

ジャカルタの低所得地域における貸部屋の研究

Study on Rental Accommodations in a Jakarta's Low-Income District

学籍番号 47-186749
氏名 井関 瑞生 (Iseki, Mizuki)
指導教員 岡部 明子 教授

1. 背景: 居住への権利と貸部屋

本研究は、途上国メガシティのスラム地域に存在する貸部屋が、都市の住宅供給の中でどのような役割を果たしうるかを考察した。急激な都市化に伴う課題のひとつに、居住への権利を保障しきれていないという課題がある。インドネシアをはじめ多くの途上国では長年、持家取得を重視した政策が取られてきたが、社会構造の変化が賃貸住宅の重要性を高めていることが近年、指摘されている。

ジャカルタでコスと呼ばれる貸間を調査した Wulandari をはじめ、多様でフレキシブルな賃貸住宅が居住の権利に大きく貢献することが指摘されている反面、インフォーマルな性質が劣悪なストックを生む可能性を危惧もされてきた。規制によって質の向上を図ると、廉価なストックが排除されて低所得者の住居の選択肢を奪ってしまうというジレンマにも注意が必要である。

2. 背景: 貸部屋業の再考

先進国の都市でも、近代都市化の初期段階において貸部屋は多く見られたが、改善対象である過渡的形態としてしか見なされず、本来的で持続的な住居形態として積極的な研究をされることが少なかった。しかし貸部屋に関する当時の記述には、近代的な社会構造の欠点を補うような多様性やコ

ミュニティ的な価値があったことが伺える。ところで、スラムは様々な側面でフォーマルな制度の外側にあることが問題視されてきた。こうしたインフォーマリティは地域的、あるいは経済的に彼我を分断するツールであったが、近年はその異なる側面が指摘されている。たとえば Wulandari の示す Kost 経営のインフォーマルさは所得や階級を越えた特徴である。こういった現象を MacFarlane はインフォーマリティを「都市実践の一形態 (form of practice)」と捉えなおすことで説明する。

3. 目的

調査対象地であるカンポン・チキニは 94%の土地がインフォーマルに所有されている反面、立地に恵まれており、低所得者向けにとどまらない多岐にわたる貸部屋のストックが見られる。本研究は貸部屋という実践がインフォーマルな性質を保つことで実現しうる生活の質を記述することで、無視できない量の賃貸ストックが運営されるカンポンにおけるの可能性を評価することを目的とする。本研究では画一的な規制や過度の市場化といった近代的な視点が捨象してしまう生活の質を拾い上げるために、よりミクロなレベルでの調査を行った。

4. 調査対象

ジャカルタ中心部のカンポン・チキニを

対象とする。カンポン（Kampung）は高密度な都市内集落の総称となっているが、これらは植民地期に市街地近くに自然発生的にできた集落が都市拡大に吸収されたものである。職を求めて移住した人々の受け皿となる反面、多くがスラム化している。カンポン・チキニは中央ジャカルタ市 Menteng 区 Kel.Pegsaan/RW001（以下 RW1）という行政区域にほぼ相当する。

カンポンでの住居や土地の有償・無償の貸借は日常的に行われている。有償で行われるものには「ルマ・コントラカン（Rumah Kontrakan）」と呼ばれる棟単位の貸家と、貸部屋である「コス・コサン（Kos Kosan、コス）」があり、両者とも多数存在するが、本研究では後者に焦点を当てる。

5. 調査手法

カンポン・チキニでのコスの分布及び特徴を把握するため、RW1 の住宅密集地域に

11ある隣組（RT）のうち9で聞き取り調査を行った。ここでは、①部屋数②居住人数③賃料④入居者層⑤面積及び設備⑥コスの来歴、を質問した。また許可を得た範囲で家屋の実測調査を行った。

