

第5章

調査地区の住宅問題と住宅改善意欲

第1節 調査6都市の住宅事情

調査地となった6都市の住宅事情一般は次のようである⁽¹⁾。

(イ) アンカラでは既存住宅(建物戸数)の70.6%が1974年以前に建設され(全国平均64.7%),80年以降に建設された住宅は4.4%に限られる。床面積は50平方メートル未満が1.6%とほとんど存在せず,50~74平方メートルが12.9%など,全国平均それぞれ8.6%,29.9%に比較しても著しく低い(第II-6表参照)。しかし,アンカラの住宅床面積は150平方メートル以上の住宅では全国平均を上回る。とくに,200平方メートル以上の住宅では45.0%となり,全国平均3.6%を大幅に上回る。アンカラの住宅は,全国の住宅と比較して70年代初頭までに建設された住宅が多く,また,床面積は広い豪華住宅が多く,首都の豊かさを示す。しかも,アンカラでは1住宅当り4.09人と居住人数も少ない。

(ロ) ガジアンテップ,地中海地域の伝統的工業大都市では,1974年以前に建設された住宅が59.3%とアンカラや全国平均と比較しても少なく,75年以降に建設された住宅が多い。伝統的工業を有する都市ではあるけれども,繁栄する工業都市ガジアンテップでは75年以降建設された住宅が多い。ガジアンテップの住宅床面積をみれば,49平方メートル未満が11.4%とここで述べる6都市のうちでは高く,また,50~74平方メートルの住宅も

31.2%と高い。このことは、ガジアンテップにおける住宅事情が厳しいことを示す。相対的に小さなこれらの住宅に5.26人と、調査6都市では最も大きな家族員数が居住している。

(イ) メルシン、同じ地中海地域の新興工業中大都市では、1974年以前に建設された住宅は著しく少なく、わずかに33.6%に限られる。逆に、75～79年に建設された住宅は45.0%と最も多く、全国平均25.0%を大幅に上回る。経済危機を経た80年以降建設された住宅も19.9%と著しく多く、新興工業都市としての繁栄を示す。メルシンの住宅床面積は50平方メートル未満や50～74平方メートルは1.5%、6.7%と少ない。これに対して100平方メートル以上の住宅は全国平均よりも一様に高く、なかでも200平方メートル以上の住宅が33.2%と著しく高い。このことは、新興工業都市における住宅建設が大型化していることを示す。ただし、住宅1戸当たり5.14人とガジアンテップに次いで大きな家族成員が居住している。

(ニ) トラブゾン、黒海地域の停滞的な大都市では、1974年以前に建設された住宅は69.1%と全国平均64.7%を上回り、停滞的な都市であることを示す。75年以降の住宅建設は全国平均よりも少ない。トラブゾンの住宅床面積は75～99平方メートルで35.1%と全国平均よりも高く、また、150～200平方メートルの住宅や200平方メートル以上の住宅も15.7%や13.9%となり、全国平均を大きく上回る。伝統的で停滞的な都市トラブゾンでは中間層の住宅と大型高級住宅が多い。1戸当たりの居住者数は4.24人と少ない。

(ホ) ネブシェヒル、中央アナトリア地域の小都市では、1974年以前に建設された住宅は75.0%と多く、とくに75～79年に建設された住宅は少ない。このことは、小都市ネブシェヒルが住宅建設において停滞的であったことを示す。この時期の人口増加率も停滞的であった(3.25%、3.76%、都市人口増加率が4.55%や4.76%)。ネブシェヒルの住宅床面積では100～149平方メートルの住宅と150～199平方メートルの住宅が50.8%と10.0%と全国平均を上回り、大型高級住宅が建設されたことを推定させる。しかも、平

均居住家族員数は3.94人とこの6都市のうちで最も少なく、住宅事情は相対的によい。

(ハ) ビュンヤン、同じ中央アナトリア地域の衰退型の町では、1974年以前に建設された住宅は87.4%ときわめて多く、逆に80年以降に建設された住宅はわずかに2.0%に限られる。ビュンヤンの住宅床面積でみれば、50平方メートル未満の住宅や50～74平方メートルの住宅で全国平均より低く、75～99平方メートルの住宅、また、100～149平方メートルの住宅が多い。しかし、200平方メートル以上の大型高級住宅は少ない。また、1戸当りの住宅員数は4.74人と黒海地域のトラブゾンとほぼ同じ居住者数である。

第2節 調査地区における住宅事情

1. アンカラの住宅

調査データをみる前に、アンカラの住宅事情を整理しておく。

アンカラの不法占拠住宅（ゲジェコンド）数とその比率は、ゲジェコンドの定義と関わりいくつかの説が出されている。第1は、法的に、そして、成立史的に不法占拠地区であるとする定義に従って算出され、広く言及される数値である。すなわち、自己の所有地以外の土地に建設された住宅と定義し、その後の改善などによる住宅の改善や合法化は考慮しない。この定義によると、1950年には不法占拠住宅は1万2000戸であり、その居住者数は6万2000人であったから、アンカラ人口に占める不法占拠住宅居住者の比率は21.8%であった。その後、不法占拠住宅の数は66年には10万戸、75年には20万2000戸、80年には27万5000戸に増え、80年の不法占拠住宅居住者の数は145万人となって、アンカラ居住人口の72.4%を占めたとされる⁽²⁾。

