

# 「ゲル地区」における土地・建物の所有実態と住民の居住履歴に関する研究

— モンゴル国ウランバートル市「ゲル地区」における定住型住居の実態調査から —

佐藤光将（指導教員 八尾廣）

## 1. 研究背景

モンゴル国では、急速な経済発展により首都ウランバートル市（UB市）に極端な人口集中が起きている。UB市の人口は1944年の時点には約3万であったのに対し、2013年時点では約140万人を越える規模（総人口の約48%を占める）となった。UB市の東西、北方の谷筋に「ゲル地区」と呼ばれる無計画な低層の住居地域が拡大しており、様々な伝統や様式が混在するスラムの様相を示している。

土地所有に関する政策が施行されたのが、現在の「ゲル地区」が高密度状態の拡大している要因のひとつと考え、土地所有に関する実態調査に踏み切った。

## 2. 本研究の目的

「ゲル地区」については、閉鎖的な様相と治安の悪さゆえに住居の詳細や住居内の住まい方に関する調査事例や情報が極めて少ない。我々の研究室では2013年度の実態調査（夏季調査と冬季調査の2回）から継続して、2014年9月ゲル地区開発局の協力のもと、ゲル地区住居の実態調査及び住民へのヒアリング調査を行った。

本論は2014年度に新たに調査を行った住居についての住居及び住まい方に関する実態調査報告を行う。その上で、2013年度、2014年度のヒアリング調査により得られた計26件のゲル地区内の住居における、土地・建物の所有や登録に関するデータ、世帯の居住履歴データを分析し、ゲル地区住民がどのような経緯で土地・建物を得るに至ったかについて、その一端を明らかにする。

## 3. 調査概要・方法

### 3-1. 調査日程：

2014年8月25日～9月7日 計14日間

### 3-1. 調査方法

#### A) ヒアリング調査

2014年度調査では、ゲル地区開発局が今後再開発や土地区画整理を行う予定の6地区について、各地

区の住民代表者と話し合い選定した各地区2住居、計12件の住居について翻訳者をかえして聞き取り調査を行った。主なヒアリング項目は下記の通りである。

(1) 世帯主の氏名、年齢、職業、家族構成等の世帯の基本属性

(2) 土地・建物の所有状況及び登録状況、敷地の入手方法（あるいはその状況）

(3) 現住所に至るまでの居住履歴（過去に居住した場所と居住年数）

(4) 住居の築年数、建設主体、構法、暖房方式、乗り物の所有、畑の有無、トイレに関する問題等の住居関連状況

(5) 住居内部における、各生活場面に対応する場所や姿勢、用いる家具等、住まい方に関する状況

また、2013年度の調査住居25件のうち14住居を再訪し、主として昨年得られていない上記(2)、(3)の項目についてヒアリングを行い、情報を補完した。

#### B) 図面作成のための実測調査

平面図、断面図、配置図作成のため、住居各部の寸法、敷地内建物配置について、レーザー距離計と巻尺を用い実測した。

#### C) 写真撮影、動画撮影による映像的記録

図面のみでは得られない場所の様子や質感等の詳細情報を補完するため映像的記録を行った。

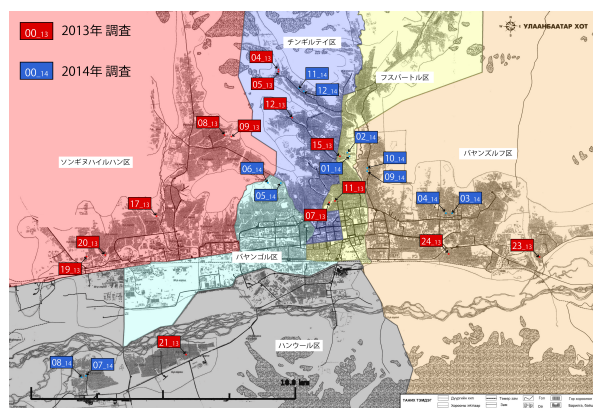


図1：調査住居プロット図

#### 4-1. 固定住居パイシンの概況

全調査対象の住居規模は、平均建築面積：54.91㎡（最小：21.31㎡、最大：175.11㎡）、平均延床面積：71.21㎡（最小：21.31㎡、最大：238.39㎡）、平均敷地面積：506.12㎡（最小：95.22㎡、最大：1021.76㎡）となる。全体の平均面積から建蔽率：13.76%、容積率：16.78%という結果からゲル地区住居は低層で広い敷地に対し住居の面積がコンパクトに形成されている。