6. 聞き取り調査結果

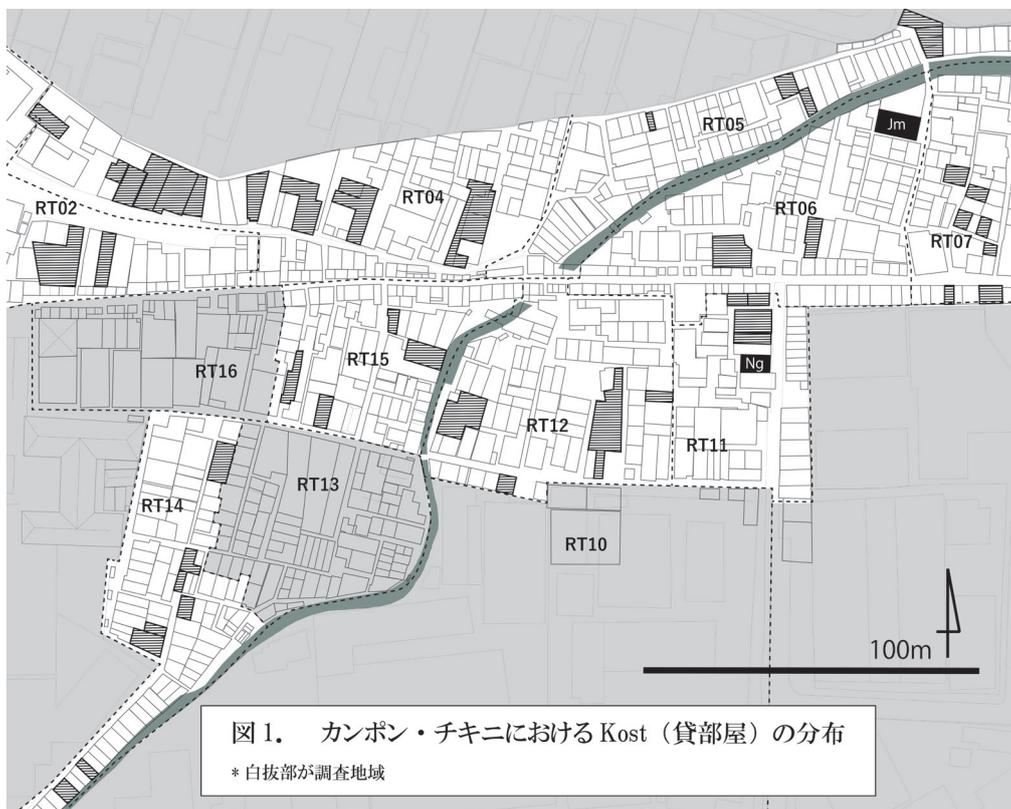
調査によって明らかになった結果を図1.及び表1.に示す。調査範囲内で50軒以上、240部屋以上のストックを確認できた。

(1). 分布 RW1ではその全域にわたってコスが存在する。(図1)

(2). 賃料 月額30万ルピア(¥2,000程度)から200万ルピア(¥15,000程度)までと、物件毎に大きな差が見られた。

(3). 面積及び設備 一部屋は概ね6-10㎡であるが、複数人でシェアされる場合も多い。水回り等設備はシェアされることが多い。

(4). 入居者 近隣に立地する大学や総合



一棟の部屋数 (%, n=41件)	1	2	3	5	9	15	19	20-	
	4.9	22.0	24.4	19.5	12.2	12.2	0.0	4.9	
開始年 (%, n=19件)	-2000	-2010	-2015	2016-	属性(職業) (入居していると回答した件数)				
	5.9	28.6	19.0	38.1	病院利用者	労働者	(計) 26	学生	家族
平均の1部屋の人数 (%, n=25件)	1	2	3	4	うち病院関係	IF			
	34.3	37.1	14.3	14.3	7	8	3	3	7
賃料(1000ルピア) (%, n=191部屋)	-599	-699	-799	-999	-1199	-1499	-1699	-1999	2000-
	8.9	16.7	6.9	20.2	28.6	4.9	4.4	4.4	4.9
面積(m ²) (%, n=138部屋)	-6	-7	-8	-9	-10	-11-	11-		
	23.9	26.8	11.6	13.8	0.0	5.8	18.1		

