

論文の内容の要旨

Study on Structures Of Housing Provision And Residential Landscape In Hanoi City

(ベトナム・ハノイ市における住宅開発供給システムの構造と住宅地の環境についての研究)

Pham Thuy Loan

ファン・チュイ・ロアン

都市問題の中でも住宅の供給は一番重要なテーマである。住居は生きるうえで欠かせないものであり、人々の生活の質にとっても深く関わる。人々の文化やライフスタイル、社会的公正や政治への影響はもちろんだが、都市面積の大部分を占める住宅地の物的環境が、都市自体の生活の質を特徴付けているといえる。

ハノイをはじめとするベトナムの諸都市において、社会経済及び都市開発に関する様々な議題のなかでも、これまで住宅の供給は最も差し迫った、そして困難な課題であり続けてきた。既存の住宅の劣化、供給不足、劣悪な居住環境、管理不足、供給の不公平の問題など、ハノイは様々な問題を抱えている。このような大きな問題を抱えるに至った背景には、それぞれ異なる社会経済状況下において住宅供給の仕組みが変化しつづけ複雑化してきたことがある。

1945年の独立、75年の国家統一の後、中央政府による計画経済のもとでベトナムは社会主義的住宅開発を行った。その間ハノイでは、国の補助金で多数の公営住宅が造られ公務員に供給された。また1986年からは経済改革にともなって住宅と不動産運営にも変化が起きている。中央政府は唯一の住宅供給者として直接関与することをやめ、個人の住宅建設を奨励するようになった。その結果、1990年代初め以降の住宅建設は「自己責任供給型」、つまり個々の家計が住宅生産主体として機能することとなった。近年ハノイの都市政策担当者らは、危機的な住宅不足と人々による住宅生産が制御不能に陥っていることに頭を抱えている。ハノイ市が住宅不足を補うため1998年打ち出した新しい開発政策ではまた、計画による秩序と制御力の回復、および住宅市場の発展をねらいとしている。これは市場主義的政策であり、住宅開発の新しい時代がハノイで実現しようとしている。

ハノイの住宅問題への切り口として、本研究では住宅開発、住宅開発政策、そして物理的アウトプット（成果物）という3つのコンセプトからなる総合的な分析の枠組みを用いている。住宅開発とは（1）投資や企画段階を含む建設（修復）、（2）住

宅の引渡し、(3)住宅消費という包括的なプロセスを指す。そして、様々な主体がプロセスの中で異なる役割を演じ、彼らの経済的社会的関係が1つの仕組みをかたちづくる様子を、ここでは住宅開発制度と呼んでいる。

1つ目の研究課題は「行為者」「行為」とその結果生まれる「物理的成果物」との平均的・一般的な関係を明らかにすることである。

これまで時代ごとに採用されてきたハノイの住宅開発手法である、社会主義下での国家供給モデル、改革後の自己責任供給モデル、そして1998年以降の市場主義的包括的モデルという3つのモデルにそれぞれ分析を加えた。

2つ目の研究課題は各モデルについて、その制度と物理的成果物という点においてメリット・デメリットを評価することである。また、成功や失敗が示唆する重要な点を見つけ出すことである。

研究は以下のような手順で行われた。まず各モデルの背景となる政治的、社会経済的、また文化的文脈を分析し、住宅開発制度に影響を与えた重要な事実を認識する。その後、住宅開発における変数、つまり中心的な役割を演じた主体、主体相互の経済的關係などを分析している。文献、政府関係資料、2次的データ、聞き取り調査やアンケートによって得られた情報をもとに、彼らの行動パターンを分析し、行動原理(動機)について論じた。3つのケーススタディ、トルング・トゥー地区、ギアパット居住区、リングダム開発計画をそれぞれ用い、各モデルにより造られた物理的環境を評価した。

1つ目の研究課題についていえば、関係する主体や彼らの行動パターンの変化によって住宅開発制度に変化が生まれた場合には、最終的にもたらされる物理的環境も変化することが分かった。大規模開発を擁する住宅開発制度のもとで造られた住宅地は概して良いインフラ環境は整っているものの、住宅の質やまちなみの豊かさなどの点では必ずしも満足いくものではない。一方、人々の自発的な行動を促す制度は豊かな住宅環境をもたらすが、インフラの質という点では一定のレベルに到達できない。インフラ整備は居住環境にとって重大な影響を及ぼすが、それは個々の政策や主体同士の協力によってのみ可能となり、政策の規模や専門家の素質などに左右されやすい。他方、いかなる住居であっても占有している住民の個性、意思、好みが反映され、暮らしに合った姿につくり変えられてゆく。そのため住宅供給のプロセスにおいて住民は、一定レベルの自発的行動と参加を常に要求するのが普通だ。

第2の研究課題である、各モデルの長所・短所は次のようになる。

国家供給モデルは国がすべての主権を握る中央集権的な住宅供給、政策理念、標準化された工業生産が特徴的であり、住民には受身的役割のみ与えられる。このモデルの下では、住宅への投資サイクルは破綻しやすく国家財政に負担となつてのしかかるだけでなく、低い家賃、持ち家率ゼロ、人々の受身的態度をつくり出すなど、政府が継続的に住宅を供給し、仕組みを維持していくことは不可能だった。物理的成果を見ても、機能的な土地利用や整った空間的配置を生み出した一方、魅力的な居住環境、多様な家

族構成のニーズに対応した住戸の供給という面では力不足に終わった。

自己責任供給モデルにおいては国民が住宅開発の第一の主体となる。企画、投資、建設、設計、仕上げまですべて自発的に行われる。この仕組みは非集権的、自助的思想の住宅供給と、プロセスにおける市民自治、参加が特徴的である。これらの長所により、小さな資源（小規模資本、労働力、伝統的な職人）の利用が活性化される。また、ある意味誰もが自らの能力に見合った住居を手に入れられるという社会的重要性もある。しかしながら、建設のスケールが非常に断片的で漸進的なため、インフラの計画・供給は欠如、もしくは著しく不足することになる。質の良い住宅、魅力的なまちなみが創出される一方で、まち全体としての環境はあまり望ましいものにはならない。

最後の市場主義的包括的モデルでは、総合的な計画や投資、インフラ整備によってより良い環境の住宅地が実現されている。自治体政府がプランナーとして市全体の開発計画、ディヴェロッパーとしての機能、出来上がった住宅を買い上げる消費者としての役割を演じる。そのプロセスは生産面では官僚的だが供給の側面では市場志向型である。ただし現状では3つの問題点が指摘されている。低所得者層への供給不足、投機的な土地所有の増加、人々の生活のニーズにそぐわない住宅の開発などがある。

現時点において、ハノイを含むベトナムの諸都市における住宅開発は未だ実験的段階にある。本研究によって明らかになった政策への示唆としては、自己責任による市民独自の開発と大規模プロジェクトの2つの軸は維持されるべきだろう。むしろ、様々なスケールや状況、および計画段階において公共と民間のパートナーシップの機会を増やし、大規模と小規模開発の組み合わせ、集合的アクションと個人レベルとの組み合わせを進めることが、今後可能性のある住宅政策といえるのではないか。