

第13章

ボゴタの都市化と「大衆居住区」問題

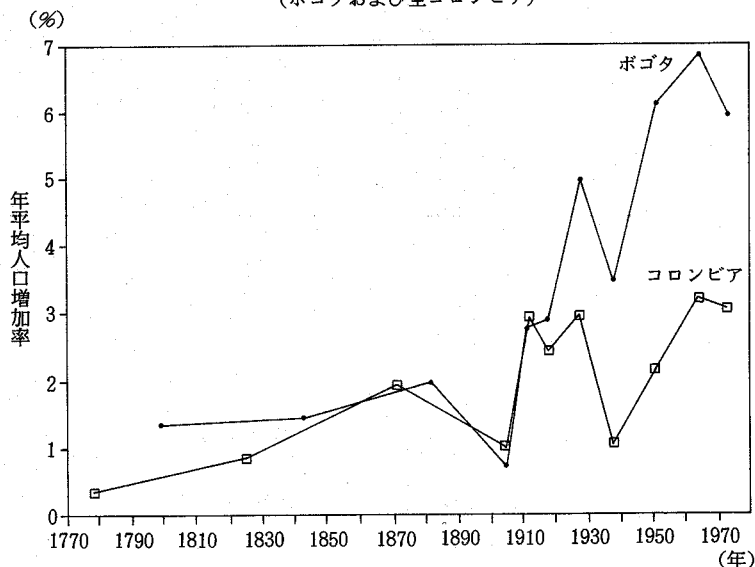
はじめに

コロンビアでは、1938～85年間に都市人口と農村人口の比率が逆転し、85年時点で都市人口の対総人口比はおよそ7割に拡大した。1980年代以降都市部人口の人口増加速度はすでに低下傾向にあるが、ボゴタ⁽¹⁾への人口集中化は継続し、1993年10月に実施された人口センサスの速報値では、総人口の17%を超えている。このような状況下で、首都ボゴタにおける住宅問題、とくに不法土地開発・分譲と基本的公共サービスの欠如とで特徴づけられる「大衆居住区」(barrios populares)の拡大は、インフォーマル・セクターの拡大、治安の悪化と並んでボゴタにおいて最も深刻な都市問題の一角をなしている。本章ではこの「大衆居住区」に焦点をあて、その現状分析とともに、「大衆居住区」を拡大させる原因を多面的に明らかにすることを目的としている。

第1節 ボゴタの急成長と住宅問題

1920年代以降ボゴタの首位性は顕著になり、ボゴタの人口増加率と全国の人口増加率との間に開きが生じるようになった(図13-1)。また、行政的中心

図13-1 センサス間の年平均人口増加率の変化
(ボゴタおよび全コロンビア)



(出所) Julián Vargas Lesmes & Fabio Zambrano P., "Santa Fe y Bogotá: evolución histórica y servicios públicos 1600-1957," Pedro Santana, et al., *Bogotá 450 años: retos y realidades*. Bogotá: Foro Nacional por Colombia, 1988. p.21.

としての都市機能の集中に加え、経済的機能の集中化も顕著になった。ボゴタにおける生産が国内総生産に占める割合は、1938年の6.3%から89年の20%に上昇した⁽²⁾。また、製造業の就業人口の集中度も1945年の16.8%から88年には32.3%にまで上昇した⁽³⁾。

20世紀にはいると、ボゴタ近隣諸県からの人口流入がボゴタの都市人口増加の付加的要因となった。20世紀初頭、1920年代央までがボゴタの第1次拡大期である。1928年、ボゴタの人口は23万5421人を数え、18～28年間の年平均人口増加率は5%にのぼった。

1938年から70年頃までは、ボゴタが都市区域面積上でも、人口規模のうえでも急速に成長する第2次拡大期である。この頃になると、都市区域の拡

大は南北線上のみならず、西側にも扇状の拡大形態を示すようになる。同じころ、居住区の社会経済階級別棲み分けや、住宅地、商業地、工場用地、その他の土地利用区分も確立された。

居住区の棲み分けについては以下の特徴が明確に表れるようになった。まず都市中心部から周縁部にかけて密集化が進んだ。高所得者層は主として中央から北部にかけて、低所得者層は中央から南部あるいは南西部に沿って棲み分けるようになった。中間階級は高所得者層がさらに市の北端部あるいは郊外へ移動するにしたがい、転出後の旧高所得者層居住区に住み着く傾向がみられた。高所得者層の居住区が北へ向かって広がるにつれ、中央―北部住宅地区が形成され、この一帯に第三次産業部門の雇用機会も集中した。工業地帯は主に市の中心部から西部にかけての地域に集中した。ボゴタ市郊外の棲み分けも市内中心部の形態を継承するものになった。すなわち、高所得者層は北部郊外に、低所得者層は南西部郊外にその居住区を求めた。

1930年代以降、ボゴタの規模的拡大にともなって、都市行政面の制度的な近代化の必要性も認識されるようになった。1954年のデクレト(大統領令)⁽⁴⁾ 17によってボゴタは特別区(Distrito Especial)に制定され、新しい行政機構が編成された。このデクレト 17が定めるところによって、これまで、実際上はボゴタ市の公共事業に依存しながらクンディナマルカ県の行政管轄下にあった地域が、ボゴタ特別区の管轄下に統合された。これは、ボゴタがコロンビア共和国の首都であると同時にボゴタ特別区を取り囲むクンディナマルカ県の県都でもあるためである。1938～85年間にクンディナマルカ県の6つの郡(municipio)がボゴタ特別区に統合された。

表13-1はボゴタの人口とコロンビアの総人口および都市部人口に占める割合の推移をセンサス統計に基づいて示したものである。ボゴタの人口増加率は1951～64年間にピークを迎え、73年まで年平均増加率は6%を超えた。1956年には100万人都市に成長している。その後、年平均人口増加率自体は漸減し、1973～85年間には3.3%にまで下降したが、85～93年間には再び5.2%に上昇している。1993年には、総人口に占める割合は17.6%に、都市部

表13-1 コロンビアの総人口とボゴタの人口の推移

年	コロンビア全国		ボ　ゴ　タ			
	人口 (1000人)	年平均増加率 (%)	人口 (1000人)	年平均増加率 (%)	対総人口比率 (%)	対全都市部 人口比率(%)
1938	8,702		332		3.8	12.3
1951	11,548	2.2	660	5.4	5.7	14.8
1964	17,485	3.2	1,662	7.4	9.5	18.3
1973	22,773	3.0	2,845	6.2	12.5	21.0
1985	30,062	2.3	4,223	3.3	14.1	21.5
1993	35,886	2.2	6,314	5.2	17.6	23.8

(出所) DANE, *Censo nacional de población*, 1964, 1973, 1985 (人口センサス各年版)。1993年については、*El Tiempo*紙1994年6月30日発表の速報値による。

人口に占める割合は23.8%に拡大し、ボゴタへの人口集中化は継続している。一方、コロンビアの総人口の年平均増加率は、1985～93年間は2.2%、国立統計局（以下DANE）による人口予測では、95～2000年間は1.7%とさらに落ち込む傾向にあることから、ボゴタへの人口集中化はますます著しくなるものと考えられる。

一方、急激なボゴタへの人口集中に対して、住宅供給は追いついてきたのであろうか。ボゴタにおける住宅供給の推移を全国人口・住宅センサスにおける世帯数と住宅軒数との比較によってみると、全世帯数に占める不足住宅数の割合で表した相対的不足率は1951年の37.8%から85年の19.5%に低下している。しかしながら、1985年時点で依然として16万4227戸の住宅が不足している。住宅当り居住人数は8.2人から6.1人に減少したが、ハラミージョによれば、これは1戸当り床面積が縮小しているのと同時に、住宅1戸当りの世帯数が1.61から1.24へと減少したためである⁽⁵⁾。

