マレーシアの住宅団地にみる民族構成と生活空間の変容（1993～2012年）

ジョホール州のSS団地への再訪問調査を中心に

CHANGES OF ETHNICITY AND SPACES OF HOUSING ESTATE
IN MALAYSIA (YEAR 1993-2012)

Revisiting field study of suburban SS housing estate in state of Johor

宇 高 雄 志*

Yushi UTAKA

Malaysian society has been experiencing drastic social and economic development during past decades which reflects multi-ethnic settlements as well as housing estates in the State of Johor where gained higher demand for estates housing by investors from domestic and abroad. Author explores revising field research year 2012 to compare with year 1993 to analyze physical and social changes in suburban SS housing estate. Remarkable changes are appeared as segregation was observed on the neighborhood level. Long year's experiences in housing estate brought more mutual ties among residents which comprises a variety of ethnic groups.

Keywords: Malaysia, Multiethnic Settlement, Housing Estate, Regional Development, State of Johor

マレーシア, 多民族居住地, 住宅団地, 地域開発, ジョホール州

1. マレーシアにおける多民族混住と生活空間の変容

この研究は安定的に多様な人々の暮らしを受けとめることのできる空間のありかたを模索することにある。これまでの研究ではマレーシアの多民族からなる生活空間を対象に 1992 年からマレー半島の 8 地点（市街地、農村、住宅団地、等）において地域・近隣・住居などの異なる空間スケールの多民族混住の状況を把握した¹⁾。

本研究のこの先の考察では、前述の同一の調査地点に対して再訪問調査を行い、それぞれに対しておよそ 20 年時間の経過での多民族の混住状況と居住地の変容とらえたい。それを通じて多民族混住の状況の変化の原因とその度合いに注目し多民族混住をより動態的にとらえたいと考えている。マレーシアの住宅団地については三宅醇らによる 1980 から 90 年代の住宅ストック動向をとらえた研究^{注1)}や、低コスト住宅供給における民間活力を導入した開発をとらえた福島茂の論考^{注2)}がある。本稿の考察対象地域であるジョホールバルの住宅団地についての研究では三宅醇らによる住宅コスト別の世帯構造の変化をとらえた研究があり、コスト別に世帯構造とその動態が異なることが示されている^{注3)}。また Ho C. S. らによる都市圏内の住宅団地開発動向を総合的に論じた一連の研究²⁾では開発型ごとに居住者の住環境の評価が異なることが示されている。また近年台頭する開発形式をとらえた Shahabudin A. らによる論考³⁾がある。

マレーシアは多民族社会として民族の融和を重要政策課題として民族間の経済格差の是正を図ってきた。住宅政策もその一翼を担ってきた。本稿ではジョホール州ジョホールバル都市圏の住宅団地を対象に、最近およそ 20 年の民族属性の変化と近隣や住戸空間などの生活空間の変容を論じたい。

2. 研究の目的と方法

対象地での過年の調査は、1992 年の調査を初回に 1993 年とその後、数次の訪問調査を実施している。本稿では 1993 年 6 月実施の調査と 2012 年 3 月に実施した現地調査^{注4)}をもとに比較考察をおこなう。考察では 1993 年調査と同様に過去約 20 年間の同国の住宅施策の展開を概観した後、この間におこなわれた州およびジョホールバル都市圏の地域開発および住宅団地開発の状況を把握している。

これにより本稿の主な考察の対象である SS 団地（略称）のおかれの状況の変化をとらえたい。そのうえで、より詳細に SS 団地の民族混住の状況と生活空間の過去 20 年の変化をとらえたい。

後述の SS 団地は、ジョホールバル都市圏の郊外に立地する、民間開発による建設後およそ 40 年が経過する同都市圏では比較的古い、開発規模では中規模の住宅団地である。

同国では現在も住宅団地開発が各地で続いている。この SS 団地の状態を詳細にみることで、経年によるマレーシアの住宅団地の生活環境や近隣社会の変化とその課題を抽出したい。