第2は、ゲジェコンドのもう一つの特性である、合法的な建築基準が守られた住居か否かに関わり、住宅の質から判断される数値である。ゲジェコン

ド地区と半ゲジェコンド地区（認可住宅とゲジェコンドの混在地区）は、アンカラに存在する286地区（1980年）のうち60%と9%を占める。この数値は、ほぼ先の定義によるアンカラ居住人口の72.4%に等しい。アンカラにおけるゲジェコンド住宅の広がりの実態については、第II-3図が示すとおりである。約69%のゲジェコンド地区に関して、建築基準をもとに地区における住宅の質から、劣悪な居住地区は286地区の32%と算出される。アンカラにおける実際の居住感覚からすれば、深刻な住宅問題に直面する低質なゲジェコンド住宅の地区の比率は、全地区の32%という数字に近い感じである。

第3は、センサスや建築統計が示す数値である。センサスによるこの数値は不法占拠住宅はアンカラで15万6000家族、認可住宅居住家族33万家族であり、32.1%が不法占拠住宅居住家族となる。また、建築統計によると、アンカラ（人口225万人）には84年に53万6000戸の住宅があり（84年住宅センサス）、このうち25万6000戸（48%）が認可住宅で、28万戸（52%）はゲジェコンド住宅であった。以上3種類の定義からすると、住宅の3分の1から半分近く、あるいは、居住地区の3分の1ほどにゲジェコンド住宅が存在しているとみなすことが可能である⁽³⁾。

1960年当時のアンカラでは、50平方メートル以下の住宅が55%を占めた。その後、63年から83年まで四つの開発計画がなされ、経済危機の中で計画の作成が遅れた78年を含めると22万3000戸の認可住宅が建設された⁽⁴⁾。二つのセンサスの間（60年から84年の24年間）に増加した認可住宅戸数は24万2000戸と計算され、建て替え戸数と22万3000戸の建設された期間（63～83年の20年）を勘案すると、認可住宅供給に関するこれら二つの数値はほぼ一致する。住宅センサスの数値からゲジェコンド住宅の増加数は18万6000戸となり、前述の資料で60年の7万戸から80年に27万5000戸へ約20万戸増え、この数値もほぼ二つの住宅センサス期間の増加数18万6000戸に対応する。こう考えれば、アンカラの住宅はこの20年間、約53%～55%が許可住宅によって、また、45%～47%はゲジェコンド住宅（非認可住宅）によって供給されたといえる。

2. アンカラの住宅事情

(1) 1980年の住宅センサス

すでに述べたように、センサスの定義による不法占拠（ゲジェコンド）住宅はアンカラで15万6000家族、認可住宅居住家族33万家族であり、32.1%が不法占拠地区である。1980の住宅センサスが示すように、認可住宅居住家族と不法占拠住宅居住家族の家族員数には相違が認められる。

アンカラでは、家族員数が1～3人の小家族では、不法占拠居住家族の認可住宅居住家族に対する比率は30%未満であり、4人家族で37%である。ところが5人以上の家族では不法占拠住宅居住家族が増大し、5人家族で61%、6～7人家族で84～98%となり、ほぼ認可住宅家族の比率と等しくなる。しかも8人以上の家族では不法占拠住宅家族が認可住宅家族を上回り、110%以上の比率を示す。アンカラの不法占拠地域では、認可住宅地域の家族に比較して単身家族やあるいは小家族が少なく、5人以上の家族層で急激に増える。つまり、1～4人家族の比率は、不法占拠住宅居住者の間では住宅戸数の44.8%であるのに対して、認可住宅居住家族の間では66.1%と多い。このように、不法占拠住宅地域には大家族に多い。アンカラの場合、29万4000家族（全体の60.6%）は家賃を支払わなくてよく、残りの39.4%が家賃を支払う。

(2) アンカラの1985年調査から

また、1985年の調査ではアンカラで最も貧しい地域の一つであるチャルスカンラル地区では、住宅の所有（土地については区別していない）について、自己所有者は66.7%となり、借家居住者21.3%（借家居住者比率については第Ⅱ-8表参照）、その他の形態の所有（親族の所有などで家賃を支払っていない）12.0%となる。81年の調査による前述2地区（フゼル地区14.0%、ニッサン地区4.0%）に比較し、借家で家賃を支払う家計の比率は高い。ただし、81

年調査でも成立年の古い2地区（アユバリとアクデレ地区、それぞれ1960年代末と53年にゲジェコンドとして成立した）では、借家居住者比率が38.7%や22.7%であり⁵⁾、チャルスカンラルの借家居住者比率はこの比率に類似する。

1985年の調査では、アンカラの調査地区において借家居住者が支払う家賃の額は9900リラ（1985年）であり、自宅所有者が想定した家賃想定額は1万5700リラ（第Ⅱ-7表参照）、また、第3の所有形態の時の家賃想定額は1万3700リラとなる。自宅所有者（調査者の66.7%、前述）の平均年齢は49.0歳であり、借家所有者（同21.3%）の平均年齢は36.8歳、その他の形態の所有者（同12.0%）の平均年齢は31.0歳である。借家居住者が自宅所有者よりも約12歳若い。つまり、最近流入した人のうち親族などから家賃支払い無しで住宅を借り受けられる人を除けば、若い人は借家居住者になる可能性が高い。

自宅所有者の平均像は1936年の前半に生まれ、故郷に約22.2年滞在し58年頃にアンカラ流入し、流入後は市内移動を平均1.34回移動してチャルスカンラル地区に住むことになった。寝室数は1.96部屋となる。これに対して借家居住者の平均像では48年前半に生まれ、故郷に19.8年滞在し68年頃にはアンカラに流入し、流入後は平均1.75回という自宅所有者よりも多くの市内移動を経て、現在の地区に住むことになった。使用寝室数は1.4部屋と自宅所有者よりも少ない。また、その他の形態の住宅所有者は53年生まれと最も若く、故郷に16年滞在し69年頃にアンカラに流入し、流入後は平均0.78回の市内移動を経て、言いかえれば、自宅所有者や賃借住宅居住者よりも最初に流入した地区からあまり動いていない人が多い。