ハラミージョは、ボゴタの住宅供給は量的な住宅政策の成果よりも質的問題が問われると指摘している。住宅の質を(1)使用建設資材の質、(2)基本的サービスの充足度、(3)密集度の3つの基準で測ると、(1)壁がダンボールやビニール布などの非耐久的素材であったり、床張りが未完成である場合、(2)

上・下水道設備、電力の3つのうちひとつでも欠落している場合、(3)1部屋当り居住人数が3人以上である場合、それぞれ住宅が質的不足の状態にあると分類される。このいずれかに該当する住宅に居住する世帯数は1985年時点で全ボゴタ在住世帯数の21.9%に相当するという⁽⁶⁾。

住宅建設の質的問題においては、建設過程における合法性も考慮すべきである。表13-2は、ハラミージョによる「合法性」別新規住宅建設戸数の推移を示したものである。ここで「合法的建設」とは、(1)総合開発業者による住宅建設、(2)個人(地主)が住宅建設のみを建設会社に委託した場合の住宅建設、(3)政府機関⁽⁷⁾による中・低所得者層むけ公営住宅建設を含み、「非合法住宅建設」とは、不法分譲地(土地所有権の移転を伴わずに売買取引された土地)における自助的建設(auto-construcción)による住宅建設を意味している。この分類に基づくと、総住宅建設戸数は増加を続けているが、非合法住宅建設は全体の4~5割に相当する。1973~85年間は、合法的建設戸数が大幅に増大しているが、これは70年代に住宅金融制度の拡充によって建設ブームが起こったためである。具体的には1972年に導入されたUPAC (Unidad del Poder Adquisitivo para el Crédito)⁽⁸⁾ という金融制度による住宅金融優遇政策の影響であるが、このUPAC制度は中・高所得階層向けの融資が中心であり、低所得者層を優遇する住宅金融政策とはなり得なかった。したがって、この期間

表13-2 ボゴタにおける合法性別住宅建設の推移

年間	年間総建設住宅戸数			非合法住宅 / 総建設戸数 (%)	年平均建設戸数	
	計	合法	非合法		合法	非合法
1928~38	9,723	6,841	2,882	29.6	684	288
1938~51	48,458	21,685	26,773	55.3	1,668	2,059
1951~64	139,453	80,785	58,668	42.1	6,214	4,513
1964~73	175,089	87,754	87,335	49.9	9,750	9,703
1973~85	332,888	220,541	112,347	33.8	18,378	9,362

(出所) Samuel Jaramillo, "La vivienda en Bogotá," Documento CEDE 087, Santafé de Bogotá, 1992, p. 39, Cuadro 14.

においても非合法住宅建設戸数は総建設戸数の3割以上にのぼった。ボゴタにおける住宅供給は増大する人口に追いつかず、量的供給不足にさらに加えて質的不足が深刻であるというのが現状である。

第2節 ボゴタにおける「大衆居住区」問題

1. 「大衆居住区」の定義

すでに述べたように、20世紀中頃から、ボゴタの地理的拡大は南北線上のみならず、西部も含め扇状に進展していった。この所得階層による居住区の棲み分けは地価の地域格差が進むにしたがい一層顕著になった。合法的宅地開発・住宅建設市場において住宅取得を行うことができない低所得者層は、代替的居住区として都市区域（市街化区域）の境界線上あるいはその周縁部に安価な分譲地を求め、自助的建設によって住居を確保するようになった。これが「大衆居住区」の起源である。

「大衆居住区」は、ボゴタでは以下の諸要素によって特徴づけられる。(1)土地占拠形態：いわゆる住民自体が不法土地占拠を行った不法的起源をもつものであるか、あるいは開発業者によって不法に土地分譲が行われたもの、(2)家屋建築の物的状態：非耐久建設資材による建築であるもの、(3)地理的位置：都市区域の境界線上または都市区域外に位置するもの、(4)住民の社会経済的水準：主として低所得階層に属するもの、等である。

以上の諸側面によって特徴づけられる大衆居住区は、不法占拠区とは同義ではない。大衆居住区は不法土地占拠の起源をもつことが必要条件ではなく、とくにボゴタの場合では不法土地占拠によって形成される割合が低い。居住者自身は土地所有問題に抵触しておらず、悪質な開発業者によって不法な土地分譲（多くは真の土地所有者からの所有権移転をへない詐偽行為）を受け、宅地が売買取引されるのが一般的である。

以上を考慮すると、コロンビアにおける大衆居住区は以下の3つの判別基準によって定義されていると考えられる。

(a)都市周縁地域に位置する居住区であること：都市区域の周縁部、あるいは行政当局によって定められた、公共サービスが供給される範囲外に位置すること。

(b)適切な住居に要される最低限の物的条件および都市インフラストラクチャーが欠如した居住区であること。

(c)不法土地占拠あるいは不法土地分譲をへて形成された居住区であること：住民自身が第三者所有の土地を不法占拠し、自助努力で住宅建設を行い住み着く場合と、不法開発業者と売買契約を（その多くは口頭で）かわし、不法性を認識せずに土地を購入した場合。

これらの3点は相互に関連している。すなわち、市行政当局の論理で解釈すれば、大衆居住区が公共サービスを受けないのはこれらの居住区の大半が不法土地占拠あるいは不法土地分譲の起源をもつからである。この枠組みにおいては、公共事業体は、サービスの供給を制度上「許可されていない」のであり、それゆえ、都市区域周縁部の居住区は公共サービスが普及される範囲外に取り残され続けることになる。

2. 大衆居住区の形成・拡大過程と不法土地開発・分譲

すでに不法土地占拠が必ずしも大衆居住区の決定条件ではないと記したが、これらの居住区的全貌を数量的に把握するための統計データはきわめて限られており、当面は、特別区行政当局が作成する「不法土地開発」（事後的に合法化手続きが必要とされる土地開発）・「合法化された土地開発」という区別による統計を用いざるを得ない。しかし、「不法土地開発」という場合、住宅地以外の不法土地開発・利用も含まれることに注意しなければならない。

ボゴタ特別区行政計画局（以下DAPD）、居住区改善・調整課の分析によると⁽⁹⁾、ボゴタにおける土地開発上の不法性とは次のように定義される。「都市

の利用を目的とした建造物あるいはインフラストラクチャーで、都市的活動に関連しているなんらかの土地であって、市街化区域規定の範囲外にあるもの。換言すると、市行政当局からあらかじめ発行される開発許認可証を取得するために必要な諸手続きを踏まず、都市計画のあらゆる規範を考慮せずに作られた建造物あるいはインフラストラクチャーのことを指す」⁽¹⁰⁾。

この一般的定義に基づいて、土地開発における不法性の類型化を行うために、同じ報告では、次の4つの範疇による分類を行っている。

(1)全住民を社会経済階層別に1～6位に分類した場合の下位1～3位までの階層⁽¹¹⁾向けの住宅建設を目的とした不法な土地取得(占拠あるいは分譲)をもつ土地開発。これらはDAPDの許認可を得ず、インフォーマルな宅地市場において売買される宅地である。一般に、不法開発業者は低所得者層住民を対象に土地の売買取引を行うが、土地単位面積当り最大限の利潤を得るために、公共サービス供給のための条件を整備せず、かつ共有空間を最小限に抑える区画配分を行う。

(2)同じ社会経済階層分類における上位5、6位の階層向けに宅地利用した不法居住区。これらの不法性は、高所得者層がより優遇された居住環境を求めた結果、DAPDによって定められた土地利用分類法規を無視、侵害したために生ずるものである。

(3)公共機関(病院、学校など)の利用のための土地開発で不法とみなされるもの。これらはその開発計画が、DAPDの定める規定を満たさなかったり、その解釈を誤ったために、事前に開発許認可が得られなかったものである。

