

モンゴル都市住民の第二居住地「ズスラン」における季節居住の実態分析

Analysis of actual conditions on ZUSLAN as seasonal second dwelling place for the residents of Ulaanbaatar

野村 理恵* ジャミヤンドルジ ソロンゴ** 森 傑*

Rie NOMURA Solongo JAMIYANDORJ Suguru MORI

Abstract : This study aims to understand the actual condition of seasonal second-residential base called Zuslan formed in Ulaanbaatar in Mongolia and reveal the issues for improving and maintaining the residential environment. Through interviews with government officials, it was possible to understand the process behind the construction of Zuslan, its positioning within urban planning, various legal policies, and the nature of management. Onsite field surveys and questionnaire surveys were conducted with residents. Responses were obtained from 152 households. Detailed interviews and measurement surveys were carried out with 12 consenting households. In conclusion, the study pointed out the degradation of the natural environment caused by settlement in Zuslan, which is prohibited under normal conditions, and enclosure of shared land as an ongoing issue, due to inconsistencies in the legal systems pertaining to urban planning. In addition, it also mentioned the necessity of maintaining a secure living environment in which children and the elders are mutually watched and supported, considering the neighbor relationships in the area becoming less intimate with fewer interactions.

Keywords: Seasonal dwelling, Uaanbaatar, Living condition, Suburban residential living

キーワード : 季節居住, ウランバートル, 生活実態, 郊外住宅地

1. 背景と目的

モンゴル・ウランバートル市(以下UB市)では、1921年のモンゴル国独立以降、都市化の急速な進展に伴う人口集中、住宅地のスプロール化現象は、都市の生活環境の悪化を招く要因の一つとして社会問題となっている。ズスラン(Zuslan)とは、1990年まで労働者用の保養地として住民に提供されていた国有地であり、民主化以降、個人による住宅が自然発生的に建設されることでUB市郊外に形成されたものである。

これまで、UB市の都市問題として、都市郊外に拡大するゲル地区の居住環境や衛生問題、大気汚染問題などを取り上げる研究が数多く蓄積されている。近年では、一連の都市計画マスタープラン¹⁾が目指すゲル地区の撤去と、2013年より開始された土地私有化政策によりゲル地区の土地の所有権が供与されたことの矛盾点が指摘されている²⁾。土地私有化政策においては、ゲル地区に加えて本来は共用地であったズスランも土地所有の対象になっており、都市周縁部の居住環境整備の方針に少なからず影響を与えると推察できるが、その詳細について言及されているものはみられない。一方、モンゴルの地域特性に即した居住環境整備のあり方が検討されている一連の研究³⁾では、集合住宅居住者がズスランを利用していることが示されている⁴⁾。ただし、ズスランの詳細な実態を把握したものがみられない。

そこで、本研究では既往研究において実態が明らかになっていないズスランに着目し、UB市の都市住民における季節的な第二居住拠点の意義を考察すると同時に、都市周縁部で顕在化している都市問題の一部として、ズスランの居住環境の改善と整備へ向けた課題を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法

本研究では、まずUB市の都市計画マスタープランにおけるズスランの位置づけを把握するため、UB市環境省ズスラン管理部部長への聞き取り調査を実施した。

次に、ズスランにおける居住実態を明らかにするため、現地踏査による物理的環境把握、および居住者へのアンケートによる生活状況の把握を行った。さらに、詳細な空間利用や生活実態を明らかにするため、協力の得られた12世帯に住戸の実測及びヒアリング調査を実施した。調査期間は2014年7月～9月で、追調査を2015年9月に実施している。なお、2016年～2017年にかけて補足資料の収集や現地資料の解読によって分析を進めた。

3. ウランバートル市都市計画におけるズスランの位置付け

(1) ズスランの形成過程

モンゴルの都市計画には、長年、ソビエト社会主義共和国連邦(以下、ソ連)が大きく影響してきたが、ズスランも、ソ連における労働者用の保養地に由来するといわれている。モンゴルに導入された際には、農園ではなく、公務員とその家族が夏期の間、一時的に保養する場として用いられた。導入直後の1960～1970年頃には、国有地において同一規格で建てられた住宅が労働者に提供されていたが、1990年代の民主化以降、自然発生的に個人による住宅の建設が始まり、都市計画の及ばない無法地帯のなかで住宅地が広まっていった。

