

# アフリカの市街化プロセスに関する実証的研究： ナイロビのインフォーマル市街地における土地所有の管理・建築行為・公共空間の管理に着目して

小野 悠<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 正会員 愛媛大学准教授 防災情報研究センター（〒790-8577 愛媛県松山市文京町3番）  
E-mail:baobabuda@gmail.com

アフリカでは急速に都市化が進行しているが都市計画は適切に機能しておらず、都市計画の枠外で形成されるインフォーマル市街地が市街化の原動力となっている。本研究は、ケニア・ナイロビを事例に、インフォーマル市街地の居住環境と、土地所有の管理、建築行為の管理等の空間マネジメント（空間の形成と管理）の実態を明らかにすることを目的とする。研究結果から、住民主体の疑似慣習的な空間マネジメント、民間主体の疑似フォーマルな空間マネジメント、都市計画制度に基づく行政主体のフォーマルな空間マネジメントが共存し、互いに相互作用しながら市街地を形成していることが明らかになった。

**Key Words:** *times, italic, 10pt, one blank line below abstract, indent if key words exceed one line*

## 1. はじめに

本研究の背景と目的を論じた上で、インフォーマル市街地に関する先行研究を整理し、分析の枠組みを提示する。

### (1) 研究の背景

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<sup>1)</sup>。しかし、都市計画は適切に機能しておらず、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形成されたインフォーマル市街地に都市人口の 30~70%が居住するなど、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。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<sup>2)</sup>、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となっている。

### (2) 研究の目的

本論文は、アフリカ都市におけるインフォーマル市街地の実態を、とくに宅地形成、土地所有の管理、建築行

為の管理の空間マネジメント（空間の形成と管理）に着目して明らかにし、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。

### (3) 既往研究

インフォーマル市街地に関する研究は、世界的にも多くの蓄積があるが、その大部分はフォーマル・インフォーマルという法に基づく二分法を前提として、インフォーマル市街地をいかにフォーマルな都市計画の枠組みに組み込むか、という点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、インフォーマル市街地を再概念化しようと試みる研究が見られるようになっている。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。

Nkurunziza (2007)<sup>3)</sup>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。

また、インフォーマル市街地に関する実証的な研究の蓄積により、かつて均質なものとして扱われることの多かったインフォーマル市街地が実際には多様な形態を有することが分かってきた。Rakodi (2006)<sup>4)</sup>と Musyoka (2006)<sup>5)</sup>は、サブサハラアフリカの都市郊外のインフォーマル市街地における土地供給は慣習的な方法とセミオフィシャルな方法の特徴を有することを明らかにした。慣習的な土地供給は、伝統的権威の下で慣習的な土地所有が行われている地域だけでなく、慣習的な土地所有が行われていない地域においても、住民リーダーのような影響力を有する者が伝統的権威を真似て土地を供給・管理することに見られる。一方、セミオフィシャルな土地供給は、デベロッパーによる土地の販売であり、レイアウトプランの作成や土地権利証書の作成など、都市計画画の手続きを真似ている点に特徴がある<sup>6)</sup> (Leduka, 2006)。

#### (4) 分析の枠組み

本研究は、上記 Rakodi (2006)<sup>4)</sup>らの研究結果に基づき、インフォーマル市街地では主体や行動原理を異にする複数の空間マネジメントが相互作用しながら市街地を形成・管理しているとの仮説に基づく。すなわち、分析の枠組みとして、空間マネジメントの主体に着目し、「住民主体の疑似慣習的な空間マネジメント、民間主体の疑似フォーマルな空間マネジメント、行政主体のフォーマルな空間マネジメントの相互作用の下でインフォーマル市街地が形成されている」という研究枠組みを提示する(図-1)。ここで後者2つは法制度の枠外にある。

本研究は、急激な都市化が進むケニア国ナイロビを対象とする。調査概要(2章)に続き、インフォーマル市街地の居住環境の把握(3章)、市街地の形成と管理の実態を明らかにした上で(4章)、疑似慣習的な空間マネジメント、疑似フォーマルな空間マネジメント、フォーマルな空間マネジメントの相互作用について明らかにし(5章)、総括する(6章)。

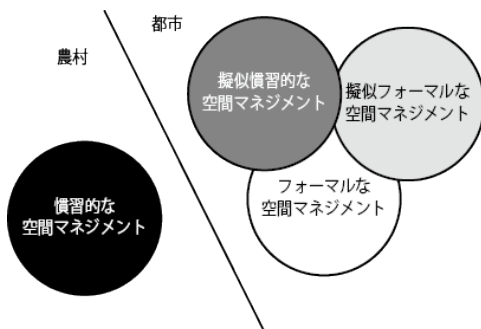


図-1 アフリカ都市における空間マネジメント

## 2. はじめに

本章では調査対象地の概要、調査方法、調査地におけるガバナンスについて整理する。

### (1) 調査対象地の概要

ナイロビは 1963 年の独立以来、ケニア共和国の首都として発展し、現在、314 万人(2009 年)の人口を有する<sup>7)</sup>。Kajihara (2013)<sup>8)</sup>によると、同都市は、所得水準に基づいた空間的な分離が見られるが、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いる。

