

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7）

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

■ 研究の目的

前稿に引き続いて本稿では、ウランバートル市街地に立地する配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅の居住者を対象に実施したアンケート調査（2002年8月実施）における居住者個々の個別意見から、居住者の集住生活の中から生まれる種々の活動の状況、参加実態、評価を具体的に把握し、比較・分析することにより、ウランバートル市街地に立地する集合住宅の生活空間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

本稿では、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居住者アンケート調査における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居住者の住意識特性を空間的及び活動的側面から具体的に検証し、生活・居住環境の傾向的特性を明らかにすると共に、既報¹⁾により明らかとなっている生活・居住環境、近隣環境とのハードとソフトの相関性を見出す。同時に、集合住宅における生活・居住環境、生活・コミュニティ活動の改善点について考察することにより、今後の課題を導き出し検討する。

■ 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、前稿と同様であり、(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)SUKHBAATAR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。

■ 調査結果

1. 居住者の空間及び活動、管理組合に対する生活意識（居住者アンケート調査）

居住者アンケート調査より得た配置形態の異なる2ヶ所の集合住宅の居住者個々の個別意見から、世帯主、配偶者ごとに居住者の意識を、空間的側面及び活動的側面の観点から分類し、更に、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のようになる。

1-1. 居住・生活空間、近隣空間に対する居住者意識（図1、図2）

生活・居住空間、近隣空間への居住者の意識において、B.T.Z.-2での生活・居住空間に対する意見では、世帯主は経済的なメリット、デメリットに対する意見を挙げているが、配偶者は部屋の大きさや間取りに対しての意見を挙げており、世帯主と配偶者では生活意識の相違がうかがえる。また、近隣空間に対する意見では、次々と新たな種々の施設が周辺地域に建設されていることに対して、世帯主では、商業施設、病院、学校等へのアクセスの利便性を挙げ、プラス意識として捉えている居住者がいる一方、世帯主・配偶者共に、新たな施設の建設により、市街地が高密度化していることや、それによりゴミ処理問題、都市公害問題等、住環境の悪化が進んでいることを好まず、マイナス意識として捉えている居住者も多い。

S.K.U.-5では、ほぼ生活・居住空間に対する意見が占め、世帯主・配偶者共に、住環境への不

B. T. Z. -2 (世帯主)	
集合住宅の生活環境	近隣空間の生活環境
<p>プラス意識</p> <p>住宅が私有化された。良い自由時間ができる。温かく快適な点が良い。</p>	<p>買い物する場所、学校、薬局、バス停、銀行などが近い。</p>
<p>色々税金が増加したことが不満を感じさせる。生活に困っている世帯が住宅を小さくしたり(交換)、売ったりしている。</p>	<p>居住者達は共用空間や施設を保護しないといった考え方を愛している。</p>
<p>貧富の差が拡大しているため、現在普通の庶民が住宅を所有することは段々困難になっている。給料が少ないことに加えて、電気代、水代、暖房代、管理費等がどんどん高くなっている。</p>	<p>人間関係、周辺の整備、衛生的な面が悪い。要らない施設を無くし他の新しい施設を建設するべき。ゴルフ場等のゲーム関連の施設が多くなり、酒を飲む人も増えている。</p>
<p>デザインや質の良い子供達が遊ぶ設備。現在ある旧ソ連による粗土づくりのものは、子供達の欲しがらないデザインの良いものがある。ゴミ捨て場を改築し、集合的なガレージをつくらせたい。緑をたくさんつくり、敷地の塀を修理するべき。</p>	<p>周辺の商業施設は、改築の為に交通設備や道路幅を狭くしているのはいけない。</p>
<p>マイナス意識</p> <p>居住者達の健康的な住環境がなく、高密度であり、社会的な交流が悪化している。</p>	<p>公務員やサラリーマン等が集合住宅に住むことに、政府(与党)から反対運動が行われているように思う。住宅を失った人々が郊外のゲル地域に移り住み、都市中心部は放棄されている。</p>

