

ウランバートル市のゲル地区及び集合住宅地区住民の居留意識の比較研究

—住民の居留意識と市の住宅政策の方向性に関する一考察—

A Comparative Study on the Residence Awareness between the Ger Area and an Apartment Complex in Ulaanbaatar

— Consideration of the Residence Awareness and Direction of the Housing Policy —

フフー・チンバット¹⁾

Khukhuu Chinbat¹⁾

要 約

ウランバートル (Ulaanbaatar) 市の住宅政策における主要な問題点として、政策の形成過程において正確な住宅需要が把握されていないこと、居住に関する市民の意向が全く反映されていないこと、この2点を指摘することができる。

現在の住宅統計では、ゲルや集合住宅等様々な住居の形態が住宅ストック全体に占める各々の割合は解るが、その他の量的・質的要素に関しては不明である。市は、ゲル地区に居住する世帯の割合をそのまま住宅不足量として捉え、集合住宅の大量供給によってこれを打開する計画を進めている。しかし、ゲル地区住民は本当に集合住宅における生活を望んでいるのだろうか。そもそも市民は自分の現住宅や街をどのように見ているのだろうか。これはいずれも不明確なままである。言い換えれば、現行の住宅政策は、住居や街に対する住民の意向を含めて、住宅の実態を把握しないままに行政が計画を策定し、それを一方的に実行する、いわば、「上からの政策」となっている。

本稿においては、生活環境が大きく異なる市街地中心部の集合住宅地区と周縁部のゲル地区生活者の居住に関する意向を比較・分析することにより、市民自身が居住環境の現状をいかに評価しているのか、何を課題として認識しているのか、またそこにどのような居留意識の傾向的特性がみられるかを把握することを主な目的とする。特に、現在最も問題視されているゲル地区とその今後についての住民の意向を明らかにし、住宅政策の方向性を考える一助としたい。

キーワード：ウランバートル市民の居留意識、現住宅及び街への評価、ゲル地区に対する認識

Abstract

The major issues of the housing policy in Ulaanbaatar city can be considered as 1) uncomprehended housing demand and 2) unreflected housing attitude of the citizens. In the current housing statistics, any quantitative or qualitative statistics besides the percentage of the apartment complex and ger area housing stock can not be captured. In the process of housing policy, the city government anticipates the housing demand as being equal to percentage of Ger Area housing stock to total housing stock and develops housing policy. However, do Ger Area residents really seek to live in such an apartment complexes? First of all, do we know how do citizens view their own residential environment? The answers to these questions remain unclear.

The main purpose of this paper is to capture the characteristics of the housing attitudes of the citizens, the real issues of the housing policies, and how do citizens evaluate their living environments, by comparing and analyzing the attitudes of the citizens in the inner-city area apartment complexes and outskirts Ger Areas, where the living environments largely differ.

Key Words: Ulaanbaatar citizens' housing attitude, Evaluation of residential environments, Acknowledgements about Ger district

1) 首都大学大学院都市環境科学研究科 (博士課程) Tokyo Metropolitan University, Department of Urban Science, Graduate Student

1. 序

1.1 研究の背景と目的

ウランバートル市は、1990年の民主化以降、地方からの人口流入が激増する一方で(注(1))、国有住宅の払い下げと土地の私有化(注(2))が開始される等、住宅供給環境は激変している。政府は、従来、国家の管理下に置かれていた土地と住宅分野に市場原理を導入することによってそれらの商品化を図り、不動産の運用、処分、管理は基本的に民間企業及び個人に委ねることになった。その結果、住宅政策における国の役割は、個人や企業による住宅供給計画の審査・許可、住宅及び土地所有の承認と登記・登記簿の管理、民間企業による住宅地の計画的開発を促進するための支援措置、住宅金融制度の設立支援等、不動産の直接的統制・管理から間接的関与に変化してきている。

しかし、こうした「土地と住宅の商品化」政策の開始以降、軽視できない問題が顕在化している。一つは、社会主義時代は盛んに供給された公共住宅の建設が停止する一方で、民間企業による住宅供給は富裕層を意識した高額なものが大多数を占め、市場機能だけでは住宅を確保できない中・低所得層が住宅政策の枠外に置かれる状況となっていることである。結果、住宅供給は人口増加に追いつかず、基盤インフラ整備がなされないままにゲル地区(注(3))が拡大するといった住環境の悪化を招いている(注(4))。

現行の住宅政策(注(5))における今一つの看過できない問題点は、住宅政策の形成過程において、住宅不足量及び住宅需要が正確に把握されていないこと、居住に関する市民の意向が全く反映されていないことである。

現在の住宅統計(注(6))では、ゲルや集合住宅、一戸建て等の住居形態が住宅ストック全体に占める各々の割合は解るものの、その他の量的・質的要素に関しては不明である。市政府は、ゲル地区に居住する世帯の割合をそのまま住宅の不足量として捉え(注(7))、集合住宅の大量供給によってこれを打開しようという極めて短絡的な発想に基づいた計画を進めようとしているのである。

しかし、ゲル地区住民は本当に集合住宅での生活を望んでいるのだろうか、そもそも市民は自分が現在住んでいる住宅や街をどう見ているのだろうか。どのような住宅を必要とし、どうすれば現状の居住環境を改善できる

と考えているのか。これらについての住民の意向は全く不明確なままである。言い換えれば、現行の住宅政策は、住居や街に対する住民の要望を含む住宅の実態を把握しないままに行政が計画を策定し、それを一方的に実行する、いわば、「上からの政策」となっていると見てよい。

しかし、多様な視点から住宅需要を把握し、住民のニーズを明らかにすることは、都市化の状況や住民の社会的・経済的状況を考慮した実現可能な政策構築のベースとして不可欠なのではないだろうか。

以上を踏まえて、本稿においては、生活環境が大きく異なる市街地中心部の集合住宅地区と周縁部のゲル地区生活者の居住に関する意向を比較・分析することにより、市民自身が居住環境の現状をいかに評価しているのか、何を課題として認識しているのか、またそこにどのような居留意識の傾向的特性がみられるかを把握することを主な目的とする。特に、現在最も問題視されているゲル地区とその今後についての住民の意向を明らかにし、住宅政策の方向性を考える一助としたい。

1.2 先行研究

ウランバートル市民の居留意識に関する先行研究は極めて少ない。こうした中、居住環境を対象とする研究においてこれを部分的に扱っている研究がJICA(注(8))並びに櫛谷(注(9))によるものである。

JICAは、ゲル地区の実態を把握するため、生活環境各分野の現状と問題点を行政側、住民側双方から把握しようとした調査である。しかし、調査の結果として明らかになった実態を住民がどのように認識し、どう評価しているかについては触れられていない。

櫛谷は、2つの異なるゲル地区の住民、計100人を対象に居住環境と日常行動パターン、住宅の評価に関するアンケート調査を実施している。しかし、JICAによる研究と同様、調査対象をゲル地区に限定しており、集合住宅地区を含めたウランバートル市民の居留意識を把握する上では不十分であると考えられる。

