

ベトナム・ハノイ旧市街における建設管理プロセスの実態

柏原 沙織

1. はじめに

1-1. ベトナム・ハノイ旧市街の概要

ハノイはベトナム社会主義共和国の北部に位置する、同国の首都である。面積 3,344.6 km²、人口約 8,330,830 人（ベトナム統計総局、2021）を数える、ベトナム第二の都市である。紅河のデルタ地帯に広がる中心部には、1010～1802 年にベトナムの宮廷が置かれたシタデル地区、その東側に宮廷の需要を受け止める商業地区として発展した旧市街、そしてホアンキエム湖を挟んで南側に、フランス植民地時代（1888～1945）に建設されたフランス地区の 3 つの歴史地区がある（図 1）。本稿で焦点を当てる旧市街は、面積 82ha の中に間口 3 m ほどの細長い町家が密集し、ベトナム伝統様式やヨーロッパ様式のファサードや、多数の寺院が存在している。多くの通りで漢方薬店、既製服卸売店、宝飾品店、台所用品店などの小規模な同業者が集まっており、独特の雰囲気を持つ、活気のある住商混在地区である。

旧市街の歴史的景観については、1990 年代以降、オーストラリアやフランスの国際協力事業の中で、また日本国内では昭和女子大学・千葉大学を中心とした研究チームにより建築面の研究は進んできた。一方、この地区を特徴づける商業活動面については蓄積が少なかったことから、筆者は同業者が集まる通りの分布や業種の変遷について研究を行ってきた（Kashihara, 2020）。本稿では、2022 年 11 月に行った調査をもとに、ハノイ旧市街を取り巻く建設管理プロセスと、景観保全上の課題について紹介する。

1-2. ハノイ旧市街の景観保全の課題

ハノイ旧市街では、植民地からの独立戦争（第一次インドシナ戦争、1946～1954）とベトナム戦争（第二次インドシナ戦争、1960～1975）という長く続いた戦争を生き延びた歴史的町家群が、計画経済の機能不全や不況により開発が遅れたことで残存していた。これらの町家群は外国の専門家からも「アジアで最もよく保存された古い街（Waibel, 2004）」と評されたが、1986 年の改革開放政策（ドイモイ政策）



図 1. ハノイ旧市街の位置及びまちの様子

以降、1990年代に経済発展の波に乗ると、開発圧力が急激に高まった。ハノイ市政府も保全の方針を出し、1993年に最初の保全規制が公布され、2004年には地区全体が国の文化財指定を受けた。2013年にはこれまでの規制を統合し、街区単位での基準を示したハノイ旧市街建築計画管理規制（ハノイ市人民委員会決定 No. 6398-QĐ/UBND、以下2013年規制）が出されている。しかしこうした規制があるにも関わらず、地区を見回してみると、歴史的景観の保全に向けた修復が行われているのは行政の重点事業や国際協力事業によるごく一部の通りや建物にとどまっており、多くの通りでは小規模店舗の建て替えがかなり速いスピードで行われている。これには規制の内容が建設管理プロセスにおいて十分担保されていないことが原因として考えられる。既往研究では、「規制があっても守られない」状況について、賄賂の横行や罰金が支払可能なこと（Koh, 2006）などが挙げられてきた。これらは1990年代の条例公布後から指摘されてきたが、現在も解消していない。抜本的な改善が望めない中、実質的な景観保全を進めるには、建設管理プロセスの実態を把握した上で、別なアプローチを探る必要があると思われる。

旧市街の景観マネジメントを考える上で、他所で使われた手法の適用を阻んでいる点が、少なくとも2点ある。1点目は遵法的な建設許可プロセスの機能不全であり、これは都市計画的な規制誘導すべてに当てはまる。前述の通り、安すぎる罰金¹や賄賂の横行のため、建設管理プロセスにおける執行力そのものが心もとない。もう一つは、地元商業者を取りまとめる組織の不在である。元々は手工芸職人らのギルドが多くの通りに存在していたが（Nguyen, 2002）、1954～1986年の計画経済期に生産・流通手段が国有化された影響で、ほぼ無くなったと言われている（IRD et al., 2010）。通りに同業者が集まっても、彼らは同業者の集積が生むブランド力に惹かれた商業者の集合であり、商店街組合のようなマネジメント組織は存在しない。個人事業主の集まりであるハノイ旧市街では、景観にも個々人の意向が反映されている。そのため、歴史的景観に大きく影響する小規模個人店舗の新築・修繕・リノベーションの際に、適切な規制誘導を行うことが必要と考えられる。規制に頼れない中では、建設管理プロセスのどの部分で店舗のファサードデザインを調整できるのかを把握すること、また、商業者側のデザインに関する意向や、協力が見込めそうな部分を探ることが有効と思われる。

以上を踏まえ、本調査では、ハノイ旧市街の歴史的景観の保全に向けた代替的な手法の方向性を検討するため、次の2点を明らかにすることを目的とした。

- 1) 建設管理プロセスの中で、規制の規定項目がどのように担保されているのか
- 2) 既存の建築規制内容で、比較的守られている項目

2. 調査の実施概要

調査は2022年11月2日～5日にかけて、現地にてインタビュー・ヒアリング調査（行政関係者3名と商業者5名）、観察調査を行ったほか、関連法規文書を確認した。インタビューの際には、ベトナム建設大学のLe Quynh Chi先生に対象者をご紹介いただいたほか、ヒアリング・インタビュー調査の経験が豊富な同大学 Nguyen Minh Hieuさんに調査のアレンジ・同行・通訳を依頼した。インタビュー調査の概要を表1に示す。

