

# タイの住宅政策の概要と コミュニティ主導のスラム住環境整備事業 ーバーン・マンコン事業についてー

石原 一彦

## Overview of Thailand's Housing Policy and Community-Driven Slum Living Environment Improvement Project: Baan Mankong Project

Kazuhiko ISHIHARA

### Abstract

This paper provides an overview of the housing situation and housing policy in Thailand, and then summarizes the Baan Mankong project, a slum improvement project, by identifying the characteristics of several implemented projects and summarizing the lessons learned from the project.

The Baan Mankong project is a thoroughly community-driven and self-determined project by the slum community. Through such a project process, the community is improving its capacity for self-operation and management of its living environment. Such capacity is important as a basic ability to gradually develop a living environment without unnecessary consumption of funds, especially under conditions of low economic growth.

## 1. はじめに

### 1.1. 本稿の目的

2021年に学外研究で、タイ・チェンマイで1年間過ごさせていただいた。学外研究ではタイの住まいやまちづくりについて調査し、それまでの研究も含めて、雑誌投稿等を行った。

退職にあたりこれまでのタイ研究の一つの区切りとして、本稿ではタイの住宅事情と住宅政策の概要を整理したうえで、スラム改善事業であるバーン・マンコン（Baan Mankong）事業

について、いくつかの実施プロジェクトの特徴を整理し、事業の特性を明らかにしたうえでそこから得られる示唆についてまとめたい。

タイでは、1950年代に住宅政策が始められているが、その中心的課題は低所得者対象の住宅政策であった。その中でも、スラムの住環境改善は、住宅政策の主要な課題であった。国家住宅庁（NHA）などによる住宅供給が行われていたが、2000年代に入りコミュニティ組織開発研究所（CODI）によるバーン・マンコン事業によって、スラム改善事業が本格的に行われ始めている。バーン・マンコン事業は、徹底したコミュニティ主導・コミュニティ自己決定により進められており、そこには、日本が学ぶべき点も少なくない。本稿では、まずタイの住宅事情と住宅政策を概観したうえで、国家住宅庁（NHA）の事業展開に触れつつ、バーン・マンコン事業の到達点を明らかにしたうえで、そこから得られる示唆についてまとめてみたい。

## 1.2. タイの住宅政策及び Baan Mankong 事業に関する先行研究

日本語の先行研究としては、「タイの住宅事情」や「タイの住宅政策」に関わる論文は発見できなかった。バーン・マンコン事業に関しては、「タンミット・ナチャタット他著、「バンマンコン計画における収益空間の自力カスタマイズ」、日本建築学会計画系論文集、2014」等があるが、事業を包括的に扱った論文は見つからなかった。

英語論文では、タイの住宅政策に関わる論文の多くは Baan Mankong 事業に関わるものが多い。Baan Mankong 事業に関わる論文では、筆者もヒアリングを行った、前 CODI ディレクターのソムスック氏の執筆によるものが多い。ソムスック氏の論文は、事業の紹介を含めた意義を強調するものが多い。それ以外には、個別の事業地区を対象とする論文が多い。

## 2. タイの主要な住宅問題と住宅政策の概要

### 2.1. タイの住宅問題の概要

タイの主要な住宅問題としては、スラムを無視できない。スラムとは、地方部から都市部に仕事を求めてきた人々が、住む場所を見つけられずに、人の住まないエリアに無許可で居を構えることに端を発する。すなわち、スラムの居住者は不法占拠者（スクウォッター）である。スラム形成の背景には、もちろん移住者の貧困問題もあるが、バンコクなどの都市部の負担可能な住宅の圧倒的な供給不足がある。人が住まないエリアとは、河川敷や低湿地帯などであり、汚い水の上に柱立て住宅などを自力建設したもので、低質・高密・不衛生な居住状況である。スラムが形成されるのは河川敷などの公共用地が多く、土地所有者は地方自治体や王室財産管理局などとなるが、民間所有者の場合もある。民間所有者はスラム居住者を追い出すために火を放つこともあるといわれる。不法占拠であるために、スラム居住者の住宅問題は、住居の質、高密度性や衛生面よりも、居住権の不安定さが最大の課題となっている。

スラム以外では、老朽化したショップハウスやアパートなど、低質の住宅も多くあり、住宅の質の改善も課題である。

また、バンコクなどの大都市圏の多くは、骨格街路はある程度整っていても区画道路が未整備な場合が非常に多い。バンコクの都市内公共交通は、最近、地下鉄や高架鉄道の整備がやっと充実してきたところであり、居住地の形成に都市基盤整備が追いついていない状況である。タイでは地震はさほど多くないが、洪水の被害が多く、2021年の雨季も多くの地域が水につかっている。バンコクもチャオプラヤー川の沖積平野であり、標高は低く、洪水に弱い。2008年にもバンコクなどで大水害が起こっている。今後地球温暖化が進む中で沈みゆく都市となるのではないかと危惧されている。

また、今後、高齢化社会が予測されているが、高齢者住宅は未整備である。さらに、住宅が投資物件として購入され空家のまま放置されるケースもあり、人口減少傾向に転じている中で、空家が大量に発生することも危惧される。タイの住宅統計は不十分な状況であり、空家数・空家率の状況も十分に把握できていない。日本の住宅土地統計調査は、空家は実態より多い数が出る傾向があるが、一応把握の努力がされていて、地域的傾向などの分析も可能である。

## 2.2. タイの住宅政策の概要

タイの住宅政策の主な歴史としては、まずは、1953年に住宅デベロッパーおよび住宅金融機関として政府住宅銀行（Government Housing Bank、以下GHB）の設立があげられる。その後住宅政策の主要機関として、1973年に国家住宅庁（National Housing Authority、以下NHA）が設立された。NHAは日本の旧日本住宅公団と旧住宅金融公庫の双方の機能を持ったような組織で、主に低層・中層住宅団地建設などにより、低～中所得者向けの住宅を供給してきた。

コミュニティ組織開発研究所（Community Organization Development Institute、以下CODI）はスラム居住者の居住確保など主に低所得者住宅対策組織として、2000年に設立された。

CODIは、主に低所得者層とりわけスラム居住者を対象としており、NHAは低所得者から中所得者層を対象としている。また、それぞれの特徴をあらわすものとして「NHAは、建物を先に作って人々が後に来る」といわれる。これになぞらえていえば、「CODIは、まずコミュニティが先にありきで、CODIがサポートし、コミュニティが住宅を建築して住む」といった

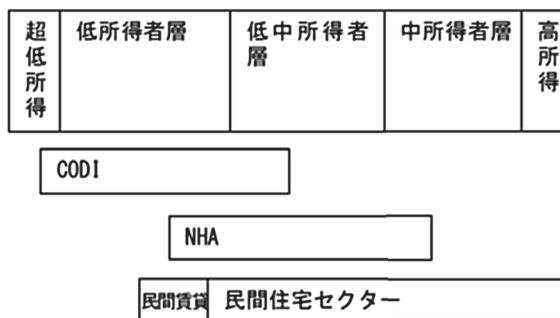


図1 タイの住宅供給主体と収入層ターゲット

表現になるであろうか。

タクシン元首相は、2003年後半に持家供給などを目的に、“100万戸プログラム（2003—2008）”を開始した。このプログラムでは、NHA に対し 60 万戸の住宅建設、CODI に 30 万戸の住宅整備、GHB に対し 10 万戸の住宅融資を指示した。これは、後述の住宅開発計画のはしりのようなものである。しかし、この計画はそれぞれの対応能力を大幅に上回り、計画実現には至っていない。

10年住宅開発戦略計画（2016—2025）は、日本の住宅建設五箇年計画のようなもので、主に低所得者への住宅供給に主眼が置かれている。ここでは、住宅の居住権確保と開発を促進することが目的とされ、270万世帯の所有権を持たない低所得者がターゲットグループとされ、生活の質の向上が求められている。

そして、その1年後には、20年住宅開発戦略計画（2017—2036）を策定している。

#### ■ 20年住宅開発戦略計画（2017—2036）

20年住宅開発戦略計画（2017—2036）（以下 20年計画）では計画ビジョンを「タイのすべての人々が十分な住宅を所有し、2036年には質の高い生活を送る（Housing For All）」とし、以下五点の目標を設定している。

目標①：すべての国民が標準的な住宅を持つように奨励する。

目標②：すべての国民が住宅金融を利用できるようにする。

目標③：すべてのセクターが住宅整備の推進に関与する。

目標④：自立を求めて、コミュニティの強化を推進する。

目標⑤：環境にやさしい土地管理・都市計画の管理システムを構築する。

これらの目標に対応して、住宅政策の手段の具体化に向けての戦略が示されている。目標①に関しては、関連法の整備、地方住宅開発計画の策定、土地税制や土地の供給方策の必要性、所得階層別の対策の必要性、全国住宅情報センターの設立などが示されている。目標②に関しては、国民住宅開発基金の設立や低所得者への住宅ローンのサポートのための金融システムの開発などが示されている。目標③に関しては、民間及び地方セクターの積極的関与の促進、地方自治体の住宅開発能力の強化などが示されている。目標④に関しては、コミュニティの貯蓄協同組合の促進やコミュニティによる生活管理の奨励、コミュニティの自立能力の向上などが示されている。目標⑤に関しては、インフラ整備などを伴った住宅開発の促進や公益事業への多様なセクターの参加促進、省エネで環境にやさしい住宅の開発促進などが示されている。

目標④に示されるように、コミュニティの強化が非常に重視されている。後述の CODI のパーン・マンコン事業などでは、このことは非常に顕著であり、タイの住宅政策の大きな特徴とってよい。