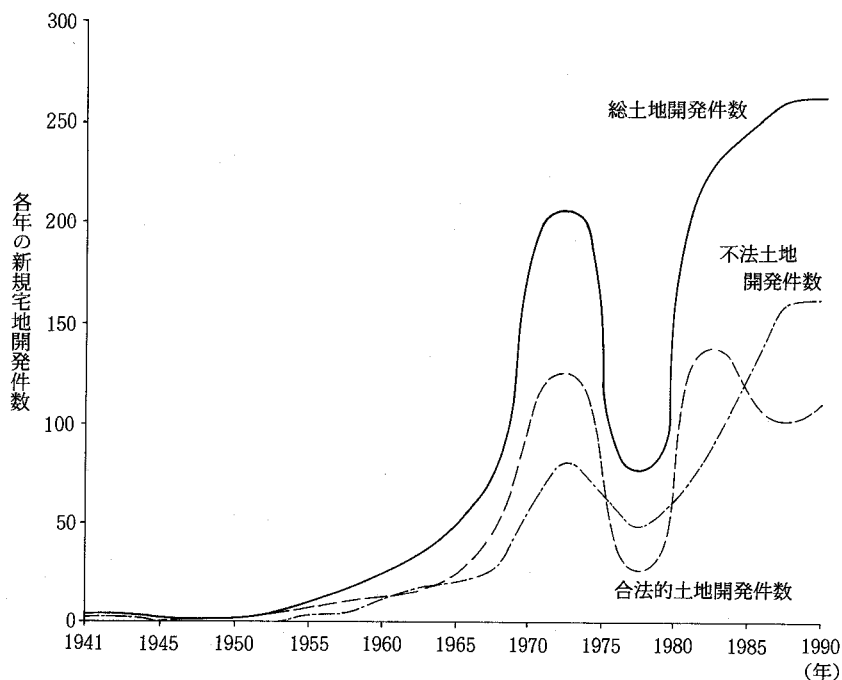
(4)工業用地としての土地開発で不法とみなされるもの。これらはその利用内容が管理当局に未申告であったり、既存の都市計画規定に適合していないために不法とみなされるものである。

以上の分類によって、すべての種類の不法土地開発が把握されるはずであるが、ここで以下「不法土地開発」という場合、(1)の低所得者層向け不法宅地開発を指す。実際、全不法土地開発のうち、この(1)の範疇に分類されるものが大半を占める。1990年の統計によれば、ボゴタ市内の総不法土地開発面

積は6270.5ヘクタールにのぼるが、うち(1)に含まれる面積は5470.4ヘクタールで全体の86.2%に相当する。

ボゴタ全体の土地開発件数の推移を不法土地開発の拡大過程と比較すると、不法土地開発の総土地開発に占める割合が拡大しつつあることが指摘される(図13-2)。この不法土地開発の急激な拡大傾向とは対照的に、ボゴタ全体の土地開発面積の拡大は1970年代に入ってから減速している。1960年代は年間464.3ヘクタールの勢いで増大していったが、70年代中盤からは年間307.8ヘクタールに減少し、82年からは年間126ヘクタールまで落ち込ん

図13-2 ボゴタ市の合法性別土地開発の推移
(1941～90年)



(出所) DAPD, Documento, "Para cambiar el futuro de los habitantes de los barrios subnormales," Bogotá, Noviembre 1990より引用。

表13-3 ボゴタの土地開発の拡大推移とその形態別内訳

開 発 の 形 態	1972-86年間		1987-91年間	
	面積 (ha)	(%)	面積 (ha)	(%)
合法的民間開発業者による開発	1,657	40.8	178	20.1
不法開発	1,439	35.4	493	55.6
政府機関による開発	352	8.7	48	5.4
「最低標準」条件にある開発*	607	15.0	117	13.2
その他	6	0.1	50	5.7
計	4,061	100.0	886	100.0

(出所) Luis Carlos Jiménez & Humberto Molina による, Bogotá, Misión Siglo XXIへ提出された未発表データ。

(注) *「最低標準」については本文参照のこと。

だ。この結果、不法土地開発のボゴタにおける総開発面積に占める割合は、1960年代18.1%に過ぎなかったのが、80年代には33.7%にまで拡大した。

この不法土地開発の増大傾向は1990年代に入ってからも続いている。ヒメネスとモリーナ⁽¹²⁾の調査によると、ボゴタにおける不法土地開発が、同市内の総土地開発面積に占める割合は1972年から86年間では平均35.4%であったのが、87年から91年間では平均55.6%に拡大している(表13-3)。

第3節 大衆居住区拡大のメカニズム

1. 土地所有権の確立過程と不法土地開発との関係

コロンビアにおける「不動産」概念は、日本の民法における扱いとは異なり、土地とその上に建てられる建造物(建屋)とが明確に分離されていない。都市部においては借地権はいまだ確立されておらず、住宅の取得は宅地の取得と實際上ほぼ同義に扱われている。それゆえ、住宅建設を目的とした不法土地開発の問題を考察する場合、建造物の所有権も内蔵された土地所有権問

題を検討する必要がある。

コロンビアにおける今日の土地法の根幹は1936年に制定された法律第200号である。これは農地法として制定された法律であるが、都市部における土地所有権についても規定している。1970年代以降、土地利用規定を含めた都市計画関連法が制定されてくるが、土地所有権に関する規定は、現在までのところ、農地法による規定が唯一の法的根拠となっている。

法律第200号における都市部の土地に関する規定は、第7条においてなされている。「都市部の土地に対しても、本法律が制定される以前に、法が定める一定の期間の間、土地所有権の移転について記載された土地の権利証を保有したと認められる場合は、私有権を認める」⁽¹³⁾ というものである。

さらに、不法土地分譲による大衆居住区拡大との関連で最も直接的な関係をもつのは、個人所有の土地を第三者（個人）が占有によって取得する過程、すなわち「善意の占有行為がとられたのちの時効による所有権取得」に関する第12条の規定である。

「当該地が（所有者以外の者によって）占有され（経済活動が加えられ）た場合、その占有が開始された時点で本来の所有者が経済的開発行為をしておらず、また経済活動をしてはならない公的保留地でもない場合には、占有者が未墾地であると善意に解釈して、5年間不断に土地を占有した時はその所有権が（時効の成立により）取得される」（第12条、かつこ内は筆者の補足）⁽¹⁴⁾。すなわち、土地が未墾地であると信じ、その土地の所有が授与されることを目的として土地の耕作を行った者に対してはその経済的行為に対し土地所有権を保護し認可するという内容である。他方、本来の土地所有者は一定期間なんらかの経済活動を行わず、土地を放置し、かつその間、占有者に対し土地所有の表明をしなければ、「消滅時効」措置が成立する。

都市部における土地占有と時効の成立過程については以下の3つの異なる形態がある⁽¹⁵⁾。

①消滅時効期間を20年とするもの：これは、土地占有者が「悪意の土地占有行為（不法な手段で土地に侵入、占拠した場合など）」をとり、土地売買契約証明書

を有していない場合に適用される特別規定である。

②消滅時効期間を10年とするもの：土地占有者が善意の土地占有行為（未墾地が何人にも所有されていないと善意に解釈して土地に侵入した場合）をとり、かつ土地売買契約証明書を提示する場合に適用される。

①、②のいずれも判事の土地所有権を認可する判決が下された場合にのみ、その判決文を登記所（registro）に提出し、登記することによって土地所有権が確立する。また、消滅時効期間が耕作地の場合（5年）と比べて長いのは、都市部の土地占有行為が住宅建設を目的とした行為であり、土地占有自体が生産活動に直結していないためである。

③短期間の消滅時効：これは3～5年というきわめて短い消滅時効期間を制定する場合で、1989年の都市改革法（法律第9号）によって加えられた特別規定である。具体的には、「社会的利益のための住宅」建設用地（後述）として活用する目的であれば、不法占拠地における都市開発であっても消滅時効期間を短縮することで合法化を促進しようというものである。低所得者層向け住宅供給のための規制緩和措置と考えられる。

