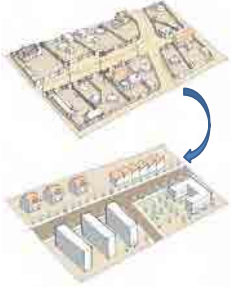


## **Appendix 4: Presentation Materials of the 5th JCC**



## 都市再開発法案について -モンゴル国都市開発実施能力向上プロジェクト- (MUGCUP)



2013年5月24日 5th JCC  
MUGCUPチーム

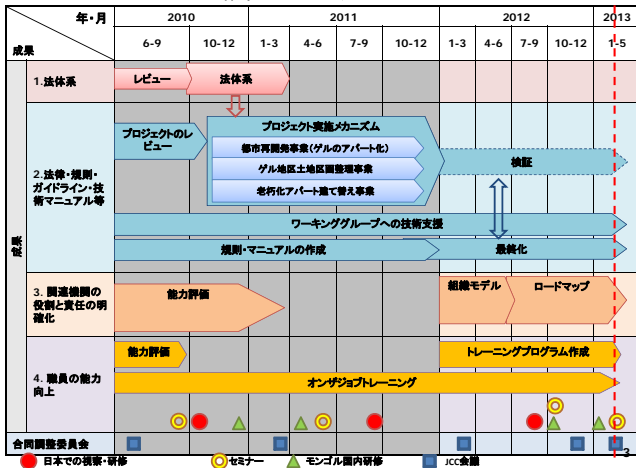
1

### 説明項目

1. プロジェクトチームの作業進捗報告  
(2010年6月～2013年5月中旬)
2. 【成果1, 2】都市再開発に係る法体系と実施規則等の策定
3. 【成果3, 4】都市再開発事業推進のための能力向上(組織・人材)

2

### 作業フローとスケジュール



### JCC及びタスクフォース等での協議会開催状況

協議	日付
タスクフォース協議	2010年6月30日
第1回JCC	2010年7月2日
第1回合同タスクフォース協議	2010年9月2日
都市開発タスクフォース協議	2010年9月15日
法制度タスクフォース協議	2010年12月9日
都市再開発グループ協議	2010年12月10日
ガル地区再開発グループ協議	2011年2月23日
アパート地区再開発グループ協議	2011年3月7日
第2回合同タスクフォース協議	2011年3月11日
第2回JCC	2011年3月15日
都市再開発グループ協議	2011年9月8日
老朽化アパート建替グループ協議	2011年9月13日
法制度タスクフォース協議	2011年11月30日
第3回合同タスクフォース協議	2012年2月13日
第3回JCC	2012年2月16日
第4回合同タスクフォース協議	2012年6月7日
第5回合同タスクフォース協議	2012年11月2日
第4回JCC	2012年11月20日
大臣委員会検討会	2013年1月30日
第6回合同タスクフォース協議	2013年5月23日
第5回JCC	2013年5月24日



4

### ワークショップ・セミナー等の開催

協議	日付
The first seminar	September 2, 2010
The first year study tour in Japan	October 4 - 9, 2010
Three day learning session	November and December 2010
The second learning session on land readjustment project	on April 25-27, 2011
The second year seminar	June 23, 2011
The second year training in Japan	September 25 to October 8, 2011
The third year study tour targeting higher rank officials in Japan	September 19 to 26, 2012
The third year training in Japan targeting for officials	October 1 to 20, 2012
The third learning session on old apartment reconstruction project	November 6-7, 2012
The third seminar on old apartment reconstruction project	November 8,
The citizen seminar on urban redevelopment project	March 11, 2013
The workshop on rules and regulations of urban redevelopment law	March 12, 2013
Technical workshop on project implementation planning and right conversion planning	April 23, 2013
Technical seminar on the draft urban redevelopment project manual	April 26, 2013
Final seminar	May 28, 2013

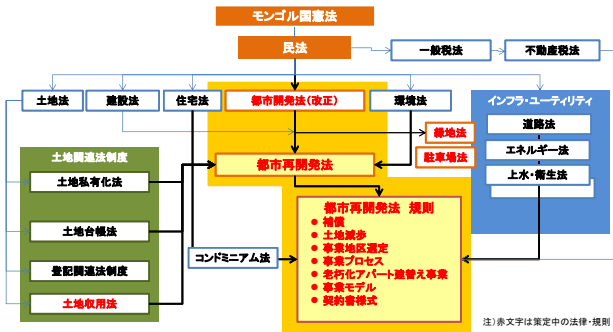
5

### 説明項目

1. プロジェクトチームの作業進捗報告  
(2010年6月～2013年5月中旬)
2. 【成果1, 2】都市再開発に係る法体系と実施規則等の策定
3. 【成果3, 4】都市再開発事業推進のための能力向上(組織・人材)

6

## モンゴル国都市計画・都市開発の全体法体系の提案



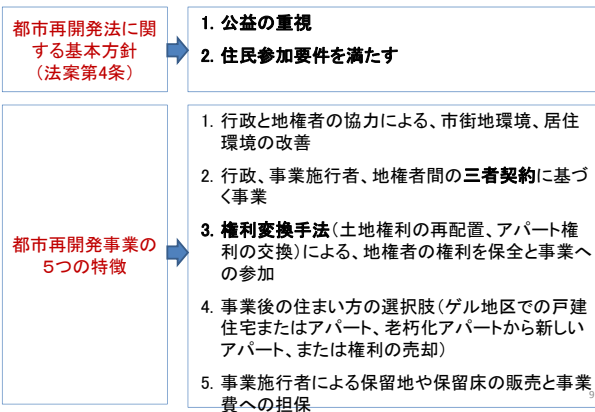
7

## 関連法との調整

- 改訂土地関連法
  - 占有権、使用権の扱い
- 改訂都市開発法
  - 「地区詳細計画」と都市再開発事業における「事業実施計画」との関連
- 土地収用法 (予定)
  - 都市再開発事業は土地収用法の対象外とする
  - 再開発事業における補償の扱い

8

## 都市再開発法の基本理念



## 事業タイプ

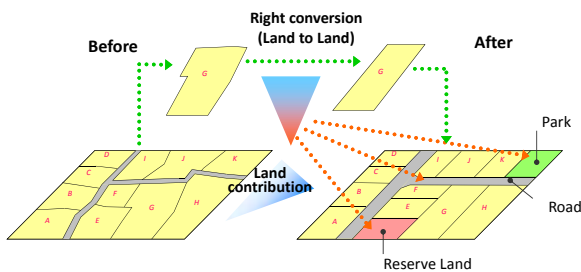
都市再開発事業には5つの種類があります。

- 都市計画・都市開発・建築基準に適合しない市街地の再開発事業
- 老朽化建築物建替え事業
- ゲル地区土地区画整理事業
- ゲル地区再開発事業
- 公有地の再開発事業



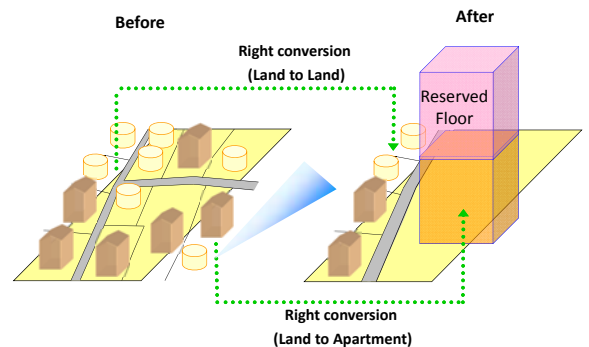
10

## ゲル地区土地区画整理事業



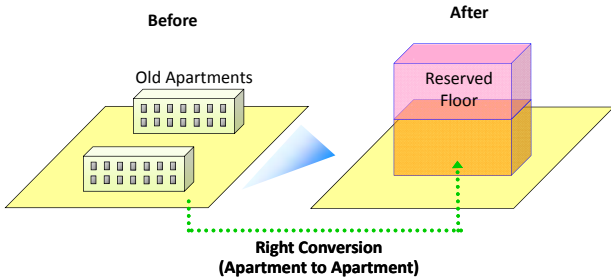
11

## ゲル地区再開発事業



12

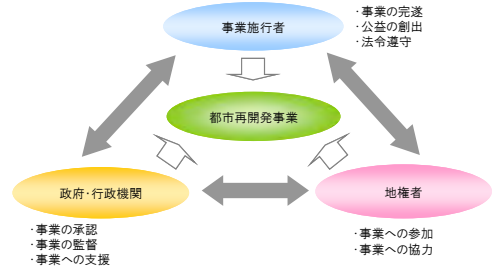
## 老朽化アパート建替事業



13

## 三者の協同による事業推進

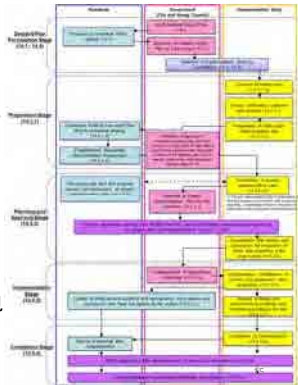
- 都市再開発事業では、政府・行政機関、事業施行者、地権者の協同により事業を行います。



14

## 都市再開発事業のプロセス(法案第13条)

- 詳細計画策定、準備、計画及び認可、事業実施、事業完了の段階それぞれについて、政府、施行者(県知事・市長若しくは法人)、住民の役割や合意プロセスが明確に規定されています。
  - 住民の権利: 事業計画に対する80%以上の住民合意、住民代表機関の設立
  - 事業計画の作成: 権利変換計画や資金計画を含む計画の作成と市長・県知事承認
  - 三者契約: 契約内容の明確化
  - 監督委員会の設立: 事業の監督、意見受付、補償金算定



## 都市再開発法関連規則策定

### 課題別の規則策定

#### 都市再開発法の関連規則

- 補償金算定方式・支払事項
- 土地減歩
- 事業地区選定
- 事業プロセス
- 老朽化建築物建替事業
- 事業モデル
- 契約書様式

#### 関連規則策定ワーキンググループ

- 議長: ALAGaC土地関連都市開発局長
- 事務局: ALAGaC都市開発計画課
- メンバー:
  - ALAGaC土地関連都市開発局各課
  - ウランバートル市基本計画局(旧建設都市開発・計画局)
  - ウランバートル市資産管理局(旧土地局)

事業プロセスの理解促進のために

行政者・事業者向け

関連規則策定のための基本指針

事業運営マニュアル

事業者・関係者・市民向け

再開発事業市民向けブックレット

再開発事業促進ビデオ

16

## 事業実施マニュアル(案)の作成

### 1. 事業運営マニュアル

- 事業計画策定編
- 事業実施編

事業運営マニュアルは、ウヌル北地区での基本計画・事業計画をベースに作成中



事業実施マニュアル(案)  
モデル地区の土地利用計画案

17

## 都市再開発法の制定と併せた今後の課題

- 関連規則の作成: 都市再開発法と併せた承認手続き  
→ WGにより早期のドラフト完成を目指す
- 関連法との調整: 特に土地関連法、都市開発法  
→ WGとの調整
- 実施体制の強化: 法制度に基づく円滑な事業実施に向けて、特にUB市側の組織体制の確立、業務分掌の明確化、人材強化が重要  
→ UB市条例案と再開発法との調整及び事業実施マニュアルの活用
- 資金調達: 特に民間事業者に対する資金支援が必要  
→ MUGCUP資金メカニズム調査の継続的な実施
- 市民の理解・啓発: 「再開発」の概念や住民の権利・義務に対する理解の促進を図る  
→ 市民向けビデオ、リーフレット、ブックレット、啓発プログラムの活用

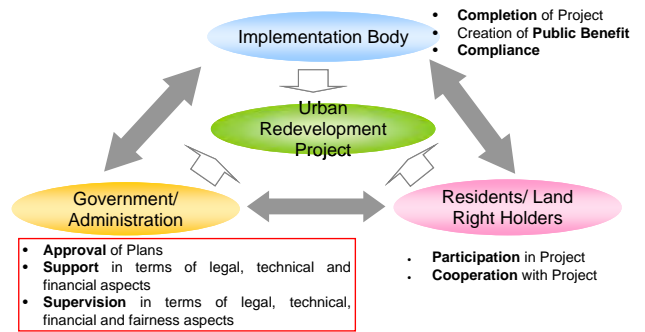
18

## 説明項目

1. プロジェクトチームの作業進捗報告  
(2010年6月～2013年5月中旬)
2. 【成果1, 2】都市再開発に係る法体系と実施規則等の策定
- ➡ 3. 【成果3, 4】都市再開発事業推進のための能力向上  
(組織・人材)

19

## Roles and Responsibilities of the Government in the Urban Redevelopment Project Implementation



## 組織・能力強化にかかる提案

### 法・規則の整備

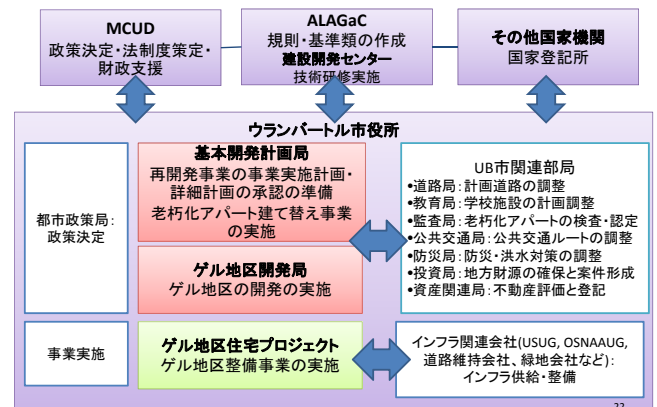
1. **ワーキンググループの継続**: 関連法制度間、関係部局間での調整機能の強化
2. **再開発事業の継続と推進**: 市によって実施されている再開発事業から得られる教訓の法制度・マニュアルへの反映

### 実施体制の整備

3. **事業担当部局の組織強化: UB市における組織間の業務分担および連携強化**: UB市再開発事業関係職員の事業推進に向けた実施能力の向上
4. **事業資金の確保**: 政府による各種補助制度の充実(都市再開発基金の設立含む)、事業会計の独立
5. **人材育成のための研修・トレーニングの充実**: マニュアルの活用、建築開発センターにおける再開発事業研修コースの追加、研修講師となるMCUDおよび市役所職員の能力向上

21

## 事業担当部局の組織強化 事業推進に向けた組織体制と役割分担



22

## **Appendix 5: Presentation Materials for the 5th Joint Task Force Meeting**

# “ХОТЫГ ДАХИН ХӨГЖҮҮЛЭХ ТУХАЙ” ХУУЛИЙН ТӨСӨЛ

БАРИЛГА, ХОТ БАЙГУУЛАЛТЫН ЯАМ  
НИЙСЛЭЛИЙН ЗАСАГ ДАРГЫН ТАМГЫН ГАЗАР

УЛААНБААТАР ХОТ  
2012 ОН

## “Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн төсөл боловсруулах үндэслэл, шаардлага

### Хууль зүйн шаардлага:

- Монгол Улсын Их Хурлын 2009 оны 38 дугаар тогтоолоор батлагдсан Монгол Улсын хууль тогтоомжийг 2012 он хүртэл боловсронгуй болгох Үндсэн чиглэлийн 61 дэх хэсэг,
- Улсын Их Хурлын 2010 оны “Шинэ бүтээн байгуулалт” дунд хугацааны зорилтот хөтөлбөр батлах тухай 36 дугаар тогтоолын хоёрдугаар хавсралтад “Хотыг дахин хөгжүүлэх талаарх хуулийн төсөл шинээр боловсруулж батлуулах” гэж заасныг үндэслэн “Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай” хуулийн төсөл, үзэл баримтлалын төслийг боловсруулав.

### Практик шаардлага:

Монгол Улсын нийгэм, эдийн засгийн хурдацтай өөрчлөлттэй уялдуулан хот, суурин газруудын төлөвлөлтийг орчин үеийн олон улсын хөгжлийн чиг хандлагатай уялдуулан, боловсронгуй болгож сайжруулах, газар ашиглалтын үр өгөөжийг нэмэгдүүлэх хууль эрх зүйн шинэ орчинг бүрдүүлэн хэрэгжүүлэх шаардлагатай байна.

- 1996 оноос хот байгуулалт болон газрын суурь хуулиуд батлагдан хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа боловч хотыг дахин хөгжүүлэх, газрыг шинэчлэн зохион байгуулах асуудал орхигдсноос хот, суурин газрын агаар, хөрс, усны бохирдол зөвшөөрөгдөх хэмжээнээс хэд дахин их болоод байна. Томоохон хотуудад, ялангуяа Улаанбаатар хотод 2000 оноос хойших хугацаанд гэр хороолол ихээхэн тэлж, төлөвлөлтгүй бүсэд 15 гэр хороолол шинээр үүссэн байна. Эмх замбараагүй тэлж байгаа гэр хорооллуудад иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрх илтээр зөрчигдөж, байгалийн гамшигт өртөх магадлал ихэсч, нийгмийн үйлчилгээг тэгш хүртэж чадахгүй, иргэдэд үзүүлэх нийгмийн үйлчилгээний чанар хангалтгүй зэрэг тулгамдсан асуудлуудыг шийдвэрлэх шаардлагатай байна.

Сүүлийн жилүүдэд манай улсад хүн амын төвлөрөл эрчимтэй явагдаж, өнөөдрийн байдлаар нийт хүн амын 60,2 хувь нь хот, суурин газарт амьдарч байгаа тул болзошгүй газар хөдлөлтийн эрсдэлийг багасгах асуудалд анхаарах шаардлагатай байна. Газар хөдлөлтийн 7 болон түүнээс дээш баллын бус нутагт манай улсын нийт хүн амын 86 хувь амьдарч байна. Хүн амьдрахыг хориглосон болон хүн амьдрах эрүүл ахуйн, аюулгүй байдлын нөхцөл алдагдсан ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжуудыг буулгаж шинээр барих, нэг талаас оршин суугчдын эрх ашиг, нөгөө талаас хотын өнгө үзэмжийг дээшлүүлэх арга хэмжээ авах хэрэгтэй байна.

- Хотын хүн ам өсч байгаатай уялдуулан нийтийн эзэмшлийн зам, талбай, дэд бүтцийн барилга байгууламжийг өргөтгөх, шинэчлэх, шинээр барих эрэлт бий болоод байна. Үүнтэй холбогдуулан иргэдийн өмчлөл, эзэмшлийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг нөхөн олговортойгоор буцаан авах, өөр үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхээр солих хууль эрх зүйн орчин хангалтгүй байна.

Хотыг дахин хөгжүүлэхдээ иргэдийн оролцоог хангах, тэдгээрийн оролцоотой хэрэгжүүлэх, ингэснээр нэг талаас үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөлч, эзэмшигчдийн эрхийг хангах, нөгөө талаас хотын хөгжлийг нэгдсэн бодлогоор хангах, хөрөнгө оруулалтын үр ашгийг нэмэгдүүлэх шаардлагатай байна.

- Шинээр үүсэж байгаа дээр дурьдсан харилцаанууд болон орон сууцны хороолол, гэр хороолол, суурьшлын болон үйлдвэрийн бүс зэрэг барилгажсан хэсгийг дахин төлөвлөн барилгажуулах, тохижуулах, иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийг нөхөн олговортойгоор солих, гадаад, дотоодын хөрөнгө оруулалтыг хот төлөвлөлт, бүтээн байгуулалтад төвлөрүүлэх харилцааг одоо хүчин төгөлдөр мөрдөгдөж байгаа хуулиудаар зохицуулах боломжгүй байгаа юм. Ийм учраас эдгээр нарийн үйл ажиллагааг зохицуулах бие даасан тусгай хууль боловсруулах шаардлага зүй ёсоор гарч байна.

### Хуулийн төслийн ерөнхий бүтэц

“Хот байгуулалтын тухай” хуульд суурилсан энэ хууль нь 8 бүлэг, 30 зүйлтэй байна.