固定住居パイシンの建設主体については、調査住居38件中23件（60%）の住居が家族、親戚によるセルフビルドである。自ら工夫して暖房効率や給排水設備を完備する住居も今年度の調査で見られ、世帯の「住まう力」により形成される住環境は多様であった。

パイシンの居住人数ごとの家庭数について算出すると、調査住居40件中30件（75%）が「3-5人居住」という核家族構成であった。多世帯居住が少ないゲル地区では、我が子の独立を願う家庭が多いため、核家族構成の住居が多く現れているものと思われる。

#### 4-2. 内部ダイアグラム

固定住居パイシンの間取りダイアグラムについては昨年度調査より「玄関-キッチン-大きな部屋」という基準ダイアグラムが抽出された<sup>3)</sup>。（図2）

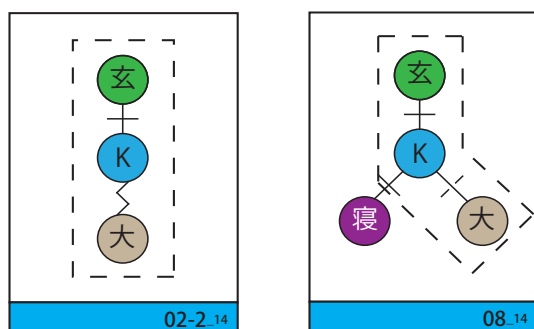


図2：基準ダイアグラムの例

これを基準ダイアグラムと位置づけ、このダイアグラムのみで構成された住居を「単純型」とした。これに対して、基準ダイアグラム以外の部屋が1部屋以上あるものを「複室型」とした。2013年、2014年の調査住居につきダイアグラムを抽出し、単純型と複室型の分類<sup>\*</sup>すると下記ようになる。

単純型：15件（43%）、複室型：20件（57%）

（※固定のゲルを用いたり、吹抜があるような特殊ケースを除く全35件における分類）

このうち、基準ダイアグラムをもつ住居の割合：

単純型：14/15件（93%）、複室型：8/20件（40%）

昨年の結果では単純型の全住居が基準ダイアグラムを持っていたが、今年度調査分を含めても、単純型の住居はほぼ基準ダイアグラムを基準とする間取りであることがわかる。複室型では、基準ダイアグラムの接続形式をもつ住居が4割程度という結果であった。しかし、複室型は副室（基準ダイアグラム以外の部屋）をもつことで、その住居の家庭状況や心地よく住む為の工夫が派生した結果と推測する。

#### 4-3. 暖房方式

調査住居（全41件）の暖房方式を抽出すると、①石炭ストーブ：23件（54.76%）②高効率型石炭ストーブ：10件（23.81%）③温水循環式暖房：7件（16.67%）④電気系暖房：2件（4.76%）という結果である。③温水循環式暖房に関しては2014年の調査も、5件の温水循環式暖房の形式の住居が確認できた。この暖房形式は外壁面に接して熱源（ラジエーター）を配置するので部屋全体が均等暖まる（但し、外壁の断熱が前提となる）。熱源となるストーブの位置は、全7件中、2件は主室に近い位置（no.12-13）、主室に組み込まれている（no.10-14）が確認された。残りの5件は玄関の位置に熱源となるストーブある。この暖房の配置により、燃料の石炭の灰燼や煤煙が居室内などが室内に入ることは無く、室内を清潔に保つことが出来る。



図3：温水循環式暖房の位置 no.11\_14 より

### 4-3. トイレに関する諸問題

トイレに関してはゲル地区の土壤汚染の主原因となっているため、今年度新たに深さ、使用年数、トイレの問題点についてヒアリングを行った。回答が得られた26件中22件が住居の外にトイレを設置し、4件は室内に水洗式トイレを設置していた。その上で、外にトイレを設置する住居22件から、使用期間は8～10年の住居が最も多く、深さは平均2.86m、

(最小：0.5m、最大：5m)で居住地によって深さは大きな差があることを確認した。中には土壤の性質上、新たにトイレの穴を掘ることが限られている住居があった。(例：no.01\_14, 02\_14)