2-1. 建設管理プロセスの中で規制の規定項目がどのように担保されているのか

行政関係者3名へのインタビュー及び関連法規制の内容から把握した。インタビュー対象は、旧市街が含まれるホアンキエム区人民委員会の都市管理局職員、ホアンキエム区人民委員会の下で旧市街のマネジメントを担う「ホアンキエム湖およびハノイ旧市街管理委員会（以下、管理委員会）」の職員、旧市街に含まれるハンバック坊の人民委員会²で2016～2021年にかけて建設秩序管理チーム（Đội quản lý Trật tự xây dựng）に所属した元職員である。ただし、ホアンキエム区人民委員会と管理委員会の職員は匿名が条件であり、会話の録音も拒否された。都市管理局職員には、旧市街に関わる建設管理プロセスを規定する法規文書と、具体的な建設管理のプロセスと都市管理局の関わり方について口頭で確認した。管理委員会の職員には、旧市街の保全上の課題を聞くにとどまり、後日メールで追加の確認を依頼した

が、返信がない状況である。ハンバック坊人民委員会の元職員には、建設秩序管理チームの役割と具体的な建設管理プロセスについて、ビデオ通話で確認した。

2-2. 既存の建築規制内容で、比較的守られている項目（ケーススタディ）

現状の景観の中で、規制対象の項目とのずれがどの程度あるのかを把握した。現行の2013年規制に規定されたファサードデザインに関する項目で、比較的守られている項目と、そうでない項目を通りから観察できる範囲で特定した。2013年規制で指定されている項目は表2の通りである。この調査にあたっては、2010年代以降、観光化が進むハンプオム（Hàng Buồm）通りをケースとして取り上げて全建物の調査を行った。筆者がChi先生と2015年から継続して変化を追ってきた通りでもある。現地確認では、隣接敷地の統合の状況、建物についての項目（沿道1階の店舗空間の数、階数、外壁の色彩）、店舗についての項目（屋外広告物、オーニング、店舗陳列のはみ出し、業種、主な顧客層）について調査シートを作成し、ベトナム建設大学の学生1名の協力を得て記録した。また、通り両側の連続立面写真を撮影・記録し、調査シートの記載内容と突合して適宜修正・確定した。

上記に加えて、商業者5名への簡易なヒアリングを行った。ハンプオム通り沿道の商店を訪問し、ヒアリングに同意した店主・従業員に対し、店舗の基礎情報、ファサードデザインを決める際の決定要因や旧市街にかかる建築規制に関する知識について質問した。

表1. インタビュー・ヒアリング実施概要

	対象者所属	日時（場所）	質問内容
行政関係者	ホアンキエム区人民委員会 都市管理局	11月3日 17:30～18:10 (ホアンキエム区人民委員会)	・ホアンキエム区内での建設管理の流れ ・ハノイ旧市街に特有の検査項目がどの段階でチェックされるのか ・比較的守られている項目
	ホアンキエム湖およびハノイ旧市街管理委員会	11月4日 9:30～10:30 (粵東會館)	・旧市街の保全規制とマネジメントの現在の課題
	元・ハンバック坊人民委員会建設秩序管理チーム	11月5日 19:50～20:20 (ビデオ通話)	・現場での具体的な建設管理プロセスの内容（検査の内容、検査の頻度） ・旧市街で守られていた規制項目、守られにくかった規制項目
商業者	コーヒー豆店店主	11月4日 15:30～15:45 (ハンプオム通り)	・店舗・店主・従業員に関する情報（開業時期、主な顧客層、建物の改修歴、居住地）
	hot pot レストラン店主	11月4日 16:00～16:20 (ハンプオム通り)	・店舗のファサードデザインを決める際に重要視したこと
	菓子卸店主	11月4日 16:25～16:30 (ハンプオム通り)	・旧市街にかかる建築規制について知っていること
	輸入雑貨・食品販売店	11月5日 14:50～15:05 (ハンプオム通り)	・旧市街の建築規制があることについての印象
	スパ店主、従業員	11月5日 15:10～15:45 (ハンプオム通り)	・新型コロナウイルス感染症の商売への影響

3. 旧市街における建設管理プロセス

3-1. 旧市街にかかる保全規制

旧市街の保全の枠組みは、1993年の「ハノイ旧市街建設管理保全規制」（ハノイ市人民委員会決定 No. 3234/QĐ-UB）と同年のマスタープランで保存地区に指定されたことに始まる。1995年の「ハノイ旧市街の保護・修復・発展計画」（建設省決定 No. 70/BXD/KT-QH）では第1級保存地区（一般の建物も昔の形態を模したデザインとする）・第2級保存地区（一般の建物は景観への調和を配慮）と、2段

階の保存地区に分けられた。その後、1999年の「ハノイ旧市街の保存・修復・建設暫定規制」（ハノイ市人民委員会決定 No. 45/QĐ-UBND、以下1999年暫定規制）を経て、2004年には地区全体が国の文化財に指定された（文化情報省決定 No. 14/2004/QĐ-BVHTT）。1995年の計画で高さに関する規制が出されてから、一貫して通り沿いの建物は3階6～12m、街区内部の建物は4階10～16mと決められている。1999年暫定規制では、保存対象建築物の指定、建築材料³、外壁の色彩⁴、看板に関する規定、最大の街区建蔽率70%の指定などが決定された。無効な建設許可を受けた建築は取り壊しの上訴追されること、全ての修復・建設について管理委員会の建築計画の許可が必要なことが定められた。2004年文化財指定の際には地区全体の建設活動が禁止されたが、この規定は守られていない。その後、1999年暫定規制を代替する形で2013年規制が出された。

