

東京大学大学院新領域創成科学研究科  
社会文化環境学専攻

2020 年度  
修 士 論 文

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

2021 年 1 月 18 日提出  
指導教員 岡部 明子 教授

井 関 瑞 生  
Iseki, Mizuki

## Table of Contents

### 序 3

#### 背景 5

- スラムの諸問題 5
- 居住の権利 7
- 近代住宅政策の隘路 9
- 液状化する近代へ 10
- 液状化の時代の住宅 12

### 第一部 14

#### 2章一賃貸住宅 16

- 裏長屋の発展 16
- 明治以降・木賃 19
- 書生部屋 21
- 一般の借家 21
- 都市賃貸住宅の衰退 24
- ロンドン、ボストン、シカゴ 25
- 異なるシナリオ 29

#### 3章一インフォーマル研究の系譜 31

- インフォーマルな地域としてのスラム 31
- Land Titling 32
- インフォーマルセクターの経済 33
- 21世紀のインフォーマルセクター論 33
- インフォーマリティの再定義 34
- インフォーマルな賃貸住宅の研究 35

#### 4章一インフォーマルな賃貸住宅（先行研究） 37

- 住宅へのアプローチの転換の兆し 37
- 無視された巨大なストック 38
- メガシティの賃貸住宅の性質 40
- 研究の蓄積 40

## 第二部 44

### 5章—メガシティ・ジャカルタ 45

メガシティ・ジャカルタの形成 45

ジャカルタの都市発展 48

ジャカルタの土地・住宅政策 49

カンポン 50

カンポン・チキニ 53

### 6章—調査研究 56

1. 調査内容 56

2. 調査地域 56

3. 調査結果 57

4. 実測調査 59

### 7章—分析 79

立地の分析 79

類型化 79

客層 80

病院との関わり 80

貸部屋に住む家族 81

年数 81

一部屋当たりの人数 82

オーナーとの同居 82

### 終章—結論 90

前近代のシステムとしての下宿・貸部屋 90

インフォーマルな貸部屋業 91

前近代システムの再考 92

持続的な居住の保障のために 92

謝辞 94

文献 94

補遺資料 99

## 序

20世紀が後半に入ってから70年間で、地球での人間の住まい方は激変した。1950年には全人口に占める都市人口は30%程度でしかなかった。しかしそれは2018年には55%へと倍近くまで増加した。そして2050年にはこの数字は70%まで増え続けると予測されている(UN DESA、2018)。しかし、実際に起こっている問題はこの数字よりも甚だしい都市化である。なぜなら、先進国の多く既に都市化が進んでいたヨーロッパと北アメリカ大陸の伸び率はこの半分程度であり、急激な都市化が起こったのはアジア・アフリカ・ラテンアメリカといった、「グローバルサウス」と呼ばれる地域であったからだ。これに加えて世界人口自体も場以上に増加している。グローバルサウスの農村人口の集中した各国のプライメートシティは、前世紀のそれとは桁違いの急激な都市化を経験し、メガシティと呼ばれる大都市圏を出現させた。1975年には、人口が1000万人を超えるメガシティは全世界に3つしか存在していなかった。それらは東京、ニューヨーク、メキシコシティである。しかし2020年にはその数は35を数えるようになった。そしてそのほとんどがグローバルサウスと呼ばれる地域にある。(Cox、2020)

急激に人口が集中し都市化が起こった途上国のメガシティでは、様々な都市問題が発生した。それらの問題は都市にとどまらず、全球的な人類の課題として存在している。そのような問題のひとつがスラム地域の発生である。スラムは都市のなかで貧困層が集まり、過密化した状態で暮らす地域である。スラム地域は劣悪な住環境やインフラサービスの不足といった特徴があり、健康や安全がリスクにさらされる。スラム問題は産業革命期のイギリスにおいて初めて生じた都市問題であるが、近年は全世界で10億人近くがスラムに居住するなど、その拡大が懸念されている。こういった問題を取り上げたのがマイク・デイビスの著書「スラムの惑星」であり、これは一つのきっかけとなってスラム問題に注目が集まっている。

スラム問題は、経済・衛生・治安など多種の問題が複合的に絡み合ったものであるが、その中でも居住の保障は其中でも存在感を示す問題である。これまで、スラム住民に対して適切な住居を提供する政策は様々に実行されてきたが、そのどれもが現状を大きく変えるには至っていないという状況にある。

本論文は、スラムでの居住の権利を保障するうえで、これまであまり注目されてこなかった賃貸住宅の営みに焦点を当て、その可能性を論じるものである。

賃貸住宅は下宿や貸間、貸部屋と様々な形態があるが、近世や近代に先進国において都市化が進んだ際に、多く見られていた住宅形式である。しかしながらこれまで、賃貸住宅は、近代的な持家社会へ至る過渡的な状態としてしか捉えられておらず、住宅研究においてもその狭小性を指摘して、迅速な持家住宅の供給をもとめられる、という文脈において論じられることが大半であった。このように不足・欠陥にばかり目が向けられてきた賃貸住宅であるが、これを論じた様々な文献の中には、賃貸住宅が低廉な家賃の中で最大限の居住性を実現している点など、現代において評価されるべき点を指摘しているものも見られる。従来の近代的な所有形態による住宅の大量供給、というこれまでの住宅研究の文脈を離れることで、賃貸住宅が再評価されると考えている。

従来の住宅研究を形づくった近代的な社会構造は近年、急速に変貌している。バウマンが「リキッドな」と表現した（バウマン、2001）現代社会においては、長期雇用と持家を中心とした住宅の保障を達成することは年々困難になっている。この事実からも、今、賃貸住宅を再考する必要があると私は考える。

本研究は途上国のスラムを研究対象としているが、こういった場所で見られる、法の管理の外に存在する営みや家屋の存在（インフォーマリティ）は改善すべき問題であるとされ、正規化（フォーマライズ）することで解決を目指されてきた。しかし社会構造が公的なサービスから外れた人々、あるいは公的サービスが不十分な国の人々にとって、インフォーマルなつながりや営みがセーフティネットとして機能することが示されている。インフォーマリティは従来、スラム地域の低所得・違法な住居とそこでの生活といったものと同一視されていた。しかしながら、ポストコロニアル都市の研究が進むにつれてそのような認識を覆す必要性が生じている。また、このような視点に立つことで、貸し間という営みを、スラム・非スラムという枠を外して統一的に分析することができる。

本研究は賃貸住居、とくに貸し間の実践について、その可能性を探ることを目的としている。零細地主・家主によって運営されることが多い貸し間は、大家の個人的なライフステージを反映して流動的に変化するため、その実態をとらえることは難しい。そのためこの分野は住宅研究の中でも研究が進んでいない分野であり、また政策的にも主眼に置かれていないことが多い。このように把握の難しい貸し間であるが、これらの住居が住居の権利に与える影響を考察し、適切に住宅問題全体の中に位置づけていくことが必要となってくる。

先進国が都市のスラム化に対処してきた初期近代と産業構造は劇的に変化している。また途上国メガシティにおいて、従来通りの住宅供給のアプローチが行き詰っている現状が度々指摘されている。そして何よりも、貸間が現実として住宅供給の大きな部分を担っていることが先行研究において指摘されている。このようなことを踏まえると、貸間の広がりやをスラム化に繋げず、むしろ積極的な役割を果たす道を探るための研究が求められている。

本研究は、後半でインドネシア・ジャカルタでのフィールド調査を行う。ジャカルタは都市圏人口が2000万人を越える東南アジアを代表するメガシティであり、また様々な都市環境問題が集中する都市である。インドネシアの都市部には、「カンボン」と呼びならわされている都市内村落が散在しており、それらの多くが住環境などの基準に照らすとスラムであることがわかる。カンボンは上に述べたようなメガシティの都市課題が集中する場である。カンボンは農村からの移住民が都市での足掛かりを築く「Arrival City」(Saunders, 2011)としての役割を果たしており、多くの人々がカンボンへと流入している。こうした人々にたいして、貸間が住居の供給に大きな役割を果たしていると考えられる。本研究はジャカルタ都心に近い都市カンボンにおいて、聞き取り調査と空間調査を行い、その分析からメガシティの賃貸住宅に対するアプローチの枠組みを提示する。

#### 本論文の構成

本論文は序章、第一部、第二部、終章からなる。序章は1章、第一部には2章から4章が、第二部には6章から7章が、終章には8章が該当する。

序章では急速に成長するメガシティにおけるスラム化の問題を整理する。その中で、居住

の権利を保障することが大きな問題となっていることを確認する。

第一部は文献調査である。2章は日本における貸し間の発展を中心に、近代の初期において見られた賃貸住宅の特徴を研究する。日本や欧米の都市形成過程における貸し間の位置付け及び役割を明らかにする。3章では、途上国メガシティにおけるインフォーマリティの研究を見る。この中でインフォーマリティを二分法的に都市を切り分ける枠組みとしてではなく、実践のあり方として定義する見方を導入する。4章は、途上国メガシティにおける賃貸住宅研究の蓄積をレビューする。

第二部はインドネシア・ジャカルタにおける調査研究である。まず5章で調査対象としたインドネシア・ジャカルタについて論じる。とくに、賃貸住宅市場に深く関連する一連の都市・住宅政策について論じていく。第6章は調査研究の手法と結果を解説する。とくに調査結果は、マクロな視点とミクロな視点それぞれから論じてゆく。7章において6章の結果を分析する。

終章において、第一部・第二部を通してこの研究を結論付け、またメガシティにおける賃貸住宅への介入への提言を行う。

## 背景

### スラムの諸問題

前項で論じたスラム問題は衛生・雇用などの様々な問題の複合である。しかしその中でも最大の重点がおかれている問題のひとつが住宅問題である。そもそもデビスが途上国都市のスラム問題の画期的な報告書として挙げた「Challenge of Slums」は国連ハビタットによって提出されたものであったが、国連ハビタットは世界的な都市化と居住の問題に取り組むために設立された機関である。

これと前後して別の UN-Habitat の報告書もメガシティの住宅問題に警鐘を鳴らしている。2015年に発表され、近年注目される SDGs でもこの問題認識は貫かれている。都市に関連する Goal11「都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする」の中で7つあるターゲットの筆頭に、「2030年までに、全ての人の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する」<sup>(1)</sup> ことが掲げられている

その背景には、メガシティと、そこに発生するスラムにおいて居住の保障が実現されていない現実がある。「Challenge of slums」はスラムの特徴を以下のように挙げる；衛生施設・安全な水をはじめとする基本的なインフラの欠如／劣悪な住宅、もしくは不法で不十分な構造の家屋／過密／不健康な生活環境と危険な居住地域／不安定なテニユア；不適切あるいは不法な居住地／貧困と社会的排除／最小限の面積。(UN-Habitat, 2003) これら特徴をみると、その多くが住まいの状態に言及していることがわかる。こういった居住が危機にさらされている人々が、世界中に多く存在している。

「Challenge of slums」は、2001年段階で全世界の都市人口の実に3割超、9億人がスラムで生活している、としている。そして発展途上国に限るとその割合はさらに増加し、43%の人々がスラム居住を余儀なくされているとする。(表1) この数字は増加傾向にあり、2007年には UN-Habitat は、この数字が2030年には倍増するペースであると警鐘を鳴らしている。先

The world's ten largest cities in 2018 and 2030				
City size rank	City	Population in 2018 (thousands)	City	Population in 2030 (thousands)
1	Tokyo, Japan	37 468	Delhi, India	38 939
2	Delhi, India	28 514	Tokyo, Japan	36 574
3	Shanghai, China	25 582	Shanghai, China	32 869
4	São Paulo, Brazil	21 650	Dhaka, Bangladesh	28 076
5	Ciudad de México (Mexico City), Mexico	21 581	Al-Qahirah (Cairo), Egypt	25 517
6	Al-Qahirah (Cairo), Egypt	20 076	Mumbai (Bombay), India	24 572
7	Mumbai (Bombay), India	19 980	Beijing, China	24 282
8	Beijing, China	19 618	Ciudad de México (Mexico City), Mexico	24 111
9	Dhaka, Bangladesh	19 578	São Paulo, Brazil	23 824
10	Kinki M.M.A. (Osaka), Japan	19 281	Kinshasa, Democratic Republic of the Congo	21 914

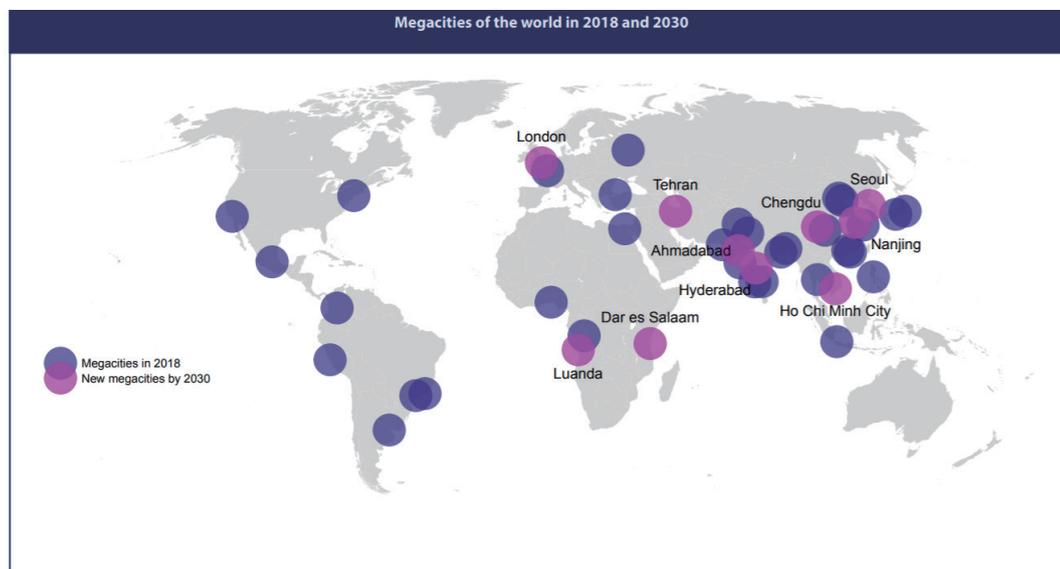


表 1. 世界のメガシティと将来の予測 (14)

述したSDGsは2030年にスラムの完全な解消を目指しているが、その目標の達成には疑問符がついていると言わざるを得ない。

### 居住の権利

本研究も、これらの問題認識を引き継ぎ、いかにしてメガンティの住環境を改善するかを論じている。しかし、こういった住居問題は歴史的にも様々な考え方でアプローチされてきており、それらの概念を整理しておく必要がある。

適切な住まいに住むことは人権の一部である。これは1948年の世界人権宣言の中で居住の権利として明記されている。

Article 13 1. Everyone has the right to freedom of movement and residence within the borders of each State`

Article 25 1. Everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care and necessary social services, and the right to security in the event of unemployment, sickness, disability, widowhood, old age or other lack of livelihood in circumstances beyond his control.`<sup>(2)</sup>

第13条は居住地の選択の自由を、第25条は健康を保障するため、適切な水準を満たす住居をもつ権利を宣言している。特に25条1項は、住宅研究の上での基礎として認識されている。世界人権宣言の採択後、居住の権利はその内容が順次、整理されてきた。1966年に採択された国際人権規約においては、

Article 11 1. The States Parties to the present Covenant recognize the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to the continuous improvement of living conditions. The States Parties will take appropriate steps to ensure the realization of this right, recognizing to this effect the essential importance of international co-operation based on free consent.`<sup>(3)</sup>として、国際人権宣言の25条を引き継いでいる。宮崎は一般的な「居住の権利」の解釈について、「適切な住まいに住む権利 (Right to Adequate Housing)」であると示し、またその保障を「住居が経済的使用区や社会的立場、家族形態などによって差別や区別を受けず、すべての人にその基本的な水準 (適切な住まい) を、生存上欠くことのできない権利として担保すること`<sup>(4)</sup>であると示している。

ここで「適切な住まい」の内容が問題になる。なぜなら住まいという概念は、様々な社会的・物的側面を有しているからだ。この国連人権規約の解釈を示した一般意見4<sup>(5)</sup>では、この「Adequacy of Housing (適切な住まい)」が考慮すべき項目を示している。それらは①法的な安定性②インフラ・建材・設備・サービスの有無③アフォーダビリティ④居住性⑤アクセシビリティ (高齢者や障害者などがそのハンディキャップを考慮され、優先的に住居の供給をえられているか) ⑥立地⑦文化的適性、の7項目である。一般意見は「適切な住まい」が社会・経済・文化・気候・生態系などの要素に左右される概念であるとしつつも、これら

7項目は無視されることがあってはならないとしている。

この指摘は多くの住宅供給状況に批判的な問いを投げかける。例えば、都心のスラムをクリアランスして郊外の団地へ移住させる政策は、スラム住人の法的安定性や設備環境を改善する一方で、彼らをその立地に結びついた生業から切り離し生計を奪うという点で「適切な住まい」は達成されていない。

適切な住まいの各項目は、その置かれた状況によって異なる項目に焦点が当てられ、異なる論じられ方が生じる。上に述べたような問題を防ぐためにも、居住の権利は適切な観点で論じられることが必要である。

#### アフォーダビリティとテニユアセキュリティ

これらの要素の中で、先進国の中で重視されてきたのが、住宅のアフォーダビリティである。戦災から素早く立ち直った先進国では、住宅が十分に供給されるようになった一方で地価・住宅価格が高騰し、都市部では一般市民の購買力では及ばない水準に達してしまったことに対する問題意識から出発している。

アフォーダブルな住宅とは、家計の負担能力で無理のない範囲で取得できる、適切な住居のことである。住居のアフォーダビリティを向上させる目的で取られる政策には、家賃規制や家賃補助等がある。住宅の市場価格を抑制して低所得者に取得可能にする政策であり、戦時中の日本などで取られた政策である。一方、家賃補助は市場家賃と所得でまかなえる額の差を補助する政策であり、アメリカ合衆国で導入されている Section 8などがこれにあたる。また、持家政策を取る場合、住宅ローンの審査緩和、金利の調整などの政策ツールが用いられる。

一方で、テニユア・セキュリティ（住居保有の安定）はスクオットが常態化する途上国で重視されるようになった考え方である。テニユア・セキュリティは、住居を確保でき、そこを追い出されないことを保障する考え方であるが、これが重視されるようになった背景には、行政・民間企業の開発がスクオットによって生まれた多くの不法居住地域を強制的に立ち退かせてできたことへを問題視がある。2006年にUN-Habitatが発表した報告書では、途上国の都市人口の最大50%は土地の所有を証明できない可能性を示唆している。(UN-Habitat, 2006) こういった不安定な土地所有権をフォーマル化し、テニユアの安定を図ることを推進したのが、ペルー出身の経済学者、Hernando De Sotoである。彼は著書「Mystery of Capital」の中で、途上国でのミクロ経済学的政策が失敗に終わるのは、彼らが法的な土地所有権システムにアクセスできず、彼ら自身の財産の取引・交換を可能にすることができないからだと論じている。<sup>(6)</sup>しかし土地の登記は遅々として進まず(Joko, 2017)、またそれが達成されたとしてもスラム居住者の貧困状態の改善にはそれほど貢献しないという研究や(Muyeba2014)、むしろ市場に参加させられてしまうことでジェントリフィケーションが進む(Roy, 2011)という批判が行われている。

一般意見4で挙げられた7項目、その中でも特に注目されてきた住宅アフォーダビリティの考え方は、その前提に住宅が市場によって供給されるものであるという考え方がある。特に

アフォーダビリティの議論では、商品としての住宅の価格が議論されていることが多い。しかし本研究の調査対象都市であるインドネシア・ジャカルタの例からも分かる通り、途上国での住宅供給は量的に不十分であり、またその購買層ターゲットも人口の大きな部分を占める低所得者層を十分に考慮していない。ジャカルタの例では、公共セクターの住宅供給が腐敗などによって失敗し、民間セクターの供給は利益の見込める中間・富裕層に偏重している。(新井 2012) 多くの人がインフォーマルな住宅に頼る状況で、アフォーダビリティを議論することが有益な結論を導くかは疑問である。なぜなら、インフォーマルな社会において住宅市場は存在しないとは言わないまでも非常に細分化されており、人づての社会関係が占める役割が大きくなるからである。

### 近代住宅政策の隘路

先進国で生じたスラムは、おもに公共セクターの住宅供給による解決が図られた。この伝統的な解決方法がことごとく失敗に終わるのを、ひとえに各国政府の能力不足であるとすることはできないだろう。この状況は世界的な傾向であり、先進国が第二次世界大戦後に行った、住宅の大量供給によって居住の権利を保障するスキームが機能不全に陥っている状態である可能性を考えなければならない。

もっとも、先進国の住宅供給も必ずしもその成果のみに注目することはできない。数字の上では居住への権利保障は成功しているといえるが、多くの研究者によってその問題点も指摘されている。

団地型の大量住宅供給が招いたコミュニティの崩壊は多く指摘されている。スラムクリアランスの後に建設された大規模団地 Pruitte-Igoe が完成後まもなく再スラム化した事例はその最も顕著な例である。日本における郊外ニュータウンの過疎化・高齢化、周縁化についても、コミュニティをつくり切れなかったことによる歪みが時間をかけて表出したものであると言える。一方で Jane Jacobs が評価したインナーシティの社会関係は (ジェイコブス、2010) 、その多くがクリアランスによって消滅していった。

#### 近代の社会構造と住宅政策

政府の住宅政策はその国の住宅市場が大きく形づくる。途上国のでこのように行われる公共住宅供給は、持家取得を目指した政策として現れている。ケメニーはこれを福祉政策をはじめとした政治的文脈と関連させて分析し、デュアリストとユニタリスとという2つの類型に大別した。(ケメニー、2014 や平山、2009) デュアリストモデルは、アメリカ、イギリスをはじめとするアングロサクソン国家や、日本、イタリアといった第二次世界大戦後に経済成長を遂げた国々がこれに当てはまり、ユニタリストモデルはスウェーデンやドイツ・フランスといった西欧諸国が当てはまる。両モデルの最も大きな差として、賃貸住宅の位置づけがある。ユニタリストモデルの政府は持家と賃貸住宅に対して中立な立場を取る。賃貸住宅は低所得者に限らない世帯に利用され、賃貸セクターは競争力を持つことで家賃が抑えられ、物的水準の改善する効果がある。それに対してデュアリストモデルの住宅政策はそのほとんどが持家取得を推進するものとなっている。この中で賃貸住宅が顧みられることは少なく、公共セクターが提供する賃貸住宅はごく少数の低所得者層を対象としたものに限られる。

日本の住宅政策はこの持家政策をとった。住宅所有を拡大することで経済を拡大した。また、持家は大きな個人資産形成ツールとして機能した。また、「住宅双六」<sup>(7)</sup>に代表されるように、庭付き一戸建てなどの住宅モデルが一般世帯として全国民が目指す社会へと誘導した。このような社会の構築は高度成長期の「一億総中流」の実現過程であったともいえる。

しかし、このように画一化された住宅形態は、近代の産業構造に特化したものであった。工場あるいは企業に正社員として雇われ、安定した給与と将来的な昇給を約束された世帯を「標準世帯」として想定して彼らに数十年にわたるローンを組ませることで成立する住宅購入モデルは、「標準世帯」から外れる人々を捨象していた。

例えば日雇い労働で働く人々は「寄せ場」とよばれる地域の簡易宿所に生活していたが、「ドヤ」とよばれるこういった簡易宿所は、戦後すぐには家族で住むような人々も見られたという。しかし1世帯1住居と持家取得が政策的に推進された結果、こういった人々は家族を家に残して単身で生活するか、そもそも世帯を持つことを諦めざるを得なくなった。だが社会的に周縁化された彼らの生活はほとんど顧みられなかったといえる。また大月はこのような画一的で物量重視の住宅政策が導いた現在の住宅状況について、`このままでは次世代に住み継がれないような、いわゆる「焼き畑農業的開発」`になることを危惧している。これと対比して、既成市街地の都市集住体が、`住機能だけに特化していない、また、過去の重層的な歴史によって生み出されてきた住宅ストックが織り込まれて`いる状況を社会的な持続性の観点から評価している。<sup>(8)</sup>

### 液状化する近代へ

近年、このような近代の社会構造は急激に解体している。これをバウマンは「液状化する近代」と表現し、これまでの社会を「前期近代」と呼んでその差を明確に示した。(バウマン、2001)

バウマンは、「前期近代」を導いた産業革命は労働と生活の分離、すなわち労働の商品化によって可能になったと論じる。「土地」という全体に属することで富を生むことができるという前近代的な見方が覆され、`農夫は近代的な労働力となるために「領主を持たない」人間を装わなければならなかった。`<sup>(9)</sup>

このようにして解体された前近代的なシステムは資本の要求に従って組みなおされ、バウマンが「フォーディズム社会」と呼ぶシステムによって再びその流動性を抑制された。しかしこの資本―労働関係はすでに強固なものではない。フォーディズムからの転換をバウマンは「結婚」から「同居」への転換になぞらえている。`「死がふたりを分かちまで」続くような結婚は、もはや時代遅れもはやなはだし`い。<sup>(10)</sup>このような社会では、`「共通の利益」`などという考えは、たんに漠然とした、実質的価値のないものとなる。<sup>(11)</sup> `現代の不安定さは個別化を進める強い力である… 連帯でなく分断をもたらしながらも、だれがどのように分断され、犠牲となるのか予測できない`。<sup>(12)</sup>

このように液状化した社会においては、前近代で望ましいとされていたことがその価値を失う。液状化した近代に特徴的なのは、`重量性、頑丈性、非妥協的抵抗力の魅力に、懸命にし

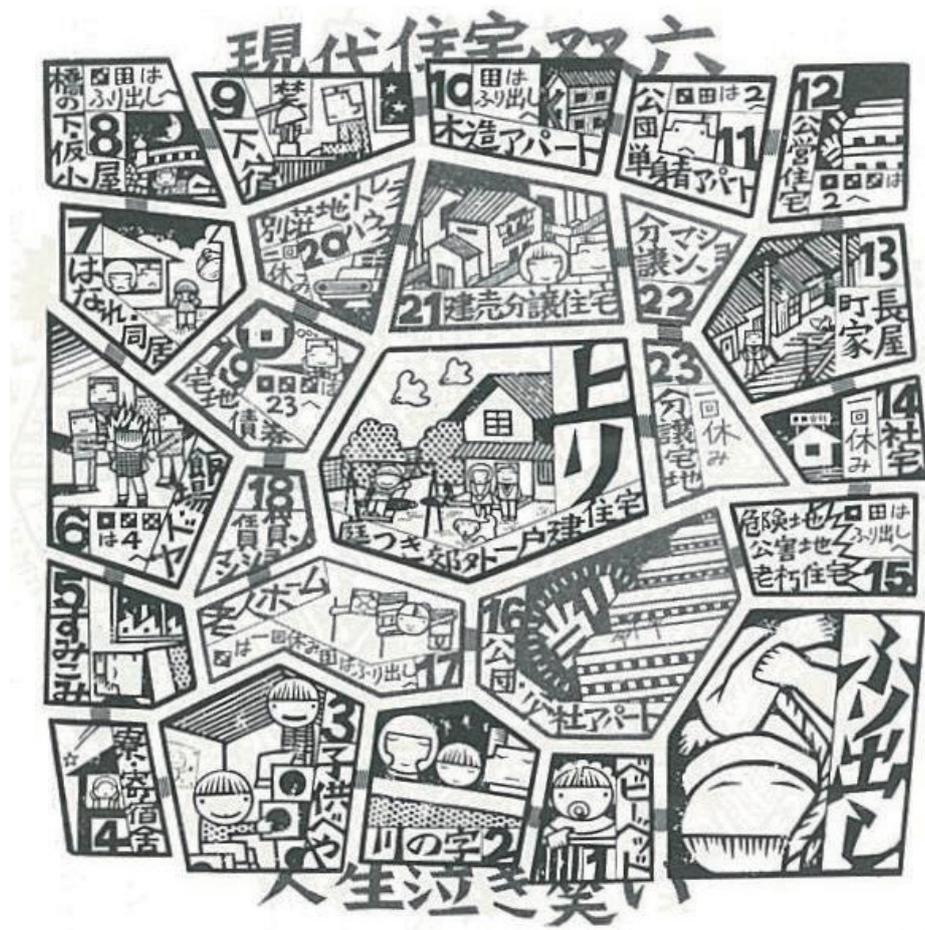


图 3. 住宅双六 (7)

がみつより、身軽に動き回ることの方が、権力や力にとって有益<sup>(13)</sup>であることだ。このような社会では、持家政策で推進されてきたマイホーム所有は必ずしも望ましい戦略であるとは言えない。

それだけでなく。所得格差が拡大し、雇用は不安定となり、社会福祉部門が縮小し、公共サービスは民営化した流動化社会においてはそもそも持家の取得は格段に困難になる。長期にわたって安定した雇用が保障されていた前期近代では合理的であった数十年にわたる長期住宅ローンは、同居関係でしかない仕事をあてに利用するのは心許ない。

### 液状化の時代の住宅

このようにして顕在化した住宅政策の限界を、小玉や平山は「賃貸世代」をキーワードに、現在の住宅政策が掬いあげられていない人々の存在を指摘している。(小玉、2017；平山、2009；日経新聞、2020)「賃貸世代」とは、先に述べた「住宅双六」の上がりになかなか到達することができず、中段に位置する賃貸セクターに長くとどまるしかない若い世代を指すが、この語はイギリスなどで2010年ごろから同様の状況に陥ったミレニアル世代を表現するのに使用され始めた。

小玉は社会の流動化の影響を強く受ける人々として、若者、女性、労働者を挙げている。パラサイトシングルという言葉が一時期注目を集めたが、失業した若者が独力で住まいを確保することは極めて難しい。日本は住宅支援政策にとぼしく、こうしたセーフティネットを家族に頼ってきた。経済的に困窮して親と同居せざるを得なくなった若者の存在が失われた20年に顕在化したのであるが、こういった社会構造は未婚化にも直結する社会問題である。女性はより厳しい現実直面している。男女共同参画社会と雇用の非正規化が同時に到来した日本では、女性が独力で生活を支えることは極めて難しく、シングルマザーの貧困率は突出して高い。また自宅生活が困難になった高齢者は、政策的な補助なしで高齢者住宅へと以降する負担の大きさとともに、高齢者住宅ストックの貧しさも彼らの居住への権利を損ねている。

こういった近代的な社会構造の流動化は従来の持家中心の住宅政策の限界を明らかにしているが、福祉システムの整備が遅れ、公共セーフティネットが十分ではない途上国においては特に顕著に現れているといえる。

一方で住民参加を重視したボトムアップが注目されている。オランダ植民地時代から続くインドネシアのカンポン改善プログラムはその中でも長い歴史を持つものであるが、住宅建設においてもセルフヘルプの考え方に基づくものが見られるようになってきた。Alejandro Aravenaによる津波被災地での復興住宅のデザインは、彼は「Incremental」なアプローチによって住人自らが必要な機能を付け足せる構造を持ち、持続可能な住宅供給の形を示した。彼はこれを含む功績を認められ、2016年には建築デザイナーの最高栄誉であるPritzker Prizeを受賞している。危機に瀕する途上国メガシティでの居住の権利を保障するためには、今後こういった不安定で流動的な状況に対応する住宅政策への転換が求められるが、それらは商品としての住宅、持家としての住宅といった近代の前提を逃れたうえで構築される必要があると考えている。

## 脚注

1. UN DESA 2018 "World Urbanization Prospects 2018"
2. Universal Declaration of Human Rights 1948 Article 25 -1
3. International Covenant on Civil and Political Rights 1966 Article 11-1
4. 宮崎陽子、2005
5. CESCR, General Comment 4, 1991 社会権規約委員会（CESCR）は国際人権規約の解釈指針を議論して発表しておりこの「一般意見 4」もそのひとつである。
6. De Soto, Hernando 2000 "The Mystery of Capital" pp223
7. 図 1 は上田篤・久谷政樹が 1973 年に「朝日新聞」に発表したものである。本論文では（西山、1989）より掲載した。
8. 大月敏雄 2018 " 都市住宅の歴史からみた住宅循環の課題 "
9. バウマン 200 " リキッド・モダニティ "pp184
10. 同上 pp.191
11. 同上 pp.192
12. 同上 pp.192
13. 同上 pp.18
14. UN DESA 2018 "World Urbanization Prospects 2018" 多くのメガシティが途上国に誕生していることがわかる。

# 第一部

第一部では、メガシティの貸部屋をめぐる理論を再構成することを目指している。第一部は2章から5章の3つの章からなる。

2章は都市における貸部屋は、近代の貸部屋研究を概観することを目的としている。日本やアメリカの大都市で貸部屋は見られてきているが、これらを報告した研究の背景には持家取得と持家によるコミュニティ形成を本来的な住宅として見る社会構造があった。そのため、これらの貸部屋は批判的な評価を受けることが多かった。しかし貸部屋のもつ積極的な側面がこういった研究の中にも垣間見られる。こういった研究での貸部屋を、2章では再評価する。3章はインフォーマリティに関する議論である。インフォーマルな地域に立地し、インフォーマルに営業することの多い貸部屋は、フォーマルな枠組みに則らないことによって適切でない住宅であると考えられることが少なくない。しかしこの章の議論により、インフォーマリティは現代の都市をかたちづくる実践の一形態であり、都市から排除されるべきではないことがわかる。

4章は本研究の先行研究にあたるものを概観していく。研究の進んでいない分野ではあるが、インドの大都市をはじめとしていくつかの入念な調査が見られている。また、ジャカルタにおいてもフォーマルな地域において行われた貸部屋の調査研究がある。こういった調査に呼応しているのが、UN-Habitatの報告書、「Rental Housing」である。この報告書はメガシティにおける賃貸住宅の重要性の認識を広めた。また、インドではこれらの研究を都市政策に反映する試みが見られている。

## 2章一賃貸住宅

### 裏長屋の発展

現在は6割近い持家率で、政策的にもマイホームの取得が推進されている日本であるが、戦前までの都市住宅はそのほとんどが賃貸住宅であったことが指摘されている。1941年では都市の76%が借家で生活している。東京では77%が、大坂では実に90%近くが賃貸に住んでいた。(1)

こういった貸部屋の広がり源流は江戸時代の都市にまで遡ることができる。戦前の都市住宅に関しては西山が広く研究しており、持家・借家を網羅した体系化を行っている。

その中で彼は貸部屋の起こりについて、もともと裕福な邸宅で雇っていた家人を住まわせるために自宅敷地内に建設したものがその起源であろうと西山は考察している。長屋はもともと、武家が家臣を敷地内に住まわせる目的で建設されていた。敷地全体で大きな家のように機能していた武家屋敷は、その周縁に下級武士が住むための家屋が敷地を取り囲むように建っていることが多い。(図1) こういった空間構成が町人の都市にも応用され、次第にそういった裏長屋を家賃を得る目的で貸しに出されるようになるり、都市住民たちの住宅ニーズに応えるようになった。こういった裏長屋の住人達は、大家を中心とした地域コミュニティを形成していたが彼らは、それまでの町人とは異なる存在であった。彼らは、主従関係あるいは封建的な親子関係にも似た支配→従属の関係<sup>(3)</sup>におかれており、町の公事等に関わる権利を持つ一人前の町人とはみとめられていなかった<sup>(4)</sup>という。

このようにして生じた裏長屋は、裕福な町人達にとって蓄財の有力な手段として広がった。江戸時代の町人は経済の発展によって財産を手にしてはいたが、その投資対象は限られていた。その中でこういった貸部屋の運営は利回りもよかったため、多くの貸部屋が建設されるようになる。貸部屋は最初、敷地の剰余空間に建てられる裏長屋であったが、じきに表家と呼ばれる通りに面した建物にも貸しに出されるものが出てくる。

