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)

DEVELOPMENT PATTERNS IN INFORMAL SETTLEMENTS

Understanding the spatial formation and management of informal settlements in Nairobi (1)

小野 悠*, 城所 哲夫**

Haruka ONO and Tetsuo KIDOKORO

The purpose of this research was to empirically clarify the process of African urban development, with a focus on informal settlements, and to provide insights into the paradigms of urban planning in Africa. This paper explores development patterns of informal settlements using survey data from Nairobi, Kenya.

The results are as follows:

1. Spatial structure in informal settlements is not uniform.
2. Plot price is unaffordable for most residents, whereas room rent offers low-income residents a wide range of choices.
3. Informal settlements are not so much a place to live, but rather an attractive investment opportunity for structure owners.

Keywords : Development pattern, Informal settlement, Urbanization, Nairobi, Africa

開発形態, インフォーマル市街地, 都市化, ナイロビ, アフリカ

1. はじめに

現在、アフリカは世界で最も急速に都市化が進行している地域である。都市に住む人口の割合は1960年にはわずか15%であったが、2010年までに40%に増加し、2050年までには60%になると予想されている¹⁾。このような急激な都市化にもかかわらず、都市計画は経済・行政の中心地区や富裕層が居住する住宅地区など都市の一部で機能しているにすぎない。そのため、アフリカでは正規の土地所有権がない、あるいは正規の開発許可手続きに則らずに開発されたインフォーマル市街地に都市人口の30~70%が居住している。Bernier (2000)²⁾によると新規に建設される住宅の85%が無許可であり、アフリカの市街化プロセスの大部分が都市計画の枠外で生じていると言える。また、一般的にスラムと呼ばれる貧困層が居住する劣悪な環境の市街地だけでなく、中高所得層の住まいもまた都市計画の枠外で形成されており³⁾、アフリカにおけるインフォーマルな市街化は社会的・経済的階層を超えたプロセスである。

途上国都市におけるインフォーマル市街地の出現は、近代都市計画の下でヨーロッパ的な空間と土着の空間という二重構造が生まれた植民地時代に遡り⁴⁾、それは第二次世界大戦後の急激な都市化の中で爆発的に拡大した。近代化・産業化・都市成長の原理に支えられた1960年代までの都市政策理論においては、秩序ある近代都市

をつくる上での障害であり、撲滅すべき対象とみなされ、政府が資本集約的な住宅供給を行うことでいずれはなくなるだろうと考えられていた。これに対し、ラテンアメリカの研究を行っていたTurnerは、インフォーマル市街地について「社会的に異常なものではなく、類のない都市成長プロセスに対する自然な適応」と考え⁵⁾、政府による上下水道や道路への投資によって、インフォーマル市街地住民は自ら住まいを改善することができるだろうという理論的戦略を主張し、1970年代以降の研究に大きな影響を与えた。

このTurnerの主張に対して、土地権利のフォーマル化の重要性を提唱したのがDe Sotoである。De Sotoは2000年に出版した「The Mystery of Capital」⁶⁾で、低・中所得国における貧困の原因は未発達な土地所有制度にあると説明し、貧困層の土地権利をフォーマル化することで市場へのアクセスを可能にし、住宅の改善やビジネスの開始を可能にすると論じた。2000年以降は、世界の様々なフィールドでDe Sotoの主張についての検証が行われた。これらの研究を広範にレビューしたDurand-Lasserve & Selod (2007)⁷⁾とPayne et al. (2009)⁸⁾は、インフォーマル市街地における土地登記あるいは土地権利証書の付与は概して大きな成果を出していないと結論づけている^{注1)}。また、土地権利のフォーマル化の負の側面⁹⁾やフォーマル化の社会的・経済的難しさ^{10) 11)}についての指摘もなされるなど、

* 豊橋技術科学大学大学院工学研究科 講師・博士(工学)

** 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授・博士(工学)

Assist. Prof., Toyohashi University of Technology, Dr.Eng.

Assoc. Prof., Dept. of Urban Engineering, University of Tokyo, Dr.Eng.