- I БҮЛЭГ. Нийтлэг үндэслэл
- II БҮЛЭГ. Хотыг дахин хөгжүүлэх талаархи төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын бүрэн эрх
- III БҮЛЭГ. Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, түүний хэрэгжилтийг хангах
- IV БҮЛЭГ. Төсөлд оролцогч талуудын эрх, үүрэг
- V БҮЛЭГ. Сонгосон талбай дахь үл хөдлөх хөрөнгө, түүний эрхийг шилжүүлэх
- VI БҮЛЭГ. Хяналтын тогтолцоо
- VII БҮЛЭГ. Албадан чөлөөлөх үйл ажиллагаа (Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хязгаарлалт)
- VIII БҮЛЭГ. Хариуцлага

#### НЭГДҮГЭЭР БҮЛЭГ: Нийтлэг үндэслэл

Энэ бүлэгт хуулийн төслийн нийтлэг үндэслэлийг тусгана. Үүнд хуулийн төслийн зорилт, хотыг дахин хөгжүүлэхтэй холбогдолтой хууль тогтоомжууд, хуулийн нэр томъёоны тодорхойлолт, мөн хотыг дахин хөгжүүлэхэд баримтлах зарчмыг тусгаж өгнө.

1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

2 дугаар зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж

3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёо

4 дүгээр зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэхэд баримтлах зарчим

#### 1 дүгээр зүйл. Хуулийн зорилт

1.1. Энэ хуулийн зорилт нь хотын барилгажсан хэсэг, нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөөлөн байгуулах, ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих, гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулах, чөлөөлөн барилгажуулах үйл ажиллагаатай холбогдон үүсэх харилцааг зохицуулахад оршино.

#### 3 дугаар зүйл. Хуулийн нэр томъёо

3.1.3. "гэр хороолол" гэж хотын эдэлбэр дахь инженерийн дэд бүтцээр хангагдаагүй суурьшлыг; ("Хот байгуулалтын тухай" хуулийн 3.1.15 дахь заалттай нийцүүлв.)

3.1.5. "хотын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд онцгой ач холбогдол бүхий төсөл, хөтөлбөр" гэж хотын хөгжлийг тэтгэх, тулгамдсан асуудлыг шийдвэрлэх, оршин суугчдын эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах нөхцөлийг бүрдүүлэх зорилгоор тэргүүн ээлжинд хэрэгжүүлэх арга хэмжээг тусгасан баримт бичгийг;

3.1.7. "хувь нийлүүлсэн талбай" гэж газрыг шинэчлэн зохион байгуулах зорилгоор сайн дурын үндсэн дээр хувь нийлүүлж бий болгосон газрыг; гэж өөрчлөх (энэ хуулийн 17 дугаар зүйлтэй уялдуулав)

3.1.9. "сонгосон талбай" гэж батлагдсан хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд төсөл хэрэгжүүлэхээр бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн сонгосон газрыг;

3.1.12. "түр суурьшуулах орон сууц" гэж сонгосон талбайд газар чөлөөлсөн айл эрхийг төсөл хэрэгжих дуусах хүртэлх хугацаанд байрлуулах орон сууцыг;

3.1.13. "ирээдийн төлөөллийн байгууллага" гэж сонгосон талбай дахь газар болон үл хөрдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн төлөөлөл оролцсон ашгийн төлөө бус байгууллагыг.

#### ХОЁРДУГААР БҮЛЭГ: Хотыг дахин хөгжүүлэх талаархи төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын бүрэн эрх

Энэ бүлэгт хотыг дахин хөгжүүлэх талаархи төрийн болон орон нутгийн байгууллагуудын бүрэн эрхийг тодорхойлно.

Энэ бүлгээр Улсын Их Хурал, Ерөнхийлөгч, Засгийн газар, Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага, Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага, аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал, аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрхийг зохицуулна.

5 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

6 дугаар зүйл. Ерөнхийлөгчийн бүрэн эрх

7 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх

8 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

9 дүгээр зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх

10 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын бүрэн эрх

11 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх

#### 4 дүгээр зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэхэд баримтлах зарчим

4.1. Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаанд Хот байгуулалтын тухай хуулийн 4.1-д заасан хот байгуулалт, төлөвлөлтийн үндсэн зарчмаас гадна дараахь зарчмыг баримтална:

- иргэдийн эрүүл, аюулгүй орчинд амьдрах эрхийг хангах;
- нийтийн эрх ашгийг эрхэмлэх;
- олон нийтийн оролцоог хангах.

#### 5 дугаар зүйл. Улсын Их Хурлын бүрэн эрх

5.1. Улсын Их Хурал хотыг дахин хөгжүүлэх талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

5.1.1. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 5.1.1-д заасан бүрэн эрх;

5.1.2. улсын төсвөөр хэрэгжих төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилтийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх;

5.1.3. хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаатай холбоотойгоор татварын болон бусад хөнгөлөлт, чөлөөлөлтийн асуудлыг шийдвэрлэх.

#### 6 дугаар зүйл. Ерөнхийлөгчийн бүрэн эрх

6.1. Ерөнхийлөгч хотыг дахин хөгжүүлэх талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

6.1.1. хотыг дахин хөгжүүлэхтэй холбогдсон асуудлаар Засгийн газарт чиглэл өгөх;

6.1.2. үндэсний аюулгүй байдлын тэргүүний хувьд хотыг дахин хөгжүүлэх талаарх төрийн нэгдсэн бодлогыг уялдуулан зохицуулж, хяналт тавих чиг үүрэг бүхий Үндэсний хороог байгуулж ажиллуулах;

6.1.3. хуульд заасан бусад бүрэн эрх;

6.2. Энэ хуулийн 6.1.2-т заасан Үндэсний хорооны бүрэлдэхүүн, ажиллах журмыг Засгийн газартай тохиролцож Ерөнхийлөгчийн зарлигаар батална.

#### 7 дугаар зүйл. Засгийн газрын бүрэн эрх

7.1. Засгийн газар хотыг дахин хөгжүүлэх талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

7.1.1. хотыг дахин хөгжүүлэх талаарх хууль тогтоомж, төрийн бодлогын үүрэгжилтийг зохион байгуулж, хяналт тавих;

7.1.2. хотын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд онцгой ач холбогдол бүхий төсөл, хөтөлбөрийг батлах, хэрэгжүүлэх ажлыг удирдан зохицуулах;

7.1.3. энэ хуулийн 3.1.8-д заасан нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох аргачлал, олгох журмыг батлах;

7.1.4. гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулах зорилгоор өмчлөгч, эзэмшигч газраар хувь нийлүүлэх журмыг батлах;

7.1.5. төсөл хэрэгжүүлэх талбайн стандарт (жишиг), талбайг сонгох журмыг батлах;

#### 8 дугаар зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагын бүрэн эрх

8.1. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллага хотыг дахин хөгжүүлэх талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

8.1.1. хотыг дахин хөгжүүлэх талаарх төрийн бодлогыг хэрэгжүүлэх, төсөл, хөтөлбөрийг уялдуулан зохицуулах, хэрэгжилтэд хяналт тавих;

8.1.2. төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дарааллыг тогтоосон журам батлах;

8.1.3. ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулгах үйл ажиллагааны журмыг батлах.



9 дүгээр зүйл. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагын бүрэн эрх

9.1. Хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага хотыг дахин хөгжүүлэх талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

9.1.1. хотыг дахин хөгжүүлэхтэй холбогдох журмыг боловсруулж батлуулах;

9.1.2. төслийн загвар батлах;

9.1.3. төсөлд оролцогч талуудын хооронд байгуулах гэрээний үлгэрчилсэн загвар батлах.

10 дугаар зүйл. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн хурлын бүрэн эрх

10.1. Аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хотыг дахин хөгжүүлэх талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

10.1.1. төсөл хэрэгжүүлэх талбайн байршил, хэмжээ, хил зааг, зориулалтыг тогтоож, шийдвэр гаргах;

10.1.2. хотыг дахин хөгжүүлэх зорилгоор орон нутгийн тусгай хэрэгцээнд газрыг авах, гаргах;

10.1.3. орон нутгийн төсвөөр хэрэгжих төслийг батлах, түүнийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдсон хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэх;

10.1.4. төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих, энэ талаарх аймаг, нийслэлийн Засаг даргын тайланг хэлэлцэх.

11 дүгээр зүйл. Аймаг, нийслэлийн Засаг даргын бүрэн эрх

11.1. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хотыг дахин хөгжүүлэх талаар дараахь бүрэн эрхийг хэрэгжүүлнэ:

11.1.1. хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэн төсөл санаачлах, боловсруулах, хэрэгжүүлэх ажлыг зохион байгуулах;

11.1.2. улс, орон нутгийн төсвөөс шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлүүлэх;

11.1.3. төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах;

11.1.4. төсөл хэрэгжүүлэх гурван талт гэрээ байгуулах, гэрээний хэрэгжилтийг хангуулах;

11.1.5. төслийг олон нийтэд сурталчилах ажлыг зохион байгуулах;

11.1.6. сэргээн босголтын үйл ажиллагааг төрийн захиргааны шийдвэрээр шууд хэрэгжүүлэх.

ГУРАВДУГААР БҮЛЭГ: Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа, түүнийг хэрэгжилтийг хангах

Энэ бүлэгт хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл, хотыг дахин хөгжүүлэх төслийг хэрэгжүүлэгч, төслийг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дарааллыг төрөл тус бүрээр тодорхойлж, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа, төсөл болон сонгосон талбайд тавигдах шаардлага, хотыг дахин хөгжүүлэх ажлын санхүүжилтийн талаар тусгаж өгнө.

12 дугаар зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл

13 дугаар зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэгч

14 дүгээр зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дараалал

15 дугаар зүйл. Архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин барилгажуулах

16 дугаар зүйл. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулгах, шинээр барих

17 дугаар зүйл. Гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулах

18 дугаар зүйл. Гэр хорооллын газрыг чөлөөлөн барилгажуулах

19 дүгээр зүйл. Нийтийн эдэлбэр газрыг дахин төлөвлөж байгуулах

20 дугаар зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах

21 дүгээр зүйл. Төсөл болон сонгосон талбайд тавигдах шаардлага

22 дугаар зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэх ажлын санхүүжилт

12 дугаар зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны төрөл

12.1. Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагаа дараахь төрөлтэй байна. Үүнд:

12.1.1. архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин барилгажуулах;

12.1.2. ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барих;

12.1.3. гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулах;

12.1.4. гэр хорооллын газрыг чөлөөлөн барилгажуулах;

12.1.5. нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөж байгуулах.

13 дугаар зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэгч

13.1. Төслийг дараахь этгээд хэрэгжүүлнэ:

13.1.1. аймаг, нийслэлийн Засаг дарга;

13.1.2. хуулийн этгээд.

14 дүгээр зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааны дараалал

14.1. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хотыг дахин хөгжүүлэх санаачилгаа гаргаж, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө боловсруулах, уг төлөвлөгөөнд эрх, ашиг сонирхол нь хөндөгдсөн иргэн, хуулийн этгээдийн саналыг 30 хоногийн хугацаанд авч, тусгана.

14.2. Хотыг дахин хөгжүүлэх хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөг аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурал хэлэлцэн батална.

14.3. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга хотыг дахин хөгжүүлэх талаарх аймаг, нийслэлийн иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэр, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу төсөл хэрэгжүүлэхийг сонирхогч хуулийн этгээдийн саналыг хүлээн авах урилгыг 14 хоногийн дотор олон нийтэд мэдээлнэ.

14.4. Төслийг хэрэгжүүлэх сонирхогч хуулийн этгээдийн санал хүлээн авах, төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг энэ хуулийн 20 дугаар зүйлд заасны дагуу зохион байгуулна.

14.5. Төсөл хэрэгжүүлэх үйл ажиллагаанд дараахь дарааллыг баримтална:

14.5.1. Төслийн бэлтгэл үе шат:

14.5.1.а. төсөл хэрэгжүүлэх талбайг сонгох;

14.5.1.б. төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд судалгаа хийх, үзэгцээтэй мэдээлэл цуглуулах, дүн шинжилгээ хийх;

14.5.1.в. төслийн эхний хувилбар боловсруулах;

14.5.1.г. төслийг сонгосон талбай дахь газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд танилцуулж 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авах.

14.5.1.д. иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулах.

14.5.2. Төлөвлөлтийн болон шийдвэр гаргуулах үе шат:

14.5.2.а. газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөж олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийг нүүлгэх, түр суурьшуулах төлөвлөгөө боловсруулах;

14.5.2.б. энэ хуулийн 14.5.2.а-д заасан төлөвлөгөөг газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдтэй зөвшилцөн төлөвлөгөөг эцэслэн боловсруулах;

14.5.2.в. аймаг, нийслэлийн Засаг дарга төслийг хянаж, энэ хуулийн 14.5.1.г-д заасан шаардлагыг хангасан тохиолдолд төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гаргах;

14.5.2.г. аймаг, нийслэлийн Засаг дарга сонгосон талбай дахь газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгчтэй гурван талт гэрээ байгуулах;

14.5.2.д. сонгосон талбай дахь үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчтэй тохиролцон газар чөлөөлөх ажлыг зохион байгуулах.

**14.5.3.Хэрэгжүүлэх үе шат:**

14.5.3.а. төслийг хэрэгжүүлэх шатанд энэ хуулийн 27 дугаар зүйлд заасан Хяналтын хороог байгуулах;

14.5.3.б. нөхөх олговор олгох, газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчидийг нүүлгэх, сонгосон талбайг чөлөөлөх;

14.5.3.в. зураг төсөл боловсруулах, барилга байгууламж барих үйл ажиллагааг холбогдох хуулийн дагуу хэрэгжүүлэх.

**14.5.4.Төслийг хэрэгжүүлж дуусгах үе шат:**

14.5.4.а. батлагдсан зураг төслийн дагуу барилга байгууламжийг цогцолбороор нь гүйцэтгэж, ашиглалтад хүлээлгэн өгөх;

14.5.4.б. үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн эрхийг шинэчлэн бүртгүүлэх;

14.5.4.в. төслийн санхүүгийн бүртгэл, тооцоог эцэслэн хянах, гэрээний биелэлтийг дүгнэж, дуусгавар болгох.

14.6. 14.5.2.в,г-д зааснаас энэ зүйлийн бусад хэсэг заалтыг төсөл хэрэгжүүлэгч хэрэгжүүлнэ.

14.7. Энэ хуулийн 14.2-д заасан Иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэр гарснаас хойш хотыг дахин хөгжүүлэхээр сонгосон талбай болон ерөнхий төлөвлөгөөнд тусгагдсан инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн барилга байгууламж барихаар төлөвлөсөн талбайд шинээр барилга байгууламж барих, газар өмчлөх, эзэмших, ашиглах эрх олгох, эрх шилжүүлэхийг хориглоно.

**15 дугаар зүйл. Архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин барилгажуулах**

15.1. Хотын экологи, эдийн засаг, нийгмийн хөгжил, дэд бүтцийн зөв зохиистой үйлчилгээг бий болгох, хүн амын эрүүл, аюулгүй амьдрах тааламжтай орон зайн орчныг бүрдүүлэх зорилгоор архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин барилгажуулна.

15.2. Хотын барилгажсан хэсэг нь архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй тухай дүгнэлтийг үндэслэн дахин барилгажуулах талаарх саналыг аймаг, нийслэл, хотын ерөнхий архитектор нь аймаг, нийслэлийн Засаг даргад өргөн барина.

15.3. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин барилгажуулах тухай энэ хуулийн 15.2-т дурдсан саналыг хянаж, хот байгуулалтын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгууллагатай зөвшилцсөний үндсэн дээр төсөл санаачилна.

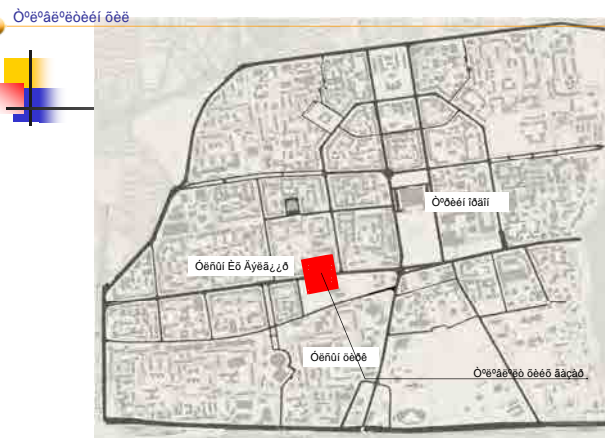
15.4. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй барилгажсан хэсгийг дахин барилгажуулах үйл ажиллагааг хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний хүрээнд барилга байгууламжийн зориулалт, онцлогийг харгалзан төлөвлөлтийн хэсэгт хуваан хэрэгжүүлэх асуудлыг шийдвэрлэнэ.

15.5. Хотын нутаг дэвсгэрийн бүсчлэлийг үндэслэн газрын болон барилга байгууламжийн зориулалтыг нь өөрчлөн дахин барилгажуулна.

15.6. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй 2 ба түүнээс дээш тооны орон сууц, барилга байгууламж бүхий барилгажсан хэсгийг орчны барилга байгууламжийн хамт цогцоор нь төлөвлөж, энэ хуулийн 16 дугаар зүйлд заасны дагуу ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулган шинээр барина.

**Барилгажсан хэсгийг дахин барилгажуулах төсөл**

- Чингэлтэй дүүргийн 1 дүгээр хороо, 1-40000
- Хамрагдах нутаг дэвсгэрийн хэмжээ 2,4 га
- Ойролцоогоор 304 өрх



Төрийн цагауяа	25856.5 м.2
Огнол өрх	2410.85 м.2
Цагаан тэнгэр	4133.12 м.2

Όρεστικό στέο βάσει ταπεινά αέααα



Υοίεε ίοίι αάεεαα (ίοίι νόοο)



Ίθαεί νόοα=αυά αείγ ίοίι νόοό δόο αεεαζζέγυ



χ'ε'εεε'εαάν'ε'ί αάααδ





3 aãðu aãðeëaa (lõti nõoo aiteii ÷eë-ëeäygiëe o'a)



x'e'og'aan'fi aãçãð



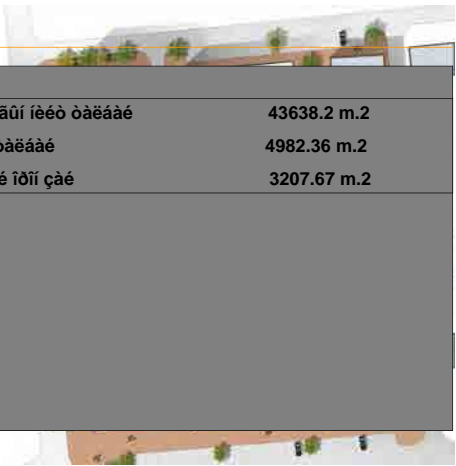
4 aãðu aãðeëaa ( 'ëe-ëeäygiëe o'a aiteii lõti nõoo)



Øeiy çai



Аадбббббб бббб бббббббб	43638.2 m.2
Çаиiи бббббббб	4982.36 m.2
Çааааа бббб бббб	3207.67 m.2



16 дугаар зүйл. Ашиглалтын шаардлага хангахгүй барилга байгууламжийг буулгах, шинээр барих

- 16.1 Газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх арга хэмжээ тусгагдаагүй, ашиглалтын хугацаа дууссан, хүн амьдрах, үйлдвэрлэл, үйлчилгээ эрхлэх болон архитектур, хот байгуулалт, төлөвлөлтийн шаардлага хангахгүй болсон барилга байгууламжийг буулган шинээр барина.
- 16.2 Аймаг, нийслэлийн барилгын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага барилга байгууламжийн газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварт үнэлгээ хийж, мэргэжлийн хяналтын байгууллагад хүргүүлнэ.
- 16.3 Мэргэжлийн хяналтын байгууллага энэ зүйлийн 16.2-д заасан үнэлгээ болон Барилгын тухай хуулийн 25.2-т заасан чиглэлээр мэргэжлийн хяналтын улсын байцаагчийн гаргасан дүгнэлтийн дагуу тухайн барилга байгууламжийг ашиглахыг хориглосон шийдвэрийг гаргана.
- 16.4 Барилга байгууламж өмчлөгч, эзэмшигч нь ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон талаархи шийдвэрийг хүлээн авмагц түүнийг дахин төлөвлөлтөд оруулах тухай хүсэлтийг 14 хоногийн дотор тухайн аймаг, нийслэлийн Засаг даргад хүргүүлнэ.
- 16.5 Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга барилга байгууламж буулгах асуудлыг мэргэжлийн хяналтын байгууллагын шийдвэр, барилга байгууламж өмчлөгч, эзэмшигчийн хүсэлтийг үндэслэн шийдвэрлэж, уг шийдвэрийг холбогдох иргэн, хуулийн этгээдэд хүргүүлж, олон нийтэд мэдээлнэ.