本稿では、ゲル地区と集合住宅地区住民の比較を通して、これまで明らかにされることのなかった、ウランバートル市民が現に居住する住宅と街に対する彼ら自身の認識と評価、またそこに居住する理由を明確にするとともにその特徴の把握を試みる。更に、近隣居住者との付き合い関係及び地域コミュニティ、ゲル地区に関する両地区住民の意向を比較分析することにより、現行の住宅政

策の在り方を批判的に検証する。

2. 研究の方法

2.1 調査方法

本稿は、ウランバートル市民を対象としたアンケート調査に基づいている。調査の概要は表 1 に示した。

表 1 調査の概要

調査対象	地域	ゲル地区：Ulaanbaatar 市、Songinohairhan 区（ソングノハイルハン区） 集合住宅地区：Ulaanbaatar 市 Sukhbaatar 区（スヘバートル区）
	世帯数	配布世帯数：320 世帯 ゲル地区：160 世帯、 集合住宅地区：160 世帯
配布・回収の方法	1. 直接訪問し、調査票を配布、後日直接回収する。 2. 調査対象地区を管轄する行政支所に調査票を おいてもらい、来場者に記入をお願いする。	
調査期間	2008 年 12 月 5 日～2008 年 12 月 26 日	

居住に対する市民の意識は住居形態や社会的環境、文化的バックグラウンド、市街地中心部からの距離等によって異なる。従って、なるべく多様な市民の意見を反映させることを考慮しながらウランバートル市の中心部の 6 区（注 (10)）に位置するゲル地区と集合住宅地区の中から比較考察の対象を選定した。

ゲル地区の調査対象となったソングノハイルハン区（以下 SH）は市街地中心部から西に平均 10 キロほど離れて立地し、人口 22.3 万人とウランバートル市の中で最も人口が多い。特徴として、近年、地方からの移住者の 25% が同区に吸収されており、地方出身者の割合が比較的高いことが挙げられる。他方のスヘバートル（以下 SB）区は市街地の中心部に立地し、人口 12.9 万人と比較的少なく、地方から移住者の 11% を吸収している（注 (11)）。伝統的にウランバートル市の中心部とされ、人口に占めるインテリ層の割合が高い（注 (12)）という特徴を持っている。

調査票の回収結果を表 2 に示した。

本調査結果の主な制約は、対象地区及び標本世帯の抽

表 2 アンケート調査の回収結果

	配布数	回収数と有効回収率
ゲル地区	160 通	122 (76.25%)
集合住宅地区	160 通	117 (72.5%)

出方法の限界からウランバートル市民を母集団とみなしがたい点、回答者の属性分布においてウランバートル市民に対する代表性に限界がある点である。回答者の属性をウランバートル市の統計と詳細に比較するにはデータが不足しているが、可能な範囲で本調査結果の特性を確認しておきたい。

回答者の年齢構成は 20 代が 38.2%、30 代が 28.3% と計 66.5%（注 (13)）を占めることから、今回の調査結果は比較的若い世代の意見を反映していると言えよう。なお、男女比は男性 56.8%、女性 43.2%（注 (14)）で、やや男性の割合が多くなっている。回答者の性別及び年齢の分布においては、両地区に特段の差異はみられない。

本調査データを度数分布等の基礎集計レベルで市民を代表するように観察することは避け、選定した両地区の比較を軸に、変数間の関連に焦点をあてて傾向を把握し、住宅政策への示唆を導き出す手がかりとしたい。

2.2 アンケート調査の分析方法

アンケート調査は以下のように実施し、かつ結果を分析した。

- ①まず、両地区住民の間の社会的・経済的格差の有無、また居住環境の実態を明らかにするため次の指標を用いた。具体的には、個人属性は性別と年齢を、社会的ステータスは学歴と就業状態、職業形態を指標とした。経済的豊かさは、世帯全体の収入を指標とした。その際、モンゴル政府が定める労働者の最低賃金ラインを下限基準額として設定した。居住環境は住宅の種類、広さ、所有形態、住宅内の世帯数を指標として使用し、前住宅との位置関係及び居住年数も明らかにした。
- ②次に、現在の住宅に居住する理由を項目の中からの複数回答により明らかにした。さらに現住宅と街に対する感想及び意見を明らかにするべく、それぞれ、「満足」「まあ満足」「どちらとも言えない」「やや不満」「不満」の 5 段階で評価してもらった。
- ③近隣居住者との付き合い関係、地区内のコミュニティ活動への参加等について明らかにした。
- ④最後に、ゲル地区問題やゲル地区の今後のあり方についての意見、住宅及び居住に対する一般的な認識・意向を明らかにしている。

なお、本稿におけるカイ二乗検定による有意水準の表示は、** $P < .01$ 、* $P < .05$ とし、関係の強さは Cramer の V 係数を V とする。

3. 両地区住民の居住環境と社会的・経済的環境

はじめに、両地区住民の居住環境と移動履歴を比較してみることにする。

3.1 居住環境

a) ゲル地区

ゲル地区住民の住居形態を聞いたところ、「ゲル」の割合が高く44.1%を占める。続いて20.3%が「木造住宅」に、22.9%が「土煉瓦の住宅」に居住している(注(15))。

住宅の所有形態について「持ち家」84.6%に対し、15.6%の住民が「賃貸」と回答していることが注目される(表3参照)。

表3 住宅と土地の所有形態(%)

	住宅 (n = 104)		土地 (n = 108)	
	持家	賃貸	私有地	借地
ゲル地区	84.6	15.4	76.9	23.1

このことは、絶対数はまだ少ないものの、社会主義時代、金銭を介し第三者にゲルを賃貸する社会的慣行のなかったゲル地区においても変化が起き始めていることを示唆している。

土地についても同様の傾向が見られ、回答者の23.1%が「借地」であるとしている(表3参照)。敷地内の世帯数は「一世帯」が55.3%と最も多いが、「2世帯」で住むところも36.9%と低くない。

b) 集合住宅地区

回答者の78%が「持家」、18%が「賃貸住宅」に住み、約半数の50%が2部屋の住宅に居住している(表4参照)。

表4 部屋数(%)、(n = 108)

部屋数	1部屋	2部屋	3部屋	4部屋	5部屋それ以上
	18.5	50.0	24.1	6.5	0.9

ゲル地区と比べると複数世帯居住の割合は低く、85%の住民が一世帯で居住しており、家族形態の特徴がうかがわれた。

3.2 居住年数と現住宅入居以前の住宅

現在地における居住年数が10年未満の世帯はゲル地区で77.3%、集合住宅地区で80.7%と大多数を占めてお

り、居住地区と居住年数の間には特段の関連は見られない。中でも、「0～3年未満」の世帯の割合は他に比べて高く、ゲル地区で39.1%、集合住宅地区では48.2%を占める。「10～20年」と長期居住世帯はゲル地区で16.4%と集合住宅地の12.3%となっている(表5参照)。