江戸時代の貸部屋は地域による差異も大きかったようであるが、次第に江戸、大坂といった都市では貸部屋を巡る制度や経済が整備されていった。例えば借家への入居には身元の保証や町内の承認が求められていたが、次第にこういった要求を満たせない借家人のために家請け人や、引取小屋などが登場した。また、大坂ではコストカットや夜逃げ防止のために、家財一式を借家人の持ち込みとする裸貸しという制度が広まった。中には床や畳、框までも借家人が用意する長屋もあり、その結果、それらを融通する古物商などの職業も発展した。

裏長屋は、大規模・中規模な家屋が並ぶ通りの裏側の、空き地となっていた空間につくられた。2mに満たない細い路地の先に「九尺二間」と表現される、6畳ほどの広さの住居がひしめく。このような長屋での生活は、各戸の狭小から、外へとはみ出す。大抵共同便所、共同井戸が整備され炊事・洗濯などの家事の多くがそこで行われ、井戸端会議の語源となった。図は天

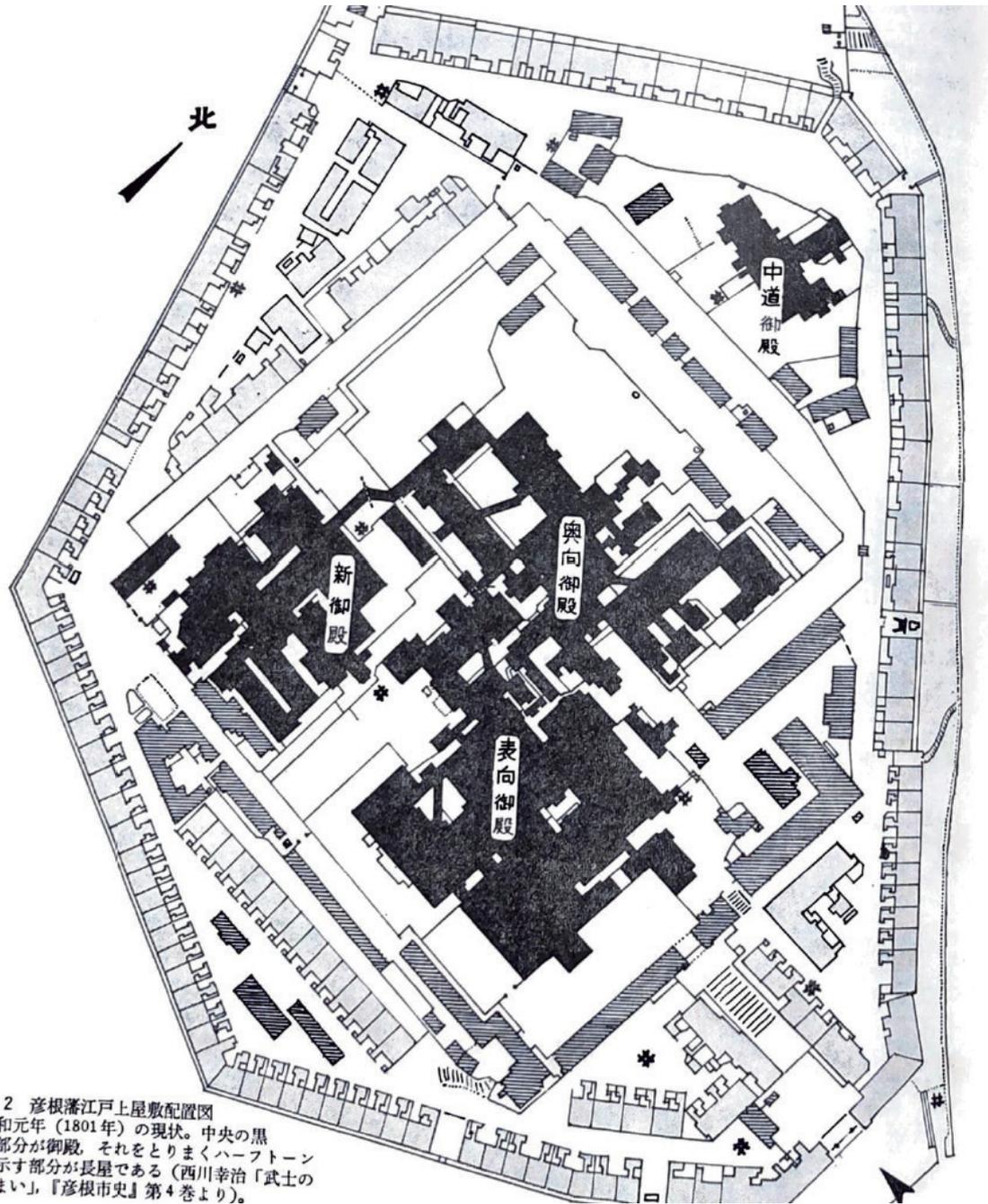


図 2 彦根藩江戸上屋敷配置図  
 享和元年(1801年)の現状。中央の黒い部分が御殿、それをとりまくハーフトーンで示す部分が長屋である(西川幸治「武士のすまい」、『彦根市史』第4巻より)。

図 1. 武家の長屋の空間 (2)

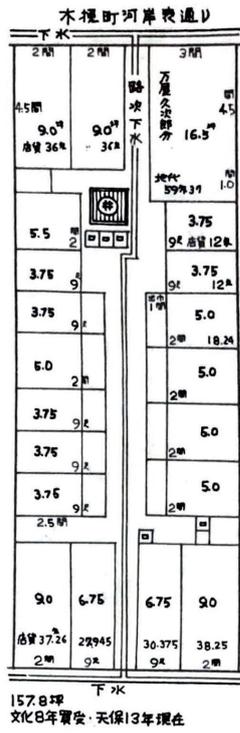


図2. 江戸・木挽町の裏長屋 (5)

図22 江戸・木挽町河岸通りの表屋とその裏の路地にならぶ裏長屋



図3. 井戸端のコミュニティ (6)

保年間の江戸・木挽町の裏長屋空間を描いたものである。(図2) これを見ると街区の中央に共同井戸が設けられ、中央の路地に沿って下水が整備されている。九尺二間という最小限の小戸の存在が強調して語られるが、この図からは最小で3.75坪、5坪や9坪の住戸も存在し、表通りに沿っては店貸しも行われていたことがわかる。このように、街区内でも土地のミクロな性質に併せて様々な借家人の入居を受け容れていたことが伺われる。

このような共用空間はコミュニティ形成の場となる。(図3) 狭小空間に高密度に住むことを強いられた長屋空間は、一つの家族のようなコミュニティを作り上げ、そこでは「大家と店子は親子も同然」といわれ、困ったときは米・味噌・醤油を貸し借りして助け合う<sup>(7)</sup>生活があった。西山は共同井戸のメンテナンスである「井戸がえ」の風情をうたった歌を紹介しているが、ほかにもこのような共用空間のメンテナンスは住民で協力して行われていたのであろう。

このように、近世日本の都市では貸部屋を前提とした複雑な社会システムがすでに機能していた。そしてこういった貸部屋は明治維新後の都市にも引き継がれていく。

### 明治以降・木賃

このような裏長屋をはじめとする賃貸住宅は、戦前日本の都市住宅の大部分を占めていた。明治維新後の東京の都市化に伴って、そうした裏長屋の中にはスラム化していくものもあった。特に、江戸時代の被差別居住地域に起源をもつ下谷・万年町、四谷・鮫河橋、芝・新網町は三大貧民窟と呼ばれていたが、これら以外にも多くの貧民窟が存在した。この中には、帝都の中央にかかる汚らわしきものを存するは市の体面にも関する<sup>(8)</sup> といって芝新網町と下谷万年町に強制移住させられたことが書かれている。ただでさえ、新網といえば貧民窟の綽名となりおる位なれば身分あるものは決して同所に移るを好まず、移住者は来る者も来る者も皆貧困者のみ<sup>(9)</sup> であり、このように貧困が固定化されていった。こういった貧民窟はコレラなどの感染症流行をきっかけに注目され、建築規制の導入や強制移住が行われた。しかしながらこれらの政策は都市下層民を都市の周縁部へと移動させただけであり、彼らの住環境改善には何ら貢献しなかった。

こういった下層社会に注目して緻密な取材調査を行ったのが横山源之助や幸徳秋水である。彼らが描写した日本の下層社会では、大部分の住民がこういった長屋や、あるいは日掛の宿賃で宿泊する木賃宿に生活している。木賃宿とは最低限の宿泊施設を指す。もともと、炊事に利用した燃料代(木賃)のみで宿泊できるためこのような呼び名が付いた。横山によると東京の木賃宿は一夜客が少なく、1,2か月から数年、長い時は5,6年にわたって滞在されていたという。(横山、1949) とうした木賃宿は次第に、日掛家賃というシステムを残したまま長屋としての性格を強めてゆき、共同長屋として営業される者も出てきた。このような宿泊施設は戦後もドヤとして日雇い労働者の寄せ場地域において存続するが、その源流がここにあるといえる。木賃宿は常に治安に対する懸念を表わされていたが、横山は多くの木賃宿が窮民に住居を与え、生活の安心を与えていることを強調している。

こういった下層社会の裏長屋は、狭小で劣悪な住環境であった。狭小でメンテナンスの行き届かない家屋に多くの家族で住んでいる多い。その甚だしきものは三坪の建家にて一坪二合五勺の家根がこまいぬき一本を残さぬまでに破れ残れる一坪七合五勺の片隅に筵屏風を立て

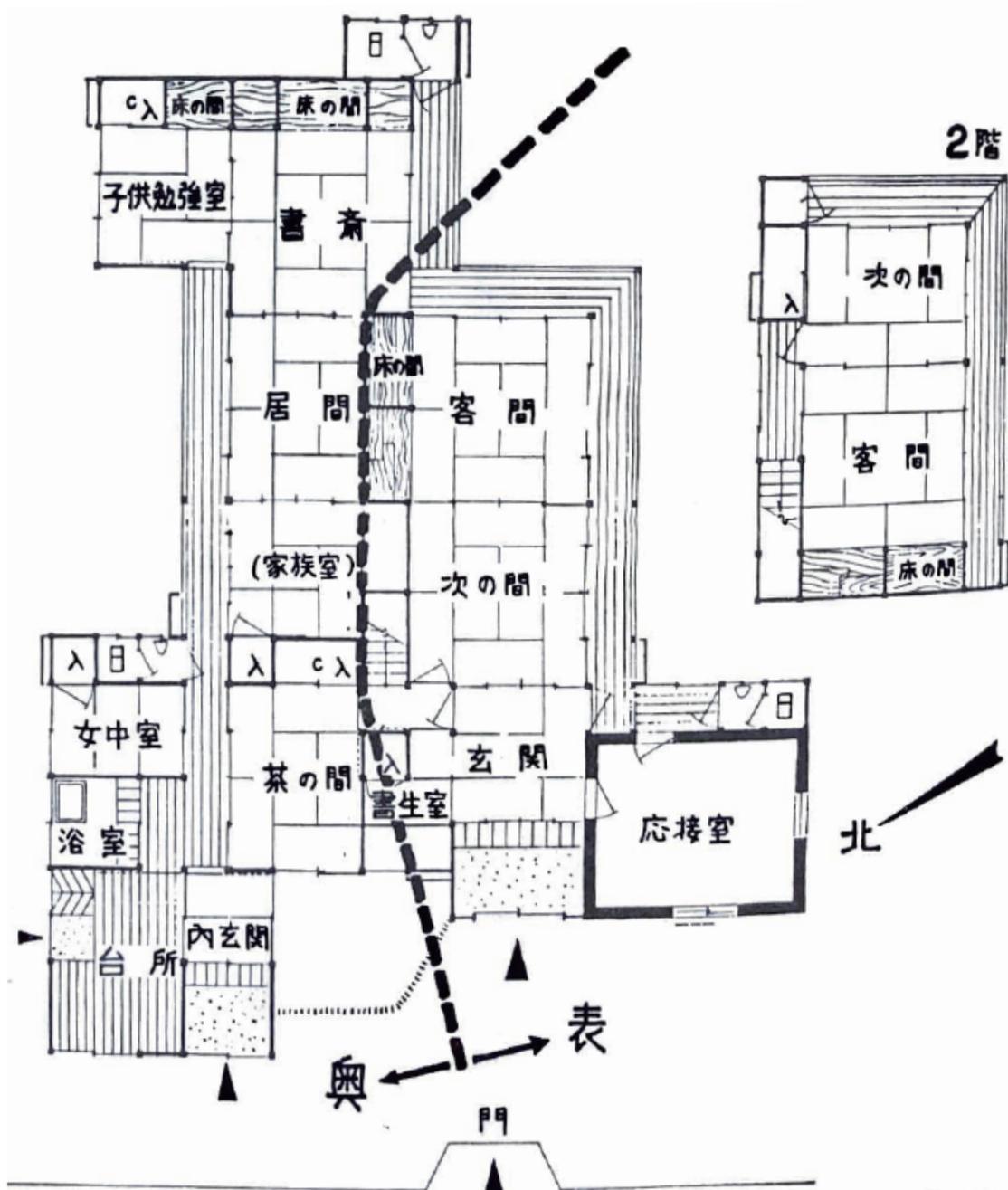


図4. 書生部屋を持つ邸宅<sup>(12)</sup>

家族三、四人小さく成りて団せる<sup>(10)</sup>とあり、家賃を払えない借家人はこのように廃墟同然の家屋しか選択肢が残らなかったのである。もっとも、これほどの事例はそう多くなかったと思われる。貧民窟を取材するこの記者でさえもこの惨状に茫然としたようだ。

貧民窟の裏長屋は、こういった厳しい生活環境の中で生き抜くシステムをととのえていたことも伺える。例えば壁の薄い貧民窟の棟割長屋では、`坐りりながらに三軒両隣と談合のできる<sup>(11)</sup>ような有様であったが、金策に窮した時は、質屋で取引できる額に達するだけの質草を近隣で集めて質屋を利用する「寄合い質」といった風習ができていた。また、正月にはひと長屋で組んで餅つきをし、子供には晴着を着せるといった華やかな様子を横山は描写しており、活気のあるコミュニティが形成されていたことも伺うことができる。(中川編、1994)

### 書生部屋

戦前の賃貸住宅にはこういった裏長屋とは違った発展を見せた居住形態がある。それは、貸間や下宿である。この代表的なものが書生である。中流以上の過程は書生部屋を持つものが多かった。こういった邸宅に、地方から上京した学生をはじめとする青少年がつてをたどって住みこんで共に生活した。学生街ではこれをなりわいにする下宿屋お現れてくる。図はこのような下宿部屋を持つ邸宅である。(図4)この邸宅では玄関の横に位置する3畳の部屋が書生部屋として割り当てられていることがわかる。

1900年頃になると、大学周辺には下宿屋が立ち並ぶようになる。下宿屋は共用の設備とそれぞれの個室からなる点では裏長屋との類似点はあるが、下宿屋で生活する学生たちは比較的裕福であり、「アパートメント」とよばれる、鉄筋コンクリート造の建築はこういった下宿屋の発展した先に生まれたとあってよい。このような下宿屋のほかに、一般邸宅の間貸しが「素人下宿」とも呼ばれた。これは下宿人に食事の提供など家庭的サービスを行うことを売りしていた。下宿もその実態は非常に多様であったようで、坪内逍遙の当世書生気質には、`おおむね書生界の上流を占める<sup>(13)</sup>と断っているが、10畳の部屋に住む書生も描かれている。

こういった下宿屋の代表的なものに、本郷館がある。本郷館は東京帝国大学にほど近い本郷にたてられていた。このように家庭的な雰囲気のある下宿屋であるが、当時は`自由、人間関係が希薄、言い換えれば個人的な都市生活の場<sup>(14)</sup>であったと高橋は分析している。当時は個人主義の最先端であった下宿屋は、現在のようにワンルームマンションが普及した現代から見ると評価が反転する住まいの質を有しているといえる。

### 一般の借家

もちろん、このような2つの全く異なった展開があった戦前日本の賃貸都市住宅であったが、住宅が二極化していたと理解することはできない。借家は下層社会や上流邸宅の書生部屋以外でも一般的に営まれていた住宅形式である。小規模借家の最低クラスは5坪から10坪程度の江戸時代の裏長屋をそのまま引き継いだような空間であるが、東京市では一戸建ての借家が50%近くあり、借家＝貧困の図式は成立しないことが分かる。この時期の借家にはその一部をさらに間貸しできるように工夫された空間もみられる。1917年の「かし家と小住宅・建築図案50種」は、こういった貸家建設の際の設計参照として出版されたものであるが、この

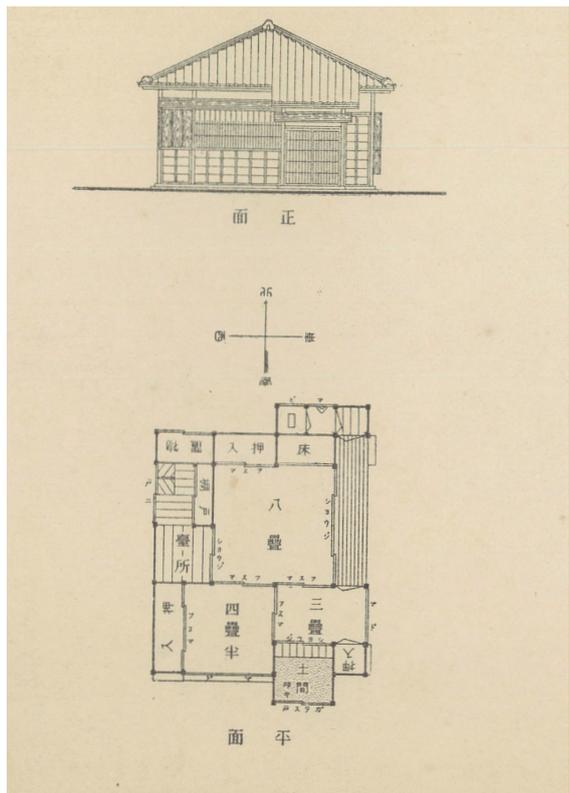


図 5. 戦前の小住宅 (19)

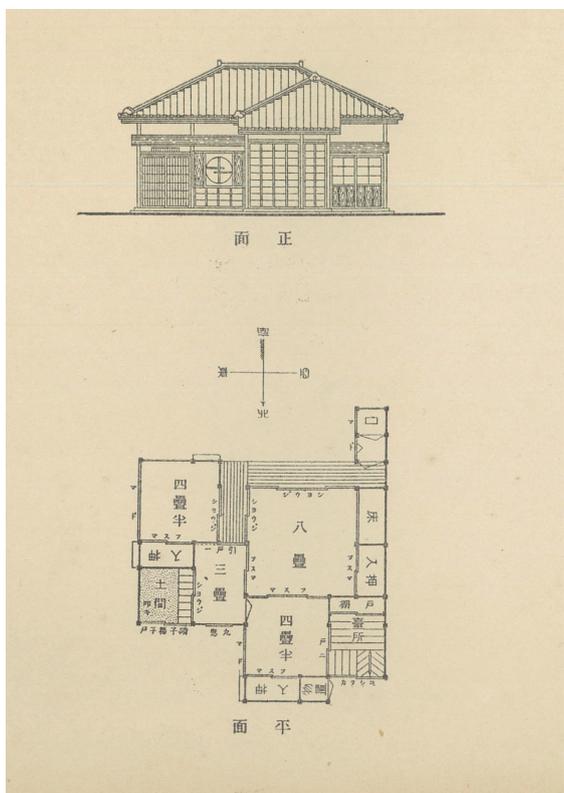


図 6. 戦前の小住宅 (19)

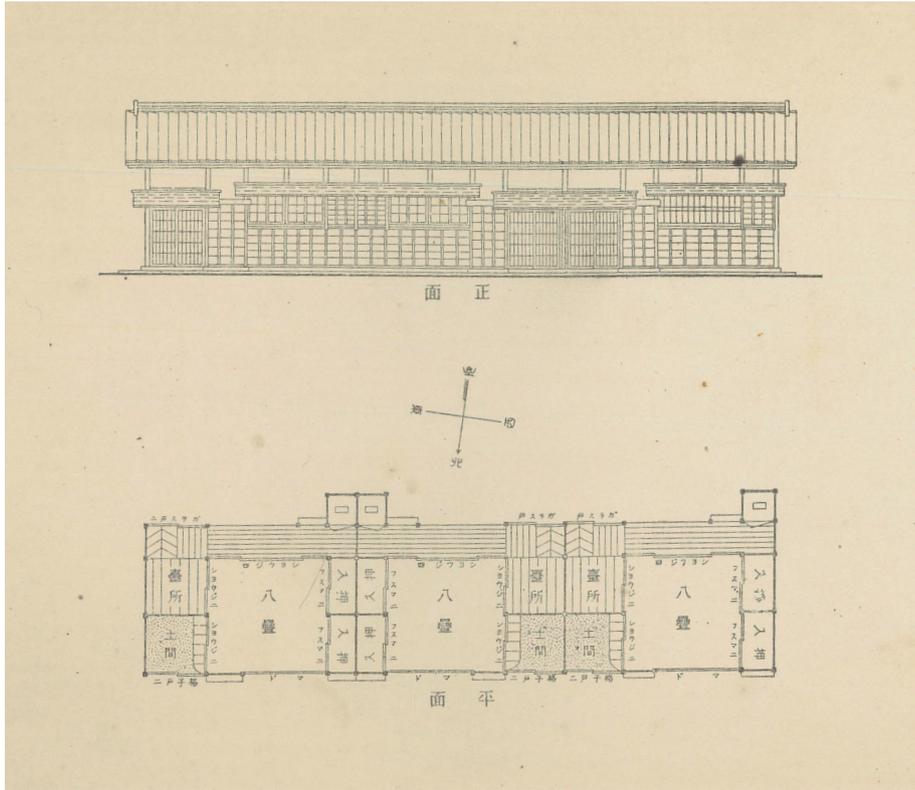


図7. 戦前の小住宅 (19)

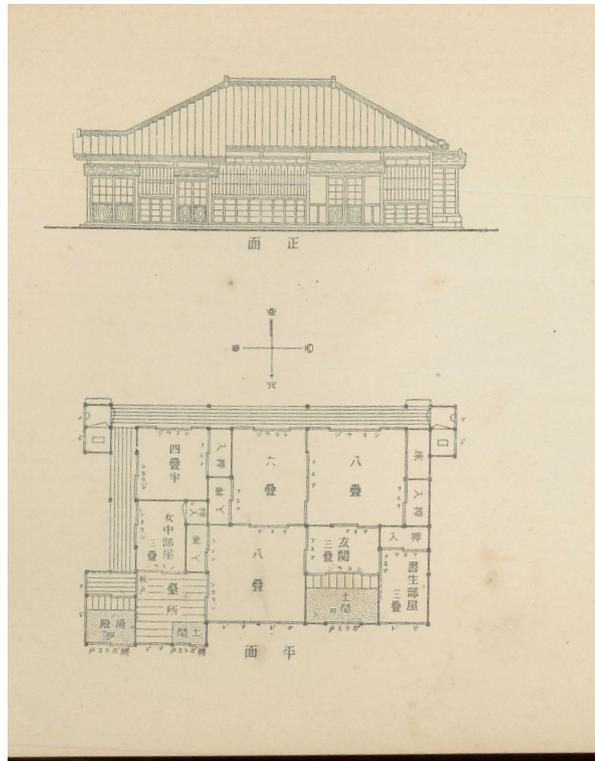


図8. 戦前の小住宅 (19)

中には貸家として設計された、小住宅と長屋の中間的な家屋や、一部の部屋を貸間としやすいように縁側廊下でのアクセスを考慮したものなどがみられる。図 6-9、図の説明付きまた注目すべきは、それらの空間が広さ、空間構成の多様な住居を提案していることである。緒言に「世間には、一つ貸家を建て、みようと、…思つてゐる人は澤山ある。」<sup>(15)</sup> とあるように、この時代の都市住宅はこのような零細な家主が多様な賃貸住宅を供給することで賄われていたといえる。住宅研究においては、必然的に様々な種類の住宅の最も代表的な例を取り上げて差異を強調することになる。しかし実際にはこのように多様な貸部屋が存在していたと思われる。

戦前から戦時中にかけての経験を小説に残した小山清の小説作品には、ごく普通の住居としての貸部屋の暮らしぶりが現れている。

「小さい町」では、主人公は下谷竜泉寺町のおでんやの 2 階に下宿しており、隣の部屋に住む派出婦の K さんとの交流などが描かれている。

「K さんがその仕事さきの家から戻つてきたときに、部屋に私が居合わせば、「ごめんなさい。」と声をかけてふすまをあけて顔を覗かせ、「また少し遊べるわ。」と云ふのがきまりであつた。

」<sup>(16)</sup>

このように日常的に何気なくとられる同居人どうし・大家と借家人間のコミュニケーションは、いざというときのセーフティネットとなっていた。小山は、戦火で焼け出された「おぢさん」が知り合いの貸間まわりの様子や、売れない小説家であった作者が牛乳屋の二階にお情けでお願いされていることなどを書いている。(小山、2006)

### 都市賃貸住宅の衰退

戦前にこれほど一般的であった賃貸住宅は、戦後には激減する。その理由は戦時中の家賃統制である。第二次世界大戦に突入した日本では、1939 年に地家賃統制が導入され、その後 1950 年に部分的に廃止されるまで 10 年の間、家賃は厳しい統制のもとに置かれていた。敗戦後もインフレ抑制政策の一環として家賃統制は続けられたが、戦後の急激なインフレ状況下において、家賃は常識に低い水準にとどめられており、新たな借家建設は全くなかったと言っている。そもそも多くの都市賃貸住宅は空襲によって焼失しており、このような政策は賃貸経営の基盤を完全に崩壊させた。このように賃貸経営の採算が悪化した結果、多くの借家ストックは持家化し、それに際して賃貸契約更新拒否などが起こった。(小野、2013) 戦後に一気に持家政策への転換が起こった背景には、このようにして半ば政策的に都市賃貸住宅市場が衰退したことがある。

ここまでの議論から、第二次世界大戦で都市化の歴史が一旦途切れるまでは、日本の都市化を支えてきた住宅は賃貸住宅であったことが確認できた。また、賃貸住宅＝劣悪な住環境の裏長屋という図式は必ずしも成り立つものではないこともわかる。長屋や下宿といった賃貸住宅は都市化による人口の流動化に適応して発展し、新たな形の都市コミュニティを生み出していた。

都市化において貸部屋が発生することは日本に限った現象ではない。むしろ、初期近代の都市化段階においては、あらゆる都市で貸部屋の集積が指摘されている。次項では海外での都市賃貸住宅を議論する。

## ロンドン、ボストン、シカゴ

このような貸部屋の出現は、都市化に伴って場所を問わずに見られる現象である。

近代的な都市化の問題に世界に先駆けて直面したロンドンにおいて、間借り・間貸しの営みがロンドン形成の上で大きな役割を果たしていたことを中野は論じている。(中野、2009)

ロンドンは16世紀には人口5万人程度の規模であったが、その後急速に都市化を続け、現代のグローバルシティを形成するに至るまで継続的に拡大してきた。しかしそのような都市人口の増加に対して、十分な都市住宅の供給がなかった。これは都市のスラム化を恐れた王室が住宅建築を制限する政策をとっていたからである。しかしながら、間借りをはじめとする都市への人口の集中は進行した。そして17世紀後半のロンドンでは、間借りは居住のごく一般的な形態として広がっていたと中野は指摘する。また、間借りという居住形態は、富裕層にとっても一般的なものであったことを中野は明らかにしている。中野は住人調査のデータなどを詳しく分析して、ロンドンでの間借り人の生活を分析しているが、そこには所得・属性ともに様々な例を見つけることができる。この研究は間借りには多様な形態や関係、機能があることを示唆している。

彼の研究から伺われることは、ロンドンにおいても前項で日本の都市について見てきたのと同様に、賃貸による多様な居住形態がみられ、一方ではそれが低所得者の居住を保障し、他方では富裕層の需要を満たしているといった、成熟した市場の存在したことである。

イギリスと同様に、アメリカでも19世紀から20世紀にかけて都市化が進む。こういったアメリカの大都市でも多くの貸部屋の集中が研究者たちによって指摘されている。20世紀のアメリカの経済学者Wolfeはその学位論文において、ボストンにおける貸部屋の集中を研究している。図10 ウルフ①図からはこのサウスエンド地域のほとんどの建物が貸部屋となっていることがわかる。図11 ウルフ②また図からはこういった貸部屋を支える店舗群がこの地域に多く出店していることが伺える。図12 ウルフ③図は典型的な貸部屋の空間構成である。この地下にはダイニングルームと台所があるのが一般的であった。一階にはParlorと呼ばれる応接室があり、この貸部屋が邸宅で合った頃の名残である家具がおかれているが、このParlorは空間的にゆとりがあり豪華な内装をもった空間であったという。しかし一方で水回りなどの設備機能は古く、衛生的に問題がある施設も多いことが指摘されている。Wolfeはこの貸部屋に住む入居者の特性を分析している。それらは①頻繁に転居する移動性②非定住的な生活スタイル③入居者の多様性④比較的貧困状態にある、これら4つに纏められている。またWolfeは下宿(Boarding House)から貸部屋(Lodging house)へと移行する様子を書き留めている。Wolfeは`様々な欠点はあったにせよ、下宿屋には家庭的な雰囲気のようなものがあったことは認められるだろう。`<sup>(17)</sup>と賄い付きの下宿屋のコミュニティを記述している。下宿屋から貸部屋への移行は、図ウルフ②図に見られるレストランやカフェといった外食産業の発展と時を同じくしている。

こういった定量的な調査がある一方で、都市の生活を鮮明に描写したのはシカゴ学派の都市社会学者であるZorbaughである。彼は、20世紀初頭に急激な都市化を経験したシカゴにおいて、華やかなゴールドコーストとその目と鼻の先に存在するスラム地区の対比を描き出し



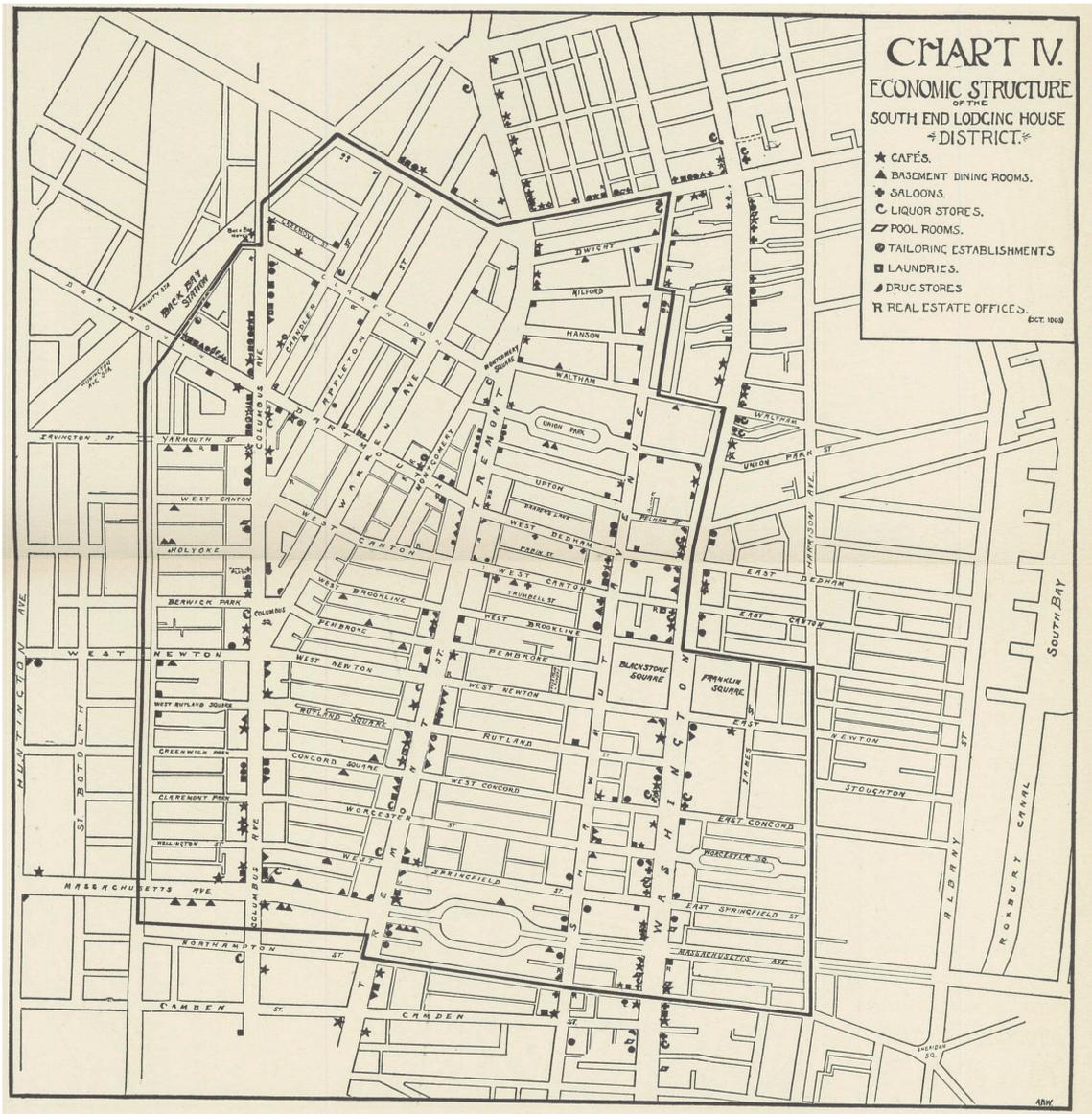


図 10. 貸部屋の集積に伴う店舗の集積 (20)

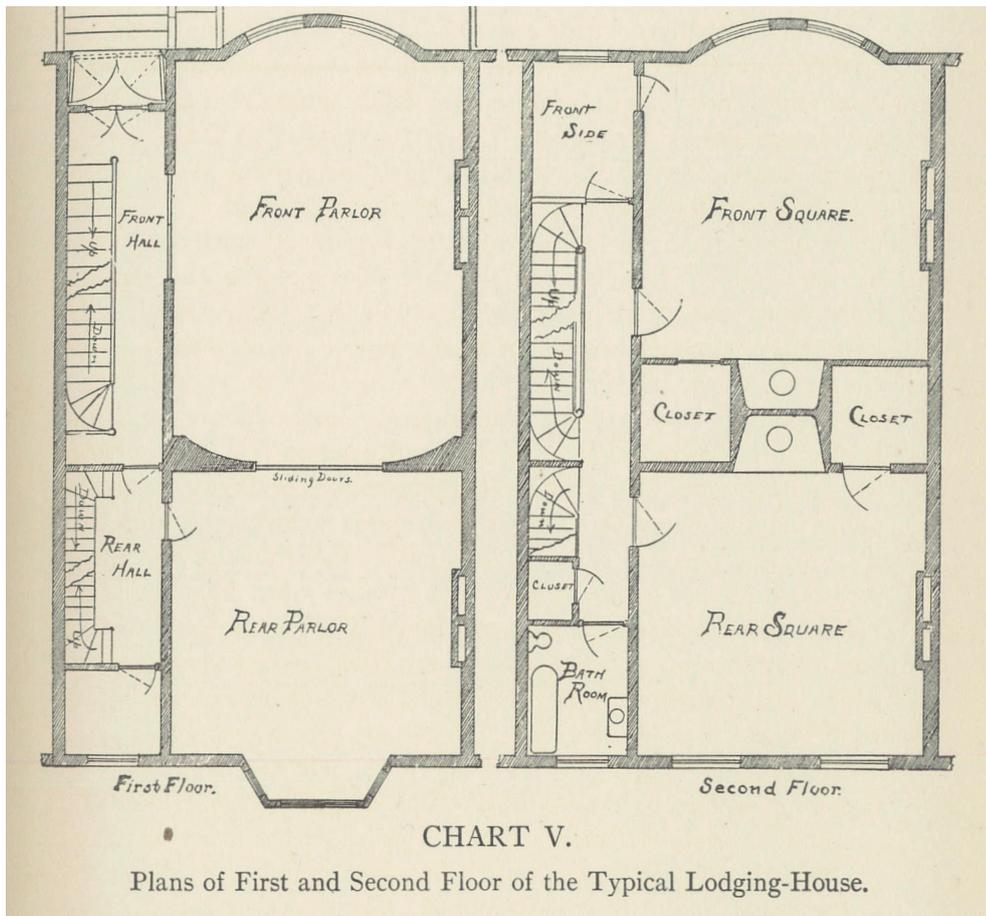


図 11. 1900 年代初頭ボストンの典型的な貸間 (20)