本研究の目的とその方法は以下の通り。

目的①：各種統計資料、開発に関連した文献や報道などを通じて同国の住宅政策や団地開発の状況を概観する。その上で、対象地域や SS 団地をとりまく社会的変化を把握

目的②：1993 年の調査で把握した SS 団地の街路区間に再訪問調査を実施し民族属性、住戸と街路空間の状況の変容を把握

目的③：1993 から 2012 年の間の生活空間と多民族混住状況の変化を目的①で得た政策や開発動向および社会変容を鑑みながら考察する

* 兵庫県立大学環境人間学部環境人間学科
准教授・博士(工学)

Assoc. Prof., Department of Human Science and Environment, School of Human Science and Environment, University of Hyogo, Dr. Eng.

3. マレーシアにおける住宅団地開発の経緯と過去 20 年の変化

マレーシアは多様な民族集団で構成される多民族社会である。これまで人口統計や、同国の政治体制では主要民族であるマレー系（65%）、中国系（26%）、インド系（8%）と少数民族（1%）の類型が広く用いられてきた（括弧内は民族構成）。なお三民族の信仰宗教では、マレー系のほぼすべてがイスラーム教、中国系の仏教儒教 86%、キリスト教が 10%、インド系はヒンズー教 86%、キリスト教 6%、イスラーム教 4%などとなっている。本研究では、マレーシア社会を構成する主要三民族の分類を考察の対象としつつ、世帯の民族属性の特定などでは信仰宗教を用いている。

マレーシアは英国の植民地支配期からの歴史的背景から地方にマレー系が、都市には中国系が優勢な人口構造にあった。また経済分野では中国系が、政治ではマレー系が優勢にあった。独立後の民族の融和と格差の是正は最重要課題であり、また都市部での劣悪居住地の解消も急がれた。1966 年からの「第 1 次マレーシア計画」では急速な都市化に対応して低所得者層への住宅供給が急務となった。

1971 年からの「新経済政策」では国民統合と経済格差の是正を謳ったマレー優先政策（ブミプトラ政策）^{註5)}が施行された。ここではマレー系の近代的な経済分野への参加促進がとられた。住宅団地開発ではブミプトラに対し一定の戸数の割り当てや価格の減免が行われた。これにより地方部に優勢なマレー系に対して中国系が優勢な都市へ流入が促されることになった。

団地開発では計画から供給までのすべての過程で州の開発ガイドラインに従うことが求められている。開発ガイドラインには規模や立地に応じて公共施設の設置が定められ画一的な住宅型の住戸を大量に一時に供給し分譲している。ここでは仕様の異なる高・中・低からなる概ね 3 コスト別の住戸を一定の割合で供給することが定められている。本研究の調査対象の SS 団地でも 3 コストがみられそれぞれに仕様異なる（詳細については図 5 に記載）。

なお、団地住宅の多くは隣戸との隔壁を共有する連棟式のため住宅のスクラップ・アンド・ビルドは行われず改修を行いながら住み継いでいる。これは SS 団地においても同じであった。

連邦政府は供給段階で低コスト住宅の供給価格の上限を 2.5 万リンギ、開発戸数の 30%を占めるよう定め、あわせて最低基準となる住宅の面積や仕様などを指導している。これらの連邦政府の定めを同国の土地政策を担う各州が個別の事情に応じて定めている。ジョホール州では 5 エーカー以上の団地開発では 40%を低コスト住宅を供給するように定めている。州政府は低コスト住宅は月収 2500 リンギの世帯を対象とし、販売価格は 2.5 万リンギと定めている^{註6)}。

一方で、開発業者にとってみればこれらの優先供給は開発事業で利潤を圧迫する。通常、団地開発では中・高コスト住宅の販売で得られる収益を、政府の定めで上限価格を定められている低コスト住宅供給に割り当てる「内部補助」がおこなわれる。しかし民間開発業者にとっては多くの場合、低コスト住宅の建設は収益上で採算割れとなり、また近年の建材の物価上昇などもあって重い負担になり低コスト住宅が開発の途上で放棄される要因となってきた。

