



Title	バンコクのシティー・コア再開発における政治力学 : パトゥムワン地区の事例
Author(s)	河森, 正人
Citation	アジア太平洋論叢. 2005, 15, p. 3-20
Version Type	VoR
URL	<a href="https://hdl.handle.net/11094/100012">https://hdl.handle.net/11094/100012</a>
rights	
Note	

*The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA*

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

The University of Osaka

# バンコクのシティー・コア再開発における政治力学 ーパトゥムワン地区の事例ー

河 森 正 人\*

## はじめに

タイでは21世紀に入って、フルセット型開発を目指すのではなく、特定の国際競争力のある分野(クラスター)を振興していこうとする戦略が出され、これが日本でも注目されるようになってきている(経済産業省 2004:199-200)。そこで強化される5つのクラスターとは、①自動車(アジアのデトロイト)、②アグリビジネス(世界のキッチン)、③観光(アジアの観光首都)、④ファッション(アジアのトロピカル・ファッション・センター)、⑤コンテンツ産業(世界のグラフィック・センター)である。

こうした状況下で、以下に挙げる理由から、産業競争力政策を都市戦略のコンテクストのなかで把握する必要が出てきているといえる。すなわち、こうしたクラスター振興政策を空間論に置き換えるとするなら、①はバンコクの南東方向に延伸する完成車メーカー・サプライヤーの産業集積、②はバンコクの西方に延伸するアグリビジネス・コリドーとして捉えられ、これらこそが拡大首都圏(EMR)論の主たる守備範囲となる。他方、後に検討するように、③、④および⑤は典型的なシティー・コアないし中央業務地区(CBD)にかかわる領域である。しかも後に述べるように、シティー・コアという「場」において、とりわけ二つの要素、すなわち③および④の相互補完化戦略が政策として存在していることが指摘できるのである。

こうした「場」の形成においては、複雑な「プロセス」が存在する。世界経済の「構造調整を基礎とした新しい国際分業関係は、従来の垂直的な『中心ー周縁』

---

\* 大阪外国語大学 アジアⅡ講座

関係から、もっと複雑で細分化された生産プロセスの配置と統合を基礎とする『相互依存関係』に変わりつつある」(田坂 1998:3) 一方で、こうした「フリードマン」以来のグローバル・システム決定論」を超えた「その都市固有」の都市形成論理が問われねばならないのである(田坂 1998:5)。

それでは、こうした国際的な新分業体制のもとで着実に役割を獲得しつつあるバンコクについて、決定論者が省みることのない固有の原理をどこに求めるのか。この疑問に対して、本稿ではまず、シティー・コア形成を歴史的動態的に把握するとともに、そのプロセスにおいて見られるアクター間の関係性、合従連衡に着目することにした。

本稿ではバンコクのCBDの一角にあるパトゥムワン地区を取り上げ、上記の点について具体的に検討していく。今やパトゥムワン地区は、かつての古い意味での商業地区ではなく、ファッション、観光、エンターテインメントなど多様なセグメントを取り込んだコンプレックスが複数計画される先進地区になってきている。こうした複眼的な発想による都市の活性化は、アジアの大都市で共通して見られる政策である。本稿では、先に述べた政府のクラスター戦略から配分される政策的資源を、パトゥムワン地区に拠点を持つ開発主体がいかに取り込もうとしているのかについてさらに検討する。

## 1. 前史－19世紀後半におけるバンコクの東方拡大

ラーマ4世期のバンコクは、東西方向に外延的拡大をみた。その主たる要因は、2つの宮殿の建設である。一つはチャオプラヤー川西岸いわゆるトンブリ側のモーン運河北側に建設されたナンタウタヤーン宮殿、もう一つはバンコク建設時に構築された城壁からみて東側に位置する方向に建設されたサ・パトゥム宮殿<sup>2</sup>である(Naengnoi 2001:23)。

ラーマ4世は1853年、当時バーンカピ平野と呼ばれていた東方地区に大規模な池を建設して蓮を植え、郊外の保養地にしようと考えた。プラヤー・バロムマハーピチャイヤートを総監督、プラヤー・サムボップパーイを現場監督に命じ、その建設に当たらせた。大池は南北に二つ造られた。北側の池はセーンセープ運河に面し

た王族用のもので、周囲に2階建ての宮殿や劇場が建設され、他方、南側の池は現在の警察本部の北面に造られ、一般市民の保養地として利用された。ラーマ4世はこの地区を「パトゥムワン」、すなわち「蓮の園」と命名するとともに、王妃のためにパトゥムワナーラーム寺(タマユット派)を建設したのである。ラーマ4世は、1857年に初めてこのサ・パトゥム宮殿に滞在している(Anek 1999 : 34-35)。

