は百万～2 百万バーツである。ノンタブリでは、一戸建て住宅の最多価格帯はバンコク市と同様 3 百万～5 百万バーツだが、コンドミニアムとタウンハウスの最多価格帯はそれぞれ百万バーツ以下と百万～2 百万バーツとなっている。サムットプラカンでは、一戸建て住宅の最多価格帯はバンコク市と同様 3 百万～5 百万バーツだが、コンドミニアムとタウンハウスの最多価格帯は百万バーツ以下となっている。パトゥンタニでは、一戸建て住宅の最多価格帯は百万～2 百万バーツだが、コンドミニアムとタウンハウスの最多価格帯は百万バーツ以下となっている。大部分のコンドミニアムの供給は、バンコク市、ノンタブリおよびサムットプラカンに集中している。バンコク首都地域内の他地域は、一戸建て住宅とタウンハウスの供給が主である。

様々な市場の要求に答えるべく、住宅の価格やロケーション、タイプといった面で多様な住宅がバンコク首都地域内で供給されている。

表 2.15 BMR の州別住宅価格 (2010)

	Range (million baht)	Bangkok		Nonthaburi		Pathum Thani		Samut Prakan		Samut Sakhon		Nakhon Pathom	
		Units	%	Units	%	Units	%	Units	%	Units	%	Units	%
Detached	< 1.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	3
	1.0-2.0	677	18	698	18	587	40	71	6	156	35	349	45
	2.0-3.0	595	16	626	16	330	23	495	42	285	65	159	21
	3.0-5.0	1,835	50	1,982	52	547	37	554	47	0	0	240	31
	5.0-10.0	574	16	510	13	0	0	62	5	0	0	0	0
	>10.0	3	0	24	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	3,684		3,840		1,464		1,182		441		773	
	Average Price (million baht)	3.9		3.9		2.7		3.4		2.1		2.5	
	Variance	3.6		4.7		1.2		1.6		4,363.2		6,738.3	
Condominium	< 1.0	7,522	18	2,271	64	41	100	84	37	0		0	
	1.0-2.0	16,771	41	1,015	29	0	0	144	63	0		0	
	2.0-3.0	7,772	19	242	7	0	0	0	0	0		0	
	3.0-5.0	6,166	15	0	0	0	0	0	0	0		0	
	5.0-10.0	2,118	5	0	0	0	0	0	0	0		0	
	>10.0	604	1	0	0	0	0	0	0	0		0	
	Total	40,953		3,528		41		228		0		0	
	Average Price (million baht)	2.5		1.1		0.8		1.2					
	Variance	7.1		0.3		0.0		0.1					
Town House	< 1.0	2,287	27	707	26	1,835	71	1,442	49	66	12	51	10
	1.0-2.0	3,496	41	1,258	46	732	29	1,245	42	473	88	476	90
	2.0-3.0	1,887	22	474	17	0	0	232	8	0	0	0	0
	3.0-5.0	838	10	275	10	0	0	40	1	0	0	0	0
	5.0-10.0	62	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	>10.0	26	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	8,596		2,714		2,567		2,959		539		527	
	Average Price (million baht)	1.8		1.7		1.0		1.2		1.4		1.4	
	Variance	2.1		0.9		0.1		0.4		7,907.3		7,634.1	
Overall	< 1.0	9,809	19	2,978	26	2,088	42	1,880	29	66	3	76	5
	1.0-2.0	21,587	41	3,349	30	1,803	36	1,642	25	1,314	66	846	52
	2.0-3.0	10,973	21	1,988	18	451	9	2,030	31	383	19	377	23
	3.0-5.0	9,051	17	2,467	22	602	12	979	15	228	11	292	18
	5.0-10.0	473	1	510	5	34	1	62	1	0	0	21	1
	>10.0	140	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	52,033		11,316		4,978		6,593		1,991		1,612	
	Average Price (million baht)	2.1		2.3		1.6		2.0		2.0		2.2	
	Variance	2.3		3.3		1.3		1.5		21,471.1		15,363.8	

出所: Agency for Real Estate Affairs (AREA) 2012

2.3.5 空家の状況

バンコク近郊の住宅数、住宅売買数は、2.2.1 項でみたように年々増加している。この住宅売買には、居住用の住宅取得に加えて、不動産投資用の住宅取得が含まれている。このような不動産投資用に取得された住宅は通常は空き屋となっている。NHA の調査によれば、表 2.16 に示すようにコンドミニアムで約 8%、低層住宅で約 3%に上っている。このような空家は、コンドミニアムや住宅地の防犯、防災上の問題となる可能性があり、また、不動産という社会的な財産の利用効率阻害する一面を持つ。

表 2.16 バンコクの空家状況

	Vacant		Occupied		Total
	No.	%	No.	%	
Condominium	74,365	8.2	837,667	91.8	912,032
Low-rise houses (detached and townhouse)	71,816	3.0	2,319,896	97.0	2,391,712
Total	146,181	4.4	3,157,563	95.6	3,303,744

出所: National Housing Authority 2012

2.3.6 高齢者住宅の現状

タイでは、2.1.2でもみたように人口増加率の低下と死亡率の低下によって人口の高齢化が進んでいる。これに対応するためタイ政府は、国家家族計画キャンペーンを実施し出生率の増加を目指すとともに、高齢者の権利の保護と福祉増進のための施策を実施し始めている。

その一環として、タイ政府は、2005年に障害者及び高齢者のためのビル施設に関する規則を制定した。この規則は、大規模ビルディングの施設として1)サイン、2)スロープ、3)エレベーター、4)階段、5)駐車スペース、6)玄関及び通路、7)ドア、8)トイレについての設計基準を示している。

一方、2009年に、高齢者、障害者、子供、妊婦などを含めたユニバーサルデザインのガイドラインが整備され、都市デザイン、建築デザイン、インテリアデザイン、景観などについて今後のデザインの在り方が示された。これに基づき、現実の住宅への適用の在り方（どのようにユニバーサルデザインを当てはめていくか）の研究が始まっている。しかしながら、タイに適したユニバーサルデザインをあてはめた住宅はまだ建設されておらず、今後、ユニバーサルデザインを適用した住宅のプロトタイプを開発し、それを普及させていくことが必要とされている。

2.4 住宅セクターのステークホルダー

2.4.1 ステークホルダーの概要

住宅セクターに係わる公共及び民間のステークホルダーとして、住宅に直接関係する住宅の供給サイドと需要サイドのステークホルダーがいる。また、住宅の構造やコミュニティ等住環境に関係するステークホルダーがいる。タイにおける住宅セクターのステークホルダーを、公共及び民間別に住宅供給、住宅需要、住環境、業務内容表及び対象の観点からみると、表 2.17、表 2.18 に示す通りである。

表 2.17 公共部門における住宅セクターのステークホルダー

分野	ステークホルダー	業務	対象
住宅供給	国家住宅公社	住宅建設	中～高低所得者層
	コミュニティ開発協会		低低所得者層
	地方政府		低所得者層
住宅需要	政府住宅銀行	金融(融資)	低～中所得者層
	政府貯蓄銀行		低～高所得者層
	国家住宅公社		中～高低所得者層
	コミュニティ開発協会		低低所得者層
	財務省	税優遇	低～中所得者層
	投資委員会	投資優遇	低～中所得者層 p
住環境改善	国家経済社会開発委員会	政策方針	国家開発計画
	内務省	規制・誘導	都市計画、建築基準
	地方政府	許認可	土地開発、建築・工作物の建築
	国家住宅公社	コミュニティ開発	中～高低所得者層
	コミュニティ開発協会		低低所得者層

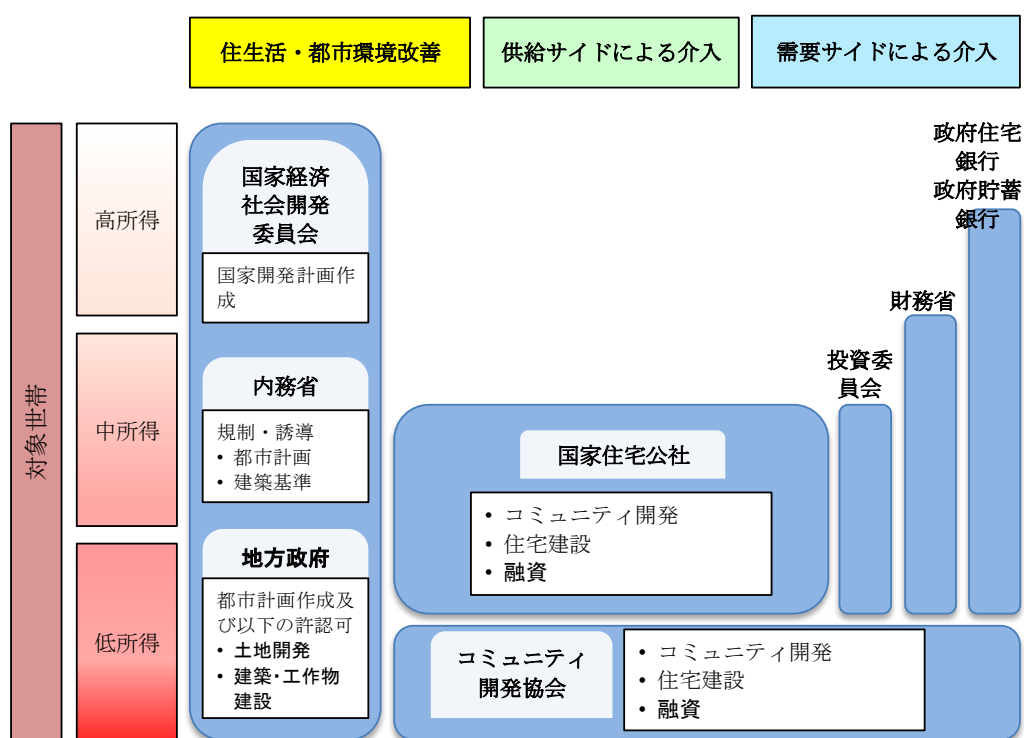
出所：JICA 調査団

表 2.18 民間部門における住宅セクターのステークホルダー

分野	ステークホルダー	業務	対象
住宅供給	商業銀行	金融(融資)	住宅デベロッパー
	デベロッパー	建設	低～高所得者層
	住宅仲介業者	仲介	中古住宅 低～高所得者層
住宅需要	商業銀行	金融(融資)	低～高所得者層
住環境改善	不動産管理会社	不動産管理	低～高所得者層

出所：JICA 調査団

また、公共、民間部門のステークホルダーの概略フレームを示すと、下図の通りである。



Source: JICA 調査団

図 2.12 タイの公共部門における住宅セクターのステークホルダーの構造

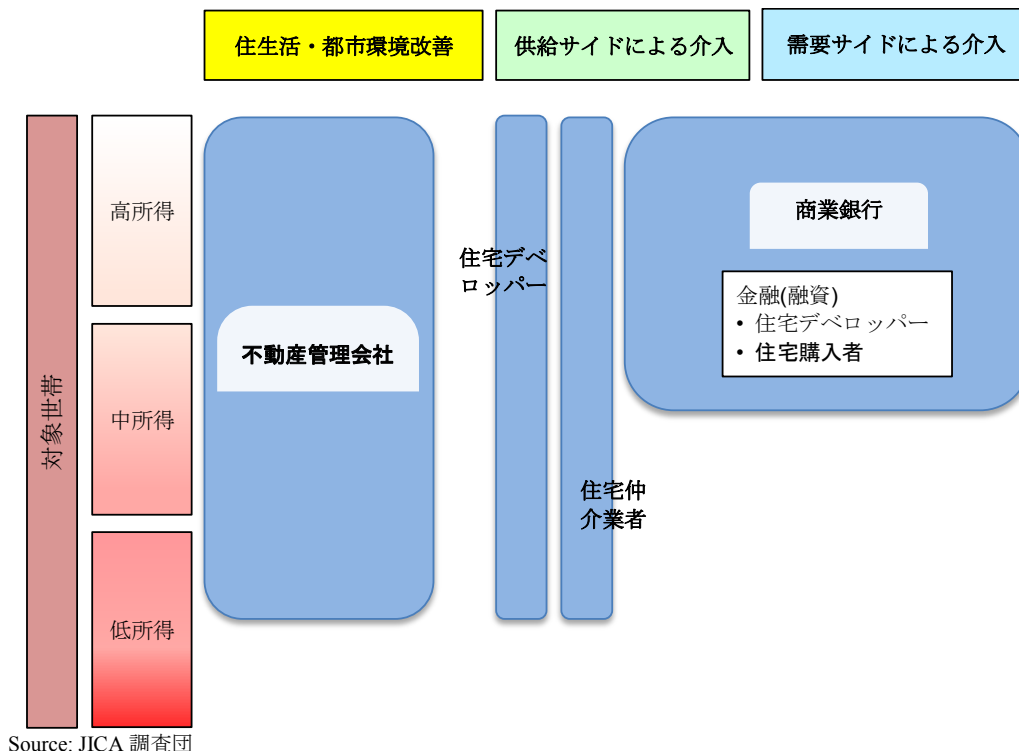


図 2.13 タイの民間部門における住宅セクターのステークホルダーの構造

2.4.2 住宅セクター関連公共部門

タイにおいて住宅セクターに関連する公共部門としては、国家経済社会開発委員会(NESDB)、内務省(MOI)、社会開発・人間安全保障省、財務省(MOF)及び、地方政府がある。

(1) 国家経済社会開発委員会(NESDB)

国家経済社会開発委員会(NESDB)は、国家経済社会開発計画の起草を行う機関であり、タイにおける住宅政策・戦略作成に係わる組織でもある。

NESDB は、当初、国家経済協議会(NEC)として 1950 年に設立された。NEC の主目的は、国家の経済問題に関する政府の意見や提案を作成することであった。1959 年に国家経済開発委員会(NEDB)と名称を変更している。NSDB は、タイの国家開発における主要なフレームワークとして、第一回経済開発計画を策定した。社会開発は、国家計画における根幹であると認められていた。そのため、1972 年に NESDB と再度名称の変更が行われ、首相府の下におかれるようになった。今までに 10 の 5 箇年国家開発計画が策定されている。第 11 次 5 箇年国家開発計画(2012~2016)が起草され、現在、その承認を待っているところである。

1) NESDB の目的

NESDB の目的は、バランスのとれた持続性のある開発、国民参加、および環境やタイ国民のニーズの変化に対応する柔軟性等を基にして開発戦略の計画・策定を行う主要機関となることである。

2) 主な機能

NESDB の主な機能は以下の通りである。

- 5箇年国家経済社会開発計画の策定
- 主な政府の政策及び開発プロジェクトの戦略策定
- 公営企業および関連機関から提案される予算の分析
- 経済情報データベース、特にGDPデータに関するものの作成、および
- 開発指標の作成

3) NESDB と住宅政策

タイの住宅政策に関するヒアリングを NESDB に行った。その際の概要は以下の通りである。

住宅政策

第 11 次 5 箇年国家開発計画の 6 つの戦略のうち、“住宅”は社会と環境戦略の中で扱われている。住宅政策は、都市計画と整合性を持つべきであり、また、環境や産業、交通等も考慮に入れる必要がある。今後は、タイでも高齢化が進展する。現在、60 歳以上人口は 10%であるが、10 年後にはこれが 20%になると予想されている。このことも住宅政策では考慮すべきである。

NHA

NHA は、必要な組織である。ただし、その役割は変える必要がある。民間企業は、補助金なしで低所得者用住宅の建設・販売を、NHA と同じような価格で行っている。今後は、民間と競合しないような新たな役割・立場を模索する必要がある。

(2) 内務省(MOI)

MOI 内には、直接住宅政策に関連する部局はない。しかし、住宅地を含む土地利用計画や住宅を含む建築物の基準を作成し、土地利用計画作成や建築基準審査等の業務の指導を行う部署がある。土地開発の審査を行い、開発した土地や建築物の登記を実施する部署も MOI 内にある。その他、道路や上水道など住宅関連インフラ部署も MOI 内にある。その為、住宅政策策定・実施において、緊密に連携する必要がある。

表 2.19 内務省内の住宅関連部局・機関

関連省	部局/傘下機関	主な関連事項
内務省	建設・都市計画局	都市計画方針・基準、建築基準
	土地局	土地開発審査、土地登記
	コミュニティ開発局	コミュニティ開発方針・基準
	都市電力庁	電力計画・供給
	地方電力庁	電力計画・供給
	都市水道庁	上水道計画・供給
	地方水道庁	上水道計画・供給

出所: Home Page of Thai Government

(3) 社会開発・人間安全保障省(MSDHS)

MSDHS は、NHA(詳細は後述)と CODI(詳細は後述)という低所得者用住宅供給を行っている組織を 2 つ、その傘下に収めている。しかし、MSDHS は、NHA と CODI が作成する住宅整備計画に対する予算措置は行っているが、住宅政策にはほとんど関わっていない。

表 2.20 社会開発・人間安全保障省内の住宅関連部局・機関

関連省	部局/傘下機関	主な関連事項
社会開発・人間安全保障省	社会開発・福祉局	住宅開発予算
	NHA	住宅開発実施
	CODI	スラム地域改善開発実施

出所: Home Page of Thai Government

(4) 財務省(MOF)

財務省は、タイ国の財政政策、金融・税、国有財産、国有企業等を担当、管理している。また、GHB や GSB 等 Special Financial Institute (SFI)⁸ 社も MOF 傘下の国有企業として管理している。NHA は MSDHS 傘下の企業なので、MOF は直接には管理していない。

MOF は、今までは住宅関連政策を行ってきたことはなかった。しかし、国民の持家取得促進のため、MOF として初めての住宅政策として持家購入奨励策(First-Home Policy)を 2011 年 11 月から 2012 年 12 月末にかけて実施することにした。GHB から延長の要請が出ているため、2013 年 6 月末までの半年間延長を行う。

この制度は、税金を納めている低所得者を対象に、初めて自宅を購入する人に対する支援制度である。中・高所得者を対象とした政策は考えていない。

持家購入奨励策(First-Home Policy)の概要を下表に示す。

表 2.21 持家購入奨励策(First-Home Policy)の概要

項目	内容
目的	タイ国民の生活水準向上を支援し、また、住居用宅地を所有していない人々のために土地を含めて住宅を供給する
資格	5 百万バーツ以下の居住目的の住宅を初めて購入する納税者で 2011 年 9 月 21 日から 2012 年 12 月 31 日の間に住宅の所有権登記を完了する者
恩恵	各税年度に収める所得税の免除、ただし、住宅購入金額の 10%を超えないものとする。
融資	土地付き住宅又はコンドミニアムの購入、及び、建設又は住宅建設のための土地購入費用のための融資
融資額	百万バーツ以下の土地及び住宅：それぞれに対し百万バーツ以下の融資 政府住宅銀行の通常の保証条項内において、土地及び住宅、又は、住宅、マンション一戸の推定価格を超えない範囲で融資、及び、販売・購入価格、又は、建設費を超えない範囲で融資
返済期間	30 年以下、及び、借り手の年齢が返済満期時に 65 歳を超えない期間。
金利	初めの 3 年間：0% 4 年目から 7 年目：社会保障加入者－最優遇小口貸出金利から 0.5%を引いた金利を適用 その他－最優遇小口貸出金利を適用 8 年目以降：社会保障加入者－最優遇小口貸出金利から 1.0%を引いた金利を適用 その他－最優遇小口貸出金利から 0.5%を引いた金利を適用

出所: MOF へのヒアリング及び JICA 調査団による収集情報

(5) 地方政府

1999 年に「地方分権推進法」が制定され、地方自治体の議会の議員及び首長は、住民の選挙によって選出されるようになった。この法律により、低所得者用住宅供給の一部が地方自治体に移管されるようになり、住宅セクターのステークホルダーの一員となった。しかし、バンコク市を除く各自治体では、予算不足により住宅供給がほとんど進んでいない。

(6) その他

上記以外に国家住宅政策委員会(NHPB)がある。NHPB は 2008 年に設立された。NHPB の主な責務

の一つとして、長期的な国家総合住宅政策作成を監督することがある。NHPB は、政策・計画小委員会、規則小委員会、および財政相委員会の 3 小委員会から構成される。政府が変わった 2011 年まで NHPB は活動を行っていた。しかし、新政府発足後は、首相による NHPB 新委員長への任命が行われていないため、活動を中止している。

2.4.3 住宅供給

現在、タイにおいて低-中所得者向けに直接住宅を供給している主な公共機関は、MSDHS 傘下の国家住宅公社(NHA)およびコミュニティ開発協会(CODI)である。

(1) NHA

1) NHA の歴史

NHA が設立される 1973 年以前は、公的機関としては以下の 4 機関が住宅供給を行っていた。

表 2.22 NHA 設立以前の住宅供給責任機関

Organization	Role
The Housing Division in the Department of Public Welfare under the Ministry of Interior	Establishment in 1940 Construction of housing in the rural area Construction of housing for hire purchase in urban area especially in Bangkok after the World War II (1950)
The Housing Bureau in the Department of Public Welfare	Establishment in 1951 Construction of housing for rent to low-income group
The Government Housing Bank (State Enterprise under MOF)	Establishment in 1953 Provision of financial assistance to housing developers and the general public
The Slum Improvement Office in the Bangkok Municipality	Establishment in 1960 Control, renovation, adjustment, and demolition of the slums

出所: JICA 調査団

各機関は別々の役所に属していて、住宅供給に関する 4 機関間の調整はうまくいかなかった。調整のまずさや非効率を解消するため、1972 年の政令(the National Executive Decree No. 316)に基づき、1973 年にこれら 4 機関が統合され NHA が設立された。NHA は国営企業で、社会開発・人間安全保障省(MSDHS)に属しており、住宅セクターの開発・支援・促進、および都市開発に責任を負っている。

2) 目的

NHA の目的は以下の通りである。

- 住民に対する賃貸や分割払いでの住宅供給
- 住宅取得希望者および住宅供給を行おうとする者に対する財政支援
- 住宅の建設および住宅用土地の取得
- スラムの改善または撤去、および
- 安定した、持続可能な生活の質を確保するための都市開発

3) NHA が手掛けた住宅・都市開発プロジェクト

住宅および都市開発において、NHA は多くの経験を有している。表 2.22 に NHA が手掛けた住宅および都市開発の歴史を示す。

表 2.23 NHA が手掛けた主要な住宅・都市開発プロジェクト

Year	Housing and Urban Development
1976	Construction of 5-story rental flats by slum improvement programs at Din Daeng, Huay Kwang, and Bon Gai
1979	Start of the sites and services scheme Implementation of Bang Plee New Town Project
1992	Implementation of Din Daeng Renewal Project
2002	Start of Baan Eua-Arthon Project

出所: Department of Housing and Development Studies, National Housing Authority

1976年から2010年にかけて、NHAは様々なスキームやプロジェクトを通じ、合計約731,000戸の住宅を建設した。そのうち、約293,400戸(全体の約40.13%)はスラム改善プロジェクトで、また、約239,200戸(全体の約32.72%)はバーン・ウアトンプロジェクト(当初は600,000戸の建設目標)で建設された。約141,200戸(約19.32%)は、コミュニティハウジングプロジェクトにより建設された。

表 2.24 NHA のプロジェクトタイプによる住宅建設数

	Project Type	No. of Housing Units	%
1	Community Housing Project	141,192	19.32
2	Real Estate Crisis Solution Project	258	0.04
3	Baan Eua Arthon Project	239,175	32.72
4	Special Community Services Project	3,980	0.54
5	Government Officials Housing Project	49,766	6.81
6	Assisting Southern Disaster Victims Project	845	0.12
7	Rachapat Project (University)	2,374	0.32
8	Congested Communities Improvement Project	293,361	40.13
	Renovated Houses	181,400	(61.84)
	Newly Constructed Houses	52,564	(17.92)
	Environment Improvements	59,397	(20.25)
	Total	730,951	100

出所: Annual Report 2010, National Housing Authority

全体の70%以上に当たる約524,300戸は、バンコク首都圏及びその周辺に建設された。他地域では北部および北東部地域で、合計約100,200戸が建設された。

表 2.25 地域別住宅建設数

Region	No. of Housing Units	%
Bangkok and Vicinities	524,267	71.9
North	49,460	6.8
North-East	50,733	7.0
West	14,241	2.0
East	37,377	5.1
Central	19,682	2.7
South	33,288	4.6
Total of Rural	204,781	28.1
Total	729,048	100

出所: Annual Report 2010, National Housing Authority

4) NHA の予算

上記のプロジェクトを実施するため、予算の半分は政府から補助される(MSDHS へのヒアリングから)。しかし、残り半分は GHB や GSB 及び民間商業銀行から借入れている。NHA は、国営企業として独立採算で企業運営を行うことになっている。銀行から借入れた資金で住宅プロジェクトを実施し、住宅販売や賃貸での収入を借金の返済に充てている。しかし、1)銀行からの資金の借入期間と住宅販売や賃貸収入の期間の違い、及び、2)販売や賃貸不振による予定収入金額の減少等、独立採算を脅かす問題を抱え、NHA の企業運営に悪影響を与えている。販売不振は、特に

BEA プロジェクトで顕著である。

5) NHA の新戦略計画 2012 - 2016

NHA によると、NHA 新戦略計画 2012-2016 において、合計 100,000 戸の住宅を建設するプロジェクトを実施している。

プロジェクトは、社会的プロジェクトと商業的プロジェクトから成る。社会的プロジェクトは、低所得者向け住宅プロジェクトとコンドミニウムプロジェクトから構成されている。商業的プロジェクトは、営利事業と PPP(官民協働)プロジェクトから構成されている。

表 2.26 プロジェクトタイプ別住宅建設予定数

Types of Project	Total
Social Projects	88,826
1. Low-Income Project	85,734
2. Condominium Project	3,092
Commercial Projects	11,174
3. Profitable Project	10,671
4. PPP Project	503
Total	100,000

出所: National Housing Authority

低所得者向け住宅建設は継続されるが、BEA プログラムによる住宅建設は終了した。

表 2.27 及び 2.28 に、新戦略計画 2012-2016 で計画されている住宅の着工数及び完了数を年別に示している。BEA プロジェクトによる住宅建設は終了したが、2012 年以前に着工した住宅があるため、2014 年まで建設は続けられる予定である。

表 2.27 年別住宅建設着工計画

Types of Project	2012	2013	2014	2015	2016	Total
I. Social Projects						
BEA	0	0	0	0	0	0
Housing Development Plan						
- low-mid income	20,520	16,303	20,444	16,198	12,269	85,734
- rented units	1,161	314	617	500	500	3,092
Sub-Total 1	21,681	16,617	21,061	16,698	12,769	88,826
II. Commercial Projects						
- Profit & PPP Projects	1,514	4,083	1,777	2,300	1,500	11,174
Sub-Total 2	1,514	4,083	1,777	2,300	1,500	11,174
Total	23,195	20,700	22,838	18,998	14,269	100,000

出所: National Housing Authority

表 2.28 年別住宅建設完了計画

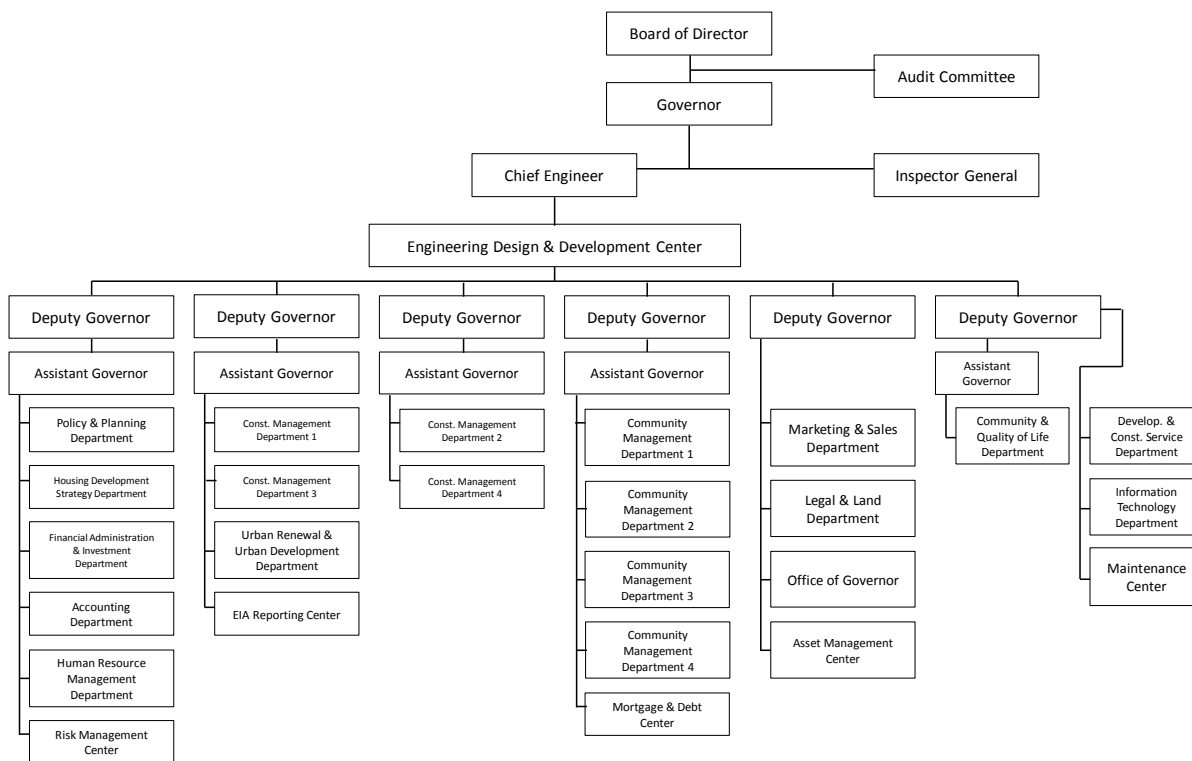
Type of Project	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
I. Social Projects									
BEA	11,243	13,450	3,701	-	-	-	-	-	28,394
Housing Development Plan									
- low-mid income	0	0	4,104	19,677	17,131	19,595	15,412	9,815	85,734
- rented units	0	0	232	992	375	593	500	400	3,092
Sub-Total 1	0	0	8,037	20,669	17,506	20,188	15,912	10,215	88,826
II. Commercial Project									
- Profit Projects	0	0	606	2,542	3,160	1,986	1,980	900	11,174
Sub-Total 2	0	0	606	2,542	3,160	1,986	1,980	900	11,174
Total	11,243	13,450	8,643	23,211	20,666	22,174	17,892	11,115	128,394

出所: National Housing Authority

6) NHA の組織

NHA の組織(2010年現在)を次図に示す。

NHA は、理事会(Board of Director)、理事長(Governor)、及び、技師長(Chief Engineer)の下、6人の副理事(Deputy Governor)がそれぞれの部門を統括している。部門の数は、内部会計監査部及び監察長官(Inspector General)を含め、18の部、1つのオフィス、及び6つのセンターの計27である。これら27の部門の中には、住宅政策・計画部、住宅開発戦略部という住宅政策に関連する2つの部が含まれている。また、都市再開発・市街地開発部も設けられている。



出所: NHA Annual Report 2010

図 2.14 NHA の組織図(2010年現在)

7) NHA の将来ビジョン

NHA は、NHA の 2010 年年次報告書の中で、以下のような将来ビジョンを述べている。このなかで、長期的には公営企業から政府組織への昇格を図り、タイの住宅産業促進におけるリーダーとなることを目指している。

表 2.29 NHA の将来ビジョン

期間	目標
短期(2011年-緊急)	BEA 及びコミュニティ住宅プロジェクト、及び、債務問題解決のためのフレームワークとガイドラインの作成を行う。
短期(2011年~2013年)	NHA の業務と責任達成のため、より競争力があり最適な組織構造へと改編し、経営効率の改善及び NHA の収入の最適化を図る。
中期(2013年~2015年)	NHA の業務・役割を拡大し、市街地の再開発、復興、改造を行うようにする。
長期(2015年~2020年)	政府組織に昇格し、タイ住宅産業促進におけるリーダーとなる。

出所: Annual Report 2010, NHA

(2) CODI

1) CODI の歴史

1980年代から1990年代の高度経済成長の波に乗り遅れた都市部の低所得者層の問題に取り組むため、タイ政府はNHAの中に都市コミュニティ開発事務所(UCDO)を1992年に設立した。2000年にUCDO(資金 THB2,156.69mill)と地方開発基金(NESDB 管理の基金—資金 THB743.04mill)が統一され、NHAから独立した組織としてコミュニティ組織開発協会(CODI—資金 THB2,899.73mill)が設立された。CODIは、社会開発・人間安全保障省管理下の公的組織である。

2) 目的

CODIの主たる目的は以下の通りである。

- コミュニティメンバーの生活水準、収入、住居およびコミュニティ環境の改善のため、コミュニティ組織への支援
- コミュニティ組織に対する財政支援

3) 最近の開発プログラム/活動

最近のCODIの開発プログラム・活動は以下の通りである。

- 貧困軽減
- 貯蓄・信用保証・融資に関するコミュニティへの支援プログラム・活動、およびコミュニティ開発計画
- コミュニティの福祉事業
- 全国におけるコミュニティ組織協議会の立ち上げ支援
- スラム改善、及び
- 貧困者(バーンマンコン)のための土地所有と住宅の確保

4) 財政支援

開発プログラムや活動実施のため、CODIはコミュニティ組織に対し資本金を貸し出すことによる財政支援を行っている。現在、CODIが行っているローンは、以下の4タイプから成り立っている。

- 住宅およびコミュニティ開発用ローン
- コミュニティの企業/住民の所得創出のためのローン
- コミュニティ全体開発のためのローン、および
- 短期回転資金

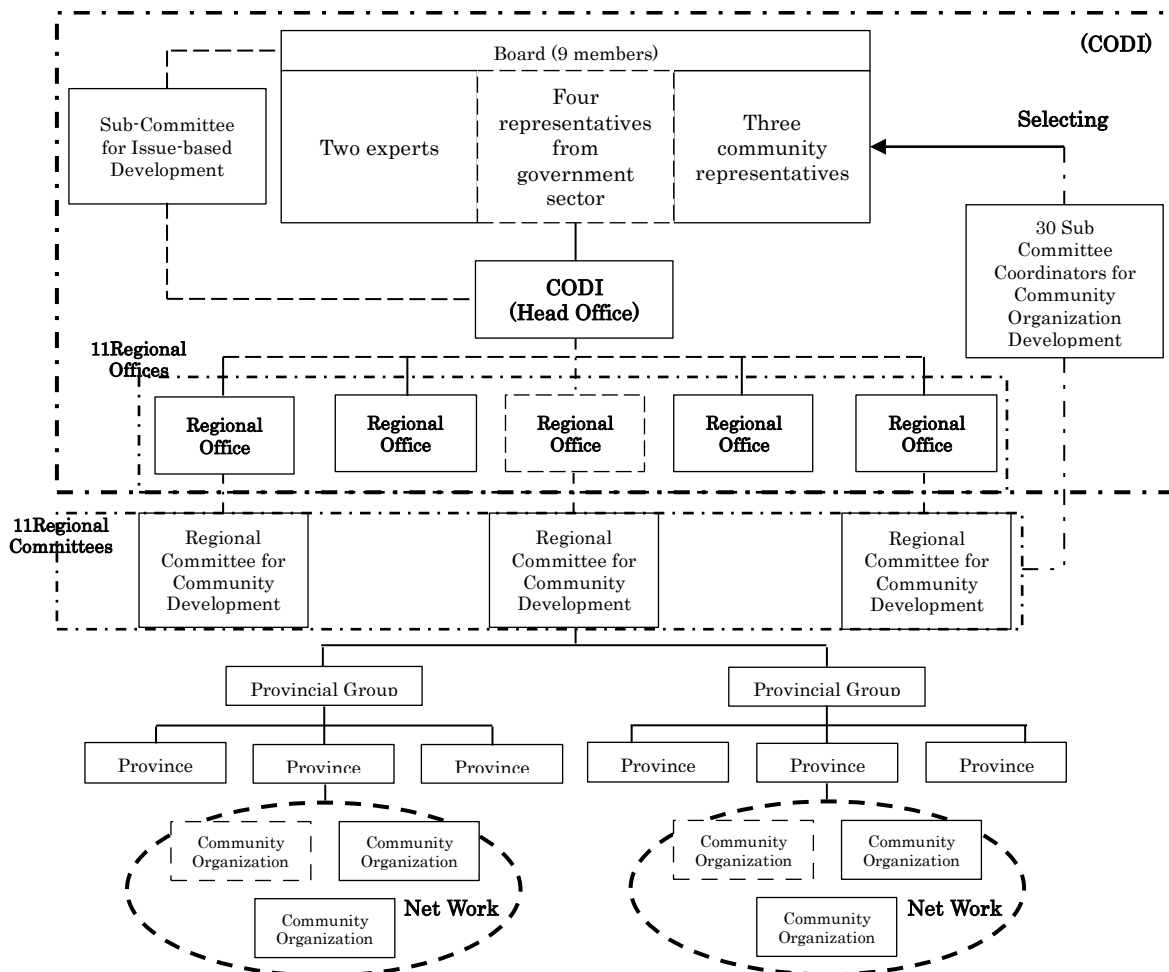
金融活動のための資金源・資金は以下の通りである。

- 当初の資本金(THB 2,899 million)
- 活動からの利益、および
- 政府からの年間予算

5) CODI の組織

下図 2.15 に CODI の組織を示す。

中央省庁から 4 人の代表者(MSDHS、MOI、MOF、および、NESDB から各 1 名)、2 人の専門家、及び、3 人のコミュニティ代表者の、計 9 人からなる委員会の下で CODI は運営されている。CODI には 11 の地方事務所があり、30 人のコミュニティ組織開発のためのコーディネーターとともに、コミュニティ開発地方委員会の運営の調整・支援を行っている。2012 年現在 CODI のスタッフは 280 名である。