これに対して開発許認可の段階での開発業者の経営体力の審査の厳格化などの対策が取られてきたが抜本的な解決に至っていない。Idrus, N. らによると、2002 年には、開発予定地の地価と立地や主たる供給対象の収入階層を盛り込んだ価格を定め、都心の 4.2 万か

ら農村の 2.5 万リンギの 4 階層を新たに定め、面積や住宅の仕様などを全体的に格上げしている⁴⁾。

一方、近年ではマレー優先政策をうけた住宅割り当ての効果にも疑問が投げかけられている。Ariffian Bujang, A⁵⁾によると、1998 年から 2003 年までの間にジョホールバル市では、ブミプトラに割り当て住戸 31356 戸のうち 4732 戸（15.1%）しかブミプトラに買われていない。これはブミプトラに対する 15%の価格減免を経てもまだ高値であることや、団地内でも低コスト住宅の立地は良好でないことが多く、世帯人数にくらべ住戸が狭いこと、またメッカの方向を指す「キブラット」と住戸の方向の不一致など、居住者の嗜好と住宅市場との乖離も指摘されている。

4. ジョホール州の地域開発の動向にみる過去 20 年の変化

ジョホール州はマレー半島最南端に位置する同国第三位の人口規模（約 320 万人）を誇る。本研究の対象であるジョホールバル都市圏（約 90 万人）は州都を含み同国でも最も経済開発が著しい。都市圏の民族属性では、都心はマレー優先政策を受けた雇用促進の関係からマレー系が増加しつつあり、商業立地の進む地区には中国系が、製造業の多く立地する周縁地にはインド系が増加している。

州都ジョホールバルは隣国シンガポールと陸路でむすばれ、国境を越えた通学通勤のほか輸出入など経済的にも密接な関係がある。交通量の増加に対応して 2 本目の国境道路である「セカンドリンク」が州南西部に 1998 年に開通している。

シンガポール国内では戸建住宅の価格が高いこともあってジョホールバルへの不動産投資が行われている。これにより州内の住宅価格を押し上げている。ジョホール州全体の不動産価格の動向では 2010 年時点で平均価格 12.7 万リンギであり、2007 年度から現在までは年率平均、戸建住宅で 4.5%、高層住宅で 5.1%の価格上昇を示している^{註7)}。これは開発需要の高い首都圏のセランゴール州や土地資源に限りがある島嶼のペナン州よりも高い上昇率となっている。

現在、同国での外国人の住宅購入は最低購入額を 50 万リンギと定めている。政府は住宅価格の高騰を憂慮してこれの 100 万リンギへの引き上げや、外国人に対する住宅取得税の新設が検討されている。ただし不動産業界団体関係者はこれが外国人や国内からの住宅への投機を鎮静化する効果は小さいと見解を述べている^{註8)}。

同州の開発は低開発地であった「セカンドリンク」の周辺に移りつつある。国と州が推進し 2025 年完成を目指す「イスカンダル開発地域」計画（約 2200 k m²）には州機関などが移転している。ここに州行政機関などの公共施設や大規模住宅団地などの建設が進んでいる。この開発では外資誘致をめざし投資家への各種免税措置がとられる。これに応じて国土軸もジョホールバル都心と首都をむすぶ交通軸が複線化し沿線には大型複合商業施設や大規模住宅団地が立地するようになった。こうして既存の都心部からは行政機関などが移転することとなった。また都心部は治安が悪いとの評価（実際には 2011 年の都心部の犯罪発生率は前年比 14.4%減となっている^{註9)}）もあり衰退の傾向にある。近年ではシンガポールとつながる入国管理施設がやや内陸に移転し、また幹線バスのターミナルも郊外移転している。こうして主要交通軸から外れた都心部では、新規に開業した商業建物でも空床の増加が深刻化している。