チャルスカンラル地区に住む賃借住宅居住者の支払う家賃は、9900リラであった。この1985年の調査では家計収入のデータがなくて家計収入に占める家賃比率は判明しない。85年の住宅センサスでは、自宅所有やその他の形態のゆえに住民の61%は家賃を支払わず、残り39%が家賃を支払っていた。家賃支払い額6000リラ未満層はアンカラ住民の4.2%に当たり、6000

リラ以上で1万5000リラ未満層は住民の8.3%,そして1万5000リラ以上3万リラ未満層は住民の10.6%を占める。チャルスカンラル地区住民の実際に支払う家賃9900リラは、この6000リラ～1万5000リラ層に当たるために、この層の占める8.3%を単純に比例配分で計算すると、4.7%に当たる。したがってアンカラの家賃支払い層のうち、4.2%(6000リラ未満)とこの4.7%を合計した下位10分の1(8.9%)に、チャルスカンラル地区住民は位置することになる。

(3) アンカラの住宅事情と改善意欲

(イ) 都市別の住宅事情は本章第1節でみたので、ここでは調査地区の住宅事情を調査データからみてみよう。利用部屋数については用いるベッド数を聞き、ついで全ての部屋数を聞いた。使用部屋数はアンカラで1.8部屋(ベッド数、全体では2.7部屋)である。アンカラの住宅所有状況は、自宅所有者66.7%であり、借家居住者21.3%,その他所有者(父親の物など)12.0%である。

年齢をみれば、自宅所有者は49.0歳であり、借家居住者は36.8歳、その他所有者は31.0歳である。自宅所有者は中高年層と借家居住者やその他所有者は若年層という大きな相違がみられる。自宅所有者は流入した後、平均1.34回住宅を変わっている。これに対して、年齢的に若い借家居住者は、流入後平均1.75回住宅を変わり自宅所有者よりも移動回数が多い。次に、さらに若いその他所有者は、平均1.77回住宅を変わっている。

所有状況別に利用部屋数をみれば、自宅所有者は2.0部屋であり、借家居住者は1.4部屋と小さく、その他所有者は1.7部屋と借家居住者よりも大きい。想定家賃額(自宅所有者とその他の所有者に、借りるとすれば幾らになるのかを聞いた額)や実際の家賃額はそれぞれ1万5700リラ、9900リラ、1万3600リラであり、借家居住者は実際に家賃を払って最も小さな住宅を利用しているといえよう(第II-7表参照)。

(ロ) 住宅改善意欲をみれば、45.3%が現在の居住地域においてより良い

住宅を買う意欲を有する（改善型と呼ぶ、質問表 質問26を参照）。これに対して、29.3%はこの地域を流出して改善したいと考える（流出型と呼ぶ）。また、25.3%はこの地域でも他の地域でもより良い住宅を得たいとは考えていない（拒否型と呼ぶ）。

自宅所有者では、改善型46.0%、流出型28.0%、拒否型26.0%となる。これに対して借家居住者では改善型と流出型がやや増え、改善型56.3%、流出型31.3%となり、拒否型は12.5%と減少する。借家居住者の間では住宅改善意欲は強いといえよう（第Ⅱ-8表参照）。また、その他の所有では改善型22.2%、流出型33.3%、拒否型44.4%と拒否型が多くなる（以下では煩雑になるので、その他の所有に関してはとくに言及しない、また、第Ⅱ-8表では、地区全体と借家居住者に限って住宅改善意欲に関するデータを示した。所有者とその他所有者は地区平均のデータを借家居住者のデータに比較すれば、ある程度の属性は判明するからである）。

(ハ) 住宅所有の相違に関連して生活実感をみれば、自宅所有者では完全楽観型（第Ⅱ部第7章参照および第Ⅱ-10表参照、これまで3年間生活は向上してきたし、これから3年間も向上するという生活実感）が4.0%であり、完全悲観型（これまで3年間生活は悪化し、これから3年間も生活は悪化する）が40.0%である。これに対して、借家所有者ではそれぞれ12.5%と56.3%となり、自宅所有者に比較して両極により分散している。

4. 中央と地方における住宅事情と住宅改善意欲

以上でアンカラにおける(1)住宅事情、(2)住宅改善意欲、(3)住宅所有と生活実感を検討したため、以下ではアンカラからビュンヤンまで都市規模によって、また、同じ都市では中心地区か周辺地区かによって、この3点に関して、生ずる相違をみていく。

(1) 中央と地方の住宅事情

(イ)アンカラの住宅所有状況は、前述したように自宅所有者は66.7%であり、借家居住者は21.3%、その他所有者、父親の家など12.0%である。

(ロ)地方大都市ガジアンテップでは、中心地区において、自宅所有者62.5%、借家居住者22.5%（第Ⅱ-8表賃借比率参照、以下同じ）、その他所有者15.0%である。アンカラに比較して、やや自宅所有者が少なく、その他所有者が多い。借家居住者の比率に大きな相違はない。逆に、郊外地区においては、自宅所有者69.0%、借家居住者17.2%、その他所有者10.3%となる。中心地区に比較して郊外地区では、自宅所有者がやや多く、借家居住者が少なく、その他所有も少ない。