た。(Zorbaugh、1997)「貸部屋の世界」と題された章に、ウルフがボストンで観察した世界がシカゴにも存在していたことが描かれている。`誰しもその通り沿いの家々の窓に「空き部屋あり」と書かれた貼り札を見ることができる。というもここは貸部屋の世界だからである。`<sup>(18)</sup> こうして明らかにされていく貸部屋の世界はおおむねウルフがボストンで観察した世界と一致する。これらの貸部屋は私邸を転換したものであること、頻繁に借家人が入れ替わること、と彼らの匿名性、賄い付き下宿はすでに貸部屋にとってかわられていることなどである。Wolfe や Zorbaugh はこういった地域の研究を通じて、都市におけるコミュニティの不在、極度な個人化の進行を指摘している。都市における個人主義の進行は西山や高橋も日本の都市、特に下宿屋をはじめとする賃貸住宅において指摘していたことは既に見てきた。それにたいしてアメリカでの研究に特徴的なのは、貸部屋の集中が著しいことである。ボストンにおいてもシカゴにおいても、貸部屋の集中するこの一帯には、ほとんど一般的な住宅が見られない。

### 異なるシナリオ

日本においても欧米においても、都市化に伴って貸部屋や賃貸住宅の需要がたかまり、これらが発展することが分かる。しかしながらそれがどのような性格の住宅へと発展していくかはそれぞれに異なっているといえる。ロンドンの例や、日本の例で見たように、多様な建築ストックからなり、家主と借家人がコミュニティを形成するような場合もあれば、地域全体が「貸部屋の世界」となり、極度に個人化する場合も、あるいは貧民窟のように貧困の集中が起こり、スラム化する場合もある。このように賃貸住宅が多様な発展を見せた一員にはそれが政府の住宅政策によってコントロールされていなかったことも指摘できるだろう。

しかし注意しなければならないのは、こういった研究はどれもその当時の研究の枠組みの中で集められたデータや観察を基にしていることである。西山は裏長屋の生活を寝に帰るだけの「ねぐら」であり、生活の場としての住宅に至らないことを批判的に論じている。しかしこれは自己完結的な「住宅」が到達点として目指されていた近代の理論的枠組みの影響を強く受けている。空間や物のシェアを媒介としたコミュニティ形成が災害時のレジリエンスにつながる、という現代的な視点に立つと、西山が観察しつつも深く立ち入って論じなかった零細な賃貸住宅や貸間の存在が前景化してくる。

このように、貸部屋がどのような空間や運営形態でもってどのような役割を果たしているのかという問題は、現代の社会背景の中で再考される必要があるだろう。

## 脚注

1. この調査は厚生省によって 1941 年に行われたものである。本論文では西山が「日本のすまい 2」で紹介しているデータを用いて、全住戸に対する賃貸率を計算している。
2. この図面は彦根市史 4 巻に現れる図面である。本研究では（西山、1986 pp.59）より掲載している。
3. 西山、1989 pp.67
4. 同上
5. 大熊喜邦 1942「民家と住居」にある図面である。本研究では（西山、1986 pp.62）より掲載している。
6. 「風俗画報」より。本研究では（西山、1986 pp.150）より掲載している。
7. 西山、1989 pp.71
8. 同上 pp.154-155
9. 同上 pp.161
10. 中川編 1994 収録の、作者不明の小編「昨今の貧民窟」より。pp.162
11. 同上、pp.161
12. 西山、1989 pp.105
13. 坪内逍遙 1937 当世書生気質 pp.52
14. 高橋幹夫 2007 下宿という近代 pp.118
15. 建築書院、笠原敏郎 1919 かし家と小住宅 建築圖案五十種 PP.3 引用部分は笠原敏郎が記した導入部分である。
16. 小山清 2006 小さな町 pp.27
17. Wolfe, Albert Benedict 1913 The Lodging House Problem in Boston、pp.46 抄訳筆者
18. ハーベイ・W・ゾーボー、吉原直樹訳 1997 ゴールド・コーストとスラム pp.79
19. 建築書院、笠原敏郎 1919 かし家と小住宅 建築圖案五十種
20. Wolfe, Albert Benedict 1913 The Lodging House Problem in Boston

### 3章—インフォーマル研究の系譜

第一部では、スラム、住宅、貸部屋といった要素を論じ、途上国メガシティの貸部屋を論じる枠組みを構築することを目指している。2章においてメガシティ途上国の抱えるスラムの問題について概観し、居住保障の実現がスラム問題の大きな課題であることを確認した。この3章においては、スラム地域をはじめとして、途上国メガシティの諸事象の特徴として指摘されているインフォーマリティについて詳しく見ていく。スラムは多くの場合、その形成過程において不法に土地を占拠して居住されている（スクオット）。「スラム」という語の持つ改善対象地域としての視点やそこに無意識に生じる権力関係を回避する目的で、スラム地域ではなく「インフォーマル居住地域」として論じられることも多い。一方で、「インフォーマル」という語は企業や国家の枠組みの外で営まれている経済活動を論じるために用いられてきた歴史もある。本研究は双方の文脈が交錯する点に位置づけることができるため、こういった様々な文脈を整理し直すことがまず必要である。本章ではまず土地所有のインフォーマリティについて、次に経済形態のインフォーマルセクターについて、最後にインフォーマリティを新たに定義しなおす考え方をそれぞれ賃貸住宅の営みとの関連の中で論じる。インフォーマルであることは本研究対象が過小な注目しか集めてこなかった大きな要因であるが、賃貸住宅がインフォーマルであることによって、近年の液状化した近代において新たな価値を生み出るとも考えている。

#### インフォーマルな地域としてのスラム

第一部で述べたように、途上国に急増してきたスラム地域であるが、その特徴の一つとして多くの地域において住民の土地の所有権が承認されていないことがある。住宅市場において正規に住宅を取得することができない貧困層が、河川沿い、未利用の国有地、線路沿いなどに不法居住（スクオット）することで自力で住まいを建設する、というプロセスは、スラムの形成経緯として最も一般的なものである。もっとも、法的な所有権の有無に関わらずその地域がスラム化することはあり、他方で不法居住地域でありながら十分な住環境が整っていることも珍しくはない。しかしこういったインフォーマル居住地域はつねに強制的な立ち退きのリスクがあるという点で、長期的な視野での開発は困難になりスラム化を招きやすいことは確かである。

開発のために公民のどちらにとっても資本投入がされにくくなり、設備やインフラの欠落を生んでいる。特に公共サービスの整備においてもっとも後回しにされることで、上下水道の整備をはじめ、基本的な住環境を満たすことが難しくなる。

例えば、下水道の未整備はスラム地域の衛生環境を著しく損ねている。ジャカルタでは下水を自然河川に、生活用水を地下水のくみ上げに頼っているスラム地域が多い。しかし近年は都市域が河川上流まで広がり、汚染が進んだ。それだけでなく、遊水地として機能してきた田園の消失や、地下水の過度な汲み上げによる地盤沈下が重なって洪水のリスクが非常に高まっている。こうした洪水の発生の被害を最も受けやすいのも、河川沿いに展開しているスラム

地域である。また、汚水をそのまま排水しているため、生活用水である地下水へ浸透して衛生的なリスクを高めている。この事例では様々な要因が複合的にスラム地域のリスクを高め、それを解消するインフラの整備もまた望めないという二重苦の状態にある。

このように見ると、インフォーマルであることと居住の権利が侵害されることは同義ではないが、強く結びついているといえる。

#### インフォーマルに対するアプローチ

このような都市課題の認識に疑問をはさむ余地は少ないように思う。しかしこれに対して、どのようにアプローチされるべきかに関しては多くのアプローチが存在している。インフォーマル地域は、これまでどのように対応されてきたのであろうか。

長らくスラムとインフォーマル居住は同一視されてきた。そしてスラムへの対処として、公共住宅を建設して供給する住宅政策とセットになった、強制退去と再開発が採用されてきていた。スラムの対策が近代都市計画を生んだことは広く言われていることである。このような介入を正当化してきたのは、彼らの不法居住を犯罪に類する不当な行為とみなす態度である。しかし、やむを得ず自らの手で自らの住居を切り開いたこれらの不法居住者に対して、その住居を奪うことの正当性には疑問が付されてきた。ニューワースは「私たちは彼らが自らのコミュニティを建設するのに払った多大な努力を無視して、彼らがただで何かを手に入れようとしていると、システムを無視して我々にたかる人々であると言い張るのである」(\*引用、Neuwirth13 筆者抄訳)とこの立場を批判する。加えて、現在進行する途上国のスラム化は先進国で経験されたものと桁違いの規模を持っており、近代都市計画を途上国メガシティで適用することの限界が認識されるようになった。政策遂行も上手くいくとは限らない。こういった計画は結果的には中間層の住宅を供給してターゲットであったスラム住民に届かないことがしばしばあった。これに対して提唱されたのは Site and Service という手法である。これは土地とインフラストラクチャーのみを供給し、セルフヘルプによる住宅建設を期待する手法である。また、Turner は住人のセルフヘルプによる改善を提案した。このように、試行錯誤の積み重ねによってスラム改善のアプローチは強制退去と移住という強権的な手法から脱却していった。

#### Land Titling

セルフヘルプのスラム改善政策により、政府による強制的な立ち退きは減少した。こういった中で、Hernando De Soto は 2000 年の著書 *Mystery of Capital* の中で、土地所有権の保障を積極的に推進すべきだとする主張(Land Titling)を行う。彼は「*Mystery of Capital*」の中で、途上国でのミクロ経済学的政策が失敗に終わる要因を、「彼ら自身の財産の取引・交換可能にする法的な土地所有権システムにアクセスできない」ことにある(\*引用、DeSoto223 筆者抄訳)とし分析した。しかしながら彼の理論は、インフォーマルな地域で、市場の外側にあることで機能していた社会構造に市場原理を導入することに他ならなかった。「先進国に住む私たちに至極当然におもえる所有権—これが実際には居住の安定を脅かす。投資家や計画家、徴税、そして大量の規制を持ち込ませてしまうからだ。」(\*引用、Neuwirth21 筆者抄訳)これは使用価値から交換価値への転換プロセスを推進しているといえる。

しかし実際には、土地登記自体が遅々として進んでいないのが現状である。その要因として

ジャカルタで研究した (Joko, 2017) は行政手続きの煩雑さをあげ、またルサカで (小野ら、2012) は慣習的土地所有と正規の土地所有がオーバーラップすることでトラブルが生じることも指摘する。しかしあらゆるインフォーマル居住地域に共通する阻害要因は、`私的所有権は彼らにとって不可欠な懸念事項ではない` (3) ということであろう。彼らにとって所有権の有無は、居住の安定を判断する材料ではないのだ。

このような居住のインフォーマリティに対し、長年研究されてきたもう一つのインフォーマリティがある。それは経済区分としてのインフォーマルセクターである。

### インフォーマルセクターの経済

インフォーマルセクターは、行政の指導・認知の外で行われている経済活動のことである。インフォーマルセクターの経済活動は主に個人で営まれる露店や小売商、ごみから資源として再生できるプラスチックを選別する、など、小規模で個別的、そして利益の比較的小さい経済活動である。これは統計や記録に現れない経済活動という特徴があるが、途上国のメガシティでは多くの人々がインフォーマルセクターで生計を立てている。

インフォーマルセクターが研究対象として着目されるようになるのは、1972年のILOケニア雇用戦略調査団報告 (ILO, 1972) からである。ここで、インフォーマルセクターはフォーマルセクターと対比される形で特徴づけられている。

ここで挙げられた特徴として、参入の容易さや小規模性、規制の不在等があり、そしてここでインフォーマルセクターは競争的な市場であるとされた。(池野ら、1998)

はじめ、市場規制の不在から古典的な経済理論に忠実に従っていると考えこれにいられていたインフォーマルセクターの経済であるが、中西はこれに反論する。中西は著書「スラムの経済学」の中で、商売がパトロン-クライアント関係という社会的な人間関係に制約を受けること、出身地に基づく経済圏の存在、実際の参入障壁が高いこと等を明らかにする。そしてILOの報告書等で考えられていたのとは反対に、様々な制約がインフォーマル経済を特徴づけていると論じている。

また1980年代にインドネシアの経済発展を分析した三平らは、インフォーマルセクターは経済発展に従って消滅していく性質のものであるとしている。(三平ら、1989) しかし近年20年を振り返ってみると、インフォーマルセクターの経済は縮小するどころか拡大をしているといえる。

### 21世紀のインフォーマルセクター論

インフォーマル経済はフォーマル経済とは切り離された、立ち遅れた別世界であるかのような論じられ方に力強い反論をおこなったのは、インフォーマル経済のダイナミクスを記述したのが Robert Neuwirth である。彼はそれまでのインフォーマルセクターの語られ方を転換する。かつては小規模な「絶望の経済」であったインフォーマルセクターは、今や即興性と自立心、DIYの精神に満ちた「機転の経済」だとし、これを「システムD」と名づける。(ニューワース、2013) このシステムDは、中古家電製品の等の貿易から偽造ブランド品の密輸まで、あらゆる分野に及んでいるが、この経済が10兆ドル近い経済規模をもち、それがフォーマルな経

済と深く絡み合っていることを指摘する。(Neuwirth、2013)。

このような、グローバル、ハイテク現代的インフォーマル経済を、参与観察によって緻密に描いた研究に、小川による彼女はタンザニアや香港における研究がある。(小川、2016、2019) 小川は香港のタンザニア人コミュニティが各々の個人化された経済活動と流動的なメンバー変遷の中でも、最低限のセーフティネットが構築されていることを指摘している。その一例として、FacebookなどのSNSなどの最新テクノロジーに情報を媒介させ、ビジネス機会を共有する「TRUST」と呼ばれるシステムを構築していることを紹介している。ここで特徴的なのは、彼らが企業や共同経営として規模の経済を目指すことをせずにそれぞれ独立した経済主体として行動していることと、このビジネスシステムが商売の失敗や不慮事故等の時にセーフティネットとしても機能させることができることだ。(小川、2019) 小川が「蟻の交易」や「ネズミの道」と表現するように、このような個別の経営選択の集合が最適な判断を生んでいる。

Neuwirth や小川の研究からは、インフォーマル経済がフォーマルな経済と深く結びつきのなかで役割をにない、現代経済の中で存在していることが結論づけられている。先進国における近代化の経験から導かれた、インフォーマル経済をいずれ縮小・消滅する過渡的な状態とする仮説は、現代の状態を言い当てているとは言い難い。また、小川がその研究の中で指摘したインフォーマル経済のセーフティネットとしての機能は、途上国の政府が多くの場合十分な福祉政策を運用できていない現実を考えると、大きな役割を果たしているといえる。

インフォーマルセクターのダイナミクスをここで論じたのは、途上国の賃貸住宅はこのようなシステムDとしての性格を持ちうると考えるからである。Neuwirth が指摘した、巨大な規模と、フォーマルな経済との深い結びつきという2つの性質は、次の4章において多くの先行研究において指摘されているのである。

### インフォーマリティの再定義

このように、インフォーマリティは時代あるいは分析対象によって大きくその含意するところが異なっていることが分かる。ここからは、こういった歴史的背景を踏まえて現在、インフォーマリティがどのような論理的枠組みで捉えられているかを確認する。

多くの人口が貧困層であり、大半が何かしらの形でインフォーマルな活動と関わっている途上国のメガシティにおいて、インフォーマリティを周縁化してとらえることはその実態を反映しているとは言えない。Lombard は、「常態としてのインフォーマリティ」(Informality as an Ordinary Place) という考え方を導入する。この概念でかれはインフォーマリティが都市の中で持つ特殊性に注目するのではなく、それがもつ日常性を強調した。(Lombard、2014)

また Roy は、従来の都市論を西洋中心主義のバイアスを抜け出せていないという課題から出発する。例えばグローバルシティなどの概念では、途上国メガシティが直面する現実を論じることが難しい。その一方で、Davis が「スラムの惑星」において採用している終末論的な語り口も、疎外された空間として途上国メガシティを描いており、現実に即していない。Roy は途上国メガシティの都市問題等を論じるために、オルタナティブな都市論としてサバルタン・アーバニズムに注目する。サバルタンな空間は差異の空間であると Roy は論じる。そしてその差異は都市のメインストリームとその外側としてのスラム、ではなく、エリートと

一般大衆の差異である、とする。(Roy、2005、2011)

Roy はサバルタン・アーバニズムの 4 つのの一つとして、都市のインフォーマリティを位置づけている。Roy の論じる都市のインフォーマリティは、存在論的、あるいは地理的な区分ではない。むしろそれは都市化の一形態である。Roy の議論においては、インフォーマルな土地やインフォーマルな建築、という存在があるわけではなく、土地や建築がインフォーマルに生産され、あるいはインフォーマルに管理される、という動的な概念である。このように論じることで、インフォーマリティを適合・不適合といった従来の政策的な枠組みから解放することができる。(Roy、2011)

Roy や Lombardi と同様の問題意識を共有する MacFarlane は、より簡潔な論理的枠組みでインフォーマリティを捉える。彼はフォーマリティ／インフォーマリティを実践の形態であると捉える。(MacFarlane、2012) これは、場所や存在に特有の性質としてのインフォーマリティを否定する立場を Roy と共有している。MacFarlane は従来論じられてきたスラム等で発生するインフォーマリティに加えて、公共セクターや一般市街地の開発においても、汚職や正規の手続きを省略した実践があることを指摘し、これらは所有権や登録においてはフォーマルであるが、インフォーマルな実践によって成立している、という複合的な実態を説明することに成功している。例えば岡部らがジャカルタのインフォーマル居住地域で行っている実践は、所有権がない土地での建設であるが地域行政や地域コミュニティとの合意形成プロセスを経ており、多くのフォーマルな実践を内包したプロジェクトであるといえる。(村松ら、2017；上田ら、2014)

### インフォーマルな賃貸住宅の研究

理論の枠組みをアップデートすることで、本研究において取り扱うインフォーマリティをより精密に位置づけることが可能になった。

このような考えを導入すると、本研究の対象である貸部屋は、以下のような実践におけるインフォーマリティの複合である。

①本研究で調査した地域は土地所有権を持たない地域である。これは貸部屋に加え、コミュニティ自体の居住の権利と正当性の問題でもある。

②貸部屋業としては、ジャカルタ州政府に登録することが求められている。しかしながら貸部屋の立地に関わらず、多くの貸部屋は届け出を出すことなく営まれており、このようなインフォーマルな性質は Wulandari によっても指摘されている。(Wulandari、2015)

③貸部屋の営業の中で、家主の親戚関係にある間借り人や、あるいは 10 年以上にわたって生活する間借り人などは家主の定めた家賃などの経営方針に必ずしも当てはまらない形で居住している。このような事例はミクロにはインフォーマルな実践であると考えることができる。

第二部では、このようなインフォーマルな実践の複合としてメガシティの貸部屋を分析していく。これらは、フォーマリティインフォーマリティという上下関係にある訳ではなく、これらの実践におけるインフォーマリティが、それぞれ特有の影響を住居の質に与えていると考えられる。

Roy が西洋主義の都市論を抜け出すためにサバルタン・アーバニズムに注目したように、MacFarlane は Shadow City という表現を用いてメインストリームの都市論の光が当たらない領域の存在を指摘している。(MacFarlane、2008) 本研究で調査しているメガシティの貸部屋は、この影になった領域に存在する営みである。次章においては途上国メガシティの賃貸住宅に関する先行研究を概観していく。

#### 脚注

1. Neuwirth, Robert 2015 Shadow Cities, pp.13 抄訳筆者
2. De Soto, Hernando 2000 The Mystery of Capital, pp.233 抄訳筆者
3. Neuwirth, Robert 2015 Shadow Cities, pp.21 抄訳筆者
4. 同上 pp.21 抄訳筆者

## 4章—インフォーマルな賃貸住宅（先行研究）

1章および2章で途上国メガシティが従来のアプローチでは居住の権利を十分に保障できていないことを論じてきた。また3章では貸部屋はこれまでの研究ではそのネガティブな側面が強調されることが多かったが、都市化が進行する中で住宅供給に大きな貢献をしてきたことや、そのコミュニティ形成作用などを再評価する必要などを確認してきた。4章ではメガシティの問題の要因の一つであるとされてきたインフォーマリティを論じる枠組みをアップデートし、インフォーマリティを否定して排除することが非生産的であること、またインフォーマリティを常態として受け容れながら都市の改善を目指す余地があること等を論じた。途上国のメガシティで居住の権利を保障すること、すなわちテニユア・セキュリティを確保する試みは成功をおさめているとは言い難い。多くの場合、公共住宅の供給は量的に不十分であり、その上それらは、最もテニユアセキュリティの危機にさらされている低所得者層の手が届くものにはなっていない。そういった公共住宅が実際には中間層以上によって購入されている事例は多く報告されている。（新井、2012）

### 住宅へのアプローチの転換の兆し

また、スラム住人の起業精神を過大評価するアプローチにも行き詰まりが指摘されている。80年代以降の新自由主義的な政策の中で、途上国の政府はスラム改善事業を、積極的な介入から撤退して住民のセルフヘルプに頼る構図が出来上がってしまっている。De Sotoは土地資産の獲得によって住民が市場経済に参入させることを目的に、土地の正規化を推進する。（De Soto, 2000）しかし正規化した土地を得た都心の住民がそれを売却しより廉価な住居へと転出するジェントリフィケーションを招くことが危惧されている。この場合、彼らが行きつく先が新たなスラムであることは予想に難くない。こうして彼らは根付いていた土地を追われ、生業を失う。あるいは、政府の供給する代替住宅に入居できた世帯も、土地と結びついた生業と共助システムを失って困窮することが危惧されている。

ここまでのスラム改善と居住の安定へのアプローチを見てゆくと、これらが土地の所有もしくは商品としての住宅の購入という、近代の持家政策の上に成り立つプログラムで構成されていることがわかる。しかしスラム地域を調査した研究では、その多くに地域内の借家や貸間の存在が言及されている。（遠藤、2011 や布野、1991） また、1996年のUN-Habitatの報告書においても既に賃貸形式の住宅について報告されている。しかし本格的に賃貸住宅が居住の権利を保障するうえでの有力なツールと認識されるのは、2003年にUN-Habitatが発表した報告書「Rental Housing」によってである。この報告書を呼応するように、2000年代前半頃から徐々にメガシティの低所得者住宅の研究のなかで、賃貸住宅の存在が着目され始めている。

本研究はこの報告書をはじめとする、一連の賃貸住宅研究の中に位置づけられる。これらの研究と同様に、本研究においても、賃貸住宅はメガシティの住宅問題の解決にあたって中心

的な役割を果たす潜在力を有していると考えている。

### 無視された巨大なストック

布野の「カンボンの世界」には、インドネシアのスラム地域であるカンボンの内部の住宅が借家のために増築を行っている記述がみられ、また量的にも多くが存在していることが触れられている。もっとも2章で見たように貸部屋の営みは都市化を経験した都市では当たり前にもみられる現象であり、こういった記述によらずとも貸部屋が古くから存在していたことは容易に想像できる。タイ・バンコクのスラム地域のコミュニティを研究した遠藤は、(遠藤2011) コミュニティ内に貸部屋・貸家がそれぞれ100軒以上存在することを明らかにしている。また、ボリビア・ラパスの低所得者住宅を類型化したAngeloは、400軒程度の貸部屋がかつての邸宅ストックを転換したConventillosとして存在していることに言及したうえで、低所得者にとって最も重要な選択肢の一つであると述べている。(Angeloら、2004) 小野らの調査したナイロビでは、非常に広範で多様な賃貸住宅ストックが存在し、インフォーマルに居住されている地域であるにも関わらず活発な不動産市場が存在していることを示した。(小野ら、2018) このように、途上国メガシティには本格的な議論こそすくないが、多くの賃貸住宅に関する指摘がある。

このようにメガシティにおける賃貸住宅の存在を示す研究は枚挙にいとまがないが、これらの研究は「Rental Housing」で提示されていた議論を裏付けている。

### UN-Habitat「Rental Housing」

メガシティの都市では貸部屋や貸家の存在は経験的に知られてきていたが、これらが政策的な注目を浴びる機会はそれまで少なかった。UN-Habitatの1996年の報告書、「An Urbanizing World: Report on Human Settlements」においては、住宅マーケットの保有権の特性を解説する中で賃貸住宅について報告されている。しかし2003年には、1冊すべてが賃貸住宅に充てられた報告書「Rental Housing」が発表され、この居住形態の重要性を強く印象付けた。この報告書は賃貸住宅の特性、供給者と利用者の性質、存在する課題について、政策介入の手法について等を網羅的にカバーする内容となっている。

その中でも注目をひくのが、「偽りの神話を暴く」<sup>(1)</sup>と題された章である。ここでこの報告書は賃貸住宅につきまとう誤解を挙げてそれらひとつひとつを否定してゆく。

大きな部分を占めるのは、持家神話の解体である。1章でも述べたように、持家が賃貸住宅に対して圧倒的に多い国々はアングロサクソン系の国家をはじめとする「デュアリズム」住宅政策を取る国々である。しかしながら賃貸でなく持家を取得することが「自然な」欲求であるかのように解釈されることが多い。これはドイツやスウェーデン、フランスといった「ユニタリズム」の住宅政策を取る国々が非常に高い居住の質を保障出来ていることを考えれば、根拠に乏しい神話であると言わざるを得ない。アメリカ・イギリスや、あるいは日本のように持家政策を推進する国々で、マイホーム取得が自然の帰結として起こっているとも考えることも誤解に基づいている。これらの国々においてはマイホーム購入に対して多額の補助金・税制優遇・ローン制度の整備などが行われ、持家取得へと誘導されている結果であるからだ。<sup>(2)</sup>

また、賃貸住宅はしばしば土地と資産を持つ欲深い地主が貧しい借家人の足元を見て暴利をむさぼっているという偏見を持たれることがあった。これは前近代の地主制については当て

Table 6. The diversity of rental housing

Variable	Range of characteristics			
<b>Size</b>	Shared room	Room with access to shared services	Self-contained small	Self-contained large
<b>Construction</b>	None – lot only	Shack/garage	Deteriorating central area tenement	High rise or detached
<b>Ownership</b>	Private	Social	Employer	Public
<b>Private ownership</b>	Small scale lodging	One or two rental property ownership	Large scale individual	Large scale commercial
<b>Income</b>	Very poor	Poor	Middle income	High income
<b>Rental period</b>	Hours	Monthly	Yearly	Permanent
<b>Rent</b>	Free	Cheap	Moderate	Expensive
<b>Maintenance</b>	Dangerous	Substantial problems	Minor problems	No problems
<b>Landlord-tenant relationship</b>	Familial	Informal	Semi-commercial	Commercial
<b>Profitability</b>	Loss-making or subsidized	Low	Medium	High
<b>Legality</b>	Illegal	Legal contract in illegal dwelling	No contract in a legal dwelling	Fully legal

Note: Table shows range of characteristics for each variable, not relationships between variables.

図 1. 賃貸住宅の示す多様性 (6)

はまっていたかもしれない。しかし現在の都市における家主の特徴とは一致しない。代わりに「Rental Housing」が指摘しているのは、多くの家主は彼ら自身が貧困に苦しんでおり、家賃収入によって家計を支えている状況にあることである。また、途上国の家主の多くは、自らの手で賃貸住宅を建設している家主であることも指摘され、さらに、現代における所得の二極化の主な要因は賃貸経営ではなく、むしろ持家率の上昇である<sup>(3)</sup>とさえ論じている。

住宅政策のなかで重要になってくるのが建築・運営基準の取り扱いである。多くの賃貸ストックが劣悪な住居を提供しているとされている中で、これらを規制し、低湿なストックを排除すべきであると考えてしまうのは誤りである。こういった住居は悪いながらも住む場所を提供するという役割を果たしており、それらを排除すると結果としてアフォーダブルな賃貸ストックが消失してしまう可能性を孕んでいるからである。

また、この報告書は住居の移動性について論じている。3章において、アメリカの都市の貸部屋の性質として、ノマドな性質を持つ入居者は高度に個人化した社会をつくっているとして、コミュニティの喪失を批判されていた。しかし、高い移動性が住居の安定性を侵すとする論に対して、この報告書は疑問を唱えている。たしかに高い住居の移動性は立ち退きが頻繁に起こっている可能性がある。しかしながらそうでない場合、低い移動性も同様に問題を内包している可能性を指摘している。イギリスの低所得層の持家について、失業率の高い地域にしばりつけられている現実を指摘する。これはイギリスの住宅社会学者 Sommerville が「閉じ込められたコミュニティ」(Encapsulated Community)と呼んで批判している現象である。(Sommerville, 2011) 賃貸住宅という形式で職の有無に併せて住居を移動できることが、長期的に安定した職を得ることが難しい現代においては重要である。

持家は長期にわたって地域に根付くことから、コミュニティ形成を促し、ひいては政治的・社会的な安定をもたらすと考えられてきた。たしかに、横山は木賃宿についての記述で、世間には木賃宿を以て悪魔の巣窟、悪魔の集会所であるかのように吹聴しておる者がいる<sup>(4)</sup>と治安への懸念が表明されていることを記している。しかしながらそれに続く文でそれを否定している。3章で見てきたように、賃貸住宅であっても裏長屋のようなコミュニティが生じる余地は十分にある。

### メガシティの賃貸住宅の性質

「Rental Housing」において強調されているのは、以下の三点である。「賃貸住宅は無視されてきた部門である」「賃貸住宅は居住の権利に貢献する」「賃貸住宅の主な特徴とは、その多様性である」という点である。また、その中で、賃貸のインフォーマル／フォーマルの区別は居住性にはほとんど影響を与えていない<sup>(5)</sup>と指摘していることは注目に値する。(表1)に示したように、その規模をはじめ、所有形態、賃貸期間、家賃などもそれぞれに大きく異なる。(表1)また加えて、賃貸住宅は、①零細な家主が大部分を占める②そのため大部分が政府による規制の管理外で運営されている、という特徴を挙げることができる。このようなことを裏付けるべく、「Rental Housing」は複数の都市におけるケーススタディを行っている

### 研究の蓄積

賃貸住宅焦点を当てた研究は Kumar らが 2001 年に発表した研究 (Kumar, 2001)

をはじめとして、インドの大都市を中心に行われてきた。Kumar はいち早くこの分野に注目した研究者であり、バンガロールとスラットで家主・借家人の関係を中心に網羅的な調査を行った。

この研究は「Rental Housing」に先駆けて行われた。この研究では、メガシティにおける賃貸住宅の基本的な性質を明らかにしている。Kumar は次の5つを主要な結論として挙げている。

1. 賃貸住宅は健全に機能する都市には不可欠である
2. 個人・世帯の生業への対応として、賃貸収入が重要である
3. 地域に固有な状況に影響され、また対応する
4. 包摂的であり、同時に排他的でもある
5. 政策の結果、賃貸住宅市場は不安定さに包まれている。

また、2011年に行なわれた Mahadevia と Gogoi による Rajko 調査と、2012年の Mahadevia、Gogoi、Desai による Guwahati の調査は、賃貸住宅の経済的な相互関連の研究を進めた。(Desai et al., 2011) これらの調査は、賃貸住宅ストックの多くがインフォーマルに取得された土地に立地されていることを確認し、さらにそれらの保有形態が賃貸住宅の発展に及ぼす影響について考察している。その結果、正規の土地所有権があることは必ずしも賃貸住宅の発展に有意に寄与していないと指摘している。むしろ、インフォーマルな土地へのスクワットが起これなかつたらこれらの賃貸住宅は出現していなかったとすら指摘している。正規の土地所有権よりも大きな影響を与えているのは、ある程度のテニユア・セキュリティが存在するという認識である。つまり、立ち退きの差し迫ったリスクを感じさせない程度のテニユア・セキュリティが存在することは重要であるがそれが完全に正規化された所有権である必要はない、ということである。また、入居者から見たテニユア・セキュリティについても分析がなされている。それによると、家賃の滞納に際してもすぐさま住居を失うというリスクを感じている入居者は全体の三分の一に満たない。入居者の事情に配慮したフレキシブルな対応がみられるとこれらの調査は結論づけている。

Ballesteros はフィリピンにおいて低所得者をターゲットにした賃貸住宅を研究した。彼はアフォーダビリティの改善を目指すためには零細な家主に賃貸住宅供給を量的・質的に向上させるための政策が必要であるとし、①改善プログラムに対するインセンティブ②マイクロクレジットの整備③不法居住地域において機能する計画と賃貸法規の導入④直接的な補助金の4つの政策提案を行っている。(Ballesteros, 2004)

また、ケニア・ナイロビにおけるインフォーマルな土地市場の研究を行う小野らは、他では供給が困難な低所得者へのアフォーダブルな住居をはじめとする、幅広い賃貸住宅ストックの存在を指摘し、これらを評価するが、スラムと比べて都市的な性格の強い街区においては不在地主が利益追求型の管理運営を行い、投資先としての性格を帯び始めていることを指摘している。(小野ら、2018)

また、ジャカルタの複数の地区において、貸間である Kost の空間的特性を研究したものに、Wulandari のものがある。彼はジャカルタ西部の西ジャカルタ市の4つの地域を対象に、他の調査研究と同様に家主・入居者の特性をはじめとした性質を調査したうえで、図面や3

Dモデルなどを用いてその空間的な性質を分析した。彼は空間の利用者を家主家族／入居者／入居店舗と、それぞれの組み合わせからなる共有空間に分類し、それらによって調査物件を類型化した。彼は41の物件に対してこの分析を行い、それらが利用者にとどのような影響を与えるかを分析している。(Wulandari, 2015)

彼はこの調査から1.多様なコミュニティの出現 2.インフォーマルな運営形態 3.流動的で臨機応変な出現・空間設計・運営形態が取られている、4.自己秩序化された、仮設的でインフォーマルな性質がある、と結論づけている。そしてこれらの調査成果をもとに、WulandariはKostの改善方策を提案している。彼は①空間的質への注意の喚起②社会的質への注意喚起③公衆への教育④基準と規則の導入、を提案している。

ここまで、この研究の蓄積を概観してきた。これらは異なる国の異なる都市を対象とした調査であるが、広く共通する点を挙げるができる。1つ目はその居住の権利の保障に対する貢献である。多くの研究において、これらの賃貸ストックが低所得者層にとって代えがたい住居となっていることが指摘されている。また注目できる点として、従来賃貸住宅の欠点として論じられてきた入居者への搾取の可能性、そしてコミュニティの崩壊といった懸念も問題となっている内容である。2つ目の共通点として、そのストックの多様性が挙げられている。3つ目に挙げることが、そのインフォーマルな性質である。土地がインフォーマルである事例が多く見られたほか、フォーマルな市街地において調査を行っているWulandariも、賃貸住宅がその運営形態においてインフォーマルで仮設的・流動的である点を指摘している。4つ目に挙げられるのは政策的支援の欠如である。

また、規制のない状態で多様なストックが生じている以上当然ともいえるが、多くの研究においてその質的な不足が認識されている。具体的には狭小性や、設備の不十分さが指摘されている。こういった問題意識に対して、フィリピンを研究したBallesterosとジャカルタを研究したWulandariは政策提言をおこなっているが、それらは法規の導入を提言している点で共通している。

しかしこれらは最も居住の権利が危機に瀕している人々への住居の保障という、このセクターの最大の役割を損なう可能性を孕んでいることに注意しておく必要がある。「Rental Housing」や、その後発行された「A Policy Guide To Rental Housing In Developing Countries」において、UN-Habitatは基準を満たさない賃貸ストックを排除するべきでないと強く主張している。(UN-Habitat, 2011)