(2) ズスランの現状

UB市周辺には25地区のズスランが確認されており⁵⁾、2012年の統計によると約1.8万世帯、約7万人が居住している。25地区それぞれの人口規模は18世帯から1,048世帯まで差が大きく、総合計画が存在しないままに拡大を続けている。各地区における定住世帯の割合をみると、80%を超えるものも存在する(表-1)。このなかには、ゲル地区と混合しているもの、高級別荘地として整備されているものがある。

(3) 都市計画マスタープランにおけるズスランの位置付け

2030年を目標とする都市計画マスタープランでは、都市一帯の土地利用について、都市化を推進する建設区域(市街化区域)と、スプロールを防ぐための建設禁止・制限区域(市街化抑制区域)が

*北海道大学大学院工学研究院 **YKK AP株式会社

表一 1 ズスラン地区別定住人口割合

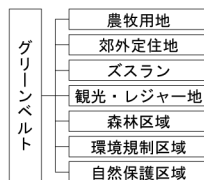
10%未満 地区 (%)	10%以上 50%未満 地区 (%)	50%以上 地区 (%)
Gunt 1.7	Huurai muhart 12.9	Selbe 56.8
Jigiid 2.1	Handgait 16.1	Ar Sogoot 57.7
Shadivlan 2.4	Goodoi 16.6	Belh maanit 62.5
Yargait 2.4	Ar hustai 26.2	Belhiin hadat 71.0
Yargaitiin bogino 2.7	Maihan tolgoit 26.2	Belhiin tseene 73.7
Shargamorit 3.3	Sanzai 32.5	Tsolmongiin am 78.8
Bayanbulag 8.9	Handgaitiin bogino 37.4	Belhiin davaat 83.2
Zuun mod 9.3	Belhiin tsuurait 40.4	
	Selh 43.8	
	Belh 45.8	



