

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 8 日現在

機関番号：12201

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2011～2014

課題番号：23530647

研究課題名(和文) タイ都市社会の変容と地域住民組織

研究課題名(英文) Transformation of Thai Urban Society and Community Based Organization

研究代表者

マリー ケオマノータム (Kaewmanotham, Malee)

宇都宮大学・国際学部・教授

研究者番号：30241855

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,500,000円

研究成果の概要(和文)： バンコクの新興住宅地では、「2000年土地開発法」の制定により、道路や上下水道、公園などの共有財産の維持・管理主体として、管理組合法人が組織されるようになっている。本研究では、管理組合法人の組織と運営の実態を調査することをおして、バンコクにおける住民による地域共同管理をめぐる制度と実態を明らかにし、その課題を抽出した。

研究成果の概要(英文)： In the new residential area of Bangkok, the developed-estate juristic entity came to be institutionalized as the main constituent to operate the management and maintenance of private common property of the estate such as roads, water supply and sewerage system and parks, etc., according to the establishment of "The Land Development Act, B.E.2543(2000)"

This research clarified the current situation and issues related to the organization and community based management by the new middle class residents regarding the activities of developed-estate juristic entities in new residential areas in Bangkok through surveys and analysis.

研究分野：社会学

キーワード： タイ バンコク 地域社会開発 管理組合法人 2000年土地開発法 カナカマカーン・チュムチョン 新中間層 都市中間層 新興住宅管

1. 研究開始当初の背景

(1)バンコクにおいては、都市化とスラム問題の激化を受け、1960年代から地域社会開発政策が展開され、その住民側の受け皿としてカナカマカーン・チュムチョン(地域委員会)の組織化がなされてきた。

(2)近年のタイ社会では、少子高齢化、核家族化、消費社会化、情報化の進展とともに、新中間層の成長がみられ、新興住宅地の開発が進み、その管理主体として住民による管理組合法人の組織化が進んできた。

(3)カナカマカーン・チュムチョンとともに、新中間層による地域共同管理の動向は、バンコクの地域社会の今後を占う意味でも無視できない意味をもつようになっている。

2. 研究の目的

本研究は、地域住民組織および地域諸団体の結成と連携を推し進めてきた地域社会開発政策の到達点を検証するとともに、地域住民組織が地域・住宅問題や地域福祉への取り組みにおいてどれほどの「自治」の内実をもちえているかを実証的に明らかにすることを目的とする。

3. 研究の方法

研究目的を達成するため、文献・資料研究、現地における聴き取り調査(対象は行政機関、NGO、住民組織、一般住民)、質問紙調査(対象は住民組織)を行う。

4. 研究成果

ここではおもに新中間層住民による地域共同管理の現状と課題にしぼって、成果をまとめておきたい。

(1)新中間層の拡大と新興住宅地

バンコクは、1990年代以降、人口増加という点ではほぼ成熟段階に入ったとみることができ。2010年の人口は570万人であり、タイの人口の約1割が集中する首都都市

であることには変わりがない。タイの就業構造は、第1次から第2次・第3次部門へと急激に移行しつつあり、2011年には第1次36%、第2次22%、第3次42%となっている。こうした産業構造の変化は、バンコクに集約的に現れている。2010年のバンコクの職業構成は、専門・技術18%、管理職8%、事務職9%であり、これらをあわせると34%がホワイトカラー層にあたる。バンコク圏の平均世帯月収は全国平均の約2倍であり、学歴もまた高等教育が35%を占めている。これらのことから、すでにバンコクの人口の3割以上が新中間層にあたるものとみなすことができる。

1990年代以降、新中間層の居住地として、都心部には高層マンション、そして郊外部には一戸建てと一部タウンハウス形式を含む新興住宅地がスプロール的に開発されるようになった。バンコクの新興住宅地は、ほぼ例外なく四囲に塀をめぐらし、出入り口にはゲートパーと警備員を配したゲーテッド・コミュニティである。新興住宅地の住民にとって、地域のセキュリティとアメニティを確保するには、部外者の侵入を許さず、外部に対して守りを固めることが絶対条件となっているようである。しかし、外部に対して閉じられているという事実から、道路や上下水道など住宅地内の共有施設つまりインフラは、行政の管轄下にある公共財ではなく、私的な共有財産だという性格が導き出されることになる。これらを住民自身が将来にわたっていかに維持・管理し、更新していくのかということが新興住宅地に共通の課題として浮かび上がってきたのである。この課題に対するタイ政府の回答が新興住宅地管理組合法人の制度化である。