De Soto が主張する土地権利のフォーマル化の効果は途上国都市のインフォーマル市街地では見いだせず、むしろインフォーマルな土地権利もまた安全性を保証していることが明らかになった。

これまでのインフォーマル市街地に関する研究は、フォーマル・インフォーマルという法に基づく二分法を前提として、いかにフォーマルな都市計画の枠組みにインフォーマルを組み込むかということに問題関心を置いてきた。これに対して、このような二元的理解から解放し、法の枠組みの中では見えなかった側面を明らかにすることで、インフォーマル市街地の再概念化を試みる研究が見られるようになってきている。それはアフリカ都市を始めとする途上国都市における都市化現象をより本質的に理解しようとする試みであると言える。Durand-Lasserve & Selod (2007)⁸⁾は、土地所有権は法のパラダイムの中で一元的に決まるのではなく、社会的関係性の中で決まるため、インフォーマル市街地における土地権利は社会的関係性の中で理解しなければならないと論じている。また、Nkurunziza (2007)¹²⁾はインフォーマル市街地で人々が宅地にアクセスするプロセスは無秩序・無規制ではなく、体系化され、社会的秩序によって規制され、その土地の文脈に応じた制度が発達していると論じている。さらに、その制度は法律や市場の規則、慣習など様々な規範的秩序を利用しているとも論じている。インフォーマル市街地では様々な規範的秩序を利用して地域に応じた制度を発達させているという捉え方は、インフォーマル市街地の実態を理解する上で新たな視点をもたらすものであり注目に値する。

本研究は、アフリカ都市におけるインフォーマルな市街化プロセスの実態を実証的に明らかにし、アフリカにおける都市計画のあり方に資する知見を得ることを目的とする。急増する都市人口に対して住宅供給が決定的に不足している途上国都市において、インフォーマル市街地は量的に住まいを供給しているという点において重要であるとの認識は定着しつつある。しかし、インフォーマルな市街化プロセスを法に基づく二元的理解ではなく、人々の関係性の中にその本質を見出そうとする研究は緒に就いたばかりである。本研究は、インフォーマル市街地では様々な規範を参照した空間マネジメント（空間の形成・管理運営）が社会的関係性の中で発達し、その空間マネジメントが開発形態に反映され、居住環境に影響を及ぼしているとの仮説に基づく。本稿は、急激な都市化が進むケニア国ナイロビを対象に、インフォーマル市街地における開発形態の特質の把握を行うものである。

2. ナイロビにおけるインフォーマル市街地の形成と市街化動向

2.1. インフォーマル市街地の形成と政策的対応

1899 年にモンバサとビクトリア湖をつなぐウガンダ鉄道の中継地点として設置されたナイロビはヨーロッパ人のための都市として開発が始まった。植民地政府は黒人通行制限法を制定してアフリカ人のナイロビへの移動を制限する一方、アフリカ人労働者を一定数確保するために、居住地分離政策に基づいてアフリカ人労働者向けの公共賃貸住宅を供給した。しかし、移動制限にもかかわらず、多くのアフリカ人がナイロビに流入し、住まいを確保するために掘建小屋を建設した。ヨーロッパ人らはこれらインフォーマル市街地を犯罪と病気の温床として恐れ、浮浪者取締法と公衆衛生法を根拠に撤去を試みたが、結果的にインフォーマル市街地の再生産をもたら

しただけであった。

1963 年のケニア独立によって首都となったナイロビは、就業機会を求めて農村からやって来る人々を大量に引きつけ、とりわけ、低コスト住宅の需要が拡大した。新政府は公的資金を投入して住宅供給を行ったものの、貧困層が入手可能な価格ではなかった。また、民間セクターによって供給される住宅もまた先進国から移入した高い水準を維持していたため、ナイロビの一般市民向けではなかった。その結果、多くの人々が河川沿いや鉄道保留地など脆弱な土地に自ら住まいを確保する他なかったため、インフォーマル市街地が急成長した。

インフォーマル市街地に対しては、政府あるいは民間事業者・個人による断続的な強制撤去、立ち退きが行われてきた。ナイロビではインフォーマル市街地の法的位置付けがなく、包括的なスラム・アップグレーディング政策の実施やフォーマル化の法的基盤整備が行われないなど、政府がインフォーマル市街地の問題にほとんど対処してこなかった。その要因には、①インフォーマル市街地の改善政策はさらなるインフォーマル市街地の拡大をもたらすのではないかという不安からの政治的意思の欠如^{注2)}、②インフォーマル市街地における政治的利害と民族集団間の対立の複雑化^{注3)}、③ストラクチャ・オーナーと借家人との利害関係の対立^{注4)}、などがある。そのため、インフォーマル市街地の環境改善を行っていくために新たなアプローチが必要とされている。