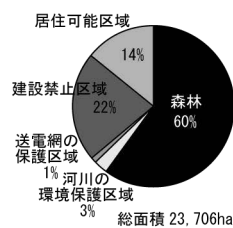
写真一 ヤルガイト地区全景



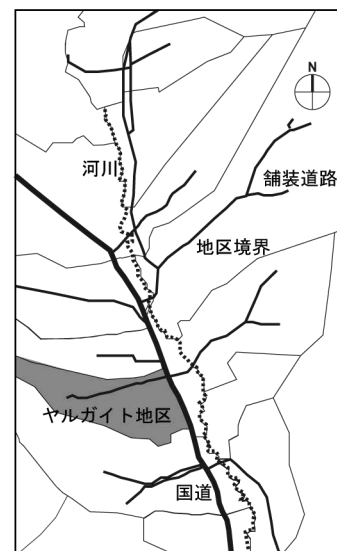
写真二 1990年以前からの住居



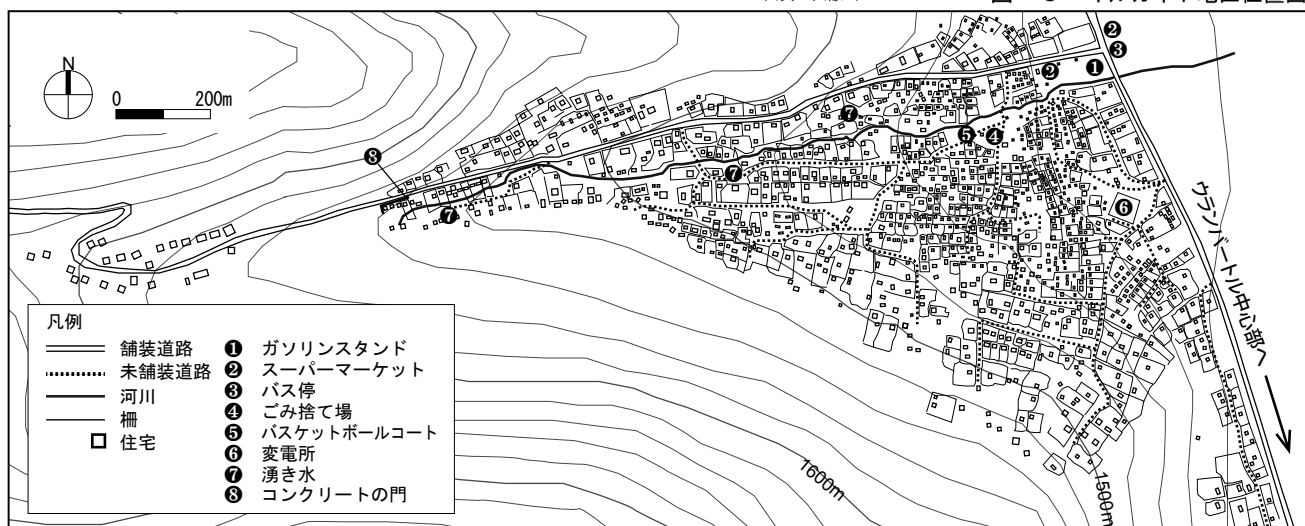
図一 グリーンベルトの構成
出典：文献(6)



図二 ズスランの土地利用状況
出典：文献(6)



図三 ヤルガイト地区位置図



図四 ヤルガイト地区の全体配置図

設定されている。そのなかで、グリーンベルト計画が推進されており、ズスランは、グリーンベルトの一部として整備され、スプロール化を食い止める役割が期待されている(図一)。

土地法によると、ズスランは夏期間に限って生活できる、都市の郊外に位置する住宅地である。2階を超える建物の建設、年間を通じて住み続けること、不適切な建設、家畜の飼育、樹木の伐採、土壌破壊や自然の汚染等が禁止されている⁹⁾。

2030年までの整備方針として、現ズスランの地区移転も検討されており、無秩序な住宅地の拡大による自然破壊を防ぐため、規制を強化することが示されている。また、舗装道路やゴミ処理、水道などインフラ整備等を充実させ、サービス機能等を計画的に建設し、自然被害を防止する対策もとられる。

ズスランの総面積は約23,706haであり、現状では、森林資源や河川環境保護区域に位置する土地も含めて宅地化が進んでいる。これは、都市計画、水域保護、取水地の衛生保護に関する規則などと相反しており、土地利用の見直しのため、土地評価が実施された。その結果、居住可能な土地は3,218haであることが示された(図二)。

(4) ズスランにおける土地所有状況

2003年5月1日に土地所有に関する法律(土地私有化法)が施行され、UB市民は土地の所有権を得ることになった。その法律にもとづき、2007年よりズスランの土地も所有権が認められること

になった。2012年には地区別マスタープランが作成され、現地調査により認定作業が始まった。

土地所有マネジメント局によると、UB市全体で、約47,000人がズスランの土地を占有しており、このうち約25,000人(約60%)の所有権が認められる見込みである。しかし、申請に対する所有権認定が可能な土地は既に不足しており、新たな申請には対応できない状況になっている。2030年までの方針として、ズスランの土地私有化が生じる場合は、現行の関連法や規則を変更する必要がある旨が記されており⁹⁾、ズスランのマスタープランと法制度の調整が課題となっている。

4. ヤルガイト地区における居住実態

(1) 対象地概要

定住化やゲル地区との混在化が進むズスランであるが、まずは、夏期間に限って居住できる第二居住拠点として位置付けられてきたズスランに着目する。都市住民にとって、何故ズスランが必要なのか、ここで求められている居住環境とは何か、更に、それらが変化している過程について実態を把握する。そこで、定住者人口が10%未満である8地区のうち、世帯数が地区別平均(約725世帯)に近く、調査協力の得られたヤルガイト地区を対象とする(表一)。

ヤルガイト地区の統計上の世帯数は803世帯(約2,930人)で、

このうち夏期の一時居住は 778 世帯 (約 2,860 人)、通年居住は 25 世帯 (約 70 人) である。面積は約 416ha でそのうち 148.5ha が宅地化されている (写真-1)。UB 都心部より北へ約 15km の距離に位置している。