表5 現住宅における居住年数(%)

地区	0～3年	3～6年	6～10年	10～20年	20～40年	何代も住み続けている
ゲル地区	39.1	21.8	16.4	16.4	4.5	1.8
集合住宅	48.2	21.1	11.4	12.3	6.1	0.9

n = 110 (ゲル地区)、n = 114 (集合住宅地区)

現住宅入居以前の住宅と現住宅との位置関係をみると、ゲル地区では、地方からの移住者(42%)、もしくは市内の他のゲル地区からの移住(33.3%)が主であるが、集合住宅地区の場合、市内の他の集合住宅地区からの移動が54.4%、現住宅と同じ地区内での移動が8.7%と、市内の集合住宅地区同士での移動が計63.1%と多数を占めることが特徴となっている(表6参照)。

表6 前住宅との位置関係(%) (集合住宅n = 103、ゲルn = 81)

	集合住宅地区	ゲル地区
現在と同じ地区	8.7	11.1
UB市のゲル地区	5.8	22.2
市郊外の田舎	11.7	13.6
UB市の集合住宅地区	54.4	11.1
地方	11.7	42.0
外国	7.8	0.0

以上より、本調査によれば、ウランバートル市においては居住地区に関係なく、現在地における居住年数が短いことが見てとれる。しかし、移動先を見てみると両地区間の移動は非常に少なく、どちらかと言えばゲル地区→ゲル地区(注(16))、集合住宅地区→集合住宅地区の傾向が強いことが分かった。ゲル地区から集合住宅地区への転居は5.1%、その逆は11.1%といずれも割合としては小さい。

3.3 社会的・経済的環境

両地区住民の社会的・経済的状況を把握するために、学歴、就業状態、職業形態、世帯全体の年収を指標としてクロス分析を行った。

まず、学歴であるが、集合住宅地区では「大卒」が

87.7% (注 (17))、「高卒」が5.7%であるのに対し、ゲル地区ではその比率は、「大卒」31.9%、「高卒」34.5%と、両地区住民の学歴の差は大きい ($V = .568^{**}$) (表 7 参照)。

表 7 両居住地区における学歴の比較 (%)

	ゲル地区 (n = 116)	集合住宅地区 (n = 106)
大学 (大学院)	31.9	87.7
短大	28.4	5.7
高等学校	34.5	6.6
中等学校	4.3	0.0
学歴なし	0.9	0.0

就業状態について見ると失業率は、ゲル地区で 23.3% に達し、集合住宅地区の 8.8% より 14.5 ポイント高い ($V = .197^{**}$)。職業形態においても両地区で格差が見られた。 ($V = .494^{**}$)。

集合住宅地区では「専門・技術職」31.1%、「事務」32.1%、「管理職」14.2%と、いわゆる高学歴・専門職のホワイトカラー層が計 78.4% と主流となっている。逆に「保安」や「技能・労務」といった単純労働者の割合はそれぞれ 0.9% と 4.7% に止まる (表 8 参照)。

表 8 両居住地区における職業形態の比較 (%)

	ゲル地区 (n = 100)	集合住宅 (n = 106)
管理的職業	5.0	14.2
専門的技術的職業	13.0	31.1
事務的職業	13.0	32.1
販売・サービス	15.0	0.9
保安職業	7.0	0.9
技能的・労務的職業	9.0	4.7
自由業・自営業	27.0	8.5
その他	11.0	7.5

他方、ゲル地区居住者の場合「自営業・自由業」が 27% と最も多く、「商業・サービス業」15%、「事務」13% がそれに続く。特定の企業や会社に就職しない「自営業・自由業」やレストラン、商店街、市場等で販売・サービス業に従事する人が目立つ半面、高収入が見込める「管理職」は 5%、「専門・技術職」は 13% に止まっている。

世帯全体の収入においても両地区で大きな格差が見られた ($V = .369^{**}$)。ゲル地区では世帯年収「400～600 万 Tg」が 31.8%、「200～400 万 Tg」が 23.6% であったのに対し、集合住宅地区では「600～800 万 Tg」が 29.9% と最も多く、続いて「400～600 万 Tg」が 15.9%、「800

～1000 万 Tg」が 11.2% となっている。年収 1200 万 Tg 以上の回答を合計すると、ゲル地区の 6.3% に対し、集合住宅地区は 22.4% と圧倒的に高くなっている (表 9 参照)。

表 9 世帯全体の年収 (%)

	ゲル地区 (n = 110)	集合住宅地区 (n = 107)
150 万 Tg 未満	4.5	3.7
200～400 万 Tg	23.6	7.5
400～600 万 Tg	31.8	15.9
600～800 万 Tg	18.0	29.9
800～1000 万 Tg	10.0	11.2
1000～1200 万 Tg	5.5	9.3
1200 万 Tg 以上	6.3	22.4

なお、学歴の差異は就業状態 ($V = .291^{**}$) や職業形態 ($V = .392^{**}$)、世帯全体の収入 ($V = .209^{**}$) に影響を及ぼしているものと思われる。

以上より、ウランバートル市においては、居住地区の違いによって住民の社会的・経済的格差が大きいと言える。集合住宅居住者に比べて相対的にゲル地区住民は「低学歴・低収入・非正規雇用・高失業率」である傾向が強いことが伺われる。

4. 近隣居住者との付き合い及びコミュニティ活動

近隣居住者 (注 (18)) との付き合い関係については、両地区の住民の間で著しい差異が見られた (表 10 参照)。指標としては近隣居住者関係と地域社会関係としてのコミュニティ活動の 2 つの概念を用いた。

概念が指示する尺度として、表に示すように、いくつかの下次元に区分して調査したが、質問項目間の内的一貫性をクロンバックのアルファ係数 (以降 α) によって測定したところ、結果は $\alpha = .8793$ となり (0.8～確認)、信頼性は十分に認められた。なお、コミュニティ活動への参加 (表 11 参照) については $\alpha = .6959$ であり、若干値が低い許容域とみなした。

4.1 近隣居住者との付き合い関係

まず、近隣居住者に対する関心度を表す指標として近隣居住者の家族構成、仕事の内容、友人関係についての認知度を訊いた。いずれの項目においてもゲル地区住民の方が近隣居住者に対し関心を持ち、多くの情報を持っていることがわかった。「近隣居住者の仕事の内容

を知っている」人は、ゲル地区と集合住宅地区でそれぞれ 57.8%、32.7%、「親戚や友人関係について」知っている人も 35.3%と 13.1%とかなりの開きが認められる。