2.2. 市街化動向

ナイロビは東アフリカにおける第3次産業の中心地として発展してきた。1963 年の独立以来、人口増加率は年平均約5%を維持し、現在、314 万人(2009 年)の人口を抱える中核的な大都市である¹⁶⁾。Kajihara (2013)¹⁷⁾によると、同都市は、Fig.1 に示すように、中高所得層の居住するフォーマル市街地が広がる西と、低所得者層の居住するインフォーマル市街地が広がる東というように、所得水準に基づいた空間的な分離が見られる。とくに住宅地のわずかに5.2%を占めるスラムには人口の55~60%以上が居住するなど、住宅需要の重要な受け皿になっており、50,000 人/km²を超す極めて高密度な住環境を形成している。

Fig.1 Nairobi Land Use

Source: Kajihara, 2013

3. 調査概要

3.1. ムクル・クワ・ンジェンガ地区の概況

本研究では、ムクル・クワ・ンジェンガを調査対象として選定した。ナイロビ中心部から約18kmに位置し、現在、面積1km²に約15万人が居住している¹⁸⁾。植民地期は白人入植者が所有する大規模農場であったが、後に政府が買収して産業地区となり、大部分の土地が1980年代に民間個人に売却された。購入者の多くは投機目的で土地を所有し、開発を行わずに放置していたため、就業機会や手頃な住まいを求めて農村からやって来た人々が占有を始めた。

ムクル・クワ・ンジェンガは、Fig.2に示すように8ビレッジに分かれる。もっとも早くに居住が始まったサイザルに続いて1990年代にはミリマニ、ベトナム、ゾーン48（北部）が、1998～2000年にかけてジュアカリ（ベトナム内）、ゾーン48（南部）、リアラ、ワペワペ、モトモト、MCCの開発が始まった。これらの中にはトタンでできた掘建小屋が雑然と立ち並ぶビレッジがあれば、コンクリート造高層集合住宅が整然と立ち並ぶビレッジもあり、異なる開発形態が混在する。ナイロビでは一般的に土やトタンでできた仮設の建物が立ち並ぶ市街地はスラムと呼称されるが、ムクル・クワ・ンジェンガ内には一般的に呼ばれるところの“スラム”だけでなく、コンクリート造の恒久的な建物が立ち並ぶ“都市的な”市街地も混在している。本稿では、これらを正規の開発手続きを経ていないという点からまとめてインフォーマル市街地として研究対象とする。

Fig.2 Map to show Mukuru Kwa Njenga

3.2. 調査方法

本調査では、インフォーマル市街地内の地区ごとの特性の共通点と相違点を明らかにするため、ムクル・クワ・ンジェンガの8ビレッジのうち開発形態の特徴の異なるサイザル、ジュアカリ、MCCを調査対象地として選定した（Table1）。ジュアカリはベトナム・ビレッジ内の一地区であるが、まとまった開発が行われ、周辺とは異なる開発形態を有するため、地区の名前が付けられている。調査は、2014年2～7月の期間に、空間的特質、土地と借家のアフォーダビリティ、開発主体の実態について実施した。空間的特質に関する調査は、各地区の配置計画、建物プラン、建物の材料・高さ、建造環境、建物用途に関する観察と実測調査を実施した。土地と借家のアフォーダビリティと開発主体に関する調査は、当該建物の所有

者と住人へのインタビュー調査を実施した。

Table1 Basic information about the villages

Village name	Sisal	Jua Kali*	MCC
Area(km ²)	0.092	0.0575	0.1013
Population	11,427	6,999	no data
Year of the creation	1985	2000	2000

Notes*: one area in Vietnam Village
Source: CURI, 2013

4. 空間的特質

本章では対象3地区の配置計画、建物プラン、建物の材料と高さ、建造環境、建物用途に着目して、その空間的特質を明らかにする。

4.1. 配置計画

Fig.3に敷地境界と建物配置を整理する。サイザルでは土地区画のサイズや形状はまちまちであり、大小様々な形態の土地区画が雑然と並んでいる。そのため、建物のサイズと形状もまた多様であり、入り組んで立ち並び、細い街路が建物と建物の間を縫うように走っている（Fig.3のphoto）。一方、ジュアカリとMCCは約8mの幅員の比較的広い直線道路沿いに、一律33×66フィート（約10×20メートル）の短冊状に区画整理されていて、土地区画サイズと同程度の建物が整然と立ち並んでいる（Fig.3のphoto）。