- 16.6 Төсөл хэрэгжүүлэгч нь буулгах нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөгчтэй Орон сууцны тухай хуулийн 15.4, 15.5-д заасны дагуу харилцан тохиролцоно.
- 16.7 Орон сууцнаас бусад барилга байгууламжийг буулган шинээр барилгажуулах асуудлыг эзэмшигч, өмчлөгч иргэн, хуулийн этгээдтэй тохиролцон шийдвэрлэнэ.
- 16.8 Барилга байгууламж өмчлөгч, эзэмшигч нь барилга байгууламжийн газар хөдлөлтөд тэсвэрлэх чадварт нэг удаа заавал үнэлгээ хийлгэх үүрэгтэй.

ХУУЧИН БАРИЛГЫГ БУУЛГАН, ШИНЭЧЛЭН БАРИЛГАЖУУЛАХ БАЙРШИЛ



Хуучин барилгыг буулган дахин төлөвлөх, барилгажуулах ажлын хүрээнд эхний ээлжинд Чингэлтэй, Сүхбаатар дүүргийн Багатайруу Энхтайвны өргөн чөлөө дагуух барилгууд, Сонгинохайрхан дүүрэг 19, 20-р хорооны Цэргийн хотхон Махкомбинатын ажилчдын байр, Хануул дүүрэг 2,3-р хороо Нэхмэлийн Шарын хуучин барилгууд, Баянгол дүүргийн 2-р хороо Төмөр зам, ТБД андуд орчмын барилгуудыг буулган дахин төлөвлөлт хийх зурга төслийн ажлыг 2011 оны нийслэлийн эдийн засаг, нийгмийн зорилот тусгасан.

НИЙСЛЭЛИЙН БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ГАЗАР

ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТӨНД ТУСГАЖ, ШИНЭЧЛЭН БАРИЛГАЖИХ НИЙТИЙН ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГА



ОоА 3-б бббб 25, 26-б аааа /1939 ий аааааааааааа бббб/

НИЙСЛЭЛИЙН БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ГАЗАР

ДАХИН ТӨЛӨВЛӨЛТӨНД ТУСГАЖ, ШИНЭЧЛЭН БАРИЛГАЖИХ НИЙТИЙН ОРОН СУУЦНЫ БАРИЛГА



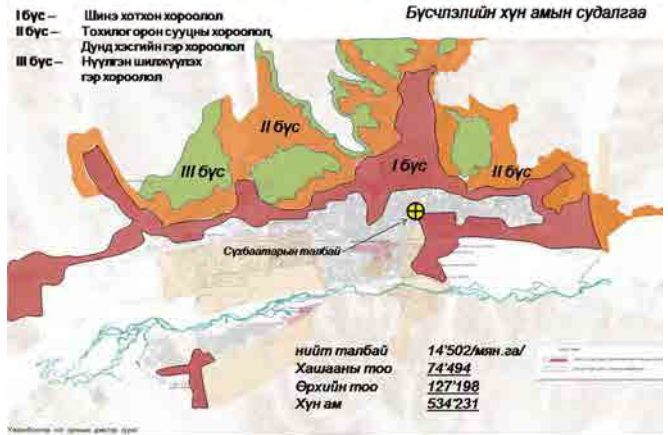
ААА-17-б бббб 27-б аааа 1963 ий аааааааааааа бббб

НИЙСЛЭЛИЙН БАРИЛГА ХОТ БАЙГУУЛАЛТ ТӨЛӨВЛӨЛТИЙН ГАЗАР

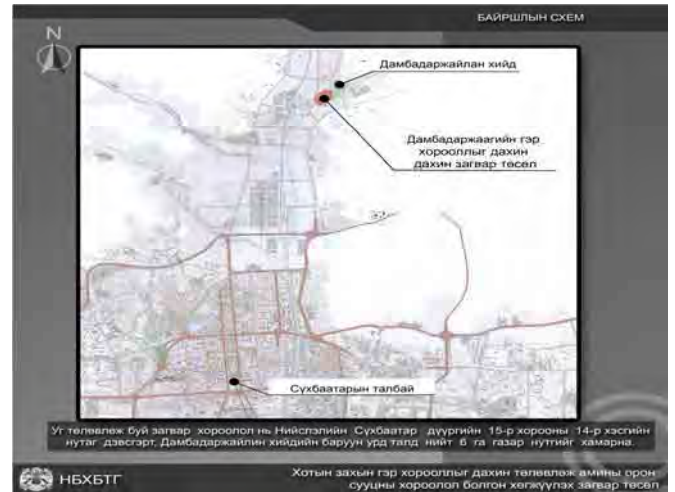
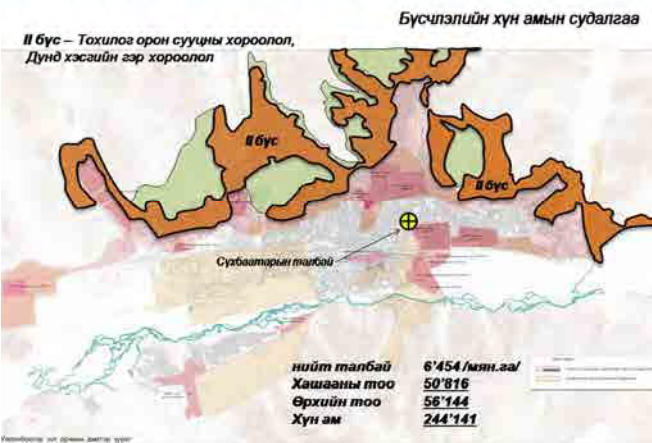
**17 дугаар зүйл. Гэр хорооллын газрыг шинэчлэн зохион байгуулах**

- 17.1. Гэр хорооллын амьдрах орчин болон газар ашиглалтыг сайжруулах, газрын үнэлгээг өсгөх зорилгоор инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн зам, талбай барихад зориулж иргэн, хуулийн этгээдийн эзэмшил, өмчлөлийн газрыг шинэчлэн зохион байгуулна.
- 17.2. Иргэн, хуулийн этгээд хувь нийлүүлсэн талбайг өөрсдийн өмчлөл, эзэмшлийн газраас нийлүүлж бий болгоно.
- 17.3. Хувь нийлүүлсэн иргэн, хуулийн этгээд хувь нийлүүлсэн талбайг захиран зарцуулна.
- 17.4. Өмчлөл, эзэмшлийн газраар хувь нийлүүлэх асуудлыг эрх бүхий байгууллагаас баталсан журмаар зохицуулна.
- 17.5. Хувь нийлүүлсэн талбайг дараахь зориулалтаар ашиглана. Үүнд:
  - 17.5.1. инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн барилга байгууламж барих;
  - 17.5.2. төслийн санхүүжилтэд шаардагдах хөрөнгийг бүрдүүлэх.
- 17.6. Хувь нийлүүлсэн талбайг энэ хуулийн 17.5-д зааснаас өөр зориулалтаар ашиглахыг хориглоно.

**"Утаагүй Улаанбаатар" үндэсний хөтөлбөр төсөл**



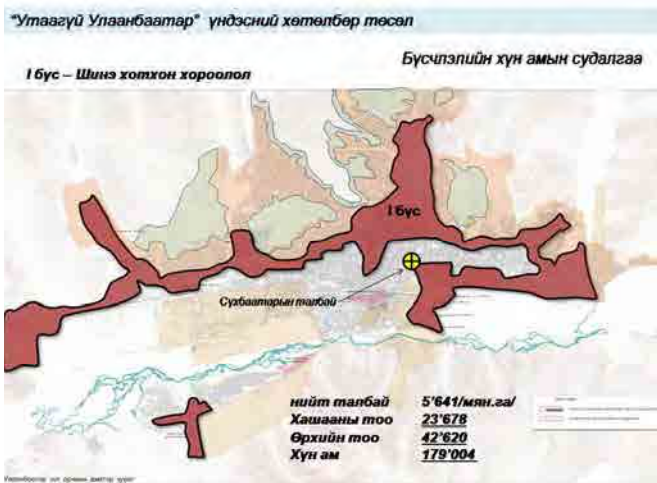
**"Утаагүй Улаанбаатар" үндэсний хөтөлбөр төсөл**



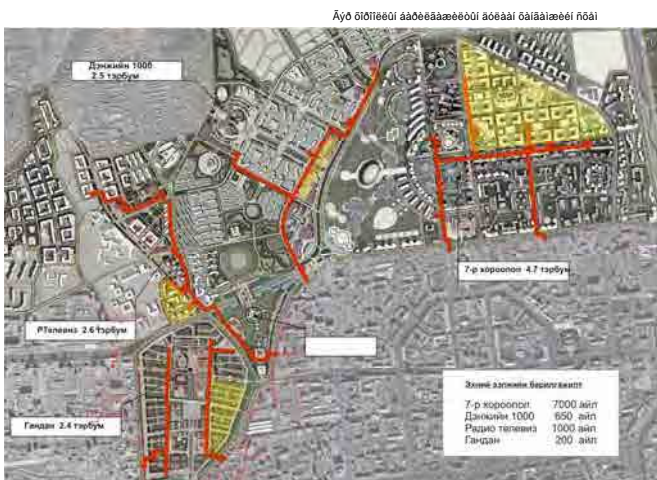


18 дугаар зүйл. Гэр хорооллын газрыг чөлөөлөн барилгажуулах

- 18.1. Гэр хороололд инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, орон сууц, нийтийн эзэмшлийн зам талбай барих, эдийн засаг, нийгэм, байгаль орчны зохистой харьцааг хангах зорилгоор гэр хорооллын газрыг чөлөөлөн барилгажуулна.
- 18.2. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь гэр хорооллын газрыг чөлөөлөн барилгажуулах төслийн сонгосон талбайд хамрагдах газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувьтай газар чөлөөлүүлэх гэрээ байгуулснаар төсөл хэрэгжих урьдчилсан нөхцөл бүрдэнэ.
- 18.3. Гэр хорооллын газрыг дараахь хэлбэрээр чөлөөлнө.
  - 18.3.1. газрыг орон сууцаар солих;
  - 18.3.2. газрыг газраар солих;
  - 18.3.3. газрыг худалдах- худалдан авах.
- 18.4. Гэр хорооллын газрыг чөлөөлөхдөө энэ хуулийн 18.3-т заасан хэлбэрийг давхардуулан хэрэглэж болно.
- 18.5. Талууд тохиролцоонд хүрч чаддаггүй бол Засгийн газраас тогтоосон жишиг үнээр нөхөж олговор олгож, газрыг албадан чөлөөлнө.
- 18.6. Гэр хорооллын газрыг чөлөөлөн барилгажуулах зорилгоор газрыг улсын тусгай хэрэгцээнд авах, нөхөж олговор олгох, газар чөлөөлөх, газартай холбоотой эрх шилжүүлэх асуудлыг Газрын тухай хуулиар зохицуулна.



ГЭР ХОРООЛЛЫН ГАЗРЫГ ЧӨЛӨӨЛӨН БАРИЛГАЖУУЛАХ



- 19 дүгээр зүйл. Нийтийн эдэлбэр газрыг дахин төлөвлөж байгуулах
- 19.1. Нийтийн эдэлбэрийн газрыг дахин төлөвлөж байгуулах ажлыг энэ хуулийн 15 дугаар зүйлд заасны дагуу хэрэгжүүлнэ.
- 20 дугаар зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагаа
- 20.1. Төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулахдаа сонирхогч этгээдийг оролцох боломжоор тэдгээ хангана.
- 20.2. Төслийн хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах урилгад дараахь мэдээллийг тусгана:
  - 20.2.1. гүйцэтгэх ажлын товч агуулга;
  - 20.2.2. сонгон шалгаруулалтын баримт бичиг, бусад мэдээлэл авах болон төслийн санал ирүүлэх хаяг;
  - 20.2.3. сонгон шалгаруулалтын баримт бичгийн үнэ;
  - 20.2.4. сонгон шалгаруулалтад тавих тусгай шаардлага;
  - 20.2.5. төслийн санал хүлээн авах эцсийн хугацаа;
  - 20.2.6. төслийн саналыг нэхэх хугацаа;
  - 20.2.7. давуу эрх олгох эсэх.
- 20.3. Энэ хуулийн 13.1.2-т заасан төсөл хэрэгжүүлэгч нь сонгон шалгаруулалтад оролцох саналаа төслийн хамт сонгон шалгаруулалтын баримт бичигт заасан хэлбэр, хугацаа, хаягаар аймаг, нийслэлийн Засаг даргад ирүүлнэ.
- 20.4. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь төсөлд оролцох талаар хүсэлт гаргасан хуулийн этгээдийн саналыг ирүүлсэн хугацааны дараагаар бүртгэн хүлээн авна.
- 20.5. Энэ хуулийн 4.4-т заасан саналыг дараахь шалгуур үзүүлэлтээр үнэлэн төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулна.
  - 20.5.1. санхүүгийн чадавхи, түүнийг нотолсон баримт бичиг;
  - 20.5.2. хүний нөөц, удирдлага, ажлын туршлага;
  - 20.5.3. энэ хуулийн 21 дүгээр зүйлд заасан шаардлагыг хангасан төсөл;
  - 20.5.4. төрөөс санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх эсэх талаар нотолсон баримт бичиг;
  - 20.5.5. сонгон шалгаруулалтын баримт бичигт заасан бусад нөхцөл, шаардлага.
- 20.6. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга нь сонгон шалгаруулалтын үнэлгээний хороог байгуулж, сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулна.

■ **21 дүгээр зүйл. Төсөл болон сонгосон талбайд тавигдах шаардлага**

21.1. Төсөл нь дараахь шаардлагыг хангасан байна.

- 21.1.1. энэ хуулийн 4 дүгээр зүйлд заасан зарчимд нийцсэн байх;
- 21.1.2. хотын хөгжлийн ерөнхий төлөвлөгөө, хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөө, газар зохион байгуулалтын төлөвлөгөөтэй уялдсан байх;
- 21.1.3. төслийг хэрэгжүүлэх талбайг сонгосон байх;
- 21.1.4. сонгосон талбай дахь газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авсан байх;
- 21.1.5. төслийг хэрэгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг шийдвэрлэсэн байх;
- 21.1.6. төслийг хэрэгжүүлэх хугацааг тодорхойлсон байх;
- 21.1.7. газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээ, эрх шилжүүлэлт, нэгж талбарын өөрчлөн зохион байгуулалт, нөхөх олговор, төслийн санхүүжилт, төсөл хэрэгжүүлэх арга хэмжээний болон газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийг нүүлгэх, түр суурьшуулах төлөвлөгөө боловсруулсан байх;

21.2. Хотыг дахин хөгжүүлэх талбайг сонгоход тавигдах шаардлага:

- 21.2.1. дэд бүтэц, газар ашиглалтыг сайжруулснаар нийтийн эрх ашигт нийцсэн, хотын хөгжилд онцгой ач холбогдол бүхий газар байх;
- 21.2.2. стратегийн ач холбогдол бүхий инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн зам талбай барьж байгуулах газар байх;
- 21.2.3. инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн зам талбайг холбогдох норм ба дүрмийн дагуу төлөвлөхөд хүрэлцэхүйц хэмжээтэй газар байх;
- 21.2.4. Хот байгуулалтын тухай хуулийн 23 дугаар зүйлд нийцсэн байх.

■ **22 дугаар зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэх ажлын санхүүжилт**

- 22.1. Хотыг дахин хөгжүүлэх ажлыг хэрэгжүүлэхэд шаардагдах хөрөнгийн эх үүсвэрийг дараахь байдлаар шийдвэрлэнэ:
  - 22.1.1. төсөл хэрэгжүүлэгчийн хөрөнгө;
  - 22.1.2. улсын болон орон нутгийн төсөв;
  - 22.1.3. концессын гэрээний дагуу төр, хувийн хэвшлийн түншлэлийн үр дүнд бий болсон хөрөнгө;
  - 22.1.4. ашигт малтмалын ордоос уул уурхайн бүтээгдэхүүн нийлүүлэх замаар төлбөрийн баталгаа гарган бүрдүүлсэн хөрөнгө;
  - 22.1.5. хотын үндсэн хөрөнгийг барьцаалах замаар бүрдүүлсэн хөрөнгө;
  - 22.1.6. гадаад улс, олон улсын байгууллагын хандив тусламж, төсөл, хөтөлбөрийн санхүүжилт;
  - 22.1.7. дараа эргэн төлөгдөх нөхцөлөөр байгуулсан гэрээний үндсэн дээр бизнес, хувийн хэвшлийн байгууллагаас гаргах хөрөнгө;
  - 22.1.8. Засгийн газрын тусгай сан;
  - 22.1.9. Хөгжлийн банкны актив;
  - 22.1.10. Ипотекийн хоёрдогч зах зээлээс үнэт цаас гаргасан эх үүсвэр;
  - 22.1.11. банкны зээл;
  - 22.1.12. газар, үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчийн хөрөнгө;
  - 22.1.13. хувь нийлүүлсэн талбайгаас ашиглаагүй үлдсэн хэсгийг (нөөц талбай) худалдсан, түрээслэний орлого;
  - 22.1.14. бусад эх үүсвэр.
- 22.2. Хотыг дахин хөгжүүлэх дараахь ажлыг улсын төсвөөр санхүүжүүлнэ.
  - 22.2.1. хот, хорооллын чанартай инженерийн бэлтгэл арга хэмжээ бүхий барилга байгууламж барихтай холбогдсон зардал;
  - 22.2.2. хот, хорооллын чанартай инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн зам талбай барихтай холбогдсон зардал;
  - 22.2.3. хотын эдийн засаг, нийгмийн хөгжилд онцгой ач холбогдол бүхий бусад ажлын зардал.

■ **ДӨРӨВДҮГЭЭР БҮЛЭГ:** Төсөлд оролцогч талуудын эрх, үүрэг  
Дөрөвдүгээр бүлэгт төсөлд оролцогч талуудын эрх, үүргийг тодорхойлно.

Энэ бүлгээр иргэдийн болон хэрэгжүүлэгчийн оролцоо, тэдгээрийн эрх, үүргийг тодорхойлж, төсөлд оролцогч талуудын хооронд байгуулах гэрээний талаар тусгаж өгнө.

23 дугаар зүйл. Төсөлд оролцогч иргэдийн оролцоо, эрх, үүрэг

24 дүгээр зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн эрх, үүрэг

25 дугаар зүйл. Төсөлд оролцогч талуудын байгуулах гэрээ

■ **23 дугаар зүйл. Төсөлд оролцогч иргэдийн оролцоо, эрх, үүрэг**

- 23.1. Иргэд дараахь байдлаар оролцоно:
  - 23.1.1. иргэд төсөлд төлөөллийн байгууллагаар дамжуулан оролцоно.
  - 23.1.2. иргэдийн төлөөллийн байгууллагад сонгосон талбай дахь газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчид хамрагдана.
  - 23.1.3. сонгосон талбай дахь газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 51-ээс дээш хувь нь сайн дурын үндсэн дээр эвлэлдэн нэгдэж, иргэдийн төлөөллийн байгууллагыг байгуулна. Иргэдийн төлөөллийн байгууллага нь дүрэмтэй байна. Дүрмийг гишүүдийн олонхийн саналаар батална.
- 23.2. Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын гишүүн бүр саналын нэг эрхтэй байна.
- 23.3. Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын үндсэн үүрэг нь төсөл хэрэгжүүлэх, газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн эрх, ашиг сонирхлыг хамгааж, төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавина.
- 23.4. Иргэдийн төлөөллийн байгууллагын үйл ажиллагаа нь төслийн хүрээнд хэрэгжиж, гэрээнд заасан хугацаагаар дуусгавар болно.

■ **24 дүгээр зүйл. Төсөл хэрэгжүүлэгчийн, эрх, үүрэг**

- 24.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь дараахь эрх, үүрэгтэй:
  - 24.1.1. үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй хамтран хөндлөнгийн эрх бүхий этгээдээр газар, үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг хийлгэх;
  - 24.1.2. сонгосон талбай дахь үл хөдлөх хөрөнгийг худалдах, худалдан авах үнийн саналыг эзэмшигч, өмчлөгчдөд гаргах;
  - 24.1.3. төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбоотой үйл ажиллагааны зардал, хөрөнгийг бүрдүүлэх, захиран зарцуулах;
  - 24.1.4. энэ хуулийн 28.2-т заасан үндэслэл бий болсон тохиолдолд төрөөс үзүүлэх үйлчилгээг хязгаарлах хүсэлтийг аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргах;
  - 24.1.5. энэ хуулийн 28.4-т заасны дагуу албадан чөлөөлөх тухай нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргах;
  - 24.1.6. сонгосон талбай дахь газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн гаргасан хүсэлтийг үндэслэн төлөвлөгөөнд өөрчлөлт оруулах хүсэлт гаргах;
  - 24.1.7. төсөл боловсруулах, хэрэгжүүлэх, газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчтэй гэрээ байгуулах;
  - 24.1.8. төслийн хэрэгжилтийн талаар оролцогч талуудад тайлагнах;
  - 24.1.9. төсөл хэрэгжүүлэхэд байгаль орчны, эрүүл ахуйн, аюулгүй байдлын болон бусад холбогдох дүрэм, журмыг мөрдөх.