2013年規制では、これまでの規制の内容を踏襲しつつ、高さ・建蔽率が街区単位で指定されたほか（表2）、修復対象の通りも拡大された（図2）。特に重要な南北・東西軸を構成する通りについては、修復の際に参照すべき「典型的な様式」が図示された（図3）。特に形態規制が旧市街全体に対する一律の指定から、よりきめ細かく、また具体的な内容を示す形で作成されたといえる。高さ規制は多くの街区でこれまでと同様に沿道は1～3階（6～10m）、街区内部は2～4階（10～16m）を踏襲しているが、一部の街区は特性に応じて沿道・街区内部とも、最小で1階（5m）、最大7階（28m）までの幅を持って指定された。また、建蔽率は街区単位で50～70%の間で指定された。隣接する敷地の統合禁止が新たに設けられ、統合する場合は元々のファサードの分割を維持することとされている。色彩については、伝統的な色彩が望ましい材料とともに図で示された（2013年規制付録12）。また、地階の建設も新たに禁止事項に追加された。屋外広告物については、鮮やかな色の使用禁止や外国語表記の仕方などは1999年暫定規制を踏襲したが、大型パネルに関する規定が追加された。また、保全価値のある住宅リストが作成され、「特別な価値のある住宅」205件、「価値のある住宅」348件が指定されている。

なお、2021年にハノイ市人民委員会は、ハノイ旧市街、ホアンキエム湖および周辺地域、フランス地区について、2,000分の1の都市区分計画（quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000）を公布した。ハノイ旧市街（H1-1A）では、容積率、建蔽率、高さ、価値のある建築、瓦屋根の使用、詳細な管理プロセス等が指定された。都市区分計画では厳しい色彩規制はかかっていないが、都市管理局では鮮やかすぎる色は使わないよう助言しており、強制ではないものの、申請者は政府からの助言には比較的従う傾向にあるとのことである¹⁾。

表2. 2013年規制のファサードに関する規制項目

規制対象	項目	条項	規制内容
街区	空間構成	6	内部に中庭空間を持つ街区構造の保存、価値のある建築物の保存、街区内部の既存の空地やオープンスペース、緑地を拡張
	建蔽率	6	50-65%、55-70%、60-65%、60-70%
敷地	隣接敷地の統合	9.4.	沿道の2軒のチューブハウスの合併は禁止。もし統合する場合、空間構成と旧敷地のファサード分割は維持しなければならない。
建物 (全般)	高さ	6	ほぼ沿道1-3階／6-12m、後ろ側2-4階／10-16m
	地下階	4.3	地下階は建設してはならない
	セットバック	6	最小セットバック3-6mないし4-6m
	素材	18	<ul style="list-style-type: none"> ・塗られた、もしくは覆われた煉瓦壁、漆喰壁 ・傾斜屋根のタイル、瓦 ・木材・木の模造材：梁、柱、梁頭、ドア、窓、シャッターに使う。 ・禁止材料：暗い色のガラス、明るい色のガラス、アルミフレームの窓とドア、反射するガラス、コンクリートスラブのファサード、暗い色の釉薬のかかった屋根瓦、プラスチック、光沢のある表面金属コーティングパネル、ファサードを装飾する際にタイルの類型・舗装石・トイレに用いるタイル

規制対象	項目	条項	規制内容
	色彩	18	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的色彩を利用する ・木材・木の模造材：塗装・ニス塗りの場合、暗い色を選ぶ（茶色、マホガニー、紺色、etc.） ・壁のコーティングの利用は最小化する
	屋根	18	傾斜屋根の瓦
	オーニング	17	<ul style="list-style-type: none"> ・古い、もしくは一時的なオーニングは撤去すること。 ・立面、形態、張り出しは承認された一般のデザインと突出部の長さの規定（16条7）に従う
建物 （第1級保存地区）	様式	5.1 a)	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的な旧市街のイメージと様式を維持する。 ・旧市街の典型的な特徴を持つ空間と建築様式に従う。 ・近隣の特別な価値を持つ、あるいは価値のある住宅の建築様式を奨励し、複製し、統一した様式の建物の連続を形成する。
建物 （第2級保存地区）	様式	5.1 b)	<ul style="list-style-type: none"> ・価値のある建築と歴史的文化的遺跡を修復 ・その他の建物は第15条・16条ほか本規制の規定に従って修復
建物 （文化財に隣接）	色彩	13.5b	コントラストの大きい色を使わない
	素材	13.5b	コントラストの大きい素材を使わない
	高さ	13.5b	遺跡建造物の敷地境界から10m以内：2階建て8m以下。
建物 （価値のある建造物）	ファサード	14.2	<ul style="list-style-type: none"> ・ファサードを保全する ・新築と結合したリノベーション：ファサードの保存、美観整備の際はオリジナルを復元する方向
	空間構成	14.2	<ul style="list-style-type: none"> ・空間構成を保全する ・新築と結合したリノベーション：建築ファサードの保存と美観整備の際にはオリジナルを復元、チューブハウスの構造、樹木を植える中庭、空間の規模と割合、適切な建築ディテールを維持
	高さ	14.2	リノベーション・修復：そのまま保存する
	建蔽率	14.2	リノベーション・修復：そのまま保存する
	建築形態	14.2	リノベーション・修復：そのまま保存する
	建築ディテール	14.2	新築と結合したリノベーション：適切な建築ディテールの確保
	空間の規模と割合	14.2	新築と結合したリノベーション：確保
建物 （新築）	建築ディテール	16.2	旧市街の典型的な特徴を利用する
	建蔽率	16.4	敷地面積に応じて、最大建蔽率を60-100%まで設定
	容積率	16.5	建築面積300㎡以上の場合の階数と容積率を0.7~1.8までで指定
	セットバック （後ろ側の建物）	16.6	敷地の奥行きに応じて決定
	突出部	16.7	バルコニー、屋根、傘の最大の突出長さは道路幅に応じて0~1.2mまでで規定
	住宅	16.9	通り全体の建築と調和しなければならない
屋外広告物	看板	17	<ul style="list-style-type: none"> ・古い、もしくは一時的な看板は撤去する ・上品にデザインしなければならない ・明るくけばけばしい色は使わない ・大型パネルは沿道0.8m以上は禁止、1階に設置する ・外国語を使う際は、ベトナム語の下に小さなフォントで記載する
	照明灯	17	<ul style="list-style-type: none"> ・ファサード全体を横切る照明灯設置は禁止 ・照明灯の看板は、周辺の建物・歩行者に影響するグレアを発生させないよう、適切に設置
	商品陳列	17	歩道、車道へ滲出しない
交通	駐車場	10.2	訪問者用の駐車場を建造物の規模と性質に応じて建物内に整備する