また、下図の住宅開発戦略計画には、住宅非所有者を政策対象として住宅供給や整備計画が設定されている。スラム居住者を中心とした低所得者への住宅供給や高齢者・障がい者に対する住宅整備が明示され、住宅政策の主要ターゲットが示されている。20年計画ながら将来的な住宅需要予測が踏まえられていないことや所有住宅の質的向上などがターゲットでないなど、

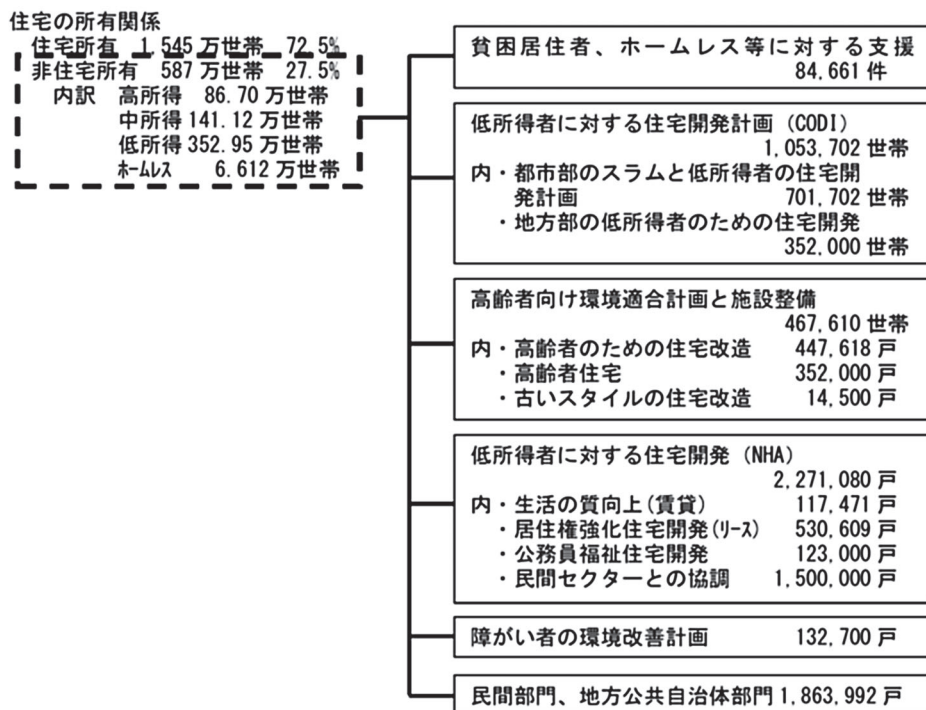


図2 20年住宅開発戦略計画の概要（原本より抜粋、翻訳、加工）

日本の視点から見るとまだまだ不十分さは否めないが、しかし包括的な住宅政策としての体系は持っていると考えられよう。

タイでは、体系的な住宅政策は始まったところであり、スラムの問題だけでなく、未整備な都市基盤の問題や住宅の質の問題など、これまで十分に取り組んでこれなかった住宅問題が多く存在する。また、タイにおける住宅供給は90%以上を民間主体が占めており、これらの質向上などのコントロールが課題である。低中所得者対策主体、量的対応主体で、質的政策が伴っていない、ましてや民間セクターや市場のコントロールまで至っていない。また、今後、タイは高齢化社会に向かうといわれており、人口減少の中、今後都市基盤や居住環境に対する十分な投資ができるかどうか大きな課題である。日本の住宅政策が正解であるとは言いつもりはないが、日本と比較しても、タイの住宅政策の不十分さを指摘せざるを得ない。しかし、それは日本のたどってきた住宅政策の歴史を振り返っての評価であろう。CODIのバーン・マンコン事業などは徹底したコミュニティによる意思決定に基づき運営されている。タイはタイなりのやり方で居住環境の改善に取り組んでいる。コミュニティの強化に着眼した住宅政策は、持続可能な地域社会形成につながると考える。将来にわたって、タイの人々はしたたかに居住環境の改善に継続的に取り組んでいるのではないだろうか。

### 3. 国家住宅庁（NHA）の成り立ちと機能

#### 3.1. NHA の成り立ち

NHA（National Housing Authority（国家住宅庁））は、古くからタイの住宅供給を担ってきた国家機関である。住宅不足の問題を解決するために、タイ政府は、住宅開発を直接担当するNHAを1973年に設立し、関連する業務と人員の一部をこの組織に移管した。NHAは、社会開発・人間安全保障省に所属する国営企業である。現在、国家住宅庁法（1994年）に基づき運営されており、低・中所得者への住宅提供、住宅を必要とする人への財政支援、建物建設と土地取得の事業、スラムの改善・取り壊し・移転などを行い、人々がより良い生活・社会・経済状態を実現できるように支援することを目的としている。

NHAのビジョンは、「社会保障のためのコミュニティと都市の住宅開発において高いパフォーマンスを発揮する組織」とされている。

NHAのミッションは、①低・中所得者のための住宅を開発し、彼らのより良い生活の質を実現する。②自立した強い地域社会をつくる。③良好な環境の都市づくり。④不動産の付加価値を創造し、その利点を最大限に活用するためのマネジメントを行う。⑤商品・サービスの革新と企業イメージの向上を図る。⑥人材と組織を育成し、持続可能な社会を実現する。とされている。

1973年から2006年まで、NHAは合計544,686戸の住宅開発を実施した。そのうちのほぼ75%がバンコクとその近郊での住宅開発事業で、残りの25%が地方部での開発である。

#### 3.2. NHA の主要政策であるバーン・ユア・アルトン事業

バーン・ユア・アルトン（Baan Eua Ar-thon）事業は、NHAが行っている主要な住宅供給方策である。対象者は、一世帯あたり月収22,000バーツ以下（約92,000円/月、2006年現在の月収上限、年々月収上限は上がっている）の低所得者、公務員、政府職員などである。完成しているプロジェクトは73件、総戸数は65,393戸である。（2006年12月現在）。

バーン・ユア・アルトン事業は、タクシン元首相の2003年後半の持家供給などを目的とした“100万戸プログラム（2003—2008）”に対応する政策として創設された。

価格は25万～39万バーツ（約5万～160万円）となっており、いずれも頭金として3,000バーツ（約12,000円）を支払い、あとは月々2,400～2,600バーツ（約10,000～10,900円）の支払いを15～20年、最長で30年続けるローンプランが設けられている（参考文献2）。

都市部では中層住宅、郊外部では低層住宅が供給される。中層住宅は、5階建てのウォークアップ住宅で、ワンルーム型は24㎡、1寝室型は33㎡のものが供給されている。低層住宅は、すべて2階建て、戸建住宅、2戸1住宅、長屋住宅の種類がある。80㎡の敷地の上に51㎡の住戸が建設されている。早急に住宅供給を進めるという意図もあって、プレキャストコンクリートを用いたプレファブ工法が活用されて建設された。中層団地の一棟の標準建設期間は90日間と非常に短い。プレファブ工法により、どの棟も同じ表情となり、画一的な印象は否めない。

また、すべての住宅団地に託児所、コミュニティセンター図書館、商店、遊び場、公園、職業訓練施設などが整備されている。一応「NHAは住宅とコミュニティを建設する」というキャッチフレーズがあるが、後述のCODIのバーン・マンコン事業のコミュニティ主導の事業スタイルと比較すると、住宅建設・供給主体の事業スタイルである。

スラムの不法占拠者などは、屋台などを仕事とする人が多く、都心部との近接性が必要条件であり、いわゆる立地限定階層である。バーン・ユア・アルトン団地は、比較的郊外立地が多く、スラム居住者などの受け皿とはなりにくい側面がある。そのため、低所得者の中でも比較的所得の高い人々がNHAの供給した住宅に多く入居している。

日本の公団住宅と大きく異なるのは、公団が高度経済成長期の住宅不足に対応して、低中所得者に対し主に賃貸住宅を供給してきたことに対し、バーン・ユア・アルトンは分譲住宅である点である。バーン・ユア・アルトンでは、1戸あたり8万バーツ（約33万円）の補助金が入っている。非常に単純化していえば、市場価格より8万バーツ安く供給されている。一応5年間の転売禁止期間が設けられているようだが、この補助金は、最初の購入者が転売すれば、キャピタルゲイン（売買差益）として最初の購入者のメリットになるが、その後は市場価格で流通することになり、二番目以降の購入者は、NHA補助金の資金的メリットは得られない。



標準的な NHA の住宅団地



住棟間隔はかなり狭い



住戸内。さっぱりしたものである



トイレと流し。台所は簡単な流しとプロパンガスのコンロのみが一般的である

ちなみに、タイの住宅は、基本的には断熱されていない。RC ラーメン造にレンガで壁を作るような作り方が、一般的である。コンクリートやレンガには、ある程度の蓄熱冷性や断熱性はあるが、窓も含めてタイの住宅の断熱性は低いと考えられる。冬場の寒さのことを考慮する必要性は高くないが、気温の高い時の冷房効率を上げるための断熱性の向上はもっと配慮されてよいと考える。

### 3.3. NHA 団地のコミュニティ活動

クロン・チャン団地は、NHA によるウォークアップ (EV 無) 5 階建中層住宅団地である。20 年の割賦販売で、ワンルーム 28㎡と 1 寝室型 34㎡の住宅タイプがある。割賦金額は、建設当初は 600—750 パーツ/月 (約 2,500—3,100 円/月) であったが、現在は 2,300 パーツ/月 (約 9,600 円/月) とのこと。