5. ジョホールバル都市圏の住宅団地にみる過去 20 年の変化

ジョホールバルにおける郊外住宅地の開発は英領時代の官吏や経営者、軍関係者への住宅建設に始まる。都心では住宅トラストによる低所得者向けの住宅供給がおこなわれ、1970 年代前後から都心近郊に「センチュリーガーデン」など数十戸から 200 戸程度の小規模の団地開発が始まっている。これが 1980 年代前半には、より郊外の地区に「タマン・ペランギ」など数千戸規模の団地が開発される。SS 団地はこの前後に開発されている。その後 1990 年代から以降は主要国道沿線での大規模開発に移る。州内の住宅供給量は 90 年代後半のアジア経済危機直後の短期間を除き持続的に増加傾向にあり、近年では実質的な市場需要をこえた投機的開発もあって 2011 年の州内の完工住宅戸数は 6343 戸で前年度比 10% 増となっている^{注10)}。

図 1 は 1990 年と 2010 年の同都市圏における地域開発と住宅団地開発の展開を表したものである。1970 年代から 80 年代初頭は都心近郊の図中 **A** の範囲で開発が進んだ。SS 団地はこの幹線沿道に立地する。その後 80 年代半ばから 90 年代は国道 1 号など主要国道の沿道で開発が顕在化した。90 年代以降は主要国道上の図中 **B** などの既存団地の周囲に大規模団地開発が進む。便数の少ない鉄道は通勤通学的手段とはならず、自家用車に頼ることになる。そのため幹線道路沿線が団地立地の適地となる。この間に開通した高速道路や幹線道路沿道に団地開発が進み、現在では図中 **C** などに住宅団地や工業用地として広大な造成地が広がる。また前述の「イスカンダル計画」をうけたヌサジャヤ新都や、パシルグダンの港湾工業団地に隣接する図中 **D** の範囲に大規模団地開発が進んでいる。なお **D** の地区には第三の国境連絡橋が計画されている。

ジョホールバル都市圏の住宅市場の特殊性は前述のとおりシンガポール人による住宅購入需要がある。また価格上昇やまた金利の上昇もあって買い急ぎもあり高価格を示している。これをうけ住宅購入者の平均年齢も年々上昇している^{注11)}。

一方で、Ho C. S. らは住宅団地開発ブームの反面、立地の悪さや近隣環境により、団地が開発途上のまま供用に至らない「未売却、放棄、供給過剰」の問題を指摘している^{注12)}。2012 年時点では州内 12 団地 (4616 戸) が開発途上で放棄されている。一部の放棄住宅は州開発公社により開発が引き継がれているが、そもそもの立地の悪さや放棄されたことによる住戸の劣化など市場評価が低い^{注13)}ため放棄住宅を解消するのは容易ではないと指摘されている^{注13)}。

このような住宅団地開発の展開と価格の高騰の中、SS 団地のような築年数の経過した既存の住宅団地への評価は、好評価の団地とそうでないものに 2 極化しつつある。高評価のものには 1950-60 年代に英領時代に開発された団地や「ペランギ」や「センチュリー」などの好立地で敷地面積の大きな団地、また住宅団地内の商業施設が充実していることが条件となっている。同国は共稼ぎ世帯が多いこともあり交通の便や立地が重視される。近年開発された住宅団地は、立地条件の不便なより郊外に建設される。しかし公共交通網が貧弱で、これを受けた自動車の急増による渋滞の深刻化や治安面での不安感などがこれらの団地の評価を下げている^{注14)}。これに対して、90 年代中盤から都心や近郊に目立つようになったコンドミニウムはスポーツ施設などを併設するなど評価が高い。Hasmah A. Z. によると、平均所得が高く、核家族化が進行し、高い価格上昇率を示すジョホールバルでは今後もより多くのコンドミニウム開発が進むと指摘する。また都心立地で高地価ながらも小規模敷地で開発が可能なのもありディベロッパーにとっても収益性が高いと指摘している^{注15)}。また同じく同都市圏では治安への不安感からゲーティッドコミュニティも近年目立つ。Zurinah T. らは 10 次マレーシア計画でも「セーフタウンシップ」の実現が示されており今後の住宅開発でもより普及すると指摘する^{注16)}。このことから SS 団地を含む既存住宅団地は、好況に沸く住宅市場の状況下にあっても現状の住宅購入者のニーズとは一致していない。