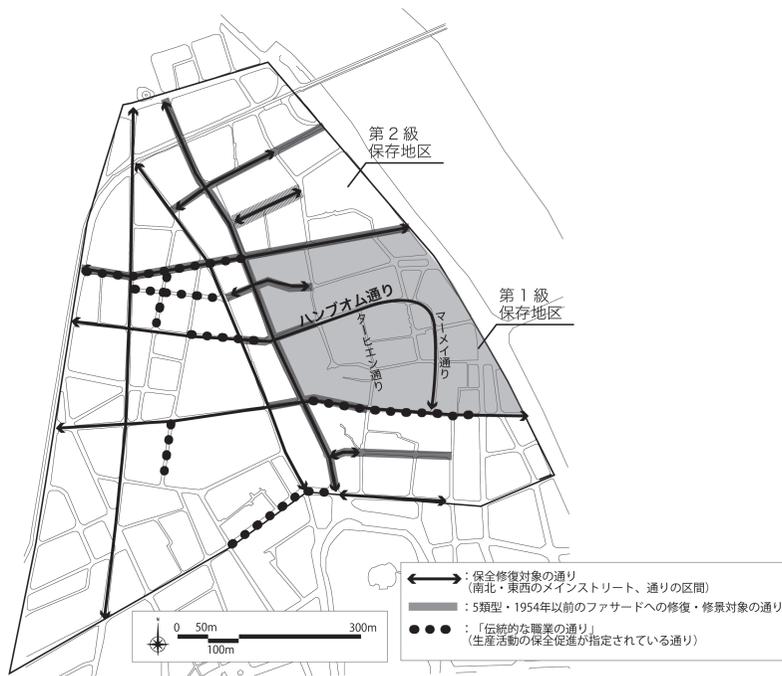


図2. 2013年規制における保全修復対象の通り区間
(出典：2013年規制に基づき筆者作成)

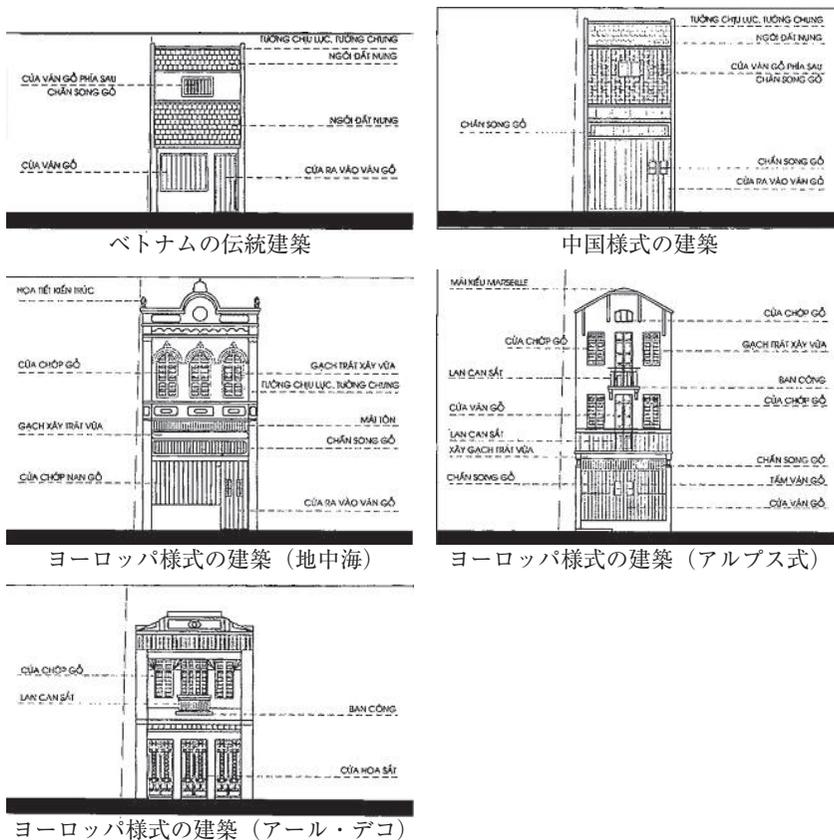


図3. 修復の際の参照資料として示された旧市街の典型的なファサードの5類型
(出典：2013年規制付録6)

3-2. ホアンキエム区内の建設管理プロセス

建設管理プロセスは建設法に規定されており、検査項目、段階、提出書類等の具体的な建設許可発行のプロセスは「建設許可の交付案内」（建設省通達 No. 15/2016/TT-BXD、2016年6月30日付）に従って進められる。以下の内容は、交付案内の文書とインタビューから得られた情報をもとにしている。

区内で新築行為を行う者は、ホアンキエム区人民委員会に建設許可申請書、土地使用権の証明書、縮尺 1/50～1/500 の敷地内建築物の平面図および配置図、1/50～1/200 の平面図、立面図、主要断面図、1/100～1/200 の基礎伏図、縮尺 1/50 の基礎断面図、縮尺 1/50～1/200 の設備関連の図面を提出し、都市管理局の担当者が提出書類を確認する。修繕・リノベーションの場合は、申請書と建物の所有・管理・使用権の証明書に加え、過去の建設許可、修繕・リノベーションの図面、近隣建物の現状写真、修繕・リノベーション部分の現状図面、また文化財に指定されている建物については、管轄機関の承認書が必要である。これらの申請書類が不十分な場合には申請者に通告し、書類が揃った段階で、ホアンキエム区都市管理局が人民委員会に提出、人民委員会が建設許可を発行する。建設管理の違反者は、「建設に関する行政違反の処罰に関する規制」（政府議定 No. 16/2022/ND-CP、2022年1月28日付）に従い処理される^{1) 2)}。なお、建設許可の発行レベルには2段階あり、内部のリノベーションで構造に変更がない場合には坊が管轄し、構造に変更がある場合には、区の管轄となり、区人民委員会の建設許可が必要になるとのことである²⁾。

