インドネシア地方都市における賃貸住宅事情の地域差

バンドン(ジャワ島), メダン(スマトラ島), ウジュンパンダン(スラウェシ島)を例として

STATISTICAL ANALYSIS ON LOCALITY IN RENTAL HOUSING SITUATION OF BANDUNG, MEDAN AND UJUNG PANDANG IN INDONESIA

長谷川 洋*, 石坂 公一**, 横堀 肇***

Hiroshi HASEGAWA, Koichi ISHIZAKA and Hazime YOKOBORI

This paper aims to statistically clarify the locality in rental housing situation, from the viewpoints of physical conditions of housing and characteristics of households, in Indonesian provincial cities by adducing Bandung, Medan and Ujung Pandang as examples.

There are clearly locality in physical conditions of rental housing among three cities. Though Bandung shows locality based on urbanization as well as Jakarta Metropolitan area, Medan and Ujung Pandang show locality based on special character of the region such as large scale rental housing in Medan and provision of rental housing using ground floor level of traditional elevated floor houses in Ujung Pandang. There are also locality in characteristics of households reflecting traditional household types. For example, typical household types of rental housing in Bandung, where had a tradition of a nuclear family, is mainly constituted by a small nuclear family or single family. On the other hand, those of Medan, where had a tradition of extended family, is a relatively large nuclear family or shared family among brothers and sisters or friends, and young single family in Ujung Pandang lives in small rental housing or larger owner occupied house as the dependent, because they also had a tradition of extended family.

Consequently, it would be needed in Indonesia not to merely amplify rental housing models in Java cities but to consider the local characteristics of housing and their households in making rental housing policy of provincial cities.

Keywords : Indonesian provincial city, rental housing, statistical analysis, locality, housing conditions, characteristics of household

インドネシア地方都市 賃貸住宅 統計分析 地域差 住宅事情 世帯特性

1. 研究の背景と目的

インドネシアの都市部は現在、首都ジャカルタのみならず地方都市においても急激な人口成長に伴い過密居住の激化や居住環境の悪化等の深刻な住宅問題に直面している。文献1（以下、「既報」）で述べたように、住宅政策レベルにおいては、その対応策として近年、低所得層向けの賃貸住宅供給への関心が高まってきており、1994年度より日本政府とインドネシア政府の間で「賃貸住宅供給促進に関する研究協力事業」（以下、「研究協力事業」と略称）が実施されている。筆者らは既報において、この研究協力事業の一環として実施した「ジャカルタ住宅実態調査」から得られたデータを住宅の物的特性や居住世帯の特性及び住居移動の観点から統計的に分析・整理し、ジャカルタ首都圏の住宅市場において賃貸住宅が果たしている役割について明らかにした。

ところで、インドネシアは東西 5,000km、南北 3,000km に広がる巨大な島嶼国家であり、大小合わせて 300 以上の民族集団と 250 以上の言語グループが存在していると言われている。したがって、インドネシアを全国的視点から見た場合、伝統的居住形態に関しては我が国と比較してはるかに多様な地域差が存在しており、その後背地域の生活習慣の影響を受けている地方都市の都市住居においても地域によって大きな相違が認められる。その結果、ジャカルタ首都

圏と地方都市あるいは地方都市間の間には、賃貸住宅の物的特性やそれが市場において果たしている役割についても著しい地域差が存在していると考えられる。したがって、インドネシアにおける今後の低所得層向け賃貸住宅供給のあり方を考える上では、ジャカルタ首都圏の賃貸住宅政策をモデルとし、それを全国的に数値化するのではなく、歴史的・文化的条件や経済的条件、都市化条件等の異なる地方都市における賃貸住宅市場の地域差と住宅市場におけるその位置づけを明らかにし、それぞれの地域的特性に立脚した賃貸住宅政策のあり方を構築することが必要となってくる。

以上のような認識を踏まえて、「研究協力事業」ではジャカルタ首都圏に引き続いて、地方都市を対象とした「地方都市住宅実態調査」を実施した。本研究は、この調査によって得られたデータを（後背）地域の伝統的居住様式が都市部の賃貸住宅事情にどのように反映されているのかという点を中心としつつ分析し、賃貸住宅事情の地域差を主としてその物的特性や世帯特性、住居移動の観点から明らかにすることを目的としている。

2. 研究対象都市と研究の方法

本研究が対象とする地方都市として、インドネシアの主要 3 島から各 1 都市づつを選定した。すなわち、ジャワ島からはバンドン市、

* 建設省建築研究所住宅計画研究室 研究員・博士(工学)

** 東北大学工学部建築学科 助教授・工博

*** 住宅都市整備公団住宅都市総合研究所 研究役・工修

Researcher, Housing Planning Div., Building Research Institute, MOC, Dr. Eng. Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Univ. of Tohoku, Dr. Eng.

