

モンゴル国・ウランバートル市における生活空間計画に関する研究（その6）

日大生産工 川岸 梅和 (株)M&A 総合設計 長谷川 光弘
日大生産工 (院) 杉本 弘文 日大生産工 (院) ○町田 有司

■ はじめに

本稿は前稿（その1～その5）に引き続く、モンゴル国・ウランバートル市における生活空間計画に関する一連の研究である。

本稿では、集合住宅地区の生活・居住環境と居住者の生活意識の関係性に注目し、配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅における居住者アンケート調査より得られた意識特性及び活動実態、並びに居住者個々の個別意見から、ウランバートル市街地に立地する集合住宅地区の生活空間の現状を把握し、集合住宅居住者の管理・運営に対する評価を検証することで、集合住宅における生活・居住環境の傾向を明らかにする。

■ 研究の目的

本稿では、ウランバートル市街地に立地する集合住宅居住者の住意識特性を具体的に検証し、ウランバートル市街地に立地する配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅における生活・居住環境の傾向的特性を明らかにすると共に、モンゴル国において集合住宅に住まい続ける中で生まれる管理・運営に関する種々の活動・行為と居住者意識の相関性を見出し、今後の集住生活における居住・生活環境、生活活動及びコミュニティ活動に関する基礎的知見を得ることを目的としている。

■ 調査・分析方法

まず、配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅の居住者を対象に実施した生活・居住環境に関するアンケート調査（2002年8月実施）より、居住者の生活意識、活動実態等を把握する。加えて、居住者個々の個別意見に注目し、居住者間の活動実

態及び評価を具体的に捉える。

次に、既報¹⁾により明らかとなっている生活・居住環境、近隣環境との相関性を見出し、ハードとソフトの関連性から、ウランバートル市の集合住宅地区の生活空間における居住者の生活活動、コミュニティ活動、及び余暇活動の実態と特性について比較・分析を行っている。

■ 調査対象集合住宅の概要

本稿において調査対象としている集合住宅は、既報と同様であり、(I) BAYANGOL 区 TUMUR ZAM (第2号) 地区〔平行型配置形態〕（以下 B. T. Z. -2 と記述）(II) SUKHAATAR 区 KHAN UUL (第5号) 地区〔囲み型配置形態〕（以下 S. K. U. -5 と記述）の配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅である。尚、調査対象集合住宅の概要については、既報に記

表1 管理組合の概要
B. T. Z. -2

役職名	人数	仕事内容	選出内容
管理組合長	1名	管理組合の代表者、各状況（経済、建物の保全等）のコントロール、監査役	全居住者から選ばれる（立候補者の中から全居住者による選挙）
会計	1名	各状況（経済、建物の保全等）のコントロール、監査役	全居住者から選ばれる（立候補者の中から全居住者による選挙）
監査	1名	管理人に対する監査役	全居住者から選ばれる（立候補者の中から全居住者による選挙）
運営委員	4名	各住棟の代表者、年4回の収支決算を報告	各住棟から1名ずつ（各住棟での選挙、総会で承認）
会計監査	1名	団地全体を対象とした経済管理、建物の保全等	全居住者による選挙
管理人	8名	掃除	管理組合長が総会で任命

※ 管理組合長、会計、監査の3人は毎日情報交換

S. K. U. -5

役職名	人数	仕事内容	選出内容
管理組合長	3名	管理組合の代表者、建物の管理・運営状況のコントロール、活動項目（活動内容）の決定、監査役	全居住者から選ばれる（立候補者の中から全居住者による選挙）
掃除人	3名	共用空間の掃除	専属で雇用
運営委員	10名	管理・運営等、管理組合長の仕事に対してアドバイス（手助け）をする。居住者の意見を聞いたうえで管理組合長にアドバイスをする。	立候補及び推薦を受け、総会で選出される。