かつての国王の治世においてそうであったように、ラーマ5世の王子達の宮殿建設も、バンコクの外延的拡大に大きく貢献した。というのも、環境がよいことと宮殿の拡張が容易なことから、バンコク建設時に構築された城壁の外に宮殿を建設したほうがよいとの考えをラーマ5世が持っていたからである。同時に、国王自身が都の城外北方に位置し、かつて国王の庭園であった場所にドゥシット王宮を建設し、ここに執務や居住の拠点を移したために、同じく北方に向かって行政機関、さらには官僚の住居が移動したのである。ラーマ5世の王子達の宮殿は、チャオプラーヤー川に面したドゥシット王宮の周辺地域、ラーマ5世時に開通したサムセーン路沿い、同じくラーマ5世時に開通したラーチャダムヌーンノーク路沿い、サムセーン運河南側、バドゥングルンカセム運河やマハーナーク運河付近といった城外北方方向に建設された。このように、ラーマ5世時にはバンコクが主として北方に向かって拡大したが、ラーマ4世が開発を進めた東方への延伸も無視できない(Naengnoi 2001 : 25-26)。

東方への延伸を具体的にみると、ラーマ5世は、ラーマ4世が建設したサ・パトゥム宮殿周辺に、王子達のための宮殿を数多く建設した。まず、ワチルンナヒット親王のために、現在の国立競技場付近にイギリスのウィンザー宮殿を模したウィンザー宮殿が建設された。その後同王子が亡くなったため、同宮殿は使用されることのないまま放置されていた。さらにラーマ5世は、ペッチャブーンインタラーチャイ親王の宮殿に隣接した土地を、ソクラーナカリン親王に与えた (Prani 2002 : 209-210)。

なお、ラーマ5世期における王子の宮殿は、それまでとは異なって居住用として使用されるのみで、執務は行われなかった。さらに敷地および宮殿の所有権について、以前は王室のものであったのが、ラーマ5世期には王子のものとなった(Naengnoi 2001 : 73)。

こうしてラーマ5世期に城内からみて東方に王族の宮殿が新設されるなか、陸路が整備された。城内を東西に走り、サムランラート門で行き止まりになっていたバムルンムアン路がパトゥムワン池付近まで延長され、サ・パトゥム路すなわち現在のラーマ1世路となった。それまでパトゥムワンに行くには船が利用されていたが、これを機に陸路での移動が可能になった。道路の開通とともに人口が増加し始め、1905年にパトゥムワンはタムボン(郡の下行政単位)から郡に格上げされた。郡庁舎は当初ヨットセー橋付近にあったが、その後現在のMBKセンター付近に移動した(Prani 2002: 208)。

ラーマ5世期には、プラヤー・パロムマハーピチャイヤートの子、プラヤー・ナーナーピットパーシーが王の命を受けてパトゥムワン池の修復を行っているが、傷みが激しく、結局王は軍用地として利用させた。その後軍用地として利用されなくなると、農業祭などの行事に使用されるようになった。1910年には大規模な農業商業フェアが開催されている(Anek 1999: 36-37)。

農業商業フェアの際に作成された地図によると、パトゥムマナーラーム寺(現在も同じ位置にある)の東隣、すなわち現在セントラル・ワールド・プラザが位置する場所でこのフェアが開催されている。周囲に確認できる建築物としては、サ・パトゥム路を挟んで南側に警察学校(現在のタイ警察本部)、さらにその南側に競馬場(現在も存在)が位置している。農地を挟んで警察本部の西側のところに王立農業学校が立地している。現在のセーンセープ運河の上にかかるチャルムロック橋の北側で現在のベップリー路は西に折れており、まだ東側には伸びていない。

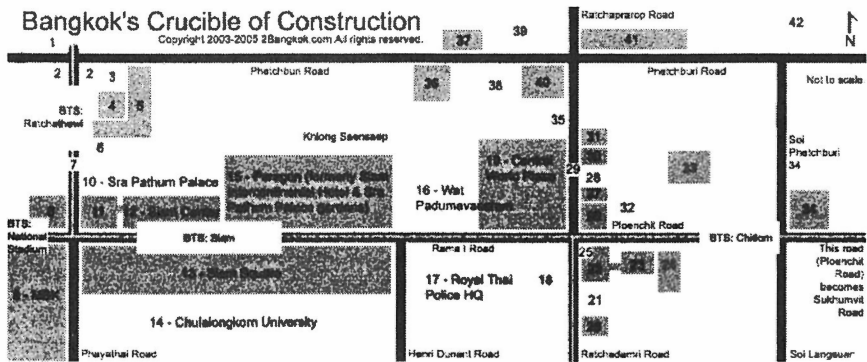
その後ラーマ6世は、1915年に現在のラーマ1世路の南側のサヤーム・スクエア、チュラーロンコーン大学周辺の土地1,309ライ(1ライ=1,600㎡)を文官養成学校(現チュラーロンコーン大学)に下賜した(表1および図1参照)。なお、1939年に土地所有権はチュラーロンコーン大学に移転している。