4.2. 建物プラン

次にFig.3に各地区の標準的な建物プランを整理する。4.1.で示した通り、サイザルでは建物のサイズや形状が一樣でないために建物のプランも多様であるため、標準的な建物プランというものは存在しない。しかし、基本的には長い棟に複数世帯が隣り合って居住できるような長屋タイプの建物が多い。一方、ジュアカリとMCCでは、土地区画サイズと形状が一律であるため、Fig.3に示す建物プランが基本形となっている。ジュアカリの標準的なプランは回廊を挟んでおよそ10×12フィート（約3.0×3.7メートル）の部屋が並び、共有のバスルームが設置されている。MCCでも回廊を挟んで部屋が並んでいるが、部屋はシングルルーム、ベッドシッター、ワンベッドルームの3つの基本形がある。シングルルームはバスルームとキッチン共有するタイプの部屋、ベッドシッターはバスルームとキッチンが付いた部屋（Fig.3）、ワンベッドルームはバスルームとキッチン、リビング、一部屋の寝室のある部屋である。

4.3. 建物の材料と高さ

次に、建物に使われている材料を見ると（Fig.4）、サイザルとジュアカリではそれぞれ92.3%、92.5%の建物でトタンが使用されているのに対し、MCCでは88.1%の建物でコンクリートが使用されている。また、建物の高さについて見ると（Fig.5）、サイザルとジュアカリでは1階建ての建物がそれぞれ80.0%、77.6%を占め、2階建てと3階建てがわずかに存在する。一方、MCCでは7階建てまで存在し、低層（1～2階建て）が45.8%、中層（3～5階建て）が27.2%、高層（6～7階建て）が11.5%となっている。MCCでは大部分の建物が建設途中であるため、将来的にはすべての土地区画に高層の建物が立ち並ぶものと考えられる。以上を整理すると、サイザルとジュアカリでは1～2階建てのトタンの掘建小屋が大半を占めるのに対し、MCCでは最高7階建てのコンクリート造集合住宅が主流となっていることが明らかになった。

Fig.3 Housing layout

Source: Research findings.

Fig.4 Construction material

Notes: number shown in parentheses is percent.
Source: Research findings.

Fig.5 Number of stories

Notes: number shown in parentheses is percent.
Source: Research findings.

4.4. 建造環境

以上から、3地区の建ぺい率と容積率を計算した (Table2)。グロス建ぺい率は、サイザルが 56.8%、ジュアカリが 59.4%、MCC が 64.7%である。グロス容積率はサイザルが 66.8%、ジュアカリが 71.1%、MCC が 196.7%となっている。3地区で建ぺい率に大きな違いが見られない一方で、容積率は MCC が他の2地区に比べて高くなっている。先述の通り、MCC では多くの建物が建設途中であり、また、建設の始まっていない空地も多数存在することから、現段階では容積率が低く抑えられていると考えられる。しかし、いずれはすべての土地区画で7階建て程度の建物が建つと予想され、その場合、容積率は500%を越える計算になる。

Table2 Built environment

	Sisal	Jua Kali	MCC
Number of plots	65	67	59
Gross building coverage ratio (%)*	56.8	59.4	64.7
Gross floor area ratio (%)*	66.8	71.1	196.7

Notes*: Calculated within the area surrounded by medial line of street surrounding the studied area

4.5. 建物用途

ムクル・クワ・ンジェンガ内には住宅だけでなく、人々の日常生活に必要な物やサービスを提供する商店、飲食店、学校、クリニックなどが営まれている。業種としては、小売り、サービス、飲食、娯楽、宿泊、製造、金融、医療、保育・学校教育、宗教など多様である。ここでは、建物の利用状況を「住宅専用」、「店舗その他の併用住宅」、「店舗その他」に分類する。「店舗その他の併用住宅」は、道路に面した部屋で商業・業務利用が行われ、奥の部屋に住人が居住しているタイプの建物である (photo1)。建物1階の道路に面する部屋は商業・業務利用しやすいように道路側に小窓が取り付け

あり、他の部屋に比べてやや高めの家賃設定になっている。また、「店舗その他」は居住者のいない商業・業務専用の建物である。ムクル・クワ・ンジェンガでは、「店舗その他の併用住宅」と「店舗その他」が連続して並ぶことで商店街が形成され、住民の日常的な買い物の場かつビジネスの場として賑わいを創出している。

Fig.6 に地区別の建物用途を示している。サイザルとジュアカリでは「住宅専用」が 70.8%、61.2%と大半を占め、また「店舗その他の併用住宅」が 21.5%、29.9%を占めるなど、居住に特化した性格の市街地であると言える。一方、MCC では、「住宅専用」が 25.4%と低く抑えられ、「店舗その他の併用住宅」が 55.9%、「店舗その他」が 8.5%を占めており、商業・業務の利用が多いことが分かる。MCC では高層集合住宅1階の道路に面した部屋が標準的に商業・業務利用向けに作られているが、これは幹線道路に近いという立地的特性から、ビジネスの場に適した環境にあるためと考えられる。

Photo1 Medical clinic (left) and nursery school (right) attached to dwelling

Source: Author

Fig.6 Structure use

Notes: number shown in parentheses is percent.
Source: Research findings.