■ **25 дугаар зүйл. Төсөлд оролцогч талуудын байгуулах гэрээ**

- 25.1. Төслийг хэрэгжүүлэхэд аймаг, нийслэлийн Засаг дарга, газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигч, төсөл хэрэгжүүлэгч оролцсон гурван талт гэрээ байгуулна.
- 25.2. Гэрээнд дараахь зүйлийг тусгана:
  - 25.2.1. гэрээнд оролцогч талуудын нэр, хаяг, регистрийн дугаар болон улсын бүртгэлийн гэрчилгээний дугаар;
  - 25.2.2. гэрээний хүчин төгөлдөр үйлчлэх хугацаа;
  - 25.2.3. гэрээнд оролцогчдын эрх, үүрэг, хариуцлага;
  - 25.2.4. иргэн, хуулийн этгээдийн газар өмчлөх, эзэмших эрхийн талаархи мэдээлэл;
  - 25.2.5. баригдах орон сууц, бусад барилга байгууламжийн мэдээлэл (давхар, айлын тоо, ерөөний тоо, талбай, холбогдох барилгын зураг, бусад);
  - 25.2.6. эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн гэрчилгээнд урьдчилсан тэмдэглэгээ хийлгэх нөхцөл, хугацаа, эрх шилжүүлэх нөхцөл;
  - 25.2.7. хөдлөх хөрөнгө чөлөөлөх хугацаа;
  - 25.2.8. газар болон үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчдэд олгох нөхөх олговрыг хэмжээ, түүнийг олгох журам, хугацаа;
  - 25.2.9. гэрээг цуцлах нөхцөл;
  - 25.2.10. давагдашгүй хүчин зүйл.



**ТАВДУГААР БҮЛЭГ:** Сонгосон талбай дахь үл хөдлөх хөрөнгө, түүний эрхийг шилжүүлэх

Тавдугаар бүлэгт хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд байгаа үл хөдлөх хөрөнгө, түүний эрхийг шилжүүлэхтэй холбоотой зохицуулалтыг тусгана.

Энэ бүлгээр Хотыг дахин хөгжүүлэх төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбай дахь үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшигч, өмчлөгчийн үл хөдлөх хөрөнгө, түүний эрхийг шилжүүлэх харилцааг зохицуулна.

26 дугаар зүйл. Үл хөдлөх хөрөнгө, түүний эрх шилжүүлэх

**26 дугаар зүйл. Үл хөдлөх хөрөнгө, түүний эрх шилжүүлэх**

26.1.Төсөл хэрэгжүүлэгч нь үл хөдлөх хөрөнгийг өмчлөгч, эзэмшигчтэй нь харилцан тохиролцож, гэрээ байгуулсны үндсэн дээр дараахь аргаар шилжүүлж авна. Үүнд:

- 26.1.1.газрыг газраар солих;
- 26.1.2.газрыг орон сууцаар солих;
- 26.1.3.газрыг худалдах- худалдан авах;
- 26.1.4.орон сууцыг орон сууцаар солих;
- 26.1.5.орон сууцыг худалдах- худалдан авах;

26.2.Сонгосон талбайд аж ахуйн үйл ажиллагаа эрхэлж байгаа иргэн, хуулийн этгээдийн үл хөдлөх хөрөнгийг эрх бүхий үнэлгээний байгууллагаар үнэлүүлж, төсөл хэрэгжүүлэгч үнийг санал болгоно.

26.3.Хэрэв тухайн үл хөдлөх эд хөрөнгө нь гуравдагч этгээдийн барьцаанд байгаа бол төсөл хэрэгжүүлэгч нь төслийн тухай уг этгээдэд мэдэгдэх бөгөөд Иргэний хууль, Үл хөдлөх эд хөрөнгийн барьцааны тухай хуульд заасан журмын дагуу зохицуулна.

26.4.Эрх шилжүүлэх, улсын бүртгэлд бүртгэхтэй холбогдсон харилцааг Эд хөрөнгө өмчлөх эрх, түүнтэй холбоотой эд хөрөнгийн бус эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд зааснаар зохицуулна.

**ЗУРГАДУГААР БҮЛЭГ:** Хяналтын тогтолцоо

Зургадугаар бүлэгт хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хяналтын тогтолцооны талаар тусгана.

Энэ бүлгээр хотыг дахин хөгжүүлэх төслийн хэрэгжилтэнд хяналт тавих чиг үүрэг бүхий хяналтын хороотой холбоотой харилцааг зохицуулна.

27 дугаар зүйл. Хяналтын хороо

**27 дугаар зүйл. Хяналтын хороо**

27.1.Төслийн хэрэгжилтэд хяналт тавих чиг үүрэг бүхий хяналтын хороо (цаашид "хороо" гэх)-г тухайн засаг захиргаа, нутаг дэвсгэрийн нэгжийн удирдлага, газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн төлөөллийн байгууллага, мэргэжлийн байгууллагын төлөөллийг оролцуулан байгуулна. Уг хороог төсөл хэрэгжүүлэх шийдвэр гарсны дараа тухайн шатны Засаг даргын шийдвэрээр байгуулна.

27.2.Хороо нь таваас доошгүй, сондгой тооны гишүүдээс бүрдэнэ.

27.3.Хорооны бүрэн эрх нь гурван талт гэрээний хугацаанд хэрэгжинэ.

27.4. Хорооны бүрэн эрх:

27.4.1.төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналт тавих, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой гомдол, саналыг хэлэлцэх;

27.4.2.нөхөх олговрын хэмжээг тогтоох зорилгоор үнэлгээ хийх ажлыг зохион байгуулах.

27.5.Хороо нь өөрийн дүрэмтэй байна. Дүрмийг гишүүдийн олонхийн саналаар батална.

27.6.Хорооны даргыг хорооны гишүүдийн олонхийн саналаар сонгоно.

27.7. Хороо нь олонхийн саналаар шийдвэр гаргана.

27.8.Төслийн хэрэгжилтэд хөндлөнгийн хяналтыг холбогдох шатны мэргэжлийн хяналтын байгууллага хэрэгжүүлнэ.

**ДОЛДУГААР БҮЛЭГ:** Албадан чөлөөлөх үйл ажиллагаа (Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хязгаарлалт)

Долдугаар бүлэгт хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааг дэмжээгүй иргэн, хуулийн этгээдийг нөхөх олговортойгоор албадан чөлөөлөх талаар тусгана.

Энэ бүлгээр хотыг дахин хөгжүүлэх төслийг дэмжээгүй иргэн, хуулийн этгээдтэй тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд төрөөс үзүүлэх үйлчилгээг хязгаарлах, нөхөх олговортойгоор албадан чөлөөлөх талаарх харилцааг зохицуулна.

28 дугаар зүйл. Албадан чөлөөлөх үйл ажиллагаа (Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хязгаарлалт)

**28 дугаар зүйл. Албадан чөлөөлөх үйл ажиллагаа (Хотыг дахин хөгжүүлэх үйл ажиллагааны хязгаарлалт)**

28.1. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь энэ хуулийн 14.5.1.г-д зааснаар сонгосон талбай дахь газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийн 80-аас доошгүй хувийн зөвшөөрөл авсан өдрөөс хойш 20 хоногийн дотор төслийг дэмжээгүй газар болон үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгч, эзэмшигчдийг төсөлд хамруулах талаар үнэлгээний тохиролцоо.

28.2. Тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд төрөөс үзүүлэх үйлчилгээг хязгаарлах хүсэлтийг холбогдох бичиг баримтын хамт аймаг, нийслэлийн Засаг даргад гаргана.

28.3. Аймаг, нийслэлийн Засаг дарга энэ хуулийн 28.2-т заасны дагуу ирүүлсэн хүсэлтийг хянаж, 10 хоногийн дотор дараах байдлаар шийдвэрлэнэ.

28.3.1. Дулаан, цахилгаан болон усан хангамжийг хязгаарлах;

28.3.2.Тухайн этгээдтэй холбогдох засаг захиргааны үйлчилгээг хязгаарлах;

28.3.3.Тухайн газар, үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой аливаа эрх шилжүүлэх гэх мэт эрхийг хязгаарлах;

28.3.4.Тухайн газар, үл хөдлөх хөрөнгөд олгогдох зөвшөөрлийг зогсоох;

28.3.5.Тухайн газар, үл хөдлөх хөрөнгийн зэргэлдээ байрлах нийтийн эзэмшлийн зам талбай, барилга байгууламж ашиглах эрхийг хязгаарлах.

28.3.6. Шийдвэрийг биелүүлээгүй хоног тутамд торгууль тавьж, олгох нөхөх олговроос хасч тооцох;

28.4. Төсөл хэрэгжүүлэгч нь энэ хуулийн 28.3-т заасан арга хэмжээг авсан өдрөөс хойш 30 хоног өнгөрч тохиролцоонд хүрээгүй тохиолдолд нөхөх олговортойгоор албадан чөлөөлөх тухай нэхэмжлэлийг шүүхэд гаргана.

28.5. Шүүхийн шийдвэрээр албадан чөлөөлөх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэхэд хүнлэг бус, хэрцгий хандахыг хориглоно.

**НАЙМДУГААР БҮЛЭГ:** Хариуцлага

Наймдугаар бүлэгт Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж зөрчигчид хүлээлгэх хариуцлагатай холбоотой харилцааг тодорхойлно.

29 дүгээр зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж зөрчигчдэд хүлээлгэх хариуцлага

30 дугаар зүйл. Хууль хүчин төгөлдөр байх

■ 29 дүгээр зүйл. Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж зөрчигчдэд хүлээлгэх хариуцлага

29.1. Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж зөрчсөн нь эрүүгийн хариуцлага хүлээлгэхээргүй бол шүүгч буюу улсын байцаагч дор дурдсан захиргааны шийтгэл ногдуулна:

29.1.1. Төсөл хэрэгжүүлэх талаар иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэр гарснаас хойш төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн барилга байгууламж барихаар төлөвлөсөн газарт шинээр барилга байгууламж барих, газар эзэмших, ашиглах, өмчлөх эрх олгосон, эрх шилжүүлсэн албан тушаалтанг хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг *таваас арав дахин* нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох;

29.1.2. Төсөл хэрэгжүүлэх талаар иргэдийн Төлөөлөгчдийн Хурлын шийдвэр гарснаас хойш төсөл хэрэгжүүлэхээр сонгосон талбайд болон хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний дагуу инженерийн бэлтгэл ажил, инженерийн болон нийгмийн дэд бүтэц, нийтийн эзэмшлийн барилга байгууламж барихаар төлөвлөсөн газарт байгаа барилга байгууламжид дураараа өргөтгөл, шинэчлэл хийсэн, бусдад шилжүүлсэн, түрээслэсэн, шинээр барилга байгууламж барьсан, нүүн ирж суурьшсан иргэнийг хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг *таваас арав дахин* нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг *гучаас дөч дахин* нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох;

29.1.3. Гэрээний үүргээ биелүүлээгүй, эсхүл зохих ёсоор биелүүлээгүй иргэнийг хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг *таваас арав дахин* нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээд болон төсөл хэрэгжүүлэгчдийг *гучаас дөч дахин* нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох;

29.1.4. Албадан чөлөөлөх үйл ажиллагаанд саад учруулсан иргэнийг хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээг *таваас арав дахин* нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр, хуулийн этгээдийг *гучаас дөч дахин* нэмэгдүүлсэнтэй тэнцэх хэмжээний төгрөгөөр торгох;

29.2. Хотыг дахин хөгжүүлэх тухай хууль тогтоомж зөрчигчдэд хариуцлага хүлээлгэсэн эсэхийг харгалзахгүйгээр бусдад учруулсан хохирлыг нь хууль тогтоомжид заасны дагуу нөхөн төлүүлэх буюу арилгуулна.

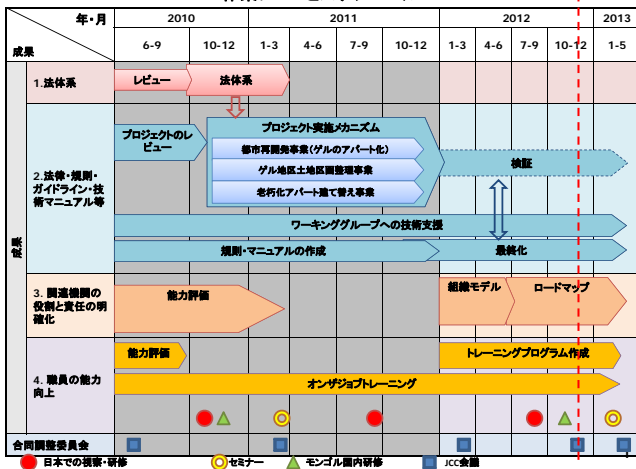
29.3. Энэ хуулийг зөрчсөн гэм буруутай албан тушаалтанд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

**30 дугаар зүйл.**

30.1. Энэ хуулийг 2012 оны ... дугаар сарын ... -ний өдрөөс эхлэн дагаж мөрдөнө.

**АНХААРАЛ ТАВЬСАНД  
БАЯРЛАЛАА**

作業フローとスケジュール



今後の作業方針・スケジュール

1. 都市再開発法の国会承認プロセスを注視
  - 11月、省、内閣及び今秋の国会での審議の為の準備
2. 都市再開発法に関連する7つ規則案の策定
  - 12月末を目途に、ALAGaCの新ワーキングチームによるドラフト作成
3. 都市再開発法の運用を行う為の組織体制の整備(UB市)
  - ゲル地区住宅プロジェクト、土地局、建設都市計画開発局との役割・権限の調整
4. 人材育成・能力強化プログラムの実施(UB市)
  - 各種プログラムの実施
  - 建設開発センターにおける再開発事業研修プログラムの作成

The 4<sup>th</sup> Joint Coordination Committee (JCC)開催: 11月20日

- 新メンバーに対するこれまでの成果確認と今後のスケジュール確認
- JICA本部による評価ミッションの来モ(実績と成果の評価と、成果をより高めるための追加すべき活動提案)

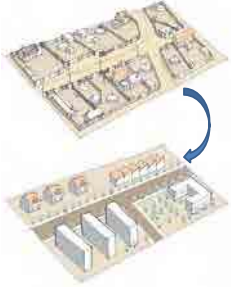
人材育成・能力強化のための研修プログラム

研修	目的	日程
1) 土地区画整理事業のOJT	・土地区画整理事業手法に関して、理解を深める	継続中
2) 日本での高官研修	・地方自治体における都市開発事業推進ための行政管理システムの理解 (組織体制、財政・予算化、職員研修システム、市民参加など)	9月19日~26日 実施済み
3) 日本での実務者研修	・日本における都市再開発事業の実施経験について知識共有 ・地方自治体における都市開発事業推進ための行政管理システムの理解 (組織体制、財政・予算化、市民参加など)	10月1日~20日 実施済み
4) アパート建替え事業日蒙合同ワークショップ	・老朽アパート建替え事業の日本事例を紹介 ・老朽アパート建替え事業のモンゴルでの最適手法の検討	11月6日~8日 予定
5) 技術セミナー	・都市再開発事業の実施マニュアルの普及	2013年2月 予定
6) 市民への広報	・都市再開発事業について、市民理解の増進 ・リーフレット・ビデオ作成とメディアの活用	2013年2月 予定

## **Appendix 6: Presentation Materials for the 6th Joint Task Force Meeting**



## 都市再開発法案について -モンゴル国都市開発実施能力向上プロジェクト- (MUGCUP)



2013年5月23日 6<sup>th</sup> Joint Taskforce Meeting  
MUGCUPチーム

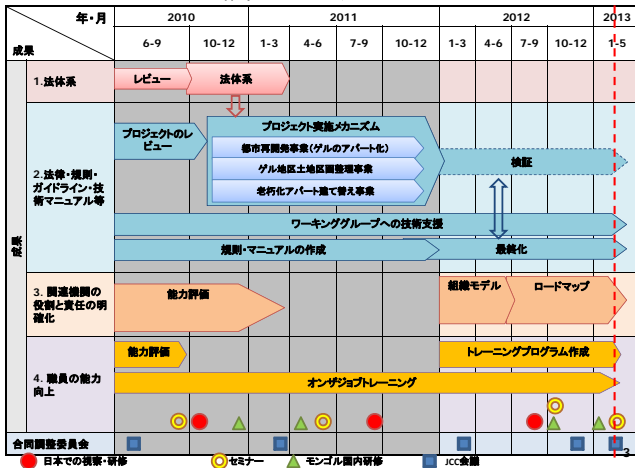
1

### 説明項目

- ➡ 1. プロジェクトチームの作業進捗報告  
(2010年6月～2013年5月中旬)
2. 【成果1, 2】都市再開発に係る法体系と実施規則等の策定
3. 【成果3, 4】都市再開発事業推進のための能力向上(組織・人材)
4. 今後の方針

2

### 作業フローとスケジュール



3

### JCC及びタスクフォース等での協議会開催状況

協議	日付
タスクフォース協議	2010年6月30日
第1回JCC	2010年7月2日
第1回合同タスクフォース協議	2010年9月2日
都市開発タスクフォース協議	2010年9月15日
法制度タスクフォース協議	2010年12月9日
都市再開発グループ協議	2010年12月10日
ゲル地区再開発グループ協議	2011年2月23日
アパート地区再開発グループ協議	2011年3月7日
第2回合同タスクフォース協議	2011年3月11日
第2回JCC	2011年3月15日
都市再開発グループ協議	2011年9月8日
老朽化アパート建替グループ協議	2011年9月13日
法制度タスクフォース協議	2011年11月30日
第3回合同タスクフォース協議	2012年2月13日
第3回JCC	2012年2月16日
第4回合同タスクフォース協議	2012年6月7日
第5回合同タスクフォース協議	2012年11月2日
第4回JCC	2012年11月20日
大臣委員会検討会	2013年1月30日
第6回合同タスクフォース協議	2013年5月23日
第5回JCC	2013年5月24日



4

### ワークショップ・セミナー等の開催

協議	日付
The first seminar	September 2, 2010
The first year study tour in Japan	October 4 - 9, 2010
Three day learning session	November and December 2010
The second learning session on land readjustment project	on April 25-27, 2011
The second year seminar	June 23, 2011
The second year training in Japan	September 25 to October 8, 2011
The third year study tour targeting higher rank officials in Japan	September 19 to 26, 2012
The third year training in Japan targeting for officials	October 1 to 20, 2012
The third learning session on old apartment reconstruction project	November 6-7, 2012
The third seminar on old apartment reconstruction project	November 8,
The citizen seminar on urban redevelopment project	March 11, 2013
The workshop on rules and regulations of urban redevelopment law	March 12, 2013
Technical workshop on project implementation planning and right conversion planning	April 23, 2013
Technical seminar on the draft urban redevelopment project manual	April 26, 2013
Final seminar	May 28, 2013

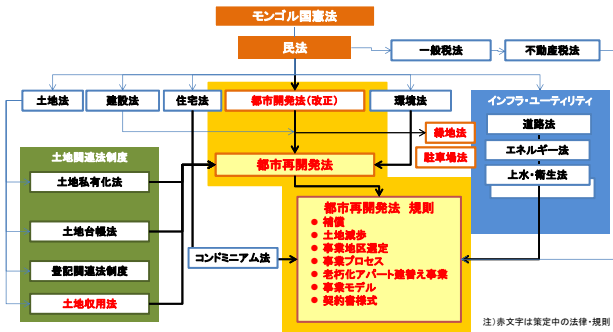
5

### 説明項目

1. プロジェクトチームの作業進捗報告  
(2010年6月～2013年5月中旬)
- ➡ 2. 【成果1, 2】都市再開発に係る法体系と実施規則等の策定
3. 【成果3, 4】都市再開発事業推進のための能力向上(組織・人材)
4. 今後の方針