(ハ)新興工業都市メルシンでは、3地区の借家居住者比率（3地区平均は39.5%であり、それぞれ31.4%、50.0%、37.1%）は、アンカラや伝統的工業都市ガジアンテップの地区よりも一様に高い。住宅センサスが示すように、新興工業都市では借家居住者が多いのである。また、借家居住者比率は、準中心地区シテラル地区で最も高く（50.0%）、次いで、東部地域からの流入者の多いデミルタシュ地区で高く（37.1%）、郊外（農村風）地区セルジュク地区で最も低い（31.4%）。逆に、自宅所有とその他所有は一様に低くなる。なかでも、準中心地区シテラル地区は、借家居住者・自宅所有者同率型となる（50.0%、46.7%）。

(ニ)停滞的中都市トラブゾンでは、借家居住者比率（3地区平均43.5%）は、新興工業都市メルシン（3地区平均39.5%）よりも高い。中心地区ザファール地区の低い借家比率（33.3%）も、アンカラやガジアンテップよりは著しく高く、新興工業都市メルシンで第2番目に高いデミルタシュ地区（37.1%）とほぼ同じである。

郊外（農村風）地区バフチェジック地区（51.4%）や豊かなエセンテップ地区（45.7%）では、新興工業都市メルシンの準中心地域シテラル地区の（50.0%）と同様に、借家居住者がほぼ半数を占める。しかも、シテラル地区の借家居住者・自宅所有者同率型よりも借家居住者大・自宅所有者小型

(51.4%, 40.0%)を示す。

また、借家居住者が多いトラブゾンにおいて、中心2地区ではその他所有者比率が著しく高く(ザファール地区36.7%, エセンテッペ地区22.9%)。郊外地区よりも中心2地区において、強い家族・親族関係のため相対的に多くの住民が家賃の支払いを免れている。郊外地区よりも、中心地区でその他所有者が多い傾向は、地方大都市ガジアンテップにおいてもみることができる(その他所有, 中心地区15.0%, 郊外地区10.0%)。

(ホ) 小都市ネブシェヒルでは、350 エブレル地区において、自宅所有者が60.0%, 借家居住者が26.0%, その他所有者が12.0%である。アンカラ、ガジアンテップに比較して借家居住者の比率はやや高いが、メルシンやトラブゾンよりも低い。

(ハ) 地方町ビュンヤンでは、中心地区(スメル地区)において、自宅所有者は72.0%であり、借家居住者は20.0%, その他所有者は9.0%である。豊かな郊外地区(サールック地区)では、自宅所有者は79.2%であり、借家居住者は8.3%, その他所有者では12.5%となる。地方町では町全体と同様に、調査地区でも自宅所有者が圧倒的に多く(70%以上で最も高い)、借家居住者もその他所有者も少ない。また、借家居住者比率は、地方町の中心地区(20.0%)では首都アンカラ、地方大都市ガジアンテップの中心地区の低い借家居住比率(21.3%, 22.5%)に近いけれども、地方町の郊外地ではさらに低い(8.3%)。

(2) 中央と地方の住宅事情、使用部屋数と家賃

(イ) アンカラでは、前述したように自宅所有者の平均年齢が49.0歳であり、使用部屋数は2.0部屋と最も大きい。借家居住者の平均年齢は36.8歳であり、使用部屋数は1.4部屋である。その他所有者は最も若くて31.0歳であり、使用部屋数は1.7部屋である。また、想定家賃(および実際の家賃)をみれば、自宅所有者が1万5700リラ(1985年価格、メルシン、トラブゾン、ネブシェヒル、ビュンヤンについてはすべて1986年価格)、借家居住者が9900リラ

と最も少なく、その他借家居住者が1万3600リラとなり、使用部屋数の大小の数と似た家賃の高低を示す（各地区における自宅所有などと平均年齢と家計収入については、第Ⅱ-9図参照）。

(ロ) 地方大都市ガジアンテップでは、平均年齢は中心地区42.2歳、郊外地区、42.8歳とほぼ同じである。中心地区においては、自宅所有者の平均年齢は43.8歳、借家居住者の平均年齢も同様に高く42.2歳である（その他所有者35.1歳）。地方大都市の中心地区においては、年齢が高くなっても必ずしも自宅所有者になれない。これに対して、郊外地区では、自宅所有者の平均年齢は47.6歳と高いが、借家居住者の平均年齢は32.0歳と低い（その他所有者32.3歳）。地方大都市の郊外地区においては、高年齢の人は自宅所有者になりうるといえよう。また、使用部屋数をみれば、中心地区でも郊外地区でも、自宅所有者と借家所有者の使用部屋数には相違があり、自宅所有者の方が多い（中心地区では1.9部屋、1.7部屋、その他所有者1.1部屋、また、郊外地区では1.8部屋、1.2部屋、その他所有者1部屋）。中心地区の方が使用部屋数は郊外地区よりもやや大きく、とくに借家居住者では中心地区と郊外地区に大きな相違がみられる。

想定家賃（実際の家賃）をみれば、中心地区では高く、郊外地区で低い。中心地区では、自宅所有者が1万9000リラ、借家居住者が1万6100リラ、その他所有者が9800リラである。これに対して、郊外地区では、それぞれ1万2800リラ、6000リラ、1万1000リラである。とくに、郊外地区の借家居住者は、若いとはいえ、部屋数の小さな住宅を借りて家賃を低く抑えて厳しい生活をしている。

(ハ) 新興工業中大都市メルシンでは、平均年齢は郊外（農村風）地区セルジュク地区で40.4歳、準中心地区シテラル地区と東南部出身者の多い郊外地区デミルタシュ地区ではそれぞれ38.0歳と37.8歳である。メルシンの3地区においては、いずれも自宅所有者の方が年齢が高く、借家居住者の方が若い。