「建設許可交付の案内」には具体的な記載はなかったが、インタビューで得られた情報からは、建設許可申請にあたって、申請者は建て替え・リノベーション計画、デザイン等についての書類を作成し、建物に居住する全世帯、町内会（tô dân phố）との協議と同意が必要になる。これらの関係者との合意が得られた後、書類を坊人民委員会に提出して確認を受け、区人民委員会に建設許可を申請する²⁾。

建設許可の交付後、申請者は着工の日程を7営業日前までに坊人民委員会に通知し、建設敷地で確認を受ける¹⁾。現場確認は区人民委員会の建設管理委員会の管轄であり、その指導のもとで各坊人民委員会に建設秩序管理チームが組織される。建設秩序管理チームは市、区、坊の3レベルの階層構造になっている。市レベルでは全体の規制を決定し、市・区・坊それぞれの権利と責任を規定する。区レベルでは詳細な規制を、坊レベルではガイドラインを作成し、建設秩序管理チームへの詳細な指示を行う¹⁾。建設秩序管理チームの職員は区の職員であり、坊あたり2～3名が任命されるとのことである²⁾。

建設管理のプロセスでは、建設秩序管理チームは建設許可の申請時に出された内容に従って建設行為が行われているかを確認する。最初に建設行為の位置と敷地境界が守られているかが確認され、2段階目以降は定期的に建設敷地の巡回が行われる。定期的な巡回は建物の規模にもよるが、週毎、もしくは月毎のペースで行われる^{1) 2)}。建設秩序管理チームの職員が違反を確認した際には、違反の内容について報告書を作成し、申請者と調査員それぞれが署名する。申請者がなおも違反行為をやめない場合は、それらの書類を区人民委員会に提出する²⁾。

ハンバック坊の建設秩序管理チーム元職員によると、建設秩序管理チームの確認の際には、高さと階級の有無が主な項目だったとのことである。デザインについても確認はあったが、事業者・申請者は大抵デザインに関する規制項目は守っていなかった²⁾。確認の際には各敷地向けに建設許可チェックリストが作成されるとのことだが、その中に2013年規制の項目が含まれるかどうかは確認できなかった。ただし、建設許可の交付案内の付録4（個人住宅用）、付録5（修復・リノベーション用）にある建設許可書の書式の中で、建物に関する項目は下記の通りだった。

個人住宅用：設計者、建設者、建物立地、建物基礎、建蔽率、容積率、建築線、建物の色彩（該当する場合）、1階部分の面積、延床面積（地下階と中二階を含む）、建物高さ・階数、土地使用権に関する書類

修繕・リノベーション用：建物の現状（敷地番号、面積、立地、建物種類、1階部分の面積、延床面積、建物高さ・階数）、許可された修繕・リノベーションの内容（建物種類、リノベーション面積、延

床面積、建物高さ・階数、土地使用权・建物所有権に関する書類)

個人住宅用の建設許可には、建物の色彩について該当する場合にチェック項目が存在する。このため、保存地区内での建設行為にはこの項目が確認される可能性がある。他にも個人住宅用の建設許可書式には、「承認された都市デザインがある地域については、建築計画管理規制の規定内容が追加される」旨の記載があり、ここで保全規制の内容が担保される可能性があると考えられる。

3-3. 旧市街に特有の建設管理プロセス

1999年暫定規制の第12条では、旧市街における新築・リノベーションの場合には、ハノイ旧市街管理委員会の許可を得ることが必要としている。また、2013年規制の第19条（行政機関の責務を示す「国家管理」の条項）でも、管理委員会の責務として、ホアンキエム区人民委員会によるハノイ旧市街の建設管理、保全、美観整備を直接的に支援する旨の記載がある。区都市管理局へのインタビューでは、都市区分計画内での建物のリノベーション・再建の際には、事業者は管理委員会に書類を提出し、コメントを受け、事業者と管理委員会の間で協議・合意する必要があるとのコメントも聞かれた¹⁾。また、建設秩序管理チームは、管理委員会と価値のある建物の場合に協力したとの証言もあった。このように建設管理プロセスの中で、管理委員会によるチェックがあるようだが、同職員へのインタビューからは、このチェックの内容については明確な発言を得ることはできなかった。

旧市街にかかる2013年規制の施行状況について、管理委員会の職員によると、規制の内容が実施されるために必要な都市デザインがまだできておらず、規制は文書のみで、実質的に施行まで至っていないとのことである。そのため、「保全価値のある住宅リスト」で重要な価値のある住宅に分類された建物を取り壊されても、それを防ぐための法的裏付けが不十分ということだった。実際にリストに掲載されている建物で、取り壊しや改変が行われているケースは多々見られる。ベトナムの都市計画法では、安定的な土地利用の都市部の区画に対して、建設投資の管理と建設許可の発行の基礎となる都市デザインの策定を規定している（第32条）。2013年規制では第19条でハノイ市人民委員会の責務として都市デザインの策定が示されているが、これが依然として作成されていないようである。建設許可の書式に建築計画管理規制のチェック項目を入れ込むための前提条件が未策定の状況が続いていることが、執行力が欠如している根本原因となっている。

