

● シリーズ 私の見た日本 Vol.189

ウランバートル市と日本の区画整理計画

OTGONBAYAR OYUNJARGAL (オトゴンバイヤル・オユンジャルガル)



モンゴル国ウランバートル市出身。母国の大学を卒業後、2011年に来日。2019年宮城大学大学院事業構想研究科卒業。現在、東京都内にある民間企業でまちづくりの仕事に携わっている

ウランバートル市について

モンゴル国は、南北を中国とロシアに挟まれた内陸国で、地政学的に重要な位置を占める。近代まで遊牧文化を有し、国民は牧畜産業を営み、大きな都市開発を行わずに発展してきた。モンゴル国の首都ウランバートル市の市街地は旧ソ連の影響下にあった社会主義時代に建設されたものである。市場経済化以降、不動産投資が進み、ホテルや商業業務機能を有する複合施設が建設され、周辺には高層集合住宅が多く建ち並ぶなど、市街地が徐々に拡大しつつある。一方で、建物のキャパシティ増加に比して依然として道路ネットワークは不足し、慢性的な交通渋滞が問題となっている。また、現在も多く残る旧ソ連時代に建設された集合住宅は、インフラ設備の老朽化や躯体の耐震性不足などの問題が顕著である。市街地周辺の丘陵地帯には、ゲル地区と呼ばれる居住地が形成されており、首都人口の約6割を占めている。伝統的な移動式住居「ゲル」の使用も見られるが、木造やレンガ造の住宅も多く存在する。ゲル地区では電気以外のインフラは整備されていないため、生活用水は地区内に点在する給水所(井戸)から各自が水を運んで使用している。私も子どもの頃はゲル地区に住んでいたため、日常生活に必要な水を井戸から毎日運んでいた。また、ゲル地区の暖房については、市街地内の集合住宅に備えられているような

地域暖房システムはなく、各戸は石炭ストーブを使用しており、この煤煙によって大気汚染が生じている。

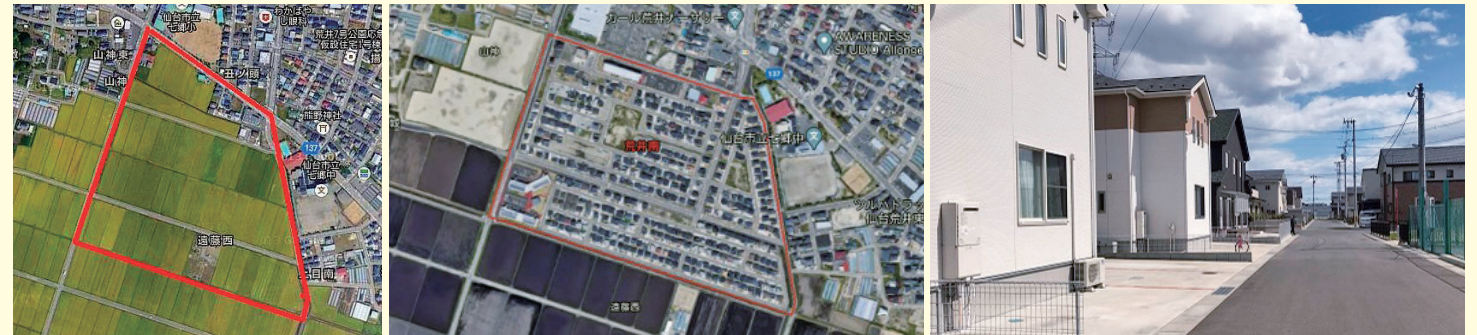
ウランバートル市は人口規模こそ小さいものの、他のアジア諸国の大都市と同様に社会経済の発展や人口集中に起因する都市問題が生じ、特に老朽化した集合住宅やゲル地区における居住環境の悪化が問題となっている。このような地区がモンゴル国の首都に現在も存在していることが課題であり、解決に向けた開発事業や大気汚染を防ぐためのストーブ開発などの事業が行われたが、すべてが解決できたわけではない。私は母国の農業大学で土地組織エンジニアリングを専攻し、卒業後はゲル地区における問題の解決方法について勉強するため日本で進学することを選んだ。

仙台市での留学生活

初めて日本に来てからの日々を振り返ってみると、日本人の友達ができ、さまざまな日本の文化を体験することができた。日本語で挨拶しかできなかった私だが、東日本大震災が起きた2011年の10月に大きな被害を受けた仙台市にきた。地震で被害を被った仙台市に行くことを両親は大反対していたが、都市再生開発や都市計画が今後どのように進められるのかに関心があり、また、都市の再開発の背景を現地で勉強するにはいい機会だと

