

# ミャンマーの住宅事情と住宅政策

本資料は、平成 25 年度 JICA（独立行政法人国際協力機構）集団研修「住環境の改善と防災」コース開始時に、ミャンマー建設省人間居住・住宅開発部からの研修員により提出された、インセプションレポート（自国の住宅・居住環境の問題を明らかにすると同時に、自国の住宅政策の方針を説明することを目的としたレポート）を BCJ で翻訳し、JICA の許可を得て掲載しています。

本資料の構成は以下の通りです。

## ①インセプションレポート

- 1.はじめに
- 2.ミャンマーの住宅事情と居住環境
- 3.国の対応策
- 4.住宅プロジェクトの例
- 5.国の既存対応策の自己評価

## ②インセプションレポートプレゼンテーション

1. 地理
2. 人間居住・住宅開発部(DHSHD)
3. ミャンマーの住宅事情
4. 都市化と都市計画
5. 住宅供給
6. 現在の問題点
7. 住宅政策の策定

## ①インセプションレポート

## 1.はじめに

### 1.1 国の概要

#### (1) 場所、全体面積、人口

ミャンマー連邦共和国は、ASEAN 加盟国である。ベンガル湾とアンダマン海に囲まれた重要な場所に位置する。また、中国とインド、ASEAN とインド、バングラデシュの間という、重要な場所に位置する。(注：中国、タイ、ラオス、インド、バングラデシュと国境を接している) 総面積は 676,577 平方 km である。主要都市の多くが国の中央部と湾岸部に位置する。

1983 年の国勢調査に基づく概算によると、ミャンマーには 2012 年には 6,000 万人居住している。総人口の 70% が農村部に居住し、30% が都市部に居住している。都市部人口の 60% が人口 10 万人以上の 30 の都市に住んでいる。最も大きな都市であるヤンゴンは、およそ 512 万人、次に大きな都市であるマンダレーは約 150 万人が居住している。ネピドーはミャンマーの首都で、行政上の目的で設置された。

#### (2) 気候と災害リスク

ミャンマーには、夏、雨季、冬の 3 つの季節がある。雨季には、南西季節風による雨、風といいくつかのサイクロンが国全体の重要な気象条件となっている。季節風の雨には多大なメリットと、洪水、サイクロンのようなデメリットがある。

人口集中と多様な活動の集積により、都市部は自然災害と人的災害に弱い。家、集落、都市の場所により、洪水、地震、地すべり、サイクロン、津波等異なるタイプの災害が住居に影響を与える。ミャンマーには地震危険域がある。ザガイン断層として知られる、600 マイルの長さの大きな断層が近年活発化している。国の主な土地はこの大きな断層によって 2 つに分けられている。マンダレーザガイン地域の地震危険度は、ミャンマー地質学協会により指摘されている。

#### (3) その他の特徴

ミャンマーは 135 の民族が一緒に住む国である。主な民族は、カチン族、カヤ族、カレン族、チン族、モン族、バマ一族、ラキン族、シャン族である。最初の都市国家、古都タガウンは 1 世紀に創建された。最初のミャンマー王国は、1044 年、古都パガンにアノーヤター王によって創建された。コンバウン朝の最後の王ティーボーミンは、1885 年 11 月 29 日まで国を統治した。ミャンマーは英國植民地統治により 1947 年まで占領された。1948 年にミャンマーは独立国家となり、国際連合の仲間入りをした。

## 1.2 我々の組織の概要

### (1)組織プロフィール

建設省の傘下の人間居住・住宅開発部（DHS HD）は、住宅と都市部の開発のための政府責任機関である。都市開発プロジェクトの計画と実行、ニュータウン開発、多様な住宅開発スキーム、産業地区開発、ジョイントベンチャー投資プログラムにより、当部では都市化によって起こっている物理的・社会的インフラへの要求に適合するよう、常に最善を尽くそうとしている。

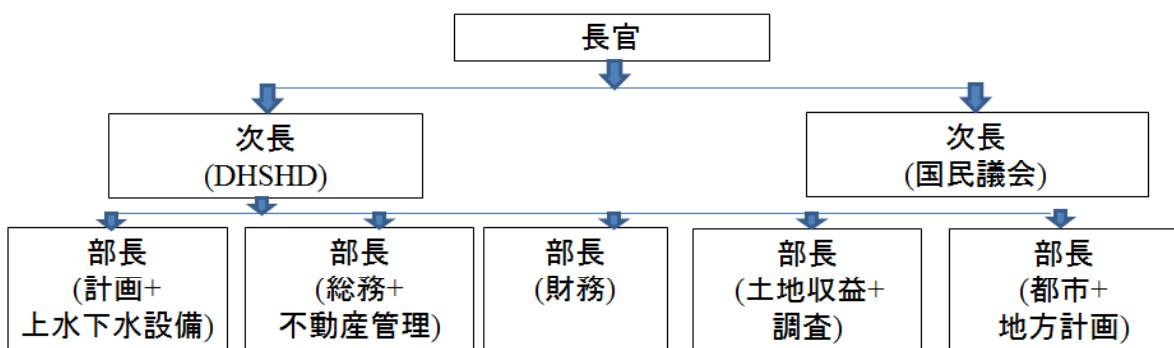
DHS HD の主要な役割と責任は次の通り。

- ・十分な住宅の計画と実行、供給
- ・都市と地方の計画
- ・団地の運営、維持
- ・水道、下水道の計画と調査
- ・ネピドーとヤンゴンの国民議会ビルの運営と管理
- ・投資、開発の予算と財務
- ・政府から割り当てられた特別開発・計画の活動

DHS HD組織図



DHS HDの組織形態



## 2. ミャンマーの住宅事情と居住環境

### 2.1 都市部

ミャンマーでは、総人口の 30%が都市部人口で、1,800 万人が都市部に住んでいる。514 万人を抱える最も大きなヤンゴンは、2040 年にはメガシティとなる。主要な都市はヤンゴン、マンダレー、ネピドーとモーラミヤイン、パテイン、バゴー、マグウェ、モンユワ、マイッティーラ、タウンジー、ラーショーなどである。ミャンマーには、10 万人以上が住んでいる都市が 30 都市ある。

#### (1) 都市の中所得住宅

都市部では、多くの家はレンガ、材木、波板葺きで建てられる。ほぼすべての住宅が、1 階または 2 階建ての戸建てである。中所得世帯は自分の所有する戸建て住宅に住んでいる。さらに、都市部には 4 ユニット 4 階建て、4 ユニット 6 階建て、4 ユニット 8 階建て、4 ユニット 12 階建ての共同住宅群がある。共同住宅は中所得世帯が入手可能な住居となっている。

#### (2) 都市部の低所得住宅

非居住または居住に適さないと指定された土地に定住し住宅を建てている、都市部の貧困層グループもいる。彼らは不法占拠定住者 *squatter settlement* と呼ばれる。これらの居住はまた、無計画に開発される。それらは川べりや小道沿い等に見られる。

さらに、実際の都市において、多くの正式な建物の後の空地は小屋やその他の簡単な住宅を建てるのに使われていた。これらの居住区は道路からは見えにくい。これらのスラム街の多くは粗悪な居住水準でとても密集している。

政府職員宿舎は、1 ユニットに 10~20 人と過密状態である。ある宿舎は、1 世帯 1 部屋で共同のトイレ・浴室設備のあるバラック（1 階建ての木または竹でできた建物）である。居住者はしばしば木や竹の壁で彼らの部屋を舗装道路上まで拡張する。別の宿舎はエレベータなしの 1 部屋の共同住宅で、政府職員に対して賃料無料で与えられている。これらの建物はしばしば管理、修理が不十分である。

政府は、単独にせよ、官・民の協力関係があるにせよ、低所得向けの住宅を整備してきた。この低所得住宅が、エレベータなしの共同住宅または二軒一棟の住宅である。

都市の家族規模の平均は 5~6 人であり、最低限 2 寝室の住戸が一般的に適正な生活水準である。

### 2.2 農村地域

ミャンマーでは、農村人口は総人口の 70%である。農村地域では、4,200 万人が 6 万の村に住んでいる。農村の家族規模の平均は 7~10 人である。一般的に 1 つの村には、100 世帯、700 人が暮らしている。都市化の結果、農村の人口は 1973 年の 76.47%から 2003