現状の違反行為について、実際に建設行為を確認していた建設秩序管理チームの元職員は、人々の意識が十分でないことを課題として挙げていた。建設プロセスの確認の際に多くの苦情があり、中でも土地使用权の書類についてのものが多かったとのことである。書類提出の煩雑さも、遵法意識に影響する可能性もある。元職員からは、2018年まで建設秩序管理チームは市人民委員会の所管だったが、2018年以降に区人民委員会の所管に移ったことから、書類を提出するレベルが少なくなり、建設許可申請プロセスが速くなったという証言もあった。複数の行政レベルの全てに書類を提出し、確認を仰ぐという官僚主義的なプロセスの煩雑さが、規制を守るよりも罰金を支払って建て替えやリノベーションを行う方が合理的選択肢となっている状況（Koh, 2006）は変わっていないようである。

4. ハンブオム通りでのケーススタディ

4-1. ハンブオム通りの概要

ハンブオム通りは、地区内の東西軸を構成する最も古い通りの1つで、第1級保存地区の中心に位置する。通りには4件の国指定文化財（Đền Bạch Mã 白馬祠、Đền Quan Đế、Đình Từ Dương、Tràng Dục Quan（革命遺跡））をはじめ、かつて住んだ広東人が建てた粵東会館などの歴史的建造物が残る。通りの東側では、多くの店舗で観光化が進むマーメイ通り（内海, 2007）に、また通り中央部ではバックパッカー通りとしてガイドブックでも紹介されるターヒエン通りと接しており、観光化圧力の高い通りである。

2013年規制では、ハンブオム通りは保全修復の対象となっており、特に通り西側部分は典型的な5類型への修復対象である。保全価値のある住宅リストには23件（特別な価値のある住宅6件、価値のある住宅17件）が掲載されている。街区建蔽率は60～70%、建物高さは沿道1～3階（6～12m）、街区内部2～4階（10～16m）に指定されている。

元々は通り名にもなっている船の帆（buòm）が製造販売されていたが、18世紀ごろから広東人が流入し、中国人商人が多く居住して中華街の様相を呈していた。1954年の社会主義化、1979年の中越戦争を経て中国人が流出し、現在ではその面影は見られない。1990年代には菓子・酒類を扱う店が多く、2004～2005年頃は通りの4割以上の店舗が菓子・酒類を販売していたが（Chalayette and Orfeuvre, 2004/2005）、2010年代にかけてその割合が減少し、代わってカフェ・レストラン等が増加傾向にある（柏原ら、2016）。

4-2. ハンブオム通りにおける規制の遵守状況

ハンブオム通りの現状の景観が、2013年規制項目に照らしてどのような現状にあるのかを調査した。2022年11月に確認できたハンブオム通りの建物は115軒、1棟に複数の開口部を持つ建物もあるため、沿道1階で何らかの活動が行われているユニットは119軒あった。店舗以外の用途は公安、文化施設、幼稚園、小学校、住宅などがあり、これらの中にも看板やオーニングを持つものがあったため、確認できたものは調査対象とした。閉店、工事中の建物には従前の店の看板が残置されているものもあったが、活動中の店舗等を対象としたため、本調査では除外している。観察調査から明らかになった2013年規

表3. ハンブオム通りの建物の階数

沿道建物の階数	件数		割合	
規制遵守	1	4	3.5%	66.1%
	2	23	20.0%	
	3	49	42.6%	
規制違反	4	30	26.1%	33.9%
	5	8	7.0%	
	6	1	0.9%	
合計		115		100.0%

表4. 建物の材料

材料	件数
レンガ塗り仕上げ	110
石灰モルタル	2
木造	2
レンガ塗り仕上げ、木造	1
合計	115

* 網掛けは2013年規制違反

表5. ハンブオム通りの建物の外壁の色

色彩規定	件数	割合
違反色	8	7.0%
黒	2	
鮮やかな緑、薄黄色	2	
黒・赤	1	
オレンジ、鮮やかな黄色	1	
白、鮮やかな緑	1	
白、鮮やかな青	1	
伝統色	107	93.0%
白	40	
薄黄色	33	
黄色	27	
レンガ色	2	
薄黄色、薄灰色	1	
薄灰色	1	
白、茶色	1	
白、薄黄色	1	
白、パステルグリーン	1	
合計	115	100.0%

制のファサードに関する規制対象項目の状況を表3～5に示す。

敷地の統合は12例あり、そのうち6例でファサードが分割されていたが、6例のファサードは分割されず第9条4項に違反していた。沿道の建物高さは66.1%が3階以下、違反となる4階建以上が33.9%見られた(表3)。建物の色彩については、伝統色として示されている色(落ち着いた黄色、薄黄色、茶色、グレー、パステルカラー、白)が使われている建物が93.0%と圧倒的に多く、黒、赤、オレンジ・明るい黄色、青、緑などの違反色を使っている建物は7.0%だった(表5)。建物壁面の色で違反していた8件のうち、3件がナイトタイム・エコノミー関連(パブ、バー、タトゥー)、2件がカフェ・レストラン、残りは菓子・酒店、スパ、その他がそれぞれ1件ずつだった。

店舗等の規制の遵守状況を表6～11に示す。建物についての規制違反は少ない一方、店舗ファサードの印象に大きく影響する看板については、設置していた109件のうち、68.4%が違反していた(表6)。特に違反が多かったのは鮮やかな色の使用で、39.4%が違反していた(表8)。ファサードの印象そのものに影響は少ないものの、次に多かったのは外国語の使用規定で、外国語を使っていた50件のうち、「ベトナム語表記の下に小さなフォントで記載」していなかったのは82.0%に上った(表9)。旧市街の活気を演出している店舗の商品等陳列の滲み出しは、37.5%の店舗で見られた(表11)。業種別で滲み出しが多かったのは、酒・菓子店と(11件)飲食店(10件)だった。観察から判断した主なターゲット層では、ベトナム人を対象にした店舗(47.9%)が最も多かったが、次いで外国人観光客とベトナム人の両方(32.8%)、外国人観光客(16.0%)となり、およそ半数の店舗は観光客も相手にしているといえる。