Senior Researcher, Housing and Urban Development Corporation, M. Eng.

図-1 研究対象都市の位置

スマトラ島からはメダン市、スラウェシ島からはウジュンパンダン市の計3都市を選定した(図-1)。

各都市の選定理由は以下のとおりである。インドネシアは人口約1億8000万人(1993年現在)を有する世界第4位の人口大国であるが、その6割は国土面積の7%未満に過ぎないジャワ島に集中している。したがって、ジャワ島は既にかかなりの開発が進み伝統的な居住形態はほとんど消滅していると言われているが、ここではジャカルタ首都圏と同様の都市化に起因する住宅事情の悪化¹⁾の共通性を確認する目的で都市化の著しいジャワ島も対象としバンドンを選んだ。バンドンはジャカルタの東南約150kmに位置し、人口約206万人(1990年時点)の西ジャワ州の州都である。一方、ジャワ島以外からは、地域独自の要因に支配された地域差を観察する目的でスマトラ島及びスラウェシ島を対象とし²⁾、本研究が賃貸住宅という都市住宅を対象としていることを考慮して各島の最大都市であるメダンとウジュンパンダンを対象とした。メダンはスマトラ島の北部に位置する人口約173万人(1990年時点)の北スマトラ州の州都、ウジュンパンダンは人口約94万人(1990年時点)の南スラウェシ州の州都である。

研究の方法としては、各都市において実施した「住宅実態調査」の結果得られたデータを統計的に分析する。調査はまず既報のジャカルタ首都圏の場合と同様、現住宅の状況、世帯の状況、前住宅の状況、現住宅の評価、住宅の改善計画、等についてのアンケート調査を実施した。ついでアンケート実施地区内において、統計分析の結果から典型的と考えられる住戸を対象としてプラン採取³⁾及び住まい方等のヒアリングを行った。

表-1 調査対象地域の特性とサンプル数

都市名	クチャマタン名	人口密度 (人/ha)	人口増加率 (%)	サンプル数 (戸)
バンドン	Cibeunying Kidul	219,4	-5,2	273
	Cicendo	186,0	-3,3	182
	Babakan Ciparay	129,1	18,2	286
	Ujung Berong	49,6	36,6	259
	全バンドン	92,8	12,6	1 000
メダン	Denai	260,1	-18,3	204
	Barat	159,3	-7,2	289
	Tembung	107,6	12,8	265
	Sunggal	62,9	37,5	242
	全メダン	70,8	8,4	1 000
ウジュンパンダン	Bontoaia	322,9	-0,5	152
	Tamalate	108,0	27,8	246
	Panakkukang	41,5	49,0	102
	全ウジュンパンダン	52,5	7,5	500

注)人口増加率はバンドン・メダンは1989～1993年の4年間、ウジュンパンダンは1987～1993年の6年間。また、人口密度は各都市ともに1993年時点。

調査対象地区の選定も既報のジャカルタ首都圏の場合と同様である。まず各都市の全クチャマタン(日本の町丁目の町に相当)の人口密度及び人口増加率を整理し、その中から表-1に示すように、人口密度の高いあるいは人口増加率が著しく「都市化」していると考えられるクチャマタンを対象地域に選定した。人口密度の高いクチャマタンは人口増加率がマイナスの地区が多く、主に都心部に位置する地域であり、一方、人口密度の相対的に低い地域ほど人口増加率が著しく、主に都心周辺部の現在開発が進んでいる地区に相当する。人口密度、人口増加率ともに低いクチャマタンは、まだ都市化の影響が少ない地域と考えられるので除外した。ついで各クチャマタンにおいて典型的と思われるクルラハン(日本の丁目に相当)を抽出し(クルラハンの選定に際しては計画的な開発地区は除き、いわゆるカンボンと呼ばれる非計画的に形成された住宅地を対象としている)、抽出したクルラハン内は基本的に住戸単位⁴⁾の悉皆調査とした。アンケート調査はバンドンとウジュンパンダンについては1995年9月、メダンについては1996年5月にインドネシア中央統計局のスタッフによって行われた⁵⁾。サンプル数はバンドンとメダンは1000サンプル、ウジュンパンダンは500サンプルである。

なお、関連する既往研究については、インドネシアの伝統的住宅様式及び居住形態に関しては既に多くの著書及び研究・報告⁶⁾で紹介されており、また地方都市における都市住宅の地域差についても一部の報告⁷⁾は存在するが、本研究のように地方都市における賃貸住宅事情の地域差を比較的大量データに基づき統計的に分析したものは存在しない。