郊外（農村風）地区セルジュク地区において、自宅所有者は45.2歳であ

り、借家居住者は32.9歳と若く、双方の年齢差は大きい（その他所有者は28.5歳）。これに対して、準中心地区シテラル地区においては、自宅所有者は平均年齢41.0歳であり、借家居住者は35.7歳であり、双方の年齢差は三つの地区で最も少ない（その他所有者30.0歳）。また、郊外地区デミルタシュ地区においては、自宅所有者は平均年齢41.7歳であり、借家居住者は若くて34.2歳であり、年齢差はシテラル地区に似る（その他所有者は23.5歳）。ガジアンテップの中心地区と同様に、メルシンでも準中心地区シテラル地区では、年齢が高くなっても必ずしも自宅所有者になれない人が増えているといえよう。

また、自宅所有者と借家居住者の使用部屋数をみれば、郊外（農村風）地区セルジュク地区では1.6部屋、1.2部屋である。準中心地区シテラル地区では、1.2部屋、1.3部屋である。郊外地区デミルタシュ地区では、1.7部屋、1.2部屋である。準中心地区では、例外的に、借家居住者の使用部屋数は自宅所有者よりも多い。

セルジュク地区では、自宅所有者の想定家賃は2万6500リラ、借家居住者の想定の家賃は2万1600リラ（その他所有者の想定家賃は3万2500リラである）。想定家賃が家計収入に占める比率は、34.9%、29.3%（その他所有者では大きすぎるけれども85.5%）である。また、準中心地区シテラル地区では、それぞれ、2万3800リラ、1万9500リラ（その他所有者の想定家賃は2万リラ）である。想定家賃が家計収入に占める比率は、それぞれ25.8%、19.4%（その他所有者では33.3%）である。郊外地区デミルタシュ地区では、想定家賃や実際の家賃は、それぞれ2万4900リラ、2万2500リラ（その他所有者で2万5000リラ）である。これらの想定家賃が家計収入に占める比率は31.6%、20.5%（その他所有者31.3%）である。すでにみた借家居住者の収入に占める家賃の比率13%（第I部第5章参照）を大きく上回る。

準中心地区シテラル地区では比較的高年齢の借家居住者は、自宅所有者よりも多くの部屋を使用しているけれども、実際の家賃は3地区の中でも最も低く、借家居住者が実際に支払う家賃の家計収入に占める比率は19.4%で

あり、他の2地区よりも低い。また、東南部地域からの流入者の多いデミルタシュ地区では、実際の家賃は2万2500リラと郊外（農村風）のセルジュク地区の2万1600リラよりも高いけれども、デミルタシュ地区の方が収入が高いために、借家居住者の家賃支払い比率は準中心地区のシテラル地区とほぼ同様に低くなる。郊外（農村風）セルジュク地区では、家賃比率が最も高く27.4%と他都市に比較しても高い。

(二) 停滞的中都市トラブゾンでは、平均年齢は中心地区ザファール地区で39.3歳、豊かな中心地区エセンテッペ地区で41.5歳と中心2地区で若く、郊外地区バフチェジック地区では43.4歳と高い。

トラブゾンの三つの地区でも自宅所有者の方が高年齢であり、借家居住者は若いのである。中心地区ザファール地区では自宅所有者は平均年齢55.7歳と高齢であり、借家居住者は32.9歳である。豊かな中心地区エセンテッペ地区では、自宅所有者は51.5歳、借家居住者は36.4歳である。これに対して郊外地区バフチェジック地区では、自宅所有者は平均年齢49.4歳と他2地区より低くなり、借家居住者は39.4歳と他2地区より高い。トラブゾンにおいては、ガジアンテップやメルシンと異なって、二つの中心地区の方が郊外バフチェジック地区よりも、自宅所有者と借家居住者の年齢差が大きい。

中心地区ザファール地区では、自宅所有者の使用部屋数は1.8部屋、借家居住者1.6部屋である。豊かな中心地区エセンテッペ地区では、自宅所有者の使用部屋数は大きくて2.6部屋であるが、借家居住者では1.7部屋に限られる。郊外バフチェジック地区ではそれぞれ2.1部屋、2.0部屋である。

中心地区ザファール地区では想定家賃は、自宅所有者で2万2000リラ、借家居住者で1万3000リラ（その他所有では1万9400リラ）である。ザファール地区では、借家居住者が小さな住宅に住み、家賃を抑えて生活しているといえよう。ただし、想定家賃の家計収入に占める比率は、自宅所有者では34.3%、借家居住者で14.1%（その他所有者では19.7%）である。

豊かな中心地区エセンテッペ地区では、想定家賃は自宅所有者で3万里

ラ、借家居住者で1万6200リラ（その他所有者で2万5700リラ）である。豊かな中心地区で自宅所有者が大きな住宅に居住するのに対して、借家居住者は中心地区ザファール地区と同様に、小さな部屋に居住して家賃を抑制し生活をしているといえよう。家計収入に占める比率は自宅所有者で24.9%、借家所有者で20.2%（その他所有者で14.5%）である。実際の家賃支払い比率はザファール地区よりも高い。

郊外地区バフチェジック地区では、想定家賃は自宅所有者で2万6300リラであり、借家居住者は2部屋を利用しているにしても、家賃は1万6600リラ（その他所有者2万8300リラ）とトラブゾンの3地区で最も高い。家計収入に占める比率も、33.6%、25.1%（その他所有者27.6%）であり、実際の家賃の家計収入に占める比率はトラブゾンで最も高い。