表1. パトゥムワン地区開発年表

1915年	ラーマ6世、パトゥムワン地区の土地1,309ライを文官養成学校(現チュラーロンコーン大学)に下賜。
1916年	上記学校の財源確保のため、敷地の一部が借地に出される。借地部分は3つに分割され、それぞれ農業省の農業学校用地、サヤーム軌道の路面電車停車場用地、一般住民の農地として利用された。
1939年	チュラーロンコーン大学に土地所有権を与える法律が成立。
1959年	サ・パトゥム王宮に隣接する72ライを商業開発する目的で、バンコク・インターナショナル・ホテルズ社(BIHC)が設立される。
1961年	チュラーロンコーン大学財務局、352ライ相当の土地改良を実施し、ショッパハウスを建設する旨決定。開発受注者はワンマイ社。うち現在のサヤーム・スクエアに相当する63.5ライについて、ワンマイ社はショッパハウスの建設をサウスイースト・エイシア建設に発注。ショッパハウスは3階建てで総戸数596戸。
1966年	サヤーム・インターコンチネンタル・ホテル完成。
1967年	ラーマー劇場社、チュラーロンコーン大学と15年間の借地契約を結びサヤーム劇場を建設。
1968年	サヤーム・マホーラソップ社、リドー劇場建設のため、チュラーロンコーン大学との間で15年間の借地契約を結ぶ。
1970年	サヤーム・マホーラソップ社、スカラ劇場建設のためチュラーロンコーン大学との間で15年間の借地契約を結ぶ。
1973年	BIHC、サヤーム・センター建設。
1974年	バンコク銀行、5階建てオフィス・ビル建設のためチュラーロンコーン大学と借地契約締結。1,2階部分にバンコク銀行サヤーム・スクエア支店。
1981年	ブリティッシュ・カウンシル、ワンマイ社およびチュラーロンコーン大学との間でそれぞれ借家契約(10年)、借地契約(10年)を結ぶ。
1983年	王室財産管理局、ラートブラソン交差点北西側の開発計画(ワールド・トレード・センター、現セントラル・ワールド・プラザ)でワン・ベッチャブーン社と契約締結。
1984年	ノホテル・ホテル開業。サヤーム・スクエア・タワー社が借地契約(30年)、21階建て高層ビルを建設。ホテル事業はノホテル・ホテル。
1985年	MBK センター開業。
1989年	サヤーム・スクエア全体で排水設備工事、歩道のタイル張り工事を実施。
1997年	BIHC 社、サヤーム・ディスカバリー・センター建設。
1998年	チュラーロンコーン大学財務局、センター・ポイント計画を実施。ポーンバイリン・デベロップメント社が、緑化とオープンスカイ・ショッピングという大学が定めたコンセプトに従い実際の開発投資を行う。
2002年	王室財産管理局、ラートブラソン交差点北西側の開発について、破綻したワン・ベッチャブーン社に代わって、セントラル・パッターナー社と新規契約を締結。
2005年	サヤーム・ピワット(前 BIHC)・ザ・モール連合によるサヤーム・パラゴンが完成。

(出所) 本稿引用の各種新聞雑誌記事をもとに筆者作成。

図 1. パトゥムワン地区周辺図



1. 木造家屋・ショップハウス、2. 照明付き噴水、3. 木造家屋・ショップハウス、4. Co-Co Walk (屋外マーケット)、5. ハリウッド・ストリート・プラザ、6. マッケナ劇場、7. パヤータイ道路高架橋、8. バンコク・アート・ミュージアム建設用地(2006年工事開始)、9. MBK センター、10. サ・パトゥム宮殿、11. サヤーム・ディスカバリー・センター、12. サヤーム・センター、13. サヤーム・スクエア、14. チュラーロンコーン大学、15. サヤーム・パラゴン・ショッピング・センター(2005年末開業)、16. パトゥムワナーラーム寺、17. タイ警察本部、18. 警察病院、19. セントラル・ワールド・プラザ、20. ペニンシュラ・プラザ、21. ロイヤル・ラーチャダムリ、22. グランド・ハイアット・エーラワン、23. アマリン・プラザ、24. マニーヤー・センター、25. エーラワン祠、26. ゲイソン・プラザ、27. ナーラーイバン、28. アノマ・ホテル、29. 大時計、30. Bing-C スーパーセンター、31. 小規模ショップ、時計店群、32. メリディアン・プレジデント・ホテル、33. 小規模ショップ群、34. セントラル・デパート・チットロム店、35. 下水道工事現場、36. パンティップ・プラザ、37. テキスタイル・プラザ、38. グランド・ダイヤモンド、39. ウォーターゲート・ホテル、40. プラトウナーン・ファッション・モール、41. プラトウナーン・センター  
(出所) <http://www.2Bangkok.com>

## 2. 地権者兼デベロッパーとしての王室財産管理局とチュラーロンコーン大学

次節で詳しく触れることになるサ・パトゥム宮殿の周囲、すなわちセーンセープ運河、パヤータイ路、ラーマ1世路、ラーチャダムリ路に囲まれた部分は、現在も王室財産管理局 (CPB) によって管理されている<sup>3</sup>。それでは、CPB とチュラーロンコーン大学はパトゥムワン地区の開発過程でどの程度の役割を果たしている