1970 年頃、当時のモンゴル人民革命党に勤める職員や家族のための保養地であった。柵で囲われたエリアのなかに、約 20 軒の木造住宅が建てられ、職員およびその家族専用のズスランであった。当時のことを知る住民へのヒアリングによると、通勤は、専用の通勤バスが配備され、また定期的に乳製品の販売や飲料水の配達もされていた。地区の管理委員会が存在し、地区長もいた。毎年夏のズスラン開きの日には、居住者全員での開会式を行い、またスポーツ大会やダンス大会なども催されていた。なお、夜 22 時以降は子どもの外遊びを禁止するなど、地区でのルールも設定されていた。

1990 年代の民主化以降、委員会は解散され、また国による管理や各種サービスは打ち切られた。1990 年以降数年は、放置されたままであったが、1994~1997 年頃には放置されていた住宅を改修するものや、新たに住宅を建設するものが現れ、その後も住宅建設は拡大を続けている。

(2) 空間構成

住宅の種類をみると、木造、レンガ造、コンクリート造で、それぞれ平屋建てと 2 階建てがある。ヤルガイトが形成された 1970 年代には全て木造平屋建てで (写真-2)、その後も初期に建てられたものは木造平屋建てが多く、舗装道路の側に集まっている。山手へ向かうにつれて、2 階建てで規模も大きくなる傾向がある。住民自ら建設したものが主流であったが、近年では専門業者に依頼する例も増えている。

公共施設としては、地区内に 2 つの商店、ガソリンスタンド 1 軒、バスケットボールコートも 1 か所に設置されている。幼稚園については、調査期間中 (2014 年 7~9 月) 休園されていた。なお、インフラ設備として公共便所が 2 か所、ゴミ収集場が 1 か所設置されている。電気は開通しているが上下水道は整備されておらず、井戸が 15 基、湧き水の取水場所が 3 か所ある。井戸は掘削した住民が有料で他住民へ水を販売している。湧き水は誰でも自由に入手できるが、近年、共用の湧き水付近を自らの占有地として囲い込む住民がおり、問題となっている。

道路は、都市中心部から延びる国道およびそこから山手へ向かう 2 本のみ舗装されており、その他は未舗装である (図-4)。なお、2000 年頃から住宅を柵で囲うようになり、それらの間に歩行者のみ通行できる歩道が形成された。しかし、柵の拡大と密集によって自然に形成されたものであるため、隣家や道路へ出るまでに別の囲い内を通行する必要があるなど、混乱を極めている。囲う柵の種類も、当初は木柵で跨いで通過できる高さ 50~60cm 程度のものが主流であったが、近年では通過できないように 100cm を超えるものが増えている。なお、鉄柵やレンガ塀の設置もみられる。柵内には、個人的な便所の設置がみられるが、全戸にはなく、近隣同士で共有している例もある。

(3) 居住者の基本情報

ここでは、アンケート調査の結果より居住者の生活状況を把握する。アンケートは最西部に位置する門で区切られた 25 世帯を除く 778 世帯に依頼し、その内 152 世帯からの協力を得た。面接調査法により実施している (表-2)。

まず、世帯人数で最も多いのは 4 人であるが、ズスランにおける同居人数をみると、8 人や 10 人といった大人数での割合が高い (図-5)。UB 市中心部とズスランにおける同居人数の平均値には有意な差がみられることから、都市部では離れて暮らす家族や親戚が集まっていることが予想できる。家族に未就学児童がいる割合は 54%、60 歳以上がいる割合は 40.8% である。世帯主の職業