出所: Power point obtained from CODI

図 2.15 CODI の組織図

コミュニティ組織開発のためのコーディネーターは、コミュニティの改善や貧困削減等のため、各プロビンス内のコミュニティの組織作り、コミュニティ組織と官民機関の調整、また、各コミュニティ組織のネットワーク化の支援活動を行う。

コミュニティ改善の主役はコミュニティ内の住民であり、CODI はその手助けをおこなうだけである。

6) 予算

人件費や事務費等の経常費用は、全額政府から補助される(MSDHS へのヒアリングから)。しかし、

バーンマンコン等のプロジェクト費用は、政府からの補助金と CODI 設立時の資金 THB2,899.73mill を活用している。

7) バーンマンコン(Baan Mankong: BMK) プログラム

2003 年に、タイ政府は CODI に対し、低所得者コミュニティの移住や人間安全保障の問題を解決するためにバーンマンコン(BMK)プログラムの実施を命じた。当初目標は 5 年間で 30 万世帯であったが、後に 200,218 世帯に縮小された。

(詳細は、3.3.2 CODI によるバーンマンコン(Baan Mongkon: BMK)プロジェクトに記述)

2.4.4 政府系住宅金融

タイには、現在、国内企業として法人格を持つ 17 の商業銀行がある。クルンタイ銀行を除く銀行は民間銀行である。タイにはまた、政府住宅銀行(GH Bank)や政府貯蓄銀行(GSB)、中小企業 開発銀行、農業・農業協同組合銀行、タイイスラム銀行等、8 つの政府所有の金融専門機関(SFIs)がある。これらの銀行は、住宅金融を行っている。GHB および GSB は、住宅金融において大きな、また、重要な役割を果たしている。

(1) 政府住宅銀行(GHB)

GHB の使命は、社会に役立つとともに国民の生活の質を改善するため、関連する政府の政策に沿って全種類の住宅金融関連サービスを提供することである。

GHB は、1953 年の政府住宅銀行法に基づき、財務省が管理する特別目的金融機関として、タイ国民に対する適切な住宅金融支援を行うため、業務を始めた。GHB は、初めの 20 年間は、住宅金融の提供者および住宅プロジェクトのデベロッパーの両方を行っていた。タイ政府は、国民に対する住宅プロジェクトデベロッパーとして NHA を 1973 年に設立し、GHB が持つ土地建物に関する全ての財産・負債・権利を NHA に移管した。GHB は、住宅プロジェクトデベロッパー、および、住宅の建設・購入などを望んでいる人々に対する長期の融資業務だけを行うことになった。

GHB は、他の商業銀行と同様の様々な預金口座サービスを、1974 年に始めた。これらの預金口座は、貴重な資金動員源としての役割を果たしている。また、預金と貸付の両サービスを提供する本格的な銀行となった。

1979 年から 1981 年にかけての経済危機において、GHB はクレジット部門を一般部門と住宅プロジェクトの二つに分割・再構築した。同時に、クレジット拡張の手続きはより柔軟になるよう改善された。また、住宅プロジェクトローン申請を審査するクレジットセンターを設立した。

1986 年から GHB は県にもサービスを拡大し、最近では、バンコクおよびその周辺の県に 30 支店、地方に 44 支店の、計 74 支店を持っている。

GHB は、近年、低所得者に対する取得可能な住宅を提供するため NHA と CODI と協力している。また、バーン・ウアトンやバーンマンコンプロジェクトに対し、支援を続けている。

(2) 政府貯蓄銀行(GSB)

タイ王室主導で設立資金 10 万バーツの“貯蓄事務所”が 1913 年に設立された。目的は、タイ国民が安心して貯蓄できる場を設け、国民の間に貯蓄を広めることであった。貯蓄事務所は、王室

財務局の下で業務を開始した。貯蓄事務所の拡大のため 1946 年に政府貯蓄銀行法が制定され、1947 年に財務省管轄の政府貯蓄銀行(GSB)と名称を改めた。

GSB の主たる業務は、預金サービス、国債の販売・購入、財務省承認の利益目的の投資、その他の銀行業務である。

GSB は、商業銀行として機能している。個人向け住宅ローンや住宅デベロッパー向け貸し付けなどは、主たる業務ではない。同行の住宅ローン利用者の 70%は、公務員や小売業者など低(世帯当たり月 THB 15,000 以下)一中(世帯当たり月 THB 15,000 から THB 30,000)所得者である。

(3) 住宅ローン残高

タイの金融機関のなかで、GHB は最大の住宅ローン残高所有銀行である。GHB が所有する住宅ローン残高は年々増加し、2012 年には THB 689,000 million に達している。これは全住宅ローン残高の 32.5%に相当する。GSB も住宅ローン残高額において第 5 位にランクしている。これら 2 つの政府系金融機関で、住宅ローン残高額全体の約 40%以上を占めている。

表 2.30 GHB および GSB の住宅ローン残高およびマーケットシェア

Bank	Balance (MB)				Market Share (%)			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
GHB	647,336	659,233	683,762	689,088	37.44%	34.94%	33.50%	32.54%
SCB	251,869	280,557	321,784	350,312	14.57%	14.87%	15.76%	16.54%
KTB	161,722	175,610	191,860	206,726	9.35%	9.31%	9.40%	9.76%
KBANK	131,801	166,859	194,037	203,150	7.62%	8.84%	9.51%	9.59%
GSB	128,030	143,264	162,369	180,452	7.41%	7.59%	7.95%	8.52%
BBL	118,870	130,095	138,258	141,215	6.88%	6.90%	6.77%	6.67%
BAY	81,536	86,797	94,043	99,191	4.72%	4.60%	4.61%	4.68%
TMB	59,111	58,212	53,962	55,085	3.42%	3.09%	2.64%	2.60%
CIMB	11,707	16,420	19,297	21,795	0.68%	0.87%	0.95%	1.03%
Others	136,803	169,738	181,825	170,831	7.91%	9.00%	8.91%	8.07%
Total	1,728,785	1,886,785	2,041,197	2,117,845	100%	100%	100%	100%

出所: Statistics released by the Institute of Mortgage Finance as of 10 Oct. 2012 (obtained from GSB)

2.4.5 住宅関連産業

タイには、約 2,400 社の住宅関連企業が存在する。これらの企業は、大きく住宅供給、不動産仲介、住宅リフォーム、および建設資材・住宅機器メーカーの 4 つに分類され、それぞれ 1,579 社、115 社、314 社および 366 社が属している。

表 2.31 タイの住宅関連企業

種類	企業数
(1) 住宅供給	1,579
- 住宅メーカー/工務店	844
- コンドミニアムメーカー	288
- デベロッパー (住宅地開発)	447
(2) 不動産仲介(不動産仲介業者協会への登録企業)	115
(3) 住宅リフォーム	314
(4) 建設資材、住宅機器メーカー	366
- キッチンメーカー	45
- サッシメーカー (輸入、販売含む)	200
- トイレ及びバスメーカー	96
- ソーラーパネルメーカー (輸入含む)	25
合計	2,374

出所: Japan Chamber of Commerce in Thailand

2.4.6 住宅プロジェクトの促進

投資委員会(BOI)は、タイおよび海外への投資促進のための国家委員会であり、首相が委員会の議長、工業大臣が副議長を務め、その他政府幹部職員、民間人等から構成されている。

BOIは、以下に示す4通りの方法で投資家を支援している。

- 投資関連リスクの軽減
- 初期投資コストの削減
- 投資利益率の向上、および
- 支援サービスの常時提供

住宅開発に関する BOI の役割

BOIは、低中所得層向け住宅開発プロジェクトをBOIの優遇措置適用の対象プロジェクトとしている。低中所得者向け住宅開発プロジェクトがBOIの優遇措置を受けるための条件は、以下の通りである。

表 2.32 投資ゾーン毎の条件・インセンティブ

	条件		優遇措置
	コンドミニウム	タウンハウス、一戸建て住宅	
最低サイズ	住宅 50戸		
ゾーン1	一戸当たりの広さ 28m ² 以上 価格 百万バーツ以下	一戸当たりの広さ 70m ² 以上 価格 1.2百万バーツ以下	法人税5年間免除
ゾーン 2	一戸あたりの広さ 31m ² 以上		法人税8年間免除
ゾーン 3	価格 60万バーツ以下		

出所: BOI (hearing)

BOIの支援により、低中所得者向けに多くの住宅が民間企業により都市部に建設されている。

2012年11月28日付のタイの新聞によると、BOIから特典を得た民間企業により2007年から2012年の過去6年間において、低中所得者向け住宅として約130,000戸が建設された。新聞紙上でBOI長官は、低中所得者向け住宅は供給過剰なため、低中所得者向け住宅建設に対するインセンティブはもはや必要ないのではないかと述べるなど、その必要性に関する議論がではじめているようである。

表 2.33 BOIのインセンティブを利用して建設された住宅数

年	2000～2008	2009～2012
住宅プロジェクト数	185	170
住宅個数	135,834	47,693

出所: BOI (hearing)

2.4.7 住宅管理

タイ資産管理協会 (Property Management Association of Thailand) へのインタビューによるタイの住宅管理に関する状況は以下の通りである。

(1) 住宅管理に関する法律

コンドミニアム等の高層集合住宅の管理に関する法律として、Thailand Condominium Act (1982)がある。この法律は分譲住宅に対してのものであり、賃貸住宅には適用されない。この法律に基づき、住宅所有者が適切に建物や建物周辺を管理することになっている。

分譲の高層集合住宅の維持管理は、

- 住民が管理組合を結成して自ら行う、又は、
- 管理会社と契約し管理会社が行う

のどちらかで行っている。

集合住宅の共有部分の日常の管理は、住民が月々払う維持管理費で行われる。また集合住宅の補修等は、住民の修繕積立金や一時金で行われる。払わない住民に対しては、罰金や電気差し止め等のペナルティがある。

共有部分の補修や建替え等では、一定数の住民の賛成が必要となる。補修や建替え等に反対の住民に対しては、管理組合が適正な価格で買戻し(Buy Back)を行うことが出来る。

NHA が BEA プロジェクトで建設・分譲した集合住宅団地でも、住民の管理組合が民間の管理会社と契約をして、団地内の共有部分の維持管理を委託している。

賃貸集合住宅の場合は、建物所有者が賃貸料金の一部で日常の維持管理を行う。建替えも所有者が賃貸料金の一部や自己費用で行う。NHA のディンデン賃貸集合住宅は、建設からすでに 40 年以上経過し、建物の痛みが進んできている。そのため、建替えを計画しているが、住民の賛成が得られず、なかなか計画が進んでいない。

(2) 管理会社

Property Management Association of Thailand という、民間の不動産管理会社が私的に設立した協会がある。この協会に加盟している不動産管理会社は 40 社ある。それ以外にも多数の不動産管理会社が存在するとのことであるが、データはない。

不動産管理会社は、コンドミニアムの住民が組織する管理組合と契約をし、建物内や周辺の共有部分の日常の維持管理を行う。

2.4.8 住宅仲介業

バンコクの不動産仲介業協会(Real Estate Broker Association)へのインタビューによるタイの住宅仲介業は以下の通りである。

タイ人は新築住宅を好み、中古住宅はあまり人気がなかった。しかし、2011 年の大洪水の後から、バンコクやタイの観光地で中古住宅の需要が拡大してきている。

現在、中古住宅数は 300,000 から 400,000 戸ほど在ると思われるが、売買が成立するのはそのうちの約 20%(60,000~80,000 戸)ほどである。成約数の約 30%(18,000~24,000 戸)ほどは住宅仲介業者が手掛け、残りは銀行の仲介や売手と買手の直接売買である。

住宅仲介業者は、住宅の売手から売り注文を受けて販売広告を始める。中古住宅の売値は基本的

に売手が決めるが、それに対して仲介業者が他の物件を参考にアドバイスをする。同一地域・同一サイズであれば、新築住宅の約 80~85%が基本とのことである。売買が成約すると、仲介業者は売値の 3~5%の仲介料(commission fee)を受け取って、売買に必要な書類作成や銀行、リノベーション業者の紹介等を行う。仲介料については、“Commercial Law”のなかで 5%以下とされている。

不動産仲介業協会には、現在、バンコク内の仲介業者のうち 120 社が加盟している。タイ全土では 100 万社あまりが存在すると思われる。

不動産仲介業者になるための宅地建物取引主任者(registered real-estate transaction manager)などの資格は必要ではなく、また、宅地建物取引業法(Building Lots and Buildings Transaction Business Act)もない。そのため、だれでも不動産仲介業者になることができ、不動産仲介会社を登記して仲介業を始めることができる。そのため、中古住宅の取引では問題が起きている。

取引の透明性、信頼性を増して住宅仲介業を拡大するだけでなく、顧客保護のためにも、信頼のける機関による不動産仲介に関する制度の早急な確立が必要とのことである。

2.4.9 住宅における消費者保護

タイ国の消費者保護行政は、1979年に施行された消費者保護法(Cosumer Protection Act)に則って実施されている。消費者保護行政を担当するのが総理大臣府の消費者保護委員会事務局(Office of Consumer Protection Board、OCPB)である。この事務局によって、タイ国憲法によって保障されている消費者の 5つの権利、すなわち、1) 商品やサービスに関する正しい情報を得られる権利、2) 商品やサービスを選ぶ自由の権利、3) 安全な商品を使用できる権利、4) ビジネスにおける公正な契約、5) 1) から 4) に違反した場合の補償を受ける権利を守るための活動を行っている。これらに基づき、OCPBでは消費者からのクレーム(苦情)を受け付け、行政指導を行っている。

表 2.34 は、OCPB のクレームの池付け件数である。クレームの件数は年々増加傾向にあり、消費者の権利意識の向上が伺われる。中でも、住宅に関するクレームは全体の 20%を超えており、クレームの多い分野となっている。クレームとしては、住宅開発、コンドミニアムに関する者が多い。また、近年は、賃貸住宅、借地に関するクレームが多い。クレームの内容は、住宅の瑕疵の補償に関するものが最も多いが、近年、賃貸住宅、借地の居住権に関するクレームが増加している。

表 2.34 住宅関連クレーム数の推移

Clam	2008		2009		2010		2011		2012	
	No.	%	No.	%	No.	%	No.	%	No.	%
合計	2,708		6,368		7,204		8,547		9,221	
住宅関連のクレーム (target of claims)	658	24.3	1,601	25.1	1,791	24.9	2,020	23.6	1,952	21.2
住宅開発	317	48.2	591	36.9	705	39.4	744	36.8	586	30.0
コンドミニアム	185	28.1	617	38.5	627	35.0	641	31.7	615	31.5
アパート/寮/借間	68	10.3	130	8.1	143	8.0	208	10.3	223	11.4
借地/また借り	30	4.6	129	8.1	109	6.1	169	8.4	262	13.4
建設	-	0.0	33	0.0	79	0.0	123	0.0	106	0.0
タウンハウス	12	1.8	42	2.6	40	2.2	78	3.9	118	6.0
土地	26	4.0	59	3.7	88	4.9	57	2.8	42	2.2

注：各年前年の 10 月から当該年の 9 月まで 12 カ月間のデータ。

出所：Office of Consumer Protection Board 2013

この消費者保護法のもと、2009年には製造物責任法(Product Liability Act)が施行された。この

法律では、「厳格責任」(“strict liability”)の考え方が採用され、製造者は、故意、故意でないにかかわらず製品によって生じた損害に責任をもたなければならないとされている。このため、従来の創造者の過失責任のルールは破棄されている。ただし、提訴人側が損害を証明する必要がある。

2.5 2011年洪水の住宅への影響と対策

2011年の洪水は、タイ社会に近年にない大規模な被害を与えた。被害を受けた人口は、タイの全人口の約4分の1の約1400万人、500万世帯にのぼった。とりわけ、中央タイと北タイに甚大な被害をもたらした。

表 2.35 2011年洪水被害

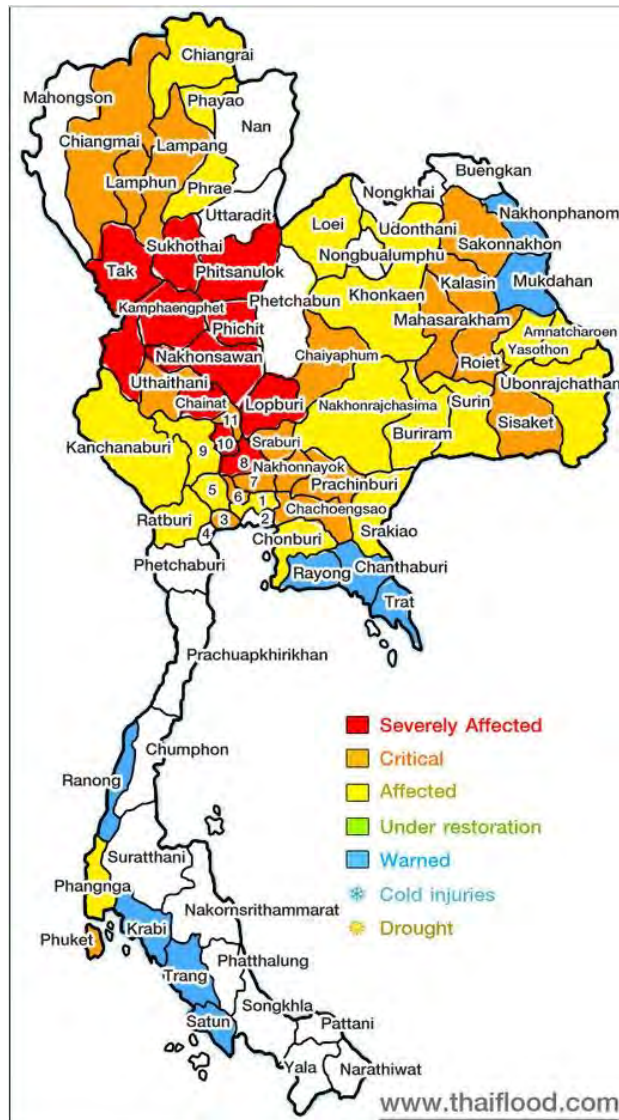
	Area Encountered denger				Victims	
	県 Changwat	郡 Amphoe	サブ郡 Tambon	村 Muban	人的被害 Person	家屋の被害 Houshold
North	16	180	1,248	10,714	2,413,521	875,382
Northeast	20	311	2,332	24,335	5,870,276	1,554,715
Central	15	151	1,068	7,945	5,783,770	2,542,880
East	8	59	447	3,784	586,334	186,328
South	6	33	147	911	206,845	56,252
Total	65	734	5,242	47,689	14,860,746	5,215,557

出所: Department of Disaster Prevention and Mitigation

このような大規模な洪水被害に対し、クローンの浸漬、堤防の嵩上げなど土木的な対応策や洪水警報システムのようなソフト対応といった様々な復旧策が講じられた。被災世帯には、一律5000バーツの見舞金や所得税の減免のほか、住宅セクターとしては、GHBを通じて以下のような住宅被害の軽減、復興の支援措置がとられた。

- ローンの返済の緩和（返済期間の最大6か月の延長）
- ローン借り入れ者が死亡または身体障害者になった場合、最大0.01%金利の免除
- 家屋が居住できなくなった場合、ローン残高の土地の価値の金額までの減免。
- 家屋が損傷を受けた場合、既存借り入れ・新規借り入れを問わず、家屋の新築・修繕資金として5年間2%定率のローン（5年以降の金利は変動制）を最大100万バーツまで供与。
- 家屋の修繕のためのローンとして返済期間5年以内で4%のローンを最大10万バーツまでの供与（保証人必要）。

なお、GHBによってこれらの施策がどの程度実施されたのか、適用を受けた世帯数がどのくらいかといった統計データは入手できなかった。



出所: Department of Disaster Prevention and Mitigation

図 2.16 2011 年洪水被害の広がり

3. タイの住宅関連政策・プロジェクトのレビュー

3.1 社会経済開発計画における住宅開発

タイの国家開発の指針となる国家経済開発計画(国家計画)の策定は、NESDBが行っている。1961年に第一次5箇年国家計画を策定し、2006年には第10次国家計画を策定した。

第10次国家計画では、“持続可能性”を計画目標としている。“持続可能性”の達成度を測る指標として、国民の健康、家族の温かさや愛情、コミュニティの権限拡大、経済の強化と質の向上、環境と生態系の保全・改善、民主主義的価値と良い統治の促進、をあげている。

低所得家庭向け住宅開発については、NHAやCODIのプロジェクトを通してコミュニティへの権限の委譲やコミュニティ強化の促進を図ることで、過去及び現在の国家計画の方針を実践している。

3.2 今までのNHAの住宅政策とプロジェクト

タイには、総合的な国家住宅政策や計画がない。しかし、GHB、NHA、およびCODIの3政府系組織が、低中所得世帯向け住宅の供給に対する責任を負っている。

住宅開発に対する政府の介入は、第2次世界大戦後から始まった。これ以前は、住宅は政府の責任というよりは個人や世帯の努力と考えられていた。タイ政府は、1953年に住宅デベロッパーおよび住宅金融機関としてGHBを設立し、また、内務省管轄の公営企業として、1973年にNHAを設立した。政府は、2003年に政府機関の再編を実施し、新たにMSDHSを設置するとともに、NHAの管轄を内務省からMSDHSへ移した。この移動に伴い、NHAはタイ国民—特に都市部で生活する低中所得世帯を対象として、分割払い購入と賃貸という形で住宅の供給を行う主たる機関となった。NHAは公営企業であるため、独立採算による企業経営の実施と共に、MSDHSに対する説明責任を行うこととなっている。

住宅不足の解消は、政府方針として国家計画の中に常に登場する。住宅問題解決のため設立されたNHAは、設立当初から低所得世帯向け住宅供給(採算性の低いプロジェクトの実施)と独立採算(経済性の追求)という二つの目標を同時に達成しようと、過去36年間に多くのさまざまな方針・戦略・プログラムおよびプロジェクトを策定・実施してきた。

住宅不足解消は国家の主要目標であると宣言した初めての政権は、M.R.ククリト・プラマジョ政権である。この政権は、1976年から1980年にかけて12万戸を建設し住宅不足を解消しようと、閣議決定した。しかし、このプログラムには、多額の政府補助金が必要であった。政府補助金軽減のためNHAは1975年に世銀と協議を行い、当初の住宅政策を見直してコミュニティ改善(スラム改善)やサイトアンドサービス等違ったアプローチの活用を決定した。同時に、NHAは、賃貸住宅や住宅分譲区画の建設、政府職員用住宅プロジェクトの実施など、多様なアプローチによりプロジェクトを実施した。

スラム改善予算は、1997年までNHAの予算のかなりな部分を占めていた。個人や世帯、コミュニティのための総合的かつ全国的なスラム改善計画により、少なくとも百万人の人々が恩恵を受

け、また、これらのコミュニティエリアに対する政府の既存サービスの統合が行われた。低所得者を対象とした社会経済プログラムでは、総合的なアプローチはめったに見られなかった。1997年にスラム改善事業は地方自治体に移管された。

スラム改善計画では、タイでの最初のマイクロファイナンスプログラムである小事業貸付プログラムも1976年に開始した。

政府は、1992年にアーバンコミュニティ開発組織(UCDO)をNHAの下に設立した。設立当時は、コミュニティによる貯蓄と信販会社団体を通じた低所得グループに対する参加型支援モデルを開発することにより、都市貧困問題に取り組む必要があるとみられていた。このモデルにより、UCDOとそれぞれのコミュニティが一緒に作業することにより、また、コミュニティ間のネットワークを構築することにより、13の低所得世帯コミュニティ内の住宅が改善された。

UCDOは2000年に地方開発基金と統合し、コミュニティ組織開発協会(CODI)と呼ばれる新たな公共の自治組織となった。CODIは、UCDOが行ってきた都市部および地方部の貧困削減プログラムの支援を継続している。

政府は、また、民間セクターに対し低中所得世帯向けの住宅を建設することを奨励している。1993年以降投資委員会(BOI)は、特定の工業ゾーン内での民間が行う60万バーツを超えない住宅開発プロジェクトに対し特典を与えている。

最近、タイ首相は経済刺激策として、BOIが促進してきた住宅プロジェクトの条件を調整し、また、いくつかの投資ゾーンでインセンティブ付与の住宅価格の上限を1.2百万バーツへ引き上げることに同意した。

これまでのところ、NHAは低中所得世帯向け住宅の主要な提供者となっている。タクシン首相は、経済の刺激、就業機会の拡大、及び、持家の提供を目的に、2003年後半に“100万戸プログラム”(2003-2008)を開始した。このプログラムの中で、政府はNHAに対し60万戸(バーンウアトン)の建設を、またCODIに対し既存コミュニティ内の30万戸の改善(バーンマンコン)を指示した。残りの10万戸は、GHBに対し割り振られた。

総合的な国家住宅政策、または、統一された政府の住宅開発アプローチがないため、問題—特にNHAの役割に関連する問題が依然として存在している。

NHAは、割振られた60万戸住宅建設の達成を迫られたが、このプログラムはNHAの組織的キャパシティを超えるものであり、財政的実行可能性が問題となっている。

NHAは、国家住宅戦略のロードマップを他のステークホルダー、官民の専門家、関心のある市民、および、オランダ政府と共同で2007年に作成し、承認を得るために内閣に提案した。内閣は、国家住宅政策を作成することを条件に、国家住宅戦略を承認した。

2008年5月29日付の官報にしたがってNHPBが設立された。NHPBの主な業務の一つは、個々の住宅政策ではなく長期的な国家総合住宅政策策定の監督である。

新しい住宅整備のアプローチは、以下の通りである。

- 住宅を国家の課題とする;
- 住宅開発に資する土地とインフラストラクチャー整備を推進する;
- 全ての所得水準世帯にとって住宅融資が可能なようにする;
- 住宅の建設・管理における全てのステークホルダーの能力と参加を強化する;

- 全ての国民に対し住宅情報を用意する;
- タイ国民の住宅の質と生活を向上する;および
- 適切な住宅基準を策定する

3.3 低所得者向け住宅プロジェクト

タイ政府は、低所得世帯向けの大規模な住宅プロジェクトである百万戸住宅プログラムを、2003年に開始した。このプログラムの目的は、経済を刺激し、就業機会を拡大し、さらに持ち家住宅を用意することであった。

100万戸の住宅は、以下の3組織に割り当てられた。

- NHA: 600,000 戸 (バーンウアトンプロジェクト)
- CODI: 300,000 戸 (バーンマンコンプロジェクト-200市の中の1,826のコミュニティ)
- GSB または GHB: 100,000 戸

3.3.1 バーンウアトン(Baan Eau Arthom: BEA) プログラム

タクシン政権は、全国の低所得世帯向け住宅を用意するための BEA プログラムを、2003年に始めた。政府は、プログラム策定のために MSDHS および MOF を、またプログラム実施のために NHA をそれぞれ任命した。

BEA は、社会および個人の安全が確保された新たなコミュニティで、低所得世帯が住宅を持てるようになる、新しいコミュニティ住宅プログラムである。このプログラムは経済活動刺激支援を目的にしているが、新たなインフラストラクチャーが整備されたコミュニティ内で土地の所有権を与えると同時に、手頃な住宅を用意することも目的である。プログラムは、将来における新たな混雑したコミュニティ(スラム)形成の抑制が期待される。NHA は、少なくとも最初の5年間は、コミュニティの監督・管理を行っている。

住宅を取得しようとしている低所得世帯にとって大きな障害である頭金および前払い金がこのプログラムでは不要であり、このことが住宅の値ごろ感を生んでいる。コミュニティ内のインフラストラクチャーの整備は政府から援助され、各世帯は土地を所有することができる。さらに、NHA は、混雑した環境内の低所得世帯向け住宅でも、高水準なデザインおよび建築を行っている。

当初、BEA プログラムは月収 15,000 バーツ以下の世帯を対象としていた。しかし、月収の制限額はほぼ毎年上昇していった。2009年には、対象グループの月収の上限は、40,000 バーツかそれ以下まで上昇した。

表 3.1 月収制限の推移

Year	Monthly Incomes of Targeted Group
2003	Less than THB 15,000 per month
2005	Less than THB 17,500 per month
2006	Less than THB 22,000 per month
2008	Less than THB 30,000 per month
2009	Less than THB 40,000 per month

出所: National Housing Authority

初期の段階では、NHA は BEA プログラムでの住宅プロジェクトを自社用地内で建築を外注することで行っていた。都市や工業の中心部に近いところ、特に NHA 所有の土地での住宅プロジェクトは大変人気がある。しかし、BEA プログラムの一年目が過ぎた後、プロジェクトの実施は外注から“ターンキー”方式に変更された。NHA は、ターンキー方式のために建築工事監督者を用意している。

全ての BEA プロジェクトでは、標準建築設計から大規模な現場打ち構造物の建設に至るまで、新技術を採用し、また、採用された新技術は広く国内外でも使用されている。

NHA は、BEA プログラムによる住宅建設を終えようとしている。当初目標の 60 万戸建設は、281,525 戸に縮小された。239,200 戸がすでに建設され、残りは現在建設中である。

表 3.2 BEA プログラムによる当初の住宅建設スケジュール

Area	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
BMA/BMR	7,172	70,364	70,000	112,000	112,000	47,500	419,036
Regional Cities	4,555	30,155	30,000	48,000	48,000	20,254	180,964
Total	11,727	100,519	100,000	160,000	160,000	67,754	600,000

出所: National Housing Authority

表 3.3 BEA プログラムでの住宅建設実績

Item	No. of Units
Construction	
Total between 2003 and 2010	239,175
Under construction in 2010	41,994
Seeking a contractor	356
Total of Construction	281,525
Agreements	
Total of sold between 2003 and 2010	226,385
Rental by the Royal Thai Military	311
Awaiting completion of agreement	54,473
Total of Agreement	281,169
Finance	
Paid in full (Cash)	4,431
Rental to purchase agreement with NHA	33,682
Bank financing	128,794
Credit Union Cooperative financing	4,491
Total of Finance	171,398

出所: Annual Report 2010, National Housing Authority

一戸当たり 47 万バーツを要する費用のうち、政府は THB 8 万を補助している。この補助は建築費の一部に充てられるため、39 万バーツで販売される。

住宅購入者は、GHB や GSB などの政府系銀行にローン申請を行い、住宅建設に必要な資金を借りる。ローンの支払いに対し、NHA は最初の 5 年間保証を行っている。また、銀行からローンを受けられない人々のために、NHA は分割払い購入制度(NHA と購入者が直接契約し、分割払いにより住宅を購入)をも用意している。

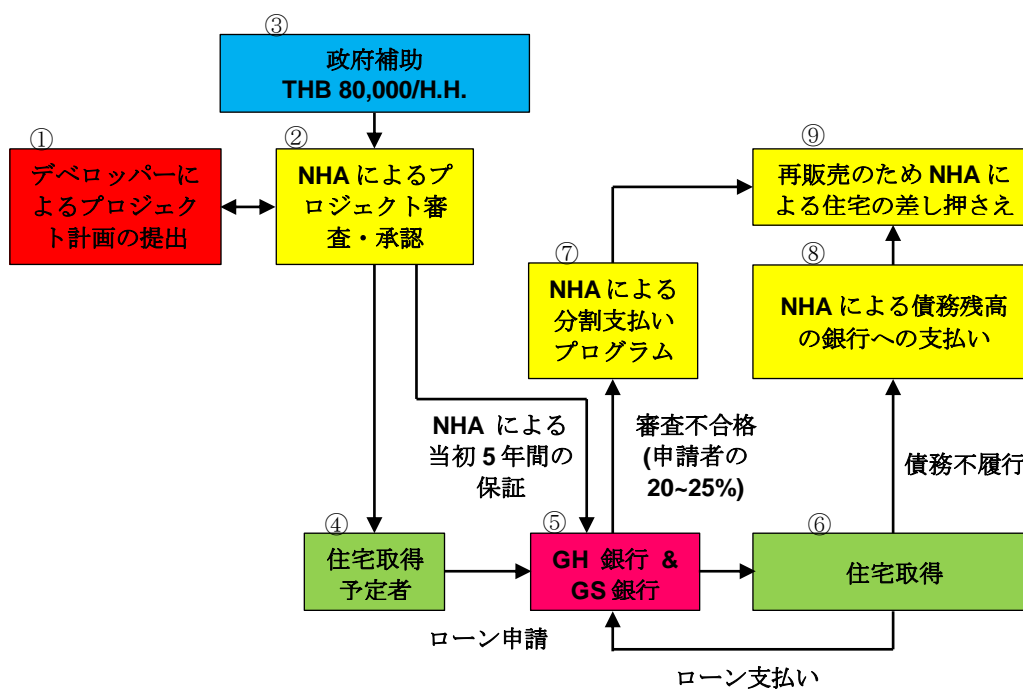


5 階建てコンドミニアム(エレベーターなし)



2 階建て戸建て住宅

Photo – BEA プログラムで建設された住宅



出所: NHA

図 3.1 NHA による BEA プログラムのための融資システム

3.3.2 バーンマンコン(Baan Mongkon: BMK)プロジェクト

BMK プロジェクトは、タイの低所得世帯コミュニティで起こる居住問題や借地・借家問題解決のため、2003 年から始められた。BMK プロジェクトのコンセプトは、スラム毎の問題に個々に対処するのではなく、スラムが存在する市の共同問題として対処することである。

BMK プロジェクトは、低所得者用住宅だけでなく、福祉や居住環境といったコミュニティ内の社会面にも焦点を当てている。BMK プロジェクトでは、コミュニティの住民自らがコミュニティの問題を調査し、独自に解決策および実施プランを作成する。

初期段階において、低所得世帯コミュニティの住民(団体)が、コミュニティが存在する自治体の担当者や専門家、政府系機関、大学関係者、および NGO 等と密接に連携して、市内全ての低所得世帯コミュニティを調査し、市内全ての低所得世帯コミュニティが改善されるための計画を作成する。