本研究では、ナイロビの主要なスラムのひとつであるムクル・クワ・ンジェンガを調査対象として選定した。ムクル・クワ・ンジェンガは、図-2に示すように8ビレッジで構成され、トタンの掘建小屋が雑然と立ち並ぶビレッジから、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まで、異なる開発形態が混在している。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。

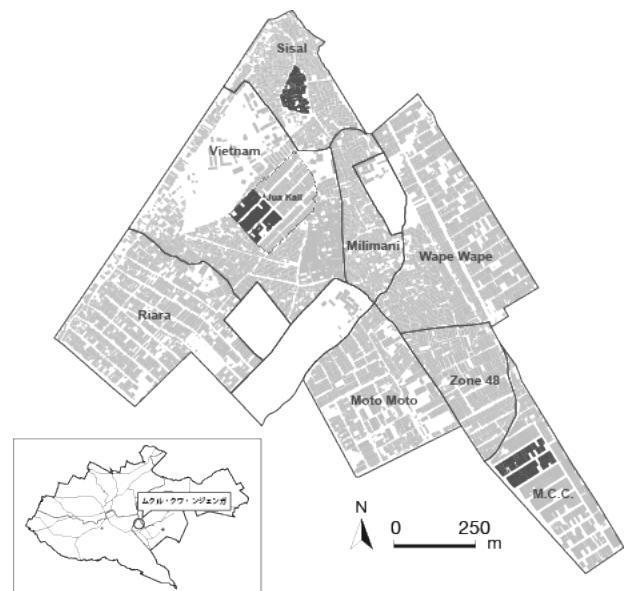


図-2 ムクル・クワ・ンジェンガの概要

### (2) 調査方法

本調査では、ムクル・クワ・ンジェンガにおいて開発形態の異なるサイザル、ジュアカリ、MCC を対象に、表-1に示す調査を実施した。調査期間は2014年2~7月である。

表-1 調査概要

項目	内容	対象
空間的特質に関する調査	配置計画、建物プラン、建物の材料と高さ、建造環境に関する観察・実測調査	各ビレッジ
居住者属性に関する調査	居住者属性に関するインタビュー調査	各ビレッジにおける全建物の住人
空間マネジメントに関する調査	宅地の形成と管理、建物の建設と管理に関するインタビュー調査	ストラクチャ・オーナー：サイザル 10 人、ジュアカリ 8 人、MCCI 人
	ビレッジの歴史的経緯に関するインタビュー調査	ビレッジ・コミティ、チーフ
行政・知 識 人への調査	ナイロビのインフォーマル市街地の開発動向、政策に関するインタビュー調査	ナイロビ・シティ・カウンティ、大学関係者、ローカル NGOs
参与観察	ムクル・クワ・ンジェンガに隣接するスラムで部屋を借りて住むことで実施	ムクル・クワ・ンジェンガを含む生活圏

表-2 建造環境

		サイザル	ジュアカリ	MCC
対象土地 区画数		65	67	59
建物の構造	トタン	60(92.3)	62(92.5)	2(3.4)
	コンクリート	2(3.1)	1(1.5)	52(88.1)
	空地	3(4.6)	4(6.0)	5(8.5)
	計	65(100.0)	67(100.0)	59(100.0)
建物の高さ	1階建	52(80.0)	52(77.6)	19(27.1)
	2階建	9(13.8)	11(16.4)	8(11.4)
	3階建	1(1.5)	0(0.0)	9(12.9)
	4階建	0(0.0)	0(0.0)	7(10.0)
	5階建	0(0.0)	0(0.0)	3(4.3)
	6階建	0(0.0)	0(0.0)	6(8.6)
	7階建	0(0.0)	0(0.0)	2(2.9)
	空地	3(4.6)	4(6.0)	5(7.1)
	計	65(100.0)	52(77.6)	59(100.0)
グロス建ぺい率(%) <sup>注</sup>		56.8	59.4	64.7
グロス容積率(%) <sup>注</sup>		66.8	71.1	196.7

注：対象範囲を囲む道路の中央線までを含めて計算

(3) ムクル・クワ・ンジェンガのガバナンス構造

ナイロビでは一般にスラムの形成が始まると、Chief's Act<sup>9)</sup>に基づいて、チーフと呼ばれる行政官がスラムに派遣され、秩序維持に当たる。Chief's Act によると、チーフは任命された地域における秩序維持を責務とし、この責務を果たすために人を雇うことができるとある。チーフは各ビレッジに住民で構成されるビレッジ・コミティを設置し、チーフの代理人としてビレッジの管理に当たらせている。ムクル・クワ・ンジェンガは居住人口の増加に伴い、1987年以降チーフの管理下にある。

3. 居住環境

本章では各地区の空間的特質と居住者属性を整理する。

(1) 空間的特質

対象3地区の配置計画、建物プラン、建物の材料と高さ、建造環境に着目して、その空間的特質を把握する。

a) 配置計画

図-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(図-3の写真)。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(図-3の写真)。

b) 建物プラン

次に図-3に各地区の標準的な建物プランを整理する。先述の通り、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、図-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が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(図-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。

c) 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(表-2)、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