表6. 店舗等の看板規制の遵守状況

看板規制の遵守	件数	割合
違反	78	68.4%
遵守	31	27.2%
合計	109	95.6%

表7. 大型看板に関する規制の遵守状況

大型パネルの使用	件数	割合
あり	104	95.4%
大型看板の高さ0.8m以内	89	
大型看板の高さ0.8m以上	15	
1階に設置している	99	
1階に設置していない	5	
バルコニーより大きすぎない	90	
バルコニーより大幅に大きい	14	
なし	5	4.6%
合計	109	100.0%

* 網掛けは2013年規制違反

表8. ハンプオム通りの看板の色彩

鮮やかな色の使用	件数	割合
なし	66	60.6%
あり	43	39.4%
合計	109	100.0%

表9. ハンプオム通りの看板の外国語の使用の状況

外国語の使用	件数	割合
なし	59	54.1%
あり	50	45.9%
ベトナム語の下に小さなフォントで記載している	9	18.0%
ベトナム語の下に小さなフォントで記載していない	41	82.0%
		100.0%
合計	109	100.0%

表 10. オーニングの道路への突出

	件数	割合
あり	20	27.8%
なし	52	72.2%
合計	72	100.0%

表 11. ハンプオム通りの歩道への商品等のしみ出し

	件数	割合
なし	74	62.2%
あり	45	37.8%
合計	119	100.0%

表 12. 主な顧客層（観察から判断）

主な顧客層	件数	割合
ベトナム人	57	47.9%
両方	39	32.8%
外国人観光客	19	16.0%
不明	4	3.4%
合計	119	100.0%

商業者の規制に関する知識については、ヒアリングした商業者5名のうち、4名が規制の存在を知っていたが、具体的な規制内容についてコメントしたのは2名のみで、いずれも高さ規制を知っていた。ただし、「沿道は3階建まで、奥側は7階建まで建てられる」といったように正確性に欠けていたり、高さについての規制は認識しているものの、色彩については特に規制されていないと勘違いをしている店主もいた。建物への規制があることについては、「政府が決めたことなので従う必要がある」と認識されていた。「調和した景観を作るために規制は必要である」と好意的な意見を言う店主もいたが、その店舗のファサードは規制に違反する色を使っており、矛盾している例も見られた。この店舗でファサードで重視することを聞いたところ、「ユニークで、お客に見つけてもらえるようにすること」が挙げられた。口頭では建物規制に好意的でも、実際の店舗ファサードは特に調和を意識しない例は過去の他店舗でのヒアリングでも複数見られたことから、景観規制はハノイ旧市街の雰囲気を作って観光客を誘致するために必要だが、自分の店は好きなようにしたいという思いが垣間見える。ハンプオム通りに店を出して2ヶ月の店主は規制の存在を知らず、あったとしても「既に変更ってしまったこの通りで守る意義はないのでは」という意見も聞かれた。3割以上の建物で高さ規制が違反していたり、カラフルな看板が多くを占める現状では、規制の意義が感じられにくく、法令遵守の意識をさらに下げってしまう可能性がある。

5. まとめ

5-1. ハノイ旧市街の建設管理プロセスにおける規制項目の扱い

今回の調査からは、大まかな建設管理プロセスは把握できた。しかし、2013年規制が公布から約10年経った現在でも、上位計画である都市デザインの策定待ちの状態であり、建設管理プロセスで担保されていない状況が分かった。法的裏付けが不十分な状況で望ましい景観形成へ誘導するには、建設許可申請プロセスで求められる管理委員会との協議・同意の部分で担保することが有効と考えられる。もう一つ、建設許可申請の際に必要な建物に居住する全世帯、町内会など関係各所の同意を得るにあたり、協議の中で景観を調和させるよう働きかける可能性も考えられるが、どの程度実現性があるのかについて、住民間の具体的な議論や意向を確認する必要がある。また、関係主体の同意を得ることが法規文書の中で規定されているのかについても、引き続き確認を進める必要がある。

行政関係者へのインタビューでは、賄賂の温床となっている建設管理プロセスへの質問がセンシティブな内容になりかねず警戒されたこともあり、得られた情報が限定的だった。今後の調査の中で、建設許可申請プロセスにおける管理委員会の役割やアドバイスの内容、申請者との協議での課題について、差し支えない範囲で確認すること、また法規文書の読み込みを進め、インタビュー情報を精査すること

が必要である。

5-2. ハンブオム通りに見る商業者の建築規制への意識

ハンブオム通りにおいては、1995年以降、37年にわたってかけられてきた高さ規制は一定程度、また1999年暫定規制から導入された色彩規制は大部分で守られていた。建物についての項目は比較的守られている一方、町並みの印象を左右する看板の色は違反が多いことが分かった。2013年規制が実質的に発効していない中で、1999年暫定規制の内容が運用されている可能性もあるが、2013年規制はその第2条で1999年暫定規制に置き換わる旨を明記しており、実際どの規制が有効に運用されているのかは不明である。いずれにせよ、規制項目の中で高さ規制の存在が比較的浸透していることは商業者への簡易ヒアリングからも示唆されたが、正確な内容については伝わっていない様子も見えた。建設秩序管理チームの現場確認では、デザイン項目はあまり守られないという声もあったが、規制内容が十分周知されていない可能性もある。2013年規制の公布の際には、新聞での周知やパンフレットも作成されていたが、それらがどの程度配布されたのか、具体的な周知の方法については確認が必要である。ハンブオム通りで見える限り、高さや外壁の色の違反は少ないものの、全体としてみれば建て替えが進み、保全価値のある住宅リストで示された建物の取り壊しも横行しており、「調和のとれた歴史的景観」とは言えない状況である。2013年規制で示された建築ディテールなどが建設許可申請の中で確認されることが最善だが、その前提となる都市デザインの策定を待つ一方で、商業者が求める「他の店舗よりも目立ちたい」といった意向を満たしつつ、旧市街にふさわしい外観にするようなデザイン提案や調整、意識啓発が喫緊の課題である。