すなわち、不法土地占拠であれ不法土地分譲であれ、不法土地占有者には消滅時効規定がある限り、所有権取得の可能性が残されているのである。

次に、土地登記制度の特徴を考察するが、これによってコロンビアでは土地所有権の保有の有無が係争の中心にはならないことがわかる。現在コロンビアには全国で182の登記所があり、ボゴタには3カ所配置されている。登記所はDANE内の地籍測定局（Catastro）と連携している。不動産の売買があった場合、その所有権の移転を登記簿に記録するのが登記所であり、DANEが発行する地図上の登録の変更を行うのが地籍測定局である。

しかしながら、登記所への登録自体が土地所有権の管理にはならない。登記所の主たる役割は①私有権の認知、②私有不動産の公告と、第三者への情報提供、③不動産に関する法的争議が起こった場合の私有権の立証（書類上の整備）、の3点である。土地登記行為は土地所有権の合法化とは別次元にあり、換言すれば、土地の不法占有行為は土地登記制度の枠外で発生する。と

いうのも、土地所有者以外の第三者による売却行為による土地所有者の変更についても登記所は届出を受理し、登記を行うからである。第三者（不動産業者、開発業者など）による売買行為が土地所有者承認のもとに実施されたものか否かについての追及まではなされないのである。また、この第三者による売却不動産登記によって土地所有権が確立するのではなく、あくまでも土地購入者は土地占有者で、登記簿上も「見せかけの引渡し」（仮登記）と記載される。上述した土地法第12条によって定められた時効期間の占有を継続して初めて所有権をめぐる係争にもちこむことができ、その結果所有権が取得されると、登記簿上の記載も「良好な引渡し」（本登記）に改められる。

土地のいわゆる不法占拠については、コロンビアの法律では占拠者に対して厳しい制裁措置が規定されている。土地所有者は土地不法占拠行為が発覚してから120日以内に警察当局へ訴え出て、占拠者を強制退去させるなどの権限をもつ。不法土地分譲による土地占有者が、消滅時効規定によって土地所有の可能性をもつのと対照的であり、コロンビアで土地不法占拠が行われるのはきわめて稀である。

2. ボゴタにおける所得階層別住宅地区の地価格差

表13-4は民間のコロンビア不動産業団体評議会（以下 FEDELONJAS）の所得階層別住宅地区ごとの地価と年平均変化率とを比較したものである。FEDELONJAS が作成する地価統計は、土地鑑定価格に基づいているため、実際の取引価格は通常これよりも高くなるが、地区別の地価変動の差異を知ることにはできる。全体的な地価の推移としては、1959～88年間を通じて、ボゴタの地価はおよそ6倍増加したと推計されている。これは年平均上昇率では約6.4%に相当する。1977～81年間は好況期で地価も全体的に上昇し、82～85年は不況期で地価が落ち込んだ。1980年代全般にわたって地価が低下したのは、経済危機と高所得者層向け住宅金融の引締めの影響を受け、82～85年間に建設不況が発生したためである。

表13-4 ボゴタ市内の所得階層別住宅地区別地価の推移（年平均実質上昇率）

（％）

所得階層別 住宅地区	開発状況	1966～69	1969～75	1975～80	1980～85	1985～88	1969～88	1980～88
高	計	2.6	6.0	19.4	-2.9	15.0	8.5	4.2
中の上	開発終了	7.0	9.2	7.1	-2.6	5.9	4.6	0.2
	開発中	7.0	2.9	16.1	-1.8	13.1	6.1	2.8
中の中	開発終了	8.3	3.1	11.7	-4.8	-7.5	0.7	-5.7
	開発中	0.8	17.8	25.0	-1.9	10.7	9.3	1.8
中の下	開発終了	n.d.	5.4	6.2	0.1	-1.3	5.8	-0.5
	開発中	n.d.	n.d.	7.2	5.7	-3.6	n.d.	2.5
低	開発終了	-6.0	1.9	4.8	4.1	3.5	3.4	3.9
	開発中	n.d.	n.d.	15.1	7.8	3.2	n.d.	6.2

（出所）FEDELONJAS, *El valor del suelo urbano en Bogotá: 1959-1988 y sus implicaciones en el desarrollo de la ciudad*. Bogotá: FEDELONJAS, 1988.

（注） n.d. はデータなしを意味。

土地の絶対価格は通常市の中心部（セントロ）よりも周縁部では低い。しかし、中心部の地価が停滞あるいは低下することがあるのに対して、周縁地域ではきわめて急速に価格が上昇する傾向がある。1980年代に限ってみると、高所得者層向け住宅地区と低所得者層向け住宅地区における地価の上昇が著しいのに対し、中所得者層向け住宅地区の地価が落ち込んでいることが明らかである。最も地価の低下が著しかったのは「中の中」流向け住宅地区であり、1980～88年間に実質地価は年平均マイナス5.7%で急落した。これらの地域はすでに開発しつくされた領域であり、新たに広大な地所を確保することができなかった。さらに、既存の家屋も老朽化が著しい状態であり、新規土地開発投機に対しては魅力的な条件をもっていなかった。また、開発中の住宅地区と開発が終了した地区とを比較すると、開発された直後の地価の上昇率がきわめて高く、開発行為が終了し、住宅建設が行われるに至って地価の上昇幅は低くなる傾向がある。

トレッフェイセン⁽¹⁶⁾はこのFEDELONJASの地価統計をもとに、3つの指標を用いて地価の変動と所得階層別土地利用形態との関係を分析している。これらは、①土地利用密度の変化率、②利子率の変化率、③土地・資本代替

弾力性で、③は①と②の関係から計算される。トレッフェイセンは当初、貧困層ほど土地需要の高い価格弾性を示すものと考え、地価の上昇に対しては敏感に反応するものと推論した。しかし、低所得者層は地価が高騰してもなお土地を得ようとするため、1世帯当りの土地面積を削減し、かつ住宅建設コストを下げるために多くは自助努力による建設を行う。1985年のハーメルその他の調査では、不法土地分譲の地所の平均面積は160m²で、理論的には、ここには最大62住宅の建設が可能である。世帯当り人数を5人とする、不法土地分譲地における人口密度はおおよそ3万1250人/km²となり、これは1978年のボゴタ市全体の人口密度の2.5倍に相当する⁽¹⁷⁾。これらの分析結果が示すところによれば、地価の上昇に対する低所得者層の選択は、住宅敷地面積の削減とより安価な建築資材の利用であり、貧困層ほど土地需要における高い価格弾性値をもつという主張は、彼らが土地面積および建設費用の削減によって高い地価を受け入れているという解釈により、成立する。

第4節 ボゴタにおける都市開発規制と合法化政策

1. ボゴタの都市区域規定

ロサーダとゴメス⁽¹⁸⁾によれば、都市開発に関するボゴタ特別区当局の行政管轄規定は2種類に大別される。ひとつは市全体に適用される規定であり、他は市内の各居住区または土地開発単位に適用される規定である。

市全体に関わるものとして、最も基本的なものは都市区域に関する規定である。ロサーダとゴメスの解釈では、「都市区域とは市の公共事業がサービスの供給（上下水道、電気、電話、ごみ収集など）を実施することができる地理上の限界を規定する境界線のことである」⁽¹⁹⁾。すなわち、住民が都市生活に必要な基本的サービスを楽しむことができる市街化区域のことである。