ジョホールバル都市圏の各ディストリクトでの開発概要

Johor Bahru City

州都であり都心からシンガポールへの国境道路がつながる。公共施設が集中し、丘陵地帯には高級住宅地が広がる。

Johor Bahru Tengah

都心から首都へ向かう国道と東海岸へ向かう地域。プランテーションなど農地を開拓した団地が広がり 1980 年代以降に拓かれた大規模団地が広がる。

Kulai

保全林や水源などを含む低開発地が多いが高速道路沿線を中心に大規模開発が進む。また格安航空会社などによりアジア各地との航路が就航するセナイ国際空港周辺では工業団地の開発が進む。

Pasir Gudang

ジョホール水道に面し工業団地開発が進む。内陸には大規模住宅団地と加工型の製造業が多く立地している。シンガポールとの第三の国境道路建設が計画されている。東海岸への幹線道路が通る。

図 1 ジョホールバル都市圏の地域開発と住宅団地開発の動向 (1993 年・2012 年比較) (人口は万人、表の民族構成は%)

6-1. SS 団地周辺地域の変化： SS 団地は 1978 年に第一期の供給が始まった中規模団地である。団地面積は約 1 k m²で団地範囲に変化はない。表 1 にコスト別の戸数の変化を示した。コスト別戸数では低 868、中 944、高 275、店舗併設住宅のショップハウスが 427 の合計約 2514 戸となる。住戸は古いもので築後 35 年に達しておりこの間に除却された建物は 30 戸ある。

		年次	イスラム	仏儒	ヒンズ	他	計
住宅コスト型	低	2012	23%	44%	9%	24%	868
		1993	30%	38%	7%	25%	880
	中	2012	20%	50%	12%	18%	944
		1993	18%	47%	10%	25%	956
	高	2012	20%	45%	25%	10%	275
		1993	19%	38%	28%	14%	281
	店併	2012	8%	30%	3%	59%	427
		1993	10%	52%	5%	32%	427
	占有総戸数 2012		478	1106	273	658	2514
占有総戸数 1993		532	1120	207	685	2544	

また治安状況の変化も SS 団地に影響を及ぼしている。Ho C.S. は同国の住宅団地開発では開発中に設置される外国人建設労働者の簡易宿泊所が、周囲の既成の住楽団地の治安の悪化要因となったと指摘している¹⁷⁾。SS 団地には 1995 年ごろから空き家となった住戸が外国人の工場労働者の宿泊所として利用されはじめた。夜間の

SS 団地の中で最も変化の大きい住戸型は店舗併設住宅だ。427戸のうち 1993 年では空家や用途不明が 32%だったものが 59%に増加している。特に団地の奥に立地する店舗併設住宅は軒並み空家化している。ここでは多くが店舗のシャッターが閉じられ塵芥が放置されるなど荒廃している。空き家となっていない店舗併設住宅でも倉庫に転用されているものが 23 件あった。

また従前は比較的所得階層の高い中国系の占有率が高かった中コスト住宅にイスラム教徒(多くがマレー系)やヒンズー教徒(インド系)が入居している。これにはSS団地と新規に開発された団地とを比較した際の住宅価格の割安感が作用している。一方で団地隣接地に移転したヒンズー寺院の周辺にはインド系の住戸が増加し

— 2561 —

ている。団地中央のモスク近隣にマレー系が多い点は変わらない。

図3をみると同一民族の世帯が増加している近隣の周辺には空き家や用途の不明の住戸が多い。この先も入居者の転出入の動態をより継続してみたいが、同一民族の世帯の集中する近隣には空き家が他の民族が集住する近隣との緩衝空間としての領域を形成している。