3. 対象都市の後背地における伝統的住宅様式と居住形態

本研究の目的は地方都市における賃貸住宅事情の地域差を明らかにすることにあるが、一般に地域差の要因は地域の伝統的な居住形態の影響を受けていると考えられる⁸⁾。したがって、本節では、本研究の対象都市の後背地域における伝統的住宅様式及び居住形態について既存の文献をもとに概観しておく⁹⁾。

インドネシアの伝統的住宅様式としては高床式住宅が広く知られているが、ジャワ島(及びバリ島、ロンボック島)では接地型住宅の伝統がある。但し、ジャワ島の中でもバンドンを中心とするスンダ地方だけは日本の住宅と同程度の低い(40～50cm程度)高床式住宅の伝統を持つ。細い木造軸組に竹を編んだ網代の壁を取り付け、屋根は椰子繊維で葺いた簡素な住宅である。都市部の低所得層の多い地区でもかつてはこのような住宅形式が一般的であったが、経済成長に伴い現在はレンガ造の接地型住宅が広く普及している。その影響は農村部にも波及しており、伝統的な木造軸組の住宅は現在ではほとんど見る事ができない。スンダ人の家族形態は伝統的に核家族が中心であり、一般に西ジャワでは子供の結婚後は原則的に同居の形態をとらず、各世帯が独立して家を構える。

北スマトラのメダンの後背地にはバタック人が住んでいる。バタックの伝統的住宅は壁が傾斜した(屋根が広く床が狭い)高い高床式住宅であり、屋根は椰子繊維で葺かれている。一般に住宅規模は大きく、妻側の階段を上ると中央に細長い通路が取られ、その左右の60cm程度床上げされたスペースにいくつもの炉が掘られており、それぞれの炉を中心に数世帯が一つの住宅の中に居住する(図-2)。一般にカロ族では父系親族関係によって結ばれた核家族が

図-2 パタック・カロ族の伝統的住居（モデル）

写真-1 ウジュンパンダン市内の高床住居

一つの住宅に平均8世帯居住し、一方、トバ族では一つの住宅に夫方の両親や男の子供たちが同居する大家族を形成する。このように、パタック地方では大規模な高床式住居に数世帯が同居する伝統を持つのが特徴である。

一方、ウジュンパンダンを中心とする南スラウェシには、海洋民族であるブギス・マカッサル人が住んでいる。その伝統的住宅も高い高床式であり、階段を上ると住宅の妻側前面に張り出したベランダ空間があるのが特徴であり、その後部に一段高くなった内部空間が広がっている。伝統的な家族形態は核家族の形態をあまりとらずに、結婚した子供世帯が親世帯と同居したり、親戚を受け入れたりして拡大世帯を構成するのが一般的である。南スラウェシでは現在でもこのような伝統的住宅様式及び居住形態が一般的であり、後背農村部のみならず州都ウジュンパンダン市内にも高床式の都市住居が多く存在している（写真-1）。

4. 住宅所有形態別の物的特性

以上のような後背地域における伝統的住宅様式の影響を受けて、地方都市の都市住宅にはその物的特性からみてどのような地域差が認められるのか。本節ではその点について住宅実態調査の結果をも

表-2 都市別の各住宅所有形態の構成比

都市名	所有形態 合計 (戸)	持家	コントラ	セワ	官舎	単位(%)	
						無料賃貸	その他
バンドン	1 000	58.0	17.2	11.7	1.3	10.8	1.0
メダン	1 000	43.1	23.8	19.6	0.1	12.7	0.7
ウジュンパンダン	500	56.2	23.0	1.8	9.4	7.0	2.6

とに検討する。

表-2は都市別に本調査結果による各住宅所有形態の構成比を示したものである。

インドネシアにおける住宅所有形態については、詳細は既報で述べたが、コントラとセワという2種類の賃貸住宅の所有形態があるのが特徴である。コントラとは「一括払い契約賃貸」と呼ばれるもので、契約期間の家賃を一括して前払いする所有形態である。セワは「月払い賃貸」と呼ばれるもので、日本でごく一般的な家賃を月々支払う所有形態である。

コントラとセワを合わせた賃貸住宅についてみると、いずれの都市においてもセワよりもコントラの方が多い。ジャカルタ首都圏ではセワの方がやや多かったから、一般に都市化の進展につれてセワが増加するものと思われる。その中で、ジャカルタ首都圏やバンドンよりも都市化程度の低いメダンにおいて、持家にほぼ匹敵する賃貸住宅市場が成立している。この地域では（前節で述べたように）大規模住宅の中に数世帯が同居して居住する習慣があることから、持家を所有するという概念が相対的に希薄なことによるものと推察される。一方、ウジュンパンダンではセワはほとんど存在せず、賃貸住宅はコントラが主流を占める。ウジュンパンダン程度の人口規模の地方都市では、セワ形式の賃貸住宅市場は現在のところ成立していないようである。