年には 72.47% に減少した。

#### (1) 農村地域の中所得住宅

農村地域では、伝統的に人々は土地を占有し、彼らがもっている物資（友人や隣近所の助力を含む）で家を建てる。より広いまたはよい住宅が必要となり、物資がある場合は、彼らは住宅を拡張し改善する。その結果、人々は需要と物資に合致した住宅を建てる。彼らは材木、竹、藁を使って家を建てる。

#### (2) 農村の低所得住宅

農村地域では、耕作のための土地を所有している人もいれば所有していない人もいる。土地所有者は中所得世帯であり、農業労働者は低所得世帯である。農村の産業部門では過剰な農村人口の限られた部分しか吸収できない。その結果、生活の食物を得るために農業に依存することとなる。農村地域の労働者の多くは、農場の小屋に住んでいる。彼らの小屋は一時的に建てられたものである。彼らは安全に定住していない。

### 2.3 将来的な問題

都市化と経済発展の圧力の結果、主要な都市であるヤンゴンは、現在、人口 500 万人であり、2040 年には人口 1,000 万人のメガシティとなりそうである。DHSHD は 2011 年にヤンゴン都市構想計画（ビジョン 2040）を起草した。ヤンゴン都市構想（ビジョン 2040）は、国の経済ハブ、内陸と国際的港の統合した都市、緑があり健康的な都市、文化遺産・文化・観光の多民族都市、教育と知識の都市として、ヤンゴンを発展させるものである。ヤンゴンにはサステナブルな手法による総合的発展のために構築することが提案されている。

総合的都市計画の構想、文化遺産の持続的発展、ヤンゴンの再生と緑地との調和そしてインフラの改善を伴う都市リニューアルを含んだ構想が、さらなる発展のために策定される。それは、近い将来ヤンゴンが、ミャンマーひいては ASEAN 地域において、環境に優しく住みやすい都市となるよう高めるものである。

## 3. 国の対応策

### 3.1 建設省

建設省は国の住宅政策を作る担当である。現実的で効果的な住宅政策をまとめたため、国内の住宅事情、特に低所得層の住宅事情を知り理解することは重要である。2014 年、ミャンマーでは 1983 年以来初めての人口・住宅センサスを実施する予定である。これは人口についての詳細な情報、住宅事情についても少しは情報をもたらすだろう。したがって建設省は、人口・住宅センサス 2014 を通じて集められる情報を補うために住宅調査を実施することを決定した。

### **3.2 人間居住・住宅開発部（DHSHD）**

DHSHD は、都市の貧困者に小屋や住宅を提供し、国民経済 National Economy の住宅と建設セクターで市場志向経済を確立する道を開く、政府組織である。言い換えると、都市の開発を通して国の開発という目的を達成するためにベストを尽くす部門である。この 20 年で、当部ではヤンゴンで中所得層向けに 5 万戸の住宅を供給した。さらに、ニュータウン開発プログラムにおいて、20 万の住宅地（40 フィート×60 フィート）を供給した。

DHSHD は 1955 年から現在までにいくつかの住宅供給計画をもたらしてきた。公営住宅、Site and Services 計画（注：小区画の土地と最低限のインフラを供給すること）、スラムと不法居住区の生活水準の向上、低価格住宅開発プロジェクトは特にヤンゴンで始められている。最も重要な住宅供給プロジェクトは、スラム・不法占拠エリアに住む人々を対象とした「小屋からアパートへ」プロジェクトである。12,671 世帯が 32 の「小屋からアパートへ」プロジェクトの恩恵を受けた。

### **3.3 建設・住宅開発銀行（CHDB）**

建設・住宅開発銀行（CHDB）は、公共企業であり、2013 年 7 月に設立された。CHDB のビジョンは、すべての国民がよりよく生活するために低価格住宅の所有を促進することである。CHDB の使命は、政府のリスクと責任を分担するために公共分野の建設を調整して資金の潜在能力を高めることである。これにより、ヤンゴンの低所得層に 19,600 戸の低価格住宅の融資を供給した。住宅所有を通じて労働者の安全な将来を保証する長期の住宅ローンシステムの設立は受け入れられた。

### **3.4 地方自治体**

行政上の目的で、ミャンマーは 7 つの州と 7 つの地方に分けられている。ミャンマーには 14 の州・地域自治体がある。これらの地方自治体は都市の中心にいる低所得層のための低価格住宅プロジェクトを導入している。

### **3.5 政府、民間セクター、NGO の共同プログラム**

スラムや不法居住者の住宅改善における DHSHD の手法は、供給者としての役割から、民間セクターの参加協力を集めるファシリテーターの役割へと変化している。

官民協力関係は、特に住宅部門ですべての利害関係者の win-win 状況と共に広く実行されてきた。

官民協力（PPP）プログラムを通じた住宅と商業の発展という要求をもった市場と共同した低価格住宅が現在奨励されている。

都市の再生の要求を満たすと同時に、都市の産業イメージを高めるため、オンライン Pan Hlaing ゴルフカントリークラブ（ラインタヤ Hlaing Tharyar 郡区）は DHSHD とヤンゴ

ン候補企業との間での協力プロジェクトとして開発された。ゴルフコースプロジェクトは住宅プロジェクトと共に、国際基準の 18 ホールのゴルフコースを含んでいる。シリアム Thanyin のスターシティコンドミニアムプロジェクトと連携したオンライン(2)ゴルフコースもまた建設中である。

#### **4.住宅プロジェクトの例**

##### **4.1 公営賃貸住宅**

ヤンゴンや国内のその他の都市での団地の開発は、1955 年から公営賃貸住宅として始まった。ヤンゴンには 10 の団地、他の地域には 34 の団地が DHSHD によって管理されている。現在、当部では 20,000 戸を所有している。

##### **4.2 Site and Service 計画**

Site and Service 計画は、ニュータウン拡張、不法居住者の移住・向上計画のためヤンゴン内外で必要に応じて実施してきた。Site and Service 構想の提供するものには、道路、排水管、電気、共同井戸を含む。国は不法居住者のためにインフラ開発費用に助成金を支給した。

1989 年以降に取り入れられた重要なプロジェクトは、ヤンゴンの東、西、北への新しい定住という約 400,000 人のためのおよそ 160,000 の用地の大規模開発である。

1989 年から 1993 年にヤンゴンの 200,000 人の不法居住者は、基本的インフラの整った借地の用意により、Dagon、Shwepyitha、Hlaing Thar Yar ニュータウンへ移った。

##### **4.3 スラムと不法居住者の居住水準の向上（「小屋からアパートへ」プロジェクト）**

受益者である不法居住家族にアパートの部屋を提供することで転居してもらうこの計画は、都心の一部地域で 1994 年以降用いられた。平均的に、水と電気設備のある最小 600 平方フィートから最大 1,000 平方フィートの床面積が不法居住家族に提供された。

5 年間（1994 年～2000 年）でヤンゴンでは、32 の「小屋からアパートへ」プロジェクトによる 6,654 以上の 2 戸 1 ユニットがある。約 12,671 世帯がこのプロジェクトの恩恵を受けた。

##### **4.4 低価格住宅プロジェクト**

住宅部門発展に責任がある政府機関として、当部は、人々特に低所得層向けに低価格住宅の開発を開始するよう命じられた。当部ではヤンゴンと他の都市での、住宅政策、計画、適切な住宅計画の実現を手がけるためにと努力してきた。

##### **4.5 都市再開発プロジェクト**

都市の開発計画は、都市部の全般の外観を向上させるために進展してきた。約 100 の都

市開発プロジェクトが、官民協力と資金分担を通じて民間ディベロッパーと共同したDHSHDにより開発・管理されている。高級で高層なアパート、分譲マンション、広場、商業施設、公共施設、複合施設はプロジェクトにおいて協力している。

### **5. 国の既存対応策の自己評価**

長年にわたって、ミャンマーの住宅計画は「利益も損失もない」という概念の下で、限られた対象グループだけを目的とした計画を補助してきた。住宅部門の責任政府機関は、民間セクターとの住宅開発活動における協力を通じて、供給者からファシリテーター及びコーディネーターへと役割を変える必要がある。

