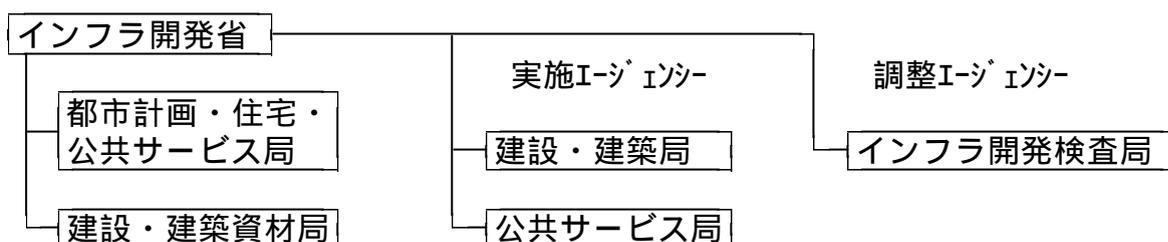


モンゴル国の住宅の概要について

(派遣期間：1998年10月21日～11月5日)

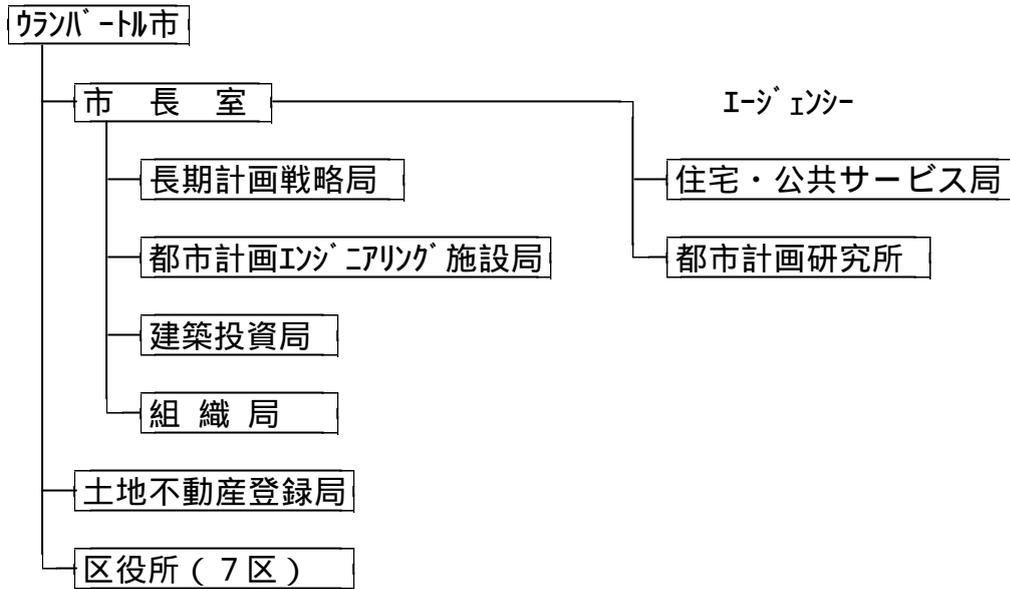
2000年3月17日
建設省宅地企画調査室
亀村 幸泰

1. 住宅に関する政府関係組織の概要 (1998年11月現在)



- (1) 都市計画・住宅・公共サービス局
(1999年2月より計画・総合政策局(次頁参照))
都市計画・住宅・公共サービス施策の立案組織
人員は7名、うち住宅担当者は1名
「公共住宅私有化法」「公共資産住宅法」「住宅法」「都市計画法」等を所管
- (2) 建設・建築資材局
建設・建築の資材に関する政策の立案組織
- (3) 建設・建築局 実施イ・ジ・エンシー
政府の政策実施機関、人員は約20名
建築・住宅・都市計画の政策の実施
建築材料生産、設計、建設会社のライセンス許可
ウランバートル市の建築、都市計画基準の作成
国の予算、外国の援助による建築・住宅の入札
全国の建築の図面の評価(ウランバートル市は大きなプロジェクトのみの評価)
建築部門の人材育成
建築情報
- (4) 公共サービス局 実施イ・ジ・エンシー
人員は約1万名(地方組織(ウランバートル市以外の住宅公共運営所)を含む)
上下水道の供給
既存の公共住宅の利用
湯、ゴミ処理、地方の町の暖房供給、発電
- (5) インフラ開発検査局 調整イ・ジ・エンシー
建築物が現場で図面どおりにできているかどうかの検査の実施

(6) ウランバートル市



(6-1) 市長室 長期計画戦略局

ウランバートル市のマスタープラン、都市計画の作成

2018年には、ウランバートル市の人口を100万人とする方針。

2020年までの開発のマスタープランを作成中(2000年中に作成)

住宅地の地区計画、地区詳細計画の作成

(6-2) 市長室 都市計画エンジニアリング施設局

市の都市計画の実施

事務所等の建築物の建築のための土地利用の許可

建築物の図面の審査

(6-3) 都市計画研究所 I-ジエンシー

都市計画マスタープラン、地区プランの作成

(6-4) 土地不動産登録局

都市計画に沿った1戸建て住宅の土地利用許可

(6-5) 区役所(7区)