以上のように、賃貸住宅のシェアやタイプには都市別の相違はあるものの、いずれの都市においても持家、コントラ、セワの3者で8～9割程度を占めている。以下ではこの3つの住宅所有形態に着目し、その特性について都市別¹⁰⁾に分析していく（但し、シェアの少ないウジュンパンダンのセワは除く）。

図-3は都市別に住宅所有形態別の延床面積分布を示している。

バンドンの場合、持家は20～40㎡台を中心に分布しており、他都市と比較すると規模は小さい。借家はさらに小さく、コントラは30㎡未満、セワは20㎡未満の小規模借家に集中する。中央値は持家43㎡、コントラ19㎡、セワ16㎡である。賃貸住宅の規模はジャカルタ首都圏の「周辺地域」や「市街化進行地域」（定義は既報

図-3 都市別・住宅所有形態別の延床面積分布

住宅規模が相対的に小さかったのは、このように高床式の持家の1階部分を数戸に細分してコントラとして賃貸経営しているからにはほかならない(図-4)。

以上のように、地方都市の都市住居には住宅規模や設備水準のみならず、住宅材料や賃貸住宅形式にも著しい地域差が現れている。その中で、メダンやウジュンパンダンでは、地域の伝統的住宅形式の影響に支配された賃貸住宅事情の地域差が認められる。一方、バンドンでは都市化の進行により(賃貸)住宅事情が低下するというジャワ島の都市部にかなり共通する現象を確認することができる。

5. 住宅所有形態別の世帯特性

では、賃貸住宅に居住する世帯特性から見るとどのような地域差が現象しているのか。本節ではその点について検討する。

図-5は都市別かつ住宅所有形態別に世帯主年齢と世帯人員の同時分布を示したものである。

バンドンの場合、持家では著しいピークは存在しないが、30～40歳代後半までの4～6人世帯が多く、比較的若い世帯を中心として持家が供給されている。コントラでは25歳未満の単身世帯と25～34歳の2～4人世帯にピークがあり、持家と比べるとピークの中心はより若く小人数の世帯にシフトしている。セワにはさらに若い世帯が多く、20歳代の1～3人世帯が中心となる。バンドンの場合、コントラとセワの世帯特性はジャカルタ首都圏の場合に近い。都市化による世帯規模の縮小に加え、バンドンやジャカルタを含む西ジャワ州では伝統的に家族形態は核家族を中心とすることから、都市住宅においても各住宅所有形態の世帯規模は(以下に示す)他都市と比較して小規模世帯が多い。

メダンの場合も持家は著しいピークは存在しないが、50歳代前半の8人以上世帯にピークがあり、ライフステージの後期にある大規模世帯が多い。コントラは持家よりも若い年齢層の小規模世帯にシフトしているが、ピークの中心は30歳代の3～5人世帯である。他都市と比較すると、年齢的・人数的にかなり広い層に対応しており、相対的に年齢層の高い大規模世帯が多い。セワの場合は20歳代後半から30歳代の3～5人世帯が多く、コントラよりもやや若年小規模世帯にシフトしているがやはり世帯規模は大きい。賃貸住宅規模が他都市と比較してかなり大きかったことを反映して、居住層の年齢は相対的に高くかつ世帯規模も大きい。この地域では数世帯が一つの大規模住宅内に居住したり、拡大家族を構成する伝統があったが、現在の都市住宅においても大規模住宅に大規模世帯で居住することが一般的になっている。また、賃貸住宅に居住する核家族世帯の子供人数をみると(表-4)、最頻値はバンドンやウジュンパンダンでは1人であるが、メダンは2人であり、また4人以上

表-4 都市別の賃貸住宅の子供人数分布

		単位(%)				
子供人数	1人	2人	3人	4人	5人～	平均(人)
都市・賃貸形態						
(バンドン)						
コントラ	35.3	23.5	23.5	7.1	10.6	2.3
セワ	47.9	18.8	10.4	8.3	14.6	2.0
(メダン)						
コントラ	18.6	30.0	21.4	17.9	12.1	2.9
セワ	26.0	32.5	15.4	14.6	11.4	2.6
(ウジュンパンダン)						
コントラ	41.2	17.6	17.6	14.7	8.8	1.9

図-5

都市別・住宅所有形態別
世帯人数と世帯主年齢の
同時(等高線)分布

の世帯も多く、平均子供人数も多い。一般に若年層の世帯分離があまり活発でない状況が示唆され、その結果、単身世帯や若年小規模世帯を対象とした小規模賃貸住宅市場があまり成立していないものと思われる。

