

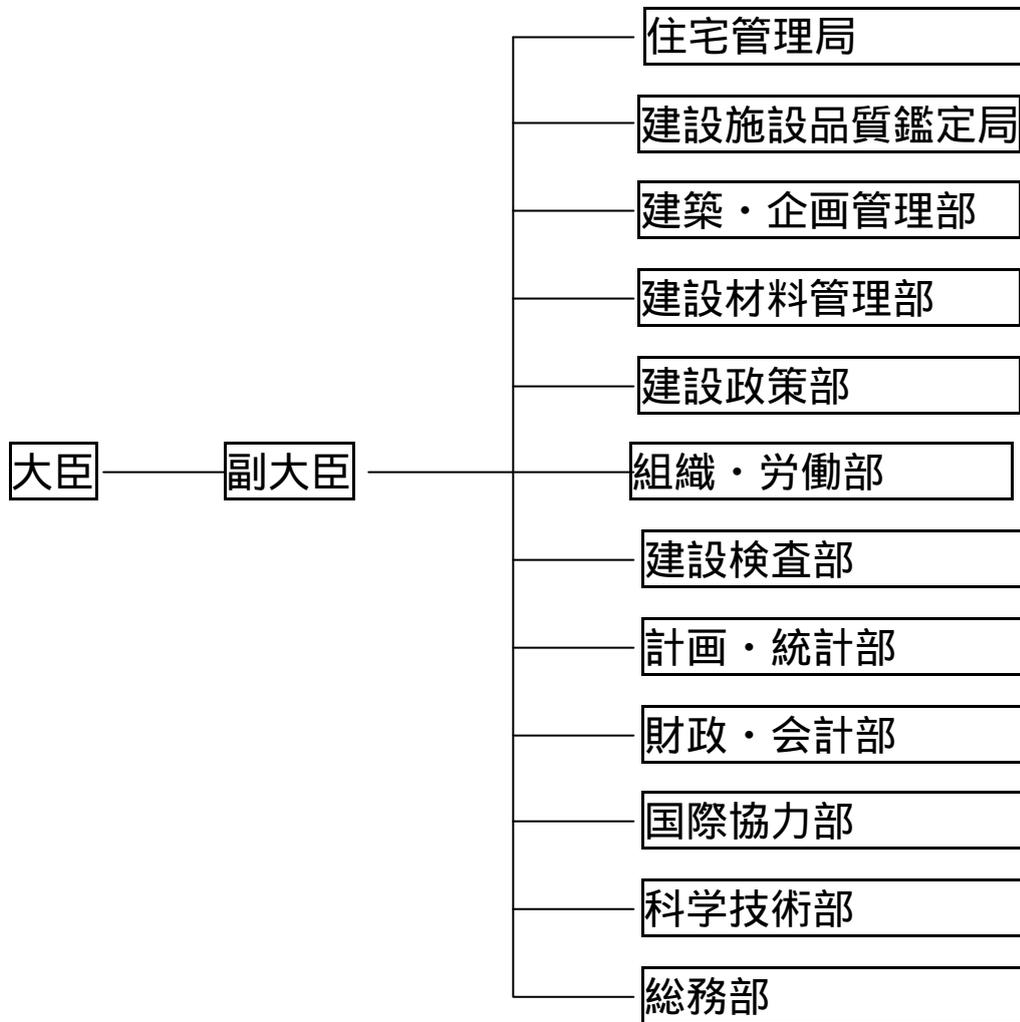
国際協力研究会資料

# ベトナムの住宅政策

2001年3月14日

保 立 透

# 建設省の組織



## 所管機関

都市・農村計画研究所

建設技術科学研究所

建設標準化研究所

建設経済研究所

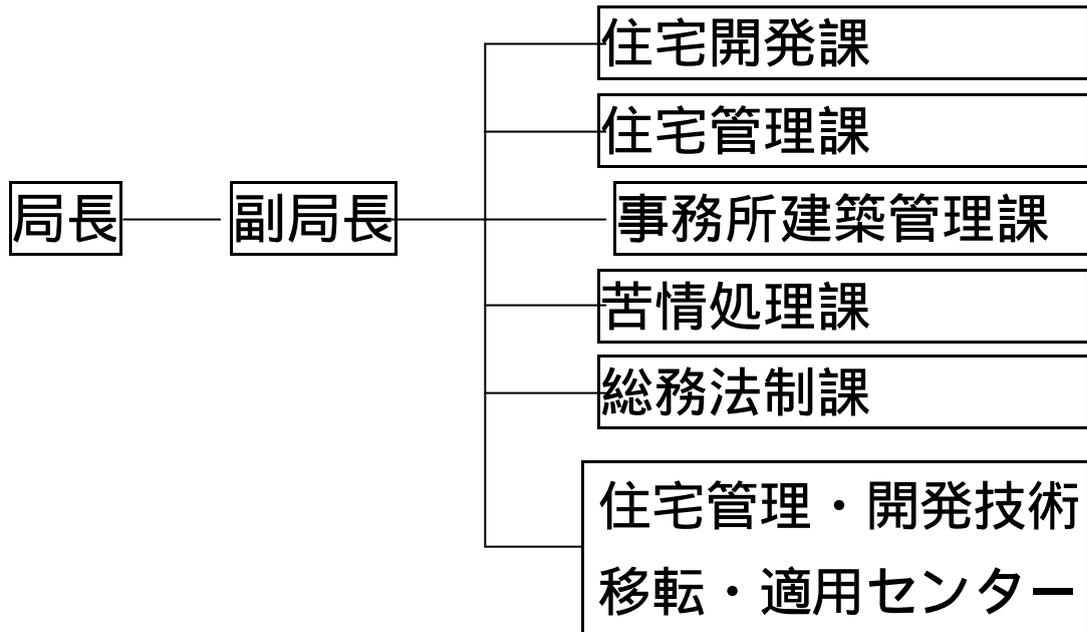
建設材料研究所

ハノイ建築大学

ホーチミン市建築大学

等

# 住宅管理局の組織



職員数：22人

(その他労働契約スタッフ10~20人)

年間予算：22,000US\$

# 住宅事情

## 1 . 住宅ストック

全国	1,500 万戸	525 百万m <sup>2</sup>
都市	300 万戸(23%)	84 百万m <sup>2</sup> (16%)
農村	1,200 万戸(77%)	441 百万m <sup>2</sup> (84%)

国家所有住宅 87.7 万戸 25 百万m<sup>2</sup>  
全国の 4.8%、都市住宅の 30%

(参考)

人口	全国	7 6 0 0 万人
	都市部	1 8 0 0 万人(24%)
	農村部	5 8 0 0 万人(76%)

## 2 . 住宅規模

(日本)

平均床面積	全国	7.0 m <sup>2</sup> /人	(31 m <sup>2</sup> /人)
	都市	5.7 m <sup>2</sup> /人	
	農村	7.5 m <sup>2</sup> /人	

### 一戸当たり面積

	全国	35.0 m <sup>2</sup> /戸	(92 m <sup>2</sup> /戸)
	都市	28.5 m <sup>2</sup> /戸	
	農村	45.0 m <sup>2</sup> /戸	

### 3. 住宅のタイプ

集合住宅 = The Poor  