5-3. 今後の方向性

ここまでの検討を踏まえると、代替的なアプローチを検討するための方向性として、次の2点が考えられる。1つは建設許可申請プロセスで行われる町内会など近隣の関係主体との協議、また管理委員会との協議の中での調整である。この点については、町内会長や、管理委員会に再度インタビューを試み、協議の中で景観についてどのような意見調整が図られるのかを確認していきたい。2つ目は、区、坊など下位レベルの行政組織の裁量で決定できるルールとその運用可能性を検討することである。ハノイ旧市街における具体的な建設管理プロセスについては、法規制の状況が複雑で理解が難しいところもあるが、歴史的景観のマネジメントには避けられない部分である。歴史地区としては十分守られていないものの、旧市街を歩いていると、状態は悪くても古い建物がそここに残り、小規模な店舗が密集する様子は、未だ魅力的な雰囲気醸し出している。このまちの魅力の更新・維持に向け、研究の側面から貢献できるところを、引き続き探していきたい。

謝辞

本調査の実施にあたっては、ハノイ建設大学（National University of Civil Engineering）の Le Quynh Chi 先生、同大学 Nguyen Minh Hieu さん、また Hanoi DATA の代表建築士 Tran Huy Anh さんに大変お世話になりました。ここに記して謝意を表します。

（かしはら さおり 研究分担者 神奈川大学建築学部特別助教）

注

- 1 建設投資活動の違反行為への罰則に関する法令（政府議定 No. 139/2017/ND-CP、2017年11月27日付）では、保存地区への住宅新築行為の罰金は VND 5,000,000-10,000,000（約3~6万円）（第15条2b）、保存地区での住宅建設について、与えられた建設許可の内容に違反した場合は VND 20,000,000-30,000,000（約12~17万円）（第15条4b）となっている。

- 2 ハノイ市の行政階層は、ハノイ市人民委員会を頂点に、都市部 10 区 (quận)、1 市社 (thị xã)、郊外部 18 県 (huyện) で構成される。旧市街が含まれるのは、都市部の 1 つホアンキエム区である。同区には 18 の坊 (phường) があり、旧市街の範囲にかかるのはそのうち 10 坊である。区、市社、県、坊それぞれのレベルで人民委員会 (役所) が存在する。
- 3 コンクリート屋根、ファサードへの大型ガラスとアルミサッシ、鉄の折りたたみドア、アルミの回転ドアの使用禁止。外壁への伝統材料の奨励。
- 4 明るい黄色、薄い茶色、薄緑、黄色、クリーム色。

注釈

- 1) ホアンキエム区人民委員会都市管理局インタビューより。
- 2) ハンバック坊建設秩序管理チーム元職員インタビューより。

参考文献

- Chalamette, M. & Orfeuvre, R., Stagiaires Architectes. (2004/2005). *Inventaire des Métiers par Ligne de Rue, Action 1- Maintenir les Métiers Traditionnels*, Bureau de Gestion du Quartier Ancien- Hanoi.
- Institut de recherche pour le développement (IRD), Mairie de Toulouse, CASRAD. (2010). *Les Métiers de Hà Nội*.
- 柏原沙織・藤岡麻理子・鈴木伸治・窪田亜矢・西村幸夫. (2016). ハノイ 36 通り地区ハンプオム通りにおける商業活動の変遷と現状—社会経済組織に着目したアジア大都市の歴史地区保全に関する研究—その 2—, 建築学会大会 (九州) 学術講演梗概集, 773-774, 日本建築学会.
- Kashihara, S. (2020). "Redefining Urban Heritage Value of Hanoi Trade Streets", *International Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 11 (1), 78-94.
- Koh, D. W. H. (2006). *Wards of Hanoi*, Institute of Southeast Asian Studies, Singapore.
- Nguyen, T. H. (2002). *Economic History of Hanoi in the 17th, 18th and 19th Centuries*. Original version 1993, Barbara Cohen (transl.), National Political Publishing House Hanoi.
- 内海佐和子, (2007). 業種の観光化に伴う町家の外観の変化: ベトナム・ハノイ 36 通り地区の保存に関する研究, 学苑, 799, 57-65, 昭和女子大学.
- ベトナム統計総局. (2021). 地域別面積・人口・人口密度. (<https://www.gso.gov.vn/px-web-2/?pxid=V0201&theme=D%C3%A2n%20s%E1%BB%91%20v%C3%A0%20lao%20C4%91%E1%BB%99ng#>, accessed on 2023/01/09).
- Waibel, M. (2004). "The AQ of Hanoi –A reflection of urban transition processes", *ASIEN*, 92, 30-48.
- 建設省. (2016). 建設許可の交付案内 (Hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng), 通達 No. 15/2016/TT-BXD (2016 年 6 月 30 日付)
- 文化情報省. (2004). 国家遺跡指定に関する決定 (Quyết định về việc xếp hạng di tích quốc gia) 決定 No. 14/2004-BVHTT 05/4/2004
- ハノイ市人民委員会. (2013). ハノイ旧市街建築計画管理規制の布告 (Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc khu phố cổ Hà Nội) 決定 No. 6398/QĐ-UBND (2013 年 10 月 24 日付)
- ハノイ市人民委員会. (1999). ハノイ旧市街の建設管理、保存、修復に関する暫定規制の布告 (Quyết định về việc ban hành "điều lệ tạm thời về quản lý xây dựng, bảo tồn và tôn tạo khu phố cổ Hà Nội) 決定 No. 45/1999/QĐ-UB (1999 年 6 月 4 日付).