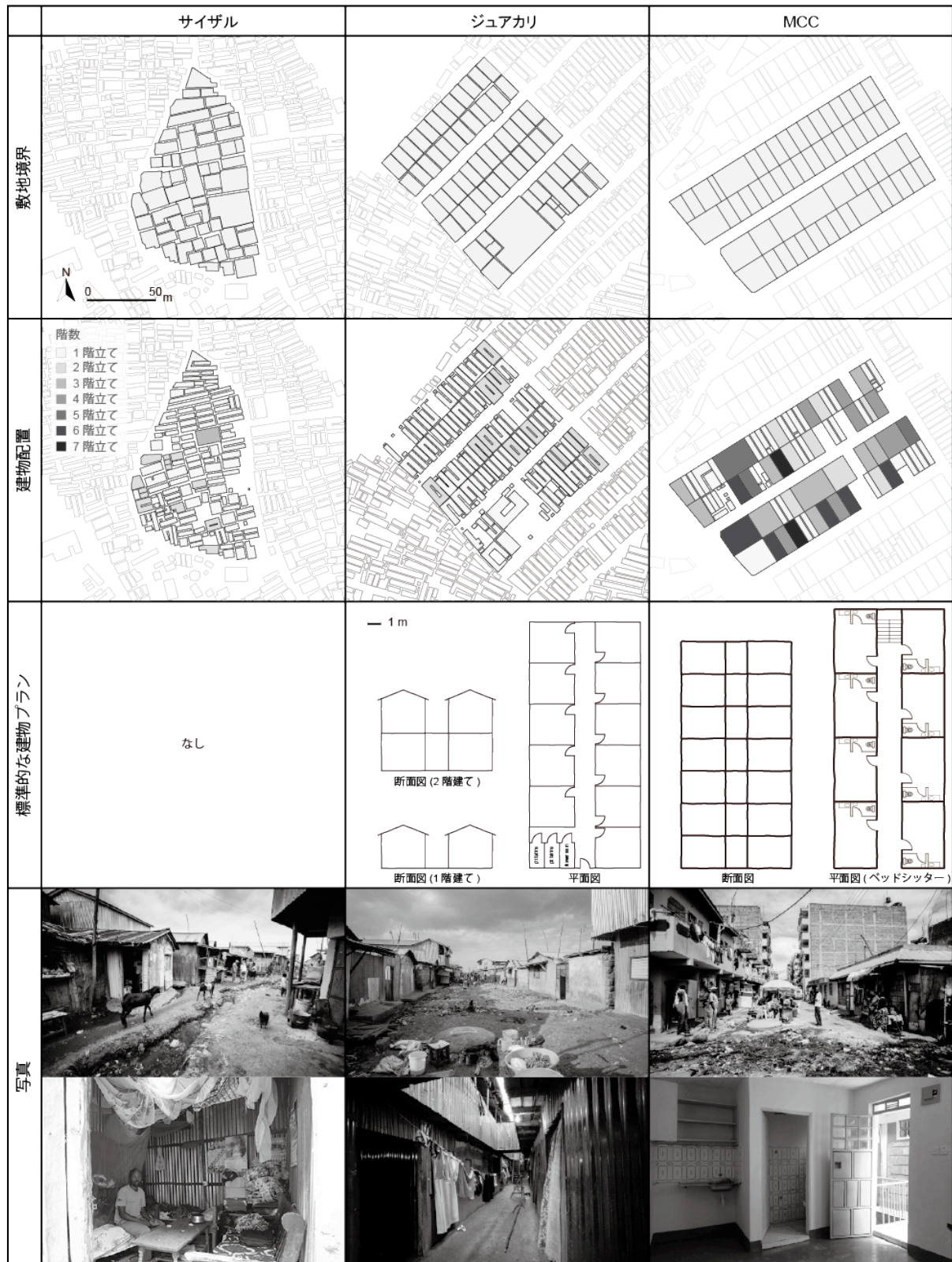


図-3 開発形態

高さについて見ると(表-2)、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。

d) 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(表2)。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%を超える計算である。

(2) 居住者属性

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(以下、オーナーとする)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さずに、建物を建設して部屋を賃貸している。表3に各土地区画内の居住者の属性を示している。いずれの地区でもオーナーのみが居住する土地区画は存在せず、オーナーと借家人、あるいは借家人のみの居住である。オーナーの在住率は、サイザルで26.2%、ジュアカリで13.4%、MCCで6.8%といずれも低く、オーナーが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ことが示唆されるが、その傾向はMCCにおいてとりわけ強い。

表-3 各土地区画における居住者の実態

	サイザル	ジュアカリ	MCC
ストラクチャ・オーナーのみ	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
ストラクチャ・オーナー+借家人	17(26.2)	9(13.4)	4(6.8)
借家人のみ	42(64.6)	52(77.6)	42(71.2)
居住人なし <sup>注1</sup>	6(9.2)	6(9.0)	11(18.6)
不明	0(0.0)	0(0.0)	2(3.4)
合計	65(100.0)	67(100.0)	59(100.0)