5. 土地と借家のアフォービリティ

ムクル・クワ・ンジェンガにおける土地や借家の価格はどのように設定されているのだろうか。一般に、インフォーマル市街地は正規に住宅を購入したり、借りたりする費用を負担できない所得レベルの低い人々が居住していると考えられているが、低所得者にとってアフォーダビリティは確保されているのだろうか。本章では、無理のない負担で住宅に居住できることをアフォーダビリティと捉え、ムクル・クワ・ンジェンガにおける土地と住宅のアフォーダビリティについて明らかにする。

5.1. 土地のアフォーダビリティ

ムクル・クワ・ンジェンガの土地を法的に所有しているのは、民間の個人や企業である。しかし、同地域で建物を建設しているのはストラクチャ・オーナーと呼ばれる土地所有者であり、彼らは法的

な土地所有権を有せずに、建物を建設して部屋を賃貸している^{注5)}。一般的に土地の価格はストラクチャ・オーナーによって決められる。ストラクチャ・オーナーへのインタビューからは、「土地価格はその土地に何部屋作れるかでおおよそ決まる」、「土地は年々高くなっている」といったように土地価格相場の形成が示唆される証言^{注6)}がある一方、「知り合いから相場よりも安く譲ってもらった」^{注7)}、「夫が亡くなり困窮していたため、ビレッジ・エルダー^{注8)}から無償でもらった」^{注9)}といったような人と人との関係性の中で土地価格が調整されていることを示す証言も得られた。ストラクチャ・オーナーが購入した土地の価格を、購入した時期と土地のサイズとの関係性で示した Fig.7 から、土地の価格設定がきわめて幅広いことが読み取れる。

2014 年現在、ムクル・クワ・ンジェンガで標準的なサイズ（約 10×20 メートル）の土地を購入しようとすると、少なくとも 10 万 ksh 程度はする。CURI¹⁸⁾によると、平均的な 1 日の稼ぎが 500ksh 以下であるムクル・クワ・ンジェンガの住民にとってはとても手の届く価格ではない。逆に、土地を購入しているストラクチャ・オーナーはかなり所得水準が高いと考えられる。一般にストラクチャ・オーナーは定期的な家賃収入があり、違法とはいえ土地という資産を有しているため、借家人に比べると生活の安定度は高く、ムクル・クワ・ンジェンガの平均的な所得水準に比べてかなり高い水準であることが考えられる。

Fig.7 Plot price in relation to purchase year and plot size

Notes: The number of samples: 9 plots in Sisal, 3 plots in Vietnam, 1 plot in MCC
Source: Research findings.

5.2. 借家のアフォーダビリティ

借家の家賃もまたストラクチャ・オーナーによって決められている。Fig.8 に各地区で確認された家賃を示す。一般に家賃は、部屋のサイズ、建物の構法・材料、部屋あるいは建物内における基本的サービスの有無（水、トイレ、電気など）、立地（広幅員道路沿いかどうか、洪水地かどうかなど）、エリアの治安に影響されるが、地区によっておおよその相場が確認できる。

サイザルは川沿いの低地に位置するため年間を通して地面がぬかるみ、治安が悪く、トタンの建物でトイレの設置もないところが多いため、一部屋あたり 500～1,500ksh/月と、ムクル・クワ・ンジェンガでもっとも家賃が安いエリアである。また、ジュアカリはす

べての建物が広幅員道路に面し、トタンでできた建物内には共有トイレが設置されているため、一部屋あたり 1,500～2,000ksh/月と、サイザルに比べてやや高い家賃設定である。MCC もすべての建物が広幅員道路に面し、コンクリート造の建物にはトイレが設置され、水や電気が供給されているため、ムクル・クワ・ンジェンガでは最も家賃の高いエリアである。家賃は部屋のタイプによって異なり、シングルルームで 3,500～5,000ksh/月、ベッドシッターで 5,500～7,500ksh/月、ワンベッドルームで 8,000～12,000ksh/月である。

近隣のフォーマルな集合住宅の家賃は 50,000ksh/月～であることを考えると、ムクル・クワ・ンジェンガではフォーマルな住宅市場で供給されない家賃設定の低い住宅が供給されていると言えよう。また、ムクル・クワ・ンジェンガには幅広い家賃帯があるため、収入に合わせて住む場所を選ぶことが可能である。サイザルやジュアカリの住人がビジネスを成功させて収入が上がると MCC に引っ越すなど、収入の増減に合わせた住み替えが行われている。

Fig.8 Room rent

Source: Research findings.