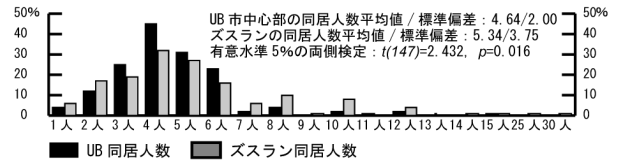


図-5 UB 中心部同居人数とズスラン同居人数

表-2 アンケート回答者の性別と年齢

	20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	合計
男性	4	7	0	18	9	17	17	72
(%)	2.6	4.6	0	11.8	5.9	11.2	11.2	47.4
女性	8	24	1	21	7	5	14	80
(%)	5.3	15.8	0.7	13.8	4.6	3.3	9.2	52.6
合計	12	31	1	39	16	22	31	152
(%)	7.9	20.4	0.7	25.7	10.5	14.5	20.4	100

表-3 職業と収入

職業	項目		回答数	(%)	項目	回答数	(%)
	項目	回答数					
職業	公務員	16	10.5	収入	20万円以下	5	3.3
	民間企業	45	29.6		20-50万円	31	20.4
	自営業	38	25.0		50-80万円	38	25.0
	その他	21	33.6		80-100万円	27	17.8
	無回答	2	1.3		100-300万円	40	26.3
	合計	152	100		300万円以上	5	3.3
			無回答	6	3.9		
			合計	152	100		

表-4 UB 中心部の居住地区と住宅形態

中心部の居住地区	項目		回答数	(%)	中心部の住宅形態	回答数	(%)
	項目	回答数					
ウランバートル	バヤンズルフ区	31	20.4	ウランバートル	アパート	122	80.3
	スフバートル区	27	17.8		マンション	16	10.5
	チンゲルテイ区	20	13.2		ゲル	6	3.9
	バヤンゴル区	36	23.7		戸建て	2	1.3
	ハンオール区	22	14.5		その他	6	3.9
	ソングノハイランハン区	16	10.5		合計	152	100
合計	152	100					

表-5 住宅の所有形態

ウランバートル	項目		回答数	(%)	ウランバートル	回答数	(%)
	項目	回答数					
ウランバートル	持ち家	134	88.2	ズスラン	持ち家	127	83.6
	借家	8	5.3		(内、中古住宅)	37	29.1
	その他	10	6.6		借家	22	14.5
	合計	152	100		その他	3	2.0
					合計	152	100

表-6 ズスランの居住年と住宅建設年

ズスラン居住年	項目		回答数	(%)	ズスラン居住年	項目		回答数	(%)
	項目	回答数				項目	回答数		
ズスラン居住年	1989年以前	37	24.3	ズスラン居住年	1989年以前	20	13.2		
	1990-1999年	26	17.1		1990-1999年	15	9.9		
	2000-2009年	50	32.9		2000-2009年	54	35.5		
	2010-2014年	33	21.7		2010-2014年	14	9.2		
	不明/無回答	6	3.9		不明/無回答	49	67.8		
合計	152	100	合計	152	100				

表-7 ズスランから UB 中心部への往復頻度と交通手段

UB 中心部への往復頻度	項目		回答数	(%)	UB 中心部への往復頻度	項目		回答数	(%)
	項目	回答数				項目	回答数		
UB 中心部への往復頻度	毎日	69	45.4	交通手段	自家用車	119	78.3		
	2-3日に1度	22	14.5		公共バス	31	20.4		
	3-4日に1度	31	20.4		タクシー	1	0.7		
	1週間以上往復なし	28	18.4		無回答	1	0.7		
	無回答	6	1.3		合計	152	100		
合計	152	100							

表-8 近所付き合いとヤルガイトへの居住理由

近所付き合い	項目		回答数	(%)	近所付き合い	項目 (MA)		回答数	(%)
	項目	回答数				項目	回答数		
近所付き合い	互いの家を行き来	75	49.3	ヤルガイトでの居住理由	親戚や家族との休息	16	10.7		
	相談する相手がいる	11	7.2		高齢者や子どもの世話	43	28.9		
	世間話	6	3.9		健康のため	119	79.9		
	挨拶程度	35	23.0		その他	7	4.6		
	ほぼ関わらない	16	10.5		合計	158			
	無回答	9	5.9				n=152		
合計	152	100							