注：()内は%

注1：空地・建設中・空家・非居住用途など

4. 市街地の形成と管理

本章では、各地区における土地所有の管理と建築行為の管理の実態を明らかにする。表2に各地区のオーナーによる土地取得と建物建設の経緯を整理する。

(1) サイザルにおける市街地の形成と管理

a) 宅地の形成と管理

サイザルでは1950年代から、農村から移住してきた人々が自分の土地を囲い込んで住まいを建てるなど、自

表4 土地取得と建物建設の経緯

事例	取得年	取得物	取得方法	契約形態	契約の証人	支払い()内ksh <sup>注</sup>	建設者	建設許可
サイザル								
1	1978	土地	占拠	なし	無	無	フンディ	無
2	1985	土地	ブレッジ・エルダーから購入	口頭	有	有(4,000)	フンディ	不明
3	1989	土地	ブレッジ・エルダーから購入	書面	有	不明	フンディ	有
4	1995	土地+建物	前所有者から購入	不明	有	有(75,000)	フンディ	不明
5	1996	土地	ブレッジ・エルダーから購入	書面	有	有(1,200)	フンディ	有
6	1997	土地	前所有者から購入	書面	有	有(40,000)	フンディ	有
7	1997	土地	前所有者から購入	書面	有	有(50,000)	フンディ	有
8	1998	土地	ブレッジ・エルダーから購入	書面	有	有(5,000)	フンディ	無
9	2001	土地+建物	父親から相続	口頭	無	無	-	-
10	2008	土地	前所有者から購入	書面	有	有(180,000)	フンディ	有
11	2008	土地	父親から相続	口頭	無	無	不明	不明
12	2010	土地	前所有者から購入	口頭	無	有(75,000)	フンディ	有
ジュアカリ								
13	2000	土地	前所有者から購入	書面	有	有(75,000)	フンディ	有
14	2002	土地	委員会から購入	書面	有	不明	フンディ	有
15	2002	土地	委員会から購入	口頭	有	有(120,000)	フンディ	有
16	2002	土地	委員会から購入	口頭	有	有(120,000)	フンディ	有
17	2006	土地	前所有者から購入	書面	有	不明	フンディ	不明
18	2009	土地	前所有者から購入	不明	不明	不明	フンディ	有
19	2012	土地+建物	前所有者から購入	書面	有	不明	-	-
MCC								
20	2001	土地	LBAから購入	書面	有	有(110,000)	建設会社	有

注：2014年3月現在、1ケニア・シリング=約12円

出典：本インタビュー調査

然発生的に居住地の形成が始まった。表4の事例1に見られる1978年の占拠は、この時期の土地占有の一例である。

1987年に住民によって構成されるビレッジコミュニティが形成されたが、彼らはチーフから秩序維持のために土地と住民を管理する権限を付与され、所有者のいない土地の分譲を開始した。表4の事例2、3、5、8はビレッジコミュニティから土地を取得した例である。彼らは、ビレッジ・エルダーから、希望するサイズの土地を歩数やメジャーで測って分割してもらったと証言している。そのうち、事例2、5、8では、ビレッジ・エルダーに土地に対する見返りが支払われている。これはTKK (Towa Kitu Kidogo) と呼ばれる慣習であり、スワヒリ語で「ちょっとした心づけ」を意味する。また、事例3、5、8では、ビレッジ・エルダーから土地を購入する際、書面契約が交わされている。土地の譲渡を証明する書面(写真-1)であり、ビレッジ・エルダーが作成して土地購入者に渡されていたようである。書面には、譲渡した土地の番号、土地を取得した者の名前・国民ID番号・住所、証人の名前が記載され、証人とビレッジ・エルダーの署名とビレッジ・コミュニティの印が入っている。

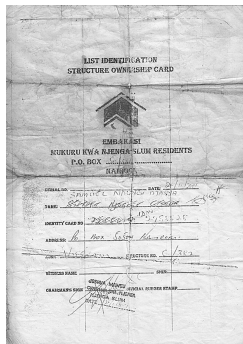


写真-1 サイザルでビレッジエルダーが発行した書面

出典：筆者撮影

表4では、2000年以降、ビレッジコミュニティによる土地の販売がないが、これは所有者のいない土地が少なくなったことによると考えられる。現在は、オーナーからの購入(事例4、6、7、10、12)と親から子への相続(事例9、11)が土地取引の主流となっている。オーナーと購入希望者との間で土地の取引が行われる際は、両者合意の後に土地代の支払いが行われる。その際、事例6、7、10のように書面契約を交わす場合は、近隣住民や親族、ビレッジ・エルダーが証人として立ち会い、合意書(写真-2)が作成されている。

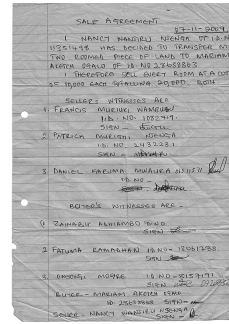


写真-2 サイザルで作成された土地取引の合意書

出典：筆者撮影

## b) 建物の建設と管理

サイザルではトタン住宅が主流であるが、ビレッジエルダーは建物の建設について、「サイザルはスラムだからコンクリートブロックを使用して建物を建ててはならない」<sup>10)</sup>と述べている。建てられる建物はビレッジエルダーによって決められており、その影響力を行使して建物の建設を管理している。ビレッジエルダーがチーフの代理人であることを考えると、サイザルにおける建物行為はチーフ引いては政府によって規制されている考えられる。