基本的に、住宅・インフラ開発は国の発展の鍵となる指標である。

都市計画システムと開発プロセスは、現在、国全体が調和してバランスのとれた発展を遂げるための人々の居住方策に変化している。

特に、インフラの開発、十分な住宅、国民への基本的な社会サービスと快適な設備の提供という領域は、多くの挑戦と機会がある。

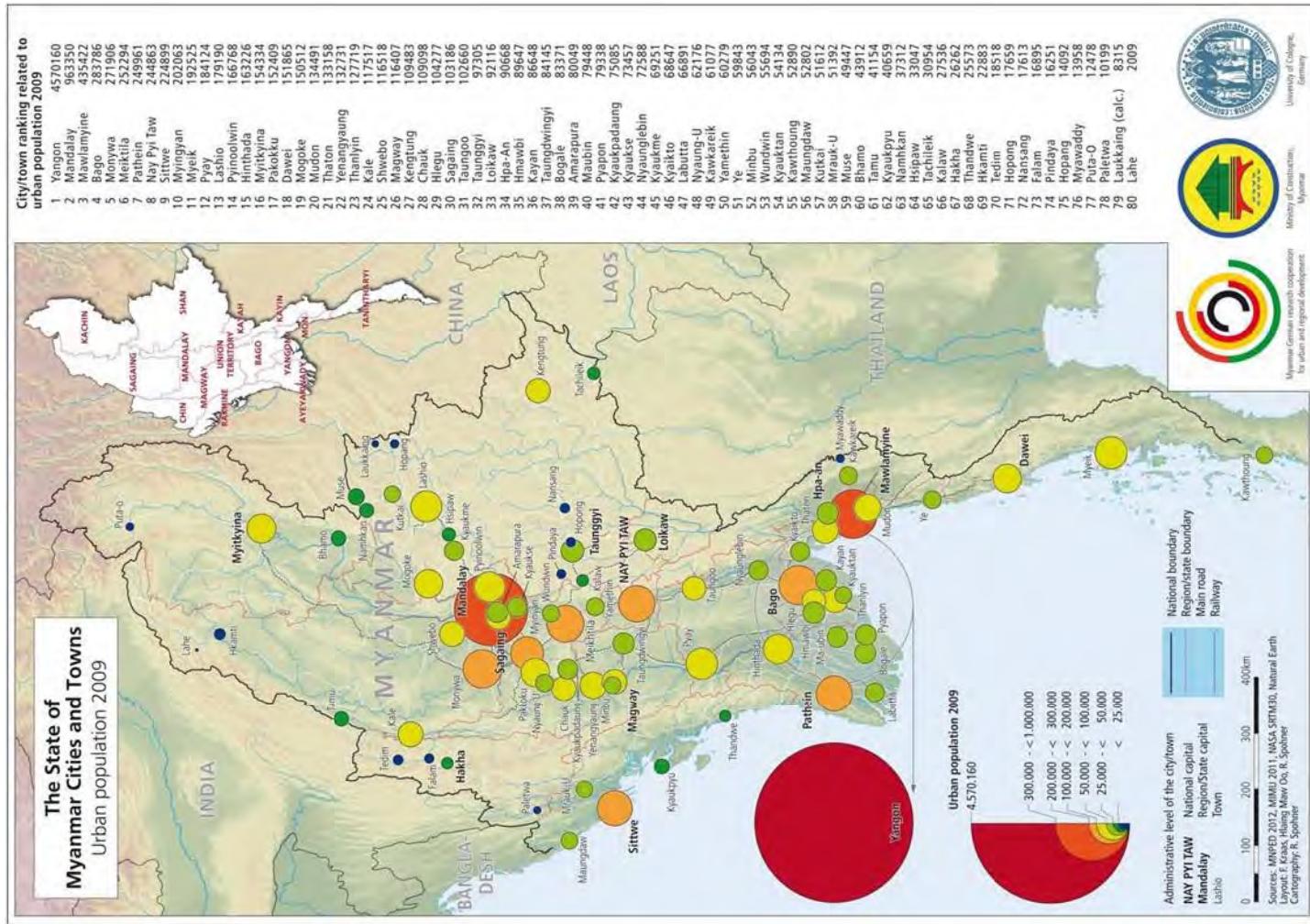
連邦政府と地方自治体の双方ともに、それぞれのイニシアチブだけでは問題を解決できない。

民間セクターの力の結集と市民社会、国民の協力が、我々の国の都市のサステナブルな発展を達成する解決策だと私は考える。

## ②インセプションレポートプレゼンテーション

## Content

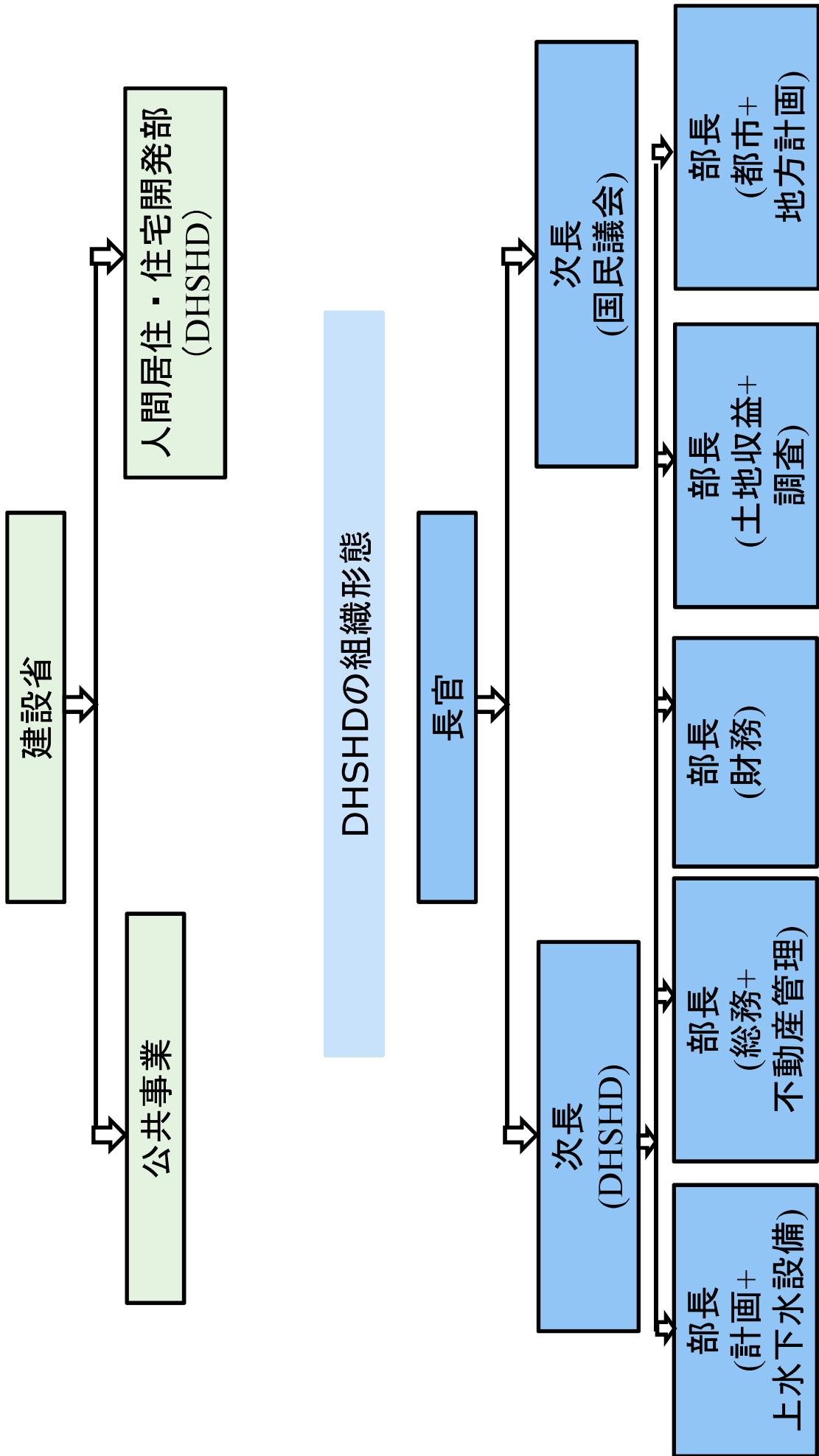
1. 地理
2. 人間居住・住宅開発部(DHSHD)
3. ミヤンマーの住宅事情
4. 都市化と都市計画
5. 住宅供給
6. 現在の問題点
7. 住宅政策の策定