・表1. Kostの基本的性質 *IFはインフォーマルセクターで生計を立てていることを示す

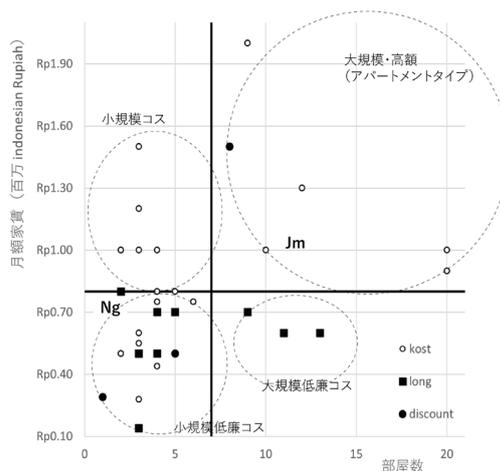
病院の関係者が多いが、家族で住む例もあるなど、多様性がみられる。(表)

(5). 規模 多くは2-5 部屋程度と小規模であるが、中には10 部屋以上を有する大規模なものも存在した。(図2)

(6). コスの来歴 家族構成の変化などの際に住宅がコスへ転換される。中には大規模な改築・設備更新が行われる例も見られた。

7. 分析

それぞれの居住の質は人間関係も含めた多様な要素からなる個別の住まい方に大きく左右される。その中で部屋数規模と家賃を両軸に取ったとき、図2のように部屋数7付近を境に大規模型及び小規模型に大別でき、さらに家賃80万ルピア付近を境に低廉価格のコスを区別できる。これら各象限はそれぞれ異なる入居者層や空間的特徴のKostと対応する。大規模高額タイプは設備やプライバシーが確保されていることが多く、一般的な都市のアパートメントと似た住宅である。一方、家主家族と同居されることが多い小規模タイプでは、家庭的な人間関係と空間・設備のシェアで狭小性や設備の不足を補完している例が多い。また、滞在期間を分析すると図2のように低廉なKostにその集中が認められる。小規模低廉タイプは特に有機的な空間利用が見られる類型であるが、一方で劣悪な住環境に大勢



・図2. 長期滞在者と長期滞在優遇 Kost の特徴

で同居する例もこの類型に多い。最も貧しい層が利用でき、居住の権利への貢献が大きいことを認めたいうえで、課題も大きい類型である。

8. 実測調査結果

図3・図4. は小規模型及び大規模型コスの代表例であり、それぞれ図1.及び図2.のNgとJmに該当する。

(1). 小規模型コスト Ng 水回りをはじめ多くの機能が共有される。建物の一階は家族のための空間であるが、リビングは間借り人も通り抜け、共有空間的性質を有する。