また、建物の施工は、表4からも分かるように、ストラクチャ・オーナーがフンディと呼ばれる地元の職人に依頼して建設している。事例3、5、6、7、10、12では、建設工事前にビレッジ・エルダーの許可を得ているが、そうすることでビレッジ・エルダーがセキュリティ・ユース・グループと呼ばれる若者グループを建設現場に派遣して工事現場の治安を確保する。また、建設前に、ビレッジエルダーが建設する建物の大きさ等について指導することもある。それは建設によって道路や排水溝が潰されて周辺住民の生活環境が脅かされないようにするためである。

建築行為を巡ってトラブルが生じた場合、当事者間で解決できない場合は、しばしばビレッジ・エルダーが仲裁に入る。双方から話を聞くほか、現場を目撃した人やその土地に詳しい人物に意見を聞いた上で解決案を提示する。それでも解決できない場合は、チーフに解決が委ねられる。一方で、ストラクチャ・オーナー等による迷惑行為がビレッジ・エルダーの権威を利用して正当化されることで、特定の住民が不利益を被ったり、住環境が損なわれたりすることもある。

## (2) ジュアカリにおける市街地の形成と管理

### a) 宅地の形成と管理

ジュアカリの開発は、2000年に、ムクル・クワ・ンジェンガの住民が、「ンジェンガ・ジュア・カリ・マーケット」という名の土地購入委員会(以下、委員会とする)を組織・登録したことで始まった。委員会は政治的

コネクションを利用して土地を取得し、測量技師を雇って計画的に敷地分割し、一区画あたり 120,000 ケニアシリングで販売した。

表4 の事例 14、15、16 は委員会から土地を購入した例である。事例 15 のオーナーは当時 MCC で部屋を借りて住んでいたが、ジュアカリで土地が分譲されていると噂に聞き、委員会のチェアマンに会いに行き、委員会のチェアマンに会いに行き、120,000 で土地を購入した。その際、購入した土地区画の番号が記載され、委員会のメンバーの署名と押印のある所有証明書(写真-3)が渡された。土地購入者は委員会のメンバーに加わることで、委員会が所有する土地の一部を保持できるようになるという仕組みであり、この証明書は土地の所有証明であるとともに、委員会に加わったことを示す書面でもある。

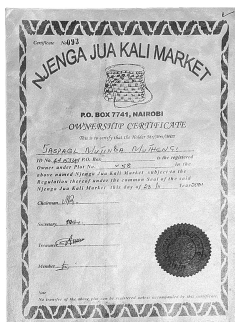


写真-3 ジュアカリで土地購入委員会が発行した書面

出典：筆者撮影

また、事例 13、17、18、19 はオーナーから土地や建物を購入した例である。分譲地の販売が進むと、土地の取引は徐々に委員からの購入からオーナーからの購入へと移っていった。事例 17 のオーナーは 2006 年にジュアカリの土地のオーナーから土地を購入した際の経緯を以下のように述べている。

「ジュアカリで土地を売りたいと考えているオーナーがいることを知り、彼に連絡をとって話をし、その土地を購入することになった。契約の際、私は近所の住人を 2 人を連れ、先方も 2 人の証人を連れてきていた。彼らのいる前で先方に土地代を払い、先方からは所有証明書を受け取った。また、合意書に必要事項を記入して、その場にいる全員が署名し、コピーをとって私と先方でそれぞれ保管することとした」<sup>11)</sup>。

ここに出てくる所有証明書は前オーナーが土地購入時に委員会から付与されたものであり、名義は前オーナーのままになっている。このような取引に委員会は介在せず、ビレッジコミティやセキュリティユースグループが証人として立ち会っている。

また、ジュアカリは計画的な配置計画により、土地区画は画一的であるが、図-3 から分かるように、一区画を分割しているケースや複数の区画を合併しているケー

スが確認できる。土地の分割や合併に関してルールは存在せず、委員会による規制等の関与も確認されない。

## b) 建物の建設と管理

ジュアカリでは 1 階建てあるいは 2 階建てのトタンの掘立長屋住宅が大部分を占める。サイザル同様、チーフによってコンクリートの使用が規制されていると考えられる。サイザルと異なるのは、土地区画のサイズと形状が画一的であるため、ほとんどの建物が同じようなプランを採用している点である。インタビューによると、住宅プランに関するガイドラインやルール、委員会からの指示があるわけではなく、効率的な賃貸経営が行えるプランとして一般的に使われるようになっているとのことである。

建物を建設する際、誰の許可も得ずに工事が行われることがほとんどだが、事例 13、14、15、16、18 では工事の前にセキュリティユースグループに連絡を入れている。セキュリティユースグループとは、ビレッジコミティの下で治安維持等の役割を担っている若者の住民グループである。ユースグループは工事現場の監督として、現場の安全を確保するとともに、建物が敷地からはみ出していないかなどを確認していたとのことである。

## (3) MCC における市街地の形成と管理

### a) 宅地の形成と管理

MCC は、2000 年にムクルクワンジェンガの非住民で構成される「クワレ・ムクル・クワ・ンジェンガ・ジュア・カリ・アソシエーション」という名の土地購入組合(以下、組合とする)が組織され、政治的コネクションを利用して土地が不正に取得されたことで開発が始まった。かつてトタンの掘立住宅が立ち並んでいたが、組合はこの地にコンクリート造高層住宅の良好な住宅地をつくらうと考えた。土地分譲にあたり、組合は測量技師を雇って区画整理を行った。約 8m 幅の直線道路がとられたのは、防火・防災対策のほか、上下水道等のインフラを整備するためである。敷地分割された土地は組合によって一般販売された。表4 の事例 30 のオーナーは 2000 年に組合から土地を購入した経緯について以下のように述べている。