S. K. U. -5 (世帯主)	
集合住宅の生活環境	近隣空間の生活環境
<p>プラス意識</p> <p>子供の遊び場が良い。</p> <p>全体的に普通に住みやすいと思う。</p>	<p>都市中心部に近いこと。</p>
<p>社会的な関係性良いけど生活面(環境、衛生、サービス)が非常に悪い。</p>	<p>住宅に企業や会社が隣接していることは、居住者に非常に不安を感じさせる。</p>
<p>住宅の間取りや空間の計画は居住者のためにあるべき。</p>	<p>都市の中心部や住宅地の中に建物等を建設する許可を出すことを、区長や区長に関連する官僚たちに任せたくない。都市計画の専門家達が相談の上、許可を出すべき。</p>
<p>ウランバートル市のほとんどの住宅は類似した間取りの住宅であり、居住空間も小さい。ほとんど全ての居住者が同じ場所にテレビを設置しており、他の家庭を訪問する前に、家具の位置などを大体知っている。</p>	<p>全市民の住宅供給を考えた戦略的な政策を国から行うべき。私有化政策は的を得たものではなかった。住宅を持っていた人々が持たなくなったのに対して、住宅を持たなかった人々には何もなくて、生活する場所もなくなるというのは正義とは言えない。</p>
<p>1961年から住んでいるので修理が必要。</p>	<p>住環境の劣化が活動が不足している。大型修理も行われていない。</p>
<p>住宅の清掃状況が悪く、上下水道の状況も悪いのに修理をしてくれない。</p>	<p>上下水道の修理状況等を良くするべき。特に民主化以降のサービス業者たちの技術能力は非常に低い。</p>
<p>住環境の劣化が活動が不足している。大型修理も行われていない。</p>	<p>このような集合住宅(社会的な何の保障もなく単なる集住すること)に安全な生活を期待するしかない。</p>
<p>上下水道の修理状況等を良くするべき。特に民主化以降のサービス業者たちの技術能力は非常に低い。</p>	<p>居住者達の生活水準は世帯の所得レベルが関係しており、劣化しつつある。</p>
<p>住宅私有化は非常に表面的な事業である。管理組合の活動の質も良くなく、居住者からの管理費を集めているが、効率的な良い仕事をしていない。年金の収入はほとんど生活費に使い切っており、日常生活に何も残らない状態です。</p>	<p>住宅私有化は非常に表面的な事業である。管理組合の活動の質も良くなく、居住者からの管理費を集めているが、効率的な良い仕事をしていない。年金の収入はほとんど生活費に使い切っており、日常生活に何も残らない状態です。</p>
<p>敷地内広場の改修し、緑をもっと多くするべき。</p>	<p>民間の企業や人々がガレージやキオスクを改修したり、屋外共用空間に集合住宅の建設を行っているため子供の遊び場がどんどん少なくなっている。</p>
<p>住棟の1階の部分を商業施設にしていることは建物を悪くしている。大勢の人々の立ち入りの場所になっていることは居住者に不安を与えている。</p>	<p>住棟の1階の部分を商業施設にしていることは建物を悪くしている。大勢の人々の立ち入りの場所になっていることは居住者に不安を与えている。</p>

B. T. Z. -2 (配偶者)	
集合住宅の生活環境	近隣空間の生活環境
<p>プラス意識</p> <p>環境が汚い。</p>	<p>すでに出来ている周辺の整備に新しい建設をするより、今の環境にあった緑や樹木等の整備を従来のやり方と同じくやったほうがいい。</p>
<p>今の集合住宅は現代的な居住者にとって時代遅れである。部屋の大きさも小さく、間取りの考え方が古いと思う。ノイズや騒音の面でよく迷惑になる。</p>	<p>すでに出来ている周辺の整備に新しい建設をするより、今の環境にあった緑や樹木等の整備を従来のやり方と同じくやったほうがいい。</p>
<p>我が家の間取りが良くなく、特に台所の面積は非常に小さい。</p>	<p>近代的なニーズに応える新住宅地の開発を計画し政府に提案すること。住宅地の対策として考えている住宅政策以外に、関連する事業も同時に解決していくべき。</p>
<p>水が止まったり、水や電気代がいつも上がっているが、給料は上がらず、非常に不満を感じる。盗難等をいつも心配しているのは不満である。</p>	<p>近代的なニーズに応える新住宅地の開発を計画し政府に提案すること。住宅地の対策として考えている住宅政策以外に、関連する事業も同時に解決していくべき。</p>
<p>従来、集合住宅に住むのに便利だったが現在は非常に不安でつらくなっている。政府からの市民への支援が弱くなっている。</p>	<p>水が止まったり、水や電気代がいつも上がっているが、給料は上がらず、非常に不満を感じる。盗難等をいつも心配しているのは不満である。</p>
<p>マイナス意識</p> <p>給料やそれと同等の金額で住宅を購入できないが、3、4世帯が同じアパートに住むようになり、お互いの人間関係や若い家族の自立世帯に悪影響を与えている。若い家族が住宅を所有できる為の政府からの支援や貢献を期待している。</p>	<p>従来、集合住宅に住むのに便利だったが現在は非常に不安でつらくなっている。政府からの市民への支援が弱くなっている。</p>