6

## モンゴル国都市計画・都市開発の全体法体系の提案



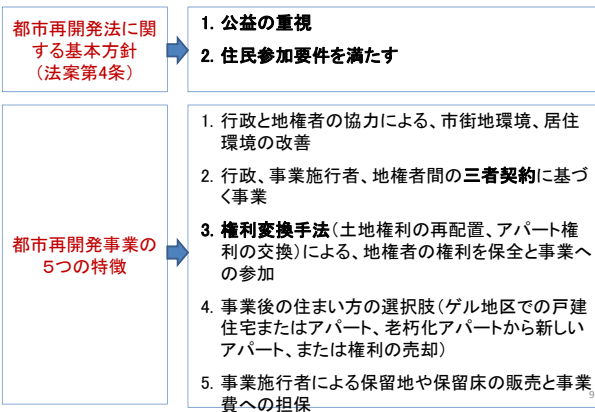
7

## 関連法との調整

- 改訂土地関連法
  - 占有権、使用権の扱い
- 改訂都市開発法
  - 「地区詳細計画」と都市再開発事業における「事業実施計画」との関連
- 土地収用法 (予定)
  - 都市再開発事業は土地収用法の対象外とする
  - 再開発事業における補償の扱い

8

## 都市再開発法の基本理念



## 事業タイプ

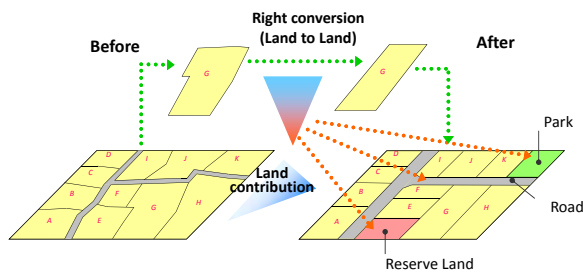
都市再開発事業には5つの種類があります。

- 都市計画・都市開発・建築基準に適合しない市街地の再開発事業
- 老朽化建築物建替え事業
- ゲル地区土地区画整理事業
- ゲル地区再開発事業
- 公有地の再開発事業



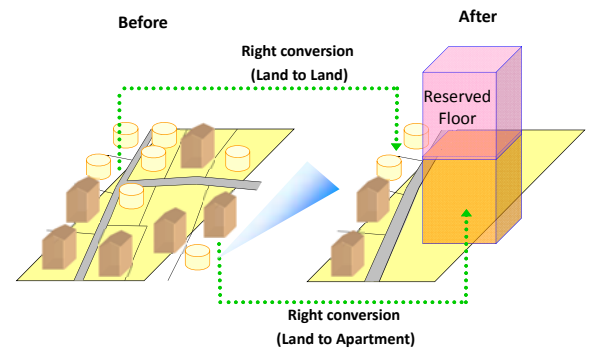
10

## ゲル地区土地区画整理事業



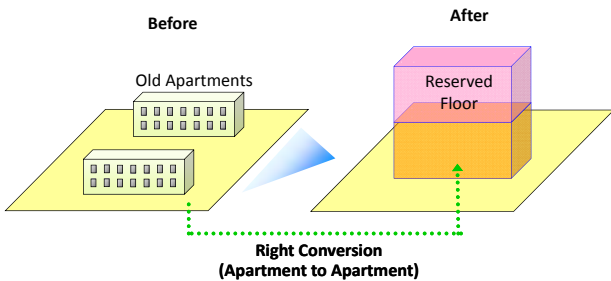
11

## ゲル地区再開発事業



12

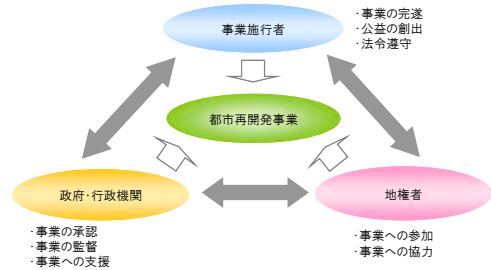
## 老朽化アパート建替事業



13

## 三者の協同による事業推進

- 都市再開発事業では、政府・行政機関、事業施行者、地権者の協同により事業を行います。



14

## 都市再開発法関連規則策定

### 課題別の規則策定

#### 都市再開発法の関連規則

1. 補償金算定方式・支払事項
2. 土地減歩
3. 事業地区選定
4. 事業プロセス
5. 老朽化建築物建替え事業
6. 事業モデル
7. 契約書様式

#### 関連規則策定ワーキンググループ

- 議長：ALAGaC土地関連都市開発局長
- 事務局：ALAGaC都市開発計画課
- メンバー：
  - ALAGaC土地関連都市開発局各課
  - ウランバートル市基本計画局(旧建設都市開発・計画局)
  - ウランバートル市資産管理局(旧土地局)

事業プロセスの理解促進のために

行政者・事業者向け

関連規則策定のための基本指針

事業運営マニュアル

事業者・関係者・市民向け

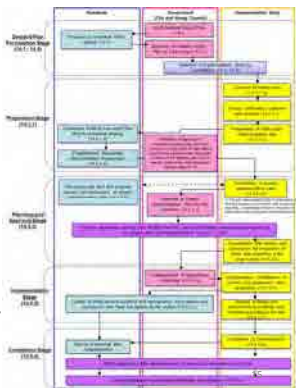
再開発事業市民向けブックレット

再開発事業促進ビデオ

16

## 都市再開発事業のプロセス(法案第13条)

- 詳細計画策定、準備、計画及び認可、事業実施、事業完了の段階それぞれについて、政府、施行者(県知事・市長若しくは法人)、住民の役割や合意プロセスが明確に規定されています。
  - 住民の権利: 事業計画に対する80%以上の住民合意、住民代表機関の設立
  - 事業計画の作成: 権利変換計画や資金計画を含む計画の作成と市長・県知事承認
  - 三者契約: 契約内容の明確化
  - 監督委員会の設立: 事業の監督、意見受付、補償金算定



## 事業実施マニュアル(案)の作成

### 1. 事業運営マニュアル

- 事業計画策定編
- 事業実施編

事業運営マニュアルは、ウヌル北地区での基本計画・事業計画をベースに作成中



17

## 都市再開発法の制定と併せた今後の課題

- 関連規則の作成: 都市再開発法と併せた承認手続き  
→ WGにより早期のドラフト完成を目指す
- 関連法との調整: 特に土地関連法、都市開発法  
→ WGとの調整
- 実施体制の強化: 法制度に基づく円滑な事業実施に向けて、特にUB市側の組織体制の確立、業務分掌の明確化、人材強化が重要  
→ UB市条例案と再開発法との調整及び事業実施マニュアルの活用
- 資金調達: 特に民間事業者に対する資金支援が必要  
→ MUGCUP資金メカニズム調査の継続的な実施
- 市民の理解・啓発: 「再開発」の概念や住民の権利・義務に対する理解の促進を図る  
→ 市民向けビデオ、リーフレット、ブックレット、啓発プログラムの活用

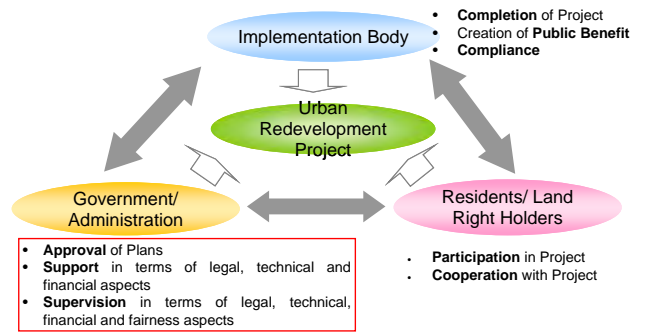
18

### 説明項目

1. プロジェクトチームの作業進捗報告  
(2010年6月～2013年5月中旬)
2. 【成果1, 2】都市再開発に係る法体系と実施規則等の策定
- ➡ 3. 【成果3, 4】都市再開発事業推進のための能力向上  
(組織・人材)
4. 今後の方針

19

### Roles and Responsibilities of the Government in the Urban Redevelopment Project Implementation



### 組織・能力強化にかかる提案

#### 法・規則の整備

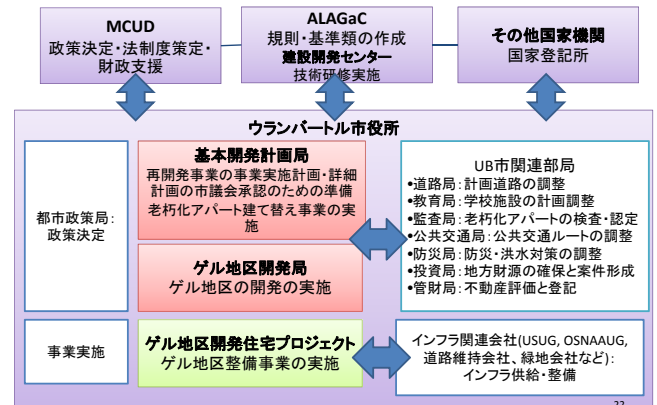
1. **ワーキンググループの継続**: 関連法制度間、関係部局間での調整機能の強化
2. **再開発事業の継続と推進**: 市によって実施されている再開発事業から得られる教訓の法制度・マニュアルへの反映

#### 実施体制の整備

3. **事業担当部局の組織強化: UB市における組織間の業務分担および連携強化**: UB市再開発事業関係職員の事業推進に向けた実施能力の向上
4. **事業資金の確保**: 政府による各種補助制度の充実(都市再開発基金の設立含む)、事業会計の独立
5. **人材育成のための研修・トレーニングの充実**: マニュアルの活用、建築開発センターにおける再開発事業研修コースの追加、研修講師となるMCUDおよび市役所職員の能力向上

21

### 事業担当部局の組織強化 事業推進に向けた組織体制と役割分担



22

### 説明項目

1. プロジェクトチームの作業進捗報告  
(2010年6月～2013年5月中旬)
2. 【成果1, 2】都市再開発に係る法体系と実施規則等の策定
3. 【成果3, 4】都市再開発事業推進のための能力向上(組織・人材)
- ➡ 4. 今後の方針

23

### 今後のスケジュール

	2013			2014			2015			2016		
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	
都市再開発法の発布	○											
関連規則の制定	○											
UG市優先ゲル地区整備事業の実施	→											
UG市再開発法に準拠した事業の促進	→											
関連規則・マニュアルの見直し					○				○		○	
JICA支援	→											
MUGCUP	→											
長期専門家	→											
MUGCUP-II	→											

24



## Activities of MUGCUP-II

---

### **OUTPUT-1: Improvement of the Rules and Regulations for URD**

- To Monitor the implementation process of on-going URD Projects in compliance with the URD Law;
- To formulate typical URD projects , based on the URD Law and its rules and regulations;
- To Improve the rules and regulations to facilitate practical solutions

### **OUTPUT-2: Monitoring of Financial Mechanism for “Urban Redevelopment Project”**

- To monitor the implementation of a JICA Program Loan (to be established)
- To establish a mechanism to provide technical assessment on the loan

### **OUTPUT-3: Enhancement of Project Management Capacity**

- To organize a Comprehensive Human Capacity Program for URD
- To promote a Trainers’ Training Program

25

## **Appendix 7: Case Study of an Urban Redevelopment Project in North Unur**

# **Case Study of an Urban Redevelopment Project in North Unur**

Preliminary Detailed District Plan and Implementation Plan

May 2013

**JICA Project Team**





# Contents

<b>1. INTRODUCTION</b> .....	1
<b>1.1 CASE STUDY OBJECTIVE</b> .....	1
<b>1.2 STUDY AREA</b> .....	1
<b>1.3 APPROACH</b> .....	2
<b>2. DETAILED DISTRICT PLAN FOR URBAN REDEVELOPMENT</b> .....	4
<b>2.1 INTRODUCTION</b> .....	4
<b>1) Objective of Detailed District Plan</b> .....	4
<b>2) Formulation of the Detailed District Plan</b> .....	4
<b>2.2 SITUATIONAL ANALYSIS</b> .....	5
<b>1) Approach</b> .....	5
<b>2) Existing Conditions</b> .....	6
<b>3) Urban Environmental Factors</b> .....	21
<b>4) Technical Indicators</b> .....	23
<b>5) Urban Development Issues</b> .....	24
<b>6) Planning Conditions</b> .....	24
<b>2.3 ORIENTATION OF TOWN DEVELOPMENT</b> .....	26
<b>1) Approach</b> .....	26
<b>2) Vision</b> .....	26
<b>3) Development Strategy</b> .....	26
<b>4) Urban Structure</b> .....	27
<b>2.4 CONCEPTUAL PLAN</b> .....	32
<b>1) Population Forecast and Major Urban Facility Plans</b> .....	32
<b>2) Conceptual Land Use Plan</b> .....	32
<b>2.5 DEVELOPMENT PROGRAM</b> .....	34
<b>1) Objective</b> .....	34
<b>2) Development Orientation</b> .....	34
<b>3) Implementation Measures and Schedules</b> .....	34
<b>3. IMPLEMENTATION PLAN FOR THE MODEL URBAN REDEVELOPMENT PROJECT</b> .....	36
<b>3.1 INTRODUCTION</b> .....	36
<b>1) Objective of the Implementation Plan</b> .....	36
<b>2) Selection of Model Area</b> .....	36
<b>3) Formulation of the Implementation Plan</b> .....	37
<b>3.2 DESIGNATION OF PROJECT BOUNDARY</b> .....	38
<b>3.3 SITUATION ANALYSIS</b> .....	39
<b>1) Compilation and Assessment of Current Situation</b> .....	39
<b>2) Conduct of Public Opinion Survey</b> .....	39

3)	<b>Identification of Planning Conditions</b> .....	41
3.4	<b>ORIENTATION OF URBAN REDEVELOPMENT PROJECT</b> .....	41
3.5	<b>URBAN REDEVELOPMENT PLAN</b> .....	42
1)	<b>Population Forecast</b> .....	42
2)	<b>Road Plan</b> .....	42
3)	<b>Park and Greenery Plan</b> .....	45
4)	<b>Public Facilities</b> .....	45
5)	<b>Apartment Plan</b> .....	45
3.6	<b>LAND USE PLAN</b> .....	46
3.7	<b>LAND EVALUATION</b> .....	47
1)	<b>Measure of Land Evaluation</b> .....	47
2)	<b>Evaluation of Current Land Prices through Rights Conversion</b> .....	47
3)	<b>Evaluation of Post Project Land Prices through Cost Recovery</b> .....	48
4)	<b>Evaluation of Post Project Land Prices through Capitalization</b> .....	49
5)	<b>Land Prices in Model Area</b> .....	50
3.8	<b>FRAMEWORK OF THE URBAN REDEVELOPMENT PROJECT</b> .....	51
1)	<b>Summary of Project Framework</b> .....	51
2)	<b>Base Plan (without subsidy)</b> .....	52
3)	<b>Alternative Plan (with subsidy)</b> .....	54
3.9	<b>RIGHTS CONVERSION PLAN</b> .....	56
1)	<b>Objective of Rights Conversion Plan</b> .....	56
2)	<b>Process of Rights Conversion Planning</b> .....	56
3)	<b>Current Land Rights</b> .....	56
4)	<b>Orientation of Land Rights Conversion</b> .....	57
5)	<b>Land Rights Conversion Framework</b> .....	59
4.	<b>IMPLEMENTATION BODY AND IMPLEMENTATION SCHEDULE</b> .....	61
4.1	<b>IMPLEMENTATION BODIES</b> .....	61
4.2	<b>IMPLEMENTATION SCHEDULE</b> .....	61
5.	<b>RECOMMENDATIONS</b> .....	62

## 1. Introduction

### 1.1 Case Study Objective

This study aimed to improve the ger area in North Unur through land readjustment and urban redevelopment with the support of the JICA Project Team carrying out “The Project on Capacity Development in Urban Development Sector in Mongolia (MUGCUP)”. The objectives of this case study are as follows:

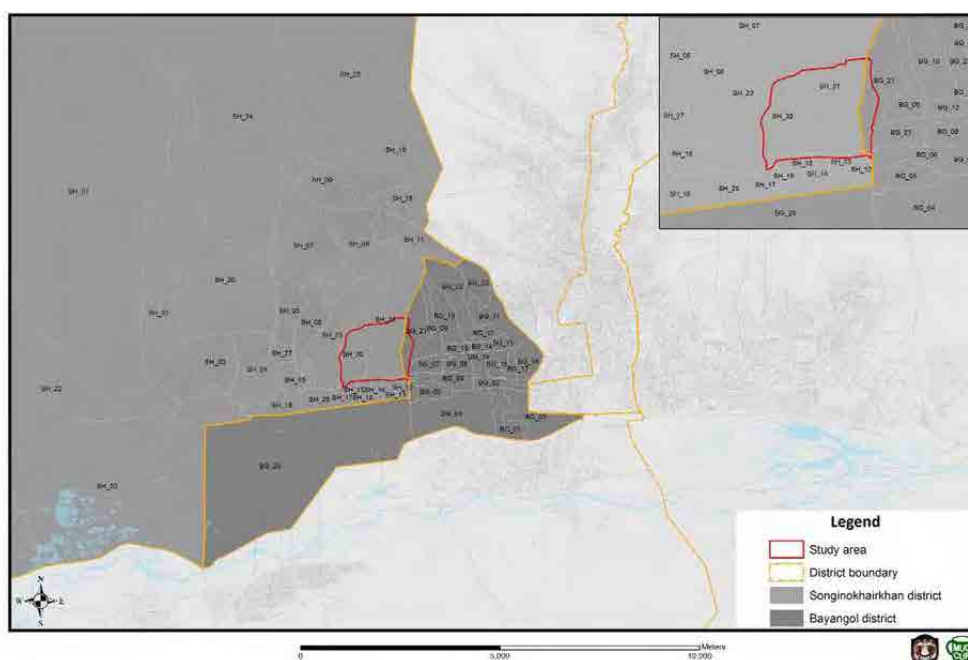
- To formulate a detailed district plan on urban redevelopment in North Unur,
- To formulate an implementation plan including a rights conversion plan for a model area in North Unur, and
- To establish a sense of ownership of the study process and outcomes by the project team to be established within the Land Department of Ulaanbaatar City.

Data and information on the socio-economy, land use, land rights, conditions of transportation and technical infrastructure, among others, were collected in the course of this study. This Study results will serve as reference for the city government when developing laws, bylaws and technical manuals for urban redevelopment project and implementation mechanism models.

### 1.2 Study Area

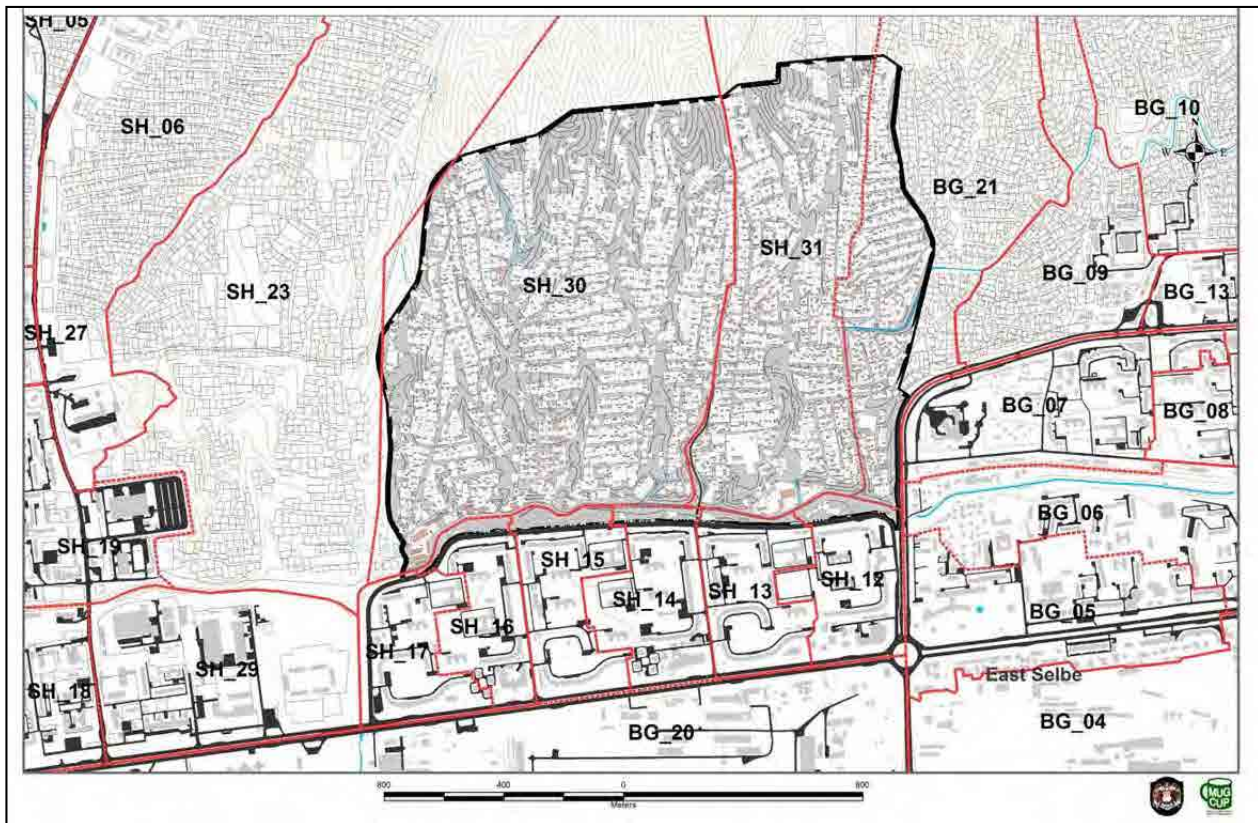
The study area straddles the districts of Songinokhairhan and Bayangol, encompassing a total area of 238 ha (see Figure 1.2.1). The area covers parts of eight khoroos (subdistricts) in Songinokhairhan, namely the 12<sup>th</sup>, 13<sup>th</sup>, 14<sup>th</sup>, 15<sup>th</sup>, 16<sup>th</sup>, 17<sup>th</sup>, 30<sup>th</sup> and 31<sup>st</sup> khoroos in Songinokhairhan district, as well as the western area of the 21<sup>st</sup> Khoroos in Bayangol district (see Figure 1.2.2).