「政府にとっての最悪の行動は、各種の代替住宅を提供することなく不良な住宅を閉鎖、あるいは撤去することである。」<sup>(7)</sup>

賃貸セクターによってなんとか確保された住宅を損なうことなく改善できる方策が求められているが、そのためにはこの非常に多様であることが指摘されている賃貸住宅ストックを適切に評価することが必要になってくる。ここまでの研究は主に定量的な評価によって進められてきた。しかしながら、このような評価方法は公共住宅の大量供給といった政策を考える際には適切であるが、零細な家主がそれぞれ個別に提供する、社会的・空間的・物的な背景が複雑に絡み合った住宅ストックを適切に評価するには不十分であると私は考えている。

## 脚注

1. UN-Habitat 2003 Rental Housing, pp.75 抄訳筆者
2. 1章の「近代社会と住宅政策」の節を参照
3. 同上 pp.85 抄訳筆者
4. 横山源之助 1937 日本の下層社会 pp.196
5. UN-Habitat 2003 Rental Housing, pp.7 抄訳筆者
6. 同上 pp.25
7. 同上 pp.31 抄訳筆者

## 第二部

## 5章—メガシティ・ジャカルタ

本研究は、アジア最大のメガシティのひとつであるジャカルタを調査・分析対象としている。ジャカルタはインドネシアの首都として同国の政治・経済の絶対的な中心地となっている。インドネシアは高い水準での安定した経済発展を続けており、ジャカルタ都市圏もそれに伴って拡大を続けている。

ジャカルタはジャワ島西部、ジャカルタ湾に面する港湾都市である。インドネシアの首都であり、その人口は1000万人を越える（UN-DESA、2018；Cox,2020）ジャカルタは近接する Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi の各都市とあわせて Jabodetabek と呼ばれる巨大都市圏を形成しており、都市圏人口は2000万人を越える。これは Bangkok と並んで東南アジア最大級のメガシティである。

近年では、空港高速鉄道や MRT（地下鉄）などの整備が進み、2018年のアジア競技大会の開催なども合わさって急速に都市の近代化が進んでいる。しかしながらこういった一部の近代化の傍ら、多くの地域では途上国大都市に特有の都市問題が存在しており、序章でのべたスラム問題もこういった都市問題に含まれる。

本章ではジャカルタ大都市圏について概観していく。

### メガシティ・ジャカルタの形成

経済発展に伴って都市への人口集中も顕著になっていくものであるが、インドネシアも例外ではない。1950年段階でのインドネシアの都市人口は15%に満たず、8割以上が農村人口であったが、2010年にはそれらはが逆転し、2045年には都市人口が全人口の7割を越えると予測されている（UN-DESA、2018）。こういった中でもジャカルタ都市圏は圧倒的な規模を誇っている。

東京をはじめ多くのメガシティで見られるように、ジャカルタは周囲の都市とともに大都市圏を形成している。ジャカルタは首都特別州（Derah Kusus Ibukota、DKI）と呼ばれる5つの市からなる自治州であるが、西に隣接する Tangerang、南の Bogor と Depok、東の Bekasi の各都市とあわせて、Jabodetabek（もしくは Jabodetabekpunjur）と呼ばれるこの大都市圏は、2300万人以上の人口を抱える。人口1000万人を越えるジャカルタ（DKI）はもちろんのこと、Bekasi や Depok、Tangerang もそれぞれ国内2位、4位、6位の人口規模をほこり、またこれらの郊外都市は年2-4%の高い成長を続けている。図1 ジャカルタ大都市圏とインドネシア

北部の港湾部にオランダ人が入植したのが近代ジャカルタの始まりである。低湿な沿岸地域からチリウン川沿いに内陸へと拡大を続け、これがジャカルタの基本構造となっている。低く開けた平野部にあり、チリウン川の他にも数多く流れる河川が運河によって接続されて複雑な水系ネットワークを形成している。

南緯6度に位置するジャカルタは年中温暖で湿潤であるが、1月から4月にかけての降水量が多い特徴がある。この時期には短時間に多量の降水があり、先述したような地理的特徴とも相まって頻繁に洪水の被害を受ける。またこの洪水被害を助長しているのが急激な地盤沈

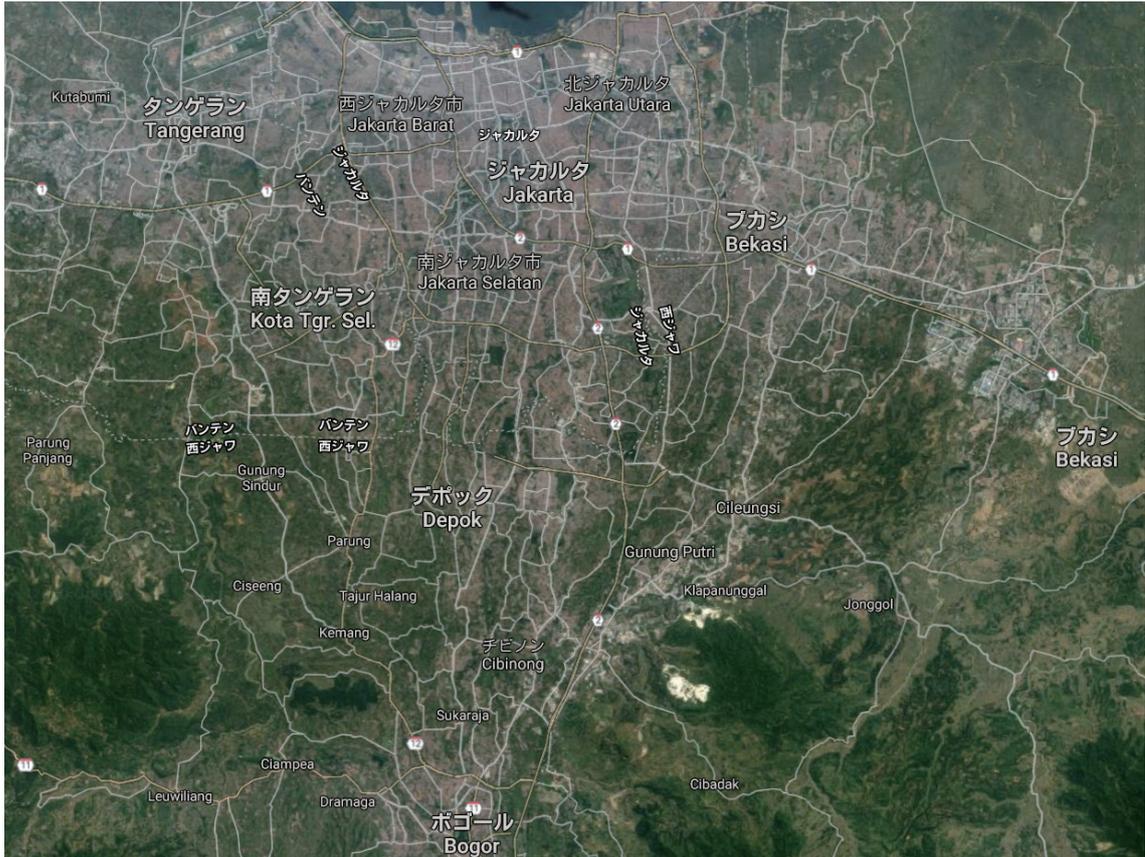


図1. ジャカルタの地理的条件 (1)

上：Jabodetabek 大都市圏

中：ジャワ島

下：インドネシア全土



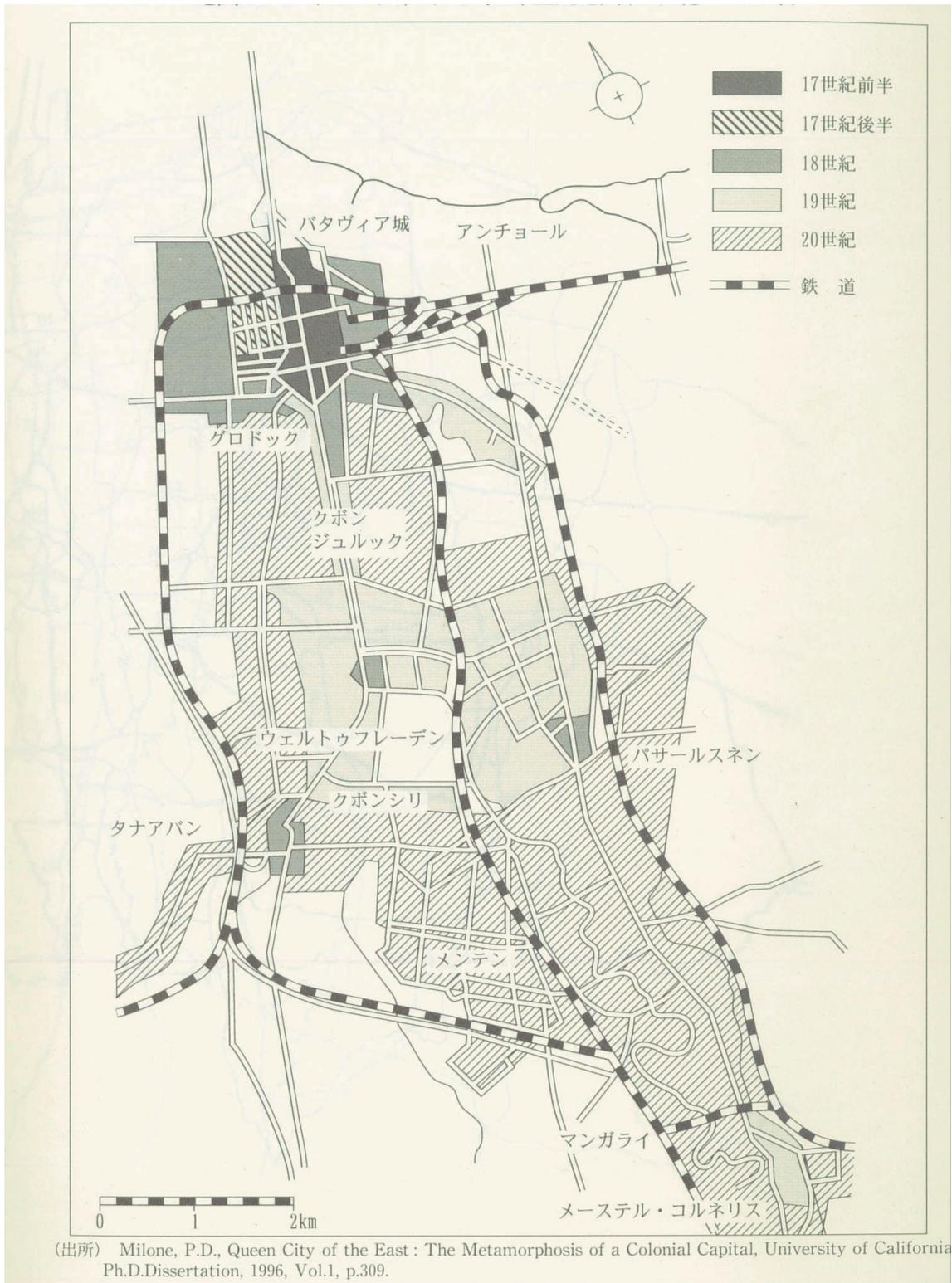


図2. ジャカルタの成長過程 (2)

下である。産業による汲み上げだけでなく、インフラが十分に整備されていない市街地の一部では生活用水を井戸水に頼ることが一般的であり、この地下水利用も地盤沈下の大きな要因である。

他の途上国メガシティの例にもれず、ジャカルタも深刻な環境問題に悩まされている。人口過密によって生じる深刻な渋滞とそれが引き起こす大気汚染や、下水の未整備などによる水質汚染等が挙げられるが、先述した洪水は深刻であり、雨量の多い時期には日常的に洪水によって交通の寸断が起こり、死者の出る規模の洪水も発生している。

こういった都市化の副作用は都市機能を損ねる。これらが生むリスクと、全人口の8%がジャカルタ都市圏に、1/2以上がジャワ島に集中する過度な一極化に対処するため、2019年4月に大統領に再選された Joko Widodo は2024年を目標に首都の移転を開始させる計画を発表している。(日本経済新聞、2019)しかしジャカルタが担う経済・社会の中心としての役割は依然として絶大であり、今後も人口の流入は続くと考えられる。(村松ら、2016、2017)のグループはジャカルタを舞台とした研究を行い、メガシティを歴史・産業・人口動態をはじめ多様な側面から調査した。彼らは全球的視野でサステイナブルな発展を目指すうえでメガシティのサステイナビリティが不可欠であることを論じている。

### ジャカルタの都市発展

都市の発展、ことスラムの発生は、都市の歴史的な文脈に埋め込まれている。本節では調査対象地であるカンボン・チキニの形成を中心に、ジャカルタの都市発展の歴史を概観する。

オランダ以前には、Djakarta (ジャヤカルタ) と呼ばれる港町であった。オランダが16世紀に香辛料を求めて進出し、ジャヤカルタを得る。オランダは港に要塞都市を建設し、バタビアと改称する。この時要塞都市として建設されたバタビアは現在の Jakarta Kota (ジャカルタ市の意) と呼ばれる北部の地域である。この際に北部のチリウン川の流路が改められて現在のような直線状となっている。しかし衛生状況の悪化などの問題が生じたこと、19世紀初頭にバタビアはより内陸へと中心を移す。この時に建設された都市は現在のムルデカ宮殿やモナスの周辺である。この地域は現在も国家権力の中心地として機能しており、またコタ地区は商業地区として発展している。また、この後、南部の Bogor に至る鉄道がジャカルタを南北に貫く形で敷設されている。

このムルデカ広場から20世紀前半を通じて南へと都市は広がっていく。オランダ人の入植地が建設されていく。このようにして建設された入植地の一つが、調査地域であるカンボン・チキニに隣接したメンテン地区である。これらの入植地の周辺には都市雑業を担うインドネシア人の集落が形成された。こういった集落は水利などの目的から、河川沿いに建設されることが多かった。メンテン周辺にもこのような集落が形成され、このうちのひとつがカンボン・チキニの原型である。図2 昔のジャカルタ

第二次世界大戦、インドネシア独立戦争をへて、ジャカルタは独立したインドネシア共和国の首都となったジャカルタは、経済発展に伴い、規模と都市面積を広げてきた。

1967年にジャカルタで最初の都市計画マスタープラン、「都市空間秩序総合計画1965-1985」が策定される。この計画は70年代に修正され、近郊都市を含む大ジャカルタ圏が構想される。この時期に大規模な公共セクターによる郊外の住宅供給が計画され、また、幹線道路・

高速道路の建設が行われていく。この時期の計画が現在の Jabodetabek 大都市圏につながっている。(Silver、2008) (図 2)

このような大規模な都市計画は大きな利権を生む。スハルト政権の「新秩序」のもとでは、政府インサイダーと深い結びつきを持つプレイヤーが寡占的に開発を行う構図が定着する。このようなシステムは都市開発における汚職を常態化させ、公共セクターによる住宅供給の失敗要因として語られている。特に中下層の住環境改善は開発が地価上昇を招き、住宅供給をかえって阻害する結果になったと分析されている。(新井、2012)

アジア通貨危機をきっかけに 1998 年にスハルト大統領が辞任すると、民主化政権は空間計画法の改正等を行い、また開発権限の多くを自治体へと分権した。しかし地方政府の汚職を政府は十分にコントロールできていないという指摘もされている。(Rukkmana、2015)

### ジャカルタの土地・住宅政策

本研究はメガシティの居住への権利を保障することを目指して貸部屋を論じている。しかし居住の権利が直面する状況はそれぞれの地域によって非常に大きく異なる。住宅状況を左右する要因は人口動態をはじめ多岐にわたるが、その中でも大きな役割を果たすのが政策的要因である。

本研究の調査地であるインドネシア・ジャカルタもその住宅政策のもとで発展してきた。インドネシアの住宅法は 2011 年に全面的に改正されている。これはスハルト政権が 1992 年に制定したものに代わる法律である。ジャカルタにおける住宅政策は時代によってその性格を変えてきた。国民住宅公社による郊外住宅の供給体制が計画されるようになったのは 1970 年代に入ってからである。それまでは住宅供給は個人と民間業者にゆだねられた状態であり、一部の公務員住宅等を除き、公的な住宅供給はほとんど存在しないに近い状態であった。(Silver、2008) この状況の中で居住の権利に貢献していたのは、先述した KIP である。布野は KIP のプログラム自体はハウジング施策を含まないにも関わらず、ハウジング活動が活発化したことを指摘しているが、一方でこのように住宅供給が住民の手に委ねられ、公共セクターの介入のない状態を問題視している。(布野、1991)

スハルト政権のマスタープラン策定に続いて公共住宅供給が開始された。これは先ほど見たように、ジャカルタを現在の Jabodetabek 大都市圏へと拡大する動きと同調しており、公共セクターの住宅供給は同時に郊外化への政策でもあった。このような政策的開発はしかし、中・低層住民への住宅供給にはほとんど貢献しなかったばかりでなく、かえって地価の高騰を招き、住宅取得を困難にした。また新井は郊外化を支える交通インフラが十分に発展しなかった点を指摘している。(新井、2012) また、インドネシア人の中で高層住宅の人気は高くなく、カンボンがスラム化する一方で建設した住宅が入居者を集められないという事態も発生する。

スハルト政権崩壊後の住宅供給も成功したとは言い難い。スハルト政権の後期からは、住宅開発も多くが民間業者によって行われていたが、それらは寡占状態に陥り、また需要の大半を占める低廉住宅を供給することは出来なかった。

また、不法居住地域であるカンボンを強制的に立ち退かせての住宅開発も起こっている。こういった住宅で、立ち退き住民の優先入居が認められることはあるが、そういった場合でも新しく開発される住居はカンボン住民にとっては購入不可能な価格であり、投機目的のブロー

カーに転売されといった問題が起こっている。(宮本ら、1999)

2011年に制定された新住宅法は、民間が住宅開発を行うことを前提としてその規制を盛り込んでいる。その中でも、低所得者層向けの公共住宅を供給する義務と政府の役割を規定している点特徴的である。また、現行の住宅政策のなかには、セルフヘルプ住宅への支援政策が整備されている。カンポンの環境改善を図る KIP のほかに、地域コミュニティが住宅建設に参加することを支援する P2BPK という政策や、低所得世帯を対象に、住宅建設・修繕・インフラ整備などについて、補助金や現物支給による支援を行う BSPS などである。

これらの政策はしかし、2章でみてきたような賃貸住宅の存在を全く無視してしまっている。住宅開発政策だけでなく、カンボンでの住宅に注目している P2BPK や BSPS も、その中に存在する多くの賃貸ストックが多くの都市住民の住処となっていることを反映していない。しかし賃貸住宅の存在は近年に限った特徴ではない。布野はすでにカンボンの特徴として、レンタルルームが極めて多いことを指摘している。

また、貸部屋の広がりにはカンボン内に限ったことではない。これらはカンボンでない、一般の市街地においても広く分布している。ジャカルタ政府は、こういった貸部屋の登録義務を設けている。10 部屋以下の小規模なものに関しては非課税としているが、非登録で運営されている貸部屋は非常に多い。(Wulandari, 2015) こういった貸部屋の中には、仲介ウェブサイトを利用しているものもある。その大手 Mamikos を調べると、カンボン外のレンタルルームも数多く入居者を募集していることがわかる。(図 3)

このように、貸部屋は無視された存在であるにもかかわらず、非常に大きなストックをもっていることがわかる。

## カンボン

カンボンとは本来、村落を意味するインドネシア語である。前近代のインドネシアにおいては、カンボンというと農村を示した。オランダ人がジャカルタに入植しバタビアを建設し、都市域が拡張して多くのカンボンが都市に吸収された際も、その多くは農村的性格を強く持っていた。(Silver, 2008) しかし都市の成長に伴って、都市の雑業を担うインドネシア人が都市に集められて住んだ都市内村落も同じようにカンボンと呼称された。はじめ彼らは都市の城壁外に民族別に住まわされていたがバタビアが南へ拡大するにしたがってそういった管理も消失した。(布野、1991；宮本、1999)

戦後の急速な都市化に際して、これらのカンボンは都市への流入人口を受け容れる Arrival City としての役割を果たすと同時に、ジャカルタ及びインドネシア政府が住宅供給に失敗した低所得者層が住居を確保する場所として機能していく。(宮本、1991、Silver、2008)

同時に鉄道敷地内や河川沿い、未利用の公有地などにスクオットされ、スラム化した多くのインフォーマル居住地域が生じる。こういった都市カンボンは社会問題の病巣と捉えられても来た。(新井、2012) これらの居住地域は時が建つにつれて高密度化する。農村的性格を有していたカンボンでは地域内に畑や菜園等を有していることもあったが、こうした土地が家屋や借家へと転用され、居住に適さない地域に家屋が建設されることになる。こういったカンボンは災害リスクが高く、大規模な洪水によって家屋が流される事例などが頻発する。

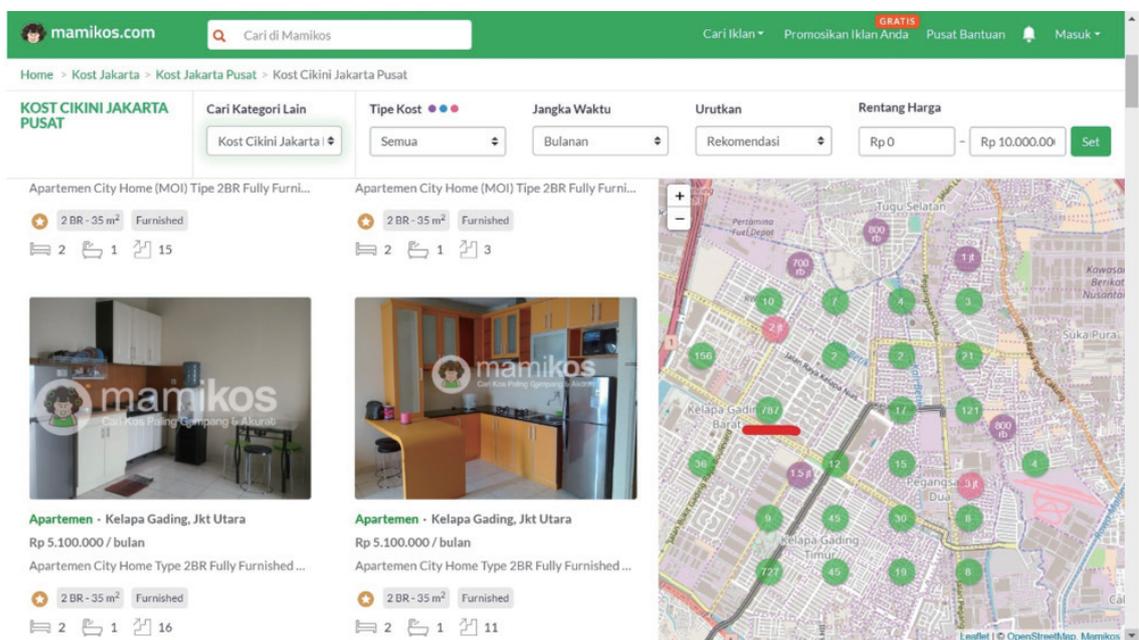


図3 . フォーマルエリアで貸しに出される賃貸住宅 (3)

こういった都市カンポンの住環境を改善するべく導入された政策として、カンボン改善プログラム（KIP）がある。KIPの歴史は古く、オランダ植民地時代に行われたものを起源としている。戦前にオランダによって行われていた施策は限定的なものではあったが、衛生などがオランダ人居住区も含む都市全体に影響を与えることが認識されていた。このKIPは1960年代後半にインドネシア共和国政府によって再開される。このKIPは1970年代には世界銀行の融資を受けて大規模に実施されることになる。（布野、1991）

このKIPの大きな特徴は、カンポンの立ち退き・移住を前提とせず、また住民参加のもとボトムアップによる改善が目指されたところにある。KIPによって行われた環境改善は①道路・排水溝の整備②廃棄物処理システムの導入③共同水場の整備④保健衛生指導⑤KIP事業のための教育施設設置である。（宮本、1999）

KIPはその改善ターゲットの変更や、金融危機による中段などを経ながら現在も継続されている。

他の改善・あるいは都市美化のプログラムが失敗や批判に直面する中で、KIPは、既存の社会構造を破壊することなく住環境改善を実現し、高い評価を受けている。（村松ら、2017）は途上国のスラム化した地域への介入として、エリアを特定したミクロな介入の有効性を論じているが、これはKIPの方法論を引き継いでいると捉えることもできる。

#### 生活空間としてのカンボン

カンボンはスラムと同義ではない。裕福で住環境が整ったカンボンは、住民コミュニティが充実し、一般市街と比較しても良質な住環境を実現している例もある。しかし先述したように多くのカンボンは過密化やインフラストラクチャーの未整備などから劣悪な住環境であるとされることが多い。

しかしカンボンが時として「スラム」ではなく「路地裏」と翻訳されることから分かるように、カンボンには市街の近代化が達成されていないことによって実現されている住みこなし方があり、その生活様式は様々な研究で指摘されている。Ellisaはジャカルタに位置するカンボン・チキニでの生活をその住まい方を調査する手法で研究した。その結果、カンボン生活者において、居住空間の広さは明らかに不十分であったにもかかわらず彼らは限られた空間での生活経験から、過密さの感覚を軽減できる空間的質を創出（引用、Ellisa）していると結論づけた。

Ellisaが論じているのは、年中気候が温暖なジャカルタで、路地や共同水場、店先等を生活空間に取り込み、また時間をずらして住居の一部を共有するなどの工夫によって様々な空間活用が可能となっていることである。またこのように否応なく空間を共有する中で強固な地域コミュニティが形成され、行政が提供することに失敗している公共サービスの多くをコミュニティで補っている。こういった、住みこなされた生活の質は緻密な空間観察によって明らかにされることである。（Ellisa、2016）Ellisaは上記の調査に際して、無作為に調査を依頼し、20軒の家屋に対して実測調査を行っている。この実測調査においては、建物を構成する部材だけでなく、家具や衣類・食器といった生活用品も記録され、調査写真とともに分析に用いられている。こういったアプローチは日本の建築計画学における、今和次郎に端を発する研究手法に類似している。大月はこういった手法が西山や吉武に引き継がれていくことを指摘

し、計画学において生活者視点を反映させる重要性を説く。(大月、2015)メガシティの低所得地域を論じる際にも、このような生活の質を見落とさない手法が重要である。

### カンボン・チキニ

6章で述べたように、オランダ植民地時代のジャカルタは北部の湾岸地域に建設され、次第に内陸部へと拡大してきた。メンテン区はその過程でオランダ人の入植が行われた地域のひとつであり、カンボン・チキニの周辺は植民地時代にオランダ人によって建設されたコロニアル様式の建物が数多く残る地域である。こういったオランダ人入植地での都市雑業をになったインドネシア人は、入植地近隣の河川沿いなど集落をつくって生活した。とくに都心部においては、こういった集落が現在のカンボンの原型であると言われている。このような成立経緯であるため、カンボン・チキニの周囲はオランダ植民地時代以来の高級住宅街である。

カンボン・チキニを構成する地理的特徴は2つあり、ひとつは河川、もうひとつは鉄道の線路跡地である。河川はチリウン川とその支流であるケロンチョン川であり、鉄道線路跡地は現在、マーケットの集積している通りである。この2つを軸としてその周囲に家屋が密集してカンボン・チキニは形成されている。

先述したように、現在のカンボン・チキニではほとんどの家屋は所有権を持たない土地に建設されている。線路跡に建設されたこのカンボンの本来の所有者は、オランダ植民地時代の鉄道会社であった。しかしながら植民地支配によって占領したものを現代の社会正義に照らして正当な所有であるとは言い難い。その後、独立とともにこういった土地はインドネシアの国有地として名目上は接収されている。DKIの都市計画においては、この土地は区画整理対象として計画されているが、同様の経緯を有する多くの土地を同じく、この計画が実行される見通しは今のところ立っていない。とはいえ、カンボンの住民がこの地に住み続ける権利は、非常に不安定な状況である。

Jokoはこのカンボン・チキニにおいて土地所有権のみとめられ方を調査している。かれは客観的所有権と主観的所有権という概念を導入し、公的にみとめられたもの以外にコミュニティのなかで共通に認識された土地所有権があることを明らかにしている。すなわち、客観的所有権のないインフォーマル居住地域であっても、その不動産状況を無法地帯であると解釈することは主観的所有権が共有されている現実を大きく誤解することにつながるだろう。本調査においてはこの研究を踏まえて「土地所有」や「土地所有者」に言及しているが、全てJokoのいう主観的土地所有権に基づくものである。(図3)

また、カンボンにおける不法居住は正当性のない行為であると言い切ることもできない。Jokoは同じ研究において、カンボン・チキニでは多くの住民が申請することで公的な土地所有権を得ることが可能であるにも関わらずそれを行うものがほとんどいない状況にも言及している。これは行政手続きの情報不足や、手続きへの不信感などが理由として挙げられている。(Joko, 2017) 図4)

### 脚注

1. Google.com (2021年1月17日取得)
2. 宮本謙介、小長谷一之 199 アジアの大都市2：ジャカルタ チリウン川沿いに都市が南方へ拡大し、メンテン



図4. カンポン・チキニの全貌<sup>(6)</sup>

のオランダ人居住区の開発が確認できるが、この地域の開発が今回の調査対象地の形成に大きな影響を与えた。

3. Mamikos.com (2020年1月29日取得) レンタルルーム仲介サイト大手である。
4. Ellisa, Evawani 2016 Coping with crowding in high-density kampung housing of Jakarta pp.210
5. 筆者作成
6. 筆者撮影



図5. カンポン・チキニの路地 (6)

## 6章 調査研究

### 1. 調査内容

本調査はインフォーマル居住地域において運営されている貸部屋の営業形態・空間的特徴・住みこなされ方を明らかにすることを目的として行った。調査はインタビューと貸部屋と実測調査によった。調査は、貸部屋の所有者を対象としたが、所有者がインタビューに回答できない場合は間借り人や管理人が可能な範囲で回答した。

インタビュー調査においては、貸部屋の、①家主自身の属性、②入居者の属性、③空間と機能、④貸部屋の来歴、⑤入居者と家主の関係性、⑥その他、入居者と家主のせいかつについて、を調査した。また、実測調査においては、建物の平面構成はもちろん、調査時点での空間の利用され方も可能な限りの観察・記録を行った。

貸部屋の所在は各隣組（RT）において調査許可を得たのち、RT長自身もしくはRT長の斡旋した案内役が地域内で経営している貸部屋を紹介した。ほとんどの場合、RT長は地域内で営業する貸部屋を全て把握していたが、貸部屋の集中しているRT4においては、RT長の把握していない貸部屋の情報を近隣住民から得ることもあった。そのため、が調査地域内において数軒の漏れがある可能性は否定できない。

[図\*\*]に示した調査地域において、所在を確認できた貸部屋は50軒、インタビュー調査を行えたのはうち40軒、実測調査を行えたのはうち16軒であった。インタビュー調査を行うことのできた貸部屋のうち、所有者にインタビュー調査を行えたのは29軒、1軒は管理人が回答し、10軒は入居者が回答した

本調査は2019年10月27日から11月26日、及び2020年2月5日から25日の間に行った。

### 2. 調査地域

本調査を行ったのはジャカルタ首都特別区中央ジャカルタ市メンテン区 Kelurahan Pegangsaan RW001 行政地域の住宅地域である。（以下RW001）ジャカルタ市街の中央を南北に縦断する鉄道路線のCikini駅から100mほどの場所に位置している。この地域は住民のほとんどが土地の公的な所有権を持っておらず、いわゆるインフォーマル居住地域であるといえる。

この地域はジャカルタ市街に多く存在するカンポンの中でも特に高密度に住宅が建設されている地域であり、都市カンポンとして都心に立地する34,700㎡の土地に約5000人が居住しており、ほとんどの建物が平屋か2階建であることを考えると非常に高い人口密度であることがわかる。

ジャカルタの行政区画は市（Kota）・区（Kecamatan）・町（Kelurahan）・町内（RW）・隣組（RT）と分類される。本RWの住宅部分はRT2,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16であり、今回の調査で協力が得られたのはRT2,4,5,6,7,11,12,14,15である。それぞれにRW長・RT長が存在し、コミュニティ組織は住民に影響力を持っている。各RTは家の戸数を基準に分割されており、この地域の人口変化に対応して変化する。

本地域は図1に示したように、近隣に大学や鉄道駅、大規模な総合病院が立地し、その他官公庁なども多く立地する地域に囲まれている。このカンポンはチリウン川支流のケロンチョ

ン川と、オランダ植民地時代の鉄道線路跡を中心に形成された地域である。ケロンチョン川は図中央をながれるごく小規模な河川であり、また鉄道線路跡は現在は市場（パサール）として機能している。このカンポンは周囲をフォーマルで重要な施設に囲まれていることを述べたが、そういった地域と行き来できる出入口は多くはなく、図に示したように、チリウン川を渡る橋を含めて5か所しかないことは特筆に値する特徴である。

また、この地域には主要な通路がパサールを含めて5本あり、これらを除けば地域内に張り巡らされた路地は、人がそのままでは行違えないほどに細い通路である。

### 3. 調査結果

地域内で50軒の貸部屋物件を確認した。うち40軒でインタビュー調査を行い、実測調査を行えたのはうち16軒であった。インタビュー調査を行うことのできた貸部屋のうち、所有者にインタビュー調査を行えたのは29軒、1軒は管理人が回答し、10軒は入居者が回答した。図1に調査対象地内のコスの分布を示し、図2にコスの特徴をまとめた。

#### 分布

調査対象地域内に立地する貸部屋物件は50軒であった。また、合計で240以上の部屋を確認した。図1にこれらの分布を示した。RT毎には、RT4に最も多く分布し、RT内に10軒のコスが存在する。一方でRT2、RT6、RT12には比較的少なく、それぞれ2軒、3軒、3軒となっている。RT毎にばらつきはあるものの、おおむね地域全体にわたって分布しているといえることができる。

#### 賃料

月額の家賃はおおむね50万ルピア（3,670円程度）から2,000,000（14,700円程度）の間に収まっている。しかし家賃を年額で徴収している貸部屋も数軒存在し、そういった物件を月額に直すと最安で14万ルピア（1030円程度）と破格の安さであることがわかる。他にも、RT11を周辺では週割・日割家賃による短期の滞在を受け容れており、そういった家賃は比較的割高となっている。例えばRT11に立地する物件では月額130万ルピアであるが、週割では90万ルピア、日割では10万から15万ルピアに設定されている。他にも、複数人での入居にあたっては一人頭の家賃が少しずつ安くなる設定や、長期滞在者を優遇する家賃設定などがあり、入居者に合わせて柔軟に設定されていることが分かった。

#### 面積及び設備

一部屋はおおむね6㎡-10㎡であった。部屋は多くの場合2人-3人でシェアされ、その場合は、ひとり分の家賃のままでそれを複数人で割る場合と、一人あたりの料金が少し割安になるように設定された複数人用家賃が存在する場合があった。水回りはほとんどの場合共有であったが、数軒、個室毎に整備されている物件も見られた。水回りは、トイレがある場合と、水浴施設のみがある場合があった。トイレがない物件の場合、その建物に住む人は地域の共同水場のトイレを利用する。女性入居者を募集している物件を中心にキッチンが用意されている物件も見られた。

室内は、多くの場合布団（もしくはマットレス）と、小ぶりの棚が用意されている。その他に扇風機が用意される場合も多かった。部屋には大抵1つ窓がついているが、それが室内の廊下に向けて設置されていて実質的に行燈部屋となっている物件も多く見られた。また、最

も簡素な部屋は、廊下をカーテンで区切っただけのものもあった。

### 入居者

カンポンの近隣に大学と総合病院が立地しており、その関係者が多い。フォーマルに提供される社会サービスを支える住居機能が、しばしばインフォーマルに所有された土地に立地するという構造を裏付けている。病院関係者は具体的には看護師・警備員といった病院労働者と、入院患者とその家族が確認された。学生は、隣接するブン・カルノ大学と、近隣にあるインドネシア大学の看護学科の学生が見受けられた。その他には一般的な労働者が多い。この中にも警備員・建設労働者・企業勤務と多様性が見られた。中には家族で貸部屋に住んでいる例も見られた。子育てをしながら内職をしている例も見られ、そのような入居者のいるコスは内職ができる共有空間が用意されていた。

