

ベトナム国
住宅セクター基礎情報収集・確認調査

ファイナルレポート
和文

平成 26 年 2 月
(2014 年)

独立行政法人
国際協力機構 (JICA)

株式会社日建設計総合研究所
株式会社 UR リンケージ

東大
JR
14-010

ベトナム国
住宅セクター基礎情報収集・確認調査

ファイナルレポート
和文

平成 26 年 2 月
(2014 年)

独立行政法人
国際協力機構 (JICA)

株式会社日建設計総合研究所
株式会社 UR リンケージ

目次

第1章 調査の背景と目的	1-1
1.1 調査の背景	1-1
1.2 調査の目的と構成	1-2
1.3 調査対象地域	1-3
第2章 調査の方法	2-1
2.1 現地協力者と共同でアンケート及びヒアリング調査を実施	2-1
2.2 既存の統計データ等の活用により将来需要予測を実施	2-1
2.3 関係部局へのヒアリングに基づく港湾エリアの移転課題の整理及び都心の再開発推進 方策の検討	2-1
2.4 作業の全体構成	2-2
第3章 ベトナムにおける住宅政策	3-1
3.1 住宅状況の概観	3-1
3.2 政策の流れ	3-4
3.3 住宅法の概要	3-6
(1) 一般	3-6
(2) 住宅の四分類	3-6
(3) 商用住宅	3-7
(4) 社会住宅	3-7
3.4 関連法の概要	3-10
(1) 土地法	3-10
(2) 建設法	3-10
(3) 都市計画法	3-11
(4) 投資法、企業法	3-11
(5) 不動産業法	3-11
(6) 地域・都市計画及び農村居住計画についての建築基準 (Building Code on Regional and Urban Planning and Rural Residential Planning)	3-11
3.5 土地と住宅	3-11
(1) 土地の使用	3-11
(2) 土地管理に関わる行政組織	3-12
(3) 土地の管理	3-13
(4) 住宅新設計画から建設承認まで	3-14
(5) 土地所有権の取得	3-15
(6) 土地関連税とその使途	3-16
3.6 住宅金融	3-17
(1) 一般	3-17
(2) 住宅資金借入れの実際	3-17

(3) 公的住宅基金	3-19
(4) 30 兆 VND 社会住宅充実政策	3-19
3.7 地方（主要市省）の住宅政策	3-20
3.8 国際援助	3-22
3.9 住宅政策の課題	3-24
第4章 ベトナムにおける住宅開発及び住宅取引の現状	4-1
4.1 国統計にみる住宅供給の状況	4-1
(1) 住宅数（Housing Stock）	4-1
(2) 住宅規模	4-1
(3) 住宅構造類型	4-2
(4) 築後年数	4-3
(5) 住宅開発	4-3
(6) 住宅開発主体	4-3
4.2 2市・2省の住宅戸数	4-4
(1) ハノイ市	4-4
(2) ホーチミン市	4-4
(3) ビンフック省	4-5
(4) ビンズン省	4-5
4.3 住宅取引	4-6
(1) 都市の住宅用地	4-6
(2) 土地市場	4-7
(3) 住宅市場	4-8
(4) 近年の住宅市場の動向	4-10
第5章 住宅の短期的需要の把握（アンケート、ヒアリング調査）	5-1
5.1 アンケート調査	5-1
(1) アンケート調査実施概要	5-1
(2) アンケートの距離圏別実施票数	5-2
(3) アンケート調査の対象区と実施票数	5-3
(4) アンケート票	5-6
(5) アンケート回収結果	5-6
(6) アンケート回答者の属性	5-7
5.2 ヒアリング調査	5-11
(1) ヒアリング調査実施の概要	5-11
(2) 対象者別ヒアリング項目一覧表	5-13
(3) ヒアリング調査結果	5-14
5.3 アンケート及びヒアリング調査による住宅の短期的需要	5-17
(1) 最近購入されている住宅の傾向	5-17

(2) 住宅の需要について	5-21
5.4 都心と公共交通機関で結ばれた郊外部のニュータウンの需要	5-27
(1) アンケート結果より	5-27
(2) ニュータウンのスタッフ・管理者・居住者へのヒアリング	5-33
(3) ニュータウンに関するアンケート回答者へのヒアリング	5-37
5.5 低所得者用住宅へのヒアリング	5-40
(1) 工場労働者用住宅へのヒアリング	5-40
(2) 社会住宅へのヒアリング	5-45
第6章 長期的視点に立った住宅需要（人口・世帯・住宅取得ポテンシャル別世帯数 の将来推計）	6-1
6.1 将来推計の目的と進め方	6-1
(1) 将来推計の目的	6-1
(2) 使用した統計データ	6-1
(3) 推計を行う地域区分	6-2
6.2 将来推計手法の概要	6-7
(1) 人口・世帯数の将来推計における前提条件とその手法	6-7
(2) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計における前提条件とその手法	6-9
(3) 将来推計フロー	6-11
6.3 将来推計結果	6-12
(1) ハノイ市	6-12
(2) ビンフック省	6-19
(3) ホーチミン市	6-25
(4) ビンズオン省	6-32
6.4 長期的視点に立った住宅需要のまとめと考察	6-38
(1) 高額住宅の需要の把握	6-38
(2) 第3、第4分位が購入可能な住宅のボリューム把握	6-40
(3) 公的支援が求められる住宅の把握	6-41
(4) その他	6-42
第7章 ホーチミン市中心部の港湾施設の移転・再開発に関する課題	7-1
7.1 都心部における住宅供給の背景	7-1
7.2 港湾施設の移転状況	7-1
7.3 移転にあたっての課題	7-3
(1) 土地所有者の移転にあたっての資金不足	7-3
(2) 移転後の港湾関連インフラ整備不足	7-3
7.4 港湾跡地利用計画	7-4
7.5 港湾エリアをモデルとした都心の再開発推進方策検討	7-4

第8章 日本が経験が活用可能な事項等の整理.....	8-1
8.1 ベトナム大都市における住宅の課題.....	8-1
8.2 我が国の知見・経験・技術の活用が可能な事項の整理.....	8-2
(1) 国の住宅政策への提言	8-2
(2) 都心部再開発の進め方に対する提言.....	8-4
(3) 課題解決のための技術導入支援.....	8-4
8.3 住宅開発に関する日本の ODA による支援が期待される事項の検討	8-5
(1) ベトナム側からの要望	8-5
(2) 日本の ODA による支援が期待される事項の整理	8-5
資料編	
資料1 現地調査の概要	A1-1
資料2 アンケート票	A2-1

図

図 1-1 調査対象地域（中心エリア）	1-3
図 2-1 調査のフレームワークと概略工程	2-2
図 3-1 ベトナムで最も一般的な住宅タイプであるタウンハウス（戸建て住宅）	3-3
図 3-2 住宅計画から建設許可までの流れ	3-15
図 4-1 ハノイ市における住宅戸数	4-4
図 4-2 ホーチミン市における住宅戸数	4-5
図 4-3 ビンフック省における住宅戸数	4-5
図 4-4 ビンズン省における住宅戸数	4-6
図 4-5 最近の高級住宅の事例	4-11
図 4-6 最近の中級・低価格住宅の事例	4-12
図 5-1 ハノイ首都圏アンケート対象地域と票数	5-4
図 5-2 ホーチミン都市圏アンケート対象地域と票数	5-5
図 5-3 アンケート属性—家族人数（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-7
図 5-4 アンケート属性—世代数（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-7
図 5-5 アンケート属性—家族型（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-8
図 5-6 アンケート属性—世帯月収（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-8
図 5-7 アンケート属性—年齢（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-9
図 5-8 アンケート属性—性別（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-10
図 5-9 アンケート属性—職業の有無（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-10
図 5-10 アンケート属性—通勤手段（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-10
図 5-11 アンケート属性—通勤時間（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）	5-11
図 5-12 ヒアリング先位置図	5-16
図 5-13 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における購入された住宅の面積と価格（過去 5 年）	5-18
図 5-14 ハノイ首都圏における収入分位別の過去 5 年間に購入された住宅の価格と面積	5-19
図 5-15 ホーチミン都市圏における収入分位別の過去 5 年間に購入された住宅の価格と面積	5-19
図 5-16 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における世帯年収と住宅購入価格の関係	5-20
図 5-17 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における年齢別住宅選択理由（複数回答におけ る選択項目数の合計を母数とした場合）②購入したい住宅（面積と価格）	5-21
図 5-18 購入希望住宅の面積と価格（ハノイ首都圏・ホーチミン都市圏）	5-22
図 5-19 ハノイ首都圏における分位別の購入希望住宅の価格と面積	5-23
図 5-20 ホーチミン都市圏における分位別の購入希望住宅の価格と面積	5-23
図 5-21 世帯年収と住宅購入希望価格の関係（ハノイ首都圏・ホーチミン都市圏）	5-24
図 5-22 住宅購入資金の工面方法（ハノイ首都圏・ホーチミン都市圏）	5-25
図 5-23 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における住宅購入時に重視する点	5-26
図 5-24 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏におけるニュータウンへの居住意向	5-27

図 5-25	ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏におけるニュータウンに住みたい理由	5-29
図 5-26	ニュータウンと市中心部に欲しい住宅の面積と価格の差異	5-30
図 5-27	ニュータウンと市中心部に欲しい住宅の面積と価格の差異（高額所得世帯の場合）	5-30
図 5-28	ニュータウンに住む場合の公共交通機関の利用意向	5-31
図 5-29	ニュータウンに住む場合の通勤時間想定	5-32
図 5-30	ニュータウン写真	5-33
図 5-31	フーミーフン（Phu My Hung）の概要	5-34
図 5-32	工場労働者用住宅写真－典型的な民間賃貸住宅	5-41
図 5-33	工場労働者用住宅写真－ハノイ市政府供給賃貸住宅	5-42
図 5-34	工場労働者用住宅写真－ホーチミン市 Tan Thuan 工業団地	5-44
図 5-35	社会住宅写真（ハノイ市・ホーチミン市・ビンズオン省）	5-46
図 5-36	移転用社会住宅の外観写真	5-47
図 6-1	ハノイ首都圏将来推計用マップ	6-5
図 6-2	ホーチミン都市圏将来推計用マップ	6-6
図 6-3	成長曲線（ロジスティック・カーブ）	6-7
図 6-4	人口推計の事例（ホーチミン市）	6-8
図 6-5	将来推計フロー	6-11
図 6-6	ハノイ市（2009年）人口ピラミッド	6-13
図 6-7	ハノイ市人口推計結果	6-14
図 6-8	ハノイ市エリア別人口ピラミッド推計値	6-15
図 6-9	ハノイ市対象地区別世帯数推計結果	6-16
図 6-10	ハノイ市地域別世帯主年齢別・将来世帯数推移	6-17
図 6-11	ハノイ市都心部(Area1+Area2:~10km) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果	6-18
図 6-12	ハノイ市郊外部(Area3+Area4:10km~) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果	6-18
図 6-13	ビンフック省人口推計結果	6-21
図 6-14	ビンフック省 エリア別 人口ピラミッド（推計値）	6-22
図 6-15	ビンフック省対象地区別世帯数推計結果	6-23
図 6-16	ビンフック省全域の地域別・世帯主年齢別の将来世帯数	6-24
図 6-17	ビンフック省全域住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果	6-24
図 6-18	ホーチミン市人口推計結果	6-26
図 6-19	ホーチミン市 エリア別 人口ピラミッド（推計値）	6-28
図 6-20	ホーチミン市対象地区別世帯数推計結果	6-29
図 6-21	ホーチミン市地域別世帯主年齢別・将来世帯数推移	6-30
図 6-22	ホーチミン市都心部（Area1+Area2+Area3:~20km）における住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果	6-31
図 6-23	ホーチミン市郊外部（Area4:Others）住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果	6-31
図 6-24	ビンズオン省人口推計結果	6-33

図 6-25 ビンズオン省エリア別人口ピラミッド（推計値）	6-35
図 6-26 ビンズオン省対象地区別世帯数推計結果	6-36
図 6-27 ビンズオン省地域別世帯主年齢別・将来世帯数推移	6-37
図 6-28 ビンズオン省全域住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果	6-37
図 6-29 UR都市機構の供給戸数の推移	6-40
図 7-1 港湾機能の移転計画図	7-2
図 7-2 各港湾機能の移転検討状況	7-2

表

表 1-1 調査対象地域（中心エリア）の人口構成	1-4
表 3-1 ベトナムの地域別住宅状況	3-1
表 3-2 ベトナムの都市等級別住宅状況	3-2
表 3-3 「住宅開発国家戦略 2020 年至、2030 年展望」の整備目標値	3-5
表 3-4 土地管理に関わる中央政府組織	3-13
表 3-5 社会住宅向け住宅ローンの主な資格要件	3-20
表 3-6 「ハノイ市住宅開発計画 2012～2020 年、2030 年展望」の整備目標値	3-21
表 3-7 「ホーチミン市住宅開発計画～2015 年、2020 年、2030 年展望」（3rd Draft）の整備目標値	3-22
表 4-1 世帯情報により類推した住宅数 1999 年、2009 年	4-1
表 4-2 住宅の材料	4-2
表 4-3 構造類型別住宅数（2009 年）	4-2
表 4-4 1999 年と 2009 年の都市の住宅戸数の推移（建設戸数の推定）	4-3
表 5-1 アンケート調査の対象地区と実施票数	5-3
表 5-2 ハノイ首都圏 アンケート回収結果	5-6
表 5-3 ホーチミン都市圏 アンケート回収結果	5-6
表 5-4 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏アンケート回答者数	5-7
表 5-5 A グループにおけるヒアリング回答者一覧	5-12
表 5-6 B グループにおけるヒアリング回答者一覧	5-12
表 5-7 対象者別ヒアリング項目一覧	5-13
表 5-8 工場労働者住宅におけるヒアリング回答者一覧	5-14
表 5-9 社会住宅におけるヒアリング回答者一覧	5-14
表 5-10 ニュータウンに住宅を購入したヒアリング回答者一覧	5-15
表 5-11 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における収入分位別の購入された住宅	5-19
表 5-12 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における収入分位別購入希望の住宅	5-22
表 6-1 市省別世帯収入 5 分位（LSS2010 年調査時点）	6-10
表 6-2 ハノイ市の人口・世帯の現況（Population and Housing Census 2009）	6-12
表 6-3 ハノイ市対象地区別 将来人口推移	6-13

表 6-4	ハノイ市対象地区別将来世帯数推移	6-16
表 6-5	ハノイ市エリア別住宅取得ポテンシャル別将来世帯数推移	6-19
表 6-6	ビンフック省人口・世帯の状況（Population and Housing Census 2009）	6-19
表 6-7	ビンフック省対象地区別将来人口推移	6-20
表 6-8	ビンフック省対象地区別将来世帯数推移	6-23
表 6-9	ビンフック省全域住宅取得ポテンシャル別将来世帯数推移	6-25
表 6-10	ホーチミン市人口・世帯の状況（Population and Housing Census 2009 より）	6-25
表 6-11	ホーチミン市対象地区別将来人口推移	6-27
表 6-12	ホーチミン市対象地区別将来世帯数推移	6-29
表 6-13	ホーチミン市エリア別住宅取得ポテンシャル別将来世帯数推移	6-32
表 6-14	ビンズオン省人口・世帯の状況（Population and Housing Census 2009 より）	6-32
表 6-15	ビンズオン省対象地区別将来人口推移	6-34
表 6-16	ビンズオン省対象地区別将来世帯数推移	6-36
表 6-17	ビンズオン省全域住宅取得ポテンシャル別将来世帯数推移	6-38
表 6-18	住宅需要の予測推移（第5分位層・住宅取得ポテンシャルの高い層）	6-39
表 6-19	第3・第4部位が購入可能な住宅需要の予測推移（Group3、Group4）	6-40
表 6-20	住宅取得ポテンシャルの低い層の世帯数の推移（Group1、Group2層）	6-41
表 6-21	ハノイ市・ホーチミン市の分位別世帯年収レベル（2010年LSSによる）	6-42
表 7-1	ホーチミン中心部の港湾機能の移転計画と移転後の計画等	7-4

略語

ADB	Asian Development Bank	アジア開発銀行
BRT	bus rapid transit	バス高速輸送システム
DOC	Department of Construction	建設局
DONRE	Department of Natural Resources and Environment	環境資源局
GSO	General Statics Office	中央統計局
HIFU	Ho Chi Minh City Investment Fund for Urban Development	ホーチミン市都市開発投資ファンド
HTF	Housing Transaction Floor	住宅取引事務所
JICA	Japan International Cooperation Agency	国際協力機構
LRT	light rail transit	次世代型路面電車システム
LSS	Household Living Standards Survey	生活水準調査
LURC	land use right certificate	土地使用権証書
LURRO	Land Use Right Registration Office	土地使用権登録所
MARD	Ministry of Agriculture and Rural Development	農業農村開発省
MOC	Ministry of Construction	建設省
MOD	Ministry of National Defense	国防省
MOF	Ministry of Finance	財務省
MOJ	Ministry of Justice	司法省
MONRE	Ministry of Natural Resources and Environment	資源環境省
MOT	Ministry of Transport	運輸省
MPI	Ministry of Planning and Investment	計画投資省
NT	New Town	ニュータウン

ODA	official development assistance	政府開発援助
PHC	Population and Housing Census	全国住宅・人口統計調査
PPV	Population Projections for Vietnam	ベトナム人口予測
RETF	Real Estate Transaction Floor	不動産取引事務所
SYB	Statistics Year Book	統計年鑑
UN-HABITAT	United Nations Human Settlements Programme	国連人間居住計画
VAA	Viet Nam Architects Association	ベトナム建築家協会
VUPDA	Vietnam Urban Planning and Development Association	ベトナム都市計画・開発協会
VUUP	Viet Nam Urban Upgrading Project	ベトナム都市再整備事業

第1章 調査の背景と目的

1.1 調査の背景

ベトナム国（以下、「ベトナム」とする）では、ドイモイ政策が軌道に乗る1990年代より都市部の経済が発展し、それに伴い都市の人口増加や市街地の拡大も急速に進展している。特に、ベトナムの二大都市圏である、ハノイ首都圏とホーチミン都市圏では、周辺地域からの急激な人口流入や市街地の拡大により、慢性的な交通渋滞、水質汚染をはじめとする環境問題、住宅不足などの都市問題が顕在化している。なかでも二大都市圏における住宅問題は深刻であり、増加する人口に住宅の供給が追いついていないだけでなく、市場で売買されている住宅の大半が高所得者向けの住宅であるなど、アフォーダブル住宅の供給が極端に少ない状況となっている¹。ベトナムでは1990年代に多くの公営住宅や個人住宅が有償あるいは無償で払い下げられたが、今後は建て替えを含め、払い下げを受けた次の世代の需要が顕在化することや、他のアジア諸国と比べベトナムの都市化率は低位にあるものの²、大都市への人口流入は今後ますます増加することが予想されることから、住宅不足は社会的な大問題となると考えられる。

ベトナム政府は、「社会経済開発戦略 2011～2020年」（2011年1月策定）において、住宅について、住宅構造の改善と人口当たり住宅面積の向上を掲げる一方、各種市場の発展のなかで不動産市場の健全な発展をあげ、投資利益とバランスした土地資源の効果的な利用をうたっている。その後、ベトナム建設省（以下「MOC」）は、「2020年に向けた国家住宅開発戦略および30年までのビジョン」（2011年11月策定）をまとめ、一定の整備目標値を掲げるとともに、2012年4月には各省・都市の人民委員会に対し、当該地域での住宅開発戦略の作成を指示しているが、それらの目標や戦略の実現に向けては外資系企業を含む民間企業による住宅開発投資への期待が大きいのが実情である。

ベトナムのみならず、急速な成長を遂げているアジア各国は、環境や都市などの面で我が国が既に直面し、克服してきた課題に直面しており、これら諸国にとって日本が経済発展の過程で学び、取り組んだ経験の自国移転への期待は大きいものがある。

我が国では、「新成長戦略（平成22年6月18日閣議決定）」のなかで、「環境技術において日本が強みを持つインフラ整備をパッケージでアジア地域に展開・浸透させるとともに」、「日本の技術・経験をアジアの持続可能な成長のエンジンとして活用」し、「エネルギーなどのインフラ整備支援や、環境共生型都市の開発支援に官民あげて取り組み」、「日本企業のビジネス機会も拡大する」ことが定められている。このような背景の下、我が国の民間企業グループ等が、ベトナムを対象国として環境共生型の都市開発へ向けた検討を進めている。

¹ JICAが行った調査「ハノイ市総合都市開発調査」（2007年3月）では、ハノイ市における住宅の最低価格帯が市民の平均所得の約10倍となっている（住宅市場調査は2005年にハノイ市において実施）。また、2010年の世界銀行の調査では、ハノイ市において住宅購入資金があるのは市民の5%にとどまっている（Tien Phong Online, 2012年4月19日）。

² 都市化率は、全体人口に対する都市人口比率。世界銀行の資料によると、ベトナムの都市化率（2012年）は32%、中国52%、インドネシア51%、フィリピン49%、タイ34%、インド32%。

しかしながら、日本の民間企業等がベトナムにおける都市開発の検討を進めるにあたり、適切な投資判断のために必要とされる住宅セクターの経済社会指標や将来需要予測などの基礎的情報やデータが根本的に欠如していることが大きな問題となっている。また、ベトナム政府としても、上述した都市部におけるアフォーダブル住宅の需要が逼迫している現状を踏まえた、住宅政策の立案にとっては、このような住宅セクターの基礎的情報やデータの欠如は致命的な問題である。

さらに、ベトナムの大都市においては、住宅需要の高い都心部において再開発事業が進まず、住宅購入者のニーズに応えられない状況となっている。ホーチミン市中心部に位置する港湾エリアも、サイゴン川の橋梁整備に伴う港湾関連施設の下流部への移転が計画されていることから住宅等の再開発用地となっているが、移転先の港湾施設やアクセス道路の整備が進まないことや再開発事業を推進する仕組みが整っていないこと等から施設移転及び再開発事業は進んでいない。このような都心部の再開発事業を推進する方策を検討することも重要な課題となっている。

1.2 調査の目的と構成

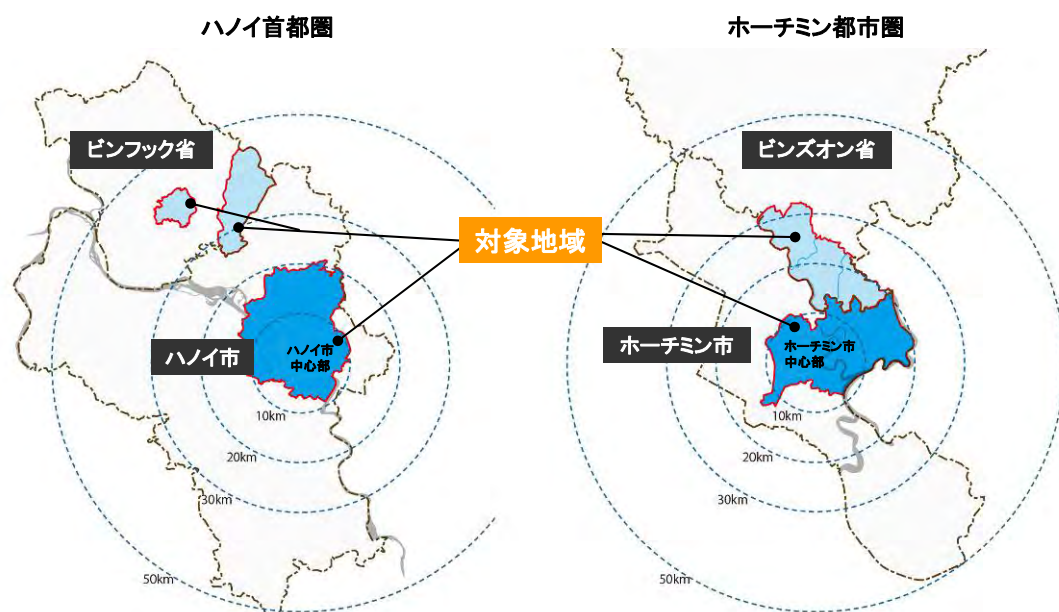
本件調査は、急速な都市化によって住宅供給が不足し、住宅価格も高値となっているハノイ首都圏（ハノイ市・ビンフック省）及びホーチミン都市圏（ホーチミン市・ビンズン省）のそれぞれ中心部において、その実態を定性的・定量的に把握し、今後の両都市圏、さらにはベトナム国都市部の住宅開発に資する基本的な情報をとりまとめることを目的とする。

具体的には、次の5点からなる。

- ・ ベトナム並びにハノイ首都圏及びホーチミン都市圏に適用される住宅開発に関する諸政策とそれらの進捗を把握する。
- ・ 住宅不足が発生している状況の分析と課題抽出、公共と民間両部門における住宅開発動向、所得層・職業別の住宅需要・選好、住宅取得・賃借状況などを具体的に調査・分析する。
- ・ 住宅市場の調査にあたっては、JICAによる既往の「ハノイ市総合都市開発調査」で実施した住宅需要調査の結果を時点修正するとともに、住宅市場を今後展開するにあたって必要と思われる調査事項を補足する。
- ・ 大都市都心部における住宅整備計画のモデルケースとして、ホーチミン市港湾エリアにおける再開発基本構想及び事業の推進方策について検討する。
- ・ 調査の結果は、ベトナム大都市における今後の住宅の整備・開発についてベトナム国と我が国の双方にとって有用な基本情報となるようにとりまとめる。

1.3 調査対象地域

調査対象地域は、ハノイ首都圏のハノイ市・ビンフック省及びホーチミン都市圏のホーチミン市・ビンズオン省の「中心エリア」とする（図 1-1 参照）。中心エリアとは、ハノイ市及びホーチミン市については区（Urban district, *Quận*）³、ビンフック省とビンズオン省については人口がある程度集積している中心部の市及び区（ビンフック省：Vinh Yen市、Phuc Yen市、ビンズオン省：Thu Dau Mot市・Thaun An県・Di An県）である。



出典：JICA 調査団

図 1-1 調査対象地域（中心エリア）

³ 省・中央直轄市の下位組織の行政単位としては、都市部の区もしくは郡 (*Quận*)、農村部の区もしくは県 (*Huyện*)、市 (*Thị xã*)、省直轄市 (*Thành phố trực thuộc tỉnh*) の 4 つの種類がある。

表 1-1 調査対象地域（中心エリア）の人口構成

(人)

ハノイ首都圏				ホーチミン都市圏			
7,451,695				8,644,414			
ハノイ市		ピンフック省		ホーチミン市		ビンズオン省	
6,451,909		999,786		7,162,864		1,481,550	
対象地域				対象地域			
Ba Dinh区	225,910	Vinh Yen 市	94,294	1 区	180,225	Thu Dau Mot 市	222,845
Hoan Kiem 区	147,334	Phuc Yen 市	91,790	3 区	190,553	Di An 区	298,515
Dong Da 区	370,117			4 区	180,980	Thuan An 区	375,571
Hai Ba Trung 区	295,726			5 区	171,452		
Tay Ho 区	130,639			10 区	230,345		
Long Bien 区	226,913			Phu Nhuan 区	174,535		
Cau Giay 区	225,643			2 区	147,490		
Hoang Mai 区	335,509			6 区	249,329		
Thanh Xuan 区	223,694			7 区	244,276		
Ha Dong区	233,136			8 区	408,772		
Tu Liem区	392,558			11 区	226,854		
Dong Anh区	333,337			Binh Thanh区	457,369		
				Go Vap 区	522,690		
				Tan Binh 区	421,724		
				Tan Phu 区	398,102		
				Thu Duc区	442,177		
				9区	256,257		
2,475,339		(38.4%)*		4,903,130		(68.5%)*	
		186,084				896,931	
		(18.6%)*				(60.5%)*	
2,661,423				5,800,061			

* 対象エリア人口の総人口に対する比率

出典：2009 年全国住宅・人口統計調査

第2章 調査の方法

2.1 現地協力者と共同でアンケート及びヒアリング調査を実施

ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏において、前述の本件調査の目的である住宅開発の実態や将来需要を把握するため、アンケート及びヒアリング調査を実施した。同調査は、ハノイ都市圏においてはハノイ建設大学の Pham Thuy Loan 教授、ホーチミン都市圏においてはホーチミン市立経済大学の Nguyen Thi Bich Hong 講師の協力を得て行った。これらの現地協力者からは、現地事情にふさわしいものとなるよう、設問内容の適否並びにアンケート及びヒアリング調査の実施方法についても助言を得た。

ベトナムの人口構成は、30代以下が多くを占め、それら若年世代の住宅取得意向の把握のために、本件調査では、一般的なアンケートに加え、若年層の意向をつかみやすいWebアンケート¹を併用して実施した。Webアンケートに登録されているモニターから、ターゲットとなる年齢（20代、30代）、世帯構成（単身、夫婦のみ、子育て層）、収入（平均収入以上）についてスクリーニングを行い、調査対象者を決定した。

2.2 既存の統計データ等の活用により将来需要予測を実施

“収入”は、住宅需要の意向に大きく影響する要素であるが、これまでの調査団の経験から、ベトナムにおいては収入の正確な把握が大変困難である。そのようななかにあつて、2005年に行われた JICA 調査「ハノイ市総合都市開発調査」は、丁寧な聞き取り調査の結果、比較的正確な収入の把握がなされているとされる。そこで、同時期に行われたベトナムの統計調査に示された収入数値との比較分析を行うことによって、本件調査でのアンケート結果や将来推計における収入データを補正した。

人口及び世帯数の将来推計を行うため、ベトナムの人口・世帯数に関連する統計データとして、中央統計局（General Statistics Office）及び調査対象地域の各地方政府の統計局が発行する統計書、並びにインターネットで公開されている統計データを収集した。

また、限られたデータに基づきより信頼性の高い将来予測を行う手法について、国内の学識経験者から必要に応じて適切なアドバイスを受けた。

2.3 関係部局へのヒアリングに基づく港湾エリアの移転課題の整理及び都心の再開発推進方策の検討

ホーチミン市における港湾エリアの移転や再開発に関する提案を検討するにあたっては、ホーチミン市の関係機関へのヒアリングに基づき、移転にあたっての課題の整理や港湾エリアをモデルとした再開発の推進方策を検討した。

¹ ホーチミン市の平均年収以上の世帯では、パソコンの普及率は8割近くあり、都心部に広く普及している。

2.4 作業の全体構成

本件調査の全体作業構成は、図 2-1 に示すとおりである。

	作業/調査	作業項目						
2013年7月	備国内準備	関連資料及び情報の収集・整理・分析		インセプションレポートの作成・説明		住宅需要調査	IC/R	
8月	第一次現地調査	現地調査(1)						アンケート調査準備 人口や収入分位別の将来推計
		住宅関連基礎情報収集	住宅政策調査	住宅開発動向調査	住宅金融システム調査	ホーチミン市中心部港湾施設の移転状況確認調査		
9月	国内作業期間	住宅開発に関する課題及び我が国の支援協力が期待される事項の整理					アンケートの実施 ヒアリングの実施	
		ベトナムにおける住宅開発・住宅政策の課題整理						
10月	第二次現地調査	ホーチミン市中心部の港湾施設の移転・再開発に関する課題整理					アンケート調査及びヒアリング調査の分析	IT/R
		我が国の知見・経験・技術の活用が可能な事項の整理						
11月	国内整理作業	住宅開発に関する日本のODAによる支援が期待される事項の検討						DF/R
		インテリムレポートの作成						
12月		現地調査(2)						F/R
		関係行政機関・JICAベトナム事務所への報告・意見交換						
		補足調査						
		調査結果の整理・分析						
		アフォーダブル住宅需要予測及び対応に向けての課題整理						
		中高所得者向け住宅需要予測及び対応に向けての課題整理						
		ホーチミン市の港湾エリアをモデルとした都心の再開発推進検討						
		ドラフトファイナルレポートの作成・説明						
		ファイナルレポートの作成・説明						

出典：JICA 調査団

図 2-1 調査のフレームワークと概略工程

第3章 ベトナムにおける住宅政策

3.1 住宅状況の概観

ベトナムの恒久住宅¹は、1999年と2009年の間で全国的に著しい増加をみせている。たとえば、ハノイ市のある紅河デルタ地域では56.1%と最大の増加である。また、水道、下水、電気といった都市インフラのサービスについても、この間、劇的に向上している。一方、都市化がすすむとともに地域の格差も拡大している。ハノイ市やホーチミン市のような特別級市²は、恒久住宅が一般化しており、インフラも充足率が高い。

表 3-1 ベトナムの地域別住宅状況

	北部内陸・ 山岳地域	紅河デルタ 地域	中部沿海地域	中部高原地域	南東部地域	メコン河 デルタ地域
恒久住宅に住む世帯数(%)						
2009年	47.6	77.4	57.5	29.9	39.7	20.4
1999年	7.7	21.3	8.9	5.1	13.6	7.1
2009-1999年	39.9	56.1	48.6	24.8	26.1	13.3
水道の利用できる世帯数(%)						
2009年	61.5	98.3	89.7	78.5	97.1	77.9
1999年	60.6	92.1	86.6	81.0	95.7	43.8
2009-1999年	0.9	6.2	3.1	-2.5	1.4	34.1
下水排水施設のある世帯数(%)						
2009年	26.1	60.4	47.3	46.5	89.9	42.4
1999年	6.2	18.8	14.7	8.6	14.1	15.4
2009-1999年	19.9	41.6	32.6	37.9	75.8	27.0
電気の通じている世帯数(%)						
2009年	87.1	99.7	97.3	93.0	98.2	95.1
1999年	61.4	97.9	83.5	57.0	84.8	55.2
2009-1999年	25.7	1.8	13.8	36.0	13.4	39.9

出典：中央統計局 (World Bank, "Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report," 2011, p.57 より引用)

¹ ベトナムでは、統計上住宅の形態が4段階に分類される。恒久住宅は、柱壁がコンクリートのような耐久性のある材料で建てられた住宅である。住宅類型の詳細については、4.1項参照。

² 都市等級については、3.2項参照。

表 3-2 ベトナムの都市等級別住宅状況

	特別級市	I級市	II級市	III級市	IV級市
恒久住宅に住む世帯数(%)					
2009年	72.7	39.1	41.2	45.1	29.9
1999年	25.4	14.0	8.4	9.2	6.4
2009-1999年	47.3	25.1	32.8	35.9	23.5
水道の利用できる世帯数(%)					
2009年	98.8	88.8	91.0	85.3	72.8
1999年	96.5	71.0	88.6	73.7	61.4
2009-1999年	2.3	17.8	2.4	11.6	11.4
下水排水施設のある世帯数(%)					
2009年	87.9	66.2	59.3	50.7	46.3
1999年	21.9	28.1	18.8	12.0	12.8
2009-1999年	66.0	38.1	40.5	38.7	33.5
電気の通じている世帯数(%)					
2009年	99.7	98.8	96.8	96.0	93.4
1999年	98.6	84.1	81.3	71.3	66.9
2009-1999年	1.1	14.7	15.5	24.7	26.5

出典：中央統計局 (World Bank, "Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report," 2011, p.57 より引用)

ハノイ市において住宅が供給されるパターンは次のとおりである³。

1. 政府が計画した幹線道路にそって民間あるいは半民間の開発業者が正規に大規模な開発（新都市ゾーン）を行う。
2. 個人あるいは小規模開発業者が既存道路にそって宅地単位で正規に住宅を建てる。
3. 農民あるいは小規模建設業者が農地に個人向けのタウンハウスを建てる。
4. 既存の住宅地の空き地に個人向けのタウンハウスを建てる。

ハノイ市の市街地面積の 64%以上がタウンハウス⁴であり、住宅需要の高い地区では、高地価と新設余地不足のために従来 2～3 層のタウンハウスが 6～7 層に増築される。ハノイ市では、このような増築の横行が郊外の農地へのスプロールを抑制している面がある。

ホーチミン市の住宅の形態を次のとおりに分類した調査がある⁵。

1. 仮設住宅
2. 車のアクセスできない古いタウンハウス（非正規に区画された土地、あるいはかつての農村に立地）
3. 車道に面した新しいタウンハウス
4. アパート

³ World Bank, "Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report," 2011, pp. 119-120

⁴ タウンハウスは本文の統計数値に示されているように、ベトナムで最も一般的な住宅タイプである。隣家と壁が接しているが、基本的には独立した構造となっており、市街地の主要道路に面する場合、ほとんどの家屋の 1 層は商業用途となっている (図 3-1 参照)。本調査で実施したアンケート票では、この①タウンハウス(アンケートでは Detached House (Shop house) と表記) の他、②伝統的住宅 (1945 年以前に建築された住宅)、③ヴィラ (次ページ脚注参照)、④中層アパート (4～6 階)、⑤高層アパート、⑥超高層アパート (20 階以上)、の 6 つのタイプに住宅を分類している (資料 2 アンケート票に各タイプの写真掲載)。この分類は、JICA 調査「ハノイ市総合都市開発調査」(1.1 脚注参照) で採用した分類であり、かつ、本調査で現地調査の協力を得た大学スタッフと協議をした結果採用したものである。

⁵ 前掲 World Bank レポート。 p.122

5. 個人宅地のヴィラ⁶

ホーチミン市では最下層の所得層は古くからの住宅街に住む。3~4層のタウンハウスで、1~3m幅の道路に面する3m×18m、あるいは5m×18mの宅地である。住戸を増やすために、ハノイ市でみたように縦方向への増築か、住戸をさらに細かく間仕切する方法が取られている。このようなタウンハウスは毎年、道路拡幅にともない多数解体されている。また、所得を増やした世帯は、古くて住みにくい住宅を離れ、より広くて便利な土地に住宅を求めている。その結果、空いた住宅に低所得の世帯が住み替わるという動きがみられる。ホーチミン市では、地方からの移住者が郊外の職場の近くに住宅を確保するケースが顕著であり、その住宅は狭く、都市インフラも不十分であることが多い。

総じて、ベトナムでは中高所得者層を対象にした大規模な住宅開発が先進国並みに進められる一方で、低所得者の住宅需要についても次のような独自の方法で対応できている。

1. 小規模業者が都市あるいは周縁部の土地に伝統的なタウンハウスを建設している。
2. 政府が以前の農村を市に統合し、道路網の拡大によって密度を増加している。
3. 既存の住宅ストックを個人ベースで増築・保全する一方で、行政がインフラ等のサービスの向上をはかっている。

これに関連して、都市化の勢いが急で低所得層も多いベトナムには、ベトナムよりも財政豊かなインド、フィリピン、インドネシア、ブラジルなどにみられるスラム街がない。これについては、次のような考察がある⁷。

1. 小さな宅地で許容でき、小さな床面積で融通できる。(多くの場合、床面積は25㎡程度)
2. 容積率に対して寛大であり、土地を増やさずに床面積の増加を可能にしている。
3. 都市周縁の農村を都市域に取り込み、密度増加をはかっている。
4. これら都市化する農村のインフラの整備を怠っていない。
5. 低コスト、自助、小規模建設業者が有効に機能している。
6. 社会主義国としての歴史的な蓄積があいまって、都市と地方、世代間の共生意識が高い。



出典：JICA 調査団

図 3-1 ベトナムで最も一般的な住宅タイプであるタウンハウス（戸建て住宅）

⁶ ヴィラについては、3.3(3)項の脚注参照。

⁷ World Bank, "Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report," 2011, p.123

3.2 政策の流れ

北ベトナム時代を含め、市場原理の活用をうち出した経済改革、いわゆるドイモイ政策導入（1986年）以前のベトナムにおいて、明瞭な住宅政策はなかった。住宅は売り買いされる有用な物というよりも社会サービス財（social good）とみなされていた。政府の住宅計画といえば、低所得の国家公務員のために賃貸住宅を補助整備し、あるいは従前の富裕層の住宅を接收し公務員に配分することにつきていた。そのような政府の姿勢でも結果的には、公務員の必要住戸の3分の1しか賄うことができなかったといわれる⁸。このようななかで、一般国民は国の支援なしに自身の力で住宅を確保しなければならなかった。

ドイモイ政策により、中央計画経済から社会主義市場経済に徐々に移行するにつれ、住宅は社会サービス財から用品、商品として認識されるようになった。1990年代に入り、国自身による住宅整備方針は放棄され、住宅市場の形成、すなわち事業者や個人による住宅建設が奨励されるようになった⁹。その代表的な法令を列挙すると次のとおりである。

- Housing Ordinance in 1991（国民による住宅所有、個人・組織による住宅の維持・開発、国民の住宅の建設・改善・賃貸・売却の権利の保証）
- 1992年憲法（国民による土地の安定的継続的な使用の委任、住宅建設の権利、居住の自由の保証）
- Decision No.118/TTg dated 27/11/1992（国による住宅補助・公務員住宅手当の廃止）
- 1993年土地法（住宅用途の土地使用・割当権、国民自身による住宅建設、土地使用権の交換・譲渡・賃貸・相続・抵当権設定の許可、土地への価格付与と国家による土地価格決定。その後、さらに土地使用権の転貸・資本出資が1998年改正で許可）
- 1994年Decree No.61/CP dated 05/07/1994（住宅事業における土地使用権の扱いのほか、住宅開発資金捻出のため、旧来の国提供住宅賃借者への売却規定）

2000年代になると、2003年にLand Lawが改正（施行は2004年）、2005年に住宅法、投資法、企業法（いずれも施行は2006年）、2006年に不動産事業法（施行は2007年）の公布というように、住宅市場形成のための法制度の整備がすすめられた。

ドイモイ政策への移行とともに、それまでの公務員を代表とする低所得者向けの住宅政策は忘れ去られたかのようにであったが、2005年の住宅法において低所得者住宅、すなわち社会住宅（social housing）がはじめて明記された。その後、2009年に学生、工業団地労働者、都市の低所得者のための社会住宅の基本的な仕組みを提示した、Resolution No.18/ND-CPとそれに続く具体の諸決定（Decisions Nos.65, 66 and 67）が出されている。この決定では、2015年までに学生の60%、工場団地労働者の50%に住戸を提供するとしているが、低所得者については目標値は設定されていない。

2013年には、社会住宅施策の確実な実行と住宅市場のテコ入れを目的に、社会住宅（商用住宅からの転用を含む）について事業者と新規居住者向けの総額30兆VNDの低利融資制度が開始されている。

⁸ UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012, Chapter Two

⁹ 国の住宅供給政策の放棄は、住宅市場の形成のほか、既存の提供住宅の老朽化と維持修復費の負担増の回避が背景にあった（前掲UN-HABITATレポート、Chapter Four）。

法令以外のものとして、すべての分野における国の具体的な開発・投資の目標を設定する「社会経済開発戦略 2011～2020 年」（2011 年 1 月制定）では、住宅開発について次のような方針を掲げている。

- 福利厚生制度の対象者及び低所得者をはじめ、国民の住宅を開発するための政策を制定する。（中略）
- 貧困者及び福利厚生制度の対象者、台風・洪水の被災地の住民に対して住宅補助プログラムを着実に実施し、人口を合理的に分布させ、洪水・土砂崩れ・川沿い・沿岸地域の安全を確保する。

この開発戦略を受けて策定されたのが「住宅開発国家戦略 2020 年至、2030 年展望」（2011 年 11 月制定）である¹⁰。その主な内容は、次のとおりである。

- すべての国民が住宅を手頃に入手できる（availability and affordability）ように開放された、透明性のある安定した住宅市場の発展
- 賃貸住宅の開発優先。所有よりも賃貸への国民の選好誘導
- 貧困者・低所得者向けの社会住宅計画の実行
- 都市部における一人当たり住居面積の増加（2020 年に 29 m²/人）

整備目標値の一覧を表 3-3 に示す。

表 3-3 「住宅開発国家戦略 2020 年至、2030 年展望」の整備目標値

項 目	2015 年	2020 年
1 人当たり住宅面積	約 22m ² /人	約 25m ² /人
都市部	26m ² /人	29m ² /人
農村部	19m ² /人	22m ² /人
最低住宅面積努力目標	6m ² /人	8m ² /人
低所得者向けの都市の社会住宅最低建設面積（主として集合住宅）	10,000,000m ²	12,500,000m ²
大学生、職業訓練校生徒住宅	対象学生の約 60%に	対象学生の約 80%に
工場労働者	対象者の約 50%に	対象者の約 70%に
農村部の住宅改善	約 40 万世帯	約 50 万世帯
恒久住宅率	約 62%	約 70%
都市部	65%	75%
農村部	60%	65%
非耐久住宅率	5% 未満	ゼロ
下水道整備住宅率	70%	90%
都市部	95%	100%
農村部	50%	80%
二大都市の集合住宅開発面積率*	80% 以上	90% 以上
I 級市、II 級市 ¹¹ の集合住宅開発面積率	50% 以上	60% 以上

¹⁰ 国による国家住宅開発戦略の策定の必要は、住宅法第 135 条、同法施行令第 73 条において戦略に盛り込むべき内容とともに明記されている。

¹¹ ベトナム国内の都市は、Decree No.42/2009/ND-CP on the Grading of Urban Centers(2009 年 5 月 7 日公布、同年 7 月 2 日施行)によって、都市の規模と機能により特別級、I 級、II 級、III 級、IV 級、V 級に区分されている。特別級市は区(郡)、県、衛星市を含む中央直轄市、I 級市と II 級市は、区(郡)、県、付随的な市を含む中央直轄市、及び坊と村(社)を含む省直轄市である。

III 級市の集合住宅開発面積率	30%以上	40%以上
III 級以上の都市の賃貸住宅率	全住宅の 20%以上	全住宅の 30%以上
2030 年までに、国全体の平均住宅面積は約 30m ² /人、最低住宅面積 12m ² /人以上		

* 住宅開発面積率は住宅法でも定められているが、「住宅開発国家戦略」の目標値はこの法定値よりも若干高い。すなわち、特別級市(二大都市を含む)で 60%以上、I 級市と II 級市で 40%以上、III 級市で 20%以上高い値となっている(住宅法第 24 条)。

出典：「住宅開発国家戦略 2020 年至、2030 年展望」に基づき JICA 調査団作成

3.3 住宅法の概要

(1) 一般

住宅法(2005年11月29日公布、2006年7月1日施行)は、住宅の開発、所有、賃貸、瑕疵担保、改修、売買取引、所有権移転、抵当化、使用管理、国の役割、紛争解決等、住宅全般の事項を定めたものである。

国の公営住宅政策の廃止に代わる、新たな住宅開発政策がこの住宅法でようやく包括的に明記されることになった。第 23 条に住宅開発の目的が以下のように 3 項目に分けて述べられている。

第 23 条 住宅開発の目的

1. 住宅開発とは、新住宅の投資と建設、住宅地域を増加させるために住宅の再建・改修を意味する。
2. 住宅開発は、人びとがさまざまな所得層の能力、それぞれの土地の社会経済条件に応じた住まいを持てるようにしなければならない。また、個々のクラスの住民の住宅の一步ずつの改善、住宅の不動産市場の形成と発展にあたり、洗練され、近代化され、国の文化のアイデンティティと齟齬のない都市と地方の発展に寄与するものでなければならない。
3. 住宅の開発は、国の主導による補助金と住宅の社会化政策の廃止の方針を反映し、適切な利率の長期の貸付による条件を創出するとともに、住宅をつくりたい人、住宅を欲し、改良したい住民の、またあらゆる行政級の人民委員会とコミュニティの責任を反映していなければならない。

なお、住宅法の施行令 Decree No.71/2010/ND-CP が 2010 年 6 月 23 日に発令されており、住宅法の運用詳細が明示されている。これは住宅法施行直後に出された Decree No.90/2006/ND-CP に代わるものである。

(2) 住宅の四分類

住宅法では、住宅はその整備目的に応じて商用住宅、個人住宅、社会住宅、公務員住宅の 4 つに分類される(住宅法第 33 条、住宅法施行令第 3 条)。

- 商用住宅：組織あるいは個人の投資により、市場の需要に応じて販売あるいは賃貸される住宅
- 個人住宅：家族あるいは個人が自ら建てる住宅
- 社会住宅：国または個人あるいは組織の投資により、特定の人たちに販売、賃貸ある

- いは買受特約付き賃貸¹²される住宅
- 公務員住宅：国の投資による、配転・移動する国家公務員のための住宅

これらそれぞれの住宅について、事業者、利用者、資金、設計基準等について要件が規定されている。

(3) 商用住宅

商用住宅の事業は次の事業者認められている（住宅法施行令第 12 条）。

1. 企業法により設立・運営される国内企業
2. 外資 100%の企業、海外との合弁企業、投資法によりベトナムにおいて投資活動を行う在外ベトナム人企業
3. 共同組合法により設立・運営される共同組合

事業者の自己資金率は、開発面積が 20ha 未満の場合は総投資額の 15%以上、20ha 以上の場合は同 20%以上と定められる（同条）。事業の資金源として次の 5 つが明示されている（住宅法第 38 条）。

1. 事業者の資本金
2. 他の組織・個人との合弁・事業協力資金
3. 信用機関からの借入金
4. 住宅の購入・賃貸予定者からの前渡金
5. 法の定める、その他の資金源

事業者が住宅竣工前に住宅の購入・賃貸予定者から前渡金を徴収し、開発資金を調達する場合、当該の住宅の設計が当局によって承認され、基礎工事が完了した後でなければならず、前渡金の総額は総事業費の 70%を超えてはならない（住宅法第 39 条）。

商用住宅の規模は、集合住宅の住戸の床面積は 45 m²以上、長屋住宅については住戸の床面積は 50 m²以上、間口 5m以上、ヴィラ¹³については 3 階建て以下、建蔽率は 50%未満としている（同法第 40 条）。

(4) 社会住宅

社会住宅については、住宅法のほか、具体的な施策が住宅法施行令（第 31 条～第 40 条等）で規定されているところであったが、2013 年 11 月 20 日に公布された社会住宅の建設と管理に関する政令 Decree No.188/2013/ND-CP（2014 年 1 月 10 日施行）において、従前

¹² 買受特約付き賃貸(rent-buy, lease-purchase, installment purchase)とは、社会住宅について、一定額の前渡金を払い、残額を賃料として月々あるいは定期的に分割して払う。完済後、その住宅を所有することができ当局により住宅所有証書が発行される(住宅法施行令第 3 条)。

¹³ 住宅法施行令によれば、ヴィラは「庭、フェンス、玄関のある戸建住宅、主要階は 3 階以下、3 面以上が庭に面する、建蔽率 50%以下、都市計画マスタープランで一定の機能ゾーンに立地するもの」と定義されている(第 3 条)。

の住宅法施行令の関連条項に置き換え、さらに徹底した施策内容を定めることになった。この新政令（以下、社会住宅施行令という）にしたがって社会住宅政策の概要を述べる。

社会住宅の開発形態は、次の3形態が定められている（社会住宅施行令第4条）。

1. 国による公的予算に基づく直接建設投資、商用住宅からの買い取り、建設譲渡 BT 契約により民間が建設した商用住宅の移管
2. 各種経済セクターによる販売あるいは賃貸住宅の投資建設。国からの補助・優遇措置をうけることができる。
3. 世帯あるいは個人による、社会住宅対象者への販売あるいは賃貸住宅の投資建設。国からの補助・優遇措置をうけることができる。

社会住宅を購入、賃借、あるいは買受特約付き賃借できるのは下記の人たちである（社会住宅施行令第14条）。

1. 法に定める革命貢献者
2. 国費により給与を支給されている公務員、共産党の幹部
3. 国費により給与を支給されている軍人あるいは同等の職員
4. 工業団地、経済特区、輸出加工区、ハイテク団地、工場施設、手工業施設の労働者
5. 都市の低所得者（法の定めによる所得税支払免除者）あるいは貧困家庭の家族（首相の定める貧困基準該当者）
6. 法の定める社会的保護対象者（居住区の人民委員会による認定者）、独居あるいは住まいのない高齢者
7. 公務員住宅の賃借期間の終了した人
8. 公立・私立を問わず、大学、短期大学、専門学校、職業学校、職業短期大学で学ぶ賃貸住宅を必要とする学生
9. 再定住対象者でありながら再定住対策の恩恵を受けられなかった世帯あるいは個人（省級の人民委員会の認定者）

国予算により投資された社会住宅を購入、賃借、あるいは買受特約付き賃借できる対象者は、国有住宅管理利用に関する法律の規定による。また、国予算によらずに投資された社会住宅を購入、賃借、あるいは買受特約付き賃借できる人は下記の条件を満たさなければならない（社会住宅施行令第14条）。

1. 自己の住宅を持たない、あるいは1人当たり床面積8㎡未満の住宅に住む、あるいは土地または住宅の形態で国から何らの支援もなく老朽住宅に住む人
2. 社会住宅整備事業が実施される省において最低1年間にわたり社会保険に加入している居住者（購入の場合）。
3. 買受特約付き賃借の場合は、住宅価値の20%を頭金として支払い、かつ残額の支払いについて契約を手交する人。

社会住宅の整備位置については、都市計画マスタープランや土地利用計画、工業団地計画等に反映できるように、省級の人民委員会が設定する責任がある。また、III級以上の都市における商用住宅の開発にあたっては、その開発土地面積の大小にかかわらず、総面積