地理

## 2. 人間居住・住宅開発部 (DHSHD)

## DHSHD組織図



## DHSHDの主要な役割と責任

1. 十分な住宅の計画、実行、供給
2. 都市と地方の計画
3. 団地の管理
4. 水道、下水道の計画と調査
5. 授資と開発の予算と財務
6. ネピードーとヤンゴンの国民議会ビルの運営と管理
7. 政府から命じられた特別開発・計画の活動

### 3. ヤノマムの住宅事情

## ミヤンマーの住宅事情

### 1. 都市部

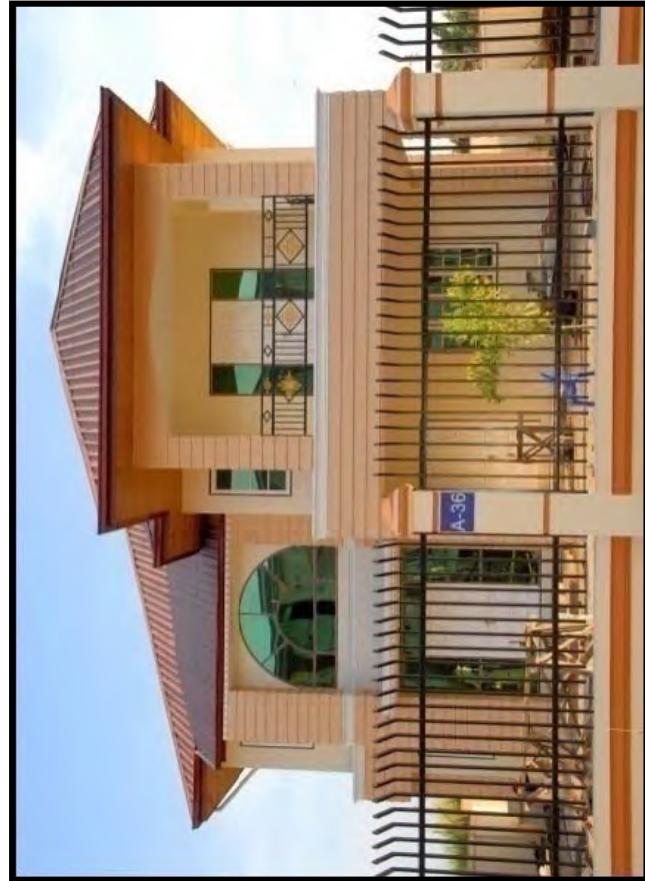
- 中所得住宅
- 低所得住宅
- 政府職員宿舎