ウジュンパンダンの場合、世帯主年齢 35 歳程度、世帯人員 4 人程度を境として持家層とコントラ層が明瞭に分化している。持家は 40 歳代前半の 6 人世帯と 40 歳代の 8 人以上世帯にピークがある。この地域の伝統的家族形態も拡大世帯を構成することが多いことから、持家世帯の世帯規模も大きい。一方、コントラはきわめて小規模世帯に対応しており、中でも 20 歳代前半までの単身世帯に特化している。伝統的には農村部から流入してきた若年単身層は親類等の持家に居住し拡大家族を形成するのが一般的であったが、現在では（図-4 に示したように）高床式住宅の 1 階部分を活用した賃貸住宅供給の増加により、コントラに単身居住するもの一般的になっていると言える。このように、都市化の程度が相対的に小さく賃貸住宅市場が主として若年単身層向けにしか成立していないことにより、図-3 に示したように、ウジュンパンダンの賃貸住宅（コントラ）の規模は小さかったのである。

以上の点に関連して、図-6 は住宅所有形態別の世帯型を示したものである。

持家の場合、各都市とも核家族世帯が中心であるが、世帯構成における地域差も顕著である。すなわち、伝統的に拡大世帯を構成する習慣のあるメダンやウジュンパンダンでは、やはり結婚した子供世帯が親と同居する「核家族+親」やこれに未婚の子供（結婚している子供の兄弟姉妹）も加わる「親+未婚+既婚」、さらには親戚や他人が同居するケース等が多い。いわゆる拡大世帯が計 3~4 割程度を占めており、とくに親類や他人が持家世帯に居候するケースはウジュンパンダンで高くなっている。一方、結婚した世帯は独立して住宅を構えることが伝統であるバンドンでは、拡大世帯の比率は 2 割未満であり、伝統的な核家族の形態がやはり支配的であるこ

とが分かる。

賃貸住宅についてみると、バンドンでは核家族世帯が最も多いが、セワでは単身世帯もかなり多くなる。さらに、ウジュンパンダンのコントラでは核家族世帯よりも単身世帯の方が多くなり、コントラが単身世帯の受け皿になっている状況が改めて確認できる。一方、メダンではコントラやセワでも核家族世帯が圧倒的に多く、単身世帯はほとんど存在しない。むしろ若年層は（各人の家賃負担を下げるために）兄弟姉妹や友人同士で居住するケースが多いのが特徴である。大規模住宅に多人数居住する伝統に加え、単身世帯の受け皿となるような小規模借家は少ないためであると思われる。なお、このような兄弟姉妹・友人同士で居住している世帯の比率はバンドンやウジュンパンダンのコントラやセワでも 1 割程度を占めており、インドネシアにおける借家居住の一つの形態となっていることに注目しておく必要がある。また、メダンではコントラやセワでも親類や他人が同居するケースが多いことも示されており、この点にも大規模住宅に多人数居住する伝統が継承されていることが窺える。

以上のように、地域の伝統的家族形態の影響を受けつつ、現在の都市居住（賃貸住宅）においても世帯規模や家族形態の地域差が存在しており、各都市によって賃貸住宅にはそれぞれ異なった居住層が対応していることが認められる。

6. 住宅所有形態別の移動特性

現住宅の居住年数は各都市とも持家では長く 25 年以上の世帯が多いが、コントラとセワは短く、最近 5 年以内の入居世帯が 6~7 割を占める。

以下ではこの最近 5 年以内の移動世帯に着目する。図-7 は都市別に住宅所有形態別の前住宅を集計したものである。

各都市とも同一住宅所有形態間の移動が中心であるが、ウジュンパンダンのコントラでは前住宅が持家の割合が多く、世帯分離した若年・単身層がコントラに入居している場合が多いことが窺える。

図-6 都市別・住宅所有形態別の世帯型分布

図-7 移動世帯の都市別・住宅所有形態別の前住宅分布

図－8 移動世帯の都市別・住宅所有形態別の前住地分布

一方、図－8は住宅所有形態別の前住地を示したものである。

バンドンやメダンでは、各所有形態とも同一クチャマタン内での移動が多いが、持家→コントラ→セワの順で「州内」と「州外」をあわせた「市外」からの流入世帯の比率が高くなる。一方、ウジュンパンダンでは持家でも「市外」の比率は相対的に高く、コントラでは「市外」の割合が半数を超える。市外からウジュンパンダンに流入してきた若年層は親類や身寄りがいる場合にはその持家に居候し、親類等のいない場合にはコントラに居住している状況が示唆されるが、割合的にはコントラに居住する方が多い。