### 規模

多くのコスは2-5 部屋程度の小規模なものであったが、中には10 部屋以上を有する大規模な物件も存在した。コス物件それぞれに独特の空間を持っていたが、大規模型と小規模型の間には確かな空間的性質の差異が認められた。最も部屋数の多い物件には20 部屋あり、このような物件2 軒あり、カンボン北西部の入り口近くに立地していた。部屋数の分布は3、4 部屋付近に最も集中していた。

### コス運営開始の経緯

大半が以前は家族で居住する住宅であった。子供が巣立つなど、未利用の部屋が生じた際にコスへの転換が行われている。大部分のコスは非常に簡易なりノバージョンのみでコスへの用途転用を成し遂げているが、中には元々の邸宅も大きく修繕するような工事が行われる例も見られた。このような大規模な改修は大規模型のコスへの転換の際に見られた。また特徴的であったことに、多くのコスのオーナーが幼少期よりカンボンに住む住民であったことがある。コス営業開始は比較的新しいものが多く、ほとんどが過去数年のうちに営業を開始している。しかし中には1990 年代から貸部屋を営んでいるという例もあった。

### その他

ほとんどのコスにおいて、家主が自ら共有部の掃除などを行って維持管理している。中には管理人を雇っている例もみられたが、そのような例は2、3 軒に留まっていた。

半数ほどのコスにおいて、家主が同じ建物に同居していた。もう一方の半数においては、家主はカンボン内の他の家に住んでいた。カンボンの外に家主が住んでいる、不在家主型のコスは50 軒のうち1 件だけであった。

### 類型化

また、規模（部屋数）と月額の家賃を両軸に取って分布図を作成すると[図]、これらの賃貸ストックを類型化することができる。ここでは家賃＝80 万ルピア、部屋数＝7 の位置を境に、大規模―小規模、高額―低廉の組み合わせで4 つの象限に類型化を行うことができる。大規模高額タイプは、その中でも大きく価格も規模もばらつきがみられる。大規模低廉タイプはストック自体の量があまり多くはない。しかし規模が大きいため、部屋数で考えると一定の量のストックを形成している。小規模タイプは高額なものから低廉なものまでの多様なストックが存在していることが分かるが、重心は分割線の少し下、70 万ルピア周辺にあることがわ

かる。

#### 4. 実測調査

本節では実測を行ったコスについて、それらの特徴をそれぞれ記述する。実測を行ったコスは図1ように分布しており、おおむね偏ることなく幅広いストックの実測調査を行えている。平面図内でオレンジ色に着色されているのは家主・入居者が共有する空間、黄色は入居者が主に利用する共有空間、灰色が貸部屋、白色が家主によるプライベートな空間である。15のコスを実測したが、その中でも得られた情報の多かった5つのコスについてここで説明していく。ただし他の10のコスについても、末尾に補遺として掲載する。

前半で最も詳しく分析した5つのコスについて、それらの性質を示す。Miは大規模低廉型タイプ、Jmは大規模高額タイプ、Ngは小規模型で低廉なものと同様なものの中に位置する。SyとHdは小規模高額タイプである。

##### Mi ③

部屋数：13

月額家賃：600,000

家主について

この家の家主Miの一家は古くからこの地に住み続けている一族である。現在では8名の家族が同じ建物に居住している。彼は1985年生まれであるが、1960年には家族はすでにこの家が存在していたという。Miはカンポンの以前の姿をよく記憶しており、現在は幅員2メートルに満たない家の前の路地について、以前は乗用車が乗り入れることができたことなどを語ってくれた。彼の家の周囲も、以前は彼の親族の家であったが、時代が下るにつれて他の所有者へと移り変わっていったという。元々Miの祖母が所有していた土地であった。彼女は土地をカンポン外部の人に売却したいと計画していたようであるが、結局実現していない。しかしながら土地の一部は近隣の住民に売却されている。

空間構成の変遷

先述したように以前は家族のみが住む家であり、また都市化が進んでいなかった時代には土地利用にもゆとりがあった。この家も、敷地の半分以上は庭となっており、駐車スペースや大きなココ椰子の木もあったといい、郊外の住宅のような空間があったと思われる。90年代半ばに庭であった場所に家を増築して貸部屋を開業した際には、まだ周囲に貸部屋を運営している家はなかったという。度重なる建て増しと改築の結果、現在の状態となっているのだが、その過程において周囲の宅地もこの住宅も、高密度と土地の細分化が進んでいった。隣家の2軒の家屋は以前は同じ家であったといい、また彼自身の家の一部も近隣住民に売却されている。増改築が重ねられているとはいえ、その一部は60年代から建っているであり、様々なところにその痕跡が認められる。例えば、路地から通路を入った先にある1階の半屋外の空間は、東に向かって列柱が並び、以前は家の正面玄関の前のテラスであったと思われる。しかし現在ではテラスに面した空間は売却されて家が建ち、Miの家族は基本的に路地に面した新しい家屋の1階を居住スペースとしている。

貸部屋の運営

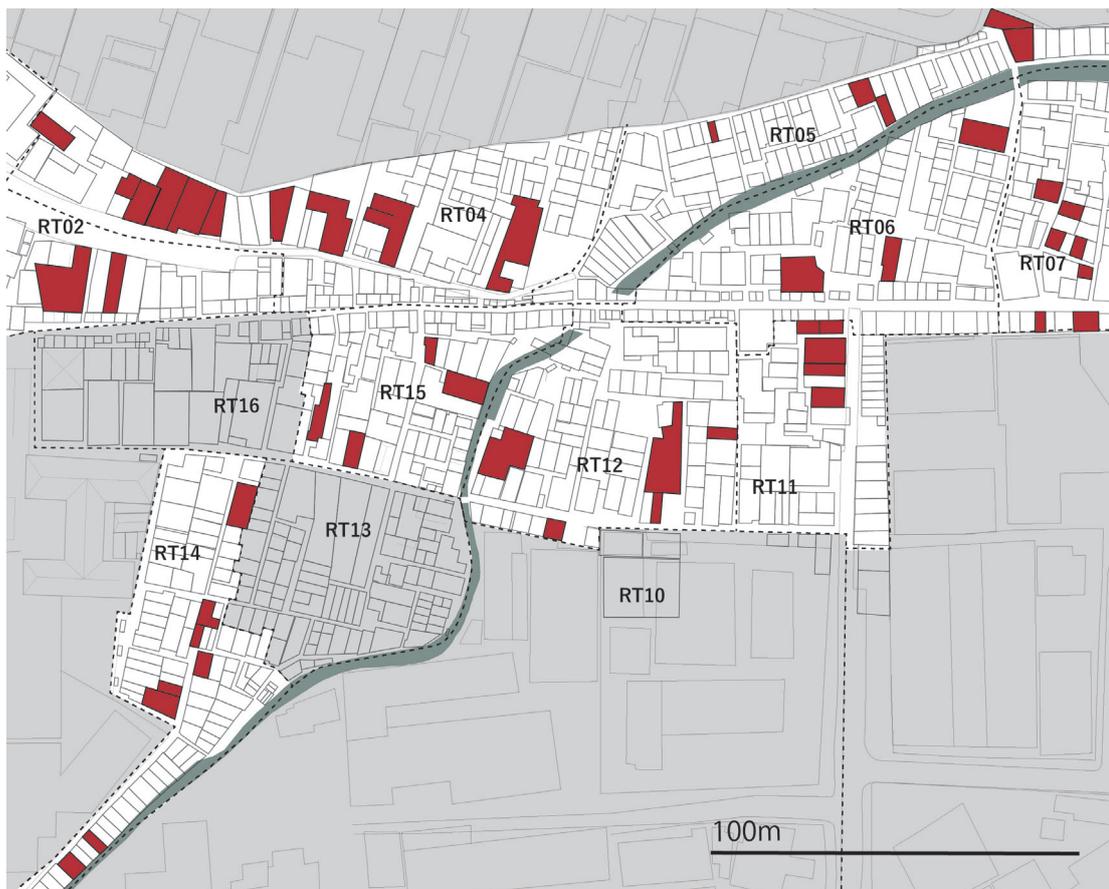


図 1. カンポン・チキニにおけるコストの分布

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-					
	15.8	31.6	10.5	42.1					
平均の1部屋の人数 (%, n=25件)	1	2	3	4					
	28.0	44.0	24.0	4.0					
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 (㎡) (%, 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		
属性 (職業)	患者/患者家族		学生	被雇用者	うち警備員	看護師/病院関係	建設労働者	家族	IF
入居していると回答した件数	7		3	12	2	3	2	3	3

図 2. カンポン・チキニにおける貸部屋の特徴



図3. 実測調査を行った貸部屋

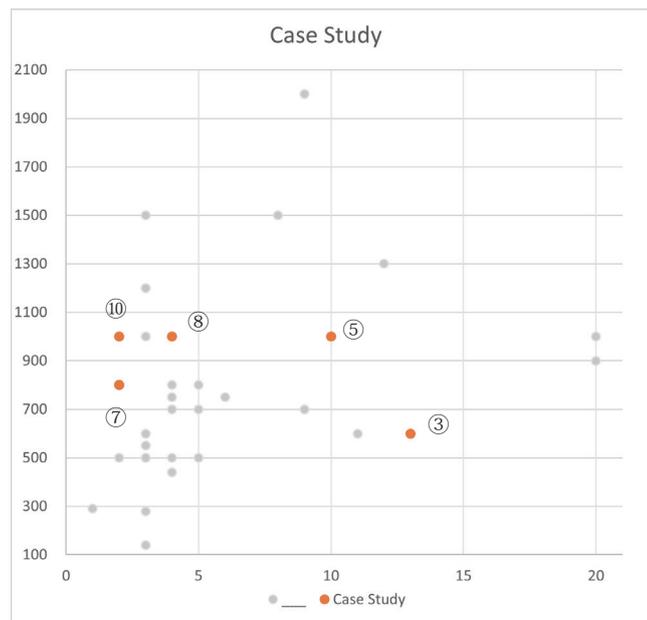


図4. 実測調査を行った貸部屋の特徴

Miによると最も早くから営業しているこの貸部屋は、開設当初の90年代から15部屋を貸部屋としている。しかしながらそのすべてが常時、賃貸部屋として機能しているわけではなく、後述するように、親族や関係者が居候するために活用されることもしばしばある。現在は1部屋が物置に、1部屋をMi家族の雇う使用人（ベビーシッター）の住む部屋に、残りを貸部屋としているというが、貸部屋のうち3部屋は親戚関係にある人に無償で貸し出されているといい、このように居候的な立ち位置の間借り人が一定数存在していることは特徴的である。間借り人の多くは古くから借り続けている入居者であり、Miの母親が切り盛りしていた時代からの住人も多い。中には10年以上住んでいる入居者もいる。年単位で住む長期の住人が多い一方で、最も最近では1か月前に1人が入居しており、一定の入れ替わりはあると思われる。

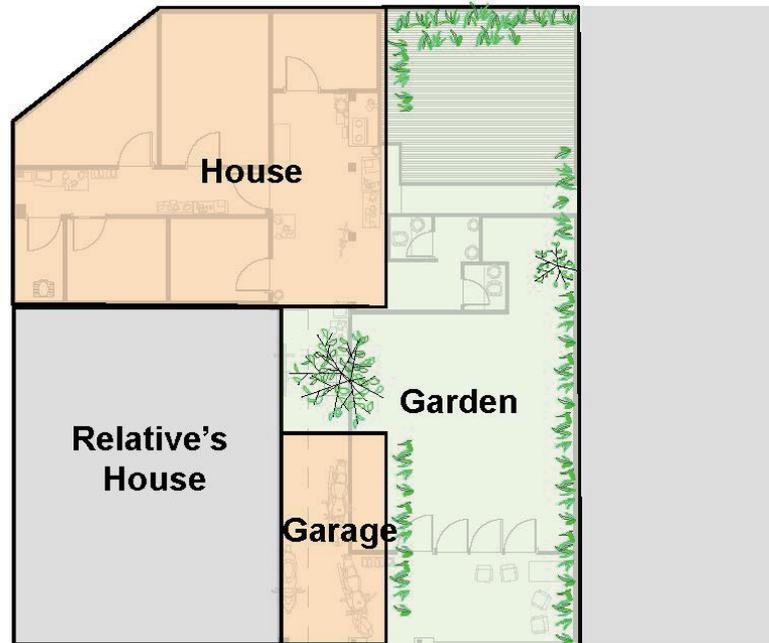
このように、長期的な賃貸関係を築くことができる環境にあるため、家主のMiは入居者に対しても柔軟な態度を示している。特に家賃の滞納等については事情によって交渉しているという。以前、退去の際に家財を残したまま音信不通となってしまった入居者がいたというが、Miは彼の部屋を空き部屋とするまで4か月間、連絡を待ったこともあるという。また、この事例のほかにトラブルらしいトラブルは起きていないという。家主と間借り人の間で力関係があるためこの回答をそのまま鵜呑みにすることはできないが、長期に滞在している入居者の場合には賃貸関係にとどまらない人間関係を形成できていることが想像できる。

貸部屋としての歴史の長いMiの住宅であるが、その間借り人の性質は時代とともに変遷しているようである。以前は学生の間借り人が多かったというが、近年は学生は見られず、そのすべてが近隣の企業で働く労働者や、建設労働者である。このカンポンには地域の南側にUniversitas Bung Karnoという私立大学が隣接しており、また国内最高水準の大学であるUniversitas Indonesiaのキャンパスが徒歩圏内にある。学生の入居者はカンポンの南側にいくらか見られるほか、女子学生の多い看護学生は女性専用の貸部屋に多く見られる。

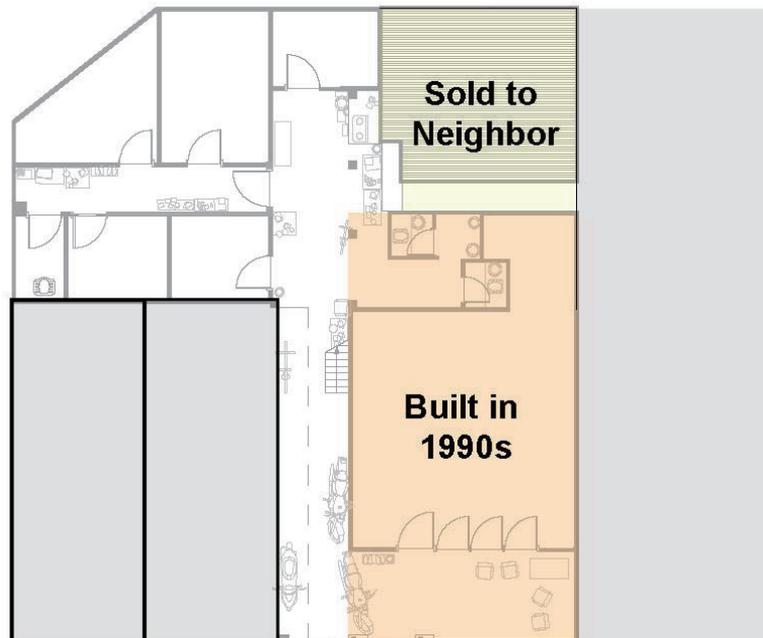
#### 家屋の空間構造

この貸部屋の建物は大きく2つの棟からなる。先述したように奥まった位置に60年代から建つ棟と、路地に面して建つ棟である。しかしながらそれらは1階、2階の両方で接続されており、一つの建物のように機能している。これらの家屋は共に、1階はコンクリート/ブロック造であり、二階は木造である。路地側の棟の1階部分がMiの家族のための空間であり、通りに面してテラスがあり、Jmにおいて記述しているように、ここがコミュニティや間借り人とMiの家族との結節点となっている。Miの家族の居住空間に比してこのテラス空間は非常に大きな割合を占めており、椅子と机といった家具だけでなく鳥かごや金魚の水槽、イスラムの装飾文字の額などが飾られており、リビングルームや客間としての機能をになっている空間であることが窺い知れる。実際にカンポンでは家の玄関先の段差に腰かけて道行く人と談笑する姿がよく見られ、昼夜を問わずこういったテラス空間は井戸端会議の場になっている。この空間に腰かけていることで家主は間借り人の出入りを常に確認することができ、場合によっては間借り人をテラスに招いて会話をするようなこともあるだろう。

2階の全体と、北西部の古い棟が貸部屋となっている。路地から奥に延びる通路の先は全て入居者のための空間となっている。1階の共有スペースは入居者が主に使用する空間ではあ



Alley



Alley

図 5. コス③ (Jm) の変遷 (上:1990年代、下:現在)

るが、ここにおかれている家財等の多くは家主家族が現在は使用していない物品であると考えられる。入居者の所有物はおそらく通路沿いにおかれたオートバイなどである。この通路には防犯カメラが設けられている。この入居者の多くは男性労働者であるため特段にセキュリティに気を使うとは思われないが、入居者のための防犯機能と、通路に駐車されているオートバイの盗難防止などに寄与していると考えられる。特にオートバイは平均所得の低いカンポンにおいては重要な財産であり、中には Ojek とよばれるバイクタクシーの運転手として生計を立てている者もいるため、その安全な駐車場所が確保できることは重要な機能である。家主の Mi はカワサキ製の高価なオートバイを所有しているが、貸部屋の入居者もそのセキュリティ対策の恩恵にあずかっている可能性は高い。

この貸部屋には入居者の利用できるトイレ / 水浴設備が 3 つ存在するが、旧棟にあるものは故障のため使用できない状態である。これらの住宅設備は、家主である Mi の家族の利用するものと貸部屋のそれとは分離されている。

半ば家主家族の物置をして利用されている一階に対し、二階は比較的広々としており間借り人が利用できる常態になっている。半屋外である 2 階の廊下スペースは洗濯物がほされるなど、ベランダ空間として活用されている。一方で 2 階部分の建築は木造であり、棟割となっている部分もあるなど、住環境が十分確保されているとはいいがたい。部屋によっては採光や通風のほとんど取れないと思われるものもあり、先行研究などで多く指摘されている、低コスト増築の弊害を認めざるを得ない環境である。

#### Jm ⑤

部屋数：8

月額家賃：1,000,000

家主について

この家は Jm の一家が所有し、居住している家屋である。実際には、この家の所有権は妻の親にあるというが、彼らは既に死去している。このように、近代的な土地制度の下では相続が完了しているような常態の家屋や土地であっても、本来の所有者の認識が残り続けているという例はしばしば見受けられる。家主の男性 Jm はジャカルタ都市圏西部の郊外都市である Tangerang 出身であるが、2013 年より妻とともにこの家に住んでおり、2 人の娘がいる。この家はカンポンの入り口にほど近場所に位置しているが、他の例と違い駅や病院などに通じる入り口ではなく、カンポン全体で考えると奥まった位置に立地しているといえる。

#### 貸部屋の営業形態

女性専用の貸部屋とする予定であり、女性入居者募集と書かれた垂れ幕が掛けられている。しかし改修工事が完全には完了していないことなどもあり、先月入居したただ一人を除き、まだ入居者はいない。インタビューを行っている最中にも、工業者が貸部屋に出入りしている様子が見られた。

#### 家屋の空間構造

元々平屋であったが、貸部屋を開設するための増築の工事を 2017 年より行って 2 階建になっている。その際に 1 階部分にも構造補強などの工事の痕跡が見受けられ、自宅部分である 1

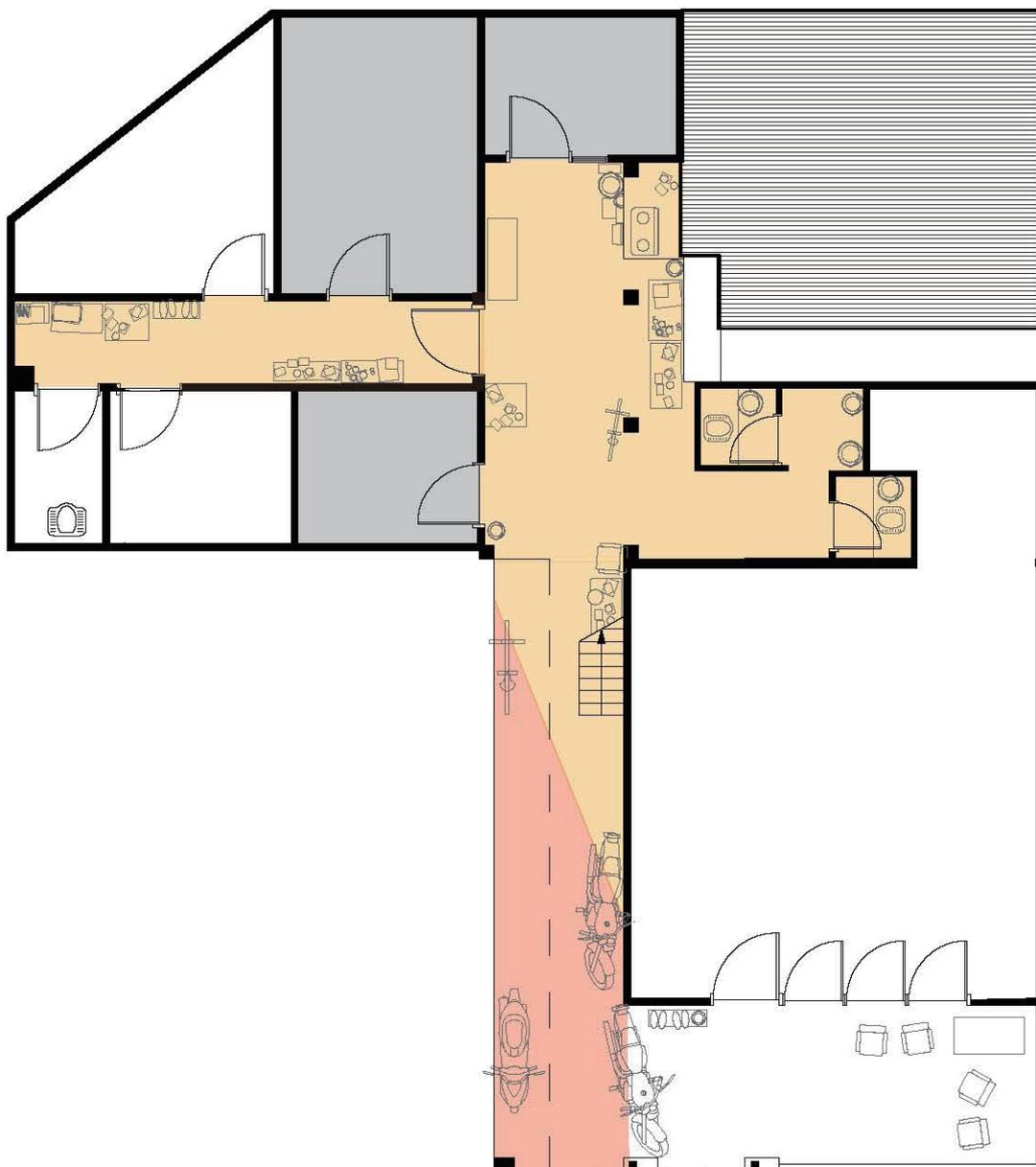


図 6. コス③ ; 1階平面図 (1:50)

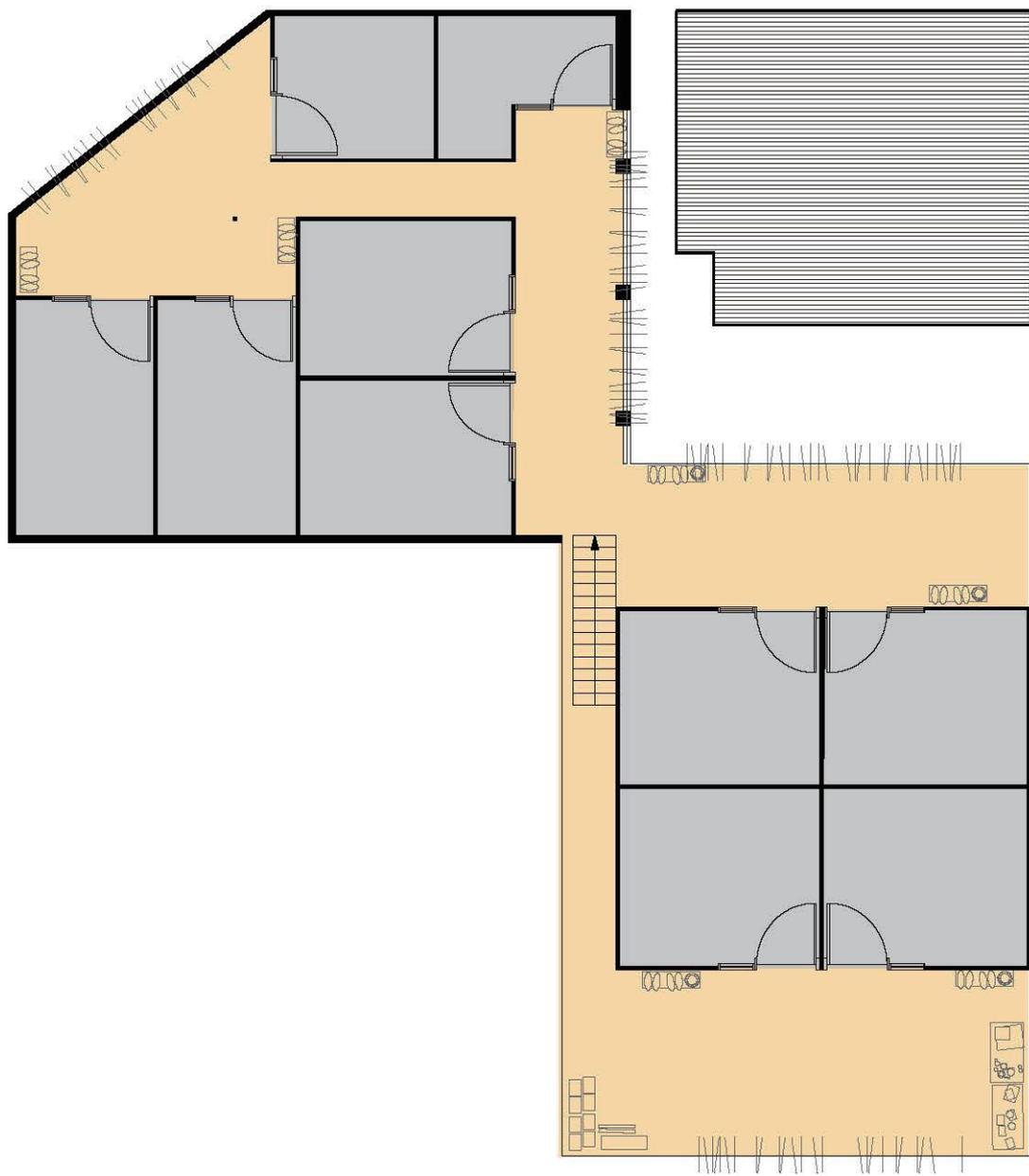


図 7. コス③ ; 2 階平面図 (1:50)

階もこの改修に合わせて大幅に改築されている可能性がある。先述したように改修はまだ完全に終了しておらず、これからキッチン等の機能が追加される予定であるという。キッチンが間借り人のために設置されている貸部屋は非常に稀であるが、この貸部屋は女性専用であることや、カンポンの中の屋台などが多く出店している地域から少し離れていることなどがその設置理由であると思われる。RCとコンクリートブロックの構造で、平面的にも高さ方向に関しても、広々とした空間を確保できていることは特徴的であり、採光・通風のための窓は外部空間となっている廊下に向かって設置されているが、この反対側の壁にも通気・採光の小さな開口が設けられるなど、設備的にも充実しており、質の高い住空間を備えている。水場と洗濯場が共有されているが、廊下も含めた共有空間は全て、屋根のかかった屋外空間となっている。トイレ/水浴び場は3つ用意されており、これらは入居者専用のものであり、別に家主の家族が利用するものが下階に存在する。この貸部屋は1階の玄関前のテラス空間から外階段でアクセスできるようになっており、NgやHdの例と違い、家主と入居者の生活空間が被らないように設計されている。しかし一方で女性向けの貸部屋であることもあり敷地には柵がめぐらされており、門を施錠できるような工夫もなされている。敷地の門扉に隣接して貸部屋への外階段にも開閉式の柵が設けられており、それぞれのプライバシーを守りつつもセキュリティが重視されたつくりになっていることは興味深い。

1階のテラス部分が唯一、家主と入居者の行動範囲が交わる場所である。現在、この場所には椅子とテーブルが設置され、家主の家族によって地域の人たちとのコミュニケーションの場として利用されている。インタビューもこの空間で行われており、家主の家族の生活空間のプライバシーを保護する機能もあると考えられる。このようなつくりはほとんどの家が狭小であるカンポンにおいては珍しいつくりであるが、MiやSs、Dj、Ysといった比較的広い土地の家を中心に確認することができる。こういった貸部屋ではこの貸部屋と同様に外階段や、屋外から直接アクセスできる階段によって貸部屋の空間と家主の空間の分離がなされている。こういった空間は、利用のされ方によってさまざまなコミュニケーションを生み出す余地を生んでいる。貸部屋は存在しないが、RT7やRT6ではこういった家屋のテラスと隣接する広場が一体的に利用され、独立記念日のイベントなどに利用されていたりする。他にも、主要な路地に面しているYsの場合はアイスクリームや揚げ物を販売するスペースとして活用されている。Jm家族によるテラス空間の活用方法によっては、空間的な分離を行ったまま入居者との日常的なコミュニケーションが可能な空間構成であるといえる。

### Sy ⑦

部屋数：2

月額家賃：800,000

#### 家主について

この貸部屋の家主Syは、ここから川を挟んで徒歩5分ほどの場所に位置する他のカンポンに生活する女性である。彼女はチキニのカンポンで生活したことはないが、20年以上この貸部屋の下階で店舗を営んでいるため、このカンポンのコミュニティの一員であるといえることができる。

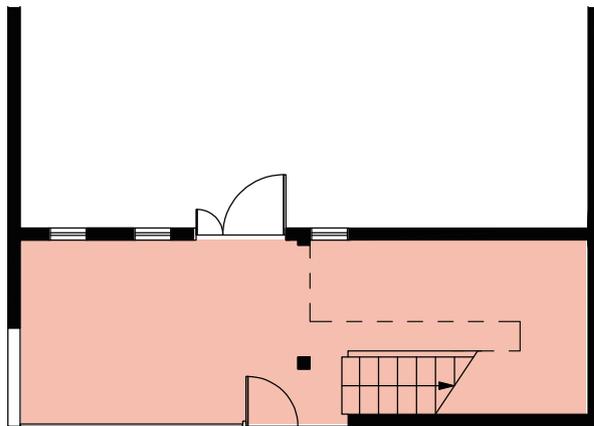
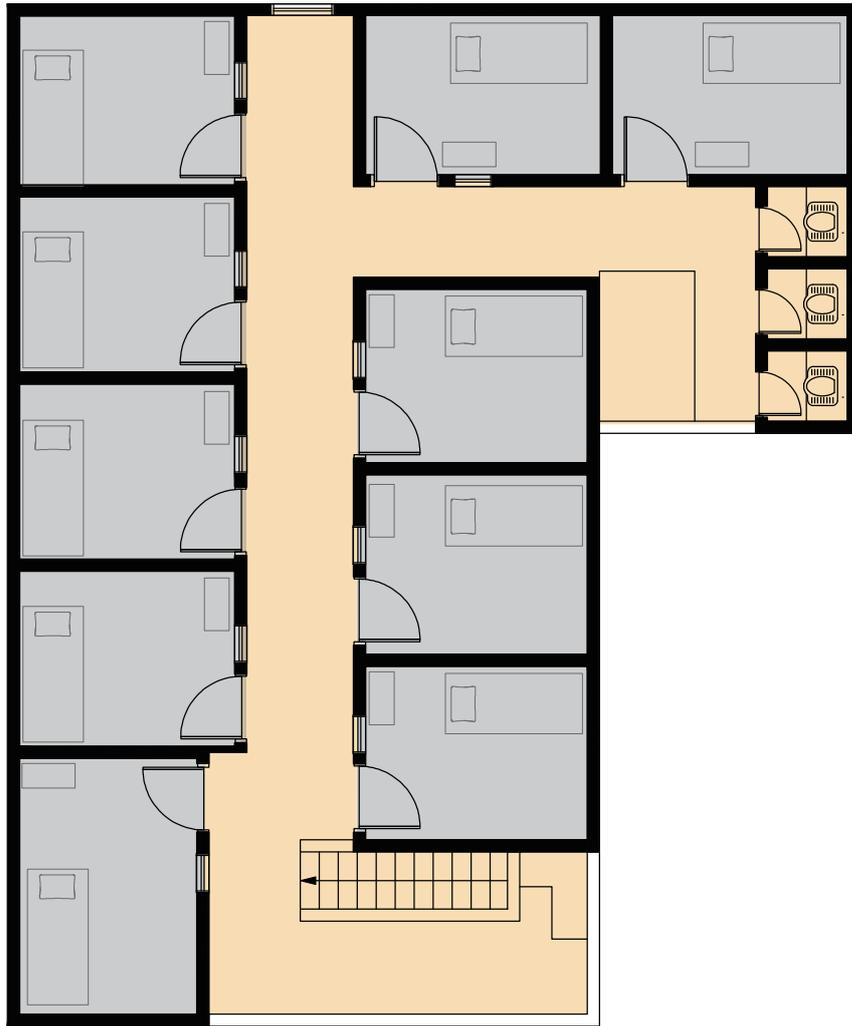


図8. コス⑤ ; 2階 / 1階平面図 (1:50)

### 貸部屋の営業形態

Pasar（インドネシア語で市場の意）と呼ばれている、アーケードのかかった商店街の東端にこの貸部屋は位置している。このPasar沿いに貸部屋があるケースは稀であり、こことTh#1の例を除いて他に存在しない。Pasarで営業する店舗の多くは店舗専用建築である。Syのように生活拠点を他の場所に持ち、店舗に通う生活をしている場合が多いため、これらは非常に小規模なものが多く、住宅が併設されている場合でもそれは非常に狭小なものである。人が住まないため夜になると人目も少なく、若者等のたまり場となっている。店舗屋外の陳列台に野宿している者も多い。この店舗とTh#1はPasarの端に位置しており、そういった人目の少なさも中心部に比べてましであるので、貸部屋として立地できていると思われる。しかしながら建物自体は非常に狭小であり、今回調査した貸部屋の中で最も小規模であった。部屋も2部屋のみである。調査時点で運営開始から3か月程度しか経っていないが、これまでの入居者は2人とも学生である。現在は1部屋のみに入居者がおり、近接する大学の学生である。両者とも1人で部屋を借りて住んでいた。

### 入居者について

カンボンに近接する大学（Universitas Bung Karno）に通う大学1年生で、2か月前の入学時から単独で住んでいる。Universitas Bung Karnoはこの貸部屋から徒歩二、三分程度と非常に近く、下宿としての立地には恵まれている。彼は卒業まで4年間住む予定であるという。彼は大学の友人からカンボン内の貸部屋の情報を得てこの部屋にたどり着いたという。インタビュー時には彼の友人も同席していた。学校に近い部屋に住んでいることで、友人とのたまり場として利用されているようである。

### 家屋の空間構造

この貸部屋は、以前は長らく下階店舗の倉庫として利用されていた空間である。2019年8月に改修をおこなって貸部屋の営業を開始した。2部屋の間に入居者の共用するトイレ・水浴場がある単純な空間構成である。部屋はそれぞれ、マットレスと小さな収納棚が提供されているが、この広さと設備はおおむねどの貸部屋でも共通している。Pasarはオランダ植民地時代の鉄道跡に位置しており、このカンボンの中でも周囲より少し高くなっている。そのため高密度なカンボンの建築環境の悪影響をそれほど受けていない。トイレの他に共有空間と呼べる空間はほとんどないことも特徴的である。入居者は食事や洗濯などの生活機能はほとんど満たすことのできない住居であるが、カンボンではそれらを担う業者が多く存在する。貸部屋には就寝以外の機能をほとんど備えていない部屋も多く見られるが、この部屋もそのような性格が強い。実際、屋台の並ぶ通りで彼らを見かけることが多かった。