の20%、あるいは承認された施設計画の総床面積の20%を社会住宅建設用地にあて社会住宅を自ら建設することが求められる。ただし、国が政府予算による社会住宅建設の用地として、この20%の土地を引き取らず、かつ事業者が社会住宅整備の事業投資を望まない場合は、その土地を省級人民委員会に移譲しなければならない。また、10ha未満の計画地に商用住宅を建設する場合は、省級人民委員会の定める地価基準により建設用地の地価の20%に相当する住宅を社会住宅として国に移管するか、あるいは同価格の金銭を社会住宅建設資金として納付する方法を選んでもよい（社会住宅施行令第6条）。

社会住宅開発の事業者には下記のような優遇措置が与えられる（社会住宅施行令第12条）。

1. 承認された社会住宅分の土地使用料・賃料の免除
2. 付加価値税率の優遇
3. 法人税の減免
4. 定められた基金からの借用にあたっての利子補給
5. 敷地外の技術インフラ整備費の国費による全額補助、ならびに移転補償、整地、敷地内の技術インフラおよび社会インフラについて地方政府予算による全額あるいは一部の補助
6. 関係部局の作成したモデル設計を使用した場合の基本設計審査免除
7. 工場労働者用住宅の建設費用あるいは賃料補てん分の損金算入
8. 建設予定社会住宅を担保にした事業資金の借り入れ許可
9. 政府保証の社債発行許可

国家予算によらない社会住宅開発事業者には、さらに省級人民委員会によってインフラ整備の全額が補助され、賃貸期間5年以上経過すれば売却が許可される。

社会住宅の設計基準については、国家予算によらずに都市部に建設する集合住宅の場合、住戸面積は30㎡から70㎡の間とし、階数には制限がない。また関係当局の承認を条件に建蔽率と容積率は1.5倍増しが認められる。低層の連続住宅の場合も住戸面積は70㎡を越えてはならない（社会住宅施行令第7条）。

なお、工業団地、経済特区、輸出加工区等で働く労働者のための社会住宅建設の確保について、新設既設の場合に分けて規定しているが（社会住宅施行令第6条）、別途、工業団地・輸出加工区・経済区については2013年11月12日公布のDecree No.164/2013/ND-CP（2014年1月1日施行）が制定されており、これでは工業団地を新設する事業主あるいは省級人民委員会に対し工場労働者向けの住宅建設用地の確保を義務付けている。

社会住宅についてはこのように、政策の補強が最近顕著であり、制定されたDecree No.188/2013/ND-CPの内容を十分に把握したうえで、今後の運用について注視していく必要がある。

最後に、住宅法で規定される社会住宅は、ドイモイ政策以前の国家提供の住宅と下記の点で異なるといえる。

1. 国の投資とは別に、その他の一般資金が投入される。
2. 国民に等しく住宅が配分されず、必要とする人に集中して用意される。
3. 賃貸だけでなく、販売もされる。
4. 賃料・売価は投下資金と住宅の管理・維持・修繕の経費を回収できるものでなければならない。
5. 投資原価を抑えるために、政府は土地使用料、土地賃料の免除、関係税の減額を行う。

また、社会住宅は内容的に商用住宅と下記の点で異なる。

1. 社会住宅に居住する人は承認手続きが必要であるが、商用住宅についてその制限はない。
2. 社会住宅の面積は 30~70 m²であり、商用住宅の制限（集合住宅は 45 m²以上、長屋住宅は 50 m²以上）とは異なる。
3. 社会住宅の賃料・売価は当局によって管理されるが、商用住宅のそれは事業者との契約による。
4. 社会住宅の事業者は一定基準の利潤を得ることはできるが、商用住宅の利潤には制限はない。

3.4 関連法の概要

(1) 土地法

ベトナムの憲法では、「土地は全人民の所有とする」（第 17 条）、「すべての土地は計画と法にしたがって国が管理し、国は組織や民間個人に土地の安定的継続的使用を委任する。それら組織や個人は土地の保護、土地の価値を高め、合理的に開発し、経済性をもって土地を使用する責任をもつ」（第 18 条）と定められている。

土地法は 2003 年に改正制定され、土地使用権の原則、土地の回収、割当、貸付、移管、補償、相続、抵当、土地利用者の権利と責任、土地価格、土地利用計画の作成、訴訟等、土地に関する基本法であり、住宅開発にあたって重要な法律である。土地法の最初の制定は 1987 年であり、1992 年施行の現行の憲法（ドイモイ憲法）以降、1993 年、1998 年、2001 年の改正を経る。2009 年制定の修正法 Law No.38/2009/QH12 により、土地法の第 4 条、10 条、48 条、49 条、52 条、123 条等に修正が加えられている。なお、土地法はさらに 2013 年 11 月に改正法が国会を通過し、2014 年 7 月に施行開始の予定である。

(2) 建設法

建設法は土地法と同日に改正制定され、国土計画（広域、都市部、非都市部）と建設行為の基本要件を定めた法律である。住宅開発についても設計、建設許可、業者選定、リセトルメント等、関係の深い法律である。2009 年の都市計画法の制定により、建設法の都市開発に関する条項（19 条~27 条）は削除された。また、2009 年制定の修正法 Law No.38/2009/QH12 により、建設法の第 7 条、40 条、40a 条（追加）、43 条、54 条、55 条、59 条に修正が加えられている。

(3) 都市計画法

都市計画法は 2009 年に制定された。都市建設・開発について、従来は地方から都市部まで国土全般を対象とする建設法のなかで扱われていたのが、本法により都市計画の作成区分、都市計画の審査・承認、都市の管理などが規定されるようになった。住宅を含む単体施設の建設にあたっては建設法だけでなく、都市計画法による計画フレームワーク及び詳細計画に定める空間的・機能的な条件との整合・調整がはかられることになった。

なお、ハノイを国の首都にふさわしい都市として整備するため、首都の役割を再確認し、市内の過度の人口集中を解消する視点から土地用途を規制する、首都法が 2013 年 7 月 1 日から施行されている。

(4) 投資法、企業法

ベトナムにおいて都市開発あるいは建設行為を事業とする場合、内外企業を問わず投資法で定める投資活動として投資証明書を取得したうえで、その事業に取り組む必要がある。投資法（2005 年制定）は有形無形の資産を投下する投資活動（事業）について、投資形態、事業の分野、事業の手続き、投資家（事業者）の権利・義務などを定めており、同時に制定された企業法は、企業の登録・設立と運営、企業形態等について基本事項が定められた。外資企業に対しても適用される。2009 年制定の修正法 Law No.38/2009/QH12 により、企業法の 170 条が修正されている。

(5) 不動産業法

不動産業法は 2006 年に制定され、不動産業、とくに住宅不動産業の範囲、組織・個人の権利と義務を定める。

(6) 地域・都市計画及び農村居住計画についての建築基準（Building Code on Regional and Urban Planning and Rural Residential Planning）

都市と農村地域の各種施設の空間計画、造成・排水計画、上下水計画、ごみ処理計画、電力計画等の技術基準（2008 年制定）。住宅計画を含め、計画許認可の技術指針となる。それによれば、住戸単位土地面積（area of residential unit-based land）は最小 8m²/人、都市全体の住居単位は 50m²/人未満としないことを原則としている。

3.5 土地と住宅

(1) 土地の使用

ベトナムの国土は全人民の共有であり、その利用については国さらには地方政府の管理

下に置かれている（憲法第 17 条、第 18 条；土地法第 5 条）。1986 年のドイモイ改革により社会主義計画経済から社会主義市場経済に移行するまでは、私的財産は認められておらず、したがって都市の土地を取引する市場は原則存在しなかった。また、都市発展の動きもゆるやかであった。

1988 年に土地法が初めて制定され、1993 年、1998 年の改正を経て、2003 年に現行の土地法が制定された。これらの改正の過程において土地の財産権の考え方が明瞭になり、土地に対する権利、土地の取引、土地の価格、土地の登録、土地利用計画、土地への課税などについて法制度が固められていった。

土地の利用者と政府機関の権利と義務が明記されるとともに、2003 年土地法以後は、土地が公に取引できる商品（commodity）として認識されるにいたった。土地の権利は、行政の発行する土地使用権証書（land use right certificate、LURC）¹⁴によって担保され、これは財産、課税や担保、取引の基礎書類となっている。

(2) 土地管理に関わる行政組織

都市の土地の計画と管理について、ベトナム政府は多数の部局が関わっている。すなわち、自然資源、司法、建設、農業、財政、地方政府等、多岐の分野が錯綜し、それらが中央政府と地方の出先機関において機能している。土地の管理について関連部局を一覧したものが表 3-4 である。

土地政策を所管する最高部に位置する組織は資源環境省（Ministry of Natural Resources and Environment、MONRE）であり、その地方機関が市と省、さらには市の区・郡（District）、省の県（Province）に置かれている。MONRE は土地管理について下記の役割をもつ。

- 土地利用戦略の立案・指導、計画規制、土地管理・土地利用についての政策・規定、土地測量、土地登録
- 政府承認前に事前提出される、省庁および人民政府作成の土地利用計画の審査、政府管理下にある土地の割当、貸付、収用についての政府への報告
- 政府承認の政令の立案・提出、決定・省令・指示などの公示、土地利用の監視、関連部局・組織・国民の管理
- 土地の調査・分類、土地管理の地図作成・記録・登録、土地使用証書の発行、土地の貸与、土地の収用

建設省（Ministry of Construction、MOC）は、土地についてのもう一つの重要機関である。MOC は、空間計画、住宅、不動産市場、公共工事、建設管理について責任をもつ。住宅用の土地について、MOC はとくに下記の役割をもつ。

- 建設、住宅、公共工事、建設資材についての長期計画および実施対策の立案・提示；大都市域のマスタープラン作成

¹⁴ 2009 年 10 月公布の政令 Decree No.88/2009/ND-CP により、LURC(Red Book)は、LURC の所有を条件に公布される家屋所有権証書(Pink Book)と一本化されることになった。一本化された証書は、Land Use Right, House and Assets attached to Land Ownership Certificates と称し、DONRE が発行する。以前は、Red Book は DONRE、Pink Book は DOC がそれぞれ発行していた。

- マスタープラン、建設設計の審査・承認
- 道路、上水道、排水、照明等の都市公共事業の監督
- すべての土地における建設活動の許認可
- 住宅法にもとづく土地使用の管理

MONRE、MOC をはじめとする中央政府は都市の土地について管理あるいは指導する役割をもつが、具体的な土地の管理について最終的な実行責任をもつのは当該地方の人民委員会である。これは 1990 年代以降すすめられている地方分権政策の一環である。

表 3-4 土地管理に関わる中央政府組織

組 織	役 割
資源環境省 (Ministry of Natural Resources and Environment、MONRE)	- 全国土地利用計画立案 - 土地登録 - 土地評価 - 土地紛争処理 - 環境保全
建設省 (Ministry of Construction、MOC)	- 全国都市計画立案 - 都市土地利用計画立案 - 住宅建設 - 住宅紛争処理 - 不動産法展開
国家銀行 (State Bank)	- 銀行金利決定 - 銀行の債権債務保全政策決定
計画投資省 (Ministry of Planning and Investment、MPI)	- 資本投資計画の承認 - 工業団地の整備 - 経済計画
農業地方開発省 (Ministry of Agriculture and Rural Development、MARD)	- 農業用地および未利用地の管理
財務省 (Ministry of Finance、MOF)	- 土地課税と土地使用料の徴収 - 国家使用地の管理 - 国家使用地管理の財務
司法省 (Ministry of Justice、MOJ)	- 紛争解決 - 土地関連立法 - 不動産業関連政令の立案

出典：JICA 調査団

(3) 土地の管理

ベトナムの都市計画は、MOC および地方の DOC (Department of Construction) によって所管され、全国的な都市開発の大枠は、各市の人口目標、ハノイ市、ホーチミン市、周辺都市の成長目標を定めた「改正ベトナム都市発展マスタープラン指針 2025 年至、2050 年展望」(Adjusted Orientation of Master Plan for Development of Vietnam Urban System toward 2025, Vision of 2050) が国の指針として 2009 年に制定されている。これにそって、各省、各市はマスタープランを 5 年から 10 年先を計画期間として策定する。各市のマスタープランはその市を構成する区・郡の DOC のプランをもとに作成され、都市開発、インフラ、生活環境の指針を定める。計画内容は都市の等級に応じて 1/10,000 から 1/25,000 の地図に

描かれる。さらに、1/5,000 もしくは 1/2,000 のゾーニング計画図、住宅、公共工事、公園、インフラ、その他施設の整備の基本条件を定める 1/500 の詳細計画図が作成される。詳細計画図は、投資事業の設定、建設位置の承認、計画作成許可書 (planning certificate)、土地割当の決定、建設許可書 (construction permit) の発行を行う際の根拠となる。計画作成許可書には、投資あるいは建築事業を準備するにあたり従うべき事項が定められている。建設許可書は個々の建築物の建設を許可する書類である。

一方、DONRE (Department of Natural Resources and Environment) においては省レベルの土地利用計画案を都市域、非都市域を含め作成し、省の人民委員会の承認を経て MONRE でさらにチェックのうえ、当該地の土地利用計画として原案を作成した DONRE に戻される。DONRE はまた別途に、土地利用計画を省の人民委員会承認どまりで毎年作成し、敷地測量費や土地利用権の確認に利用する。DONRE は、土地割当、土地貸付、土地使用証書の発行、土地抵当化について責任をもつ。区・郡や坊・町 (Ward、Commune) の行政レベルには、MONRE が所管する土地役場 (cadastral office) があり、土地取引や土地使用証書の取得について住民を援助している。土地役場は当該レベルの人民委員会とも情報を共有しており、土地面積、土地用途、土地取引を監視している。各行政レベルの人民委員会は、毎年、土地利用需要にもとづくその土地の土地利用計画を当該の DONRE に提出しなければならない。

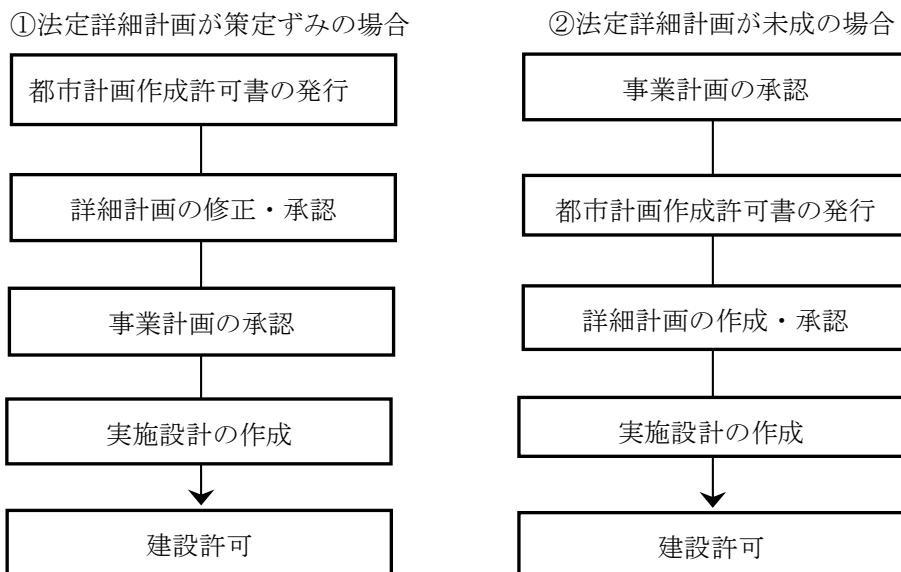
このように MOC と MONRE は、前者が空間計画、建設許可に責任をもち、後者は土地利用管理に責任をもつ。各行政レベルでは人民委員会を通して連絡できているとはいうものの、実際の処理にあたっては両者のあいだでかなりの調整が必要なのが実情である。

(4) 住宅新設計画から建設承認まで

事業者がある場所に住宅建設計画を発意した場合、住宅の新設計画から建設承認までは概略次のような流れになる (図 3-2)。

すでにその土地に法定の詳細計画が策定済みの場合は、行政は既定の都市計画条件の詳細を都市計画作成許可書とともに事業者に提示する。事業者は既往の詳細計画を必要に応じて修正し、住宅事業計画とともに行政に提出し投資承認を得る。事業者は実施設計を行い建設許可を得る。また、当該地の詳細計画の策定が行政によって未成の場合は、住宅事業の投資承認の後、都市計画作成許可を得て、事業者が詳細計画を作成し、詳細計画の承認の後、実施設計を行い建設許可を得る。なお、いずれの場合も詳細計画より上位のゾーニング計画図が行政において未成の場合は、事業者が詳細計画と同様に作成しなければならない。

このように、都市計画の一部をなす詳細計画について、事業者はその作成・修正を行政に代わって行い、行政が最終承認する。なお、この流れの説明では、土地使用に関する DONRE の機能をのぞいている。また、事業の投資承認は、土地取得の有無、事業計画の熟度により前後することが考えられる。



出典：JICA 調査団

図 3-2 住宅計画から建設許可までの流れ

(5) 土地使用权の取得

土地使用权証書（Land Use Right Certificate、LURC）は都市部、非都市部をとわず、あらゆる形態での土地の使用权登録を認める書類である。土地使用の期間は、永久と有限の2種類がある。永久は、住宅用地、公共インフラ施設、行政施設、国防・治安用地について、有限期間は農業、造林、漁業、製造、外交施設の貸与地についてである。有限期間は用途によってさまざまであるが、99年を越えることはない。

土地使用权証書を得る手順を次のとおりである。

1. 取引者（通常、売り手）が区の土地使用权登録所（District Land Use Right Registration Office、LURRO）に取引照会書を提出する。
2. LURROは照会内容に目を通し、地籍データを税務署に送付し税額¹⁵と登録料を決定する。
3. 税務署からの情報入手の後、LURROは取引者に税金と登録料の支払いを通知する。
4. 税金と登録料の支払い後、取引者は支払済み証をLURROに提出する。
5. 買い手は新たな土地使用权証書を受領する。

土地の権利移転とその書類手続きは、区の土地使用权登録所で行われる。移転税と登録料が支払われると、都市の居住用地の移転であれば承認手続きは比較的スムーズに行われるが、商業用地の場合は、ベトナムにおいて商業は生産手段の一つであるとみなされているので、国家承認事項となり、しばしば事務的な裁量が入り込むことになる。転貸を含め、承認を受けない土地使用权の移転は行政裁量において罰則の対象となる。

¹⁵ 2009年以降、土地使用权の移転を行う者は個人所得法により個人所得税を支払う。一般に、売り手が個人所得税を支払い、買い手が登録料を支払う。

(6) 土地関連税とその使途

地価は毎年、市あるいは省の人民委員会が設定し、同レベルの人民会議が承認のうえ、人民委員会が1月1日に公示する。この地価が土地使用、土地使用移転、土地用途の変更、土地貸付などへの課税、および登録料や移転補償料の算定基礎となる。地価は毎年、市場価格を反映していることになっているが、実際は、実勢価格よりも常に低い。この地価の二重性は、事業者や住宅購入予定者にも混乱や事業の遅延、土地の不足をもたらしており、さらには行政による地価決定の仕組みをますます不透明なものにしている。

土地に関する税金としては次のものがある。

- ・ 土地使用税（住宅）：年税。一般にきわめて安い。市/省の一級農地の課税額の3~32倍で算定される。最高の土地価格帯で1㎡あたりの価額は約4万VND/年である。
- ・ 資本利得税（個人所得税の一部として査定）：資本利得税は人民委員会の出す公定価格により計算される。不動産取引額（契約書記載額）は市/省の人民委員会の発行する公定地価フレームに示された価格よりも低い。取引額が公定価格より高い場合は、取引額により算定される。税額は通常、発生利益の25%である。原価とその他の関連経費が特定できない場合は、取引総額の2%が税率とされる。
- ・ 非農業用地税：2010年7月制定の非農業用地課税法（Law of Tax for Non-agricultural Land Use）による、投機目的の土地使用をけん制する高額課税。

これらの税金に加え、住宅土地の使用権所有者は自宅の所有登録および土地使用権証書の申請時に登録料を払う。その額は、資産（土地と家屋）の総価額の0.5%である。

これら住宅関連税の多くが地方の公共インフラ投資に充てられる。都市の住宅インフラサービスは地方行政と関連の国有企業の責任においてなされるが、その事業投資の大部分は中央政府からの交付金、歳入割当、付け替えである。国は、2002年国家予算法により、一定額の地方移譲を明らかにした。同法によれば、税収は次の3つに分類される。

1. 中央政府の100%歳入となる税
2. 地方政府の100%歳入となる税
3. 中央政府と地方政府で等分される税

地方政府に100%移管される税は、土地と住宅税、資格税、土地使用権移転税、土地使用料、土地賃料、公共所有住宅の賃貸・売却収入、登録料などである。しかしながら、これらの交付税および等分税だけでは地方政府のインフラ投資計画をまかなうことができない。税額算定の基礎となる行政による公定土地価格が市場の実勢価格に追随するように毎年定期的に上げられているため、これらの税金は幾分か上昇傾向にある。しかしながら、インフラ投資により特定の土地の地価が上がる程度においては、地方政府の歳入は上がるが、インフラの直接財源になるような強いものではない。

3.6 住宅金融¹⁶

(1) 一般

すでに述べたように、ドイモイ改革以前において、必要な住宅は国が社会サービス財として提供するのが基本政策であった。そのため、住宅必要者に住宅資金面で国等がその便宜をはかるといふ仕組みは十分に考慮されていなかったといえる。ドイモイ政策移行後、1988年の中央銀行（State Bank of Vietnam ベトナム国家銀行）と国営商業銀行（State-owned Commercial Bank）4行の分離を皮切りに、ベトナムの金融システムは市場経済の発展を促す目的で多様化していくが、住宅金融政策としては1994年の Decree No.61/CP dated 05/07/1994における国提供住宅賃借者への売却益を住宅開発資金とする方針、それに沿ったハノイ市やホーチミン市の住宅基金の設立が大きな動きであった。2005年制定の住宅法によれば、公的住宅基金は社会住宅を対象に設置が言及されており（同法第52条）、住宅法施行令（2010年改訂）ではこれらの住宅基金の原資が規定され、その設置は省級人民委員会によることとされる（同令第75条）。

国の住宅金融政策の総合的な方針が示されたのは、Decision No.105/2007/QĐ-TTg dated 13/07/2007 approving National Housing Finance Policy Orientations up to 2020であり、住宅金融システムを市場メカニズムに適した形で効果的に運用することを目ざしている。具体的には、住宅分野における中長期の資金原資の拡大、金融機関による住宅ローンの強化、組織・個人の住宅資金原資の利活用促進、社会住宅開発への適用、及びそれらのための法制度整備等を定めている。この決定は、社会住宅だけでなく一般の住宅居住者も念頭においている点で従来の住宅金融政策とは一線を画するものである。

(2) 住宅資金借入れの実際

ベトナムの住宅関連の金融システムは一定の階層をなしている。すなわち、政策決定と運用を監督する中央銀行（ベトナム国家銀行）を最上位に、住宅開発・建設企業への融資を行う国営商業銀行、個人対象の住宅ローンを提供する5つの市中銀行（個人向け銀行 retail housing banks）、そして小口金融を含む住宅開発基金や消費者信用組合などの金融機関がある。

ベトナムの都市住宅の建設や改良にあたり資金調達方法で主流を占めているのは、個人あるいは家族・一族の貯金活用である。2007年のある調査¹⁷では、銀行からの借入れを希望する者は回答者のわずか20%にすぎず、そのほとんど（44%）が個人貯金、さらに35%が親族や友人からの借用によって不足分を補うのがよいとしている。銀行からの借入れを拒む理由としては、煩瑣な手続きと高い金利が上げられている。

¹⁶ この項で述べるベトナムにおける住宅金融の現状については、最近の動きをのぞき、前掲のUN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012,のChapter Sevenの記述に負うところが大きい。なお、同報告書の作業過程は「住宅開発国家戦略 2020 年至、2030 年展望」（2011 年 11 月制定）の策定に少なからぬ影響を及ぼしている。
<http://vir.com.vn/news/en/property/strategy-seeks-to-address-housing-issues.html>

¹⁷ Hanh, Tran Thi, "Housing Finance and Housing Markets," Thematic Report for the Vietnam Urban Housing Profile Study, Hanoi, 30 June 2011, UNHabitat, p.155 (UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012, Chapter Seven にて引用の調査)

最近増えているのは、3.3(2)の脚注で示した買受特約付き賃貸など宅建設業者が一定の資本のもとに注文主の要望に合わせて資金を提供する方法である。注文者は、定期的な貯金をし、親族や友人から無利子で個人ローンを調達し、必要に応じて土地や宝石、家畜などの家族の資産を建設費用にあてることもある。さらに海外に居住のベトナム人家族や友人から送金を受ける場合もある。

都市住宅の60%以上を占める略式住宅の場合¹⁸、このような個人的な資金調達が唯一の方法である。銀行から工面するにしても担保に必要な土地使用権証書や建物所有権証書がなければ手続きは極めて煩雑である。個人的な資金調達方法が一般化している理由としては、さらに高い借入コストのほかに歴史文化的な要素がある。

すなわち、ベトナム人は可能であれば貯蓄を優先させ、借金を抱えこむことを嫌うという気質を持っている。それは借金の負担に加え、返済への不安、ベトナムの不安定な歴史、高インフレの苦い経験が正規の住宅ローンではなく多数の家族・支援親族の出資を仰ぐ習慣となっている。

世界銀行のベトナムの都市化調査（2011年）によれば、土地や不動産取引時の支払方法は、ほとんどが現金一括払い。それも銀行ではなく友人たちからの借り入れで工面しており、取引はブローカーが介在することはまれで売り手と買い手が直接やりとりしている。ハノイ市とホーチミン市を比較すると、一括払いはハノイ市のほうが顕著であり、ハノイ市では高価格帯ですら借り入れは15%にすぎず、銀行からの借り入れは全体のわずか5%である。同調査によれば、現金一括取引が常態化している現実には、金融機関からの借り入れが不要というよりも、財産を貯める、投資する選択肢が少ないことを示しており、その現金の高流動性（liquidity）が結果として不動産価格の高値を招いているとしている¹⁹。

住宅ローンの金利が年18~20%と高いのに、さらに抵当不動産価値の数倍の貸付手数料を見込まなければならない。高インフレが将来の返済額の減額を呼ぶとはいえ、多くのベトナム人にとっては、20年間も高い額を毎月支払うことに縛られるのはばかばかしいことに思えるようである。彼らは消費を先行させるのではなく、貯蓄をした後、現金と非正規調達資金の組み合わせにより住宅を購入するのが合理的であると考えている。

一方、銀行からの借り入れが伸びないわけは、①その実態が不確定なため土地使用権や住宅所有権による担保設定が難しいこと²⁰、②抵当流れ後の処置が不明瞭であること、③世帯収入の確認が難しいこと、④銀行側にとって長期の資金提供先へのアクセスが限定されていること、という。

商業銀行の一般貸付金利と法定準備率（required reserve ratio）は中央銀行で決められて

¹⁸ 略式住宅とは、資金を自ら調達し、工事は小さな工務店に発注する、すべて自前でやってしまう、ベトナムで一般的な簡便な住宅建設手法の便宜上の呼称。発注者は居住者あるいは複数賃貸用住戸の家主である。一般の住宅市場には流通せず、必要な法の承認手続きを得ていないことが多い。UN-HABITATの推計によれば、ベトナムの都市住宅の少なくとも6割がこの略式手法によったものという。

¹⁹ World Bank, "Vietnam Urbanization Review: Technical Assistance Report," 2011, pp. 159-160.

²⁰ ベトナムでは、土地使用権証書（Red Book）は、所有者しか閲覧することができないため、第三者がその真偽を確認する手段がなく、不動産の権利を保障するものとはならない。

いる。住宅ローンを組む場合に住宅や土地、さらには動産を担保とすることができるが、住宅法は抵当権の設定が行政の区 (district) や町 (commune) の人民委員会、公証人 (notary) などが証明するとしているのに対して、土地法ではただ単に町 (commune) の人民委員会だけによることになっており、法的な矛盾がみられる。また、建設中の住宅を抵当化できるかどうかは定かではない。

住宅法および住宅法施行令では、民間の住宅開発企業が商用住宅を開発するにあたっての資金の調達先を一通り定めているが (同法第 38 条、同令第 9 条)、実際のところは、商業銀行に対し設定された高い法定準備率と貸出利率のために、ほとんどの業者が調達先を銀行外に求めなければならない。そのなかで最も一般的な方法が 3.3(3)項で述べた、入居予定者からの前渡金による資金調達である。

(3) 公的住宅基金

ホーチミン市は住宅開発基金を 2004 年に創設し、市予算から 1 兆 VND を基金とし運用している。基金の目的は、市内の低所得者用住宅の基金を用意することであり、市政府の公務員が対象である。この基金により住宅ローンが生まれ、借り手は住宅価格の 20% を頭金として用意し、残額をローン購入する。ローンの枠は最大 4 億 VND (2010 年)、満期 15 年、年利 6% である。ある意味では、公務員向け住宅手当ともいえる。低所得者の認定作業は困難であり、手続きは遅く、この基金は十分に機能していないといわれる。

ハノイ市では、2001 年に住宅開発基金を創設しており、①市と国の財源を以て、リセトルメントや住宅用インフラを含む住宅プロジェクトに対して開発事業者に中期・長期のローンを提供すること、②低所得者住宅の購入のために公務員から積立金を領収すること、③住宅・インフラ開発に対し投資すること、を目的としている。これまで、この基金はリセトルメント住宅を主たる対象としており、低所得者用住宅としては 2 件完成したのみである。ローンの金利は低く設定されているが、居住対象認定基準が不明確であることとローンの規模が小さいのでローン利用の公務員はまだ多くない。

(4) 30 兆 VND 社会住宅充実政策

低所得者住宅の十分な供給のために、この 10 年の間に政府は住宅開発業者に土地使用料不要の土地の提供や低利のローンの供給を実施してきたが、販売価格と対象者も合わせて規定されており、ターゲットの設定に問題がある。恩恵を受ける多くの人は低所得者とはいいがたく、本当に住宅の必要な人は手ごろな住戸を手に入れられないでいる。住宅の品質にも問題があるといわれる。

政府は、2013 年に Resolution No.02/NQ-CP dated 07/01/2013 により、市場経済の低迷、不良債権、在庫の拡大を打開するためにいくつかの経済対策の実施を関係省に指示した。これを受けてベトナム国家銀行は、Circular No.11/2013/TT-NHNN dated 15/05/2013 により商業銀行 5 行 (国資本 50% 以上) に対し社会住宅向けの新たな住宅ローンの設置を発表する

とともに、建設省は同日、Circular No.07/2013/TT-BXD dated 15/05/2013 を発令し、この通達をもとに同ローンの具体的な運用方針を定めた。それによると、2013年6月1日より36か月間、上記5行に対し総額約30兆VNDの低利融資を行う。利率は市中金利の半分相当とし、年利6%未満（2013年は年利6%）、国家銀行より年末に次年の金利が公表される。この低利は社会住宅等の購入、賃貸の人については10年以内、開発事業者については5年以内である。ローン期間は個人については10年以上、事業者については5年以下である。

この住宅ローンは、社会住宅の購入、賃貸、買受特約付き賃貸のほか、面積70㎡未満、売価1,500万VND/㎡未満に相当する商用住宅の購入、賃貸、さらには社会住宅の開発投資の資金にも適用される。これらの住宅の適用者として、公務員、公的従業者、軍人等、および社会住宅開発事業者、商用住宅を社会住宅に転用する開発事業者である。

この住宅ローンは、低所得者住宅の提供という目的に加えて、住宅市場の救済を目的として登場したが、制度開始後の現地の報道やヒアリングによれば、一部で期待感はあるものの、資格審査の厳しさ、手続きの煩雑さ、関係部局間の調整不足などにより、まだ十分な効果を表わしていない²¹。下表は住宅ローンが適用可能な個人及び開発事業者の資格要件を示したものであるが、例えば適用を受ける個人が持ち家を所有していることを各地方政府が単独で審査することは難しいなど、審査方法や体制などの改善が必要な状況となっている。

表 3-5 社会住宅向け住宅ローンの主な資格要件

項目	適用可能な個人及び開発事業者の資格要件
対象となる物件	<ul style="list-style-type: none"> ・社会住宅 ・商用住宅（70㎡以下、VND15million/㎡以下）
適用可能な個人利用者（購入・賃貸）の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・持家を所有していない ・一人当たり8㎡以下の借家に居住 ・当該地方政府より居住権を取得している ・これまでに住宅ローンの貸付を受けていない
適用可能な開発事業者の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・社会住宅建設事業に関して各種許認可を取得済（投資許可、建設許可） ・建設事業を行う土地の立退きが終了している ・社会住宅への転用が認められている商用住宅の許認可を取得済 ・住宅ローンの適用について建設省による審査を受けたうえで指定されている国営銀行へ通知が行っている

出典：Circular No.07/2013/TT-BXD dated 15/05/2013 より抜粋

3.7 地方（主要市省）の住宅政策

住宅法施行令第74条において、国の定めた「住宅開発国家戦略」、国の住宅政策、地域の開発課題等をもとに省級人民委員会は当該地の5ヶ年、10ヶ年等の「住宅開発計画」を

²¹ http://vccinews.com/news_detail.asp?news_id=28406
<http://smic.org.vn/en/news-events/real-estate-developers-worry-for-being-stuck-with-social-housing>

作成するように定めている。同計画に盛り込むべき内容は、住宅の現状の概括、住宅開発・管理の分析・評価、住宅開発計画・整備目標、住宅開発財源・融資制度等、詳細にわたっている。

本調査の対象地域である、2市2省の策定状況は次のとおりである（2013年9月現在）。

- ハノイ市：策定済み。
- ホーチミン市：作成中（現在、3rd Draft）。
- Vinh Phuc 省：Draft 作成済み。近々、建設省提出。
- Binh Duong 省：2008年策定の住宅政策をもとに作成中。

ハノイ市とホーチミン市の住宅整備目標の概略を表3-5、3-6に示す。

表3-6 「ハノイ市住宅開発計画2012～2020年、2030年展望」の整備目標値

項目	2015年	2020年
1人当たり住宅面積	23.1m ² /人	26.3m ² /人
都市部	26.6m ² /人	28.7m ² /人
農村部	20m ² /人	22.7m ² /人
最低住宅面積	6.5m ² /人	8.5m ² /人
総住宅面積	166,320,000 m ² (2011年比 19,596,600 m ² 増)	207,375,000 m ² (2015年比 41,055,000 m ² 増)
大学生、職業訓練校生徒住宅	需要 130 万m ² 、20 万人に対し、供給 60 万m ² 、10 万人	需要 80 万m ² 、13 万人
工場労働者用住宅	需要 300 万m ² 、30 万人に対し、供給 150 万m ² 、23 万人	需要 400 万m ² 、40 万人
低所得者向けの社会住宅	需要 320 万m ² 、4 万 5 千戸に対し、供給 110 万m ² 、15,500 戸	需要 500 万m ² 、7 万 2 千戸
公務員住宅	1,400 m ² 建設	需要 30 戸、2,100 m ²
既存住宅の更新	需要 200 万m ² 、2 万 5 千戸に対し、供給 160 万m ² 、2 万戸	需要 280 万m ² 、3 万 5 千戸
恒久住宅率	89.7% (2011年 88.6%)	91.2%
非耐久住宅率	0.05%	全体削減
都市部の集合住宅開発面積率	87%	89%
都市部の賃貸住宅率	25%	30%
市政府予算額(社会住宅、公務員住宅、学生寮、建て替え住宅、低所得者住宅)	8 兆 4,534 億 VND (2015 年までの総投資額の 4.5%)	7 兆 6,350 億 VND (2020 年までの総投資額の 1.7%)
都市部と農村部の住宅用地増加	2,133.7ha	3,664.6ha
2030年までに、平均住宅面積は31.5 m ² /人、最低住宅面積12.6 m ² /人。都市部の平均住宅面積33.8 m ² /人、農村部27.1 m ² /人。総住宅面積283,500,000 m ² (2020年比76,125,000 m ² 増)。恒久住宅率93.2%、都市部の集合住宅開発面積率93%、都市部の賃貸住宅率35%。市政府予算額8兆6,127億 VND (2020年の総投資額の1%)。住宅用地増加5,542.9ha。		

出典：「ハノイ市住宅開発計画2012～2020年、2030年展望」に基づき JICA 調査団作成

表 3-7 「ホーチミン市住宅開発計画～2015年、2020年、2030年展望」(3rd Draft) の整備目標値

項 目	2015 年	2020 年
1人当たり住宅面積	17m ² /人	19.8m ² /人
住宅総面積の増加	780 万 m ² /年	820 万 m ² /年
社会住宅の供給面積	最低 270 万 m ²	最低 330 万 m ² (66 万 m ² /年)
大学生、職業訓練校生徒住宅	需要の 60%。60 万 m ² 、10 万人分供給	需要の 80%。80 万 m ² 、13 万人分(23 万人分まで可)
公務員、軍人、低所得者用住宅	130 万 m ² 、1 万 7 千戸供給	150 万 m ² 、2 万戸供給
工場労働者用住宅	需要の 50%、80 万 m ² 、9 万 3 千人分供給	需要の 70%、100 万 m ² 、11 万人分供給 (20 万人分まで可)
既存住宅の更新	25 棟の老朽住宅を建て替え (35 万 m ² 、約 6,500 戸)	都市再生事業として 3 万戸の建て替え基金創設
恒久住宅率	65%以上	75%以上
非耐久住宅率	5%未満	全体でゼロ
下水道整備住宅率	75%以上	95%以上
集合住宅開発面積率	80%以上	90%以上
2030 年までに、平均住宅面積は 27.8 m ² /人、増加率 950 万 m ² /年。上質快適な住宅は全住宅の 80%。集合住宅開発面積率 95%以上。		

出典：「ホーチミン市住宅開発計画～2010年、2020年、2030年展望」(3rd Draft) に基づき JICA 調査団作成

3.8 国際援助

1986年のドイモイ政策以降、ベトナムの発展支援のための海外からの援助は増加している。住宅に関連する援助としては、住宅開発と住宅金融のほか、都市の再整備、土地行政などの間接的な支援も行われている。UN-HABITATの調査によれば、住宅に関する国際援助としてこれまで目立つ実績をあげている組織と内容は次のとおりである²²。

1. 世界銀行 (World Bank)

世界銀行は、都市と住宅分野においてベトナム最大のODAプロジェクトである、都市再整備事業the Viet Nam Urban Upgrading Project (VUUP) (2004年～)に資金提供している(当初予算3億米ドル)²³。このプロジェクトは、ハイフォン、ナムディン、カントー、ホーチミンの4市の貧民層の生活条件と環境を改善することを目的としており、活動内容はインフラ整備、再定住、土地と住宅管理、住宅改良ローン構築、人材育成などに及んでいる。この事業の成功をうけ、世界銀行はさらにメコンデルタ8市の都市整備支援プロジェクト(予算約3億米ドル)を実施している。

2. アジア開発銀行 (Asian Development Bank)

アジア開発銀行は、借入金融機関を通して約27,500件の住宅金融ローンを提供することを目的に、住宅基金事業the ADB Housing Finance Project (2002年～2008年)を

²² UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012, Chapters Three and Seven

²³ 都市再整備事業(VUUP)の背景と展開の概要については、下記参照。

<http://www.citiesalliance.org/sites/citiesalliance.org/files/Vietnam%20VUUP%20NUUP%20-THE%20FINAL.pdf>

実施した²⁴。同事業は、住宅金融部門のトップ機関となる組織の設置を支援し、住宅金融システムの発展を促す政策と制度改革が実施できる環境づくりにも貢献した。なお、報告によれば、基金からの貸し出しは基金総額の 30~40%にとどまっているとのことである。その原因は、収入が安定した世帯だけを対象としたこと、貸付利息が高かったこと、市中銀行を通じて貸付ける仕組みが参加金融機関にとって魅力がなかったことがあげられている。

3. 国際協力機構 (Japan International Cooperation Agency)

国際協力機構は、1999 年以来、建設省の住宅政策について支援している。

4. 国連人間居住計画 (United Nations Human Settlements Programme)

国連人間居住計画は、ハノイに事務所を構え、建設省等の機関に住宅政策についてアドバイスし、種々の調査を支援している。

5. スウェーデン国際開発機構 (Swedish International Development Agency)

スウェーデン国際開発機構は、ハノイとホーチミンにおいて住宅協同組合と住宅貯蓄計画の設立と運営について小規模な支援を行っている。

6. ベルギー技術協力 (Belgian Technical Cooperation)

1995 年から 2005 年まで、ベルギー技術協力は、ホーチミン市の Tan Hoa Lo Gom 川の清浄化都市再整備事業 the Tan Hoa Lo Gom Canal Sanitation and Urban Upgrading Project を支援した。事業の調査と技術設計を実施したのは、フランスを拠点にする NGO の Villes en Transition's である。この事業は後に、世界銀行の項で述べた VUUP 事業の一部として実施されることになった。

7. フランス開発機構 (Agence Française du Développement)

フランス開発機構は、財務省に対し 15 年間供与の 3,000 万ユーロの貸付を行い、それはホーチミン市都市開発投資ファンド the Ho Chi Minh City Investment Fund for Urban Development (HIFU) に再貸付された。貸付額は HIFU の社会住宅向け資金の増額に当てられるとともに、ホーチミン市内の河川・ごみ汚染の低減のための環境事業改善に活用された。

このほか、都市インフラ整備の分野では、多数の二国間・多国間援助国が水道、下水、排水、ごみ処理の向上の資金提供に幅広く活躍している。これらの提供機関は、アジア開発銀行、世界銀行、国連開発計画、デンマーク国際開発機構 the Danish International Development Agency、フィンランド国際開発機構 the Finish International Development Agency、国際協力機構などである。

土地制度については、オーストラリア政府海外援助計画 the Australian Government Overseas Aid Program が法改正、地籍図の近代化、土地登記を援助しており、スウェーデン国際開発機構 the Sweden International Development Agency が土地行政改革を支援、世界銀行が土地政策の実施と地籍図作成について資金提供している。

総じていえば、これらの援助は都市居住者、とくに低所得者層の生活条件の改善を支援している。また、援助の結果、プロジェクト管理の新技术、参加型計画手法や成果主義手

²⁴ 住宅基金事業 (the ADB Housing Finance Project) の概要と最新レポートについては下記をそれぞれ参照。
<http://www.adb.org/projects/35497-013/details> <http://www.adb.org/projects/documents/housing-finance-project-viet-nam-pcr>

法が導入移転されることになった。さらに、国の長期的な住宅開発政策である、the National Orientation of Housing Finance Policy to 2020 (2007年7月制定)、the National Urban Upgrading Programme in Period of 2009 to 2020 (2009年6月制定)、the Socio-economy Development Strategy for 2011 to 2020, the National Housing Development Strategies until 2020 and with a vision toward 2030 (2011年11月)などの策定にあたっては、国連人間居住計画が作業に大きく関わっている。

3.9 住宅政策の課題

社会住宅のための公的な住宅基金の原資のひとつとしてドイモイ政策以前に国民に提供された国所有の住宅の売却益・家賃収入を充てるように住宅法(2005年制定)第52条、住宅法施行令(2010年発令)第75条に記載されている。国提供住宅を売却する政令 Decree No.61/CP が出されたのが1994年であるから、その後同住宅の売却・償却は思い通りにすすんでいないとみられる。賃借者の財力不足、代替住宅の不足・不便、現状満足など、様々な理由が考えられるが、売却が遅れば遅れるほど住宅は老朽化し、資産価値も減じていくことが懸念される。

「住宅開発国家戦略 2020 年至、2030 年展望」(2011 年制定) およびその地方計画では、賃貸住宅率の向上が具体数値をあげて目論まれている。一方、住宅金融政策についての2007年の首相決定 Decision No.105/2007/QĐ-TTg の冒頭、住宅金融制度の目的の一つに国民の住宅所有率の向上を掲げている(同決定第1条)。これらのことからベトナム人の本来の国民感覚として、住宅を所有することへのこだわりが強いことを認めたいうえで、その意識を打破することによって住宅の供給を潤沢にし、住宅市場を活性化していこうという意図がうかがえる²⁵。

さらに、需要に応じた住宅の安定供給という本来の政策とは別に、経済不況で沈滞している住宅市場活性化の対策も講じる必要が生じてきている。たとえば、2013年3月の建設省省令 Circular 02/2013/TT-BXD では、売れない商用住宅を分割し、法定要件を満たす社会住宅や病院、学校、ホテルなどの公共施設に改変する場合の手続き要件を定めている。これは従来からあった要望にそったものでもあるが、その後の社会住宅緊急整備 30 兆 VND 政策と一脈を通じるものである。

このようにベトナムの住宅政策は、住宅不足、資金不足、市場の育成など、多くの課題を抱えながらその解決にむけて対策が講じられてきている。住宅の現状について、ホーチミン市の「住宅開発計画」(3rd Draft) は客観的な分析を下している。ここでは同計画で挙げられた政策課題と UN-HABITAT の "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)" の政策考察の項 (Chapter 2) で提示されている課題をふまえ、政策課題を列挙する。

²⁵ 1999年の全国住宅・人口統計調査によると、全国の住宅所有率は86.1%。都市部全体では所有率は80.8%、政府からの賃貸住宅(主として1970年代80年代の社会住宅)は15%、民間地主からの賃貸はわずか1.4%である。2009年データはないが、都市部の住宅所有率は下がってきてはいても、それでもまだ75%は上回るといわれる。UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012, Chapter Four より。

1. 住宅開発事業者向けの刺激策は多くあるが、居住者に直接働きかける政策は少ない。そのため、不動産事業者にとって高収益を上げることが目的と化しており、彼らは低所得者住宅開発よりも投資回収の早い高水準の商用住宅への投資を選びがちである。
2. 社会住宅についての施策が最近相次いでいるが、2005年の住宅法で言及されたとはいえ真剣に取り上げられはじめたのは2007年であり、多くのプロジェクトはまだ計画段階である。
3. 多くの住宅政策の対象は国家公務員向けのものとなっており、その他の低所得労働者との不公平が生まれている。
4. 住宅所有を好む国民志向を他の諸国で一般的な住宅賃貸のほうに舵を切り替える誘導政策がうたれていない。
5. 住宅金融政策が未成である。住宅開発のための住宅貯蓄基金 (housing saving fund) あるいは不動産信用基金 (real estate credit fund) がない。また、不動産担保が有効に機能しておらず住宅開発資金源はとくに中期・長期のものが少ない。着工前に土地使用権証書を入手することができないため、開発予定地を担保として融資をうけることができない。
6. 住宅市場は発展途上であり、情報の開示がすすんでいない。行政の管理も行き届かず、競争原理が働いていない。その結果、事業者、住宅購入者双方にとってリスクが高い状況となっている。
7. いくつかの法令通達は、土地利用、投資、建設、都市計画、財務の法令と合致していない。住宅のほか、計画、土地利用、資金等の関連事項の行政手続きが複雑・煩瑣であり、時間がかかる。手数料・税金も多額にのぼる。
8. 住宅の供給数（量）への関心は高いが、居住水準（質）への関心は低い。例えば、人口密度の低減、自然採光居室の比率、部屋の割当率などの目標はない。
9. 既設都市部の改良よりも新設住宅への関心が高い。
10. 政策間の風通しが悪く、政策のモニタリング、検証ツールが不足している。また、政策決定の前提となる、住宅情報の収集が定期的に行われていない。

第4章 ベトナムにおける住宅開発及び住宅取引の現状

4.1 国統計にみる住宅供給の状況

(1) 住宅数 (Housing Stock)

ベトナムの住宅数の推移を全国住宅・人口統計調査 (Population and Housing Census) の世帯情報をもとに類推すると表 4-1 のようになる¹。これによれば、1999 年と 2009 年の間に都市部で住宅数は 68% 増加している。数字の上では住宅の充足率は高いが、その内容は後述するように構造的にみても耐用性の高い住宅に多数の国民が居住しているわけではない。

表 4-1 世帯情報により類推した住宅数 1999 年, 2009 年

年次/地域	世帯総数	世帯数			
		住宅あり	%	住宅なし	%
1999 年					
全国	16,661,366	16,649,989	99.93	11,377	0.07
都市域	4,026,015	4,022,471	99.91	3,544	0.09
非都市域	12,635,351	12,627,518	99.94	7,833	0.06
2009 年					
全国	22,198,922	22,186,275	99.94	12,647	0.06
都市域	6,761,476	6,756,726	99.93	4,750	0.07
非都市域	15,437,446	15,429,549	99.95	7,897	0.05

出典： UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," originated from Census of Housing and Population, 1999 and 2009

(2) 住宅規模

全国住宅・人口統計調査によれば、1999 年の都市部の住宅 (住戸) の規模は 15 m²未満が 4.0%、15~36 m²が 34.4%、37~59 m²が 29.5%であり、60 m²未満の住宅は 68%、全体平均で約 44 m²であった。2009 年では 15 m²未満の住宅が 14%に上昇し、全体平均では 61 m²に上昇している。

全国規模でみると、一人当たりの床面積は 1999 年が 9.7 m²、2009 年で 16.7 m²である。これは一見したところ、喜ばしい数字にみえるが、15 m²未満の住宅が増えているので、実際は高所得者住宅と低所得者住宅の格差が拡大していることを示している。都市住宅の 17.4%が 6~10 m²/人の規模であり、4.8%が 5.0 m²/人未満の規模である。

UN-HABITATの調査では、このように狭小な住宅に住んでいる現実を次のように解釈している²。

¹ 10 年毎に実施される全国住宅・人口統計調査は、その調査名に反して住宅数や住戸数を数え上げるものではない。国民の登録居住地による人口調査である。したがって、現住地登録のまま地方から都会に出てきた人は入らない。世帯に住宅があるか、ないかの設問より住宅数・住戸数を類推するしかない。よって、空き家の数や住居併用の店舗の数といった情報は得ることができない。

UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012, Chapter Four ただし、ハノイ市やホーチミン市などは、住宅について独自の統計調査を実施している。4.2 参照。

² UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012, Chapter Four

都市部と農村部を問わず低所得者住宅についてみるかぎり、ベトナム人は居住空間を自在の間仕切り、昼夜で異なる用途転換、中二階の活用などによりうまく使いこなしており、戸外の隣接部も日常生活の延長空間³としている。このようなベトナム人独特の住生活習慣からこの数字を理解すべきである。

(3) 住宅構造類型

全国住宅・人口統計調査では、住宅の構造を次の4つに類型化している。これら類型の内容について中央統計局（General Statics Office、GSO）は定義していないが、今回の調査においてホーチミン市建設局から得た回答は次のとおりである。

- A. 恒久 (permanent)：柱、屋根、壁の3つの構造部位が恒久材料*で造作されている。
- B. 準恒久 (semi-permanent)：上記3つの構造部位のうち2つが恒久材料*で造作されている。
- C. 劣位準恒久 (less semi-permanent⁴)：上記3つの構造部位のうち1つが恒久材料*で造作されている。
- D. 簡易 (simple)：上記3つの構造部位のすべてが非恒久材料*で造作されている。

* 具体的な材料は下表による。

表 4-2 住宅の材料

	柱	屋根	壁
恒久材料	- 鉄筋コンクリート - レンガ、石 - 鉄、鋼、耐久性木材	- 鉄筋コンクリート - タイル(コンクリート、テラコッタ)	- 鉄筋コンクリート - レンガ、石 - 木、金属
非恒久材料	- 低品質木材、竹 - その他	- トタン - 葉、藁、油紙 - その他	- 粘土、モルタル、藁 - 竹、合板 - その他

出典：ホーチミン市建設局へのヒアリングに基づき JICA 調査団作成

2009年の住宅数を住宅類型別にみると表 4-3 に示す構成となる。

表 4-3 構造類型別住宅数（2009年）

地域	住宅のある世帯数	構造類型別住宅戸数				
		恒久住宅	準恒久住宅	劣位準恒久住宅	簡易住宅	分類不可
全国	22,186,275 (100%)	10,375,699 (46.8%)	8,468,219 (38.2%)	1,690,392 (7.6%)	1,645,920 (7.4%)	6,045 (0.03%)
都市	6,756,726 (100%)	2,764,915 (40.9%)	3,589,268 (53.1%)	222,282 (3.3%)	176,590 (2.6%)	3,671 (0.05%)
非都市	15,429,549 (100%)	7,610,784 (49.3%)	4,878,951 (31.6%)	1,468,110 (9.5%)	1,469,330 (9.5%)	2,374 (0.02%)

出典：UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," originated from Census of Housing and Population, 1999 and 2009

³ このような屋外の空間利用は都市部、地方部を問わず低所得者住宅で顕著である、との原注がある。

⁴ 2009年の統計調査において、中央統計局は従来呼称 durable-use wood frame を less semi-permanent に変更している。

(4) 築後年数

全国住宅・人口統計調査をもとに、2009年の都市部についてみると、全609万戸のうち8.6%が築後34年以上であり、また44.9%が10年から34年未満、24.0%が5～10年である。したがって、ベトナムの都市部住宅は比較的新しく建てられているといえる。

(5) 住宅開発

ベトナムでは毎年の住宅の着工・竣工件数のデータはない。そこで表4-1と表4-2で示した住宅戸数の増加を新たな住宅とみなし検討をすすめる⁵。表4-4は、都市部について住宅構造類型別にその増加量と毎年の推定増加分を示している。