近隣居住者との日常的交流を意味する、「普段挨拶する」「立ち話をするにはある」項目についてもゲル地区住民は 76.9%、64.9%と、集合住宅地区住民の 52.8%、33.3%を大きく上回っている。近隣居住者とのより親密な隣付き合いを表す「近隣居住者の家族にめでたいことがあったときにお祝いする」等の項目もそれぞれ 44.4%、24.3%人と質問項目によっては倍近い差が付き両地区における近隣居住者付き合いの特徴を表している(表 10 参照)。

表 10 近隣居住者との付き合い関係 (%)

g =ゲル地区 os =集合住宅	ゲル地区		集合住宅		Cramer の V
	はい	いいえ	はい	いいえ	
仕事 g=109、os=107	57.8	42.2	32.7	67.3	V=.252 **
家族 g=104、os=109	55.8	44.2	42.2	57.8	V=.136 **
友人 g=102、os=107	35.3	4.7	13.1	86.9	V=.260 **
挨拶 g=108、os=108	76.9	23.1	52.8	47.2	V=.252 **
立ち話 g=114、os=108	64.9	35.1	33.3	66.7	V=.316 **
お祝い g=108、os=107	35.3	64.7	13.1	86.9	V=.212 **
贈り物 g=106、os=107	44.4	55.6	24.3	75.7	V=.125 **
今後も深く付き合い たい g=107、os=108	62.6	37.4	42.6	57.4	V=.201 **

最後に、「近隣居住者と今後も深い付き合いをしていきたい」意思是ゲル地区で 62.6%と強いものに対し、集合住宅地区では 57.4%が否定的な考えを示している。

以上より、ゲル地区における近隣居住者付き合い関係は集合住宅のそれより積極的であり、近隣居住者に対し高い関心を持ち、今後もより深い付き合いをしていきたいとする意向が強い。

他方の集合住宅地区では近隣居住者に対し無関心で、今後も深い付き合いしたいという意志は薄く、実際に交流が少ないことがみてとれた。

4.2 コミュニティ活動への参加

表 11 から、ウランバートル市民が最もよく参加するコミュニティ活動は地区の清掃活動であり、ゲル地区では 62.3%、集合住宅地区では 40.2%の回答者が「参加し

表 11 地区内のコミュニティ活動への参加 (%)

g =ゲル地区 os =集合住宅	ゲル地区		集合住宅地区	
	ある	ない	ある	ない
清掃活動 g=102、os=106	74.4	25.2	44.3	55.7
治安活動 g=104、os=108	15.7	84.3	7.7	92.3
慈善活動 g=106、os=104	36.8	63.2	19.2	80.8
休日のイベント活動 g=101、os=106	30.7	69.3	17.0	83.0
文化活動 g=104、os=105	70.2	29.8	59.0	41.0

た」経験を有する。葬式等の「地区内の慈善活動」に参加するゲル地区住民は 36.8%であるのに対し、集合住宅地区では約半分の 19%に止まっている。

近隣居住者との付き合い関係と同様、コミュニティ活動への参加においても、ゲル地区住民の方が積極的である。

5. 現住宅に対する評価

5.1 現住宅に住む理由

ゲル地区住民は、現住宅に居住する最も大きな理由として「集合住宅が買えないから」62人、「家賃が適当」27人等と経済的な理由を挙げた。続いて「通勤・通学に便利」22人となっているが、4番目と5番目に「ゲル地区に住み慣れているから」16人、「ここでの生活に特に問題はない」14人とゲル地区の良さを強調する回答が見られる。ゲル地区そのものに対する肯定的な理由として「高齢者に住みやすい住宅だから」10人、「地域の将来性を期待して」8人、「ゲルが好きだから」8人、「ゲルでの生活が快適」5人との回答が得られた(図 1 参照)。

集合住宅地区の場合、現在の住宅に住んでいる最も大きな理由は「家賃が適当」49人、「中心部で立地がいいから」42人、「ここでの生活に問題がないから」38人、「住宅の広さが適当」36人、「通勤・通学に便利」が33人となっている。現住宅に居住する理由として最も低いのは両地区とも「周辺の緑環境が良い」等の自然環境に関する要因であり、当市における緑環境は貧弱であることを示す結果となった。

以上より、ウランバートル市民にとって、現住宅に居住する最も大きな理由は、居住地区の違いに関係なく、経済的要因であることが分かった。ただし、ゲル地区の場合、経済的要因に回答が集中しているのに対し、集合

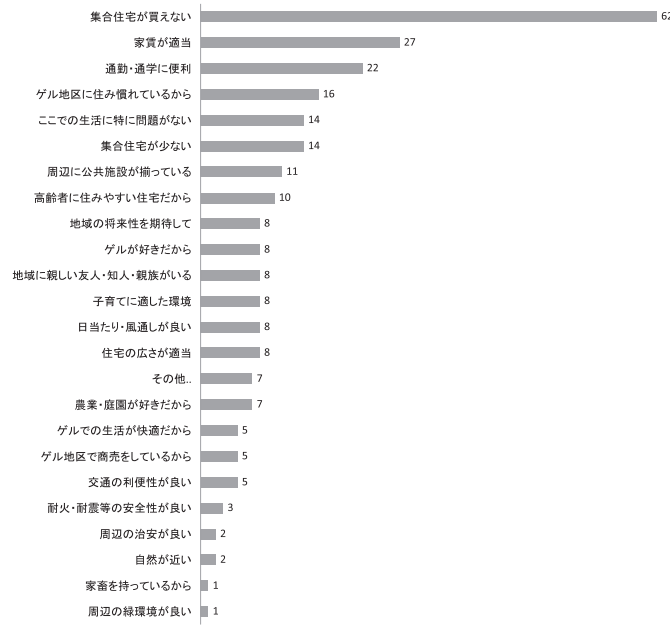


図1 現住宅に居住する理由(ゲル地区—M.A.) 単位=人

住宅地区住民では、経済的要因は一位ではあるが他の回答との差は小さく、回答が分散していることが分かった。

5.2 現住宅に対する総合評価

現在の住宅について総合的に評価してもらったところ両地区ともほぼ同じ傾向を示し、統計的な差異は認められなかった。具体的には、「満足」「まあ満足」を合わせた満足度は、集合住宅地区で51.4%、ゲル地区で56.7%となり、調査対象地区住民の半数以上が住宅に対し満足する傾向にある(表12参照)。

表12 現住宅に対する総合評価(%)

	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満
ゲル地区	30.6	26.1	14.4	22.5	6.3
集合住宅地区	24.8	26.2	20.2	19.3	9.2

「不満」「やや不満」を合わせた不満度は、集合住宅地区では28.5%であったのに対し、ゲル地区では28.8%とほぼ同じ数値となっている。

5.3 現住宅に対する評価の詳細

「満足」「まあ満足」の2つを合わせ、ゲル地区住民にとって最も満足度が高いのは「日当たり・採光」83.7%である。続いて「風通し」67.6%、「住宅全体の広さ」65.9%、「住宅の防犯性」65.6%と並ぶ。逆に「やや不満」と「不満」を合わせ、不満度が高いのは、「下水道の整備」39.4%、「外部からの騒音」38.2人、「部屋の広さ」35%、