通りから直接階段で2階に上がれる空間構造となっているため、家主と借家人が空間を共有することはない。しかし家主が店舗に常駐していることから、日常的に借家人と家主が顔を合わせる状況が生じている。聞き取り調査時には家主であるSyのほかに間借り人とさらに居合わせた彼の友人も協力してくれるなど、良好なコミュニケーションがとれている様子が伺われた。

一方で、改装以前に倉庫で合った2階に収納されていた店舗の商品や備品は、貸部屋営業の開始により現在は店舗内に保管されていた。これらは店舗の奥に天井の高さまで積み上げら

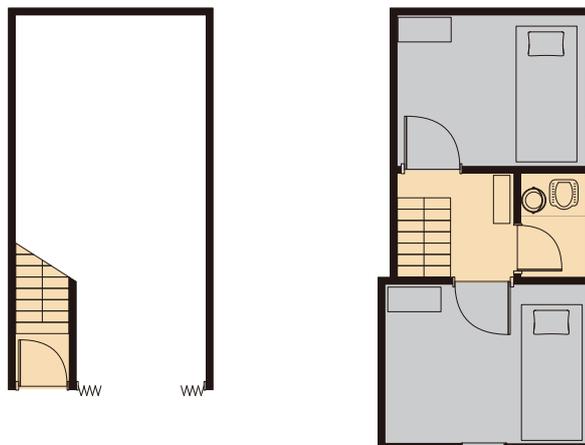


図 8. コス⑦ ; 1 階平面図 (左) と 2 階平面図 (右) (1:50)

れており、この用途転換の結果、店舗内が以前より手狭になっている。

#### Hd ⑧

部屋数：6

月額家賃：1,000,000－1,200,000

#### 家主について

この建物の家主は、この隣組の組長であり、所有する土地の広さなどから、カンボンの中でも経済的に裕福な家庭であると考えられる。また Hj（メッカ巡礼経験を示す敬称）持っている。Hj の称号を持つ人物はカンボンの中に数人しかおらず、住人のほとんどがイスラム教を進行するカンボンにおいては、年中行事や儀式などにおいて重要な役割を果たすことになり、そのため、組長としての立場を超えて地域内に影響力を持つ人物である。私たちが彼にインタビューを行っている間にも、地域内の若い男性が精神的な悩みを相談するために訪れ、インタビューを中断して彼の相談に乗る場面も見られた。

代々古くからカンボンに居住している家族であるため、彼らの家屋の敷地面積は周囲と比較すると非常に大きいことがわかるが、その所有権の認識は非常に複雑である。カンボンでは土地の相続の際にはっきりと所有者を定めることは少ない。そのため、インタビューの際に所有者を訊ねても、「自分の土地ではなく、既に他界した親族のものだ」という回答があることも多い。こういった土地所有認識は、一方では土地トラブルの元凶となっており、カンボンの隣組で管理する共有水場の改修工事等の際にも代を遡って所有権を主張する住民が現れるなど、環境更新を難しくする一因である。しかしながら同じ要因から、一時の経済的理由で売買されることが抑制され、地域の一体性が保持されている側面もあるのではないかと思われる。

この土地についても、貸部屋の所有権はすでにカンボンを離れた義姉のものであるという回答であった。このように、管理責任を追う一方で売却はできないという所有権認識のために、貸部屋運営が有用な手段として用いられている可能性がある。

現在居住しているのは家主の夫婦と子供からなるひと家族であり、その構成人数はおおよそ5人から6人である。

家族は洗濯業を営んでおり、建物の後半部に自動洗濯機を所有している。洗濯業はこのカンボンでは女性の職業として一般的なものであるが、多くは手洗い等によることが多く、中には自らの家に水場がなく、共有水場で手洗いをして洗濯業務を行っている女性もいる。その中で自動洗濯機を備えていることは大きなアドバンテージとなっている。

#### 貸部屋の営業形態

前庭に別棟となっている2部屋と、母屋内の4部屋の合計6部屋を貸部屋として運営している。借家人の多くは近接する総合病院に通院している患者、もしくは入院患者の家族である。例えばある入居者は乳児が病院に通う必要があるため、夫婦でこの貸間に1か月ほど部屋を借りて通院していた。このような利用がされるため、入居者の入れ替わりは比較的早く、家賃も月ぎめ以外に週割の家賃設定も行っている。私は調査の一環としてこの貸部屋に1か月ほど滞在したが、その期間中に周りの部屋の入居者は全員が入れ替わっていた。

家賃は1か月あたり IDR1,000,000 であるが、これはカンポン全体で見ると高額な部類にあたる。しかしながらカンポン内でも病院へのアクセスが良く、屋台などの商業施設も充実しているこのエリアは貸部屋の需要が非常に高く、滅多部屋が空室のままであることは滅多にないという。そのため、新たに貸部屋をつくるという企画が持ち上がった際も、前向きな反応を見せていた。

#### 家屋の空間構造

この世帯は細長い敷地に立っている。南側に地域内の主要な路地が通り、そこに面して前庭がある。前庭に面して小規模な一棟貸しが2件建つ。

母屋は細長い一続きの建物であるが、大きく3部分に分かれている。南側は前庭に面して1棟貸しが2軒建っている。前庭空間は地下水を汲み上げたタンクをはじめ多くの荷物などが置かれた状態であるが、塀の上に植木鉢を並べて植物を育てるなどされており、ともすると建物がひしめいて薄暗くなりがちなカンポンの住環境の向上に寄与している空間となっている。またここで保管されている物品の一部は RT（隣組）の主宰する行事などで使用される屋外用の椅子などであり、コミュニティの用途のために提供されている側面もある。また、家主の親戚の結婚式折には、ベンチが並べられ、机に料理が並べられるなどして宴の会場となっていたこともある。このように半ば公的な性格がある一方、夜間は簡易的につくられたゲートが設置され、私的な領域として閉鎖される。また、日常的な使われ方として、この空間では午後になると女性が洗濯物にアイロンをかける作業場となる。

母屋の建物は、一階部分はコンクリート/ブロック/煉瓦造となっており、二階以上は木造である。このつくりはチキニにおいては一般的な家屋のつくりである。しかしながらこの南北に細長い建物が一つに合わさって現在の状態になったとみられ、2階建の部分・平屋の部分・土間となっている部分などに分割してみることもできる。古くより一族の居住した建物であることを考えると、その家族構成の変化に伴って分割されたり吸収されたりを繰り返したと考えられる。

現在の使われ方をもとにすると、母屋は北側部分と南側部分に分けることができる。この間には土間空間があり、両脇の小さな路地に向かってそれぞれ勝手口が設けられている。土間空間に面する形で水浴び場とトイレ、流し台が設置されており、これらは間借り人・家主家族が共有して利用する設備である。一方で間借り人の利用できないものとしては家庭用の二層式洗濯機がおかれており、また炊飯器などもおかれている。比較的高いこの空間の天井には洗濯物が所狭しと干されており、この空間は家主家族にとっても家事が中心のおこなわれる空間であることがわかる。この洗濯物はおもに家主家族の物である。間借り人はこの土間空間から建物に出入りすることが一般的であり、南側の正面玄関を利用する家主家族とは一応のすみわけがなされていることになるが、一方で家主の家族メンバー、特に女性と間借り人が最も顔を合わせる場所でもある。

トイレと浴室は清掃が行き届いている。また、洋式便器や、浴室とトイレが分かれていることはこの地域では珍しく、後述するようなより機能の整った貸間でも見ることがない。家主と共有することで、間借り人は充実した住宅設備の恩恵を受けていることになる。

北側部分の1階部はイスラム教の礼拝室や倉庫・洗濯業用の洗濯機がおかれる空間となって

いる。この礼拝室は地域で利用されており、家主家族の私的な空間ではない。建物の構造として一体化してはいるものの、建物内からのアクセスはなく、コミュニティ的な性格の強い空間である。イスラム教の礼拝に必要な水浴びはこの家屋の屋外の水道施設が利用されており、地域と家庭の空間分離の曖昧な様子が見て取れる。

この土間から階段を上った先に貸間のうちの三部屋がある。この階段が土足空間の境目であり、階段上におかれた靴棚がそれを示している。この階段から先は主に借家人の空間である。軒先は借家人の洗濯物が干され、居室前のスペースで食事をしている様子もよく見られた。ジャカルタでは昼間は気温・湿度ともに非常に高くなるため、在室時はドアが開け放たれていることが多い。

これらの6室を見ると、家主家族の空間に近い部屋ほど滞在期間が長い傾向がみとめられた。したがって、北側2階の3部屋は最も回転がはやく、1階の1部屋と前庭の2部屋はそれに比べれば滞在期間は長い。1階の3部屋の住人は2階の住人に比べると家主との付き合いが多くなっていると思われる。一度、2階の住人の所在が不明になり、1階の住人と家主家族の女性が部屋を訪ねていたことがあった。家賃は前払いであるが、その支払いを融通してもらっていたか、もしくは1階の住人に金銭を融通してもらっていたのではないかと考えている。

#### 貸間の空間的な質

貸間は一室が2.5m \* 2.5mほどの大きさである。二階に位置する3室は木造であり、1階に位置する部屋はコンクリート造である。それぞれの部屋には棚と布団（マットレス）が用意されている。全ての部屋には窓があり、扇風機も設置されている。扇風機はカンポンの貸部屋でしばしばみられる備品であり、高温多湿な環境において重要である。トイレ及び水浴び場は家族と共有されている。洋式水洗トイレが設置されており、これはこの地域では珍しい。共有空間として図に示しているが、一階部分と2階部分で性質が異なる。一階部分は水場・トイレ・水浴場などが共有してはいるものの、主に家主家族の生活空間である。2階部分に関しては、入退去時以外に家主家族が立ち入ることは稀であり、主に借家人によって利用されている。

二階の廊下スペースは屋外であるためにベランダ的な性格強く、借家人の洗濯物干し場として利用されている。また、この共有空間で食事をしている様子も観察できた。

1部屋には2人もしくは3人の家族が滞在することが多い。布団を敷くと寝ころがるスペースだけで部屋が埋まってしまう、十分な空間とは言い難いが、昼間は共有空間でくつろいでいる様子が見られ、家全体で生活を成立させていることが伺われる。

短期入居者が多いため、入居者同士がそこまで親しくなることはなさそうであるが、日常的に交流があることは容易に伺われる。ここで部屋を借りる間借り人は多くが病院へ通う必要がある人々であり、彼らの間で情報が共有できるというメリットがある。このエリアで貸部屋を見つけることができるという情報も、患者間、および患者と病院勤務者の間で情報が伝えられた結果である。後述していくように、カンポンの他のエリアでは病院で警備員として働く者や看護師がおおく間借りして生活しており、彼らを含めた緊密ではないが有機的なつながりがある。こういったカンボンでの貸部屋業に加え、カンポンの外縁部には屋台が多く立ち並び、看護師や医師たちを含めた病院関係者が食事を取る場所として反映している。こ

の屋台は少額の出店料をカンポンに支払うことで営業を保障されており、低所得の住人が多いカンポンにおいて数少ない収入源となっている。このように、病院とその周囲のフォーマルな店舗が吸収しきれない需要をカンポンのインフォーマルな営みが補う構造が出来上がっている。

非常に高密度なカンポンであるが、1階の路地に面したスペースがバリアフリー空間として機能することもあると思われる。それを裏付けるように幅員2メートルに満たないような路地を車いすの患者が通行する光景をしばしば見かけることができる。正規にバリアフリーの部屋を探す経済的余裕のない患者にとって、カンポンで融通の利くつながりがあることがセーフティネットとなっているだろう。

#### Ng ⑩

部屋数：2

月額家賃：800,000

#### 家主について

この家屋は、これが立地する RT（隣組）の組長補佐を務めている Ng が所有し、居住しているものである。Ng は Hj.Dana ⑧ のような広い土地を持っているわけではないが、この地域に古くから住む住人であるため、周囲に血縁関係にある住民は多く、2軒隣には姉夫婦が住み、はす向かいにも遠い親戚が住む。彼は代々カンポンに住む住人の典型的な例である。この家はカンポン内での主要な通路のひとつに面している。この道は常時往来が多く、店舗や屋台が多く出店しているが、彼はこの家で洋服の仕立屋を営んでいる。このような要因から、彼は通行する近隣住民と頻繁にコミュニケーションを取っており、調査した住民の中でもそれは際立っていた。

#### 貸部屋の営業形態

以前は貸部屋ではなく、家族が住むためだけの家であったが、1990年代ごろに2階に3室に分割する木造のしきりとトイレを増設し、部屋を貸し始めた。このように家族が巣立ったために必要でなくなった空間を改装して貸部屋として営業を始める例は、比較的小規模な貸部屋に多く見られる典型的なパターンである。これらの3部屋のうち1部屋は、現在は同居していない子供が滞在するために入居者を入れずに空室としてあり、残りの2部屋が貸し出されている。現在はそれぞれに2人ずつの入居者がいる。片方には移動式屋台の Robak を用いて食べ物を販売する夫婦が住んでおり、もう一部屋は近隣の病院で働く姉妹が住んでいる。夫婦は1年半ほど、姉妹は3年ほどこの貸部屋に住んでいる。これまでの入居者は最大で5年、短くても3年ほどは住み続けており、この貸部屋は比較的長期にわたって住まわれている。この地域では「貸部屋あり」という張り紙以外に貸部屋の宣伝がなされることはほとんどないという。入居者は自ら口コミなどによって情報を得て自分に合う部屋を探している。この家の周辺には性格の異なる貸部屋が入り混じっており、あるものは病院の通院患者、あるものは4、5人で部屋をシェアする男性労働者、あるものは学生の下宿などであるが、自らの友人や地域の人に口ずてに聞くことによってこの住み分けを理解している。

#### 家屋の空間構造

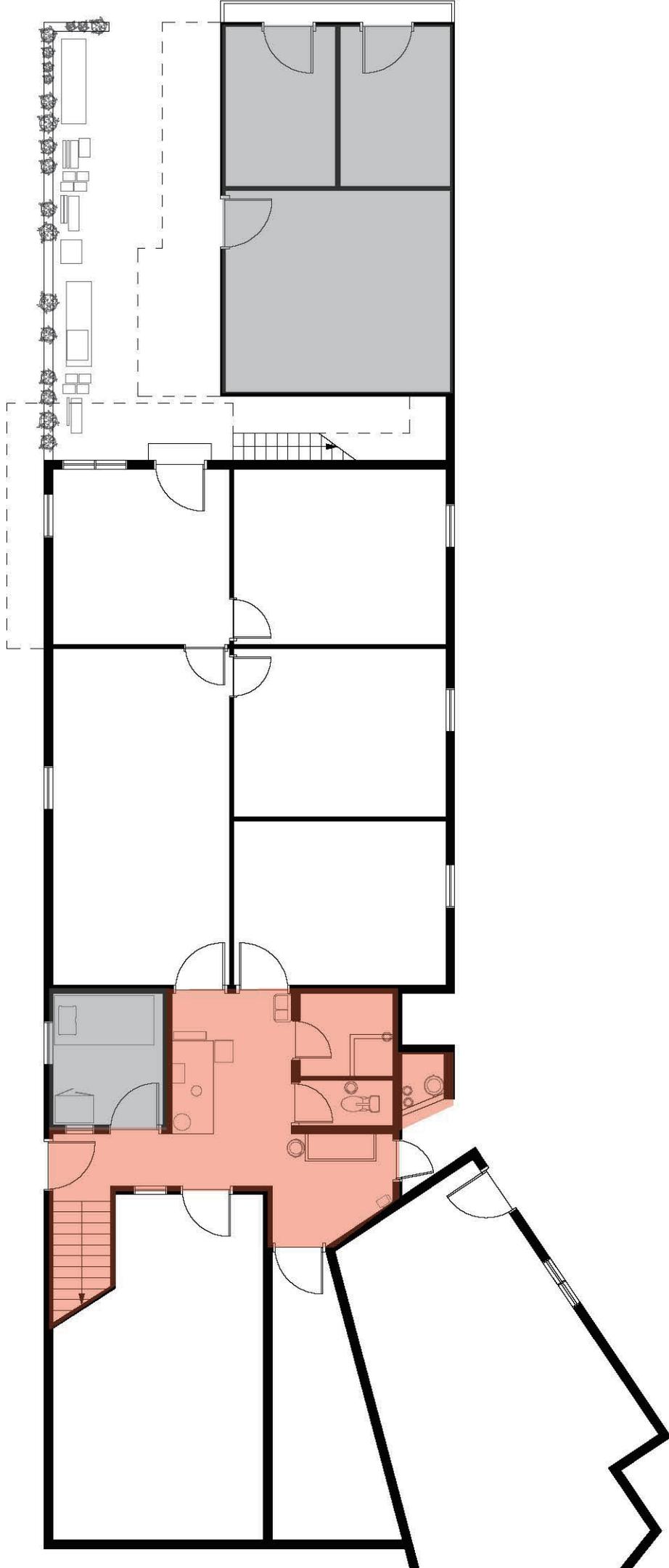


図9. コス⑧; 1階平面図 (1:50)

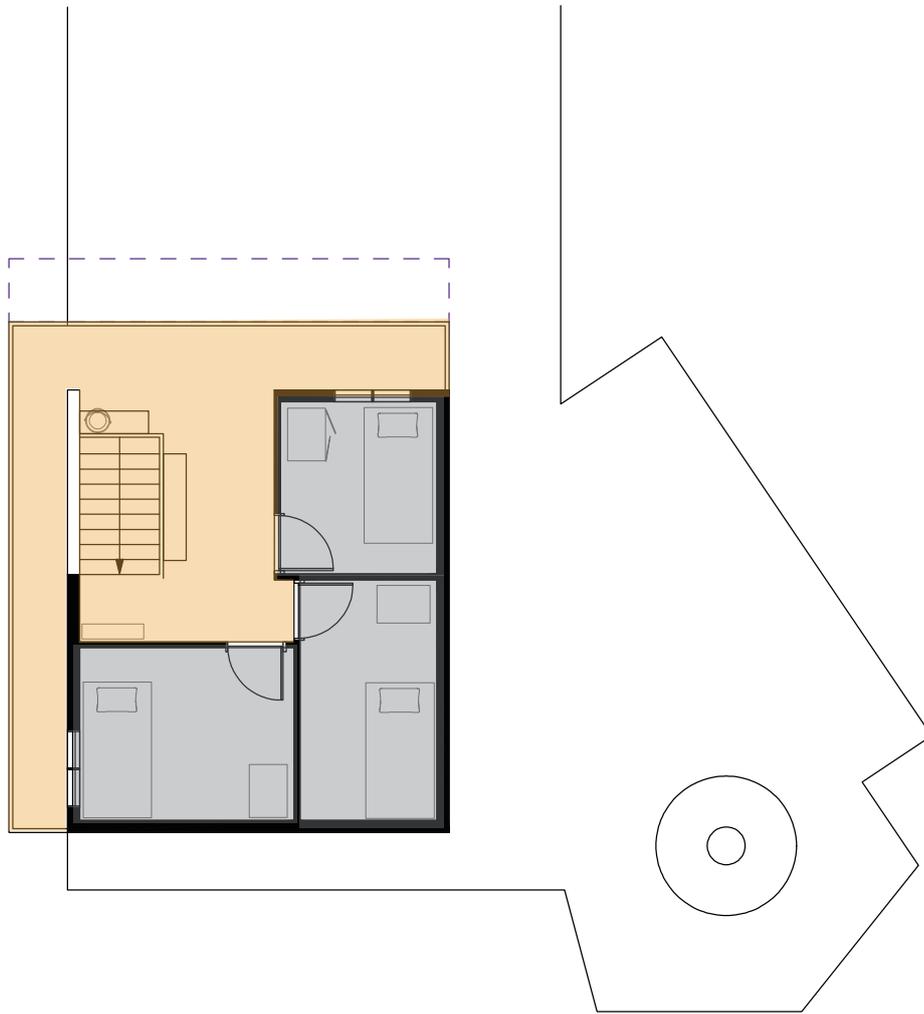


図 10. コス⑧；2階平面図（1:50）

家主の仕立屋の業務のために、道に面した窓にミシンが据え付けられた作業台があり、近隣住民が洋服を持ち込んだり回収したりする。インドネシアでは床に直接座ることが普通であるが、この家では仕立屋の作業場の後ろのタイル張りの床が食事などの日常生活の中心となっており、親しい人が通りかかったりするとここで食事に招かれたりもする。この空間は仕事の空間になったり、日常生活の空間になったりしているのだ。この通りの家屋は、1階部分を通りの境界から最大1m オフセットするというルールがあるが、この家ではその軒下空間にはRobak とよばれる移動式屋台が出店していることが多い。このGado-Gado（ジャカルタの郷土料理）を販売する店主はこの家主と顔なじみであり、家主は家に客を招く際にこの屋台で料理を購入することもある。また、作業場の窓に面した軒下にはベンチが設けられており、通行人や、仕立ての依頼をする人などが利用する。

建物は2階建てであり、1階はブロック造、2階は木造である。木造の間仕切りが貸部屋を開業する際に新たに建てられた以外、大規模な改修は行われていない。通常の家屋が簡易的にその空間構造は貸部屋を想定されたものではなく、部屋はどれも窓のない行燈部屋である。家主の日常生活空間は1階であり、2階は主に間借り人の空間となっているが、2階に住む入居者は部屋へ向かうために1階の業務・生活空間を通り抜けなければならない。家主の家族はそれぞれの寝室が1階にあり、完全にプライベートな空間はその居室だけである。しかし間借り人が通り抜けるときでなくとも、家主の仕事場を兼ねていることから主室は完全にプライベートな空間であるという訳でなく、家の窓や戸は開け放たれている場合も多い。世話焼きな家主の性格を考えると、間借り人と食事などを共にすることもあると思われる。このようにこの貸部屋では比較的濃い関係性が入居者と家主の間に生じていると考えることができる。このような運営方法は利用者の特質にも反映されており、女性や夫婦といった入居者が比較的長期にわたって住むことが多い。

この貸部屋はカンポンの比較的小規模な貸部屋の典型的な例であるが、こういった例は貸部屋を想定していない建築に最低限の改変を行って対応しているため空間的な齟齬が生じている。しかしその齟齬によって、入居者—大家という立場からの単純な関係性を超えたより複雑なつながりが生まれているといえよう。後述する#28や、#38、#14、#12、#23、#45、#43などはこのような例の典型的なものであり、それ以外の貸部屋においてもここで述べたような要素は散見されている。



図 11. コス⑩;一階平面図(左)と2階平面図(右)(1:50)

## 7 章 一 分析

### 立地の分析

8 章で個別に観察したカンポンの貸部屋であるが、本章ではカンボン全体の視点から分析を進めていく。図 1 は調査対象地内で貸部屋を有する建物を色付けした地図である。この図を見ると、貸部屋はカンボン内全域に散在していることがわかる。隣組（RT）ごとに見ていくと、その多少は RT ごとに異なるがどの RT にも最低 2 つから 3 つの貸部屋が存在している。また、図 2 は調査対象カンポンの近隣に立地する施設を含めた地図である。鉄道駅や大学、総合病院など、貸部屋の需要を生む施設が近い位置に立地していることがわかる。

図 3 はそれぞれの貸部屋の月額家賃を建物毎に平均して 5 段階に色分けしたものである。また、図 4 は建物毎の部屋数を 5 段階の円の大きさで表したものである。カンボン・チキニは東西に最大 400m ほど、南北には 300m - 200m ほどしかない、地域である。しかしこの地域の中でも、より微小な区域ごとに貸部屋の性質が大きく異なる。図 3 を見ると、家賃が高額である貸部屋は主に 2 つの区域に集中していることが見て取れる。特にカンボン北西部の RT2 と RT4 の一部の、チキニ駅からのアクセスの良い路地沿いには多くの貸部屋が立地し、家賃も総じて高額である。病院や大学へのアクセスのよい南東部の家賃にも同様の傾向が認められる。カンボンから外の市街地へと通じる道は、川を渡る道を含めて 5 か所しかない。このため、市街地へ通じる路地、特に駅方向と南方向へ伸びる路地には移動式屋台等が多く出店し、賑わっている。これらと、カンボンを東西に貫く Gg.Ampiun の 4 つの路地は他の路地とは性格が異なり、カンボンにおける表通りのような役割を果たしている。貸部屋を営む建物の規模を見ても、(図 4) その傾向が見られる。貸部屋を営む建物はまんべんなく分布しているように見えていても、(図 1) 実際の部屋数に換算すると貸部屋需要に比例した集積が明らかになる。さらにこの 2 つの集積地域についても、北西部では各室内にトイレ設備の整った日本のワンルームアパートメントのようなタイプが多く、南東部では 1 世帯用住宅を転用した下宿タイプが多いなどの違いがみられる。一方で規模が小さく家賃も安い貸部屋の多くは、カンポンの端や裏路地の奥に存在している。また、洪水リスクのある川沿いでも低廉な貸部屋が多くなっている。

### 類型化

これらの貸部屋は様々な切り口から分析することができる。どの切り口をとっても貸部屋ストック全体の特徴をつかむことは容易ではないが、ここまで個別的に述べてきた様々なふるまいを貸部屋ストック全体のなかで相対的に位置づけ、類似性や相違点を分析することはカンポンの貸部屋の実践を理解するうえで重要であると考えられる。

図 7 のグラフは縦軸に部屋毎の月額家賃の金額を、横軸に貸部屋施設の規模（部屋数）を取ってプロットしたものである。規模と価格という、空間構成に大きく影響する要素を軸に

取ること、空間的特徴の似通った貸部屋をグラフ上の比較的近い位置にプロットすることができている。

さらにこのグラフを水平方向と垂直方向に分割する補助線を導入する。これによって調査した貸部屋を第一象限から第四象限までの4つに大まかに分類することができる。

第一象限は家賃が高く、規模の大きい貸部屋である。これらの貸部屋はいわゆる、ワンルームマンションを比較的近い空間をつくっていることが多い。第二象限は小規模であるが、家賃を高め設定している物件である。これらは比較的裕福な家庭が、未・低利用空間を整備したうえで貸し出していることが多い。第三象限は小規模でかつ低廉な家賃設定である。このグループは第二象限となだらかにつながっており、立地や設備の整備度合に応じて家賃が設定されていることが多い。第四象限は多くの部屋を用意したうえで低廉な価格で貸し出しているグループであるが、ここに当てはまる貸部屋はほとんどないことがわかる。

第2・第3象限を合わせて小規模型の貸部屋住宅を定義し、第1象限を中心とする大規模型のもので定義することも、より全体的な傾向をつかむ上では有用である。

この図4からは、大規模型の貸部屋が駅から延びる路地沿いのRT02とRT04に集中していることが確認できる。

第8章2節では解説したケーススタディは、このこの中のいくつかのグループを代表するものであると考えることができる。⑤は第一象限のグループ、⑧から⑩にかけてが第二象限のグループ、Lnは第三象限のグループにそれぞれ該当する。また、Miはこれらの中では最も第四象限に近いものである。しかし留意しなければならないのは、これらのそれぞれのケーススタディを見れば分かるように、それらの空間には規模と価格の2変数よりも遥かに多くの要素が関連しあって空間を形づくっていることである。

そういった変数の中で、貸部屋間で比較して考えやすく、空間と住生活環境に大きな影響力のある要素について、以下のように分析した。

### 客層

この調査で明らかになったのは、貸部屋毎に入居者の性質が大きく異なるということである。第8章1節で述べたように、このカンポンの貸部屋の入居者に多いのは病院の関係者である。病院の関係者には、通院患者とその家族、看護師、警備員などの関連職務等があり、それぞれで入居する貸部屋の性質が異なる。企業などに勤務する労働者も多く見られる。この中で多く見られたのは警備員や建設労働者などである。移動式屋台を営む者など、インフォーマルセクターで生計を立てるものも見られた。このカンボンでは学生の下宿も見られる。学生は主に近接するブン・カルノ大学の学生と、看護学生である。子供のいる家族で住んでいる例も見受けられた。この場合の入居者には、カンボン内で親戚の家に間借りしていたり、居候している状態である場合もある。これらの入居者は、所得レベルや生活スタイルも大きく異なり、したがって必要とする住居の空間的な性質も大きく異なる。そのため、このカンポンの貸部屋の月額の家賃はIDR2,000,000（日本円で1万5千円程度）からIDR300,000程度（2000円程度）と、非常に大きな開きがあり、また設備もまちまちである。

### 病院との関わり

患者向けの貸部屋はこのカンボンにおいて大きな割合を占めている。8章2節で述べた

Hd と Ek は患者が入居者の大半を占める貸部屋であるが、その多くは病院へと通じる Jalan Kimia とその周辺に集中して立地していることがわかる。病院通勤者のいる貸部屋のなかにはカンポンの他の区域に立地しているものもあるが、通院患者の利用する箇所ではない。このような貸部屋の需要は非常に高く、この地域ではほとんどの貸部屋が満室状態である。通院患者が滞在する貸部屋を先ほどの図で分析すると、その規模は全体のばらつきとあまり差がないのに対して、価格帯は比較的高めの箇所が多い。このようなことを反映して、カンポン南東部 RT11 周辺は、家賃の高い貸部屋が集中している。(図 4、図 6 図 9)

また、通院患者の多い貸部屋の特徴として、滞在期間が短くなることが挙げられる。通院患者は最長でも 2,3 か月、短い場合は 1 週間ほどで退去する。こういった利用者のために、割高の週割家賃や日割家賃を設定している貸部屋もある。また、これらの貸部屋はほとんどが専ら患者によって利用されているが、RT7 に立地する 2 軒は他の様々な利用者に混じって通院患者が生活しており、家賃も比較的低廉である。

カンポン内の貸部屋にはインターネットサイトや掲示広告などはないが、通院患者は自力でこれらの貸部屋を見つけているが、これは患者同士や、病院で勤務する者からの口づてに情報を得ていると考えられる。患者と勤務者がカンポン内で直接的にコミュニケーションを取っているとは考えづらいが、病院を媒介とした間接的なコミュニティが形成されているということが可能であるとする。

### 貸部屋に住む家族

貸部屋には一般的にひとり暮らしや同郷・同僚によるシェアである場合が多いが、中には夫婦や、子供と共に生活している家族もみられる。こういった家族は、第三象限にあたるグループの貸部屋に住む例が多く確認された。(図 9) こういった家族は経済的に困窮して質の悪い住宅に住まざるを得ないという側面が浮き彫りになっているが、場合によっては必ずしもそうではない。写真は Er の共有部の様子であるが、写真に写る柵と冷蔵庫は共に入居者の個人所有物である。この貸部屋の管理人のような立場にあるこの家族は奥に写る部屋に居住しているが、共有部も一体的に利用して生活している。この例だけでなく、家族で入居されている貸部屋の多くは長期間にわたる居住が確認されている貸部屋である。このように、小規模で低廉な貸部屋の中には、借り手家族の経済力以上の居住環境を提供する役割を果たしている場合もあり、従来の貸部屋の研究はこのようなセーフティネット機能を見逃してしまっている可能性がある。(写真 ER)

また、家族による入居者のなかには、血縁関係にある家主の運営する貸部屋を格安、もしくは賃料なしで利用している例も確認されている。親族宅で居候している例は、今回調査された貸部屋以外でも多く行われていることは容易に想像され、そういった家庭的な居住行為と貸部屋の営みの境界線は非常に曖昧である。こうしたことから、貸部屋という営みは本質的にインフォーマルな性質を持っているということが出来る。

### 年数

カンポン・チキニの貸部屋には比較的短期的に利用されるものと、長期にわたって居住されているものがある。短い場合は 1 か月や数週間単位で入居者が入れ替わる者もあれば、長いものでは 10 年以上にわたって住まれているものもある。これらの貸部屋では居住環境は全

く違った意味を持つことになる。先に述べたように入居者のタイプによって居住年数は大きく左右される。通院患者によって住まれる貸部屋は比較的居住期間が短い傾向にあり、家族で居住している入居者は比較的長期にわたって住んでいることが多い。

本章冒頭でみたグラフに、4年以上の長期にわたって滞在する入居者のいる貸部屋と、長期居住者に対する家賃の優遇のある貸部屋をプロットしたところ、長期居住者のいる貸部屋は主に第三象限グループの物件に多く存在することがわかる。住居移動性の低いこういった世帯は、貧困地域から抜け出す手段を得られない状態であるという側面もあるが、小規模でかつ家主同居型の多いカンボンにおいてはむしろ家主との関係性において市場以下の家賃で生活出来ている場合もおおく、自然に脱市場化されたこういった貸部屋が公共セクターに代わるセーフティネットとしての機能を有していると可能性がある。(図 12)

### 一部屋当たりの人数

先述したように、貸部屋には家族で居住される場合や、同僚や同郷の者同士でシェアされる場合が多くある。このような場合、貸部屋としての専有面積が広くともそこに限界までの人数が詰め込まれている状況があり得る。このような要素を考慮しなければ適切に貸部屋の居住性を論じることはできない。図は一部屋当たりの人数をプロットしたものである。この図からは、貸部屋の大半において同居がおこなわれていること、比較的有意な傾向として、第一象限から第三象限に向かうにつれて同居人数が増えていることがわかる。これは、第一象限の貸部屋を日本のワンルームアパートメントに近い空間であるとした本章冒頭の記述と合致する。また学生は1人1部屋である場合が多く、家族連れは一部屋当たりの人数が多くなるなど、利用者層にもこの値は影響されている。しかし全体として、小規模で低廉な貸部屋においては経済的に困窮した人々が最低限の空間だけをシェアして生活していることがこの分布より想像できる。ここまでインフォーマルな貸部屋の、定量的な分析に現れない住環境の充実を論じてきたが、このように望ましくない住居は必然的に生じてしまうことは見落とすべきではない。(写真 RZ) (図 11)

このような劣悪な住環境である貸部屋はそれほど多いわけではないが存在する。写真は 4-Rz において、カーテンによって仕切られただけの貸部屋である。常に需要が供給量を上回っている状態であるカンボン・チキニのマーケットにおいては、こういった貸部屋も時として出現する。

### オーナーとの同居

つぎに、家主の同居の有無について分析する。分布図からは、貸部屋の大半で家主が同居していることが読み取れる。また、分布図の第2・第3象限にある小規模型の貸部屋においては、

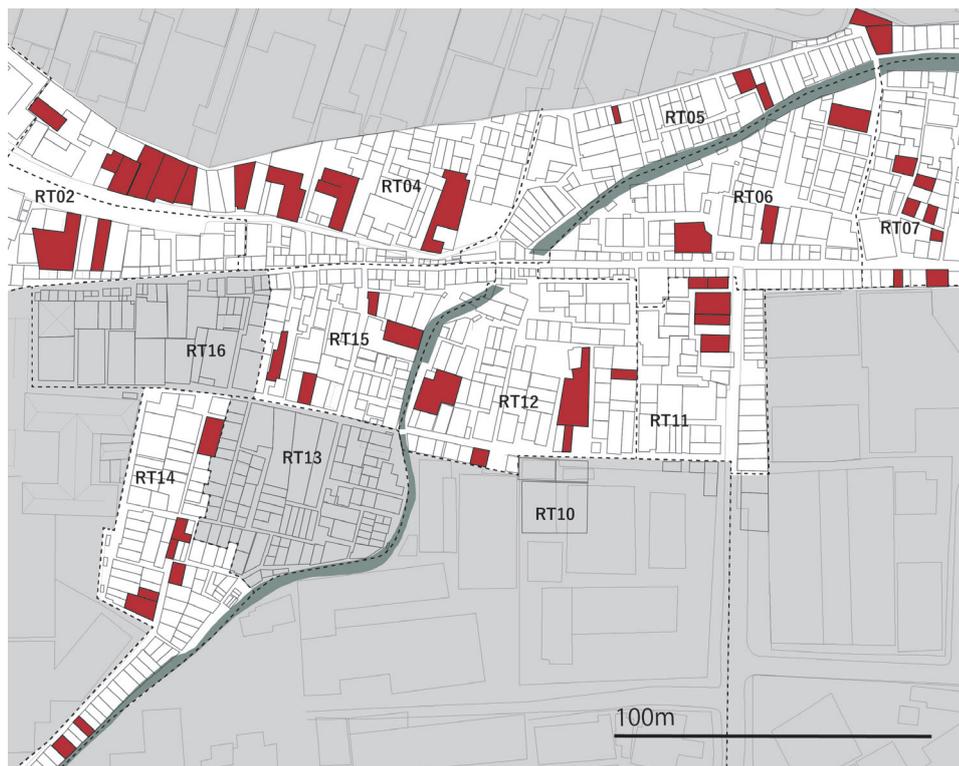


図 1. カンポン・チキニにおけるコスの分布  
(6章図1と同一の図を再掲している)