表 4-4 1999年と2009年の都市の住宅戸数の推移（建設戸数の推定）

年次	総住宅戸数	構造類型別住宅戸数			
		恒久住宅	準恒久住宅	劣位準恒久住宅	簡易住宅
1999年	4,022,471 (100%)	1,854,359 (46.1%)	1,971,010 (49.0%)	120,674 (3.0%)	76,427 (1.9%)
2009年	6,756,726 (100%)	2,764,915 (40.9%)	3,589,268 (53.1%)	222,282 (3.3%)	176,590 (2.6%)
総供給数	2,734,255 (100%)	910,556 (33.3%)	1,618,258 (59.2%)	101,608 (3.7%)	100,163 (3.6%)
推計年間供給数	273,425	91,056	161,826	10,161	10,016

出典：UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," originated from Census of Housing and Population, 1999 and 2009

上表からわかるように、この10年間で最も増加の多かった住宅構造類型は準恒久住宅の約60%である。これらの多くは、都市外延部に建てられた、都会に出てきた移住労働者の家族のための略式の住宅と考えられる。その次に恒久住宅が1/3を占めている。そのほとんどが都心部、郊外の最大7層のショップハウスあるいはアパートであり、残りが大規模宅地のアパート開発、住宅開発である。これらは主として大手の開発事業者による中流・上流のベトナム人、外国人向けの上質な高層住宅と考えられる。劣位準恒久住宅、簡易住宅は合わせて7.3%あるが、これらはすべて略式で建てられたものでほとんどが認可をえていない都市外延部や水路沿いの不法占拠住宅と考えられる。

(6) 住宅開発主体

ベトナムで不動産事業者は約200社あるが、多くは規模の小さい事業者である。住宅開発に関わる国内の大手企業は、国営・非国営があり、代表的な企業としてはThe Corporation of Housing and Urban Development (HUD)、Vinaconex、Thu Duc House、Nam Cuong、Bitexco、Ciencoや、ハノイ近郊のHung Yen省でEco Parkを開発しているViet Hung Development and

⁵ 1999年と2009年の統計値の差は、居住している住宅戸数の差であるため、竣工した住宅件数の他に、新設されたが住んでいない住宅、解体された住宅、空家であったが住みはじめた住宅、行政界の変更で都市部に編入された住宅など、他の増減の要因となるものも含まれているが、ここでは、これらの増減要素は相殺されるというUN-HABITATの判断にならない考慮しないものとする。

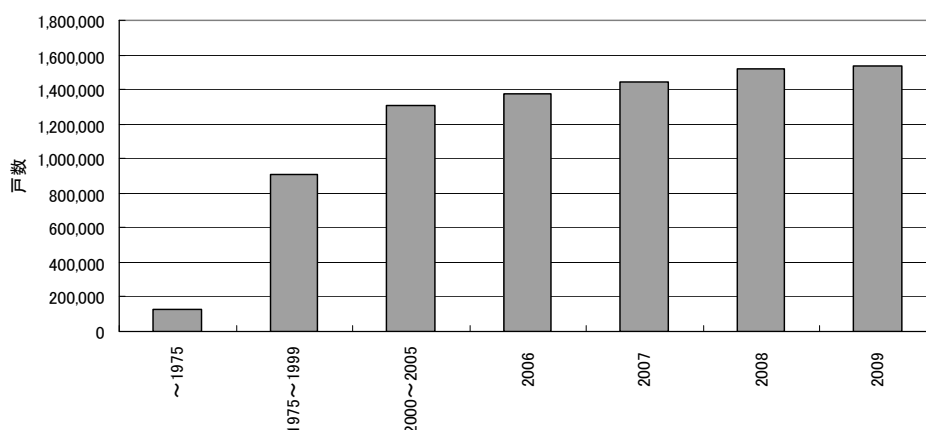
Investment JSC などがある。また、ベトナムは海外からの投資先としても魅力を高めており、大規模な都市開発プロジェクトを手掛ける外国資本の住宅開発事業者として、Ciputra（インドネシア）、Keangnam（韓国）、Phu My Hung（台湾）などが進出している。最近政府は民間事業者に社会住宅整備への参画を促す政策をうち出しているが、まだ十分な成果はみられない。

これらのプロジェクト形式によって住宅を整備する大手の開発事業者がいる一方で、小規模な開発や個人向けの住宅整備を手掛ける個人事業者や、自己用途の住宅を含め略式住宅を建てる個人も存在する。

4.2 2市・2省の住宅戸数

(1) ハノイ市

ハノイ市の住宅供給戸数は、都市化の進展を背景に年々増加している。2009年の総戸数は約150万戸で、2000年以降、概ね年間7万戸前後の戸数で増加している。また総戸数のうち、戸建住宅が9割以上を占め、恒久住宅（Permanent）が8割以上を占めている。

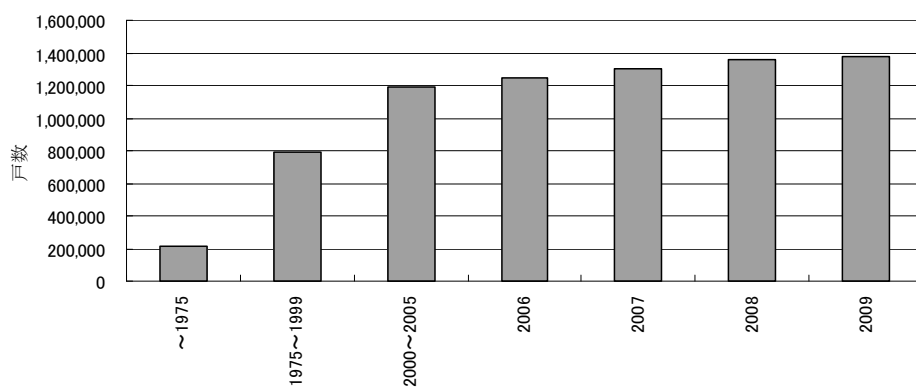


出典:ハノイ市統計局

図 4-1 ハノイ市における住宅戸数

(2) ホーチミン市

ホーチミン市の住宅供給戸数も、ハノイ市同様、都市化の進展を背景に年々増加している。2009年の総戸数は約140万戸で、2000年以降、概ね年間5~6万戸の戸数で増加している。また総戸数のうち、戸建住宅が9割以上を占め、準恒久住宅（Semi-Permanent）が7~8割を占めている。

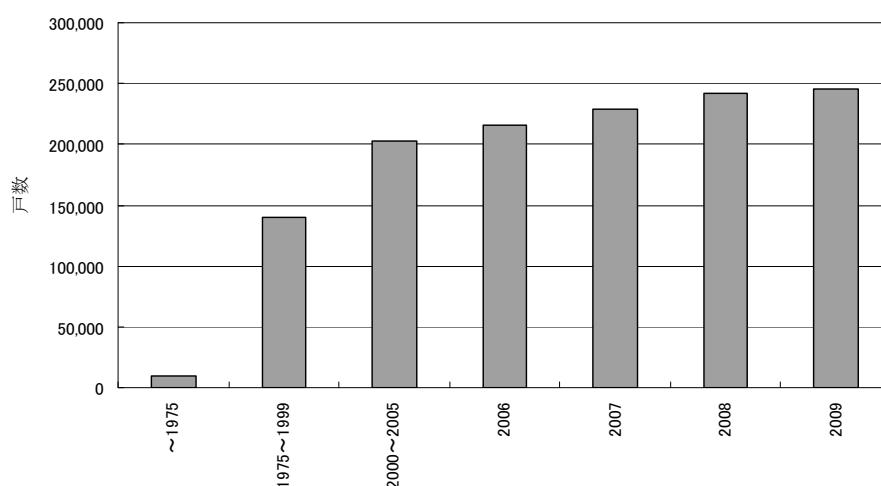


出典:ホーチミン市統計局

図 4-2 ホーチミン市における住宅戸数

(3) ビンフック省

ビンフック省の 2009 年の総戸数は約 25 万戸で、2000 年以降、概ね年間 1.2 万戸の戸数で増加している。また総戸数のうち、恒久住宅 (Permanent) が 8 割以上を占めている。

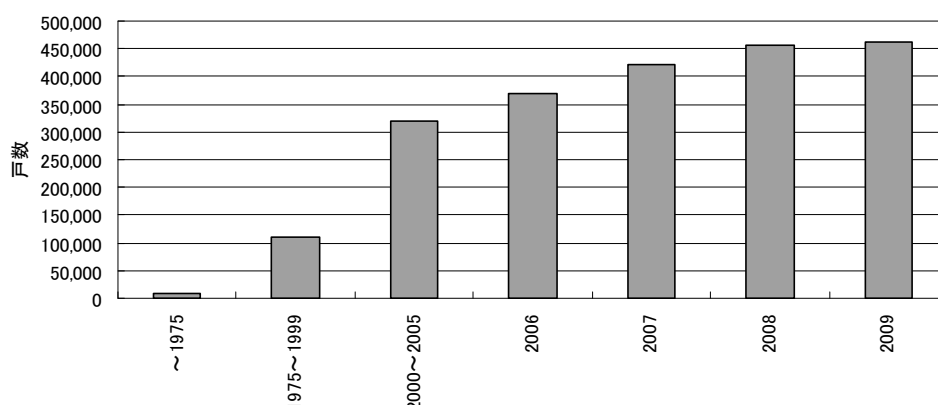


出典:ビンフック省統計局

図 4-3 ビンフック省における住宅戸数

(4) ビンズン省

ビンズン省の 2009 年の総戸数は約 45 万戸で、2000 年以降、概ね年間 4 万戸の戸数で増加している。また総戸数のうち、かつては恒久住宅 (Permanent) も 4 割程度あったが、近年は準恒久住宅 (Semi-Permanent) が 8 割以上を占めている。



出典:ビンズン省統計局

図 4-4 ビンズン省における住宅戸数

4.3 住宅取引⁶

(1) 都市の住宅用地

ベトナムの都市の住宅用地は、そのほとんどが農民の小規模な農業用借地が用途転換してできたものである。場合によっては、大規模な農園、森林、国の所有する農地の周縁地、沼沢地、その他開発可能な水体が住宅用地になることもある。資源環境省（Ministry of Natural Resources and Environment、MONRE）の2005～2009年の土地用途転換調査によれば、27,994 haの土地が都市の住宅用地に転換され、これは5年間で27.2%増という極めて高い数字である。この傾向は今後ますます高まると予測され、例えば、2015年には都市の建設用地は335,000 ha（国土面積の1.06%）、2025年までには450,000 ha（同1.40%）という予測もある⁷。

UN-HABITATの調査では、このような都市的用途への転換パターンを次の3つに分類している⁸。

1. 国により民間開発事業者や国の企業が利用できるように利用転換するパターン
2. 正式な民間セクターあるいは個人が開発し、市場を通して新たな土地権利証書とともに販売するパターン
3. 個人が使用権を所有する農地が民間により非公式に開発され、再区画されるパターン

同調査では、これらのパターンのうち第3のパターンがかなりの部分を占め、第2と第3のパターンと合わせたものは創出都市的用途地の4分の3以上に達するのではないかとしている。なお、上に紹介した転換パターンに付言すると、第1のパターンにおいて、実際の土地権利の割当を行うのは中央政府ではなく該当地を所轄する地方政府であり、第

⁶ この項の記述は UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012, Chapters Six and Ten に負うところが大きい。

⁷ UN-HABITAT, "Vietnam Housing Sector Profile (Draft Final)," January 2, 2012, Chapter Six

⁸ 同上

2のパターンでも、土地所有権の変更管理は地方政府が行っている。

(2) 土地市場

現在のベトナムには活発で大規模な土地市場がある一方で、ほとんど知られていない非公式な大きな土地市場がある。土地は絶え間なく都市的利用が増加しつづけている。需要の増加により、ベトナムの都市の土地の地価は高く、急速に上昇している。例えば、1990年代に比べると都市の地価はハノイ市、ホーチミン市いずれにおいても5倍以上の上昇である。そのため、公式市場及び非公式市場の双方において土地の投機的活動が行われ、国の経済原資の重要な部分をより生産的な用途に活用することができないでいる。

都市域においては、予測値にばらつきがあるが、ある推測では、土地の60%から85%は非公式市場で取り引きされているという⁹。この市場の取引は、報告や記録に残されることがないため、市場規模を正しく測ることは難しい。しかしながら、土地市場取引には多くのニーズがあるため、非公式市場は進化し存在しつづけていると言える。

このような非公式な市場が存在する原因の一つは歴史的な要因にある。すなわち、土地所有権の所有と再割当は、ここ20～30年の法律が絶えず改正されてきた混乱のなかで行われたものである。土地所有権についての文書管理の不適切さに加え、このような歴史的な事実が土地所有者に、猜疑心や不安、さらには情報を共有したくないという気持ちを根付かせてしまっている。

公式な土地市場については、国による管理改革が進められているが、時として複雑かつ曖昧で官僚的な手続きが不確実さを助長している。これが非公式な取引を盛んにするもう一つの原因と考えられる。このような公式市場の持つ歪みは、課税、さまざまな手数料、遅々とした行政手続き、市場需要と一致しない計画のずれがもたらす取引コストの増加などにも及んでいる。

公式市場を形成する関係者は今のところ次のとおりである。

1. 世帯と個人は、住宅供給のエンド・ユーザーであるが、土地市場の積極的なプレイヤーでもある。自宅の建設用地を求める人と投機や投資のために土地を求めている人々である。
2. 金融機関は、不動産ビジネスや開発プロジェクトにおいて重要な役割を果たしている。Vietcombank、Vietnam Bank for Industry and Trade (VietinBank)、Bank for Investment and Development of Viet Nam、Bank for Agriculture and Rural Development (AgriBank)といった半官半民の銀行、Asian Commercial Bank、the Hanoi Housing Bank (Habubank)、the Mekong Delta Housing Bankなどの市中銀行があり、さらにベトナム市場は海外の金融機関にも投資の門戸を開いている。金融機関のいくつかは住宅ローンを提供しており、市中銀行のほとんどが不動産業、住宅開発事業、建設事業の事業体や個人にローンを提供している。また、ハノイ市やホーチミン市の開発投資基金Development Investment Fundのような組織が、土地、住宅、インフラ開発の金融組織として活動している。

⁹ 同上

3. 住宅開発業者は、国営企業や民間の企業、外国投資家、それらの共同企業体である。アパートや住宅開発が一大ブームになると、これらの事業者が土地市場を活気づける。国営の開発事業者は土地取得、補償手続、ローンの取得の面で有利である。
4. 不動産仲介業者として、CB Richard Ellis、Jones Lang Lasalle、Savillsなど、海外の会社がコンサルティング、資産管理を含めベトナムで活動している。さらに、何百という不動産取引事務所（real estate transaction floor）¹⁰が全国規模およびハノイやホーチミンの大都市で活動しており、土地・住宅市場で重要な仲介役を果たしている。建設省（Ministry of Construction、MOC）住宅局の2010年の調査によれば、約700の不動産取引事務所が活動しており、ハノイの取引の30%、ホーチミン市の50%、全国の約40%を占めている。
5. 投機筋は、投資組織から個人投資家まで幅広く、土地・不動産市場の盛り立てに決定的な役割を果たしている。実際の需要と供給を越えたところで、「集合知」や噂の流布により市場にインパクトをもたらすことができる。不透明性、情報の限定、市場のゆがみのため近年、投機を助長する結果となっている。最近では、高インフレ、金融引き締め、高利ローン、建設費高騰、投機抑制政策により、投機的傾向は鎮静化しているといわれる。
6. 専門的な団体・協会としては、ベトナム都市計画・開発協会（the Vietnam Urban Planning and Development Association, VUPDA）、ベトナム建築家協会（Viet Nam Architects Association, VAA）、不動産協会（Real Estate Associations）などが都市計画、都市開発、土地管理、建築、住宅等の分野で活動している。ただし、これらの組織が政策決定・政策立案に果たす役割は総じて低い。
7. 外国人と外国企業について、ベトナム在住の外国人は住宅は購入できるが、土地使用権の所有は許されておらず、土地は国からの貸借となる。また、国内の企業と共同企業体を組めば、外国投資事業者でもベトナムの土地使用権を所有できる。
8. 外国ドナーとしては、世界銀行、アジア開発銀行、国連関連機関のほか、オーストラリア、スウェーデン、デンマーク、日本のODA組織がベトナムの土地問題について調査し、政府の有効かつ透明な土地管理システムの開発を援助している。技術援助、専門家育成、融資事業を通じて具体的な貢献をしている。

(3) 住宅市場

ベトナムの住宅市場はまだ初期段階にあるといえる。ドイモイ改革の1986年以前の住宅取引は、国家所有の住戸を公定価格で販売することであったため、その当時は住宅市場そのものがなかった。

住宅市場の形成は、ドイモイ改革以降の1980年代末に始まった。自助的な建設活動を禁止する動きとともに、地方政府は国の諸機関を通じて住宅建設用地の国家公務員への割当を開始した。1990年代後半になると、大企業開発事業者による投資を促進する方針の下、住宅供給はさらに活発になり、外国事業者の不動産投資も盛んになった。

その結果、ベトナムの多くの都市で住宅ブームが起こり、2006年の不動産業法により土

¹⁰ 不動産取引事務所は、不動産投資、直接取引、賃貸に従事することはできない。不動産投資事業者からの委任による売買・賃貸の仲介役を務め、仲介の手数料を徴収することしかできない。

地・住宅取引、土地・資産の賃貸、不動産業について包括的な法的枠組みができると、さらに住宅市場が盛況となった。同時に、海外からの投資も上向きになった。ベトナムの打続く経済好況、外資の導入の増加、高揚する期待感、不動産市場を過熱させ、土地と資産への投機熱が蔓延するようになった。典型的な状況がホーチミン市とハノイ市のような大都市における住宅価格と住宅賃料の暴騰である。そのため、住宅市場に多数の人と組織が群がるようになった。

1999年と2009年の間に都市で供給された新設住宅は毎年少なくとも273,000戸あった。このうち不動産業者が10%、その他の正規の民間セクター（ほとんどが個人か小規模開発業者）が15%、政府支援の住宅が8%であり、残りの65%は非公式の方法で供給されたものである。事実、自前建設、自助型の住宅は都市住宅の約80%を占めており、一次住宅市場に現れることはなく、非公式な形で流通している。不動産市場の項でみたように、表向きの住宅市場とは別にもう一つの非公式の市場があり、この住宅市場の二重構造が市場の需要側にもみられる。大部分の都市居住者は、民間の不動産事業者が提供する住宅を購入あるいは賃貸できる余裕はなく、政府支援の住宅を手にするすらできない。このような人たちにとって“アフォーダブル”な住宅入手法は、非公式な土地・住宅市場に頼ることであった。勃興する上流もしくは中流階級の都市住民たちの住宅需要は、民間企業の不動産セクターが満たしているが、このセクターは規模と全住宅の需要の充足度からみれば主流になれないままである。

専門家筋の情報によれば、不動産取引の80%が非公式であるという。これには次の理由が考えられる。

1. 国民の大部分が法令に疎く、土地所有権証書、住宅所有・土地所有権証書の登録について考えが及んでいない。
2. 非公式な手法をとる人たちを罰する制度がほとんどない。
3. 高い登録税率が人たちを登録忌避に向かわせている。
4. 行政当局の低品質の行政サービスに加え、複雑な土地登録手続きが登録をためらわせている。

非公式な住宅市場の実際の動きについての情報は少ないが、市場情報は親戚、友人、同僚等の間の口コミによってもたらされているものと推察される。全国どこにも、買い手と売り手を結びつけることで小額の口銭を取る非公式な住宅の口利き屋がいるといわれる。

ベトナムでは、賃貸住宅の取引は市場の主要分野ではない。2009年の全国人口・住宅統計調査によれば、全住宅のほぼ15%が賃貸住宅であるにすぎない。住宅を購入する場合には、住宅を賃貸する場合でも非公式と公式な取引が行われている。賃貸取引の大部分を占める非公式取引は、個人レベルで行われており、取り引きされる住宅型式のほとんどは地方から移住して来た人たちが住む都市周辺部のワンルームの住戸である。このような住宅の情報は同僚や同郷出身者からの口コミでもたらされたものと思われる。一方、公式の賃貸市場はおもに上流階級の人たちや外国人、海外居住のベトナム人を相手にしている。

社会住宅も住宅市場の対象である。社会住宅の取引には、国の機関が市場に加わり、行

政の定める価格と資格要件により住戸が供給・販売される。社会住宅の居住希望者は、公示等による情報をもとに住戸の提供予定を知る。そのため、社会住宅や低価格住宅（再定住住宅を含む）が住宅市場に登場するのは、実際のところは住戸の転売や賃貸の場合だけである。社会住宅住戸のこのような二次処分は以前は禁じられていたが、今では一般化しており、非公式な形で取り引きされている。

住宅市場を形成する関係者は不動産市場とほぼ同じである。不動産取引業者の一部にあった不動産取引事務所に相当する、住宅取引事務所（housing transaction floor）が活動しており、すでに 375 以上の登録事務所がある。彼らは顧客に情報、アドヴァイス、サービスを提供し報酬を得る公式の不動産取引業者であり、公式の不動産取引業者のほとんどが住宅取引事務所として業務をしている。住宅取引事務所の業務範囲はまだ限定されており、2009 年末時点で約 20,000 件の取引を完了したにすぎない。住宅取引事務所の活用を促進するために、Decree No.71/2010/ND-CP が制定され、新設アパート住戸の 80%は住宅取引事務所を通じて取り引きするように求めている。住宅取引事務所は、一部で有資格の不動産取引事業者や弁護士を揃えていないものがあり、改善の余地がある。すなわち、住宅取引事務所を所管する部局はなく、ほとんどの事務所が販売情報の提供のみで、支払、価格査定、登録、権利移転、法律案内といった、取引に関連したサービスを提供していない。ベトナムの消費者は、住宅市場および不動産市場において法的に十分に保護されていない。住戸の品質管理あるいは住宅管理基準について法令はなく、また、多くの人々が土地と住宅に関する法令について知る所が少なく、知識も混乱している。さらに、適切な住宅査定のできる職能が普及していないために、消費者保護、危機管理を貧弱なものにしている。住宅の購入者と販売者のほとんどが住宅査定サービスを得られないために、購入した不動産は高価に査定され、それを素早く売り飛ばすという事象が起こっている。

(4) 近年の住宅市場の動向

前述の通り、ベトナムの住宅市場は非公式の取引によるものが大半を占め、民間事業者が提供する公式な取引による物件は都市部においては 20%程度しかなく、そのような公式な住宅の多くの物件は高級住宅であり、一般市民にとってはアフォーダブルな住宅ではないと考えられている。図 4-5 に示す住宅は、ハノイ市及びホーチミン市における、このような公式な取引に基づく典型的な高級住宅（アパート）であり、価格は 1,000～2,000 ドル/m²程度で、中にはこれよりもはるかに高い価格で取引されている超高級物件もみられたが、購入者の多くは投機的な目的で購入しているとみられている。



ロイヤルシティ（ハノイ市）



エステラ（ホーチミン市）

出典：JICA 調査団

図 4-5 最近の高級住宅の事例

2011年、ベトナムでは急激なインフレを抑制するために政府が実施した公定歩合の引き上げなどの金融・財政政策の影響で、住宅市場は大きく低迷することになるが、そもそも住宅市場に出回っていたのは上記のような、投機目的の高級マンションやビラタイプの住宅であり、実際の需要が伴っていなかったために、景気に左右されて大きく販売が落ち込むことになったと考えられている。

このような高級住宅が主体の公式な住宅市場も、2年に及ぶ低迷期を経て2013年に入りようやく動き出したと言われているが、現在取り扱われている物件は高級住宅を中心とするものから、中級及び低価格物件を中心とするものに移ってきている。下記は、2013年7月にベトナムの新聞¹¹に掲載されたCBRE Vietnam社のハノイ市における住宅市場についての記事である。

- ・ ハノイで売り出されたマンションは例年より価格が下がり95%が中級及び低価格物件である。年内に売り出される物件の80%の価格は1,000ドル/m²未満の予定であり、このような価格の物件は2011年では20%しかなかった。今後は750~1,000ドル/m²の物件の販売が最も伸びる見込みである。
- ・ 高級ビラ住宅の市場は低迷したままである。平均価格は前年に比べ20~30%以上低下している。施設・設備が完備されていない物件はさらに下がる見込みであり、初期投資が高い割には値下がりが進み、市場の流動性が低いことから、投資家の関心は得られていない。

このように、2013年に入り低迷していたベトナムの住宅市場は回復の兆しが見られるものの、取扱い物件は中級及び低価格物件を中心とするものとなっており、2013年8月にベトナムの新聞に掲載された記事¹²でも、権利書(土地使用権)付きで延床面積が35~50m²、価格が20,000~25,000ドル/戸(500~700ドル/m²)程度の住宅がハノイで大いに売れていることが紹介されている。また、ホーチミン都市圏では、Nam Long社というローカルデベロッパーがEHOMEというブランドで販売を行っている住宅が売れ筋の住宅物件と

¹¹ Thoi Bao Kinh te Vietnam の2013年7月10日付け記事より。

¹² Nhip Cau Dau Tu の2013年8月26日付け記事より。

して話題になっているが、Nam Long社は40m²/戸のアパートを20,000ドル（500ドル/m²）程度、80m²の戸建て住宅を50,000ドル（600ドル/m²）程度で販売している。



EHOME4（ホーチミン市郊外）

出典：JICA 調査団

図 4-6 最近の中級・低価格住宅の事例

以上のように、現在の住宅市場はようやく中級及び低価格物件を中心に動き始めたものの、高級物件の販売は低迷したままである。ホーチミン市建設局によると、市には2012年末時点時点で約14,500戸の空き部屋があるとしている。そこで、ベトナム国政府は、多くの空き部屋を抱える商用住宅プロジェクトの問題を解決するため、商用住宅を社会住宅に変更することや竣工した住宅を分割販売することを許可することにより、売れ残り物件の販売を促進すること及びよりアフォーダブルな住宅を市場に供給することを検討している。ホーチミン市建設局としては、社会住宅へ変更する条件として販売価格を1,200万ドン（約600ドル）/m²とすることを提示している¹³。

このように低迷する住宅市場を活性化させるために、ベトナム政府は商用住宅の社会住宅への変更や商用住宅の分割販売を奨励しようとしているが、それでも大都市における市場に出回る公式な住宅は3億ドン（約15,000ドル）を下回ることは難しく、依然多くの住民にとっては購入が難しいとされている。そこで、建設省は賃貸住宅の開発支援を検討しており、賃貸料40～50m²で200万ドン（約100ドル）/戸程度のものを検討している¹⁴。

以上のように近年のベトナム住宅市場の動きをみると、投機筋により支えられていた高級住宅の市場は2011年の政府による金融・財政の引き締め政策により大きな打撃を被ったが、2013年に入り低迷していた市場もようやく活気を取り戻しつつある。しかしながら、売れ筋の住宅は中級及び低価格の住宅へ移り、高級商用住宅は多くの在庫を抱える状況になっている。ベトナム政府としては、売れ残り物件の販売促進及びよりアフォーダブル住宅の市場への供給のため、商用住宅を社会住宅に変更することや竣工した住宅を分割販売することを許可する等の政策を打ち出している。それでも、多くの人々にとってアフォーダブル住宅が市場に供給されていない状況は変わらず、政府としては賃貸住宅の開発支援策も検討している。

¹³ Tuoi Tre 2013年3月17日付け記事より。

¹⁴ Vietnam Plus 2013年6月23日付け記事より。

第5章 住宅の短期的需要の把握（アンケート、ヒアリング調査）

5.1 アンケート調査

(1) アンケート調査実施概要

①アンケートの目的

アンケートは、ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における住宅開発や住宅市場についての動向、並びに短期的な需要を把握することを目的として実施した。後述するヒアリング調査の結果と合わせ、収入や家族構成などの回答者の属性と住宅の購入価格や住宅面積などの関係を明らかにすることは、ベトナムの大都市において住宅開発を検討している事業者などにとって有益なマーケット情報になると考えられる。

また、今回のアンケートでは、都心部と公共交通機関（都市鉄道（地下鉄）やバス）で結ばれた郊外に整備されるニュータウンに対する評価を得ることも重要な目的の一つとなっている。

②現地アンケートの実施方法

現地アンケートは、現地の大学に協力を仰ぎ実施した。具体的には、ハノイ首都圏はハノイ建設大学建築学部、ホーチミン都市圏はホーチミン市経済大学不動産学部の教官と連携し、実際の調査は、当該大学の教官及び学生が行った。

アンケートの方法については、連携する大学の担当教官と協議して決定した。また調査をスムーズかつ効率的に行うために、各市・省の人民委員会に対して調査に関する許可証の発行を依頼した。結果として、ハノイ市、ビンフック省の人民委員会からは比較的速やかに許可証が発行されたものの、ホーチミン市、ビンズオン省の人民委員会から許可証が発行されたのは、9月下旬であった。許可証発行が遅れたホーチミン市、ビンズオン省においては、対象地域内の各家庭を調査スタッフ（連携大学の教官及び学生）が訪問し、アンケートの主旨に賛同してくれる人に対して、8月中旬より先行実施した。

また、上記のアンケートの目的の一つである、公共交通機関で都心部と結ばれたニュータウンに対する評価については、ベトナムでは公共交通機関やニュータウンという概念がまだ一般的ではないため、アンケートの実施に先立ち、実際にアンケート調査を行う教官及び学生に対し、「公共交通で都心と結ぶニュータウン」についてのミニ講義を行い、アンケート回答者へニュータウンの説明ができるように研修を行った。（資料1参照）

③WEBアンケートの実施方法

WEBアンケートは、WEB調査会社の調査モニターを利用し実施した。

(2) アンケートの距離圏別実施票数

ハノイ首都圏とホーチミン都市圏のそれぞれの都市圏において実施したアンケート調査票数は3,000票、そのうち2,000票を現地アンケートにより、残りの1,000票をWeb調査により実施した。

現地アンケート調査の調査票数の決定にあたっては、域内に均一に配布するのではなく、人口分布の不均衡などの調査地域の特徴を見極めた上で、有効な票数の配分を考えた。すなわち、都市圏を都心からの距離圏により3つのグループに分割し、住宅需要の中心であり、かつ開発需要の高い都心部（中心部）に多くの票数を割り当てた。

①現地アンケート調査

ハノイ首都圏は、以下のように票数を配分した。

A. ハノイ都心から 5km 圏内	1,000 票
B. ハノイ都心から 5～10km 圏	600 票
C. ハノイ都心から 10～20km 圏	200 票
D. ハノイ都心から 20km 以遠（ビンフック省）	200 票

ホーチミン都市圏は、以下のように票数を配分した（Webアンケートをのぞく）。

A. ホーチミン都心から 5km 圏内	800 票
B. ホーチミン都心から 5～10km 圏	600 票
C. ホーチミン都心から 10～20km 圏	400 票
D. ホーチミン都心から 20km 以遠（ビンズオン省）	200 票

②WEB アンケート調査

ハノイ首都圏、ホーチミン都市圏ともに、現地アンケート調査の「A. 都心から 5km 圏内」「B. 都心から 5～10km 圏内」に該当する区（District）に居住する人を対象に、1,000票の調査を行った。

(3) アンケート調査の対象区と実施票数

表 5-1 アンケート調査の対象地区と実施票数

ハノイ首都圏 (2,000 票+WEB調査 1,000 票、計 3,000 票)	
A. ~5km 圏 ⇒1,000 票	} +WEB 調査 1,000 票
(Ha-A1) Ba Dinh	
(Ha-A2) Hoan Kiem	
(Ha-A3) Dong Da	
(Ha-A4) Hai Bai Trung	
B. 5~10km 圏 ⇒600 票	
(Ha-B1) Tay Ho	
(Ha-B2) Long Bien	
(Ha-B3) Cau Giay	
(Ha-B4) Hoang Mai	
(Ha-B5) Thanh Xuan	
(Ha-B6) Ha Dong	
(Ha-B7) Tu Liem(10km 圏内の ward のみ)	
C. 10~20km 圏 ⇒200 票	
(Ha-C1) Dong Anh	
D.20km 以遠 ⇒200 票	
(Ha-D1) VINH PHUC: Vinh Yen	
(Ha-D2) VINH PHUC: Phuc Yen	
ホーチミン都市圏 (2,000 票+ WEB調査 1,000 票、計 3,000 票)	
A. ~5km 圏 ⇒800 票	} +WEB 調査 1,000 票
(Ho-A1) 1 区	
(Ho-A2) 3 区	
(Ho-A3) 4 区	
(Ho-A4) 5 区	
(Ho-A5) 10 区	
(Ho-A6) Phu Nhuan	
(Ho-A7) Binh Thanh	
B. 5~10km 圏 ⇒600 票	
(Ho-B1) 2 区	
(Ho-B2) 6 区	
(Ho-B3) 7 区	
(Ho-B4) 8 区	
(Ho-B5) 11 区	
(Ho-B6) Go Vap	
(Ho-B7) Tan Binh	
(Ho-B8) Tan Phu	
C. 10~20km 圏 ⇒400 票	
(Ho-C1) 9 区	
(Ho-C2) Thu Duc	
(Ho-C3) BINH DUONG : Di An	
(Ho-C4) BINH DUONG : Thuan An	
D.20km 以遠 ⇒200 票	
(Ho-D1) BINH DUONG : Thu Dau Mot	

出典：JICA 調査団



出典：JICA 調査団

図 5-1 ハノイ首都圏アンケート対象地域と票数



出典：JICA 調査団

図 5-2 ホーチミン都市圏アンケート対象地域と票数

(4) アンケート票

アンケート票は、ベトナムへの投資を考えている日本企業の意向も反映させて作成した。なお、最終アンケート票は、ベトナムの文化や事情を反映させるため、連携する大学の教官と調整を行い、設問の選択肢等について、表現の変更や追加を行った上で完成させた（アンケート票については資料2参照）。

(5) アンケート回収結果

アンケートの回収結果について、都市圏別並びに対象地区別に整理を行ったものを以下の表に示す。この表に示されているように、ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏での各調査対象地区において、アンケート回収目標を達成した。

表 5-2 ハノイ首都圏 アンケート回収結果

	想定回収数			回収結果 ()内は想定回収数に対する割合		
	訪問調査	WEB調査	計	訪問調査	WEB調査	計
A. ~5km 圏	1,000	1,000	2,600	1,044 (104%)	336 (-)	2,819 (108%)
B. 5~10km 圏	600			745 (124%)	694 (-)	A.1,380 B.1,439
C. 10~20km 圏	200	-	200	205 (103%)	-	205 (103%)
D. 20km 以遠	200	-	200	219 (110%)	-	219 (110%)
計*	2,000	1,000	3,000	2,213 (111%)	1,030 (103%)	3,243 (108%)

※Hoai Doc(54票)、Thanh Tri(21票)、Choung My(6票)を含め、訪問調査で回収した93票は調査区域外にあたるため、本表に含まない。

出典：JICA 調査団

表 5-3 ホーチミン都市圏 アンケート回収結果

	想定回収数			回収結果 ()内は想定回収数に対する割合		
	訪問調査	WEB調査	計	訪問調査	WEB調査	計
A. ~5km 圏	800	1,000	2,400	797 (100%)	486 (-)	2,433 (101%)
B. 5~10km 圏	600			606 (101%)	544 (-)	A.1,283 B.1,150
C. 10~20km 圏	400	-	400	420 (103%)	-	420 (103%)
D. 20km 以遠	200	-	200	199 (100%)	-	199 (100%)
計*	2,000	1,000	3,000	2,022 (101%)	1,030 (103%)	3,052 (102%)

※訪問調査で回収した Tan Dinh(ビンズオン省)の1票は調査区域外にあたるため、本表に含まない。

出典：JICA 調査団

(6) アンケート回答者の属性

ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏のアンケート回答者数は、以下の通りである。

表 5-4 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏アンケート回答者数

	ハノイ首都圏	ホーチミン都市圏
回答者数	3,243	3,052

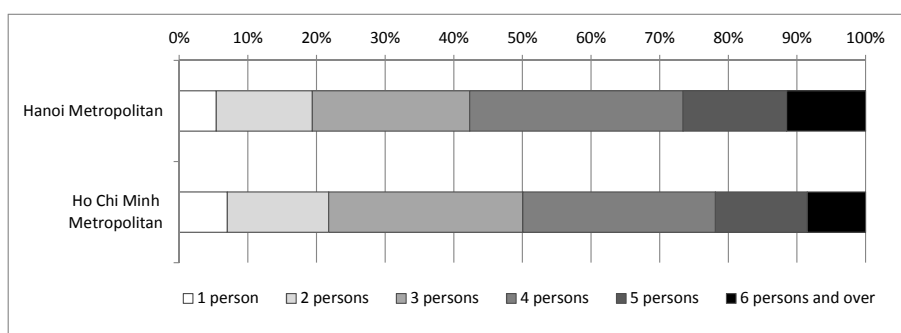
出典：JICA 調査団

以下、アンケート回答者の基本属性を示す。なお、分析結果は、不明票を除外している。

【家族人数】

ハノイ首都圏は、4人世帯が約3割で最も多い。一方、ホーチミン都市圏は、3人世帯及び4人世帯の割合が約3割とほぼ同程度の割合である。どちらの都市圏も、3人世帯と4人世帯の合計で全体の過半数を占める。平均家族人数は、ハノイ首都圏は3.8人、ホーチミン都市圏は3.6人でほぼ同程度である。

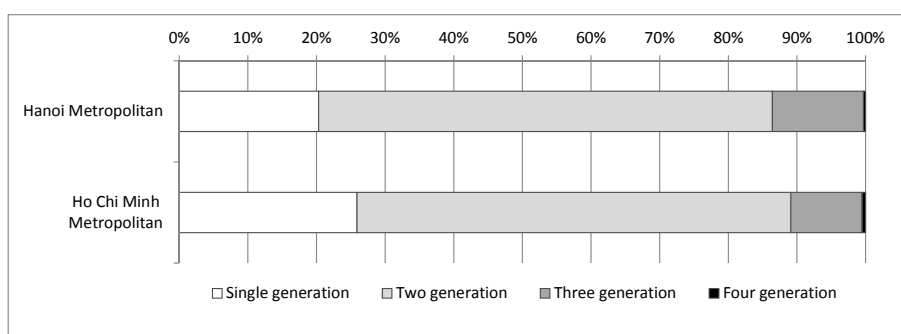
なお、2009年時点のハノイ市の平均家族人数は3.7人、ホーチミン市の平均家族人数は3.9人であり¹、本件業務の両都市圏のアンケート調査結果とほぼ同じ程度である。



出典：JICA 調査団

図 5-3 アンケート属性—家族人数（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

【世代数】



出典：JICA 調査団

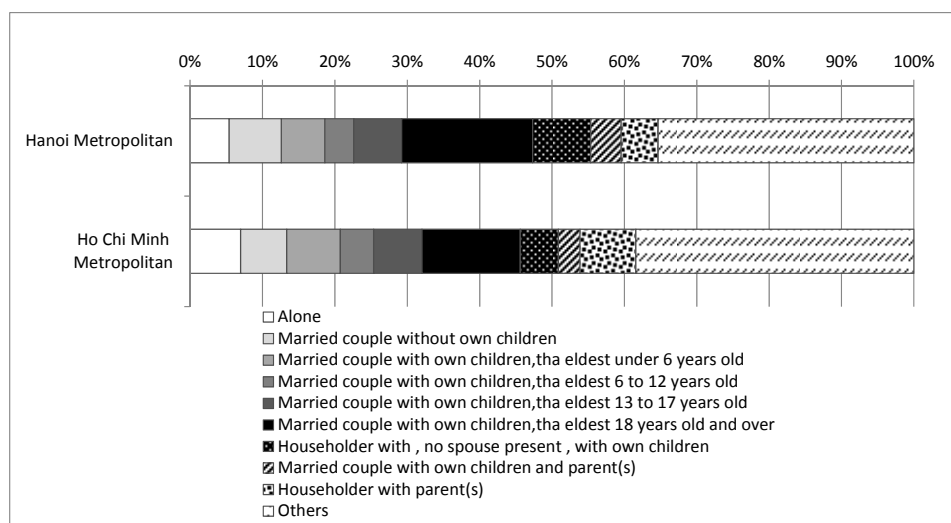
図 5-4 アンケート属性—世代数（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

¹ ベトナムの2009年国勢調査(The Vietnam Population and Housing Census 2009)を用いて集計した。

どちらの都市圏も「2世代」の割合が最も高く、6割以上が「2世代」である。また、ハノイ首都圏に比べて、ホーチミン都市圏では「1世代」の割合が若干高い。

【家族型】

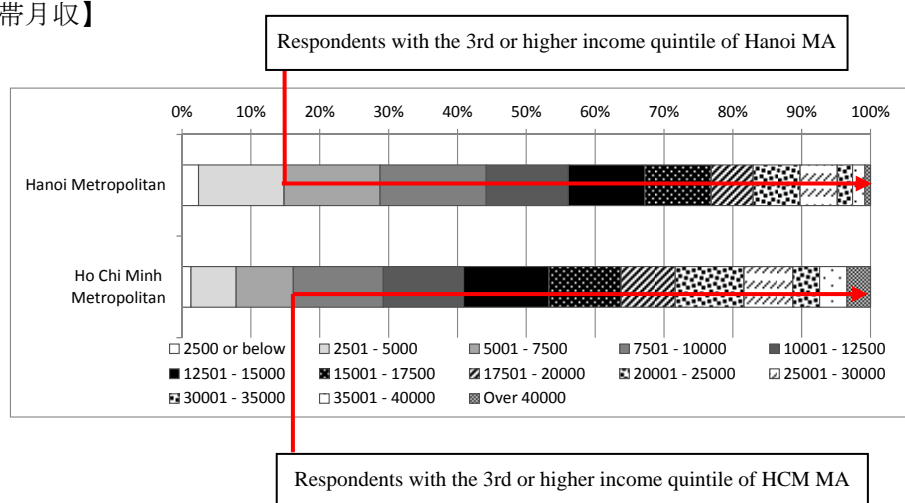
どちらの都市圏も「夫婦と18歳以上の長子」の割合が最も高い。（「その他」除く）ホーチミン都市圏に比べ、ハノイ首都圏の方が「夫婦と18歳以上の長子」の割合は高く、約2割である。また、「単身」、「夫婦のみ」、および「夫婦と長子6歳未満」「夫婦と長子6～12歳以下」「夫婦と長子13～17歳以下」の各家族型の割合は、ハノイ首都圏とホーチミン都市圏でそれほど大きな差はない。



出典：JICA 調査団

図 5-5 アンケート属性—家族型（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

【世帯月収】



出典：JICA 調査団

図 5-6 アンケート属性—世帯月収（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

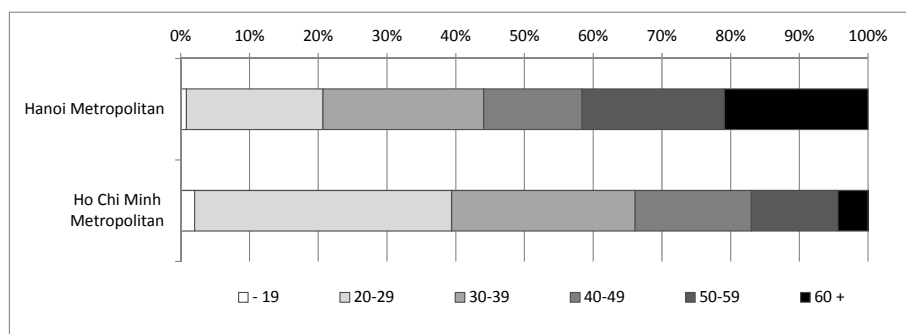
ハノイ首都圏とホーチミン都市圏の世帯月収を比較するとかなり差があることがわかる。ハノイ首都圏では、過半数が 10,001～12,500[000 VND/Month]であるが（0.0045 円/VND で換算すると、世帯年収で 50～60 万円台）、ホーチミン都市圏では、過半数が 12,501～15,000[000 VND/Month]（世帯年収で 60～70 万円台）で、かつ 20,001～25,000[000 VND/Month]（世帯年収で 100～130 万円台）以上の世帯の割合が約 3 割もある。このように、ハノイ首都圏に比べて、ホーチミン都市圏の回答者の方が、高額所得層の割合が高いことがわかる。

なお、ベトナムの生活調査(Household Living Standards Survey, LSS)2010 年の結果から²、ハノイ市、ホーチミン市の第 3 収入分位³は、それぞれ、約 5,000[000 VND/Month]以上、約 6,000[000 VND/Month]以上である。3 年間の物価上昇を約 2 割程度と考え、ハノイ市で約 6,000[000 VND/Month] 以上、ホーチミン市で約 7,000[000 VND/Month] 以上と仮定し、世帯収入の分布をみると、アンケート回答者の 8 割以上が、第 3 収入分位以上の回答者であることがうかがえる。

【年齢】

両都市圏で年齢分布はかなり異なる。ハノイ首都圏は、60 代以上の割合が 2 割以上とかなり高く、40 代以上が過半数を占めるのに対し、ホーチミン首都圏は、20 代の割合が約 4 割で、30 代以下の若年層が 6 割以上を占める。平均年齢は、ハノイ首都圏が 41.8 歳で、ホーチミン都市圏は 35.5 歳である。ホーチミン都市圏に比べてハノイ首都圏では高齢層よりの回答者が多かったことがわかる。

なお、アンケート回答世帯の平均年齢は、ハノイ首都圏が 49 歳、ホーチミン都市圏が 43 歳となっている。2009 年時点のハノイ市、ホーチミン市の平均世帯主年齢が、それぞれ、46 歳、44 歳であることから⁴、アンケート回答世帯は、ハノイ都市圏はやや高齢の世帯主が多く、ホーチミン都市圏はホーチミン市の平均とほぼ同じ程度であることがうかがえる。



出典：JICA 調査団

図 5-7 アンケート属性—年齢（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

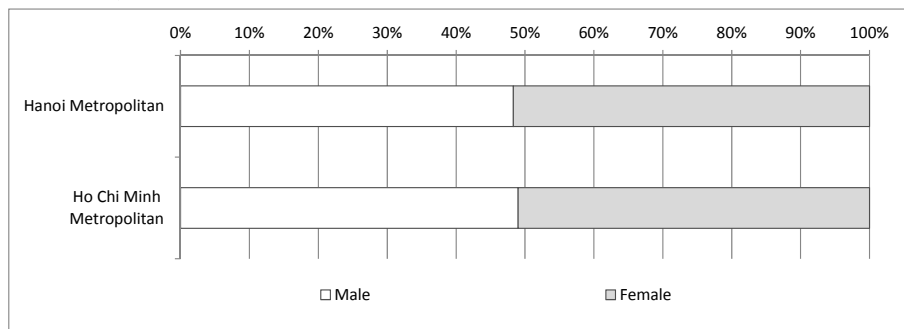
² LSS の詳細は 6 章の表 6-1 参照。

³ 収入分位というのは、世帯収入を順番に並べ、世帯数の上位から 20%ごとに区切る考え方で、最も収入の低い層である第 1 分位から最も高い層である第 5 分位まで。第 3 分位は、中間の収入層を示す。

⁴ 家族人数同様、ベトナムの 2009 年国勢調査(The Vietnam Population and Housing Census 2009)を用いて集計した。

【性別】

どちらの都市圏も、ほぼ男女の割合が均等である。

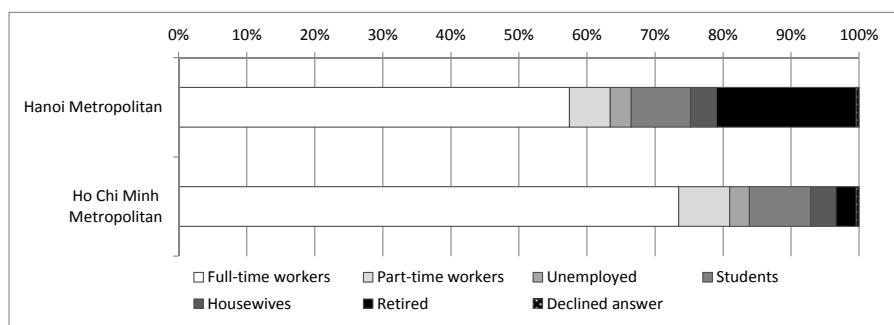


出典：JICA 調査団

図 5-8 アンケート属性—性別（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

【職業の有無】

どちらの都市圏も「常勤者」と「パートタイマー」の合計は過半数に達しているが、「常勤者」の割合は、ハノイ首都圏よりホーチミン都市圏の方がかなり高い。一方、ハノイ首都圏では「引退」の割合が2割を超えている。

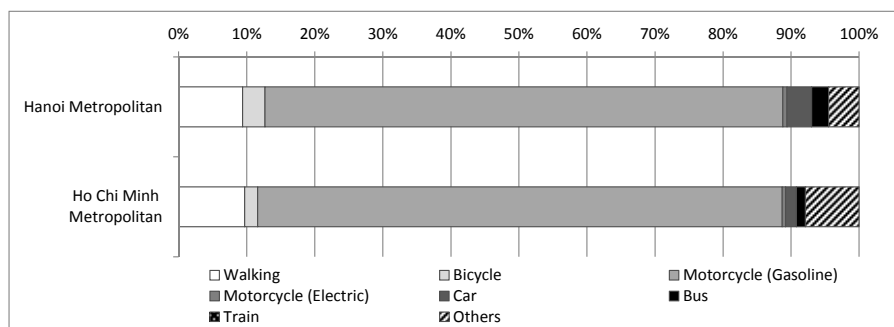


出典：JICA 調査団

図 5-9 アンケート属性—職業の有無（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

【通勤手段】

どちらの都市圏も「バイク」の割合が最も高い。ホーチミン都市圏に比べ、ハノイ首都圏で「車」の割合が僅かに高いが、他の通勤手段同様、大きな差は見られない。

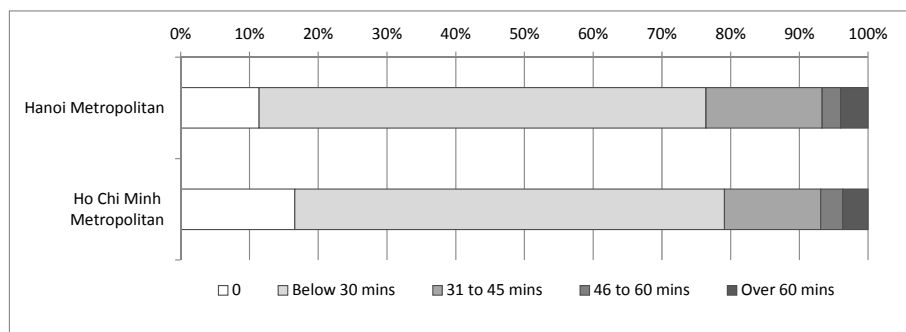


出典：JICA 調査団

図 5-10 アンケート属性—通勤手段（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

【通勤時間】

どちらの地域も「30分以下」の割合が最も高く、「0分」と「30分以下」を合計すると8割近くに達する。ハノイ首都圏に比べてホーチミン都市圏では「0分」の割合がやや高いが、他の通勤時間には大きな差は見られない。



出典：JICA 調査団

図 5-11 アンケート属性—通勤時間（ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏）

5.2 ヒアリング調査

(1) ヒアリング調査実施の概要

ヒアリング調査は、前述のアンケート調査の目的で述べた、ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における住宅開発や住宅市場についての動向、並びに短期的な需要を把握するにあたり、下記のようにヒアリング対象者を階層やテーマ毎に絞り込み、かつ、詳細な事項を質問することで、より明確な考察結果を得ることを目的として実施した。

ヒアリング対象者を、以下に示すように 2 グループ（A, B）、7 カテゴリー（A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4）に分け、各都市圏でそれぞれ計 120 人に対しヒアリングを行った。

Aグループ

A1：低所得者用住宅（工場労働者用住宅）	}	20名
A2：低所得者用住宅（社会住宅）		
A3：実際にニュータウンに住宅購入した人		20名

なお、Aグループにおけるヒアリングでは、多様な視点や立場からの意見を徴集するため、居住者だけでなく住宅管理者や住宅販売者等に対してのヒアリングも行った。

Bグループ（アンケート回答者より選択）

B1：最近市街地部に住宅を購入した人	20名
B2：ニュータウンに「住みたい」と回答した人	20名
B3：ニュータウンに「条件によっては住みたい」と回答した人	20名
B4：ニュータウンに「住みたくない」と回答した人	20名

