

内2-21

早稲田大学大学院理工学研究科

博士論文概要

論文題目

HOUSING DEVELOPMENT

IN THE KINGDOM OF SAUDI ARABIA

(サウジアラビア王国における住宅開発)

申請者

サウド アル シュベイリイ

Saud Al Shubaili

建設工学専攻、建築材料及施工研究

平成 2 年 12 月

第三世界がもたらす問題は、大きく二つに分類することができる。その一つは、アフリカ・東南アジア・インド半島および南米の国々が直面している貧困、社会および経済構造の変化に対する問題である。その一方で、石油を主軸に急速な経済発展を遂げた国々が抱えている別の問題がある。しかし問題解決の糸口は、国際的開発および援助機関を通じて、アメリカ・ヨーロッパおよび日本等の進んだ国々の技術に求めている点では共通している。しかし、多くの場合、援助を必要としている国々の歴史的・文化的・社会的あるいは地理的条件が、十分理解されずにこれが進められ、効果的な適用が果されずに終わっていることが多い。

複雑な宗教・文化ならびに地域的にも特殊な環境を持つサウジアラビアの、開発方法論について記述されたものは殆どなかった。これは驚きに値することと言わなければならない。1973年のオイル危機を契機に、原油としてのみならず石油化学製品の基礎原料として石油の重要性が高まった。このような状況の下で、サウジアラビアは社会構造の変革と産業の発展に意欲的に取組んできた。

1970年から80年代の初頭にかけて、生活水準の向上に伴い、量・質ともに住宅供給体制の改善に対する要求が高まり、国家全体の開発政策の一環として住宅供給に関する方針が打ち出され、正式に住宅政策を決定のうえ実施に移されが、問題が少なくない。

本論文は、この点に着目し、サウジアラビアのこの住宅開発政策に関する評価の方法を提案するとともに、その結果についてまとめたものである。論文は6章から成っている。

1章 序論

サウジアラビアにおける住宅政策全般に亘って調査を行うとともに、住宅政策が抱える問題の本質について考察し、本研究の目的を明らかにし、研究の項目および方法について述べた。

2章 文献・資料に基づく住宅政策の検討

サウジアラビアの住宅政策の評価を行う上で基礎理論の確立を試みたものである。まづ、住宅建設に政府が関与する理論的基盤となる項目として、公平性、住宅内の内的効果、近隣等に対する外的効果、巨視経済的刺激、効率性の5項目を取り上げて検討を加えるとともに、住宅政策を導く普遍的原理として、これらの項目が役立つことを明らかにした。

次に、住宅政策の目標を達成する上で用いられる方策について検討を加えた。この検討に当り、住宅建設を促す需要助成の側面と、住宅生産および住宅補修を促す供給助成の側面に分けて考察をなし、住宅政策の原理を明らかにすることによって、その政策に対する評価や分析が、現実に近いものとすることができると考えた。多くの文献・資料を通じて、それぞれ複数の理論について検討を加える

とともに、関連する数多くの文書についても調査を行った。この結果、これまで広く受け入れられてきた直感的理論が再検討され、経験重視の意味において適切でないものが少なからずあることを明らかにした。しかし、一般的論理が、地域間に見られる異文化の差から吟味され、特定の地域において、資源の流通および住宅助成に関する公平性の原理を定義するための標準的枠組の設定が、住宅政策を導く上で重要であることを指摘した。また、この枠組が市場の不完全さを民需を助成することによって解決されるべきか、或いは市場活動を何らか別なものに置き換えることによって解決されるべきであるかの決定要因の一つであることを明らかにした。更に住宅政策を導く上の問題点として、発展途上国においては、住宅建設市場内における資金の運用および建設分野における効率の低さがあげられるとし、公営住宅部門が抱える効率の低さの内容について指摘した。

3章 サウジアラビアにおける政策の設定

サウジアラビアにおける政策決定の機構にふれ、1970年代以降重ねられてきた4回に亘る5ヶ年計画の経緯と内容を示し、今後の方向性について述べた。また発展の状況を示す各種の統計について幅広い検討を加えた。

5ヶ年計画が求めた点は、人口学的遷移における構成が大きな変化を示した都市域を対象とするものである。地方より都市への人口の集中および海外からの移民の流入が人口増加のパターンを先例のないものにした。そしてこれらのことから、居住のためのスペース需要を増大させ、同時に住宅供給面における土地の不足、労働力・建築材料および資金の不足という隘路に直面することとなった。

不動産を求める投機的動きを減じるための資金調達が不十分であったため、この状況を更に悪化させることとなった。住宅政策は経済発展の枠組のなかで、5ヶ年計画において具体的に描かれていたが、住宅部門においては、現実に解決しなければならぬ数多くの問題が認められている。

住宅部門における計画の詳細については、サウジアラビア第二の都市であるジェッダを取り上げ、この部門に起こっている問題を事例として論じた。

4章 サウジアラビアの都市住宅政策

住宅政策の個々の内容について述べたものであり、住宅開発の目標、建設的目的、住宅基準の内容について示した。次いで、個々の住宅実績に関して公営住宅、財政、サウジアラビア不動産会社、建築材料に対する助成、労働者に対する助成の8項目に分けて、プロジェクト別・項目別に政策の実情と問題点を明らかにした。

公営住宅部門と民間部門に見られる効率の格差は、民間が公営部門のプロジェクトに積極的に参加することによって、資源の有効利用が強化されることを示唆した。政府の助成を受けた民間部門の増加が著しい効率の良さを發揮しているが、

1975～'85年の間に建設された住宅戸数を見ても明瞭である。これにひきかえ公営住宅プロジェクトは、記録的な欠陥をもっていたことを明らかにし、何億リヤルもの資金が浪費されており、しかも'90年現在、それらが空き家のままで放置されている。

更に、低所得者に対する土地貸し付け政策は、成果がえられないままである。これらの結果は、住宅省担当者の意図並びに手腕を反映するものではないが、制度上の要因が最も大きな影響を持っていると考えられる。公営部門の住宅建設費が、それに類似した民需による住宅と同程度か、それ以上の高騰を起こしていることを考慮し、今日、社会全体が一層悪い方向に向かっていることを指摘した。公営住宅プロジェクトの現場を見る限りそれらは高い品質であるとし、建設費の高騰は社会的資源の浪費を意味することを明らかにした。

5章 都市住宅政策の評価と今後の施策

前章まで述べてきたところに基づいて都市住宅政策の実情に対する評価結果を次に示す、二つの基準に従って述べた。

第一は、サウジアラビア独自の住宅開発政策の目標と方針に基づく各政策の結果に関するもので、6種類の政策の計画目標と実績とを対比し、その結果に対する判断を一覧表としてまとめるとともに、その個々について詳細に論じた。

第二は、2章で取り上げた住宅政策の論理性を扱う理論的枠組に基づく評価の結果を述べたもので、公平性・効率性等の5項目に分けて論じた。結論として、居住のためのスペース提供という観点では、政府が直接助成をした公営住宅の建設より、民需部門や住宅購入者への補助金支給という形の方策が確かに効果があったことを明らかにし、公営住宅のプロジェクトについては間接助成の方が効果的ではなかったかとの指摘を述べた。

なお都市住宅政策については、改善の余地が多いことを示すとともに、現在すでにある公営住宅および建設計画中のものに関しては、現実に即した評価を下す必要があることを明らかにし、適切な研究の実施と詳細な情報収集の重要性を指摘した。

6章 結論

各章に亘る研究結果を総括して、結論として述べた。