**Figure 1.2.1 Study Area in North Unur by District Boundary**



Source: MUGCUP Team

**Figure 1.2.2 Study Area in North Unur by Khoroo Boundary**



Source: MUGCUP Team

### 1.3 Approach

This study was implemented by the Project Team of the Land Department of Ulaanbaatar City with the guidance of the MUGCUP Team. The approaches of this study are as follows:

- 1) Study contents and outputs are shown in Table 1.2.1.
- 2) Secondary data collected by the MUGCUP Team and the Land Department were used together with the results of field survey and interview survey.

**Table 1.2.1 Study Contents and Outputs**

Item	Contents	Outputs
1. Detailed District Plan	1.1 Situation Analysis	Evaluation of the urban environment, urban development issues, and planning conditions
	1.2 Orientation of Town Development	Vision, Development strategies, Map of basic urban structure
	1.3 Conceptual Plan	Population plan, plan for major facilities, basic conceptual plan
	1.4 Development Program	Lists of projects and programs, General implementation schedule
2. Implementation Plan	2.1 Project Boundary	Map of project boundary and rationale
	2.2 Situation Analysis	Topographical map, data on and map of current land rights, buildings, infrastructure, land and apartment prices, on-going urban development projects, and summary of residents' opinions, and planning conditions



Item	Contents	Outputs
2. Implementation Plan	2.3 Orientation of Urban Redevelopment Project	Orientation of land use plan, road plan, green and park plan, utility plan, public service facility plan, apartment plan, map of planned urban structure
	2.4 Urban Redevelopment Plan	Population plan, road plan, water drainage plan, land reclamation plan, public service facility plan, apartment plan
	2.5 Land Use Plan	Map of land use plan, and the Areas
	2.6 Land Evaluation	Land prices of before and after project
	2.7 Framework of Urban Redevelopment Project	Project frame of urban redevelopment project (original and planned land use, land contribution plan, reserve land plan, project expenses and project cost)
	2.8 Rights Conversion Plan	Orientation of rights conversion, data on and framework of rights conversion
	2.9 Implementation Body and Schedule	Implementation body and schedule of urban redevelopment and related projects
	2.10 Recommendations	Activities and tasks to establish urban redevelopment projects

Source: MUGCUP Team

## 2. Detailed District Plan for Urban Redevelopment

### 2.1 Introduction

#### 1) Objective of Detailed District Plan

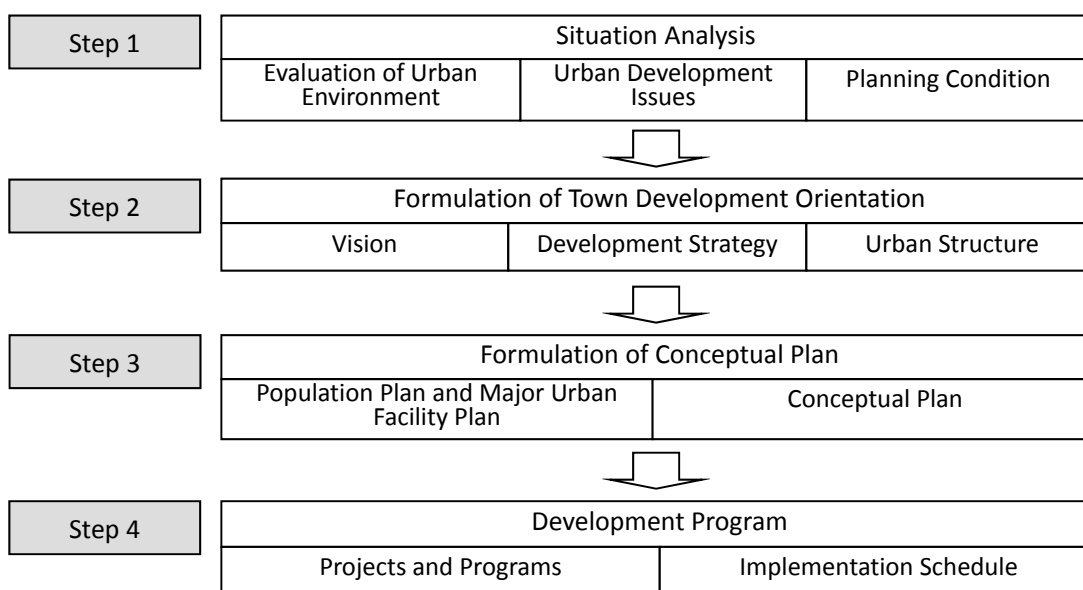
The District Detail Plan on Urban Redevelopment was formulated as part of an urban master plan. It consists of a development orientation, land use plan and plan for major urban facilities. This detailed plan will be proposed to the public and private sectors to build consensus among stakeholders and residents to realize urban redevelopment.

#### 2) Formulation of the Detailed District Plan

The process of formulating the District Detailed Plan on Urban Redevelopment is shown in Figure 2.1.1. The process consisted of four steps with their respective objectives as explained below.

- **Step 1 : Situation Analysis** showed the current conditions in the study area and identified current issues and planning conditions for future urban redevelopment.
- **Step 2: Formulation of Town Development Orientation** set the vision and identified the development orientation and strategies for land use, transportation, as well as parks and greenery, giving due consideration to the current situation.
- **Step 3: Formulation of Conceptual Plan** covered population forecasting and development of plans for major urban facilities. These plans addressed requirements for land use, transportation, as well as parks and greenery based on town development orientation. A map of the basic conceptual plan was made.
- **Step 4: Development of Implementation Measures** proposed implementation measure, development schedules, and the implementation body to realize the basic conceptual plan.

**Figure 2.1.1 Formulation of District Detailed Plan for Urban Redevelopment**



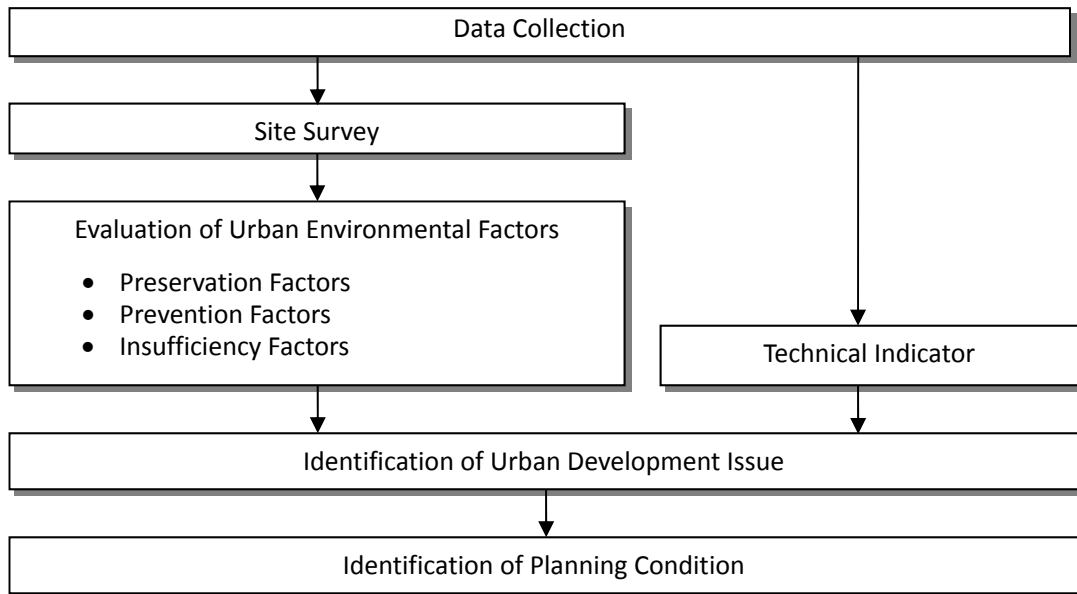
Source: MUGCUP Team

## 2.2 Situational Analysis

### 1) Approach

The process of analyzing the current situation is shown in Figure 2.2.1.

**Figure 2.2.1 Process of Situation Analysis**



Source: MUGCUP Team

Collected data and information for this study are shown in Table 2.2.1.

**Table 2.2.1 Collected Data and Information**

Item	Contents	Outputs
1 Population	<ul style="list-style-type: none"> <li>Population, household and population structure</li> <li>Developed data from statistics of city and khoroo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Population and number of households</li> <li>No. of population per household</li> </ul>
2 Land use	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing land use with ger area, roads, schools, stores, public facilities, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Land use area</li> <li>Map of current land use</li> </ul>
3 Land rights	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing land rights categorized as private and state owned lands</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data on current land rights</li> <li>Map of current land rights</li> </ul>
4 Building	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing ger, detached house and other buildings</li> <li>Maps of building uses other than residential based on site survey</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Map of Houses and buildings</li> </ul>
5 Utility and public service	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing utilities and public service facilities such as roads, water supply, water kiosks, sewerage, electricity, heating, school, kindergarten, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maps of technical infrastructure</li> <li>Maps of public service facilities</li> <li>Data on schools and kindergartens</li> </ul>
6 Topography and natural environment	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing topography and slope conditions</li> <li>Disaster risks and disaster-affected areas</li> <li>Existing natural, historical and cultural resources</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Topographical map</li> <li>Maps of disaster risks</li> <li>Map of natural, historical and cultural resources</li> </ul>
7 Development History	<ul style="list-style-type: none"> <li>History of urbanization and land privatization in target area</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Map of development history</li> </ul>
8 Higher-level plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Outline of higher-level plans (city master plan and detailed plan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Outline of city master plan</li> <li>Outline of detailed plan</li> </ul>
9 Urban development project	<ul style="list-style-type: none"> <li>Related urban development projects and plans (trunk roads, technical infrastructure, parks and greenery and private development)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Outline of urban development projects</li> <li>Location map of urban development projects</li> </ul>

Source: MUGCUP Team

## 2) Existing Conditions

### a) Population

In 2012, the total population in the study area was 15,549 and the total number of household was 3,691, with an average size of 4.2 persons. Table 2.2.2 shows the data on population and households in the study area based on the previous administrative boundary. Most residents in the study area live in gers or simple houses without amenities such as water supply, sewerage and heating systems. Only 33 households live in detached houses which have such utilities provided by either the city or installed by the households themselves.

**Table 2.2.2 Population and Housing Types in the Study Area**

Khoroo	Total		Detached house		Simple house		Ger		Homeless	
	Population	Number of HHs	Population	Number of HHs	Population	Number of HHs	Population	Number of HHs	Population	Number of HHs
SH12	2,511	701	92	20	1,186	319	1,227	359	6	3
SH13	2,281	562	7	2	1,073	287	1,190	269	11	4
SH14	4,486	1,034	18	5	1,931	450	2,483	564	54	15
SH15	1,949	422	0	0	985	230	964	192	0	0
SH17	2,193	454	0	0	871	256	1,322	198	0	0
BO9	2,129	518	34	6	1,086	266	1,009	246	0	0
Total	15,549	3,691	151	33	7,132	1,808	8,195	1,828	71	22
Ave. Population per HH	4.2		4.6		3.9		4.5		3.2	

Source: Statistical Department of Ulaanbaatar City (First half of 2012)

### b) Land Use

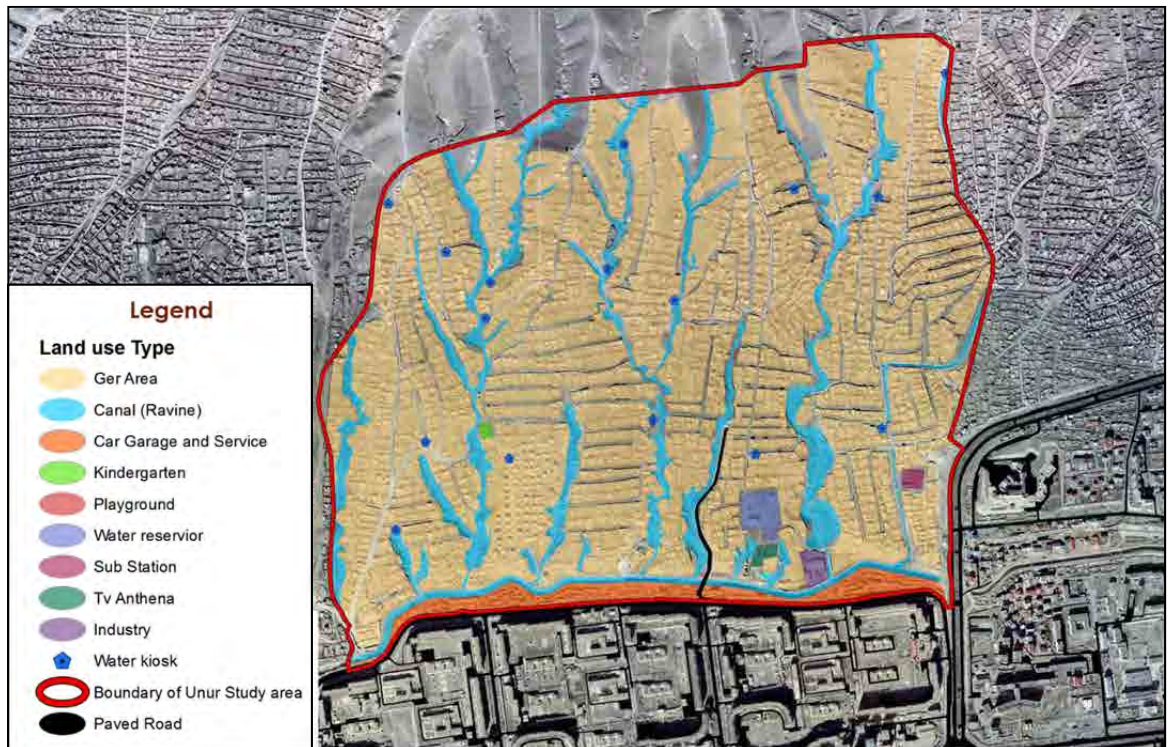
Private land use accounts for 69.12% of the study area, with residential use consists over other use. Industries and car garages are located along the south-side paved road. Roads share 19.49% of the study area, which is lower than the average road share in urban area, and most are unpaved. Several ravines from north to south cover the study area at a high rate of 10.48%. Usually, these ravines have no water, attracting people to put up hasha lots illegally. Within the study area's southeast is an electricity sub-station, while the city's meteorological observation facility is located in the south area. Two kindergartens are located in each khoroo, but there are no schools.

**Table 2.2.3 Existing Land Use in the Study Area**

Item		Land Area (ha)	%
Private land use	Residence	157.36	65.95
	Industry	0.60	0.25
	Car garage and service	6.96	2.92
	Sub-total	164.92	69.12
Roads	Paved road	0.37	0.15
	Unpaved road	46.14	19.34
	Sub-total	46.51	19.49
Park & Greenery	Playground	0.10	0.04
Canals (Ravines)		24.99	10.48
Utility	Water reservoir	1.32	0.55
	Electricity Sub station	0.32	0.13
	Meteorological observation facility	0.29	0.12
	Sub-total	1.93	0.81
Public service	Kindergarten	0.15	0.06
Total		238.60	100.0