表-9 ヤルガイトへの居住理由クロス集計

項目	居住年		UB 中心部への往復頻度		未就学児の有無	
	~1999	2000~	3日以内	4日以上	いる	いない
親戚や家族との休息	9	7	14	2	11	5
高齢者や子どもの世話	11	31	23	20	35	8
健康のため	55	59	72	45	70	49
合計 (回答者数)	63	83	91	59	94	57
欠損値除く	100%	100%	100%	100%	100%	100%

**χ²値=6.879, p<0.01 * χ²値=5.404, p<0.05 ** χ²値=9.625, p<0.01
* χ²値=4.995, p<0.05

をみると、公務員だけでなく現代の労働者世帯が利用している（表-3）。月収は100万Tg～300万Tgが最も多い（表-3）。ただし、100万Tg未満は50%以上に及び、UB市の月収平均が約100万Tgであるため、居住者は富裕層に限らないといえる。また、UB市出身者が79.6%である。UB中心部の居住地区は市内6地区の全てに渡ることから、UB中心部とズランで属する地域コミュニティが異なることが推察できる（表-4）。

(4) 住宅状況

UB中心部の住宅形態は、集合住宅（アパート）が最も多いが、ゲルという例もある。持ち家が88.2%、借家が5.3%である（表-5）。ズランの住居について、建設年は2000年代以降が44.7%と最も多いが、1990年より前のものもある（表-6）。建設年と居住年には相関がみられない。ズランにおける住宅の所有状況をみると、持ち家が83.6%、賃貸が14.5%で、持ち家のうち約29.1%が中古住宅を購入していることから建設年が不明との回答が多いことが分かる（表-5）。部屋数は1室が最も多く、2室、3室と続く。平屋建てが65%、木造が76%に及ぶ。

(5) 居住状況

居住期間は2ヶ月半～3ヶ月であるが、市内中心部との往復頻度は毎日が45.4%で、約80%が少なくとも1週間に1度は往復している。往復の際には自家用車が利用されているが、公共バスの利用もみられる（表-7）。

近所付き合いとしては、49.3%と約半数が「互いの家を行き来する」であるが、「挨拶程度」が23%、「ほぼ関わらない」という回答も10.5%ある（表-8）。かつてのズランのように顔見知りによる近隣関係とは異なることが分かる。

ヤルガイト地区に居住している理由として、「健康のため」が最も多く79.9%、「高齢者・子どもの世話をするため」が次いで28.9%である（表-9）。自由記述では「自然が豊か」「知り合いや友達がいる」といった回答もある。クロス集計をしたところ、居住年、往復頻度、未就学者の有無で有意差が認められた（表-9）。「健康のため」は、1999年以前からの居住者で選択されている割合が高い。また、「親戚や家族と一緒に休むため」はUB市内との往復頻度が2～3日に一度以上の居住者に多い。更に、「高齢者・子どもの世話をため」については、未就学者がいる世帯に多い。ただし、未就学者がいない場合でも回答されていることから、近隣や親戚同士での見守りの可能性がある。

また、居住者の生活におけるズランの位置づけとして、「期間限定ではあるが日常的な生活を送る場所である（日常空間）」「特別な時を過ごす非日常空間である（非日常空間）」という問いでは、5段階評価の平均値（日常空間：4.32、非日常空間：3.69）のt検定にて、有意確率1%水準で差がみられ、居住者にとってズランは日常空間であることが分かる。ただし、弱い正の相関（ $r=0.307, p<.001$ ）もみられ、ズランは、日常的でありながら、特別な場所として認識されているといえる。

5. 居住空間の特徴

12世帯への実測及びヒアリング調査の結果より居住空間の特徴をまとめる。アンケート調査では1室構成の住宅が最も多いが、ヒアリング調査でも12件中7件が1室、3件が2室であった。なお、人口部分にポーチを有する住宅が11件ある。ヒアリングにより1日の主な生活行為として、「調理」「食事」「就寝」「寛ぎ」「接客」が挙げられる（表-10）。行為が1カ所に収束することなく、室内全体に広がっていることが分かる。「調理」は炉やその周辺が多いが、調理台を有する例は少ない。「食事」は特に決まっておらず食卓に限らずベッドやポーチ、床でとるという例もある。ポーチは「接客」や「寛ぎ」の場として頻繁に使用されている。なお、室外にも「食事」「就寝（昼寝）」「寛ぎ」などの行為が広がっている。