この団地で 2020 年 2 月に野菜の育て方教室があったので参加してみた。多くの方は中高年女性であったが、男性の姿もちらほらみられる。参加者は 20 ~ 30 人ほどで、団地の中庭で開催された。一名の講師が解説・実演され、参加者も自ら野菜を植えて持ち帰ることができる。ベランダでの植木鉢やプランターでの野菜育成がテーマで、土の作り方、肥料の混ぜ方などから始まり、スプラウト、カイワレ、空心菜などが植えられていった。画一的な団地ではありな



野菜の育て方教室



野菜の育て方教室



クロン・チャン団地の外観



がら、コミュニティの育成活動に取り組まれている。

### 3.4. NHA による住宅供給

「NHA は、建物を先に作って人々が後に来る」といわれる。NHA は日本の住宅公団とよく似たスタイルの住宅供給を行ってきた。早急に大量の住宅建設を行うためには、郊外立地で、標準設計型の住宅供給を行う必要性があり、そのような事業スタイルが取り入れられてきた。そこには、日本の団地にもあるような画一性、無表情さがみられるとともに、立地的にも價格的にも低所得者のニーズに合っていない側面があり、結果的には主に中所得者を対象とした住宅供給となっている。一方で、クロン・チャン団地に見られるようなコミュニティ形成も重視されていて、標準的なコミュニティ施設だけでなく、植物育成活動支援といったコミュニティ活動支援なども展開されている。コミュニティを重視するタイの住宅政策の一面がみられる。

## 4. バーン・マンコン事業の概要

### 4.1. CODI の概要

タイのスラムは2,000箇所以上あるとされ、多くは都市部とりわけバンコクに集中している。スラムは、主に地方部や都市周辺部から仕事を求めてきた人々が、住むところがなく、河川敷などの人が住まないところを不法占拠し、住宅を建てて住んでいるものである。スラムは高密度で低質な住宅の集積である以上に、不法占拠ゆえに安定的な居住状況を獲得できていない点に問題がある。

スラムを含む低所得者の住宅対策は、20世紀のタイでは主にNHA（国家住宅庁、1973年～）によって対応されてきた。しかし、NHAは郊外部を中心に新規住宅を建設し供給する手法で、低所得者の都心部近接型就業スタイルなどに適合したものではなかった。

このような状況を背景に、2000年にCODI（Community Organization Development Institute、コミュニティ組織開発研究所）が創設され、2003年からのバーン・マンコン事業を中心にスラム改善等に取り組んでいる。

### 4.2. バーン・マンコン事業の概要

バーン・マンコン事業は、徹底したコミュニティ主導、コミュニティ自己決定で進められ、現在のタイのスラム改善の主軸事業となっている。タイ語の「バーン・マンコン」とは、英語では「Secure Housing」であり、日本語では「安定的居住権確保と住環境整備事業」と解釈できる。

事業内容は、スラムの現地地区または別地区で、所有権や賃借権を確保し、建物や道路等の住環境を改善する事業である。そのプロセスは、徹底的なコミュニティ主導であり、コミュニティによる自己決定が基本原則である。CODIは、補助金や融資によるサポートとともに公的機関の連絡調整などを行う。CODIの建築家等の技術者も関わるが、コーディネーターではなく、

あくまでも各専門分野からのサポートを行う。これらのプロセスの中で、様々な運営や決定事項は基本的にコミュニティにゆだねられており、個人の決定ではなくコミュニティ全体の自己決定によって運営される。

バーン・マンコン事業では、2003—2019年に、2,293 コミュニティ、116,179 世帯に事業が行われた。

事業対象者は、スラム居住者、居住権のない低所得者、災害により家を失ったものなどである。住宅の問題だけでなく、コミュニティの問題を体系的に取り組むものであり、生活の質が確保された安定的居住を実現することを事業目的としている。コミュニティの運営システムを構築し、包括的な開発計画を作成する。そのプロセスにおいては、学識や関連当事者、多様な組織がタッグを組んで問題解決策を作成する。

CODIによる補助は、区画道路等のインフラに対する補助、土地・住宅取得ローンに対する補助、調査設計費などの事業運営費補助、他地区視察や会議費およびコミュニティネットワーク支援等の事業推進費補助などであり、現在の補助総額は、1世帯あたり89,800 バーツ（約37万円）である。これらの補助金は、個人に対してではなく、コミュニティ組織に対してまとめて支給される。

事業タイプとしては、次の5タイプがある。いずれも、土地所有権や長期土地賃借権等を確保したうえで行われる。

#### ①オンサイト・アップグレーディング

当該地区において、建物の配置や敷地規模などの変更をせずに、住宅や区画道路、オープンスペースを改善する。大規模な改変を行わないため、抜本的な住環境整備とはならない面もあるが、立地や地区特性、社会構造などが維持される。

#### ②オンサイト・リブロッキング

当該地区において、区画道路を再整備し、建物の建替や移築等を行い、良好な住宅地を再構成するものである。再構成するといっても、コミュニティの継続性が重視され、事業は段階的に展開される。

#### ③オンサイト・リコンストラクション

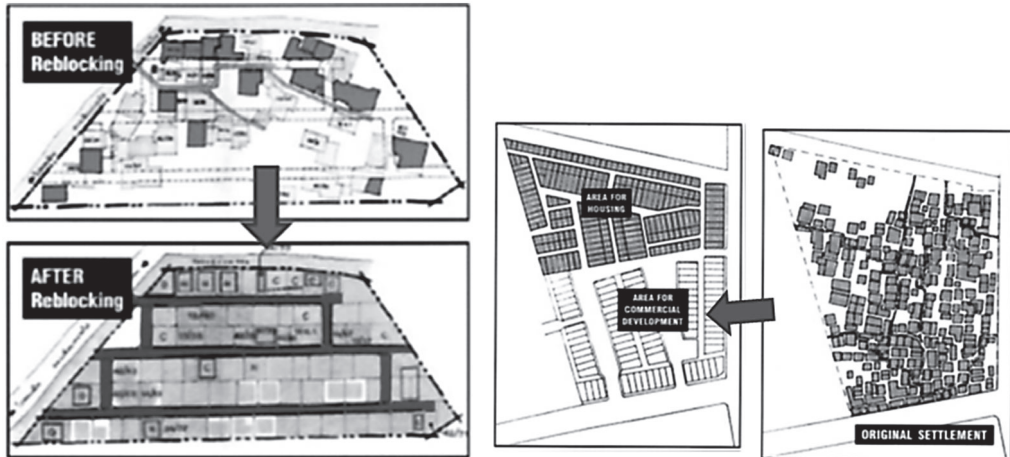
当該地区において、区画道路を再整備し、建物は再建築するものである。居住地の再構成となるが、同一地区に継続して居住できることによって、就業地との近接性も変化はなく、活力が維持される。

#### ④ランド・シェアリング

地区居住者にとっても、土地所有者にとっても、両者にメリットのある手法とされる。地区居住者には、土地が集約されて割り当てられ、再建築する。土地所有者にとっては、集約により生み出された余剰地を商業開発等することにより利益を得る。

#### ⑤近隣または遠隔地へのリロケーション

当該地区を離れて、新たな土地を確保し、住宅を建設するタイプである。従前地区から離れた立地となり、就業環境などが大きく変わる場合があるが、従前地区の居住権が確保しにくい



オンサイト・リブロッキングの一例

ランド・シェアリングの一例

出典：CODI update No.5, March 2008

場合には有効な手段となる。

一般的には、事業は次のようなステップをたどる。①説明会の開催、②生活環境改善委員会の設置、③近隣地域内のプロジェクト間の調整、④地区住民の権利確認調査、⑤全体計画立案、⑥貯蓄協同組合の設立。④地区住民の権利確認調査は、従前の居住者、すなわち事業の補助等の受益権者を確定する。本事業では、コミュニティによる調査実施が基本である。居住者は公的主体調査よりコミュニティ調査の方が信頼でき、安心できるという。⑥貯蓄協同組合の設立は、バーン・マンコン事業の大きな特徴である。事業のスタート時には、貯蓄協同組合（Saving Group とか Saving Co-operative とかと訳される）がまず設立され、居住者は貯蓄を始める。10 パーツ／日という少額であっても、ともかく習慣的に貯蓄する。スラムでの生活は、収入・支出を計画的にコントロールすることはあまりなく、行き当たりばったりの生活が多い。貯蓄習慣をつけることによって、生活に秩序を形成しようという意図がある。また、貯蓄は、土地購入・住宅建設ローンの頭金となるとともに、金融機関の信用を得ることにつながる。事業中での貯蓄協同組合の位置づけは大きく、その長はコミュニティの中でも重要なポストである。

住宅建設は、コミュニティ内に建設チームを形成してあたる場合もあれば、建設会社に発注する場合もある。コミュニティ内の建設チームとは、コミュニティ内の建設業従事者や外部からの専門家ボランティアなどのサポートを経て、専門的なところは専門家に任せ、素人でもできるところは自力建設する。コミュニティ建設チームによる場合の方が圧倒的に安価に建設でき、建設会社の半額程度で建設できている。コミュニティ内の建設チームの建築費は、約 3,000 パーツ／㎡程度であり、50㎡の住宅では約 15 万パーツ（63 万円程度）となる。建設会社建設の場合は、約 7,000 パーツ／㎡程度で、50㎡の住宅では約 35 万パーツ（147 万円程度）となる。これらには、土地代は含まれないが、前述の CODI による約 33 万円／世帯の補助金は大きな割合を占める。

事業創設後最初の10年間は、当該地区内での事業が中心であったが、その後の10年間は、地域全体を俯瞰し、コミュニティ間の連携や統合などが重視されている。現地整備は、生活の継続性等から望ましいが、土地所有関係や規模等により、現地整備が難しい場合もある。コミュニティ間の事業展開調整・統合によって克服できる課題もある。