載の通りである。

また、調査対象とした配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅の管理組合に対して実施したヒアリング調査（2004年8月実施）を基に、管理組合の役員構成、役員の選出方法、運営及び活動内容等について表1に整理する。

■ 調査結果

調査対象である配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅の居住者を対象に実施した生活・居住環境に関するアンケート調査（2002年8月実施）より、居住者の生活意識、活動実態等を把握した。尚、B.T.Z.-2の、「協同管理運営活動に対する参加状況及び評価」、「近隣での集会（総会）に対する参加状況と評価」に関しては既報その2ⁱⁱⁱにて報告している。また、配布・回収率については既報その3^{iv}に掲載の通りである。

1. 協同管理運営活動（清掃等）に対する参加状況と評価（S.K.U.-5について）

1-1. 参加状況（図1）

協同管理運営活動（清掃等）の参加状況は、世帯主では「1. 積極的に参加している」が約32%で最も割合が高く、配偶者では「2. 仕事・時間の関係で無理もあるが、できるだけ参加している」が約27%で最も高い割合となっている。1・2・3・6を参加層、4・5を不参加層とすると、世帯主は約68%が参加層であり、約22%が不参加層であ

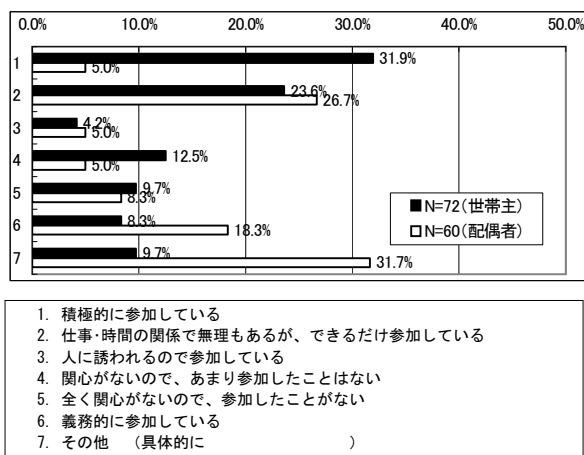


図1 協同管理運営活動（清掃等）の参加状況（S.K.U.-5）

る。配偶者は約55%が参加層であり、約13%が不参加層である。世帯主・配偶者共に、参加層が多くなっている。

1-2. 評価（図2）

S.K.U.-5では、協同管理運営活動（清掃等）に対する評価は、世帯主・配偶者共に「1. 非常に有意義だと思う」が最も高い割合となっている。1・2を積極派、4・5を消極派とすると、世帯主は約63%が積極派であり、約12%が消極派である。配偶者は約52%が積極派であり、約33%が消極派である。協同管理運営活動（清掃等）に対する評価は、世帯主・配偶者共に、積極的な居住者が多く、評価は比較的高いと言えよう。

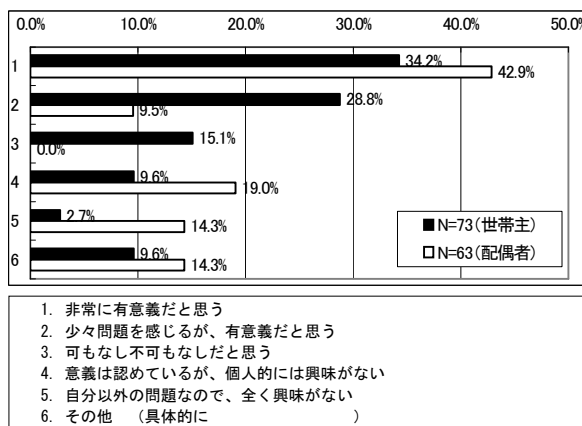


図2 協同管理運営活動（清掃等）の評価（S.K.U.-5）

2. 近隣での集会（総会・委員会等）に対する参加状況と評価（S.K.U.-5について）

2-1. 参加状況（図3）

S.K.U.-5では、近隣地域での集会（総会・委員会等）の参加状況は、世帯主では「4. 関心がないので、あまり参加したことはない」が約29%で最も割合が高く、配偶者では「4. 関心がないので、あまり参加したことはない」、「5. 全く関心がないので、参加したことはない」「6. 義務的に参加している」が各約15%で最も高い割合となっている。1・2・3・6を参加層、4・5を不参加層とすると、世帯主は約50%が参加層であり、約42%が不参加層である。配偶者は参加層・不参加層共に約30%である。

