

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——

○福島大学 牧田実
宇都宮大学 マリー ケオマノータム

1 目的

この報告の目的は、タイの首都バンコクの新興住宅地において、共有財産の維持・管理主体として、組織されるようになった住民による管理組合法人の組織と運営の実態を事例報告することにより、地域共同管理をめぐる制度、行政と住民との関係、およびそれらの課題を明らかにすることにある。

タイとりわけバンコクでは、近年の経済成長にともない新中間層の拡大が顕著となり、その居住地として、郊外部を中心に新興住宅地の開発が進んでいる。新興住宅地は、バンコクの地域社会に一定の比重を占めるようになっており、新中間層による地域管理の動向は、タイの地域社会の今後を占う意味でも無視できない研究対象となりつつある。この報告は、住民組織と地域自治という視角から、バンコクの新中間層にアプローチする初めての試みである。

2 方法

現地での聞き取り調査を中心に、一次資料・文献等によるデータを用いて分析を行う。まず、内務省国土局、バンコク都庁・区役所等での聞き取りと資料により、新興住宅地での管理組合の設立を制度化した「2000年土地開発法」の概要を確認するとともに、新興住宅地の開発状況と管理組合法人の設立状況を概観する。ついで、バンコク郊外のクロンサームワー区にあるA住宅地を取り上げ、管理組合役員へのインタビューをとおして、事例報告を行い、若干の考察を加えたい。

3 結果

タイの新興住宅地は、ほぼ例外なく、四囲に壁をめぐるせ、入り口にはゲートバーと警備員を配したゲーテッド・コミュニティである。その意味で、そこでの地域管理のありかたは、日本のマンションの管理組合と似ている。しかし、数百戸からなる住宅団地は、それ自身が「小さなまち」であり、道路、広場、街灯、集会施設、雨水溝、上下水道等その共有部分はあまりにも大きい。これを開発業者から引き継ぎ、維持・管理することが「土地開発法」の定める管理組合の任務である。なお、住民自身が管理できない場合、共有部分を行政に移管することもできるが、それは壁とゲートを撤去し、オープン化することを意味する。

A住宅地は、1999年に分譲が開始された350区画ほどの中規模団地である。現在の居住世帯は300弱、人口は1,200人弱。2009年に管理組合を設立。月々の管理費はセキュリティとアメニティの維持のために必要なコストであると認識している。管理組合ができることにより、正月、こどもの日、父の日、母の日などの行事も企画されるようになり、親睦と地域問題への理解が深まる効果も生んだ。しかし、現実には組合員の1割が管理費を払わないという状況にある。警備員の雇用や街灯の電気代で毎月の収支はトントンであり、将来的に財政運営が成り立つのかが懸念されている。

4 結論

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、開発業者によって無秩序に展開されている。管理組合による地域管理は、「まち」の維持・管理を経費を含めてすべて住民が担うものであり、階層分化によるゲーテッド・コミュニティの林立というバンコク特有の事情に根拠をおくにせよ、将来にわたる財政的・技術的・人材的な担保を欠いた制度であるといわねばならない。