#### 4.3. バーン・マンコン事業の特徴と課題

CODIの2021年のバーン・マンコン事業の基本方針は、以下のとおりであるが、事業の特徴をよく表している。

- ①協力して問題を解決する。コミュニティの力を強化し、問題の解決にコミュニティ全体として取り組んでいく。
- ②一つの地区ではなく、いくつかの地区の問題を統合して政府機関と交渉する。地区それぞれが個別に政府機関等と交渉しても、パワーがない。何箇所の地区が対象となり、そこに何人が住んでいるのか、エリア全体の問題を見てどのように全体の問題を解決するのか考えることが大事である。
- ③コミュニティ強化により、居住地の自己管理能力を高め、持続可能な地域形成に努める。
- ④住宅建設だけでなく、生活空間全体を構築する。仕事面や健康面などまで考え、地区内のオープンスペースに野菜畑を作ることなどに取り組む。コミュニティの全体コンセプトを考え、生活のクオリティをどう向上するか、環境改善に取り組む。
- ⑤各プロジェクト間のネットワークを形成する。先行プロジェクトは新規プロジェクトに経験を教える。このネットワークは、母・子ども・孫（タイ語でメー・ルー・プラー）の関係といわれ、母が子どもに教え伝えるような関係が構築される。プロセスに対し、CODIは主導せず、サポートのみを行う。
- ⑥CODIの建築家グループが配置計画や住戸設計（標準設計の場合もある）に取り組むが、住宅地や住宅設計は、「設計してあげる」姿勢ではなく、「一緒に設計する」という姿勢である。

バーン・マンコン事業の最も大きな課題は、土地の取得・賃貸の問題である。多くの地区では、所有権をもっていない。不法占拠された土地の多くは、公共用地であり、政府機関の管轄である。異なる政府機関の連携は悪く、CODIやコミュニティは、何度もミーティングを開き、協力体制を築き、協力や合意を得ることに苦慮している。

次の大きな課題は、予算面である。CODIの補助金だけでは足りない場合が多く、地方自治体の協力を仰ぐが、理解を得るのは困難である。住宅建設だけでなく、接続道路などを整備する必要がある。

#### 4.4. バーン・マンコン事業に注目する意味

日本を含め、多くの国が低経済成長期に入っている。低経済成長下では、都市整備に多くの民間投資や公共投資が期待できない。少しずつ、自らの住環境を改善し住み心地を高めていくような取り組みが求められる。そのような状況で重要になるのは、コミュニティによる住環境

の自主管理・運営力である。バーン・マンコン事業は、徹底したコミュニティ主導・コミュニティ自己決定によって、コミュニティの自主管理・運営能力を高めていると考える。日本を含む低経済成長国では、このようなコミュニティの自立による漸進的住環境維持改善の取り組みが重要ではないかと考える。

## 5. バーン・マンコン事業のいくつかの事業地区の取り組み

### 5.1. パイロット事業地区：チャロエンチャイ・ニミットマイ地区

チャロエンチャイ・ニミットマイ地区は、2003年にスタートしたバーン・マンコン事業の最初の10プロジェクトの一つである。パイロットプロジェクトであり、多くの試行錯誤が行われたが、事業の進め方は、他の地区の基本的なモデルとなっており、根源的なコーポラティズムを実現している。

#### a. 地区と事業の概要

地区は、バンコク中心部北縁のチャトゥチャック区にある。最近すぐ近くに高架都市鉄道の駅ができ、近隣に新たにバンコク中央駅として整備されるバンスー駅があり、近年利便性が非常に高い地区となった。

南側に高速道路、西側に運河、東側に幹線道路と鉄道（最近その上部に高架都市鉄道が整備された）に囲まれている。面積は4.9haで50年ほど前から個人地主より土地を賃借（10パーツ（約42円）／月・世帯）して、低湿地に自力建設等で住宅を構えていた地区である。事業後の協同だけではなく長期間のコミュニティ形成・活動のプロセスを持っている。事業前の世帯数は41世帯で、鉄道関係労働者、日雇い労働者、屋台営業者などが主な職業であった。バンコクの急速な発展に伴い、1998年ごろに元の地主の息子が開発を行いたいと考え始めた。そこで、コミュニティは土地を地主より買い取りたいと考え、代表団を送り交渉を始めた。地主は、親切で仏教信仰に篤い人物であり、仏教の功德の考えに基づいて、市場価格3万パーツ（約12.6万円）／㎡のところ、7,500パーツ（約1.8万円）／㎡での売却に合意している。

事業は、2003年にスタートし、2005年に完了している。ここでも、まず貯蓄協同組合が設立されている。貯蓄協同組合は、個人の貯蓄習慣、ローンの頭金、金融機関の信用等の目的だけでなく、コミュニティによる貯蓄組合の運営・管理を通して各居住者は協同運



事業前の地区の状況。低湿地であるため簡単に水につかる。

（出典：Charoenchai Nimitmai : Case studies of collective housing in Asian cities series・March 2021）

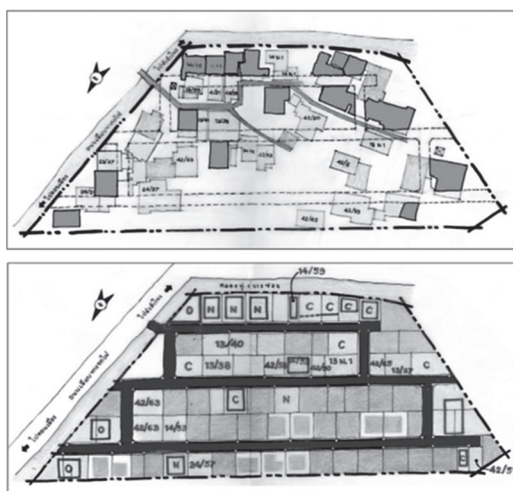
営のノウハウを蓄積することに有効である。CODIの前ディレクターのソムスック氏は、「貯蓄」が融資を受ける資格を生む。貯蓄がなければ、住宅もない。貯蓄は、集まりたい人を集める水平システムである。また、貧しい人々が変化を生み出すための政治的手段でもある。」という(参考文献5)。貯蓄協同組合の考えは、バングラディッシュやフィリピンのマイクロクレジット事業を参考に1990年代から構想され、CODIの前身であるUCDO (Urban Community Development Office; 都市コミュニティ開発局)によって既に取り組みされていたものであり、バーン・マンコン事業でも取り入れられた。

従前世帯は41世帯で、これに新規移転者を加えた合計89戸が、オンサイト・リブロッキングの手法により整備された。従前世帯のうちの15戸は、存置もしくは移築により従前からの住戸を利用している。建替住戸も、従前住宅の部材を最大限活用し、コスト削減を図っている。プロジェクトの方針として、誰も一時的に地区外に移転しないように事業展開することとされ、工事進捗は非常に複雑なものとなった。

配置計画は、CODIの建築家により18案用意され、各居住者の資金力に応じることが可能なバリエーションのある敷地面積の選択が可能な直線格子区画道路案が全員合意により採用された。住民が配置計画を選び、住戸計画をするためのサポートとして、実寸法体験を提供したりマッピングを行うなど、多様なワークショップの方法が活用されている。ただ、配置計画あるいは住戸計画的には、特に着目すべき特徴点は見当たらない。唯一共同的なのは、各敷地と道路との間に50cm幅の植栽帯が計画されている点であり、生垣等による緑の街並みを形成する意図が読み取れる。区画道路は4m幅であり、共同施設はコミュニティセンターと角地のグリーンエリアである。直線格子の敷地配置計画は、計画的な面白みに乏しいが、既存住宅の存置や移築に対応しやすく、また集合住宅化するよりは個別の資金状況に応じた住戸建設に対応しやすく、柔軟性が高い事業展開が可能な計画である。

すべての決定事項は、メンバーによる徹底的な議論を通じたコミュニティ全体の自己決定である。建築家などの専門家は、各分野から助言やサポートを行う。CODIも事業の進行などを説明するが、コミュニティ自己決定の原則を徹底する。

土地購入費は、1,800万パーツ(約7,500万円)で、CODIからは1,526万パーツ(約6,400万円)のローン(利子4%、15年返済)とコミュニティの貯蓄金により支出された。住宅建設費は個々の状況に



上：事業前の状況。濃い色は存置・移築住宅。

下：事業後の直線格子型配置。少し薄い色は従前居住者の住戸。

(出典: Charoenchai Nimitmai: Case studies of collective housing in Asian cities series · March 2021)

よってさまざまであり、4万パーツから50万パーツまでの幅がある（約17～210万円）。洪水レベルより高い地盤盛土、道路舗装、豪雨排水、上下水道などのインフラ整備費は、178万パーツ（約750万円）で、ほぼCODIからの補助金によって賄われている。

計画中や建設中も多くの他地区の関係者が訪れ、バーン・マンコン事業最初のプロジェクトの1つとして、「ラーニングセンター」の役割も果たしている。

#### b. コミュニティの活動

隣接する運河の清掃・管理に、コミュニティとして自発的に取り組んできている。運河を清掃するキャンペーンを定期的に行い、地域のそばの運河からゴミを引き上げ、上流の水質汚染産業と交渉してきた。また、共同緑地は、コミュニティファームとして野菜作りが行われ、コミュニティのメンバーに作物が提供されている。また、リサイクルのためのゴミ収集・分別は、コミュニティの生業の1つとして積極的に大掛かりに行われてきている。

また、コロナ禍への対応は、多様な活動が行われている。地区の入り口には、手作りの消毒液噴射設備や手洗所が設置され、病院への移送を待つ間一時的に感染者を隔離する8ベッドを有する部屋を建設し（現在は集会時として使われている）、コミュニティ内での食事や食料の配布などが行われ、感染者のゴミはバイオハザード廃棄物として別に管理されていた。このような対コロナ活動は、他の一般的なコミュニティには全く見られない、バーン・マンコン事業地区でよく取り組まれている活動である。