ボゴタ特別区の最初の都市区域が規定されたのは1914年、市議会協定

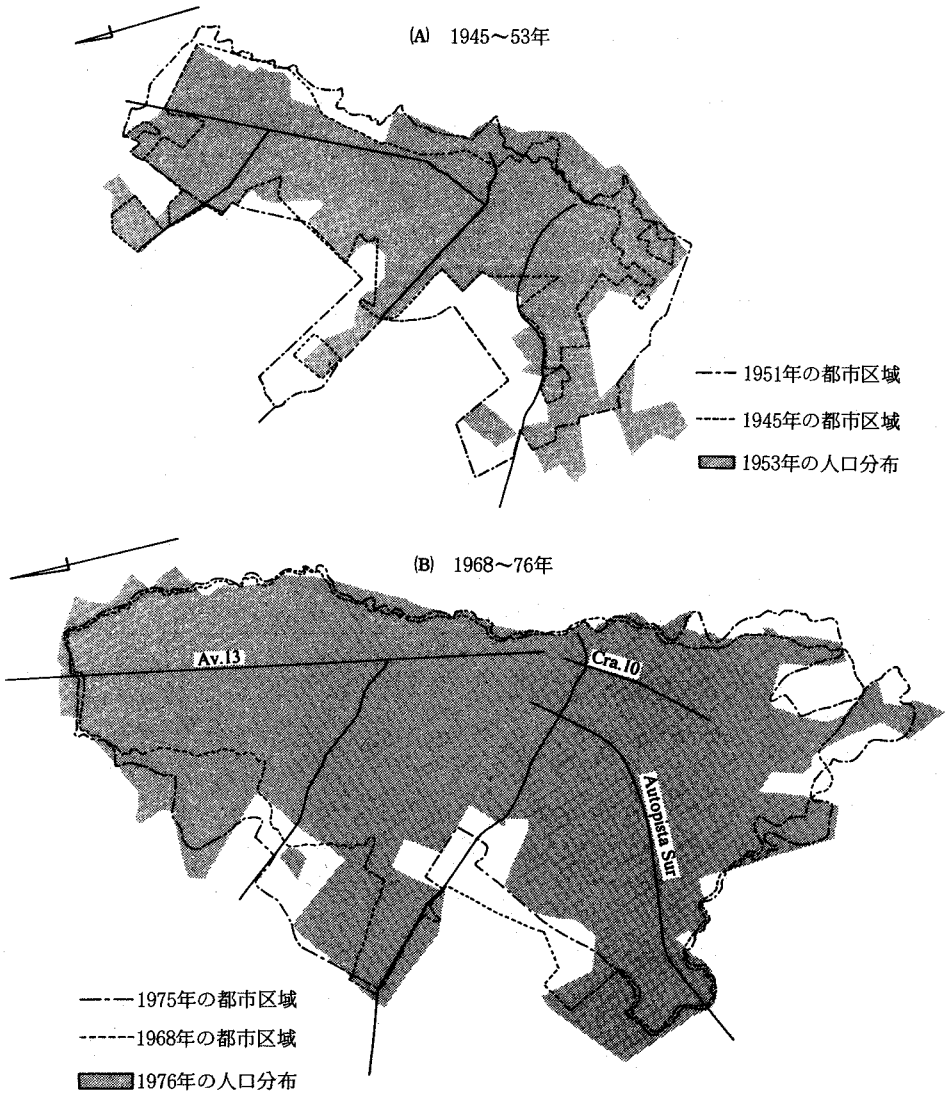
(Acuerdo Municipal⁽²⁰⁾ 以下協定と略す) 第6号によってであった。この都市区域はその後、幾多の協定⁽²¹⁾によって拡大・改正され、現在の都市区域に至っている(図13-3)。

理論上は、都市開発はこの都市区域外では認められない。都市区域の制定は同時に市内の都市部と農村部の境界を意味し、都市区域外＝農村部では都市開発のための土地利用は禁じられている。

この原則に従うと、都市区域以外に開発された都市居住区は、都市行政の視点からは規定違反であり、公共サービスを受ける保障がない。これが、「都市区域侵害的都市化」(urbanización pirata)あるいは「非合法的都市化」(urbanización clandestina)などと呼ばれる不法開発行為である。大衆居住区の大半はこれに該当し、不法土地分譲による所有権上の不法性と合わせて、都市計画法上の不法性をもつ。都市区域は、後者の不法都市開発を統制する行政的意図のもとに規定されてきたのである。

このような政策的意図があったにもかかわらず、実際は、この不法都市開発は拡大の一途を辿っている。大衆居住区が拡大するメカニズムとして、すでに土地所有権確立問題と所得階層別住宅地区の地価格差という2つの論拠を述べた。しかし、これ以外に、都市政策自体に内包された問題点や、政治的側面における問題点にも重要な理由が存在する。まず第1に、本来不法都市開発を統制する枠組となるはずの都市区域規定が、不法開発行為を逆に助長しているという矛盾が指摘できる。端的には、都市区域規定の厳格性が不十分で、効果的でなかったことである。すなわち、相次ぐデクレトや協定による都市区域の拡大によって、それまで都市区域外にあったり事実上の不法開発地域であった部分が、規定改正後の都市区域内に統合され、土地利用上は「合法化」されてしまったのである。次に、政治的問題として指摘できる理由は、政治腐敗と関連している。不法居住区を政治的に擁護する代償として選挙時の得票を確保する政治家(主に市議会議員)と不法開発業者との癒着である。この政治的癒着が根深く、不法開発業者が政治権力による保護を受け、当局の取締の網の目から逃れる限り、不法土地分譲は統制され得ない。

図13-3 ボゴタの都市区域の拡大と人口分布の推移
1945~76年



(出所) Rodrigo Losada Lora & Hernando Gómez Buendía, *La tierra en el mercado pirata de Bogotá*. Bogotá: FEDESARROLLO, 1976, pp.35-37.

都市区域に関する規定の次に問題とすべき都市規定は、都市区域内の土地利用区分についてのものである。ボゴタの土地利用区分は主として住宅地、工業用地、商業用地に分類されている。土地利用区分規定は、さらに分譲地の用途別規模と形態の最低基準についても規定している。たとえば、ボゴタにおける最初の土地利用区分規定は1944年に実効化されたが、市を用途別、経済活動分野別に7つに分割し、住宅地については、社会経済階層別に分類した。後者の住宅地は2種に大別された。すなわち、中・上流階層向けの居住区と、低所得者層、労働者階層向けの居住区の2種である。そして、その各々について異なる分譲地の最低規模と、道路対面幅、建坪率とが定められた。しかしながら、これらの規定のほとんどは実際には遵守されず、結果的には土地利用規定による都市政策の意図とは反対に、これらの規定を無視した不正な都市開発における住宅建設が助長された。1944年の土地利用区分規定もその後数回にわたる協定⁽²²⁾によって改訂が繰り返された。度重なる変更を経て土地利用規定の厳格性も徐々に失われていった。

以上が市全体に適用される規定とその問題点である。

一方、居住区開発単位に定められた規定として、その土地開発を行政当局に申請する際に課される諸手続きがある。そのうち最も重要なものは、土地開発に必要な許認可証の取得である。これについては、1902年の協定10ですでに最初の規定がなされていた。当初は、開発業者は市の公共事業統制局に申請していたが、現在のDAPDが設立されて以後は、このDAPDが都市開発許認可に関連するすべての手続きを扱うことになった。

土地開発の許認可を受けるには、土地分譲者は「最低基準」と呼ばれる、公共サービス供給に関する規定と共同利用地の確保に関する規定を遵守する必要があった。これは、市当局から正規に許認可を受けた開発業者側の義務として達成すべき公共サービス供給整備の内容についての基準を定めたものである。1902年当初は、「飲料水の確保、街灯、歩道および12メートル以上の基幹道路への連絡路」⁽²³⁾を供給することが義務づけられていた。しかしながら、これらの基準はたとえその基盤が整備されても、低所得者階層にとっ