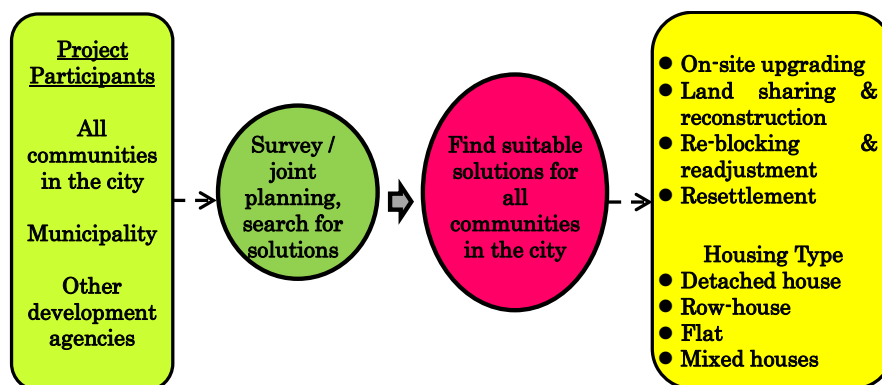
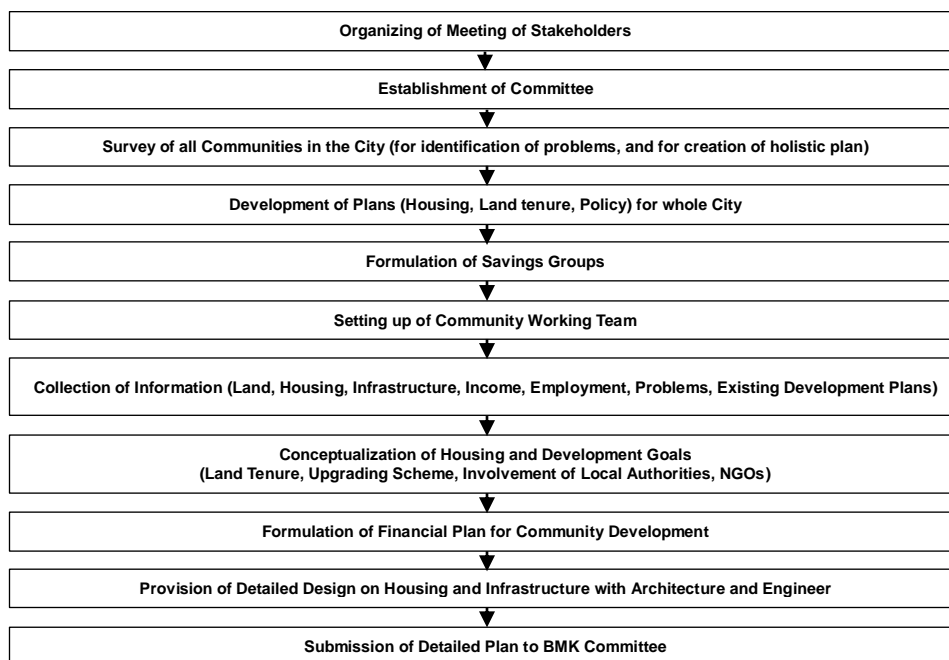


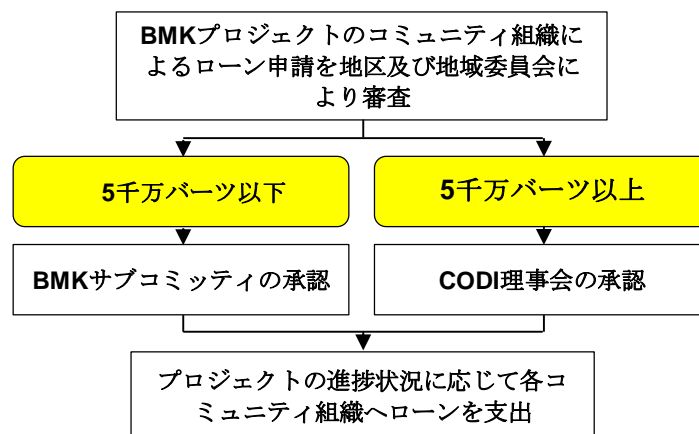
図 3.2 問題点把握と解決策策定システム



出所: CODI

図 3.3 BMK プロジェクト実施プロセス

市全域の低所得世帯コミュニティを対象とした改善計画が作成され、改善プロジェクトが選定されると、CODI はコミュニティ内に設立された協同組合や貯蓄グループを通じ、インフラストラクチャー整備のための補助金と住宅ローンを支出することになる。



出所: CODI

図 3.4 CODI による BMK プロジェクトへの融資システム

個々の BMK プロジェクトは、以下の3つの融資によって実施される。

- 政府からの世帯当たり80,000バーツの補助金
- コミュニティの貯金(プロジェクト費用の10%以上)、および
- CODIによる長期ローン

政府補助金

政府補助金は CODI を通してコミュニティに設立された合法的な組織へ支出される。各組織は、補助金の使い道を決めることができる。補助金の一部はコミュニティの管理費として別途確保される。

通常、補助金の大部分は、電気や上水道、歩道や下水道等インフラストラクチャーの改良に使用される。しかし、時には家庭に直接配分されることもある。

コミュニティ貯金

CODI 職員は、被援助コミュニティに設立された組織が資金調達やプロジェクト管理の実施能力があることを、CODI からの長期ローンを得る前に確認しなければならない。しかし、重要なことは、コミュニティ内の各世帯による貯蓄である。6 か月以上貯蓄し、貯金の合計がプロジェクト費用の 10%以上になっている必要である。場合によっては、CODI のスタッフが貯蓄計画作成を支援する。この貯蓄条件によって、コミュニティ内各世帯への融資額が決まる。決められた額が貯蓄できないメンバーは、融資額を減額し住宅建設計画を見直さなければならない。

CODI による長期ローン

コミュニティの組織は、土地取得または住宅建設またはその両方のために融資を必要とする BMK プロジェクトのため、プロジェクト費用の 90%までを CODI から借りることができる。次の表に BMK プロジェクトの融資条件を示す。

表 3.4 BMK プロジェクトの融資条件

Item	Condition
CODI to the Community	
Loan Maturity	Up to 15 years
Interest Rate to the Community	Fixed Rate of 4%/year
Max. Loan Amount	Not exceeding THB 300,000/household
Loan Portion	90% of the Project Cost
The Community to Members (Re-lending Terms)	
Tenor	15 years, Payable monthly
Interest Rate to Members	Plus a Margin of 2~3% (6~7%) to the Interest Rate of the Community (for loan administration, community welfare, cushion for non-payment by member)

出所: CODI

当初 30 万戸が割り振られたが、目標数が 200,218 戸に縮小変更された。2010 年現在、91,805 戸の住宅が改善されている。

表 3.5 BMK プロジェクトの進捗状況 (2003 年から 2012 年 6 月)

Item	Condition
No. of units originally assigned	300,000
No. of targeted units	200,218
No. of Applied Projects	874
No. of Cities where applied projects locate	293
No. of Communities	1,637
No. of Units completed	91,805
Government Subsidy	THB 4,861 million
Housing Loans	THB 5,448 million

出所: CODI

3.4 現状の住宅関連施策のまとめ

住宅は、社会福祉政策の重要な対象分野の一つに位置付けられている。その住宅政策は、主として(1)住環境整備、(2)供給サイドへの介入、(3)需要サイドへの介入に分けることができる。住環境整備の施策は、生活のためのハードウェアとしての住宅の質や性能を向上させることを目的とする。一方、供給サイドへの介入の施策は、住宅供給の円滑化を目的とし、需要サイドへの介入の施策は、国民が適切な住宅を取得できるよう支援することを目的とするものである。

この観点からすると、タイ政府はこれまでも(1)～(3)の全般に亘っていくつかの住宅施策を実施してきた。すなわち、都市農村計画法、土地開発法、建築基準法、建築許可制度による土地や建築物の開発規制は、住環境整備のための施策として住宅の物的な仕様をコントロールしてきた。住宅の供給サイドへの介入の施策としては、NHA や CODI のバーンウアトン (Baan Eua-Arthom) プロジェクトやバーンモンコン (Baan Monkong) プロジェクトなどの公的住宅プロジェクトがある。加えて、民間セクターによる中低所得者層向け住宅のプロジェクトへの BOI の優遇措置の付与もまた住宅の供給サイドへの介入の施策と位置付けることができる。一方、需要サイドへの介入の施策としては、GHB や GSB の住宅ローンの供与が挙げられる。

タイの住宅施策の全体像を下図に示す。



出所: JICA 調査団

図 3.5 タイにおける住宅施策の構造

タイの住宅政策では、これまで社会福祉政策として低所得者層に焦点があてられ、バーンモンコンプロジェクト (Baan Mongkong Project) や NHA 住宅といった公的住宅の供給施策が実施されてきた。住宅政策の焦点が社会福祉に置かれていたため、90%以上の住宅が民間セクターによって供給されているにもかかわらず、住宅産業や住宅市場の監督や指導といった施策はほとんど展開されてこなかった。

ところで、住宅セクターに関する公的な施策に関連する政府機関は、公共事業都市地方計画局 (DPWTPC)、土地局(DOL)、地方政府、NHA、CODI、GHB や GSB など多岐にわたる。しかしながら、これらの機関を調整する役割を果たす政府機関はなく、また、各機関の政策調整に欠かすことのできない上位の総合的な住宅政策や戦略も準備されてこなかった。

3.5 住宅セクターにおける国際協力の実績

NHA は、低所得世帯向け住宅に関する技術開発のために、1974 年に世銀(WB)から技術・財政支援を受けたが、これが住宅セクターにおける国際協力の始まりである。それ以降、WB や ADB、JICA 等様々なドナーから協力を得ている。以下の表にタイの住宅セクターにおける国際協力の歴史を示す。

表 3.6 タイの住宅セクターにおける国際協力

Year	International Agency	Project Contents
1974	WB (IBRD)	Technical and financial support. Training of NHA staff by experts sent
1977	WB (IBRD)	Technical assistance
	UNDP	Technical assistance for development of housing policy formulation
	USAID	Technical assistance through housing investment guarantee loans (study of the income distribution and feasibility study for project formulation)
1982	ADB	Preparation of experts and study trips for HNA staff to foreign countries for getting skills in financial analysis and comprehensive urban development
	WB (IBRD)	Second IBRD Loan for establishment of the housing database and setting up of housing information system and Housing Information Center in NHA
	Netherland Government	Establishment of Training Center for Low Income Housing Development with technical assistance
1986	ADB	Second ADB Loan for setting up financial and audit system for NHA and its projects, and for supporting planning and experts to research the Bangkok Land Management Project
	Norwegian Government	Technical assistance to NHA by setting up and developing of database system on policy, planning and functions
1987	UN Habitat	Implementation of a pilot project with NHA to collect information on homeless persons and to provide alternatives
	JICA	Technical assistance on land readjustment and urban renewal projects from 1987 to 2006
1991	JICA	Assistance for development of an industrialize prefabrication construction system for housing
1996 ~ 1998	JICA	Various projects on the job training for NHA staff
2001		Shift of role of NHA from technical assistance receiver to donor to neighboring countries
2007	JICA	Technical assistance on capacity development of NHA for promoting low-income housing development

出所: An Overview of Three Decades of Low-Income Housing Development in Thailand in 2009, and the J I C A 調査団

4. タイの社会経済の変化と住宅

本章では、将来の社会経済と住宅の変化の展望に基づいて、政策課題を抽出する。

4.1 社会経済展望

4.1.1 人口

(1) 人口増加

対象地域の一定期間における人口の変化を推計する。

NESDB (Office of National Economic and Social Development Board)は 2000 年の人口センサスに基づいて、2025 年までの全国の人口推計、2020 年までの地域別の人口推計を行い、2003 年に公表している。現在 NESDB は 2010 年のセンサスに基づいて人口推計を修正中である。

本調査では、NESDB の 2003 年に公表した人口推計と 2010 年の人口センサスの結果に基づいて、地域別の人口推計を行った。人口推計方法は、NESDB の手法に沿ってコーホート法を用い、ベース年の人口構造を基に、出生率、死亡率、人口移動を考慮し、対象年の人口を展望した。方法は次の通りである。

- a. 全国を 6 地域に分類：バンコク、周辺部 (Vicinity)、中央部、北部、東北部、南部
- b. 2000 年のセンサスから、地域ごとの 10 年後の封鎖人口を算出し男女別・年齢階層ごとの自然増減を算出：5 才間隔の年齢群 (Cohort)、女性の 10-49 才の年齢別出生率、男女別の年齢別死亡率を用いて自然増減を推計。年齢別出生率、男女別の年齢別死亡率の詳細は添付参照。
- c. 2010 年のセンサスの結果と上記を比較し、地域間の人口移動 (社会人口増減) を算出

地域間の人口移動は次のように算出。2003 年の NESDB の人口推計に用いた 2000-2010 年の人口移動予測と同期間の人口移動実績 (2000 年、2010 年センサス結果) を比較 (下表)。

表 4.1 2000-2010 年の地域間の人口移動：2003 年 NESDB の予測と実績の比較

	Net Inter-Regional Migration Projection by NESDB (2003)				Net-Inter-Regional Migration 2000-2010: Projection & Result Compared	
	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	NESDB Projection in 2003	Result
(1000 person)						
Net Inter-Regional Migration 2000-2020 (NESDB)						
Bangkok	53	65	71	72	118	1,269
Vicinity	550	568	585	604	1,118	2,124
Central	112	112	112	110	224	703
North	-178	-185	-197	-205	-363	-511
Northeast	-547	-567	-577	-585	-1,114	-3,659
South	9	7	5	4	17	53

出所: NESDB, Population Projection 2003, 2010 Population and Housing Census NESDB の 2003

年時点での予測と実績を比較すると、次のようにバンコク、周辺部、中央部への移動と東北部からの移動は予測を大幅に上回るものであった。

- バンコクへの人口移動は12万人と予測したが実際は120万人であり、10倍以上と予測を遥かに上回った
- バンコク周辺部への人口移動は、112万人に予測に対して212万人と倍増した
- 中央部への人口移動は、22万人の予測に対して70万人と3倍強であった
- 東北部からの人口移動は、110万人の予測に対して360万人と3倍強であった

この 2000-2010 年の地域間人口移動の実績値を用い、次第にこの移動傾向が弱まると想定して地域間人口移動を下表の通り推計した。

表 4.2 地域間の人口移動予測

	2000-2010	Projection			
		2010-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030
					(1,000 person)
Bangkok	1,269	507	444	381	317
Vicinity	2,124	850	743	637	531
Central	703	281	246	211	176
North	-511	-204	-179	-153	-128
Northeast	-3,659	-1,463	-1,281	-1,098	-915
South	53	21	19	16	13

出所: JICA 調査団

d. 上記 b, c を繰り返して 2030 年の年齢群別人口を 2030 年まで算出

2010 年のセンサスの結果に基づき、NESDB の人口予測将来人口を参照して、将来人口を推計した。

NESDB の 2003 年人口推計では、2025 年までに全国人口が 7,200 万人と予測していた。現在 2010 年センサス結果を用い人口推計を修正中であるが、NESDB から入手した全国人口の暫定値では下方修正しており、2030 年で 6,600 万人と推計している。

表 4.3 NESDB による人口予測

	2000	2010	2015	2020	2025	2030
						(1,000 person)
Population Projection by NESDB in 2003 (based on 2000 population census)						
Bangkok	6,488	7,078	7,298	7,465		
Vicinity	3,866	5,312	6,067	6,850		
Central	10,636	11,448	11,809	12,130		
North	11,676	11,562	11,395	11,266		
Northeast	21,282	22,334	22,614	22,768		
South	8,265	9,307	9,833	10,343		
Whole Kingdom	62,213	67,041	69,016	70,822	72,286	
Population Projection by NESDB in 2012 (Preliminary result based on 2010 census)						
Whole Kingdom		63,789	65,104	65,006	66,370	66,174

Source: NESDB, Population Projection 2003; Population Projection in 2012: NESDB document 2012

これらを参考にした人口予測結果は下表である。今後 20 年間にわたり、出生率の低下に伴い、人口増加は更に低減する。2030 年に全国の人口は 6.9 千万人となる。うち、2 千万人がバンコク首都地域 (BMR) に居住する。

表 4.4 人口推計

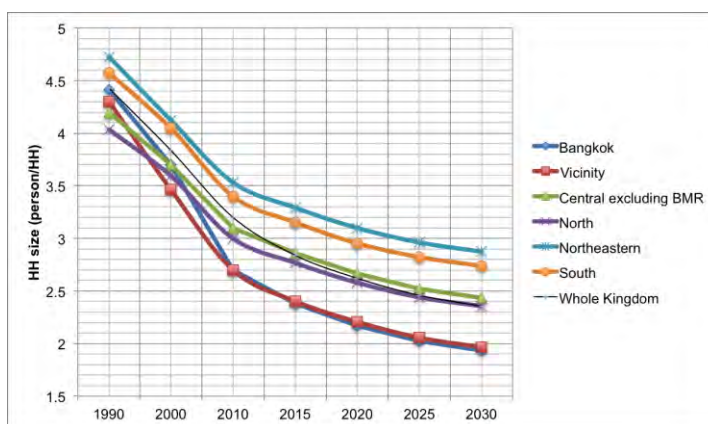
	1990	2000	2010	2015	2020	2025	2030	
Population (1,000 person)								
Bangkok	5,882	6,355	8,305	9,179	9,955	10,581	11,031	16%
Vicinity	2,708	3,804	6,321	7,431	8,419	9,242	9,878	14%
Central excluding BMR	9,369	10,411	11,862	12,396	12,832	13,141	13,322	19%
North	10,584	11,433	11,656	11,565	11,415	11,202	10,936	16%
Northeastern	19,039	20,825	18,966	17,789	16,564	15,369	14,252	21%
South	6,967	8,088	8,871	9,155	9,392	9,567	9,687	14%
Whole Kingdom	54,549	60,916	65,982	67,516	68,578	69,103	69,106	100%

註：Vicinity includes Samut Prakan, Nonthaburi, Pathun Thani, Samut Sakhon and Nakhon Pathom. BMR includes Bangkok and Vicinity.

(2) 出所: JICA 調査団核家族化

対象地域の一定期間における世帯数の変化を推計する。

社会要因として世帯形成要因のうち主なものは、結婚、離婚、世帯独立である。これらは世帯形成に正の影響を与える。経済成長によるライフスタイルの変化とも言える。これらが一世帯当りの家族数の変化というかたちで現れるため、地域別の世帯当り家族数の変化のトレンドから推計すると、下図のようになる。



出所：Population Census より調査団推計

図 4.1 地域別の一世帯当りの家族数の推移と推計

一人当たり世帯人数から、地域別の世帯数を推計したものが下表である。2030年には全国で2,900万世帯となり、うち3分の1強にあたる1,070万世帯がバンコク及び周辺部（BMR）に居住することとなる。

表 4.5 世帯数の推移と推計

	1990	2000	2010	2015	2020	2025	2030	Annual Growth Rate (%)						
								1990-2000	2000-2010	2000-15	2015-20	2020-25	2025-30	
HH size														
Bangkok	4.4	3.7	2.7	2.4	2.2	2.0	1.9	-1.7%	-3.1%	-2.5%	-1.8%	-1.4%	-0.9%	
Vicinity	4.3	3.5	2.7	2.4	2.2	2.1	2.0	-2.1%	-2.5%	-2.3%	-1.7%	-1.4%	-0.9%	
Central excl. BMR	4.2	3.7	3.1	2.9	2.7	2.5	2.4	-1.3%	-1.8%	-1.6%	-1.4%	-1.1%	-0.7%	
North	4.0	3.6	3.0	2.8	2.6	2.4	2.4	-1.2%	-1.8%	-1.6%	-1.4%	-1.1%	-0.7%	
Northeastern	4.7	4.1	3.5	3.3	3.1	3.0	2.9	-1.4%	-1.5%	-1.4%	-1.2%	-0.9%	-0.6%	
South	4.6	4.0	3.4	3.2	3.0	2.8	2.7	-1.2%	-1.7%	-1.5%	-1.3%	-0.9%	-0.6%	
Whole Kingdom	4.4	3.8	3.2	2.8	2.6	2.5	2.4	-1.4%	-1.8%	-2.4%	-1.6%	-1.3%	-0.9%	
Household ('000 HH)														
Bangkok	1,334	1,749	2,869	3,859	4,583	5,227	5,701							
Vicinity	601	1,098	2,207	3,092	3,816	4,496	5,027							
Central excl. BMR	2,208	2,812	3,713	4,335	4,815	5,211	5,472							
North	2,622	3,181	3,741	4,179	4,426	4,590	4,642							
Northeastern	4,029	5,051	5,340	5,404	5,345	5,189	4,958							
South	1,523	1,998	2,494	2,904	3,181	3,390	3,537							
Whole Kingdom	12,318	15,890	20,364	23,772	26,166	28,102	29,336							

註：Vicinity includes Samut Prakan, Nonthaburi, Pathun Thani, Samut Sakhon and Nakhon Pathom. BMR includes Bangkok and Vicinity. Central excludes BMR.

出所: JICA 調査団

(3) 高齢化

国全体において高齢人口が増加する。若年層が集中するバンコクとその周辺地域においても、60才以上の高齢人口は20%に達する。

表 4.6 60才以上の人口比率

	2010	2015	2020	2025	2030
Thailand	13%	15%	19%	23%	27%
Bangkok	10%	11%	14%	17%	20%
Vicinity	10%	11%	14%	17%	20%
Central	13%	15%	18%	21%	25%
North	15%	19%	24%	29%	33%
Northeastern	14%	18%	23%	29%	35%
South	12%	13%	16%	19%	22%

出所: JICA 調査団

4.1.2 経済成長と中間層の増加

(1) 所得の向上

世帯所得は経済成長に伴い増加する。所得増加の結果、中間所得層が拡大する。

今後20年間で、平均月世帯所得は、2010年価格で、全国平均では2万バーツから6万バーツ強に上昇する。バンコクと周辺地域（BMR）では、4万バーツから10万バーツ弱に上昇する²。

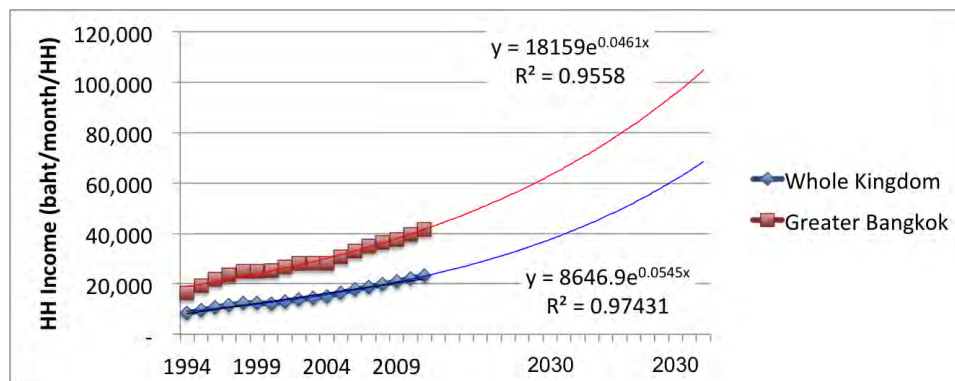


図 4.2 世帯所得の推移と推計

(2) 中間層の増加

この所得上昇に伴い、住宅の潜在購入能力のある層が拡大する（下図表参照）。2030年までの今後20年間で、2010年価格での月額世帯所得が15,000バーツの世帯は、全国では56%から10.5%に、バンコクと周辺地域（BMR）では27%から2.3%に減少する。他方、月額世帯所得が15,001バーツ以上の世帯の割合は、2010年価格で90%を占めるまで拡大することが見込まれる。

² Socio-economic survey では、バンコクと周辺地域（BMR）でなく Greater Bangkok (Bangkok, Samut Prakan, Nothaburi, Pathun Thani) として所得統計を取っており、これを BMR の代理指標として用いた。

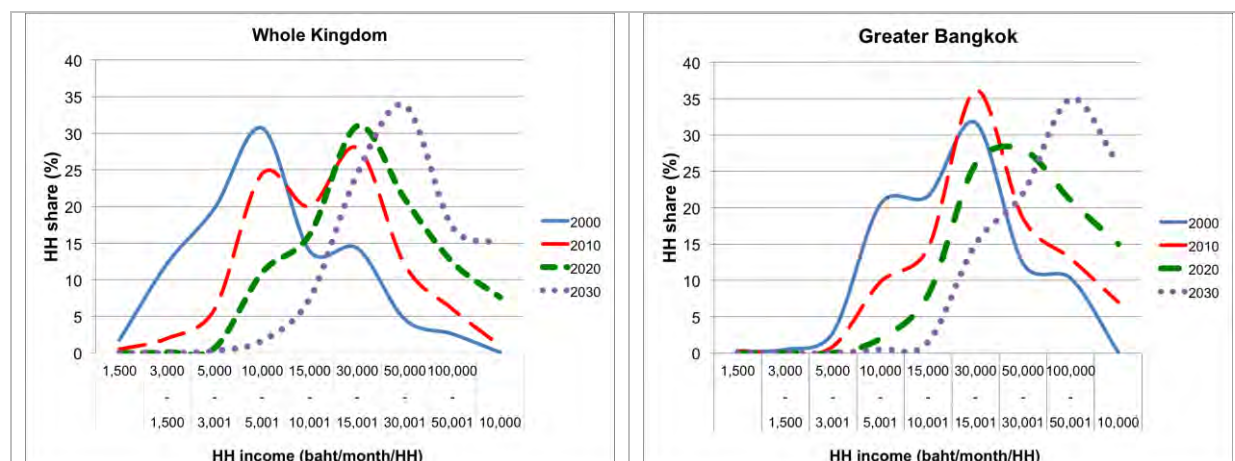


図 4.3 所得層の割合の推移と推計

上記所得分類のしきい値である月額 15,000 バーツ、50,000 バーツは、は 2010 年時点での低、中、高所得者層の分類のためのしきい値である。この所得分布を物価上昇率で調整すると、下表のようになる。低所得者層の占める割合は、2010 年から 2030 年の間に全国で 53%から 28%に、バンコクと周辺地域 (BMR) で 25%から 15%に減少する。他方、中所得者層は、全国で 40%から 55%、バンコクと周辺地域 (BMR) で 55%から 56%に拡大する。

表 4.7 所得者層別の世帯数と割合

	2000	2010	2020	2030
Household Number				(1,000 HH)
Whole Kingdom	15,890	20,364	26,166	29,336
Low	11,488	10,793	11,802	8,891
Medium	3,718	8,146	11,435	17,493
High	683	1,426	2,990	5,713
Greater Bangkok	2,847	5,076	8,399	10,727
Low	948	1,289	1,874	1,847
Medium	1,472	2,772	4,684	6,895
High	427	1,015	1,959	3,571
Household Share				(%)
Whole Kingdom				
Low	72.3	53.0	45.0	27.7
Medium	23.4	40.0	43.6	54.5
High	4.3	7.0	11.4	17.8
Greater Bangkok				
Low	33.3	25.4	22.0	15.0
Medium	51.7	54.6	55.0	56.0
High	15.0	20.0	23.0	29.0
HH income in income group				(Adjusted by CPI, baht/month/HH)
Low	- 11,600	- 15,000	- 20,426	- 27,463
Medium	11,601-	15,001-	20,427-	27,464-
	38,666	50,000	68,088	91,542
High	38,667 -	50,000 -	68,089 -	91,543 -

註：Vicinity includes Samut Prakan, Nonthaburi, Pathun Thani, Samut Sakhon and Nakhon Pathom. BMR includes Bangkok and Vicinity.

*1) Data for Greater Bangkok (Bangkok, Samut Prakan, Nonthaburi, Pathun Thani) is used as a proxy of that for that of BMR.

出所：JICA 調査団

4.1.3 都市化

(1) 人口流動化

人口は更に BMR に集中する。BMR では今後 20 年間で、2 千万人が居住し、人口比率は 23% から 30% に増加する。

前述の通り 1990 年から 2010 年までにバンコク、周辺部、中央部の順で所有率が年々低下している。この地域に人口が流入し、賃貸住宅に居住しこの地域で人々の流動性がうかがえる。今後もこの傾向が続くと想定される。

(2) 都市化

タイ国では、今後都市化が更に進展するものと考えられる。2010 年ではタイ全土の 44% が都市に居住しているが、2030 年には 61% の人口が都市に居住するようになる。バンコク周辺部では都市人口率が 64% に達する。

表 4.8 都市人口比率

	1990	2000	2010	2015	2020	2025	2030
Urban population ratio (%)							
Bangkok	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vicinity	47%	50%	55%	57%	59%	62%	64%
Central excluding Vicinity	27%	29%	41%	45%	50%	55%	60%
North	21%	21%	35%	40%	44%	49%	53%
Northeast	15%	17%	29%	34%	37%	41%	44%
South	20%	23%	33%	39%	43%	47%	51%
Whole Kingdom	29%	31%	44%	49%	53%	58%	61%

註：Vicinity includes Samut Prakan, Nonthaburi, Pathun Thani, Samut Sakhon and Nakhon Pathom. BMR includes Bangkok and Vicinity.

出所：JICA 調査団

4.1.4 都市の拡大

下図に、バンコク市内・近郊の都市鉄道網（図 4.4）とバンコク土地利用計画（図 4.5）を示す。

現在、バンコク市(BMA)で通勤・通学等都市鉄道として運行されているのは、高架鉄道の BTS スカイトレインと地下鉄の MRT、及び、バンコク中心部からスワナブン国際空港を結ぶタイ国鉄(SRT)のエアポートリンク及びシティリンクである。特に、BTS と MRT は、バンコクの商業や業務等が集中する高密度土地利用に指定されている中心市街地を中心に運行されている。

鉄道網図によると、BTS や MRT だけでなく SRT の通勤線の建設が、バンコク中心部から BMA の郊外部、さらにはバンコク大都市圏地域(BMR)へと延伸され、都市鉄道網を形成しようとしている。鉄道網の都市周辺部への延伸は、郊外部へ市街地を拡大させるとともに、都市構造を再構築する好機となる。

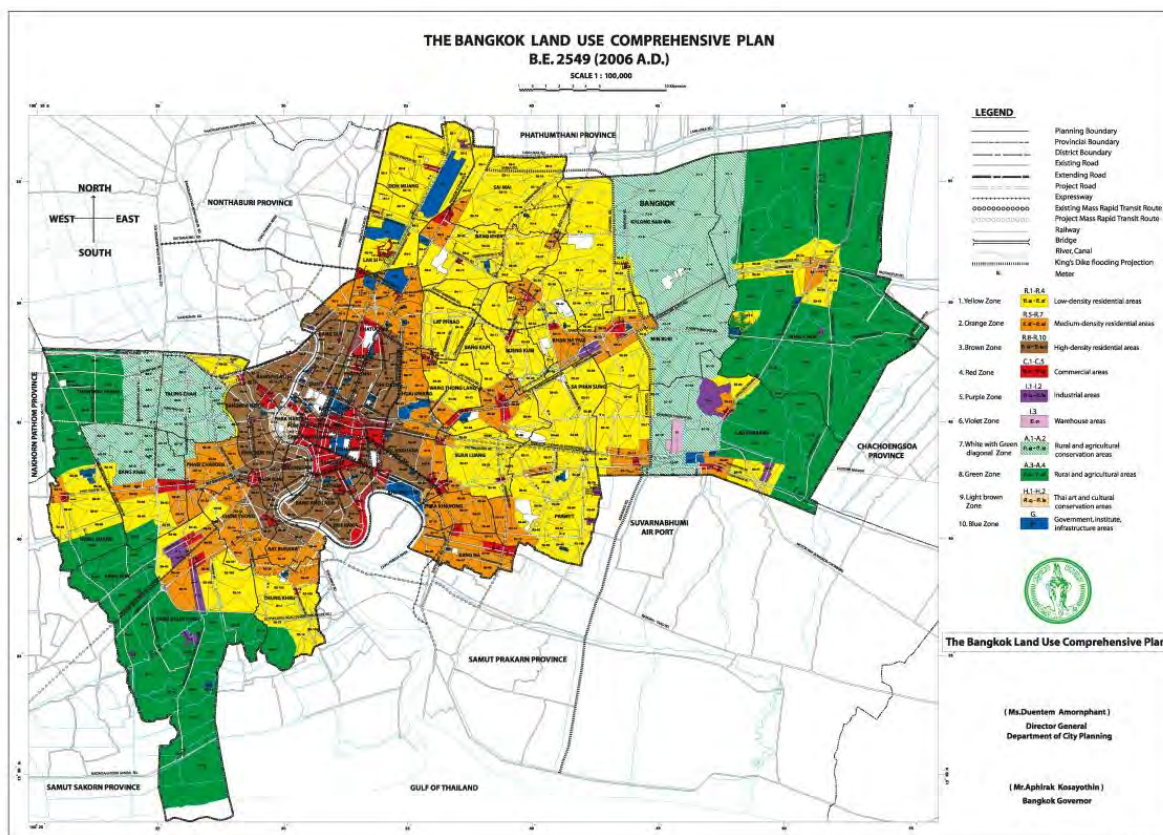
現在のバンコクの都市構造計画や土地利用計画も、基本的には都市鉄道網の整備とリンクして作成されている。基本的な考え方としては、アウターリング（外環状）道路内の地域を市街地とし、その外側の地域はグリーンベルト地帯として現状の土地利用（主に農業地）を保全する。アウターリング道路内の市街化させる地域のうち、ラチャダピセック道路の内側（この道路の下には地下鉄ブルーラインがある）の地域は高・中密な開発を行う地域とされている。また、この高・中密な開発地域には、いくつかの都市鉄道路線の中核的な都市集積地域（たとえばラムカムヘン地域）も設定され、商業業務の中心として高密度な土地利用を進める地域としている。ただし、郊外

部に立地する鉄道駅、特に鉄道相互の接続駅周辺は、地域の玄関口として、また、地域の中心市街地を形成する開発ポテンシャルがあるにもかかわらず、低密度住宅地域と指定されているところも多くみられる。



出所:OTP

図 4.4 バンコク市内・近郊の都市鉄道網



出所:BMA

図 4.5 バンコク土地利用計画

4.2 将来必要な住宅数の推計

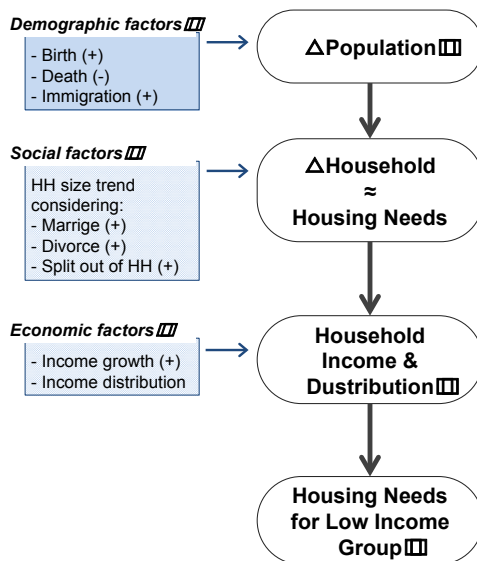
4.2.1 推計の方法

住宅需要は、一般に「世帯の居住に必要なとされるであろう住宅数」である³。本調査では、将来の住宅政策を検討するものであり、この居住用の住宅がどれだけ必要かという「必要住宅数」が重要である⁴。適切な住宅は基礎的ニーズの一つとされ、全ての人に適切な住宅供給することが社会政策として求められるからである。

必要住宅数に影響を与える主な要因は、1) 人口変化、2) 世帯数変化、3) 世帯所得である。既に議論したこれら3つの要因について長期展望に基づき、一世帯一住宅を想定し、新規住宅必要数を推計する（下図参照）。

³本調査では、投資用や別宅用（2戸目、3戸目）の住宅需要は含めない。

⁴民間部門にとっては、居住目的であるか投資目的であるかの用途を問わず潜在的な「住宅販売戸数」である。



出所：JICA 調査団

図 4.6 将来における必要住宅数の推計のフロー

4.2.2 将来必要とされる住宅数

以上の社会経済展望に基づき、今後 20 年で必要とされる住宅数を推計する。下図は BMR における必要住宅数と新規住宅供給数を、長期間にわたり比較し、トレンドを推計したものである。この図から次のことがいえる。

- 1980年代後半から1990年代後半まで過剰供給が見られた。新規供給は必要住宅数をはるかに上回っている。これは、住宅の必要性からきたものでなく、投機目的からきたものである。この期間に、住宅数が蓄積された。
- 販売されなかった住宅ストックは1990年代後半から少しずつ消費された。1990年代後半から2000年代前半までは、新規住宅供給は停滞した。
- 将来的に必要な住宅数は増え続けるが、新規住宅供給数は景気に左右される。