最終的に、Aグループのヒアリングについては、次頁の表に示す人々に対し行った。

表 5-5 A グループにおけるヒアリング回答者一覧

カテゴリー		ハノイ首都圏	ホーチミン都市圏
A1	低所得者用住宅 (工場労働者 用住宅)	全 12 名 Thang Long 工業団地 MOLEX 社 ・管理者 (社長兼工場長) 1 名 ・工場労働者 5 名 ハノイ市供給工場労働者用住宅 (Thang Long 工業団地) ・住宅管理会社 2 名 ・NISSEI 社の住宅管理者 1 名 ・NISSEI 社の工場労働者 3 名	全 5 名 HCMC と台湾の合弁会社供給の工 場労働者用住宅 (Tan Thuan 工業団地) ・SEDECO 住宅管理者 2 名 ・Hong Way 社の住宅管理者 1 名 ・Hong Way の工場労働者 2 名
A2	低所得者用住宅 (社会住宅)	全 8 名 ハノイ市供給の社会住宅 [Rent-Buy] (Long Bien 区) ・住宅管理者 2 名 ・居住者 2 名 ハノイ市供給の社会住宅 [Rent] (Long Bien 区) ・住宅管理者 3 名 ・居住者 1 名	全 17 名 SEJUCO (District10) ・住宅管理者 3 名 ・居住者 8 名 BECAMEX 社供給の社会住宅 (Binh Duong) ・住宅管理者 2 名 ・居住者 4 名
A3	実際にニュータ ウンに住宅を購 入した人	全 20 名 Dinh Cong 居住者 European Overseas Vietnamese Village 居住者 Skycity Tower 居住者 North Linh Dam 居住者 Linh Dam Island 居住者 Trung Yen 居住者 Trung Hoa Nhan Chinh 居住者	全 21 名 Phu My Hung (District 7) ・住宅販売スタッフ 1 名 ・施設関連スタッフ 2 名 ・PR スタッフ 1 名 ・居住者 4 名 An Khanh An Phu (District 2) ・居住者 3 名 Thao Dien (District 2) ・居住者 5 名 Binh Duong New City の AROMA ・居住者 6 名

出典：JICA 調査団

B グループにおけるヒアリングは、以下の表に示す人数に対して行った。

表 5-6 B グループにおけるヒアリング回答者一覧

カテゴリー		ハノイ首都圏	ホーチミン都市圏
B1	最近市街地部に 住宅を購入した人	20 名	20 名
B2	ニュータウンに「住みたい」	27 名	20 名
B3	ニュータウンに「条件によっ ては住みたい」	24 名	20 名
B4	ニュータウンに「住みたくない」	29 名	21 名

出典：JICA 調査団

(2) 対象者別ヒアリング項目一覧表

各カテゴリーのヒアリング項目は、以下の表に示すとおりである（ヒアリング票については資料2参照）。

表 5-7 対象者別ヒアリング項目一覧

		Aグループ			Bグループ			
		A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4
		工場労働者 用住宅 (賃貸)	社会住宅 (オーナー)	最近NTIに住 宅を買った 人	最近市街地 に住宅を 買った人	NTIに無条件 に住みたい 人	条件によっ ては住みた い人	住みたくな い人
回答者属性	年齢、登録、性別、職業、勤務地、通勤手段、通勤時間、	○	○	○	アンケート	アンケート	アンケート	アンケート
家族属性	収入、学歴	○	○	○	アンケート	アンケート	アンケート	アンケート
住宅の意識	住宅を選ぶ際に重要視する点		○	○	○	○	○	○
前住宅について	地域	○	○	○	○			
	住宅の所有		○	○	○			
	住宅のタイプ		○	○	○			
	広さ		○	○	○			
	住んでいた人数 (レントだった場合)家賃		○	○	○			
	転居したきっかけ		○	○	○			
現住宅	なぜ、この住宅を購入したか		○	○	○			
	広さ	○	○	○	○			
	何人で住んでいるか	○						
	家賃	○						
	住宅の設備	○						
	住んで何年になるか			○				
	どのくらいの間住みたいか	○	○	○	○			
	・転居するとしたらそのきっかけ	○	○	○	○			
購入価格		○	○	○				
購入価格の工 面	お金の工面		○	○	○	○	○	○
	自分が用意するお金の割合		○	○	○	○	○	○
	不足分の調達方法		○	○	○	○	○	○
	利子について		○	○	○	○	○	○
	銀行ローンについて		○	○	○	○	○	○
	政府の住宅購入への支援について				○	○	○	○
NTIについて	NTIに住む一番の魅力は何か			○		○	○	
	住んでいるNTで一番気に入っている場所はどこか			○				
	住んでよかったと思うことは何か			○				
	今のNTIに足りないものはあるか。			○				
	ここがよくなったらもっと住みやすいと思うことはあるか。			○				
	新しく開発されるNTをどう思うか		○		○			
	NTIに住みたいかどうか		○		○			
	・車やバイクでどのくらいの通勤時間までなら住みたいと思うか(想定しているNTの距離感)		○		○	○	○	○
	・どんな点が満足されればNTIに住みたいと思うか(NTIに住むための条件) ※NTIが安く広いとこに住めるからと答えた人に対して、同じ面積ならば、どの程度の価格差ならば住みたいかと聞く		○		○		○	
	なぜNTIに住みたいのか					○	○	
なぜNTIに住みたくないのか							○	
公共交通機関 について	住んでいるNTIに地下鉄などの公共交通機関がやってくたら、NTの魅力向上になると思うか			○				
	公共交通機関ができれば利用するか		○	○	○	○	○	○
	・利用する理由		○	○	○	○	○	○
	・ペンタイン=スーティエンでいくらの運賃なら乗りますか		○	○	○	○	○	○
	・利用しない理由		○	○	○	○	○	○
	・どんな雰囲気、条件なら利用したくなると思うか		○	○	○	○	○	○
工場と住宅の関係		○						

出典：JICA 調査団

(3) ヒアリング調査結果

①低所得者用住宅（工場労働者用住宅）（A1）について

工場労働者用住宅については、以下に示すように労働者や管理者など立場の違う人々を分類し、それぞれの分類グループに対して住宅の実情についてヒアリングを行った。

- 1a：企業
- 1b：工場労働者用住宅管理者
- 1c：工場労働者

表 5-8 工場労働者住宅におけるヒアリング回答者一覧

	ハノイ首都圏	ホーチミン都市圏
1a： 企業へのヒアリング	[Thang Long 工業団地] Molex 社 社長	—
1b： 住宅管理者への ヒアリング	[Thang Long 工業団地] ・ハノイ市供給の 工場労働者用住宅管理者	[Tan Thuan 工業団地] ・ホーチミン市と台湾の合弁会社供給 の工場労働者用住宅管理者
	[Thang Long 工業団地] ・Nissei 社の 工場労働者用住宅管理者 (Nissei 社の借上げ住棟)	[Tan Thuan 工業団地] ・Hong Way 社の 工場労働者用住宅管理者
1c： 工場労働者への ヒアリング	[Thang Long 工業団地] ・Molex 社の労働者 5 名（民間賃 貸住宅居住）	[Tan Thuan 工業団地] ・Hong Way 社の労働者 1 名（工場労働者 単身用住宅居住）
	[Thang Long 工業団地] ・Nissei 社の労働者 3 名（工場労働者 用住宅居住）	[Tan Thuan 工業団地] ・Hong Way 社の労働者 1 名（工場労働者 既婚者用住宅居住）

出典：JICA 調査団

②低所得者用住宅（社会住宅）（A2）について

社会住宅に関しても、以下に示す居住者と住宅管理者に分類した各グループに対して住宅の実情についてヒアリングを行った。

- 2a：住宅管理者
- 2b：居住者

表 5-9 社会住宅におけるヒアリング回答者一覧

	ハノイ首都圏	ホーチミン都市圏
2a： 住宅管理者への ヒアリング	[Long Bien 区] ・ハノイ市供給の社会住宅 Rent-Buy システム管理者	[10 区] ・ホーチミン市供給の 社会住宅の管理者 - ホーチミン市の担当者 - 住宅投資社の担当者
	[Long Bien 区] ・ハノイ市供給の社会住宅 賃貸住宅管理者	[Binh Duong 省 Hoa Loi] ・Becamex 社供給の社会住宅の管理者 ・Becamex Tokyu 社副社長
2b：	[Long Bien 区]	[10 区]

居住者へのヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ・ハノイ市供給の社会住宅 Rent-Buy システム利用者 ・ハノイ市供給の社会住宅 賃貸住宅の居住者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホーチミン市供給の社会住宅の居住者 [Binh Duong 省 Hoa Loi] ・Becamex 社供給の社会住宅の居住者
------------	--	--

出典：JICA 調査団

③実際にニュータウンに住宅を購入した人（A3）について

ニュータウンの住宅地としての魅力を聞くために、実際にニュータウンに家を購入した人へのヒアリングを、以下に示すとおり販売関連のスタッフを含め行った。現在、ベトナムにおけるニュータウンは、高額な物件がほとんどであり、このヒアリングは、高額所得者のニュータウンに対する評価を得るためのものとなった。

3a：ニュータウン住宅販売に係る会社スタッフ

- ・住宅販売スタッフ
- ・施設関連スタッフ
- ・PR 部門スタッフ

3b：居住者

表 5-10 ニュータウンに住宅を購入したヒアリング回答者一覧

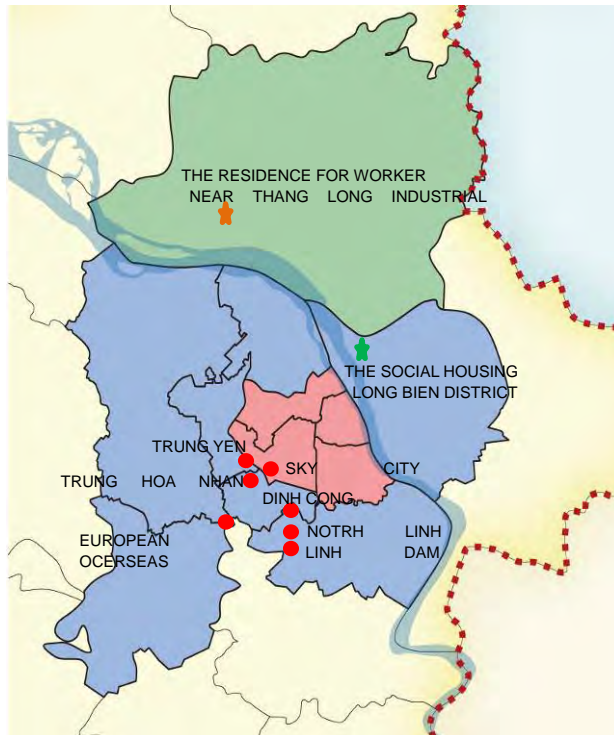
	ハノイ首都圏	ホーチミン都市圏
3a： ニュータウン販売に係る会社スタッフへのヒアリング	—	[Phu My Hung] <ul style="list-style-type: none"> ・住宅販売担当スタッフ ・施設関連スタッフ ・広報担当スタッフ
3b： 居住者へのヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ・ Dinh Cong ・ European Overseas Vietnamese Village ・ Skycity Tower ・ Linh Dam ・ North Linh Dam ・ Linh Dam Island ・ Trung Yen ・ Trung Hoa Nhan Chinh ・ Yen Hoa ・ Dai Kim 	<ul style="list-style-type: none"> ・ Phu My Hung 居住者 ・ An Phu An Khanh ・ Thao Dien ・ Binh Duong New City (AROMA)

出典：JICA 調査団

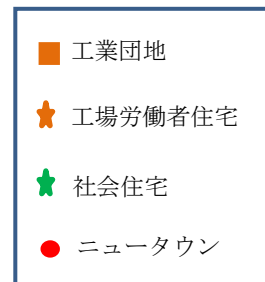
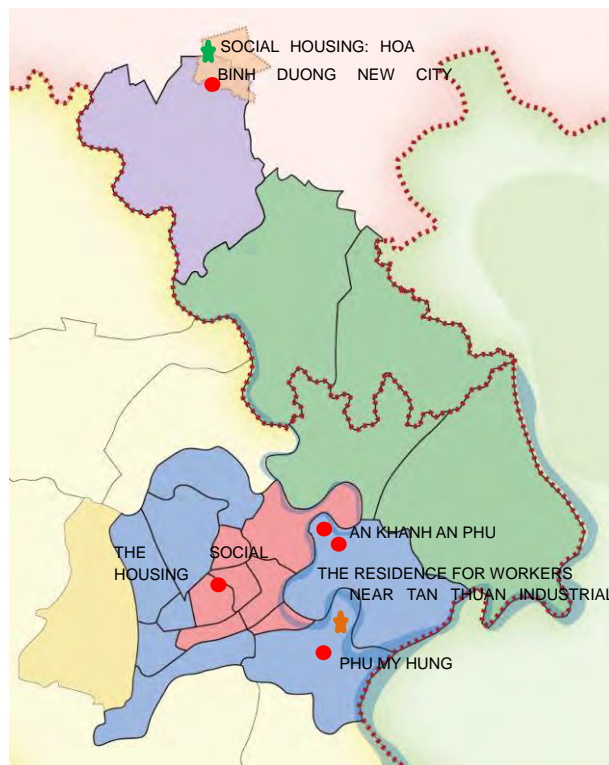
④一部のアンケート回答者への追加ヒアリング

アンケート回答者の中から、「B1：市街地部に最近 5 年間に住宅を購入した人」「B2：ニュータウンに無条件に住みたい人」「B3：ニュータウンに条件によっては住みたい人」「B4：ニュータウンに住みたくない人」に対してヒアリングを行った。

ハノイ首都圏



ホーチミン都市圏



出典：JICA 調査団

図 5-12 ヒアリング先位置図

5.3 アンケート及びヒアリング調査による住宅の短期的需要

アンケート結果とヒアリング結果から、ベトナムにおける短期的な住宅需要に関するまとめと考察を行う。なお、本アンケートやヒアリングの調査は、ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における全所得階級を対象として行なったものではなく、回答者の収入とベトナムの収入分位⁵の境界値から判断すると、おおよそ平均以上の収入（第3分位以上）の層を対象としている点に留意する必要がある。アンケート及びヒアリング調査のまとめと考察にあたっては、(1)最近購入されている住宅の傾向、(2)住宅の需要、(3)公共交通機関で都心と結ぶニュータウンの需要、の項目について以下とりまとめる。

今回のアンケート調査で明らかになった上記のすべての視点に関係する事項として、ハノイ首都圏とホーチミン都市圏では、住宅に対する意識が大きく異なっていることをあげることができる。

すなわち、ハノイ首都圏では、ホーチミン都市圏に比べて、面積的な差異は少ないものの、住宅により多くの金をかける傾向が強い。この傾向は、月収 20millionVND（約 10 万円）以上の高額所得世帯層を取り出して分析した場合でも変わらない。

この理由として、現地アンケート調査で連携したハノイ建設大学の学識によると、ベトナム北部及びハノイ首都圏では、良い住宅を持つことは成功の証という意識が強い。一方、南部のホーチミン都市圏では、住宅よりも、食事や物品などに金をかける傾向がある。また、そのような地域性が反映されているため、ハノイ首都圏の方がホーチミン都市圏に比べて実際に住宅販売価格は高いとのことである。

ハノイは、資産である住宅に金をかけ、ホーチミンは人生を楽しむ方へ金をかける、というライフスタイルの違いが住宅購入価格に反映されていると考えられる。

(1) 最近購入されている住宅の傾向

①最近購入された住宅の価格と面積

- ・上記のとおり、ハノイ首都圏の方が、ホーチミン都市圏に比べ、住宅により多くの金をかける傾向が強い。
- ・ハノイ首都圏では、面積帯は 31～100 m²程度であり、価格帯は二極分化している。低い方のグループが 600～1,400 millionVND（約 300 万～700 万円）で、高い方のグループが 1,800 ～3,000 million VND（約 900～1,500 万円）となっている。
- ・ホーチミン都市圏では、面積帯が 31～100 m²程度でハノイ首都圏と同じ数値である。価格帯は 600～1,000 millionVND（約 300 万～500 万円）が中心であり、2,000 millionVND（約 1,000 万円）以上の価格帯で購入した人はハノイ首都圏に比べると格段に少ない。
- ・なお、ベトナムにおける住宅は、台所の流し台や内装などが施されていない状態で供給されることがほとんどであるため、日本のように購入した住宅に直ちに住めるとい

⁵ 収入分位については 5-9 ページの脚注参照。

うわけではなく、購入価格に内装や台所機器等の設置代を加算しなければならない。

- ・ ヒアリングによると、ベトナムでは風水を重要視しているため、戸建住宅の場合には、世帯主の風水の嗜好により、窓の位置、部屋の位置まで変更するとのことである。

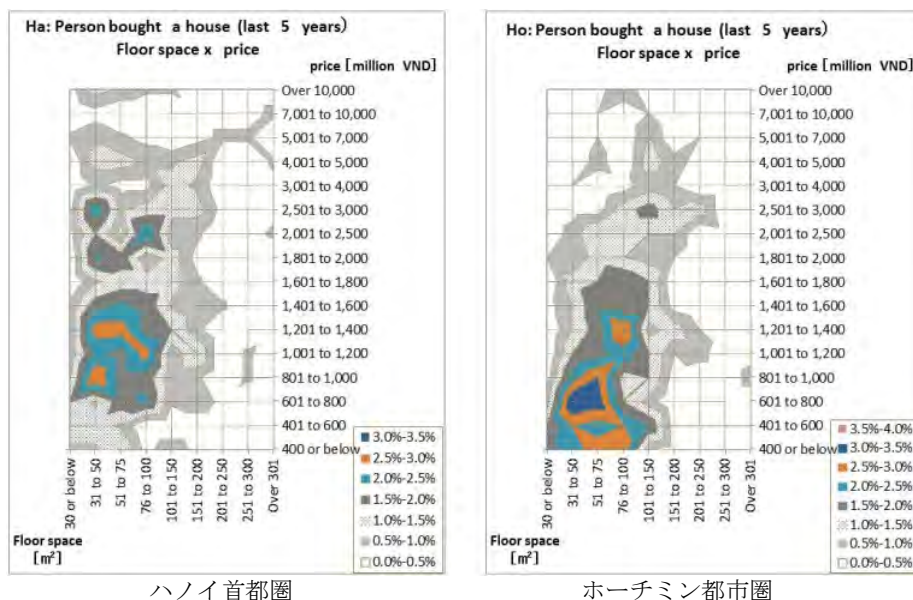


図 5-13 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における購入された住宅の面積と価格（過去 5 年）

②収入分位別にみた最近購入された住宅

ここで、回答者の収入分位を次のように設定する。

第 3 分位相当として 10million VND/月未満

第 4 分位相当として 10～18million VND/月未満

第 5 分位相当として 18million VND/月以上または車を保有する世帯

これは、LSS⁶の 2010 年調査におけるハノイ市及びホーチミン市の収入分位の境界点となる収入の値に対し、3 年間の物価の上昇等を考慮し、2 割程度増加させることで設定している。また、車の保有者は、ベトナムでは高額所得者とみなせるため、たとえ世帯収入が低くても、第 5 分位相当とみなした。

ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏ともに、収入分位が上がるにつれ、高額な物件を購入する率が高くなっている。特にハノイ首都圏ではこの傾向が顕著に表れている。また、ホーチミン都市圏の第 5 分位層では、安い住宅から高額物件まで万遍なく購入されている。

次頁の表に、第 3 分位及び第 4 分位については、住宅購入額の適正範囲の上限と言われている世帯年収の 8 倍以下で住宅を購入している割合、第 5 分位については、日本企業がベトナムで住宅地開発を行う際のターゲット層となることが予想される 2,000million VND

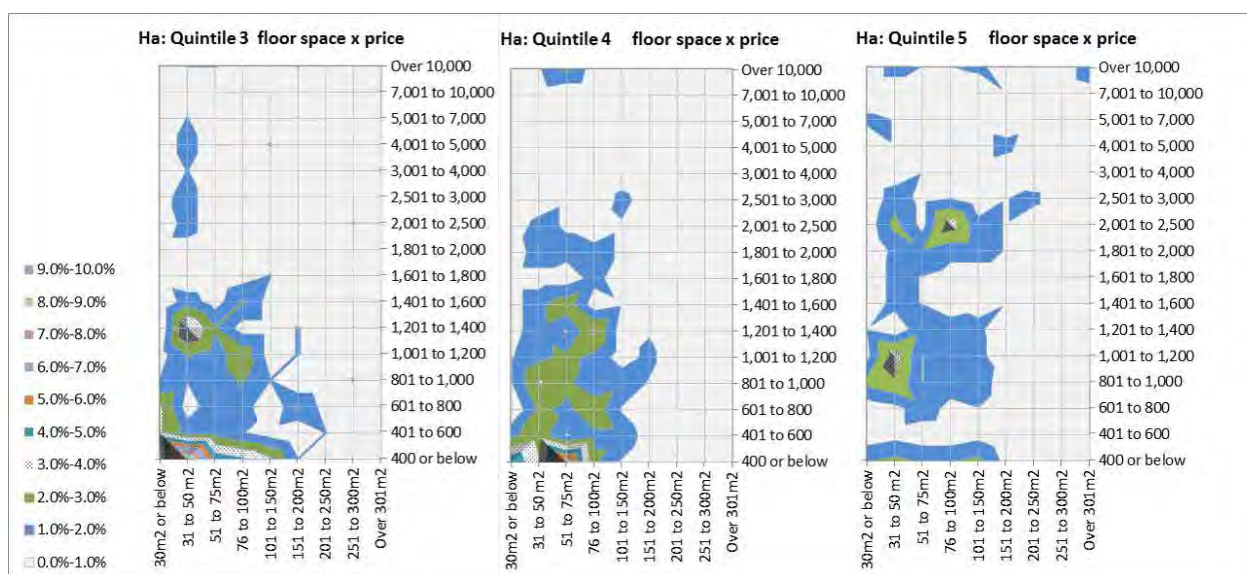
⁶ ベトナム Household Living Standards Survey (LSS): ベトナムの生活調査。詳細は第 6 章 6-1 参照。

以上（約 1,000 万円以上）の住宅を購入している率を示した。

表 5-11 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における収入分位別の購入された住宅

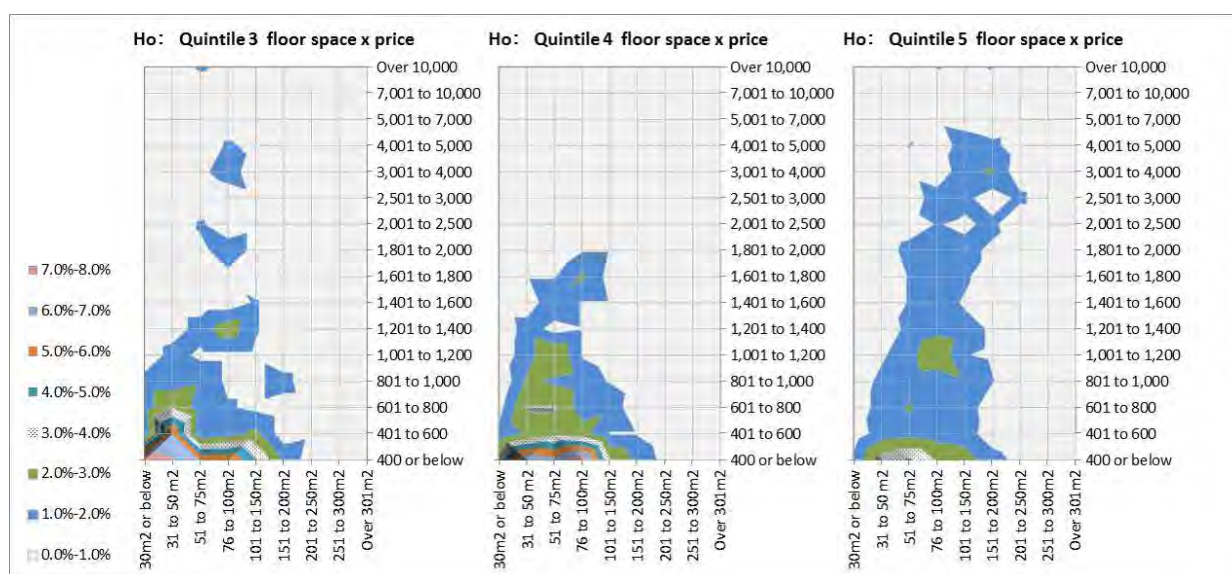
	ハノイ首都圏	ホーチミン都市圏
第 3 分位程度	1,000millionVND 未満で 51.8%	1,000million VND 未満で 63.3%
第 4 分位程度	1,400millionVND 未満が 61.9%	1,400million VND 未満で 71.9%
第 5 分位程度	2,000millionVND 以上が 38.9%	2,000million VND 以上が 30.8%

出典：JICA 調査団



出典：JICA 調査団

図 5-14 ハノイ首都圏における収入分位別の過去 5 年間に購入された住宅の価格と面積



出典：JICA 調査団

図 5-15 ホーチミン都市圏における収入分位別の過去 5 年間に購入された住宅の価格と面積

③世帯年収と住宅購入価格の関係

- ・現在売買されている住宅価格が世帯年収の何倍にあたるのかは、住宅の需要が投機的な需要ではなく実需に近づいているのかどうかを判断する大きな手掛かりとなるが、現在、両都市圏とも、10～12倍未満が最も多く8割を占め、12倍未満が9割以上を占めている。一般に、日本では、年収の7～8倍が適当な住宅価格であると言われている。
- ・しかし、周知のとおり、ベトナムでは、給料以外に不明朗な収入が多くあり、実収入をつかむのは大変難しいと言われている。収入の実態は、今回の調査で到底把握しきれるものではない。しかし、例えば実収入は、調査から得られた収入の2～3割増しと仮定すると、調査対象者のほとんどは、年収の7～8倍程度で住宅を購入しているということになる。あくまでも仮定をもとにした値ではあるが、ベトナムの住宅は、庶民にとって高嶺の花ではなく、実際に手に入る生活水準に近づいてきたと考えられる。

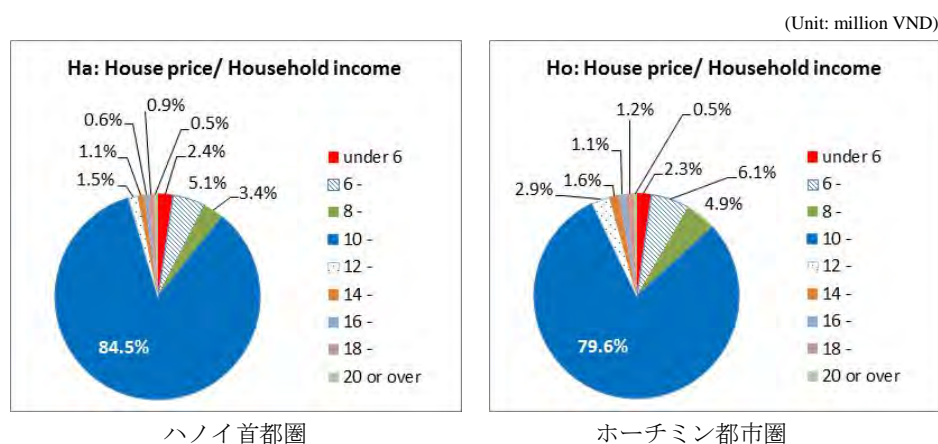


図 5-16 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における世帯年収と住宅購入価格の関係

- ・JICAが2005年に行ったハノイ市総合都市開発調査⁷では、売買されている住宅と世帯年収を比較すると数十倍となり、全く庶民に手がでない価格で住宅が売買されているという考察結果であった。それでは、上記JICA調査が実施されてから約8年が経過し、大幅に状況が改善されたのかどうかということについては、慎重に考察を行う必要がある。今回調査で、ベトナム中央統計局から詳細データ入手する過程で、ベトナムの世帯収入の考え方と日本の世帯収入の考え方が大きく異なることが判明した。すなわち、ベトナムで世帯収入と呼ばれているのは、世帯の全収入を世帯人数で除した値であるが、日本では、世帯の全収入を世帯収入と呼ぶ（例：夫婦+2人の子どもの4人家族で夫婦の収入合計が20 million VNDの場合、日本式世帯収入では20 million VNDであるが、ベトナム式世帯収入では、5 million VNDとなる）。ベトナムの平均家族人数が約4人であるから、単純に計算すると、ベトナム式世帯収入の約4倍が、日本式の世帯収入ということになる。世帯年収と住宅購入価格の関係がJICAの前調査と今回調査で異なるのは、ベ

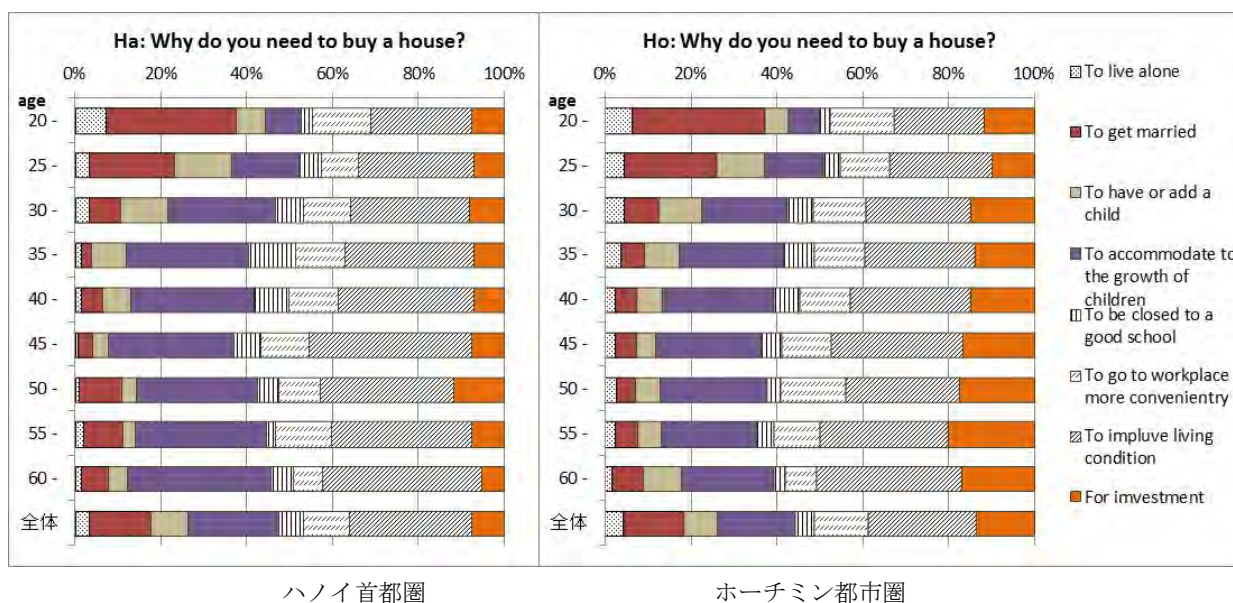
⁷ 1章 1.1の脚注参照。

トナムと日本で世帯収入の考え方が異なることによってもある程度説明できるかもしれない。

(2) 住宅の需要について

①住宅購入意欲の高い層と動機

- ・回答者の世帯に住宅購入希望者がいるかどうかを尋ねた結果、ハノイ首都圏で約 55%、ホーチミン都市圏で約 75%が、世帯の中に住宅購入を考えている人がいると回答している。いずれの都市圏も住宅購入意欲は高いが、ホーチミン都市圏の方が住宅購入意欲は高い。
- ・ベトナムにおける住宅購入意欲は強く、特に 20 代、30 代の若い世代で住宅購入意欲が強い。6 章で人口や世帯について記述しているが、ベトナムの年齢別人口構成は、日本の昭和 30 年、40 年代の頃と同じように 20 代、30 代が多い。この若い世代が「結婚」や「子どもの誕生」を機に住宅を欲していることが、このような結果に反映されていると考えられる。一方、若い世代だけでなく、中高年層も、「子供の成長に合わせて」「現在の住宅の質の改善のため」に住宅を欲している。ベトナムでも日本と同じように、ライフステージの変化（結婚、子の誕生や成長）や住宅の質の向上が住宅購入の動機となっていると考えられる。
- ・住宅購入動機に関して 2 つの都市圏で差がでてるのは、「投資や資産価値の向上」である。ハノイ首都圏に比べてホーチミン都市圏でこの動機を選択する傾向が強く、ハノイ首都圏の 1.5 倍の回答者が選択している。なお、この傾向は高額所得世帯ほど強い。



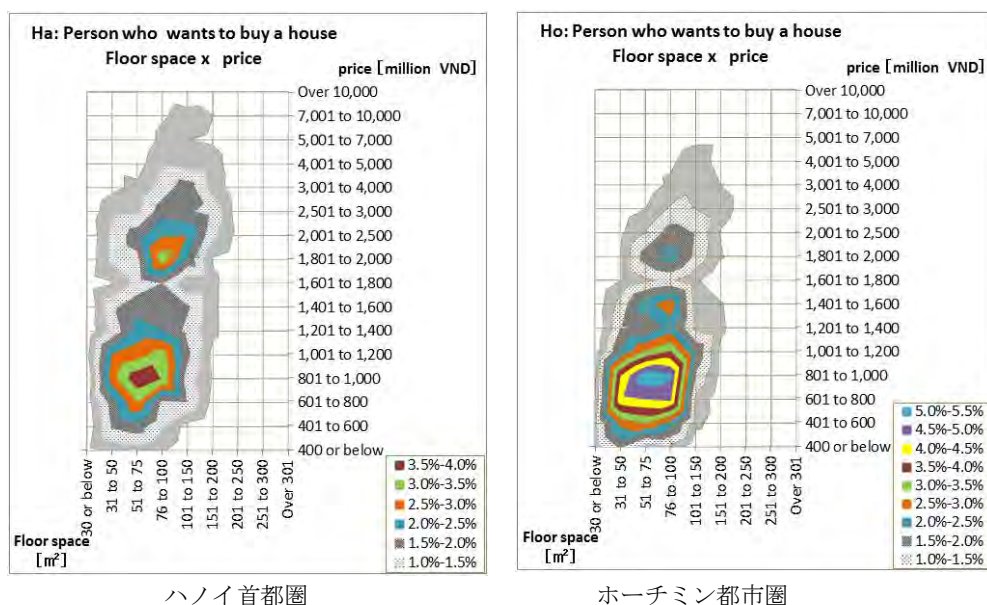
ハノイ首都圏
出典：JICA 調査団

ホーチミン都市圏

図 5-17 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における年齢別住宅選択理由（複数回答における選択項目数の合計を母数とした場合）

②購入したい住宅（面積と価格）

- ・購入したい住宅の面積と価格をハノイ首都圏とホーチミン都市圏で比較すると、実際に購入した住宅の傾向と同じように、面積的には両都市圏での差はないが、价格的には、ハノイ首都圏の方が高い住宅を欲する率は高い。
- ・ハノイ首都圏で多いのは、面積が 31～100 m²で価格は 600～1,200 million VND（約 300～600 万円）、並びに比較的高額な面積 51～150 m²で価格が 1,800～2,500 million VND（約 900～1,250 万円）の物件あたりである。
- ・ホーチミン都市圏では、ハノイ首都圏ほど高額な物件に需要の山はなく、面積が 31～100 m²で価格が 400～1,600 million VND（約 200～800 万円）の需要が強い。



ハノイ首都圏
出典：JICA 調査団

ホーチミン都市圏

図 5-18 購入希望住宅の面積と価格（ハノイ首都圏・ホーチミン都市圏）

③収入分位別 購入希望の住宅

表 5-12 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における収入分位別購入希望の住宅

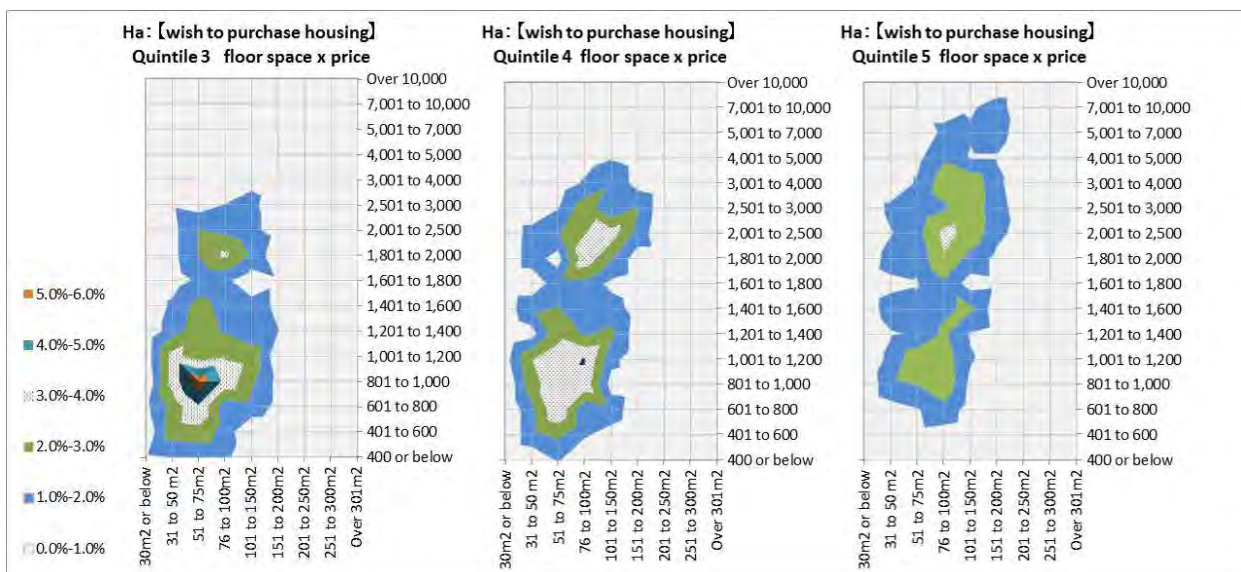
	ハノイ首都圏	ホーチミン都市圏
第 3 分位程度	住宅購入希望者のいる世帯：45.9% 1,000 million VND 未満の住宅希望：37.8%	住宅購入希望者のいる世帯：69.2% 1,000millionVND 未満住宅希望：55.5%
第 4 分位程度	住宅購入希望者のいる世帯：58.5% 1,400millionVND 未満の住宅希望:47.1%	住宅購入希望者のいる世帯：71.4% 1,400millionVND 未満の住宅希望:70.5%
第 5 分位程度	住宅購入希望者のいる世帯：68.7% 2,000millionVND 以上の住宅希望:48.6%	住宅購入希望者のいる世帯：78.9% 2,000million VND 以上の住宅希望：25.5%

出典：JICA 調査団

上記表は、各収入分位別の住宅購入希望率と、第 3 分位及び第 4 分位では、適正な住宅価格の上限と言われている年収の 8 倍（第 3 分位は 1,000 million VND（約 500 万円）未満、

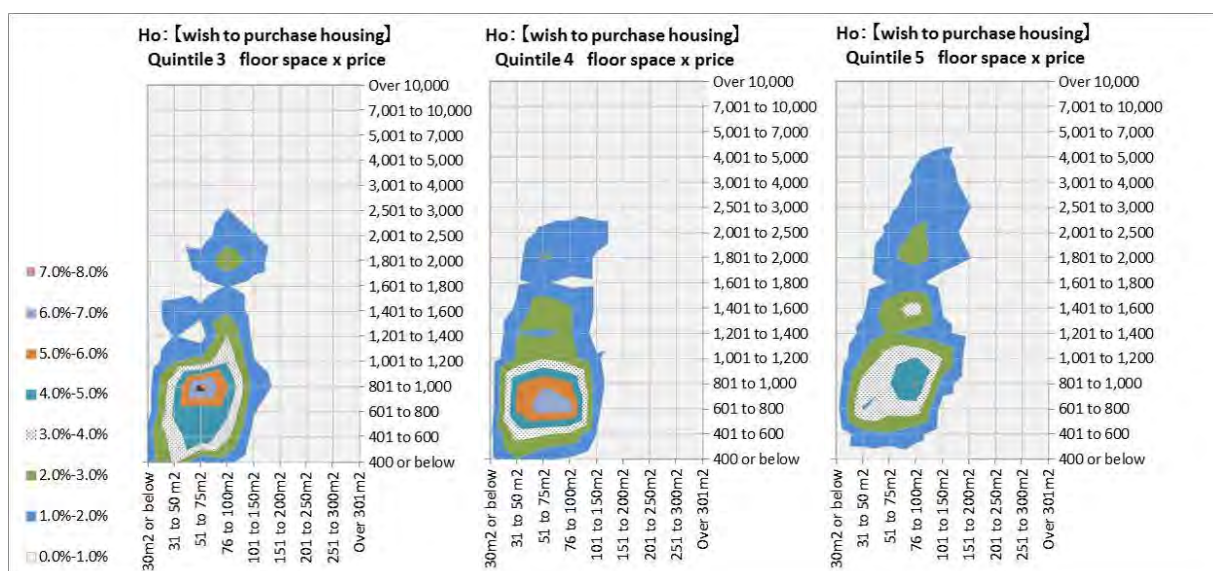
第4分位は1,400 million VND（約700万円）未満の住宅を希望している率、第5分位では、日本企業がベトナムへ住宅地開発で進出する場合に想定されると考えられる価格以上（2,000 million VND（約1,000万円）以上）の住宅を希望する率を示している。

回答者の世帯年収からみると、第3分位と第4分位については、ハノイ都市圏が購入可能な価格帯の住宅をもちうる世帯は約3割、ホーチミン都市圏が約4割となる⁸。一方、第5分位については、ハノイ首都圏で約3割、ホーチミン都市圏では約2割の回答者が購入可能な価格帯の住宅もつことになる。



出典：JICA 調査団

図 5-19 ハノイ首都圏における分位別の購入希望住宅の価格と面積



出典：JICA 調査団

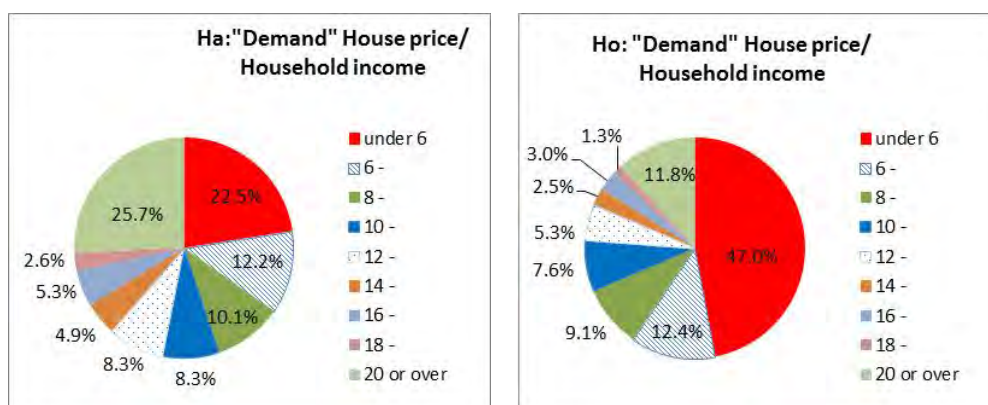
図 5-20 ホーチミン都市圏における分位別の購入希望住宅の価格と面積

⁸ これらの割合の算定については、6章の表 6-19 参照。

④世帯年収と住宅購入希望価格の関係

- 住宅購入希望価格と世帯年収の関係を見ると、実際の住宅購入価格との関係とは、大きく異なる様相を呈している。実際に住宅を購入した世帯の年収と購入価格の関係では、10～12倍未満が全体の8割を超え、12倍未満では9割を超えている。しかし、希望では、6倍未満で購入したいとする意向が強い。特に年収の6倍以内で購入したいという意向は、ホーチミン都市圏で顕著である。

(Unit: million VND)



ハノイ首都圏

ホーチミン都市圏

出典：JICA 調査団

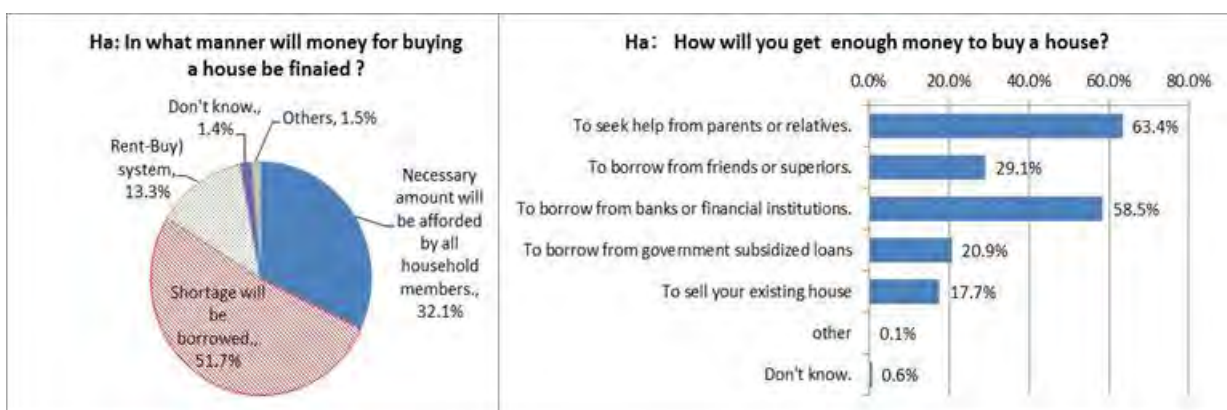
図 5-21 世帯年収と住宅購入希望価格の関係（ハノイ首都圏・ホーチミン都市圏）

⑤住宅購入資金の工面方法

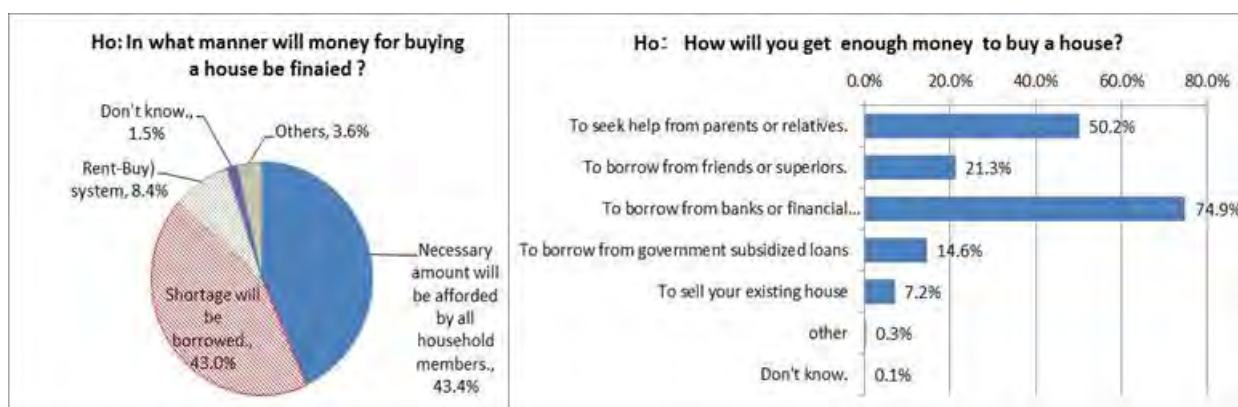
- 住宅購入の需要層の中心は、20代及び30代の若い層である。しかし、一般的に彼らの収入は、住宅を購入できるほどではなく、銀行ローンや政府の住宅金融融資のシステムが未熟（もしくは未整備）のベトナムにおいて、どのように住宅資金を工面するのかは、本アンケートの重要な調査項目の一つであった。
- アンケートとヒアリング結果から、ベトナムにおいては、「両親や親族に借りる」ことが多いことが確認された。また、「友人や上司に借りる」と答えた回答者も多かった。アンケートに合わせて行ったヒアリングでは、銀行を利用しない理由として、「銀行は金利が高い（通常は15～18%、公務員が利用できるシステムとして12%もある）ので、できるだけ金利を払わなくて済む親族から借りる。」「銀行は、支払期間が決まっているので、毎月きちんと支払いをする必要がある。友人ならば、待ってくれる。」という回答があった。
- 一方アンケートでは、ハノイ首都圏の7割以上、ホーチミン都市圏の9割以上が、「銀行などの金融機関から借りる」を選択しており、一見ヒアリングで得た情報と矛盾するよう見受けられる。しかし、本設問は複数選択であり、銀行から借りるを選択している人のほとんどが「親、親族」「友人や上司」から借りるも選択している。すなわち、ベ

トナムでは、住宅資金の工面の場合には、第1に利子がない上に支払期限が決まっている「親、親族から借りる」、次に「友人、上司」、それでも不足する最低限を銀行などの金融機関から借りるという順番を選択する傾向にあると考えられる。

- ・なお、自己資金の比率についてもヒアリングで聞いているが、実際に市街地部やニュータウンに住宅を購入している人には、自己資金 100%で購入している人が多い。この比率を回答した者は、ハノイ首都圏で約3割、ホーチミン都市圏では6割以上に上る。これから住宅を購入したい人で50%以上を自己資金で賄う予定の人の割合は、ハノイ首都圏では約7割だが、ホーチミン都市圏では9割強にまで上っている。



ハノイ首都圏



ホーチミン都市圏

出典：JICA 調査団

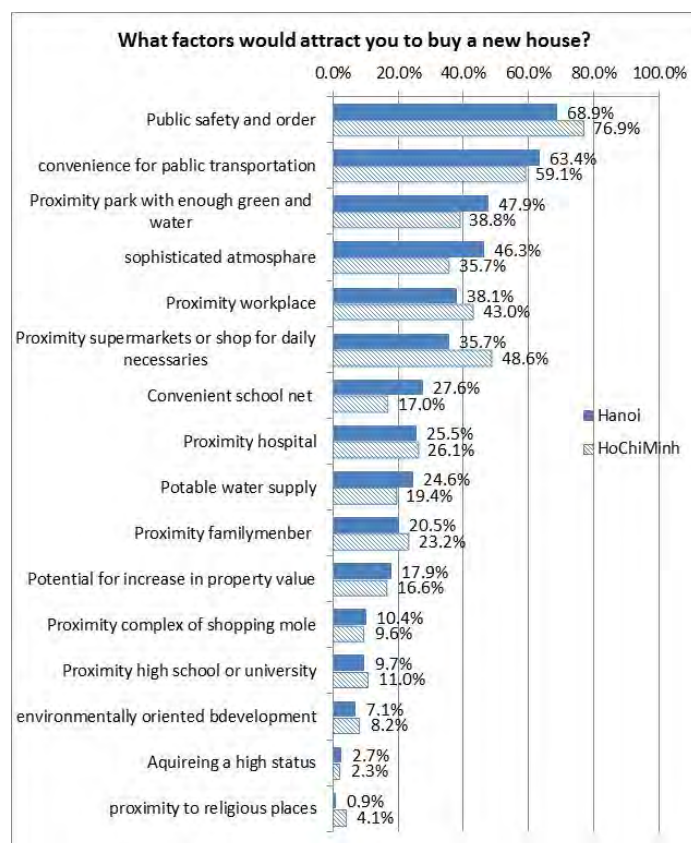
図 5-22 住宅購入資金の工面方法（ハノイ首都圏・ホーチミン都市圏）

⑥住宅購入時に重要視する点

- ・ベトナムにおいて「住宅を購入する場合に重要視する項目」としては、「治安の良さ」及び「公共交通機関の便が良い」の項目があげられる。現在、人々の主要な移動手段はバイクであり、公共交通機関の利用は限られている状況で、「公共交通機関の便が良い」の選択率が高い点は興味深い。
- ・本アンケートでは、今後の住宅開発のありかたとして、「公共交通機関で結ぶニュータ

ウン」及び公共交通機関の利点を説明していることから、この項目の選択率がある程度高くなったと思われるが、図 5-23 に示すように 6 割程度の回答者が選択していることは、ベトナムでは、ある程度「公共交通機関」が期待されているということがわかる。

- ・両都市圏の相違点としては、ハノイ首都圏では、「洗練された雰囲気」「公園の緑や水」が重要視されており、一方、ホーチミン都市圏では、「日常の買い物」「勤務地に近いこと」「治安の良さ」が重視されている。



出典：JICA 調査団

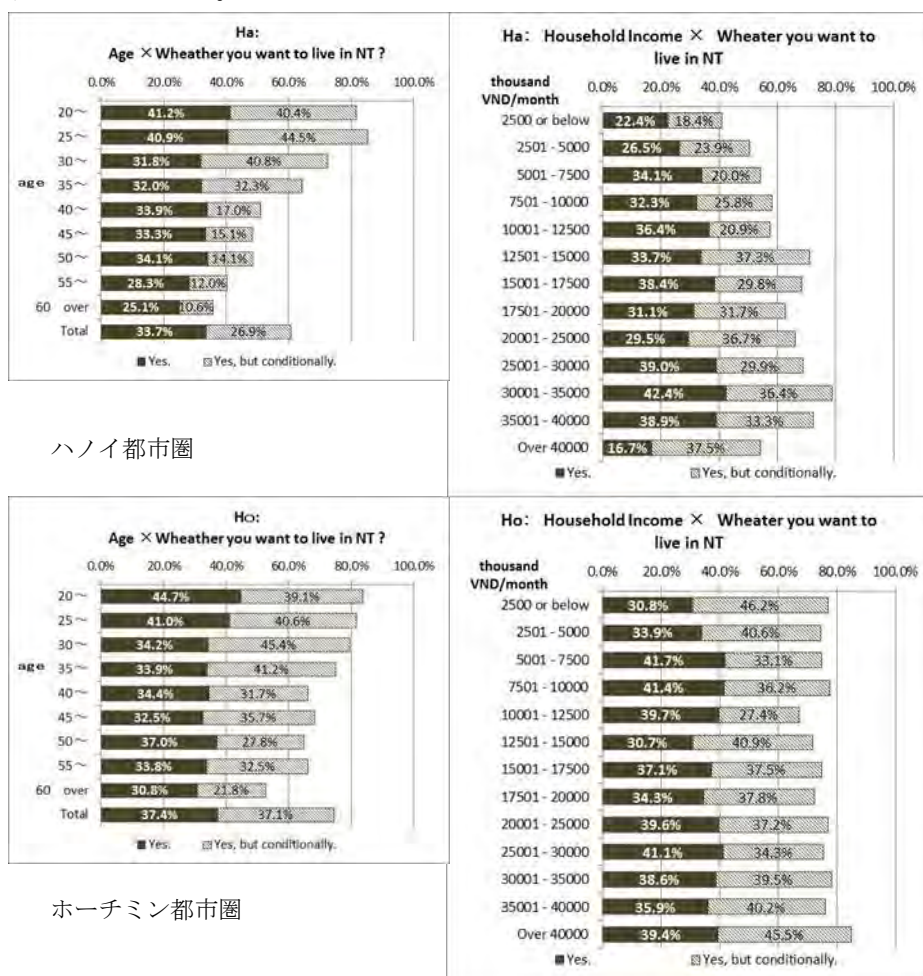
図 5-23 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏における住宅購入時に重視する点

