

モンゴルの都市部のゲル地域における 住居改善プロジェクト



アジア生産性機構(APO)

宗像 朗

2005年1月18日

1

プレゼンテーションの内容

1. モンゴルの概要
2. ADBプロジェクト
3. “Demendee” Housing Cooperative Project
(民間による住宅建設計画)
4. “Nomin”の高層事務所ビル事業



2

1. モンゴルの概要

- 面積: 日本の4倍
- GDP: 約11億ドル、一人当たりGDP: 約500ドル
- 人口: 約250万人
- ウランバートル(UB)の人口
 - 1990年:約60万人、2004年:約90万人
- UBを中心とする急速な都市化
- UBの住宅の概観
 - 中心部は低中層のアパート(旧国営 + 民間高所得向け)
 - 周辺部はゲル + 一戸建て
- 住宅関係の市場化政策
 - 1996年に国営アパートの私有化
 - 2003年に土地の私有化 (15 x 20 m = 100坪)
- ちょっとした建築ブーム

3

MONGOLIA



4







UBのゲル・コミュニティ(夏)



11

UBのゲル・コミュニティ



(“Demendee”プロジェクト対象地域)

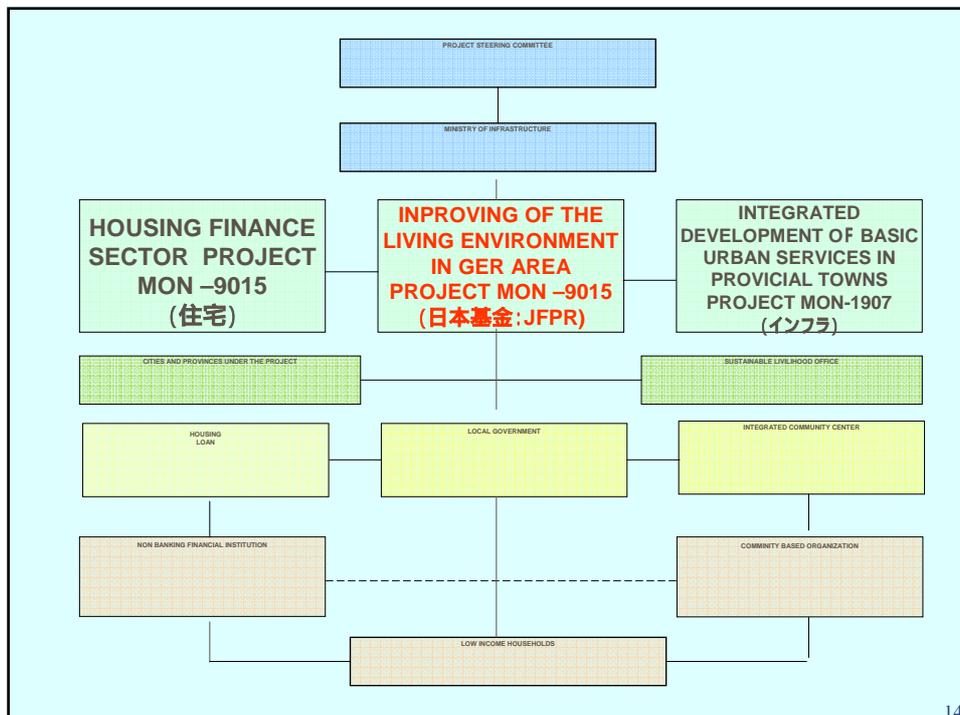
12

2. ADBによるモンゴル都市部のゲル地域における低所得者の住居環境改善プロジェクト

ADBの類似3プロジェクトの一環

1. Housing Finance Sector Project (3都市)
2. **Improving of the Living Environment in Ger Area Project** (3 + 8都市)
3. Integrated Development of Basic Urban Services in Provincial Towns Project (8都市)

上の3事業を合わせて、HAAP (Housing Action Area Plan) と総称



ゲル地域の低所得者の住居環境改善プロジェクトの概要 (以下“JFRR”と略称)

- 日本がADBに拠出した貧困削減基金(JFPR)を利用:約2.3億円
- 前述の他のADB2事業を補完(2事業の対象になり得ない低所得者を対象)
- 目的:ゲル地域における低所得者向けの住居改善モデルの提示
- 期間:2003年~2005年
- 内容
 1. 低所得者への住宅改善金融システムとモデル住居の建設
 2. コミュニティー・センター(CC)の建設
 3. 貧困への事業インパクトの把握

15

JFPRの概要(継続)

- 住宅改善ローン
 - ローン規模:1件当り100ドル~1,000ドル
 - 利息:年率6%
 - 返済:3年
- JFPRの対象地域
 - UBの3地区、ダルハン、ゾーモッド市
 - 8つの県(Aimag)の県庁所在地(未着手)
- 上の11都市の2000世帯への事前調査の結果、平均約400ドルの住宅ローンが必要と判明