「2000 年ごろ、車でナイロビを回りながら賃貸住宅を建設するための手頃な土地を探していた。広告などは出ていなかったが、人づてにこのエリアで開発が始まりそうだと聞いた。『彼らはとても安い値段で土地を売っているから、土地が欲しいなら彼らのオフィスに行き、わずかばかりのお金を支払えばよい』と言われた。わたしが初めてここに来た時、すでに敷地分割されていて、110,000ksh 支払って土地を購入した」<sup>12)</sup>。

事例 30 のオーナーのように、土地を安く手に入れようとナイロビ内外から人々が土地を買い付けにやってき

た。

事例 30 のオーナーは、土地を購入した際に、組合から所有証明書（写真 4）を付与されている。書面には「この所有証明書がない限り、この土地の譲渡を登記することはできない」と記載され、組合員の署名が入っている。ジュアカリ同様、土地購入者は組合員に加わることで組合が所有する土地の一部を保持できる仕組みである。この所有証明書は法的な書類ではないが、このことについて事例 30 のオーナーは以下のように述べている。

「土地購入後、しばらくして、組合が法的な土地所有者でないことを知った。しかし、いずれにせよ、わたしたちは現実はこの土地を占有しているのだから、土地所有権については考えないことにした。一般に所有者不在の空地があったら、人々はスラムを形成するが、私たちはコンクリート造高層住宅を建設することでナイロビの住宅問題を緩和しているのだ。シンプルに、住宅を建設して、人に貸して、わずかばかりの家賃をもらっている。借家人はここに住むことでベーシック・ニーズを満たせているのだから、それでいい。」<sup>12)</sup>

住宅供給という社会的役割を担っているという自負があり、法的な土地所有権の不在については大きな問題と捉えていないことが分かる。



写真 4 MCC で土地購入組合が発行した書面

出典：筆者撮影

## b) 建物の建設と管理

前章で明らかになったように、MCC ではコンクリート造高層住宅が立ち並んでいる。事例 13 のオーナーは、土地購入時に、組合から「ここでは掘建小屋を建設してはならない。コンクリートを使って高層住宅を建設するように」との指示があったと証言している<sup>12)</sup>。

建設にあたっては、オーナーが建築家やエンジニアを雇って住宅プランを決め、コントラクターを雇って建設工事を行うのが一般的である。MCC のオーナーは法的な土地所有権を有していないため、ナイロビ市から開発許可を取得することができないが、このことについて事例 13 のオーナーは、「資格を持った建築家とエンジニアを雇っているのだから、開発許可がなくとも、わたしたち

の建物は問題ない」<sup>12)</sup>と述べており、有資格の技術者を雇うことで開発許可の不在を補完しようとしていることが分かる。

また、法的な土地所有権を有していないために、銀行の融資を受けることができないため、MCC のオーナーの多くは家賃回収しながら、また他の資金源を探しながら徐々に建設を進めている。それは MCC に立ち並ぶ建物のほとんどが建設途中であり、その進捗が緩やかであることにも見られる。

ところで MCC にもビレッジコミティが存在するが、そのメンバーの大半は組合のオリジナルメンバーであり、MCC に建物を所有して賃貸経営やビジネスを行っているものの、ムクル・クワ・ンジェンガ内には居住していない。そのため、ビレッジコミティは形骸化し、MCC における開発行為に対して影響力を及ぼしていない。

## 5. 空間マネジメントの特徴と相互作用

以上の結果を踏まえて、住民主体の疑似慣習的な空間マネジメントと民間主体の疑似フォーマルな空間マネジメントの特徴を整理し、疑似慣習的な空間マネジメント、疑似フォーマルな空間マネジメント、フォーマルな空間マネジメントの相互作用を明らかにする。

### (1) 各地区の空間マネジメント

4 章の結果に基づき、図 4 に各地区の空間マネジメントを整理する。

#### a) サイザルにおける空間マネジメント

サイザルでは、住民管理組織であるビレッジコミティが、サイザルに土地を持ちたいと言う者に対して土地を配分し、宅地が形成されていった。ビレッジコミティは、オーナーに対して権利証明書を付与したり、売買契約時の証人になるなどして、オーナーの土地所有を保護している。

また、オーナーにはサイザルに居住する者と、居住していない者がいるが、彼らが建物の開発を担っている。オーナーに対しては、ビレッジコミティが使用する建材を規制したり、建築許可を出したり、建設現場監督に人を出して安全性を確保したり、建物プランに影響力を及ぼして周辺住環境に配慮したりと、建築行為を管理している。

ビレッジコミティは開発主体であるとともに、オーナーによる開発行為のマネジメントも行っている。ビレッジコミティによるマネジメントは、潜在的なトラブルの発生を回避してビレッジの秩序を維持することを基本的な目的としている。ビレッジコミティがこのような影響力を持ち得るのは、チーフの代理人としてビレッジ内の