以下では、コントラとセワについて移動世帯の特性を詳しくみる。

表－5は前住地が「州内」「州外」を「流入移転」、前住地が「同一クチャマタン」「同一市内」を「市内移転」と定義し、現住宅がコントラとセワについて、各々の世帯属性を集計したものである。

市外からの流入移転層についてみると、世帯人員と子供人数の関係から、バンドンではコントラは20歳代後半からせいぜい30歳代前半までの夫婦のみ世帯や小さな子供を抱える若年小規模核家族、セワは若年単身世帯が中心であることが窺える。メダンでは流入移転層の世帯規模も他都市と比べて大きく、核家族世帯が中心である

表－5 移動世帯の移動パターン別の世帯特性

世帯属性 移動タイプ (バンドン)	世帯主年齢		世帯月収		世帯人員		0～9歳人員	
	～30歳 (%)	中央値 (歳)	～20万Rp (%)	中央値 (万Rp)	1人 (%)	平均値 (人)	0人 (%)	平均値 (人)
流入移転・コントラ	64.0	28.5	67.0	16.8	36.0	2.6	56.0	0.6
流入移転・セワ	84.6	26.5	61.5	17.5	73.1	1.8	76.9	0.3
市内移転・コントラ	54.6	29.1	44.9	21.6	21.6	3.1	59.6	0.6
市内移転・セワ	63.5	27.8	59.6	17.9	32.7	2.7	61.4	0.5
(メダン)								
流入移転・コントラ	25.0	33.8	44.5	22.5	5.6	4.0	38.9	1.3
流入移転・セワ	45.4	30.8	48.4	21.0	16.1	3.6	54.5	0.9
市内移転・コントラ	22.8	36.8	27.3	26.6	1.4	4.6	25.7	1.4
市内移転・セワ	27.6	33.5	45.7	21.1	1.0	4.5	24.5	1.4
(ウジュンパンダン)								
流入移転・コントラ	84.5	22.1	86.7	15.6	79.6	1.7	84.0	0.2
市内移転・コントラ	40.0	32.9	80.0	15.4	20.0	3.4	43.9	1.2

ことが分かるが、年齢はバンドンとあまり大差はなく、また世帯人員の割には子供数が少ないことから、流入移転層が兄弟姉妹や友人同士で居住しているケースも多い状況が示唆される。バンドンとメダンのコントラとセワと比較すると、年齢が低く世帯人員の少ない若年小規模世帯ほどセワに入居している状況が窺える。ただし、フローの収入に関してはコントラとセワの間には明瞭な差はなく、流入層では前住宅が持家や無料賃貸が多いことから考えると、コントラとセワの差異は（親の経済力も含めて）契約時に一括払いの家賃が支払い可能かどうかという「資産」的な差異に起因しているように思われる。一方、ウジュンパンダンでは流入移転・コントラ層は圧倒的に30歳未満の若年単身世帯が中心である。他都市では若年単身層ほどセワに入居するのが一般的であるが、ウジュンパンダンではコントラがその受け皿となっている。その原因は、一つにはウジュンパンダンの家賃相場が相対的に低いからであると考えられるが¹³⁾、いま一つは筆者らのヒアリング結果によると、若年単身の流入層の多くは学生であり、居住年数が数年と決まっている彼らにとっては、コントラという賃貸形式はきわめて経済的な¹⁴⁾下宿として機能しているためであると推察される。

一方、市内移転層になると、バンドンではセワでも単身世帯は少なくなり、30歳前後の夫婦のみ世帯や小規模核家族世帯が中心となる。メダンでは30歳代半ばの核家族が中心であるが、やはり世帯人員と子供数の関係から、兄弟姉妹・友人同士での居住あるいは親類や他人が同居しているケースも多いものと考えられる。ウジュンパンダンでは小さな子供を1～2人抱える30歳代前半の核家族世帯が中心となる。なお、市内移転層ではコントラ層とセワ層では年齢や世帯人員の差はさることながら、フローの収入においても大きな格差が現れ、コントラの方がはるかに収入レベルの高い層に対応するようになる。

なお、バンドンやメダンのセワ、ウジュンパンダンのコントラでは、流入移転層と市内移転層を比較すると、市内移転層の方が世帯年齢や世帯規模は大きいにもかかわらず、両者の収入レベルはほとんど変わらない。また、コントラ間の移動理由は「契約切れ」、セワ間では「家賃が高かった」について「契約切れ」が多く、「前住宅が狭かった」「住環境が悪かった」という理由による移動は、「コントラ→持家」「セワ→コントラ」というごく一部の移動パターンを除いては少ない。このことから、フロー収入の少ない（大半を占める）コントラ間あるいはセワ間の住み替え層では居住状況の向上を伴う住み替えが困難な状況にあることが示唆される。