ては受益者負担分の支払が不可能な場合が多く、現実的ではなかった。かわって、1961年の協定30では、労働者向け居住区においては、基本的公共サービスの供給は土地開発業者側が負担することが義務づけられた。すなわち、「最低基準」によって、「共同水道、街灯および公衆電話その他の諸規定のなかで、最初は下水道整備は義務づけられない。ただし、少なくとも各世帯が専用のトイレを保有すること、そして居住区内の基幹道路は舗装されること」とされた⁽²⁴⁾。この新しい規定は、都市公共サービス設備の供給が住民組織と行政当局との自助努力によって改善されるべきであるという姿勢を反映したものである。この協定の後、いくつかの改正が行われ、1967年の協定65では、開発業者に対する上下水道、電気などの公共サービスの設置義務条件が若干強まったが、その一方、適用範囲は労働者向け居住区の一部に限られた。現行の「最低基準」規定は1972年の協定20によるものである。その内容は、1961年の協定30に準ずるものだが、適用範囲は1967年の協定65と同じである⁽²⁵⁾。しかし以上の行政当局側の努力にもかかわらず、なお、都市区域境界線上ないしは外の低所得者層向け居住区では「最低基準」は考慮されていないのが現状である。

公共用地の譲渡については、次のように定められている。「公共用地とは、(市民共通の)公共の便益を目的として市当局に移転されるべき土地開発部分をいう」⁽²⁶⁾。公共用地についての最初の規定がなされたのも20世紀初頭であった。1902年の協定10によってまず広場と公用道路のための土地は市当局に譲渡されるべきことが規定された。のち、1934年には学校用地のための土地の譲渡が加えられた。以後、次第に公共用地の内容も多様化し、指定範囲も拡大していった。1961年の協定30によって開発業者は開発した土地の一定の割合を公園および(公共の)庭園、学校用地、駐車場、および公共道路の利用のために確保・供出することが義務づけられた。これらの民間土地開発における公共用地の供出割当については、住宅地の場合、中・上流向け宅地開発と低所得者層向け宅地開発とで異なる割合に差別化されていた。しかしながら、1974年の条令159において住宅地における公共用地供出割合は統

一され、差別化は撤廃された。

以上みてきたように、都市の土地利用区分規定や土地開発業者に課される諸規定は、改正を重ねる度に内容が細分化され、形式上は規定条項が多岐にわたるようになった。しかしながら、その実施状況は内容の深化を反映するものではなく、実行性に乏しく、遵守されない条項が多かった。

その後のボゴタの都市計画、および土地利用区分については、「ボゴタ特別区における土地（利用）規定：土地区分計画」（1979年の協定7）がある。これは1970年代で最も完成度の高い基本的計画であり、当初は1980～85年間の適用に限定されていたが、現在もボゴタの都市計画の根幹をなす。この計画には2つの基本的目的があった。ボゴタ市を取り巻くサバンナ地帯の農業用地を保護することと、都市区域内の土地利用を用途別に規定することであった。第1の目的に対応するものとして、「公共サービス境界」とその拡大制限、農業用地の確保、そして都市区域内の利用集約度がそれぞれ規定された。都市構造の構成要素の秩序化という第2の目的に関しては、住宅地、経済活動別用途区分、その土地利用形態、利用集約度、土地建坪率、その他が規定された。

「公共サービス境界」は1975年から規定されていたが、79年の時点で拡大制限について次のような説明がある。「ボゴタ市東部の境界は変更されなかった。東部の境界の拡大は現行の指定高度を越えた飲料水の供給につながるが、これには付加的設備投資が必要であり、現状では不可能であったからである。西部の境界も同様に拡大されなかった。これは技術的理由からである。西部には高度の低いボゴタ川の下流域が含まれており、この一帯には地盤上、排水面できわめて困難な問題が残るためである」⁽²⁷⁾。

このように、「公共サービス境界」の拡大制限は基本的に技術的理由と資金的理由とによって決定づけられている。しかしながら、新たな境界を設けるには、境界外に存在する大衆居住区の問題を看過するわけにはいかない。大衆居住区の多くは行政当局が定める都市区域外に立地することから、都市計画に関する協定の視点からは不法であるが、行政側はこの不法性を正常化

し、公共サービスが享受されるように、さまざまな技術的指導を行ってきた。つまり、都市政策方針は、従来の都市区域外にある居住区を強制撤去させるのではなく、事後策として法的・技術的障害を解決し、公益企業からのサービスを享受できる方向へ指導するところにある。

2. 1980年代の都市改革政策

1980年代にはいと、70年代に制定された都市行政・管轄枠組における諸規定を改正更新する試みがなされた。その代表的なものが1986年のデクレト・レイ（Decreto-Ley）に基づいて制定された地方行政規約⁽²⁸⁾である。その後、今日まで都市行政規定の改編として最も重要視されているのが1989年の法律第9号である。これは一般に「都市改革法」として知られ（以下この呼称を用いる）、全国レベルで初めて都市計画制度を規定したものである。1989年の法律第9号は、68年のデクレト3133号と同様に、多くの都市問題に対する取組みを目的としている。実際、「大衆の住環境を改善し、その結果彼らの政治参加を促し、より効果的な民主政治を大衆居住区の住民のために実現すること」が当時のボゴタ市行政当局の急務であった。労働者階層および市内で最も困窮している社会階層に対する、公共サービスの供給を改善する必要性が法律第9号に反映されている。すなわち、都市開発全体を正常化し、都市化過程と経済発展過程とを併行して進行させようという目的を表したものである。これらの目標を達成するために、同法律では国家レベルでのガイドラインに適合させる形で、各地方行政体が独自の裁量でそれぞれに適した都市開発計画と住宅政策を打ち出すことを提唱している。つまり、この法律で制定された都市規定は同時に開発計画の骨格の一部になっているのである。各地方行政体は発展のための総合計画を策定することが義務づけられ、関連するプログラムは所轄部署に1989年11月10日までに提出されなければならない。ボゴタの場合は、市長が発展のための総合計画に関する諸協定案をまず市議会に提出する義務が課された。

「都市改革法」のなかで特筆すべきは「社会的利益をもつ住宅」の所有権の合法化に関する規定である。これには具体的には以下の側面が考慮されている。(1)「社会的利益のための住宅」は低所得者層に対する住宅問題(住宅不足)の解決策である。この社会的利益のための住宅は、その価格が安価に設定されている(法定最低賃金を目安に設定されている。ただし、この価格設定は各都市の人口規模によって変化する)。(2)この定義に基づいて、各地方行政体は総合開発計画のなかに、この住宅政策を促進する項目を設ける義務がある。(3)住宅購入手続きを簡潔・敏速化するために、従前の許認可証の提示その他の条件を削除し、「社会的利益のための住宅」の所有権問題を正常化する。(4)この種の住宅については、公共サービスの享受権が保障されている。

次に、都市計画に関する基準としては、1990年の協定第6号がボゴタ特別区で最も基本的な規定として批准された。これは「ボゴタ特別区の物的条令規約」⁽²⁹⁾と称されるものであり、発展のための総合計画策定過程で提出された最初の協定案に基づくものであった。ボゴタ市の都市開発の根幹を規定した協定としては、1990年の協定第6号は1979年の協定7号を補完・更新するものであった。再度ボゴタの土地利用とその区分が定められ⁽³⁰⁾、これが都市計画の基本とされた。同時に、都市区域の行政・管轄側の統制諸手続きについての規定が改正され、土地開発の合法化手続きが簡便化された。この規制緩和はとくに大衆層、低所得者階層に対する公共サービスの供給を促進し、住環境を正常化することを目的としていた。

1990年の新規約(協定第6号)によると、ボゴタ特別区の都市区域とは、大きく次の2つの要素から成り立っている。(1)「主たる都市地域」：1979年の協定第7号の第13条項で規定された市街化区域および「公共サービス境界」内部に位置する土地、そして、(2)(1)で規定された「主たる都市地域」外にあって郊外にあるもの(主たる都市地域と農村部の境界との間にある土地)と、「サービス境界」内部にありながら、元来都市化されていなかったが、現在は土地開発のための諸基準を満たしており、今後開発され、公共サービスの供給を受ける可能性をもつ土地、という2種類の地域を含んでいる。より具体的には、