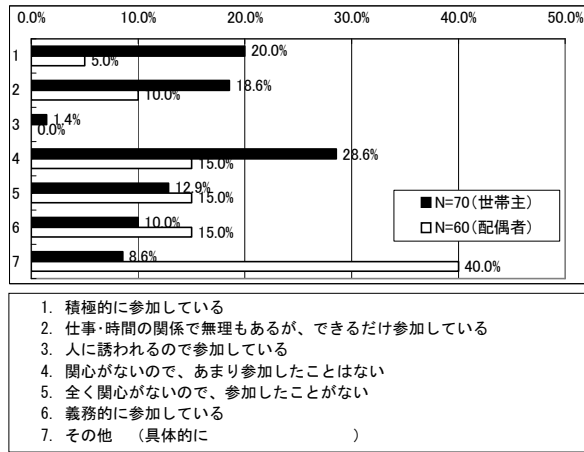


図3 近隣での集会（総会）に対する参加状況（S.K.U.-5）

2-2. 評価（図4）

S.K.U.-5では、近隣地域での集会（総会・委員会等）に対する評価は、世帯主では「1. 非常に有意義だと思う」、「3. 可もなし不可もなしだと思う」が各約23%で最も割合が高く、配偶者では「1. 非常に有意義だと思う」が約32%で最も高い割合となっている。1・2を積極派、4・5を消極派とすると、世帯主は約41%が積極派であり、約28%が消極派である。配偶者は約42%が積極派であり、約47%が消極派である。集会（総会・委員会等）に対する評価は、世帯主は積極的、配偶者は消極的な居住者が多いことがわかる。

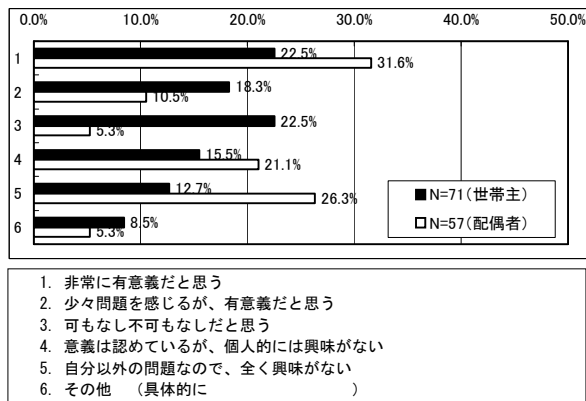


図4 近隣での集会（総会）の評価（S.K.U.-5）

3. 居住者の管理組合に対する生活意識（居住者アンケート調査）（図5、図6）

配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅居住者に対するアンケート調査より得られた個々の個別意見から、世帯主、配偶者ごとに居住者の管理組合に対する意識について、各々の意見を意識が高

いもの（プラス意識）から低いもの（マイナス意識）へ分類を行った。これらを整理し、得られた知見をまとめると以下ようになる。

3-1 管理組合に対する居住者意識

各集合住宅に組織されている管理組合に対する居住者の意識において、B.T.Z.-2では、世帯主と配偶者で類似傾向が見られ、組合がよく機能しているとプラス評価をしている居住者がいる一方、居住者間の交流を深める活動の開催を求める意見や、ゴミ処理問題、屋外共用空間（コモンスペース）内及び住棟内の防犯問題に対して改善を求める意見が挙がっている。