思ったのだ。

約8年間学生として住んだ仙台市は大都市と違って落ち着いた街だった。最初は緑が多く、公園もあり、街のなかの商店街は高さ6~7m程度の全蓋式のアーケードになっていて、雨の日でも雪が降っていても安全に買い物ができることから、本当に便利な街だと感じた。電車、地下鉄、バスなどの公共交通機関はあるものの、生活に必要な諸機能が比較的近接しており、自転車で移動できる距離にそのほとんどがあったので、私は毎日自転車を利用して生活を送っていた。ウランバートル市の冬はマイナス30度程度になるのに比べ、東北地方のなかでも仙台市は雪が少なく、温暖な気候だと言われているが、私にとって仙台市の冬は母国よりも寒いと感じた。私だけがそのように感じるのかと思ったが、市内に住むほかのモンゴルの知り合いも同じことを言っていたので、やはり日本の冬は寒いのではないかと思った。賃貸ルームには暖房エアコンがあってもあまり暖まらないので、石油ファンヒーターを同時につけて過ごしていた。モンゴル国の場合、市街地のアパートやマンションの暖房はセントラルヒーティングが完備されていて、毎年9月15日から翌年5月15日まで自動供給されるため、寒い真冬でも暖かく過ごせるのだ。



仙台市荒井地区の土地区画整理事業の流れと計画後の宅地



宮城県石巻市の復興事業後の公共施設・公営住宅

日本文化のイベントと活動に積極的に参加

日本語の勉強も兼ねて街のなかを散策し、街の空間デザインや夜景、パブリックスペースなどのデザインを見て、仙台市は暮らしの利便性が高く住み心地のいい街だと思った。街のなかを散策するだけではなく、国際交流のイベントや青葉まつりなどに積極的に参加し、日本の文化を経験したり、母国の文化と遊牧民生活などを紹介するスピーチコンテストに出場したりすることもあった。さまざまな活動に少しずつ参加したことがきっかけとなり、2015年に東日本大震災で甚大な被害を受けた宮城県の松島市と石巻市などを見学する機会があった。

当時は、生活や産業の再開に不可欠な住宅、生産基盤、インフラなどの復旧に加え、再生・発展に向けた準備を精力的に進める期間としての3年間を終え、復旧したインフラと市民の力を基に、震災に見舞われる以前の活力を取り戻し、地域の価値を高める再生期間に入っていた。たった3年間で住宅やインフラなどがほぼ復旧し、被害にあった地域とは思えないような状態にまでなっていたことに驚いた。また、その時に初めて市民の力、住民参加の地域計画という言葉を知り、それらは都市再生開発計画を行ううえで非常に重要な点だと気づき、その後も住民参加型の都市計画について研究することにした。

モンゴル国では、2002年から開始された

土地私有化政策により、ゲル地区において市民の土地所有が認められ、現行の土地私有化法では、ウランバートル市の場合、一人あたり最大700㎡の土地所有権が無償で付与されるようになった。これまでのウランバートル市では都市計画において住民参加型の最適な事業がなかったため、住民の意見を反映した都市計画が行われていないのである。

宮城大学に研究生として入学後、2018年にインターンシップで研究調査を行った。宮城県内の震災後の復旧事業や区画整理事業などについて勉強した。特に日本の土地区画整理事業の実際の流れ、種類、現場調査などについての知識を得た。日本の土地区画整理事業の組合施行の種類を事例として仙台市の荒井地区の土地区画整理事業の現場を見に行った際、最初は関係地権者の集まりもポツリポツリだったが、何回か勉強会を行ううちに地権者の意識も徐々に高まっていったことを知り、母国のゲル地区内においても地権者らを対象にした勉強会を行うことが重要であると感じた。区画整理事業を進めるにあたり計画範囲が減り、地権者がよく事業計画を理解し、100%の同意を得られたことに非常に関心をもった。区画整理事業が完了した様子を見てみると、もともと田んぼだった土地に一戸建て住宅や道路、水路、公園などが計画通りに整備されていた。

もう一つの現地調査は、県下第2の都市で

ある石巻市だった。復興整備計画が完全に終わったところと、整備中のところがあったが、それらを見て感動した。自分が研究している方向とは少し違うが、日本は地震が多い国なので災害が発生した地域のまちづくり、復興整備計画の進め方などを現場で実際に見ることができて非常に勉強になった。石巻市の復興整備計画では公営住宅が多く計画され、それぞれに災害などで被害を受けた方々が入居し、建築計画は配置された景色がきれいだったことが特徴的だった。

日本の組合施行の区画整理事業は母国のゲル地区の問題を解決する一つの重要な手法である。また、都市政策的な視点として、郊外地域におけるサブセンター構想を推進し、ゲル地区の開発ポテンシャルや事業採算性を向上させ、民間参入を促進することが必要である。さらに、日本の区画整理、再開発、マンション建替えの3つの事業手法をゲル地区の居住環境改善や老朽化した集合住宅の建替えを目的とした事業に導入する必要があると考えている。



冬のゲル地区(ウランバートル市)



国際交流フードフェスティバル(仙台市)



青葉まつりの山鉾巡行(仙台市)