(2)管理組合法人の制度化

タイでは、1979年に「コンドミニウム法」が制定され、分譲マンションについては、住

民による管理が始まっていた。この新興住宅地版が「2000年土地開発法」に根拠をもつ新興住宅管理組合法人である。管理組合法人の任務は、もっぱら共有施設(インフラ)と共用サービスの維持・管理にある。第一に基本インフラとしては、道路、電気、上下水道、雨水溝、街灯、街路樹、囲い塀、ゲートなどがあり、第二にその他の共有施設として、集会施設、法人事務所、公園・広場、プール、フィットネス施設などがある。新興住宅地は、マンションとは異なり、規模的にはもはや「小さな町」だといえることができる。小なりといえども「町」というレベルでのインフラとサービスを住民自身の手によって将来にわたり維持・管理・更新していくことは、財政面も含めて、はたして可能なのであろうか。事例をみていくことにしよう。

(3) クロンサムワー区 A 住宅地の事例

A 住宅地は、1999年に分譲が始まった全350区画の中規模な一戸建住宅地であり、2012年8月現在、273世帯1,200人弱が住んでいる。総面積は20ライ(32,000㎡)であり、共有部分が35%を占めている。1区画の平均面積は50タランワー(200㎡=約60坪)であり、世帯主は40歳代後半の会社員が多く、階層的には「中」とのことである。

管理組合法人は、2009年に設立された。その2年ほど前に開発業者から設立の働きかけがあったが、住民にとっては「寝耳に水」の話で、管理は開発業者がずっとやってくれるものだと思っていた住民が多かったとのことである。分譲時の説明が十分でないことがわかる。

管理組合の運営を担う運営委員会は、13名で構成されており、その役職は、会長、副会長(3名、うち1名は女性)、書記(女性)、会計となっている。委員の任期は2年で、再選は2期までが可となっている。委員経験者のうち、5名が議決権をもたない顧問・アド

バイザーの委嘱を受けている。委員は臨時総会の場で、推薦された候補に対する挙手による投票で信任し、役員は委員の互選となっている。委員の報酬は、規約上は可能だが、実際には支給されておらず、住民のボランティアとなっている。総会は通常総会が年1回以上の開催となり、予算・決算の承認がおもな議題である。必要に応じて、また新興住宅委員の選出時に臨時総会が開かれている。

財政状況を見ると、収入としては基金にあたる部分と管理費として毎月徴収している部分がある。基金部分は、購入時に払い込んだ購入価格の15%にあたる保証金のうち、7%(法定の最低基準)が、組合設立時に開発業者から返還されており、これがもとになっている。管理費は、全体で月額約10万パーツの収入となっている。各戸の負担は1タランワー(4㎡)あたり10パーツという設定なので、一区画あたり平均500パーツ(約1,500円)という計算になる。この額は他の新興住宅の管理組合法人と比べると格安で、この住宅地の住民であれば払えないはずのない金額だとのことである。ただ現実には、滞納者が約1割おり、悩ましい問題になっている。住宅地入り口のゲートバーは最近自動化され、カード式になったが、管理費の滞納者にはカードを支給せず、警備員にバーを上げてもらわなければ入れないようにするなど、ペナルティも設けているが、滞納問題に改善の兆しはないようである。これに対して支出は、警備員や庭師の雇用、電気料金、会計士への委託料、ゴミ処理費などが毎月決まったもので、これらだけで収入の10万パーツを超えてしまっている。このほか臨時的な支出として、住宅地入り口のアーチや排水ポンプの修理費などがあり、じわじわと基金部分を取り崩す状態になっている。とりわけ2011年の水害では、基金部分から20万パーツを切り崩しており、将来の財政破綻に対する危機感を募らせている。なお、A住宅地では、毎月

の会計報告を野外に掲示し、住民に対する透明性の確保に努めている。

A 住宅地では、正月、こどもの日、母の日、父の日にあわせて地域のイベントを開催している。これらはいずれも管理組合ができてから始まった行事であり、バザーや食べ物の販売を行って、その収入は管理組合に入れるようにしている。いささかでも管理組合の財政状況の改善に貢献できればという思いだそうである。このほか、管理組合の設立は、それまで住民組織もなく、互いにバラバラだった住民同士を結びつけるきっかけになっており、お互いが顔見知りになって、地域の問題をともに考えていくきっかけになったとのことである。

