

# ヴェトナムの国家所有住宅の現状

国際建設技術協会 佐々木 sasasa.sasaki@nifty.com

## 1. ベトナムの概要 (別紙)

## 2. ベトナムの都市と住宅

- ・一定の制限はあるらしいが都市への人口集中進む
- ・ドイモイ以降国家による住宅供給廃止
- ・土地所有権を流通させた(終身、相続可とのこと)

建築ブームだが無許可建築も多く無秩序化(ポピュラーセクター)  
戸建の国家所有住宅の払い下げ土地での新築も盛ん  
(戸建て・連棟はレンガ造が一般的)  
金融制度未整備で投資の詳細把握困難  
(銀行への信用は薄い。タンス預金中心)  
行政システムの不透明さも無許可の促進要因(下部組織が勝手に許可?)

ディベロッパも育ってきてはいる  
国営、市営、外資等さまざまなタイプがある  
国家所有住宅管理会社が新規開発もできるようになった  
多角経営が多い(資材の生産販売や住宅管理など様々に展開)  
長期資金調達困難との理由で賃貸経営はできないとのこと

### ・【ハノイ】

中心部に大規模団地(2000戸クラス)が連担(当時は都市周縁だった)  
各省庁がそれぞれの規格で建設。戦後一括管理となり現在は市が管理主体  
団地と街路との関係が強い(配置計画や施設など)  
団地以外に殆ど中高層住宅なし(2~3階建ての連続住宅がメイン)  
高層住宅はようやく郊外でモデル的に始まった段階

### ・【ホーチミン】

国家所有住宅(政府による収用)が既成市街地内に散在。高層も多い  
大規模な民間分譲プロジェクトも増えている  
区人民委員会内に事業管理委員会なる計画組織があり、ディベロッパは  
事業ごとに、管理委員会に参加したり、コントラクターとしてのみ参加  
したり、といろいろなパターンがあるらしい  
民間が郊外にリロケーションのための団地を建設している例もある

## 3. ベトナムの国家所有住宅の現状と課題

都市における国家所有住宅の位置づけ

公務員や戦争による被害を受けた人々のための宿舎  
都市部ではストックの3割程度を占めている

【ハノイ】戦時中に大量供給(旧ソ連等の援助)

多くはRC、PCの集合住宅。一部ある戸建ては土地取得を目的に払い下げ人気高い

【ホーチミン】”解放”後国家所有化された。さまざまなタイプ。質は悪い

ホテル・病院等他用途建物を住宅化しているものもある

・組織化された自主管理体制（党・人民委員会が基盤）があり、社会的コンディションはひどくはない様子。バンダリズムも見られない

市の関連団体である「国家所有住宅管理会社」が家賃を徴収、管理している  
共益費的な管理は自治組織が自ら行っている

【ハノイ】ただし勝手な増改築が盛ん（罰金を払ってでも増築する）

【ホーチミン】殆ど増築は見られない（罰則が厳しいからとのこと）

・維持管理の資金なく、適正に維持管理がなされていない。湿潤な気候も災いして、物理的劣化は激しい

維持修繕は所有者たる市が行う（市にエンジニア部隊があるとのこと）

原資は家賃の一部を充当。しかし十分ではない。

払い下げによる収入を原資に住宅改善基金を創設した。

【ハノイ】

多くの住棟で雨漏り

特に設備関連の水準が非常に低い（もともと水回り共用だったものもある）

上水は数時間/日しか供給されない（勝手に専用タンクを設置してしまう）

地盤沈下も問題になっている

【ホーチミン】

さまざまなタイプがあるがいずれも劣化が激しい。市街地内の単体住棟が多いこともあり、構造等もハノイにくらべ複雑。増改築も容易でない。

・政府は国家所有住宅を払い下げる方針だが、なかなか進んでいない

払い下げによって得た資金で住宅改善を行いたいとのことだが、全体の1割くらいしか進んでいない（1994年から順次団地ごとに払い下げ開始した）

年間にどのくらいの「売り上げ」があるかは不明

払い下げが進む団地・箇所にはムラがあり、特に接地階は人気が高いものの、低所得者には買う余裕がなかったり、または資金はあっても、質が低いので買いたくないという人も多い。