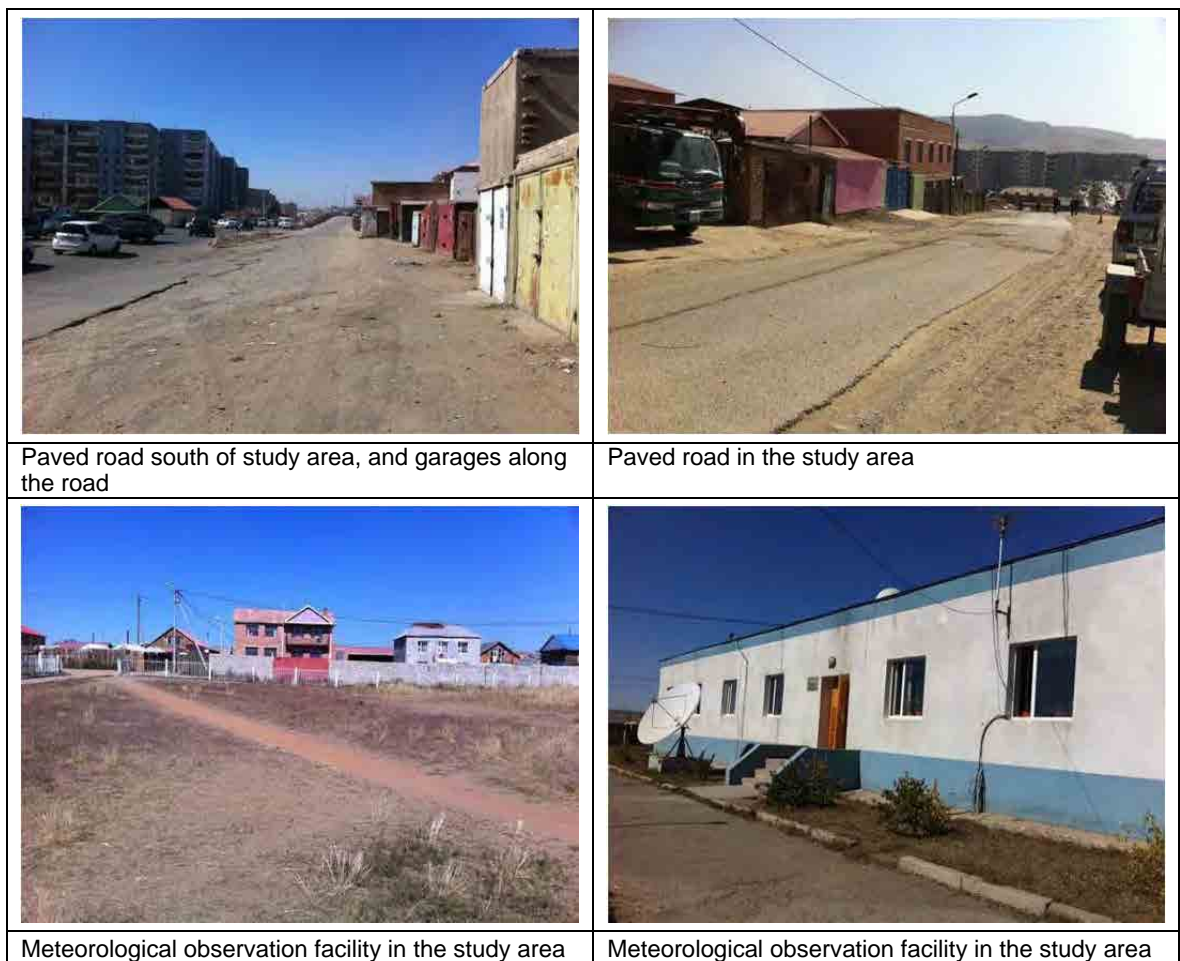
Source: MUGCUP Team

**Figure 2.2.2 Existing Land Use in the Study Area**



Source: MUGCUP Team

**Figure 2.2.3 Features of the Study Area**





Meteorological observation facility in the study area



Ravine in the study area



No. 30 khoroo office



No. 31 khoroo office



Kindergarten in the study area



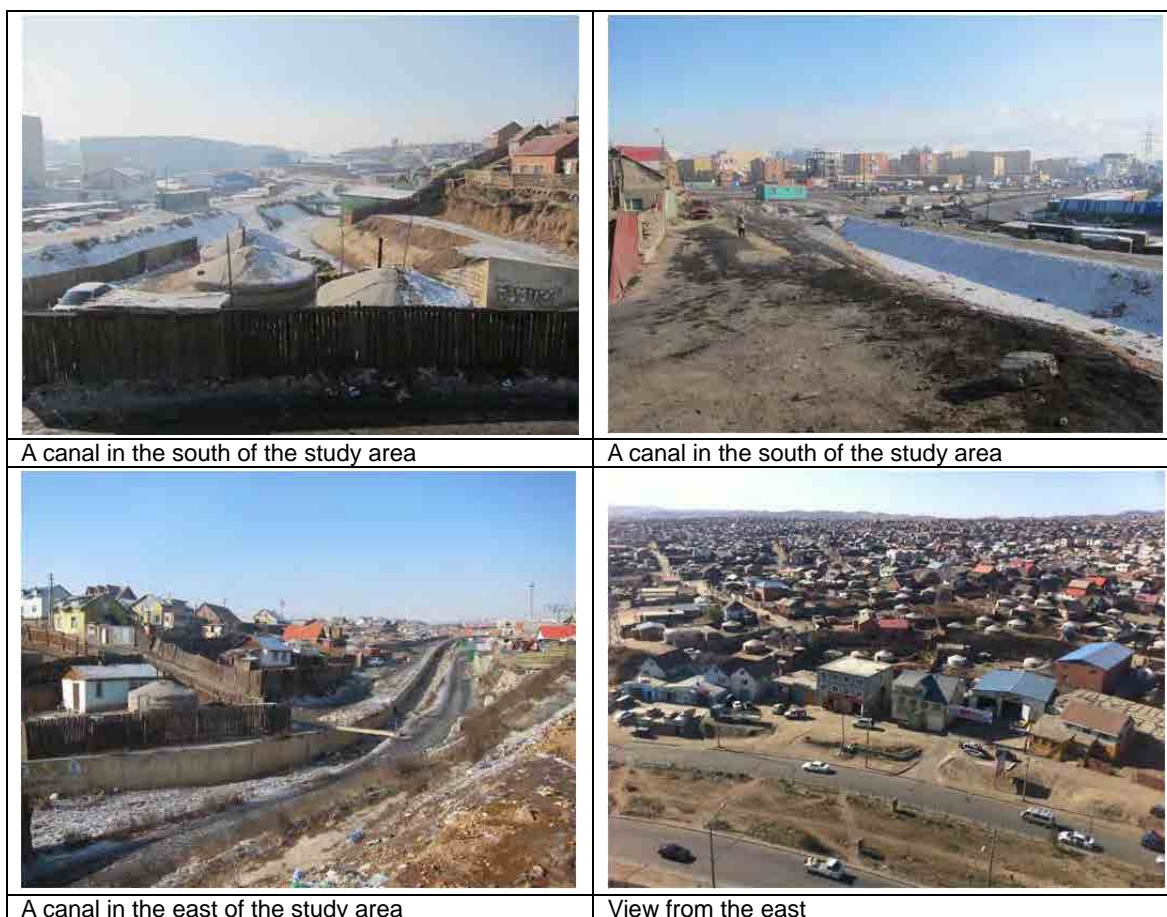
Individual heating system in kindergarten



Paved road (under construction)



Paved road (under construction)



A canal in the south of the study area

A canal in the south of the study area

A canal in the east of the study area

View from the east

Source: MUGCUP Team

### c) Land Rights

At present, 3,162 land rights are officially registered in the study area. About 50.7% of these land rights are registered as ownership, and the others are as possession. These official land rights cover 1,398,104 m<sup>2</sup> or 58.6 % of the study area. The average size of each lot is 442 m<sup>2</sup>.

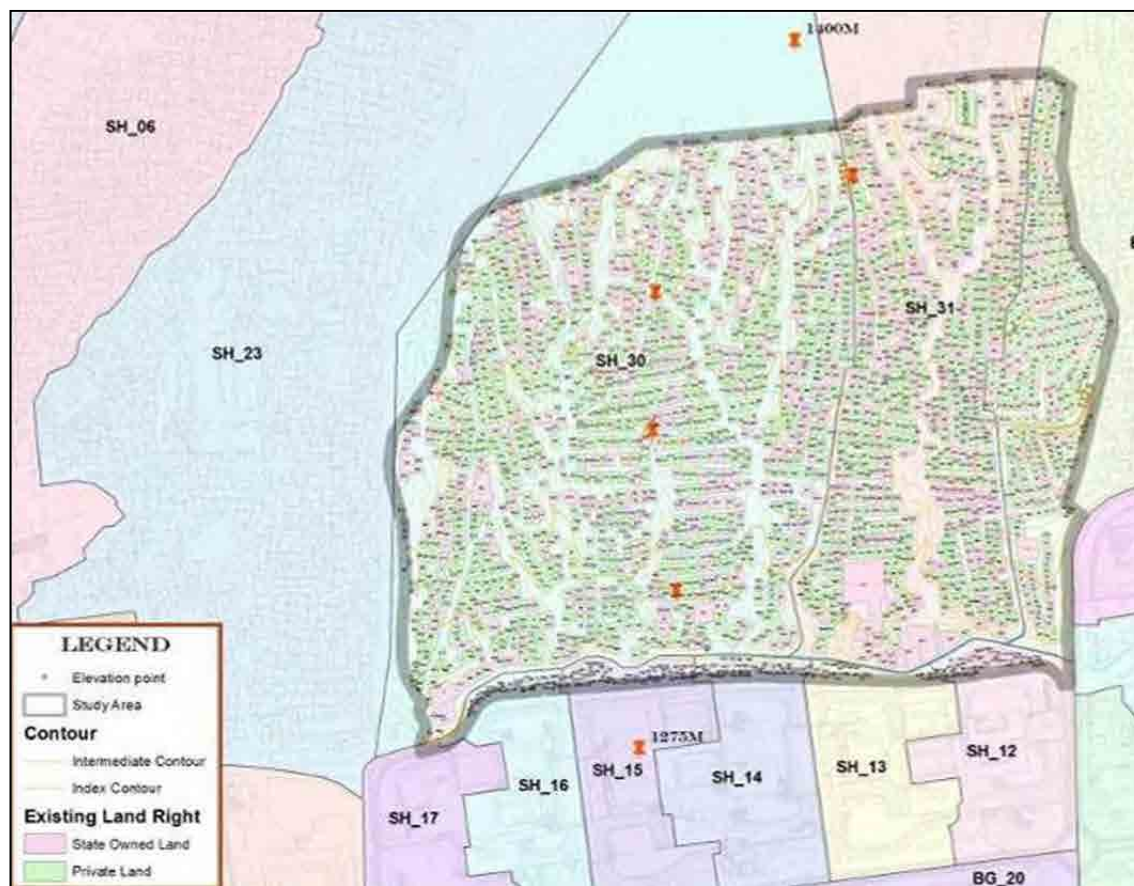
Although the total land area in the study area allotted for private, utility and public service use is 167 ha, official land rights area is only 139.8 ha. The difference of 27.2 ha might be unregistered lands or an error in accounting the official area.

**Table 2.2.4 Current Land Rights in the Study Area**

Type of land right	No. of land right		Area		Average size (m <sup>2</sup> )
	No.	%	Area (m <sup>2</sup> )	%	
Land ownership	1,603	50.7	796,409	57.0	497
Land possession	1,559	49.3	601,695	43.0	386
Total	3,162	100.0	1,398,104	100.0	442

Source: Land Department of Ulaanbaatar City

**Figure 2.2.4 Current Land Rights in the Study Area**



Source: Land Department of Ulaanbaatar City

**d) Houses and Buildings**

Most residents live in ger or simple houses without urban utilities such as water supply, sewerage and heating systems. Only 33 households live in detached houses with urban utilities which are either connected to the city’s supply network or installed as individual systems. In the north, the density of simple houses is lower than the south because the former is a relatively new area for residential use. In the south of the study area, there are factories, garages and storage buildings along the paved road.

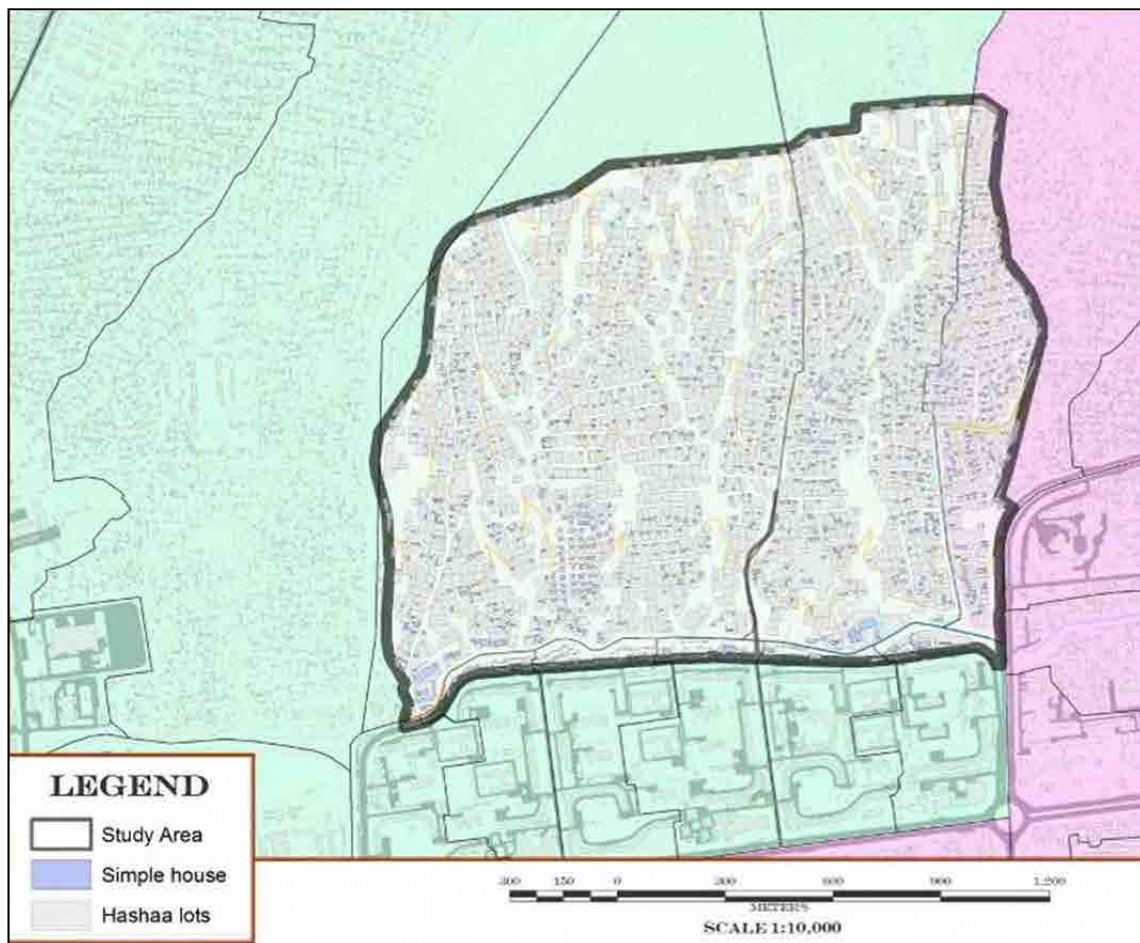
**Table 2.2.5 Population and Housing Types in the Study Area**

Khoroo	Total		Detached house		Simple house		Ger		Homeless	
	Population	Number of HHs	Population	Number of HHs	Population	Number of HHs	Population	Number of HHs	Population	Number of HHs
SH12	2,511	701	92	20	1,186	319	1,227	359	6	3
SH13	2,281	562	7	2	1,073	287	1,190	269	11	4
SH14	4,486	1,034	18	5	1,931	450	2,483	564	54	15
SH15	1,949	422	0	0	985	230	964	192	0	0
SH17	2,193	454	0	0	871	256	1,322	198	0	0
BO9	2,129	518	34	6	1,086	266	1,009	246	0	0
Total	15,549	3,691	151	33	7,132	1,808	8,195	1,828	71	22
Ave. Population per HH	4.2		4.6		3.9		4.5		3.2	

Source: Statistical Department of Ulaanbaatar City City (2012 оны эхний байдлаар)



**Figure 2.2.5 Houses and Buildings in the Study Area**



Source: MUGCUP Team

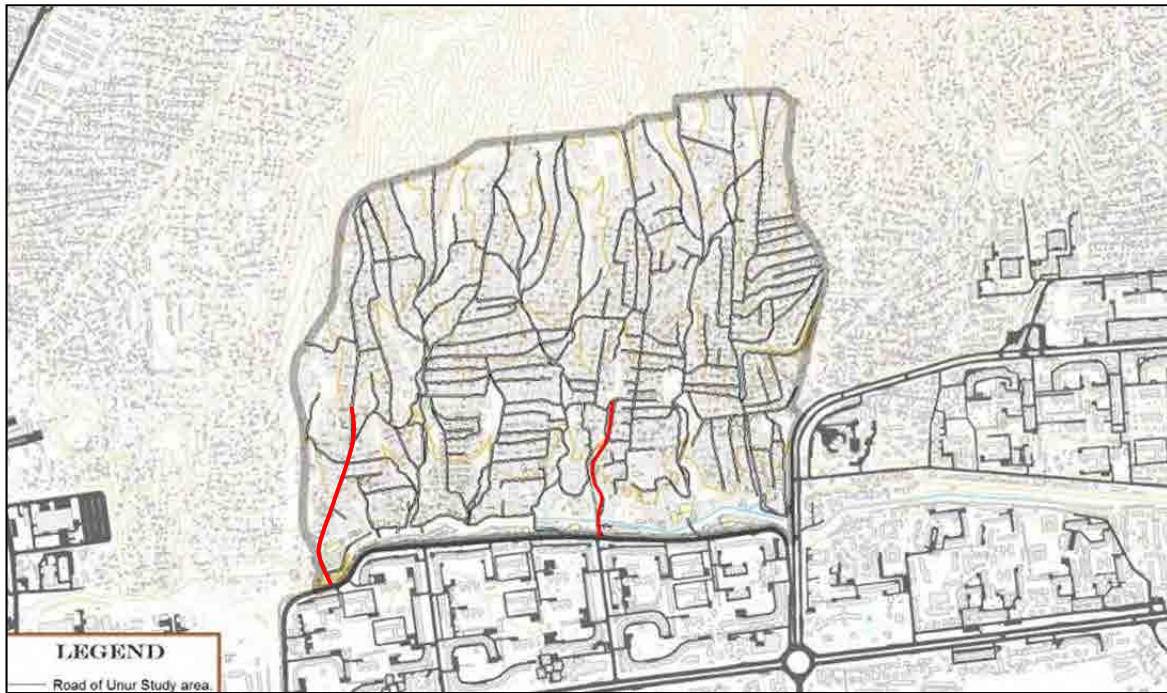
**e) Utilities and Public Service**

**• Road Network**

Current road network does not form an orderly alignment and is intricately spread like curved branches. Moving in the east-west direction is particularly complicated. In addition, roads have a steep pitch and many dead ends because of the hilly terrain. Road widths range from 3m to 10m, with some sections accommodating two-way traffic. Road surface is mostly unpaved other than the two access streets in the south.

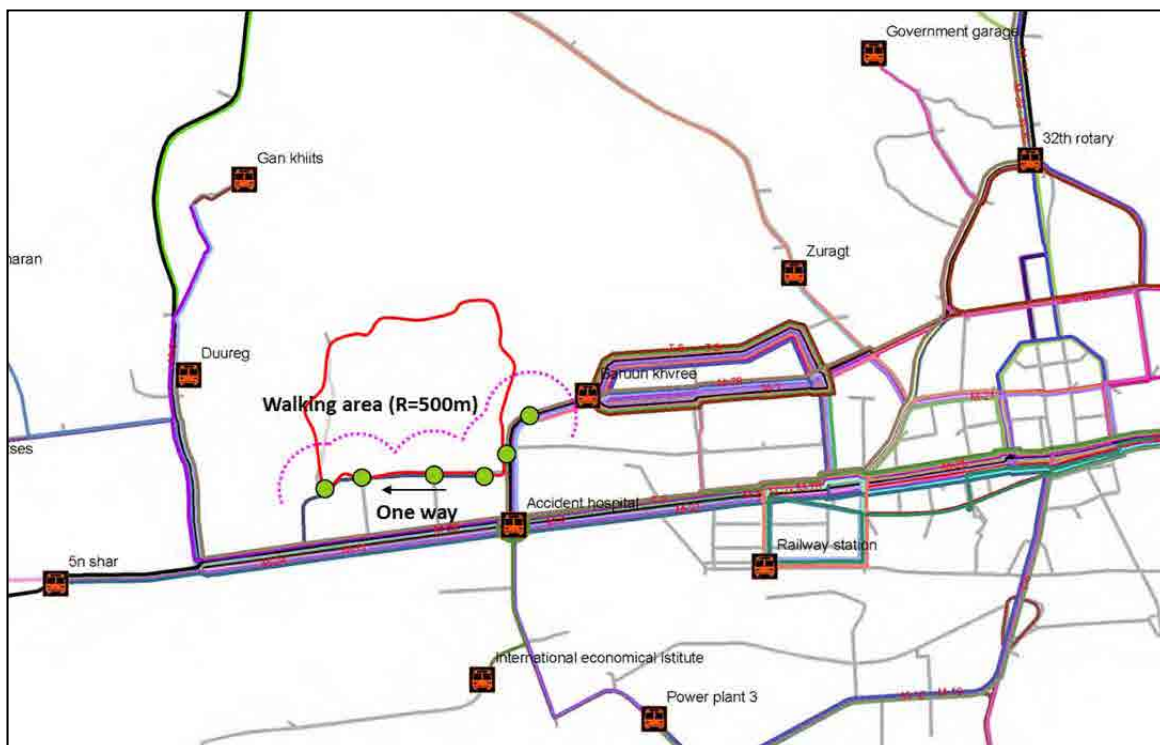
Regarding the bus network, a bus line provides services along the southern access road, but it is one-way traffic flow from east to west. Although there are six bus stations, residents in the study area find it difficult to access them.