表-10 室内外における生活行為の出現件数

場所 / 行為	Total	食事	就寝	寛ぎ	接客	調理
Total	126	31	18	28	25	24
ポーチ	30	7	1	8	11	4
ベッド（室内）	33	8	12	10	1	2
ベッド（室外）	15	3	5	4	3	0
ストーブ	26	6	1	4	4	11
ダイニングテーブル	20	7	0	2	6	5
台所	2	1	0	0	0	2
床	3	1	1	0	1	0

子どもの遊び場、大人同士の交流の場ともなっている。

山や川といった自然のそばでゆっくり休む場所として、室内機能の充実よりも室内外での自由な行為が許容される空間となっていることがうかがえる。

6. 結論

ウランバートル都市周縁部に形成されているズランの実態と課題について、明らかにしたことをまとめる。

1) 都市計画マスタープランで示されているグリーンベルトの一部としてのズランの役割に対し、土地所有法により土地の私有化が認められるという方針は、本来禁止されているズランでの定住化を促進する懸念がある。既に定住人口が半数を超える地区もあり、ゲル地区との混合により通年の人口密度の上昇と生活基盤の未整備、季節的な保養地としての居住環境維持が課題となる。定住人口が少ない地区においても、無秩序な建物や柵の建設による土地の囲い込みや、水源や自然など共有資源の占有化といった居住環境悪化を防ぐ方策が必要となる。

2) ズランは、富裕層に限らず、一般的な都市市民の日常生活の延長にあり、かつ普段は会えない親戚や友人などと過ごす非日常な場でもある。また、子どもや高齢者を互いに見守り自然と身近に過ごす健康的な場として認識されている。しかし、2000年代以降の居住者の増加に伴い、近隣関係が希薄になる傾向があるため、ズランの社会的な居住環境を維持する方策の検討が求められる。

今後、定住化が進んでいる地区の状況も合わせて把握し、本稿で指摘した課題を改善する具体的な方策の検討へつなげたい。

謝辞：本研究はJSPS 科研費 16K0662806 の助成を受けた。

補注及び引用文献

- 1) モンゴルでは1921年の独立以降、ソ連の影響下における都市計画が進行してきたが、1990年代の民主化以降、2002年に制定された第5次都市計画マスタープランは、初めてモンゴル独自で計画されたものである。その後、2007年より日本などの協力により2020年までの計画を見直し、改訂を目指した調査が実施され、2013年には、UB市基本計画書として、2020年、2030年までの発展方針が発表されている。
- 2) Khukhuu Chinbat (2008)：市場経済下の住宅政策と伝統的居住文化の相克-モンゴル・ウランバートル市におけるゲル地区を手がかりに：都市住宅学 2008(63), 21-26
- 3) 杉本 弘文 (2016)：モンゴル・ウランバートル市街地における集合住宅地区の生活・居住環境に関する研究（その3）-都市部集合住宅地区居住者の意識・活動の変容について：都市住宅学 (95), 132-137 など
- 4) 川岸 梅和, 杉本 弘文, 北野 幸樹 (2009)：モンゴル・ウランバートル都市部における生活・居住環境づくりに関する研究-集合住宅居住者の定住意識からみた意識と活動の傾向的特徴について：都市住宅学 2009 (67), 20-25
- 5) ウランバートル市 (2013)：ウランバートル市都市計画マスタープラン・2020年、2030年までの発展方針：第1巻, 57 において、26地区をズランとして定めることが記載されているが、ヒアリングにおいて入手した資料7)において人口データが確認できた25地区を分析対象としている。
- 6) ウランバートル市 (2013)：ウランバートル市都市計画マスタープラン 2020年、2030年までの発展方針, 第1巻, 48-60
- 7) UB市環境省ズラン管理部による報告資料 (2013年にUB市内部において報告されたもので、聞き取り調査時に公表の了解を得て取得) に基づく。