後者に該当する地域は以下のものである。(a)都市区域の外側に位置する土地であるか、または、都市区域内部にありながらも、元来都市化には不適切とされていた土地で、その後施行された諸協定(1972年第21号、75年第25号、79年第7号、そして86年第1号)に従って合法化された居住区、および(b)1979年の協定7号第13条項によって定められた都市区域と都市サービス境界の外部に位置する「社会的利益のための大衆向け住宅」建設用地。これらに該当する居住区のうち、1989年の法律第9号の第62条項によれば、88年7月28日以前に非営利団体によって開発されたものはボゴタの都市区域内部に存在する居住区と同様の扱いを受ける、すなわち、都市行政管理上の合法化処置を受けることができるとされている。これは、同じ法律の条項第47号で述べられているように、とくに不法居住区在住の低所得者層の公共サービス問題を解決するための政策である⁽³¹⁾。

このようにして、新しいボゴタ特別区の条令規約は、より多くの市民に、とくに大衆居住区ないしは不法居住区の住民に対して公共サービスを普及させる目的で、都市区域の解釈を従来のもより拡大した。さらに、都市開発における合法化過程において要される諸手続きを簡潔化し、制度上の整備にかかる時間の短縮をめざした。

以上みてきたように、1990年の協定第6号によって、ボゴタ特別区は管轄枠組を完結し、理論上は大衆層の公共サービス取得の保障が進んだことになる。他方、逆説的ではあるが、この改革が都市区域を拡大解釈するものであったがために、不法な土地開発を野放しにしてしまったことにもなる。換言すれば、都市区域規定が改訂されるたびに都市開発の許認可制度に必要な諸手続きにおける厳格性が緩和され、その一方で土地所有権問題については現状のまま放置されている。よって不法土地分譲自体の規制にはつながらない。

こうして不法土地分譲・開発の拡大が一層助長された。行政の管轄統制における制度的進展が不法土地開発の拡大速度に追いつかず、不法土地開発区の割合は依然として大きい。許認可を受けた土地開発の、総土地開発面積に

おける割合は1985年の50.3%から90年は53.1%と微増したが、実質的な改善を示しているわけではない。不法起源をもつ開発地域は1990年には54万7117ヘクタールにまで拡大したが、これは「公共サービス境界」内に新規に開発された土地面積の6分の1に相当し、うち25万6917ヘクタールがまだ許認可を受けていない状態にある。これらの不法開発地区に在住する市民は134万人にのぼり、同年のボゴタの推定人口のおよそ4分の1に相当した⁽³²⁾。

おわりに

コロンビアの都市化は従来一極集中型でなかったが、首都ボゴタへの人口集中化は1970年代以降になって本格化した。しかし、首都における合法的土地分譲および建設による住宅供給は、人口増加に追いつかず、その結果、全世帯の半数近くが不法分譲地での自助的建設によって住宅を取得している。これが拡大を続ける大衆居住区の起源である。

本章では、大衆居住区が拡大する要因として、第1に土地所有権の確立過程を検討し、不法土地開発が発生するメカニズムを明らかにしようと試みた。コロンビアの法制度においては、土地取得権と建物取得権とが不分離であり、登記所という管轄機関があるにもかかわらず、不法土地分譲を取り締まる機能は有していないこと、不法土地分譲・売買は土地所有権の管轄外で発生すること、また「悪意の土地占有」(不法土地分譲・占拠)についても、時効の成立による所有権取得の抜け道があることによって不法土地分譲が抑制されない仕組みが指摘された。

第2に、所得階層別住宅地区の地価の相違について考察した。低所得者層は、地価の高騰によって合法的宅地購入市場に参入できず、かつ低所得者層向け住宅地区における地価の上昇によって住宅建設の許認可を得ず、自助的建設による非合法住宅建設の選択肢しか残されていないこと、よって大衆居

住区の拡大が助長されていることが明らかとなった。

第3として、不法居住区問題に対する都市政策の一環として、ボゴタ市政における都市区域規定の変遷と1980年代の都市改革について考察した。ここで指摘されたのは、度重なる市街化区域の拡大的修正によって、公共サービス供給境界外に立地していた不法居住区が合法化されたが、公共サービスの供給がそれに追いつかないという現状があることである。このような「事後的」合法化措置が成り立つ都市開発管理においては、不法土地分譲による大衆居住区の拡大は抑制されず、むしろ拡大を助長する矛盾が政策自体に内包されている。

以上が本章の分析を通じて明らかにされたボゴタにおける大衆居住区問題の現状とその背後にある拡大を助長する構造である。都市住宅問題については、金融政策まで含めた住宅政策や、基本的公共サービスを提供する主体である公共事業体の機能、およびその市行財政における位置づけ、また第4節で若干触れた低所得者向け公営住宅建設事業などもあわせて考察を深める必要がある。これらの点については、今後の課題として追究したい。

[注]—————

- (1) 1993年現在の正式名称は、サンタフェデボゴタ (Santa Fe de Bogotá) である。この名称は植民都市として建設された当時のものと同じであるが、その後長らくボゴタ特別区という名称が用いられ、1991年新憲法によって再び旧来のサンタフェデボゴタ称が復活した。現在もボゴタと略称されることが多く、本章では、以下便宜上、「ボゴタ」ないしは「ボゴタ市」で統一する。
- (2) Luis Mauricio Cuervo G., "El futuro de la capital. Un estudio de prospectiva urbana. Desarrollo Económico," Misión Bogotá Siglo XXI, 1991, p. 24
- (3) 1945年については、Samuel Jaramillo & Luis Mauricio Cuervo, *La configuración del espacio regional en Colombia*, Bogotá: CEDE, 1987, p. 53より、1988年についてはDANE, *Anuario de industria manufacturera 1988*. Bogotá: DANE, 1989より。
- (4) デクレトとはコロンビアにおける憲法上認められた大統領による（すなわち国会以外の）立法権行使の形式である。よってこれを大統領令と訳出することも可能であろう。「特別の命令」(decreto extraordinario) と称される大統領令につい

- (16) Alan Treffeisen, "Land Markets, Housing, and Changing Spatial Structure : The Case of Bogota, Colombia," Dissertation thesis for University of California, Berkeley, 1992.
- (17) *ibid.*, p. 181. 原資料は Andrew Marshall Harmer, *Bogota's Unregulated Subdivisions : The Myths and Realities of Incremental Housing Construction*. World Bank Staff Working Paper No. 734, Washington, D. C. : The World Bank, 1985.
- (18) Rodrigo Losada Lora & Hernando Gómez Buendía, *La tierra en el mercado pirata de Bogotá*. FEDESARROLLO, Bogotá, 1976.
- (19) *ibid.*, p.33.
- (20) 地方行政に関しては、コロンビアでは県 (departamento) とその下の市郡 (municipio) の2つの行政体が存在する。各々の地方政府は憲法、中央政府が発令する法律およびデクレトに従うが、内容によっては、これらの中央政府の法制度に基づいて県および市郡裁量の独自の規定をそれぞれの立法機関である県議会 (asamblea departamental) と市議会 (concejo municipal) において制定・公布する権限を有する。これが、県の条例 (ordenanza) であり、市郡の協定ないしは市議会協定 (acuerdo) である。都市開発については、1986年のデクレト1333の第41条に、各市郡は都市開発および計画に関する独自の規定を定める権利があることがうたわれている (Jaime Vidal Perdomo, *Derecho administrativo*, Temis : Bogotá, 1987, pp. 165-166 参照)。
- (21) 1925年協定第74号、40年協定第15号、45年協定第35号、および57号。51年デクレト第185号および414号、同68年1110号、75年協定25号および80年協定第7号。
- (22) 1951年、61年、67年および74年の各協定。
- (23) Losada & Gómez, *La tierra en el mercado*. . . , p. 45.
- (24) *ibid.* 原資料は1961年協定第30号、第5条、47項。
- (25) Losada & Gómez, *La tierra en el mercado*. . . , p. 45.
- (26) *ibid.*
- (27) DAPD, *Ordenamiento y administración del espacio urbano en Bogotá*. Bogotá, 1981, p. 13.
- (28) ここでいう規約とは estatuto orgánico の邦訳であり、地方政府によって発令される法制度の範疇とは異なる。
- (29) Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá の訳。注28と同様、ここでいう条例規約というのも市議会レベルでの法制度の範疇を示す用語ではない。
- (30) 第1に、土地利用区分については3つの範疇が規定された。第1の範疇は公共