S.K.U.-5の世帯主では、管理組合の活動に対しての不満が多くみられ、特に共用施設の整備、住環境の整備、安全性に対する意見が多く挙がっている。また、配偶者においても管理組合への不満が多くみられ、S.K.U.-5では居住者の管理組



図5 管理組合に対する居住者意識（B.T.Z.-2）

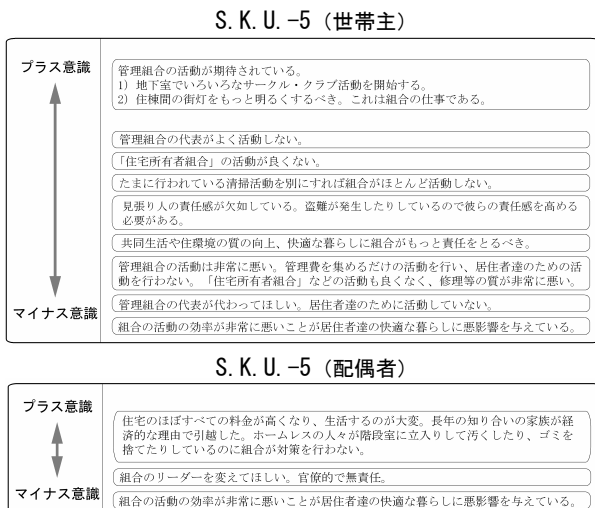


図6 管理組合に対する居住者意識（S.K.U.-5）

合への不満が顕在している状況がうかがえる。

■ まとめ

本稿では、配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅における生活・居住空間の実態及び集合住宅の管理・運営の実態を、居住者アンケート調査の個別意見を基に集合住宅居住者の生活意識から具体的に検証し、ウランバートル市街地に立地する集合住宅地区の生活空間の実態と特性及び今後の課題について総体的に捉えたものである。その結果を要約すると以下ようになる。

- 1) 「近隣での集会（総会・委員会等）の評価」では、S.K.U. -5 では、B.T.Z. -2 に比べて評価が低くなっている。また、個別意見においては、B.T.Z. -2 では管理組合に対して、「管理組合がよく機能している」や「管理組合の活動が少しずつ向上してきている」との意見が聞かれたのに対して、S.K.U. -5 では、「管理組合の代表が代わってほしい。居住者達のために活動していない」や「組合の活動が非常に効率が悪いことが、居住者達の快適な暮らしに悪影響を与えている」との意見が聞かれ、居住者の管理組合への不満が顕在していることが明らかとなった。このことから、管理組合への不満の多さは、集会（総会・委員会等）の評価の低さと相関していると言えよう。
- 2) 管理組合に対する居住者意識（個別意見）において、「見張り人の責任感が欠如している。盗難が発生したりしているので彼らの責任感を高める必要がある」といった意見が B.T.Z. -2、S.K.U. -5 共に挙げられ、また S.K.U. -5 では「ホームレスの人々が階段室に立ち入りして汚くしたり、ゴミを捨てたりしているのに組合が対策を行わない」との意見や、集合住宅内及び屋外共用空間が「大勢の人々の立ち入り場所になっていることは居住者に不安を与えている」との意見が挙げられた。このことは既報にて明らかとなっている S.K.U. -5 の繁華街に近接した立地特性を反映していると言えよう。

民主化・市場経済化により貧富の差の拡大や都市への人口の流入が発生し、モンゴル国においても都市での犯罪が増加している中で、防犯対策等、良好な生活環境の維持・保全における管理組合の果たす役割は益々増大していくと思われる。「管理人や組合のリーダーなどが居住者と近い関係性を持つべき」との意見にもみられるように、集合住宅を管理する側と居住者の協働関係を築くと同時に、生活空間における管理運営活動と余暇活動が、空間の質に独特の個性を付与するプロセス・プランニングの方法的側面をより多角的な視座より把握する必要がある。加えて、時間の流れの中で人と活動と空間の関係性より生み出される「コト」と「モノ」に着目し、固有の都市・地域環境に立脚した集合住宅を取り巻く居住・生活空間計画に関する研究を進めていくことを課題としている。