ゲル集落の土地利用許可

(6-6) 市長室 建築投資局

戦争経験者用公共住宅の計画及び建設

(6-7) 市長室 組織局

公共住宅購入

公共住宅・戦争経験者用公共住宅の入居者決定

(6-8) 住宅・公共サービス局 I-ジエンシー

ウランバートル市に16の住宅公共運営所を持つ。人員は約2600名

公共住宅の利用、修繕等の実施

下部組織の住宅私有化局で公共住宅の私有化の証明書発行

(7) 法務省不動産登録局

公共住宅の私有化の登録を行う。

2. モンゴルの住宅概要

(1) 住宅供給の状況

1990年頃から公共住宅の供給が激減し、1993年からは民間住宅の供給が公共住宅の供給を超えている。総供給量も1991年以降は1980年代の約3分の1の水準である。

全国にある公共住宅の大部分が古い制度時代のアパートで占められているのが現状である。経済的に今は公共住宅の建設ができない状況にある。

(2) 住宅の種類別の現状

国内総世帯の33%がゲル集落、44%が固定住宅（自力で建設した簡易な住宅）、22%が公共住宅、1%が都市計画に沿った一戸建住宅に住んでいる。これらのうち、都市部のゲル集落、固定住宅が住宅の基本的な条件を満たさない（浴室、上下水道などが無い。水は共同の水くみ場に汲みにいく。）環境である。

ウランバートル市（人口約64万人、全国の約26%）には公共住宅総戸数（全国）の58%となる約6万8千戸（約750団地）がある。都市計画に沿った一戸建住宅は460戸、固定住宅は約4万7千戸、ゲルは約3万戸であり、合計約14万5千戸となる。市の中心から東西に公共住宅が広がり、その周辺、特に北側の山に沿って固定住宅とゲルが広がっている。

(3) 民間住宅建設会社の住宅建設状況

ここ数年、ガンガルインベスト、イルストロイ、ボディインターナショナル（以上、モンゴル資本）、ロコソ（韓国資本）など、約10社が住宅建設を積極的に実施している。ガンガルインベスト社は、建設予定を含めて1728戸を供給している。イルストロイ社はモンゴル最大手の住宅建設会社で、高級一戸建住宅を含めて約200戸の住宅を供給している。いずれも高収入層向けの住宅であり、今後も建設意欲が高い。

ガングルバース社の例（コンクリートパル工法）

	居室面積	住宅面積	価格（1円 = 7 Tg(トゥグルク)の場合）
1DK	18 m ²	27 m ²	540万 Tg = 約 80万円
2DK	30 m ²	45 m ²	900万 Tg = 約130万円
3DK	43 m ²	65 m ²	1290万 Tg = 約180万円
5DK	63-67 m ²	95-100 m ²	1900-2000万 Tg = 約270-290万円

3. モンゴルの住宅問題

(1) ゲル集落、固定住宅

ゲル集落、固定住宅は一世帯当たりの敷地面積は約300 m²と広く電気はあるが、上下水道はなく、木、石炭を燃料として使い、浴室はない。また、学校、幼稚園、ショッピング施設等が周辺になく生活環境が不便である。

(2) 公共住宅

老朽化により修復不可能な住宅が全国で93棟（うちウランバートル市46棟）あるが、建て替えができないまま、居住を続けている。（約3千世帯？）

また、多くの住宅で、大修理、屋上の修理、暖房システムの温水管の交換（公共住宅は全て集中暖房方式）、エレベーターの修理（第15運営所では約3分の1が故障中）、基礎のゆがみの修理が必要となっているが、ほとんど修理が実施されていない状況にある。

一方、国の経済が厳しいため公共住宅の建設もほとんど行われていない。

(3) 住宅取得能力

全体の12.5%にあたる高収入世帯のみが500万 Tg以上の住宅を買うことができる。現在、既存の公共住宅も600万 Tg以上で売買されており、87.5%が購入不可能である。

4. モンゴルの住宅政策

(1) 住宅関連法

「公共住宅私有化法」1997年3月成立 5月施行

国有の公共住宅は原則として全て私有化する。ただし、老朽化して修復不可能な住宅は私有化できない。私有化にあたっては無料で居住者に払い下げる。

「公共資産住宅法」1997年3月成立 5月施行

住宅所有者連盟を規定化している。

「住宅法」1998年11月成立予定

住宅、インフラ、住宅開発基金、所有者の定義

住宅に関する国家の権利、基金の利用の調整

住宅計画（地区単位で計画、インフラのあるところに住宅を集中する方針）

住宅の利用、修繕、サービス（1階をサービス施設に利用）

住宅利用規制（住宅の1階に利用できない業種を規制）

「都市計画法」1998年10月成立 12月～1999年1月施行予定

「建築法」1998年8月成立 9月施行

建築資材の基準、建築規制

「土地私有化法」国会提出中

住宅用地を無料で払い下げる予定（ゲル用地も払い下げられる予定）

現在、使用している土地が私有化の基本。

1世帯に20m×25mの土地を所有する許可を与える。

(2) 公共住宅私有化

「公共住宅私有化法」に基づき、1997年5月から公共住宅の私有化が始まり、1998年4月1日現在、私有化対象総戸数83,839戸の61%が私有化された。また、私有化された住宅の26%が売買された。（私有化率90%：1999年11月現在）