### 2. 郊外地域

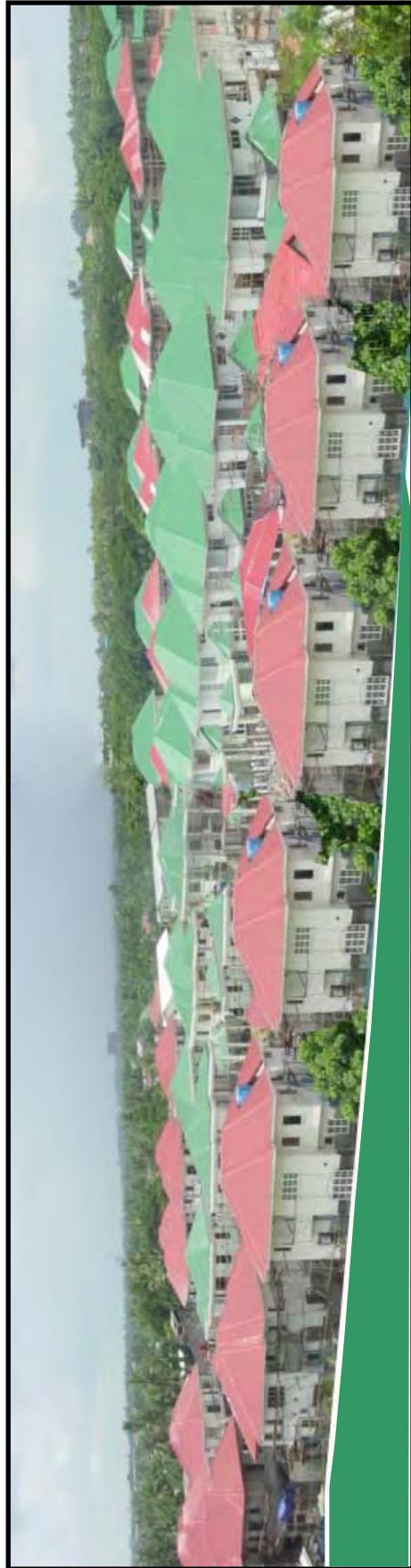
## 都市部の中所得住宅



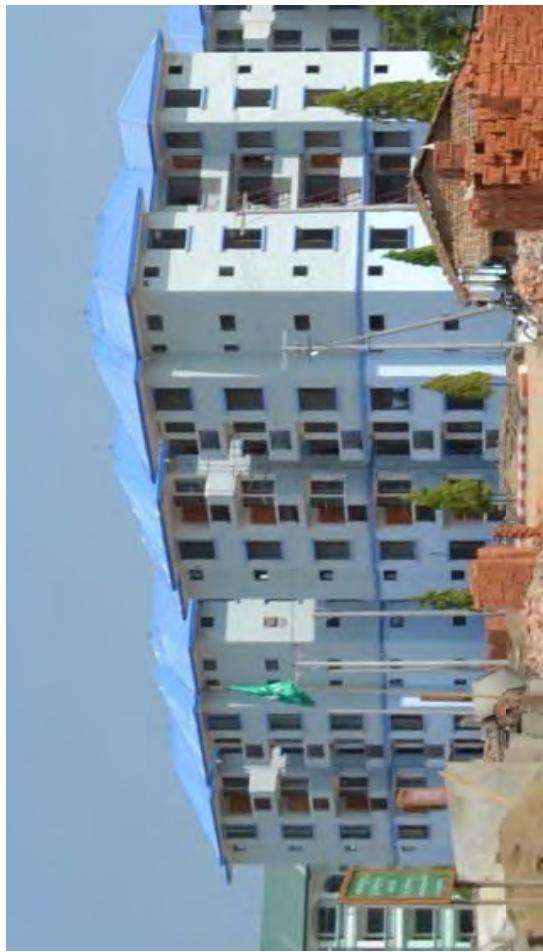
# 都市部の中所得住宅



## 都市部の中所得住宅



## 都市部の低所得住宅



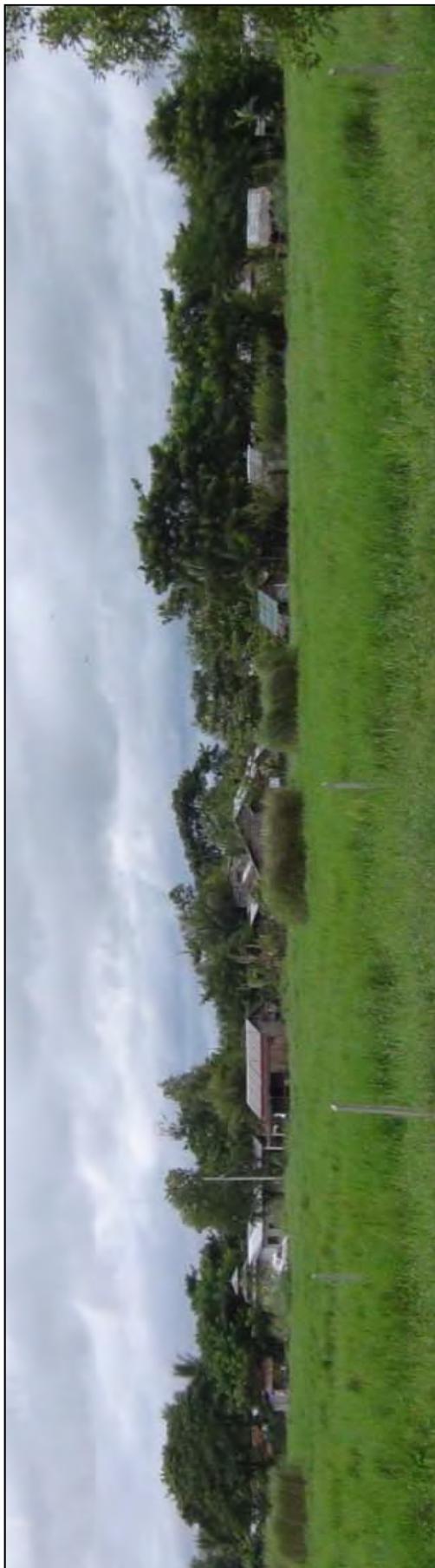
## 都市部の低所得住宅



政府職員宿舍

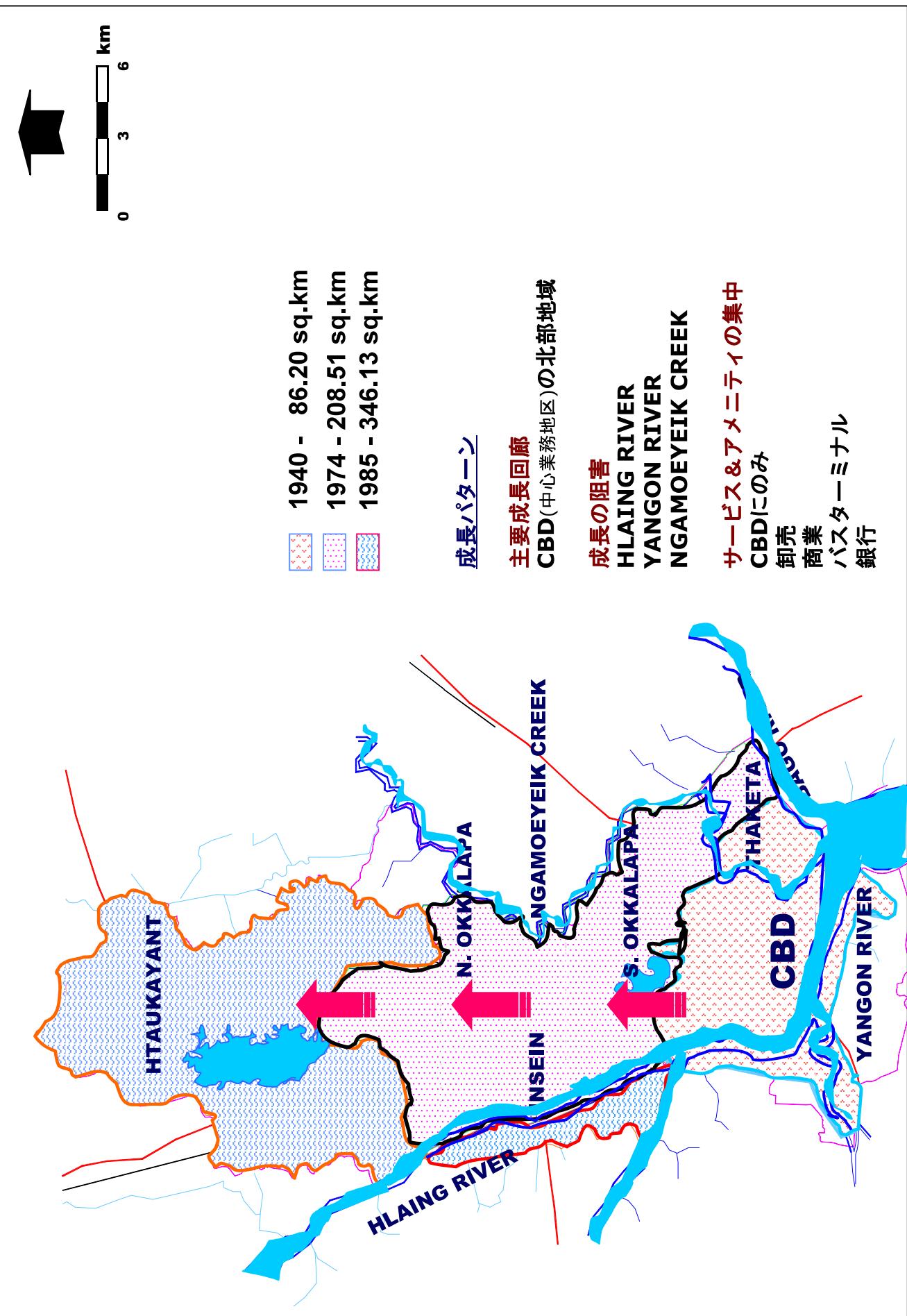


## 郊外地域の住宅

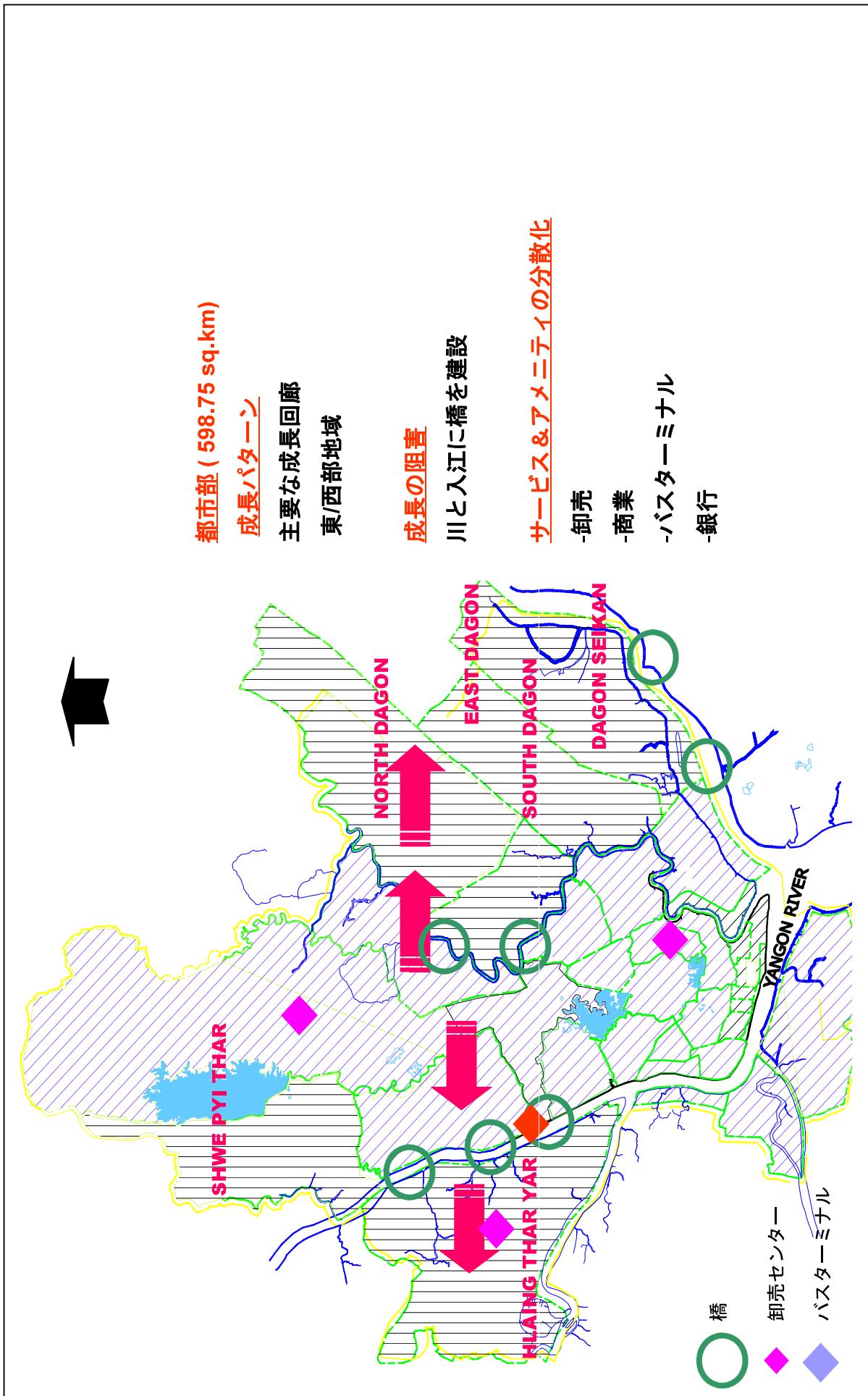