6. 開発主体の特性

先述の通り、ムクル・クワ・ンジェンガで建物を建設しているのは、法的な土地所有権を有していないストラクチャ・オーナーと呼ばれる土地所有者である。Fig.9 は各土地地区画内の居住者属性を示している。いずれの地区でもストラクチャ・オーナーのみが居住する土地地区画は存在せず、ストラクチャ・オーナーと借家人、あるいは借家人のみが居住している。ストラクチャ・オーナーの当該土地地区画での在住率は、サイザルで 26.2%、ジュアカリで 13.4%、MCC で 6.8%といずれも低いことから、ストラクチャ・オーナーは不在地主化して利益追求的に建物の建設と部屋の賃貸を行っているものと考えられる。ストラクチャ・オーナーにとって、インフォーマル市街地は居住の場所というより、投資先として魅力的であると言えよう。そしてその傾向はサイザルよりも MCC において強いと考えられる。

Fig.9 Residents living in the plots

Notes: number shown in parentheses is percent.
Source: Research findings.

またストラクチャ・オーナーの中には複数の土地地区画を所有して

いる者も多数存在する。例えば、サイザルのストラクチャ・オーナーの中にはサイザルに2区画、ベトナムに1区画、ミリマニに1区画の土地を^{注10)}、ジュアカリのストラクチャ・オーナーの中にはジュアカリに3区画の土地を^{注11)}、MCCのストラクチャ・オーナーの中にはMCCで1区画、ナイロビ中心部のフォーマル市街地で1区画の土地を所有して賃貸経営している者^{注12)}が確認できた。ストラクチャ・オーナーの中には自らはフォーマル市街地に居住して、ビジネスとしてムクル・クワ・ンジェンガで土地を購入し、建物を建設して賃貸経営を行うデベロッパー的性格の強い者も多数存在することが明らかになった。「自分は低コストの住宅供給を行ってわざわざばかりの利益をあげながら、人々の住まいに対するニーズに応えている」と証言するストラクチャ・オーナーもいた^{注11)}。

7. 結論

最後に、インフォーマル市街地の開発形態について、本研究で得られた知見をまとめる。

(1) インフォーマル市街地における空間的構造は均一でなく、多様であることが明らかになった。すなわち、トタンで作られた掘立長屋住宅が雑然と立ち並びいわゆる“スラム”、コンクリート造の高層集合住宅が整然と立ち並び“都市的な”市街地、そしてその中間的な空間的特徴を有する市街地が確認された。

(2) インフォーマル市街地における土地には幅広い価格設定が見られるが、“スラム”であれ、“都市的な”市街地であれ、概して貧困層が大部分を占める住人には手が届かない。一方、部屋の家賃は、部屋のサイズ、建物の構法・材料、部屋あるいは建物内における基本的サービスの有無(水、トイレ、電気など)、立地(広幅員道路沿いかどうか、洪水地かどうかなど)、エリアの治安に影響される。“スラム”に比べて、“都市的な”市街地における方が家賃の設定は高い傾向にある。居住環境の違いによって幅広い家賃設定が行われ、低所得者向けに多くの選択肢が用意されていると言える。

(3) ストラクチャ・オーナーの多くが不在地主化して、利益追求的に建物を管理運営している。複数の建物を所有する者もあり、ストラクチャ・オーナーにとってインフォーマル市街地は居住の場所というより、投資先として魅力的であると言える。また、このような傾向は“スラム”よりも“都市的な”市街地で顕著である。

本研究では急激な都市化が進むナイロビのインフォーマル市街地を対象に、開発形態の多様性を実証的に明らかにした。今後、異なる開発形態を有する市街地がどのように形成・管理運営されているのか、空間マネジメントの実態を明らかにしていく必要がある。

謝辞

本研究はJSPS科研費(特別研究員奨励費249053)を受けて実施した。現地調査ではPeter Ngau氏(University of Nairobi)、Joseph Mwendo氏(Muongano Wa Wanavijiji)、ムクル・クワ・ンジェンガの住民など、多くの方のご協力をいただいた。末筆ながら、ここに記して感謝いたします。

参考文献

- 1) UN-HABITAT: The State of African Cities 2010: Governance, Inequality and Urban Land Markets, 2010
- 2) Berner, E.: Learning From Informal Markets: Innovative Approaches to