のであろうか。

1930年代に設立された王室財産管理局 (CPB) の主たる資産は、バンコクのみで1万ライともいわれる土地 (*Nation*, Mar 24, 2003) と、サイアム・セメント、サイアム商業銀行、テウェート保険の株式である。CPB を率いるチラーユ・イサラーンクーン・ナ・アユタヤーによれば、2004年の民間からの借地料収入が4億バーツ、政府機関からのそれを含めると合計14億バーツの借地料収入があった。上記3社の株式運営収入を含めると2004年の合計収入は38億バーツにのぼった (*Than Sethakit*, Mar 6-9, 2005)。このように現在の CPB の収益は改善しているが、1997年のアジア通貨危機で負債が60億バーツに膨らんだ。2003年の段階でこの返済を完了した (*Nation*, Mar 24, 2003)。

パトゥムワン地区をはじめバンコクの1等地に大量の土地を保有する CPB は、この1997年通貨危機を契機に土地運用のスキームを抜本的に見直した。以下開発過程における CPB の役割を探る手がかりとして、この点を具体的にみてみよう。

第1は、数十年にわたって据え置かれていた借地料を2001年に市場価格に見合ったレベルに引き上げたことである (*Nation*, Mar 19, 2003)。かつて CPB の借地料は極めて低率で、たとえばパトゥムワン地区に立地するタイ警察本部の年間借地料はわずか1,000バーツ程度に過ぎなかった。この引き上げによって政府機関の借地料は土地評価額の0.2%となった。2006年にはこれが2%に引き上げられるほか、国営企業については3%に引き上げられる (*Nation*, Mar 24, 2003)。

第2は、地権者である CPB が民間開発業者に土地開発を委託する場合における、契約の分散と効率化である。この変化の主たる要因は、1997年通貨危機を契機とするワールド・トレード・センター (WTC) 計画の破綻である。ここでその経緯をやや詳しく見ておくと、WTC が計画されたラートプラソン交差点角にある1等地には、もともとインタラーチャイ商業学校が立地していたが、CPB は1982年に入って同校を管轄する教育省職業教育局に対し、商業開発計画の実施を理由に立ち退きを要請した。翌1983年に CPB は、テーチャパイブーン一族によって登録資本金6億バーツで同年3月に設立されたワン・ベッチャブーン社と開発契約を結んだ。契約ではショッピング・モール (WTC)、ホテル、オフィス用高層タワーを建設することになっていた。しかし1997年通貨危機で多額の負債を抱えたワン・



ベッチャブーン社は、WTC を建設したのみでオフィスおよびホテル部分の計画は頓挫してしまった。CPB は同社を告訴し契約を破棄するするとともに、2002年になってあらたにセントラル・デパートを運営するセントラル・パッターナー社 (CPN) と契約を結んだ。

この CPN のプロジェクトや次に述べるサヤーム・パラゴン計画といった既存の契約の延長上で実施されるものは別として、新規に開発するものについて、CPB は開発ゾーンを複数に区分し、各々について個別の契約を結ぶ方針を示している。たとえばパトゥムワン地区南部にあるラーマ4世路沿いの国軍予備学校跡地はCBDのなかにあって125ライと広大で、1,000億バーツの巨大開発プロジェクトとなるが、CPB はこの土地を住居地区、オフィス地区、エンターテイメント地区など5つの地区に区分し、それぞれについて入札を行うという基本方針である (*Than Sethakit*, Mar 6-9, 2005)。1997年通貨危機の経験を踏まえた一種のリスク分散志向の表れであろう。

第3に、投資ポートフォリオ運用の効率化を図るべく CPB は、CPB エクイティーと CPB プロパティー<sup>4</sup>を設立し、元アジア銀行オーナー一族のヨット・ウーチューキアットや中央銀行出身のウィチット・スラポンチャイらに運営を委任した (*Nation*, Mar 24, 2003)。

他方、チュラーロンコーン大学についてみると、1990年代後半、同大学財務局のなかでは1961年に開発を開始したサヤーム・スクエアをめぐる、大規模ショッピング・センター建設推進派と既存のショッパハウス温存派に二分されていた。しかし、現在の支配的な考え方は、サヤーム・スクエアの発展は漸進的であるべきであり、構造的にやや脆弱であるものの、いまだ古びることのないショッパハウスを温存し、30年以上も続いてきたテナントとの関係を維持することで、これをサイアム・スクエアの基本コンセプトとせねばならないということで大方の一致をみている。アメリカ的なショッピング・センター開発における空間形成の基本は、「密閉」よりも「オープン」であった。しかし、財務局の理事会メンバーで建築学部のマーノップ・ボンサタットによれば、現在ではオーストラリアやイギリスでも、小規模の建築物を通路で結ぶような形態がリバイバルしており (*a day chabap phiset* Dec 2001: 25)、パトゥムワン地区で主流の大規模ショッピング・センター中心の