実際の家賃の家計収入に占める比率は郊外地区バフチェジック地区で最も高く、次いで豊かなエセンテッペ地区で高く、中心地区ザファール地区の順である。停滞的な大都市トラブゾンの3地区における実際の家賃比率は平均で19.8%であり、新興工業中大都市メルシンの3地区における平均22.3%よりも低い。

(ニ) 小都市ネブシェヒルでは、平均年齢は44.4歳である。自宅所有者の平均年齢は48.3歳であり、借家居住者はここでも若く平均年齢は35.3歳である。使用部屋数はそれぞれ1.7部屋、1.4部屋である。想定屋賃は、自宅所有者で3万2900リラであり、借家居住者で2万5000リラ（その他所有者で2万5200リラ）である。実際の家賃は想定家賃と同様に、調査地区の中で最も高い。家計収入に家賃の占める比率は自宅所有者で32.1%、借家居住者で30.2%（その他所有者で21.0%）であり、借家居住者によって実際に支払われている家賃比率は、調査地区の中で最も高い。

(ホ) 地方町ビュンヤンでは、平均年齢は中心地区で50.5歳、郊外地区で47.9歳と若い。自宅所有者の平均年齢は56.3歳で、借家居住者は37.4歳である。地方町の郊外地区自宅所有者の平均年齢は53.5歳、借家居住者はここでも若く29.5歳である。しかし、地方大都市ガジアンテッペや地方

中大都市メルシンの中心地区と同様に、地方町でも中心地区では、郊外地区に比較して借家居住者が高年齢になっており、中心地区では高年齢になって必ずしも自宅所有者になれないことを示す。

中心地区においては、自宅所有者の使用部屋数は1.8部屋、借家居住者も1.8部屋である。郊外地区においては、自宅所有者の使用部屋数は1.9部屋、借家居住者は1.0部屋である。次に想定家賃をみれば、中心地区では、自宅所有者は1万3100リラ、借家居住者は1万2000リラ（その他所有者は1万リラ）である。家計収入に占める比率は自宅所有者で18.6%、借家居住者で15.5%、その他所有者で23.5%である。これに対して、郊外地区では、想定家賃は自宅所有者で1万5800リラ、借家居住者で1万500リラである。富裕な郊外地区では自宅所有者の想定家賃は中心地区よりも高いけれども、借家居住者の実際の家賃は低い。家計収入に占める想定家賃の比率はそれぞれ、20.5%、15.6%、8.5%である。ビュンヤンの郊外地区でも家計に占める実際の家賃の比率は、ビュンヤンの中心地区と同様に15.5%～15.6%であり、停滞的な中都市トラブゾンの中心地区ザファール地区に次いで低い。

5. 住宅改善意欲

(1) 地区と住宅改善意欲

住宅改善意欲をみていこう。

住宅改善意欲をみれば、現在の居住地域でより良い住宅を得たいという意欲の認められる型（改善型と呼ぶ）、これに対して、この地域を流出して住宅を改善したいと考える型（流出型と呼ぶ）、これに対して、現在の住宅に満足しているか否かは別にして、この地域でも他の地域でもより良い住宅を得たいとは考えていない型（拒否型と呼ぶ）、三つの型が存在する。流出型の高い都市（地区平均、第Ⅱ-8表より算出）は、首都アンカラ（29.3%）、中都市トラブゾン（25.4%）、地方大都市ガジアンテップ（24.9%）、新興工業中大都

市メルシン (24.4%), 地方町ビュンヤン (16.3%), 小都市ネブシェヒル (12.0%) の順になり, 都市規模順にはならない。しかし, 首都アンカラで最も流出型が多く, 地方町や小都市で流出型が少ないのである。

(イ) アンカラでは, 改善型が約半分で流出型と拒否型がほぼ4分の1である (改善型 45.3%, 流出型 29.3%, 拒否型 25.3%, 第Ⅱ-8表参照)。

(ロ) 地方大都市ガジアンテップでは, 中心地区は, 改善型がやや減り流出型がやや増えるけれども, ほぼアンカラに似た構成比を示す (42.5%, 32.5%, 25.0%, 第Ⅱ-10図, 折れ線2, アンカラ折れ線1参照)。郊外地区は, 圧倒的に改善型が増え, 流出型や拒否型が12地区でも最も低い比率を示す (69.0%, 17.2%, 13.8%)。郊外地区では, 中心地区と異なって同一地域内での改善希望が多く, 郊外地域であるため住宅改善を求めてさらに遠方など流出する先がないため流出型は少ない (折れ線3参照)。逆に, 中心地区では郊外型より流出型が多い傾向は, 判明する4都市いずれでも認めることができる。

(ハ) 新興工業中大都市メルシンでは, 郊外 (農村風) 地区セルジュク地区は, アンカラよりも流出型がやや減り, 拒否型が増える (45.7%, 22.9%, 31.4%)。準中心地区シテラル地区は, 改善型がやや増え, 流出型がメルシン3地区のうちで最も高くなり, 拒否型は低くなる (46.7%, 33.3%, 20.0%, 折れ線4参照)。相対的に最も流出的である。ガジアンテップの中心地区でみられた傾向と同じであり, 南東部地域出身者の多いデミルタシュ地区では, 改善型と拒否型がメルシン3地区の中で最も高くなり, 流出型が最も少ない (48.6%, 17.1%, 34.3%)。東南部地域からの流入者が多いデミルタシュ地区を離れる意志は, この地区の住民の間では低いといえよう。