トイレに不満がある住居の割合は80%にのぼり、その全てが臭気の問題であった。解決策として消毒剤を撒いている住居が多いが、消毒剤による土壤汚染も懸念される。土壤を汚さない手段として水洗式トイレを使用しているno.06\_14の住居のように下水配管を行い、住居に隣接した土中にポリタンクを設けているのは参考になるケースだった。

### 5-1. 土地所有の背景としての法制度

2003年に施行された土地所有法案は、占有権と利用権のみを定める1994年土地法から、さらに加えて土地の所有権を定めた。この法律の目的は1994年土地法においては明記されなかった処分権を伴う土地の所有権の明確な法制化である<sup>2)</sup>。また、土地所有法は最大0.07haの面積の土地を世帯単位に配分する政策であった。その後、2008年に土地所有法が改正され、全てのモンゴル国民の個人に対して、最大0.07haの面積の土地が追加配分されることになった。既に私有化されている土地は、その世帯の中に特定個人の所有に属するものとし、他の世帯構成員に対して改めて土地が付与されることになった。

### 5-2. 土地・建物の所有登録の実態

全26件の調査対象の土地所有法に基づく登録状況は20件(77%)が登録済みであり、2003年の土地所有法の定める権利を行使して現在の土地を無償で入手した住居はno.08\_14のみ確認された。

現住所の土地・建物の所有者名義は26件中23件(88%)が本人、本人の家族名義であった。今回の調査住居は現住所の登録を済ましていた住居が多く、そのほとんどが本人、または家族の名義である。

### 5-3. 居住履歴のタイポロジー

居住者の住まいの履歴をヒアリング調査から抽出し、独立後から現在の土地に居住するまでの居住履歴をタイポロジーとして

- A) UB市出身者の居住履歴
  - B) 社会主義時代にUB市に移住した居住履歴
  - C) 資本主義時代にUB市に移住した居住履歴
- 以下の3つに分類し抽出する。

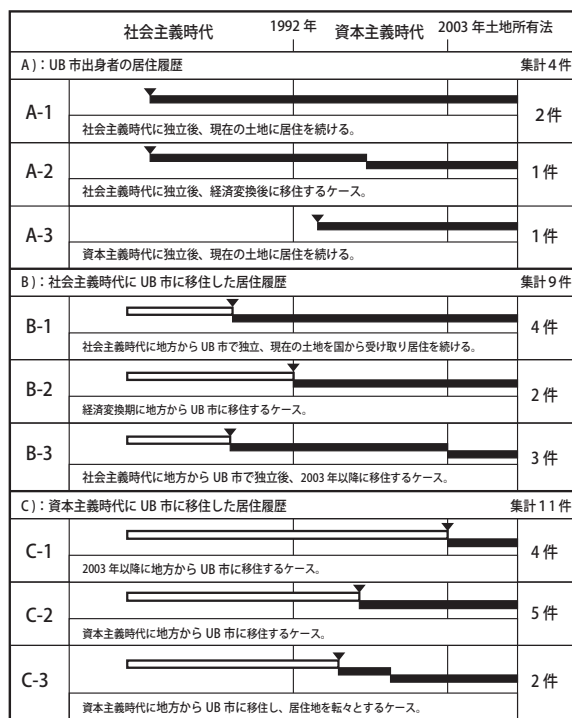


図4：居住履歴のタイポロジー図

全体を俯瞰してみるとC)資本主義時代にUB市に移住するケースが11/26件から最も多い結果である。これは、移住制限が解除されたことが要因のひとつと考える。UB市の人口推移からも1997年の移住制限の自由化後から急激に上がっている。

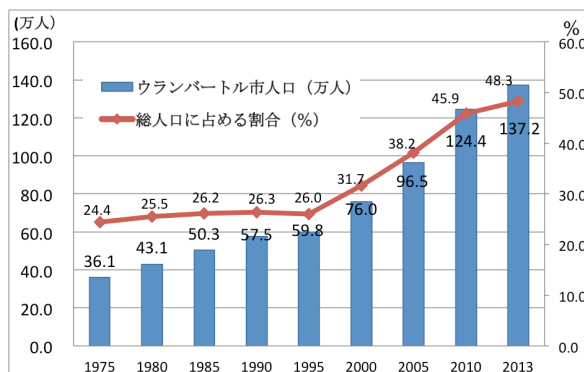


図5：UB市の人口推移と総人口に占める割合

A) UB 市出身者の居住履歴は 4/26 件という 3 つのタイプでは最も少ない結果であった。このタイプは出生時から市内にいたため、独立後から比較的長く居住している。