図4には、図3でとりあげた地区のある近隣空間の1993年と2012年の間の変化を示した。SS団地の空き家は1993年と比べ店舗併設住宅以外は減少しているが、それらは荒廃している。売買や賃貸を募る不動産業者の看板がある住戸もあるが、門扉に借金取り立ての殴り書きをされた住宅や、前庭に大量のゴミが放棄された住宅もある。また街路への廃車の放置もある。本来は開放されているべき後背路も柵で閉鎖されている。これらの荒廃した近隣空間の周辺は空き家が連続し、その隣接地には様々な信仰属性の世帯が混在している。ただし、これらの荒廃も、道路が比較的狭小で短距離のものや、行き止まりの区画ではみられない。また多民族が混在する近隣の街路よりも、清掃や樹木の選定などの管理が行き届いている。同じ団地の中でも近隣空間の環境で良好に保たれているものと、荒廃しているものと差は大きい。

居宅以外への用途転用では従前では保育施設や食品の加工場として転用される事例がみられた。しかしこれも住宅団地内への各種施設の設置基準の厳格化で減少し保育施設では3件となっている。かわりに学生や短期労働者の簡易宿泊施設が7件に増加している。

SS団地の場合、住民自治組織などにより住民が街路清掃を行うことはない。塵芥回収も戸別収集であり、これは公園や緑地などの管理と同様に自治体が担うことになる。しかし街路管理などでは自治体による清掃には頻度などで限界があるため荒廃をきたす部分も出てくる。一方で公園や緑地帯の管理は行き届いており、この近隣には同一入居者が長期間にわたり入居している。

6-4. SS団地の住戸空間の増改築と民族文化の表出： 図5にはSS団地の住戸にみる増改築の事例を示している。3章で述べたとおり同国の住宅団地は同一型の住宅を大量に同時期に供給している。供給時には仕上げは施されず、居住者が入居後に嗜好に応じて改装している。ここでの改装は一般的に物件の価値を高める。連棟で隔壁を共有しているため除却が難しく住戸の除却は容易ではない。

住戸の壁面の色彩には信仰宗教や民族性が影響しインド系の青や黄系色、中国系の赤系色による装飾など一定の民族別傾向がある。2012年に把握したものでは、この色彩がより多様になりアースカラーなど1992年の時点では見られなかった色彩が少なくない。庭や門扉のしつらえも近年のリゾートホテルなどにみられる流行に影響を受けるなど民族性を基調としたしつらえから変化を示している。Ismail Saidの指摘するように各住戸にはそれぞれの民族性の表出の場としての前庭があり、入居者の植える植栽にも民族性がみられる^{注19)}。しかしこれも住宅の増改築により状況が変わりつつある。

同団地の住宅では、表1に示した「他」を除くもののうち75%の住戸で増改築が行われている。1992年時点では戸口から庭への底の延長と、厨房の増築程度であったが2012年では増築は前庭全体におよぶ。この増築部は自動車の車庫や居間が増築される。これにあわせて門扉は高くなり敷地は閉鎖的になる。しかしこの増築は結果として住戸内の採光や換気性能を損なうことになり、結果として空調機が設置されたり屋根部分に換気装置をとりつけ室内の通風を促している。また近隣の治安への不安感からか門扉も高くなり、敷地全体を柵で厳重に取り囲む住戸もある。これらの閉鎖性もあつてか、街路からみえる祭壇や装飾など祭祀具は目立たなくなっている。