S. K. U. -5 (配偶者)	
集合住宅の生活環境	近隣空間の生活環境
<p>プラス意識</p> <p>住環境が少し良くなった。</p> <p>比較的安全、きれい。</p> <p>正確に発展させるとメリットが多い。</p> <p>子供の遊び場が良い、緑も良い。</p>	<p>少しでも空間の余裕を残し、高密度化をさげるべき。</p>
<p>住環境が少し良くなった。</p> <p>比較的安全、きれい。</p> <p>正確に発展させるとメリットが多い。</p> <p>子供の遊び場が良い、緑も良い。</p>	<p>少しでも空間の余裕を残し、高密度化をさげるべき。</p>
<p>住環境が少し良くなった。</p> <p>比較的安全、きれい。</p> <p>正確に発展させるとメリットが多い。</p> <p>子供の遊び場が良い、緑も良い。</p>	<p>少しでも空間の余裕を残し、高密度化をさげるべき。</p>
<p>マイナス意識</p> <p>団地内の屋外空間の既存の子供の遊び場に、新しい住宅の建設は必要ではない。</p>	<p>少しでも空間の余裕を残し、高密度化をさげるべき。</p>
<p>団地内の屋外空間の既存の子供の遊び場に、新しい住宅の建設は必要ではない。</p>	<p>たいていの経済力のある会社が都市中心部や集合住宅団地に建設事業を行い、住環境を混乱させている。</p>

図1 空間的側面からみた居住者意識 (B. T. Z. -2)

満についての意見が多く、住棟の整備の必要性、屋外共用空間(コモンスペース)の改善といった意見が多く挙がっている。

図2 空間的側面からみた居住者意識 (S. K. U. -5)

1-2. 生活活動、コミュニティ活動に対する居住者意識 (図3、図4)

生活活動、コミュニティ活動への居住者の意識において、B. T. Z. -2の世帯主では、居住者間の人間関係が希薄である状況が多くあり、その解決のために、社会活動、共同活動が行われる必要性に関する意見が多い。配偶者では、居住者間の共同活動、文化活動、祭り等のイベント、ボランティア活動といったコミュニティ活動がほとんど行われていない状況を問題点として捉えている意見が多い。

S. K. U. -5の世帯主では、居住者間の人間関係の問題点が多く挙がっていると共に、生活活動や

コミュニティ活動が「行われていない」といった意見や活動に参加するかしないかは「どのような人々によるどのような活動かによる」といった意見が挙がり、具体的な活動内容に言及した意見は少なく、居住者に対してこのような活動に関する情報が欠如している状況や関心の希薄さがうかがえる。配偶者では、居住者間での共同活動が不足している状況や集合住宅での共同生活を営む上での居住者同士の関係性への不満や問題点についての意見が挙がっている。これらのことは、B. T. Z. -2に比べ、協同管理運営活動及び近隣の集会(総会)の評価^{注1)}において、消極的な居住者が多いこととの相関性が見られる。