開発とは一線を画す戦略をとっている。

このように見てくると、CPB もチュラーロンコーン大学も、所有地の開発について独自のコンセプトと長期戦略を持っていることがわかる。

### 3. サヤーム・ピワットとザ・モールー「デベロッパー＝小売資本」連合による開発

次に、パトゥムワン地区の CPB 管理地における具体的な再開発計画と、デベロッパーや小売資本の新たな集客戦略との関係性について検討しよう。

チュラーロンコーン大学が1960年代初頭に商業開発を開始していることは前節で述べたが、CPB もほぼ同じ時期から所有地の商業開発に踏み切っている。その開発主体となったのが、バンコク・インターナショナル・ホテルズ社 (BIHC、2003年にサヤーム・ピワット社に社名変更) である。同社は、サ・パトゥム宮殿に隣接する王室所有地72ライを開発するため、チャルームチャイ・チャールワスット中將らによって1959年1月に設立された。当時の首相であったサリット元帥は、観光業促進のため都心に高級ホテルを建設すべきとの考えから、大蔵省宝くじ局の収益を同社に注ぎ込んだ。さらに商業銀行も共同出資し、政府や商業銀行といった機関出資が88%に及んだ。登録資本金は17億4,000万バーツで、主要株主は大蔵省、王室財産管理局、サヤーム商業銀行、バンコク銀行、タイ軍人銀行、タイ農民銀行そしてインター・コンチネンタル・ホテルズ社 (現シックス・コンチネンツ・ホテルズ) で、いわば政府系デベロッパーであった。会社設立後4年目にして王室財産管理局との間で借地交渉が成功し、その後30年の借地契約が結ばれた。1995年にこの契約が切れる予定だったが、さらに30年延長され2025年まで契約期間が延長されることになった (Phuchatkan Oct 1999, <http://www.gotomanager.com/news/details.aspx?id=1183>)。ちなみに借地料は表2のとおりである。

表2. BIHC(サヤーム・ピワット)が支払う借地料

期 間	借地料(月額)
1965年1月18日～1995年1月18日	84,204バーツ
1995年1月19日～2000年9月30日	1,124,242バーツ
2000年10月1日～2005年1月18日	4,000,000バーツ
2005年1月19日～2015年1月18日	2005年1月18日時点で、消費者物価上昇率を勘案した計算値ないし6,000,000バーツのうち高い方を適用
2015年1月19日～2025年1月18日	2015年1月18日時点で、消費者物価上昇率を勘案した計算値ないし8,500,000バーツのうち高い方を適用

(出所)商業省資料。Phuchatkan, Apr 2002 (<http://www.gotomanager.com/news/details.aspx?id=2761>)

1966年、この72ライの土地に最初に建設されたのが、アメリカの航空会社パンナムのインターコンチネンタル・ホテルズが経営するサヤーム・インターコンチネンタル・ホテル(客室数400)であった。なお、同社は2002年にホテルの経営契約期間を終了している。さらに BIHC は1973年、サヤーム・インターコンチネンタル・ホテルの脇に、アメリカの建築家ルイス・バーガーの設計によってタイ最初の大規模ショッピングセンター (SC) であるサヤーム・センターを建設した。さらに1997年にはサヤーム・ディスカバリー・センターを建設、後に述べるサヤーム・バラゴン計画 (サヤーム・インターコンチネンタル・ホテルの跡地に建設)の実施と同時にこれを改修している。

ちなみに、チャルムチャイ中將は現在もサヤーム・ピワット社の会長として活躍しているが、もともとイギリス参謀学校で学んだり、駐在武官としてアメリカに駐在するなど海外経験もあった。さらに注目すべきは、タイ・ホテル業協会会長を務めたり、さらには1960年から1976年までの16年間にわたってタイ観光促進機構 (O. So. Tho.) の理事長を歴任していることである。ホテルや観光ビジネスについての経験と知識を持っており、パトゥムワン地区における SC とホテルの複合化という戦略に大きな影響力を有していたといえよう (Phuchatkan, Apr 2002, <http://www.gotomanager.com/news/details.aspx?id=2763>)。

1999年、BIHCは敷地面積52ライのサヤーム・インターコンチネンタル・ホテルの

改修について1年間検討を重ねた。その結果、老朽化したホテルの改修には巨額の再投資が必要となることがわかり、結局あらたにビルを建設するとの結論に達した。すなわち、サヤーム・インターコンチネンタル・ホテル跡地について、ラーマ1世路沿いの25ライの土地にショッピング・コンプレックスであるサヤーム・パラゴンを建設、セーンセープ運河沿いの20ライに高級ホテル、残る7ライの土地に庭園を配置することとした。サヤーム・パラゴンは、①宝石、高級ファッション・ブランド、ライフ・スタイル、IT 関連、インテリアなどのショップ群、②高級デパート、③マーケット、④多機能ホール、⑤文化ホール、⑥子供向けアミューズメント施設、⑦エンターテイメント施設、⑧駐車場から成る (Phuchatkan, Apr 2002, <http://www.gotomanager.com/news/details.aspx?id=2761>)。