(4) 考察

バンコクの住宅開発は、都市計画とインフラ整備なきままに無秩序に展開され、新中間層のゲートド・コミュニティの林立という状況を招いている。閉ざされたコミュニティに対しては、インフラ整備やその維持を含む公共サービスを提供する必要も財政的余裕も行政にはなく、その地域管理が住民自身の責任に委ねられるのは当然ともいえよう。管理組合法人による地域共同管理は、法律を根拠とする制度であり、全戸加入を義務づけ、管理費滞納者に対しては最終的には管理組合法人による訴訟という強制力に訴えることもできるなど、その限りではすぐれた仕組みであるという。しかし、法の存在や住民管理への移行についての分譲時の業者の説明は十分とはいえず、むしろ将来的には重荷となるような池や噴水、プールにフィットネスと、目を引く宣伝で売り逃げるような開発業者もあるようだ。

新興住宅地の地域管理は、ひとつの町の運営をその経費を含めてすべて住民に担わせるものだが、そもそもそれは可能なのだろうか。第一に財政的な問題がある。月々のフ

ローとしては約1割に上る滞納者への対応が課題だが、同じ地域に住むもの同士、法的措置に訴えるのは実際には困難であり、フリーライダー問題が深刻になっている。ストックとしては、共有施設の比重が大きいだけに、将来を見越した修繕費の確保ないし積み立てが必要だが、実際にはほとんどできていない。第二に技術的問題がある。共有施設維持の長期的展望と更新プランの立案には高度な専門性が要求される。行政から何らの支援もないままに、住民たちにそれができるのであるか。第三はこのことと関わって、組織運営とインフラの維持・更新を担う人的資源の問題がある。住民のボランティアスタッフ頼みで、行政などによる研修プログラム等もないなかで、将来にわたる人材供給が可能なのであろうか。住民が管理を担いきれない場合は、共有施設を行政に寄付することになるが、地域をオープンにすることは、ほぼすべての住宅地が望んでいない。こうした実態を見る限り、管理組合法人による地域管理は、制度としての形式的な洗練とは裏腹に、将来にわたる財政的・技術的・人的な担保を欠いているといわざるをえない。

5. 主な発表論文等

【雑誌論文】

マリー ケオマノータム、牧田実、バンコクにおける新興住宅地管理組合法人の実態 アンケート調査に基づく分析、宇都宮大学国際学部研究論集、査読無、第39号、2015、91-104

マリー ケオマノータム、牧田実、バンコクの新興住宅地における地域共同管理の動向と課題 2000年土地開発法と管理組合法人をめぐって、宇都宮大学国際学部研究論集、査読無、第37号、2014、81-90

マリー ケオマノータム、牧田実、地域文化とカナカマカーン・チュムチョン

バンコク都ラートクラバン区リアップ・クローンモーン地域を事例に、宇都宮大学国際学部研究論集、査読無、第 35 号、2013、111-117

マリー ケオマノータム、牧田実、歴史的市街地の保全とカナカマカーン・チュムチョン バンコク都プラナコーン区プレーンブートン地域を事例に、宇都宮大学国際学部研究論集、査読無、第 35 号、2013、103-110

【学会発表】

マリー ケオマノータム、牧田実、バンコクの新興住宅地における地域共同管理の動向と課題 2000 年土地開発法と管理組合法人をめぐって、第 86 回日本社会学会、2013 年 10 月 12 日、慶應義塾大学

マリー ケオマノータム、牧田実、バンコクにおける新興住宅地管理組合法人の実態 アンケート調査にもとづく分析と考察、第 87 回日本社会学会、2014 年 11 月 22 日、神戸大学

6. 研究組織

(1) 研究代表者

マリー ケオマノータム (KAEWMANOTHAM, Malee)

宇都宮大学・国際学部・教授

研究者番号：3 0 2 4 1 8 5 5

(2) 研究分担者

牧田 実 (MAKITA, Minoru)

福島大学・人間発達文化学類・教授

研究者番号：2 0 2 2 9 3 3 9