Land and Housing Provision, 2000

- 3) Anyamba, T.J.C.: "Diverse Informalities" Spatial Transformations in Nairobi, VDM Verlag, 2008
- 4) Myers, G.: Defining Power: Forms and Purposes of Colonial Model Neighbourhoods in British Africa, Habitat International, 27, pp.193-204, 2003
- 5) Turner, J. F. C. and Fichter, R. eds.: Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process, Macmillan: New York, 1972 <<http://www.communityplanning.net>> (accessed 2017.2.5)
- 6) De Soto, H.: The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else, Basic Books, 2000
- 7) Payne, G., Durand-Lasserve, A. & Rakodi, C.: The Limits of Land Titling and Home Ownership, Environment and Urbanization, Vol 21(2), pp.443-462, 2009
- 8) Durand-Lasserve, A. and Selod, H.: The Formalisation of Urban Land Tenure in Developing Countries, 2007
- 9) Benjaminsin, T.A., Holden, S., Lund, C. and Sjaastad, E.: Formalization of Land Rights: Some Empirical Evidence from Mali, Niger and South Africa, Land Use Policy, 26, pp. 28-35, 2008
- 10) Magigi, W. and Majani, B.B.K.: Community Involvement in Land Regularization for Informal Settlements in Tanzania: A strategy for Enhancing Security of Tenure in Residential Neighborhoods, Habitat International, 30, pp. 1066-1081, 2006
- 11) Ono, H., Maeshima, A., Kidokoro, T. and Shima, N.: Land Issues in Residential Area in Lusaka, Zambia, Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ), Vol.77, No.675, pp.1139-1144, 2012. 5(in Japanese)
小野悠, 前島彩子, 城所哲夫, 志摩憲寿: 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, 第77巻第675号, pp.1139-1144, 2012.5
- 12) Nkurunziza, E.: Informal Mechanisms for Accessing and Securing Urban Land Rights: The Case of Kampala, Uganda. Environment and Urbanization, 19(2), pp.509-526, 2007
- 13) Fernandes, E., and Varley, A.: Law, the city and citizenship in developing countries: An introduction. In Fernandes, E. & Varley, A. (Eds.), Illegal cities: Law and urban change in developing countries. London: Zed., 1998
- 14) Weru, J.: Community Federations and City Upgrading: The Work of Pamoja Trust and Muungano in Kenya, Environment&Urbanization, Vol.16, No.1, pp.47-62, 2004
- 15) Housing Research and Development Unit University of Nairobi: Mathare Valley: A Case-Study of Uncontrolled Settlement in Nairobi, 1971
- 16) Kenya National Bureau Statistics: 2009 Kenya Population and Housing Census, 2010
- 17) Kajihara, H. and Kidokoro, T.: The Impact of Land Tenure System on Informal Urban Development in African Cities: A Case Study of Nairobi, Lusaka and Dakar, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.48, No.3, pp.225-230, 2013.10 (in Japanese)
梶原悠, 城所哲夫: アフリカ都市におけるインフォーマル市街地の形成と土地制度の特質に関する研究 -ナイロビ、ルサカ、ダカールを事例に-, 日本都市計画学会学術研究論文集 48-3, pp.225-230, 2013.10
- 18) Centre for Urban Research and Innovations (CURD) and University of Nairobi: Mukuru Kwa Njenga Slum Upgrading Project, 2012

注

注 1) Durand-Lasserve & Selod (2007) と Payne et al. (2009) は広範な研究レビューにより、以下の点を明らかにした。土地登記による土地と住宅への投資、フォーマルな融資へのアクセス、自治体の歳入の増加は、インフォーマルな土地権利の下にある場合に比べて顕著ではない。土地権利証書の付与によって貧困レベルが優位に減少しているという証拠はない。土地登記は土地権利の安全性を高めるが、インフォーマルな土地権利もまた高いレベルの安全性を保障している。多くの国では土地登記は必ずしも立ち退きや土地収用から人々を保護するわけではない。土地登記を行っても銀行は低所得世帯に融資しないが、低所得世帯もまた銀行から借金をしようとは思わない。土地登記は必ずしもインフラやサービス供給を改善しな

いが、一方で多くのインフォーマル市街地では土地登記が行われることなくインフラやサービス供給が改善されている。

注 2) Fernandes & Varley (1998) (文献 13) は、政府がインフォーマル市街地の問題にほとんど対処してこなかった理由の一つとして、「スラムの環境改善を促進するいかなる政策もさらなる違法性の“門戸を開く”のではないかという不安があった」ことをひとつの要因として指摘している。インフォーマル市街地の劣悪な環境を放置することは政府への批判をもたらす危険性があるが、政府は選挙期間中などにインフォーマル市街地の有力者に現金をばらまくことで不満を抑えてきた。