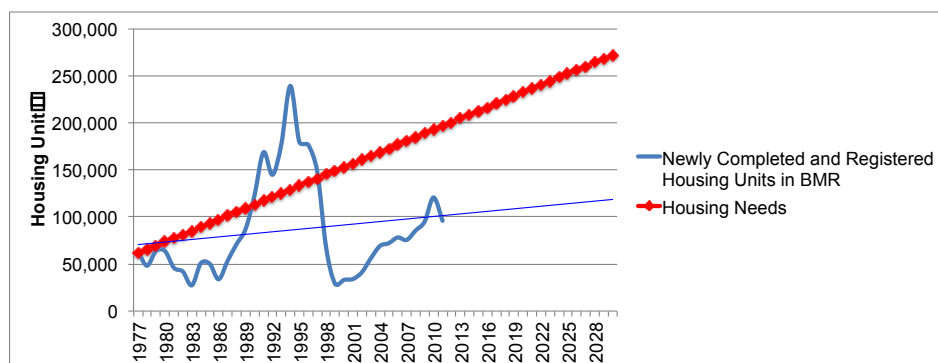


図 4.7 住宅必要数と新規住宅供給：推移と推計

下表は、将来の 10 年単位で必要となる住宅数の推計である。この必要住宅数は、住宅需要の代理指標ともなる。これによると、今後 10 年で全国約 580 万戸、次の 10 年で 350 万戸が必要となっ

てくる。このうちの半数以上の 330 万戸（2010-2020）、230 万戸（2020-2030）が BMR に集中することとなる。新規形成世帯による住宅需要（新規住宅必要数）が、公的政策の重要なターゲットである。

表 4.9 必要住宅数

	2010-2020	2020-2030	Total
			(1,000 Housing Unit)
Bangkok	1,713	1,118	2,831
Vicinity	1,609	1,210	2,820
Central excluding BMR	1,102	657	1,759
North	684	216	900
Northeastern	5	0	5
South	687	356	1,043
Whole Kingdom	5,801	3,557	9,359

註：Vicinity includes Samut Prakan, Nonthaburi, Pathun Thani, Samut Sakhon and Nakhon Pathom. BMR includes Bangkok and Vicinity.
出所: JICA 調査団

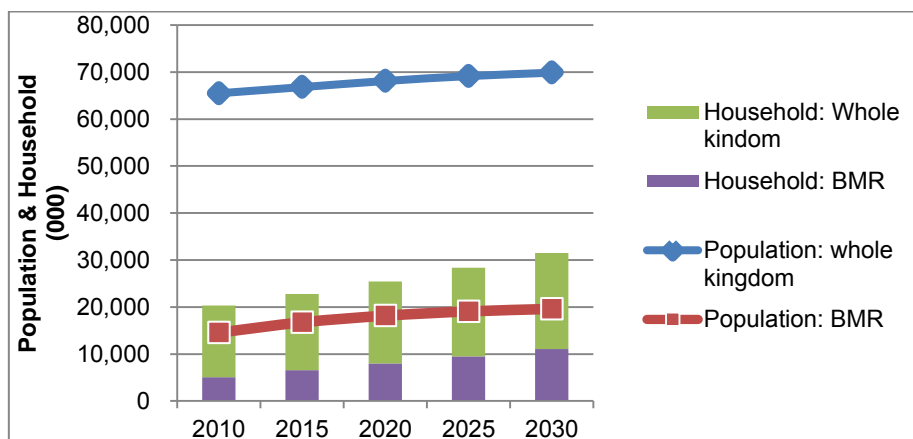
このうち、公的セクターのターゲットとなる低所得者層向け住宅需要を全国と BMR について推計したものが下表である。低所得者向け住宅は、2010 年から 2020 年までの 10 年間では全国で 275 万戸、BMR で 77 万戸、2020 年から 2030 年までの 10 年間では、全国で 117 万戸、BMR で 40 万戸が必要となってくる。この住宅数が公的セクターの支援すべき住宅需要数である。

表 4.10 所得階層別の必要住宅数：全国と BMR

	2010-2020	2020-2030	Total
			(1,000 Housing Unit)
Whole Kingdom	5,801	3,557	9,359
Low	2,750	1,170	3,920
Medium	2,467	1,822	4,289
High	585	565	1,150
BMR	3,323	2,328	5,651
Low	765	398	1,163
Medium	1,824	1,297	3,120
High	734	633	1,368

註：Vicinity includes Samut Prakan, Nonthaburi, Pathun Thani, Samut Sakhon and Nakhon Pathom. BMR includes Bangkok and Vicinity.
出所: JICA 調査団

以上のように、2010 年には全国の 4 分の 1 の世帯が BMR に居住しているが、バンコクへの人口流入やバンコク及び周辺地域の核家族化の進展によって住宅需要が増加することを背景として、2030 年には 3 分の 1 の世帯が BMR に居住するようになる（下図参照）ものと考えられる。



出所: JICA 調査団

図 4.8 人口と世帯数の推計

4.3 将来の住宅政策への課題

(1) 住宅需要に影響を与える要因

将来の住宅に影響を与える要因の展望は以下の通りである。

- **人口増加の停滞**: 全国的に人口増加率は低減する。人口は2030年にピークをむかえ6,900万人となる。他方、一世帯当りの人数が減少することにより、世帯数は2030年の後も増加が続き2030年には3,200万世帯となる。
- **BMRへの人口集中**: 経済成長が続き、地域間の経済格差が拡大する。これに伴い、人口は経済水準の高いBMRに集中し、全国の人口の3割がBMR内に居住する。この地域では人口の流動性が高まり、賃貸住宅への居住や住み替えなどの需要拡大が想定される。
- **BMRを中心とした都市化の進展**: 都市とその周辺の人口が増加し、2030年には全国の約6割が都市に居住する。特にBMRにおいて顕著となる。
- **世帯人口の減少**: 核家族化、結婚率の低下、一人世帯の増加に伴い一世帯当り人口が減少し、全国平均で2.4名となる。BMRでは減少が著しく1.9名となる。
- **都市周辺の間層所得層が拡大**: 特にBMRにおいて顕著となり。2030年には57%が中間層となる。
- **都市周辺の住宅タイプが多様化**: 所得レベルが向上し、ライフスタイルの変化に伴い求められる住宅の種類が、その時の必要性に応じてコンドミニウム、タウンハウス、一戸建てと多様化する。
- **住宅供給は景気に左右**: 都市周辺の住宅、特にコンドミニウムは投資目的のものも多く、供給が景気に大きく左右される。

(2) 住宅政策の課題

将来の住宅政策の課題としては以下のことがあげられる。

- 拡大する中間所得層が多様な適切で一定の品質を持った住宅購入を容易にすることが必要となる。他方、社会的弱者にたいしてはセーフティネットを提供することも必要である。
- 特に、人口の集中するBMRでは、ライフステージに応じた住宅需要の多様化と住み替えが増加すると想定され、多様な住宅供給と住み替えを容易にするような住宅市場の形成が必要となってくる。
- また、BMRを中心として、急激な都市化の進展とそれに伴う人口集中に対応するため、整合性のある都市計画が必要となり、住宅政策も都市計画政策と調整してゆくことが必要となってくる。

5. 諸外国の住宅政策のレビュー

5.1 住宅政策の範囲・体系

住宅政策の範囲と体系、住宅政策における公共の役割とその変化、公共住宅供給機関、都市計画と住宅計画の政府機関の関連等の観点から、日本、アメリカ、英国、カナダ、オランダ、マレーシア、およびシンガポールの7か国についてレビューを行う。

表 5.1 住宅政策実施における公共セクターの介入

国	供給サイドによる介入	需要サイドによる介入	住環境改善
日本	住宅建設五箇年計画 公共セクターによる低所得者及び高齢者のための住宅供給(持家、賃貸) ● 地方政府、住宅公団、住宅供給公社	住宅金融公庫による低所得者に対する住宅融資 商業銀行による住宅融資 住宅ローン減税(所得税)	国土交通省 地方政府 ● 住宅建設計画法 ● 国土利用計画法 ● 都市計画法 ● 建築基準 ● その他
アメリカ	地方政府内の公共住宅庁による低所得者のための公共住宅供給(賃貸)	連邦住宅銀行による直接融資 連邦住宅庁によるローンの保証(ギミーメイ) 不動産担保証券の発行 所得からの住宅ローン金利控除 低所得者に対する家賃補助(サーティファイケイト、バウチャー)	連邦政府、州政府、地方政府 ● 住宅法 ● 住宅・都市開発法 ● 住宅・コミュニティ開発法 ● アフォーダブル住宅法 ● 都市計画法 ● 標準建築基準
英国	住宅協会による公共賃貸住宅の供給	コミュニティ・地方自治省による公共住宅の売却(Right to Buy, Home Ownership) 所得からの住宅ローン金利控除 低所得者に対する家賃控除及び家賃補助	コミュニティ・地方自治省及び地方自治体 ● 住宅法 ● 都市・農村計画法 ● 建築法及び建築基準
カナダ	財務省によるカナダ経済活動計画 地方政府による社会住宅及び支援住宅の供給	カナダ住宅金融公庫による抵当権付住宅ローン 売上税の新築住宅リベート(還付)制度	● 国家住宅法 ● 都市開発協定 ● 社会住宅改築法
オランダ	住宅協会及び住宅公社による低所得者のための住宅供給	地方政府を通じた中央政府による家賃補助 所得からの住宅ローン金利控除、及び、低所得者に対する資金援助	内務省 ● 住宅法
マレーシア	マレーシア五箇年計画 民間セクターによる住宅供給 州経済開発公社による低所得者のための住宅供給 中央・地方政府による公務員のための住宅供給	商業銀行による住宅融資 大蔵省による公務員に対する低金利での住宅融資 抵当債券会社(Cagamas Berhad)	住宅・地方政府省及び州政府 ● 持家取得政策 ● 都市・農村計画法 ● 道路・排水・建築法 1974
シンガポール	住宅建設五箇年計画 住宅開発庁による住宅供給	強制加入の財形貯蓄	住宅開発庁 ● 持家制度 ● 都市計画法 ● 建築基準

出所: JICA 調査団

5.2 住宅政策における公共の役割の変化

5.2.1 日本

(1) 住宅供給促進策

1) 住宅開発に関するプラン・プログラム

住宅建設五箇年計画

国、地方公共団体および国民が協力し、総合長期計画に基づき住宅建設を強力的に推進する必要があると判断され、1966年に「住宅建設計画法」が制定された。同法に基づく住宅建設五箇年計画では、達成すべき居住水準目標、民間セクター建設を含む全ての住宅の5年間の建設戸数の目標を示すことになっている。1966年の法制定から2005年までに8期にわたって住宅建設五箇年計画が策定された。8期にわたる住宅建設五箇年計画の時期は、量の拡充期(第一期、第二期)と質の向上期(第三期～第八期)の二つに大きく分けることができる。

表 5.2 8期にわたる住宅建設五箇年計画の概要

期間	計画	概要
量の拡充期	第一、二期	第一期および第二期計画は、住宅数が世帯数に満たない時期に実施されたため、住宅難の解消を目的とした。第一期計画では一世帯一住宅の実現、第二期計画では一人一室の実現を目標とした。
質の向上期	第三～第八期	1973年に一世帯一住宅の目標が達成され、全都道府県で住宅数が世帯数を上回った。 第三期計画において、目標が住宅ストックの質的向上に移行した。政府は、全ての世帯が確保すべき最低居住水準、また、平均的な世帯が確保すべき平均居住水準を定めた。 第四期計画において、良質な住環境の確保を図ることを目標として、新たに住環境水準を設定した。 第五期計画においては、さらなる住生活の改善の実現に向けて誘導居住水準を設定した。誘導居住水準の目標は第八期計画まで継続された。

出所: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

表 5.3 居住水準の概要

水準	計画	概要
最低居住水準	第三期	全ての世帯が世帯人数に応じた居住面積として確保すべき最低居住水準が、第三期計画で設定された。1988年において最低居住水準未満世帯数は1割を下回った。しかし、都市地域の借家居住世帯での水準確保の遅れが、他地域と比べて顕著であった。そのため、都市地域の最低居住水準未満世帯の解消が第八期計画まで引き継がれた。
平均居住水準	第三、第四期	平均的には世帯が確保すべき居住水準の目標として、平均居住水準が第三期、第四期計画で設定された。1985年までに、過半数の世帯平均居住水準を確保することとした。目標は、1983年に達成された。
誘導居住水準	第五～第八期	第五期計画において、平均居住水準から誘導居住水準に焦点が移った。2000年までに過半数の世帯が誘導居住水準を達成することとした。この目標は第六期、第七期計画へ引き継がれた。第八期計画において、2015年度までに全国の2/3の世帯が、また、全ての都市圏で2010年度までに過半数の世帯が達成することとした。2003年時点で、全国で過半数の世帯が誘導居住水準を達成している。
住宅性能水準	第八期	第八期計画で、居住者ニーズ及び社会的要請にこたえる基本的性能を有する良質な住宅ストックを形成するための指針として「住宅性能水準」が設定された。「住宅性能水準」には、耐震性、防災性、耐久性、省エネルギー性、開放制、及び、高齢者等への配慮等が含まれている。
住環境水準	第四～第八期	第四期計画において、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保を図るため、「住環境水準」が設定された。第五期～七期では、引き続き住環境水準に基づいて住環境の向上に努めた。第八期計画では、住宅市街地の密集状況や住宅の延焼危険性等の観点から、密集市街地の環境改善を緊急に行うこととされた。

出所: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

8期にわたる計画期間において、60,276千戸の住宅建設が計画され、39.5%に当たる23,813千戸が公共に割り振られた。全計画戸数の95.4%に当たる57,504.3千戸が期間中に建設され、そのうち24,494.3千戸が公共により建設された。公共が建設した住宅戸数は、計画戸数(23,813千戸)を上回る102.9%であり、また、建設された全戸数の42.6%に当たる。

表 5.4 各住宅建設五箇年計画の概要(1966～2005)

計画	年度	基本的考え方	計画の目標	目標建設戸数 (千戸)			
				計画		実績	
				総建設戸数	公的資金住宅	総建設戸数	公的資金住宅
第1期	1966～1970	住宅難を解消する	住宅難の解消 「一世帯一住宅」の実現	6,700	2,700	6,739.3 <100.6%>	2,565.3 <95.0%>
第2期	1971～1975	住宅難の完全に解消する	住宅難の解消 「一人一室」規模の住宅実現	9,576	3,838	8,280 <86.5%>	3,108 <81.1%>
第3期	1976～1980	長期的視点に立って居住水準を向上する	二つの居住水準の設定 -最低居住水準: -平均居住水準:	8,600	3,500	7,698 <89.5%>	3,649 <104.2%>
第4期	1981～1985	大都市地域に重点を置いて引き続き居住水準を向上する 戦後のベビーブーム世代の持家取得需要に対処する	引き続き居住水準目標の達成を図る 住環境水準を別に設定する	7,700	3,500	6,104 <79.3%>	3,231 <92.3%>
第5期	1986～1990	21世紀に向けて安定したゆとりある住生活の基盤となる良質な住宅ストックを形成する	新居住水準の設定 ・最低居住水準: ・誘導居住水準:	6,700	3,300	8,356 <124.7%>	3,138 <95.1%>
第6期	1991～1995	大都市地域の住宅問題を解決する 高齢化社会へ対応する	誘導居住水準達成に向けた施策の展開 ・誘導居住水準: ・最低居住水準: ・住環境水準:	7,300	3,700	7,623 <104.4%>	4,017 <108.6%>
第7期	1996～2000	以下の4課題に取り組む: 良質な住宅ストックの整備 安全で快適な都市居住と住環境の整備 生き生きとした長寿社会 良質な住宅と住環境の整備	引き続き居住水準目標の達成を図る	7,300	3,525	6,769 <92.7%>	3,487 <98.9%>
第8期	2001～2005	以下の4課題に取り組む: ニーズに対応した良質な住宅ストックの整備 少子・高齢化社会を支える居住環境の整備 都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備 アクセスしやすい住宅市場の環境整備	居住水準目標とバリアフリー住宅ストック形成目標の設定 「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」と「住宅市街地の改善等の指針」の指定、等	6,400 expanded/ Remodeled	3,250	5,935 <92.7%>	1,299 <40.0%>
合計				60,276	23,813 <39.5%>	57,504.3 <95.4%>	24,494.3 <102.9%> <42.6%>

出所: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

住生活基本計画

8期にわたる計画に基づく住宅建設の結果、量的には成果を上げた。しかし、急速な少子高齢化の進展や環境問題の深刻化等の社会・経済状況の変化に伴う新たな課題が浮上した。これに対応するため、住宅政策の基本的な枠組みを転換する必要がでてきた。低所得者など住宅確保に特別な配慮を必要とするものへのセーフティネットを確保しつつ、居住環境を含む住生活水準全般の質の向上に重点が置かれるようになった。

このような背景から、住宅建設計画法に替り住生活基本法が2006年に制定された。基本法では、以下の4つの基本理念を掲げている。

- 住生活の基盤としての良質な住宅の供給・建設・改良・管理

- 良好な居住環境の形成
- 住宅購入者の利益の擁護・増進、および
- 住宅の確保に特別に配慮を要する者に対する居住の安定の確保

2006年9月、住生活基本法に掲げられた基本理念を具体化するため、今後10年間における目標や基本的施策を定めた住生活基本計画(全国計画)が閣議決定された。

2) 住宅供給方法

公共による住宅供給の方法としては、地方自治体による供給、日本住宅公団による供給、および地方住宅供給公社による供給の3つがある。

地方自治体による公営住宅の供給

第二次大戦の戦災による住宅不足を解消するため、公営住宅法が1951年に制定され、公営住宅の供給が開始された。公営住宅は、各都道府県及び市町村が国の補助を受けて建設・買取りまたは借り上げを行い、低所得者へ賃貸するものである。2007年3月31日時点での公営住宅のストックは、218万戸に上っている。

表 5.5 建設年代別の公営住宅ストック数(単位: 万)

年	1945-1954	1955-1964	1965-1974	1975-1984	1985-1994	1995-2006	合計
住宅数	2.1	11.8	71.7	58.6	40.6	33.7	218.4

出所: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

公営住宅の大きさは、居住水準の向上を図るため、順次拡大されてきた。さらに、良質な公営住宅を供給するため、住宅の構造や間取り、敷地、共同施設等の基準を定めた公営住宅整備基準が設けられた。近年では、全ての住宅が高齢者に配慮した仕様・設備等を備えるよう、基準で規定している。

日本住宅公団(現在は都市再生機構と改名)による住宅供給

大都市地域の勤労者に対し住宅や宅地を供給することで大都市地域への人口流入による住宅不足を解消しようと、住宅公団法に基づき日本住宅公団(現「都市再生機構」)が1955年に設立された。設立の目的は、住宅不足の著しい地域における勤労者のための住宅建設、および、計画的かつ大規模な宅地開発等である。日本住宅公団の最初の開発は大阪府堺市の金岡団地で、1956年に675戸の入居が開始された。多摩ニュータウンなど日本を代表する大規模住宅地開発が、日本住宅公団によって行われた。また、小売店舗の上の集合住宅(下駄ばき住宅)の建設なども行ってきた。1969年に都市再開発法が制定されると、日本住宅公団は事業主体として本格的に都市再開発に取り組んでいくようになった。

1981年、日本住宅公団と宅地開発公団が統合され、住宅都市整備公団が設立された。公団の住宅建設が量から質へ転換した時代である。

1999年、住宅都市整備公団に替り都市基盤整備公団が設立された。都市基盤整備公団は住宅分譲事業から撤退し、それまでの住宅事情改善のための住宅・宅地の大量供給から、機能的な都市活動や健康で文化的な都市生活を支援する都市インフラの整備へと事業を転換した。

表 5.6 日本住宅公団の変遷

組織(公団)名	設立年/統合年	主な活動
日本住宅公団 (JHC)	1955	勤労者のための住宅建設 大規模宅地開発 既成市街地の再開発
住宅都市整備公団 (HUD)	1981	宅地開発公団と統合 勤労者のための住宅建設 大規模宅地開発 既成市街地の再開発
都市基盤整備公団 (UDC)	1999	分譲住宅事業からの撤退 住宅・宅地の大量供給による住宅事情の改善から、都市の基盤整備へと重点をシフト

出所: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

日本住宅公団が 1955 年に設立された当時、日本は 2.7 百万戸という深刻な住宅不足に直面していた。この状況を改善するのに日本住宅公団は大きな役割を果たし、2006 年までに約 300 の地域でニュータウンを建設し、約 1.5 百万戸の住宅を供給してきた。

地方住宅供給公社による住宅供給

地方住宅供給公社は、1965 年制定の地方住宅供給公社法に基づき設立された公社である。設立の目的は、住宅を必要とする勤労者が貯金した資金を使用し、これを住宅金融公庫(現「住宅金融支援機構」)その他の資金と併せて活用し、これら勤労者に居住環境の良好な共同住宅および住宅用宅地を供給することである。

都道府県および人口 50 万人以上の政令指定都市に計 53 の地方住宅供給公社が設立されたが、3 つはすでに破産している。

地方住宅供給公社は、主として以下の住宅を供給している。

- 積立分譲住宅
- 地域優良分譲住宅、および
- 地域優良賃貸住宅(大都市地域を中心に供給)

表 5.7 日本における3つの公共住宅供給方法

住宅供給方法	賃貸公営住宅	賃貸または分譲住宅	賃貸または分譲住宅
供給組織	県及び/又は市町村	日本住宅公団 (現在は都市再生機構-UR)	地方住宅供給公社 (2012年現在、50の地方住宅供給公社)
準拠法	公営住宅法(1951年)	日本住宅公団法(1955年)	地方住宅供給公社法(1965年)
目的	中央政府の補助金で地方政府が、低所得者のために住宅を建設、買取り、又は、借上げる。2007年3月現在、公営住宅のストック総数は219万戸 公営住宅のタイプは、 ● 公営住宅 ● 特定優良賃貸住宅 ● 高齢者用優良賃貸住宅 ● 地域優良賃貸住宅	日本住宅公団: 住宅不足の著しい地域における勤労者のため、賃貸や分譲住宅を建設し、又、大規模かつ計画的な宅地開発を行う 都市再生機構: 都市再生分野に積極的に取り組み、又、民間の新たな事業機会を創設する業務に取り組み、都市の健全な発展と国民の生活の安定向上に貢献する	住宅を必要とする勤労者が積立てた資金を活用し、また、これと住宅金融公庫(現在、住宅金融支援機構)の資金を合わせて活用して集合住宅及びそのための宅地を供給し、これら勤労者のために良好な居住環境を整備する 供給している住宅のタイプは、 ● 積立分譲住宅 ● 地域優良分譲住宅 ● 地域優良賃貸住宅
対象	低中所得者及び高齢者	中高所得者	中所得者
対象地域	全国	大都市圏及びその周辺地域	全国

出所: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

(2) 住宅需要刺激策

1) 住宅金融公庫(GHLC)による融資

住宅金融公庫(公庫)は、戦後の深刻な住宅不足に対応して住宅の建設を促進するため、1950年に設立された。以来、低中所得者が生活の基盤である住宅を取得できるよう、低利・固定金利・長期の住宅ローンを供給してきた。また、公庫は独自に定めた技術基準を満たす住宅を融資対象とすることで、良質な住宅や街づくりに貢献してきた。

公庫は、不況期に民間金融機関の貸出が減少する中で、融資により住宅投資を支える役割も果たしてきた。

我が国の住宅ローン市場は、戦後復興とともに拡大してきた。1994年には、公庫による新規貸出額は約12.6兆円となり、公庫歴史上年間での最大貸付となった。この時、全住宅ローン利用者に占める公庫利用者の割合は約45%であった。2000年には公庫の融資残高が約68.3兆円に上り、これは公融資残高の最大値である。

2006年、公庫はそれまでの住宅融資サービス業務をやめた。公庫融資の廃止により、民間金融機関の新規貸出のシェアは拡大を続けている。民間金融機関が供給する住宅ローンの大部分は、当初の支払額が比較的低額となる変動金利型である。

2) 財形住宅貯蓄

財形住宅貯蓄は、3種類ある財形貯蓄の1つであり、住宅の購入や増改築を目的に積立を行うものである。

財形貯蓄は、勤労者の貯蓄や持家取得の促進を目的として、勤労者が事業主の協力を得て賃金から一定の金額を天引きして行う勤労者財産形成貯蓄制度(Workers' Property Accumulation Promotion System)のことである。この制度は、1971年制定の勤労者財産形成促進法（Workers' Property Accumulation Promotion Act）に基づき、始められた。財形貯蓄には積立の目的に応じて次の3種類がある。

- 一般財形貯蓄
- 財形年金貯蓄
- 財形住宅貯蓄

財形住宅貯蓄は、財形制度を行なっている企業に勤める年齢55歳未満の勤労者で、積立期間5年以上、1人1契約の制約がある。しかし、住宅財形は、利子が非課税であることと、マイホーム取得や増改築用の融資が低金利で受けられる、等の利点がある。

財形住宅貯蓄、財形住宅融資の概要は以下に示す通りである。

表 5.8 形住宅貯蓄の概要

目的	財形住宅貯蓄は、勤労者が住宅を取得する目的で、金融機関等に貯蓄するもの
非課税限度額	<ul style="list-style-type: none"> ● 元本 550 万円を限度として利子所得が非課税となっている。 ● ただし、財形年金貯蓄と財形住宅貯蓄の両方に加入する場合は、両方を合計した額の 550 万円までが非課税となる。また、住宅の取得や増改築等の頭金に充てる目的以外で払い出すときは、利子所得が課税対象となる。
住宅融資	<ul style="list-style-type: none"> ● 5年ごとに適用金利を見直す5年固定金利制 ● 財形貯蓄残高の10倍の額（最高4,000万円）まで、所要額の90%を限度として融資
要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 契約締結時に55歳未満の勤労者であること。 ● 1人1契約に限ること。 ● 事業主を通して勤労者の賃金から天引きして預け入れすること。 ● 5年以上の期間にわたり、定期的に積立を行うこと。 ● この契約に基づく預貯金等は、住宅の取得や増改築等の頭金に充てる場合を除き、払出しをしないこと。 ● 頭金を控除した後の残金については、事業主等から貸付を受けて支払う旨が明らかにされていること。
転職した場合の継続措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 勤労者が転職した場合、退職後1年以内に転職先の事業主を通じて申し出ることにより、従前の契約に基づいた財形住宅貯蓄を転職先での新契約へ移し変えることができる。

出所：財形貯蓄に関するホームページより

3) 高齢者の住宅供給政策

我が国は、世界に例を見ない速さで高齢化(65歳以上の人口の割合)が進展している。住宅部門においても福祉施策との連携を含め、次のような高齢社会に対応した住宅政策が行われている。

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律の制定

高齢社会の急速な進展に対応し、高齢者が安心して生活できる居住環境の実現を目的として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が2001年に制定された。この法律は、民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りながら高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度を整備することを目的としていた。2009年にこの法律を改定し、都道府県における高齢者居住安定確保計画の策定等を行うこと、を追加した。

- 高齢者が居住する住宅の設計にかかる指針の策定

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の規定で定められた高齢者の居住の安定の確

保に関する基本的な方針に基づき、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って身体の機能低下が生じた場合でも、高齢者がそのまま住み続けることができるように、住宅の設計に関する指針が定められた。

高齢者の居住の安定確保に関する法律では、基本方針および高齢者居住安定確保計画を定めることとしている。基本方針および高齢者居住安定確保計画の内容はそれぞれ以下の通りである。

表 5.9 高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要

基本方針	国土交通大臣及び厚生労働大臣は、以下の事項を定める基本方針を定めなければならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項 ・ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的事項 ・ 高齢者居住生活支援体制の確保に関する基本的事項 	
高齢者居住安定確保計画	都道府県は、基本方針に基づき、次に掲げる事項を定める計画を定めることができる。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給目標 ・ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給促進に関する事項 ・ 高齢者居住生活支援体制の確保に関する事項 	
支援施策	持家施策	・ 住宅の加齢対応改良に対する支援措置
	賃貸住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス付き高齢者向け住宅事業 ・ 地方公共団体等による高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進 ・ 終身建物賃貸借(借家人が死亡したときに終了する借家契約)

出所：高齢者の居住の安定確保に関する法律

表 5.10 支援施策の概要

住宅の加齢対応改良に対する支援措置	リバース・モーゲージによる住宅改良資金の貸し付けに係わる債務保証
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅をいう。また、高齢者の生活を支援するために、任意の付加的サービスを提供し、また、社会福祉施設等を併設することで、より安心して住み続けられる住宅とすることもできる。 60歳以上の単身・夫婦世帯が入居対象で、家賃減額制度がある。
サービス付き高齢者向け住宅事業	住宅としての居住の広さや設備、バリアフリーといったハード面の一定の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた民間の住宅供給事業 都道府県、政令市、中核市への登録が必要(登録審査あり)
終身建物賃貸借	住宅の賃貸事業者が、バリアフリー化された住宅を高齢者の生涯にわたって賃貸しようとするときに、賃借人が生きている限り存続し死亡したときに終了する、賃借人本人一代限りの賃貸借契約 60歳以上の単身または夫婦世帯(配偶者は60才未満でも可)対象

出所：高齢者の居住の安定確保に関する法律

シルバーハウジング・プロジェクト

国土交通省と厚生労働省がはじめた、介護付き高齢者向け賃貸住宅のモデル事業である。東京都が行っているシルバーピア事業も、このプロジェクトで実施されている。

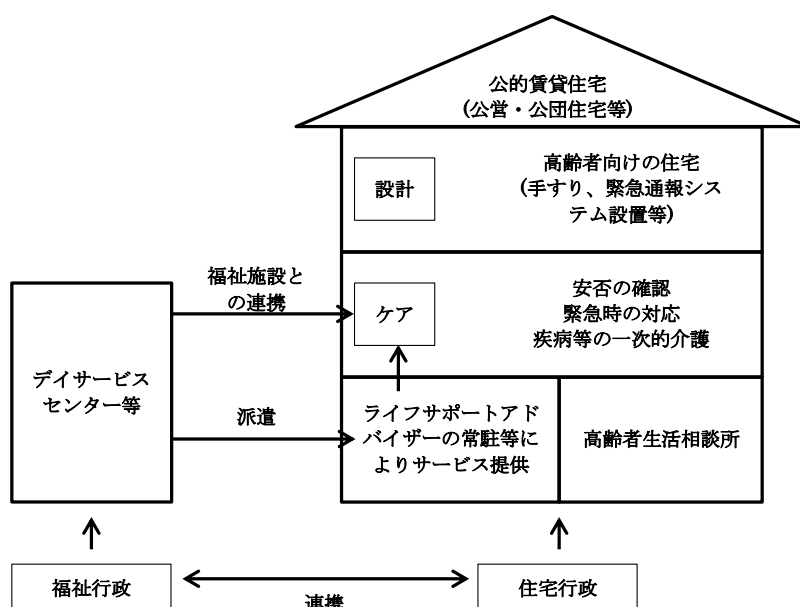
公的住宅供給主体(地方公共団体、UR、地方住宅供給公社)が、日常生活上自立可能な高齢者(対象者：60歳以上)を対象として、高齢者の生活に配慮した設備・仕様の公共賃貸住宅を供給し、併せて、ライフサポートアドバイザーによる日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスの提供を行う。

厚生労働省と協力し1987年度から実施している。2010年3月末において、46都道府県で869団地23,298戸を管理している。

表 5.11 シルバーハウジング・プロジェクトの概要

項目	内容
住宅供給主体	地方公共団体、UR、地方住宅供給公社
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者単身世帯（60歳以上） ・ 高齢者夫婦世帯（夫婦のいずれか一方が60歳以上であれば可） ・ 高齢者（60歳以上）のみからなる世帯 ・ 障害者単身世帯又は障害者とその配偶者からなる世帯等
住宅	手すり、段差の解消、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備えていること
生活支援サービスの提供	入居高齢者に対する日常生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供するライフサポートアドバイザーを配置している。

出所：高齢者住宅財団資料



出所：高齢者住宅財団資料

図 5.1 シルバーハウジングの概念図

5.2.2 アメリカ

(1) 住宅供給促進策

1) 住宅供給に関する法律の制定

アメリカでは、住宅供給に関する法律が数多く制定されている。表 5.12 に示すように”Housing Act”、 ”Housing and Urban Development Act”、 ”Housing and Community Development Act”、 ”Affordable Housing Act”がその主なものである。

表 5.12 住宅供給に関連する法律(アメリカ)

Act	Year	Contents
Housing Act	1933	Establishment of Public Works Administration (PWA) Beginning of construction and supply of public housing for rent by PWA Establishment of Federal Housing Administration (FHA) Beginning of a full scale guarantee of mortgage by public sector and house ownership policy
	1936	Establishment of US Housing Authority (USHA) Establishment of Public Housing Authority (PHA) Establishment of permanent system for supply of public housing for rent by local governments using federal subsidy
	1949	Start of federal subsidy to project on urban redevelopment Tightening of income limitation for renting a public house
	1954	Start of urban renewal project Shift to development of commercial and business area from housing construction
	1959	Low interest loan for rented housing for elderly citizen (first program on housing subsidy by the federal government)
	1961	Low interest loan for privately rented housing
	1964	Restoration of housing
	1969	Amendment on rent of public housing
	1970	Start of experimentation for measurement of effect on rent subsidy
Housing and Urban Development Act	1965	Establishment of Department of Housing and Urban Development (HUD) Supply of public housing by hiring of private sector housing Start of Rent Supplement Program to renter of private sector housing Start of Leased Housing System (System that PHA hires private housing and supply it as public housing.)
	1968	Subsidy to owned house and rented house for low income people Plan for muss construct of public housing
Housing and Community Development Act	1974	Subsidizing the difference of 25% between rent of housing for low income people and income of tenant Provision of Housing Assistance Plan is required to the local government that applies federal subsidy.
	1977	Economic development using subsidy for urban development at poverty area
	1987	Permanent implementation of Housing Voucher System started in 1983
	1992	Provision of Community Development Plan is required to the state and local government that applies federal subsidy.
Affordable Housing Act	1990	Provision of Comprehensive Housing Affordability Strategy (CHAS) Plan is required to a state and a local government. HOPE I : Disposal of public housing to non-profit private organization and private-sector-driven housing supply

出所: 欧米の住宅政策

2) 公共住宅の供給方法

公共住宅供給のための組織の設立

公共賃貸住宅の供給は、1930年代に制度化された。公共賃貸住宅の建設は、景気回復や雇用の促進のため、公共事業庁によって1933年に始められた。1936年には、公共賃貸住宅建設促進のため、連邦住宅庁が設立された。同時に、公共賃貸住宅供給計画の作成・申請、公共賃貸住宅の建設・取得・管理のため、地方自治体に公共住宅局が設立された。1960年代になると、都市への大量人口流入により大都市で多くの貧民地区が形成された。連邦政府は、住宅政策を解決されなければならない重要な施策の一つと位置づけた。そのため、既存部局が統合され、1965年に連邦政府内に住宅都市開発省が設立された。

1939年から1987年にかけて約138万戸の公共賃貸住宅が建設されている。

表 5.13 設立された住宅関連組織

Year	Organization established to supply public housing
1932	Federal Home Loan Bank
1933	Public Works Administration (PWA) Federal Housing Administration (FHA)
1936	US Housing Authority (USHA) Public Housing Authority (PHA)
1965	Department of Housing and Urban Development (HUD)

出所: アメリカ連邦政府住宅都市開発庁ホームページ

(2) 住宅需要刺激策

住宅不足に直面していたわけではないので、低所得者に対する公共セクターによる直接的住宅供給は限られていた。アメリカでは、住宅取得促進のための住宅金融市場の整備と規制、および、税制優遇措置等の需要刺激策が、主な住宅政策となっている。

住宅金融における公共の関与は、大きく 1970 年代前半の以前と以後に分けられる。

表 5.14 導入された住宅金融と優遇税制措置

Year	Introduced Measures
Before early 1970'	Provision of public insurance and security to housing loan, and Purchase of housing loan bond
After early 1970'	Provision of public insurance and security to housing loan Purchase of housing loan bond Introduction of Residential Mortgage-backed Security (RMBS) Start of preferential tax treatment (deduction of mortgage interest from income) for aiming promotion of house ownership, and Start of rent subsidy to low income people living in privately-rented housing (Certificate System and Voucher System)

出所: JICA 調査団

1) 住宅金融

1932 年に、抵当銀行の整備、民間金融機関への資金提供、住宅ローン市場の信頼性強化、および、資本移動の促進を図るため、連邦住宅貸付銀行が設立された。

1933 年には、住宅ローンシステムの整備および中所得者による住宅取得促進のための施策実施のため、連邦住宅庁が設立された。

住宅ローン(モーゲージ)