(ニ) 中都市トラブゾンでは, 3地区の流出型の平均は 25.4% であり, アンカラに次いで最も高い流出型の比率を示す。中心地区ザフェール地区は, アンカラ, ガジアンテップ, メルシンという中大規模以上の都市の各地区と比較して, 改善型が著しく少なく, 逆に流出型が多く, 拒否型も最も多い。均等的であるけれども, 相対的に拒否型志向の構成を示す (それぞれ 30.0%,

33.3%, 36.7%)。家族親族関係が強いザファール地区では、住宅事情に満足しているのであれ、そうでないのであれ、住宅改善を考えない層(拒否型)が他の中大規模以上の都市に比較して多い。富裕な中心地区エセンテッペ地区では、改善型がさらに減少し、住宅改善を考えない層(拒否型)がさらに強まる(それぞれ25.7%, 31.4%, 42.9%, 折れ線5参照)。トラブゾンの二つの中心地区では、住宅改善拒否型がともに多い。これに対して、郊外地区パフチェジック地区では改善型が半分強を占め、流出型は著しく低い(それぞれ54.3%, 11.4%, 34.3%)。

(ホ) 小都市ネブシェヒルの350エブレル地区では、流出型は12.0%であり、流出型の最も低い地区の一つである。この地区でも中都市トラブゾンや地方町ビュンヤンと同様に拒否型が多い(それぞれ38.0%, 12.0%, 50.0%, 折れ線6参照)。

(ヘ) 地方町ビュンヤンでは、二つの地区における流出型の平均は16.3%と都市平均としては最も低い。地方町の中心地区でも(それぞれ28.0%, 20.0%, 52.0%, 折れ線6参照)、郊外地区でも(それぞれ29.2%, 12.5%, 58.3%), 改善型が少なく、すでに述べたように流出型も少なく、半数以上が拒否型となる。しかし、中心地区では、郊外地区に比較すると流出型が多い(20.0%, 12.5%)。

(2) 住宅所有と住宅改善意欲

次に、住宅所有の形態と住宅改善意欲の関係をみていこう。

(イ) アンカラにおいて、借家居住者では自宅所有者に対して、改善型と流出型が多くなり、拒否型は減少する。しかも改善型が多く増え(10.3%増、自宅所有者46.0%から借家居住者56.3%へ、以下同じ)、首都の借家居住者は住宅改善の方法として改善型に期待する(借家居住者については第Ⅱ-8表参照)。

(ロ) 地方大都市、ガジアンテッペにおいて、中心地区の借家居住者は自宅所有者に比較して流出型が急増し(20.4%増、24.0%から44.4%), 改善型はわずかに増え、拒否型は減少する。流出型が急増し、地方大都市の中心地区では借家居

住者は住宅改善の方法として流出型を大いに期待する（借家居住者の地区ごとの流出比率などについては、第Ⅱ-11図参照）。

郊外地区の借家居住者の間では自宅所有者に比較して改善型が増え（15.0%増, 65.0%から80.0%）、流出型もわずかに増え、拒否型は減少して存在しなくなる。改善型が増え、地方大都市の郊外地区では借家居住者の大半は住宅改善の方法としてもっぱら居住地区における改善型に期待する。

(ハ) 新興工業中大都市メルシンにおいては、郊外（農村風）地区セルジュク地区の借家居住者の間では自宅所有者に比較して改善型が急増し（45.4%増, 27.3%から72.7%）、逆に、拒否型が減少するだけでなく、流出型も急減する（22.7%減, 31.8%から9.1%）。新興工業中大都市の郊外（農村風）地区では、自宅所有者と異なって借家居住者は住宅改善の方法として改善型に大いに期待する。

準中心地区シテラル地区の借家居住者の間では自宅所有者に比較して改善型が急増し（38.1%増, 28.6%から66.7%）、セルジュク地区と同様に、流出型と拒否型が減少する。自宅所有者が住宅改善の方法として流出型と拒否型（ともに35.7%）に期待したのに対して、準中心地区の借家居住者は住宅改善の方法として改善型に大いに期待する。

東南部地域からの流入者の多い郊外地区デミルタシュ地区の借家居住者の間では、自宅所有者に比較して改善型（21.5%増, 40.0%から61.5%）と流出型（20.8%増, 10.0%から30.8%）が同様に増え、増加率ではむしろ流出型が急増する。自宅所有者が改善型と拒否型を希望するのに対して、借家居住者は改善型と流出型に期待し、とくに、流出型への期待を強める。借家居住者は東部地域からの流入者が多いデミルタシュ地区にも自宅所有者ほど愛着はなく、流出してもよいと考える。自宅居住者では流出型が3地区の中で最も少なかったけれども、この地区の借家居住者は3地区の中で最も流出型に期待する。

(ニ) 地方中都市トラブゾンにおいて、中心地区ザフェール地区の借家居住者の間では、自宅所有者に比較して流出型が増加し（18.8%増, 22.2%から

40.0%)、拒否型だけでなくわずかながら改善型も減少する(2.2%減、22.2%から20.0%)。地方中都市の中心地区ザファール地区の借家居住者は住宅改善の方法として、拒否型と並んで流出型にも期待する。

豊かなエセンテッペ地区の借家居住者の間では、自宅所有者に比較して流出型が急増し(34.7%増、9.1%から43.8%)、拒否型だけでなく改善型も減少する(11.4%減、36.4%から25.0%)。豊かな中心地区エセンテッペ地区の借家居住者は住宅改善の方法として、流出型に最も期待をする(流出型43.8%、改善型25.0%、拒否型31.3%)。トラブゾンの二つの中心地区では、メルシンの郊外地区デミルタシュ地区、また、地方都市ガジアンテップの中心地区や地方町ビュンヤンの中心地区(後述)と同様に流出型への期待が強まる。メルシンの準中心地区シテラル地区を除く三つの都市の中心地区では、流出型が最も期待される住宅改善の方法になる。