5.4 都心と公共交通機関で結ばれた郊外部のニュータウンの需要

(1) アンケート結果より

①ニュータウンの需要と需要層

- ・ニュータウンに住みたいと回答した人は、ハノイ首都圏で約 60%、ホーチミン都市圏で約 75%であり、ニュータウンに対する興味は、当初想像していた以上に大きい。ホーチミン都市圏が、ハノイ首都圏よりも 15%も高い背景には、台湾のデベロッパーが開発した Phu My Hung というベトナムで最も成功したニュータウン事例がホーチミン都心部近郊にあることも関係していると思われる（図 5-31 参照）。
- ・年齢をみると、両都市圏とも年齢が若いほど住みたい（「住みたい」＋「状況によっては住みたい」と回答している。ただし、条件に関わらず「住みたい」という積極的な回答は、年齢に関係なく 30%以上あり需要層は多いと考えられる。また、家族型では、若い世代である「単身」「夫婦のみ」「6歳未満の子のいる世帯」「親と同居する3世代家族」が、条件によらず「住みたい」という積極的な意向が強い。
- ・収入的には需要の差はあまりなく、一般所得世帯層から高額所得世帯層までニュータウンに興味を持っている。



出典：JICA 調査団

図 5-24 ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏におけるニュータウンへの居住意向

②住宅地としてニュータウンに求めるもの

- ・住宅購入時に重要視する点について、ニュータウンに住みたい人は、「公共交通機関の便が良い」、「道路や建物が整備され、先進的で洗練された雰囲気」、「浄水場が完備され、安全でおいしい水が供給される」をあげている。これらの項目は、特にニュータウンに住みたいと答えた回答者が住みたくないと答えた人よりも選択する確率が高い。
- ・なお、ニュータウンにすでに住宅を購入して居住している人に対するヒアリングでは、ほとんどの回答者が、「公共交通機関」、「洗練された雰囲気」、「緑豊か」の3つを重要視する項目として選択しており、ニュータウン開発の際の留意点であるとともに、アピールポイントとなると考えられる。

③ニュータウンに住みたい理由

- ・「ニュータウンに住みたい」を選択した回答者に対し、ニュータウンに住みたい理由を尋ねた結果は、両都市圏ともに変わらず、8割近い人が「きれいで快適な環境」をあげている。
- ・「実際にニュータウンに住宅を購入した人」へのヒアリングでは、都心部のごみごみした非衛生的な雰囲気やバイクによる大気汚染などを批判する一方、ニュータウンの整備された道路や近代的で美しい建物などが醸す先進的で清潔な雰囲気、さらには緑豊かで空気のきれいな快適な住環境へ高い満足度を示している。ベトナムでは、都心部の劣悪な住環境への対応策として、ニュータウンに住むことが選択されているようである。
- ・日本では、郊外部のニュータウンは、かつて都心部よりも安く広いという経済性が重要視されていた。ベトナムでは、安い、広いという経済的な理由よりも、「きれいで快適な住環境」が重要視されていることは特筆できる。これは、現在の都心部の住環境の劣悪さを示していることにもなる。
- ・もちろん、ベトナムでも日本と同じように、ニュータウンの住宅は価格が安く、また、面積が広いことも魅力と考えられているが、次項④に述べるように、特に価格が安いことが期待されている。
- ・また、5割程度の回答者が「公共交通機関の便が良い」を住みたい理由として選択している。ただし、まだ公共交通機関が整っていないため、最重要点として選択している率は低い。

・この面積重視の傾向は、高額所得世帯で一層顕著となる。

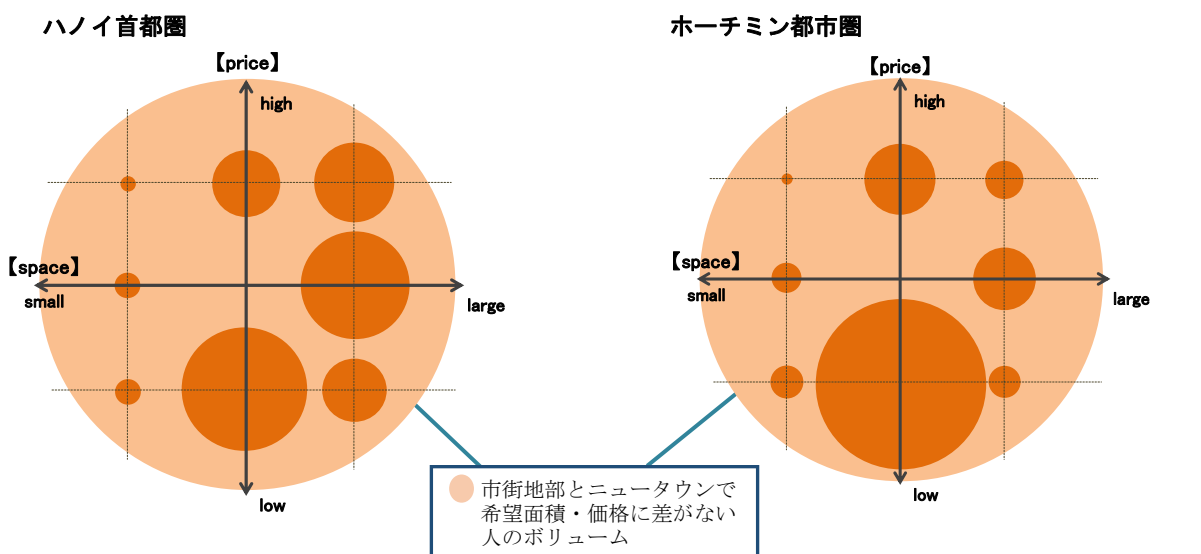
ホーチミン都市圏

- ・ニュータウンに求める住宅として、市中心部と面積は同じでも価格が安いことを望む層が多い。
この傾向を示す回答者は、ハノイ首都圏よりも多い。
- ・面積重視のハノイ首都圏の回答者と比べると、ホーチミン都市圏は価格重視である。
- ・高額所得世帯では、この価格重視の傾向が一層顕著となる。

【図 5-26、5-27 の見方】

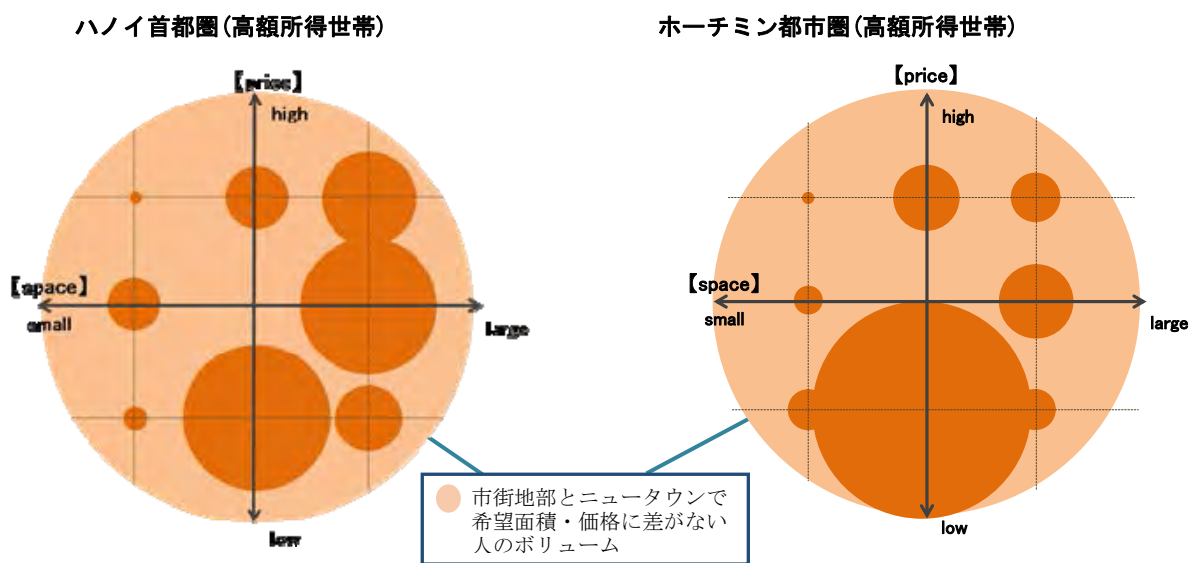
ニュータウンで希望する住宅と市中心部で希望する住宅の面積と価格の差が“プラス”か“同じ”か“マイナス”かを図示したものである。なお、これは、座標軸上の距離には意味がなく、どの象限に属するのみに意味を持たせた図である。

円の大きさは、[ニュータウンの方が安くて狭い]と回答した人を 1.0(基準)として示している。



出典：JICA 調査団

図 5-26 ニュータウンと市中心部に欲しい住宅の面積と価格の差異

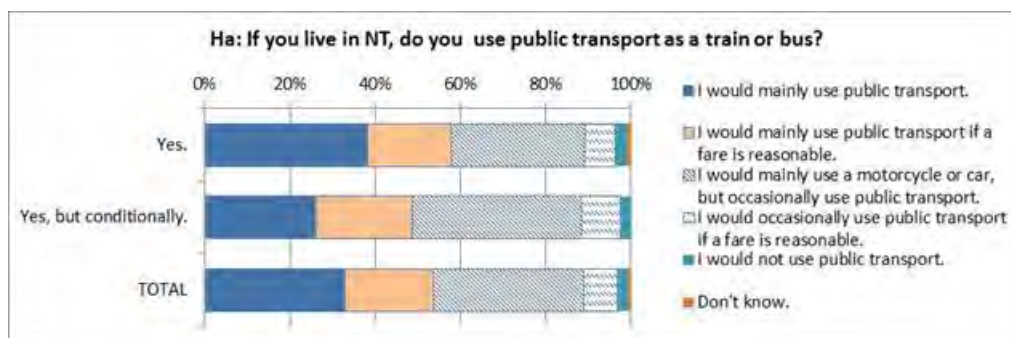


出典：JICA 調査団

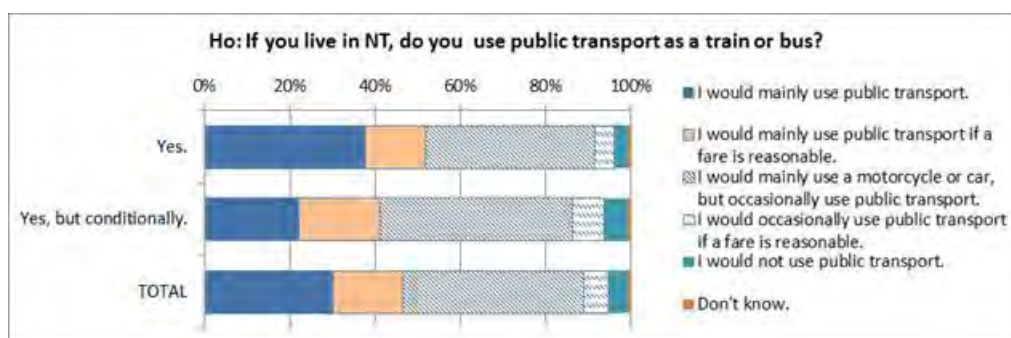
図 5-27 ニュータウンと市中心部に欲しい住宅の面積と価格の差異(高額所得世帯の場合)

⑤公共交通機関の利用

- ・ニュータウンに住みたい理由として、公共交通機関をあげる人は、両都市圏ともに4割を越え、ハノイ首都圏では半数を超えた。公共交通機関を通勤や通学に利用するのかどうか、という問いには、3割がメインの交通手段として使うと回答しており、「運賃による」及び「時々利用」も含めると、9割が利用すると回答しており、利用しないは1割弱である。地下鉄やバスなどの公共交通機関への期待は非常に大きいことがわかる。



ハノイ首都圏



ホーチミン都市圏

出典：JICA 調査団

図 5-28 ニュータウンに住む場合の公共交通機関の利用意向

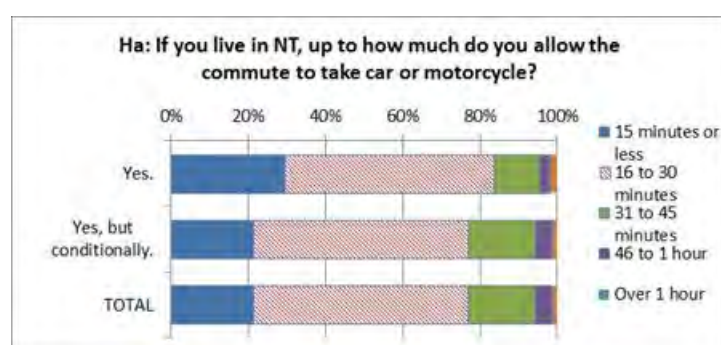
地下鉄運賃の許容範囲

- ・「自宅から勤務先までの通勤に、どの程度の運賃を払ってもよいか」という質問には、ハノイ首都圏は5,000 VNDと10,000 VNDが最も多く、それぞれ約25%となっている。バス代と同程度や2倍程度という表現でほぼ同じ運賃を示しているものも加えると、それぞれ35%になる。ホーチミン都市圏では、ハノイ首都圏に比べて高めの運賃を許容しており、10,000 VND、20,000 VNDがそれぞれ30%近い。住宅には、必要以上にはお金をかけないが、便利さや快適さにはお金をかけても良いというホーチミン気質が、地下鉄の許容運賃に現れていると考えられる。
- ・地下鉄の運賃について、両都市圏ともに、ニュータウンに家を購入している高額所得者に対するヒアリングでは、タクシーより安ければよいなど、タクシーとの比較を行う人

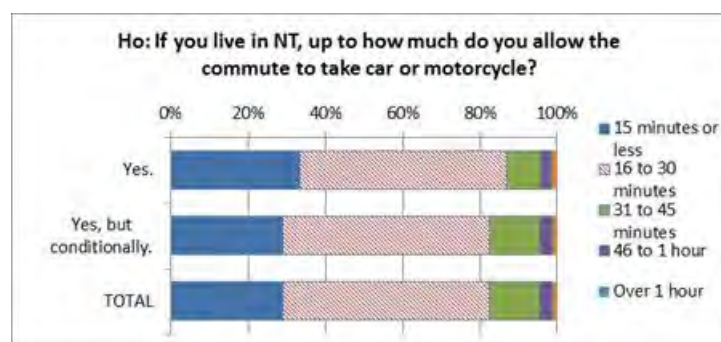
が多かった。それ以外の階層の回答者からは、バス代やバイクタクシーと比較した料金や、1ヶ月に使う地下鉄代が、現在、バイクに使っているガソリン代や保険代より安ければよいという回答があった。

公共交通機関を使った場合の通勤時間の想定

- 地下鉄を使った通勤時間としては、両都市圏ともに30分以内が8割を占めている。また、6割以上の回答者は、現在の通勤時間とほぼ同じ程度を想定している。バイクやバスで通勤している回答者が将来地下鉄を利用する場合、交通渋滞による時間ロスが少なくなることから、現在と同じ通勤時間でより遠い距離の通勤ができるようになるという回答もあった。



ハノイ首都圏



ホーチミン都市圏

出典：JICA 調査団

図 5-29 ニュータウンに住む場合の通勤時間想定

地下鉄を望む理由

- 地下鉄に期待する事項としては、地下鉄は交通渋滞に巻き込まれることなく時間通りに走ること、清潔そうであること、地下鉄は都心部のバイクを減らし大気汚染や粉塵を少なくすること、都心部では駐車場を探すのが大変なこと（高額所得者の意見）などの回答があった。また、日本、シンガポール、マレーシアなどへ旅行した際に乗った地下鉄が快適だったからという意見も聞かれた。このように、ヒアリングからは地下鉄に対する期待の高さが十分にうかがえた。

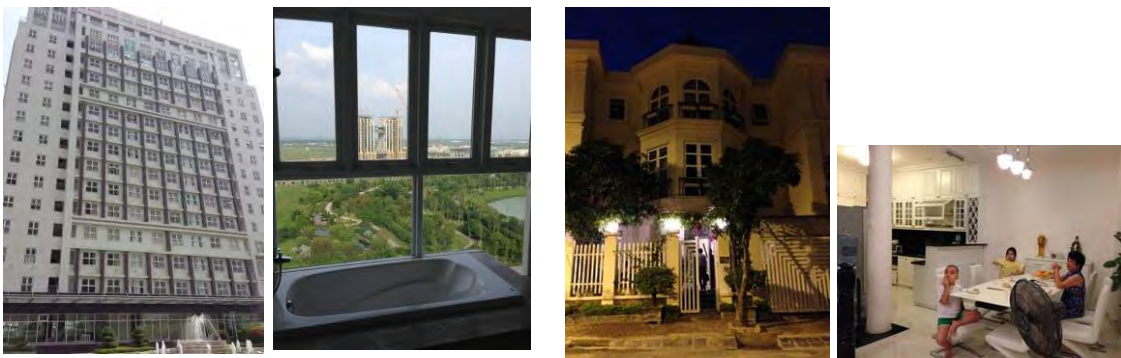
(2) ニュータウンのスタッフ・管理者・居住者へのヒアリング



Phu My Hung (ホーチミン市)



Thao Dien (ホーチミン市)



AROMA (ビンズオン省)

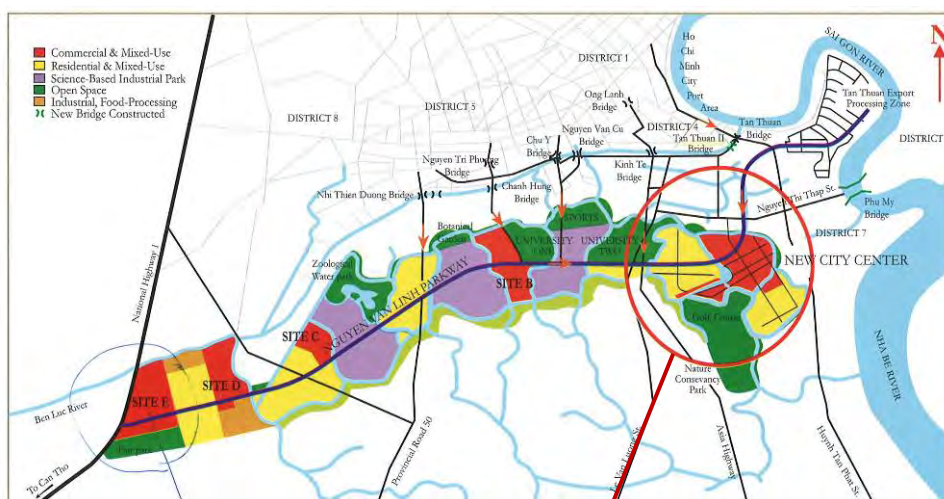
European Overseas Vietnamese Village (ハノイ市)



Dinh Cong New Town (ハノイ市)

出典：JICA 調査団

図 5-30 ニュータウン写真



全体マスタープラン (Saigon South)



Phu My Hung New City Center の施設配置図



Phu My Hung New City Center に立地する住宅

面積 : 3,300 ha (Saigon South)

409 ha (Phu My Hung New City Center)

開発の経緯 : 1993年 投資ライセンス取得

1998年 住宅販売開始

2008年 国際展示場オープン(第一期)

2012年 クレセントモールオープン

デベロッパー : フーミーフン(富美興) / 台湾資本とホーチミン市政府との合弁会社

出典 : フーミーフン社

図 5-31 フーミーフン (Phu My Hung) の概要

表 5-13 既存ニュータウンのスタッフ・管理者・居住者へのヒアリングまとめ

	項目	ヒアリング結果
①	既存ニュータウンの購入住宅について【面積・価格】	<p>[購入面積・価格]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション系：100 m²以上、2～4billion VND（約 1,000～2,000 万円） ・戸建て（VILLA）系：日本円で億単位のものもある。 <p>※販売価格に流し台などの設置は含まない。また、多くの人が、購入後、内装を変更する。その費用が 400million VND（約 200 万円）程度</p>
②	ニュータウンの魅力	<ul style="list-style-type: none"> ・粉塵が少なく、空気がきれいな環境 ・安全できれいな水の供給（浄水場に近いニュータウン） ・人の手が入った、美しく豊かな緑。 ・道路が整備され洗練された雰囲気
③	公共交通機関に対する期待	<p>公共交通機関(地下鉄)への期待は、非常に高い。</p> <p>[公共交通機関の魅力]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全できれい（清潔） <p>[公共交通機関への期待理由]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バイクの粉塵が減り、空気がきれいになる。 ・都心部では駐車場を探すのがとても大変。地下鉄で移動すれば、駐車場を探さなくて済む。 <p>[公共交通機関への課題]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整列乗車といった公共モラルの確立。
④	既存ニュータウンの評価と販売戦略	<p>[一般的評価]</p> <p>多くのニュータウンが建設されているが、評価は高くはないところが多い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本当に竣工できるのか不安である。 ・コンクリートやエレベーター、住宅の設備機器などの品質について不安がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・販売時に提示されたイメージ（パース）と、出来上がったものが違いすぎる事が多く、デベロッパーに信用がおけない。 <p>[Phu My Hung の販売戦略]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マスタープランは示すが、詳細なイメージ（パースや写真）などは、完成された姿が確かでないかぎり、客に示さない。 ・いちどきに完成させるのではなく、毎年少しずつ完成させ、信用を積み重ねる。（この手法は、集中供給で居住者が一斉に高齢化してしまう事象に対しても有効と思われる。）

①既存ニュータウンの住宅と購入者について

現在、ベトナムで供給されているニュータウンや都心部の再開発で建設される住宅は、一般のベトナム人にとって高級物件であり、高層マンションの1室（大体 100 m²以上）が 2 billion～4 billion VND（約 1,000 万円から 2,000 万円）となっている。Villa（庭付き戸建て）

に至っては、日本円で億単位になるものも多い。また、一般的には、ベトナムでは、住宅を買ってから、流し台の設置や内装の変更などを行う、スケルトン販売となっているが、そのような内装費用に更に 400 million VND（200 万円）程度が必要になる。

このような高額物件は定常的な収入だけでは購入することがむずかしいと思われる。今回のヒアリングの回答者の多くは自営業であり、正式に申告している以外のインフォーマルな収入も大きいと考えられる。会社員の場合には、株式投資により得た利益、親から譲られた資金、都心部にあった住宅の売買による資金などにより、自己資金を作っている。ハノイ首都圏で約 2/3、ホーチミン都市圏では約 3/4 が、こうした自己資金のみで 2,000 万円を超える物件を購入している。

②ニュータウンの魅力

ニュータウンで住宅を購入した人へのヒアリングでは、現在のホーチミン市及びハノイ市の都心部における、バイクによる空気汚染や粉塵などに対する強い嫌悪感がある。ほぼ回答者の全員から、「ここ（ニュータウン）は、粉塵が少なく空気がきれいで緑豊かで静かだから気に入っている」という言葉を聞いた。

また、浄水場が近くにあるニュータウン（Thao Dien, An Phu An Khanh）では、「浄水場が近いので、水がきれいで、安全性が高い点を評価する声が多く聞かれた。既存ニュータウンは、都心部に比べて空気・水などが良好な住環境に対する評価は高い。

③公共交通機関に対する期待と課題

公共交通機関に対する期待は、かなり高い。利用の上からだけでなく、駅周辺が開発されて賑やかになることに対しての期待も大きい。また、公共交通機関の地下鉄やバスの発達によるバイクの減少が粉塵や排気ガスの低減につながることを歓迎しており、「安全できれい（清潔）だろうから、（公共交通機関を）是非使いたい」との希望が高かった。また、公共交通機関を使いたい理由として、高額所得者である回答者の多くは車を使用しているが、都心部では駐車場を探すのが難しいという点をあげていた。ただし、公共交通機関（地下鉄などの都市鉄道）を導入した場合、日本のように人々が整列して乗るなどのモラルが浸透していればいいが、ベトナムでは、そういうモラルが欠如しているため、地下鉄ができてでも乗りたくないという意見もあり、ハードとして都市鉄道を整備するだけでなく、整列乗車などのモラル教育も合わせて行うことが必要である。

④既存ニュータウンに対する評価と販売戦略

ベトナムでは、すでに都心部から離れた場所（5～10 km 程度）にニュータウンが多く建設されているが、これらのニュータウンに対する評価は決して高くない。ベトナムでは、基礎工事が始まった時点で販売を開始できるが、本当に竣工するのかどうかという不自信

が根強く存在する。また、実際にできあがってみると、販売時に示された完成イメージと大きくかけ離れているということが多々あるため、そのような不誠実さに対する信頼感の欠如も大きい。

今回の調査では、既存ニュータウン居住者へのヒアリングに加え、アンケートにおいて「ニュータウンに住みたい」と回答した人に対するヒアリングも行っているが、そのなかでニュータウンに住みたいものの不安感がある点として、躯体のコンクリートやエレベーターなどの設備機器、住宅の設備機器などの品質の悪さに対する懸念が多く聞かれた。実際に、高額な超高層マンションでは、住宅の設備機器に品質の良い日本製やドイツ製の設置をセールスポイントにしていた。

一方、アンケート結果にも示されているように、ハノイ及びホーチミン都市圏に居住する住民の多くは、古い建物が密集して立ち並び、大量のバイクが大気汚染を引き起こし、騒音をまき散らす都心部から脱出し、緑豊かで静かで空気がきれいで、しかも洗練された美しいまち並みの中で暮らしたいという思いは強い。言い換えれば、ニュータウンは、現在のベトナムの大都市の都心部の劣悪な居住環境への反動的存在であり、そうした環境を手に入れた居住者の満足度は高い。

ベトナムで、多くの人があこがれている有名なニュータウンとしては、Phu My Hung (Saigon South) 新都市開発 をあげることができる (図 5-31 参照)。Phu My Hung 新都市開発は、ベトナムにおける数少ない都市開発の成功例であり、ホーチミン都市圏だけでなく、ハノイ首都圏にも名を轟かせている。ここまで高い評判を得た理由としては、これまで住宅購入者の信頼を裏切らなかつたことが大きいと考えられる。すなわち、販売時に示したイメージは着実に実現させただけでなく、変更の恐れがある不確実な部分は、イメージとして記憶に残るパースなどでは示さないという販売戦略などもあげることができる。

また、いちどきにニュータウンを完成させるのではなく、毎年少しずつ着実に完成させていくことで信用を積み重ねていった点も、単なる販売にとどまらないブランディング戦略の成果として挙げることができる。このように時間をかけて街をつくっていくことは、現在、日本のニュータウンで生じているような居住者の高齢化が一気に進むという問題の解決にもなる。

アンケート調査とヒアリング調査を通じて、ベトナムにおいては、「信用」が日本以上に重要視されることをあらためて感じた。これまでベトナムでは、家電製品やバイクなどの日本製品を通じて、日本ブランドは「高い品質」「確実な実行」「誠実さ」の点で高い評価を得ており、住宅を購入するベトナムの高額所得者にとっても大きな力になると考えられる。

(3) ニュータウンに関するアンケート回答者へのヒアリング

アンケート回答者の中から、「B1：市街地部に最近 5 年間に住宅を買った人」「B2：ニュータウンに無条件に住みたい人」「B3：ニュータウンに条件によっては住みたい人」

「B4：ニュータウンに住みたくない人」に対してヒアリングを行った。ヒアリングで行った設問の中心は、住宅資金の工面方法（B1：実際の工面方法、B2～B4：今後の計画）や政府に住宅資金の支援として望むこと、並びに地下鉄が通る場合に払ってもよい運賃などである。

表 5-14 ニュータウンに関するアンケート回答者へのヒアリングまとめ

	項目	ヒアリング結果
①	住宅資金の工面方法	<p>[自己資金率]</p> <p>ハノイ首都圏 : 約 6 割が自己資金率 50～70%</p> <p>ホーチミン都市圏 : 約 6 割が自己資金率 100%</p> <p>・住宅に高いお金をかけず、自分で買える範囲の身の丈にあった住宅を購入するのがホーチミンの流儀のようである。</p> <p>[足りない住宅資金の工面]</p> <p>・親や親戚から借りる人が最も多い。</p> <p>・銀行から借りる人も多いが、高金利への不満は高い。</p> <p>[政府の支援として求めるもの]</p> <p>・低金利、長期ローンへの期待</p>
②	公共交通機関(地下鉄などの都市鉄道)への期待	<p>・公共交通機関（地下鉄）への期待は高い。</p> <p>・地下鉄の駅ができれば、駅周辺が栄える。</p> <p>・駅から自宅まで 500m くらいなら歩いてもいい。</p> <p>[運賃]</p> <p>ハノイ首都圏 : ・ 5,000～10,000VND が最も多い。 ・ バス代と同程度もしくは 2 倍程度 ・ 上記の回答を合わせると約 7 割に上る。</p> <p>ホーチミン都市圏 : 10,000～20,000VND で約 60%</p> <p>・住宅に金を掛けないが、便利さや快適さにはお金を掛けても良いというホーチミン気質の表れともみられる。</p>

①住宅資金の工面方法

「最近 5 年間に市街地部に住宅を買った」という回答者が、どの程度を自己資金で賄っているのかをヒアリング結果から分析すると、ハノイ首都圏では、50～70%を自己資金で賄っている人が約 6 割であり、一方、ホーチミン都市圏では、100%自己資金で賄っている人が約 6 割である。アンケート調査の結果で述べたように、ホーチミン都市圏では、ハノイ首都圏に比べて住宅にお金を掛けない傾向があり、ハノイ首都圏に比べて安価な住宅の購入が多かった。そのため、自己資金比率が高いという結果がでていいると考えられる。言い換えれば、借りるのではなく、自分で払える範囲の身の丈に合った住宅を購入するというのが、ホーチミン都市圏におけるライフスタイルとすることができる。

このような傾向は、将来住宅を購入する場合の自己資金比率計画についても同様の結果がでていいる。すなわち、ハノイ首都圏では、50%以上を自己資金で賄う予定と答えた確率

は約7割だが、ホーチミン都市圏では9割強となっている。また、自己資金では不足する分の調達方法としては、両都市圏に共通して、親や親族から借りるが最も多い。次いで、友人、銀行と続く。

政府に対する住宅資金の支援として望む事項では、「安い金利」及び「長期間の住宅ローン」という回答が得られた。日本の住宅金融公庫的な役割を担う支援が望まれている。特に、長期間のローンに対する期待は大きいと考えられる。

②公共交通機関（地下鉄などの都市鉄道）

公共交通（地下鉄などの都市鉄道）に対する期待は、アンケートでも高かったが、ヒアリングでも多くの回答者から実際に言葉を聞くことができ、その大きさが実感できた。地下鉄駅の近くは、人が来るようになり栄えるだろうと多くの回答者は考えており、駅近くには、スーパーやレストランなどの施設ができればいいという意見も聞かれた。

多くの回答者は、運賃がリーズナブルなら使いたいと答えており、その理由としては清潔できれいな車体、快適な乗り心地、時間通りの運行といった点だけでなく、地下鉄ができることで、都心部の交通渋滞が緩和されることをあげている。

一方で、ベトナムの人は歩くのが好きではない、という日本人にとってのベトナム国民評があるため、「もし、地下鉄（都市鉄道）ができて、家のすぐそばに駅ができるわけではない。どの程度なら、歩いてもいいと思うのか。私たち日本人は、ベトナムの人は、歩くのが好きではないと思っているのだが」という質問を試みた。その結果としては、「ベトナムの人は、歩くのが嫌いなわけではない。昼間歩くと汗ばんでべたべたするのが嫌だし、舗道が凸凹で歩きにくいから歩かないだけだ。夕方になって涼しくなれば、みんな健康のために歩いている。もし、通勤のために駅まで歩くのなら、500m くらいは歩いても良い」という意見が聞かれた。確かに、ハノイ市やホーチミン市では、早朝や夕方には、ウォーキングをする市民を多く見ることができ、都市鉄道の利用に際しても、大きな障害とはならないかもしれない。

地下鉄の許容運賃のヒアリング結果は、5.4(1)の⑤に述べた。

5.5 低所得者用住宅へのヒアリング

(1) 工場労働者用住宅へのヒアリング

表 5-15 工場労働者用住宅へのヒアリングまとめ

項目	ヒアリング結果	
ハノイ首都圏 Tang Long 工業地帯		
民間賃貸住宅	<p>[住宅の状況]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 10 m²程度に 3~4 人居住 ・ 同居者は、家族（夫婦、夫婦+幼児、同郷の友人など） ・ トイレ・シャワー付きだが台所流しはない。 ・ 狭くて汚くて臭いと不満が多い。 ・ 賃金の上昇が大家に知れると、家賃を上げてくるため、労働者の生活レベルを上げるのが難しい状況。 <p>[課題]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃借にあたっては雇用証明書が必要であるため、地方からできて職探しの段階で住宅を探すのは困難である。 ・ そのため、公的団体による住宅のあっせんが必要である。 	
ハノイ市供給工場労働者用住宅	<p>[住宅の状況]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ハノイ市の設計基準 7.3 m²/人による設計。 ・ 寝室（一部屋 4 人：2 段ベッド×2 台）の他にトイレ、シャワー、流し台、共用のリビング・ダイニング ・ 共同の洗濯場、リビングが各フロアに 1 か所（ただし、借り上げている会社によって共用部の使い方は異なる） ・ 4 人部屋から 16 人部屋までである。 ・ 敷地内にレストランや商店、保育園が整備されている。 <p>[課題]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ トイレ、シャワーなどの水周りに関する基準がないので、16 人部屋の場合には、トイレやシャワーの数が足りない。 ・ 会社単位の契約方式のみ。契約会社外の勤務者は、借りることができない。個人で契約できるように改善が必要である。 ・ 単身用のみで、結婚すると住めない。（夫婦用の需要に応えるため、2013 年 12 月に超高層の夫婦用住宅棟が竣工の予定である。） 	
ホーチミン都市圏 Tan Thuan 工業地帯		
ホーチミン市参加の不動産投資会社が供給する工場労働者用住宅	<p>[住宅の状況]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国基準と同じホーチミン市の設計基準 5.0 m²/人による。 ・ 寝室兼リビング（狭いので、ベッドの上しかくつろげる場所がない）、流し台、トイレ、シャワー。ハノイ市に比べるとかなり狭い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人契約可。工業団地にある会社に勤めている人ならだれでも契約できる。 ・ 夫婦専用棟がある。 ・ 共用の食堂、娛樂室がある。コンビニも入っている。
民間企業の提供する工場労働者用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 夫婦専用の住戸がある。 <p>[課題]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 従業員専用 ・ 単身用と夫婦用の部屋が階で分かれている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレやシャワー、流し台なども含めて 5.0 m²/人の居住空間は狭い。 	<p>[課題]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夫婦用は、2組の夫婦で1室。プライバシーの確保に全く配慮されていない。
--	--	--

①工場労働者用の民間賃貸住宅及びその課題

多くの工場労働者は、民間賃貸住宅の 10 m²程度の狭小な部屋に 3~4 人といった多人数で居住している。同居人は、同郷や同じ会社の友人、もしくは、小さな子どもがいる夫婦などである。多くの部屋にはトイレとシャワーがついているが、台所はなく、コンロを部屋や共用スペースに持ち込んだりして食事を作っている。居住者への聞き取りでは、「臭くて汚いし狭いので、もっと良いところへ引っ越したいが、そういう住宅は高いので引っ越せない」との回答を得たことから、居住者自身もこのような居住環境に対しては不満を持っていることがわかった。

また、聞き取りでは、居住者が勤める会社が賃上げをしたことを知った住宅の所有者が、それに合わせて家賃も上げてくるケースが多いことも分かった。このように工場労働者用の民間賃貸住宅の家主は賃借者に対し強い立場をとることが多い。



出典：JICA 調査団

図 5-32 工場労働者用住宅写真—典型的な民間賃貸住宅

社宅のない会社に勤める場合は、民間の賃貸住宅を探す必要があるが、賃貸契約を結ぶためには勤める会社が発行する雇用証明書が必要となる。従って、地方から大都市に出てきても、定職に就くまでは、住む場所の確保は難しい。また、工場労働者向けの賃貸住宅を扱うような不動産業者は少なく、あっても手数料を支払うことができないため、自分で住宅を探さずことになるなど、多くの工場労働者が苦勞している状況にある。

以上の状況の改善のためには、公的機関による賃貸住宅の斡旋支援を行うことが求められる。さらに、ハノイ市の Tang Long 工業団地の場合のように、ある程度の居住環境が確保された工場労働者用のアパートの整備が進みはじめているが、現在、会社との契約（1棟借り上げ方式）しか行っていない賃貸住宅の契約を、個人が契約できるようにすることにより、さらに状況は改善されると思われる。

②ハノイ市政府供給工場労働者用住宅及びその課題



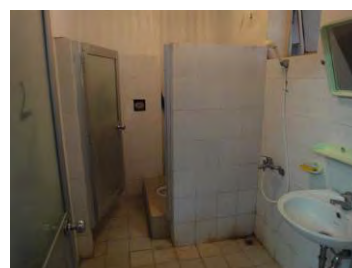
5階建て工場労働者用住宅は、棟ごとに企業が借りている（Nissei社の借り上げ棟）。



寝室部分
(1部屋4人)



4人部屋のダイニングキッチン



トイレ、シャワー、洗面



1階部分は店舗として賃貸



2013年12月に入居開始予定の15階建て住棟
(夫婦用住宅も完成)



共用の洗濯場

出典：JICA 調査団

図 5-33 工場労働者用住宅写真－ハノイ市政府供給賃貸住宅

ハノイ市政府は、工場用労働者のための住宅を Tang Long 工業団地に整備している(2007年に竣工)。20haの敷地に5階建てアパート24棟、15階建てアパート3棟があり、約9,000人を収容することができる。7.3m²/人がハノイ市独自の設計基準として決められており、前述の民間供給の賃貸住宅が2~3m²/人であるのと比べ、かなりグレードの高い居住環境を提供している。

管理者へのヒアリングでは、かつては、居住者が部屋の掃除を行わず、かなり汚い状態だったということだが、掃除を交代で行うことを指導した結果、同室内内で掃除の分担ス

ケジュールを作成し、実行するなど大幅な改善がなされるなど、集団で住むということに対する居住者のモラルも良くなってきたという。

居住者の評価としても、雇用者からの補助が出るため安い賃料で住宅が確保され、かつ、安全で盗難もないなど満足度は高い。ただし、門限があり、恋人が住居に入ることが出来ないなど、若い居住者に不満があり、より出入りの自由な民間の賃貸住宅に憧れているという意見も聞かれた。次に述べる Nissei 棟の住宅管理者によれば、同住宅が 8 割程度の入居率という理由はこの門限のためでもあるという。

調査チームで見学したのは、日本企業の Nissei 社が借り上げている住宅であるが、借上げている会社によって、規則や共用部の備品などの扱いは大きく異なっている。また、ヒアリングに応じてくれたのは、8 人部屋及び 4 人部屋に居住する人だったが、管理者の説明によると 16 人部屋もある。一人あたりの居住面積は市政府の設計基準で決めてはいるが、トイレやシャワーなどの設備については、人数あたりの基準がないため、16 人部屋でもトイレやシャワーは 1 か所のみで、水周りに対する不満は高い。

入居のための契約は会社単位で行われるため、社宅として借上げている会社以外に勤めている個人は入居することができない。現在建設が行われている夫婦用アパートは、個人契約も可能であるそうだが、単身者用住宅は個人契約ができないままである。ホーチミン市の Tan Thuan 工業団地の SADECO が供給する工場労働者用住宅の場合は、Tan Thuan 工業団地に勤めていれば誰でも入居することができ、90%を超える入居率となっている。単身者用住宅の契約の方法についても改善が望まれる。

現在、単身者用の住宅しかないが、上述の通り、夫婦用の需要に応えるため、2013 年 12 月には超高層の夫婦用住宅がオープンする予定である。今後工場労働者用住宅を考える場合は、夫婦や家族世帯など多様な需要に対応する住宅の供給が必要になる。

居住者への利便性については、アパートの 1 階がレストランや商店となっていただけでなく、保育園なども入っているなど、ある程度の配慮がうかがえた。

③ホーチミン市の工場労働者住宅及びその課題



SADECO 棟外観

寝室分とキッチン部分
(ワングルーム)

SADECO 棟の娯楽室



SADECO 棟の商店

出典：JICA 調査団

図 5-34 工場労働者用住宅写真－ホーチミン市 Tan Thuan 工業団地

ホーチミン市では、台湾企業が開発した Tan Thuan 工業団地で働く労働者のための住宅がホーチミン市政府の支援により整備されている。すなわち、市政府傘下の不動産投資会社 SADECO が所有している Tan Thuan 工業団地に隣接した土地に、SADECO が建設した 3 棟、民間企業 2 社が建設した 3 棟のアパートが整備されている。

民間企業のアパートは社宅として使用され、SADECO のアパートは工業団地に勤めている人ならだれでも入居できる個人契約の住宅となっている。ハノイ市が供給する工場労働者用住宅では、会社単位の借上げ社宅となっていたが、ここでは、工業団地に勤めることが条件となっており、勤務する会社によらず労働者が住むことができる。

これらの工場労働者用住宅は、ベトナムの設計基準である $5\text{m}^2/\text{人}$ に則って建設されている。ハノイ市の $7.3\text{m}^2/\text{人}$ に比べると $2/3$ の面積であり、狭小感は否めない。同じ 4 人部屋を比較すると、ハノイ市の $7.3\text{m}^2/\text{人}$ でつくられた間取りは、寝室とトイレ・シャワーの他に、リビングダイニングキッチンとよべるスペースが確保できる。しかし、ホーチミン市の $5\text{m}^2/\text{人}$ では、寝室とトイレ・シャワーと台所など、必要最低限のスペース（ワングルーム）で間取りが構成され、ゆとりのあるスペースではない。勤務先からの家賃補助はあるが、この居住環境は問題がある。

ハノイ市のケースと異なり、ここでは、当初から単身用と夫婦用が用意されている。し

かし、夫婦用の部屋は、一部屋に2組の夫婦が同居することになっており、一応パーティションで間仕切りはされているものの、プライバシーの面で問題はある。

居住者への利便性についてはハノイ市が整備したものと同様、ある程度の配慮がうかがえた。SADECOの住宅は、共用の食堂や娯楽室が用意されており、コンビニも併設されている。

居住者へのヒアリングでは、門限などの規則等には不満があるものの、安全で盗難も少ないなど居住者の評価は、ハノイ市の労働者用住宅同様、概して高かった。

(2) 社会住宅へのヒアリング

表 5-16 社会住宅へのヒアリングまとめ

項目	ヒアリング結果
ハノイ市・ホーチミン市の社会住宅	<p>[住宅の概要]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・40～50 m²程度で 500～600millionVND（250～300万円）程度 ・一般に住宅の内装は、床・壁・天井の仕上げはなされている。台所は自費で設けなければならない。 ・Rent-Buy システムが適用され、2割の頭金を払い、残額を家賃として20年間払う。ハノイ市では、途中で払えなくなった場合、頭金以外の既納家賃の返却はない。 <p>[入居対象者]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低所得者用の住宅として供給されているが、実際は公務員、軍関係者が居住することが多い。彼らのための福利厚生の意味合いが強いようである。 ・住宅予算が少ないため、貧困者、貧困世帯等の法律上の定義はあるものの低所得者住宅が行き渡っていない現状がある。 <p>[社会住宅居住者]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の居住水準は高く、調度品も良い。低所得者には見えない。 <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会住宅には立ち退き移転用の再定住住宅も含まれるが、その施工品質には問題がある。
ビンズオン省の社会住宅	<p>[住宅の概要]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・30 m²で 100～160million（約50～80万円）程度 ・57 m²で 500millionVND（約250万円）程度。店舗利用可。 ・Rent-Buy システムが適用されている。転売は可能だが、価格を釣り上げてはいけない。 <p>[入居対象者]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビンズオン省に戸籍があり、ビンズオン省で働いている人。公務員、軍関係者が優先されることはない。 ・労働者確保のために低価格住宅が必要という基本政策。



ハノイ市供給の社会住宅



ホーチミン市供給の社会住宅



ビンズオン省の社会住宅

出典：JICA 調査団

図 5-35 社会住宅写真（ハノイ市・ホーチミン市・ビンズオン省）

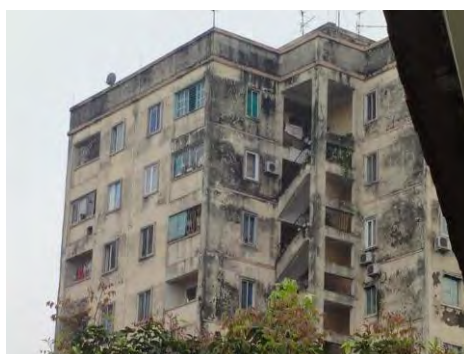
ベトナム政府が、低所得者用の住宅政策の要としてあげる社会住宅であるが、管理者や居住者へのヒアリングを通してえられた所感と課題について以下に述べる。

①ハノイ市・ホーチミン市の社会住宅

- ・ハノイ市及びホーチミン市ともに、社会住宅として、一部屋 40～50 m²程度の広さの住宅を 500 million VND～600 million VND (250 万～300 万円程度)で提供している。現在、この住宅の価格帯は、4 章の 4.3 で紹介した、ホーチミン市近郊で民間企業により販売されている中級住宅のものとほぼ同一価格帯のものであるが、低価格住宅に対する信用度が低い現在のベトナムにおいて、新たに提供される社会住宅は安心できる品質を提供している。
- ・ただし、実際には、ハノイ市及びホーチミン市ともに社会住宅の受給者は、国や市政府で働く公務員、もしくは軍関係者に限られており、一般の低所得者へはほとんど支給さ

れず、いわば公務員用の福利厚生の一環となっている。

- ・ホーチミン市における社会住宅の支給対象者は、①公務員、②軍関係者、③低所得者（所得は低い税金は支払える）、④貧困者（税金が払えない。基準としては年間所得が 1,200 万 VND（6 万円）以下であるが、③と④については、対象者の選別や審査が難しいのでほとんど支給されていない。
- ・ハノイ市やホーチミン市といった、ベトナムの中では比較的財政が豊かな地方政府においても、住宅整備のための予算は限られており、低所得者や貧困者への社会住宅の支給はできていないのが現状である。
- ・調査チームがヒアリングを行った居住者の暮らしぶりは概して良く、家具調度品も新しく良い物をそろえていた。このようなことから、ヒアリングのために訪問した住宅は、いわゆる低所得者用住宅ではなく、公務員用住宅となっていることが実感された。
- ・一方、社会住宅は、再開発を行うために立ち退きを迫るための道具として建設されることが多い。そのような立ち退きのために建設された社会住宅の建物の品質は、かなり劣悪なものとなっている。5 年程度でコンクリートにひびが入り、そこから雨水がしみこむため、外装材がすでにカビだらけで廃墟のような外観を呈しているものもある。ヒアリングでは、このような状態の住宅についても、「社会住宅だから安いのでしかたない」という感想を持つ住民が多く、ベトナムにおける住宅の品質が大きな問題となっていることがわかる。



5 年前に建設された Dinh
Cong New Town の社会住宅

出典：JICA 調査団

図 5-36 移転用社会住宅の外観写真

②ビンズオン省の社会住宅

- ・ビンズオン省の社会住宅は、従前 5 m²/人以下の住宅に住んでいるなど、社会住宅としての規定はあるものの、ハノイ市やホーチミン市の社会住宅に比べて対象者が広く、公務員や軍関係者でなくても、戸籍がビンズオン省にあり、かつビンズオン省で働いていれば購入することができる。一部屋 30 m²と狭いが、価格は 100 million～160 million VND（50 万～80 万円程度）で、商店としての営業も可能な 57 m²のものでも 500 million VND（約 250 万円程度）と、かなりの低価格で提供されている。ハノイ市やホーチミン市では見られなかった、投資を呼び込むためには政府が何らかのインセンティブを

提供しなければならないビンズオン省においては、労働者の確保のためには、格安の住宅の供給が必要との認識がある。結果として、ハノイ市やホーチミン市供給の社会住宅とは異なり、本来の意味での低所得者用住宅としての社会住宅の供給がなされていると言える。

③社会住宅の支払方法

- ・社会住宅の特徴は、低価格なだけではなく**Rent-Buy**システム⁹という、ベトナム独自の返済方式を利用できる点にある。支払についての細かな違いは、市や省によって異なるものの、20%の頭金があれば、残りの金額を5年～7年（ビンズオン省）、20年（ハノイ市、ホーチミン市）で家賃として分割払いできる。分割払いの金額に対して利子は発生しない。ハノイ市では、家賃を支払えなくなった場合、家賃の既納分は返却されない。ビンズオン省では、投機的な値上げをしない限り転売も可能である。こうした支払いシステムが適用されることは、住宅購入に関して大きなメリットであり、実際にヒアリングを行った居住者の**Rent-Buy**システムに対する評価は高かった。ただし、市や省政府にとって、投資額の回収が長期に渡るため、大きな財政負担となっている。

⁹ Rent-Buy システムについては、3章3.3ですでに述べているが、近年、特に住宅市場が冷え込んだ2011年以降は、一般の民間企業が販売する中・高級住宅でも広く活用されるようになった。

第 6 章 長期的視点に立った住宅需要（人口・世帯・住宅取得ポテンシャル別世帯数の将来推計）

6.1 将来推計の目的と進め方

(1) 将来推計の目的

本調査におけるハノイ首都圏及びホーチミン都市圏の将来推計の目的は2つある。一つは、長期的な住宅需要のボリュームを把握するための基礎データを提供すること、もう一つは、低所得者向けの住宅政策の基礎的データを提供することである。そこで、本業務では、まずハノイ首都圏、ホーチミン都市圏の将来人口を推計し、それをもとに住宅取得の基本単位となる世帯数の推計を行った。そのうえで、世帯数推計と住宅の取得にとって重要なファクターである世帯収入を組み合わせることによって、収入階層別に住宅の取得の可能性が高い世帯数、すなわち住宅取得ポテンシャル別世帯数を推計し、住宅需要のボリュームを把握するための基礎データを作成した。

(2) 使用した統計データ

ベトナムの将来の人口及び世帯数推計には、過去に行われたベトナムの人口・世帯数に関連する統計データが必要である。

そこで、ベトナムの中央統計局（General Statistics Office、以下 GSO）、並びにハノイ市、ビンフック省、ホーチミン市、ビンズオン省の各都市の統計局が発行する統計書籍、およびインターネットで公開されている統計データを参考に、人口・世帯数の推計に利用できる統計データについて情報収集を行った。

これらのベトナムにおいて収集した統計データだけでは、将来推計を行うには十分ではないため、人口・世帯数の将来推計手法を検討しつつ、推計に必要な年齢や世帯に関する詳細データについて、GSO 及び各都市統計局と交渉し入手した。

以下の a～b の統計データを用いて、将来人口・世帯数推計を行うこととした。下記に、これらの統計データの概要を示す。

- a. The Vietnam Population and Housing Census (PHC)
- b. Household Living Standards Survey (LSS)
- c. Statistics Year Book (SYB)
- d. Population Projections for Vietnam 2009 – 2049 (PPV)

a. The Vietnam Population and Housing Census (PHC)

10 年毎に行われるベトナムの国勢調査。最新の国勢調査は 2009 年。本調査では、1999 年、2009 年のハノイ市、ホーチミン市、ビンフック省、ビンズオン省の統計データを人口・世帯数の将来推計に使用した。なお、ホーチミン市のみ独自に 2004 年も国勢調査と同規模で調査を行っており、同市についてはこのデータも使用した。入手先は、国勢調査は中央都計局、ホーチミン市の 2004 年データはホーチミン市統計局である。

b. Household Living Standards Survey (LSS)

ベトナムの生活調査。2年毎に行われるサンプル調査である。2010年の調査サンプル数は、ハノイ市やホーチミン市のような世帯数が約180万を超える中央直轄市でも約2,000サンプル、ビンフック省が約700、ビンズオン省で約900サンプルである。このようにサンプル数が少なく、かつ、市や省における行政区単位の統計データもなく、都市部及び郊外部（Urban/Rural）の統計データのみである。なお、収入に関する統計データは、国勢調査にはなく、この調査でのみ扱っている。2006年、2008年、2010年のLSS統計データを収入分位別世帯数の推計に使用した。収入分位別世帯主年齢・世帯人員数等の詳細データをベトナムの中央統計局から、入手した。

c. Statistical Year Book (SYB)