なお1992年と同様に各戸の敷地内の美観は高く保たれており管理が行き届かず荒廃した街路空間とは異なっている。

図5 SS団地の「低コスト住宅」にみる増改築の状況（1993年・2012年比較）

SS団地の住宅型とコスト階層

SS団地には3階層の異なる仕様の住宅がある。

低コスト住宅

連棟式の平屋建て住宅。スレート葺き。
寝室数2で住戸面積は80㎡以下。
分譲時の価格は2.5万リンギ以下。
後背路がなく排水路のみの場合もある。

中コスト住宅

連棟式の平屋建て住宅。瓦葺き。
寝室数3で住戸面積は約80から100㎡。
分譲時の価格は5万から12万リンギ。
後背路が確保される。

高コスト住宅

二戸一棟式の平屋建て住宅。瓦葺き。
寝室数3で住戸面積は約100㎡以上。
分譲時の価格は10万リンギ以上。
前提面積が広く増築される場合も多い。

住宅の増改築

左図は低コスト住宅の屋外の増改築の典型的な事例を示したものである。大規模な増改築の場合は自治体に届け出る必要がある。住戸内部の空間利用では過去20年間で家電製品などの分量が増えた以外に起居形式を含めて変化はない。

7. まとめ：団地空間と民族混住の過去 20 年の変化

マレーシアでは、1970 年代から全土で住宅団地開発が進んだ。その過程では、マレー系に対する各種の購入優遇策が施行された。また住宅団地で民族の住み分けは誘導されなかったがマレー系への優遇が作用し、結果として多様な民族集団が入居することになった。

本研究では、ジョホールバル都市圏の SS 団地を中心に 1993 年と 2012 年の間の民族混住の状況の変化を論じた。SS 団地は 1993 年時点と変わらず多様な民族の世帯で構成されていたが、信仰宗教別に見た住宅の占有率は変化していた。マレー系が信仰するイスラーム教世帯は 2%の減、中国系が多い仏教儒教世帯は増減がなく、ヒンズー教の優勢なインド系は 3%の増となっていた。これをコスト別にみると、仏教儒教世帯で低、高コスト住宅がそれぞれ 6%と 7%増加しているが、一方でイスラーム教徒世帯は低コスト住宅で 7%減少するなどその変化は一様でない。SS 団地の店舗併設住宅では空き家が 32%から 59%に急増している。近隣商空間は団地住民の日常の交流の場としても機能したがこれが喪失しつつある。

また、SS 団地中央部での民族の混住、住み分けの状況をみると、特定の街区に同一民族が集中するなど緩やかな住み分けの傾向が示され 1993 年よりも 2012 年のほうがよりすみわけの傾向が顕在化していた。連棟住宅で隣接する住戸では同一民族が連続して住む傾向がみられるが、これが街路を隔てた対面側の住宅にはおよんでいない。これは住宅の遮音性の不十分さなどが影響している。

SS 団地は開発からおよそ 40 年経過し団地内で荒廃する近隣が増加している。ただし、同一民族が集中する近隣の周辺では街路などの荒廃も顕在化していない。

既報では画一的な団地住宅をそれぞれの民族文化や嗜好に応じてしつらえを変え、増改築を行うことでその多様性を受け止めていると示した。ただし、この増改築も治安の悪化なども影響し住戸の閉鎖性を高めることとなり、換気性能を妨げるなど快適性を失わせていた。今後は地域社会の多民族による混住の状況を把握したい。

謝辞

2011 年調査は科学研究費補助金・基盤研究 (C) の一環で実施した。1993 年調査はマレーシア工科大の Ho, C. S. 博士の支援を得た。

参考文献

- 1) 宇高雄志:マレーシアにおける多民族混住の構図 生活空間にみる民族共存のダイナミズム, 明石書店、2009.
- 2) Ho, C.S.: *Evaluation of Housing estate Development in Relation to Housing Supply in Malaysia: Case study of Johor Bahru Metropolitan Area*, Doctoral Dissertation, Toyohashi Univ. of Technology, 1993.
- 3) Shahabudin A. and Hasmah A. Z. (edited): *Sustaining housing market*, Universiti Teknologi Malaysia Press, 2008.
- 4) Idrus, N. and Ho, C. S.: *Affordable and Quality Housing Through the Low Cost Housing Provision in Malaysia*, TUT-UTM, Seminar of Sustainable development and Governance, pp.11-12, 2008. 6. 26.
- 5) Ariffian Bujang, A. and Abu Zarin, H.: *Evaluation on the Bumiputera lot Quota Rules on the Bumiputera Housing Ownership in the District of Johor Bahru, Johor, Malaysia*, Abdullah, S. and Abu Zarin, H. (edited): *Sustaining Housing Market*, UTM Press, pp.18-22, 2008.