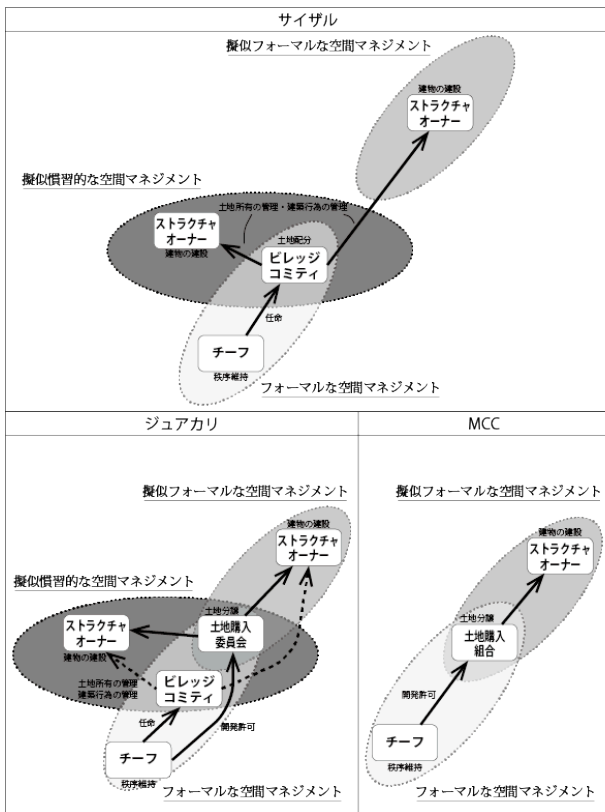


図4 各地区の空間マネジメント

土地と人の管理を任されているからである。ビルレッジコミュニティによる土地所有の保護や建築行為の許可は、ひいては政府による保護とみなされている。

**b) ジュアカリにおける空間マネジメント**

ジュアカリでは、住民で構成される土地購入委員会がグループとして行政登録し、チーフの許可を得た上で、土地の分譲を行っている。測量技師を雇って区画整理を行うなど計画的な宅地形成を行っている。土地を販売する際には組合がフォーマット化された土地権利証書を発行しているが、オーナーと土地購入希望者との間での土地売買の際にはビルレッジコミュニティが証人となっている。また、オーナーによる建物行為に対しては、ビルレッジコミュニティが管理を行っている。

ジュアカリでは、土地購入委員会が宅地形成を、オーナーが建物の建設を行うなど開発主体となり、土地所有の管理と建築行為の管理はビルレッジコミュニティが担っている。

**c) MCCにおける空間マネジメント**

MCC では、非住民で構成される土地購入組合がグループとして行政登録し、チーフの許可を得た上で、土地の分譲を行っている。測量技師を雇って区画整理を行うなど計画的な宅地形成を行っている。土地を販売する際には組合がフォーマット化された土地権利証書を発行しているが、オーナーと土地購入希望者との間での土地売買の際には誰の関与もない。

また、オーナーの建築行為に対しては、組合が土地を

表-5 擬似慣習的な空間マネジメントと擬似フォーマルな空間マネジメントの特徴

	擬似慣習的な空間マネジメント	擬似フォーマルな空間マネジメント
主体	住民	利益追求的な個人やグループ (デベロッパー)
宅地の形成	土地の分割と配分	共同体の権威による土地分配
	土地所有の管理	共同体の権威が保障 共同体的土地所有に基づく
建物の建設	建物の建設	土地のオーナーが自らの住まいを建設
	建築行為の管理	共同体の権威が住環境に配慮
行動原理	共同体の秩序維持	私利の追求
強み・役割・資源	人・秩序規範	資金力
開発形態	低水準・ヴァナキュラー	高水準・計画的

販売する際にコンクリート造の高層住宅を建設するよう指示を行っているが、実際の建築行為に対してはなんらの規制やルール等は存在しない。一方、オーナーは有資格の技術者を雇って建設するため、一定水準の建物が建設されている。

MCC では、土地購入委員会が宅地形成を、オーナーが建物の建設を行うなど開発主体として機能しているが、土地所有の管理と建築行為の管理等、市街地形成後のマネジメントは不在である。

**(2) 空間マネジメントの特徴**

擬似慣習的な空間マネジメントと擬似フォーマルな空間マネジメントの特徴を表-5 整理する。

**a) 擬似慣習的な空間マネジメントの特徴**

住民主体の空間マネジメントを擬似慣習的な空間マネジメントとした。共同体のリーダーが住民を代表して土地と人を管理しており、土地の配分、土地所有の管理、建築行為の管理を行っている。共同体の秩序維持が行動原理となっており、守るべき規範が緩やかに形成され、居住環境が維持されている。上からの計画がないため、ヴァナキュラーな市街地が形成され、また、概して資金力がないため、住環境レベルそのものはあまり高くない。

**b) 擬似フォーマルな空間マネジメントの特徴**

民間主体の空間マネジメントを擬似フォーマルな空間マネジメントとした。利益追求志向が強いデベロッパー的個人あるいはグループが宅地形成と建物の建設を担っている。宅地形成においては、有資格の測量技師を採用して区画整理を行うなど計画的な土地分譲を行う。また、建物の建設においても有資格の技術者を雇って一定水準

