

# 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——

○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、共有財産の管理主体となっている住民による管理組合法人の運営の実態を、現地で実施したアンケート調査にもとづき、数量的に把握することをおして、新中間層住民による地域共同管理の現状と課題を明らかにすることを目的とする。

タイの新興住宅地は、四囲に壁をめぐらせ、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。部外者に対して強い排他性をもつことから、道路や上下水道など住宅地内のインフラは、公共財ではなく、私的な共有財産となっている。これらを住民自身が将来にわたっていかにより維持・管理し、更新していくのが新興住宅地に共通する課題となっている。「2000年土地開発法」にもとづく新興住宅地管理組合法人の制度化は、これに対するタイ政府の回答であった。この報告は、管理組合法人の実態を数量的に明らかにする初めての試みである。

### 2 方法

アンケート調査の概要は以下のとおりである。調査対象は、バンコクの新興住宅地のうち、国土局ホームページで公開されている2003年から2013年7月の登録法人全527法人（悉皆）であり、郵送によって調査票の配付と回収を行った。有効回収数74票、回収率14.0%。調査期間は2013年8月10日から9月15日である（なお締切後に届いた調査票も分析の対象とした）。

### 3 結果

新興住宅地の平均的な姿を描出すれば、面積30.6ライ（4,8960 m<sup>2</sup>）で全128区画、区画面積は66.7タワンワー（121坪）、121世帯421人が住み、分譲価格は598万バーツ（1,900万円）である。管理組合法人の管理の対象となる共有財産は、入口ゲート、道路、街灯、囲い壁、公園・広場、街路樹、電気施設、雨水溝、下水道、上水道、集会施設などであり、すべての住宅地が警備員を雇用し、囲い壁やゲートが必要だとしている。管理組合法人運営委員会のメンバーは9人、7割が選挙、2割が推薦によって選出している。任期は2年が多く、再任は可。委員の報酬はなく、会議は年6回程度。管理費は月額1,673バーツ（5,250円）、管理費徴収率は88%。管理会社と契約しているのは3割弱。84%が共有財産の修繕に備えた積立をしているのが、積立額を十分とみているのは33%にとどまる。管理組合の支出を割合の大きい順にみると、警備員雇用費（54%）、電気代（10%）、積立（8%）、除草・剪定、管理会社支払（各7%）、清掃費（6%）、その他（7%）である。管理組合の根拠となる「土地開発法」を「よく知っている」のは43%。管理組合に関する開発業者の説明が不十分だったとするのは53%。開発業者との関係が良好なのは30%、行政との関係が良好なのは53%。他の管理組合と連携があるのは47%。62%が管理の現状を評価しているが、将来展望を楽観しているのは37%にとどまる。地域の親睦行事は一定程度見られるが、住民の参加は低調であり、見回りや一斉清掃など地域管理に関わる何らかの活動を実施している地域は5割にとどまっている。

### 4 結論

バンコクの新興住宅管理組合法人は、現在のところ地域共同管理の主体として機能しているが、将来にわたって安定的に運営していくためには、人材と財政の両面で課題も多い。