アメリカでは、商業銀行や貯蓄貸付組合、および、住宅金融会社などの民間金融機関が、住宅ローンを扱っている。民間の金融会社は、ローン資金の供給源を個人の貯蓄にその多くを頼っている。

連邦住宅庁や退役軍人庁などの公共セクターは、公共住宅金融の普及促進のため、住宅ローンに対し公的な保険および担保を行っている。さらに、連邦抵当公庫(ファニーメイ)や連邦住宅貸付抵当公社(フレディマック)などの公的機関が、抵当権の取得を行っている。連邦抵当公庫や連邦住宅貸付抵当公社は、住宅都市開発省が監督する民間企業である。

住宅ローンの証券化

政府抵当金庫、連邦抵当公庫や連邦住宅貸付抵当公社は、住宅ローン支払い保証や、デフォルト時の損失補てんなどの保証を行っている。

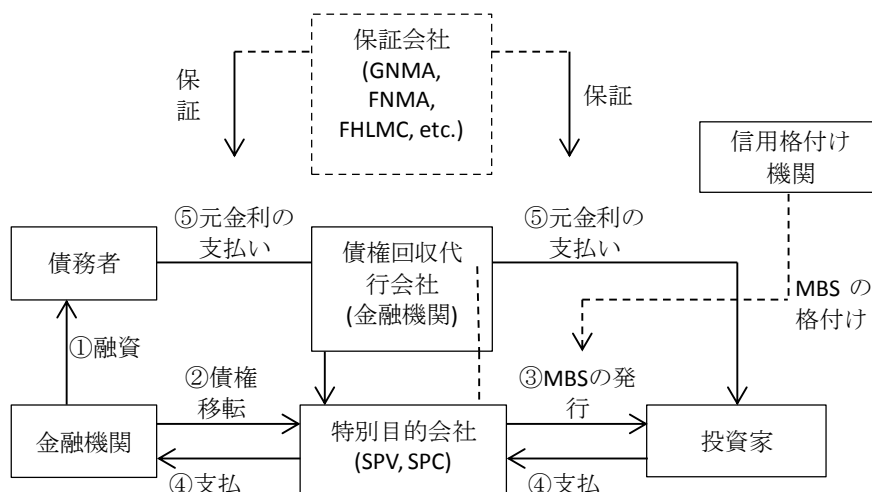


図 5.2 アメリカにおけるモーゲージ担保証券(MBS)の仕組み

2) 住宅取得または賃貸に関する優遇策

課税所得からの住宅ローン金利控除

国民が金融機関から住宅ローンを借り入れる際に、住宅ローンの利子が連邦所得税の課税所得から控除される。米国の種々ある住宅に係る税制面での優遇措置の中で、持家取得に対するインセンティブ効果が最も高い制度である。

賃貸家賃補助

二つの賃貸家賃補助制度が実施されている。一つは 1974 年から実施されているサーティフィケート制度で、もう一つは 1985 年から実施されているバウチャー制度である。

表 5.15 家賃補助制度

家賃補助	実施年	Contents
サーティフィケート制度	1974から	借家世帯の所得を基に政府が一定額の家賃補助行う
バウチャー制度	1985から	家賃に関係なく借家世帯の所得を基に政府が一定額の家賃補助行う

出所: JICA調査団

5.2.3 イギリス

(1) 住宅供給促進策

1946年に制定された住宅法は、地方公共団体により建設される公共住宅の供給に貢献した。また、1949年制定の住宅法では、地方公共団体は労働者だけでなくスラム住民に対しても公営住宅の供給が可能になった。そのため、1949年に建設された住宅の80%以上は、公営住宅であった。しかし、全新規着工住宅件数に占める公営住宅の割合は急速に減少していき、1990年代になると公営住宅の建設は事実上打ち切られた。

(2) 住宅需要刺激策

1) 公営住宅の放出

買取り権(Right to Buy: RTB)

1980年に買取り権スキームが導入され、借家人が借りている公営住宅を割引料金で購入することができるようにした。買取り権の割引料金は、借用期間の長さで割引の最大限度が決まる。戸建て・共同住宅の割引最大限度額は次の通りである。

表 5.16 住宅タイプ別割引最大限度額

タイプ	割引最大限度額
一戸建て	5年未満の居住者は、35%の割引率 5年以上の居住者は、5年を超えた年数に応じて1%(10年の場合は、 $(10-5) \times 1\% = 5\%$)をベースの35%の割引率に付加した割引率(最大60%まで)
アパート	50%の割引率から始まり、居住年数毎に2%ずつ割引率を付加し、最大70%まで割引される

出所: Homepage of Department of Communities and Local Government

借家人が得る割引最大限度額は£75,000である。今までに、約2百万戸の住宅がこのスキームを利用して購入された。

持家政策(ホームオーナーシップスキーム)

3 タイプの持家スキーム—ファースト・バイ・イクイティローン、分割所有権、新築住宅購入スキーム—がある。

これら持家政策は、中央政府ではなく地方自治体を実施することを前提としている。しかし、地方自治体には、公営住宅や登録公共住宅などの公共的賃貸住宅を重視しているところが多く、上記の持家政策に積極的に取り組んでいるところはあまり多くない。地域的には、ロンドン、南東部、東部、西ミッドランドなど住宅価格が高水準にある地域で取り組みが進んでいるが、他の地域とくに北部では十分ではない。

表 5.17 3タイプの持家スキーム

タイプ	概要
新規購入者対象の住宅担保ローン	<p>住宅ローンや預金で、少なくとも価格の 80% で住宅を購入できる。残りは、政府や住宅建設者が、住宅ローンで支払われる。</p> <p>(資格) 該当者は以下の通り。 <ul style="list-style-type: none"> ● 年間6万ポンド以下の世帯収入 ● 住んでいる地域で住宅を購入できない者 </p> <p>(住宅担保ローン手数料) 住宅取得から 5年間は、ローン手数料はかからない。 6年目に担保価格の 1.75% の手数料がかかる。これ以降、手数料は小売物価指数プラス 1% で増加する。ホームバイ担当エージェントが、ローン支払銀行への毎月の支払を準備するため、手数料の支払いが発生する前にあなたに連絡する。 毎年ローン支払いの明細書が送付される。ローン手数料は、住宅ローンの返済にはカウントされない。</p> <p>(ローン返済) 早期にローンの全部又は一部を返済すると、支払う手数料は少なくなり、住宅を売却するときにより多くの金額を得ることが出来る。ホームバイ担当エージェントと相談してローンの繰り上げ返済をすることが出来る。</p>
住宅分割所有権制度	<p>住宅協会を通じて住宅分割所有権制度を利用できる。あなたは住宅の分割所有権(住宅価格の 25%~75%)を購入し、残りの部分は賃料として支払う。分割所有権購入のために住宅ローンを組む必要がある。分割所有された住宅は賃貸借物件である。</p> <p>(資格) 該当者は以下の通り。 <ul style="list-style-type: none"> ● 世帯収入が6万ポンドかそれ以下 ● 住宅を初めて購入する人 (又は、以前は家を持っていたが現在は購入することが出来ない人) ● 自治体や住宅協会の住宅を借家する </p> <p>(高齢者) あなたが 55歳かそれ以上の場合、“高齢者用分割所有権”と呼ばれるホームバイ制度を利用できる。通常の分割所有権制度と同様の制度であるが、所有権は 75%までしか購入できない。一度 75%の所有権を取得すると、残りの 25%に対する賃料は払う必要がない。</p> <p>(障害者) あなたが長期の障害者の場合、分割所有を原則として売り出されている住宅を、“長期障害者のための持家制度”を利用して購入することが出来る。地上階の住宅が欲しいといったようなあなたの希望が他のホームバイ制度では実現できない場合にのみ、“長期障害者のための持家制度”に申し込むことが出来る。あなたの地元のホームバイ担当エージェントがあなたを手助けする。</p> <p>(更なる分割所有権の購入) あなたが分割所有者になった後は、残りの所有権をいつでも購入することが出来る。新たな分割所有権の価格は、あなたが新たに購入する時点での住宅の価値による。仮に住宅価格が上昇している場合、以前の購入単価より高い単価で、新規に購入する分割所有権を購入しなければならない。もし価値が以前より低下している場合は、新規購入単価は以前より安くなる。住宅協会が住宅の価値を評価し、あなたに新たに購入する分割所有権の値段を通知する。あなたは、新たに購入する分割所有権の鑑定手数料を支払う。</p> <p>(Selling your home) 住宅を 100%所有している場合、あなた自身で住宅を売却することが出来る。売却しようとする場合、住宅協会が一番初めに買取する権利を有する(先買権)。先買権は、あなたが完全に住宅を所有した後で 21年間、住宅協会が保有する。あなたの住宅の権利の一部を売りに出した場合、住宅協会がその権利の買手を見つける権利を有する。</p>
新築住宅購入制度	<p>新築住宅購入制度は、購入価格のわずか 5%の預金で新規に建てられた住宅を購入することが出来る制度である。制度の要件を満たすためには、以下が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新築住宅一住宅としての形態で新規に売り出されるもの(例えば、以前は住宅の一部として使用されていた新しいアパート) ● 50万ポンドかそれ以下 ● 本人居住(別荘や投資用住宅の購入にこの制度は使用できない) ● 本人所有(分割所有や分割不動産購入にこの制度は使用できない) ● 制度に参加している建築業者による建築 <p>あなたは以下のいずれかでなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● UK市民 ● 無期限で英国に留まる権利を有する者

	初めての住宅購入者である必要はなく、又、所得制限はない。しかし、他の公的融資制度と新築住宅購入制度を併用して活用することはできない。
--	--

出所: Homepage of Department of Communities and Local Government

2) 所得からの住宅ローン金利控除

住宅ローンの利子の軽減、確定申告における住宅ローンの利子税控除、キャピタルゲインに対する無税、等がある。

3) 低所得世帯に対する家賃の控除・補助

公共賃貸住宅に住んでいる世帯に対する家賃の控除・補助制度がある。

5.2.4 カナダ

(1) 住宅の供給促進策および需要刺激策

1) カナダ経済活動プラン

カナダ住宅金融公庫によって作成・提案される住宅関連施策は、財務省が作成するカナダ経済活動プランに含まれている。

2) カナダ住宅金融公庫の設立

カナダ住宅金融公庫は、カナダの国立の住宅機関である。戦後の住宅供給を促進するため 1946 年に国営公社として設立され、主要な国家機関となった。カナダ住宅金融公庫は、住宅ローン保険や住宅ローン担保証券、住宅政策・プログラム、および、住宅調査において、カナダ有数の実施機関である。

公庫は、連邦政府支援による社会住宅スポンサーや住宅供給プロジェクトを継続して実施しようとするもの、また、新たに住宅を取得する北米先住民族に対し、低金利住宅ローンを直接貸し出している。連邦国営企業として連邦借入制度の下、公庫は民間金融機関より低コストで財務省から資金を借り出すことができる。さらに、公庫に対する連邦政府からの貸出金利は利鞘を含んでいない。そのため公庫は、低金利で貸し出すことができ、結果として連邦に対する補助金の要請を少なくしている。公庫を通じた直接融資を受ける資格があるグループは、公共・民間の非営利団体および連邦からの融資を受け低中所得世帯向け住宅を所有・運営している先住民非営利団体を含めた、北米先住民族または社会住宅スポンサーである。

大部分が 1946 年から 1993 年にかけて建設された建設された既存の社会住宅ストック(賃貸住宅)に対する連邦政府の投資は相当な額が続いている。公庫は、既存の社会住宅に住んでいる人々が持家住宅を買うことができるよう、カナダ全国を対象にして約 60 万 5 千世帯用に、毎年 17 億カナダドルを準備している。社会住宅プロジェクトの大半は、様々な長期契約の下で州や準州により管理され、残りは公庫により直接管理されている。

連邦政府は住宅建設に対する責任が、また、州や準州は住宅ストックの所有・運営および事務処理に対する責任がある。今日、既存の社会住宅ストックの約 80%が、社会住宅契約または他の長期協定により州や準州によって管理されている。

3) 社会住宅プログラム

既存の社会住宅ストックの管理は、以下のプログラムの下で、公庫に加えて州や準州が行っている。

表 5.18 社会住宅プログラムとその内容

プログラム	概要
公共住宅プログラム	1950年から1985年にかけて承認された公共住宅プロジェクトは、州や準州、また、ある場合は、自治体によって管理されている。収入に基づいて家賃を支払う低所得者をターゲットにしている。
非営利住宅プログラム	低所得世帯用賃貸住宅を建設又は取得することに同意した公共及び民間非営利団体に対し支援を行う。プログラムは1990年代初頭まで機能しており、優先的融資の割当や資本拠出免除、金利の切り下げ、及び/又は、最大限の運営補助金、等の特徴としていた。このプログラムは、家族及び特別なニーズの世帯に対し実施された。
協同組合住宅プログラム	このプログラムは、低所得世帯に対して質素で手頃な価格の住宅を提供している。プロジェクトは、勤労奉仕で効率的に行うことにより低家賃を維持するために協力する協同組合メンバーにより、共同で所有されている。プログラムは1990年代初頭まで機能しており、優先的融資の割当や資本拠出免除、金利の切り下げ、及び/又は、最大限の運営補助金、等の特徴としていた。補助が受けられるところであれば、協同組合は低所得メンバーの家賃を減額する。高所得メンバーは市場ベースの家賃を支払う。
農村及び先住民住宅プログラム	2,500人以下の農村地域で生活する先住民及び非先住民に対して、持家や賃貸住宅を得るための支援プログラム。プログラム実施者が彼らの住まいのために収益の一部を肩代わりする。
都市居住先住民住宅プログラム	都市部で賃貸住宅プロジェクトを所有・運営している先住民非営利団体や先住民共同グループに対して支援を行う。このプログラムの要求事項は、一般的に非営利住宅プログラムと同じである。
家賃補助プログラム	収入に対する家賃支払いの割合に制限を設けて、家賃補助を必要としている世帯を支援する。

出所: Homepage of CMHC

4) 新築住宅に対する物品販売税および統一販売税の払い戻し制度

リベート制度とは、新築住宅購入で支払われた物品販売税および統一販売税が返却・払い戻されるシステムのことである。このシステムと物品販売税は1991年に導入された。システムの対象は新規に建てられた住宅のみである。

表 5.19 新築住宅に対する税の払い戻し制度

項目	概要	
対象住宅	CA\$450,000以下の住宅(土地価格含む)	
対象者	住宅購入者又は購入者の身内	
払い戻しの割合	CA\$350,000以下	支払った物品サービス税(GST)の36%が払い戻し
	CA\$350,000から CA\$450,000	払い戻しの割合は36%から徐々に少なくなり、CA\$450,000で0%となる

出所: Homepage of CMHC

5.2.5 オランダ

(1) 住宅供給促進策

1) 住宅法の制定

住宅法が社会住宅建設に大変影響を与えた。1901年の住宅法は、建築規制と都市再開発実施に関し、地方自治体に対して大きな権限を与えた。さらに、都市マスタープランの策定を地方自治体に命じている。住宅協会および自治体が設立した自治体住宅会社が建設する社会賃貸住宅の建設を中央政府は支援している。

この法律は1921年から1945年にかけて度々見直しが行われた。現在、住宅に関する政策は内務省が策定している。

2) “政策書”の策定

オランダ政府は、2001年に住宅に関する政策書「国民が望むもの、国民が生活する場:21世紀の住宅」を発表し、今後10年間の住宅施策実現目標を以下のように掲げている。

表 5.20 政策書に掲げられている住宅施策

住宅施策	概要
国民のニーズに沿った住宅供給	1) 2010年までに持ち家率を65%まで高める 2) 賃貸住宅の完売 3) 民間セクターによる住宅建設 4) 規制緩和
社会的弱者に対する快適な住環境を得る機会の提供	1) 家賃補助 2) 賃貸住宅の家賃の上限設定 3) 低所得の人々のために住宅ローン減税 4) 住宅取得のための資金援助
住宅と福祉政策の推進	1) 高齢者への住宅提供の機会増加 2) 経済的に楽な生活の推進 3) 住宅品質の向上 4) 住宅と福祉の組み合わせ
都市地域における住宅の質の向上	望ましい住宅が不足しているため、都市部から郊外へ移転する人々が増加した。そのような状況を喰いとめるため、都市部における住宅の質を改善する必要がある。政府は、都市部の住環境改善のため、「都市再生のための投資予算」を2000年に導入した。
緑と住宅の共存	人々に対する緑に囲まれた広々とした住宅の供給と周辺環境を傷めない住宅建設方法の採用
環境にやさしい住宅の建設	省資源に貢献する住宅資材と環境にやさしい材料の使用促進

出所: Homepage of Ministry of the Interior and Kingdom Relations

3) 住宅協会による社会賃貸住宅の供給

オランダの多くの住宅は非営利団体である住宅協会が所有し、また、住宅事情改善のために自治体が建設している。オランダには約300万戸の賃貸住宅があり、そのうち約75%は住宅協会が所有している。社会住宅の価格は、国の補助があるため安価である。

住宅協会は以下のことに責任を持っている。

- 高齢者、障害者及び低所得者に対する住宅供給
- 学校やスポーツ施設など社会資産の建設・賃貸
- 世話人、地域マネージャーの任命
- 住宅及び路地や駐車場など住宅に隣接する公共の場所の管理
- 借家人や他の住宅希望者への賃貸住宅の売却

(2) 住宅需要刺激策

住宅需要刺激策として、以下のことが実施された。

- 自治体を通しての中央政府による家賃補助
- 所得からの住宅ローン金利の控除及び低所得者に対する資金援助

しかし、これらの施策は1990年代半ばに廃止された。そのため、住宅協会自身が積極的に資金集めを行っている。

5.2.6 マレーシア

(1) 住宅供給促進策

1) 住宅政策－住宅持家デモクラシー

連邦政府は、全ての世帯が適切な時期に持家を取得できるようにする政策（housing ownership democracy）を策定している。住宅供給目標が国家五箇年計画に設定されている。住宅政策に関しては、以下のように複数の機関がそれぞれの役割を担っている。

表 5.21 住宅政策実施関連機関

機関/組織	役割
財務省	不動産に関する情報の収集・提供
マレーシア国営銀行	住宅金融の監督
州政府	土地行政及び開発許可
州経済開発公社及び民間デベロッパー	住宅開発
住宅・自治省	低価格住宅を提供するデベロッパーに対する融資 建築物に対する基準/規制の評価

出所: マレーシア政府ホームページ

2) 住宅供給方法

住宅数/世帯数の割り当て

州政府は、州経済開発公社や民間のデベロッパーが申請する住宅開発の審査および許可を行う。審査および許可に際し、州政府は開発規模に応じて低価格住宅戸数とブミプトラ入居世帯数を割り当てる。デベロッパーは、中・高価格住宅や商工業用地・施設の売却益で低価格住宅事業を実施している。

州経済開発公社のような公共デベロッパーは州有地の払下げを受けられるが、州の開発戦略に沿って低開発地域を開発したり、低価格住宅の建設割合を多くしたりしている。公社は財務面では独立採算で運営されており、資金も銀行から借入れている。

デベロッパーに対する低金利ローン

住宅・地方政府省が管轄する国立住宅会社がデベロッパーに対して低利融資を行っている。

中央・地方政府による政府職員住宅の建設

各省や州政府、地方自治体、政府系企業が政府職員住宅を建設することもある。

(2) 住宅需要刺激策

銀行に対する最小住宅ローン貸し出し数の割り当て

中央銀行が、低価格住宅購入者への最低融資件数を、銀行など各金融機関に対してその経営規模に応じて割振っている。低価格住宅購入者への貸出金利は BLR (Base Lending Rate) +1.7%または9%のいずれか低い方に上限規制されている。最低融資件数に達しない場合、金融機関は未達成戸数に応じて、無利息供託金を中央銀行に罰金として二年間供託しなければならない。

抵当債券会社(Cagamas Berhad)の設立

中央銀行を最大株主として、住宅融資債権買取り専門機関としての抵当債券会社 (Cagamas Berhad: National Mortgage Corporation) が1987年に設立された。金融機関は住宅融資の抵当権をまとめて同社に売却できる。抵当債券会社は、購入した抵当権をもとに投資家向けに債権 (Cagamas 債) を発行する。同債券には印紙税などいくつかの免税措置が講じられており、主な買手は金融機関である。

政府職員に対する低金利ローン

大蔵省が、中央・地方公務員に対し低利の住宅融資を実施している。

5.2.7 シンガポール

(1) 住宅供給促進策

1) 住宅・開発委員会の設立

住宅・開発委員会はシンガポールの公共住宅公社で、国家開発省の下にある委員会である。委員会は、住宅危機の最中の1960年に設立された。当時、多くのシンガポール人は不衛生なスラムや混雑した不法占拠地で生活をし、9%の国民しか政府の住宅に住んでいなかった。委員会は、前任者であるシンガポール改善信託から住宅危機解決業務を引き継ぎ、3年以内に21,000の共同住宅を建設した。1965年までに54,000の共同住宅を建設し、設立から10年以内にシンガポールの住宅問題を解決した。現在、約82%の国民が委員会が建てた共同住宅に住んでおり、そのうち90%は持家である。

2) 国土の有効利用および土地の強制収用

国内の土地はほぼすべて国有地である。公共プロジェクト予定地内に民間の土地が在る場合は、ほぼ補償なしに強制的に収用されるため、土地取得にそれほど費用が掛からない。そのため、住宅開発委員会はプロジェクト実施の際に事業費用の不足などの事態にならずに済んでいる。

3) 恣意的割り当ての排除

政府は高所得者以外の全員に公共住宅の供給を確約している。個々の住宅の供給は、申込み先着順／抽選によって機械的に決まるため、恣意的な割り当ての余地はない。ただし民族(中国系、マレー系、インド系)が特定のブロックに偏らないような調整は行われる。

(2) 住宅需要刺激策

1) 積立金(財形貯蓄)の活用

シンガポール人は、政府が運営する財形貯蓄に強制的に加入しなければならない。これを住宅購入に使用できる。

2) 高品質な住宅デザイン

ほとんど全ての国において公共住宅のデザインは画一的で粗末なものが多い。しかしシンガポールでは、公共住宅の所有者が再売却を容易に行えるよう、様々なタイプを用意するとともに、デザインのクオリティを高くしている。

5.3 公共住宅供給機関の現在

5.3.1 公共セクターの住宅供給に関する現在の役割

住宅供給に関する公共セクターの現在の役割を表 5.22 に示す。

表 5.22 各国における公共セクターの住宅供給に関する現在の役割

国	公共セクターの役割	
日本	供給サイド	日本住宅公団(JHC)及び住宅都市整備公団(HUD)により公共住宅が供給されていた。 1999年に設立された都市基盤整備公団(UDC)は、住宅分譲事業から撤退するとともに、住宅・宅地の大量供給による住宅事情改善からもシフトした。 2004年に都市基盤整備公団に替り都市再生機構(UR)が発足した。URの主な活動は、都市再生、住環境改善、災害復旧、及び、都市郊外部の環境改善である。 地方自治体や住宅供給公社は依然として公共住宅の供給を行っている。
	需要サイド	住宅金融公庫(GHLC)を廃止し、独立行政法人住宅金融支援機構(JHF)を設立 JHFの役割は、従来の直接融資から民間金融機関による融資の支援・補完へと移った。
アメリカ	中央政府及びそれに付随する機関による公共住宅の供給は行われていない。 地方政府に属する公共住宅庁が公共賃貸住宅の供給を行っている。 主たる住宅政策は、連邦住宅銀行による融資や連邦住宅庁による住宅ローン保証、住宅ローン金利控除等、需要サイドに対する介入である。	
イギリス	公共セクターは公共住宅の供給をほぼ行っていない。 主たる住宅政策は、買取り権や持家、住宅ローン金利控除等、需要サイドに対する介入である。	
オランダ	中央政府及びそれに付随する機関による社会住宅の供給は行われていない。 住宅協会と地方政府に属する住宅会社が社会賃貸住宅の建設・供給を行っている。	
カナダ	地方政府は社会住宅を供給している。 カナダ住宅金融公庫(CMHC)がデベロッパーに対して融資を行っている。	
マレーシア	州政府に属している州経済開発公社が低価格住宅を供給している。 中央・地方政府は公務員用住宅を建設している。	
シンガポール	中央政府に属する住宅開発庁が住宅を供給している。	

出所: JICA 調査団

現在では、マレーシアとシンガポールだけで中央政府が直接住宅供給を行っており、日本をはじめアメリカ、イギリス、オランダ、カナダでは、中央政府又は中央政府に属する機関による住宅供給は行われていない。地方政府による住宅供給は、日本やアメリカ、オランダ、カナダ、マレーシアで行われている。日本、アメリカ、イギリス、オランダ、カナダでは、中央政府は、政府による住宅供給ではなく、住宅需要喚起に政策の力点を置いている。

5.3.2 日本の場合

(1) UDC から UR へ (住宅供給サイド)

2001年12月、特殊法人等の整理合理化に関する計画が閣議決定された。これにより、都市基盤整備公団が廃止され、旧都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発部門が統合されて、都市再生機構が新たに発足した。都市再生活動に民間を誘導することが、都市再生機構設立の目的である。

都市再生機構の役割には、「民間ができることは民間に委ねる」という方針だけでなく、都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限引き出すための誘導業務、条件の整備を行うことも含まれている。

都市再生機構の主たる活動は、都市再生、住環境改善、災害復興、および、都市郊外部の環境改

善である。

表 5.23 都市再生機構の活動

活動	内容
都市再生	<p>“都市再生のプロデューサー”として、民間事業者による都市再生の推進を図る。構想企画、必要な条件の整備、コーディネート等の支援を行う。パートナーとして事業に参加する。</p> <p>以下の都市再生関連 4 分野に取り組む。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市再生プロジェクト等の国家プロジェクト ● 社会経済状況の変化に対応した都市構造の創造(転換) ● 地方都市等の中心市街地の活性化等の地域活性化 ● 防災性向上や環境改善による安全で安心なまちづくり
住環境改善	<p>UR 賃貸住宅ストック約 763,500 戸を適時・適切に管理する。</p> <p>居住者の居住の安定を図りながら、バリアフリー化、間取りの改善、社会状況に応じた設備水準の向上を目的としたリニューアル住宅の供給、屋外環境の整備、及び、建替え事業などの多様な手法により、賃貸住宅ストックの再生・活用を行う。</p>
災害復興	<p>災害の復旧・復興のために行われた過去の活動を通して得た貴重な経験を、今後の災害復興事業や都市の防災機能改善に適用する。</p>
都市郊外部環境改善	<p>ニュータウン開発の経験に基づき地域の特性を生かした魅力ある郊外や地方居住の整備を行い、事業の早期完了を目指す。</p>

出所: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

(2) 住宅金融公庫 から 住宅金融支援機構へ (住宅需要サイド)

公共セクターによる住宅および住宅資金の直接供給を基本とする体系から、市場を通じて住宅の質を改善する体系へと、住宅政策全体を転換する必要性が指摘されるようになった。住宅ローン金利および商品性の自由化等金融市場の環境の変化が、民間金融機関の個人向け住宅ローンに対するより積極的な取り組みを始めさせた。結果として、公庫の役割についても、従来の個人に対する直接融資から民間金融機関への融資に対する支援・補完へと、転換する必要に迫られるようになった。

財政投融资プログラムの改革が、住宅金融システム転換圧力の一つとなった。この圧力が、財政投融资資金を前提とした従来の仕組みから、市場メカニズムを活用した新たな住宅金融システムへの転換を余儀なくした。

2001 年 12 月、政府は特殊法人等の整理合理化計画を承認した。これにより、住宅金融公庫は廃止され、証券化支援業務を行う独立行政法人が設置されることとなった。2007 年 4 月 1 日に、住宅金融支援機構が設立された。

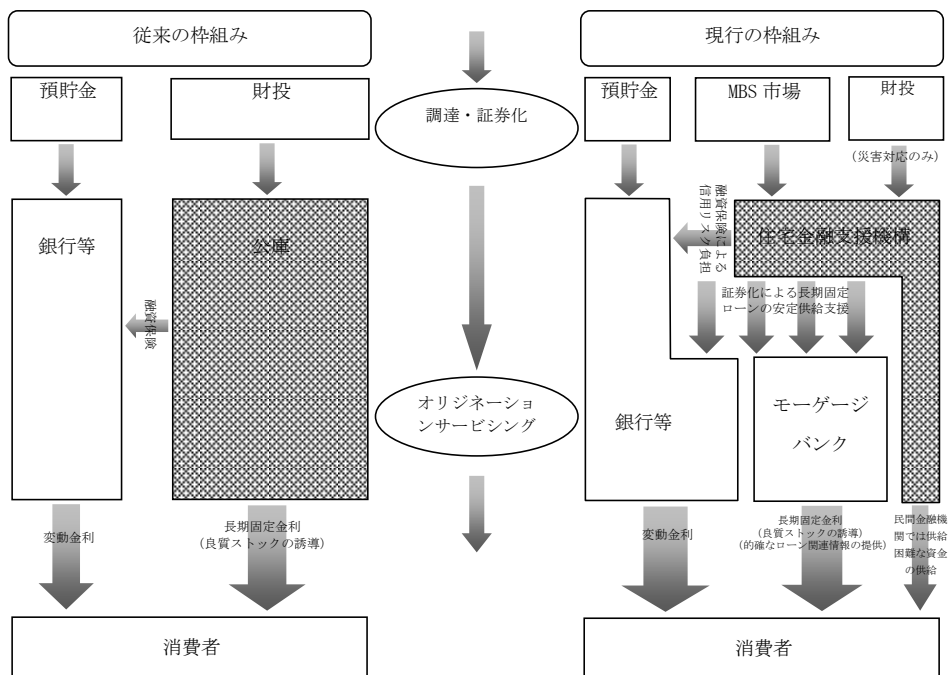
住宅金融支援機構は、以下の役割を含め、住宅金融公庫が従来行ってきた住宅の質の確保・向上に関する役割を継続していく。

- 信頼性のある低金利・固定金利で長期の住宅ローンが、職業や性別、地域などで差別されることなく安定的に供給されるよう、証券化支援業務等を通じて民間金融機関による資金融通を支援
- 災害復興住宅や密集市街地建替え等、民間金融機関からの融資が困難な政策的に重要な分野に対する直接融資
- 消費者、住宅関連事業者等への住宅情報の提供

住宅金融支援機構の業務の柱は証券化支援であり、住宅債権の買取りと不動産担保証券の保証の

2 つがある。買取り型の場合、民間金融機関等が融資した住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買取る。これを担保として資産担保証券(RMBS)を発行し、投資家に販売して資金を調達する。保証型は、民間金融機関等が行う住宅ローンの証券化に際し、保証・保険を行う仕組みである。

新旧の住宅金融市場の枠組みを下の図に示す。



出所: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

図 5.3 新旧の住宅金融市場の枠組み

5.4 都市計画と住宅計画に関する政府組織

5.4.1 タイおよび他国の事例

住宅は都市を構成する要素の一つである。都市計画マスタープラン策定においては、将来人口や住民の安心・安全、産業と住宅地域との関連等を十分考慮されなければならない。そのため、都市計画と住宅計画関連の政府部局は、プランの策定において緊密な連携を図る必要がある。

以下の表は、都市計画と住宅計画に関連する各国の政府組織を示している。

表 5.24 国別の都市計画・住宅計画関連政府組織

国	省庁	住宅・住宅関連に関する役割	政府機関
タイ	社会開発・人間安全保障省	住宅開発	国家住宅公社(NHA) コミュニティ開発協会(CODI)
	内務省	都市計画、建築基準、給水、土地登記、等	
	地方政府	住宅開発、街路、下水道整備	
	国家経済社会開発委員会	経済と住宅を含む社会開発	
日本	国土交通省	国土利用政策、不動産ビジネス、都市計画・都市開発・都市再開発、建築規制、都市内道路、給水・下水、住宅政策と住宅開発、都市鉄道	都市整備公団(都市再生機構) 住宅金融公庫(住宅金融支援機構)
	地方政府	都市計画、住宅開発	地方住宅供給公社
アメリカ	住宅都市開発省	住宅政策、コミュニティ開発	連邦住宅庁
	州政府	都市計画、住宅開発、建築規制、給水	公共住宅庁
イギリス	コミュニティ・地方自治省	住宅政策及び住宅開発、都市計画、建築規制	
	運輸省	道路、鉄道	
	環境・食糧・農村地域省	給水	
オランダ	内務省	住宅政策	
	社会基盤・環境省	都市計画、都市内道路、都市鉄道	
	地方政府	住宅開発	住宅協会 自治体住宅会社
カナダ	公共事業・政府サービス省	住宅政策	カナダ住宅金融公庫
	財務省	住宅関連施策を含む経済行動計画	
	州政府	住宅開発、都市計画、建築規制、土地登記、都市内道路、給水、下水道	
マレーシア	住宅・地方政府省	住宅政策と住宅開発、都市計画、固形廃棄物管理	
シンガポール	国家開発省	住宅政策と住宅開発、建築規制、都市計画	住宅開発委員会
	環境・水資源省	給水・下水道	

出所: Homepage of each government

タイでは、社会開発人間安全保障省傘下の NHA および CODI が、低中所得者用の住宅計画を策定し、また、低中所得者用住宅の建設・供給を行っている。内務省は、都市計画や建築基準の監督者である。地方自治体は、都市計画マスタープランを策定するだけでなく、低中所得者用住宅建設も行う。また、開発者から申請される開発計画や建築計画の審査・許可を行う。NHA、CODI および地方政府の間では、都市計画マスタープランを策定する際に、密な協議が行われていない。

アメリカとカナダでは、連邦政府は住宅政策策定を行い、州政府は都市計画や都市開発および低所得者用賃貸住宅の整備を行っている。

オランダでは、内務省が住宅政策を策定し、地方自治体が住宅整備を行っている。都市計画・開発は、社会基盤環境省が行っている。

日本、UK、マレーシアおよびシンガポールでは、一つの省が都市計画だけでなく住宅計画や開発を行っており、中央政府が低中所得者用賃貸・分譲住宅の建設・供給を行っている。

5.4.2 日本－国土交通省

国土交通省が都市および住宅の政策・計画策定および整備を行っている。国土交通省内には14の部局があり、そのうち7部局が都市・住宅の政策・計画策定および整備に係わっている。以下の表に、都市・住宅の政策・計画策定および整備に係わっている局・部・課を示す。

表 5.25 国土交通省内で都市・住宅に関係する局・部・課

局	部・課	住宅・コミュニティ開発に関連する役割・責任
総合政策局	土地収用課	土地の使用・収用に関する事
国土政策局	総合計画課 国土情報課	国土利用計画の企画・立案・実施、及び、国土利用計画法に規定されている土地利用基本計画に関する事
土地・建設産業局	土地市場課 地価調査課 地籍整備課 不動産課 不動産市場整備課	不動産鑑定士免許の試験、不動産鑑定評価基準、不動産鑑定士の登録と監督に関する事 不動産の取引及びマンションや賃貸住宅の管理に関する申し立ての処理に関する事 地価の公示及び政府売却価格の基準に関する事
都市局	都市政策課 都市安全課 まちづくり推進課 市街地整備資金室 都市計画課 市街地整備課	都市防災に関する指導・助成 災害が発生した地域及び災害危険区域からの人々の移転促進事業に対する援助・助成 都市計画及び都市計画事業に関する調査 都市交通の調査・企画・立案に関する事 都市再開発事業の円滑な実施の企画・立案・調整及び援助の関すること 都市公園及び他の公共オープンスペースの整備・管理に関する事
水管理・国土保全局	河川計画課 防災課 下水道企画課 下水道事業課	河川近傍の市街地整備に関連する河川改修事業に関する事 下水道整備事業の円滑な実施のための企画・立案・調整・指示に関する事 下水道の維持管理のための調査・指示・監督に関する事
住宅局	住宅政策課 住宅整備課 居住環境整備室 住宅保証室 建築指導課 市街地建築課 市街地住宅改善室 マンション政策室	住宅に関する政策の企画・立案に関する事 民間セクターの支援に関する施策の調整に関する事 都市再生機構が行う整備に関する事 住宅金融支援機構が行う融資、ローン債権の承認、債務保証と住宅融資保険に関する事 住宅投資促進のための企画・立案・調整に関する事 住宅の確保・改善に寄与するサービス産業促進のための企画・立案・調整に関する事 住宅及び住宅用地の供給に関連する公共施設整備のための企画・立案・調整に関する事 地方住宅供給公社が行う住宅用地の供給・整備・改善・管理に関する事 賃貸住宅の運営・管理のための企画・立案に関する事(公共住宅は除く) 住宅リフォームの新しい工法と住宅ストックの活用に関する事 密集市街地における古い建築物の建替え計画に関する事
鉄道局	都市鉄道政策課	都市鉄道政策及び整備の企画・立案・調整に関する事 都市鉄道の企画・許可、その他