こうした巨大複合化による集客戦略は世界的な傾向であるし、セントラル・パタナー陣営のセントラル・ワールド・プラザ計画に先手を打つものでもあった。

このサヤーム・パラゴン計画の実施にあたっては2つの会社が設立された。1つはデパート部門を除く部分を運営するサヤーム・パラゴン・デベロップメント社で、会長にBIHCのチャーンチャイ・チャールワット、副会長にザ・モールのスバラック・アムプット、最高経営責任者(CEO)にBIHCのチャダーティップ・チュートラクーンが就任した。もう1つはデパート部門を運営するサヤーム・パラゴン・リテイル社で、会長兼CEOがザ・モールのスラット・アムプット、副会長にBIHCのチャダーティップ・チュートラクーンが就任した。

BIHC がザ・モールを小売部門の戦略的パートナーとして選んだのは、20年余りで支店数を10にまで拡大し、年間売り上げ200億バーツにまで伸ばし、老舗のセントラルに肩を並べるまでにした経験であった。ザ・モールは平均2年に1店の割合で拡大しており、なかでも7店目のバーンケー店と8店目のバーンカビ店は同時に開店した。さらに、チャーリー・ソーボンパーニットのシティー・リアルティー社と組んでスクムビット路に開店したザ・エンポリウムは高い収益を上げている。さらに言えば、ホテル業およびデベロッパーとして出発し、小売部門が弱かったBIHCがパトゥムワン地区で主導権を確立するには、ザ・モールという小売資本と連携する必然性があったのである。

しかしその後、さらに変化が起こった。BIHCの株式の28.58%を保有していた

シックス・コンチネンツ・ホテルズが2002年11月、MBK センターを運営する MBK デベロップメントにこれを売却したのである。サヤーム・インターコンチネンタル・ホテルの運営契約は2002年6月に切れたが、同ホテルの売り上げ低迷から BIHC が契約更新を行わないだろうと見込んだシックス・コンチネンツ・ホテルズが売却に踏み切ったのである。この株式の買収交渉にはザ・モールも参加したが、MBK デベロップメントの提示価格がザ・モールのそれを上回ったため、同社への売却を決定したのである (Phuchatkan, Nov 29, 2002)。その結果、MBK デベロップメントは BIHC に3人の取締役を送り込んだ。これによって、MBK デベロップメントはすでに持っていた株式を含めて BIHC 株式の30.6%を保有することになり、サヤーム・パラゴン計画に間接的にせよ関与する足場を得ることになったと同時に、自らが保有する MBK センターと、サヤーム・ディスカバリー・センターおよびサヤーム・センターを総合的に運営することができるようになったのである。こうしてパトゥムワン地区北東側の開発について、サヤーム・ピワット、ザ・モール、MBK デベロップメントの3者からなる企業連合体が成立することになったのである。

#### 4. 政策資源の活用

次に、パトゥムワン地区に拠点を置く開発主体による、「バンコク・ファッション・シティー構想」(工業省主管)に伴う政策資源の取り込みという点を検討してみたい。

工業省が2003年5月に出したペーパーによれば、「バンコク・ファッション・シティー構想」は、①産業の育成、②人材の育成、③都市の育成の3つの柱から成っている。①産業の育成では、GAP、NIKE、ZARA、H&Mなどの相手先ブランドで生産をしてきており、このOEM生産で培われてきた技術を発展させるとともに、タイ独自のオーガニック素材(綿、シルクさらにはパイナップル繊維)を組み合わせることによって国際競争力を高めようとしている。また、オリジナル・ブランドの育成や、衣料・テキスタイル、皮革・履物、宝石・宝飾品といったクラスター内の連携を目指している。②の人材育成は、デザイン教育に力点を置いたファッション業界の人材育成機関の充実を図り、2005年までに若手デザイナー

3,000人を育成するというものである。③のファッション都市の育成は、ファッション・トレンド・センター設置、バンコク・ファッション・ウィークの創設、トレンド・セッティング・プロジェクトの実施、ファッション・ロード・ショー、バンコク・ファッション・シティー・プロモーションの実施などから成っている (Krasuang Utsahakam 2003 : 6)。

こうした繊維産業をより広い社会的コンテキストのなかで育成していくという発想自体はそれほど新しいものではない。産業が文化を育み、文化が産業を高度化するという循環について、たとえば日本では通商産業省が1993年に「ファッション・タウン構想」を提唱している。今やこの種の発想は世界中の都市の活性化策の一環として活用されている。こうした発想自体は世界共通だが、その実施過程は国や都市によって異なる。タイにおけるファッションという先進領域での政策形成において、民間が主導権を握っていることは大いに注目される。本稿のテーマとの関わりでいえば、パトゥムワン地区に立地するデベロッパー・小売資本(連合)が、③および④の政策資源を最大限活用しようとしているといえる。