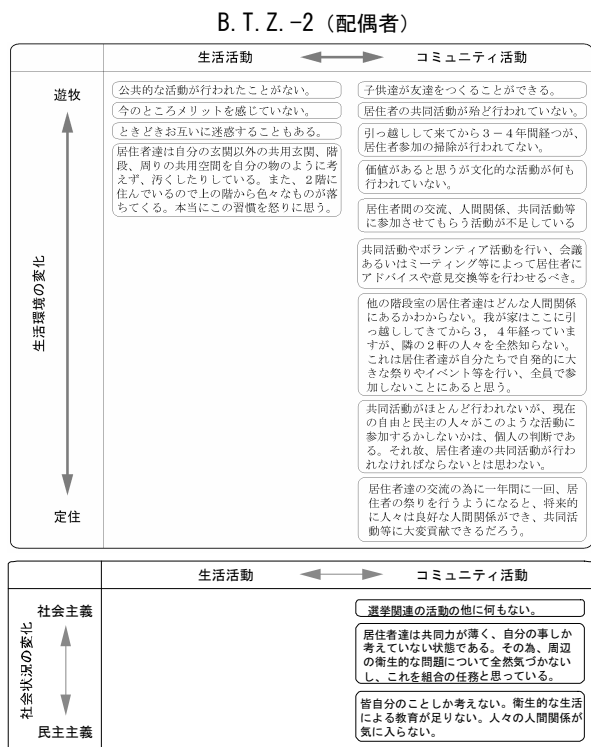
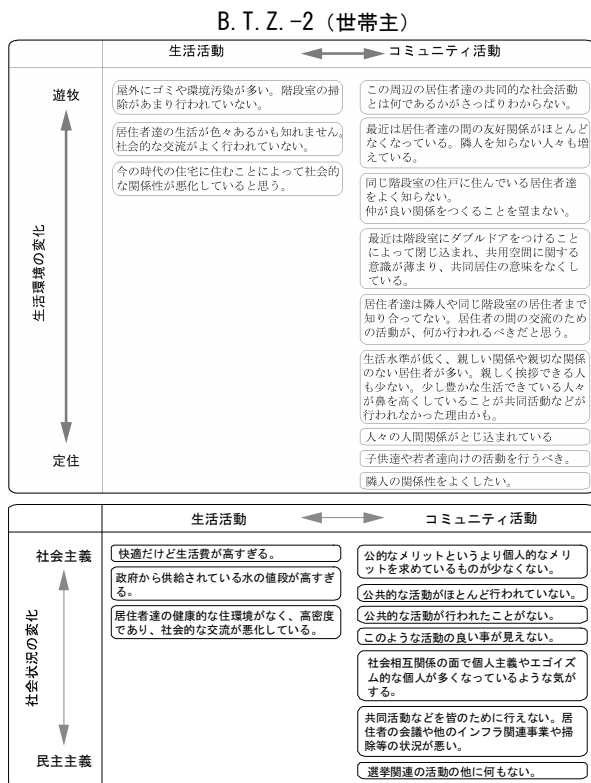


図3 活動的側面からみた居住者意識 (B. T. Z. -2)

■ 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を具体的に検証することにより、ウランバ

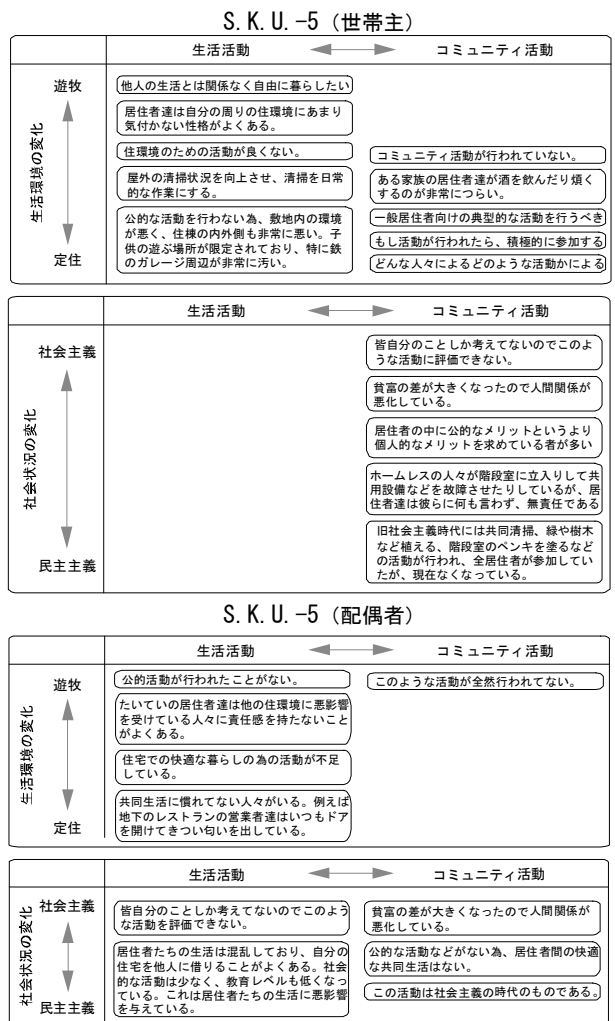


図4 活動的側面からみた居住者意識 (S. K. U. -5)