の規格化された建物を建設している。さらに、土地販売の際に、フォーマット化された土地権利証書を発行するものの、実質的な保護を意味するものではない。

擬似フォーマルな空間マネジメントは、私利の追求を行動原理とし、土地の価格や家賃に反映させるために、計画的な分譲や土地権利証書の発行、有資格者の採用など、土地制度、都市計画制度、建築基準等を参照しているものと考えられる。一方で、土地所有の管理や建築行為の管理等、市街地形成後の管理については、利益につながりにくいため、関与が及びにくい。そのため、メンテナンスや生活サービス上の問題が蓄積されやすい。

### (3) 空間マネジメント間の関係性

擬似慣習的な空間マネジメント、擬似フォーマルな空間マネジメント、フォーマルな空間マネジメントの間で以下の関係性が確認された。

並存する 複数の空間マネジメントが並存しており、それらの組み合わせや影響を及ぼす範囲は地区によって様々である。

互いに利用する 異なる空間マネジメントが互いに利用し合っている。例えば、ビレッジコミティはチーフの代理人という立場を使って、共同体に影響力を行使し、開発行為を保護している。一方、チーフはビレッジコミティを自らの代理人に任命することで、ビレッジコミティをリーダーとする慣習的な共同体（ガバナンス体系）を擬似的に作り出し、秩序維持を図っている。

齟齬をきたす 異なる空間マネジメントが交わるところで齟齬をきたしている。例えば、サイザルやジュアカリで利益追求的なデベロッパー（オーナー）が資金力にものを言わせてコンクリート造の建物を建物したり、敷地境界を超えて建物を建設する例が確認されている。彼らは共同体のメンバーでないため、規範を破ることによる制裁への恐れや、何かあった時に助けてもらえないかもしれないという懸念をもたない。

適応する 逆に、異なる空間マネジメントが交わるところで適応が確認される。例えば、サイザルにおいて利益追求的なデベロッパー（オーナー）が土地を購入する際に、あえてビレッジコミティの許可を得るなど、共同体の手続きを踏む例が見られる。

資源の交換 擬似フォーマルな空間マネジメントは資金力を、擬似慣習的な空間マネジメントは量的な人とそれによって形成される秩序規範を、フォーマルな空間マネジメントは社会的正当性を資源として有している。これらが空間マネジメント間の相互作用の中で交換され、市街地を形成・管理している。

## 6. おわりに

本研究は、共同体の秩序維持を基本的な行動原理とする住民主体の擬似慣習的な空間マネジメントと、民間デベロッパーが主体となり、私利の追求を基本的な行動原理とする擬似フォーマルな空間マネジメントが、都市計画制度に基づく行政主体のフォーマルな空間マネジメントとともに互いに相互作用しながらアフリカ都市の市街地を形成していることを明らかにした。

アフリカの都市化プロセスのマネジメントにおいては、これら擬似慣習的な空間マネジメント、擬似フォーマルな空間マネジメント、フォーマルな空間マネジメントが共存し、互いに補完することが不可欠であり、これら3つの空間マネジメントを包括するようなシステムの構築が必要であろう。

### 参考文献

- 1) UN-HABITAT : The State of African Cities 2010: Governance, Inequality and Urban Land Markets, 2010.
- 2) Anyamba, T.J.C. : "Diverse Informalities" Spatial Transformations in Nairobi, VDM Verlag, 2008.
- 3) Nkurunziza, E. : Informal Mechanisms for Accessing and Securing Urban Land Rights: The Case of Kampala, Uganda. Environment and Urbanization, Vol.19, No.2, pp.509-526, 2007.
- 4) Rakodi, C. : Social Agency and State Authority in Land Delivery Processes in African Cities: Compliance, Conflict and Cooperation. International Development Planning Review, Vol.28, No.2, pp.263-285, 2006.
- 5) Musyoka, R. : Non-compliance and formalization: Mutual accommodation in land subdivision processes in Eldoret, Kenya. International Development Planning Review, Vol.28, No.2, pp.235-261, 2006.
- 6) Leduka, R. C. : Explaining Informal Land Delivery Processes and Institutions in African Cities: Conceptual Framework and Emerging Evidence. South African Review of Sociology, 37(1), pp.1-19, 2006.
- 7) Kenya National Bureau Statistics, 2009 Kenya Population and Housing Census, 2010. (ケニア統計局にて入手)
- 8) 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, Vol.48, No.3, pp.225-230, 2013.
- 9) The Republic of Zambia : Chief's Act Chapter 128, Revised Edition, 2007.
- 10) サイザルのビレッジ・エルダーにインタビューを実施 (2014.5.14)
- 11) ジュアカリのストラクチャ・オーナーにインタビューを実施 (2014.7.5)
- 12) MCC のストラクチャ・オーナーにインタビューを実施 (2014.7.3)

(2017.?? 受付)

## The Empirical Study of African Urbanization Process: Focusing on Land Tenure and Building Control in Nairobi's Informal Settlements.

Haruka ONO

Africa's cities are growing fast but urban planning has been poorly functioning. Urban population has little choice but to find housing in informal settlements, which are developed outside of governmentally controlled urban planning. Now informal settlements are major dynamics of African urbanization.

To understand African Urbanization Process, this study aims to clarify the process of land tenure and building control in informal settlements, using survey data from Nairobi, Kenya.

We found out that pseudo customary space management by local residents, pseudo formal space management by private developers and formal space management by governments develop urban areas, coexisting and interacting.