コミュニティリーダー等に対するヒアリングでは、以下のような意見があった。コミュニティ全体で決定を協同で行うことが重要である。そのためには、教育が必要であり、最初の段階で同じレベルに達する必要がある。すべての教育を受け、知識をインプットし、いかにコミュニティに貢献できるかを考えることが民主主義である。参加のコンセプトはお互いに助け合うことである。お互いに計画をチェックし、アイデアを交換することにより、パワーバランスを図ることができる。このようなコミュニティ活動は、強力な所属感を醸成する。

このような考え方を持つに至る背景には、やはり居住継続の確保の問題が大きい。立ち退き要求に立ち向かい、長期居住権を確立し、住環境のみならず生活全般を改善することは、個人



事業後の状況。50cmの植栽帯がわかる。



コロナ対応の手洗いと手作りの消毒液噴射設備（キーボックスのように見えるもの）。

で解決できる問題ではなく、コミュニティ全体が結束しない限り解決できなかった。

### c. 社会開発プロセスとしての住環境整備事業

このコミュニティは、土地取得、整備、住宅建設の過程で、自己開発活動に取り組み、協同で活動する知識と能力を身に着けた。それは、住環境整備にとどまらず、高齢者、病人、貧困家庭のためのコミュニティによる福祉活動を作り上げ、コロナ対応でも独自の活動が展開されている。事業を通したコミュニティの活動は、まさに地域社会における社会開発プロセスを担ってきているといえるのではないだろうか。

日本の住環境整備は、住民参加プロセスが重視されたが、ともすれば住環境のハード面の整備に重点が置かれ、生活全般を改善する側面は弱かったと感じる。この地区のハード整備は、日本の基準では合格点には至っていないかもしれないが、とにかく可能な範囲で住環境整備を実現し、そのプロセスでは生活全般を改善することに主眼が置かれている。日本が学ぶべき点を多く持っている。

## 5.2. 運河の環境改善に取り組む：ペット・クロンチャン地区

ペット・クロンチャン地区は、バーン・マンコンのパイロット 10 事業より前に始まった先行プロジェクトである。運河沿い（運河敷）に不法占拠で居住していた地区であり、以前は市場のゴミ捨て場のような場所であった。運河との高低差もほとんどなく、何度も洪水にあっている。タイの洪水は、日本のような濁流が襲うものではなく、上流で大量に降った雨水が、時間をかけて下流に流れてきて、河川や運河を超えて水があふれ、長期間水につかるような現象である。

この状況を打開すべく、1997 年ごろ類似した状況の 4 つのバンコク内のスラムがネットワークを形成し、協同して居住権確保とともに環境改善する課題に取り組んだ。検討は、4 つのスラム住民コミュニティに加えて、ネットワーク事務局、バンコク都庁、大学関係者、CODI などが加わり、3～4 年にわたる議論が必要であった。同様な問題を抱える 4 つの地区に共通する解決策を見出さなければならなかった。

学生が 65 戸の整備計画を立案し、バンコク都庁の居住許可を得て、CODI の補助金を受けて整備事業が実施された。

この地区には次の 4 つの行動規範がある。①住宅改善、②コミュニティ改善や美しいコミュニティの創出（花を作る、運河の浄化、蚊対策、健康管理など）、③ゴミ回収（ごみを回収し分別リサイクル）、④運河の管理と水質浄化。

事業前の運河は非常に汚く、多くのごみが捨てられ、水質は最悪であった。日本では今は少なくなったどぶ川の状況であった。バンコク都庁は、運河をきれいにしたいと考えていた。

そのような状況の下で、この地区は、住環境改善とともに、運河の浄化に取り組む。ゴミを拾うとともに、EM バクテリアを散布して、水質改善に取り組んだ。EM バクテリアとは、有用な微生物群であり、汚水の浄化に効果がある。この地区では、EM バクテリアを培養して、





運河の環境改善に取り組むペット・クロン  
チャン地区



細い通路の両側に整備された住宅が並ぶ

運河に散布していた。他の運河に比べて良好な環境となっているが、洪水が起こると他から汚染された水が流れ込み、再度汚くなるとのことであった。

単なる不法占拠者ではなく、正規に居住継続するためには、地域に対する貢献が必要であった。それが、この地区の場合は、ゴミの収集であり、運河の抜本的な環境改善であった。それらが認められバンコク都庁から居住許可を得ている。その前提は、強固なコミュニティの形成によるコミュニティ全体の活動が必要であり、相互の利益となる解決策を捻出する必要があった。

### 5.3. コミュニティリーダーの自己実現：クロン・ラムヌーン地区

当初のパイロット 10 事業の一つである。このコミュニティは 1983 年ごろに運河沿いに住宅を構え不法占拠居住地を形成している。当初は地主が誰であるか知らなかった。1997 年に地主が当該エリアを商業利用に転用しようと考え、立ち退きを求めてきた。一部の居住者は、金銭的補償を受け退去したが、近くに就業地があるか移転先がない 49 世帯が移転しなかった。2000 年には、立ち退きに伴う闘争は非常に激化し、二人のコミュニティメンバーの逮捕にも至った。たまたま、この地区の居住者は、バンコクの運河沿いコミュニティの大きなネットワークとつながっていた。このネットワークはこの地区に対し、コミュニティの組織化、運河管理者との連携、貯蓄組合の設立、地主との交渉等を支援した。その結果、地主はコミュニティへのエリアの一部の土地の売却に合意した。

当初は、このコミュニティは、運河に沿って細長い居住地を形成していた。それを整形地に集約することによって、地主にとっては残りの土地を商業利用し、コミュニティは新たな居住地を確保した。このような事業手法は、前述の④ランド・シェアリングと呼ばれている。

購入できた土地は、区画道路から奥まった土地であった。以前は、低湿地の上にかげられた板の道で行き来していた。バーン・マンコン事業が始まり、区画道路から敷地までの延長 560m の鉄筋コンクリートの通路（幅員 60cm 程度）を自力建設した。建設労働はコミュニティのメンバーのみが関わり、資金として、バーン・マンコン事業のインフラ整備補助と地主から

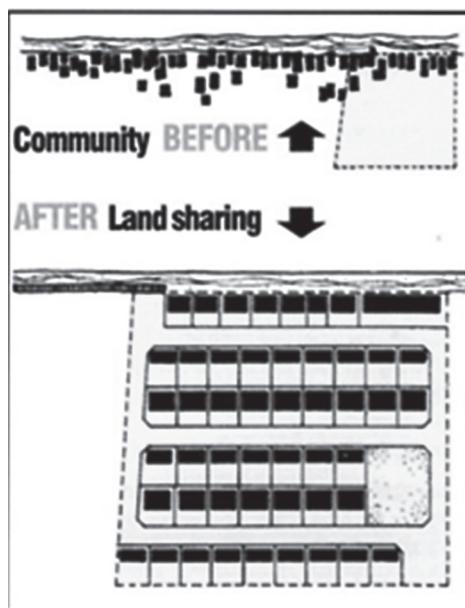
の20万パーツ（約84万円）の支援で賄われた。この通路整備作業の最も大きな成果は、コミュニティのティーンエイジャーが建設労働に関わり、それを通して彼らが薬物を避けるようになり、より両親と議論し、コミュニティの中でより積極的に役割を果たすようになったことだと聞いている。最近では、地区の東側に新たな高速道路とその側道が整備され、道路接続環境は大きく改善されている。聞いたところでは、道路部局と交渉の末、地区が外れるように道路線形を変更させたようである（おそらくわずかな変更だと思われる）。そのような大きな交渉力を持つに至っている。

49世帯のうち11世帯は従前の建物を利用した。残りの38世帯は新築する必要がある、CODIの若い建築家が、4タイプの低コスト住宅モデルを設計した。最初の3モデルは、のちに金銭的余裕ができた際に内装を仕上げるタイプのものであった。戸建住宅28戸のほか、2戸1住宅13戸、長屋住宅8戸が整備された。また、コミュニティセンター用地が確保された。コミュニティセンター用地は、子供の遊び場、貯蓄組合事務所、応急処置室、図書館などを作る予定であった。

この地区で特筆すべきは、コミュニティのリーダーから、バーン・マンコン事業を代表するスラム改善の国際的リーダーが排出されていることであろう。彼女は、パー・チャンと呼ばれている。パーは、タイ語の「おばさん」という意味なので、チャンおばさんと呼ばれていることになる。これ以外にも3人のおばさんと呼ばれるコミュニティリーダーがいて、また次の世代にも、二人のコミュニティリーダーが生まれている。

チャンおばさんは、バーン・マンコン事業のネットワーク組織において重要な役割を果たすだけでなく、CODIの前ディレクターのソムスック氏について、アジアを中心とする海外の国際会議等に参加し、バーン・マンコン事業の経験や精神などについて説いている。行政マンのソムスック氏が説明するよりも、経験豊富なコミュニティリーダーのチャンおばさんが説く方が聴衆に刺さるらしい。いわばバーン・マンコン事業の伝道師である。

チャンおばさんを筆頭に、このコミュニティでは、継続的な活動により住環境改善や生活改善を実現してきた。彼らはもともと不法占拠者であり貧困者である。しかし、住環境整備活動を通じて、生活を改善し、貧困から抜け出すことを実現してきた。さらに、その活動は多様な広がりを持ってきている。これらのプロセスを通じて、彼らはまさに「自己実現」を果たしてきたと考える。単なる生活改善だけではない。自ら目的や方法を考え実行し、自分の存在価値