売却費		(1円 = 7 Tg(トウグル)の場合)
中心部、1階、3部屋	法定300万 Tg	売買2000万 Tg=約290万円
中心部、2階、3部屋	法定300万 Tg	売買1200万 Tg=約170万円
郊外、2階、3部屋	法定300万 Tg	売買800万 Tg=約110万円
郊外、2階、2部屋	法定 ?	売買600万 Tg=約90万円

私有化の期限は1998年12月31日であったが、撤廃された。

私有化に伴い、従来「住宅公共運営所」が行っていた修繕等は「住宅所有者連盟」に委譲されることになっているが、従来、運営所に支払っていた2800 Tg/世帯・月の家賃を連盟への住宅管理費として支払っても修繕費が捻出できない状況にある。

(3) ゲル地区の改善計画

ゲル地区は将来は1戸建の住宅地とする計画である。現在、暖房、水道、衛生設備等のインフラがあまりないため、改善計画を立てている。

世銀が、水供給計画を作成。JICAも水供給プロジェクトを作成。

(4) 中低所得者に対する住宅政策

中低所得者は、住宅を購入できない状況にあるが、予算、金融、税制を通じて現在、住宅取得促進策はほとんどない。また、公営住宅の建設の予定もない。唯一、住宅法に基づく住宅開発基金（予算、外国の支援、寄付などにより設立）が住宅建設を予定している。

5. アジア開発銀行（ADB）の技術援助

(1) 住宅政策、居民権の基礎を固める短期計画（1997.10～1998.2）

「モンゴル国家の住宅に関する政策文書」「住宅法案」作成

(2) 住宅所有者連盟の結成、活動実施の2ヶ月間のプロジェクト（1998.4）

(3) 住宅機関組織、住宅財政問題に関するプロジェクト（1999.3開始）

住宅所有者連盟、住宅開発基金等について技術援助

(4) 長期低利融資準備プロジェクト（2000.4～5ヶ月間の予定）

住宅開発基金に対して1千万ドル融資予定

6. 建築物の耐震性について

過去にサハリンの地震で崩壊した建築物と同じコンクリート骨組み構造の建築物であるため、同様の地震が起こった場合、全て崩壊する可能性が高い。

モンゴルの震度は12段階に分けられており、過去の地震は以下のとおりである。

		震度		震度
1957年	ゴビアルタイ	11	ウランバートル	7
1967年	ボルガン	11	ウランバートル	6~7
1998年9月	ドントゴビ	7	ウランバートル	5

ウランバートルの耐震基準は震度6（第12地区、ガンダン寺周辺）、7、8、9（川の両側）に耐えられることとされている。震度6~8は日本の震度4~5に相当か？

7. ヒアリング機関等一覧

インフラ開発省(MOID)都市計画・住宅・公共サービス局

局長 Mr.Bathuyag BATJAV バトジャブ

Ms.Tsedendorj ENKHBAYAR インバヤル

建設・建築局 局長 Mr.Balgansurengiin LKHAGVASUREN ラグワスレン

副局長 Mr.MYAGMAR ミヤグマル

スペシャリスト Mr.Biziyagiin GERELBAT ゲレルバト

公共サービス局 局長 Mr.Byambyn JIGJID シグジド

ウランバートル市 市長室 長期計画戦略局 Expert Ms.Luvsandamdin BJAMBASUREN

〃 市長室 都市計画エンジニアリング施設局 Mr.BUNTSEND ホンセント

〃 住宅公共サービス局 チーフエンジニア Mr.ダツツェヘク

〃 第1運営所 チーフエンジニア Mr.ホーロール

〃 第15運営所長 Ms.オットンバヤル

〃 第13運営所長 Mr.シヤルガルサイハン

GANGAR HOLDINGS Mr.Tseveendorj BATBOLD

GANGAR INVEST Co.,Ltd. Mr.Agraandorj ENKHBAATAR

エレル ストロイ社 社長 Mr.シヤルガル

生産技術担当 Mr.ツツパレン

BRIDGE社 チーフエンジニア Mr.S.北山

大日本土木(株)海外事業部工事部建築課長 馬場正昭

都市計画に沿った一戸建住宅居住者

固定住宅居住者

常設ゲル居住者

モンゴル国概要

1. 面積：158万6500 km²（日本の約4倍）
2. 人口：238万7千人（1997年末）
3. 首都：ウランバートル（人口64万1千人（1997年末））
4. 人種：モンゴル人（全体の95%）及びカザフ人等
5. 言語：モンゴル語