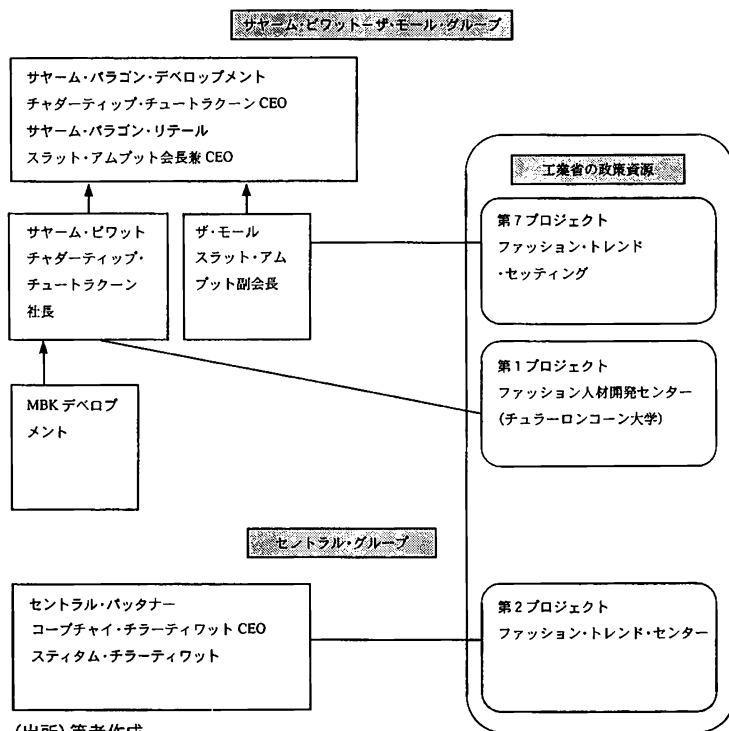
サヤーム・ピワット・ザ・モールの企業連合は、サヤーム・パラゴン計画実施にあたって、ゆくゆくは傘下のショッピング・センターを共同運営するとの意向を示した。セントラル・パッタナーが手掛けるセントラル・ワールド・プラザに先駆けて、いち早くエリア・マーケティングの手法でもってラーマ1世路～スクムビット路沿線の市場を掌握しようというわけである。すなわち、サヤーム・パラゴンを、ニューヨークをイメージしたファッションの中心、ザ・エンポリウムを、ヨーロッパをイメージした高級ファッションの中心として捉えているのである。さらに、若者ファッションの中心サヤーム・スクエアを取り込むことができればより広範なマーケットを支配できることになる。

さらにサヤーム・ピワット社社長のチャダーティップ・チュートラクーンは、サヤーム・センターがこれまでタイのファッションやデザイナーの発祥の地であったことを強調し、バンコク・ファッション・シティー構想の第1プロジェクトすなわちファッション人材開発センターの実施運営機関となったチュラーロンコーン大学に対し、同社の本社ビルであるサヤーム・タワーの20階部分1,500㎡のスペースを提供するとし、大学側もこの申し出を受けた(Than Sethakit, Sep 5-8, 2004)。さらにザ・

モールのスバラック・アムブットは、第7プロジェクト委員会、すなわちファッション・トレンド・セッティング計画委員会の座長に就任した。2004年2月に4,000万バーツの予算で実施されたバンコク・ファッション・シティー・エクストラバガンザのパレードにあたり、スバラックは政府に対し、大勢がこれにかかわるとまとまるものもまとまらないので、自分一人で取り仕切れるよう頼み了承を得た(Phuchatkan, Mar 2004, <http://www.gotomanager.com/news/details.aspx?id=10646>)。パレードはサヤーム・パラゴン前が起点、ザ・エンポリアム前が終点となった。

一方、セントラルについては、スティタム・チラーティワットが第2プロジェクト、すなわちファッション・トレンド・センター計画(予算4,454万バーツ)の実行委員会の座長となり、ピムプラス PR 社が実施組織となった(図2参照)。

図2. デベロッパー・小売資本と工業省の政策資源

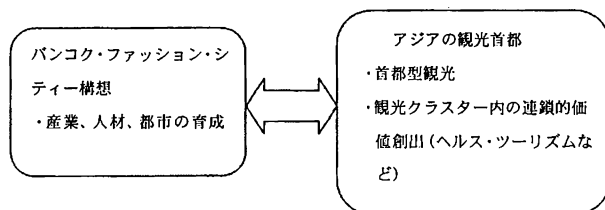


次に、本稿の冒頭で触れたように、バンコクをいかにアジアの観光首都という商品として売っていくかという点が現在の大きな政策課題となっている。今や観光あるいはビジター産業による都市再生も世界的に流行となっており、各都市では競ってコンベンション施設、ホテルなどを備えたコンプレックスが建設されている。タイでは年間観光収入が300億バーツでそのうち3分の1がショッピングによるものであり、観光と小売業の連関性も強い。また、バンコクのホテル部屋数は2004年から2005年にかけて大幅に増え、リッツ・カールトン、ソフィテル、ケンピンスキーなど新設ホテルのほとんどがスクムビットからラーマ1世路の沿線、すなわちパトゥムワン地区周辺に立地している。また、アメリカのコンラッドやイギリスのメトロポリタンといったホテル・チェーンも地方よりバンコクでの展開に絞ってきている。

さらに音楽、映像などのコンテンツ産業が都市型産業として成長し、ファッションや観光産業と融合していく可能性がある。現在パトゥムワン地区で建設中のオフィスタワーのいくつかでIT関連企業を入居させる予定がある。