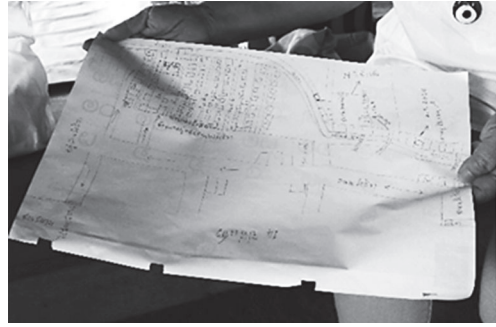


クロン・ラムヌーン地区の事業前後。

(出典：CODI update No.5, March 2008)



手前がチャンおばさん、奥でメンバーが他地区計画図を作成している。



メンバーが作成した他地区の計画図。

を高め、そのことを実感するレベルに到達している。

チャンおばさんは、コミュニティの次世代育成に対しても非常に積極的である。コミュニティ活動の継続の必要性を訴える。次世代を積極的に活動に参画させ、本気にさせて後押しをする。間違っていたら教える。チャンおばさんらの活動は、居住地を取得し、住宅を整備するプロセスを通じて、コミュニティの結束力を高め、その活動力、合意形成力、行動力、交渉力などを高めてきた。活動の対象は、もはや住環境整備にとどまらず、生活全体である。チャンおばさんたちの最近のキャッチフレーズは、「Housing Beyond」である。「住宅を超えて（生活全体をよくするよう取り組もう）」といった感じだろうか。



クロン・ラムヌーン地区の整備された住宅。

先日、この地区を訪れた際には、コミュニティセンターで、メンバー数名が、他地区の住環境整備計画図を作成していた。彼女らは建築や都市計画の専門家ではない。しかし彼女らは、自らのコミュニティにとどまらず、他地区のコンサルテーションまでを行うような、姿勢と気概と能力を身に着けている。

このコミュニティのパワーはとどまることを知らない。しかも、次世代にその精神は継承されている。一連のプロセスを通して、コミュニティは住環境改善だけでなく、自己実現を図ってきている。

#### 5.4. チェンマイのバーン・マンコン事業地区

タイの不法占拠された劣悪な住環境のスラム問題は、バンコクに限った問題ではない。地方都市においても、数多く存在する。本節では、チェンマイの密集市街地におけるバーン・マンコン事業を扱いたい。

### a. 都市壁と川に囲まれたカムパン・ヌガム地区

チェンマイの旧市街は、レンガ造の都市壁とお堀に囲まれた一辺約 1.6kmの正方形の市街地であるが、このレンガ造の都市壁以外にも都市壁が存在する。正方形の都市壁の外側に、京都のお土居によく似た、土を 5m ほど盛り上げた環状の土塁が今も多く残っている。この土塁の外側には小規模河川が流れ、お堀的な機能を形成している。レンガ壁と土塁とどちらの都市壁が先なのかは説が定まっていらないらしいが、チェンマイ大学建築学部のナウイット先生は、河川に沿った地形対応をしていると考えられる土塁の環状都市壁の方が古いのではないかと考えておられた。この土塁と小規模河川との間のわずかな線状の土地に不法占拠により形成されたのが、カムパン・ヌガム集落である。区画道路や排水設備などのインフラが整っておらず、洪水のたびに水につかるエリアであると考えられる。この集落は、農村部住民や山岳少数民族などがチェンマイ都市部に出てきて形成した不法占拠地である。住宅数 136 戸で、現在、バーン・マンコン事業が行われており、まだ一部でしか住宅整備には至っていないように見受けられる。土塁の環状都市壁は、文化財とも位置付けられており、都市壁を保存・再生しつつ、住環境の整備する方策が模索されている。そのため、この地区にはバーン・マンコン事業の補助金だけでなく、文化財保存関連の補助金も導入されている。居住権確保と都市壁保存の両立を目指した事業展開が行われている。



手前の都市壁（土塁）と河川の間形成された不法占拠地カムパン・ヌガム地区。



カムパン・ヌガム地区に新たに建設された橋。

### b. お寺周りの池に形成された密集住宅地の整備

チェンユー地区は、チェンユー寺の三方を取り巻くお堀的な池の上に形成された密集住宅地である。お堀的な池は、特に機能は持っておらず、水深約 2m と深い。土地所有者はお寺であり、居住者は以前よりお寺に地代を毎月支払っており、不法占拠地ではない。住環境向上のためにバーン・マンコン事業に取り組んだ。もともとは 37 世帯であったが、新規入居者を加え、44 世帯となっている。

この集落では、事業実施に合わせて、貯蓄協同組合を形成し、組合からお寺に地代を払う。整備内容は、老朽化した住宅を建て直すとともに、区画道路（幅員 1m 程度）や下水管を整備



チェンユー地区計画図。中央が寺、周囲の濃色が整備住宅。



チェンユー地区の整備された住宅と区画道路。住宅は杭立て住宅。

(出典：CODI 資料)

することである。区画道路を整備するために、1戸の家を半分に分割したケースもある。池の水は湧き水であり、池の埋め立て、かさ上げはされず、住宅は杭立て住宅として整備された。住宅は4×8mの標準設計的なものが整備されている。池は水質改善され、ナマズを飼っている家庭もある。

2006年にバーン・マンコン事業がスタートし、2010年に貯蓄協同組合を設立するなど、時間をかけて（がかかって）整備を進めてきている。

### c. 日本のコーポラティブハウスの進められたサンパクワン地区

CODIのバーン・マンコン事業は2003年から始まった。CODIによれば、当初10年は、不法占拠地現地（オンサイト）での住宅整備が主流であったが、10年たった2013年以降は、ある地域の不法占拠地を統合したり、別敷地を確保したりする（リロケーション）、地区間のやりくりを行う統合的事業展開が基本方針に加えられた。現地整備の限界を踏まえつつ、より広範な事業効果を狙ったものと考えられる。

サンパクワン地区は、チェンマイのメインライ区内のいくつかの不法占拠地から居住希望者を集めたリロケーション型バーン・マンコン事業のはしりである。メインライ区は、チェンマイ市を構成する4区の一つで、旧市街の南側一部を含むチェンマイ市中央南部のエリアである。新たに整備されたサンパクワン地区は、メインライ区を南に大きく外れたチェンマイ郊外部に位置している。

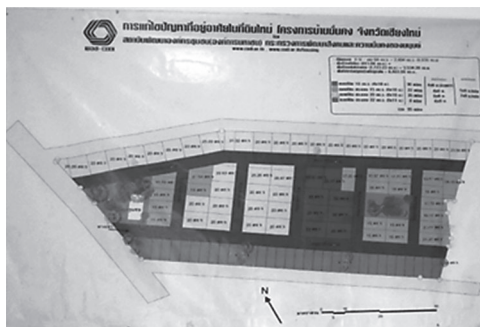
この事業は、チェンマイ市メインライ区の不法占拠地に住む居住者を対象に、事業参加希望者を募ったところ、約1,000世帯の申し込みがあった。この募集プロセスでは、チェンマイ市役所、CODIのバーン・マンコン事業スタッフ及び各集落のコミュニティリーダーが議論を重ねた。この約1,000世帯から、バーン・マンコン事業の基準ののっとり、居住者の選定が行われた。その基準とは、①低所得であること、②現居住地が不法占拠地であること、③核家族

はダメで拡大家族であること、などであった。これらの基準により、95世帯が選定された。この95世帯の下で、土地探しが行われた。3カ所の候補があったが、様々な条件より現在の土地が選定された。選定された敷地においては、住戸ブロックが計画され、従前居住地のグループごとにブロックを選んでいった。

これらの土地探しから位置決めのプロセスなどは、居住予定者の話し合いを基本に進める日本のコーポラティブハウスのプロセスに類似している。また、ある区内の不法占拠地から移住居住者を募り、新たな住宅プロジェクトを形成するプロセスは、大阪府豊中市の庄内地区住環境整備事業の一環として取り組まれたコーポラティブハウス「デネブ」の当初の事業方針に似ている。

2010年からメンバー集めと貯蓄組合の設立が行われ、2012年に建設が行われた。土地の価格は、1,000 バーツ / m<sup>2</sup> (4,200 円 / m<sup>2</sup>) であった。プロジェクトの全体面積は、約 1 万 m<sup>2</sup>。各戸の敷地面積は 40 ~ 88 m<sup>2</sup> で、延床面積 40 ~ 88 m<sup>2</sup>、一戸建、二戸一、長屋建の三種類の住宅形式より構成されている。各住宅形式別に標準設計が行われた。土地は貯蓄協同組合の名義の共有である。共用緑地では、野菜作りが行われている。建築基準は、タイの建築管理法（日本の建築基準法に該当）の低所得者住宅向け基準に基づいている。この低所得者住宅向け基準は、バーン・マンコン事業と NHA のバーン・ユア・アルトン事業のみに適用される基準で、オープンスペースは一般基準より少ないなど緩和されている基準である。

ここでは生活ルールが細かく定められており、午後 10 時以降は静かに、新しい犬猫は飼わない、貯蓄組合の活動は 1 世帯 1 名代表者参加、増築・修繕は勝手に行わない、塀は高さ 1m まで、パーティーは深夜 12 時まで、などと決められている。違反回数に応じて注意・罰金などのペナルティがあり、最大のペナルティは貯蓄協同組合の



サンパクワン地区の配置図。住宅形式ごとに色分けされている。



サンパクワン地区の街並み。



サンパクワン地区の共同野菜緑地。

メンバーシップが剥奪され、ここに住めなくなる。居住開始後おおむね10年が経過するが大きな問題は起きていないという。ペナルティも注意までだそうだ。

2カ月に1回ミーティングが行われ各家庭の代表者が出席する。午前9—12時ごろまでミーティングを行い、その後は一緒に昼食をとる。コロナ禍の時点では、LINEを活用したミーティングとなっている。正月は朝9時にみんなで祠に祈りをささげるなど、季節の祭礼にも取り組んでいる。