(2). 大規模型コスト Jm 平屋を2階建てに増築したコスである。1階は家主家族、2階は10部屋の貸部屋であり設備は全て入居者専用である。

小規模型は家主家族と多くの空間を共有する一方、大規模型の多くは入居者専用の

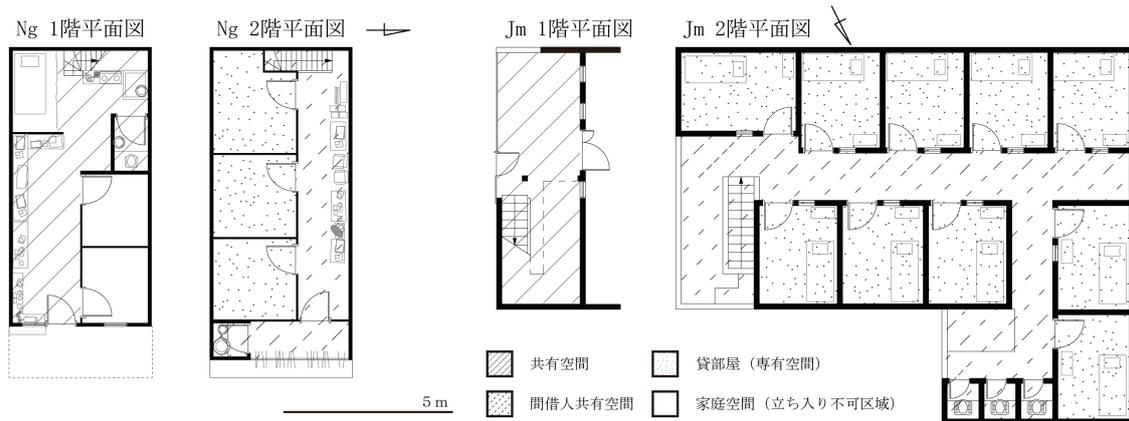


図3. Ng実測調査図 および 図4. Jm実測調査図 *共に1:200

設備があり、家主との共有が少ない。しかしより注目すべきことは、似通った建築・設備状況であっても、それぞれの入居者・家主に適応した住まい方が見られることだ。例えば Ng では、入居が比較的長期に家主との親密な関係を築くが、Jm ではセキュリティ設備の充実がインフラ・治安の不足を補い、中間層女性もターゲットとしている。

9. 結論

住宅を単体として捉えて、その質の向上を目指してきた多くの先行研究は、一人当たり面積や設備の有無といった定量的に分析可能な側面に偏重してきた。今回空間調査と併せて考察することで、従来見逃されがちであった空間共有の生む住まいの質を評価できた。この手法は、従来であれば劣悪ストックとしての側面だけに焦点が当たる小規模低廉コスで、家庭的な共有が生む生活の質が物理的な質の劣化と共存しているという、多面的な住居の質を明らかにしている。

インフォーマルな貸部屋の発展は住居供給に加え、その収益が誘導する住環境改良といった好循環も見込めるが、同時にさらなる過密化などの懸念もつきまとう。

廉価にして劣悪な貸部屋が最後の選択肢

である状況は改善されるべきだ。しかし代替する住宅の供給が進まない中、住民がありあわせの物的・社会的資源をやりくりしてつくり上げた多様な生活の質を剥奪しない介入が求められる。

10. 脚注・主要文献

- ・ マイク・デイビス 酒井隆史・篠原雅武・丸山里美 (2010.5) スラムの惑星 明石書店
- ・ 山下嗣太 (2018.) ポストコロナル・アーバニズムの論点：インフォーマリティ、マテリアリティ、相関性 ソシオロジ 63-1 pp 21-37
- ・ McFarlane, Colin (2012.3) Rethinking Informality: Politics, Crisis, and the City Planning Theory & Practice, Vol. 13, No. 1, 89-108,
- ・ 小玉徹 (2017) 居住の貧困と「賃貸世代」明石書店
- ・ UN-Habitat (2003) Rental Housing – An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries
- ・ Wulandari, Diah Wasis; Mori, Suguru (2014.5) Characteristics of the Spatial Structure of Kostas Private Rental Housing: A Case Study of the Urban Settlement of Jakarta, Indonesia, Journal of Asian Architecture and Building Engineering 5 pp.315-316.
- ・ UN-Habitat (2011) A Policy Guide To Rental Housing In Developing Countries- Quick Policy Guide Series – Volume 1
- ・ Joko Adianto (2017.3) Autonomy Anonymous and the Code of Kampung Settlement: The Case of Cikini, Jakarta University of Tokyo Repository
- ・ 村松伸; 岡部明子; 林憲吾; 雨宮知彦; (2017.1) メガシティ 6 高密度化するメガシティ 東京大学出版会