# 4. 都市化と都市計画

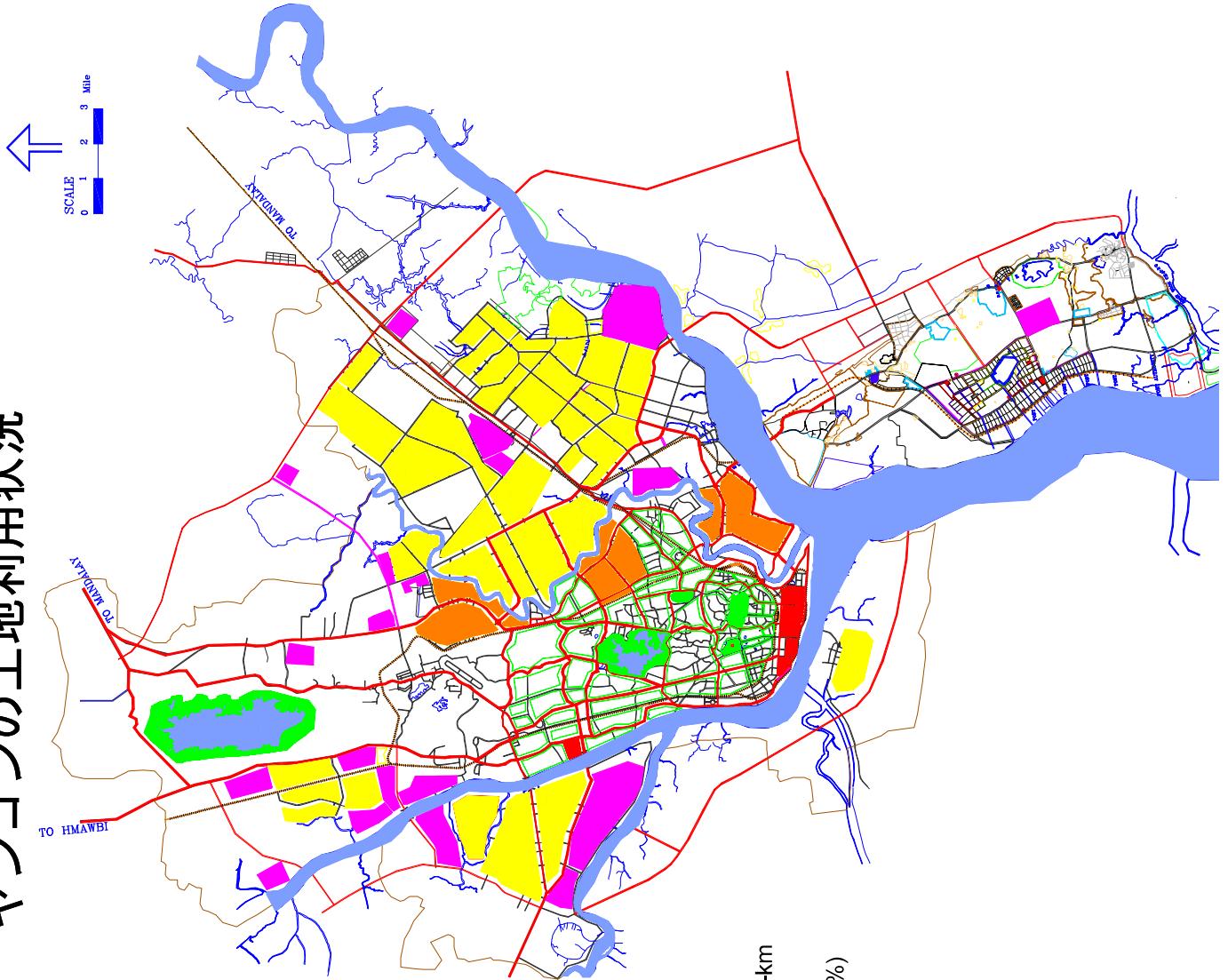
## 1988年以前のヤンゴンの成長



## 1988年以降のヤンゴンの成長



## ヤンゴンの土地利用状況



### 凡例

ニュータウン(1989-2000) 360 sq-km (60%)	■
サテライトタウン(1958-1960) 36 sq-km (6%)	■
工業地域(1995-2002) 41 sq-km (6.5%)	■
商業地域 9 sq-km (1.5%)	■
グリーン & レクリエーション 20 sq-km (3.5%)	■
中央部&旧郊外&その他(22.5%)	□