B) 社会主義時代に UB 市に移住した居住履歴は 9/26 件確認し、全タイポロジー内でも唯一、社会主義時代に国から土地を与えられ、その土地にずっと居住しているタイプである。このタイプに該当する住居で、3 件は土地を受け取った時に自分の土地として所有を登録している結果であった。

#### 5-4. 調査住居の居住履歴の実態

現住所に 10 年以上長く暮らしている人の割合が意外に多く 17/26 件 (65.38%) もあったこと、社会主義経済時から現住所に住んでいる住居 (22 年以上) は 7 件 (26.92%)、最長で 41 年間、現住所で生活している住居が 2 件確認した。土地所有法が施行されて 10 年が経過するが、今回の調査結果から現住所に 10 年以上居住している住居が 17 件 (2 件は土地所有権未登録) 確認できたことから、土地の所有権を有することで、土地の定着化がみえる。

資本主義への移行後に UB 市に移転し、何度も転居を繰り返す事例も見られた。今回の調査住居の中では no.07\_14 と no.11\_14 の住居が、独立してから UB 市内を 3 回転居している。no.07\_14 の住居に関してはたった 1 年で転居している。(全住居でも最短)

#### 6. 考察

現在の土地の入手状況では「人から土地(現住所)を購入した」15/19 件 (79%) が全体の回答で最も多い。社会主義時代に現在の土地やアパートを国から与えられて生活をはじめている住居が 3 件のみ確認できたが、それに対し、経済体制の以降後に現在の土地を購入した住居は約 8 割という結果から、中心部の無計画に広がったゲル地区では土地所有法を行使する空きの居住スペースがないため、土地を売買する背景がうまれたと推測できる。

現在居住している土地以外に今後新たに土地を得るために土地所有法を行使する住居は 19/26 件 (73%) 確認した。自分たちの子供・孫のために行使をするなど住居によって入手目的は様々あるが、新たに土地を得る意識が高いためにゲル地区の拡大はさらに進行すると考えられる。

#### 7. まとめ

- ・バイシンは約 6 割の住居が家族、親戚によるセルフビルドであり、単純室は 9 割の住居が基準ダイアグラムで構成され、昨年の調査結果と同様であった。
- ・居住者の多くが現状のトイレに不満を抱き、防臭のための消毒剤による土壌汚染または地下水の汚染が危惧される。
- ・10 件の住居が独立後から市内を転居せず、最大で 40 年以上現住所に住み続けている住居も 2 件確認できたことから、土地の定着化がみえる。
- ・土地登録は全体で約 8 割の住居が済ましており、登録名義は約 9 割が本人 (血縁関係含む)。
- ・土地所有法による権利を行使して現在の土地を入手したのは 1 件のみであった。
- ・資本主義への移行後に独立してゲル地区へ移住した世帯の割合は 42.3% であった。
- ・全 26 件中、現在居住している土地・建物以外に所有している住居は 3/26 件 (11.54%) 確認できた。その内 1 件のみ、土地所有法の権利を行使し、現在の居住地に近い土地を入手することが決まると回答を得た。(No.24\_13 : 登録名義は配偶者と子供の名義で登録)



図 6 : 居住地外の空地で生活を営む住居の様子

#### 参考文献

- 1) 滝口良 : 『史上初』の土地所有 -モンゴル国における土地所有法をめぐって-、相関社会化学 第 14 号, 2004 年
- 2) 小長谷有紀・前田愛編著: 現代モンゴルを知るための 50 章, 明石書店, 2014 年
- 3) 中村智裕, 八尾廣, 大井勇人 : モンゴル国ウランバートル市「ゲル地区」における定住型住居の実態に関する研究 その 1 : 定住型住居内部の敷地利用と建物配置について, 日本建築学会大会 (近畿) 学術講演梗概集 E-1 建築計画, pp. 1031-1032, 2014 年