出所: Homepage of Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

5.5 リバース・モーゲージ

リバース・モーゲージ（持家担保年金）は、自己資本(不動産)譲渡の一つの形である。

リバース・モーゲージローンは、不動産（持家）を担保として毎月一定額の融資を受け、契約期間終了後（利用者死亡時を含む）に担保不動産を処分して、融資金を一括返済する制度である。

アメリカでは62歳以上、日本では65歳以上の家の所有者が利用可能なローンである。家屋の所有者が、不動産を担保に銀行などの金融機関からローンを行う。家屋の所有者は、一括でローン全額を受け取り、または、契約満了期または受取人の死亡時まで月払いとして受け取ることもできる。契約満了または死亡時に、ローンと利子を返済しなければならない。もし借り手が返済に必要な金額を持っていない場合、借り手は家を売却するか出ていく。

以下の表に、リバース・モーゲージを採用している国における、リバース・モーゲージの状況を示す。

表 5.26 国別リバース・モーゲージの状況

国	提供者	利用者の適格性	融資条件
日本	公共及び民間セクター	<ul style="list-style-type: none"> 65歳以上 利用者又は利用者とその配偶者による不動産の完全所有 全ての相続人からの承認の取得 将来にわたって主たる住居として対象物件で生活 1千万円以上の評価額の不動産所有 	<ul style="list-style-type: none"> 融資対象は住宅用宅地のみ 融資限度額は土地の評価額の約70% 3%又は金融機関が採用している長期プライムレートのどちらか低い金利 一括によるローン全額の受取なし 月々の貸付額は個々に設定
アメリカ	民間セクター	<ul style="list-style-type: none"> 一定の年齢以上、通常は少なくとも62歳以上 全てかそれに近い不動産の所有 主たる住居として対象物件で生活 最低収入制限やクレジットの要求はない 利用者の安全のためにカウンセリング受けなければならない 	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の年齢(高齢者になるほど多くの月々の支払(受取)) 健全性や適切な修理状況を含めた不動産の価格 貸出上限額は郡によって変わるが、US\$625,500を超えない 相続人がローンを引く次ぐことが出来る 月々のサービス手数料(US\$25からUS\$35の間)がローン残高に加えられる 金利は個々のプログラム毎に決められる
カナダ	民間セクター	<ul style="list-style-type: none"> 一定の年齢以上、通常は少なくとも55歳か62歳 全てかそれに近い不動産の所有 主たる住居として対象物件で生活 最低所得制限はない 	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の年齢(高齢者になるほど多くの月々の支払(受取)) 立地や将来の評価要素を含めた不動産の価格 融資額の最低はカナダ\$200,00、最高はカナダ\$750,000 プログラムによって金利は変化する プログラムによって融資期間は変化する 融資された金の使い道に対する規制なし 適切な住宅の管理 税の支払い

出所: Home page of reverse mortgage in Japan, USA and Canada

高齢者にとって、最低所得制限なしで金を借りることができ、持ち家を手放すことなく住み続けられ、定期的に資金が手に入るといったメリットがある。しかし、以下のようなリスクも抱えている。

- 不動産の担保割れ
- 利用者の長生き、金利の上昇
- 相続人の承認

リバース・モーゲージのメリット、デメリットには以下のものが考えられる。

表 5.27 リバース・モーゲージのメリット、デメリット

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者にとって、最低所得制限なしで借りることができる ● 持ち家を手放すことなく住み続けられる、及び ● 定期的に資金が手に入る
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産の担保割れ ● 利用者の長生き、金利の上昇、及び ● 相続人の承認

出所: インターネットからリバースモーゲージに関する情報収集

日本では、リバース・モーゲージを利用する場合、住宅建物は資産評価されない。これは、日本における住宅(木造や鉄筋コンクリート造りを含む)の実耐用年数が40年程度と短いこと、および、中古市場が活発でないこと、が理由として挙げられる。アメリカやイギリスの住宅が100年~120

年と大変長く利用されている。また、財務省による法定耐用年数も木造住宅 22 年及び鉄筋コンクリート住宅 47 年と短く設定されている。そのため、リバース・モーゲージを利用するときには、建物の資産価値がほとんどなくなっているため、日本の各融資機関は土地だけを評価している。

日本では、不動産の担保割れや金利上昇等に対する公的保証制度は、まだ整備されていない。アメリカでは、政府系の住宅金融機関である米連邦抵当金庫がリバース・モーゲージ債権を買い取り、資金調達を支援、信用補完する仕組みがある。また、住宅都市開発省傘下の連邦住宅局が、割安な保険料で、融資主体が支払い不能になった場合の契約者への支払い保証、および、契約者に対する融資総額が住宅の資産価値を超えた場合の超過分の融資主体への保証を行っている。このような保証制度の整備と住宅の耐用年数の長さなどにより、アメリカでは多くの人がリバース・モーゲージを利用している。

リバース・モーゲージ制度は、タイにはまだ導入されていない。高齢化社会の到来に備え、タイに合った制度の導入を検討すべきであろう。

5.6 家賃補助

日本、アメリカ、UK およびシンガポールにおける家賃補助の実施状況を述べる。

5.6.1 日本

低所得世帯、子育て世帯、高齢者および障害者世帯に対し、地方自治体家賃補助を実施している。東京都と大阪府での家賃補助例を以下の表に示す。

表 5.28 東京都の家賃補助例

家賃補助例	
千代田区	高齢者世帯・障害者世帯・ひとり親世帯：月額上限5万円（最長5年）
新宿区	高齢者世帯・障害者世帯・ひとり親世帯：転居後と転居前家賃の差の1/2(2年間)
	子育てファミリー世帯（世帯全員の 前年中の総所得合計が、510万円以下）：3万円（最長5年）
	学生、勤労単身者：月額1万円(3年間)
渋谷区	夫婦世帯・ファミリー世帯：夫婦世帯・子育て2人世帯4万円（最長9年）、子育て3人以上世帯5万円（最長9年間）

出所：JICA 調査団調べ

表 5.29 大阪府の新婚・子育て世帯向け住宅家賃減額補助

入居者の月額所得	減額補助金額
268,000 円以下	20,000 円
268,000 円を超え 322,000 円以下	10,000 円
322,000 円以上	0 円

出所：大阪府ホームページ

5.6.2 アメリカ

アメリカでは、低所得世帯に対する家賃補助方法として、バウチャー方式が採られている。

地域の公正市場家賃と入居者の調整後所得(Adjusted Income)の 30 % (またはグロス収入の 10 %)

の差額を家賃補助する。入居者は公正市場家賃よりも高い家賃の借家を選択することができるが、超過分は自分で支払わなければならない。公正市場家賃よりも低い家賃の借家を選択した場合は、家賃補助を他の費目に流用できる。

5.6.3 イギリス

イギリスでは、低所得の借家人向けの家賃補助と民間の借家に対する家賃補助としての地域住宅給付金の2つの家賃補助施策を行っている。

(1) 低所得の借家人向けの家賃補助 (Housing Benefit)

2008年における家賃補助の受給額は、平均では週81ポンドであり、民間借家105ポンド、ハウジング・アソシエーションなど76ポンド、公営住宅67ポンドとなっている。

家賃補助の金額は、次のように算定される。

表 5.30 イギリスにおける家賃補助

借家人	家賃補助
生活保護手当の受給世帯や生活保護手当支給基準以下の所得の世帯	適格家賃の額
生活保護手当支給基準以上の所得の借家人	基準を上回る実質所得について、その65%が家賃補助より減額

出所: "Rent Subsidy in USA and UK" written by Ryokichi Ebizuka

(2) 地域住宅給付金 (Local Housing Allowance) : 民間の借家に対する家賃補助

それぞれの地域の家賃市場 (Broad Rental Market Area) で、世帯人員と世帯構成に応じて入居ができる寝室数ごとの標準的な給付額 (standard allowance) が定められている。

表 5.31 部屋数別都市別一週当たり標準給付額 (ポンド)

City	Standard Allowance for One Week	
	2 Bedrooms	3 Bedrooms
Birmingham	127	132
London (Inner East London)	300	350

出所: アメリカとイギリスの家賃補助(海老塚良吉著)

バーミンガム市の給付額は、2寝室の場合は、1週当たり127ポンド(月額7万円)となり、3寝室では132ポンド(月額7万4千円)となる。ロンドンには3つの市場エリアに別れていて、ハックニー区などのある Inner East London の市場エリアでは、2寝室の場合は、300ポンド(月額16万8千円)となり、3寝室では350ポンド(月額19万6千円)となる。

5.6.4 シンガポール

公共による家賃補助はない。1-Roomと2-Roomの2タイプの借家を、収入が月額シンガポールドル1,500以下の世帯に対して供給している。

表 5.32 世帯月収別世帯タイプ別部屋数別月額家賃

Monthly Household Income (SG\$)	Household Type	Monthly Rent (SG\$)	
		1-Room	2-Room
SG\$800 of less	First-timer	26 - 33	44 - 75
	Second-timer	90 - 123	123 - 165
SGD\$801 and SG\$1,500	First-timer	90 - 123	123 - 165
	Second-timer	150 - 205	205 - 275

出所：HDB Homepage

5.7 最低居住面積水準

日本およびシンガポールの住宅の居住面積に関する基準を述べる。

5.7.1 日本

日本では、「住宅建設5カ年計画」および「住生活基本計画(全国計画)」のなかで、住宅の広さに関する整備目標が掲げられた。この目標は、時代の変化にあわせて面積の見直しが行われている。

「住生活基本計画(全国計画)」では、最低居住面積水準と誘導居住面積水準として、住宅の面積の整備目標が掲げられている。誘導居住面積水準は一般型誘導居住水準と都市型誘導居住面積水準に分かれている。最低居住面積水準と誘導居住面積水準の定義、および、面積水準は、以下の表に示す通りである。

表 5.33 最低・誘導居住面積水準の定義

居住面積水準	定義
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

出所：住生活基本計画より

表 5.34 住生活基本計画における居住面積水準

居住面積水準	世帯人数別面積(単位：m ²)						
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	
最低居住面積水準	25	30	40	50	60	70	
誘導居住面積水準	都市居住	40	55	75	95	115	135
	一般	55	75	100	125	150	175

出所：住生活基本計画より

住宅建設五箇年計画における最低、誘導居住水準は、以下の表のように掲げられていた。

表 5.35 住宅建設計画における居住水準

居住面積水準	世帯人数別面積(単位：m ²)						
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	
最低居住水準	25	29	39	50	56	66	
誘導居住水準	都市居住	43	55	75	91	104	112
	一般	55	72	98	123	141	147

出所：住宅建設五箇年計画(第5期～第8期)より

住生活基本計画における居住面積は、住宅建設五箇年計画の居住面積より広く設定されている。以下の表に日本における持家及び借家の住宅床面積の推移を示す。

表 5.36 日本の住宅床面積の推移 (単位:m2)

年	1968	1973	1978	1983	1988	1993	1998	2003	2008
持家	97.4	103.1	106.2	111.7	122.7	122.1	122.7	123.8	122.6
借家*1	37.8	40.0	42.1	44.8	46.4	48.6	49.3	50.8	50.9

出所:「住宅・土地統計調査」総務省

注: *1- 公団・機構・公社借家

5.7.2 シンガポールの公共住宅の面積

HDB は、販売、賃貸用住宅の最低居住面積を設定していない。HDB が供給している集合住宅のユニット(販売、賃貸用)の面積は、フラットタイプ別に以下の表の通りである。

表 5.37 部屋数別居住面積

Flat Type	Flat Size (m2)	Remarks
1-room flat	35 and 45	Studio apartment (for one or two-member household)
2-room flat	45	1 bedroom with bathroom, Living, Kitchen, Storeroom
3-room flat	60 ~ 65	2 bedrooms, Common bathroom, Living, Kitchen, Storeroom, others
4-room flat	85 ~ 105	3 bedrooms, Common bathroom, Living, Dining, Kitchen, Storeroom
5-room flat	110 ~ 123	3 bedrooms, Common bathroom, Living, Dining, Kitchen, Storeroom
Executive	130	3 bedrooms, Common bathroom, Living, Dining, Kitchen, Storeroom

出所: HDB Homepage

5.8 各国の住宅政策の比較・まとめ

調査した 7 か国の住宅政策を、住宅整備供給に関する法律と住宅整備供給長期計画、住宅・都市計画関連法律・基準、住宅・都市計画関連政府系部門、公共による住宅供給、および、公共による住宅需要喚起の視点で比較・まとめると以下のようである。

住宅整備供給に関する法律と住宅整備供給長期計画

日本、アメリカ、UK、カナダおよびオランダでは、住宅整備供給に関する法律が整備されている。また、住宅の整備供給に関する長期計画は、調査した 7 か国全ての国で作成されている。

日本や UK、オランダ、マレーシア、シンガポールでは、中央政府が住宅整備長期計画(目標)を作成している。アメリカおよびカナダでは、州政府が計画を作成している。

住宅・都市計画関連法律・基準

7 か国全てで住宅を含む建築物に関する建築基準法及び都市計画・開発のための法律を策定・運用している。

住宅・都市計画関連政府系部門

日本、UK、マレーシアおよびシンガポールでは、都市計画および住宅計画部局が一つの省に属している。アメリカとカナダでは、住宅政策策定は連邦政府が行い、低所得者用賃貸住宅の整備は州政府が行っている。また、都市の計画や開発は、州政府が行っている。オランダでは、住宅政策と都市政策はそれぞれ別の省が策定している。また、住宅整備は地方政府が行っている。

公共による住宅供給

中央政府による住宅の直接供給はマレーシアとシンガポールで行われている。日本では、以前は中央政府傘下の機関が直接住宅供給を行っていたが、現在は行っていない。その他の4カ国でも、中央政府又は中央政府に属する機関による住宅供給は行われていない。

地方政府による住宅供給は、日本、アメリカ、オランダ、カナダ、マレーシアで行われている。

公共による住宅需要喚起

7カ国全てで、公共による住宅資金の貸出制度がある。日本、アメリカ、UK、オランダ、カナダでは、住宅取得優遇税制を行っている。また、これらの国では、賃貸住宅に対する補助も行っている。住宅の取得を目的にした貯蓄制度を行っているのは、日本とシンガポールだけである。

住宅販売促進に一役買うリバース・モーゲージは、日本、アメリカ、イギリス、カナダで行われている。

これらを比較・まとめると下表の通りである。

表 5.38 各国の住宅政策比較

ターゲット	政策	Japan	USA	UK	Canada	Nether	Mala.	Sin.	Thai.	
住環境	住宅計画 ^{*1}	○	○	○	○	○	○	○		
	規制 ^{*2}	○	○	○	○	○	○	○	○	
	住宅・都市関連部局を持つ省 ^{*3}	○		○			○	○		
供給サイド	中央政府	分譲 ^{*4}					○	○	○	
		賃貸 ^{*4}					○	○	○	
	地方政府	分譲	○			○	○	○		○
		賃貸	○	○	○	○	○	○		○
需要サイド	家賃補助	○	○	○	○	○				
	税優遇措置	○	○	○	○	○			○	
	融資	○	○	○	○	○	○	○	○	
	融資保証	○	○		○		○		○	
	貯蓄制度 ^{*5}	○						○		
	リバース・モーゲージ	○	○	○	○					

Note: *1 - Long Term Plan on Development and Supply of Housing
 *2 - Law, Regulation and Code on urban and housing
 *3 - Ministry which has departments related to housing and urban in a same organization
 *4 - Housing for sale and rent
 *5 - Worker's Property Accumulation Residence Savings

出所: JICA 調査団

6. 住宅政策の提案

6.1 住宅政策の枠組み

6.1.1 住宅政策の前提条件

タイは、東南アジアにおける製造業の生産拠点として成長し、現在では、中進国に仲間入りするまでに成長した。1980年代以降の急速な経済成長は、タイ社会に急速な社会経済状況の変化を起こした。たとえば、急激な都市化、中間所得者層の増加、核家族化などである。このような社会経済の変化は住宅需要に大きく影響を与える。結果として、住宅のサイズは、核家族世帯の増加に応じて小さくなりつつあり、住宅立地も幹線道路沿い、都市鉄道駅周辺など多様化してきている。一方、タイの経済成長のもと所得水準が上昇し、世帯の住宅への支払い能力も拡大しつつある。このような社会経済状況は、今後とも続いていくものと予見されることから、これからも住宅や居住環境への要望/ニーズを変化させていくものと考えられる。とりわけ、以下の6点の経済社会の変化は、今後の住宅政策を立案する上で重要な示唆を与えている。

- 人口増加率の低下、高齢化人口の増加、世帯人口の減少などによって住宅に対するニーズが多様化しつつある。
- 住宅を取得しうる中間所得者層の増加とそれによる住宅市場が拡大している。
- バンコク首都圏では、都市鉄道の整備によって通勤通学圏が拡大することとなり、住宅の開発ポテンシャル地域が拡大する。
- バンコク首都圏では、中古住宅市場が拡大するとともに賃貸住宅が増加しており、これは「ハウジングラダー」の萌芽と考えられる。
- 住宅セクターにおいて、住宅市場で新たなビジネスチャンスを開拓したり新たなサービスを提供したりできるような民間ビジネスが成長している。
- 経済成長の成果として、都市、近隣、住宅レベルでの居住環境への関心が高まっている。

6.1.2 住宅政策の役割

将来の住宅セクターには上述のように様々な課題がある。それに対応する住宅政策の立案にあたっては、以下の4点の議論の整理が必要と考えられる。

- 対象
- 範囲
- 公的セクターの役割
- 中央政府と地方政府の役割分担

(1) 対象

最初に、住宅政策の受益者を考える必要がある。本章の 3.4 で議論したように、タイ政府は過去

において、住宅施策の対象として低所得者層に焦点をあて施策を展開してきたように、住宅政策の目的と範囲はその対象如何に大きく規定される。別の言葉で言えば、どの所得階層を住宅政策の対象グループとするか？である。その選択肢は、大別して以下の二つが考えられる。

低所得者層を対象とした住宅政策か？より広範囲な所得層を対象とした住宅政策か？

より具体的には、住宅政策を福祉政策の一つとして低所得者層を対象とするのか、タイ社会の大多数を対象とするべく中間所得者層まで対象を拡大するかという選択である。

低所得者層を対象とした住宅政策では、対象が限られ社会の大多数が含まれないものの社会的な弱者へのセーフティネットという重要な役割がある。したがって、この場合の政策の使命は住宅セクターでのセーフティネットの提供ということになり、公共政策として強固な論理的根拠をもつことになる。

一方、より広範囲な所得層を対象とした住宅政策では、政策として社会の大多数をカバーし、セーフティネットの観点だけではなく、前節で述べたような様々な住宅に関する課題に対応することができる。したがって、政策の使命は、タイ社会の経済成長や社会経済の変化に対応した住宅や住環境の向上に主眼がおかれることとなる。

第5章でみたように、欧米の国々の住宅政策は低所得者層への公的住宅の供給に主眼を置いているのに対し、アジアの日本やシンガポールの住宅政策は、より広範囲な所得層を対象として施策が展開されている。欧米諸国は社会の成熟期にあり、人口や住宅需要がすでに安定している。住宅の躯体は一般的に石や鉄、コンクリートで建設されるため寿命が長く、既存住宅ストックの補修、リノベーションで住宅需要の太宗を満たすことができる。そのため、住宅供給に関する政府の関与はほとんど実施されておらず、消費者保護や市場や不動産取引の公明性の確保といった役割がほとんどとなっている。一方、日本やシンガポールでは、住宅政策として低所得者向け住宅の供給のほか、中間所得者層向け住宅の供給サイド、需要サイドへの支援施策など政府の関与が大きい。これは、第2次世界大戦後、急激な人口増加、人口移動、都市化の中で短期間に住宅を供給することが求められたことが背景にある。

タイの状況をみると、1980年代以降の急激な経済成長によって、バンコクへの人口移動が起きスラムの問題が顕著になった。その後の経済成長によって中間所得者層が増加、今後ますますこの中間所得者層が社会の太宗を占めることが予見されている（第4章）。今後とも、この層が住宅需要の太宗またはマーケットのボリュームゾーンであろう。これに対応する住宅需要の拡大にとともに、住宅市場、業界の拡大（新規参入者の増加）が起こる（すでに起こりつつある）が、それらが適正に機能していくことが中間所得者層の住宅取得にとっては重要となる。一方、これまでの低所得者層対象とした公共住宅の提供のような政策は、社会のセーフティネット的な役割と位置付けられることとなる。このような状況を鑑み、今後の住宅政策では、以下の3つの理由から、対象を幅広い所得層に拡大することを提案する。

- タイ社会においては、経済成長の成果として、中進国にふさわしい住環境の整備のための施策を充実する適切な時期と考えられる。
- また、経済成長に伴う、大多数の世帯が中間所得者層に属することになり、住宅政策はそれらの層にも便益をもたらすべきである。
- 一方で、公共住宅の提供など社会のセーフティネットも同時に充実させていくべきである。

(2) スコープ

より広い所得者層を対象とした住宅政策は、結局のところ経済成長や社会経済の変化に対応した住環境の質の向上を目的としている。それは、以下の5点によって達成することができる。すなわち、

- 住宅の質と性能の向上
- 住環境の向上
- 市場のメカニズムを通じた多様なニーズに対応した住宅の供給
- 低中所得者層の住宅取得の支援
- 住宅セクターのセーフティネットの充実

(3) 住宅セクターにおける公的セクターの役割

住宅供給の95%は、民間セクターが担っている。民間セクターは、住宅セクターにおいても近年、十分な資金やビジネスのノウハウを身に付けていることから、できる限り主要なプレイヤーとしてその役割を拡大していく方向が重要と考える。この観点から、政府（公的機関）の役割は、原則としては、住宅市場の監視役（レギュレーター）としての役割とセーフティネットの実施者（オペレーター）としての役割とすべきであろう。

他国の例をみると、この住宅市場の信頼性、透明性、公明性の確保のため、市場参加者の資格・登録制度、取引の標準化などの施策が実施されている。その上で、ほとんどの国で公共による住宅購入資金の貸出制度や住宅取得優遇税制によって需要サポート/喚起施策を行っている。住宅の取得を目的にした貯蓄制度も日本とシンガポールで実施されている。一方、中央政府による住宅の直接供給は減少傾向にあり、調査した7か国ではマレーシアとシンガポールでのみ行われている。また、欧米では持家住宅の供給はおこなっておらず、賃貸住宅に対する補助が行なわれているようである。

これらの例からも、政府の役割は、公的住宅の提供のほか、市場の安定・信頼性や住宅需給に対する支援が中心になるものと考えられる、具体的には、タイ政府は住宅市場においては、レギュレーターとして以下の役割を果たすべきと考える。

- 住宅市場の公平性、透明性を維持し、住宅市場の信頼性を確保する役割。
- 住宅産業を振興する役割。
- 民間企業が低所得者層への住宅サービスをビジネスとして開拓できるよう支援する役割。
- 住宅の質の向上のための指導

一方、政府はオペレーターとして以下のような実務を担うべきであろう。

- 社会的弱者へのセーフティネットの充実
- 公共性が高い（利益の少ない）事業の実施
- 住宅市場の外部不経済への対策（たとえば、交通渋滞、無秩序な開発など）

(4) 中央政府と地方政府の役割分担

欧米諸国においては地方分権の進展もあいまって、福祉政策の実施主役は地方政府となっている。公共住宅の提供や低所得者の賃貸住宅に対する補助は地方政府が実施している。この背景にあるのは、地方政府の能力と行政サービスに対する考え方である。すなわち、日本も含めた欧米諸国

の地方政府は、比較的人材、財政、経験の面で充実しており、それらの地方政府の能力を生かした方が、地域に密着し満足度の高い行政サービスを提供できると考えられているからである。ひるがえってタイの地方政府をみると 1990 年半ばより地方分権が進められてきているものの、いまだ、人材面、財政面が弱く、プロジェクトや政策実施経験も十分とは言えない。したがって、タイにおいては、内務省土地局の開発審査制度のように、中央政府の権限のもと一定の行政執行や一定規模以下の許認可を地方政府が担うことが現実的と考えられる。

6.2 住宅政策のゴール

幅広い所得層を対象とした住宅政策は、タイ人の誰もが安全、安心、快適な住宅の取得や住環境の実現するため、住宅全般の状況の向上を目的としている。これを達成するためには、タイ政府は、以下の二つを達成するための住宅施策を展開する必要がある。すなわち、

- | |
|-------------------------|
| (1) 全ての世帯のニーズに対応した住宅の供給 |
| (2) 安全、安心、よい居住環境の形成 |

すべての世帯のニーズに対応した住宅の供給は、適切な量と質の住宅を、新設、中古住宅含めて住宅市場に供給するものである。住宅需要は、人や世帯のライフステージによって異なり、多様性がますます拡大することから、費用、立地、住宅タイプ、住宅の広さ・質などの面で様々なニーズに応えることができる多様な住宅が提供されることが望まれる。そのためには、住宅そのものの質のほか、住宅市場や市場関係者の信頼性が確保されることが必要である。また、安全、安心、よい居住環境の形成には、快適性や居住性といった公共の利益を保持していくための最低限の公共の関与が必要である。ところで、安全、安心、よい居住環境の形成は、住宅の質や性能の向上だけでは達成するところができず、また、市場に任せるだけでは実現が困難なことから、都市計画に沿った開発や都市化がおこなわれるよう都市開発の誘導が不可欠と考えられる。

6.3 住宅政策の方向性

6.3.1 住宅政策の方向性

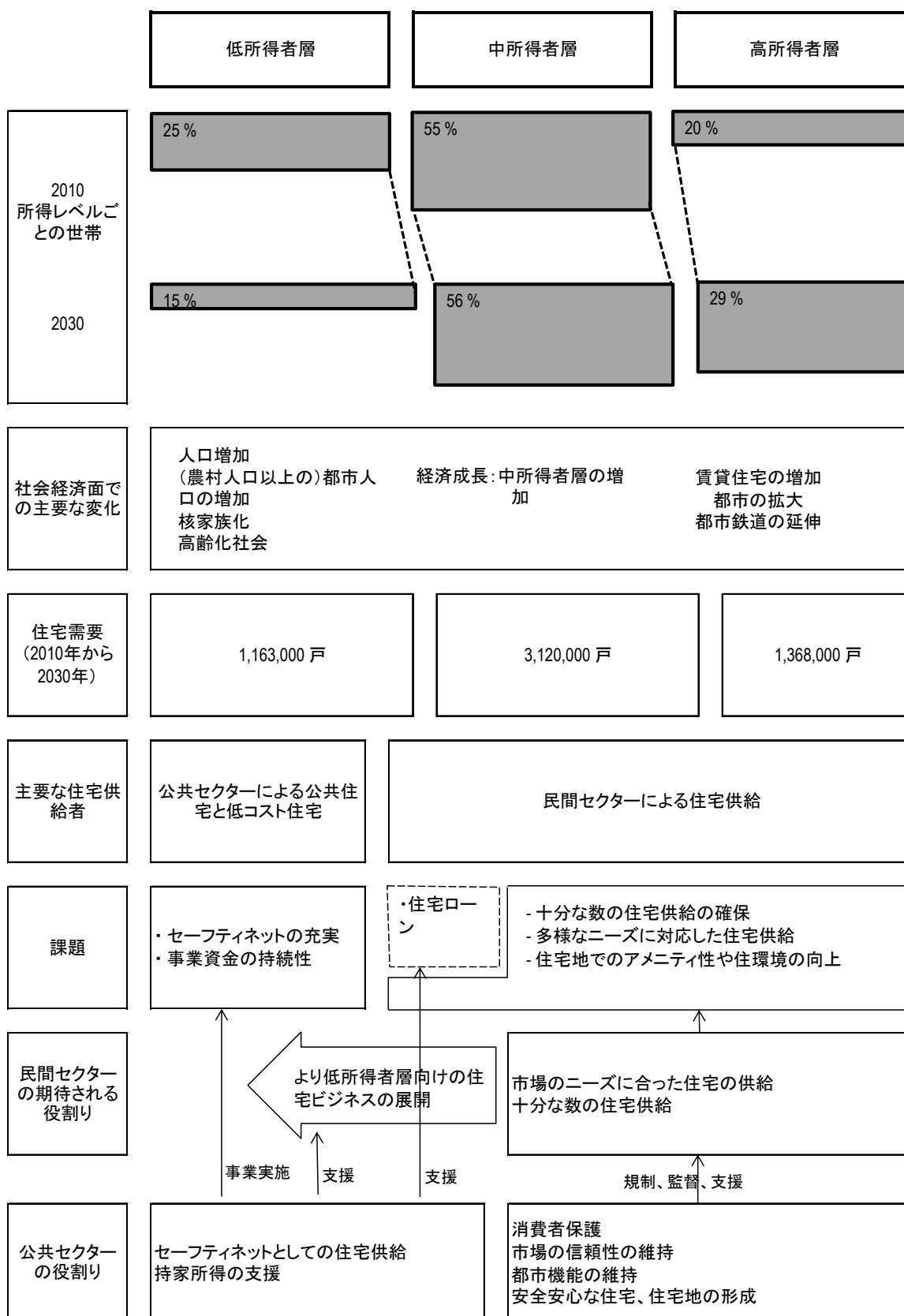
新たな住宅政策では、中高所得者を含めたタイ国民のすべてに裨益がある政策を展開する。第 4 章で示した住宅需要をみれば、2030 年までにタイ全国では、約 1,100 万戸、バンコク周辺では 700 万戸の住宅需要があるものとみられる。これらの住宅のうち、支払い能力の低い低所得者層には、ひきつづき社会のセーフティネットとして公共住宅の提供が求められる。そのためには、継続的に公共住宅の供給ができるような体制を維持していく必要がある。

一方で、中間所得者層の大幅な拡大によって、住宅市場が拡大し、また、社会の核家族化、高齢化、または都市の拡大によって空間的にも広さや質的にもニーズの多様化が予見される。市場の拡大やニーズの多様化は住宅ビジネスの拡大をもたらす。これらの中間所得者および高所得者層への住宅供給は、今後も民間セクターが中心となることから、規模が拡大した住宅市場が適切に機能していくことが、安定的な住宅供給につながる。そのためには、信頼のできる住宅市場で、十分な量と質の住宅が出回り、公平な取引ができるビジネス環境を整えることが重要と考える。ところで、現状、中間所得者層の下層（「中の下」の層）は住宅購入が極めて困難な状況にある

が、住宅政策の「空白地帯」ということができる。この「中の下」層は、一般的に担保能力が低く民間銀行、GHB 含めて住宅ローンの借入れが難しい。そのため、必要な規模、質の住宅が購入できない状況にある。中間所得者層の拡大は、この「中の下」を増加させることから、これに対する施策が重要になってくるものと考えられる。

さらに、住宅、住宅地の居住環境を向上させることが求められる。住宅地の居住環境の向上、都市の機能性やアメニティの向上は、所得に関係なくすべての国民が裨益できる施策である。

このような、将来の住宅をとりまく社会経済状況の変化、住宅需要、民間と公的機関の役割分担などを踏まえた安定的な住宅供給のための課題と施策の方向を図 6.1 に示す。



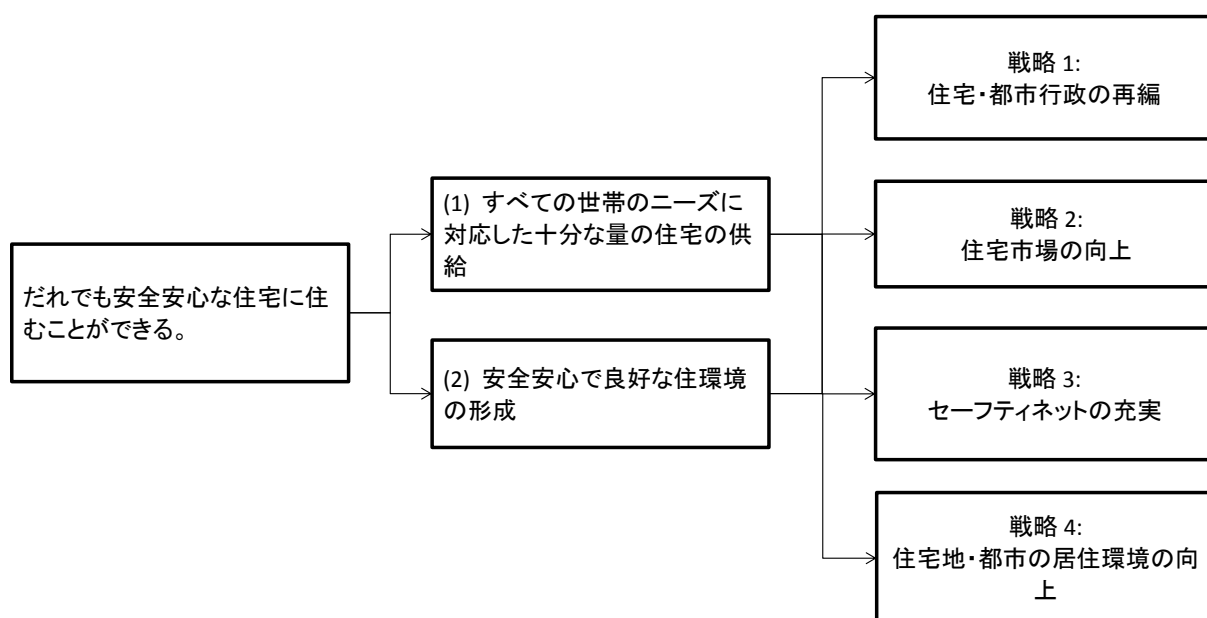
出所: JICA 調査団

図 6.1 住宅政策の方向性

6.3.2 住宅戦略へのブレイクダウン

前項でみた住宅政策の基本方向を、施策の対象、用いる手法、担当機関などを勘案して、以下の4つの戦略を設定した。

- | | |
|-------|----------------|
| 戦略 1: | 住宅・都市行政の再編 |
| 戦略 2: | 住宅市場の向上 |
| 戦略 3: | セーフティネットの充実 |
| 戦略 4: | 住宅地・都市の居住環境の向上 |



出所: JICA 調査団

図 6.2 住宅政策のゴールと戦略

6.4 住宅戦略

6.4.1 戦略 1：住宅・都市行政の再編

(1) 目的とねらい

この戦略は、タイの住宅行政を一元化し、包括的な住宅政策の立案、実施のための体制を作ることを目的とする。現在、タイにおいては、NHA（公共住宅供給）、CODI（コミュニティ開発）、GHB/GSB（融資）が住宅に関する施策を展開している。しかしながら、タイではこれらの住宅関連機関が施策を実行していくための指針を示す包括的な住宅政策が立案されておらず、また、住宅関連機関の調整機能を果たす組織も存在していない。現状の様々な施策、さらに、住宅市場の信頼性、公明性を確保しつつ市場及び住宅ビジネスを拡大させるためには、政策や施策の連携が