用地として確保あるいは市当局に強制移転されるべき区分、第2は都市部、郊外、農村部の各区分、第3は都市部内の経済活動別分類と住宅地区分である。都市区域については、同規約では「主たる都市地域」(área urbana principal)という用語で再定義され、これは郊外とも識別されている。

- (31) Alcaldía Mayor de Bogotá, D. E., "Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá" (Acuerdo 6 de 1990 del Concejo Distrital); p. 62.
- (32) DAPD, "Para cambiar el futuro de . . .," p. 14.

主要文献

- (1) Rodrigo Losada Lora & Hernando Gómez Buendía, *La tierra en el mercado pirata de Bogotá*. Bogotá : FEDESARROLLO, 1976.

ボゴタにおける不法土地市場の分析が主題である。本稿でも述べたように、土地または住宅の「不法性」の把握は厳密性に欠けるが、同書では「不法土地開発」について地所単位で統計を集め、分析しておりわかりやすい。

- (2) Eduardo Caicedo Escobar, "Cincuentenario de la Ley de Tierras (1937-1987)," *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Universidad Pontificia Bolivariana*, No. 78, 1978, pp. 35-58.

コロンビアにおける土地法は、今日まで1936年の法律第200号が基盤になっている。本論文は、同法成立の過程と成立後1987年までの諸改正を紹介しつつ、同法の解釈を主要条文別に詳細に行っている。

- (3) Samuel Jaramillo, *Producción de vivienda y capitalismo dependiente : el caso de Bogotá*. Bogotá : CEDE, Editorial Dintel, 1981.

ハラミージョはコロンビアの都市研究の第一人者であり、長年住宅問題を中心に研究を積んできた。本書はその集大成のひとつで、住宅建設部門の動向をコロンビア経済の発展過程(70年代まで)において、ボゴタ市の場合を事例に位置づけている。パリ大学提出博士論文を基に刊行したものである。

- (4) Samuel Jaramillo & Luis Mauricio Cuervo, *La configuración del espacio regional en Colombia*. Bogotá : CEDE, Universidad de Los Andes, 1987.

本書の目的は戦後期のコロンビアにおける工業化と都市化との関係を地域経済発展と

空間配分の変容において明らかにすることにある。本章で参考にしたのは、終章の「コロンビアにおける空間変動の推移」で、スペイン人による征服期以降の都市形成過程が1980年代半ばまで時代別にコンパクトにまとめられている。

- (5) FEDELONJAS, *El valor del suelo urbano en Bogotá 1959-1988 y sus implicaciones en el desarrollo de la ciudad*. Bogotá : FEDELONJAS, 1988.

ボゴタにおける地価の時系列統計分析。本章でも紹介したとおり、現在までのところ、土地鑑定に基づく地価水準ではあるが、最も現実に近くかつ長い期間の地価変動を知る手がかりとなる基礎的資料である。

- (6) Pedro Santana et al., *Bogotá 450 años : retos y realidades*. Bogotá : Foro Nacional por Colombia, 1988.

ボゴタ市創立450周年を記念して刊行された論文集。ボゴタの人口、社会、経済、政治行政などの発展を今日まで歴史的にあとづける啓蒙書である。

- (7) Fabio Giraldo Isaza, ed., *Reforma urbana y desarrollo social*. Bogotá : CAMACOL, 1989.

1989年の法律第9号、「都市改革法」の全文の紹介と解説が掲載されている。そして、同法成立にいたるまでの80年代の都市政策のありかたと新しい都市改革の目的とそのコンパクトについて社会的・経済的、行政的側面から多面的に分析している。

- (8) Samuel Jaramillo, *La vivienda en Bogotá*. Documento CEDE 087, Diciembre 1992.

ハラミージョの博士論文（文献3）の延長線上にあり、80年代のボゴタの住宅事情とくに住宅供給の質的不足に焦点をあてて分析している。

- (9) Alan Treffeisen, "Land Markets, Housing, and Changing Spatial Structure : The Case of Bogota, Colombia," Dissertation thesis for University of California, Berkeley, 1992.

トレフフェイスンによる都市計画・地域開発専攻における博士論文。ボゴタの事例において、土地・住宅市場および、空間構造の変化を1970～80年代を中心に考察するものである。ねらいは、所得階層別地価・住宅価格変動に対する価格弾力性を指標として階層別の住宅取得（購入）行動を実証的に示し、土地・住宅市場と空間構造との相互関係を明らかにすることにある。

ては、デクレト・レイ (decreto-ley) として区別化する場合もある。また、議会が憲法で定める一定期間内に成立しなかった法案について、大統領は大統領令として成立させることができ、これを「法律と同一の効力を有するデクレト」といい、効力の点では法律 (ley) と同等であると解釈されている (中川和彦・矢谷通朗編『ラテンアメリカ諸国の法制度』アジア経済研究所 1988 年 112-114 ページ。)

- (5) Samuel Jaramillo, "La vivienda en Bogotá," Documento CEDE 087, Diciembre, 1992, pp. 2-6.
- (6) *ibid.*, p. 18.
- (7) BCH (Banco Central Hipotecario: 中央勲業銀行), ICT (Instituto de Crédito Territorial: 土地金融公社) など。
- (8) UPAC とは住宅建設向けの貸付・貯蓄の単位で、その利率は一般貸付の利率に比べ有利で、かつインフレに連動して調整されるという利点をもつ。建設費用は UPAC を単位に見積もられる。パストラーナ政権下の経済顧問キュリーの発案で 1972 年に導入されたが、本来の目的は国内貯蓄性向の向上による経済全体の活性化にあった。
- (9) Unidad de Mejoramiento y Coordinación de Barrios, Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), "Para cambiar el futuro de los habitantes de los barrios subnormales-elementos para el Plan de Legalización como parte integrante del Plan de Desarrollo para Bogotá," Noviembre 1990.
- (10) *ibid.*, p. 12.
- (11) これらは国立統計局 (DANE) によって実施された、ボゴタ市内の社会経済階層分類である。ボゴタ市内の居住区を、住宅の建設状態、ボゴタ市全体の都市計画上の位置づけ、地理的位置、基本的公益サービスの受益状況、その他の都市サービスの受益状況、住宅当りの居住人数などの指標を用いて、1 位 (最低) から 6 位 (最高) までの 6 つの階層に区分したものである。一般に、ボゴタ特別区の公益企業では、この社会経済階層分類に基づいて、受益者が負担する公共サービスの基本料金を区別化している。
- (12) ヒメネスとモリーナ (Luis Carlos Jiménez & Humberto Molina) によって、Misión Bogotá Siglo XXI のために作成された未公開資料。
- (13) Ley 200 de 1936, Art. 7.
- (14) 同上法律条文, Art. 12.
- (15) 以下の分類は、筆者が 1993 年 9 月にボゴタで実施した、ボゴタ市北部登記所長、E・エスコバル (Eduardo Caicedo Escobar) 氏へのヒヤリングによって取得した内容である。