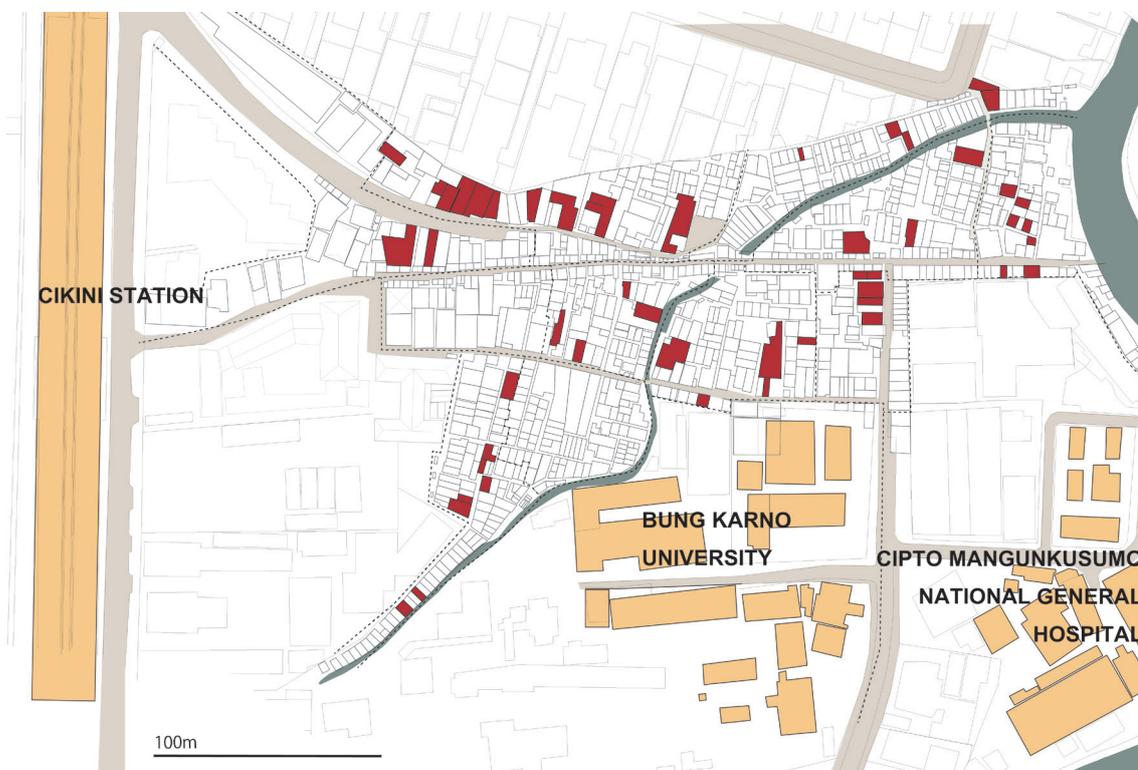


図 2. カンポン・チキニとその周囲の施設



図3. コスの価格による分布

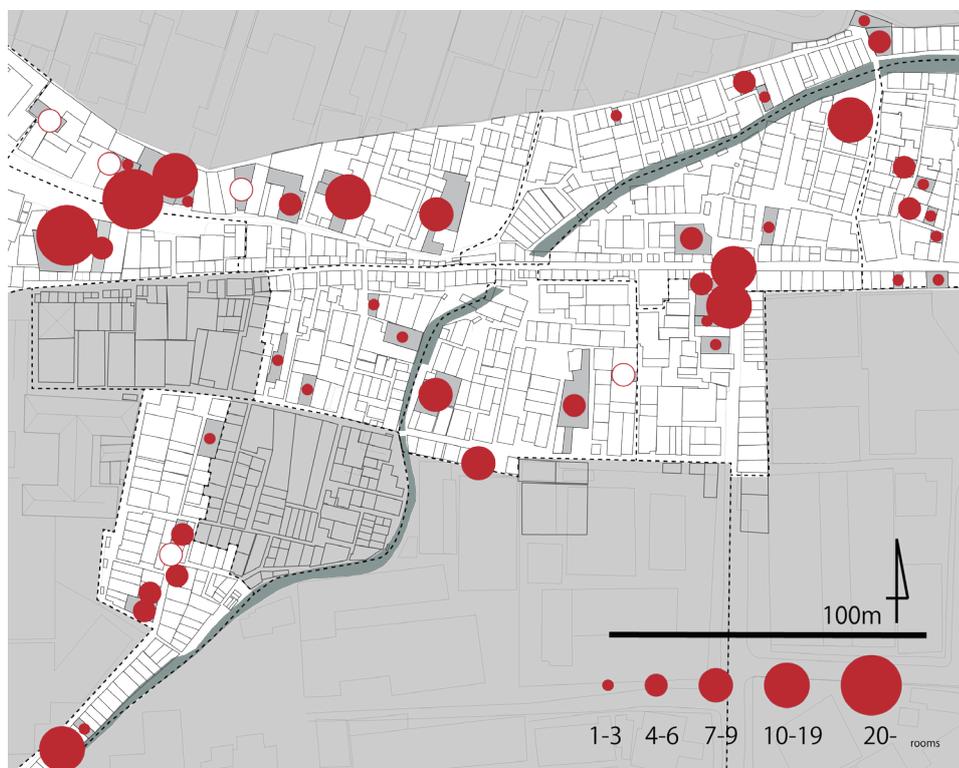


図4. コスの規模（部屋数）による分布

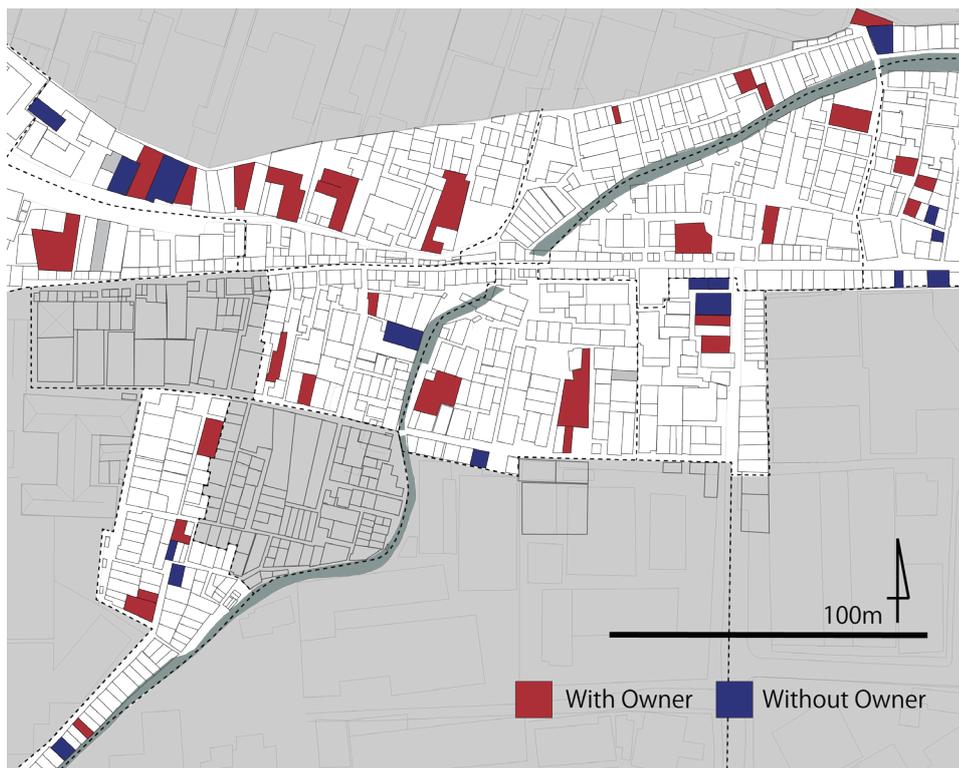


図 5. 家主同居型コストの分布

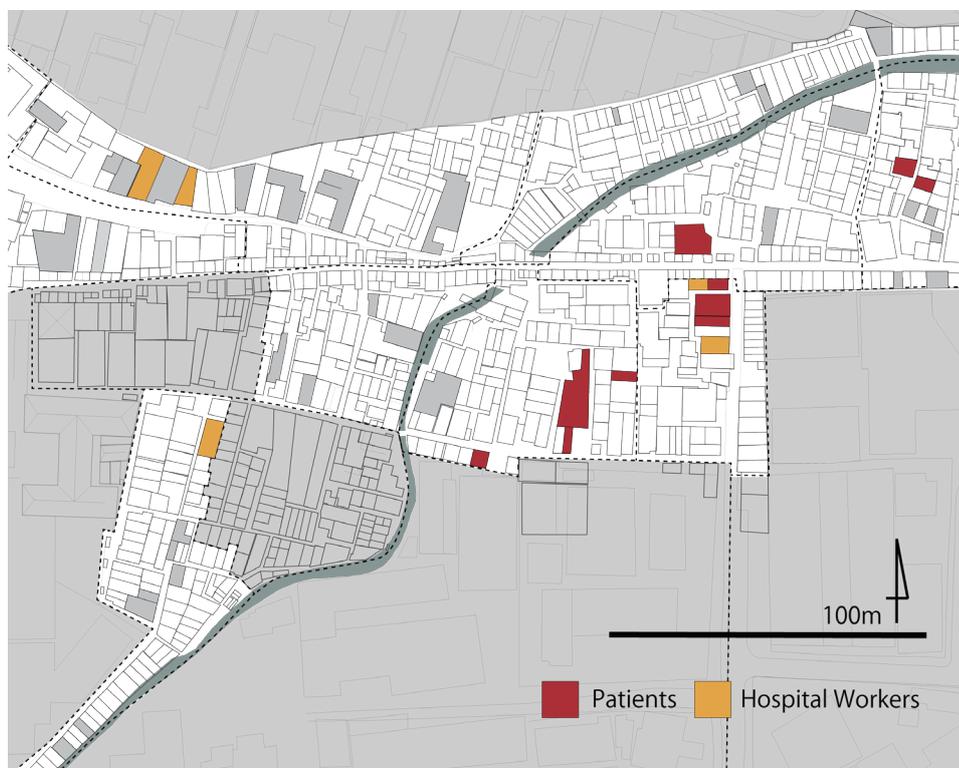


図 6. 病院関係者の入居するコストの分布

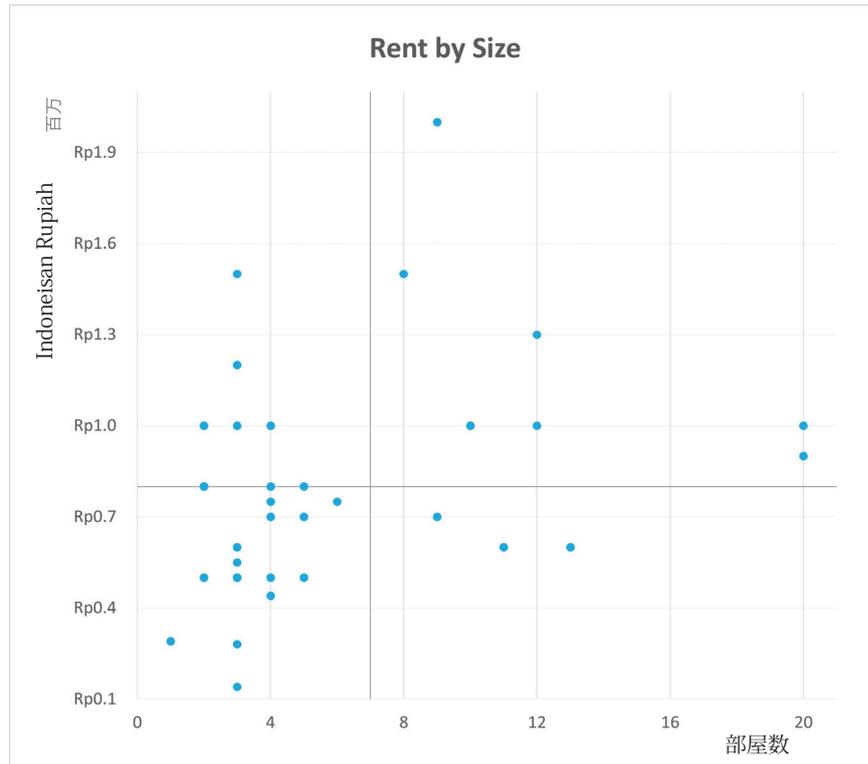


図 7. 規模と家賃によるコストの存在規模の分析

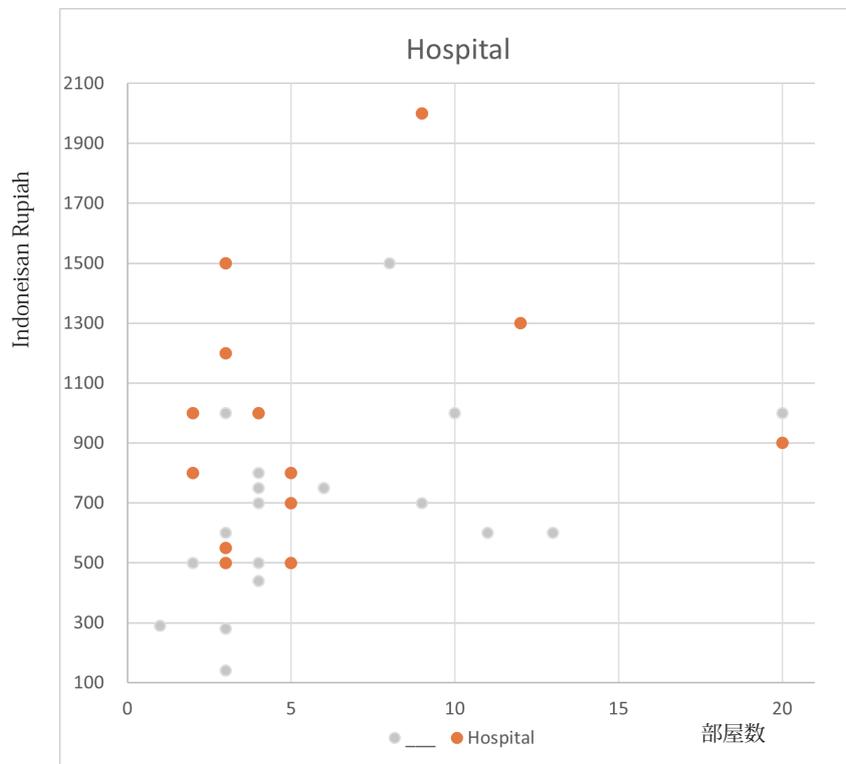


図 8. 病院関係者の入居するコストの特性

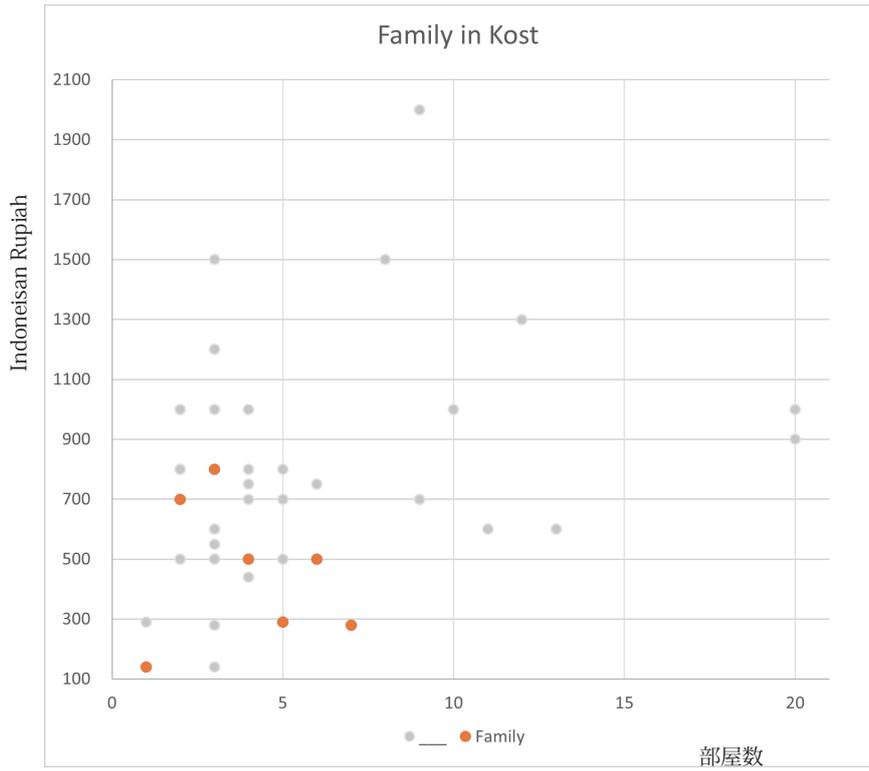


図 9. 家族連れの入居者の特性

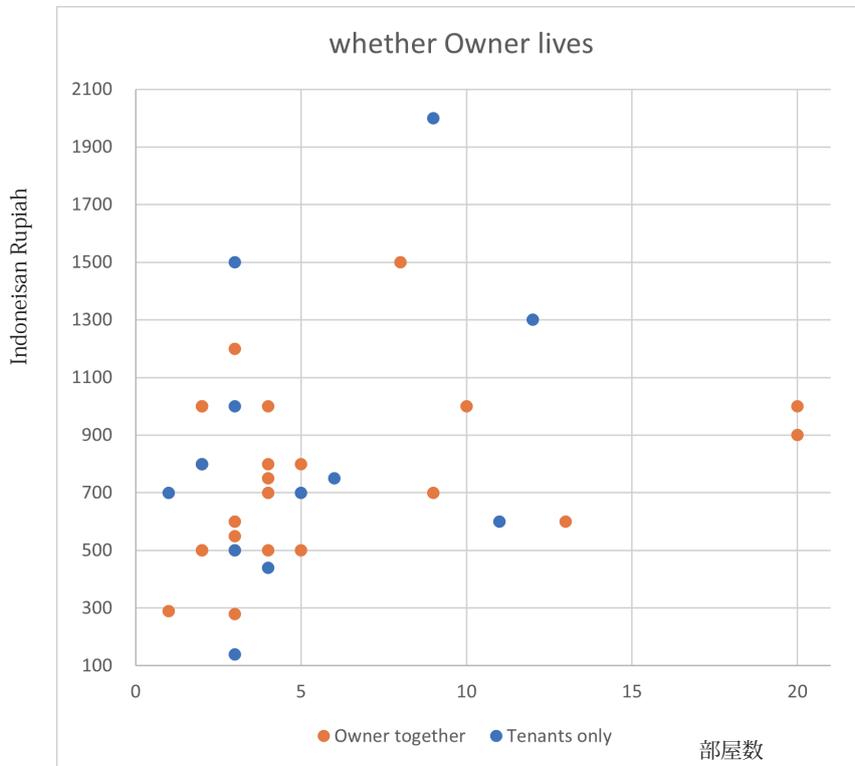


図 10. 大家同居の有無

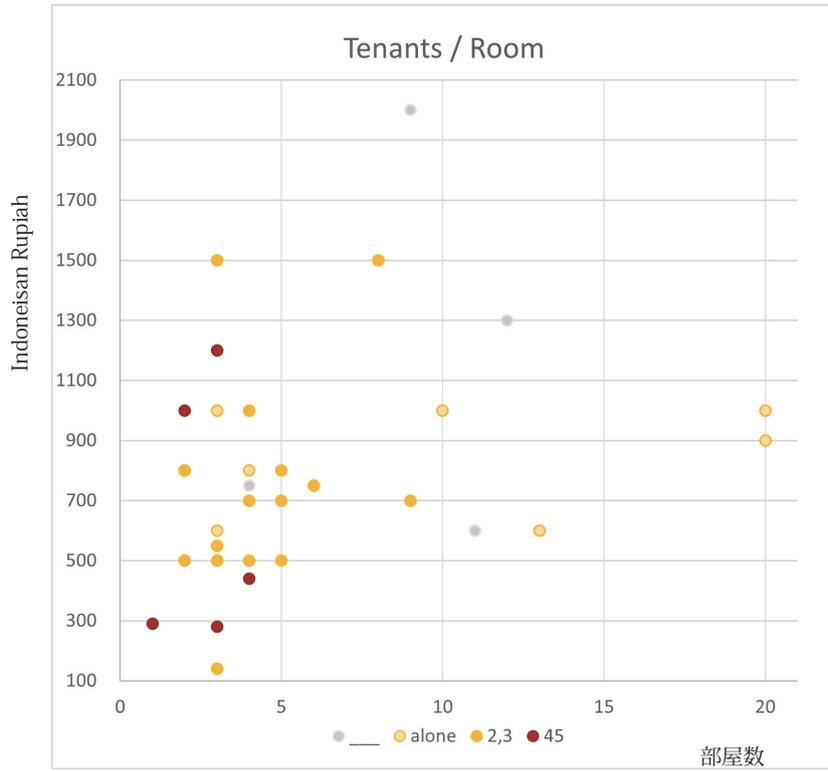


図 11. 一部屋当たりの人数

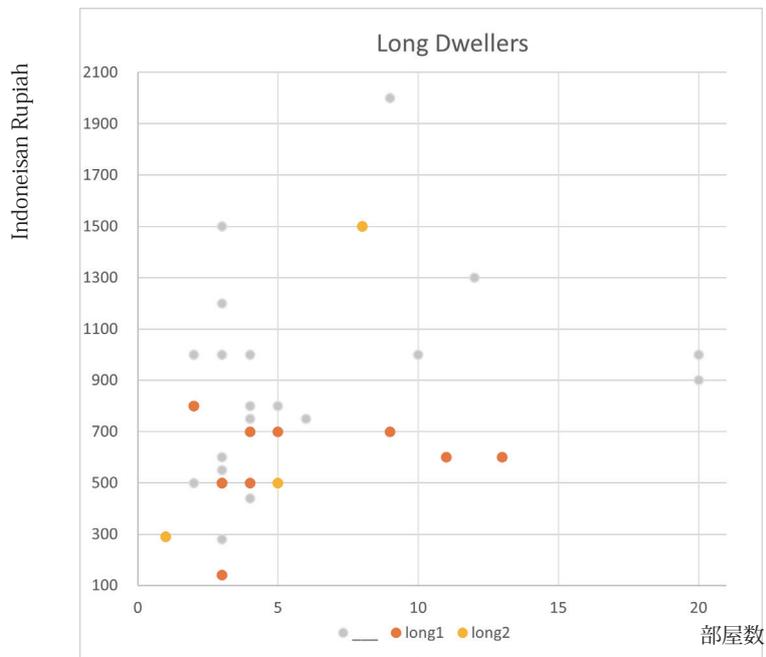


図 12. 長期滞在者の特性



写真 ER：家族で有機的に使われるコス



写真 RZ：コス④における、最小限の間仕切り

家主が同一の建物に生活している貸部屋が特に多い。しかし第一象限のものについても半数ほどは家主が同居している。8章2節で見た⑤のような例がそれである。この場合、プライベート空間を確保する空間構成で設計されている場合が多い。(図10)

家主が同居していない場合でも、家主がカンポン内に近居している場合がほとんどである。例えば⑫、⑮、⑯はRT7に住む同一の家主によって所有されている。この場合、家主は空き家になった近隣の住宅を買い取って貸部屋としている。このような例が最も一般的であり、⑳も空き家になっていたところを㉑の家主によって買い取られている。また、㉒は6軒隣に引っ越した家族が以前住んでいた家を貸しに出している。

その一方で㉓はカンポン外に居住するオーナーによって運営されており、インタビューを行うことはできなかった。このような例は稀であるが存在する。

このように、ほとんどの貸部屋においてその家主との日常的なコミュニケーションが可能であり、このことが賃貸関係におけるトラブルを未然に防いでいると考えられる。

## 終章—結論

### 前近代のシステムとしての下宿・貸部屋

従来、下宿や貸部屋は住宅供給におけるその比重の大きさを認められながらもそれが本来ありうべき住居とは捉えられて来なかった。その背景には住宅を所有することが居住の権利を保障する必要十分な条件であるという考えがあった。しかしながらこのような考えは近代的な産業構造を前提としていた。必ずしも収入の多くない労働者であっても工場や企業に正規に雇用され、その賃金は年を経るごとに漸増していくことが保障されており、それを根拠に住宅ローンが整備された。このような社会構造の下では賃貸住宅はいつ貸主に追い出されるかわからない不安定な状況を生むものであり、さらには自らの資産として算入することができない。このような捉え方の下で研究されていた貸部屋は、自然とその欠陥に指摘が集中する。

近世や、近代のごく初期に多く生まれた下宿や貸部屋はであったが、多くの世帯がいずれそれなりの資産を蓄積できる見通しがあった社会では、こういった貸部屋は狭小性や、劣悪な設備環境などを批判され、その住宅システムとして機能することは顧みられることがほとんどなかった。

### 近代的な住宅整備の限界

しかしながらこういった議論の大前提にあった近代の社会構造は急速に失われている。このような社会状況の下では、低所得者層や若者が持家を取得することは難しくなっている。このような状況は先進国・発展途上国を問わず顕在化している問題であり、「賃貸世代」といった言葉が生まれるなど、居住の権利の保障における賃貸住宅の重要性は再び高まっている。特に途上国では都市部を中心に住宅供給が都市への人口集中に追い付いていないことが多く、また建設された住宅も都市に流入する人々にとっては手の届かない場合が多い。こういった都市では、たとえ十分な資源が住宅供給に割かれていたとしても住宅を購入できる人々は全体と比べるとごくわずかである。

以前は公的・民間セクターによる郊外住宅建設に頼りきっていたインドネシアの住宅政策も、年々、自助努力によるスラム地域をアップグレードを支援するという姿勢をとりはじめている。しかしながらこの政策は未だに、土地を所有する、あるいは将来的に正規化した土地を取得することを前提にしており、貸部屋で生活している多くの人々を考慮していない。

貸部屋研究のジレンマ]

政策の視野の外に存在するインフォーマルな貸部屋産業が住居のアフォーダビリティに大きく寄与しているということは、各国の低所得者住宅研究において指摘されていることでもある。しかしながらこれらの研究も、零細な個人によって営まれる無数の貸部屋を評価し、分析する段になると、数値化してまとめることができる要素を抽出せざるを得ず、狭小性や設備的な欠陥を指摘せざるを得ない。多くの研究で指摘されているように、大規模に供給されることが多い持家と違い、貸部屋はそれぞれのケースで空間・経営方式・生活スタイルが異なる。こういった定量化に偏重した研究手法では、賃貸住宅が住居として機能している在り方を正当に記述できているとは言い難いと考えられる。例えば 15 年以上にわたり住み続け、家主と家族同然の暮らし方をする間借り人と、一時的な必要に迫られて週割家賃で滞在する者では必要とされる機能や、生活における空間の利用方法にも大きな差が生じる。こういった差を詳細に観察することで、一見劣悪な住環境に思えるものに豊かな暮らしが成り立つ場合もあれば、面積と設備は整ってはいるが、想定を遥かに超える人数で同居するために生活の質を大きく損ねている場合もあることが見えてくる。

賃貸住宅の機能する在り方を十分に記述できないことは、実態を把握できないという以上の危うさを孕んでいる。住宅の面積や設備の不足しがちな賃貸住宅ストックは、定量的な指標のみに注目すると、過小評価を招き、このセクターへの規制強化などの政策を招く恐れがある。インフォーマリティに対する一面的な理解も、賃貸住宅への過小評価を助長する。途上国メガシティにおいては常態であり、庶民的な営みに避けがたく存在するインフォーマリティを犯罪行為と関連付けてしまうことは、貧しい一般社会を疎外してしまう。インフォーマリティを都市の実践の一形態と捉え、フォーマルな制度では充足できない需要に対する役割を認識することが必要だ。

こういった現状に対して本研究は、日本住宅研究の黎明期において、今和次郎らにその起源をもつ住まい方の調査の手法を取り入れる。このような研究手法はカンボンの調査においても用いら、その状況へ高度に対応し、空間を有効に利用する工夫を明らかにしている。近代の社会構造が転換し、多くの生活機能は個別になっている。ミクロな観察を重視する手法はこのような社会背景に適応したものである。

### インフォーマルな貸部屋業

今回の研究で明らかになったのは、似通った設備・面積の貸部屋でも、詳細にみるとそれぞれに、特定の需要にセルフヘルプ的に対応した住まい方がなされているということである。

例えば、女性専用の貸部屋ではセキュリティの確保や、調理空間の整備といった、他の貸部屋に見られない機能が整っている。一方で家主と空間を共有するような平面構成を持つ貸部屋では比較的長い期間の滞在が確認され、信頼関係によって多くの空間や設備を共有出来ている。また、床が路面そのまま壁・屋根をかけただけのバラックのような空間であっても、

そこがかご制作の内職の作業場として機能しているように、需要とマッチしている貸部屋も見受けられた。こういった例は、先述した近代的な枠組みで分析すると狭小で劣悪な住居とひとくくりにされてしまうものである。

高密度で複雑な街区でこういった多様な貸部屋が運営され、最適化された状態で入居者を確保出来ている要因のひとつは、インフォーマル地域のコミュニティの果たす役割を考えることができる。コミュニティの最小単位である隣組（RT）のリーダーは地域内の貸部屋についての情報をくまなく把握している。コミュニティ内においても、貸部屋は10mほどの微小な範囲での地域的性格の差を反映して住み分けられている。

一方で、貸部屋の営みの中で家屋はフレキシブルに変容している。カンポンの家屋は家族構成の変化に応じて自ら簡易な改装を行って貸部屋に分割される。調査ではごく最近に貸部屋化した例や、逆に家族構成の変化によって貸部屋を辞めた例も見受けられた。改装工事は通常、非常に簡易なもので、地域のそこかしこにストックされた余った建材などで対応可能なものである。その反面、貸部屋による家賃は世帯収入に大きく貢献するものであり、貸部屋増設が家屋の大規模改修のインセンティブとなっていることが示唆される。ある例では自宅を貸部屋を見越してコンクリート造で建て替えたが、現状では大部分が家族メンバーの居住空間として活用されているものもあった。

このように、貸部屋はカンポンの経済的・社会的な状況と連動するように営まれ、カンポンの地域社会の調整機能を有していると考えられる。

### 前近代システムの再考

本節の冒頭で述べたようにこういった貸部屋の営みはイギリス・アメリカ・日本など各国でみとめられてきた。先進国の都市化段階ではその負の側面が注目され、示唆的に言及されることはあったものの、インフォーマルでありながらも複雑に完成されたその運営・空間システムを本格的に研究されることはなかった。

しかしながら本研究の調査からは江戸時代や戦前の貸部屋との共通点を多く認めることができる。十分に研究され評価されることはなかったが、先進国都市の成長期におけるインフォーマルな貸部屋についても、同じような多様性と、貸し手・借り手の双方の需要をマッチさせるような複雑で完成されたシステムが存在した可能性は高い。こういったシステムが存続すれば、現代都市の課題であるジェントリフィケーションやソーシャルミックスの欠如を緩和しつつ、低所得者への居住の権利を保障する手がかりとなっていた可能性はあると考える。

### 持続的な居住の保障のために

ここまで賃貸住宅の潜在的な可能性に焦点を当ててきたが、多くの研究が指摘するとおり、様々な問題を抱えるセクターでもある。今回の調査地域では、多くのストックの居住性は理想的とはいえない状態にあった。また、こういった賃貸住宅が投機の対象になる可能性は否定できない。実際に、都市によっては不在地主が投機的に運営している例も指摘されている。本調査地域のように高密な市街地がさらに高密度化し、従来からの住民にとっての住環境を破壊することも危惧される。理想的なミックス・ソサエティが実現するためにも、適切な介入手法が必要である。

こういったストックの改善には、①住民組織などのコミュニティを介してとりくまれること②入居者が法的あるいは経済的に住居を追われないこと③多様性がうしなわれないこと、が不可欠である。反対に経済合理性を強調すると、賃貸ストックは中間層が住みやすい、アパートメント型へと集中することが予想され、はじめの目的であった居住の保障から遠ざかる。多くの入居者は職場・出身地域・通院先などの口コミでこの地域へと導かれており、また家主の多くは古くからの住人である。こういった社会的なつながりを失わないことも重要である。

具体的には、賃貸経営やストックの改善を考えるコミュニティのメンバーがアクセス可能

な融資システムの整備などが考えられる。この融資システムがミクロな地域社会の中に埋め込まれることで、上に挙げたような地域社会の破壊を防ぐことができるのではないかと考えている。

## 謝辞

研究のきっかけを得たジャカルタ・カンボンチキニのプロジェクトから、本論文の執筆まで、常に新しい視野を開かせる指導をしていただいた岡部明子教授に最大限の感謝を表します。また、小崎美希先生には、論の組み立てに行き詰っていたタイミングでブレイクスルーにつながる副指導を、Evawani Ellisa 先生と Joko Adianto 先生にはジャカルタでの活動を通して多くの助言をしていただきました。ありがとうございました。チキニプロジェクトのボスであり先輩である雨宮知彦さん、平野陽さん兩名と、現地でのありとあらゆる面での援助をしていただいた友人である Raihan Nabil、Agra Muhammad の兩名なしではカンボンでの活動は不可能でした。調査にあたって、RW001 の各 RT 長は多忙の中、50 を超えるレンタルルームへ案内してくださいました。また、RT11 長である Pak Hj, Dana は調査中の滞在を快く受け容れてくださいました。また Pak Nanang は私の生活を常に見守ってくださいました。最後になりますが、調査に協力してくださったレンタルルームのオーナー、管理人、入居者の方々、本当にありがとうございました。

## 文献

- ABIDOYE, Rotimi Boluwatife. Gitta Puspitasari Riza Yosia Sunindijo. Michael Atafo Adabre. 2020.7 Young adults and homeownership in Jakarta, Indonesia International Journal of Housing Markets and Analysis ahead of print
- Alan Smart 2009.1 Invisible Real Estate: Investigations into the squatter property market International Journal of Urban and Regional Research 10(1) 29-45 EBSCO Publishing
- Alzamil, Waleed 2017.12 The urban features of informal settlements in Jakarta, Indonesia Data in Brief 15 993-999
- ANGELO Odicea. and DEGUCHI Atsushi 2004.1 LOW-INCOME HOUSING SYSTEM SCHEME AND RENTAL HOUSING TYPE IN CASE OF LA PAZ CITY, BOLIVIA 日本建築学会計画系論文集 586 59-66
- Ballesteros, Marife M 2004 Rental Housing for Urban Low-Income Households in the Philippines Philippine Institute for Development Studies Discussion Paper Series No.2004-47
- Comittiee on Economic, Social and Cultural Rights 1991 General Comment 4, The right to adequate housing U.N. Doc. E/1992/23, annex3 at 114
- Cox, Wendell 2020.6 Demographia World Urban Areas 2020 <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>
- David Bartecchi 2014.3 "The security of tenure : an introduction -Take Back the Land ! The Social Function of Land and Housing, Resistance and Alternatives, Passerelle," Ritmo
- De Soto, Hernando 2000 The Mystery of Capital - Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else Batam Press
- Desai, Renu . Mahadevia, Darshini. Gogoi, Trishna 2012 Rental Housing for the Urban Poor in Guwahati National