各市/省の統計年鑑。人口や労働、工業や建設に関する統計データが掲載されている。SYBの統計データは、人口の将来推計のためのロジスティック曲線の作成に使用した。各市/省の統計局にある書店で購入できる。

d. Population Projections for Vietnam 2009 – 2049 (PPV)

GSOがUNFPA（国際連合人口基金）の協力を得て行った人口推計。主にPHC2009年の統計データにもとづいて各市/省単位の推計が行われている。本調査では、各市/省の人口推計のベースとして使用した。インターネットで公開されている、各市/省の2034年までの年齢別・性別の人口推計結果を入手し、また2049年までのデータをベトナムの中央統計局から入手した。

(3) 推計を行う地域区分

a) 人口・世帯数の推計

人口推計・世帯数推計の地域区分は、地域が小さくなるほど誤差が大きくなるため、誤差をできるだけ抑えることができる地域規模を見極めつつ、適切な地域規模を対象として行うこととした。

また、本件業務で入手した統計データの多くは、過去のある時点の2市2省の行政区別の統計データであり、必ずしも、現在の行政区と一致しない場合がある。以上の点に留意した上で、アンケート調査の対象地域を基準として、2市2省の将来推計の調査地域を以下のように設定した。

ハノイ市、ホーチミン市は、下記のように市域を4区分して人口・世帯数の推計を行った。

- Area1：都心5km圏
- Area2：都心5～10km圏
- Area3：都心10～20km圏
- Area4：それ以外の地域

ビンフック省、ビンズオン省は、省域を2区分して人口・世帯数の推計を行った。

Area1：都心部（人口が集中している地区¹）

Area2：郊外部

以下、各市・省における詳細な区分を示す。

ハノイ市：Area 1 からArea 4 の4 エリア

Area 1：ハノイ都心から～5km 圏

- (P_Ha-A1) Ba Dinh
- (P_Ha-A2) Hoan Kiem
- (P_Ha-A3) Dong Da
- (P_Ha-A4) Hai Bai Trung

Area 2：ハノイ都心から 5～10km 圏

- (P_Ha-B1) Tay Ho
- (P_Ha-B2) Long Bien
- (P_Ha-B3) Cau Giay
- (P_Ha-B4) Hoang Mai
- (P_Ha-B5) Thanh Xuan
- (P_Ha-B6) Tu Liem
- (P_Ha-B7) Gia Lam

Area 3：ハノイ都心から 10～20km 圏

- (P_Ha-C1) Dong Anh

Area 4：ハノイ都心から 20km 以遠

- (P_Ha-D1) Area 1～Area 3 を除くハノイ市の行政区

ビンフック省：Area 1、Area 2 の2 エリア

Area 1：人口が集中している行政区

- (P_Vi-A1) Vinh Phuc: Vinh Yen
- (P_Vi-A2) Vinh Phuc: Phuc Yen

Area 2：その他のビンフック省の行政区

- (P_Vi-B1) Area 1 を除くビンフック省の行政区

ホーチミン市：Area 1 からArea 4 の4 エリア

Area 1：ホーチミン都心から～5km 圏

- (P_Ho-A1) 1 区
- (P_Ho-A2) 3 区
- (P_Ho-A3) 4 区
- (P_Ho-A4) 5 区
- (P_Ho-A5) 10 区
- (P_Ho-A6) Phu Nhuan
- (P_Ho-A7) Binh Thanh

Area 2：ホーチミン都心から 5～10km 圏

- (P_Ho-B1) 2 区

¹ 本調査における人口が集中している地区は、日本の国勢調査で定義されている人口集中地区(DID)の定義に沿ったものではなく、単純にビンフック省、ビンズオン省の中で、人口が集中している行政区を抽出したものである。

- (P_Ho-B2) 6 区
- (P_Ho-B3) 7 区
- (P_Ho-B4) 8 区
- (P_Ho-B5) 11 区
- (P_Ho-B6) Go Vap
- (P_Ho-B7) Tan Binh
- (P_Ho-B8) Tan Phu

Area 3 : ホーチミン都心から 10~20km 圏

- (P_Ho-C1) 9 区
- (P_Ho-C2) 12 区
- (P_Ho-C3) Thu Duc
- (P_Ho-C4) Binh Tan

Area 4 : ホーチミン都心から 20km 以遠

- (P_Ha-D1) Area 1~Area 3 を除くホーチミン市の行政区

ビンズオン省 : Area 1、Area 2 の 2 エリア

Area1 : 人口が集中している行政区

- (P_Bi-A1) Bing Dung; Di An
- (P_Bi-A2) Bing Dung; Thuan An
- (P_Bi-A3) Bing Dung; Thu Dau Mot

Area 2 : その他のビンズオン省の行政区

- (P_Bi-B2) Area 1 を除くビンズオン省の行政区

b) 住宅取得ポテンシャル別世帯数の推計

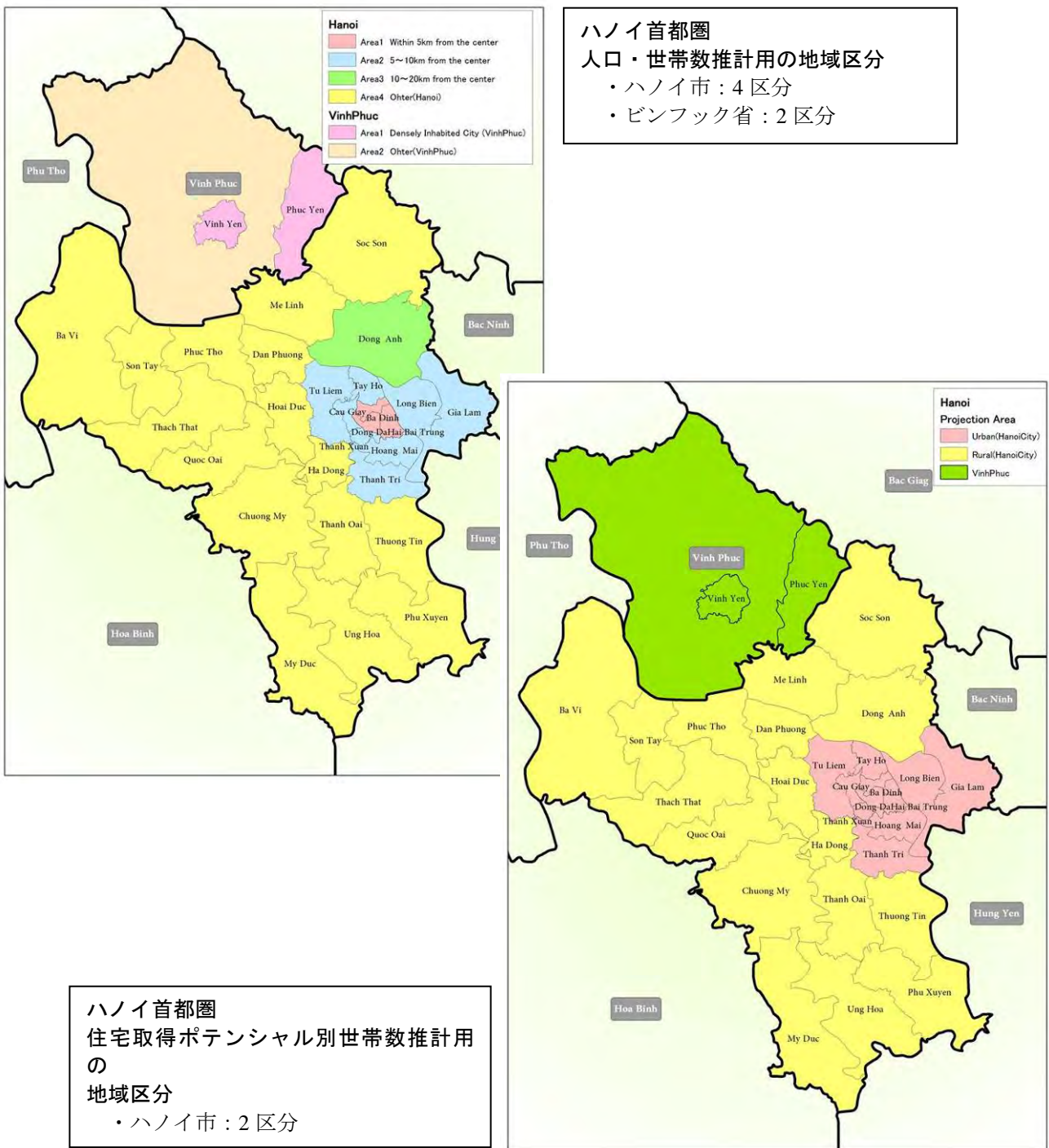
住宅取得ポテンシャル別世帯数は、住宅の長期需要推計の根幹をなすものである。この分析には、世帯収入のデータが不可欠であるが、世帯収入に関するデータは、LSS にしか含まれていない。しかしながら、すでに述べたように、LSS はサンプル調査であるため、収入と世帯に関するデータとして LSS を用いるには、上記 a) の人口・世帯数推計のような細かな地域区分によって住宅取得ポテンシャル別世帯数を推計することができない。

そのため、収入分位別世帯数の将来推計は、以下のような地域区分で推計を行った。

ハノイ市、ホーチミン市は、市域を Area A (都心部) と Area B (郊外部) に 2 区分して人口・世帯数の推計を行った。

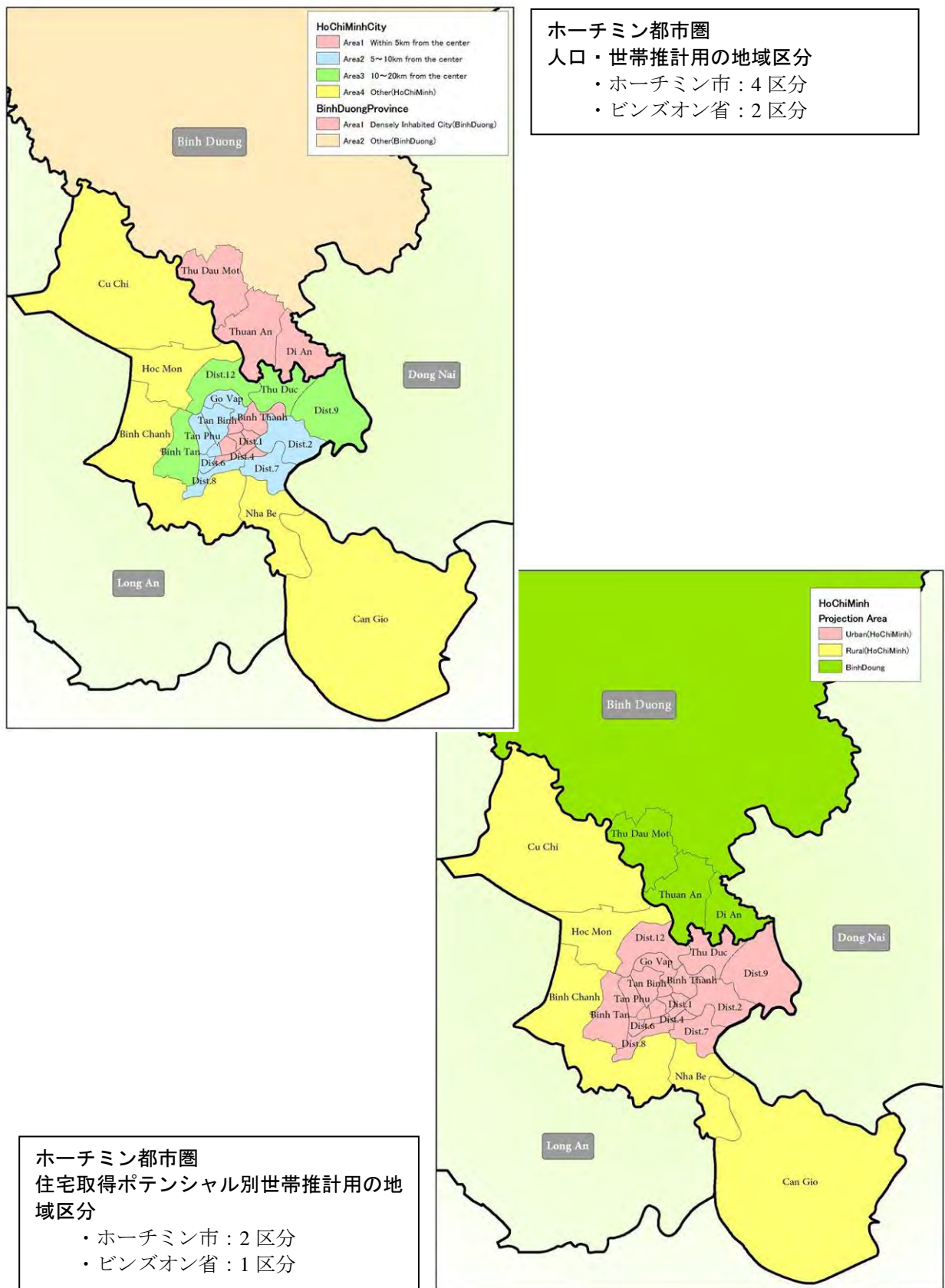
ビンフック省、ビンズオン省は、省単位で推計を行った。

上記の調査対象地域について、推計内容に応じて地域別に塗り分けた地図を以下に示す。



出典：JICA 調査団

図 6-1 ハノイ首都圏将来推計用マップ



出典：JICA 調査団

図 6-2 ホーチミン都市圏将来推計用マップ

6.2 将来推計手法の概要

本節では、本件業務における人口・世帯数の将来推計手法および住宅取得ポテンシャル別世帯数推計の前提条件とその手法、統計データの取り扱い方法に関する留意点、および推計全体の流れ（フロー）など、推計手法の概要について示す。

なお、本調査では、人口や世帯、並びに住宅取得ポテンシャル別世帯等の将来推計は、2009年を推計開始時点として5年刻みで2034年まで行うこととした。

(1) 人口・世帯数の将来推計における前提条件とその手法

A. ベトナム中央統計局と国連が共同で行った「Population Projections For Vietnam 2009 – 2049 (PPV)」の各市/省単位のデータを推計結果の基本とする

PPVのデータは、市/省単位の人口推計がなされているが、本調査では、市/省単位より細かい地域単位（4区分/2区分）で将来推計を行う。そこで、各市/省における細かな地域単位の人口推計値を積み上げた値が、PPVの市/省単位のデータに合致するようにした。

基本的には、過去データによる人口の変化（コーホート変化率²）にもとづき将来推計を行うが、この方法には以下の①、②のような問題点がある。

- ①直近10年間の人口変化をもとに推計するため、地域別の人口バランスが崩れてしまう可能性がある。（人口が直線的で、かつ爆発的に増え続ける地域が現れやすい）
- ②地域別の推計人口を単純に合計しても統計局の性別・年齢階級別人口の将来推計値（PPVによるデータ）に一致しない。

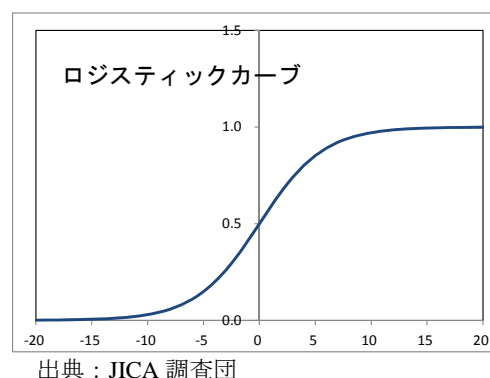


図 6-3 成長曲線（ロジスティック・カーブ）

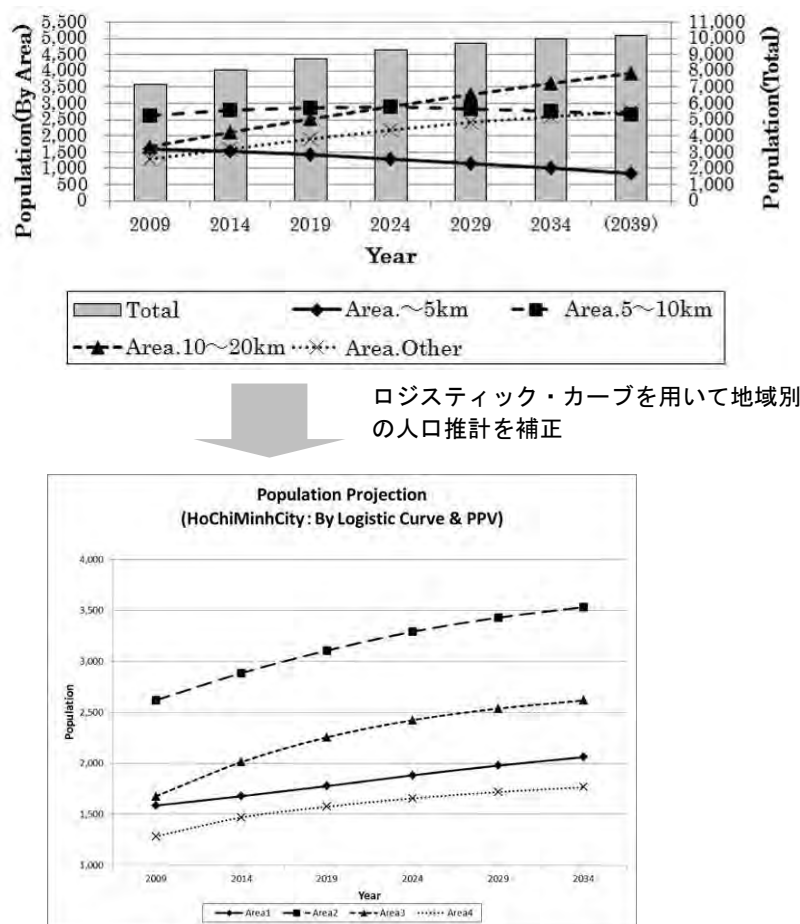
これらの問題点をクリアするため、“生物の増加過程等を説明する際に多用される成長曲線（ロジスティック・カーブ³）”を用いた。すなわち、ロジスティック・カーブの理論にもとづき、ある地域の急激な人口の伸びを抑制した。

² ここでいう「コーホート」とは、同じ年（又は同じ期間）に生まれた人々の集団のことを指す。「コーホート変化率」とは、このような同じ期間に生まれた人々の集団（具体的には年齢別人口を0～4歳、5～9歳といったように、5歳階級毎に区分した集団）について、過去における実績人口の動勢から求められた「変化率」のことである。例えば、ある地域において、2004年の20～24歳人口が、10,000人だった場合、5年後の2009年には、この集団は25～29歳となる。この2009年の25～29歳の人口が、11,000人だった場合、この集団のコーホート変化率は、11,000人÷10,000人=1.10として求められる。このように過去の実績をもとにしたコーホート変化率を用いて、将来人口の推計を行うことができる。

³ 生物の個体数の増加などを記述する微分方程式の解として得られる曲線。「生物が増加する場合、現実な環境の下で、単調的、あるいは幾何級数的な増加が続くことはなく、個体が多くなると、その増加にはブレーキがかかり、時間の経過とともに飽和点に近づく」という考え方にもとづくもので、人口や商品の販売数の変化に適合することが多い。

【例】ホーチミン市の人口推計】

コーホート変化率と PPV の市域の総人口のみを用いた場合、市域の総人口が PPV で上限を押さえられるため、結果として、増加率の高い郊外部の人口が増え続ける一方、増加率の低い都心部の人口が大幅に減少してしまう。そこで、より現実に即した推計とするため、下記の図に示すようなロジスティック・カーブを用いた補正を行った。



出典：JICA 調査団

図 6-4 人口推計の事例（ホーチミン市）

B. 人口推計から世帯数推計を行う場合、現在のベトナムにおける世帯規模や構成が、将来的に劇的に変化することはない、ということを前提とする

- ①年齢階級別・地域別に見た世帯主率（同年齢の人口に対する世帯主の割合）は、時間によらず一定である
- ②世帯主年齢階級別・地域別に見た世帯規模の分布は、時間によらず一定である

①は、例えば、ハノイ市の都心中心部に住む 30～34 歳の人口は、一定の割合で世帯主となり、将来もその割合は変わらない、また、②は、例えば、ハノイ市の都心中心部に住む 30～34 歳の世帯主が構成する家族人数は一定であり、将来もその割合は変わらない、

という仮定である。

本調査では、この世帯主の年齢階級別世帯規模の分布を、前述の「a. The Vietnam Population and Housing Census (PHC)」の2009年データから得た。すなわち、本調査における将来世帯数の推計は、2009年時点のベトナムの各都市圏・調査対象地区別の世帯構造（世帯主年齢と世帯規模の関係）にもとづいて行ったものである、ということが出来る。

(2) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計における前提条件とその手法

A. ベトナムの住宅需要は、2013年時点でほとんど実需レベルに近づいている

住宅需要を考える場合、世帯の収入が重要なファクターとなる。投機的な需要ではなく、実需と考えられる需要は、まず収入第5分位層⁴が住宅需要を引っ張ると考えられる。

本件業務で行った現地アンケート調査（第5章参照）において、過去5年間に住宅を取得した人が購入した住宅の価格と世帯年収を比較した結果、約9割が、年収の12倍未満の住宅を購入していることがわかった（10～12倍未満で約8割）。

ベトナムの収入の実態をつかむことは難しく、収入に対しては不明朗な部分が多い。特に高額所得者になるほど収入の実態をつかむことが難しいが、上記のアンケート調査の結果、並びに回答者の属性などを勘案すると、ハノイ市及びホーチミン市の現在の収入分位における第5分位層では、実需の目安と言われる年収の7～8倍以内で住宅購入が行われていると十分推測できる。すなわち、ベトナムの大都市の住宅市場は、もはや投機的な住宅取得の時期ではなく、実需に近づいていると考える。

そこで、本調査では入手した統計データ⁵の推計時点における収入第5分位層を、「住宅取得ポテンシャルの高い層」と捉え、統計データとして得られる直近の収入第5分位層を、新規に住宅を取得する可能性が相対的に高い層、第4、第3分位層がそれに続く層とみなし、収入分位と「住宅取得ポテンシャル」が相関関係にあると想定した。すなわち、下記のように推計開始時点（2009年）に各収入分位に属する世帯数別に住宅取得ポテンシャル別グループを設定し、このグループの世帯数が将来的にどのように推移していくのかを推計する。

- 「第1グループ(Group 1)」住宅取得ポテンシャルが最も低い（2009年時点第1分位）
- 「第2グループ(Group 2)」住宅取得ポテンシャルが2番目に低い（同第2分位）
- 「第3グループ(Group 3)」住宅取得ポテンシャルが普通（同第3分位）
- 「第4グループ(Group 4)」住宅取得ポテンシャルが2番目に高い（同第4分位）
- 「第5グループ(Group 5)」住宅取得ポテンシャルが最も高い（同第5分位）

⁴ 収入5分位というのは、世帯年収を順番にならべ、上位から20%ごとに区切る収入の考え方であり、最も収入の低い層である第1分位から最も高い層である第5分位までである。

⁵ 具体的には、LSSの2006年、2008年、2010年のデータと、PHCの2009年の統計データを用いて計算した。具体的な計算方法は、6.2(2)参照。

B. ある世帯属性(エリア、世帯主年齢及び世帯人員)をもつ世帯全体における住宅取得ポテンシャル別世帯数の割合(第1グループから第5グループの割合)は常に一定である。

住宅取得ポテンシャル別世帯数の推計は、前記の将来世帯数の推計同様、ひとつの住宅取得ポテンシャルに属する世帯数の割合は将来も大きく変化しない、ということを前提とした。

これらの前提条件のもと、2006年、2008年、2010年のLSSデータによる2市2省の世帯収入分位と世帯数、将来世帯数推計結果から、以下のような方法で住宅取得ポテンシャル別世帯数推計を行った。

- ①住宅取得ポテンシャルの分析には、Household Living Standards Survey (LSS) の2006年、2008年、2010年の収入分位別・世帯主年齢別・世帯人員別世帯数データを用いる⁶。
- ②①のデータから、エリア別・世帯主年齢別・世帯人員別世帯数における住宅取得ポテンシャル別世帯数の割合を計算する。
- ③②の分析結果と将来世帯数推計結果から、「住宅取得ポテンシャル別世帯数」を推計する。

①から③の作業について、具体的な例で示すと、例えば、ハノイ市の都心部に居住する、40～44歳の世帯主で世帯人員が5人の世帯について、住宅取得ポテンシャル別世帯数の各グループの割合をLSSデータから算出し、同等の属性(40～44歳の世帯主で、世帯人員が5人)を持つ将来世帯数の推計結果(2009年～2034年まで、5年刻みのデータ)に、その割合を乗じることで、各グループの世帯数推計を行った。

参考データとして、LSSの2010年調査における2市2省の世帯年収の分位点を以下の表に示す。

表 6-1 市省別世帯収入 5 分位 (LSS2010 年調査時点)

(単位：000VND/Year)

	ハノイ市	ビンフック省	ホーチミン市	ビンズオン省
第1分位	～33,392	～23,694	～49,805	～41,773
第2分位	33,392～58,062	23,694～38,499	49,805～71,933	59,900～82,524
第3分位	58,062～88,852	38,499～54,109	71,933～103,540	82,524～118,606
第4分位	88,852～143,239	54,109～84,613	103,540～163,562	82,524～118,606
第5分位	143,239～	84,613～	163,562～	118,606～

出典：JICA 調査団

⁶ 本調査でGSOから入手した収入分位別・世帯主年齢別・世帯人員別の世帯数データ(LSSデータ)は、ハノイ市、ホーチミン市レベルでも、1回の調査で得られるサンプル数が2000票程度(LSS2010年調査)と極めて少なく、実際に存在する収入分位別・世帯主年齢別・世帯人員別の世帯数データの組み合わせにおいて、すべてのデータが得られているわけではない。そこでLSSデータは、各年のデータを合算し、データ欠損部分の補間を行った。

(3) 将来推計フロー

上記(1)(2)の内容を踏まえた人口、世帯数、および住宅取得ポテンシャル別世帯数の将来推計フローを下記図に示す。

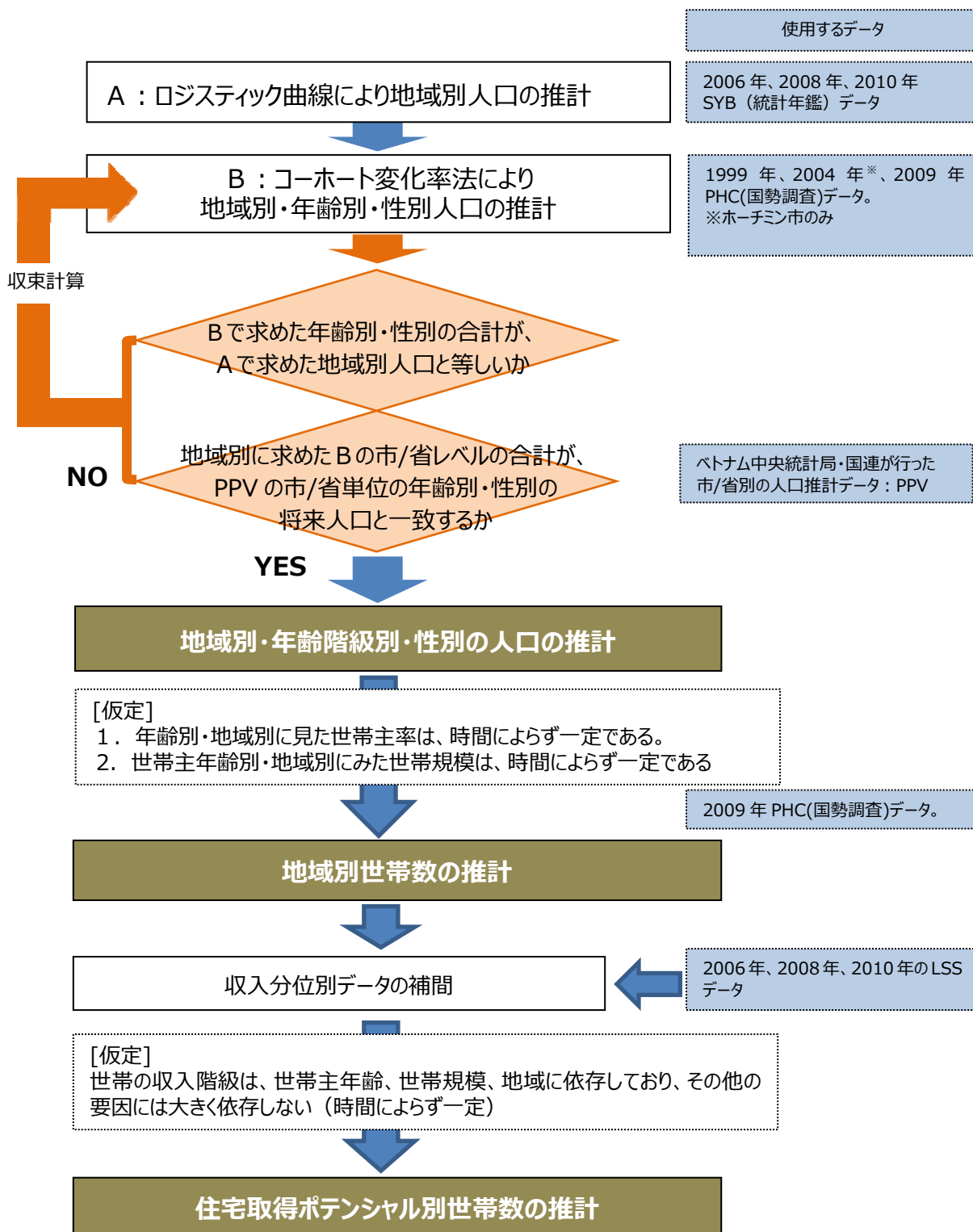


図 6-5 将来推計フロー

6.3 将来推計結果

本節では調査地域の2市2省について、a) 調査対象地区の現況、b) 人口推計結果、c) 世帯数推計結果⁷、d) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果の順に、分析結果を述べる。

(1) ハノイ市

a) 調査対象地区の現況（PHC2009 より）

ハノイ市の調査対象地区の人口・世帯の特徴を、以下の表にまとめた。

表 6-2 ハノイ市の人口・世帯の現況（Population and Housing Census 2009）

エリア	(上)人口 単位:千人 (下)世帯数 単位:千世帯	人口変遷※ (2005年を1としたと きの2010年の比 率)	年齢分布 (平均年齢)	世帯主年齢分布 (平均世帯主 年齢)	世帯人員分布 (平均世帯人員)
Total	6,452 1,749	増加 (1.12)	10代後半～ 20代中心(31歳)	40代中心 (46歳)	4人世帯中心 (3.7人)
Area 1 (~5km)	1,039 281	微増 (1.04)	ハノイ市の他の地域 より40～50代多め (34歳)	40代以降多め (50歳)	4人世帯中心 (3.7人)
Area 2 (~10km)	1,963 567	増加 (1.28)	ハノイ市の他の地域 より10後半～20代 が特に多め(30歳)	20代多め (42歳)	4人世帯中心 ハノイ市の他の 地域より2人世 帯以下やや多め (3.5人)
Area 3 (Dong Anh)	333 93	増加 (1.14)	10後半～ 20代中心 (30歳)	20代多め (43歳)	4人世帯中心 ハノイ市の他の 地域より2人 以下やや多め(3.6 人)
Area 4 (Others)	3,116 808	増加 (1.06)	10後半～ 20代中心 (31歳)	40代以降多め (47歳)	4人世帯中心 ハノイ市の他の 地域より5人 以上世帯多め (3.9人)

※ 人口変遷のみ Statistical Year Book の平均人口を用いて算出した。

ここでは1.00~1.01:横置。1.02~1.04:微増。1.05~1.29:増加。1.30~:増大と表記した。

出典：JICA 調査団

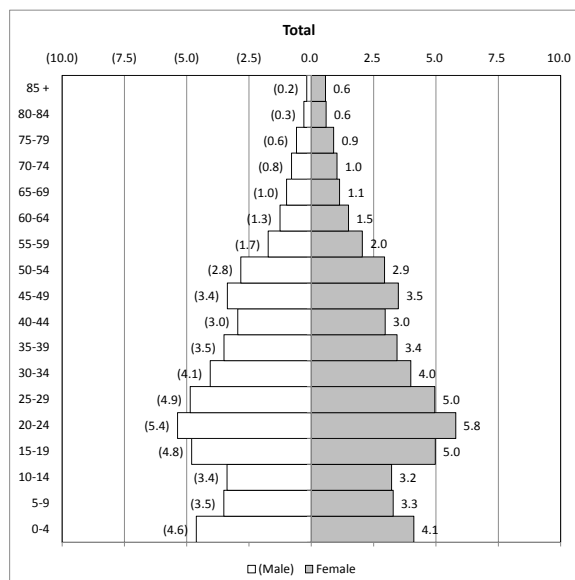
調査地域の PHC2009 の調査時点における人口、世帯数は、Area4(Others)の人口、世帯数が最も多く、Area2(~10km)、Area1(~5km)がそれに続く。

表 6-2 に示す通り、ハノイ市全域では近年、人口は増加傾向にあるが、人口増加の様相は調査地域別に異なり、Area2(~10km)、Area3(Dong Anh)のような都心区中心の外周部での人口増加が顕著である。

⁷ c)の世帯数推計結果は、本件業務の推計手法により得られた世帯数推計結果を掲載することとした。このため、PHC2009の統計データを用いた a)の世帯数とは、必ずしも一致しない場合がある。

人口構造をみると、基本的にどの地域も10代後半から20代が分布の中心で、5～14歳の人口が少なく、凹型となる（図6-6参照）。この傾向は、ハノイ市に限らず、他の都市圏のどの地域でも、ほぼ同様である。このような人口構造となった要因としては、1990年代のベトナムの人口政策等の影響があると考えられる。

各エリアともこの基本形に近似した構造となっているが、Area1(~5km)は他の地域に比べて高齢人口が多いなど、エリア毎に若干様相が異なっている。



出典：Population and Housing Census 2009

図 6-6 ハノイ市（2009年）人口ピラミッド

世帯主年齢について調査地域別にみると、比較的年齢の高い人口が多いArea1(~5km)では、世帯主年齢も他の地域に比べて高め（平均世帯主年齢は50歳）である。

Area2(~10km)及びArea3(Dong Anh)は比較的若年世帯主（平均世帯主年齢がそれぞれ42歳、43歳）が中心であり、また、世帯人員は、他の地域同様、4人世帯が中心ではあるが、2人以下の少人数世帯も比較的多めである（平均世帯人員は3.5、3.6人）。

b) 人口推計結果

ハノイ市の人口推計結果を表6-3、図6-7に示す。

表 6-3 ハノイ市対象地区別 将来人口推移

(2014年以降は、2009年の推計人口を1とした場合の比率)

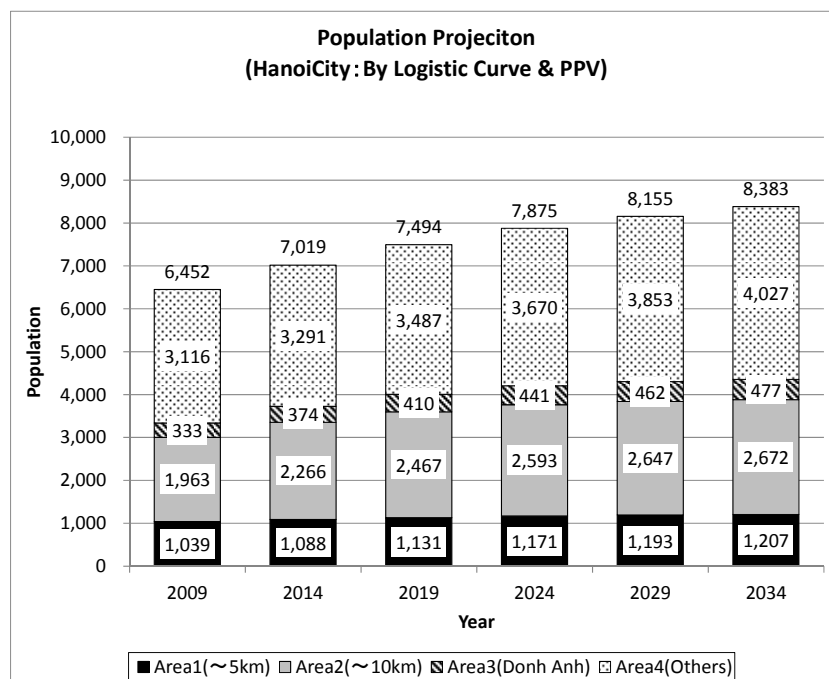
エリア	2009年 推計人口 (千人)	2014年	2019年	2024年	2029年	2034年
Total	6,452	1.09	1.16	1.22	1.26	1.30
Area1(~5km)	1,039	1.05	1.09	1.13	1.15	1.16
Area2(~10km)	1,963	1.15	1.26	1.32	1.35	1.36
Area3(Dong Anh)	333	1.12	1.23	1.32	1.39	1.43
Area4(Others)	3,116	1.06	1.12	1.18	1.24	1.29

出典：JICA 調査団

2034年は、ハノイ市全域で、2009年時点に比べて人口は1.30倍、8,383千人となると推計されている。また、どの地域も人口は顕著に増加するが、特にArea2(~10km)並びにArea3(Dong Anh)の増加率が高く、人口は約4割増加する。一方、実数としては2009年時点で最も人口の多いArea4(Others)の人口が最も増加し、2009年時点と比較して1.29倍の4,027千人となる。

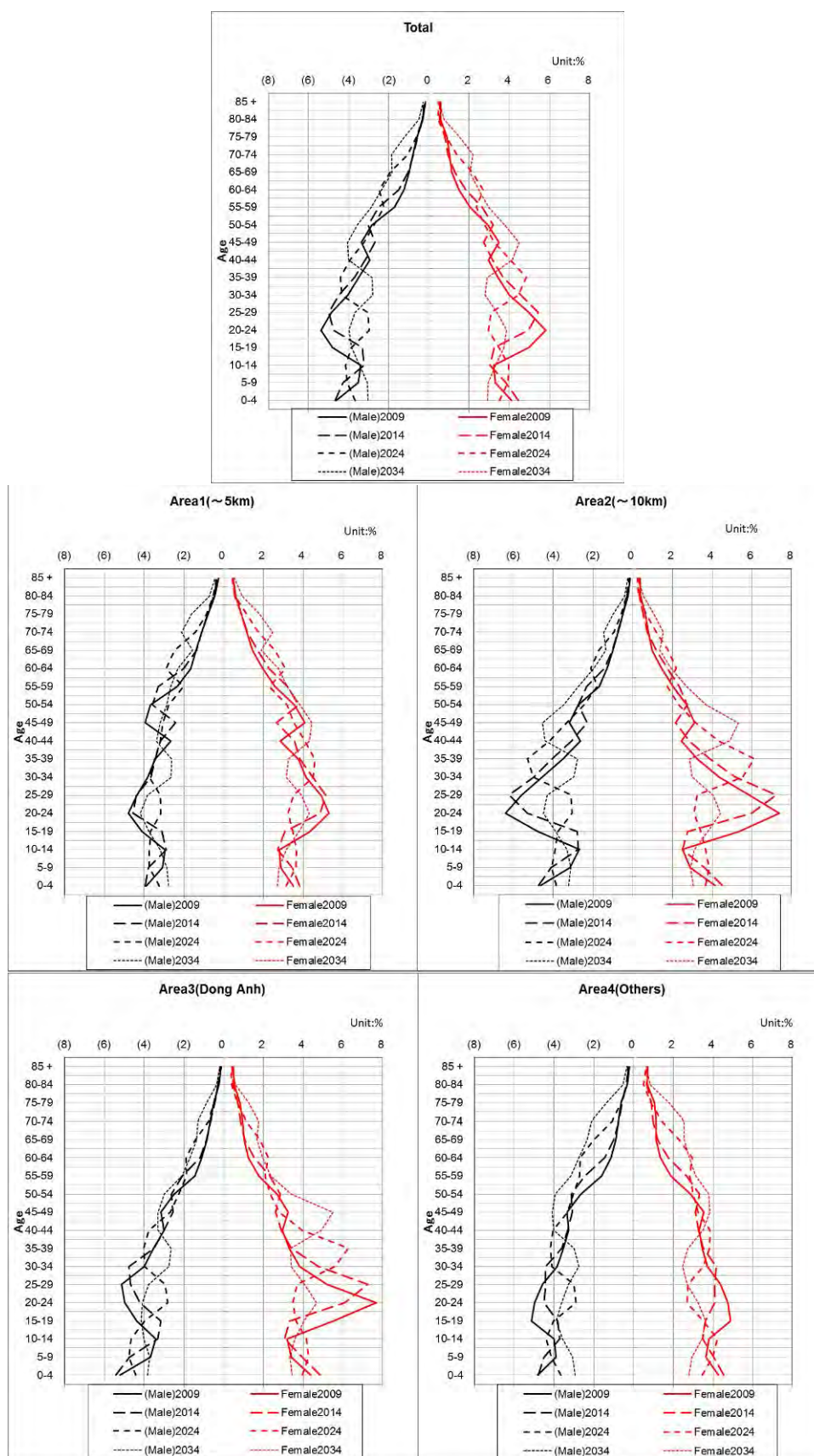
図 6-8 にハノイ市のエリア別人口ピラミッドを示す。これらの図から、ハノイ市の人口構造は、2009 年時点では発展途上国の多くの国々で頻繁に観測される「富士山型」に近い形状であったものが、2034 年には生産年齢人口が非常に多くなり、企業が集中して立地する都市部で頻繁に観測される「星型」に推移すると推計されていることが分かる。

地域別に見ると、先の現況分析及び人口推計結果に示した通り、Area1(~5km)は高齢人口の割合が高いため、2034 年には「逆富士山型」に近い分布となり、少子高齢化が進行する可能性がうかがえる。



出典：JICA 調査団

図 6-7 ハノイ市人口推計結果



出典：JICA 調査団

図 6-8 ハノイ市エリア別人口ピラミッド推計値

c) 世帯数推計結果

ハノイ市の世帯数推計結果を表 6-4、図 6-9 に示す。ハノイ市全域では 2009 年時点の世帯数に比べ、2034 年には 1.29 倍、2,246 千世帯となる。

表 6-4 ハノイ市対象地区別将来世帯数推移

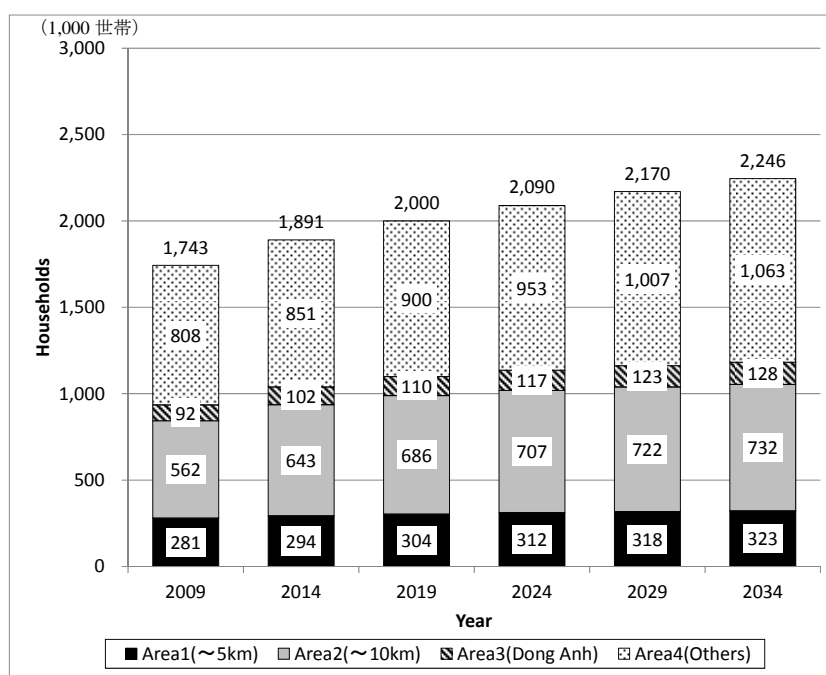
(2014 年以降は、2009 年の推計世帯数を 1 とした場合の比率)

エリア	2009 年 推計世帯数 (1,000 世帯)	2014 年	2019 年	2024 年	2029 年	2034 年
Total	1,743	1.08	1.15	1.20	1.24	1.29
Area1(~5km)	281	1.04	1.08	1.11	1.13	1.15
Area2(~10km)	562	1.14	1.22	1.26	1.28	1.30
Area3(Dong Anh)	92	1.11	1.20	1.27	1.34	1.39
Area4(Others)	808	1.05	1.11	1.18	1.25	1.32

出典：JICA 調査団

調査地域別にみると、世帯数の増加率が最も高いのは Area3(Dong Anh)で、2034 年には世帯数は 1.39 倍となる。一方、最も増加率が低いのは、Area1(~5km)である。

実数としては 2009 年時点で最も世帯数の多い Area4(Others)の世帯数が最も増加し、2009 年時点と比較して 255 千世帯増の 1,063 千世帯となる。

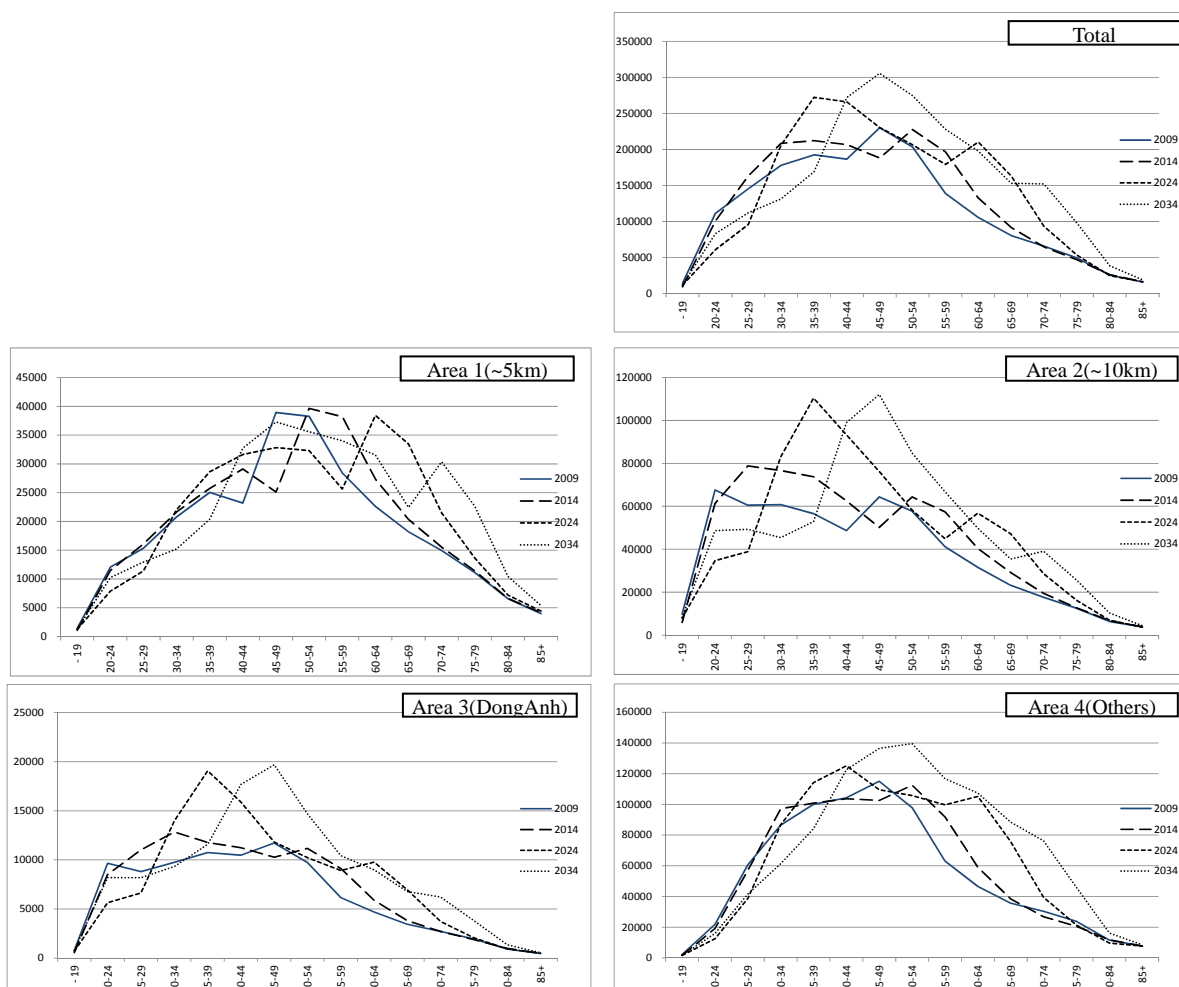


出典：JICA 調査団

図 6-9 ハノイ市対象地区別世帯数推計結果

図 6-10 は、ハノイ市の地域別・世帯主別の将来世帯数である。この図のハノイ市全域をみると、2009 年には 35～54 歳の世帯主が最多であるが、2034 年には、40～64 歳が最多となり、世帯主の高齢化が進行することがわかる。地域別に見ると、先の現況分析及び

世帯数推計結果で示した通り、現在比較的若年側が多い Area2(~10km)及び Area3(Dong Anh)では、20~30 代から 40~50 代中心へ世帯主の分布がシフトし、元々高齢者の多い Area1(~5km)では、より世帯主の高齢化が進行することがわかる。



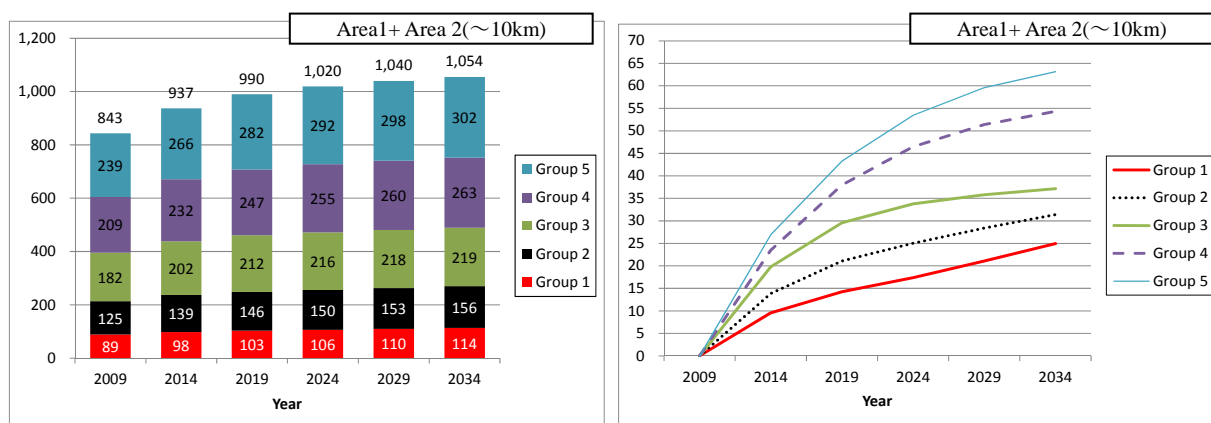
出典：JICA 調査団

図 6-10 ハノイ市地域別世帯主年齢別・将来世帯数推移

d) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

ハノイ市の住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果を図 6-11、図 6-12 に示す。

ハノイ市 都心部(Area 1+Area 2:~10km) では、Group 5~Gropu 1 の順に世帯数の増加量が多い。なかでも、住宅取得のポテンシャルが最も高い Gropu 5 の増加量が多く、2009 年に比べて 2024 年時点で 53 千世帯、2034 年時点で 63 千世帯ほど世帯数が増加する。2009 年の推計世帯数を 1 とした場合の世帯数推移でみると、住宅取得ポテンシャルの高い Group 4、Group 5 は、2024 年には 1.22 倍、2034 年には 1.26 倍になる(表 6-5)。



住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果 (単位：千世帯) 2009年からの増加世帯数 (単位：千世帯)

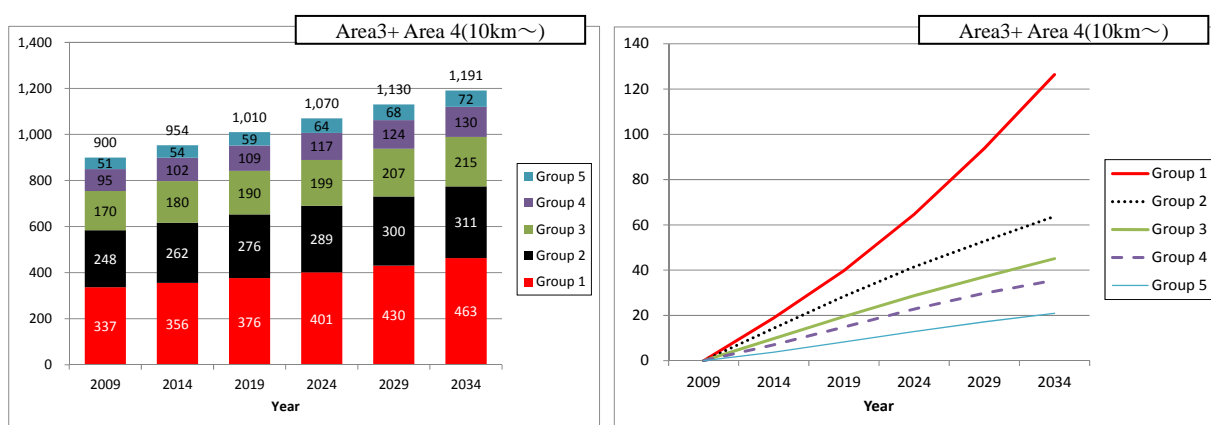
出典：JICA 調査団

図 6-11 ハノイ市都心部(Area1+Area2:~10km) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