不可欠なことから、住宅全般を取り扱い、住宅関連行政機関や都市や開発行政の機関との調整をおこなう新たな組織を設置することを提案する。

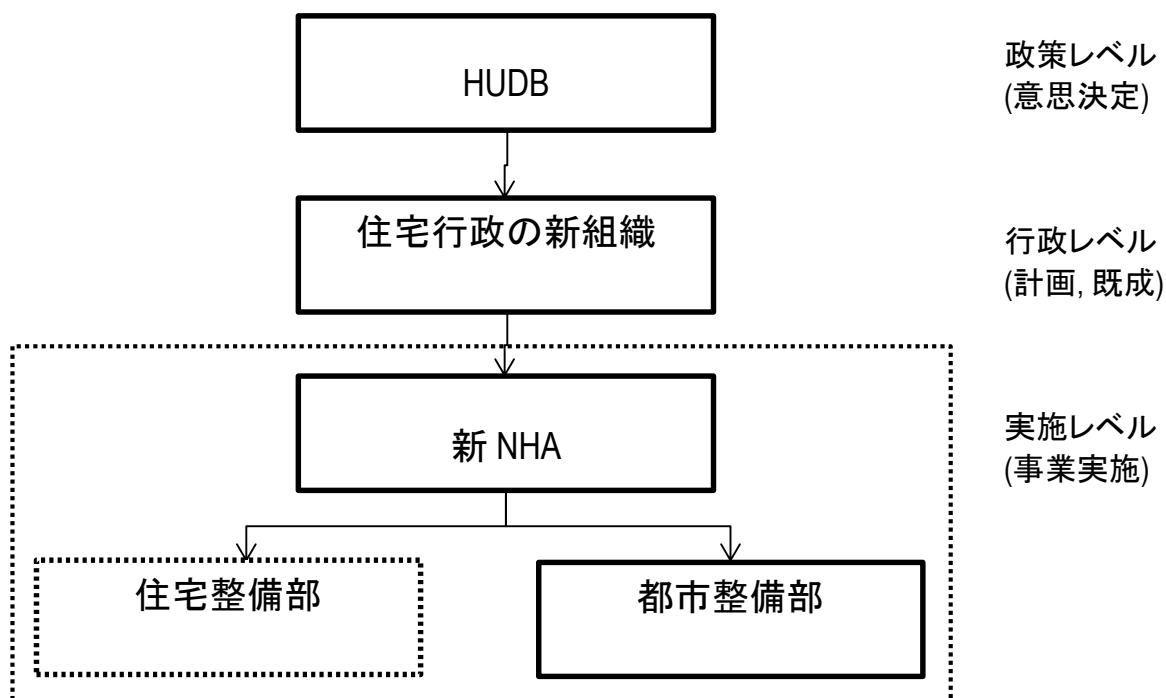
(2) 戦略の構成

住宅全般を取り扱う新たな組織は、政策レベルの組織と実施・行政レベルの組織で形成されるのが望ましい。政策レベルの新組織は、住宅全般にわたる政策やプロジェクトに関する意思決定をおこなう機関であり、一方、行政レベルの新組織は、政策やプロジェクトの実行を担う。この点から言えば、現状の「国家住宅政策委員会（NHPB）」を「住宅・都市開発委員会」（HUDB）に改編し、タイの居住性の向上に包括的に取り組み、住宅と都市開発の政策決定をおこなうことを提案する。一方、行政レベルの組織をみると、現在住宅行政、たとえば、計画、住宅セクターの規制・監督を担う機関が省・部局レベルで存在しておらず、住宅に関連する行政はNHAが担っている。したがって、住宅全般を扱う行政レベルの新組織の形成にあたっては、NHAの計画部門と事業実施部門を分離し、計画部門を省または部局レベルで住宅計画、調整、規制監督を担当する新組織のベースとすることを提案する。

ところで、NHAはMRTやSRTと業務合意を取り交わし、公共交通主導型開発（TOD）による都市開発を共働で実施することにしており、今後都市開発事業は、NHAの主要な業務のひとつとなるものと考えられる。これを円滑に進めるため、NHAの都市開発プロジェクトのマネジメント能力を高めることも合わせて提案する。

以上を実現するために、以下の3つのプログラムを提案する。

- 住宅・都市開発委員会(HUDB) の設立 (PRO 1-1)
- 住宅行政を担当する新組織の設立 (PRO 1-2)
- NHAの都市開発プロジェクトマネジメント能力の強化 (PRO 1-3)



出所: JICA 調査団

図 6.3 住宅行政改善戦略の提案方向

(3) プログラム

1) 住宅・都市開発委員会の設立 (PRO 1-1)

タイには「国家住宅政策委員会」がある。この委員会は、NHA が中心となりタイの住宅全般に関する政策を議論・決定する意思決定組織として設立された。しかしながら、中央政府に住宅行政を所管する専属の組織がなく、意思決定の実施、関連機関間の調整がうまく進まない、そもそも委員会の権威が政府内で十分認知されていなかったなどの理由から、ほとんど機能しなかった。住宅政策の充実・円滑な実施のためには、意思決定機関が不可欠であることから、現状の「国家住宅政策委員会 (NHPB)」を「住宅・都市開発委員会」(HUDB) に改編し、中央政府内での適切な位置づけを得ることとしたい。この委員会は公的住宅に加えて、住宅市場、住宅地の生活環境など幅広く政策の方向付けをおこなうことを提案する。HUDB の中心的な課題は以下を想定している。

- 住宅市場
- 住宅産業
- 住宅地の生活環境向上
- 住宅と都市開発の連携

HUDB の事務局は、以下の P12 で提案する「新たな住宅行政担当部局」が担当する。

以上を実現するために、以下の 2 つのアクションを実施する。

- 既存の国家住宅開発委員会の改編
- 住宅・都市開発委員会の設置

2) 住宅行政を担当する新組織の設立 (PRO 1-2)

現在の中央政府には住宅行政、たとえば、計画、住宅セクターの規制・監督を担う機関が省・部局レベルで存在していない。住宅市場や住宅関連産業の規制・指導・監督をおこなう部署はなく、したがって住宅市場、住宅業界に対する政府の関与も弱く、内務省土地局 (DOL) が開発事業の許認可をおこなっている程度である。一方、公共住宅の供給を NHA が担ってきたことから、住宅建設、住宅地開発の計画、設計、実施のノウハウは NHA が蓄積している。

住宅行政の強化の方向性としては、監視役 (レギュレーター) と事業者 (オペレーター) を分けることによって、公明性/透明性と効率性の向上を目指す方向が望ましいものと考えられることから、住宅全般をあつかう行政レベルの新組織の形成にあたっては、NHA の計画部門と事業実施部門を分離し、計画部門を省または部局レベルで住宅計画、調整、規制監督を担当する新組織のベースとすることを提案する。

以上を実現するために、以下の 3 つのアクションを実施する。

- NHA の改編 (計画部門と現業部門の分離)
- NHA の計画部門を中心に、省レベル又は局レベルの住宅組織の設立
- NHA やそのほかの関連機関 (DPWTPC、DOL、BMA など) との調整・協働の仕組みづくり

3) NHA の都市開発プロジェクトマネジメント能力の強化 (PRO 1-3)

NHA は、前述のように公共住宅、低コスト住宅の提供といった住宅プロジェクトの実施のほか都市開発事業を実施する。これは、NHA の住宅地開発のノウハウを生かして、MRTA や SRT といった軌道交通機関と協働して、公共交通主導型の都市開発を進めることによって、交通負荷・環境負荷の少ない都市開発の実施、都市構造を実現させるものである。このような事業の実施にあたって、民業圧迫を避けることが重要と考える。タイの民間企業は、住宅開発、住宅地開発において十分な実績を積み上げており、NHA は、民間圧迫を避けるために、以下のようなプロジェクトに特化するべきと考える。

- 公共性の高い都市開発案件
- 民間が手をだせない採算性は低いが便益の大きな都市開発
- 開発には多数の民間の参加が必要となり、その調整が必要な大型都市開発案件

しかしながら、NHA はこれまで、郊外におけるニュータウン開発の他は、本格的な都市開発プロジェクトの実績がない。とくに、既成市街地の複合的な再開発、鉄道駅周辺開発といった TOD の核となるプロジェクトの実施能力を向上させる必要がある。そのため、以下の 3 つのアクションを実施する。

- 都市開発部の新設
- 外部リソースの専門家（JICA 専門家や民間からの出向者など）の受け入れによる能力の向上
- 民間企業との都市開発プロジェクトの共同実施

6.4.2 戦略 2 : 住宅市場の向上

(1) 目的とねらい

この戦略は、住宅需要の増加、とりわけ賃貸市場、中古住宅市場の拡大に対応し、民間の住宅市場の充実を図り、マーケット（エンドユーザー）のニーズに対応した住宅を提供することを目的とした戦略である。

賃貸住宅や中古住宅の需要は、低コスト性や立地の優位性から年々拡大している。賃貸住宅や中古住宅が増加していることの背景の一つには、タイ社会が世帯の所得や世帯人数の変化に対応した「すまいかた」を求める傾向が強まっていることがあるものと考えられる。このような傾向は今後とも拡大することが想定されており、コスト面、立地面など世帯のライフステージに応じた住宅に住み替えができるような「ハウジングラダー（住宅のはしご）」を形成していくことが今後の住宅政策では極めて重要と考える。

住宅市場での売買取引は民間セクターが自由におこなうことが必要で、それが効果的かつ効率的な住宅市場を形成する。そのためには、市場の透明性や説明責任性、公平性の確保が欠かせなく、公的セクターは、住宅市場の公平性、市場関係者の適正確保、消費者保護といった、いわば「ビジネス環境の形成・維持管理」の役割を果たすことが必須事項となる。

(2) 戦略の構成

住宅市場の拡大によって、住宅の建設、販売、取引が増加するばかりでなく、中古住宅の取引の拡大、賃貸住宅ビジネスなど様々な住宅ビジネスに対して様々な企業が市場参入し、そこで様々

な商品（住宅）、関連サービスを提供するチャンスが拡大する。このチャンスを実現化することによって、民間による多様なニーズに応えること、十分な数量の住宅の供給が可能となる。それは、また、住宅ビジネスのすそ野の拡大ともなる。

これを実現するためには、公的セクターは市場の信頼性を確保することがまず重要である。そのようなビジネス環境の下で市場のプレイヤーを拡大するための支援をおこなう。具体的には、様々な住宅ビジネス、とくに新興の中古住宅ビジネスが拡大・活性化できるような施策を実施することによってサービスの多様化、プレイヤーの多様化を後押しする。

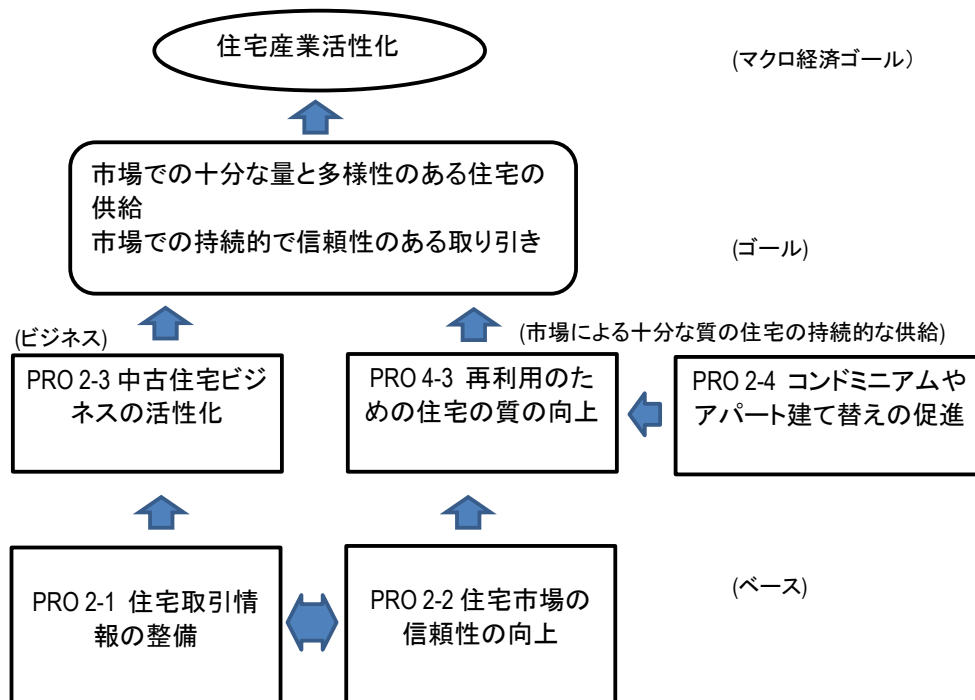
一方で、近年バンコクで多くみられるコンドミニアムやアパートは徐々に老朽化しつつある。これらの建て替えが大きな課題となる。建て替えの円滑化は、既成市街地の都市の更新、住宅提供にとり最も重要な課題となることから、コンドミニアムやアパートの建て替え促進方策も同時に考えていくことが必要と考える。

ところで、中古住宅市場の活性化には、住宅そのものの質と価値の向上、とくに耐久年数の延伸が欠かせない。

以上を実現するために、以下の3つのプログラムを提案する。

- 住宅取引情報の整備（PRO 2-1）
- 住宅市場の信頼性の向上（PRO 2-2）
- 中古住宅ビジネスの活性化（PRO 2-3）
- コンドミニアムやアパート建て替えの促進（PRO 2-4）

なお、図 6.4 に示された PRO 4-3 の「再利用のための住宅の質の向上プログラム」は、戦略 4 の項（6.3.4）に記載した。



出所: JICA 調査団

図 6.4 住宅市場向上戦略の提案方向

(3) プログラム

1) 住宅取引情報の整備 (PRO 2-1)

住宅市場の取引の適正化のためには、住宅の売り手、買い手側の情報格差を是正していくことが必要である。これは、住宅市場の信頼性の向上や活性化にも資するものである。現状でも住宅関連情報としては、土地局の公示地価、GHBの不動産情報センター（REIC）や民間機関の住宅供給数、住宅販売数、住宅価格の情報がある。ただし、これらの情報には、市民が自由にアクセスできるわけではなく、一般市民が住宅を売買しようとしたときに参考となるような情報が十分とは言えない状況にある。集められている住宅の取引情報の更なる公開や組織化による情報のカバーしている範囲の拡大によって、消費者ニーズに応えることが重要と考える。

以上を実現するために、以下の2つのアクションを実施する。

- REICの情報提供の充実、アクセスの容易性の確保
- 民間住宅情報の組織化による情報精度の向上

2) 住宅市場の信頼性の向上 (PRO 2-2)

住宅市場の信頼性を高めるためには、市場の公平性、透明性を高めるシステムを充実させることが必要である。具体的には、市場参加者の信頼性を高め、市場取引や契約の運用ルールを担保する仕組みを住宅ビジネスや市場で強化していくことが必要である。また、市場の公平性に関して、消費者保護は欠かせない。商取引においては、消費者は企業と比較して情報量、資金量、専門性などで圧倒的に劣るため、市場取引において不利な立場に立たされるケースが多い。住宅取引は一般家庭では高価な財産の取引であり、取引の成否は家計に重大な影響をもつ。市場の情報、ノウハウ、専門性、資金力などの面で住宅供給者と購入者（消費者）では力が違いすぎることから、消費者を保護する制度の充実、市場の公平性を担保する上で重要となる。

以上を実現するために、以下の3つのアクションを実施する。

- 登録制、免許制などによる住宅ブローカーの信頼性確保
- 売買、賃貸の際の住宅、不動産取引の標準化
- 住宅関連の取引における消費者保護制度の充実

3) 中古住宅ビジネスの活性化 (PRO 2-3)

中古住宅ビジネスは近年拡大しており、今後も拡大のポテンシャルは大きいと考えられる。ポテンシャルを顕在化するためには、取引に係わる不透明性を減らすこととともに、中古住宅関連ビジネス、たとえば、仲介、リフォーム・リノベーションビジネスの活性化を図ることによって市場のステークホルダーを拡大させることが重要である。

取引の透明性の向上で、まず着手すべきこととして、中古住宅価格の評価のアカウンタビリティを高めることを提案する。中古住宅価格のアカウンタビリティ「説明性」を高めることによって、売り手側、買い手側の取引に対する納得性を高め、取引の増加につなげていく。現在、タイでは、土地は土地評価事務所があるが、中古住宅の取引にあたっては、周辺物件の価格を参考に、物件価格が設定されている。今後、住宅の質、立地、大きさなどニーズが多様化することによって、周辺物件価格だけでは価格の設定が難しくなることが考えられることから、売り手買い手が納得できる客観性のある評価の仕組み（手法と第三者評価）を確立し、それを中古住宅取引の参考に利用していくことによって取引の安心性を高めていくことを提案したい。

以上、中古住宅ビジネスの活性化の方向を実現するため、以下の2つのアクションを実施することを提案する。

- 中古物件の評価のシステムの信頼性の向上
- 関連ビジネスの育成

4) コンドミニアムやアパート建て替えの促進 (PRO 2-4)

バンコクおよびその周辺地域では、近年の地価の上昇によって、コンドミニアムやアパートの建設数が一戸建て住宅の建設数を上回っており、膨大な住宅ストックを形成している。今後、徐々にコンドミニアムやアパートが建て替え時期に入ってくることから、これらの建て替えが大きな課題となることが予見される。

コンドミニアムやアパートの建て替えにあたっては、「コンドミニアム法」がすでに制定されている。現行のコンドミニアム法では、建物の補修には居住者の50%以上の同意、建て替えでは100%の合意が必要となっている。現行のコンドミニアム法は、住民の権利を守る観点では十分機能しているが、建て替えにはかなりの困難が予想されることから、コンドミニアムやアパートの建て替えを促進するための仕組みづくりが求められる。そのためには、建て替え促進、都市の更新の促進の観点から、現行のコンドミニアム法や関連法令の見直しをおこなうとともに、NHAの老朽化住宅の建て替え事業を行い、将来のコンドミニアム/アパートの建て替え需要の増加に備え建て替え事業のノウハウを蓄積しておくことが重要と考える。

以上の中古住宅ビジネスの活性化のため、以下の3つのアクションを実施することを提案する。

- コンドミニアム法の見直し
- 関連法制度の見直し
- 既存NHA資産の建て替えの促進

6.4.3 戦略 3: セーフティネットの充実

(1) 目的とねらい

この戦略は、住宅セクターにおける社会的セーフティネットの充実を目的としている。セーフティネットの対象者は、低所得世帯だけでなく独居老人や障害者、母子家庭にも広げる必要がある。公共セクターは、公共福祉サービスを行うとともに、インセンティブを用意して可能な限りこの分野への民間参入を推進することも重要と考える。

(2) 戦略の構成

住宅セクターの低所得者層へのサービスとしては、セーフティネットとそれ以外に分けて考える必要がある。セーフティネットは、今後とも公的機関が社会福祉政策として実施する必要がある。事業の継続性を高める努力が必要と考えられる。

一方、それ以外の低所得者層とは、セーフティネット対象者に比較して比較的高く安定した所得者層である。この所得層はこれまでも Baan Eau Arthorn プロジェクトのターゲットになってきた層であるが、ローンの返済能力の問題などにより民間セクターがターゲットにできていなかった層である。今後は、中間所得者層の増加が見込まれることから、民間セクターによる住宅供給の対象とすることで、中の下の低所得層の居住の充実を図る。これは公的セクターの公共住宅の供

給を減少させることにつながり、また、民間住宅市場がより拡大することにもなる。

以上を実現するために、以下の5つのプログラムを提案する。

- 民間住宅ビジネスの低所得者層への拡大 (PRO 3-1)
- 住宅ローンサービスの低所得者層への拡大 (PRO 3-2)
- 公共住宅やコミュニティ開発プロジェクト実施のための財務的持続性の強化 (PRO 3-3)
- セーフティネットサービスへの民間協力の導入 (PRO 3-4)
- リバースモーゲージ (持家担保年金) の導入 (PRO 3-5)

(3) プログラム

1) 民間住宅ビジネスの低所得者層への拡大 (PRO 3-1)

これまで、民間セクターが低所得者層を対象とした住宅プロジェクトを実施するにはコストと事業採算性に問題があり、民間企業の参入が難しかった。この市場に民間企業が参入するためには、低コスト住宅の更なるコストダウン (たとえば、コンテナハウスの導入によるコストダウン) や BOI による優遇税制の見直しによって事業採算性を高める必要がある。それによって、低所得者層を対象にしたプロジェクトの実施にインセンティブがより働くような仕組みを検討する。以上を実現するために、以下の2つのアクションを実施する。

- BOIスキームの見直し
- 低コスト住宅プロジェクトの見直し

2) 住宅ローンサービスの低所得者層への拡大 (PRO 3-2)

住宅取得のための住宅ローンは、政府系の GHB、GSB をはじめとして民間銀行も取扱っている。しかしながら、貸出条件が比較的厳しく、担保のない低中所得者はローンを利用することができず、必ずしも低中所得者の住宅取得支援の役割を果たしているとは言えない状況にある。住宅ローンサービスを低所得者まで拡大するためには、貯蓄を増やして個人の借入を削減 (それにより担保や信用保証も少なくなる) するといった施策の方向と、担保能力の限られた個人にかわって信用保証をおこなう公的機関の導入といった施策の方向がある。これら両者を導入することによって、個人のローン借入れ能力を高めることによって、住宅取得を支援する。

以上を実現するために、以下の2つのアクションを実施する。

- 公的信用保証会社の導入
- 「財形貯蓄制度」の導入

3) 公共住宅やコミュニティ開発プロジェクト実施のための財務的持続性の強化 (PRO 3-3)

住宅セクターの低所得者層 (下の下の層) へのサービスとしては、NHA の公的住宅の提供と CODI のコミュニティ開発がある。それぞれのプロジェクトはこれまで成果を上げてきており、今後もこれらを継続することが必要である。ただし、NHA や CODI は事業実施資金を自前で調達しなければならないため、事業実施を今後続けるためには財務的な持続性を確保することが求められる。現状の NHA や CODI の事業には採算性の高い事業はなく、新たに高採算事業を実施していくことも組織のミッションとしては求められておらず、また、そのような事業を実施するノウハウ、リソースも限られている。したがって、外部からの資金の導入によって、財務基盤を強化することが最も現実的と考えられる。それを実現するために、以下の2つのアクションを実施す

る。

- CODIの基金の拡大
- 民間からの寄付促進

4) セーフティネットサービスへの民間協力の導入 (PRO 3-4)

社会の高齢化、核家族化によって一人暮らしの高齢者や障害者が増加している。セーフティネットに身を寄せる人々、とくに子育て世帯、高齢者、傷害者の生活支援を公的セクターがきめ細かく実施することはコストや人的リソースの制約などの課題がある。NGOや民間企業と提携し、それらの対象世帯の「見守り」などによって、社会全体で社会的弱者を支援する取り組みを始めることを提案する。具体的には、以下の2つのアクションを実施する。

- NGOとの連携
- 民間企業との連携

5) リバースモーゲージ (持家担保年金) の導入 (PRO 3-5)

今後のタイ社会の核家族化、高齢化によって、高齢者の年金が大きな問題となることが予見されることから、年金積立の代替となる制度としてリバースモーゲージは検討の価値がある。また、リバースモーゲージには住宅取得促進の効果もあると言われている。リバースモーゲージの導入の検討には、以下の3つの検討が必要と考えられる。

- リバースモーゲージの仕組みの研究
- 資産評価制度の検討
- 資産価値の変動への対応

6.4.4 戦略 4: 住宅地・都市の居住環境の向上

(1) 目的とねらい

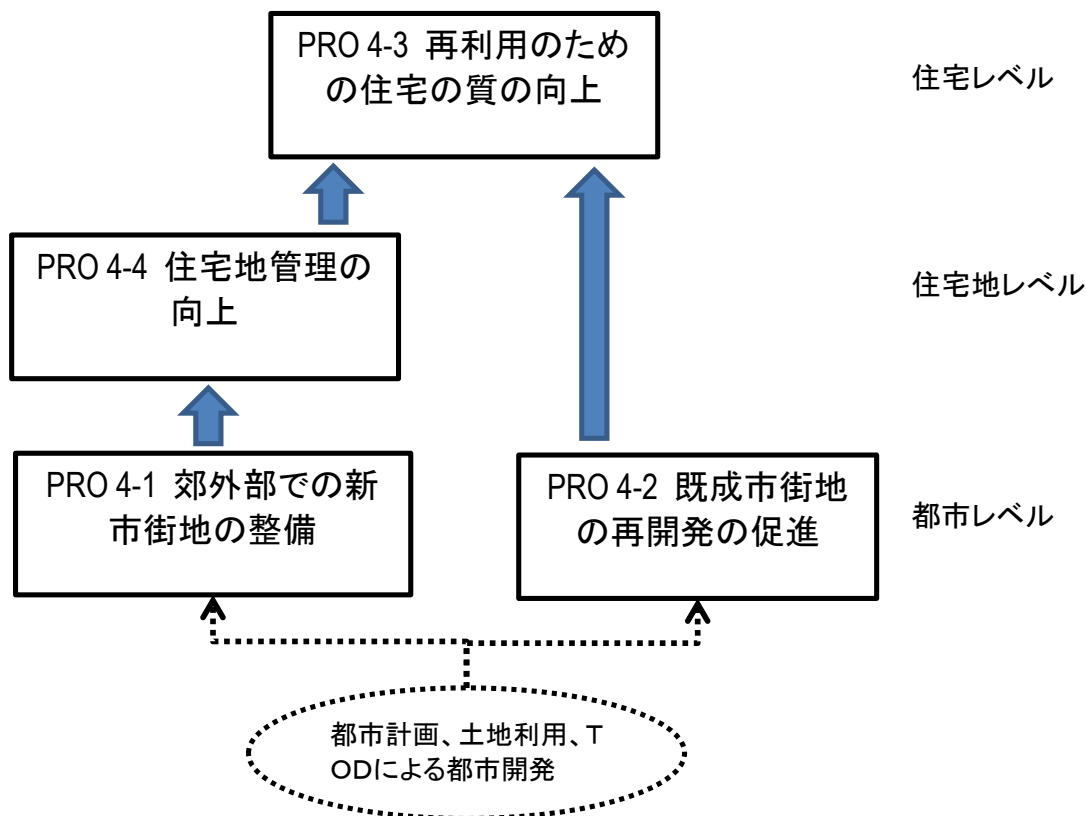
住宅の質的な向上は、アメニティや住環境の質的な向上と、長期間利用できる住宅の物的性能面の質の向上を含む。この戦略は、その両方を目的とするものである。そのためには、住宅地の開発、既存住宅の建て替えの促進をとおして、住宅の物的質の向上を図り、またそれが住宅地の住環境の改善と都市環境への負荷の小さいよりよい都市構造の形成に貢献できる方向で施策を組み立てていくことが重要と考える。一方、住宅市場、とくに中古住宅市場の整備にあたっては、市場で取り扱われる商品、すなわち十分な量の住宅物件が市場に出回ることが必須条件となる。そのためには、住宅のハード面から言えば、住宅は中古市場を流通できるくらい長寿で質が確保されたものでなければならない。この戦略は、このような観点から、住宅および居住地域の質的な向上を図ることを目的とする。

(2) 戦略の構成

バンコク及び地方主要都市は着実な人口増加や不動産投資の増加にみられるように、活発な都市開発ポテンシャルを有する。都市開発行政は、このような民間投資の活力を生かし、公共の利益を同時に達成する手段を考えるべきと考える。とくに、郊外の新市街地の形成においては公共交通主導型の開発を進めることによって交通負荷の小さい新市街地を形成することや、既成市街地

ではより大きな民間投資のポテンシャルが期待できることから、公的セクター主導の都市再開発を積極的に仕掛けていくべきである。以上を実現する具体的な施策として、以下の4つのプログラムを提案する。

- 郊外部での新市街地の整備 (PRO 4-1)
- 既成市街地の再開発の促進 (PRO 4-2)
- 再利用のための住宅の質の向上 (PRO 4-3)
- 住宅地管理の向上 (PRO 4-4)



出所: JICA 調査団

図 6.5 居住環境改善戦略の提案方向

(3) プログラム

1) 郊外部での新市街地の整備 (PRO 4-1)

バンコクでは、交通渋滞への対策として、都市鉄道の整備を徐々に進めている。高架鉄道(BTS)や地下鉄(MRT)、空港アクセス線が開通し、その他にもレッドライン、パープルラインの建設をおこなっている。このような都市鉄道の整備は、自動車から鉄道へのモーダルシフトを促進することを目的としているが、これを進めるためには、同時に鉄道をより積極的に利用した都市構造とする必要がある。郊外の鉄道沿線での新市街地整備や駅周辺の市街地整備を進めていく必要がある。また、それらの整備が容易に進められるような都市構造や土地利用をコントロールする必要がある。これらを実現するために、以下の3つのアクションを実施する。

- BTSやMRTA、SRTの都市鉄道沿線でのニュータウン開発
- 中核的な地域での土地利用の規制緩和による都市開発プロジェクトの促進

- 郊外部での駅前広場の整備

2) 既成市街地の再開発の促進 (PRO 4-2)

既成市街地はすでに建築物が立ち並び、ここを再開発するのは容易ではない。しかし、既成市街地、とくに都市鉄道駅の周辺や幹線道路の周辺では、常時建築物の更新が行われていることも事実である。土地生産性が高いため、民間投資によってより収益性の高い大型で高級な商業ビルやコンドミニアムへの建て替えが進んでいる。公的セクターがこのような活発な民間による都市開発に参加すべきではなく、民間セクターが実施することができないような都市開発に参加していくべきと考える。たとえば、民間セクターが投資できない公共用地の整備や公益性が高いものの採算性の低い案件、民間、公的セクターなど多くのステークホルダーの調整が必要な大型案件などに参加していくことが望ましい。以上を実現するために、以下の2つのアクションを実施する。

- 既成市街地での公共用地の有効活用
- 総合的な都市再開発の仕組みの導入

3) 再利用のための住宅の質の向上 (PRO 4-3)

住宅の質は、これまで建築基準法によってその構造や材料面から最低限の質を保証されてきたが、住宅の性能に関する情報は提供されてこなかった。中古市場の拡大には、市場、関係者の信頼性の他、中古住宅に対する信頼性が確保される必要がある。それが中古市場での取引を活性化するものとする。これを実現するために、以下の3つのアクションを実施する。

- 住宅建設技術や基準のアップグレード
- 住宅保証制度の導入
- リノベーションの簡単な住宅の研究開発

4) 住宅地管理の向上 (PRO 4-4)

住宅地の住環境と価値を維持し、住宅地の長寿化をするためには、ハード面での対策だけでなく、ソフト面として、建設後の住宅の管理・メンテナンスが重要である。コンドミニアムでの管理組合が義務付けられているものの、一般の住宅団地や市街地の住宅地ではこのような住環境を維持・保全するための活動主体が育成されておらず、住環境整備は地方自治体まかせに陥っている。そのため最低限の供給処理しかおこなわれず、せつかくの住宅地の価値を損なう地域が見受けられる。住民が自らの住環境の維持・保全に参画し、自らの資産価値を保全していくような「ちいきづくり」が必要と考えられる。そのためには、そのベースとなる住宅管理組合のしくみの導入・普及にむけた取り組みを提案する。具体的には、以下の3つのアクションを実施するべきと考える。

- 住宅管理組合 (AMC) のサービスや規約/ルールの見直し
- 住宅管理組合の住宅地への普及促進
- 空き家対策

6.4.5 戦略の体系と想定される実施機関

前節でみた4つの戦略及び16のプログラムの体系とともに、それぞれのプログラムの実施機関、

関連機関を図 6.6 に示す。

基本は、NHA を改編し、住宅政策を担当する HUDB、住宅行政を担当する新部局、住宅プロジェクトを担当する新たな NHA といった組織を整備する。これらが住宅政策の主要なプレイヤーとして機能し、それぞれの課題に応じて以下のような関係部局と調整・協力・交渉のルートやしきみをつくることが重要となる。

- セーフティネット関連：CODI
- 都市計画関連：DPWTPとBMA
- 交通関連：OTPやMRTA、SRT、BMA
- 金融関連：MOF、GHB、GSB
- 企業の優遇策：BOI
- 消費者保護：MOC

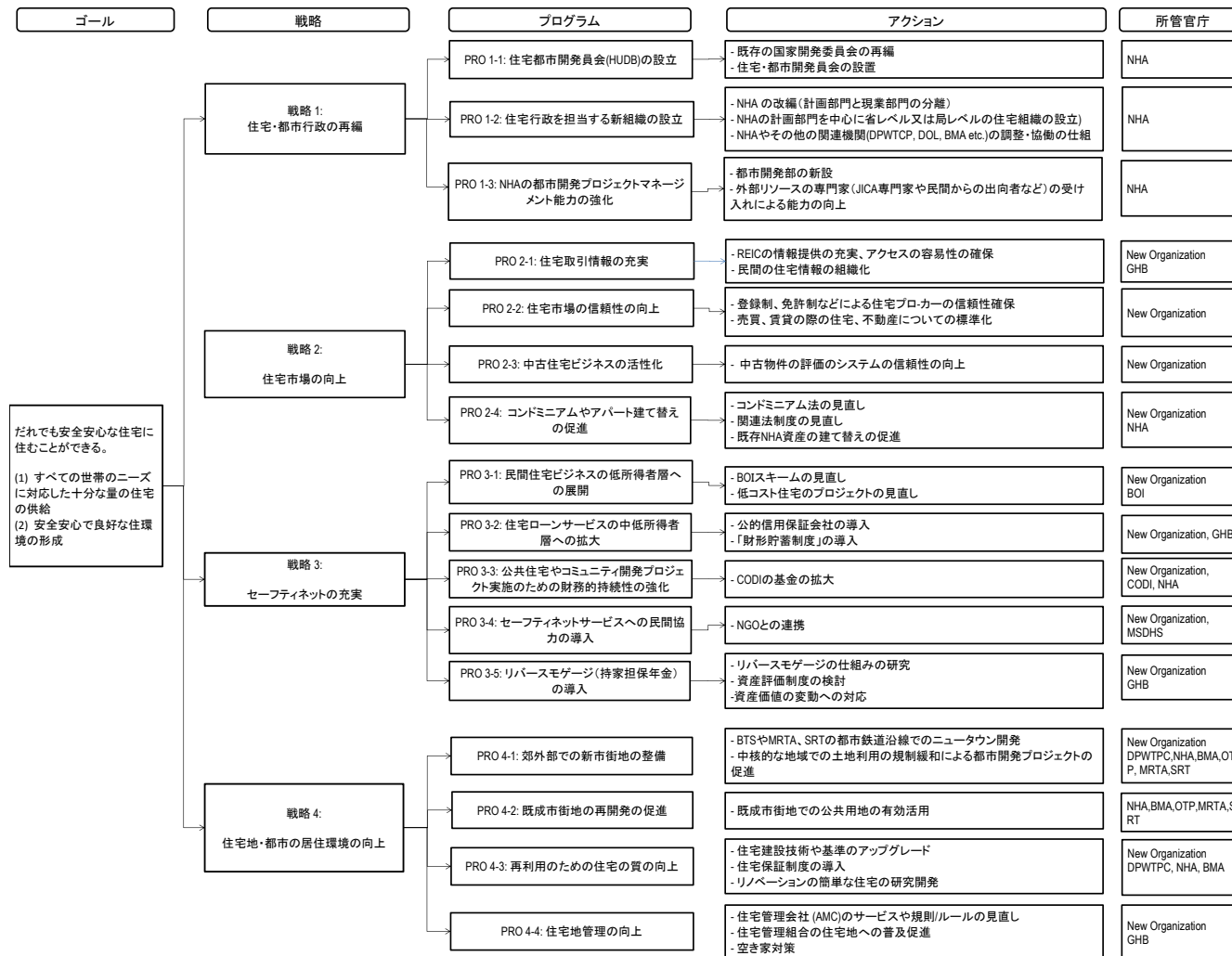


図 6.6 戦略とプログラムの体系

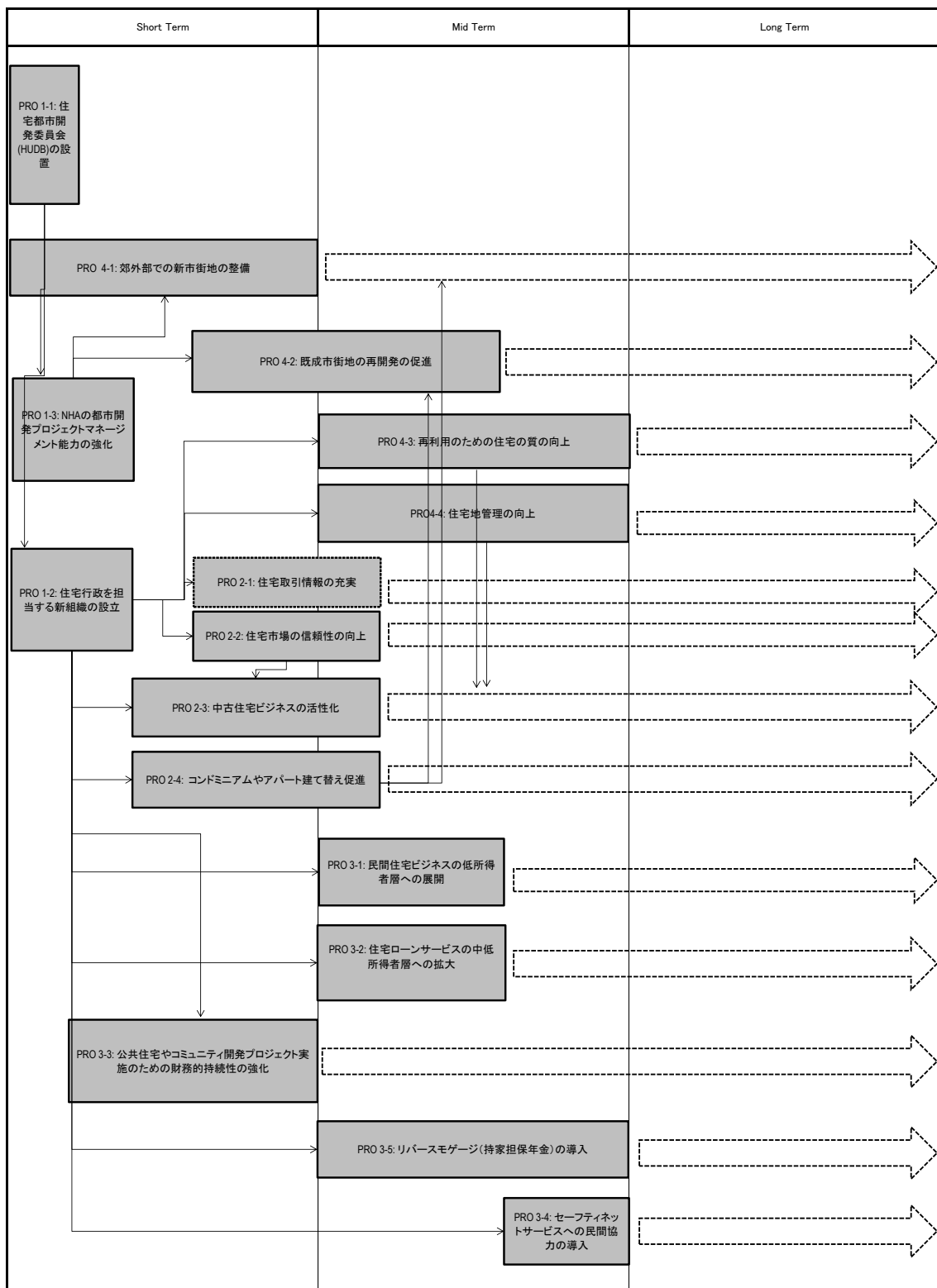
6.5 プログラムの実施スケジュール案

住宅戦略の実施にあたっては、まず、住宅戦略を実施するための体制づくりをおこない、その体制のもと、住宅市場、セーフティネット、居住環境改善をそれぞれ実施していく。

具体的にみると、短期的には、まず手始めに、住宅政策を担当する HUDB、住宅行政を担当する新部局、住宅プロジェクトを担当する新たな NHA の組織を整備する。住宅行政担当部局は、住宅市場や業界の規制・指導・監督業務と居住環境改善を担当するが、住宅市場の信頼性を高めるためのプログラムとして「市場の信頼性向上プログラム (PRO 2-2)」や「中古住宅ビジネスの活性化プログラム (PRO 2-3)」、「 Condominium やアパート建て替え促進プログラム (PRO 2-4)」を実施し、中期的な実施を目途として、それぞれを実施するための仕組みづくりをおこなう。また、セーフティネットの充実にむけ、既存のプログラム、とくに、CODI の Baan Mongkong や NHA の低コスト住宅プロジェクトの資金の拡大について議論を始める。新 NHA は、まず、他m ン器的な施策として事都市鉄道の延伸に備えた郊外部開発のプロジェクト形成をおこなうことを提案する。バンコクの都市鉄道整備は着々と進められており、都市鉄道網の整備と歩調を合わせた郊外部での新市街地整備は、効率性の観点から迅速に実施するのが望ましいからである。中期的な実施を目指す。また、既成市街地内での都市再開発事業の促進に向けた、現行制度の見直し、新しい仕組みづくりに着手する。