16

JFPRの概要(継続):実績

- 対象地域での事業説明。各地100～200世帯への詳細調査
- ローンに関心がある住民をCBOに組織化
- CBOに対する訓練コースの実施
 - マイクロクレジット、住宅ローン、改良ストーブとブリケットの作り方、一村一品、住民参加型開発など。
- CBOメンバー(ローンを借りる予定の人)に貸し出し前に担保の一部となる貯金を行わせる(貸し出し前6ヶ月で貸出額の10分の1)

17

Ulaanbaatar city.
Bayanzurkh district.
Dari-Ekh ger area

Darkhan-Uul aimag.
Darkhan city. Bar Number 7



中心が住宅事業
周辺部がJFPR対象
の住民居住区

18

JFPRの例: UB, Bayanzurkh District, Dari-Ekh Ger Area (Khoroo 2)

- UB中心部から車で10分程度。大通りから100m程度入った所。約8haに300世帯が住んでいる。この地域は世銀、ADBプロジェクトで基盤インフラ整備は終了している。中心には公有地がある。
- 中心にある公有地でADB住宅プロジェクトを実施予定。そこで、プロジェクト対象地の周り(一部は公有地内に住む)のゲル・コミュニティーを対象にJFPRを実施。
- 300戸ほぼ全戸が参加してCBO/貯蓄組合(SCC)を結成し、JFPRの説明、住民組織化はほぼ終了。野菜栽培・販売、料理教室、各種イベントを行い、将来、住宅改善のためにJFPRから融資を受けるための貯金も開始している(US\$3~10/月)。
- 右はCBO事務所。



19



Locally designed oven for bakery



21

Training and demonstration of wool making in Nukhurluls



22

Community training on carpet and handicrafts making



23

JFPRの概要(継続):実績

- 実際にローンを扱う銀行・金融機関との協議、合意形成
- 2004年9月にダルハンとゾーモッドで銀行と合意が成り立ち、それぞれ22件、12件のローンが貸し出された。内訳は家の改築18、ゲルの改良・購入5、家の新築11(2004年9月時点)
- コミュニティー・センター(CC)のデザイン
- ダルハン、ゾーモッド市のCCを使用するビジネスプランの作成
- 2004年の予算執行:約60万ドルの予算に対し、9月までに10万ドル執行

24

JFPRの課題 (ADBとの協議事項他)

- プロジェクト期間の延長と予算配分の見直し。
- UBで実際にローンを扱う銀行の選択。
- 住宅改修、建設資材情報、ローン使用のモニターなどを行うローカル・コンサルタントの雇上げ。
- 8県庁所在地でのローン事業の開始。
- CCを中心に収入向上事業を実施しJFPR借り入れ返済を可能にする計画。参加型開発の専門家がない。
- JFPRは3名のスタッフのみで人手不足。UBでローンを扱う銀行が見つからない。
- 名古屋の国連地域開発センター (UNCRD)と情報交換のMOU。他国の経験。

25

Q & A ... Break...



2. “Demendee”住宅プロジェクト

- Mr. Zaanhuuという民間のDeveloperが“Demendee”というNGOを作って進めるゲル地域での低所得者向け住宅開発プロジェクト
- UB中心から車で5分程度の約1万平米(100x100m)のゲル地区に(現在の居住者17戸)、約70戸の低層住宅を建設したい (Kharoo 10, Chingeltai District).
- 10平米から80平米の住宅の組み合わせ。建売。5千ドルから1万ドルで売り出す予定。
- 建設のコンセプトは3E(Economy, Energy Efficiency, Environment friendly)
- 稲藁壁を断熱材に。住宅デザインは北欧風で統一。UNDPから2割補助を予定。
- 町並みデザインのアドバイスがほしい。

4. Nominの高層事務所ビル

- UBの中心地に25階建ての高層事務所ビルを作りたい。
- 耐震建設についてアドバイスしてほしい。
- 上のADBプロジェクト(JFPR), Demendee, Nomin プロジェクトにメールでアドバイス、情報提供できないか。

ADB (JFPR)

Ms. D. Myagmar, Project Coordinator, Improvement of the Living Environment in Ger Areas (JFPR MON-9015)

jfpr9015@mongol.net

Ms. Ts. Enkhbayar, Project Manager, Housing Finance (Sector) Project (ADB 1847-MON) hsfmon@mobinet.mn

Mr. N. Zaanhuu
Director
“Demendee” Housing
Cooperative
Zaanhuu@magicnet.mn

Ms. Tsagaany Sukhee
Executive Director,
NONIM Construction,
NOMIN Holding
Sukhee@nomin.net

29



Bayarluu-laa !

30