以上のように、移動パターン別にみても、入居住宅型と世帯構成との対応関係には地域差があることが認められる。また、市外の持家あるいは無料賃貸から地方都市に流入してくる若年層は一般的にはまず最初にコントラかセワに入居するが、その選択においては（本人の）フローの収入よりも（親の）ストック的資産や世帯主年齢、世帯規模の影響が大きい、その後の市内での住み替えはフローの収入レベルに大きく規定されるようになることが示される。

7. 結論

本研究の主な結論を要約すると以下のようになる。

1) 地域の伝統的住宅様式や居住形態を反映して、地方都市の都市住宅には、住宅規模（設備水準）、住宅材料や賃貸住宅形式の地域差が顕著に現れている。

2) 住宅の物的特性から見ると、バンドンでは都市化の進行により賃貸住宅事情が低下するという、ジャワ島の諸都市に共通に見られる現象が示されている。一方、ジャワ島以外の地域では、メダンにおける大規模賃貸住宅形式やウジュンパンダンにおける高床式住居を活用した賃貸住宅供給など、地域の特殊性、すなわち地域の伝統的居住形態に支配された賃貸住宅事情の地域差が認められる。

3) 地域の伝統的居住形態の影響を受けつつ、世帯規模や世帯型にも著しい地域差が現象しており、世帯のライフステージや家族形態からみて、各都市によって賃貸住宅にはそれぞれ異なった居住層が対応している。

4) 移動パターン別にみても、入居する賃貸住宅型と世帯構成との対応関係には地域差が存在する。

5) 結局、住宅の物的特性や世帯特性からみると、各地域の伝統的な住宅様式や家族形態に支配された地域の特殊性とその一方で都市化（近代化）現象という二つの要因の相克の中で、現在、地方都市の賃貸住宅事情には著しい地域差が現れていると言える。

以上のように、本研究では、インドネシア地方都市においては、賃貸住宅の物的状況やその世帯特性がきわめて地域的特色を有しており、賃貸住宅が住宅市場において果たしている役割も大きく異なることが示された。

ところで、我が国の場合、住宅の量的不足の時代においては、ナショナル・ミニマムに基づいた全国画一的な公的住宅供給が展開されたが、持家のみならず賃貸住宅においても我が国と比較してはるかに著しい多様性を持つインドネシアにおいては、現在まさに絶対的住宅難の時代にあるとはいえ、全国画一的な賃貸住宅供給は多くの弊害を生み出すことは容易に想像される。例えば、大規模住宅・大規模世帯居住の地域に対して、ナショナル・ミニマムに基づいた小規模借家を供給することは過密居住による居住水準のさらなる悪化をもたらすこと、木造の戸建て借家の多い地域に対して（ジャワの論理によって導かれた）RC+レンガ造¹⁵⁾の中層形式の賃貸住宅を供給することは地域住民の居住ニーズに適わず未入居空家を発生させること、等々が考えられる。インドネシア政府は現在、ジャカルタ首都圏のみならず全国各地の地方都市における低所得層向け賃貸住宅供給の必要性を認識しているが、本研究の成果は、先進地域であるジャワの都市における小規模世帯を対象としたRC+レンガ造の賃貸住宅形式を全国に普及させるのではなく、それぞれの地域における居住様式・ニーズを十分に把握した上で地域的特性を考慮した賃貸住宅供給が行われる必要があることを示していると言える。

謝辞

本研究の実施にあたっては、当地に長期専門家（JICA）として赴任していた松田雪晴氏（福岡県）、高橋哲行氏（埼玉県）、金谷勇治氏（日本建築センター）、春川慎二氏（建設省）から多大な協力を得た。謝意を表する次第である。

注

1) 植民地時代のジャワ島先行・外島後発の地域開発時期のずれと独立後のジャワ島への集中的な開発投資の偏在により、ジャワ島とその他地域では近代化や都市化に大きな差が生じている。その結果、ジャワ島の諸都市では近代化・都市化による住宅事情の悪化が洗眼的に現れている。

2) そのほか主要島としてカリマンタン島（ボルネオ島）、イリアンジャヤ（ニューギニア島）があるが、賃貸住宅市場の成立していると思われる都市は存在しないため対象外とした。なお、インドネシアの歴史時代における地方諸国家を「内陸型国家」と「海洋型国家」の二つに類型化して捉える考え方がある（文献3）。小林はこれを受けて、文献4において、ジャワ島の諸都市を「内陸型都市」、スマトラ島、カリマンタン島、スラウェシ島の諸都市を「海洋型都市」と称し、近代化の速度の違いに加え土着の住宅形式の相違が大きな地域差を生み出している」と指摘している。