このプロジェクトでも、他のバーン・マンコン事業地区とのネットワーク活動は盛んであり、このプロジェクトが進行中の時は、他のプロジェクトのサポートを受け、終了した今は、他のプロジェクトのサポートを積極的に行っている。

#### d. 適応力を増すバーン・マンコン事業

初期のバーン・マンコン事業には、現地で居住権を確保するというある種の定型みたいなものを感じることができる。いわば教科書的な事業展開のように思える。今号で扱ったチェンマイの事業地区は、比較的新しい地区であり、それぞれの状況や目的の多様化に応じて、より柔軟な適応力のある事業展開が図られている。

### 5.5. その他の特徴的なバーン・マンコン事業地区

本節では、特徴的な事業を展開する2地区を取り上げたい。

#### a. 筏住宅集落の再生：ウタイタニ地区

バンコクの北約200kmに位置するウタイタニには、今ではタイで見られなくなった筏住宅の集落がある。筏住宅とは、竹材などを浮材として、河川や湖沼に筏を組み、その上に住宅を構える。以前は、杭立て住宅とともに、水上住宅としてタイの各地で見られたが、現在住宅集落としては、このウタイタニに存在する筏住宅が最後の集落である。レストランやホテルなどを筏上に設けるケースは存在するが、いずれも商業利用であり、純粋な住宅集落としてはこのみである。ここでは、魚を採取して干物にするなどで生計を立ててきた。

筏住宅のコミュニティは、140棟127世帯で、全人口は370人である。60歳以上が約60%を占め高齢化が進む。



タイ式の屋根ののった筏住宅。



浮材は、元は竹材（左）、現在はドラム缶（右）。

2019年に、CODIが地区に入り始めた非常に新しいバーン・マンコン事業地区である。事業の課題は、居住権の獲得、老朽化した住宅の修復、インフラサービスの提供、生活の質QOLの向上、さらに筏住宅特有の課題であるが濁水時に浮材が水底に接してしまい建物の荷重に耐えられずに壊れることへの対応である。タイの問題には洪水時の浸水問題があるが、逆の課題である。濁水時以外の課題は、他の地区と共通するが、一方でCODI等の公的組織がこのコミュニティを支援する目的は、失われつつある筏住宅集落の保存という居住文化保全の側面も大きかった。事業プロセスは、他の地区と同様、居住世帯や建物状況等の現況調査、貯蓄協同組合の設立、修復のための木材の調達と修復作業などが行われた。

住宅の修復が、バーン・マンコン事業らしい仕組み・進め方で行われた。CODIのサポートもあり、全国16県からボランティアとして大工さんが12名集まった。さらにその仲間が40名集まり（内12名はこの集落から）、52名の大工作業集団を形成した。その専門性は、構造専門、屋根専門、壁専門と分かれている。彼らは建物を調査し、優先性の高い建物を選んでいった。大工間で最初の7日間ほどワークショップを実施している。修復のプロセスを共有し、彼らは教え合わないといけなかった。陸の大工と筏住宅の大工とでスキルが異なっており、お互いのスキルを共有する必要があった。その精神は、“Brother help small brother.”といわれる。

2021年11月の調査時点で、127世帯中概ね100世帯の住宅の修復が済んでいる。また、居住者は、住所登録を獲得でき、電気、水道、汚水排水サービスの確保や子供の学校に通う権利などを得ている。濁水時の浮材が水底につき壊れる問題については、質問に対するCODIスタッフの明確な回答がなく、まだ根本的な解決には至っていないと思われる。

建物の修復が進むにつれて、若い世代が移り住んでくるケースが見られ、筏住宅の中で髪飾りなどの小物を作成し、軒先で販売したり、陸上の市に販売に行っているケースがあった。この集落は観光地化はしていないが、観光も視野に入れた新たな展開が始まっている。

このプロジェクトは、CODIが入ってバーン・マンコン事業が始まって三年余りと、非常に新しいプロジェクトである。とある筏住宅にお邪魔させていただいてCODI職員や住民へのヒアリングしていた時にも、その住宅に近所の人が集まってきてお互いに会話をしているシーンが見



筏の上では、魚の干物が干されている。



近所の人が集まって話をする光景が見られるようになった。



られた。これは、CODIが入る前には見られなかったシーンであるという。バーン・マンコン事業の始めの一步は、コミュニティ内のコミュニケーションであると実感した。ここでも、CODIはファシリテーターとして、コミュニティと行政との間に立つことを徹底している。CODIの職員は、住宅問題を主に扱っており、生業などの経済的側面まで対象にできていない限界を言及していた。このコミュニティが持続的に存在するためには、経済的な自立が必要である。新たな居住者が増え、小物作成で生計を立てているケースは一つの光明であるが、持続するためには経済的側面の自立が欠かせない。



筏住宅の軒先で売られている手作りの髪飾りなどの小物。

#### b. 地道なプロセスから生業の創出へ：コー・クラン地区

バンコク東部のコー・クラン地区は、チャオプラヤー川に接続する運河の中州に位置する。

土地の所有者は、Crown Property Bureau（タイ王室財産管理局、以下CPB）である。CPBは、タイの各地に多くの土地を有しており、バーン・マンコン事業地区の底地がCPB所有の場合が多い。

ここでは、2007年からバーン・マンコン事業がスタートしており、当初は、CPBとCODIが手を組んでコミュニティに働きかけた。CODIは、各地のバーン・マンコン事業のリーダーたちで構成されるネットワーク“ソーショー”と手を組んで働きかけている。話を始めてからコミュニティの多くが理解するまで半年かかったが、半年後にコミュニティのほぼ全員でグループを構成し、事業が始まっている。

バーン・マンコン事業は、コミュニティメンバーの調査や委員会構成等を行っていたのだが、2009年に火災が発生し、20戸が焼失した。火事後、コミュニティの姿勢が変化し、サポートを待つ姿勢から、自ら主体的に問題を理解し、評価し、環境を管理する姿勢へと転換していった。もし以前よりCODIが関わっていなければ、火事で焼失した住宅の人たちは地区を去ったであろうとコミュニティの人は言う。

月2回メンバーを巻き込んで他の地区のスタディツアーをしたり、CPBとのミーティングを月1回持ったりして、コミュニティが話し合いを自主的に行ってきた。当初は参加しない人もいたが、次第に全員参加するようになった。コミュニティのメンバーには、単なる支援の受け手にはなりたくない、自らマネジメントに関わりたい、という意識が生まれてきた。

地区整備としては、歩道を整備したうえで、火災消火のトレーニングや電気の管理、消防船の購入などの防災対策を行っている。また、子供のラーニングセンターを整備した。当初は、子供たちが何か活動に積極的に参加するということはなく、宿題をする程度であったが、今は大学生とも共同活動ができるようになったという。



コー・クラン地区の整備された歩道。



コミュニティで製造された洗剤等の製品。

新たなアプローチとしては、コミュニティの生業の問題として、コミュニティ・プロダクツに取り組んでいる。これはコミュニティの福祉の問題でもある。コミュニティ・プロダクツとして、シャンプーや石鹸、クリーニング溶剤、皿洗い洗剤などの環境にやさしい製品をコミュニティで製造している。利益は、コミュニティ全体の利益であり、コミュニティの関係を持続することが意識されている。「天国の島」として、テレビにも出た。このような活動を通して、地球温暖化対策に取り組んでいる、小さな活動を通して大きな課題に取り組んでいる、と自負している。

他の地区や組織から多くの訪問者が来訪しており、コミュニティ・プロダクツはこれらの訪問者にも販売している。私も石鹸をお土産として購入した。

コミュニティの人々は、コミュニティのエンパワーメント（強化）を通じて、自らを向上したいと考えている。また、王の土地に住むには、よい市民であるべきだとも考えている。当初は、麻薬問題があったが、これらにも対処し、コミュニティで結束して、ハードな住環境だけでなく、生業の創出なども含めた生活改善を行うことにより、自覚を高め、生活の質 QOL の向上を図っている。

## 5.6. バーン・マンコン事業地区のコミュニティによるコロナ禍対応

タイでも新型コロナウイルスは猛威を振るい、社会は大きく混乱し、閉塞した。コロナ禍に対しても、バーン・マンコン事業を行った地区では、コミュニティが結束し、可能な対策を行っている。

具体的な対策としては、感染防止のための「感染防止策に関わる教育」「マスク配布」「消毒アルコール配布」、コミュニティによる「健康チェック」、居住地区全体を消毒する「コミュニティ消毒」、何らかの機会ですり入ったり安く共同購入した食材を交換したり分配する「食材シェアリング」、共同で調理し食事を分配する「コミュニティキッチン」、野菜食材を自前で調達する「コミュニティ農園」、さらには「感染者の隔離」、救急車が来るまでや病院の受け入れ態勢が整うまでの「感染者の一時隔離待機施設の整備」、「濃厚接触者の自宅隔離（食事等の配布）」などである。これらは自らの地区にとどまらずに「他のコミュニティへのサポート」も

行っている。対策は地区によって濃淡はあるが、コミュニティで取りうる多様な対策が行われている。日本の町内会・自治会や団地などのコミュニティでここまで包括的コロナ対策に取り組んだところはないのではないかと。まさしく「共助」の実現である。