「上水道の整備」29%である。

一方の集合住宅地区では、「満足」「まあ満足」を合わせた満足度が最も高いのは「部屋の間取り」73.8%、「住宅全体の広さ」74.6%、「部屋の数」68.2%と住宅への余裕のある感が伺える。逆に、不満度が高いのは「住宅の防犯性」44.4%、「眺望」38.3%人、「上下階からの騒音」32%、「浴室の広さ」37.1%である(表13参照)。

ゲル地区の住民のみを対象に「ゲル及びゲル地区で生

表13 現住宅に対する評価(集合住宅地区) (%)

()内はn =	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満
全体の広さ (110)	38.2	36.4	6.4	11.8	7.3
部屋の間取り (111)	29.7	44.1	5.4	11.7	9
部屋の数 (110)	22.7	45.5	10	7.3	14.5
部屋の広さ (101)	23.8	39.6	12.9	15.8	7.9
収納の大きさ (103)	22.3	34	11.7	14.6	17.5
台所の大きさ (96)	31.3	26	11.5	17.7	13.5
内装・仕上げ (99)	20.2	36.4	16.2	17.2	10.1
浴室の広さ (105)	21.9	25.7	15.2	20	17.1
日当たり・採光 (96)	36.5	29.2	12.5	13.5	8.3
風通し (104)	30.8	36.5	15.4	6.7	10.6
断熱性能 (105)	31.4	27.6	13.3	12.4	15.2
上下階からの騒音 (103)	29.1	24.3	14.6	19.4	12.6
外部からの騒音 (106)	30.2	23.6	14.2	17.9	14.2
防犯性 (106)	17.9	17	20.8	12.3	32.1
眺望 (107)	20.6	26.2	15	16.8	21.5
家賃の額 (106)	16	45.3	15.1	11.3	12.3

活する上で最も不便なことは何か」との質問を設けた。結果は「空気が汚い」が84人と最も多く、「ゲル」という住宅それ自体としての質よりも、その基盤インフラに端を発する不満が大きかった。この点は、「入浴施設」46人、「ゴミの問題」43人、「トイレ」41人といった評価にも表れている(図2参照)。

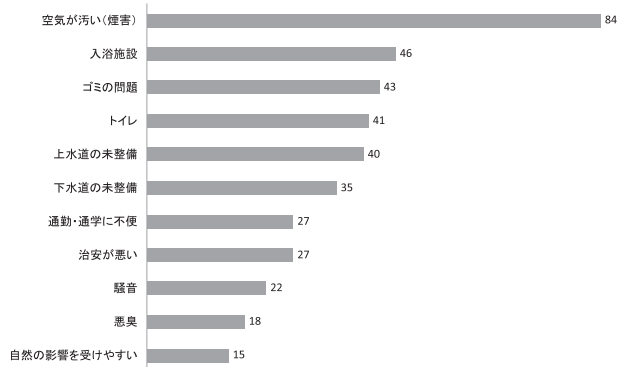


図2 ゲル地区に生活する上での困難点 (M.A.) 単位=人

以上より、ウランバートル市の都市計画マスタープランでは、徐々に廃止していく方針が打ち出されているゲル地区であるが、実際に生活している住民の目線を見た現在の住宅に対する評価は決して悪くない。むしろ、住宅に対する満足度は、微差ではあるが、集合住宅地区住民のそれを上回る結果となっている。何を問題視するかの点で、住民と行政の間に格差があるとみられ、その格差をどう埋めていくかが今後の政策策定の重要なポイントになると思われる。

5.4 住宅に求める条件

住宅を選ぶ上で特に大切な条件について質問したところ興味深い結果が得られた。

現在の住宅に住む上で特に大切な条件について、ゲル地区では「暖房施設の整備」25人、「住宅全体の広さ」23人、「外部からの騒音」21人、「断熱性能」17人と続く。同設問に対し集合住宅地区では、「断熱性能」を40人が、「住宅全体の広さ」を33人が挙げている。次に「風通し」32人、「部屋の広さ」30人、「家賃・共益費の額」を26人が挙げている(図3参照)。

ゲル地区では「暖房施設の整備」が、集合住宅地区では「断熱性能」が住宅に求める第一条件とされていることから、モンゴルの住宅にとって最も重要な条件は厳しい冬を快適に乗り越えるための「寒さ対策」であることが分かった。

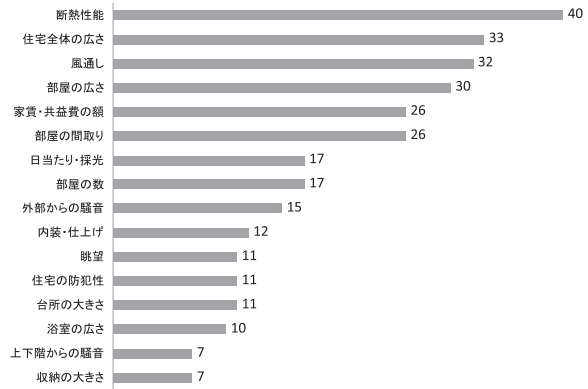


図3 住宅に求める条件 (集合住宅地区—M.A.) 単位=人

6. 居住する街に対する評価

6.1 居住する街に対する総合評価

現在居住する街について総合的に評価してもらったところ、先述の住宅に対する評価とは異なる傾向を示した。両地区とも、現在居住する街に対し厳しい評価をしており、満足度が不満度を下回る結果となった。特にゲル地区住民の評価は厳しく、「不満」「やや不満」を合わせた不満度はゲル地区で55.4%と高く、集合住宅地区の37.1%と18%の差がついた(表14参照)。

表14 居住する街に対する総合評価 (%)

	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満
ゲル地区	10.0	22.7	11.8	31.8	23.6
集合住宅	13.3	33.6	15.9	21.2	15.9

n = 110 (ゲル地区), n = 113 (集合住宅地区)

他方、「満足」「まあ満足」を合わせた満足度は「集合住宅地区」では46.9%であり、ゲル地区の32.7%を約14ポイント上回っている。なお、「満足傾向」、「どちらとも言えない」、「不満傾向」の3カテゴリに分けてクロス分析したところ統計的差異が認められた(V = .184*)。

6.2 居住する街に対する評価の詳細

現在居住する街に対し両地区の住民とも非常に厳しい評価をしている。いずれの質問項目に対しても不満度を表す「不満」「やや不満」が目立つ(表15参照)。

ゲル地区の場合、不満度が高いのは「集会場の広さ・設備」76.1%、「地区内の緑環境」74.2%、「街灯」73.9%で、「児童公園や遊び場」と「生活道路の利便性」はそれぞれ68.4%と続く。

表 15 居住する街に対する評価 (集合住宅地区 / %)