謝辞

本研究は、2004 年度及び 2005 年度日本大学学術研究助成金（総合研究）の助成を受けて実施されたものである。記して感謝の意を表します。

本論文に関する既発表論文¹⁾

- i) 川岸梅和、長谷川光弘：モンゴル国・ウランバートル市 2020 年都市開発総合計画について、日本大学生産工学部第 34 回学術講演会講演概要、p p. 73~76、2001 年 12 月
- ii) 中西巧、川岸梅和、長谷川光弘、バダラハ・バタボルト：モンゴル国・ウランバートル市における生活空間計画に関する研究（その 1）、日本大学生産工学部第 35 回学術講演会講演概要、p p. 25~28、2002 年 12 月
- iii) 長谷川光弘、川岸梅和、中西巧、バダラハ・バタボルト：モンゴル国・ウランバートル市における生活空間計画に関する研究（その 2）、日本大学生産工学部第 35 回学術講演会講演概要、p p. 29~32、2002 年 12 月
- iv) 中西巧、川岸梅和、長谷川光弘：モンゴル国・ウランバートル市における生活空間計画に関する研究（その 3）、日本大学生産工学部第 36 回学術講演会講演概要、p p. 231~234、2003 年 12 月
- v) 長谷川光弘、川岸梅和、中西巧：モンゴル国・ウランバートル市における生活空間計画に関する研究（その 4）、日本大学生産工学部第 36 回学術講演会講演概要、p p. 235~238、2003 年 12 月
- vi) 川岸梅和、長谷川光弘、杉本弘文：モンゴル国・ウランバートル市における生活空間計画に関する研究（その 5）、日本大学生産工学部第 37 回学術講演会講演概要、p p. 209~212、2004 年 12 月
- vii) Mitsuhiro Hasegawa, Umekazu Kawagishi, Ishjams Gonchigbat, Takumi Nakanishi : Study on Living Space Planning in Ulaanbaatar, Mongolia - Common Spaces in Apartment Complexes -, Journal of Asian Architecture and Building Engineering vol.3 No.1、2004 年 5 月
- viii) Umekazu Kawagishi, Susumu Ishii, Yoshimichi Tsuboi, Noboru Yuasa, Kazuo Usugi, Ishjams Gonchigbat, Badrakh Batbold, Mitsuhiro Hasegawa : Study on Living Space Planning in Ulaanbaatar, Mongolia Part 2 - Residential and Living Environments in Apartment Complexes -, Journal of Asian Architecture and Building Engineering vol.4 No.1、2005 年 5 月
- ix) Umekazu Kawagishi, Susumu Ishii, Yoshimichi Tsuboi, Noboru Yuasa, Kazuo Usugi, Ishjams Gonchigbat, Badrakh Batbold, Koki Kitano, Hirofumi Sugimoto : Study on Living Space Planning in Ulaanbaatar, Mongolia Part 3 - Perceptions of Apartment Residents -, Journal of Asian Architecture and Building Engineering vol.4 No.2、2005 年 11 月

参考文献

1. Population and Housing Census 2000 Statistical Booklet : ULAANBAATAR, National Statistical Office of Mongolia
2. Population and Housing Census 2000, National Results Statistical Booklet, National Statistical Office of Mongolia
3. 長谷川光弘：モンゴル国・ウランバートル市における生活空間計画に関する研究 - 集合住宅地区について -、博士学位論文、2005 年 3 月
4. バダラハ・バタボルト：モンゴルの住宅政策について - 社会主義体制から民主化・市場経済体制への変遷 - 月刊 住宅工統計（財）建設物価調査会 1998 年 10 月
5. 松川節：モンゴル歴史紀行、河出書房新社 1998 年 11 月
6. Ts. バトバヤル：モンゴル現代史、明石書店 2002 年 8 月