ハノイ市 郊外部(Area3+Area4:10km~) では、都心部とは逆に住宅取得ポテンシャルの低いグループの増加が顕著である。特に Group1 の増加量が極めて多く、2034年には120~130千世帯ほどの増加が見込まれる。

一方、住宅取得ポテンシャルの高い Group5 については、実数の伸びとしては少ないものの、2009年の推計世帯数を1とした場合の世帯数推移でみると、Group5の世帯数は2009年に比べて2024年には1.25倍、2034年には1.41倍へと大幅に増加する(表6-5参照)。

以上から、ハノイ市ではすでに都市化の進んでいる地域で、将来、高所得者向けの住宅需要が見込まれ、郊外部では低所得者向けの住宅供給に対する要請が高まるものと予想される。



住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果 (単位：千世帯) 2009年からの増加世帯数 (単位：千世帯)

出典：JICA 調査団

図 6-12 ハノイ市郊外部(Area3+Area4:10km~) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

表 6-5 ハノイ市エリア別住宅取得ポテンシャル別将来世帯数推移

(2014年以降は、2009年の推計世帯数を1とした場合の比率)

エリア	住宅取得ポテンシャル	2009年推計世帯数 (1,000世帯)	2014年	2019年	2024年	2029年	2034年
都心部 Area1+ Area2: ~10km	Total	843	1.11	1.17	1.21	1.23	1.25
	Group 1	89	1.11	1.16	1.20	1.24	1.28
	Group 2	125	1.11	1.17	1.20	1.23	1.25
	Group 3	182	1.11	1.16	1.19	1.20	1.20
	Group 4	209	1.11	1.18	1.22	1.25	1.26
	Group 5	239	1.11	1.18	1.22	1.25	1.26
郊外部 Area3+ Area4: 10km~	Total	900	1.06	1.12	1.19	1.26	1.32
	Group 1	337	1.06	1.12	1.19	1.28	1.38
	Group 2	248	1.06	1.11	1.17	1.21	1.26
	Group 3	170	1.06	1.11	1.17	1.22	1.26
	Group 4	95	1.07	1.16	1.24	1.31	1.38
	Group 5	51	1.08	1.16	1.25	1.34	1.41

出典：JICA 調査団

(2) ビンフック省

a) 調査対象地区の現況 (PHC2009 より)

ビンフック省の調査対象地区の人口・世帯の特徴を、以下の表にまとめた。

表 6-6 ビンフック省人口・世帯の状況 (Population and Housing Census 2009)

エリア	(上)人口 単位:千人 (下)世帯数 単位:千世帯	人口変遷※ (2005年を1とし たときの2010年 の比率)	年齢分布 (平均年齢)	世帯主年齢分布 (平均世帯主 年齢)	世帯人員分布 (平均世帯人員)
Total	1,000 266	微増 (1.02)	10 後半~20 代中心 (31 歳)	40 代中心 (46 歳)	4 人世帯中心 (3.8 人)
Area1 (Densely populated)	186 57	増加 (1.12)	Area2(Others)に比 べて10 後半~20 代多 め(30 歳)	20 代中心 (41 歳)	4 人世帯中心で あるが、3 人以下 世帯も多く、単身 が2割(3.3人)
Area2 (Others)	814 209	横這(1.00)※※	10 後半~20 代中心 (31 歳)	40 代中心 (47 歳)	4 人世帯中心 (3.8 人)

※ 人口変遷のみ Statistical Year Book の平均人口を用いて算出した。

ここでは 1.00~1.01:横這。1.02~1.04:微増。1.05~1.29:増加。1.30~:増大と表記した。

※※ 2006年に減少後、微増

出典：JICA 調査団

調査地域の PHC2009 の調査時点における人口、世帯数は、Area 1 (Densely populated)が Area 2 (Others)に比べてかなり少なく、Area 2 (Others)の 2~3 割程度の規模である。

先の表に示した通り、ビンフック省全域では、近年、人口は微増となっているが、調査

地域別にみると、Area 1 は人口が増加しているのに対し、Area 2 では、ほぼ横這状態である。どちらの地域の人口も 10 代後半から 20 代が中心であるが、Area 1 の人口は、Area 2 に比べて比較的年齢が低めであり、世帯主年齢でみると、この差がより顕著となる（平均世帯主年齢は Area 1 が 41 歳、Area 2 が 47 歳）。

世帯人員については、Area 1 に比べ、Area 2 は少人数世帯が多い。

ビンフック省の 2 地域は、Area 1 が若年世帯主・少人数世帯が多めであり、ハノイ市の Area 4 と同様、Area 2 は世帯主年齢が 40 代後半で、4 人世帯が中心となっている。

b) 人口推計結果

ビンフック省の人口推計結果を表 6-7、図 6-13 に示す。

表 6-7 ビンフック省対象地区別将来人口推移

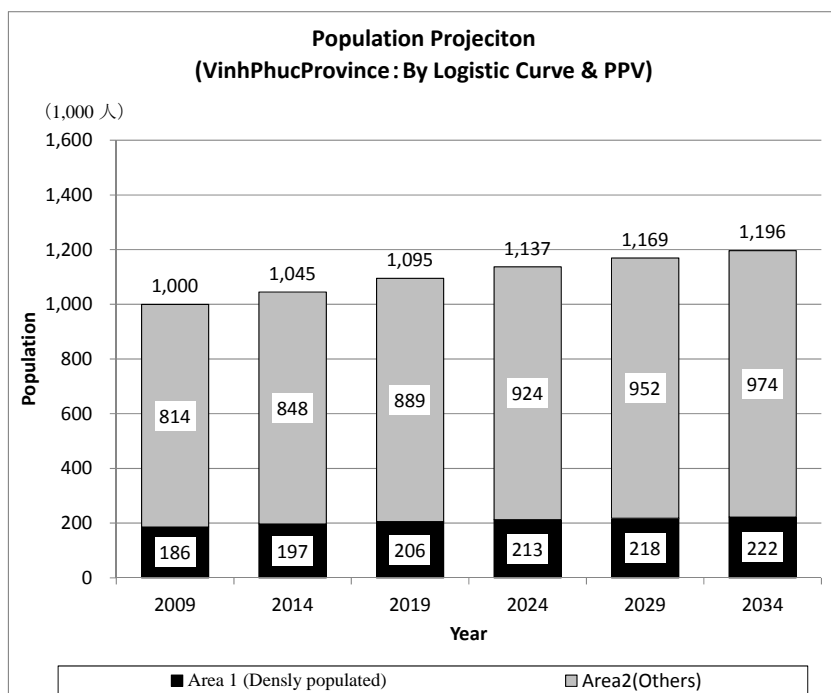
(2014 年以降は、2009 年の推計人口を 1 とした場合の比率)

エリア	2009 年 推計人口 (1,000 人)	2014 年	2019 年	2024 年	2029 年	2034 年
Total	1,000	1.05	1.10	1.14	1.17	1.20
Area 1 (Densely populated)	186	1.06	1.10	1.14	1.17	1.19
Area 2 (~10km)	814	1.04	1.09	1.14	1.17	1.20

出典：JICA 調査団

ビンフック省全域では、2009 年時点に比べて人口は、2024 年には 1.14 倍、1,137 千人、2034 年には 1.20 倍、1,196 千人となる。地域別に見ると、Area1、Area2、どちらの地域も増加率はほぼ同じ程度である。

一方、実数としては、Area2 で人口が顕著に増加し、2009 年時点と比較して 2024 年には 1.14 倍の 924 千人、2034 年には 1.20 倍の 974 千人となる。

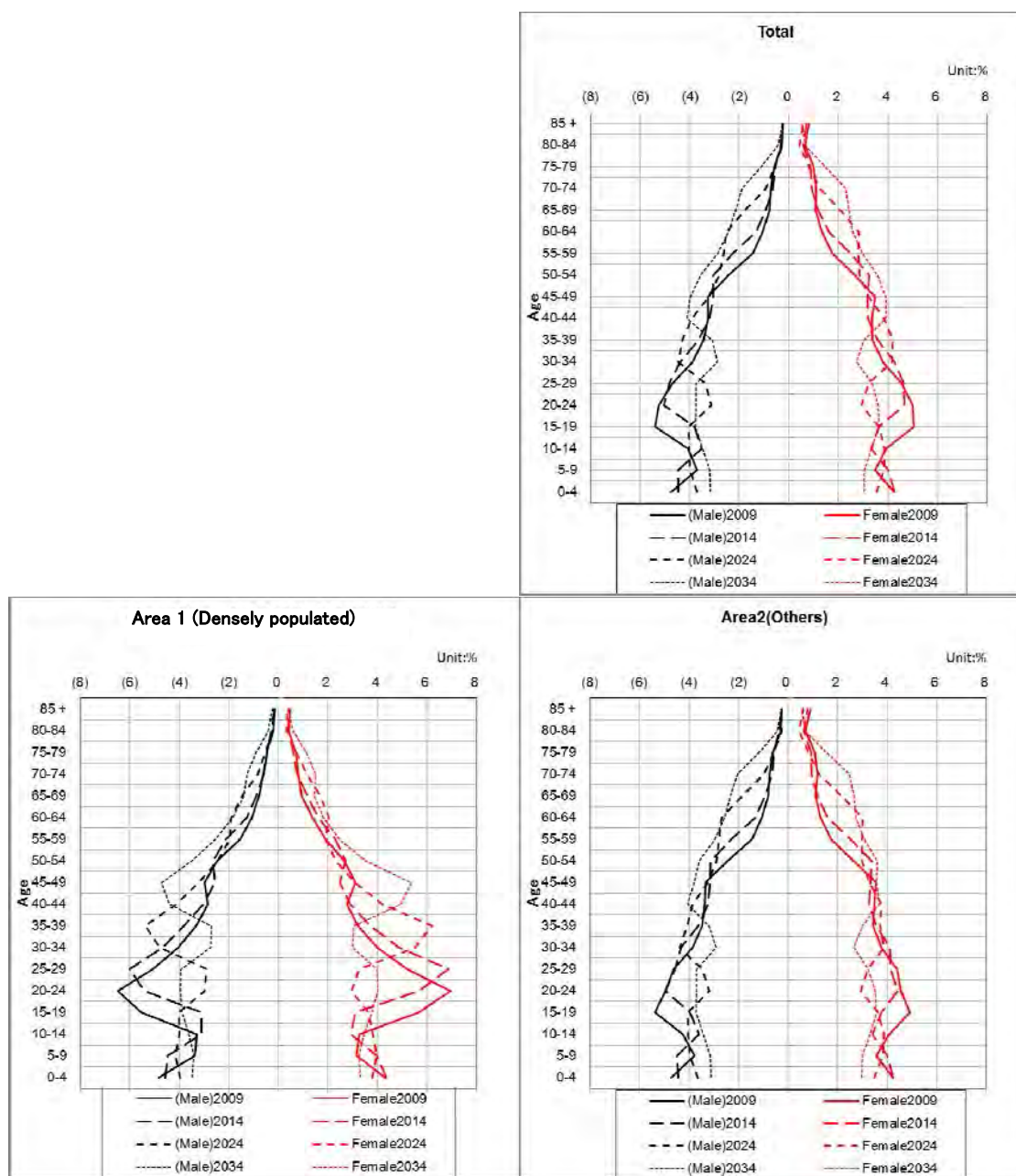


出典：JICA 調査団

図 6-13 ビンフック省人口推計結果

図 6-14 にビンフック省のエリア別人口ピラミッドを示す。

ビンフック省でも、先のハノイ市の分析結果同様、郊外部の Area2 において高齢化の進行が早いことが見て取れる。



出典：JICA 調査団

図 6-14 ビンフック省 エリア別 人口ピラミッド（推計値）

c) 世帯数推計結果

ビンフック省の世帯数推計結果を表 6-8、図 6-15 に示す。ビンフック省全域では 2009 年時点の世帯数より 2034 年には 1.19 倍、314 千世帯となる。

表 6-8 ビンフック省対象地区別将来世帯数推移

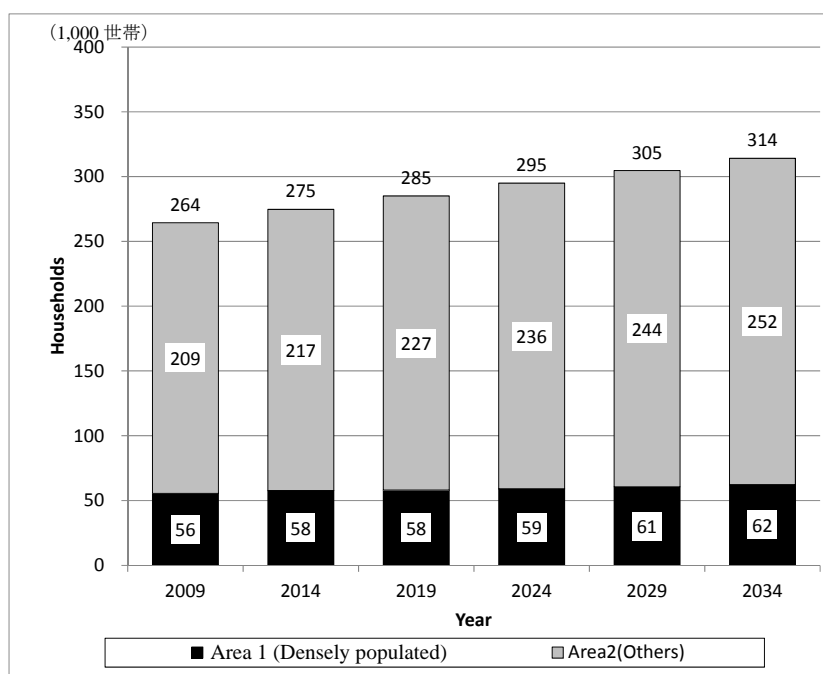
(2014年以降は、2009年の推計世帯数を1とした場合の比率)

エリア	2009年 推計世帯数 (1,000世帯)	2014年	2019年	2024年	2029年	2034年
Total	264	1.04	1.08	1.12	1.15	1.19
Area 1 (Densely populated)	56	1.04	1.05	1.06	1.09	1.12
Area 2 (Others)	209	1.04	1.09	1.13	1.17	1.21

出典：JICA 調査団

調査地域別にみると、Area 1 (Densely populated)に比べ、Area 2 (Others)の方が世帯数の増加率が高く、2009年時点に比べて2034年の世帯数は1.21倍となっている。

実数としても、2009年時点で最も世帯数の多いArea 2の世帯数が最も増加し、2034年には43千世帯増の252千世帯となる。

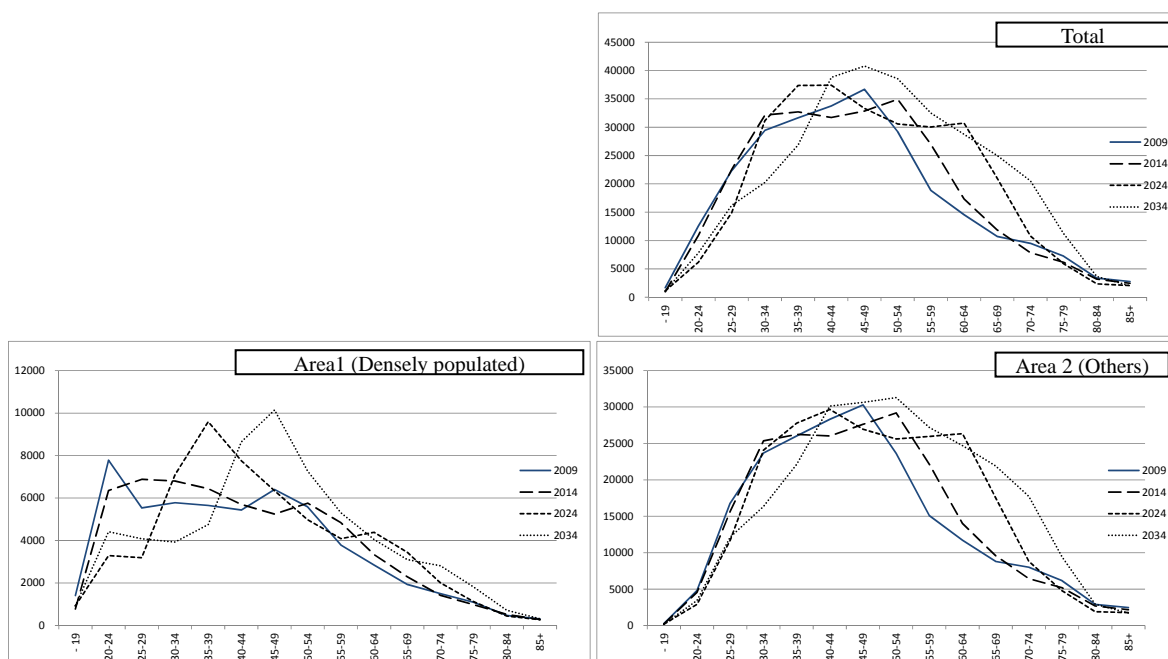


出典：JICA 調査団

図 6-15 ビンフック省対象地区別世帯数推計結果

図 6-16 はビンフック省全域の世帯主年齢別・世帯人員別の将来世帯数(2009, 2014, 2024, 2034年)の推移結果を示したものである。これらの図から、2009年には35～54歳の世帯主が最多であるが、2034年には、40～64歳が最多となり、世帯主の高齢化が進行することがわかる。

また、実数は少ないが、先の現況分析及び世帯数推計結果で示した通り、郊外部に比べて現在若年側が多いArea 1では、20～30代中心から40代中心へ世帯主の分布がシフトしてゆく様子が見えてくる。



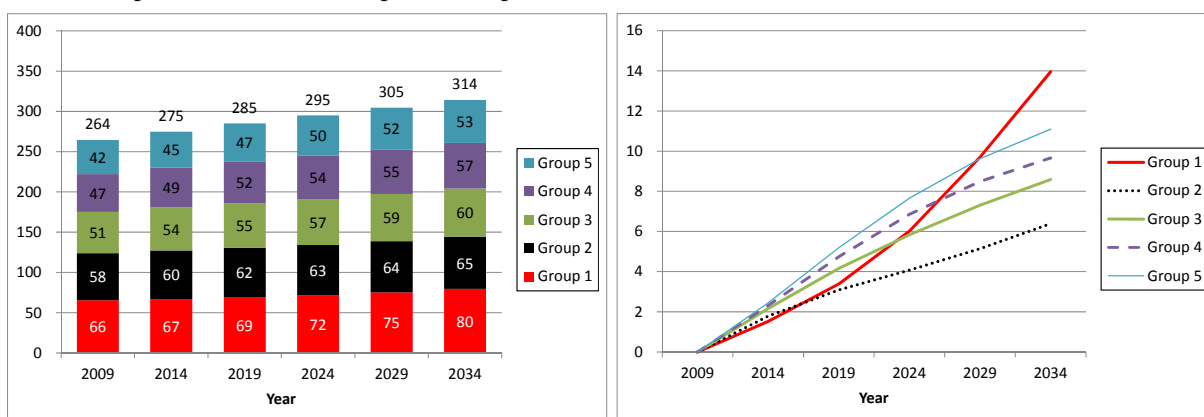
出典：JICA 調査団

図 6-16 ビンフック省全域の地域別・世帯主年齢別の将来世帯数

d) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

ビンフック省（全域）の住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果を図 6-17 に示す。省（全域）の推計結果をみると、住宅取得ポテンシャルが最も高い Group 5 の増加量は多く、住宅取得ポテンシャルの低い Group 1 の増加率も高い。つまり、省内において貧富の差が高まる可能性がうかがえる。

世帯数は、Group 5 は 2024 年までに 8 千世帯、2034 年までに 11 千世帯ほど増加し、Group 1 は、2024 年で 6 千世帯、2034 年で 14 千程度増加することが見込まれる。2009 年の推計世帯数を 1 とした場合の世帯数推移でみると、2034 年時点の世帯数は、2009 年に比べて Group 1 は 1.21 倍、Group 4、Group 5 はそれぞれ 1.21 倍、1.26 倍である(表 6-9)。



住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果（単位：千世帯）

2009 年からの増加世帯数（単位：千世帯）

出典：JICA 調査団

図 6-17 ビンフック省全域住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

表 6-9 ビンフック省全域住宅取得ポテンシャル別将来世帯数推移

(2014 年以降は、2009 年の推計世帯数を 1 とした場合の比率)

住宅取得ポテンシャル	2009 年推計世帯数 (1,000 世帯)	2014 年	2019 年	2024 年	2029 年	2034 年
Total	264	1.04	1.08	1.12	1.15	1.19
Group 1	66	1.02	1.05	1.09	1.15	1.21
Group 2	58	1.03	1.05	1.07	1.09	1.11
Group 3	51	1.04	1.08	1.11	1.14	1.17
Group 4	47	1.05	1.10	1.15	1.18	1.21
Group 5	42	1.06	1.12	1.18	1.23	1.26

出典：JICA 調査団

(3) ホーチミン市**a) 調査対象地区の現況 (PHC2009 より)**

ホーチミン市の調査対象地区の人口・世帯の特徴を、以下の表にまとめた。

表 6-10 ホーチミン市人口・世帯の状況 (Population and Housing Census 2009 より)

エリア	(上)人口 単位:千人 (下)世帯数 単位:千世帯	人口変遷※ (2005 年を 1 としたときの 2010 年の比率)	年齢分布 (平均年齢)	世帯主年齢分布 (平均世帯主年齢)	世帯人員分布 (平均世帯人員)
Total	7,163 1,825	増加 (1.18)	10 代後半～30 代中心 (30 歳)	30～40 代中心 (44 歳)	3～4 人世帯中心 (3.9 人)
Area 1 (~5km)	1,585 377	横這 (1.01)	ホーチミン市の他の地域に比べて 40～50 代多め (33 歳)	40～60 代多め (49 歳)	3～4 人世帯中心 ホーチミン市 Area3,4 に比べ 6 人以上多め (4.2 人)
Area 2 (~10km)	2,619 644	増加 (1.14)	10 代後半～30 代中心 (30 歳)	30～40 代中心 (44 歳)	3～4 人世帯中心 ホーチミン市 Area3,4 に比べ 6 人以上世帯多め(4.0 人)
Area 3 (~20km)	1,676 466	増大 (1.35)	ホーチミン市の他の地域に比べ 10 代後半～20 代が特に多め (28 歳)	20～30 代中心 (39 歳)	2～4 人世帯中心 2 人世帯が他の地域に比べて多め (3.6 人)
Area 4 (Others)	1,282 338	増加 (1.29)	10 代後半～30 代中心 (30 歳)	30～40 代中心 (44 歳)	3～4 人世帯中心 (3.8 人)

※ 人口変遷のみ Statistical Year Book の平均人口を用いて算出した。ここでは 1.00~1.01:横這。1.02~1.04:微増。1.05~1.29:増加。1.30~:増大と表記した。

出典：JICA 調査団

調査地域の PHC2009 の調査時点における人口、世帯は、Area2(~10km)が人口、世帯数とも最も多く、Area1(~5km)、Area3(~20km)がそれに続く。Area4(Others)は、人口、世帯数が最も少ない。表 6-10 に示す通り、近年のホーチミン市全域では、人口は増加傾向にあるが、調査地域別に見ると人口増加の様相がやや異なる。すなわち、Area2~Area4 で人口増加が顕著であるのに対して、Area1(~5km)はほぼ横這状態である。

人口構造をみると、先のハノイ市同様、概ねどの地域も 10 代後半から 20 代が分布の中心であることには変わりはないが、地域毎に若干様相が異なる。特にハノイ市同様、都心区中心部の Area1(~5km)では、40~50 代の比較的年齢高めの人口が多い。

世帯主年齢について調査地域別にみると、こちらもハノイ市同様、Area1(~5km)は世帯主年齢（平均世帯主年齢が 49 歳）が他の地域に比べてかなり高めである。Area3(~20km)は最も世帯主年齢が低く(39 歳)、世帯人員は他の地域に比べて少人数世帯が多い。

b) 人口推計結果

ホーチミン市の人口推計結果を図 6-18、表 6-11 に示す。ホーチミン市全域の人口は、2009 年時点に比べて 2024 年で 1.29 倍、9,252 千人、2034 年で 1.39 倍、9,975 千人になると推計されている。どの地域も人口は顕著に増加するが、特に Area 3 (~20km) の増加率が高く、2034 年で人口は約 6 割増加する。実数でも Area 3 (~20km) の人口の増加数は 2024 年で 747 千人、2034 年で 941 千人と、最も人口が増加する。2009 年時点で最も人口の多い Area 2 (~10km)も、Area 3 (~20km) に比べると若干少ないが、ほぼ同じ程度人口が増加する。

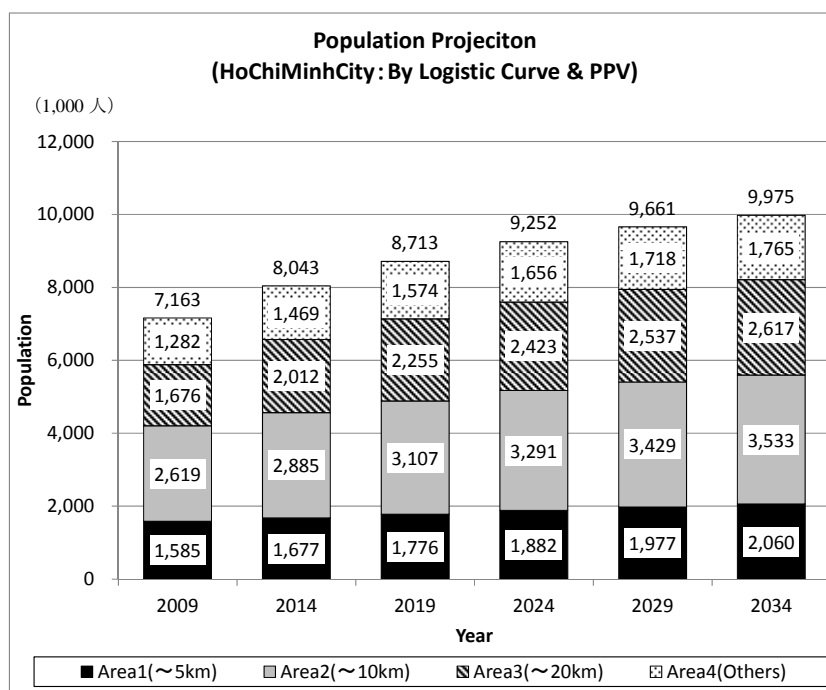


図 6-18 ホーチミン市人口推計結果

表 6-11 ホーチミン市対象地区別将来人口推移

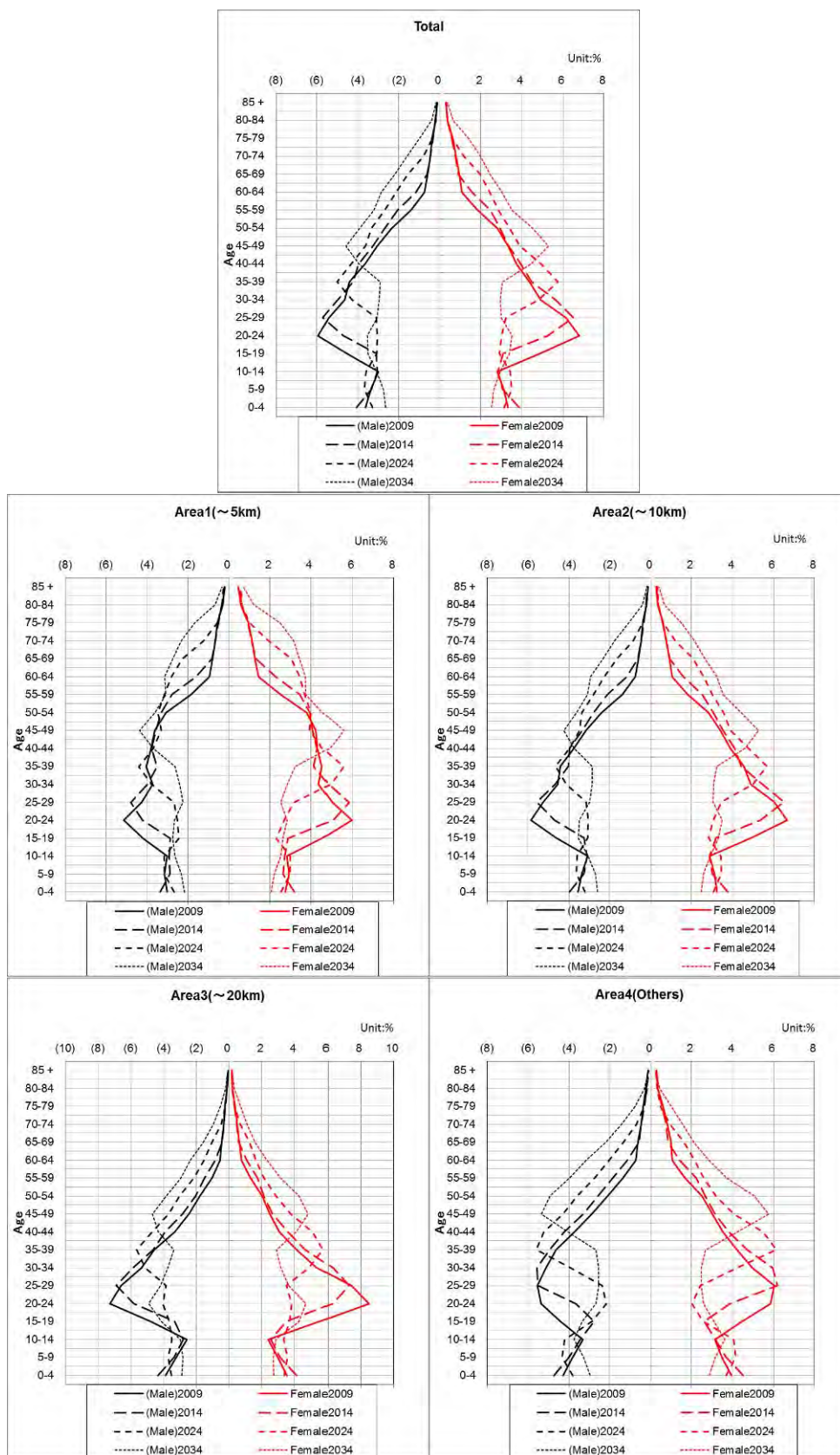
(2014年以降は、2009年の推計人口を1とした場合の比率)

エリア	2009年 推計人口 (1,000人)	2014年	2019年	2024年	2029年	2034年
Total	7,163	1.12	1.22	1.29	1.35	1.39
Area 1 (~5km)	1,585	1.06	1.12	1.19	1.25	1.30
Area 2 (~10km)	2,619	1.10	1.19	1.26	1.31	1.35
Area 3 (~20km)	1,676	1.20	1.35	1.45	1.51	1.56
Area 4 (Others)	1,282	1.15	1.23	1.29	1.34	1.38

出典：JICA 調査団

図 6-19 にホーチミン市全域の人口ピラミッドを示す。この図からホーチミン市全域では 2009 年には 20～24 歳人口が最も多かったが、25 年後の 2034 年には 45～49 歳が最多となり、コーホートが加齢していく様子がハノイ市、ビンフック省、ビンズオン省の推計結果に比較すると明瞭である。

地域別に見ると、先の現況分析及び人口推計結果に示した通り、ハノイ市同様、Area1(~5km)は高齢人口の割合が高いため、2034 年には「逆富士山型」に近い分布となり、少子高齢化が進行する可能性がうかがえる。



出典：JICA 調査団

図 6-19 ホーチミン市 エリア別 人口ピラミッド（推計値）

c) 世帯数推計結果

ホーチミン市の世帯数推計結果を表 6-12、図 6-20 に示す。ホーチミン市全域では 2009 年に比べ、2024 年で 1.23 倍、2,251 千世帯、2034 年には 1.29 倍、2,351 千世帯となると推計される。

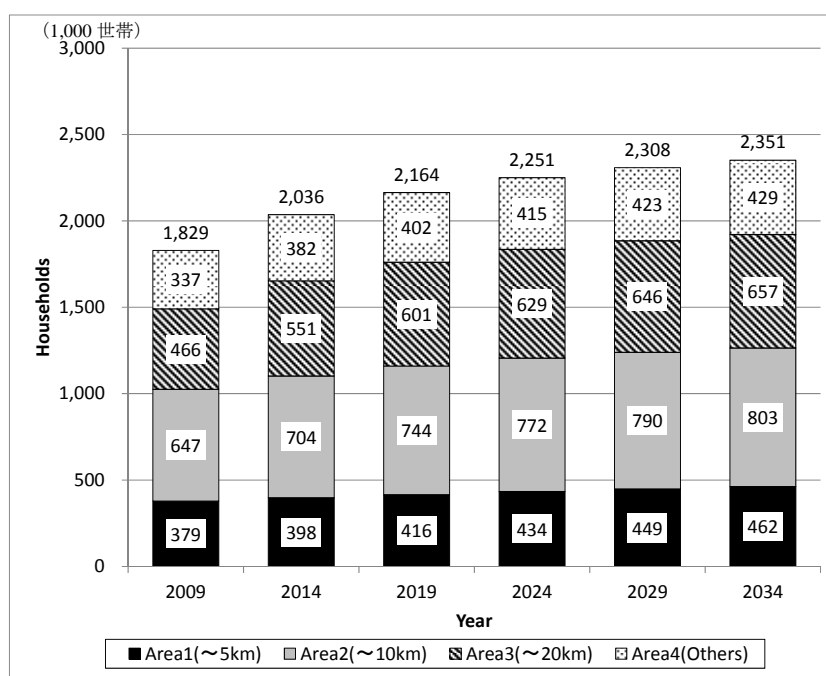
調査地域別にみると、世帯数の増加率が最も高いのは Area 3 (～20km) で、2009 年と比べて、2024 年には 1.35 倍で 163 千世帯、2034 年には 1.41 倍で 191 千世帯の増加となる。一方、最も増加率が低いのは Area 1 (～5km) である。2009 年時点で最も世帯数の多い Area 2 (～10km) は世帯数が増大し、2034 年時点では、156 千世帯増の 803 千世帯となる。

表 6-12 ホーチミン市対象地区別将来世帯数推移

(2014 年以降は、2009 年の推計世帯数を 1 とした場合の比率)

エリア	2009 年 推計世帯数 (1,000 世帯)	2014 年	2019 年	2024 年	2029 年	2034 年
Total	1,829	1.11	1.18	1.23	1.26	1.29
Area 1 (～5km)	379	1.05	1.10	1.14	1.18	1.22
Area 2 (～10km)	647	1.09	1.15	1.19	1.22	1.24
Area 3 (～20km)	466	1.18	1.29	1.35	1.39	1.41
Area 4 (Others)	337	1.13	1.19	1.23	1.25	1.27

出典：JICA 調査団

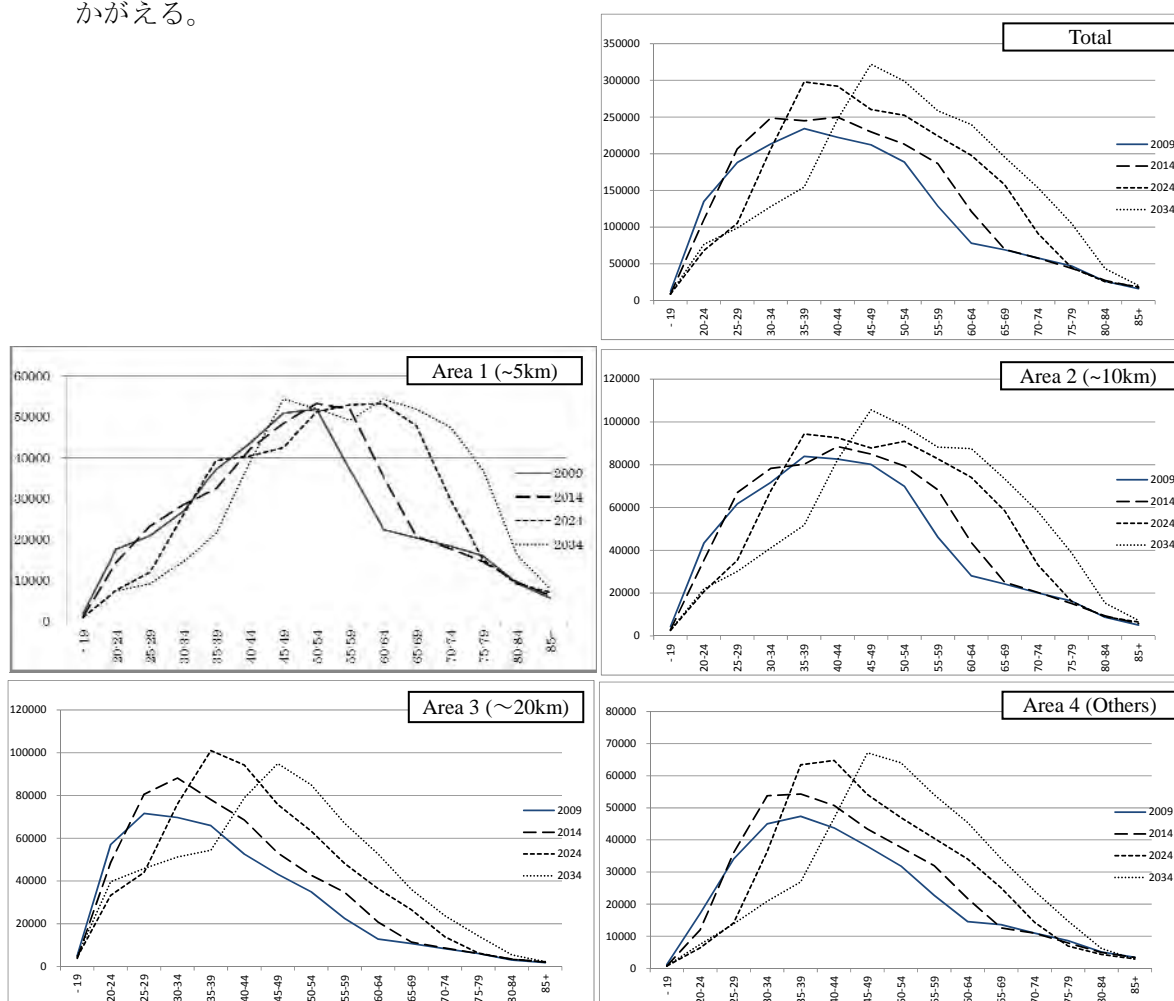


出典：JICA 調査団

図 6-20 ホーチミン市対象地区別世帯数推計結果

図 6-21 は、ホーチミン市の地域別・世帯主別の将来世帯数を示したものである。この図のホーチミン市全域をみると、2009 年には 35～54 歳の世帯主が最多であるが、2034 年には、40～64 歳が最多となり、世帯主の高齢化が進行することがわかる。

地域別に見ると、先の現況分析及び世帯数推計結果で示した通り、現在比較的若年側が多い Area 2 (~10km)、Area 3 (~20km)では、20~30 代から 40~50 代中心へ世帯主の分布がシフトしてゆき、元々高齢者の多い Area 1 (~5km)では、より高齢化が進行することがうかがえる。

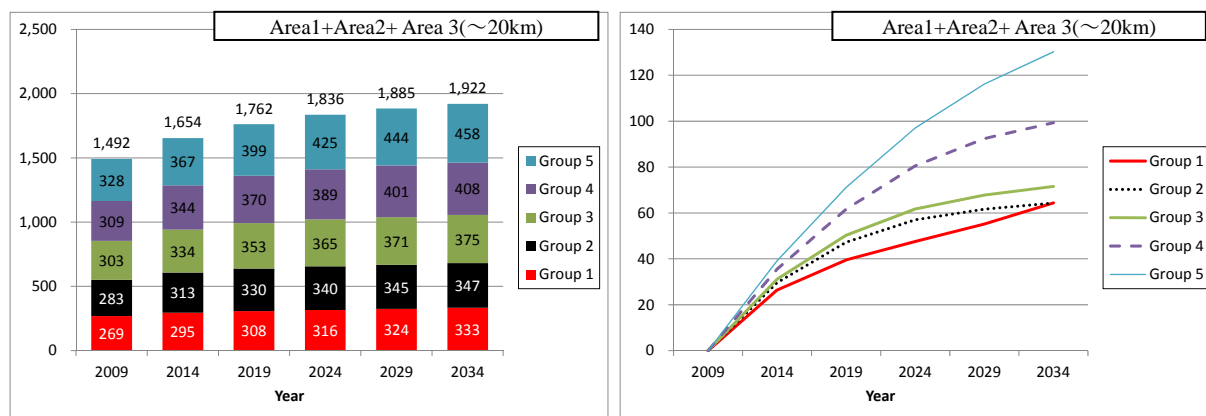


出典：JICA 調査団

図 6-21 ホーチミン市地域別世帯主年齢別・将来世帯数推移

d) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

ホーチミン市の住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果を図 6-22、図 6-23、表 6-13 に示す。ホーチミン市の都心部(Area 1+Area 2+Area 3:~20km) についてみると、住宅取得ポテンシャルの最も大きな Group 5 の増加量が最も大きく、2009 年に比べて 2024 年には 1.3 倍で 97 千世帯、2034 年時点では 1.4 倍で 130 千世帯程増加する。次いで大きく増加するのは Group 4 で、2024 年時点には 1.26 倍で 80 千世帯、2034 年時点には 1.32 倍で 100 千世帯程増加する。



住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果 (単位: 千世帯)

2009年からの増加世帯数 (単位: 千世帯)

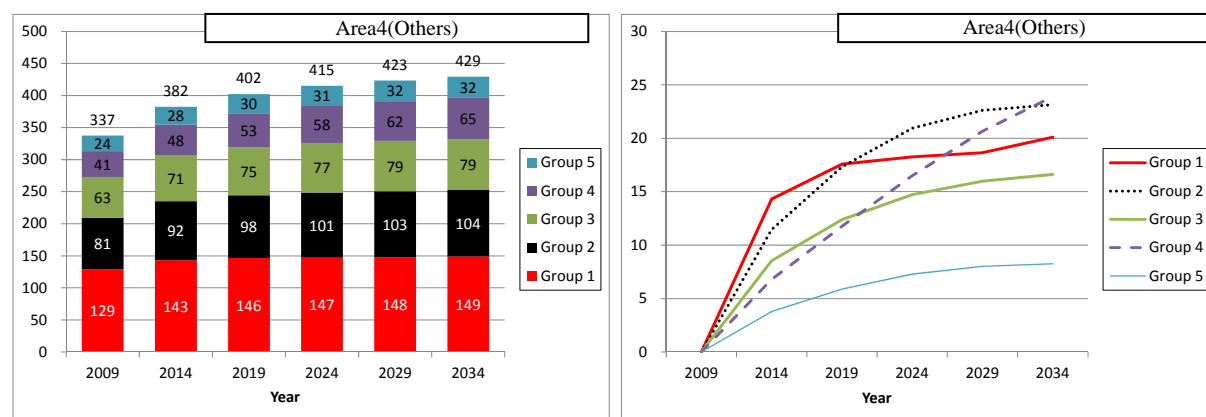
出典: JICA 調査団

図 6-22 ホーチミン市都心部 (Area1+Area2+Area3:~20km) における
住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

ホーチミン市 郊外部 (Area4:Others) では、2009年時点、住宅取得ポテンシャルの低い Group1 が最も多いが、将来にわたっても Group1 のボリュームが最も多いと予想される。具体的な増加量としては、2009年に比べて2024年時点では世帯数は1.14倍で18千世帯、2034年時点では1.16倍の20千世帯程度増加することが見込まれる。

一方、住宅取得ポテンシャルの最も高い Group5 は、2024年時点で7千世帯、2034年で8千世帯程度の増加に留まるものと予想されるが、比率的増加率は高く、2009年に比べてそれぞれ1.3倍、1.34倍となっている。

ホーチミン都市圏の方がハノイ首都圏に比べて Group5 の世帯数が大きく増加しており、今後の住宅需要の発現と住宅市場の活性化は、ホーチミン都市圏で、ハノイ首都圏よりも一層顕著になると予想される。



住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果 (単位: 千世帯)

2009年からの増加世帯数 (単位: 千世帯)

出典: JICA 調査団

図 6-23 ホーチミン市郊外部 (Area4:Others) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

表 6-13 ホーチミン市エリア別住宅取得ポテンシャル別将来世帯数推移

(2014年以降は、2009年の推計世帯数を1とした場合の比率)

エリア	住宅取得ポテンシャル	2009年推計世帯数 (1,000世帯)	2014年	2019年	2024年	2029年	2034年
都心部 Area1+ Area2+ Area3: ~20km	Total	1,492	1.11	1.18	1.23	1.26	1.29
	Group 1	269	1.10	1.15	1.18	1.21	1.24
	Group 2	283	1.10	1.17	1.20	1.22	1.23
	Group 3	303	1.10	1.17	1.20	1.22	1.24
	Group 4	309	1.12	1.20	1.26	1.30	1.32
	Group 5	328	1.12	1.22	1.30	1.35	1.40
郊外部 Area4: Others	Total	337	1.13	1.19	1.23	1.25	1.27
	Group 1	129	1.11	1.14	1.14	1.14	1.16
	Group 2	81	1.14	1.22	1.26	1.28	1.29
	Group 3	63	1.14	1.20	1.23	1.25	1.26
	Group 4	41	1.17	1.29	1.40	1.50	1.58
	Group 5	24	1.16	1.24	1.30	1.33	1.34

出典：JICA 調査団

(4) ビンズオン省

a) 調査対象地区の現況 (PHC2009 より)

ビンズオン省の調査対象地区の人口・世帯の特徴を、以下の表にまとめる。

表 6-14 ビンズオン省人口・世帯の状況 (Population and Housing Census 2009 より)

エリア	(上)人口 単位:千人 (下)世帯数 単位:千世帯	人口変遷※ (2005年を1とし たときの2010年 の比率)	年齢分布 (平均年齢)	世帯主年齢分布 (平均世帯主年 齢)	世帯人員分布 (平均世帯人員)
Total	1,482 470	増大 (1.41)	20代が特に 多い (28歳)	20代が特に多い (37歳)	2~4人世帯中心 (3.1人)
Area 1 (Densely populated)	897 298	増大 (1.45)	20代が多い(特に女 性が多い) (27歳)	20代が特に多い (35歳)	2人世帯中心 (3.0人)
Area 2 (Others)	585 172	増大 (1.34)	20代が特に 多い (29歳)	20~40代 中心 (41歳)	2~4人世帯中心 (3.4人)

※ 人口変遷のみ Statistical Year Book の平均人口を用いて算出した。ここでは 1.00~1.01:横這。1.02~1.04:微増。
1.05~1.29:増加。1.30~:増大と表記した。

出典：JICA 調査団

調査地域の PHC2009 の調査時点における人口、世帯は、Area 2 (Others)に比べて、Area 1 (Densely populated)の方が圧倒的に多い。表 6-14 に示す通り、近年、ビンフック省内で人口は増大している。調査地域別にみると、Area 1 は 2005 年時点から 2010 年にかけて、ほぼ 5 割増で、Area 2 も Area 1 に比べれば増加率は低い、それでも 3 割以上である。

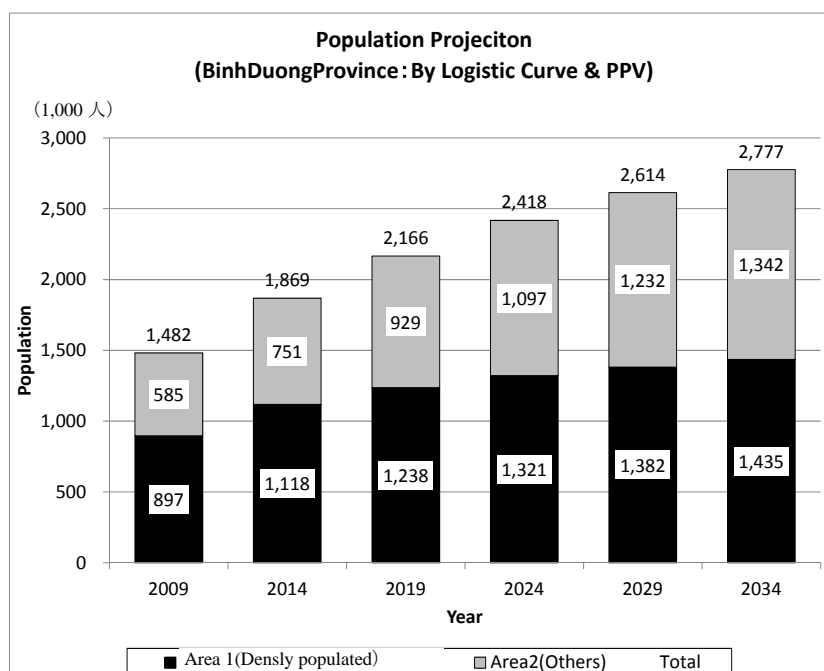
人口はどちらの地域も 20 代が中心であるが、Area 1 の人口は、Area 2 に比べて比較的年齢が低めであり、世帯主年齢でみると、この差がより顕著となる（平均世帯主年齢は Area 1 が 35 歳、Area 2 が 41 歳）。

世帯人員については、Area 1 に比べ、Area 2 は少人数世帯が多い。ビンフック省の 2 地域は、Area 1 が若年世帯主・少人数世帯が多めであり、Area 2 は世帯主年齢が 40 代前半で、2～4 人世帯が中心となっている。

b) 人口推計結果

ビンズオン省の人口推計結果を図 6-24、表 6-15 に示す。ビンズオン省全域では、2009 年時点に比べて人口は、2024 年時点で 1.63 倍 2,418 千人、2034 年時点で 1.87 倍、2,777 千人となる。

2009 年時点では、Area 1 は、Area 2 の 1.5 倍の人口がいるが、Area 1、Area 2 どちらの地域も、人口は顕著に増加する。Area 2 の方が Area 1 に比べて増加率が極めて高く、Area 2 の人口は 2034 年には、Area 1 とほぼ同程度まで増加する。



出典：JICA 調査団

図 6-24 ビンズオン省人口推計結果

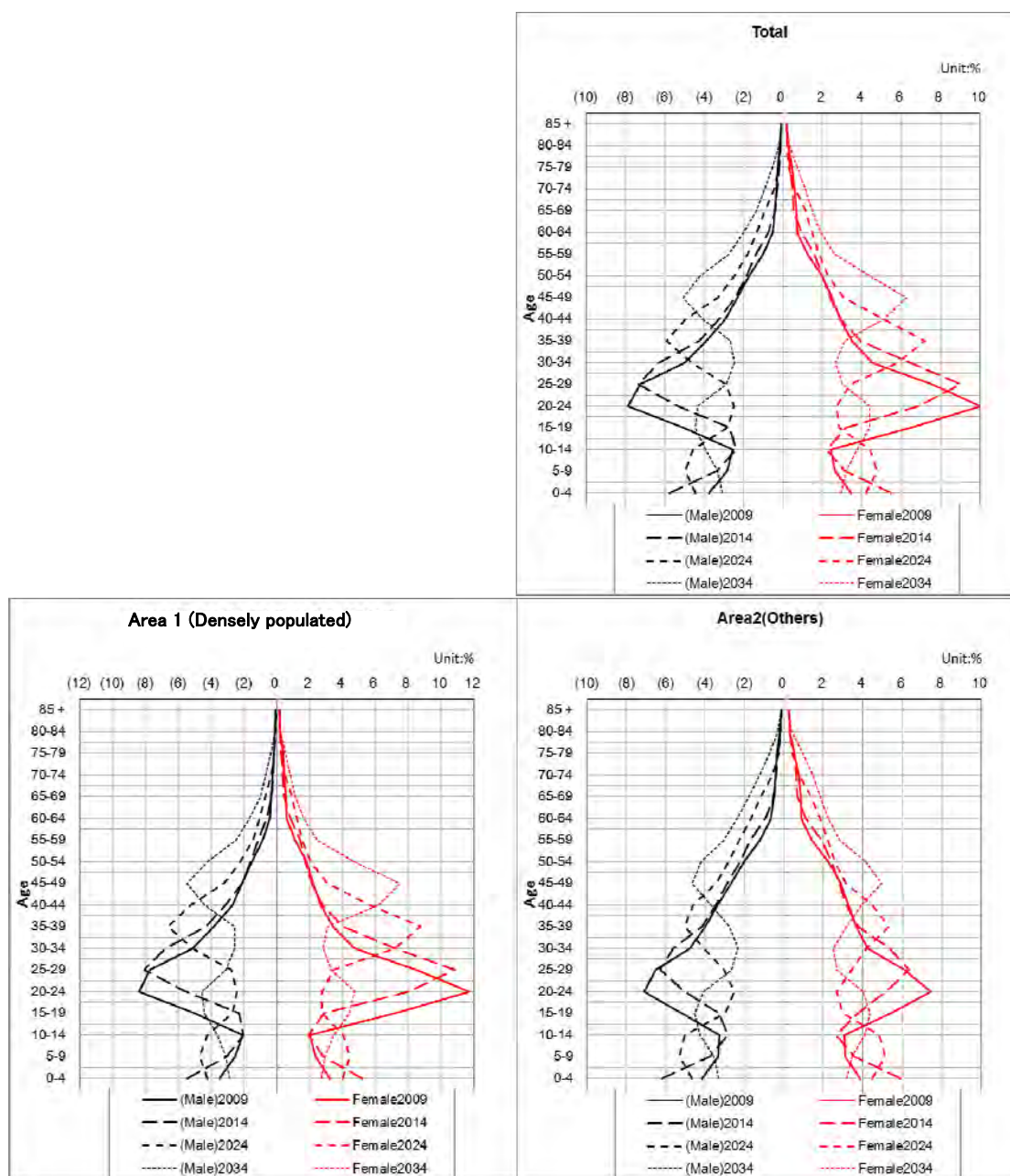
表 6-15 ビンズオン省対象地区別将来人口推移

(2014年以降は、2009年の推計人口を1とした場合の比率)