() 内は n =	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満
景観 (110)	20.0	20.0	11.8	11.8	16.4
階段・通路 (106)	24.5	21.7	18.9	20.8	14.2
近隣居住者付き合い (107)	20.6	38.3	18.7	12.1	10.3
緑環境 (107)	7.5	22.4	9.3	17.8	43.0
駐車所等 (110)	16.4	29.1	11.8	19.1	23.6
集会場 (110)	10.0	23.6	16.4	20.9	29.1
児童公園 (109)	11.9	23.9	14.7	17.4	32.1
生活道路 (111)	11.7	28.8	12.6	18.0	28.8
治安 (109)	13.8	27.5	16.5	19.3	22.9
災害に対する安全性 (106)	11.3	26.4	29.2	21.7	11.3
警備状況 (108)	9.3	18.5	15.7	20.4	36.1
自然環境 (108)	8.3	12.0	13.0	11.1	55.6
公共交通 (110)	20.9	31.8	17.3	16.4	13.6
公共施設 (110)	31.8	30.0	16.4	6.4	15.5
商業施設 (110)	44.5	31.8	7.3	3.6	12.7
病院 (109)	29.4	33.9	12.8	11.9	11.9
保育園 (109)	34.9	27.5	13.8	9.2	14.7
小学校等 (105)	39.0	32.4	11.4	3.8	13.3

他方、集合住宅地区居住者が最も不満に思っていることは「緑・水辺等の自然との触れ合い」66.7%、「地区内の緑環境」60.8%、「警備施設・警備状況」が56.5%、「児童公園や遊び場」49.5%の順番となっている。両地区とも比較的満足度が高いのは「スーパーマーケット等の商業施設の整備」、「保育園や幼稚園の利便性」である。

現に居住する住宅に対しては、両地区の住民とも満足度が不満度を上回っており、基本的に満足する傾向にあると言える。

ゲル地区住民は、住宅そのものに関しては満足度が低いものの、居住する街、すなわち周辺環境に関しては不満が大きく、集合住宅地区住民と比較して18ポイントも劣っている。以上より、集合住宅地区の住民は住宅そのものに対する不満度が高く、ゲル地区住民は住宅の周辺環境に対する不満が大きいという問題の構図が伺える。

特に、「水辺等の自然との触れ合い」「地区内の緑環境」等居住地周辺の自然環境に対する不満が大きく、両地区における共通の課題として上位を占めている。続いて、ゲル地区では「夜間の街灯」、集合住宅地区では「警備施設・警備状況」を挙げる人が多く、安全・治安、防犯面に対し不満が大きいことが分かった。

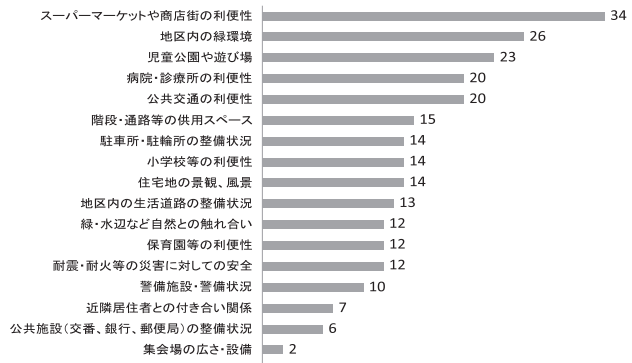


図 4 居住する街に求める条件 (集合住宅地区 M.A.) 単位=人

6.3 居住する街に求める条件

ゲル地区住民は、居住する街に求める最も大切な条件として「安全・治安面」を挙げ、回答者の内35人が「街灯」を、24人が「街の治安」を選んだ。続いて「病院や診療所の利便性」21人、「地区内の緑環境」18人、「街並み等の景観」が18人と続いている。

他方、集合住宅地区では「スーパーマーケットや商店街の利便性」を34人が最も大切な条件だとする。次に「地区内の緑環境」26人、「児童公園や子供の遊び場」23人と続くが、この傾向はゲル地区と類似しており、当市における共通の課題を浮き彫りにしている(図4参照)。

7. ゲル地区への認識とゲル地区の今後について

7.1 ゲル地区に対する一般的な認識とイメージ

最後に、問題のゲル及びゲル地区についてウランバートル市民はどのように認識し、その今後についてどう考えているのかをきいた。

まず、ゲル地区に対する一般的な認識であるが、「将来的に廃止していく」という市政府の方針と相反すべく、肯定的にとらえる人が多い。

ゲル地区で使用されている石炭ストーブが主要発生源となる大気汚染問題について「知っている」と答えた人は集合住宅地区で88.7%と高く、ゲル地区の77.9%を上回っている。「知らない」と答えた人はゲル地区で22.1%、集合住宅地区で11.3%であった。

「ゲルはモンゴルの伝統的な住居であり、居住文化であるため今後も受け継ぐべきである」と考える人は過半数を超え、高い支持を得ている。ゲル地区では92%が、

集合住宅地区でも85%の住民が同意見に賛成している。ソ連式の都市計画によって作られたウランバートル市の市街地であるが、その中で異風を放つゲル及びゲル地区の景観について市民はどう考えているのだろうか。

ゲル地区住民の60.2%が「ゲルはウランバートル市における数少ないモンゴルの要素の一つである」と感じ、45.4%が「ゲル地区がなくなってしまうのはなんとなく寂しい」と感じている。他方、集合住宅地区住民は同様の設問に対し、順に、63.3%と81.2%が否定的な立場を示しており、集合住宅地区住民にとって、ゲル及びゲル地区の持つ伝統的風景の重要性は大きくはない(表16、17参照)。

表16 ゲルはUB市における数少ないモンゴルの要素の一つである(%)

V = .235**	はい	いいえ
ゲル地区 (n = 93)	60.20	39.80
集合住宅地区 (n = 98)	36.70	63.30

表17 ゲル地区がなくなってしまうのはなんとなく寂しい(%)

V = .285**	はい	いいえ
ゲル地区 (n = 97)	45.40	54.60
集合住宅地区 (n = 101)	18.80	81.20

7.2 ゲル地区の今後と問題の解決法について

ゲル地区の今後について、ゲルという住居形態そのものよりも生活環境に問題があるのであって、「生活基盤インフラさえ改善すればゲルも定住生活用住宅として十分活用できる」と考える傾向は両地区で差が見られるが、その一方で、両地区とも高い割合を占めているとも言え、ゲル地区住民の88.5%、集合住宅地区住民の61.8%が賛同している(表18参照)。

表18 生活インフラさえ整備すればゲルも定住生活用住宅として十分活用できる(%)

V = .308**	はい	いいえ
ゲル地区 (n = 96)	88.5	11.5
集合住宅地区 (n = 102)	61.8	38.2

ゲル地区の居住環境改善方針について住民の意見は更に分かれた。ゲル地区では、「生活環境を改善し、集合住宅と共存させる形で残すべきである」とゲル地区の存続を訴える声が多く、48%を占める。同意見に対し、集合住宅地区住民の35%が賛同している。他方、集合住宅地区では、「ゲル地区を廃止して、集合住宅地区に