注

- 注1) イーカーセン, 三宅 醇: マレーシアの住宅の特徴と時代的変容: 1980 年と 1991 年の人口・住宅調査から比較、日本建築学会、東海支部研究報告集 (39), pp. 745-748, 2001. 2. 10.
- 注2) 福島 茂: マレーシアにおける都市住宅政策の特質と民活型低コスト住宅政策の経験、都市情報学研究 (5), pp. 61-67, 2000.
- 注3) Sein Yee Kar, 三宅 醇: 住宅需要から見る都市構造の研究: マレーシア・ジョホールバルのケーススタディ、日本建築学会、学術講演梗概集. 2001, pp. 1039-1040, 2001. 7. 31.
- 注4) 調査は 2012 年 3 月 16 日から 21 日に実施した。目的①関連調査: (調査①-1) 各種統計・報告書・資料の把握、(調査①-2) 同国の主要新聞各紙の把握、(調査①-3) 住宅計画の専門家への聞き取り。目的②関連調査: 1993 年に実施した調査と同一内容の次の調査を実施。(調査②-1) SS 団地の利用状況の把握 (居宅、業種、空家・工事中、放棄・空き地)、世帯別信仰・民族属性の把握。(調査②-2) 団地内の近隣空間の利用状況を把握。(調査②-3) SS 団地周辺地域の開発事情について把握。
- 注5) ブミブトラとは「土地の子」をさし、イスラーム教徒のマレー系や土着の少数民族を含む。またインド系のイスラーム教徒なども含む。
- 注6) ジョホールバル都心部については州政府が別途規定する 30%に緩和し、10%を価格帯のやや高い低・中コスト住宅を供給するように定める。販売価格の上限を 5 万リングに定めている。
- 注7) *Malaysian House Price Index* (2007-Q1 2011)
- 注8) *The Star*, 2012. 4. 10.
- 注9) *The Star*, 2012. 3. 8.
- 注10) *Malaysian House Price Index* (2007-Q1 2011)
- 注11) *General Report of the Population and Housing Census Malaysia 2010*
- 注12) Alias bin Rameli, Foziah Johar, Dr. Ho Chin Siong: *The Management of Housing Supply in Malaysia: Incorporating Market Mechanisms in Housing Planning Process*, International Conference on Construction Industry, 2006.
- 注13) *New Straits Times, Streets Johor, 'White knights to rescue abandoned housing projects'*, 2012. 3. 21.
- 注14) Alias bin Rameli, Foziah Johar, Dr. Ho Chin Siong: 前出、2006.
- 注15) Abu Zarin, H.: *Factors Influencing Demand for Condominium in Johor Bahru, Malaysia*, International Real Estate Society Conference 1999, Kuala Lumpur, January 1999.
- 注16) Tahir, Z., Hussin, K.: *Security Features in the Gated Community Housing Development*, International Conference on Management 2011, pp. 399-401.
- 注17) 例えば、Ho, C. S. は開発地における外国人労働者の仮設住宅が治安の悪化につながると指摘している。Ho, C. S.: マレーシア・ジョホールバル都市圏における住宅団地開発の実態とその評価に関する研究 住宅団地開発許可記録・居住者アンケート調査の結果概要を中心に、都市計画論文集、都市計画論文集 (27), pp. 619-624, 1992. 11.
- 注18) Husin, A., Malek, N. M., Abdul Gapor, S.: *Cultural and Religious Tolerance and Acceptance in Urban Housing: A Study of Multi-Ethnic Malaysia*, Asian Social Science, Vol. 8, No. 2, 2012, p. 118.
- 注19) Said, I.: *Pluralism in Terrace Housing Community through Ethnic Garden*, *Jurnal Teknologi*, 35(B) 2001, pp. 41-53.

(2013 年 2 月 5 日原稿受理、2013 年 9 月 11 日採用決定)