バンコク都心部に近いバン・クルア地区でも、コロナ禍対策に積極的に取り組んでいるが、コロナ禍以前よりコミュニティキッチンを展開していた。その理由は、この地区がイスラム教徒中心のコミュニティであることである。タイのイスラム教徒は人口の4%程度と言われる少数派である。このコミュニティには、ハラールフード（イスラム教で許される食べ物）をコミュニティキッチンで調理し、地区外の住民も含めて提供してきた歴史がある。そのため、コロナ禍でのコミュニティキッチンはスムーズに展開された。コロナ禍後も毎日行われている。コミュニティキッチンの展開によりコミュニティ間のネットワークが広がっており、相互サポートが実現できている。また民間会社の支援を受けて、粉ミルクやおむつの分配なども行っていた。さらに、感染者が出た家を地図上にプロットし、感染者が多く出ているエリアの住民を食事の分配などにより自宅隔離する感染拡大防止の取り組みなども行っている。

## 6. バーン・マンコン事業における CODI の建築家の役割

CODI 所属建築家のアルティット氏に話を聞く機会を得た。彼は CODI に雇用されている建築家の一人である。CODI はタイ全土に 5 事務所を持ち、25 名の建築家と 5 名のエンジニアが所属している。

バーン・マンコン事業は、世帯の把握調査などから始められる。CODI が担うのではなく、地図上に世帯の状況を記述するコミュニティ・マッピングなどの調査ツールを CODI 職員や建築家が作成し、それを使ってコミュニティ自身が行う。世帯調査では、各世帯の仕事内容や障がいの有無などが把握され、これらの事情は、計画に反映される。その後、敷地の基礎調査から計画が始まるが、CODI 建築家が担うのは、まずは基礎建築教育である。空間把握やスケール感覚の取得など、まるで建築教育の一年目のプログラムのような教育をコミュニティに展開する。コミュニティのメンバー自身が模型を作成することもあるらしい。写真セッションなどを通して、地区の課題や樹木などの資源をデザインに生かせるポイントも把握される。これを経て、コミュニティのメンバーはデザインに参画できる能力を身に着ける。このようなラーニング・プロセスが徹底的に重視され、コミュニティは自ら計画に参画し、判断できる能力を養っていく。建築家に求められるのは、もちろんデザイン提案能力も必要であるのだが、ここでは教育能力が求められる。しかし、ジェネラリストではなく、建築的素養を背景としたスペシャリストとしての職能である。もちろん、CODI 建築家たちは、専門家の立場から配置計画や住棟計画の提案を行う。しかし、決定するのはあくまでもコミュニティである。アルティット氏は言う、「提案を押し付けると、与える CODI と与えられるコミュニティという関係になり、対等な関係を築けない」という。

コミュニティのメンバーは、コミュニティリーダーのネットワークや CODI スタッフからの

助言を受けながら事業を進める。建築基礎教育を受けており、またデザインプロセスに参画しているので、例えば移設の必要性などを理解できる。このようなプロセスを経て、コミュニティによる自己決定が達成されている。

アルティット氏は、「CODIやコミュニティリーダーネットワークは、整備計画などの提案は行っている。事業により住環境は整備できる。しかし、エコノミーグループの創出には至っていない。ビジネスプランの提案などはできていない。」という。CODIやその建築家は、日本の住環境整備よりもはるかに生活全般を扱っているが、コミュニティの生業の創出が課題としてあげられた。

## 7. バーン・マンコン事業から得られる示唆

### 7.1. バーン・マンコン事業により住民やコミュニティが得たもの

事業を通して、居住権の確保や住環境が整備されたが、住民やコミュニティはさらに以下のような能力や感覚を獲得したのではないか。これらは、コミュニティのモチベーションを高め、自己決定の原則を支える基盤であると考ええる。

#### a. コミュニティパワー

個人の努力では、居住権などを得るのは困難である。CODIのサポートも重要だが、共同・協働の力であるコミュニティパワーがあつてこそ居住権獲得や住環境改善が可能となる。事業プロセスは、根本的な教育プロセスを包含しており、事業進行を通して、コミュニティは結束力と合意形成力・決定力を獲得する。これらにより自己決定に基づく事業実施が可能なコミュニティパワーが形成される。その源には家族・親族を大切にするタイの価値観があるのではないか。事業の経験やノウハウの継承は、ウタイタニ地区の大工関係で言われた「兄が弟を助ける」や、事業地区間のネットワークでの先輩地区が後輩地区に教える「母・子ども・孫の関係」などのように、しばしば家族関係にたとえられる。コミュニティを家族・親族視し、尊重しあう関係が形成されていると思う。

#### b. 課題解決感

貧困生活は、個々人では改善は困難だと推察される。コミュニティパワー等を通して、居住権確保や住環境整備が実現された。この課題解決の実感、実現感や成功体験は、貧しい暮らしではなかなか得る機会、感じる機会が少なかったのではないか。これらは、強烈的な実現感を醸成する貴重な経験であり、またその後の地区間のネットワークなどの行動の源ではないだろうか。

#### c. 自己貢献感

コミュニティ主導のプロセスの中で、住民は何らかの役割を担い、人の役に立ち、コミュニ

ティに貢献する。単なる活動参画や、意思決定参画だけでなく、自己の特性や能力をコミュニティの活動に生かしている。このことが、貧しい孤立した生活では得られなかった、自己が他者やコミュニティや社会に貢献している感覚につながっているのではないか。これも事業参画の重要なモチベーションになっていると考える。

#### d. 自己実現感

コミュニティリーダーの中には、コミュニティ活動や事業地区のネットワーク活動の中で主導的立場を持つものがある。これらのネットワークは、組織的なものや、課題ごとの自発的な自然発生的なものもある。これらのネットワークの中では、リーダーのような主導的な立場による参画・サポートも展開されるが、自発的なネットワークの中では個々の能力や経験を活かしたサポートも展開されている。中には、クロム・ラムヌーン地区のチャンおばさんのように、CODIのディレクターについて国際会議などに行ってバーン・マンコン事業を説き、事業の伝道師的役割を果たすものもいる。このようなプロセスは、多大な自己実現感をもたらすのではないか。

### 7.2. バーン・マンコン事業から得られる示唆

バーン・マンコン事業は、タイでは非常に有効な事業として展開されている。そこには、タイならではの低所得者の居住状況ゆえに有効である条件が多い。しかし、条件の違いを超えて、日本の住環境整備や住宅政策が参考にすべき示唆が含まれていると考える。

#### a. ハードな住環境整備に絞らず、生活全般を対象にした事業展開の重要性

ハード整備だけでなく仕事環境の維持など生活全般の再構築に主眼をおき、ハード整備と生活再建が連動している。そこには、事業を通して形成されたコミュニティにおける相互扶助環境が重要な要素となっている。日本の住環境整備は、縦割りであり、ハード整備のみに主眼が置かれる。建築家もハードにしか視野が届いていない感がある。このような生活全般を見据えた相互扶助環境の形成は、日本においてももっと重視されるべきであろう。

#### b. 徹底的なコミュニティ主導

バーン・マンコン事業は、合意形成、意思決定、事業推進などで徹底したコミュニティ主導で行われる。コミュニティによる自己決定は「鉄則」である。ラーニングが重視され、プロセスを通してコミュニティは自己決定能力を高めていく。CODIやその建築家が重点を置くのは、主にラーニング・プロセスの主導と助言である。日本においても、まちづくり協議会の自主性を認める神戸市の条例や、新規店舗出店者等と協議会との協議を義務化する京都市地域景観づくり協議会の例などはあるが、ここまで徹底したコミュニティ自己決定原則を貫いている例はないと思う。このコミュニティ自己決定原則は、後述の地域の自律的管理能力を高めることにつながる。

**c. 多様な強固なネットワークの形成**

組織的なフォーマルな連絡体制だけでなく、課題ごとの緩やかなインフォーマルなネットワークが形成されており、知見の共有と課題解決のための議論が行われている。ネットワークは、プロジェクト完結型にとどまらない、次へのノウハウやモチベーションの継承につながる重要な取り組みである。

**d. コミュニティ主導の生活環境の自主運営・管理能力の向上**

徹底的なコミュニティ主導により、合意形成能力・意思決定能力を向上させ、住環境の自主運営・管理能力を向上させる。これは、事業後における各地のコロナ禍対応にも見ることができる。日本では、高度経済成長期などを経て多様な住環境整備に取り組んできたが、低経済成長期においては、再開発事業などの右肩上がりの経済を前提とした事業展開は困難になり、また自治体の財政逼迫等により住環境整備事業等への取り組みも低調である。行政もエリア・マネジメントなどを提起してきているが、まだまだ不十分である。日本など低経済成長下にある国においては、 unnecessary 資金消費を行わずに、身の丈に合った住環境整備を徐々に展開するコミュニティの自主運営・管理能力の向上が問われると考える。バーン・マンコン事業の一連の取り組みは、コミュニティの自主運営・管理能力の向上に重要な教訓を与えるものである。

**注**

本稿は、石原一彦著「タイの住まいづくり・まちづくり（1）～（18）」『建築とまちづくり Vol.510 ～ 528』新建築家技術者集団、2021年9月号～2023年3月号の（7）～（14）を再構成・加筆したものである。

**参考文献**

1. 独立行政法人国際協力機構（JICA）他「タイ国民間連携による住宅セクター情報収集・確認調査 ファイナルレポート」2013年5月
2. 田中麻里「タイにおける National Housing Authority（NHA）の住宅供給の変遷と現状」群馬大学教育学部紀要 芸術・技術・体育・生活科学編 第46巻 189—195頁 2011
3. CODIパンフレット、CODI update No.5, March 2008
4. CODIパンフレット、Charoenchai Nimitmai：Case studies of collective housing in Asian cities series・March 2021
5. UNHABITAT SLUM UPGRADING FACILITY WORKING PAPER 11