するべきである」と考える人が約50%と半数を占めた(表19参照)。

表19 ゲル地区の今後の改善方針について(%)
(n = 102) (V = .227*)

	廃止して集合住宅地区にするべき	このまま残すべき	生活環境を改善させ、集合住宅と共存させるべき	分らない
ゲル地区	40.2	6.9	48.0	5.0
集合住宅地区	58.8	1.0	34.3	5.9

具体的な解決方法についてゲル地区では「住民が協力しあって地区改善を行うべき」と考える人が37.9%と最も多いのに対して、集合住宅地区では「市が改善を行うべき」と考える人が44.7%と多数を占めた。「各市民が自力で改善を行うべき」と個人の努力を重視する声はゲル地区で18.4%、集合住宅地区では18.1%となっている。

ゲル地区住民の6.8%、集合住宅地区住民の2.1%が「ゲル地区は今のままでよい」としている(表20参照)。

表20 具体的な改善方法について(%)

	住民が協力しあって地区改善を行うべき	市が改善を行うべき	市民が自力で改善を行うべき	何もしなくていい
ゲル地区 (n = 103)	37.9	36.9	18.4	6.8
集合住宅地区 (n = 94)	35.1	44.7	18.1	2.1

「ゲル地区改善事業が実施された場合どのような協力ができるか」との設問に対しゲル地区では「地区住民と協力し、改善事業に参加する」という積極的な答えが69.8%を占めた。同じように考える集合住宅地区住民は37%である。「改善費用の一部を負担する」人は、集合住宅地区で20.0%、ゲル地区で21.9%と比較的高い関心を示している。

集合住宅地区で目立つのは「市役所とともに地区の改善計画を行う」といったやや傍観者的な意見で、38%を占めた。この意見はゲル地区住民の9%しか同感を得られていない(表21参照)。

表21 地区改善事業の際、どんな協力ができますか(%)

V = .372**	市とともに改善計画を行う	改善する必要はない	費用の一部を負担	住民と協力し改善事業に参加
ゲル地区 (n = 96)	8.3	0.0	21.9	69.8
集合住宅地区 (n = 95)	36.8	2.1	20.0	41.1

以上から、ゲル及びゲル地区の存在に対して肯定的に捉える住民はゲル地区ほど高く、地区の改善に関して、ゲル地区住民は「地区改善は自発的な住民運動によって行われるべき」と住環境改善努力の意向を有する人が多いのに対して、集合住宅地区では国及び市行政に対応を委ねようとする消極的な傾向がやや強いことが見てとれた。

8. 結 論

本稿では、ゲル地区と集合住宅地区住民の居住に対する意向を比較・分析することにより、これまで明らかにされることのなかったウランバートル市民の現住宅と街に対する評価及び居住意識の傾向を捉えようと試みた。

本稿によって得られた知見は以下の通りであるが、市政府の政策の基本方針と照合させながら考察していく。

- ①ウランバートル市における住宅供給の基本的方針は集合住宅を大量に供給することによって、ゲル地区の割合を縮小していくことであるが、市民の意向は少し異なる傾向を示している。両地区の住民ともゲル地区に対して肯定的に捉える人が多く、ゲル地区の問題点はその存在にあるのではなく、置かれている状況にあるのであって、新しく建て直すといった急進的なやり方よりも、周辺環境や生活インフラを整備することによって問題を解決するべきとみている。
- ②現に居住する住宅に対しては、両地区の住民とも満足度が不満度を上回っており、基本的に満足する傾向にあると言えよう。居住環境が集合住宅地区と比べて劣っていると思われがちなゲル地区であるが、実際に生活している住民の観点のみでみた評価は決して悪くなく、微差ではあるが、集合住宅地区住民より満足度が少し高い傾向にある。

このことから、ゲル地区の居住者は、住宅に対する不満が大きく、集合住宅地区への住み替えを当然希望するといった政府の想定(注(19))は必ずしも妥当ではないと指摘できる。居住地区によって満足する項目と不満に思う項目がまったく異なることにも着目すべきで、現在のような集合住宅のみを重視した政策ではなく、それぞれの地区住民の需要にあった住環境の改善が必要であると思われる。

両地区で差の見られなかった現住宅への評価と異

なり、街に対する評価は居住地区によってはっきり意見が分かれた。ゲル地区では「不満度(55.4%)」が「満足度(32.7%)」を大きく上回ったのに対し、集合住宅地区では満足度の方が高い(満足46.9%、不満37.1%)。住宅の周辺環境に対し不満に思う項目は「地区内の緑環境」、「子供の遊び場」等が両地区で上位を占め、ウランバートル市における共通の課題を浮き彫りにしている。

- ③現住宅に居住する要因は、集合住宅地区で「家賃が適当」、ゲル地区では「集合住宅が買えないから」といずれも経済的な理由であることが分かった。相違点は、ゲル地区住民がもっぱら経済的理由に回答を集中させているのに対し、集合住宅地区住民は「立地条件」や「部屋の数」等といった他のファクターも考慮しながら居住先を選んでいるのである。なお、住宅を選ぶ上で最も重視するポイントは、ゲル地区では「暖房整備」、集合住宅地区では「断熱性能」となり、厳しい冬を乗り越えるための「寒さ対策」が挙げられた。
- ④両地区住民の近隣居住者との付き合い関係及び地域コミュニティを比較したところ次の結果が得られた。ゲル地区における近隣居住者付き合い関係は集合住宅地区のそれより積極的である上、近隣居住者に対し高い関心を持ち、今後も深い付き合いをしたいとする意向が強い。地方出身者の割合が高いことも要因として考えられるが、互助精神が今日なお機能していると思われる。住民もコミュニティ活動に積極的に参加している。他方、集合住宅地区では近隣居住者に対し無関心で、今後も深く付き合いたいとする意志は薄い上、実際に交流も少なく、いわゆる都市住民型の人間関係であることが特徴となっている。
- ⑤住環境の改善に関する姿勢や方法論も両地区で異なる結果となった。集合住宅地区では「住環境改善は市がやるべき」とやや他人に依存する消極的意見が多いのに対しゲル地区では「自分達の手で行われるべき」と自発性、自立性を重視する住民が多い。実際に改善事業が検討された際の協力意欲に関しても、ゲル地区住民は積極性を見せ「地区住民と協力し、改善事業に参加する」との姿勢が多数を占めた。ゲル地区では21.9%、集合住宅地区では20.0%の住民が実際に必要とされる費用の一部を負担する考えも明らかにしている。当然のことであるが、住環境の改善は行政側の努力だけでは進まない。こうした、住民の自発的な協