- Resource Center of Housing and Urban Poverty Alleviation, Government of India
- Dovey, Kim 2015.4 Sustainable Informal Settlements? *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 179 5-13
- Ellisa, Evawani 2016.4 Coping with crowding in high-density kampung housing of Jakarta *International Journal of Architectural Research* 10(1) 195-212
- FaridaNaceur 2013.6 Impact of urban upgrading on perceptions of safety in informal settlements: Case study of Bouakal, Batna Department of Architecture, University of Batna, Batna
- Global Business Guide Indonesia 2017 Indonesia's Mass Housing Sector: The Rise of Vertical Housing [http://www.gbgingonesia.com/en/property/article/2017/indonesia\\_s\\_mass\\_housing\\_sector\\_the\\_rise\\_of\\_vertical\\_housing\\_11739.php](http://www.gbgingonesia.com/en/property/article/2017/indonesia_s_mass_housing_sector_the_rise_of_vertical_housing_11739.php) 2021年1月15日取得
- Hassan, Ghada Farouk 2012.9 Regeneration as an approach for the development of informal settlements in Cairo metropolitan Alexandria *Engineering Journal* 51(3) 229-239
- Hua, Rongbo. Follinia, Camilla. Pana, Wen. Linner, Thomas. Bocka, Thomas 2017 A Case Study on Regenerating Informal Settlements in Cairo using Affordable and Adaptable Building System *Procedia Engineering* 196 113-120
- International Labour Office (ILO) 1972 Employment, incomes and equality: a strategy for increasing productive employment in Kenya ILO
- Joko ADIANTO, Rossa Turpuk GABE 2019.2 The spatial strategies and its mechanism of home-based enterprise in Kampong Cikini, Jakarta A/Z ITU *Journal of the Faculty of Architecture* 16(2) 55-68
- Joko, Adiando 2017.3 Autonomy Anonymous and the Code of Kampung Settlement: The Case of Cikini, Jakarta 東京大学乙第 18271号
- Joko, Adiando. Okabe, Akiko. Ellisa, Evawani. Shima, Norihisa 2016 The Tenure Security and its Implication to Self Help Housing Improvements in the Urban Kampung: The Case of Kampung Cikini, Jakarta *Urban and Regional Planning Review* 3 50-65
- Kompas.com 2020.2.6 Harga Properti Mahal, Bisnis Kos-kosan Menggeliat Halaman all <https://money.kompas.com/read/2020/02/06/131509226/harga-properti-mahal-bisnis-kos-kosan-menggeliat?page=all> 2020年8月22日取得
- Kompas.com 2019.10.9 Marak Rumah Kos Jadi Penginapan Wisatawan Asing di Badung, Bali <https://regional.kompas.com/read/2019/10/09/17232361/marak-rumah-kos-jadi-penginapan-wisatawan-asing-di-badung-bali?page=all> 2020年8月22日取得
- Kumar, Sunil 2001.1 Social Relations and Rental Housing Markets and the Poor in Urban India Department for International Development, UK
- Lombard, Melanie 2014.11 Constructing ordinary places: Place-making in urban informal settlements in Mexico *Progress in Planning* 94 1-53
- MacFarlane, Colin 2012 Rethinking Informality: Politics, Crisis, and the City *Planning Theory & Practice* 13(1) 89-108
- MacFarlane, Colin 2008.3 Urban Shadows: Materiality, the 'Southern City' and Urban Theory *Geography Compass* 2(2) 340-358,
- Mahadevia Darshini and Gogoi, Trishna 2011 Rental Housing in Informal Settlements - A Case-Study of Rajkot Center for Urban Equity An NRC for Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation, Government of India

- MARIE HUCHZERMEYER 2007.7 Tenement City: The Emergence of Multi - storey Districts Through Large - scale Private Landlordism in Nairobi International Journal of Urban and Regional Research 31(4) 714-732
- Marwa A. Khalifa 2015.12 Evolution of informal settlements upgrading strategies in Egypt: From negligence to participatory development Ain Shams Engineering Journal 6(4) 1151-1159
- Melani Budianta 2019.9 Smart kampung: doing cultural studies in the Global South Communication and Critical/Cultural Studies 16(3) 241-256
- Muyeba, Singumbe 2014.12 Effects of privatisation of low-cost public rental housing in Matero, Lusaka CSSR Working Paper #347
- Nassar, Dina Mamdouh. Elsayed, Hanan Gamil 2018.12 From Informal Settlements to sustainable communities Alexandria Engineering Journal 57(4) 2367-2376
- Neuwirth, Robert 2015 Shadow Cities - A Billion Squatters, A New Urban World Routledge
- Porter, Libby 2011.3 Informality, the Commons and the Paradoxes for Planning: Concepts and Debates for Informality and Planning Planning Theory & Practice, 12(1) 115-153
- Roy, Ananya 2011.3 Slumdog Cities: Rethinking Subaltern Urbanism International Journal of Urban and Regional Research 35(2) 223-238
- Roy, Ananya 2005 Urban Informality Toward an Epistemology of Planning Journal of the American Planning Association 71(2) 147-158
- Rukmana, Deden 2015.2 The Change and Transformation of Indonesian Spatial Planning after Suharto's New Order Regime: The Case of the Jakarta Metropolitan Area International Planning Studies, 2015.
- Rukmana, Deden 2015.2 The Change and Transformation of Indonesian Spatial Planning after Suharto's New Order Regime: The Case of the Jakarta Metropolitan Area International Planning Studies
- Saad, Ola Ahmed. Fikry, Mohamed Anwar. Hasan, El-Sayed Asmaa 2019.3 Sustainable upgrading for informal areas Alexandria Engineering Journal 58(1) 237-249
- Saunders, Doug 2011 Arrival City - How the Largest Migration in History is ReShaping Our World Windmill Books
- Silver, Christopher 2008 Planning the Megacity - Jakarta in the Twentieth Century Routledge
- Simone, Abdoumalig 2014 Jakarta - Drawing the City Near University of Minnesota Press
- Sinha, Nikhilesh 2016.9 Not by Violence: the governance of oral contracts in informal rental sub- - markets in Hyderabad, Indi World Interdisciplinary Network of Institutional Research Conference paper
- Sinha, Nikhilesh; Dastur, Shahen 2012.8 Private Low-Cost Housing and the Peri-Urban Frontier: The economics of building outside Indian cities 52nd Congress of the European Regional Science Association: "Regions in Motion - Breaking the Path" 21-25
- Sommerville, Peter Understanding Community: Politics, Policy and Practice The Policy Press 2014
- SOYINKA, Oluwole. and SIU, Kin Wai Michael 2017 Investigating Informal Settlement and Infrastructure Adequacy for Future Resilient Urban Center in Hong Kong, SAR Procedia Engineering 198 84-98
- The World Bank 1994 Searching for Tenure Security in Africa
- Triatno Yudo Harjoko , Joko Adianto 2018.1 Topology and the Web of Informal Economy: Case study of kakilima and its twisted networks in the market of Kabayoron Lama. Jakarta Asian Journal of Environment-Behaviour Studies 3(6) 179-189
- Turner, John F.C. 1976 Housing by People - Towards Auonomy in Building Environments Pantheon Books
- UN Department of Economic and Social Affairs Goals 11 Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient

- and sustainable <https://sdgs.un.org/goals/goal11> 2021年1月15日取得
- UN Department of Economic and Social Affairs 2018 World Urbanization Prospects 2018
- UN-Habitat 2011 A Policy Guide to Rental Housing in Developing Countries Quick Policy Guide Series - Volume 1
- UN-Habitat 1996 An Urbanizing World, Global Report on Human Settlements OXFORD UNIVERSITY PRESS
- UN-Habitat 2015.3 HABITAT III ISSUE PAPERS 22 - INFORMAL SETTLEMENTS
- UN-Habitat 2005.6 INTERNATIONAL MIGRANTS AND THE CITY
- UN-Habitat 2003 Rental Housing- An Essential Housing For The Urban Poor in Developing Countries
- UN-Habitat 2008 Secure Land Rights for All Global Land Tool Network contribution
- UN-Habitat 2007.4 Slum Dwellers to double by 2030: Millennium Development Goal Could Fall Short 21st session of the governing council 2021年1月15日取得
- UN-Habitat 1976 Summary & Observations on Proceedings of HABITAT U.N. Conference on Human Settlements Vancouver Queen's Printer for Ontario.
- UN-Habitat 2003 THE CHALLENGE OF SLUMS Global Report on Human Settlements Earthscan Publications Ltd
- UNITED NATIONS 1967 INTERNATIONAL COVENANT ON ECONOMIC, SOCIAL AND CULTURAL RIGHTS
- Wolfe, Albert Benedict 1913 The Lodging House Problem in Boston Harvard University Press
- Wulandari, Diah Wasis 2015.9 Improvement of Living Environment and Management of Kost Private Rental Housing in Urban Settlement of Indonesia 北海道大学 . 博士 (工学) 甲第 12029 号
- Wulandari, Diah Wasis and Mori, Suguru 2013.4 Characteristics of the Spatial Structure of Kostos Private Rental Housing: A Case Study of the Urban Settlement of Jakarta, Indonesia Journal of Asian Architecture and Building Engineering 13(2) 309-316
- Wulandari, Diah Wasis and Mori, Suguru 2015 Nature and Operation of Kost Private Rental Housing in Urban Settlement Development of Jakarta, Indonesia Journal of Civil Engineering and Architecture 9(11) 1362-1369
- 新井健一郎 2016 インドネシアの2011年新住宅法と首都圏の住宅開発 都市創造学研究 1 27-59
- 新井健一郎 2012 首都をつくるージャカルタ創造の50年 東海大学出版
- 池野旬、武内進一 1998 アフリカのインフォーマルセクター再考 アジア経済出版会
- 遠藤環 2011 都市を生きる人々: バンコク・都市下層民のリスク対応 京都大学学術出版会
- 大井慈郎 2011 インドネシア郊外ニュータウンの多層性-アジア的空間編成への視座ー 社会学年報 40 51-61
- 大井慈郎 2013 東南アジア首都郊外インフォーマルセクター-インドネシアの露天商を事例に- 社会学年報 42 85-96
- 大月敏雄 2015 住み方調査と"建築計画学" 日常と文化 1 80-84
- 大月敏雄 2018 都市住宅の歴史からみた住宅循環の課題 都市住宅学 103 9-12
- 小川さやか 2016 「その日暮らし」の人類学 光文社新書
- 小川さやか 2019 チョンキンマンションのボスは知っているーアングラ経済の人類学 春秋社
- 小野悠、城所哲夫 2018.1 インフォーマル市街地における開発形態の特質 ナイロビのインフォーマル市街地における空間マネジメントに関する研究(1) 日本建築学会計画系論文集 83(743) 83-91
- 小野悠、城所哲夫、志摩憲寿、柏崎梢、金ミンソン 2010.1 コンパウンドにおける土地所有権と女性のエンパワーメントの好循環関係について 日本都市計画論文集 45(3) 283-288
- 小野悠、前島彩子、城所哲夫、志摩憲寿 2012.5 ザンビア・ルサカの住宅地における土地問題に関する一考察 日本建築学会計画系論文集 77(675) 1139-1144

- 小野浩 2013 1940年代後半の戦災都市における住宅復興：戦後統制下の住空間の創出と分配 社会経済学 79(2)  
191-212
- 建築書院、笠原敏郎 1919 かし家と小住宅 建築圖案五十種 改訂版 建築書院
- 小玉徹 2017 居住の貧困と「賃貸世代」 明石書店
- 小山清 2006 小さな町 みすず書房
- ジェイン・ジェイコブス 山形浩生訳 2010 アメリカ大都市の生と死 鹿島出版
- ジグムント・バウマン、森田典正訳 2001 リキッド・モダニティ 大月書店
- ジム・ケメニー 祐成保志訳 2014 ハウジングと福祉国家 ― 居住空間の社会的構築 新曜社
- 住総研 編 2019 未来の住まい ― 住宅研究のフロンティアはどこにあるのか 柏書房
- 末吉栄三、伊東眞一、賀川健二、柏卓男 1975.1 沖縄における住宅問題の研究―その 12-「1室」型間借り；「2室」  
型間借り層の居住事情① 日本建築学会学術講演梗概集（計画系）50 1369-1370
- 高橋幹夫 2007 下宿という近代 住宅総合研究財団
- 坪井ひろみ 2003.2 グラミン銀行の住宅ローンとバングラデシュの女性 国際協力研究 18(2) 20-29
- 坪内逍遙 1937 当世書生気質 岩波文庫
- 中川清編 1994 明治東京下層生活誌 岩波文庫
- 中西徹 1991 スラムの経済学― フィリピンにおける都市インフォーマル部門 東京大学出版
- 中野忠 2009.3 寄留人、間借り人、下宿人 -- 近世ロンドンの住宅事情の一斑 早稲田社会科学総合研究 9(3) 1-34
- 西山卯三 1989 すまいの考今学― 現代日本住宅史 彰国社
- 西山卯三 1986 日本のすまい 2 勁草書房
- 日本経済新聞 2020.3.2 「賃貸世代」米英で台頭 住宅高騰 学費負担も重く 2021年1月15日取得
- 日本経済新聞 2019.8.26 インドネシア新首都、ボルネオ東部に 大統領が発表 費用 3.5兆円、確保は不透明  
<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO49019220W9A820C1FF8000> 日本経済新聞社 2021年1月15日取得
- ハーベイ・W・ゾーボー、吉原直樹訳 1997 ゴールド・コーストとスラム（シカゴ都市社会学古典シリーズ (No.2)）ハー  
ベスト社
- ハリリ・ハディ、三平則夫 編 1989 インドネシアの経済開発政策の展開 アジア経済研究所
- 平山洋介 2020 「仮住まい」と戦後日本：実家住まい・賃貸住まい・仮設住まい 青土社
- 平山洋介 2009 住宅政策のどこが問題か 光文社新書
- 布野修二 1991 カンボンの世界 ― ジャワの庶民住居誌 PARCO 出版
- 古田莉香子、山岸輝樹、布野修二、山田直行 2018.12 カンボン・インクルーブメント・プログラムの歴史と現状か  
ら見る今後の展開に関する考察 日本大学生産工学部第 51 回学術講演会公演概要 567-570
- 宮崎陽子 2005.6 「居住の権利」をどう位置づけるのか― 家政学の役割と期待― 家政学原論研究 39 42-49
- 宮本謙介、小長谷一之 1999 アジアの大都市 2 ジャカルタ 日本評論社
- 村松伸、岡部明子、林健吾、雨宮知彦 2017 メガシティ 6 ― 高密度化するメガシティ 東京大学出版
- 村松伸、深見奈緒子、山田協太、内山愉太 2016 メガシティ 2 ― メガシティの進化と多様性 東京大学出版
- 山下嗣太 2018.6 ポストコロニアル・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) 21-37
- 横山源之助 1949 日本の下層社会 岩波文庫
- ロバート・ニューワース、伊藤真訳 2013 「見えない」巨大経済圏 ― システム D が世界を動かす 東洋経済新報社
- 阿部泰隆 1994.4 アフォーダブルハウジング論再考への一視点 Urban Housing Sciences 8 33-36

上田一樹、吉方祐樹、雨宮知彦、岡部明子、鈴木弘樹 2014 東南アジア都市高密度居住区における住環境改善の研究  
ジャカルタ・チキニでの住民参加 日本建築学会 建築デザイン 210-211  
石黒 雅之、後藤 春彦、佐藤 宏亮 2011 外国人居住地域における大家の役割に関する考察 都市計画論文集 46(3)  
1027-1032

## 補遺資料

### kv ①

部屋数：3

月額家賃：1,000,000

#### 家主について

この建物については、インタビューに応じたのは家主ではなく、間借り人のひとりである。この建物は2階に貸部屋が3部屋あり、1階に家主の家族が住む空間がある。3部屋のうち2部屋は単独で住まれており、残るひと部屋は2人でシェアされている。回答した入居者は入居後3か月ほど経ったところであった。

#### 家屋の空間構造

この建物は二階建てでRC/ブロック造である。空間構造の特徴としては、外階段によって1階と2階の動線が分離されていること、居室前に広いベランダがあることが挙げられる。また、各部屋にはトイレ設備が設置されており、これによって家主とも他の居住者とも、空間を共有する必然性はなくなる。このように完全なプライバシーが貸部屋において成立している例はカンポンにおいては多くない。調査した入居者はこの部屋に1人で入居しており、他の例に比較して生活に余裕がある印象を受ける。

しかし、この場合最も特徴的なのは、共用空間である二階のベランダ部分に大量の荷物がおかれていることで、これは近くに同様に間借りするKのいところが、取引を行っている商品であるということだった。この商品の箱は共有部分の大半を占有しており、またKの部屋の中でもほとんどの場所を占有していたため、この貸部屋自体の質はたかいものの、居住環境としては大幅に損なわれているといえる。

### Nr ②

部屋数：12

月額家賃：1,000,000

#### 家主について

彼女はこの地域で大工の棟梁として働く男性の妻である。このカンポン内に住む女性であるが、この貸家には居住していないが、このカンポン内に住む女性であるが、この貸家には居住していないが、2-3日に一度、コスに訪れて共有空間の清掃や管理を行っている。

#### 貸部屋の営業形態

この貸家は女性専用である。月額の家賃はIDR1,000,000を中心に、部屋や設備状況によって異なっている。中には冷房の設置された部屋もあり、そのような部屋は家賃が高く設定さ

れている。2人以上でシェアされる部屋も多い。2人で生活する場合は2人用の家賃設定がある。例えば1人では月IDR1,000,000である部屋は、2人で住むとIDR1,500,000となる。しかし様々な人間関係に応じて割引を行っているようで、インタビューに回答した入居者はインドネシア大学の学生であるという理由で割引を受けることができていた。

全部屋を合わせて14から15人ほどが生活していたが、全て職業についており、昼間には人が少ないが、夜はみなキッチンで夕飯を調理するという。男性中心の入居者であることが多い他の多くのコスでは日常的な調理光景は見られなかったが、こことMnではキッチンがよく利用されていた。

入居者は看護師や、ショッピングモールでセールスの仕事についている者、あるいは学生であった。

#### 家屋の空間構造

2階建てであり、コンクリート/ブロック造である、キッチンとトイレ/水場が3つ、整備されており、路地沿いに洗濯物を干すことのできる前庭がある。冷房の存在からも分かる通り、カンボン内では非常に設備の整った物件であるということができる。

#### Rizal ④

部屋数：9

月額家賃：700,000

#### 家主について

家主は幼少期よりこのカンボンに住んでいる。この建物は以前は家主の両親が所有していた建物である。2010年に現在の所有者の手にわたり、その一部を貸間とした。

#### 貸部屋の営業形態

入居者は全て企業などで働く労働者である。入居者は1年ほど住むものが多いが、中には10年ほどの長期にわたって暮らしている人もいるという。家主と2人の家族メンバーもこの家に住んでいる。1部屋には通常2-3人が生活している。実測ができた共有部からは確認できなかったが、全部で9部屋が貸しに出され、空室はないという。

#### 家屋の空間構造

平屋であり、路地に面して食堂が運営されている。細長く続く複雑な構造になっており、奥には共有水場(MCK)と似通った構造のトイレと水場がある。ここは以前、屋外の共有水場であったのではないかと推測される、この場所は広い共有部となっているが、その大部分が雑多な物置としての利用しかされておらず、リビングのような生活空間としての活用はなされていない。共有部には冷蔵庫などがおかれ、台所もあるというが、入居者がそれらを利用することはない。また貸部屋の中の一室は、廊下をカーテンで区切っただけのものであり、劣悪な住環境であると言える。

#### Hi ⑥

部屋数：2

月額家賃：800,000

### 家主について

この家に 1980 年代から住む家族が家主である。この建物は 1990 年代に建設され、家族の家として居住されていたが、2009 年ごろから一部を貸間として貸し出すようになった。

### 貸部屋の営業形態

2 階の 2 部屋を貸し出しており、それぞれに 3 人づつが入居している。それぞれの部屋に住む 3 人は同じ職場に勤める同僚であり、会社員と、建設作業員であり、現在共に入居から数か月経った時点であるという。

### 家屋の空間構造

2 階建てであり、1 階はコンクリート / ブロック造であり、二階は木造である。一階部分は 2 分割されており、その片方がこの家族の所有している部分である。

1 階のリビングとキッチン、水場は入居者と家主家族が共用している空間である。入居者もキッチンを使うことが許されている。貸間の部屋は 2.5m\*2m ほどの大きさの部屋であり、3 人で住んでいることを考えると寝転がる以上のスペースはないと考えられるが、一方で家主家族も子供を含めて 5 人家族であり、残りの空間を考えると劣らず狭小な空間で住んでいることになる。

各寝室は、廊下に面した窓とドア以外は開口部のない行燈部屋となっている。各寝室は二階の廊下に面して並んでおり、間借り人と家主が同じ空間を共有するつくりとなっている。

## Ek ⑨

部屋数：3

月額家賃：600,000（週 300,000）

### 家主について

家主は 2008 年に市北部からこのカンポンに引っ越してきた。下宿を営む個人の多くは古くからこのカンポンに住んでいる人で、彼女のような例は他にはない。彼女がこの家を購入したのは 10 カ月ほど前で、同時に貸家を開いている。現在は 1 階で飲用水の販売を行っているが、これも最近に営業を開始したものである。

### 貸部屋の営業形態

1 階及び 2 階の 3 部屋を貸し出しており、入居者は全て近接する病院に通院する患者である。そのため、入居期間は 1 週間から 1 か月と非常に短くなっており、1 週間ごとの家賃設定もおこなわれている。

### 家屋の空間構造

三階建ての RC / ブロック造である。1 階に家主の運営する飲用水販売店があり、各階に一つずつトイレが設置されている。最上階に家主が娘とともに生活しており、3 階にはキッチンが設置されている。

共有スペースと呼べるような空間はほとんどないが、1 階の路地に面した店先や寝室前の廊下などに入居者が集まって談笑しているさまも観察できた。

## Ln ⑩

部屋数：3

月額家賃：550,000

#### 家主について

この家はLnの夫婦で所有している家である。Lnは幼少期この家に住んでいる。カンポン内での主要な路地の近くに立地している。

以前はLnの家族で住んでいた建物であったが、家族メンバーが転出して空いた空間を貸部屋に改装している。

#### 貸部屋の営業形態

2階の3部屋を貸部屋としているが、満室であり計10人が住んでいる。入居者は病院勤務者や、警備員である。最も長く住んでいる入居者は17年前から住み続けている一方で、最も新しい入居者は2か月前に入居したばかりである。

#### 家屋の空間構造

2階建てであり、1階はコンクリート/ブロック造であり、二階は木造である。貸部屋は2階の3部屋であり、1階の寝室は家主の寝室である。1階のリビング、水回り、キッチンには間借り人も利用できる空間であるが、入居者は通常は自ら料理をすることは少なく、屋台や食堂等を利用している。

### Nn ⑫

部屋数：① 4 部屋② 6 部屋

月額家賃：750,000

#### 家主について

①の家に古くから住む家族が家主である。

#### 貸部屋の営業形態

②は2016年より貸間を運営しており、現在は6室中4室に入居者がいる。①には以前から家族で住んでいたが、2019年から貸間として運営を始めている。①は4階建であるが、そのうち3階のみが貸間であり、その他の階は引続き家族で住むための空間となっている。この貸間は貸しに出されてからまだ日が浅く、まだ入居者はいない。

②について入居者は会社などに勤務する労働者である。最長で2年、最短で1か月の利用である。両方の貸部屋の建物に共用のトイレがあるが、共に間借り人が利用できるキッチンはない。

#### 家屋の空間構造

①コンクリート/ブロック造であり、4階建である。平屋から2階建て程度がほとんどであるカンポン内で、最高層の住宅の一つである。このことからうかがえるように、水回り等の設備も含めて建物の質はカンポン内で見ると非常に高いといえる。2階と3階は同じ平面構成であるが、2階は家族メンバーの寝室となっている。4階は洗濯などに利用されている水場があるが、ここも家主家族の利用に限られている。①の平面計画は貸間に最適化されているように見えるが、実態として貸間として運用されているのは家族の住む住宅のほんの一部である。

一方、②は1階はブロック造、2階は木造であり、建て詰まった中でほとんどの部屋は窓のない行燈部屋となっている。住人がカンボンから転出した家を現在の家主が買い取り、貸間として運用しているものであり、家主自身が居住している①に比べると質が劣っていることが見て取れる。

### Sb ⑬

部屋数：3

月額家賃：500,000

#### 家主について

家主はこの家の1階に幼い娘とともに生活している。2018年より下宿運営を始めている。2部屋に入居者がおり、共に民間会社で働く社員が居住している。下宿を開設してからそれほど年月は経っていないが、入居者は既に1年以上生活しているという。

Mnとともにこの付近はカンボンの入り口から最も離れている地域の一つである。川向こうと、路地の向こうには一般の市街地がひろがるが、壁に隔てられているため通り抜けることはできない。

#### 家屋の空間構造

2階建てであり、1階はブロック造、2階は木造である。1階に共用のトイレ設備がある。キッチンがあるが、間借り人はそれを利用することはない。1階は共有部となっているが、リビング的な空間ではなく、どちらかという廊下に近いような空間である。

### Mn ⑭

部屋数：11

月額家賃：600,000

#### 家主について

家主家族はこのカンボンの他の場所に居住している。建物は1980年頃に建設されたものである。以前は貸部屋ではなかったが、2011年前後に貸部屋となった。この貸部屋は女子専用である。

最も古い入居者は8年近く住んでおり貸部屋が営業を開始した当初から住んでいると思われる一方、住み始めて2、3か月である入居者もいる。

この物件は、カンボンの入り口から最も離れた場所に位置する貸部屋である。カンボンの入り口から最も離れている地域の一つである。川向こうと、路地の向こうには一般の市街地がひろがるが、壁に隔てられているため通り抜けることはできない。

#### 家屋の空間構造

2階建てブロック造である。川に面してキッチンとトイレ・洗濯場が設置されている。共有部のキッチン周辺は間借り人が集まる場所となっている。入居者に女性が多いこともあり、キッチンは頻繁に入居者によって利用されているが、これは他の貸部屋ではあまり見られないことである。その一方でこの貸部屋の周辺も非常に建て詰まった区域であり、部屋の大半は窓のない行燈部屋になっていると思われる。





図1. コス①2階平面図(1:50)

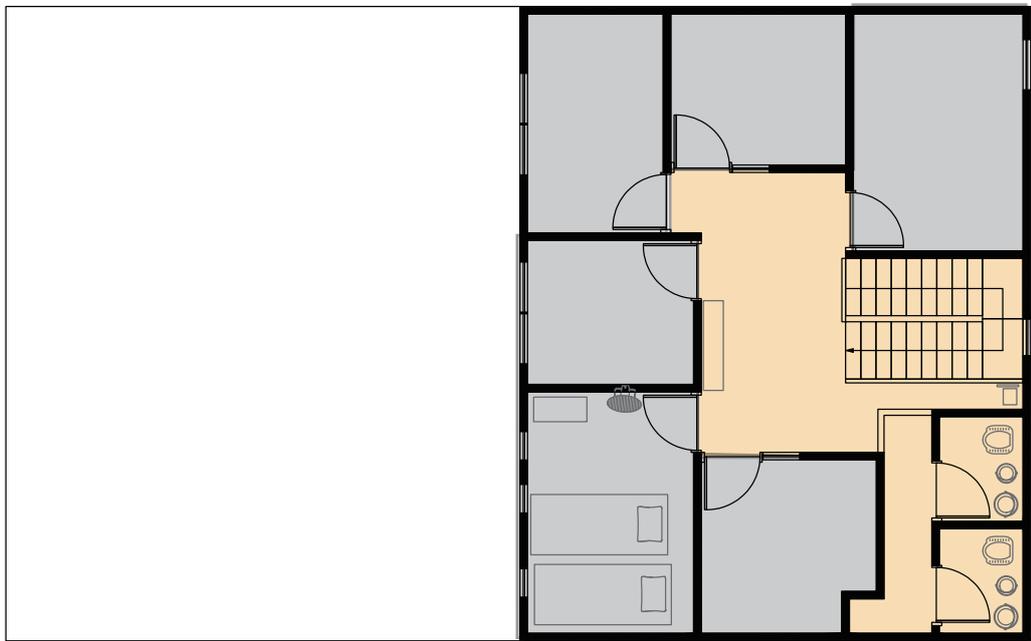
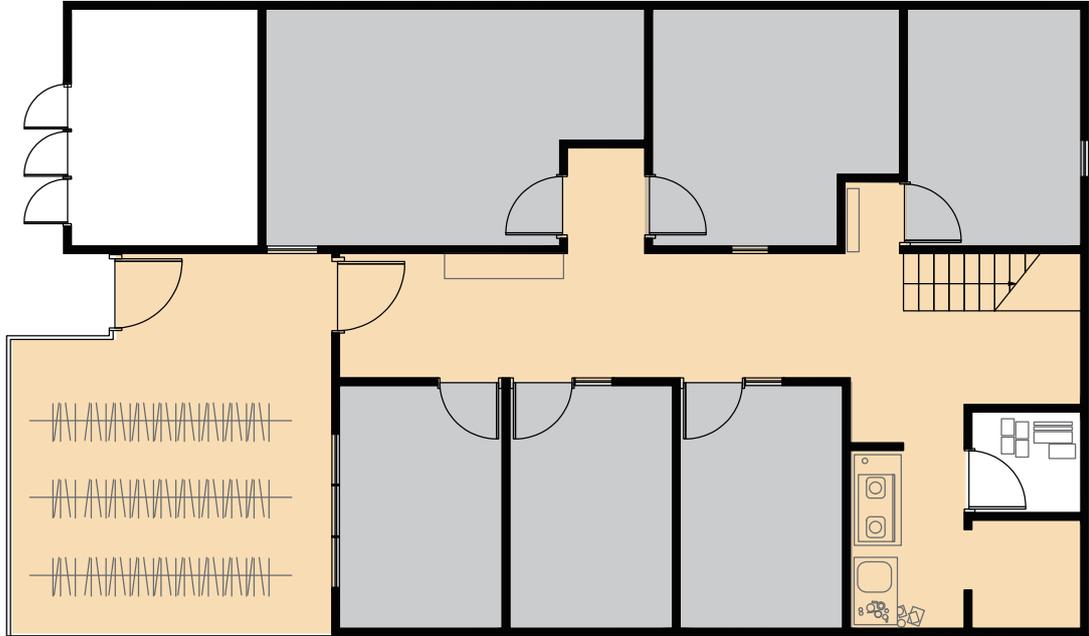


図2. コス②;一階平面図(上)と2階平面図(下)(1:50)



図3. コス⑥;一階平面図(左)と2階平面図(右)(1:50)



図4. コス⑨;一階平面図(左)、2階平面図(中央)  
と3階平面図(右)(1:50)

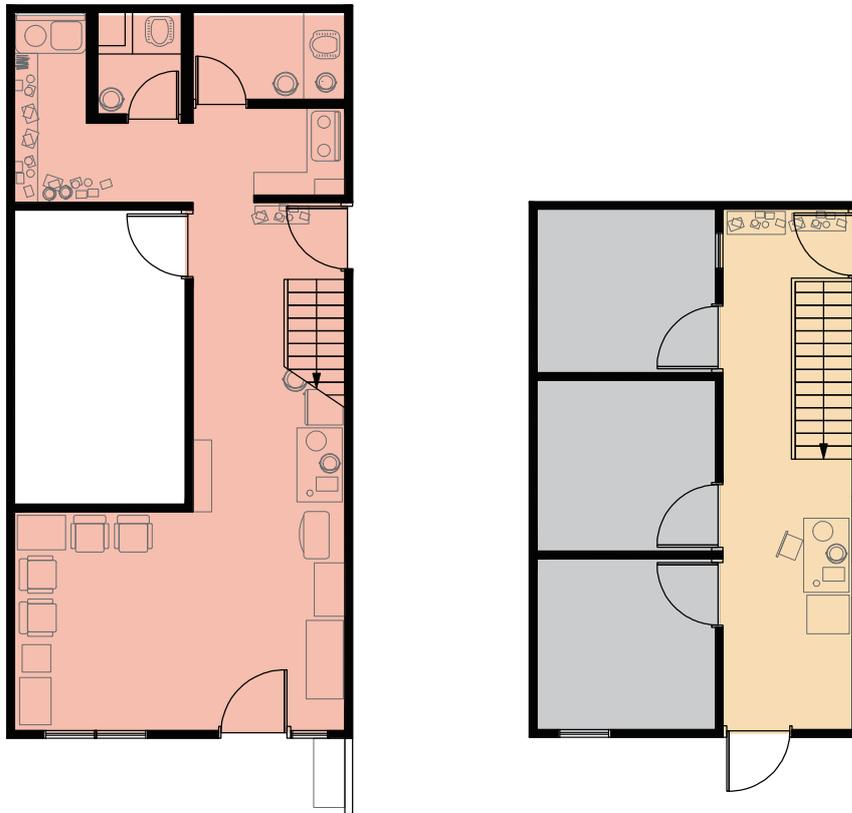


図5. コス㊿;一階平面図(左)と2階平面図(右)(1:50)

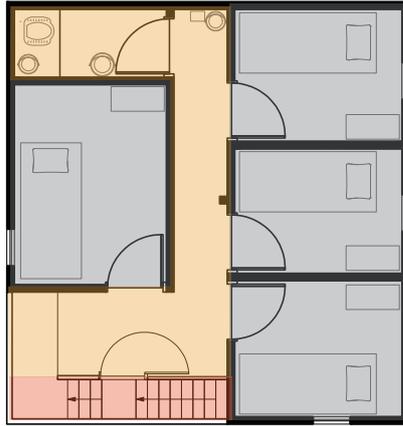


図 6. コス⑫;家屋①の 3 階平面図 (1:50)

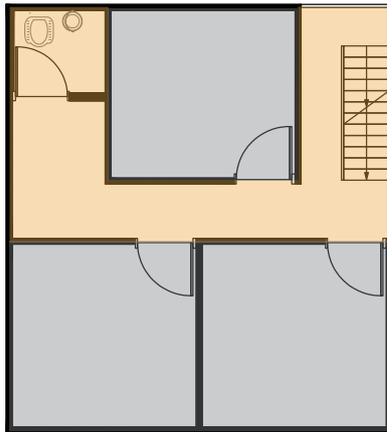


図 7. コス⑫;家屋②の 2 階平面図 (1:50)

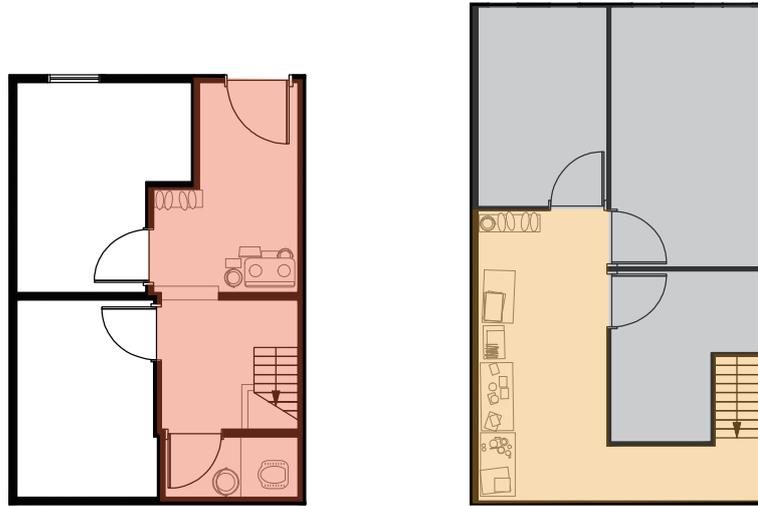


図 8. コス⑬;一階平面図 (左) と 2 階平面図 (右) (1:50)



図 9. コス⑭;一階平面図 (左) と 2 階平面図 (右) (1:50)