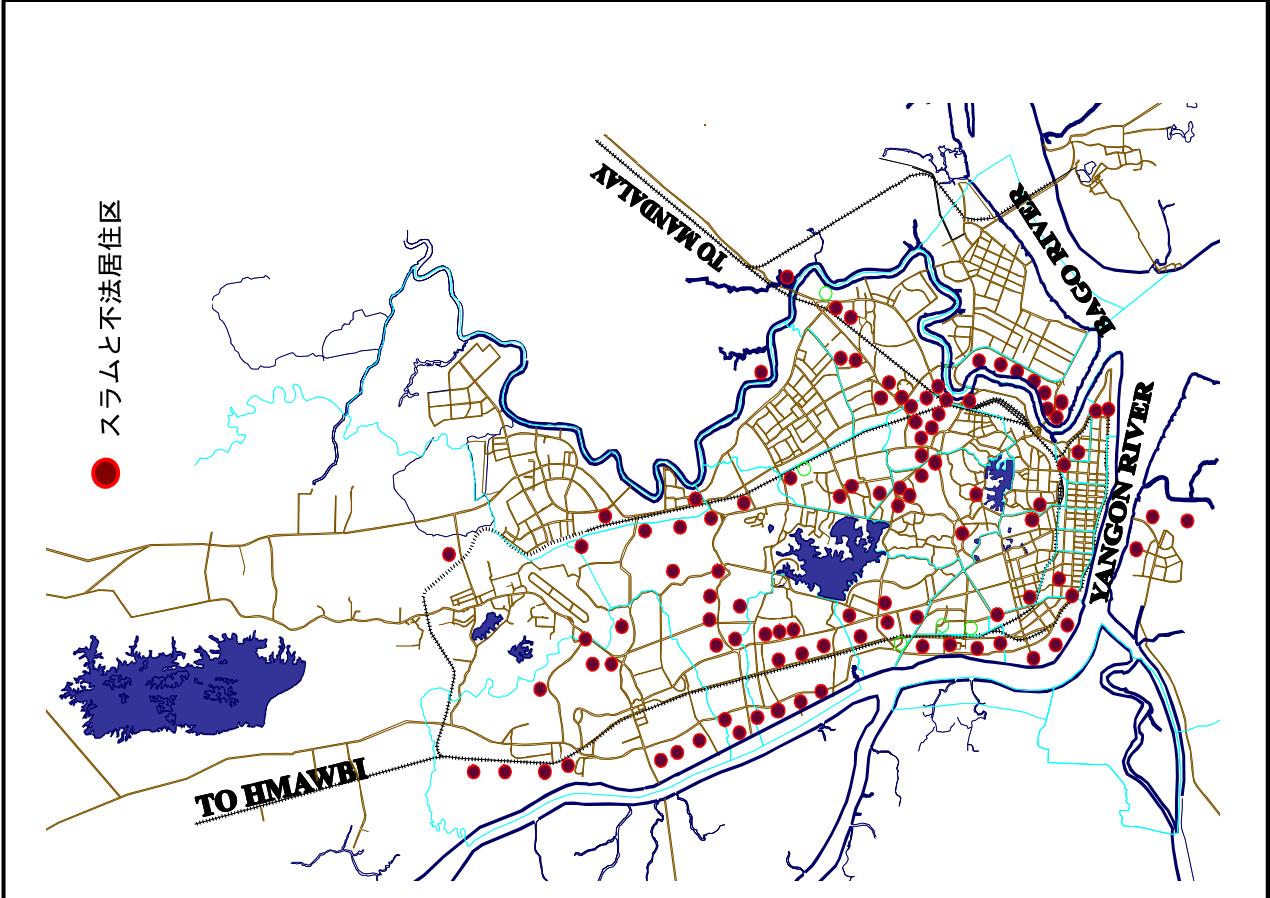
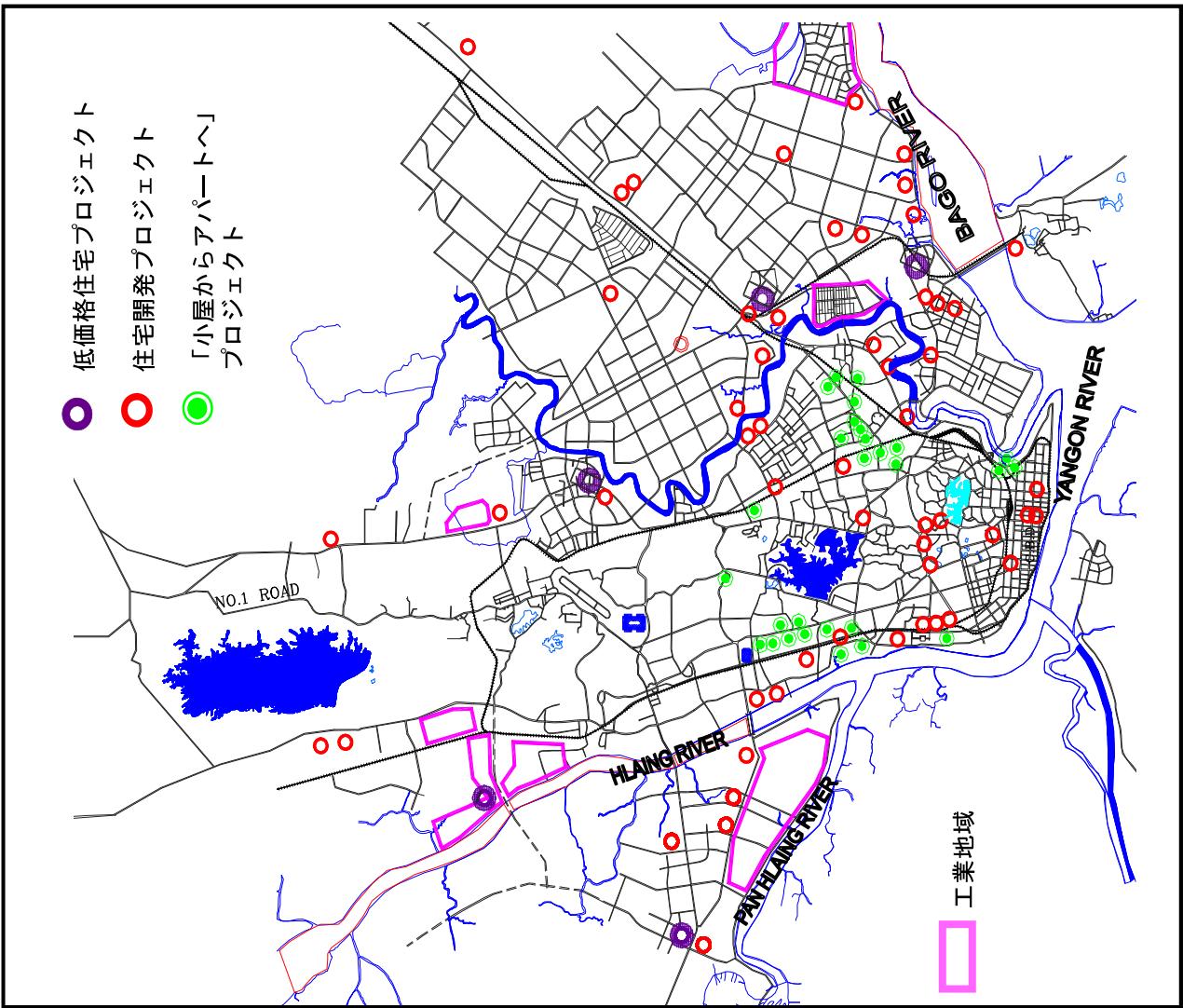
YCDC 総地域 – 598.75 sq.km

# 5. 住宅供給

## ヤンゴンにおける住宅供給

1. 公営賃貸住宅
  - DHSHD管理の20,000戸
2. Site and Services 計画
  - 40万人のための16万の用地
3. スラムと不法居住区の改善
  - 不法居住世帯へアパート住戸供給による現地移転という利益を与える
  - 12,671世帯への、32の「小屋からアパートへ」計画による6,654の2戸1ユニット
4. 低価格住宅
  - 低所得世帯用の20,000戸の低価格住宅ユニット
5. 都市再開発

## ヤンゴンの住宅計画の場所



## 1988年以降のSite & Services計画

ヤンゴン内外での不定期実施：ニュータウン拡張、不法居住者の再定住、火事による再定住と改善プロジェクト。  
サービス：道路、排水管、電気、共同井戸  
インフラ開発費用－政府からの助成金

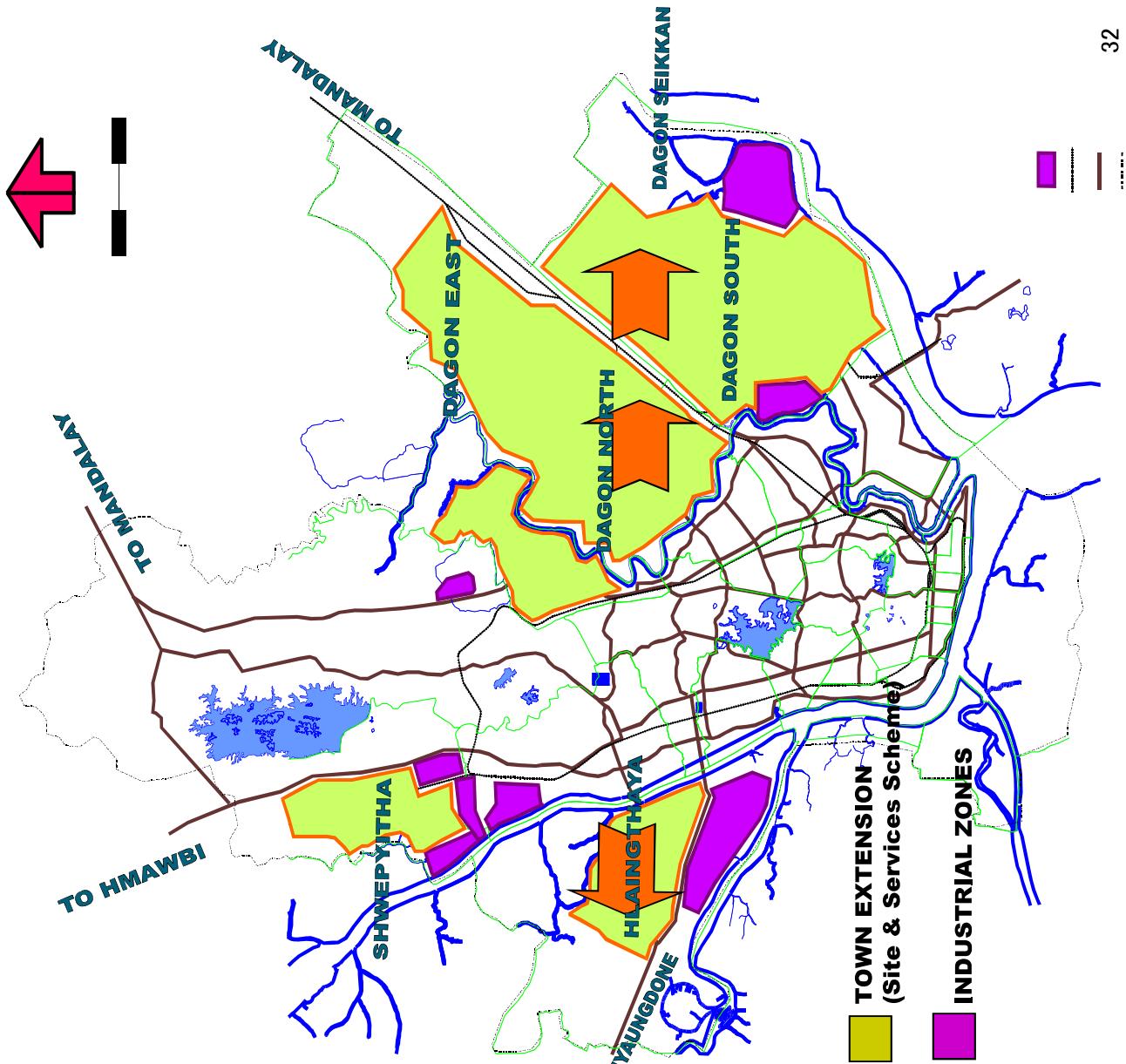
(1989-1994)－大規模計画  
-ヤンゴンの東、西、北の3箇所の新しい定住として、約40万人への16万の用地の開発