エリア	2009年 推計人口 (1,000人)	2014年	2019年	2024年	2029年	2034年
Total	1,482	1.26	1.46	1.63	1.76	1.87
Area 1 (Densely populated)	897	1.25	1.38	1.47	1.54	1.60
Area 2 (~10km)	585	1.28	1.59	1.88	2.11	2.30

出典：JICA 調査団

図 6-25 にビンズオン省のエリア別人口ピラミッドを示す。ビンズオン省全域では将来的には「星型」に推移すると思われるが、Area 2 (Others)では、どのコーホートも同程度存在する「釣鐘型」に近い分布を示している。



出典：JICA 調査団

図 6-25 ビンズオン省エリア別人口ピラミッド（推計値）

c) 世帯数推計結果

ビンズオン省の世帯数推計結果を図 6-26、表 6-15 に示す。ビンズオン省全域では 2009 年時点の世帯数より 2024 年には 1.49 倍で 699 千世帯、2034 年には 1.66 倍で 776 千世帯となる。

調査地域別にみると、Area1 (Densely populated)に比べ、Area 2 (Others)の世帯数の増加率が著しく、2009 年時点に比べ、2024 年時点には世帯数は 1.77 倍で 132 千世帯増、2034 年

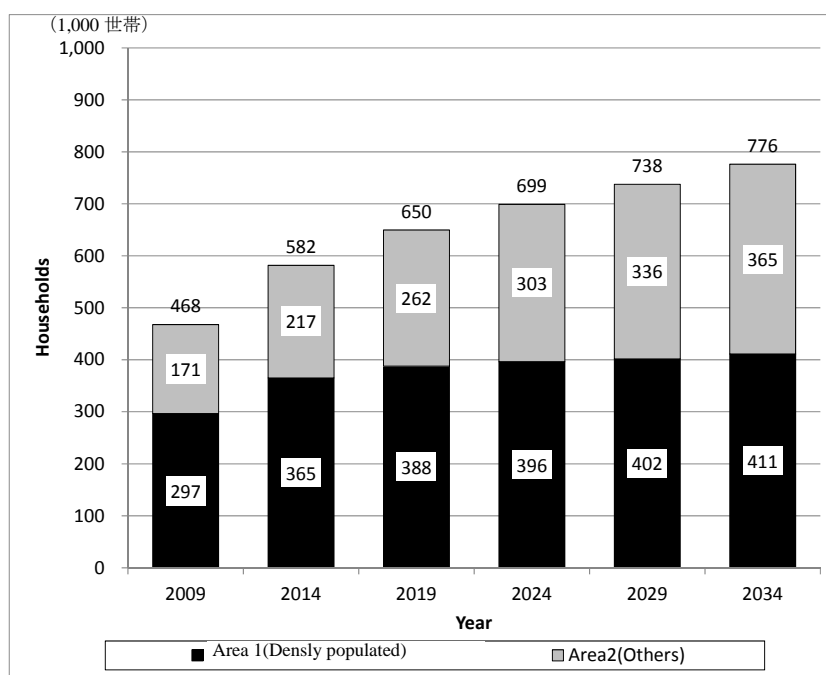
には 2.13 倍で 194 千世帯増の 365 千世帯となっている。

表 6-16 ビンズオン省対象地区別将来世帯数推移

(2014 年以降は、2009 年の推計世帯数を 1 とした場合の比率)

エリア	2009 年 推計世帯数 (1,000 世帯)	2014 年	2019 年	2024 年	2029 年	2034 年
Total	468	1.24	1.39	1.49	1.58	1.66
Area 1 (Densely populated)	297	1.23	1.31	1.34	1.35	1.39
Area 2 (Others)	171	1.27	1.53	1.77	1.96	2.13

出典：JICA 調査団

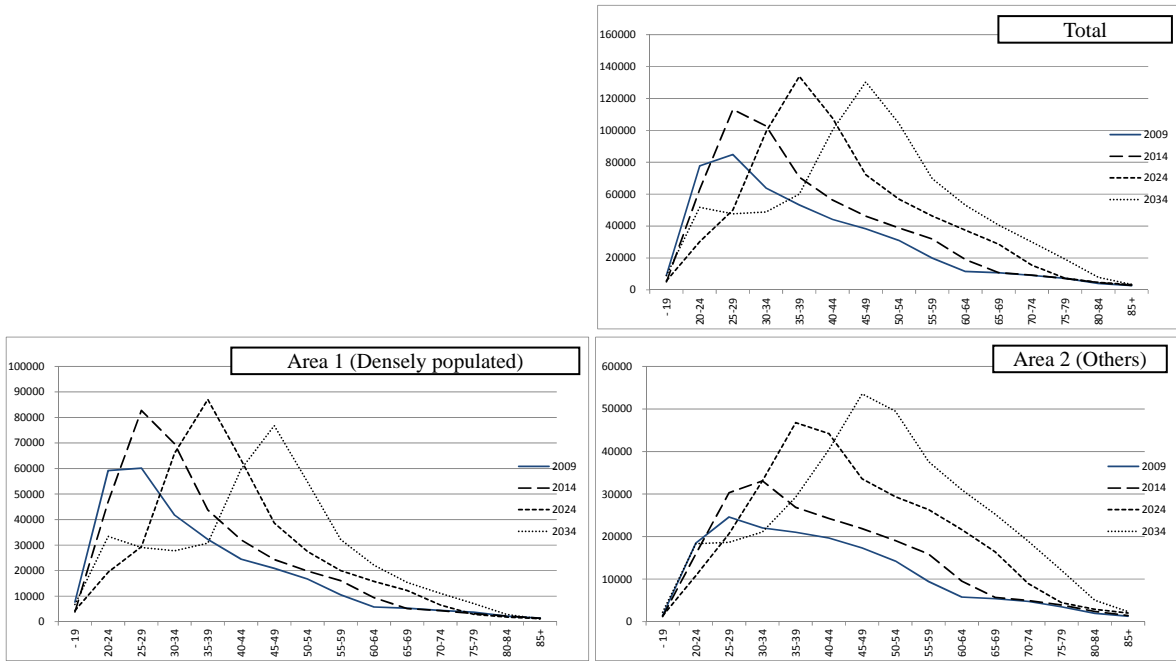


出典：JICA 調査団

図 6-26 ビンズオン省対象地区別世帯数推計結果

図 6-27 はビンズオン省地域の地域別・世帯主年齢別の将来世帯数(2009, 2014, 2024, 2034 年)の推移結果である。この図から、2009 年では 20～39 歳の世帯主が最多であるが、2034 年には 40～59 歳が最多となり世帯主の高齢化が進行することがわかる。

また、先の現況分析及び世帯数推計結果で示した通り、どちらの地域も 2009 年時点では若年側に偏っているが、2034 年までに 20 代中心から 40 代中心へ世帯主の分布がシフトしてゆく様子がうかがえる。

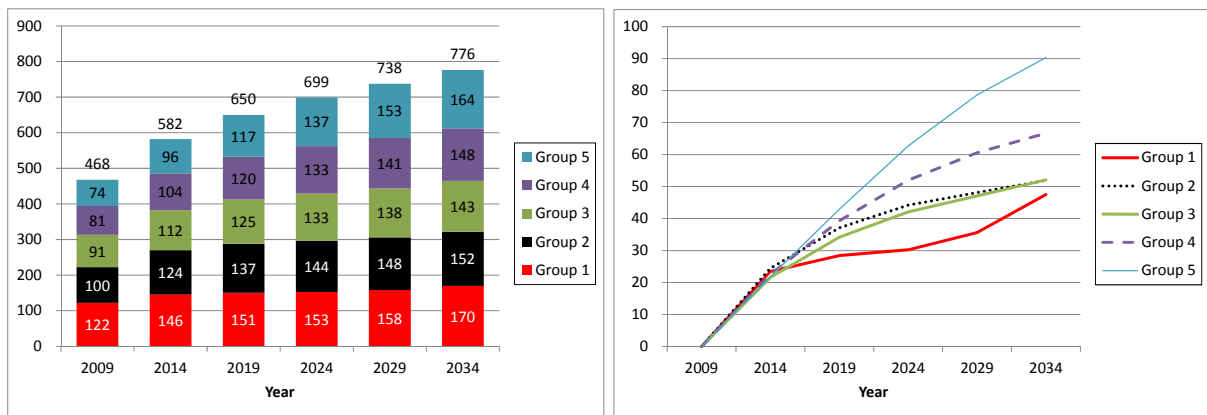


出典：JICA 調査団

図 6-27 ビンズオン省地域別世帯主年齢別・将来世帯数推移

d) 住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

ビンズオン省（全域）の住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果を図 6-28、表 6-17 に示す。ビンズオン省（全域）についてみると、住宅取得ポテンシャルの最も高い Group5 の増加率が極めて高く、ホーチミン市の都心部(Area1+Area2+Area3:~20km) の傾向に類似している。量的には Group5 は、2009 年と比べ、2024 年時点では 1.85 倍で 63 千世帯、2034 年時点では 2.22 倍で 90 千世帯増加する。住宅取得ポテンシャルの最も低い Group1 は、2024 年時点では 1.25 倍で 31 千世帯、2034 年では 1.39 倍で 50 千世帯の増加に留まるものと予想される。



住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果 (単位：千世帯)

2009 年からの増加世帯数 (単位：千世帯)

出典：JICA 調査団

図 6-28 ビンズオン省全域住宅取得ポテンシャル別世帯数推計結果

表 6-17 ビンズオン省全域住宅取得ポテンシャル別将来世帯数推移

(2014 年以降は、2009 年の推計世帯数を 1 とした場合の比率)

住宅取得ポテンシャル	2009 年推計世帯数 (1,000 世帯)	2014 年	2019 年	2024 年	2029 年	2034 年
Total	468	1.24	1.39	1.49	1.58	1.66
Group 1	122	1.19	1.23	1.25	1.29	1.39
Group 2	100	1.24	1.37	1.44	1.48	1.52
Group 3	91	1.24	1.38	1.46	1.52	1.58
Group 4	81	1.28	1.49	1.64	1.75	1.82
Group 5	74	1.30	1.58	1.85	2.06	2.22

出典：JICA 調査団

6.4 長期的視点に立った住宅需要のまとめと考察

本章の初めに述べたとおり、本調査において人口や世帯の将来推計を行う目的は、長期的な住宅需要のボリュームを把握のための基礎データを提供すること、並びに低所得者向け住宅の需要把握のための基礎的データを提供することである。

本節では、第 5 章に示したアンケート及びヒアリング結果も勘案し、これら 2 つの点についてまとめと考察を行う。なお、ここでは、ハノイ市、ホーチミン市のベトナム 2 大都市を対象として分析を行うこととする⁸。

ここで、まとめと考察を示す前に、住宅取得ポテンシャル別世帯数推計に際し、以下の前提条件のもとで行ったことを再確認する。

- ・ LSS2010 の統計データによる世帯収入分位（表 6-1）及びアンケート調査結果より、ベトナムのハノイ市およびホーチミン市の第 5 分位層の世帯は 2013 年時点では、投資目的でなく自身の収入で自己の住宅を購入できる。
- ・ 2006 年～2010 年の LSS のデータによって推計した世帯主年齢、世帯人数は、各収入分位の世帯の属性として将来も大きく変化しない。

(1) 高額住宅の需要の把握

ベトナムの住宅地開発に進出する日本企業の投資判断として、2,000 million VND 以上（約 1,000 万円以上）の住宅のターゲット層のボリューム把握のために、以下のような方法を行う。ここでは、ハノイ市での需要推計プロセスを例に示す。

アンケート調査結果により、ハノイ市では、第 5 分位に相当すると思われる層の内、約 68.7% が世帯の中に住宅購入希望者がいると回答しており、その内 48.6% が 2,000 million

⁸先に示した表 6-1 の収入分位から、ハノイ市及びホーチミン市の第 5 分位層は充分実需に近づいていると考えられるが、ビンフック省とビンズオン省の第 5 分位層はハノイ市やホーチミン市に比べ、まだ実需の対象となる収入は得られていないと考えられるためである。

VND 以上（約 1,000 万円以上）の住宅の購入を希望している。つまり、住宅取得ポテンシャルが高いと思われる層の 33.4%が、ベトナムに進出する日本企業にとって 2,000 million VND 以上の住宅のターゲットとなりうる可能性を持っている。

具体的に、おおまかなボリュームを計算すると次のようになる。住宅取得ポテンシャルの最も高い層である Group5 は、2014 年時点では、都心 10 km圏内で 256,000 世帯、10 km 以遠で 54,000 世帯、合計 310,000 世帯である。日本円にして 1,000 万円以上、ベトナムにおいては高額物件の購入世帯のボリュームは、310,000 世帯×33%＝102,300 世帯となる。

上記の計算をハノイ市及びホーチミン市で行うと、第 5 分位層の住宅取得ポテンシャルの最も高い需要層のボリュームは、下表のように推移すると推測される。

なお、下表の数字は、アンケートで得られた 2,000 million VND 以上の住宅の購入希望者の率が将来も変わらない、とした場合の数字である。実際には、ベトナムの経済成長に伴い、その率は下表よりさらに増加していくものと推測される。

表 6-18 住宅需要の予測推移（第 5 分位層・住宅取得ポテンシャルの高い層）

	ハノイ市	ホーチミン市
第 5 分位に相当する世帯の住宅購入希望率(A)	68.7%	78.9%
2,000millionVND 以上の住宅の購入希望率(B)	48.6%	25.5%
(A)×(B)	33.4%	20.1%
2014 年の Group5 の世帯数推計 (都心部+郊外部)	310,000 世帯	395,000 世帯
2024 年の Group5 の世帯数推計 (都心部+郊外部)	356,000 世帯	456,000 世帯
2034 年の Group5 の世帯数推計 (都心部+郊外部)	374,000 世帯	490,000 世帯

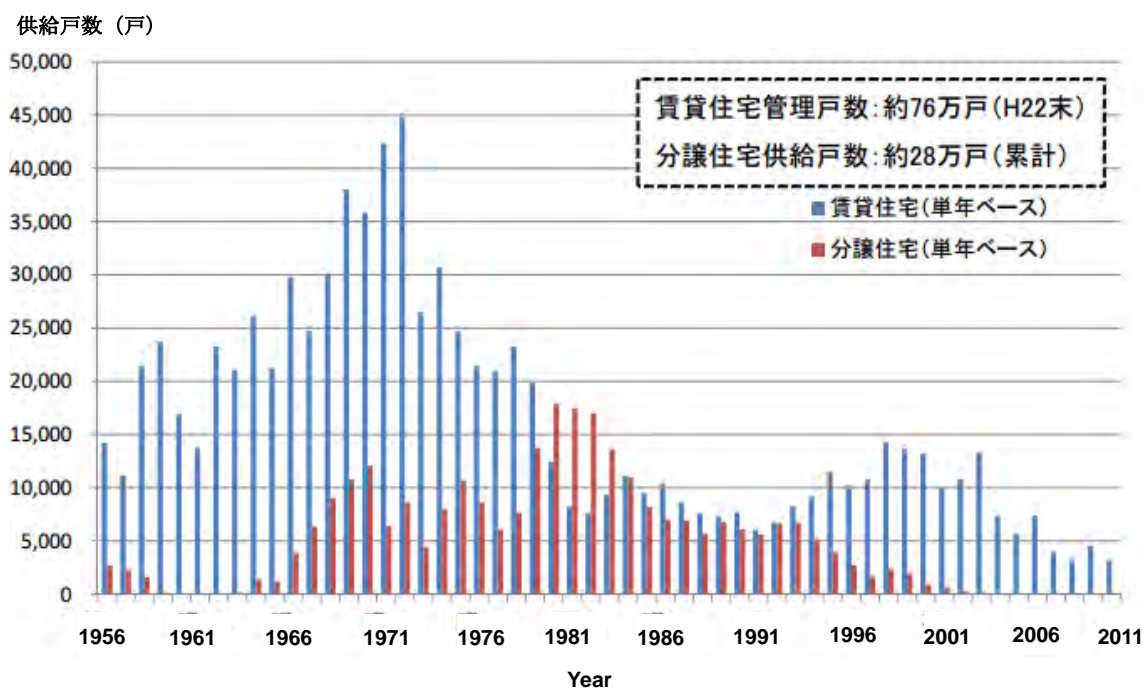


	ハノイ市	ホーチミン市
2014 年ターゲットボリューム	約 100,000 世帯 (約 5%)	約 80,000 世帯 (約 4%)
2024 年ターゲットボリューム	約 120,000 世帯 (約 6%)	約 91,000 世帯 (約 4%)
2034 年ターゲットボリューム	約 125,000 世帯 (約 6%)	約 98,000 世帯 (約 4%)

注：（ ）内の%は、全世帯に占める割合

出典：JICA 調査団

前表において、例えばハノイ市の第5分位層の2014年の住宅需要は約100,000世帯という推計がなされた。この需要規模について考えると、ホーチミン市のPhu My Hung住宅開発は1998年に開発を開始し、現在まで約12,000戸を供給している。これは年間平均約800戸程度の供給量である。一方、日本において住宅が不足した昭和40年代に当時の日本住宅公団が供給した戸数が年間約50,000戸であった。



出典：国交省ホームページ「都市再生機構の役割について」

図 6-29 UR 都市機構の供給戸数の推移

(2) 第3、第4分位が購入可能な住宅のボリューム把握

第3分位、第4分位層において、住宅購入の上限と言われている年収の8倍未満で住宅の購入を希望している世帯（Group 3 及び Group 4）のボリュームは、以下の表のように推計することができる。

表 6-19 第3・第4分位が購入可能な住宅需要の予測推移（Group3、Group4）

	ハノイ市	ホーチミン市
第3分位に相当する世帯の住宅購入希望率(C)	45.9%	69.2%
年収の8倍未満で住宅の購入希望率(D)	37.8%	55.5%
(C)×(D)	17.4%	38.4%
2014年のGroup3の世帯数推計(都心部+郊外部)	382,000世帯	405,000世帯
2024年のGroup3の世帯数推計(都心部+郊外部)	415,000世帯	442,000世帯

2034年のGroup3の世帯数推計 (都心部+郊外部)	434,000世帯	454,000世帯
第4分位に相当する世帯の 住宅購入希望率(E)	58.5%	71.4%
年収の8倍未満の住宅の 購入希望率(F)	47.1%	70.5%
(E)×(F)	27.6%	50.3%
2014年のGroup4の世帯数推計 (都心部+郊外部)	334,000世帯	392,000世帯
2024年のGroup4の世帯数推計 (都心部+郊外部)	372,000世帯	447,000世帯
2034年のGroup4の世帯数推計 (都心部+郊外部)	393,000世帯	473,000世帯



	ハノイ市	ホーチミン市
2014年アフォーダブル住宅 ボリューム	約159,000世帯 (約8%)	約353,000世帯 (約17%)
2024年アフォーダブル住宅 ボリューム	約175,000世帯 (約8%)	約395,000世帯 (約18%)
2034年アフォーダブル住宅 ボリューム	約184,000世帯 (約8%)	約412,000世帯 (約18%)

注：()内の%は、全世帯に占める割合

出典：JICA調査団

(3) 公的支援が求められる住宅の把握

住宅取得ポテンシャルは低いと考えられる第1分位、第2分位層において住宅を必要としているグループ、Group1、Group2は、下表のようにハノイ市の都心10km以遠、ホーチミン市の都心10km圏で60万世帯を超えており、ハノイ市全体、ホーチミン市全体では2014年で約85万世帯、2034年には100万世帯近くになる。これは、ハノイ市、ホーチミン市の全世帯の4割以上を占めており、低所得者向けの社会住宅の整備もしくは住宅支援が急がれる所以の一つである。

表 6-20 住宅取得ポテンシャルの低い層の世帯数の推移 (Group1、Group2層)

	ハノイ市		ホーチミン市	
	～10km圏	10km以遠	～10km圏	10km以遠
2014年	232,000世帯	618,000世帯	608,000世帯	235,000世帯
	850,000世帯(約45%)		843,000世帯(約41%)	
2024年	256,000世帯	690,000世帯	656,000世帯	248,000世帯
	946,000世帯(約45%)		904,000世帯(約40%)	
2034年	270,000世帯	774,000世帯	680,000世帯	253,000世帯
	1,044,000世帯(約47%)		933,000世帯(約40%)	

()内の%は、全世帯に占める割合

出典：JICA調査団

なお、参考までに再掲すると、2010年時点のハノイ市、ホーチミン市の世帯年収レベルは、下表のとおりである（日本円表記は、2013年時点のレート（1,000VND≒5円）で換算した）。

表 6-21 ハノイ市・ホーチミン市の分位別世帯年収レベル（2010年LSSによる）⁹

（単位：000VND/year）

	ハノイ市	ホーチミン市
第1分位	～33,392	～49,805
	(～約17,000円)	(～約24,500円)
第2分位	33,392～58,062	49,805～71,933
	(約17,000～29,000円)	(約24,500～36,000円)
第3分位	58,062～88,852	71,933～103,540
第4分位	88,852～143,239	103,540～163,562
第5分位	143,239～	163,562～

出典：JICA 調査団

(4) その他

都心部では、住宅取得ポテンシャルの高い層が多い一方で、ハノイ市及びホーチミン市の都心5km圏内には高齢者が多く、今後も高齢化が進展していくと予想される。そのため、将来は高齢者の居住に適した住宅の整備が求められる。

一方、ハノイ市では、都心5～10km圏内に、ホーチミン市では、都心5km以遠に若者が多く、今後も増えていくと予想される。この圏域には、結婚を機にした住宅需要層、すなわち、住宅需要をけん引する層が多くなるため、アフォーダブル住宅の供給が求められる。

⁹ 6.2の表6-1の再掲。

第7章 ホーチミン市中心部の港湾施設の移転・再開発に関する課題

7.1 都心部における住宅供給の背景

ベトナムの大都市都心部においては、今後も住宅に対する高い需要が見込まれるが、既存市街地のなかで再開発のための種地を十分に確保できない等の理由から、それに応じた供給は十分にあるとは言えず、住宅購入者のニーズに応えられない状況は続くものと考えられる。

このような背景の下、ホーチミン市中心部に位置する港湾エリアにおいては、サイゴン川の橋梁整備に伴う港湾関連施設の下流部への移転が計画されていることから、住宅等の貴重な再開発用地として期待されている。しかしながら、移転先の港湾施設やアクセス道路の未整備、さらには再開発事業推進の枠組みの不備等の理由により、移転事業は必ずしも円滑に進んではいない。

本章においては、ホーチミン市中心部の港湾施設の移転及び再開発に係る課題を整理し、ベトナムの大都市都心部における住宅整備計画のモデルケースとして移転及び再開発事業の推進方策について検討する。

7.2 港湾施設の移転状況

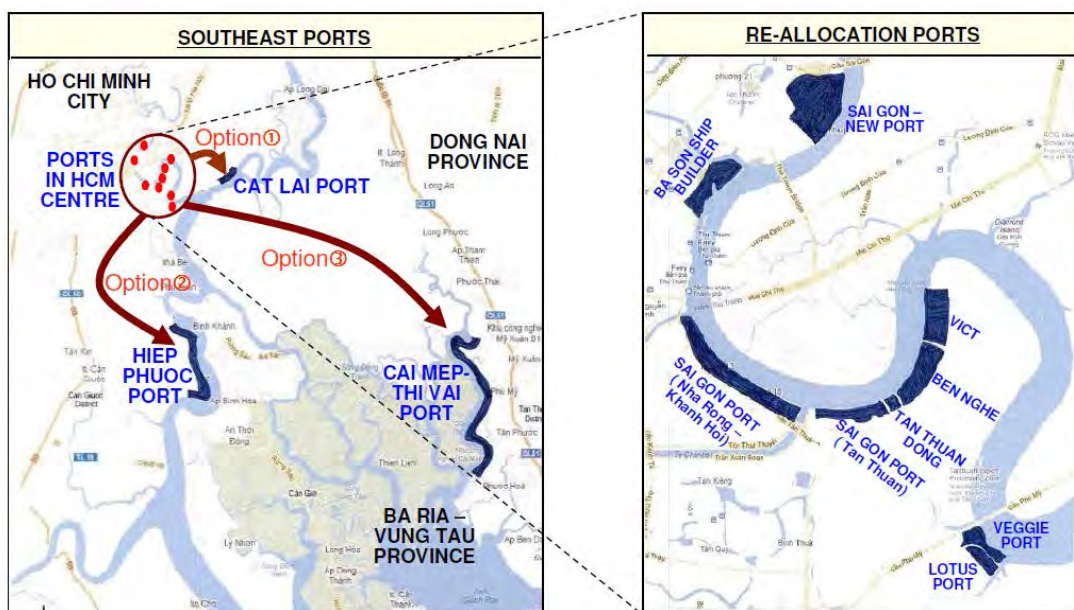
ベトナム南部の主要港湾機能は、ホーチミン市中心部のサイゴン川沿いに立地する河川港群であり、ベトナム南部の海上輸送の80%を賄っている。今後、港湾機能を拡大するためには、より大規模な港湾施設の整備が可能な敷地の確保、並びに大型船の接岸可能な水深が深い河口付近のエリアへの港湾機能の移転を行うことが必要とされている。

現在ホーチミン市中心部の港湾施設のうち移転が検討されているのは9箇所、それらの移転先としては、Cat Lai、Hiep Phuoc、Cai Mep Thi Vaiの3箇所が想定されている。しかしながら、Saigon New Portの機能が2010年にCat Laiに移転した以外は、具体的な移転事業は進んでいない。

ホーチミン市としては引き続き市内に港湾機能を保持しておきたいという意図が背景もあり、Saigon Port、Tan Thuan Dong、Veggie Portの移転先として、市内に立地するHiep Phuoc港への移転を予定しているが、具体的な移転時期は未定である。Hiep Phuoc港の課題としては、水深が十分でないという点があげられており、ベルギーのODAにより川底の掘削が行われる予定である。

一方、Cai Mep Thi Vai港については、現況市中心部と連結する道路や橋梁などのインフラの整備が遅れていることや、近隣に計画されているNhon Trachエリアなどの工業団地の整備も進んでいないこともあり、移転に向けてのモチベーションは上がっていないことが課題である。

➔ Re-allocation Direction



出典：JICA, “A Study on the current situation of ports and strategies for optimized port operation in southern Vietnam (Draft Final Report),” June 28, 2013

図 7-1 港湾機能の移転計画図

	Port name	Ownership	Initial relocation plan		Current status of new location			
			Deadline	New location	Land	New Port construction	Relocation progress	
Reallocate before 2010	Finished	1. Saigon Newport	MOD	2010	Cat Lai	Received	Done	Done
		Over-deadline	2. Saigon Port	MOT	2010	Hiep Phuoc	Received	Under Construction
	3. Tan Thuan Dong		JSC	2010	Hiep Phuoc	↑ Not yet	↑ Not yet	↑ Not Yet
	4. Veggie	Listed	2010	Hiep Phuoc	↓	↓	↓	
Re-allocate before 2020	5. Ben Nghe	HCMC	2020	Dist. 9	Received	Complete	Very slow	
	6. Lotus	JV	2020	Not known yet	↑ Not Yet	↑ Not Yet	↑ Not yet	
	7. VICT	JV	2020	Not known yet	↓	↓	↓	

Source: DI Research and Interview

出典：JICA, “A Study on the current situation of ports and strategies for optimized port operation in southern Vietnam (Draft Final Report),” June 28, 2013

図 7-2 各港湾機能の移転検討状況

7.3 移転にあたっての課題

ホーチミン市中心部における港湾機能移転にあたっての課題としては、現在の港湾所有者の移転事業のための資金が不足していることや、移転先の港湾施設及びアクセス道路等のインフラ施設の整備が遅れていることがあげられる。

(1) 土地所有者の移転にあたっての資金不足

Saigon New Port 及び Ba Son Ship Builder の所有権を有する国防省 (MOD) にとって、移転のための資金が不足しているのに加え、その資金を調達するために現在の敷地 (コンテナ港及び造船所用地) をなるべく高い価格で処分しようという思惑が、早期移転を困難なものにしていると考えられる。具体的には、法定都市計画 (ゾーニング計画) で定められた数値以上の容積率の設定を求め、ホーチミン市と協議を行っているが、ホーチミン市側としても他の都市開発用地とのバランスや周辺交通に与える影響等を懸念しており、協議は難航している。

またSaigon Portについては、資金不足を補うために、現在所有している土地を移転後に土地利用転換してその不動産売却・運用益を期待していた可能性が高いが、ベトナムの制度上は現在の土地を港湾機能以外に転用す場合は、その土地使用权を失い、土地を国に返却しなければならないことから、早期の移転に難色を示していた。しかし、2013年1月に旅客ターミナルを港湾エリア内に建設する (すなわち一部の港湾機能を維持する) のと引き換えに、移転後の現在の土地使用权を維持するという合意が運輸省 (MOT) とホーチミン市との間でなされた。これらの動きを背景に、ベトナムの大手不動産デベロッパーであるVingroup¹が移転・再開事業の共同事業者として参画することになり、Saigon Portの開発が一気に進むことになった。

具体的には、Saigon Port Company と Vingroup の 2 社の出資による新法人を設立し、移転先の Hiep Phuoc 港の港湾施設および関連インフラ整備および現在地の再開発を行うこととなった (2013年11月末に首相承認。2013年12月5日Saigon Portへのヒアリングによる)。

(2) 移転後の港湾関連インフラ整備不足

前述のとおり、Hiep Phuoc 港及び Cai Mep Thi Vai 港ともに中心部と港を結ぶアクセス道路等のインフラ、および港の背後地における工業団地等が未整備であることが、移転へのモチベーションが高まらない要因となっている。

上記のうちHiep Phuoc港については、Saigon Port Company²とVingroupの新法人により2014年1月から18か月かけてアクセス道路整備が行われ、アクセス道路が完成する2015

¹ 大都市における複合都市開発やリゾート開発を手掛けるベトナム屈指のデベロッパー。本年オープンしたハノイ市のRoyal Cityやホーチミン市のビンコムセンターなど、現在ベトナムで最も積極的に都市開発を進めているデベロッパーの一つである。

² ベトナム国運輸省傘下の国営船会社VINALINESグループの港湾運営会社で、サイゴン港の管理・運営を行っている。

年中旬頃に港湾エリアの開発権が新法人に譲渡され、港湾機能の移転事業並びに港湾移転跡地の再開発事業が開始される予定である。

7.4 港湾跡地利用計画

港湾機能移転後の跡地利用計画は下表のとおりである。

表 7-1 ホーチミン中心部の港湾機能の移転計画と移転後の計画等

港名	移転計画	市マスタープランにおける跡地の土地利用	現状
Saigon New Port	港湾機能は Cat Lai へ移転済。	UMRT 駅と連結した住宅、商業の複合開発	土地所有者が移転後の容積率割り増しを求めてホーチミン市と協議中
Ba Son Ship Builder	未定	UMRT 駅を中心とした業務、商業、住宅の複合開発	
Saigon Port (Nha Rong-Khanh Hoi)	Hiep Phuoc へ近々移転予定。	業務、商業、住宅、客船ターミナル等	港湾移転事業及び再開発事業を進めるため Vingroup と新法人を設立
Saigon Port (Tan Thuan)	Hiep Phuoc へ移転予定だが時期は未定	工業用敷地等	進展なし。
Tan Thuan Dong	Hiep Phuoc へ移転予定だが時期は未定		
Ben Nghe	9 区の港に移転予定だが時期は未定		
VICT	未定		
Veggie Port	Hiep Phuoc へ移転予定だが時期は未定		
Lotus Port	未定		

出典：JICA 調査団

Saigon Port 移転後の計画としては、法定都市計画（ゾーニング計画）において、業務・商業・住宅・客船ターミナル等の複合都市機能の土地利用が定められているが、投資家としては事業性確保の点から、容積率の増加をホーチミン市政府に要望している。但し市政府としては、他のエリアとのバランスやインフラ容量への影響などから、容易に Saigon Port からの要望を認めることはできず、協議は難航している（2013 年 12 月 5 日 Saigon Port へのヒアリングより）。

7.5 港湾エリアをモデルとした都心の再開発推進方策検討

以上のような港湾エリアの状況に基づき、都心の再開発推進方策を下記のとおり整理した。

移転先施設や周辺のインフラ整備のための仕組み

ホーチミン市の港湾エリアにおいて Saigon New Port の他に唯一移転プロセスの進捗

がみられる上記の **Saigon Port** のケースからも明らかなように、港湾移転及び跡地の再開発事業を進めるためには、早期に民間事業者との共同により、関連するインフラ整備事業等を進めることが有効な方策である。すなわち、**Vingroup** は移転先の港湾施設及びそこへのアクセス道路および橋梁等の整備を負担することにより、移転跡地の共同開発権を得ることが出来た。これは、政府がインフラ等の整備予算を十分に準備できないベトナム国特有の事業推進方策（**BT** の一種）であり、中心部の再開発というアメと行政にとって必要なインフラ整備というムチを使い分けた手法とも言え、評価できる。

明確な都市開発プロセスの確立

しかしながら上記のプロセスは、通常インフラ整備などの公共貢献とバーターとなる開発権とのバランスは全て当事者間での明文化しない合意により成立しているなど、極めて不透明または不明確な枠組みのなかで行われている。このような慣習は、明文化した契約文章に基づくビジネスを基本とする海外投資家にとっては受け入れがたいものである。従って今後は、海外の投資家の信頼を得るためにも、明文化された明確なルールに則ったプロセスを確立することが必要である。

安全かつ快適なウォーターフロントの創出

港湾移転跡地の再開発にあたっては、ウォーターフロントという立地を最大限に活かした環境を整備することが求められる。具体的には、水辺のオープンスペースの整備や公共交通（**BRT**、**LRT**、水上交通など）等の導入など、市民にとって身近な親水環境を創出するための公共貢献を開発事業者に担保させることが必要である。またサイゴン川沿いは、近年の地球温暖化に端を発する海面上昇の影響から洪水被害が増加しており、その対応として、水辺の堤防機能強化や埋立事業による地盤改良などの安全性向上も必要である。

上記の実現にあたっては、地方政府側で必要な事項を定めたガイドライン等を事前に策定し、開発事業者の計画を適切に誘導するとともに、公共貢献に対するボーナスをあらかじめ定めておくことが効果的と考えられる。具体的には、**Saigon Port** のケースにおいて **Vingroup** が開発権を得るために地区内に旅客ターミナルを整備せざるを得なくなったという状況は、水上交通の活性化およびその拠点を地区内に誘導することができたという意味で、快適なウォーターフロント創出に寄与した例といえる。一方でこのようなガイドラインは、**Saigon New Port** や **Ba Son Ship Builder** のケースに見られるような事業者側からの容積率等の緩和要求に対しての対抗措置にもなると考えられる。

第8章 日本の経験が活用可能な事項等の整理

8.1 ベトナム大都市における住宅の課題

6章において示した、ベトナム大都市圏の長期的な住宅需要の検討では、購入可能な住宅を世帯の年間収入の8倍程度と仮定すると、価格が2,000 million VND（1,000万円）レベルの住宅については、将来（2014～2034年）、ハノイ市においては10～12万世帯、ホーチミン市においては8～10万世帯の需要が発生すると予測された。ベトナムに進出を検討している日本企業のターゲットはこのレベル以上の住宅が対象になると考えられる。

このような高価格帯の住宅は、各都市のリーディングプロジェクトとして、まちの顔となる都市の景観の形成や、市民に開放された緑地・オープンスペースの整備などの社会貢献、さらには、環境共生型の都市づくりとして最新の環境技術のショーケースとしての役割を果たすことなどが期待される。また、3章で述べた、今後例外規定がなくなり強制規制となる「社会住宅の住宅開発プロジェクトへ組み込み」についても、モデル的な対応を示す必要があると考えられる。ホーチミン市のSaigon South New Town (Phu My Hung)は、このようなリーディングプロジェクトとしての役割を果たしてきた。すなわち、1994年に整備が始まって以来、それまでベトナムでは珍しかった超高品質の高層アパートの開発や、水辺のオープンスペースなど良好な環境と一体となった住宅エリアの開発など、住宅開発のリーディングプロジェクトとして、ベトナムにおける新しい住宅開発のパラダイムを開拓してきたと言える。

次に、多くの市民が支払い可能となる価格帯である600～1,400 million VND（300万～700万円）レベルの、いわゆるアフォーダブル住宅の需要については、将来、ハノイ市においては16～18万世帯、ホーチミン市においては35～40万世帯の需要が発生すると予測された。4章で述べたように、このレベルの住宅は、近年ようやく住宅市場で供給されはじめたものであるが、供給ボリュームとしてはまだ少なく、多くは非公式な供給であり、そのため品質の悪いものが多い。

従って、このレベルの住宅については、全般的な品質を向上させることが必要であるが、現在のベトナムでは、このようなレベルの住宅を供給するローカルの住宅事業者が十分に育成されていない。4章で紹介した住宅開発主体の多くは、HUDなどの国営企業でさえも、高級住宅の供給を担っており、需要推計で示したような大量のアフォーダブル住宅を供給するためには、建設業、住宅供給事業者、デベロッパーなど住宅産業全般の育成、並びに公的なサポートが必要になる。また、住宅の品質を確保するための、幅広い住宅及び住環境規格の整備も望まれる。

最後に、上記のアフォーダブル住宅の購入も難しい世帯は、将来、ハノイ市、ホーチミン市ともに85～100万世帯という大きなボリュームに達することが予測された。このような世帯が購入もしくは賃貸するための住宅を確保するためには、公共による全面的なサポートが必要になるが、6章までで示したように、現在のベトナムの大都市圏においては、このような低所得者向けの住宅政策は十分には機能していないと考えられる。

例えば、社会住宅の多くは、公務員や軍関係者にのみに提供されており、本来供給されるべき低所得者や貧困層への供給はほとんど行われていないのが実情である。また、ハノイ市やホーチミン市政府により、工場労働者用住宅の供給や整備のための支援が行われているが、一部の試験的な試みにとどまり、両市で働く労働者のマジョリティをカバーするボリュームは供給されていない。結果として、多くの労働者は劣悪で狭小な民間賃貸住宅に居住しており、ベトナムにおける大きな社会問題となっている。さらに、2013年には、社会住宅を対象とした30兆 VND（1,500億円）の住宅金融制度が登場したが、現時点ではほとんど活用されていない状況にある。

以上のように、6章までの考察により、ベトナムの大都市圏における住宅について、購入世帯の所得レベル及び住宅の価格帯により異なる課題が明らかになった。下記に、これらの住宅の課題に対して、我が国の知見・経験・技術の活用が可能な事項、並びに日本のODAによる支援が期待される事項について述べる。

8.2 我が国の知見・経験・技術の活用が可能な事項の整理

上記の住宅の課題に対しては、特にアフォーダブル住宅の供給、及びそれ以下の所得レベルの世帯に対する住宅の供給に関して、日本の高度経済成長時代において実施された諸政策が参考になると考えられる。

また、住宅需要の高いベトナムの大都市の都心部においては、住宅供給の種地として港湾部に代表されるような大規模な土地利用用途の転換が予定されているエリアの活用が期待されているが、このような都心再開発エリアの開発事業は遅々として進んでいない。事業が進まない要因としては、都市基盤施設の整備を担う行政側の資金並びに民間企業が事業に参画するためのインセンティブが不足していること、さらには、開発の許認可プロセスの透明性が確保されていないことなどがあげられることについては前章で述べたとおりである。これらの課題を解決する方策についても、我が国の都心部における再開発の経験やノウハウが参考になると考えられる。

さらに、急激に膨張する大都市の都心部において顕在化する様々な都市課題（環境汚染、交通渋滞、エネルギー不足等）に対しても、日本の優れた都市開発技術が活用できると考えられる。

以下、このようにベトナムで活用が可能と考えられる我が国の知見・経験・技術を述べる。

(1) 国の住宅政策への提言

我が国の戦後の高度経済成長時代においては、大量の住宅需要に対応するため、国の主導による住宅関連の諸政策が実行され、大都市圏における郊外ニュータウンに代表される大量の住宅供給が実現した。我が国の住宅政策の具体的な内容としては、①公的住宅金融システムの整備、②公的機関による賃貸住宅やニュータウンの建設、③住宅規格の整備及

び大量生産体制の構築、などがあげられる。

①の公的な住宅金融システムについては、ベトナムではいくつかの関連する制度やシステムは導入されているもののそれらが実際には使われていないという実態が明らかになっている。これらをより使い勝手のよいものにしていくためには、運用の責任を負っている地方政府（省・中央直轄市レベル）が適切かつある程度統一した運用並びに他の地方政府との連携が可能になるためのガイドラインを国が主導して整備する必要がある。

日本では、「住宅金融公庫」が1950年に設立され、以来毎年平均で50万戸に対して融資を行うなど、日本における公的な住宅供給支援の中心的役割を果たしてきた。また、近年は、省エネルギー住宅や高齢者に対応した住宅などに金利の優遇措置を実施するなど、政策誘導機能を強化している。公庫による貸付金の大部分は、郵便貯金、厚生年金、公債などによる「財政投融资」という基金により賄っている。日本における、このような住宅金融システムで培った経験やノウハウは、今後大量の住宅を供給することが求められるベトナムにおいて大いに参考になると考えられる。なお、2007年「住宅金融公庫」は廃止され、同年、業務を継承する「独立行政法人住宅金融支援機構」が設立された。同機構は、民間金融機関による貸付が困難な分野などに限定した融資を行っている。

②の公的機関によるニュータウンの建設については、ベトナムの大都市においてもニュータウン整備が行われているが、これらを都市計画のなかで法的に位置づけ、かつ公共交通のネットワークにより都心部と連携させたことが、日本の大都市圏における郊外部の大規模都市開発を成功させた要因の一つと考えられる。後述の(3)とも関連するが、公共交通と連携したニュータウン整備については、日本独自の都市開発技術及び経験であり、このようなノウハウが活かせるものと考えられる。日本の公的機関による賃貸住宅供給の経験についても、公的な賃貸住宅供給システムがほとんど整備されていないベトナムでは、上記のように今後大都市においては大きな需要が見込まれるだけに、有益なノウハウになると考えられる。

日本では、1955年戦後の住宅不足に対応するため「日本住宅公団」が設立され、2000年までに約150万戸の住宅を供給するなど、日本の住宅不足の緩和に大きく貢献してきた。その後、変化する社会の需要に応えるべく、「住宅の大量供給」から「健康で文化的かつ機能的な都市基盤の整備」へ業務の重点を移行し、住宅・都市整備公団（1999）、独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）（2004）へと組織名称も変更した。このような、時代と共にその役割を変化させてきた、日本の住宅及び都市基盤整備のための公的組織の幅広い経験やノウハウについても、今後ベトナムにおいて大いに役に立つものと考えられる。

③については日本における住宅関連の規格を参考に、ベトナムや各地方の独自性を勘案することで、ベトナムにおいて適用可能な住宅規格を構築することが可能と考えられ、これについても日本のノウハウや経験として展開することが考えられる。また、住宅の大量生産体制の構築については、日本の住宅メーカーや建設業との共同で、ベトナムにおける新たな産業としての展開が期待できる分野と考えられる。

5章 5.4の社会住宅に関する項で述べたように、ベトナムでは公的主体が整備した住宅の維持管理の悪さが問題となっていたが、上記「UR 都市機構（旧日本住宅公団）」は、大量の住宅ストックを維持管理してきたノウハウと経験がある。コンクリートの基準などの技術的基準、耐候性のある外装材など建築資材の品質向上、さらには維持管理に関わる組織や制度などソフトな分野についても、ベトナム側に提供できる技術や経験が蓄積されていると考えられる。

(2) 都心部再開発の進め方に対する提言

我が国、特に東京、横浜、大阪などの大都市の都心部においては、先ず公共が都市開発に関する「ガイドライン」を民間事業者に提示し、民間事業者は、それに従うことの見返りに容積率や補助金等のインセンティブが与えられる、という「アメとムチ」の関係が築かれている。ベトナムの大都市圏においても、このような関係を含む政策の立案やシステムを構築し、かつそれらの運用プロセスを透明化することが、都心部再開発の活性化に繋がると考えられる。これらの都市開発に関する政策立案や制度構築についても、日本のノウハウは大いに活用できる。

このようなノウハウや経験は、日本の地方政府が、民間企業による都市開発事業を規制・誘導することで培ってきたものであり、今後、ベトナムの大都市における再開発事業などの都心部の都市開発を適切に進めるためには、日本の地方政府によるベトナム政府への直接的な支援が望まれる。

(3) 課題解決のための技術導入支援

本章の冒頭で述べたように、高級住宅のカテゴリーに入る住宅及び住宅エリアの供給にあたっては、都市のリーディングプロジェクトとして、都市開発に関する様々な最新の技術を導入することを検討する必要がある。例えば、ハノイ市及びホーチミン市における都市鉄道整備を契機として、住宅開発においても公共交通との連携に配慮することは、交通渋滞の軽減のみならず、CO2排出量の削減にもつながる。また個々の住宅への高性能機器の導入、また複合用途間のエネルギー融通などの技術の導入も考えられるが、これらは日本のノウハウや経験が活かせるものである。

我が国国土交通省とベトナムMOCとの間では日越共同によりエコシティ（環境共生型都市）開発の推進を図る協力関係が築かれつつあり、日本の民間主導の海外エコシティプロジェクト協議会¹においても、ベトナムを対象国とするワーキンググループが2012年6月に発足し、環境共生型の都市開発へ向けた検討が進められているが、このような官民一体となった都市開発の推進のための枠組を活用して、公共交通と一体となった都市開発

¹ 海外エコシティプロジェクト協議会（J-CODE）は、様々な都市問題が顕在化している新興国等におけるエコシティ開発のニーズに応え、日本企業のビジネスチャンスとして展開するため、幅広い業界にわたる有力企業を中心となり2011年10月に設立された。企画・構想の段階から、開発・事業実施、管理・運営といった様々なステージにおいて、官民一体となって海外でのエコシティ開発に貢献することを目指している。<http://www.j-code.jp/>

(TOD=Transit Oriented Developemnt) や最新の環境・省エネ技術をベトナムにおいて展開することが考えられる。

8.3 住宅開発に関する日本のODAによる支援が期待される事項の検討

(1) ベトナム側からの要望

本調査における建設省住宅局（MOC, Housing Bureau）および同省都市開発部（MOC, Urban Development Agency）へのヒアリング時に、日本からの支援に期待するものとして、下記の要望があげられた。

①住宅に関する基礎的データベースの構築支援

住宅に関する基礎的データは、各地方政府が収集しているものの、共有のためのデータベース化が不十分な状況にある。基本的には各地方政府がデータ収集・整理することを前提として、データベースの構築にあたってのガイドライン等の作成支援を期待したい。

②住宅需要予測などの住宅関連情報分析の技術移転

ベトナムにおいては、本調査で行っているような住宅需要予測等の関連情報分析のノウハウが十分でないので、日本が培った住宅関連情報分析技術についての技術移転の機会がほしい。例えばそのような情報分析マニュアル等の作成をサポートしてほしい。

③住宅を含む包括的な複合開発の経験の共有

住宅開発は、日本での経験が示しているように、特に大規模開発や大量の住宅供給を目指す場合、住宅計画だけでなく都市計画や交通計画と一体となった包括的な政策や計画の立案及びそれらの実行が必要となる。このような日本の包括的な都市開発政策の一部としての住宅開発の経験を共有させてほしい。

(2) 日本のODAによる支援が期待される事項の整理

(1)において明示した具体的な要望に加え、本調査における結果を踏まえ、日本のODAによる支援が期待される事項として下記が考えられる。

a) 短期的に支援が期待される事項

①住宅データベースの構築及び住宅関連情報分析に関する技術支援

上記のベトナム建設省住宅局からの依頼事項として、住宅に関する基礎的データベースの構築支援、並びに住宅需要予測などの住宅関連情報分析の技術移転があげられたが、これらのノウハウは、UR 都市機構（旧日本住宅公団）をはじめとする日本の住宅政策の策定に携わった公的機関や専門家が、長年培ってきた技術であり、大都市において人口が急増する状況への対応だけでなく、社会が成熟化する状況への対応など、多様な住宅政策の

ベースとなるデータ・情報分析等の技術の提供が可能と考えられる。これらの技術協力について、日本の ODA を活用した短期的な支援としての協力が望まれる。

②住宅及び住宅エリア（ニュータウン）の技術基準作成に関する技術支援

ベトナムでは、公的な機関が整備した住宅の品質が悪く、すぐに外壁が劣化してしまうなど、アフォーダブル住宅の建設及び維持管理のための技術基準が十分に整備されていないと考えられる。また今後は、アフォーダブル住宅を、ニュータウンの一部として大量に整備することも必要になってくると考えられるが、そのためのニュータウンの整備及び維持管理についての技術基準も十分に整っていない。ニュータウンの基準には、施設の配置基準、各種施設の整備基準、タウンマネジメントなど、幅広い基準作りが求められる。

従って、日本の ODA を活用した短期的な支援として、このような住宅及びニュータウンに関する幅広い技術基準を整備するための支援を行うことが考えられるが、これらについても、UR 都市機構（旧日本住宅公団）をはじめとする日本の住宅政策の策定に携わった公的機関や専門家が、長年培ってきた技術及びノウハウがある。

b) 中長期的に支援が期待される事項

①住宅金融システム構築についての支援

住宅金融システムのありかたの検討支援については、過去 ADB などによる住宅金融ローンへの支援があったが、3章で述べたように、一般市民に広く活用されるものにはならなかった。また、ベトナム政府が 2013 年にはじめた 30 兆 VND の住宅金融制度も、現時点ではほとんど活用されていない状況にある。

住宅金融システムにとっては、財源を確保することが最大の課題であるが、日本の住宅金融公庫は、郵便貯金、厚生年金、公債などによる「財政投融资」という有利子資金の枠組みを活用している。また、多くの公的住宅が整備されたシンガポールでは、中央積立基金（CPF=Central Provident Fund）が大きな役割を果たしてきた。すなわち、CPF は被雇用者が月収の約 20%、雇用者が支払月収の約 20%の合計 40%を積み立てる強制預金制度であるが、この大量の基金を住宅購入に使えるようになったことが、シンガポールにおける住宅の大量整備に大きく貢献した。

上述のように、日本では住宅金融公庫の設立が、戦後の大量の住宅供給に大きく貢献してきたが、今後の大量の住宅需要が発生することが見込まれているベトナムにおいても、実際に活用可能な住宅金融システムの構築が必要である。また、上記の日本やシンガポールにおいて実施されたような、財源確保の仕組み及びそれを管理・運用する組織について、例えば都市単位で導入することを検討するなど必要となる。このような、金融システムの構築や財源確保について、日本の ODA を活用した中長期的な支援としての協力が望まれる。

②賃貸住宅の供給及び整備支援方策の検討についての支援

ベトナムの大都市においては、今後アフォーダブル住宅をも購入することができない所得レベルの世帯が大量に発生することが予想されることから、公的機関による賃貸住宅の大量供給及び整備支援のための方策の検討が必要となる。工場労働者用住宅についても、ホーチミン市における事例のように、（ハノイ市の事例で取り上げた企業借り上げだけでなく）幅広い労働者が賃貸できる住宅供給が望まれる。

日本では、上記「UR 都市機構（旧日本住宅公団）」の他、地方政府（各都道府県及び市町村）が国の補助を受けて建設、買い取り、または借り上げを行って低所得者に賃貸する「公営住宅」を供給し、さらに地方政府（主に都道府県）が設立した「住宅供給公社」が、ある程度の品質が確保された、低額の賃貸料による賃貸住宅の供給を行ってきた。このような、複数の供給主体が大量に賃貸住宅を供給してきたことが、戦後の住宅不足の時代から、今日の多様な社会ニーズに応える住宅需要を満たしてきたと言える。ベトナムにおいては、このような日本の経験にもとづく賃貸住宅の整備、もしくは整備支援の方策を、日本の ODA を活用して、中長期的な検討課題として支援することが求められる。