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のようになる。

- 1) S. K. U. -5 では、既報において、居住者の高齢化が進行してきていると共に、住棟は1960年に竣工された建物であり、老朽化が進んでいることが明らかとなっている。このことは、個別意見においても、住居の修繕・改築の必要性、建物のデザインへの不満に関する意見が多く挙げられていることから、裏付けられたと言えよう。
- 2) S. K. U. -5 では、個別意見において「団地内の屋外空間の既存の子供の遊び場に、新しい住宅の建設は必要ではない」、「たいていの経済力のある会社が都市中心部や集合住宅団地に建

設事業を行い、住環境を混乱させている」、「住棟の1階の部分を商業施設にしていることは建物を悪くしている。大勢の人々の立ち入りの場所になっていることは居住者に不安を与えている」といった意見が聞かれた。これは、既報その3において明らかとなった集合住宅周辺地区の施設数の多さ、従前からの繁華街という立地特性が影響していると考えられるが、居住者達はこういった状況に対して危機感や不安感を持っていることが個別意見より明らかとなった。居住者の「都市の中心部や住宅地の中に建物等を建設する許可を出すことを、区長や区長に関連する官僚たちに任せたくない。都市計画の専門家達が相談の上、許可を出すべき」といった意見にも見られるように、今後は、行政・市民（居住者）・専門家の連携を高めると共に、一日も早く確固たる都市・建築計画に関するルールづくりを行うことが重要課題であると言えよう。

- 3) 民主化と市場経済への移行は、居住者の生活意識に変化をもたらしたと言え、例えば「住宅私有化は非常に表面的な事業である。管理組合の活動の質も良くなく、居住者からの管理費を集めてはいるが、効率の良い仕事をしていない。年金の収入はほとんど生活費に使い切って、日常生活に何も残らない状態です」[S. K. U. -5 : 世帯主] や、民主主義と市場経済化によって、「貧富の差が多くなったため、人間関係が悪化している」[S. K. U. -5 : 世帯主、配偶者] 等の意見は、社会状況の変化が居住者に与えた影響を顕著に表している。

また、土地はウランバートル市が所有しているため、占有権や使用权を得た「民間の企業や人々がガレージやキオスクを設営したり、屋外共用空間に集合住宅の建設を行っているため子供の遊び場がだんだん少なくなっている」[S. K. U. -5 : 世帯主] 状況も調査対象地域内にいくつも顕在している。

こういった状況は、市民及び集合住宅居住者

に不安を与えていると同時に、「居住者達の健康的な住環境がなく、都市空間は高密度であり、社会的な交流が悪化している」「少しでも空間の余裕を残し、高密度化をさけるべき」という意見は、モンゴル民族古来の広大な土地を移動しながら住まうといった遊牧民のスタイルが少なからず都市居住に影響していると言えよう。

- 4) 居住者間のコミュニティ形成について、居住者アンケート調査の個別意見から、居住空間を含み込んだ生活空間での居住者の意見や感想を抽出すると、「公的なメリットというより個人的なメリットを求めている者が少なくない」[B. T. Z. -2 : 世帯主] という状況や「同じ階段室の住戸に住んでいる居住者をよく知らない」[B. T. Z. -2 : 配偶者]、「社会相互関係の面で個人主義やエゴイズム的な個人が多くなっているような気がする」[B. T. Z. -2 : 世帯主] という状況を生み出している。その要因として、「共同活動がほとんど行われませんが、現在の自由と民主の人々がこのような活動に参加するかしないかは個人の判断である。それ故、居住者達の共同活動が行われなければならないとは思わない」[B. T. Z. -2 : 配偶者] ことや、「他人の生活とは関係なく自由に暮らしたい」[S. K. U. -5 : 世帯主] と思っており、モンゴル民族特有の「遊牧」での世帯単位や個々の自立性が反映していると共に、民主化後の社会状況が人間関係に少なからず影響していると言えよう。

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。

注1)

2002年8月に行った居住者アンケート調査より、「協同管理運営活動の評価」、はB. T. Z. -2では、世帯主の約78%が積極派、約16%が消極派であり、配偶者の約71%が積極派、約20%が消極派である。S. K. U. -5では世帯主の63%が積極派、約12%が消極派であり、配偶者の約52%が積極派、約33%が消極派である。また、「近隣での集会（総会）の評価」、はB. T. Z. -2では、世帯主の約64%が積極派、約27%が消極派であり、配偶者の約51%が積極派、約34%が消極派である。S. K. U. -5では世帯主の41%が積極派、約28%が消極派であり、配偶者の約42%が積極派、約47%が消極派であることが判明している。

本論文に関する既発表論文¹⁾
前稿と同様である。

参考文献
前稿と同様である。