中期的には、住宅行政部局は、短期で検討した住宅市場の信頼性向上の施策を実施に移すとともに、市場で出回ることになる住宅の品質向上 (PRO 4-3) をおこなう。また、住宅地管理 (PRO 4-4) の手法、支援のしくみの検討をおこないコミュニティによる住環境保全の道筋を示す。新 NHA は、郊外の新市街地整備、既成市街地の再開発・更新事業を実施に移す。

このような住宅政策の展開シナリオをロードマップとして図 6.7 に示す。



PROGRAM プログラム
 (実施のための準備、仕組みづくり)
→ 実施
→ ポジティブ/支援的な関係

出所: JICA 調査団

図 6.7 プログラム実施のロードマップ

7. 短期施策の検討

短期ステージでまず実施すべきプログラムは、第6章でも述べたように住宅政策を実施する体制づくりのプログラムと現在進められている都市鉄道の延伸に備えた郊外部における住宅開発のプログラムである。住宅行政の改編の基本は、NHAを改編し、住宅行政を担当する新部局を設立し、その一方で、新NHAを住宅プロジェクトを担当する組織とすることである。これは、具体的には、「住宅行政を担当する新組織の設立プログラム（PRO 1-2）」とNHAの都市開発プロジェクトマネージメント能力の強化プログラム（PRO 1-3）からなる。次に、郊外部での新市街地の整備（PRO 4-1）は、新NHAの業務の柱の一つとすべき業務であり、現在建設が進められている都市鉄道網を基にして公共交通主導型開発（TOD）を促進していくために重要度の高いプログラムでもあることから、実施に向け更なる検討をおこなう。

7.1 住宅・都市行政の再編による住宅行政の強化

タイにおける包括的な住宅政策の立案、実施のためには、現在複数の機関がそれぞれ実施している住宅行政を、政策の策定、計画立案・規制、および、プロジェクトの実施が一連の流れで行われるよう、再編・強化する必要がある。

7.1.1 住宅行政組織の現状

住宅行政関連組織とその活動は、以下の表7.1に示すとおりである。

まず、政策レベルでは、NESDBとNHPBがある。しかし、NESDBには住宅政策専門部署がなく、住宅政策作成を期待されたNHPBは活動を中止している。

次に、行政レベルをみると、MSDHSは傘下にNHAおよびCODIを納めているが、住宅政策や住宅計画は作成していない。MOIは、都市計画法や建築基準法の施行、都市マスタープランの作成、宅地開発許可の実施、等は行っているが、直接的な住宅行政は行っていない。また、住宅行政を行う部署も持っていない。

プロジェクト実施レベルでは、NHAが低中所得世帯に限定した住宅供給の計画・実施を行っており、それらに関連する部署を組織内に持っている。NHAは国営企業として独立採算による企業運営を行っているが、2.4.3 住宅供給(1)NHAで述べているように独立採算を脅かす問題を抱えている。このような問題解決も含め、NHAはMRTやSRTと業務合意を取り交わし、公共交通主導型開発（TOD）による都市開発を共働で実施することを目指している。新市街地開発や都市再開発等の都市開発事業は、今後NHAの主要な業務となると思われるし、そうすべきである。しかし、都市開発事業を実施した経験はない。

このように、政策レベルおよび行政レベルにおいてさまざまな機関が住宅開発に係わっているが、政策立案から計画作成・プロジェクト実施が一体的には行われていない。住宅行政を強化し、政策立案・計画作成・プロジェクト実施を着実に実施するために、既存組織の再編及び新組織を立ち上げ、住宅行政の川上から川下まで統一的な行政をおこなうことが望ましいものとする。

表 7.1 住宅行政関連組織とその活動

行政機関	住宅行政に関する活動
NESDB	<ul style="list-style-type: none"> 住宅政策を含む国家経済社会開発計画の作成 住宅政策作成専門部署はない
NHPB	<ul style="list-style-type: none"> 長期的国家総合住宅政策作成・監督 活動中止中
MOI	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地を含む土地利用・都市マスタープラン作成、土地開発審査、コミュニティ開発方針作成、都市計画法・建築基準法の施行 住宅関連部署はなし
MSDHS	<ul style="list-style-type: none"> NHA(公共住宅供給)、CODI(コミュニティ開発)を傘下にもつ NHA、CODIの一般管理費の予算措置 住宅政策・住宅計画の策定はしていない
MOF	<ul style="list-style-type: none"> 持家取得促進のための持家購入奨励策の実施 MOF傘下のGHBやGSBなどSFI8社の管理
地方政府	<ul style="list-style-type: none"> 低所得者用住宅供給 都市マスタープラン作成及び土地開発審査
NHA	<ul style="list-style-type: none"> 低中所得世帯に対する住宅供給
CODI	<ul style="list-style-type: none"> 低所得世帯の住宅を含むコミュニティ開発

出所：JICA 調査団

7.1.2 住宅行政のための新組織

住宅行政のための新組織として、住宅政策立案を担当する住宅・都市開発委員会(HUDB)の設立と、住宅の計画・調整・規制・監督等の行政を担当する新組織設立の検討・実施を行う。

(1) 住宅・都市開発委員会(HUDB)の設立

住宅開発に関する政策は、建築物単体の開発だけでなく、その集合体としての住宅地の開発をも扱うのが一般的である。どこに、どれだけの規模の住宅地を開発するかは、都市計画や都市開発と一体的に計画する必要がある。しかし、現在活動を中止している国家住宅政策委員会(NHPB)は住宅政策・計画を立案する小委員会は持っているが、都市計画・開発の政策を検討・立案する小委員会を持っていない。

既存のNHPBが都市計画・開発と調和のとれた住宅整備計画・開発のための政策立案組織となるため、都市政策・計画小委員会を新たに設け、都市と住宅を一体的に扱えるようにする。また、住宅市場や住宅産業に関する政策も新たに検討・策定するようにする。この検討・策定は既存の小委員会が行うようにする。これらの組織変更に合わせて、名称も住宅・都市開発委員会(HUDB)と改める。

明確な政策や計画なくして個別プロジェクトの着実な実施はできないため、HUDB設立はできるだけ速やかに行うべきである。現在実施されている第11次五箇年国家開発計画(2012～2016)は2016年を最終年としている。2017年からの新たな五箇年計画を策定するためにも、設立に必要な調査・検討を、他の戦略の調査・検討に先駆けて行うべきである。

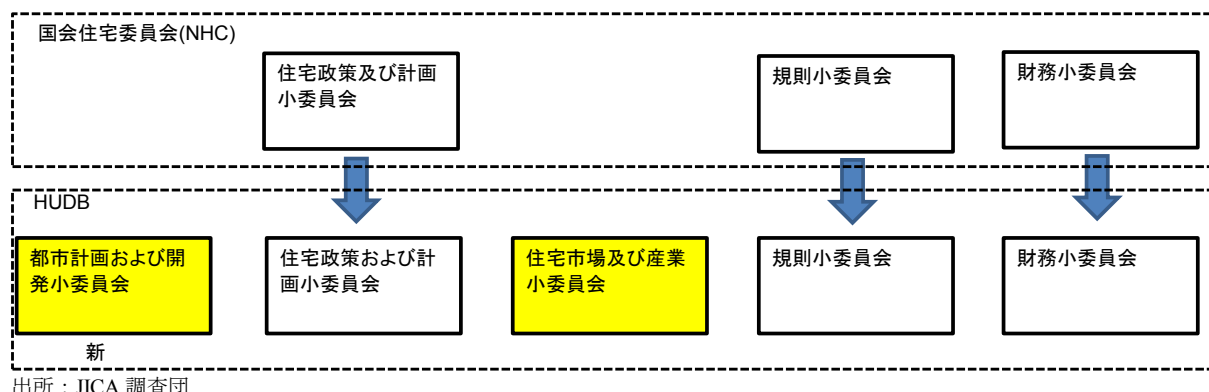


図 7.1 HUIDB の小委員会構成

(2) 住宅行政を担当する新組織の設立

現在、住宅行政、たとえば、住宅供給計画、住宅セクターの規制・監督を担う機関が省・部局レベルで存在していない。住宅市場や住宅関連産業の規制・指導・監督をおこなう部署もなく、住宅市場、住宅業界に対する政府の関与も弱い。

MSDHS は、社会福祉やセーフティーネットとして、低中所得世帯向け住宅供給を NHA や CODI を通じて行っている。NHA 内の既存 27 部門は、住宅政策・計画部、住宅開発戦略部という住宅政策に関連する部門と住宅建設、コミュニティ開発等の事業実施部門から構成されている。MOI は、都市計画や都市インフラ計画、宅地開発許可等を扱う部署は持っているが、住宅整備に関する部署は存在せず、住宅行政にも係わっていない。

しかし今後行政は、低中所得世帯に対する住宅供給だけでなく、国全体を対象とした住宅整備および都市整備を一体的に行うことが求められる。また、住宅行政として、公明性/透明性と効率性の向上をより一層求められることから、レギュレーターとオペレーター機能の分化が進む方向にあるものとする。

そのため、NHA の住宅計画部門と事業実施部門を分離することを提案する。分離された計画部門は省または部局レベルで住宅計画、調整、規制監督を担当する新組織のベースとなる。住宅整備および都市整備を一体的に行っていくため、可能であれば新組織は MOI 内に設置する。それに伴って、NHA の管轄も MSDHS から MOI へ移すようにする。低所得世帯向け住宅整備・コミュニティ開発を行っている CODI は、今まで通り MSDHS が管轄する。

HUIDB で策定される住宅都市開発政策を行政レベルで実施に移すために、MOI への新規部署の設立および NHA の管轄移転に関する調査・検討を早急に行い、設立・移転を実施すべきである。

7.1.3 NHA の都市開発プロジェクトマネジメント能力の強化

NHA は、住宅供給だけでなく新市街地開発や都市再開発等の都市開発事業を、今後の主要な業務と考えている。例えば

- 公共性の高い都市開発案件
- 民間が手を出せない採算性は低い公共性の大きな都市開発
- 開発に多数の民間が必要となり、その調整が必要な大型都市開発案件

等である。NHA はこれらの事業実施に合った組織に改編する必要がある。また、これらの事業を円滑に進めるため、人材開発や募集、民間との交流等でプロジェクトのマネージメント能力を高める必要がある。そのため、都市開発部新設、外部リソースによる能力向上、民間との共同実施などの調査・検討を早急に実施し、NHA の組織改編と都市開発プロジェクトマネージメント能力の強化を図る必要がある。

(1) 都市開発部の新設

事業実施部門の再編を行うとともに、市街地開発や都市再開発を担当する都市開発部を新設する。都市開発部の事業実施計画を作成し、それに合わせた人員配置計画を作成する。計画に沿って人員の再配置・獲得を行っていく。

(2) 外部リソースの専門家の受け入れによる能力の向上

NHA は、都市開発の経験がない。そのため、都市開発を行っている民間企業からの人材を、また、JICA 等から専門家を受け入れ、都市開発の知識を習得・普及するとともに、彼らを中心として都市開発プロジェクトを実施していく。

(3) 民間企業との都市開発プロジェクトの共同実施

NHA に都市開発の経験がないため、初めから NHA 単独で都市開発を実施するのは不可能である。そのため、都市開発の経験・実績のある民間企業と共同で都市開発プロジェクトを実施し、経験を積むようにする。

7.2 郊外部での新市街地の整備

バンコクの郊外部における住宅関連の開発に関する現状と課題、および、郊外開発として実施すべきプロジェクトの概要を述べる。

7.2.1 郊外開発の現状と課題

バンコクは、チャオプラヤ川の両岸に建設された都市であり、タイの経済発展と共に市街地を周辺に拡大していった。その立地特性から、チャオプラヤ川や運河を利用した船舶を主な交通手段としていたが、都市の成長に伴い運河を埋め立て、船舶から車を主な交通手段とするようになった。

最近ではバンコク都心部で高架鉄道(BTS)や地下鉄(MRT)が開通しているが、タイ国鉄(SRT)は通勤輸送に活用できる郊外鉄道の路線網が少ない上、都心部の立体交差化の遅れからラッシュ時の列車運行本数が極端に制限されているため、まだ個人の乗用車やタクシーやバス等の公共交通機関が広く用いられている。しかしこれがバンコクを世界有数の渋滞都市にしている。このため、更なる地下鉄や高架鉄道の路線の建設が現在も進められている。また、タイ国鉄もバンコク郊外の新空港と都心を結ぶエアポート・レール・リンクを建設・運行するとともに、その他の郊外鉄道の改良を行っている。

このように、鉄道をより積極的に利用した都市とするためには、郊外の鉄道沿線での新市街地整備や駅周辺の市街地整備を進めていく必要がある。また、それらの整備が容易に進められるような都市構造や土地利用とする必要がある。そのため、以下に示すプロジェクトを実施する。

- MRTAやSRTの都市鉄道路線沿線でのニュータウン開発
- 郊外部での駅前広場および駅周辺地域の整備
- 対象地域での土地利用の規制緩和によるプロジェクトの促進

7.2.2 プロジェクトの概要

(1) MRTA や SRT の都市鉄道路線沿線でのニュータウン開発

本プロジェクトは、ニュータウン開発のための可能性調査、基本設計、実施設計、および、工事実施・販売・入居からなる。

1) ニュータウン整備可能性調査

郊外での住宅地、商業地を中心とした住宅団地整備の可能性調査を実施する。調査内容は以下の通りである。

- 住宅立地別タイプ別需要予測、家族サイズ予測、住宅サイズ予測
- 地域特性(立地条件、土地利用、機能集積、自然・社会条件、その他)を考慮した立地選定、事業規模想定(計画住民数、タイプ別住宅数、団地内導入機能、土地利用、開発面積、等)
- 広域的調整(広域的インフラの在り方—交通アクセス、上下水道、電力、通信)
- 事業手法検討(用地確保：買収方式または換地方式、事業主体：官単独又は官民共同)
- 資金調達・事業採算性検討

2) 基本設計

選定した団地予定地で想定した事業規模の精度を上げ、開発区域を定めるとともに、導入機能の需要見通しを検討し、また、団地内各施設の基本設計(建築デザイン、環境・景観対策、施設配置計画、施設計画・設計、工事工期、概算建設費、等)を実施する。事業手法及び資金調達についてもさらに詳細に検討する。

また、住宅団地成立に必要な広域的インフラ施設、特に交通インフラ(団地と最寄駅間のアクセス道路、最寄駅の駅前広場(駅広)、バス網、等)の検討・基本設計を実施する。

環境影響評価も同時に実施する。

3) 実施設計

住宅団地内外の各施設の実実施設計を行う。また、検討・決定された事業手法(用地確保や事業主体等)と施設規模、施工方法等から、工事スケジュールを決定するとともに工事費算出、事業運営計画(資金調達、収支計画、管理運営体制、等)を作成する。

(2) 郊外部での駅前広場および駅周辺地域の整備

本プロジェクトは、駅前広場および駅周辺地域整備の制度・仕組みの確立、人材育成と組織強化、駅前広場および駅周辺地域整備の可能性調査、基本設計、実施設計、および、工事実施・販売・入居からなる。

1) 駅前広場および駅周辺地域整備の制度・仕組みの確立

駅周辺市街地整備は、駅前広場や道路等の公共施設、商業・業務施設、住宅施設等の整備が含まれ、これらの整備が相互に連携し相乗効果を発揮することで、駅周辺を利便性が高く、賑わいや活気ある地区となる。駅周辺市街地整備には、鉄道事業者や駅が立地する地元自治体、都市インフラ整備事業者、商業・業務を行う民間事業者、住宅整備事業者(NHA)、及び地元住民等、関係者が多いため、これら関係者間の調整・連携が重要である。

そのため、駅周辺市街地整備の制度、仕組みを事業関係者や学識経験者、専門家の検討により確立する。

2) 人材育成と組織強化

確立した駅周辺市街地整備の制度・仕組みを実施するため、鉄道事業者やNHA、地元自治体での人材の育成を行うとともに、これらの事業者内で市街地整備に関連する部門の組織強化を図る。

3) 駅前広場および駅周辺地域整備の可能性調査

制度・仕組みの確立、人材育成と組織強化を受けて、郊外駅周辺市街地整備の可能性調査を実施する。調査内容は以下の通りである。

- 都市鉄道路線の特長(各鉄道駅の将来乗降客予想数値、鉄道沿線・駅周辺の機能集積・土地利用および自然・社会条件、その他)を考慮した駅の選定
- 事業規模想定(計画人口、導入機能、土地利用、開発面積、等)
- 広域的調整(広域的インフラの在り方ー交通アクセス、上下水道、電力、通信)
- 事業手法検討(用地確保：買収方式または換地方式、事業主体：官単独又は官民共同)
- 資金調達・事業採算性検討

4) 基本設計

選定した駅で想定した事業規模の精度を上げ、開発区域を定めるとともに、駅広や商業・業務、住居等の導入機能の需要見通しを検討する。これをもとに、市街地整備及び公共施設整備のための基本設計(建築デザイン、環境・景観対策、施設配置計画、施設計画・設計、工事工期、概算建設費、等)を実施する。事業手法及び資金調達を更に検討し、環境影響評価を実施する。

5) 実施設計

駅周辺市街地内の各施設の実実施設計を行う。また、検討・決定された事業手法(用地確保や事業主体等)と施設規模、施工方法等から、工事スケジュールを決定するとともに工事費算出、事業運営計画(資金調達、収支計画、管理運営体制、等)を作成する。

(3) 対象地域での土地利用の規制緩和によるプロジェクトの促進

郊外部での新市街地整備や郊外駅周辺での市街地整備を行う場合、既存の都市マスタープランで定められている容積率・土地利用が障害となり、計画実現が困難となる。そのため、新市街地や駅周辺市街地整備の可能性調査の結果をもとに、市街地整備事業者、特にNHAと都市マスタープラン作成担当者で協議を行い、計画する市街地整備が実現可能な容積率・土地利用へと変更する。可能であれば、都市マスタープランの中にこれらの計画を反映する(整備可能なように容積率・土地利用を定める)。

8. 本邦企業ビジネスの可能性

8.1 住宅関連タイ進出企業の現状

タイに進出している本邦企業は約 3100 社とされている。このうち、タイ国日本人商工会議所に所属している企業は 1371 社（2012 年末現在）である。タイに進出している本邦企業の業種をみると、表 8.1 左図に示すように、製造業が最も多く（約 55%）、卸売業、サービス業がこれに続いている。不動産業は 23 社（0.7%）に留まる。このような中、タイに進出している住宅関連企業は 22 社にすぎず、ほとんどが建材・住宅設備関連の企業であることがわかる。ちなみに、住宅及び住宅地開発に関与している企業は 6 社あり、内訳は不動産デベロッパー4 社、ハウスメーカー 2 社となっている。

表 8.1 タイ新進出本邦企業の業種別会社数

(タイ進出企業)			(住宅関連企業)		
	企業数	(%)		企業数	(%)
建設業	108	3.4	建材・住宅設備メーカー	10	45.5
製造業	1,735	55.4	住宅地、住宅	6	27.3
卸売業	739	23.6	内装・リホーム	3	13.6
小売業	63	2.0	不動産仲介	3	13.6
運輸・通信業	137	4.4			0.0
サービス業	234	7.5			0.0
不動産業	23	0.7			0.0
その他	94	3.0			0.0
合計	3,133		合計	22	

出所：JICA調査団調べ。

住宅及び住宅地開発に関与している本邦企業は、都心での商業ビル開発、住宅と商業の混合ビル開発や高級プレハブ住宅の建売りをを行うなど、高所得者層をターゲットとしたビジネスを展開している。

8.2 本邦企業のビジネスの可能性

8.2.1 阻害要因及び ODA との連携

タイの住宅市場への本邦企業の参入には大別して以下 3 点の阻害要因があるものと考えられる。

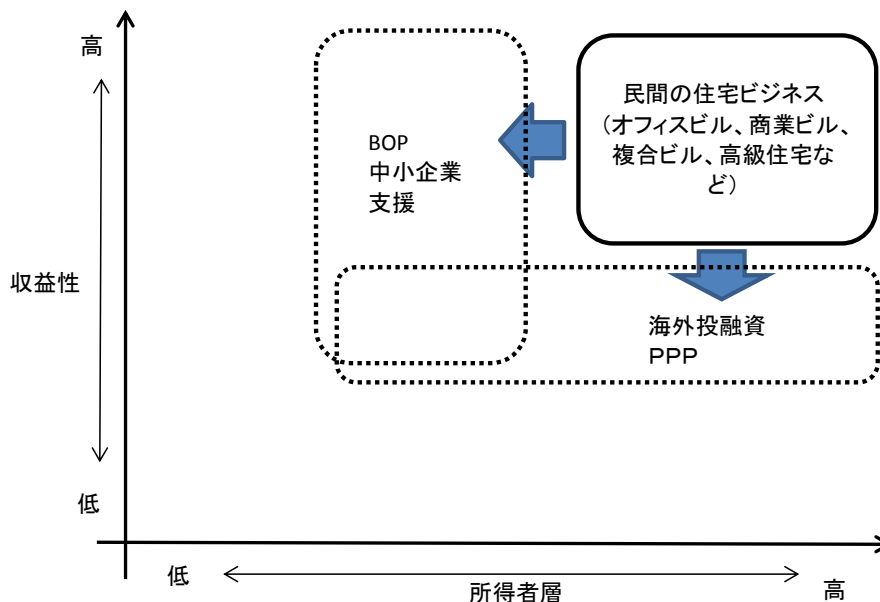
- 本邦企業の在来工法による住宅建設、住宅設備や建材などは他国（たとえば中国）、タイ企業に対し一般的に価格競争力が弱い。
- 中低所得者層の住宅市場は大きいのが、タイのローカル企業がすでに在来工法などであれば、十分な技術力をつけてきており、本邦企業に対する需要がない。
- 中低所得者層には所得水準からみて支払可能額には限度がある。供給されている（需要がある）住宅の価格は低く、事業として採算がとりづらい。

従い、本邦企業はオフィスビル、商業ビル、都心の複合ビルなどのビジネス、または、高所得者層を対象とした住宅ビジネスへの参入に限られているのが現状である。

今後のタイの人口増加や核家族化や経済成長とくに所得の向上と中間所得者層の拡大によって新規住宅需要が増加するとともに、中古住宅のリフォーム・リノベーション需要が増加してくることが予想されている（4章参照のこと）。このような状況を考えれば、現状の、都心のビル開発や郊外部での戸建て住宅の市場でのビジネスチャンスは拡大していくものと考えられる。しかしながら、

中低所得者向け住宅市場に対する民間企業の参入を考えた場合、将来的に中間所得者層の所得水準が上昇するとしても、事業収益性の観点から民間企業の取組だけでは限界がある。従い、かかる民間企業の取組をODAの活用により側面支援することが有用である。近年、我が国のODAの分野では、民間企業との連携が強化されており、民間企業の人的リソース・ノウハウの活用による開発課題への対応が図られる一方、民間企業の新たなビジネスチャンスにも繋がることが期待されている。中低所得者向け住宅市場の分野においては、以下の2つの方向性が考えられる。

- 低所得者を対象とした事業への参入促進：各種調査支援制度（BOPビジネス連携促進協力準備調査、中小企業連携促進基礎調査等）の活用により、民間企業による新たな低所得者向け住宅事業にかかるビジネスモデルの開発支援を行う。（例：低所得者層向けプレハブ住宅事業等）
- 収益性の低い事業への参入促進：適切な官民リスク分担を行いつつ、海外投融資による低利・長期の資金支援を行うことにより、新規参入事業のリスク・コストの低減を図り、通常の商業ベースでは参入が困難な範囲（中低所得者層向け住宅事業）のビジネス展開支援を行う。（例：中間所得者層向け戸建て住宅販売事業等）



出所：JICA 調査団

図 8.1 本邦企業の参入支援

8.2.2 ポテンシャルビジネスの例

上述のような基本的な考え方を踏まえ、またタイの住宅セクターの将来の社会経済状況、住宅需要を勘案すれば、以下のような事業のポテンシャルがあるものとする。

表 8.2 住宅行政関連組織とその活動

基本方針	住宅行政に関する活動
低所得者を対象とした事業への参入促進	<ul style="list-style-type: none"> 低所得者向けプレハブ住宅事業
収益性の低い事業への参入促進	<ul style="list-style-type: none"> 中間所得者層向け戸建て住宅販売
その他	<ul style="list-style-type: none"> エコタウン 高齢者住宅 など

出所：JICA 調査団

以下に、それぞれの事業の方向性を示す。

(1) 中間所得者層向け戸建て住宅販売

現在、本邦企業の住宅メーカーが戸建て住宅の建設事業をおこなっている。この戸建て住宅のターゲットは 500 万バーツで、現状では高所得者層を対象としている。しかし、中間所得者層の拡大で郊外の戸建て住宅の需要が増加することが予見される。このような中間所得者を取り込むためには、300 万バーツから 400 万バーツ台のユニット型住宅のモデルを開発することが必要である。

(2) 低所得者向けプレハブ住宅事業

低所得者層への公共住宅の供給は今後とも CODI や NHA の事業の柱として実施していかなければならない。プレハブ住宅は在来工法に比べコストと建設期間が短縮でき、また、我が国の中小企業にノウハウが蓄積されていることから、このプレハブ住宅を用いた公共住宅整備は本邦住宅企業にとって新たなビジネスチャンスとなる可能性がある。ただし、プレハブ住宅は、我が国では在来工法より割安であるが、タイの住宅の在来工法との比較においてコスト面で競合するための方策を開発する必要がある。

(3) その他

本邦企業のもつ高度な技術を用いた住宅、町づくりは低所得者限定ではないものの、可能性がある。とくに、バンコク郊外の都市鉄道整備が進む地域や地方主要都市の新市街地の整備に、我が国の技術を用いたエコタウンの開発や、高齢者を対象としたハード面、ソフト面が充実した福祉住宅の整備、運営のチャンスがあるものと考えられる。

9. 結論と提言

9.1 結論

タイにおける 1980 年代以降の急速な経済成長は都市化を進展させ、タイ社会の社会経済状況に変化をもたらした。たとえば、農村から都市への人口移動と都市化、中間所得層の増加、核家族化などである。このような社会経済の変化は住宅需要に大きく影響を与えてきた。住宅のサイズは核家族世帯の増加に応じて小さくなりつつあり、地価の高騰によってバンコクや主要都市ではコンドミニアム、アパートが増加した。また、タイ人は伝統的に新築・持家志向が強かったが、都市部を中心として大量の中間所世帯が出現し、その層をターゲットした借家、アパートが増加し、また中古住宅の取引が増加してきた。また、住宅の立地場所をみると、モータリゼーションの進展によって幹線道路沿いを中心として都心からの遠距離化が進み、また、都市鉄道の整備が多様な沿線開発ポテンシャルをもたらし、住宅立地場所もニーズや収入に応じられるよう多様化がみられる。タイ経済の状況を見ると、このような中間所得者層の増加は今後とも継続することが予見される。これが住宅ビジネスや住宅市場を拡大させている。

タイにおける住宅産業の成長を鑑みれば、公的セクターは民間セクターが活動しやすいビジネス環境や条件整備を確保していくことが重要である、また、公的セクターは、タイ社会のセーフティネットの施策としての低所得者層への住宅供給は最低限度は継続するべきであろうが、同時に低所得者住宅の分野でも民間活力を生かす施策の実施に向けた一層の努力が求められる。

このような認識の下、タイの新たな住宅政策は、低所得者だけでなく、社会の太宗を占める中間所得者層にも裨益がある政策を展開することを提案する。まず低所得者への住宅政策は、これまで実施してきたセーフティネットとして公共住宅の提供をより充実していくことを提案する。とくに、継続的に公共住宅の供給ができるような体制を維持していく必要がある。一方で、中間所得者層への住宅の提供は市場を通じて行われることから、住宅ビジネス・住宅市場の関与、消費者保護に取り組むことを提案する。さらに、住宅、住宅地の居住環境を向上させることも重要と認識している。住宅地の居住環境の向上、都市の機能性やアメニティの向上のための施策も同時に実施するべきである。

これらの実施にあたり、以下の 4 つの戦略と 16 のプログラムを提案する。

戦略	プログラム
戦略 1: 住宅・都市行政の再編	住宅・都市開発委員会(HUDB) の設立 (PRO 1-1) 住宅行政を担当する新組織の設立 (PRO 1-2) NHA の都市開発プロジェクトマネジメント能力の強化 (PRO 1-3)
戦略 2: 住宅市場の向上	市場情報の整備 (PRO 2-1) 市場の信頼性の向上 (PRO 2-2) 中古住宅ビジネスの活性化 (PRO 2-3) コンドミニアムやアパート建て替えの促進 (PRO 2-4)
戦略 3: セーフティネットの充実	民間住宅ビジネスの低所得者層への拡大 (PRO 3-1) 住宅ローンサービスの低所得者層への拡大 (PRO 3-2) 公共住宅やコミュニティ開発プロジェクト実施のための財務的

	持続性の強化 (PRO 3-3) セーフティネットサービスへの民間協力の導入 (PRO 3-4) リバースモーゲージ (持家担保年金) の導入 (PRO 3-5)
戦略 4: 住宅地・都市の居住環境の向上	郊外部での新市街地の整備 (PRO 4-1) 既成市街地の再開発の促進 (PRO 4-2) 再利用のための住宅の質の向上 (PRO 4-3) 住宅地管理の向上 (PRO 4-4)

現在、タイの中央政府レベルで、住宅セクターでリーダーシップを持って施策に責任を持つような機関・組織はない。提案したような施策の実現にあたっては、中央政府レベルでの住宅行政に責任を持つような機関・組織が不可欠であることから、第一に住宅市場・業界、セーフティネット、住環境改善を扱う行政主体の設立が重要と考える。また、現在進展中のインフラ整備と歩調を合わせた郊外部での新市街地整備なども効率性の観点から迅速に実施することが望ましい。以上のような認識から、以下の3つのプログラムを短期実施プログラムとする。

- ・住宅都市開発委員会 (HUDB) の設立プログラム (PRO 1-1)
- ・住宅行政を担当する新組織の設立プログラム (PRO 1-2)
- ・郊外部での新市街地の整備プログラム (PRO 4-1)

9.2 提言

近年のタイ社会における中間所得者層の拡大に応じて、低所得者層の住宅問題は、社会的な課題から福祉的な課題に位置付けが変わりつつある。過去のタイの住宅政策は、低所得者を対象とした公共住宅の提供やコミュニティ開発に焦点をあててきたが、今後とも住宅行政が同じ視点で政策を遂行してすべきか、それとも、タイ社会の変化に対応して住宅政策の焦点を移行していくべきなのか問題となる。

タイの民間セクターは、住宅需要の増加に応じて活発に成長してきた。民間セクターは人材面、経験面、財務面で能力を拡大していて、住宅市場においてもより本質的で大きな役割を果たすことが期待できる。公的セクターの関与はなるべく小さくというのは、世界的な住宅政策の流れでもある。以上を鑑み、公的セクターの施策は、民間セクターのビジネス環境や条件の整備・確保に力点を置くべきと考える。一方で、公的セクターは、タイ社会のセーフティネットとしての低所得者層への住宅供給は継続するべきであろう。ただし、公的セクターの供給はあくまで暫定的、緊急避難的なセーフティネットの提供の観点からの供給と位置付け、低所得者住宅の分野でも民間活力を生かす施策の実施に向け一層の努力が求められる。

これを実現するために、中核となるのは、現行の住宅行政をリフォームし、また、現行 NHA の改編をおこなうことである。現行 NHA を改編し、中央政府で住宅行政をおこなう新組織と住宅・都市開発プロジェクトを実施する新 NHA に再編する。

新たな住宅行政組織は、NHA の計画部門を中心として、住宅ビジネス、住宅市場の信頼性確保、消費者保護といった施策が実施できるような組織づくり、人材確保をおこなう。組織は内務省傘下の局 (Department) とするのが望ましいが、端緒として、NESDB 傘下の室 (Section) などから始めることも考えるべきであろう。

一方、NHA は住宅・都市開発プロジェクト実施機関として、郊外の新都市開発、既成市街地の都市の更新・再開発事業をおこなう。ただし、タイの民間企業は、住宅開発、住宅地開発において

十分な実績を積み上げており、NHA は、民間圧迫を避けるために、大規模、公共性が高く、採算性は低い社会的な便益の大きな都市開発などに限った事業に取り組んでいくことを提言する。また、NHA には都市再開発の専門部署のノウハウがまだ十分とはいえないことから、民間交流、諸外国の技術移転をととしてプロジェクト実施能力を向上させていくことも合わせて提言する。