注 3) インフォーマル市街地における住民の民族構成は極めて多様であるが、異なる民族出身者が大統領候補となったことで引き起こされた 2007 年の選挙後暴動に見られるように、政治的な利害対立が民族集団間の関係性を複雑化し、環境改善に向けた合意形成を困難にしている (文献 14)。

注 4) アップグレーディングプログラムにおいて、ストラクチャ・オーナーは自らの建物が占有する土地の法的な所有権を承認してもらいたい一方、借家人は現居住場所の占有権だけでなく、その建物と土地の所有権も認めてもらいたいと考えている (文献 15)。このような優先事項の違いによる対立関係がプログラムの遂行を困難にする一方、アップグレーディングにおける土地所有の正規化に対しては両者とも懸念を抱いている。なぜなら、土地所有の正規化が決定すると、土地の値上がりを見越した富裕層や政治的コネクションを持つ者らによる土地の買い占めや強奪が生じて、ストラクチャ・オーナーは建物を失い、借家人は家賃の高騰により住み続けることが困難になるからである。

注 5) ムクル・クワ・ンジェンガの土地は、植民地期には白人入植者が所有する大規模農場であったが、独立後、政府が買収して産業地区になった。1980 年代、政府はこの土地の大部分を政府支援者など民間個人に売却した。こうして法的な土地所有者となった者の多くは開発を行わずに投機目的で土地を所有していたため、政府や民間セクターが供給する住宅にアクセスできない人々が法的な土地所有者に無断で土地を占拠して住まいを構えるようになった。

注 6) サイザルのビレッジ・エルダーへのインタビューによる (2014.5.14)

注 7) サイザルのストラクチャ・オーナーへのインタビューによる (2014.3.25)

注 8) ビレッジ・エルダーはビレッジの土地や住民を管理するビレッジ・コミティの長である。

注 9) サイザルのストラクチャ・オーナーへのインタビューによる (2014.6.10)

注 10) サイザルのストラクチャ・オーナーへのインタビューによる (2014.6.10)

注 11) ジュアカリのストラクチャ・オーナーへのインタビューによる (2014.7.5)

注 12) MCC のストラクチャ・オーナーへのインタビューによる (2014.7.3)

DEVELOPMENT PATTERNS IN INFORMAL SETTLEMENTS

Understanding the spatial formation and management of informal settlements in Nairobi (1)

*Haruka ONO** and *Tetsuo KIDOKORO***

* Assist. Prof., Toyohashi University of Technology, Dr.Eng.

** Assoc. Prof., Dept. of Urban Engineering, University of Tokyo, Dr.Eng.

Cities in Africa are growing rapidly, but urban planning is lacking. Urban populations have few options and end up finding housing in informal settlements, which are developed without government-controlled urban planning resources. Informal settlements have become a major dynamic in African urbanization.

The purpose of this research was to empirically clarify the process of African urban development, with a focus on informal settlements, and to provide insights into the paradigms of urban planning in Africa. At the first onset, this paper explores development patterns of informal settlements using survey data from Nairobi, Kenya.

This area of focus is the Mukuru Kwa Njenga settlement, which was illegally formed in an industrial area and houses approximately 150,000 people in a one square kilometer area. This case study was conducted onsite via field surveys using observation, measurements, and interviews by specifically examining layout planning, material, building plan and use, building coverage ratios, plot ratios, housing and land affordability, and characteristics of developers.

The results are as follows:

(1) Spatial structure in informal settlements is not uniform. For example, we identified squatter areas with iron sheet houses and narrow streets, planned areas with high-rise buildings made of concrete blocks arranged in a perfect array, and intermediate conditions.

(2) In informal settlements, structures are built and rented to tenants by plot owners who are referred to as structure owners. As a general rule, plot price and room rent are set by structure owners. Plot price, which is related to plot size and the presence or absence of access roads, is unaffordable for most residents. In contrast, room rent, which is related to the size and type of room, the presence or absence of basic services in the room or plot (such as water, sanitation, and electricity), land conditions (such as roadside, low-lying, and flooded areas), and security, is generally fixed in accordance with the area and offers low-income residents a wide range of choices.

(3) Few structure owners reside in their own structure, and others are non-residents who build and rent structures for profit. Some own and manage more than one structure. Therefore, informal settlements are not so much a place to live, but rather an attractive investment opportunity for structure owners or developers. This tendency is more applicable in planned areas than in squatter areas in informal settlements.

(2017 年 3 月 10 日原稿受理, 2017 年 9 月 25 日採用決定)