郊外のバフチェジック地区の借家居住者の間でも、自宅所有者に比較して改善型が最も増えるが(25.4%増、35.7%から61.1%)、流出型(22.2%増、0%から22.2%)は比率の上でより一層増えた。郊外地区バフチェジック地区の借家居住者は住宅改善の方法として改善型に期待し、流出型に期待を強める。バフチェジック地区にはすでに述べたように、未舗装など環境は良くないけれども、教育施設が整っているために、借家居住者の間では地区内部における住宅改善意欲は高いし、自宅所有者の間には流出型はなく拒否型(64.3%)が多い。しかし、教育施設の整ったこの地区を流出しようとする借家居住者も5分の1は存在するのである(22.2%)。

(e) 小都市ネブシェヒルにおいて、350エブレル地区の借家居住者は自宅所有者に比較して流出型が増え(13.1%増、10.0%から23.1%)、改善型もわずかに増える。小都市の350エブレル地区の借家居住者は住宅改善の方法として、改善型が多いけれども、流出型にも期待を有する。

(f) 地方町ビュンヤンにおいて、中心地区の借家居住者の間では自宅所有者に比較して、流出型が急増し(49.9%増、11.1%から60.0%)、拒否型だけでなく改善型も減少する(7.8%減、27.8%から20.0%)。地方町ビュンヤ

ンの中心地区の借家居住者は、住宅改善の方法として専ら流出型を期待する。

郊外地区の借家居住者の間では自宅所有者に比較して、改善型が増え(23.0%増, 26.3%から50.0%), 流出型は減少して存在しなくなる(10.5%減, 10.5%から0%)。豊かな郊外地区の借家居住者は住宅改善の方法として改善型に期待することになる(50.0%)。地方町の貧しい中心地区で借家居住者は流出に大いに期待をかけるのに対して、豊かな郊外地区では改善に半ば期待し、半ば改善を拒否する。

自宅所有者と借家居住者の生活実感を、悲観度(=この3年間で生活は苦しくなり、今後3年間も生活は苦しくなると見なすか、あるいは、先のことはわからないとする悲観的生活実感から、今まで3年間で生活は改善されたし、今後3年間で生活も改善されるか、あるいは、変わらないとみなす楽観的生活実感を引いた数値)によって比較する(生活実感に関しては、第Ⅱ部第7章で詳しく扱う)。ここでは分かりやすくするために、当該地区の借家居住者の悲観度から自宅所有者の悲観度を引くことにする。借家居住者が自宅所有者よりも悲観的な生活実感を有していれば、この数値は大きくなるはずである。こうした算出の結果を分類すると、次のようになる。

(a) 借家居住者が自宅所有者よりも高い悲観度を有する5地区(悲観度の高い順、ただし同一都市の該当地区は高い悲観度の地区に併記)。

- ・新興工業中大都市メルシンの準中心地区シテラル地区(53.8%) および、東南部からの流入者の多いデミルタシュ地区(5.4%)。
- ・地方大都市ガジアンテップの郊外地区(19.1%)。
- ・中都市トラブゾンの郊外地区バフチェジック地区(15.1%)。
- ・小都市ネブシェヒルの350エブレレル地区(15.1%)。

(b) 借家居住者が自宅所有者よりも低い悲観度しか有しない7地区(悲観度の低い順、すなわち借家居住者の楽観度の高い順に並べる)。

- ・地方町ビュンヤンの中心地区(-72.0%) および、郊外地区(-15.8%)
- ・中都市トラブゾンの豊かな中心地区エセンテッペ地区(-25.0) およ

- び、中心地区ザフェール地区（-12.2%）。
- ・新興工業大都市メルシンの郊外（農村風）地区セルジュク地区（-18.2%）。
 - ・地方大都市ガジアンテップの中心地区（-10.7%）。
 - ・アンカラのチャルスカンラル地区（-4.3%）。

このように12の調査地区は分類できる。すでにみたように都市の中心地区では、借家居住者は高年齢になってもなかなか自宅所有者になれないし、収入も低い。しかし、借家居住者が自宅所有者よりも悲観度の低い、すなわち、楽観度の高い地区も12地区のうち7地区存在する。とくに、7地区のうち中心地区は3地区であり、逆に、中心地区のうち悲観度の高い中心地区は存在しないし、あっても新興工業都市メルシンの準中心地区シテラル地区に限られる。郊外地区では、悲観度の高い地区も半分ほど（2地区）はみられる。中心地区の借家居住者は悲観的な生活実感を多くの場合有していないといえよう。

[注]

-
- (1) State Institute of Statistics, Republic of Turkey, *Housing Census 1984* と *Housing Census 1986*, Table 1, 2, 10 より集計。
 - (2) Keles, R., *100 Soruda, Turkiyede Sehirlesme, Konut ve Gecekondu*, 1983, Istanbul, pp. 196-197 (『100問 トルコの都市化、建設、ゲジェコンド』) 簡単には、加納「アンカラのスラム」, 1984年, 42ページ。1960年アンカラには10万8000戸の住宅があり、そのうち3万8000戸(35%)が認可住宅であり、7万戸(65%)はゲジェコンドであった
 - (3) State Institute of Statistics, Republic of Turkey, *Housing Census 1984* と *Housing Census 1986*, Table 1, 2, 10 より集計。
 - (4) Kano, H., "Housing Problems and the Urban Poor in Iran and Turkey" (『1986年国際会議報告集』, British Society for Middle East, 1986, p. 437.
 - (4) 加納「アンカラのスラム」47~48ページ。