10,000US\$

ペンシル型住宅 = Middle Class  
50,000US\$

庭付き一戸建て = The Rich  
250,000US\$

# 住宅供給主体

## 1．住宅開発会社の例

建設省所管

H U D

V I N A C O N E X

等

ハノイ市所管

H I D C 等

ホーチミン市所管

R E S C O 等

## 2．供給量

ディベロッパー：個人 = 3 : 7

# 国の支援策

住宅団地の土地引渡し価格の引き下げ  
5階建て以上の共同住宅の土地使用料免除

開発企業の所得税減額

インフラ整備の助成  
住宅開発区域外のインフラを国が整備する

住宅開発基金の活用

# 所得水準と住宅分譲価格

## 1 . 収入

一人当たり平均年収：2 5 0 US\$

⇒ 5人家族の世帯年収 = 1 , 2 5 0 US\$

(参考) 統計総局の資料

公務員一人当たりの年収(1998年)

全国 4 4 0 US\$

ハノイ 4 5 0 US\$



共稼ぎの場合の年収 = 9 0 0 US\$

## 2 . 住宅分譲価格

ハノイ市内の集合住宅の例 (HUD の分譲住宅)

約 1 0 , 0 0 0 US\$ / 戸

# 住宅政策上の課題

## 1 . 秩序ある建築活動

法制度及び執行体制の整備

都市計画、建築規制

土地使用权、住宅所有権等の権利関係

## 2 . 適切な住宅管理（特に共同住宅）

管理規約、管理体制等の整備

役割分担、費用分担

無秩序な増改築防止

計画修繕

## 3 . 中・低所得者に対する住宅対策

住宅金融制度

低所得者向け住宅供給又は助成等

## 4 . 住宅の質の向上と技術開発

どのような住生活を目指すか

（具体的な目標）

研究開発の奨励と関連産業の育成