3) 各都市の持家、コントラ、セワについて各3例づつ、計27例を採取した。

4) 調査単位は住戸単位とし、持家世帯と一つ屋根の下でも玄関を異にする場合はそれぞれ個別の住戸と判断した。

5) ジャカルタ首都圏と同様、「住宅実態調査」の実施に当たっては、アンケート調査項目の設定及びアンケート結果の分析は石坂及び長谷川が担当した。実際のアンケートの配布及び回収はインドネシア中央統計局のスタッフが、アンケート結果分析後のプラン採取及びヒアリング等は長谷川及び横堀が担当した。

6) インドネシアの諸民族の文化や建築を紹介したものに文献5)、東南アジア地域の伝統的住宅建築を紹介したものに文献6)がある。また、インドネシアの各地域の伝統的住宅様式に関しては、布野による一連の研究蓄積がある。その一部は文献7)において紹介されている。

7) 文献4)

8) 我が国のこれまでの「住宅の地方性」研究によると、都市部の住宅規模や世帯規模等の地域差は、大都市部における都市化の進展による住宅規模・世帯規模の縮小化、及び地方都市部におけるその後背農村地域の伝統的居住様式の影響という二つの要因によって整理できる。その成果の一部は文献2)に詳しい。

9) 本節の内容は文献5)、6)に負うところが大きい。

10) 本調査は各都市全域を対象とした無作為抽出調査ではないため、本来、ジャカルタ大都市圏で実施したような人口特性に基づいた地区間の比較をベースとした分析に意味があると考えられるが、本研究の対象都市においては各都市内では地区間の差異は顕著に現れなかったため、以下の分析では煩雑さを避ける意味でも各都市単位に分析を進めていく。

11) インドネシアには組石造の伝統はもとより、レンガ造住宅はオランダ植民地時代に移入されたものであるが、ジャワ島では現在、農村部においても著しく普及している。一般に、木造住宅の次に、基礎部分のみをレンガ造とし、その上部を木造とした住宅が現れ、さらに経済力が上昇するとすべてレンガ造となる。ジャワ島以外でレンガ造住宅が少ない原因は一つは経済力の差によるものであるが、いま一つはジャワ島に比べてオランダ建築（オランダ植民地）の影響が小さかったことによるものと思われる。

12) この理由は明らかでないが、メダンやウジュンパンダンの調査地区でのヒアリングによると、「生きているうちに頭の上に土をのせることは縁起が悪い」ということをよく耳にする。このような伝統的意識が今なお根強い地域では瓦葺屋根はほとんど普及していないと言える。

13) 家賃水準はバンドンが最も高く、典型的な30㎡未満の借家の1ヶ月当たりの家賃は4万Rp程度であり、セワ層の月々の家賃負担率も2割強と高い。一般に都市化の程度に対応して、バンドン→メダン→ウジュンパンダンの順に家賃水準は低くなっており、30㎡未満の借家で比較すると、メダンはバンドンよりも1万Rp程度低い家賃3万Rp前後、ウジュンパンダンのコントラはバンドンの半額程度の2万Rp程度が相場となっているようである。なお、ジャカルタ首都圏の場合、20㎡台の借家で家賃は3～5万Rp/月程度であったから、バンドンはそれほど低いと言える。

14) 一般に、月当たり家賃で計算するとコントラはセワよりも経済的である。インドネシアのカンパニにおける借家経営はきわめて零細なものが多く、また、セワでの安定的な家賃収入は保証されていないため、家主はまとまった家賃収入が得られるコントラの方を好むためである。

15) 建設コスト低減のために、柱、梁、スラブ等のラーメン部分のみをRC造とし、外壁及び間仕切り壁をレンガで充填する構法が一般に用いられている。

参考文献

- 1) 石坂公一、長谷川洋、横堀肇：ジャカルタ大都市圏における賃貸住宅事情の統計分析、日本建築学会計画系論文集、497号、pp.179～186、1997年7月
- 2) 住田昌二編著：『現代住宅の地方性』、勁草書房、1983年
- 3) ジョン・レグ：『インドネシア歴史と現在』（中村光男訳）、サイマル出版会、1984年
- 4) 小林英之：インドネシアにおける都市住宅問題の地方性、都市計画論文集、第26号、pp.763～768、1991年
- 5) クンチャラニグラット編：『インドネシアの諸民族と文化』（加藤幸弘訳）、めこん、1980年
- 6) ジャック・デュマルセ：『東南アジアの住まい』（佐藤浩司訳）、学芸出版社、1993年
- 7) 布野修司：『カンパニの世界』、ナシコ出版、1991年

（1997年7月7日原稿受理、1998年1月6日採用決定）