払い下げは住戸単位。全住戸払い下げたとしても共用部の管理責任は市に残る

【ハノイ】全体には進んでいないものの、接地階（増改築して商売が可能）は人気が高く、団地によっては殆ど払い下げ済み。街路に面して個人商店が連担する

【ホーチミン】視察した団地はいずれも劣化が激しく買う人がいないとのこと

・国家所有住宅に低所得者層が沈殿（スラム化）することが問題視されている

家賃上げられない。払い下げも進まず改修に回す資金も入らない

「バンコク化を危惧する」という声もあるらしい

#### 4. 詳細情報（別紙）

・国家所有住宅の家賃の考え方【ハノイ】

・払い下げのシステム【ハノイ】

・管理システム【ハノイ】及び【ホーチミン】

・分譲住宅の事例【ハノイ】

## 5. ベトナム政府の動き

- 住宅政策に係る中長期計画を本年度策定予定
  - 「住宅・宅地政策中央指導委員会」建設大臣、関係省副大臣
  - 「全国住宅会議」首相主催
- ・2010、2020 への戦略と 5 年計画
- ・2001、2002 の 2 年間で「住宅法」制定を予定
- ・民間投資（特に外資）を住宅分野に呼び込むことを重視している

## 6. ODA の動向

- ベトナムへの住宅・都市・建築関連の ODA の歴史は浅い。受け手側にも経験が少ない
- 住宅政策への提言、住宅法への協力などの技術協力及び、政策立案のための調査やモデル的な改善事業への資金協力を、日本に対し期待（ベトナム建設省住宅管理局へ昨年より長期専門家が派遣されている）
- ・上記に関連して短期専門家 3（住宅政策及び都市計画）が派遣された
- 開調（ソンマイ・ホアラックハイテクパーク：1997）
- ・なお、ベトナムへはひとところ民間投資が集中したが、最近はほとんどが撤退

## 7. 今後の課題など

- 『今後建設していく分譲住宅を適切に管理するための制度整備』
  - 2 次市場等の整備、流通情報整備、金融制度の改善
  - 住宅管理の基盤の整備（区分所有、組合管理、積み立て、予防的修繕の仕組み等）
  - 住宅管理会社の経営基盤の強化や役割の明確化

- 『払い下げも進まず改善の資金もない既存の国家所有住宅をどうするか』
  - 都市再生のためのマスタープラン内に位置づける
  - 民間市場の活用による維持改修やインフラの整備のための費用の捻出  
( 税制・クロスサブシディ等 )
  - 当面の間の社会的劣化の緩和策（コミュニティ対策）
  - 払い下げシステムの改善（民間への一括払い下げ等？）

【ハノイ】共同増改築や建替スキームの試行が始まっている

- 『さらなる人口集中及び車社会化への総合的対応』
  - 高層集合住宅を低コストで建設する技術開発及びポピュラーセクター活用
  - 交通インフラの整備とリンクした郊外開発
  - 基本的には持ち家促進。割賦払い制度などいくつか対策はあるが、中低所得者の持ち家取得に対する施策は殆どない状態

- 『賃貸市場をどう考えるのか』
  - 長期的計画への位置づけ
  - 金融制度の改善
  - 民間セクターの活用（社宅開発などから？）

- 『そもそも住宅政策自体をどう構築していくのか』
  - 計画供給をいきなり止めて市場移行。住宅政策の策定・実施の経験があまりない。
  - スラム化は少ない（旧社会主義の名残り？国民性？）ものの、今後の急速な貧富の差の拡大等にどのように対応していくか、が課題