サヤーム・パラゴンやセントラル・ワールド・プラザは、明らかにファッション、観光という2つの国家的戦略を意識的に取り込んだプロジェクトであるといえる。パトゥムワン地区は、こうした要素に支えられたビジター産業の集積として比較優位を確立しようとしているのである（図3参照）。

図3. CBD におけるクラスター・ビジョン



（出所）筆者作成。



## おわりに

巨大複合コンプレックスの構築による都市の活性化は、アジアの大都市で共通して見られる政策であるが、バンコクの場合、CPB という固有のアクターが存在することや、政府のクラスター戦略から配分される政策的資源を、個別の開発主体が積極的に取り込もうとしている事例が見出された。

今後、コンベンション施設、ホテル、エンターテインメント施設などを備えた複合的都市センターが CBD 地区に少なくとも3つできることになる。すなわちサヤーム・パラゴン、セントラル・ワールド・プラザ、国軍予備学校跡地に計画中のプロジェクトであるが、いずれにおいても地権者であり、プランニング機能も兼ね備えた CPB(CPB プロパティ)の長期戦略と、デベロッパーや小売資本の合従連衡という要素がこうした CBD 再開発の鍵を握ることになる。

## (注)

- 1 フリードマンのいわゆる「世界都市仮説」については、Friedman, John, “The World City Hypothesis” in *Development and Change*, Vol.17, No.1, 1986を参照。
- 2 図1の10の部分参照。黄色みのかかった壁面、屋根が赤色の建物で、高架鉄道 BTS の駅から眺めることができる。
- 3 王室財産管理局の沿革、組織などについては、<http://www.crownproperty.or.th> を参照。なお本稿では直接引用していないが、雑誌 *Corporate Thailand*, Dec 2003(タイ語)が CPB の特集を組んでおり、参考になる。
- 4 CPB プロパティは2000年に設立、CPB が株式の99.99%を所有する。オフィスはサヤーム・ディスカバリー・センター北側のサヤーム・タワー内にある。主な業務は、CPB が所有する商業用、居住用地の管理運用、GIS(Geographic Information System)を利用した管理地の測量、地図作成、航空写真作成などである。国軍予備学校跡地の開発については、この CPB プロパティがマスタープランの作成、管理を行う。

## (引用文献)

経済産業省(2004),『通商白書 平成16年版』

田坂敏雄(1998),『総説 バンコク世界都市化仮説』,田坂敏雄編『アジアの大都市[1]バンコク』日

本評論社

- Anek Nawikamun(1999), *Wang ban thanthin*(宮殿、家屋、場所), Bangkok : Samnakphim Saengdao  
Krasuang Utsahakam (2003), *Khrongkan krungthep muang faechan* (バンコク・ファッション・シ  
ティー構想), Bangkok : Krasuang Utsahakam  
Naengnoi Saksri (2001), *Sathapatayakam thai* (タイの建築), Bangkok : Rongphim Chulalongkon  
Mahawithayalai  
Prani Klamsom (2002), *Yankao nai krungthep* (バンコクの旧街区), Bangkok : Samnakphim  
Muangboran

(新聞・雑誌)

- a day* (月刊誌, タイ語)  
*Nation* (日刊紙, 英語)  
*Phuchatkan* (日刊紙, タイ語)  
*Phuchatkan* (月刊誌, インターネット版, タイ語) [http: //www.gotomanager.com](http://www.gotomanager.com)  
*Than Sethakit* (週 2 回発行の新聞, タイ語)

# **The Politics of CBD Redevelopment in Bangkok : The Case of Pathumwan District**

KAWAMORI Masato\*

Pathumwan District is changing from a largely commercial center to a mixed-use center in which industries such as fashion, tourism, entertainment are becoming increasingly important. This paper examines historical formation of Pathumwan District and the politics of CBD (Central Business District) redevelopment with special reference to commercial developer's utilization of political and policy resources in Pathumwan's recent change.

In the historical formation of Pathumwan District started in the later 19th century, the Crown Property Bureau (CPB) has been a major actor. The CPB, which owns some of Bangkok's best land including Pathumwan District, went through a major restructuring after the 1997 crisis. In 2001 the CPB raised the rents on its tenancies to levels approaching fair market value. Another major step was the formation of the CPB Property to manage the bureau's land portfolio. The CPB's new rent policy has helped out Bangkok's re-born property market and has been a major factor in reshaping its landscape.

Siam Phiwat, formerly known as Bangkok International Hotels Company Limited (BIHC), has jointly invested with the Mall Group, Thailand's major department store group, in developing a premium-end department store, shopping plaza and hotel complex, the Siam Paragon. On the other hand, the Central Group is fully renovating and expanding its flagship project, Central World Plaza. These new and refurbished retail developments coincided with the government's policies on two industries (fashion industry and tourism industry). These developments will enhance the position of Pathumwan District as the retail destination in the CBD of Bangkok.

---

\* Division of Asia II, Osaka University of Foreign Studies