-20万人の不法居住者へ、基本的なインフラの整った借地を供給

(1995-1996)－93,050用地を開発

(1999-2000)－政府高官へ、88,180用地を配分

(2001- 2004)－地域開発と低価格住宅への重点的な取り組み



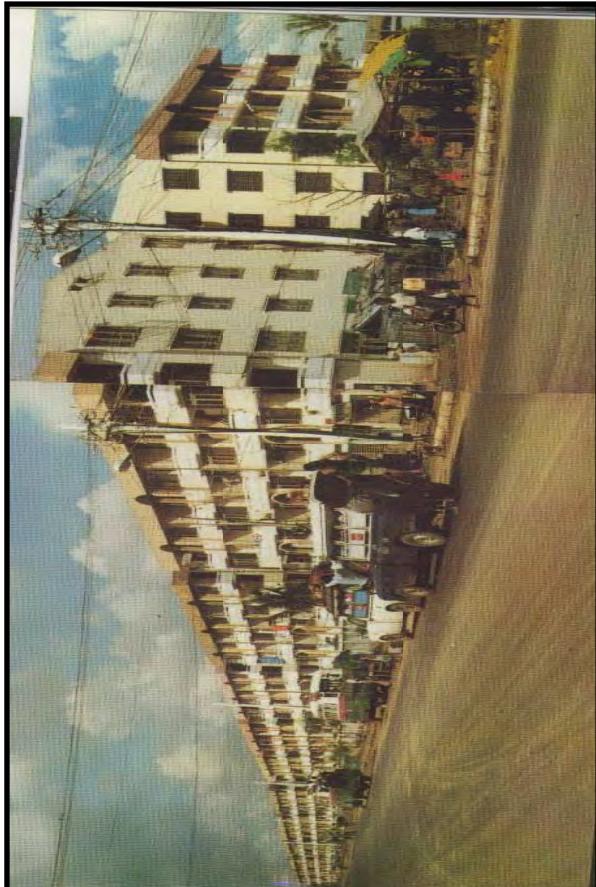
## 「小屋からアパートへ」計画



# 「小屋からアパートへ」計画



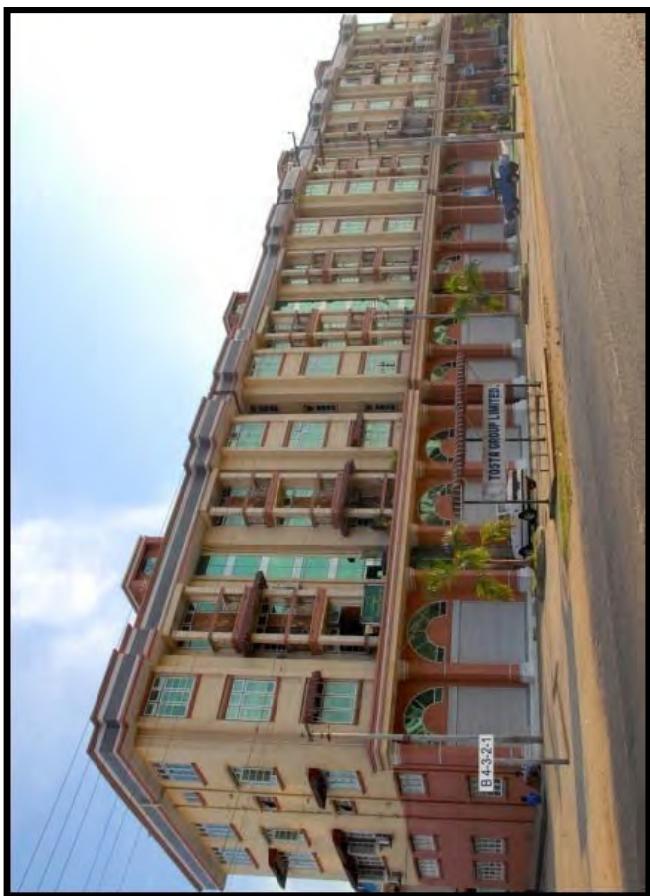
# 「小屋からアパートへ」計画



# 官・民協力關係



# 官・民協力關係



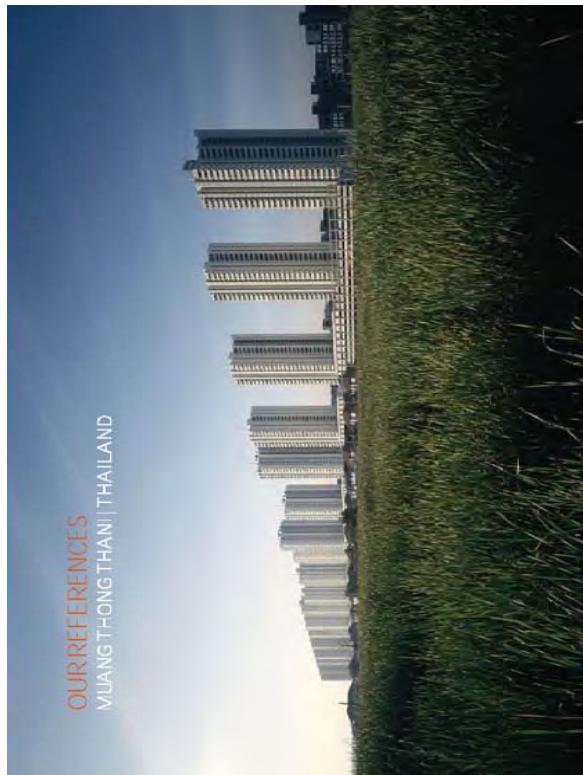
# 官・民協力關係



# 官・民協力關係



OUR REFERENCES  
MUANG THONG THANI | THAILAND



OUR REFERENCES  
MUANG THONG THANI | THAILAND



OUR REFERENCES  
MUANG THONG THANI | THAILAND



OUR REFERENCES  
MUANG THONG THANI | THAILAND

## 寸地再開発プロジェクト



# 都市再開発プロジェクト



# 都市再開発プロジェクト



# 都市再開発プロジェクト



## 中・低所得者向け 低価格住宅



## 中・低所得者向け 低価格住宅



## 中・低所得者向け 低価格住宅



## 6. 現在の問題点

## 現在の問題点

### 1. インフラの問題

- 不適当な排水システム
- 質の悪い道路
- 歩道がない
- 交通システムの脆弱性
- 交通の混雑
- 廃棄物処理技術の不足
- 水道設備の不足
- 電力不足

## 2. 住宅問題

- ヤンゴン内外の非公式住宅(スラムと不法居住者)
- 地方から都市への労働者の移住(都市化)
- 公営賃貸住宅の供給不足
  - 民間賃貸住宅は市場価格に左右される
  - 低所得層向けの低価格住宅の供給不足

## ヤンゴン内外の非公式住宅問題



# 7. 住宅政策の策定

## 住宅政策の策定

DHSHDによるスマランと不法居住者に対する住宅開発アプローチは、民間セクターの協力を通じて供給者の役割からファシリティーターの役割へと変化している

市場の住宅に対する要求と、官・民協力関係による商業の発展により、低価格住宅が現在促進されている

## ミャンマー・センサス 2014

1. 1948年の人口は1,700万人
2. 1973年のミャンマー初の人口調査では総人口は2,910万人
3. 1983年の調査によると、総人口は3,529万人
4. 2014年に初の人口・住宅センサスが実施される予定
5. これにより、人口についての詳細な情報及び住宅事情についても少しは情報が得られるだろう

## 建設・住宅開発銀行(CHDBD)

CHDBは2013年7月に設立された公共企業である

Vision  
すべての國民がよりよい生活をするために低価格  
住宅の所有を促進する

Mission  
政府のリスクと責任を分担するため公共分野の建  
設を調整し、資金の潜在能力を高める