力意欲を最大限に有効利用することで大きな成果が期待できると思われる。

最後に、ウランバートル市における今回の調査の結果、居住地区の違いによって住民の社会的・経済的格差が大きかった。「高学歴・高収入・ホワイトカラー層・低失業率の集合住宅地区住民」に対し、一方で「低学歴・低収入・非正規雇用・高失業率のゲル地区住民」という経済的・社会的条件の格差が住宅面での空間的なセグレーションに相関していることがうかがえた。転居する際の移住先を見ても、両地区間の移動より同じ地区間の移動が大部分を占め、この格差の固定化が懸念される。

住宅供給のすべてを市場機能だけに委ねている現在の政策を継続した場合、格差は益々拡大し、こうした懸念はさらに深まるであろう。そうした事態を回避するためには、前述のように、ゲル地区の全面的撤去や劇的な改善を掲げる現行の政策より、状況をこれ以上悪化させないよう、生活環境を漸次的に改善させていくといった緩やかで地道なアプローチが先決であるように思われる。

注

- (1) 1992年以降の15年間で人口は倍増し、2007年12月時点で国総人口270万人の4割強に相当する120万人が居住するに至っている。
- (2) 住宅は1997年の「国有住宅私有化法」によって利用者に無償で払い下げられ、土地は2003年の「土地私有化法」によって私有化された。
- (3) ゲル地区とは都市の中心部から郊外にかけて立地し、ゲル及び木材や土煉瓦等を利用して住民が自力で作った住宅から成る地域のことを指す。ゲル地区は、ウランバートル市に近代的な都市計画概念が導入される以前に形成され、近年、地方からの人口流入によって無秩序に拡大し続けている。フー・チンバット、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掛かりに—」日本都市住宅学会誌『都市住宅』64号
- (4) フー・チンバット、前掲論文、p.22
- (5) 1) *Oron suutsnii master tolovlogoo*, Ulaanbaatar, 1998.
2) *40,000 ailiin oron suutsnii tolovlogoo*, Ulaanbaatar, 2006等
- (6) *Population and Housing Census 2000*, NSO, 2002.
- (7) 1) *Niisleliin hot baiguulaltiin hureelen, Ulaanbaatar hotiin odoogiin baidal*, 1 boti, Ulaanbaatar, 2000.
2) JICA・UB city government, *The survey report of the study*

of the living environment of the Ger area In Ulaanbaatar, -2002.

- 3) JICA, ウランバートル市、モンゴル国道路交通建設都市開発省『モンゴル国ウランバートル市都市計画マスタープラン・都市開発プログラム策定調査』、2009.03等
- (8) JICA. 前掲書。本調査は、それまで明らかにされることなかったゲル地域の全体像を把握するため、生活環境各分野の現状と問題点を行政側、住民側双方から見渡した調査である。しかし、「全体像を把握するための調査」であるためゲル地区の実態は分かっても、その状況を住民がどのように認識し、どう評価しているかについては触れられていない。
- (9) 榎谷圭司「ウランバートルのゲル地域における住民の意向と日常行動；2005-2006年の調査結果」『環日本海研究年報』14号、pp.1-23
- (10) <http://shd.ub.gov.mn/> Songinokhairkhan 区のHP
<http://sbd.ub.gov.mn/news.php> Sukhbaatar 区のHP
- (11)

区	人口 数万人	面積 km ²	人口密度 人/km ²	住居形態(総世帯数に おける%)
SH	22.3	1200.6	183	ゲル地区 71.09%
				集合住宅地区 28.9%
SB	12.9	208.4	621	ゲル地区 54.4%
				集合住宅地区 45.6%

出典：Ulaanbaatar-2007, Statistics Department of Ulaanbaatar city government, 2008.

- (12) SB区はウランバートル市の中でも最も早くから集合住宅の供給が開始された区である。集合住宅の供給が開始された当初、優先的に入居できたのは大学の教員や研究者、医者等のインテリ層である。平均的築年数が50～60年と住宅地区としては古いが、ブランド感が現在でも根強く残っている地区である。
- (13) ウランバートル市の総人口を年代別にみると、0～14歳が17.3%、14～19歳が20%、20～29歳が19.4%、30～39歳が16.2%、40～49歳が13.2%、50～59歳が7.4%、60～69歳が4.1%、70歳以上の人口が2.4%である。なお、女性の平均結婚年齢は25.1歳、市民の平均寿命は67歳である(2007)。
- (14) ウランバートル市民の性別構成は男性48.2%、女性51.8%である。
- (15) 2007年度のウランバートル市の統計年鑑によるとSH区のゲル地区における住居形態の詳細は、ゲル46.4%、木造及び土煉瓦住宅の合計が53.2%である。Ulaanbaatar-2007, Statistics Department of Ulaanbaatar city government, 2008.
- (16) 今回のアンケートで「前住宅の種類」も訊いているのだが、ゲル地区では77.6%が前住宅は「ゲル及び煉瓦・木造住宅」としているのに対し、集合住宅地区では56%が「集合住宅」を選んでいる。
- (17) モンゴルでは、1990年の民主化によって教育制度が改革され私立大学の経営が自由化されるとその数は急増している。そのため進学率も高く、ウランバートル市の場合、2008年現在、142の大学に130,831人の学生が在学している。こ

これは市の総人口の約1割にも相当する数字である。

Niislel hot -2007 ond, Statistical Department of Ulaanbaatar city government, 2008.

- (18) アンケート調査票では(「Khursh」(隣人))という単語を使用しているが、「隣人=両隣の家」ではなく、同一地区に住み、日常的付き合いの生じる可能性が高い範囲を念頭においた。
- (19) 住宅に対する不満が大きく、集合住宅地区への住み替えを当然希望する…」は資料からの引用ではなく、筆者自身の表現である。市政府の関連資料には全く同じ文章で書かれてはいないが、①ゲル地区居住者の割合がそのまま住宅の不足量としてとらえられている、②ゲル地区の代替案として提案されているのは集合住宅のみである。こうした現実から「…当然希望すると想定している…」との表現を使用した。

参考文献

JICA・Ulaanbaatar City Government, 2002, *The survey report of the living environment of the Ger area in Ulaanbaatar*, JICA Office in Ulaanbaatar.

Statistical Department of Ulaanbaatar City Government, 2007-2008, *Annual statistical report*.

櫛谷圭司、「ウランバートルのゲル地域における住民の意向と日常行動：2005-2006年の調査結果」『環日本海研究年報』14号、新潟大学現代社会文化研究科、pp.1-23

バオ・ムピン、2005、『モンゴルにおける都市建築史研究』、東方書店

フフー・チンバット、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掛かりに—」日本都市住宅学会誌『都市住宅』64号

川岸梅和等、2008、「モンゴル・ウランバートル近郊に暮らす遊牧民の生活環境に関する研究—遊牧民と都市部定住ゲル居住者の比較からみた傾向的特性について—」『日本建築学会関東支部研究報告集』