**Figure 2.2.6 Road Network in the Study Area**



Source: MUGCUP Team

**Figure 2.2.7 Bus Network and Stations around the Study Area**

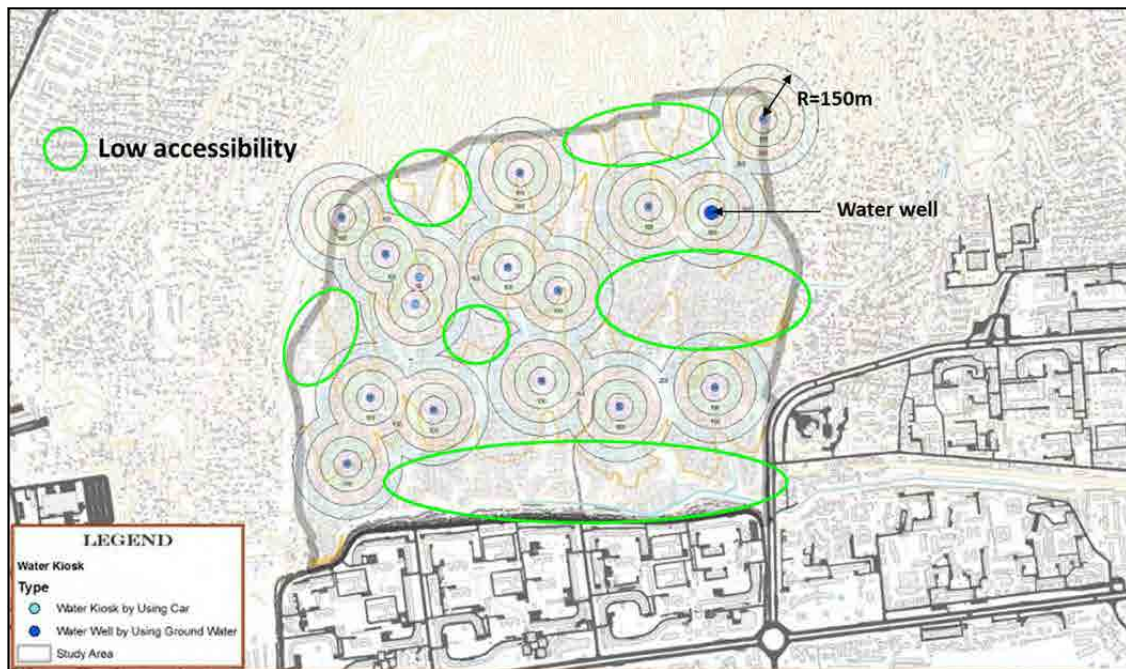


Source: MUGCUP Team

- **Water Supply**

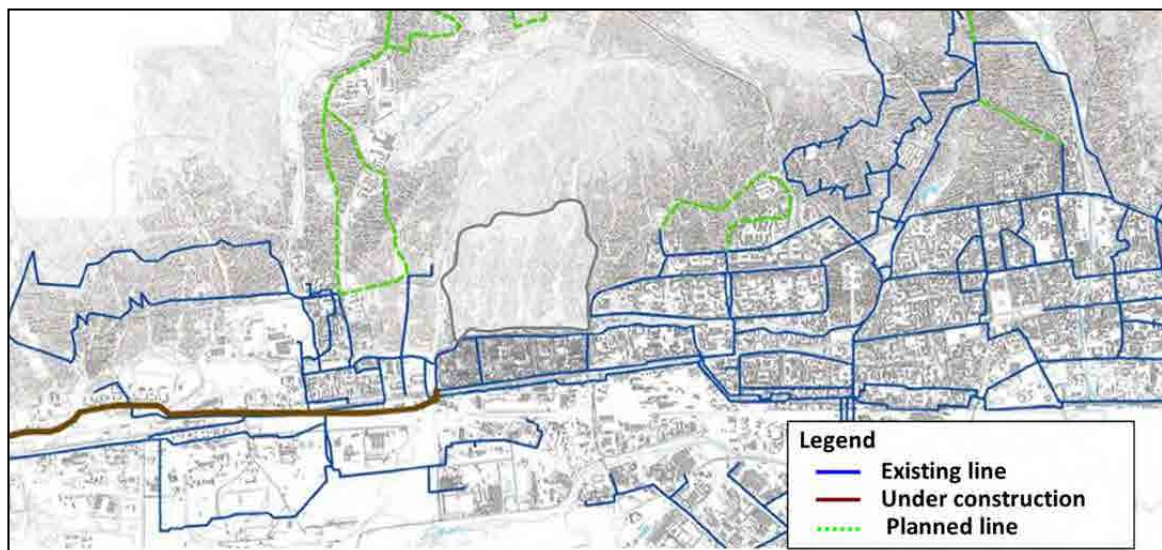
The city's water supply network does not reach in the study area and is limited to the urbanized area. Residents in the study area use water kiosks of which there are 16 kiosks in the study area. Of this, 13 kiosks get their supply from groundwater sources. While the southern part of the study area has low accessibility to water, it is possible to connect this part to the city's water supply network.

**Figure 2.2.8 Water Kiosk and Well in the Study Area**



Source: MUGCUP Team

**Figure 2.2.9 Water Supply Network around the Study Area**

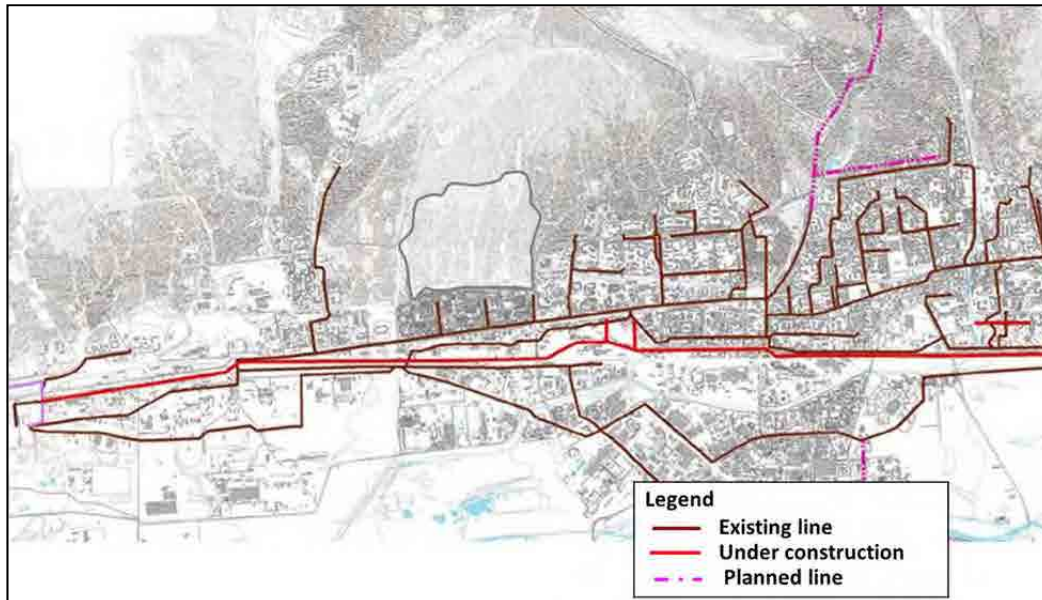


Source: MUGCUP Team

- **Sewerage**

The city's sewerage network covers only the current urbanized area and does not serve the study area. Most houses in the latter have individual toilets without treatment systems. It is possible to connect the southern part of the study area to the city's sewerage network.

**Figure 2.2.10 Sewerage Network around the Study Area**

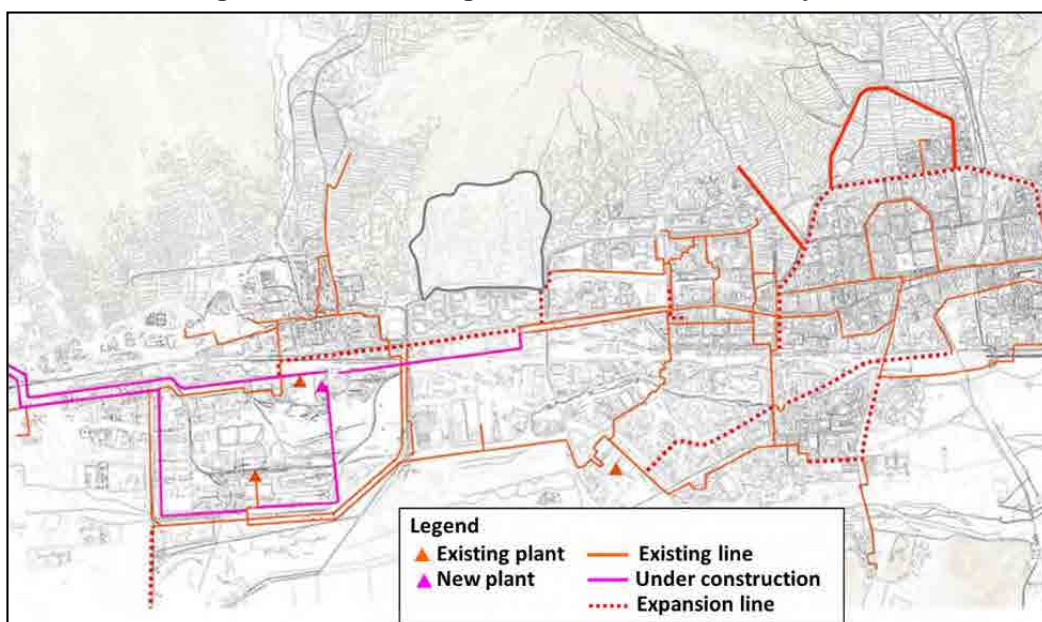


Source: MUGCUP Team

- **Heating**

The city's heating network covers only the current urbanized area and does not serve the study area. Most houses use coal-fired stove. It is possible to connect the southeast side of the study area to the city's current network.

**Figure 2.2.11 Heating Network around the Study Area**

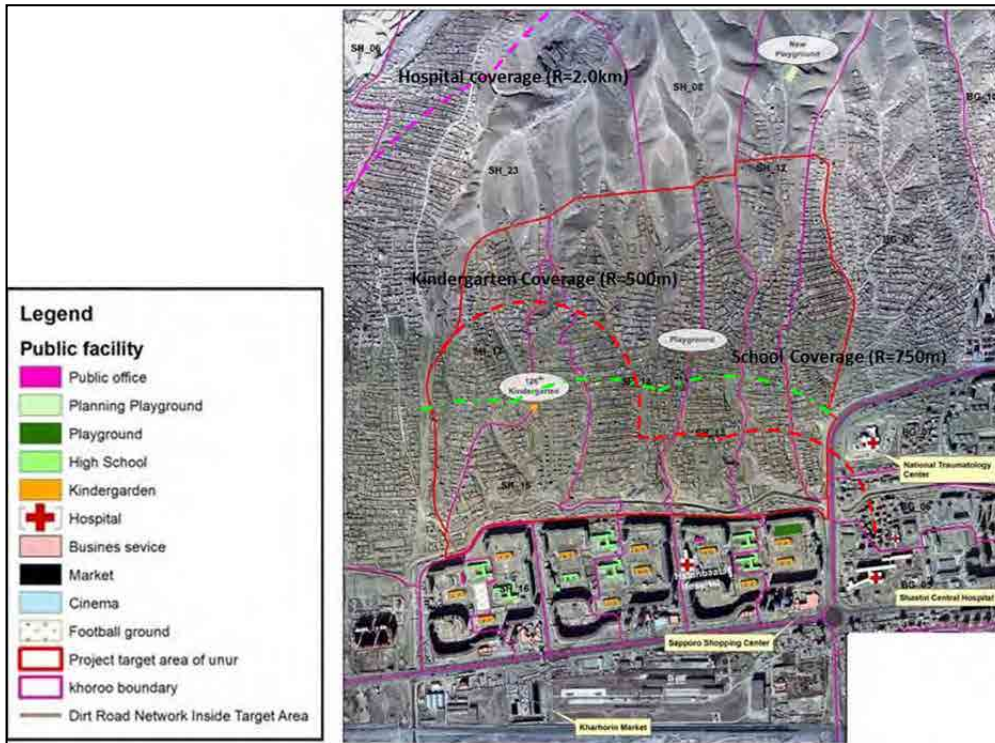


Source: MUGCUP Team

- **Public Service Facility**

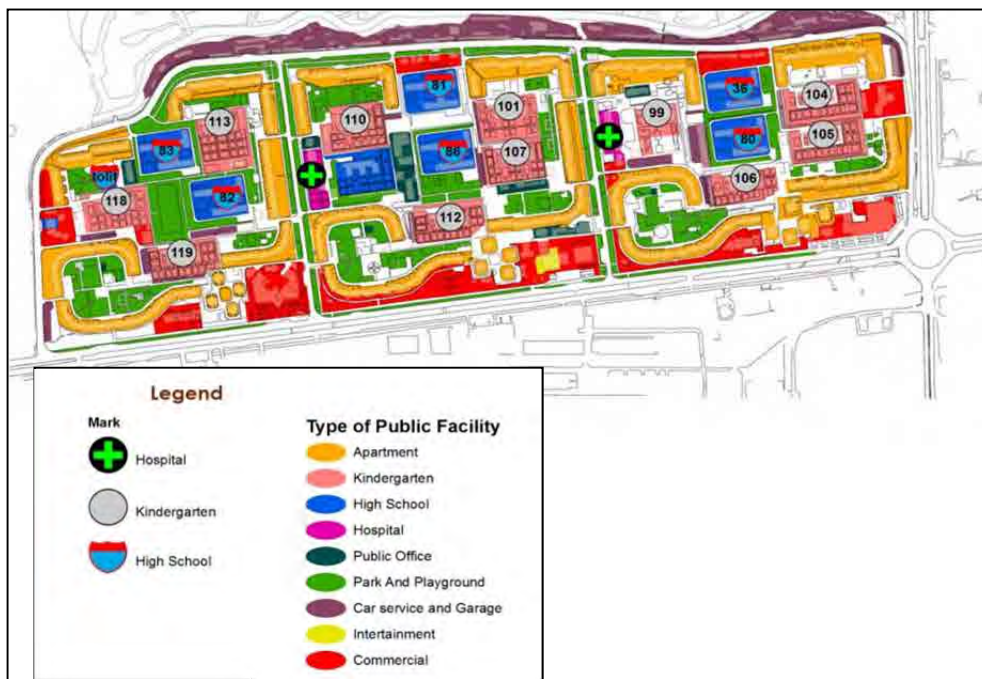
In the study area, there is a kindergarten in 30<sup>th</sup> khoroo, but there are no schools in the study area. Pupils and students attend school in the apartment area to south of the study area, but these schools and kindergartens are far and have reached their capacities.

**Figure 2.2.12 Public Facilities in the Study Area**



Source: MUGCUP Team

**Figure 2.2.13 Schools and Kindergartens South of the Study Area**



Source: MUGCUP Team

**Table 2.2.6 Schools and Kindergartens South of the Study Area**

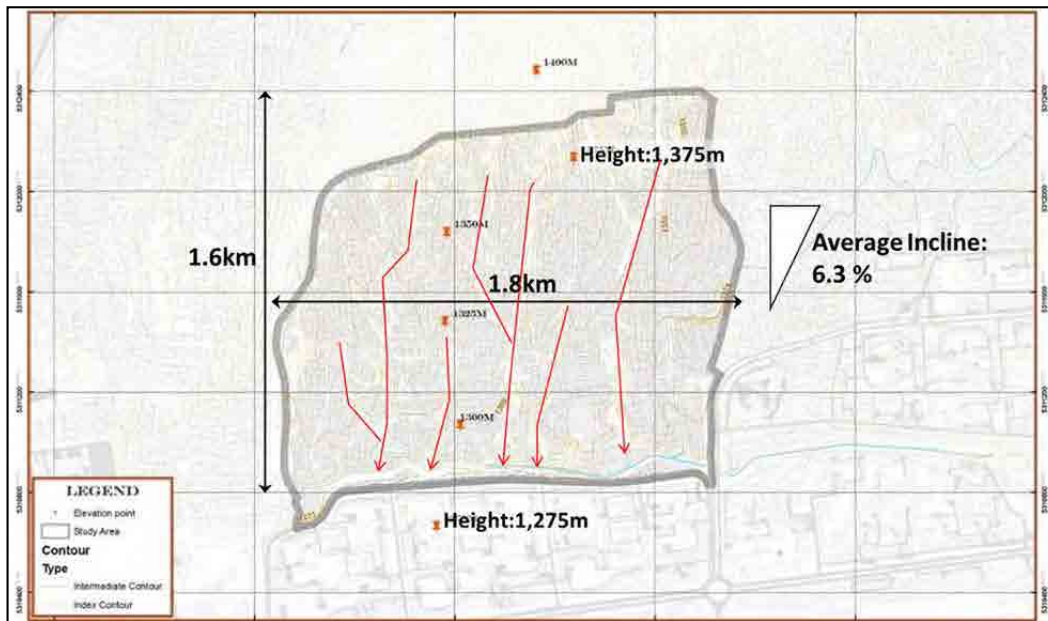
Item	District/ Khoroo	Name	Category	Capacity number	Number. of students	Land Area (m <sup>2</sup> )	Year Built	
School	SH-12	36 <sup>th</sup> School	Public	964	(no data)	20,400	1986	
		80 <sup>th</sup> School	Public	964	(no data)	20,400	1987	
	SH-14	81 <sup>st</sup> School	Public	964	(no data)	20,400	1986	
		Ireedvi Complex	Public	5,840	10,574	8,395	1987	
	SH-15	86 <sup>th</sup> School	Public	964	(no data)	20,400	1986	
	SH-16	82 <sup>nd</sup> School	Public	964	(no data)	18,250	1987	
		83 <sup>rd</sup> School	Public	964	(no data)	20,400	1986	
	Total				11,624		128,645	13,905
Kindergarten	SH-12	104 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	280	290	4,500	1987	
		105 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	280	300	3,600	1987	
		Bindirya	Private	50	35	(no data)	(no data)	
	SH-13	99 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	280	295	4,500	1987	
		106 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	280	184	8,395	1986	
	SH-14	101 <sup>st</sup> Kindergarten	Public	280	310	8,395	1985	
		107 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	280	280	8,395	1986	
		112 <sup>nd</sup> Kindergarten	Public	280	280	8,395	1986	
		Bilgwn undarga	Private	130	150	(no data)	(no data)	
	SH-15	125 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	100	100	8,395	2006	
		110 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	280	340	8,390	1987	
		Zaan	Private	55	77	(no data)	(no data)	
	SH-16	113 <sup>rd</sup> Kindergarten	Public	280	300	4,185	1987	
		119 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	280	280	8,390	1988	
		Ishighken	Private	40	40	(no data)	(no data)	
		Montosori	Private	50	50	(no data)	(no data)	
	SH-17	118 <sup>th</sup> Kindergarten	Public	280	320	8,390	1987	
	Total				1,265	1,407	29,355	

#### f) Topography and Natural Environment

- **Topographical Situation**

The study area is hilly and sloping from north to south. The vertical interval is approximately 100m and the average incline is 6.3%. However, some sections are inclined by more than 10%, making it difficult for cars to climb. Several ravines run in the north-south direction, dividing the study area and creating an obstacle in people's daily activities and movement.

Figure 2.2.14 Topography of the Study Area

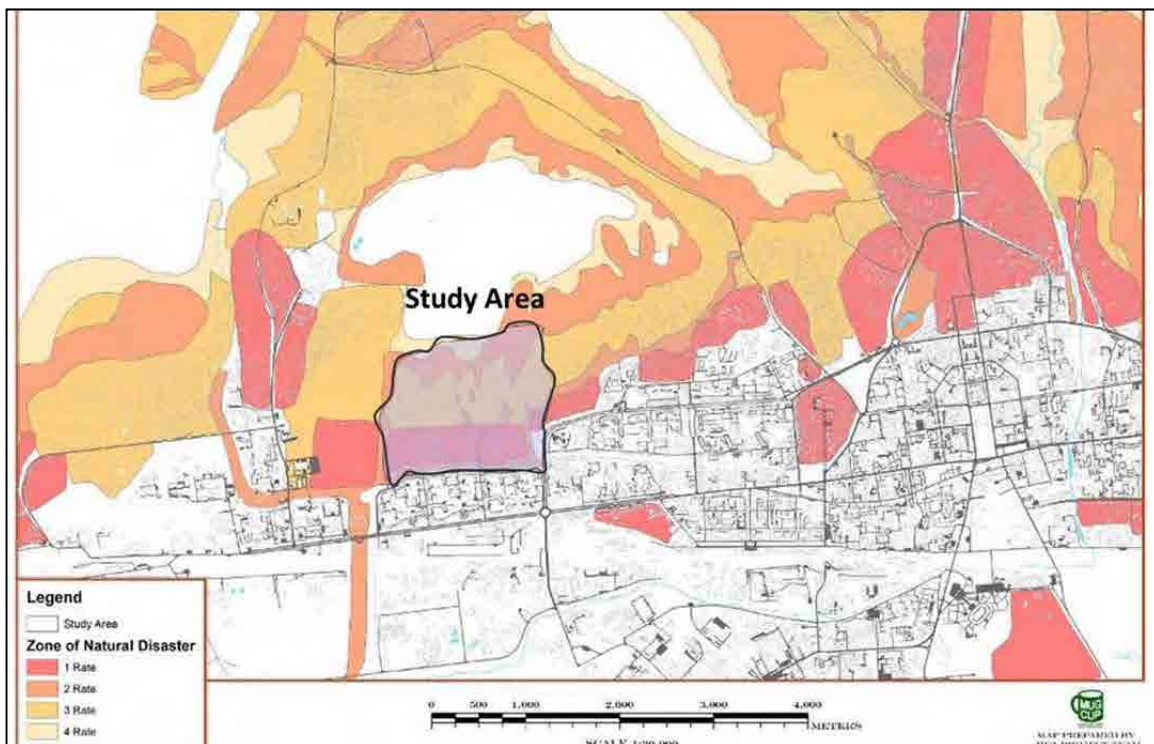


Source: MUGCUP Team

- **Disaster Vulnerability**

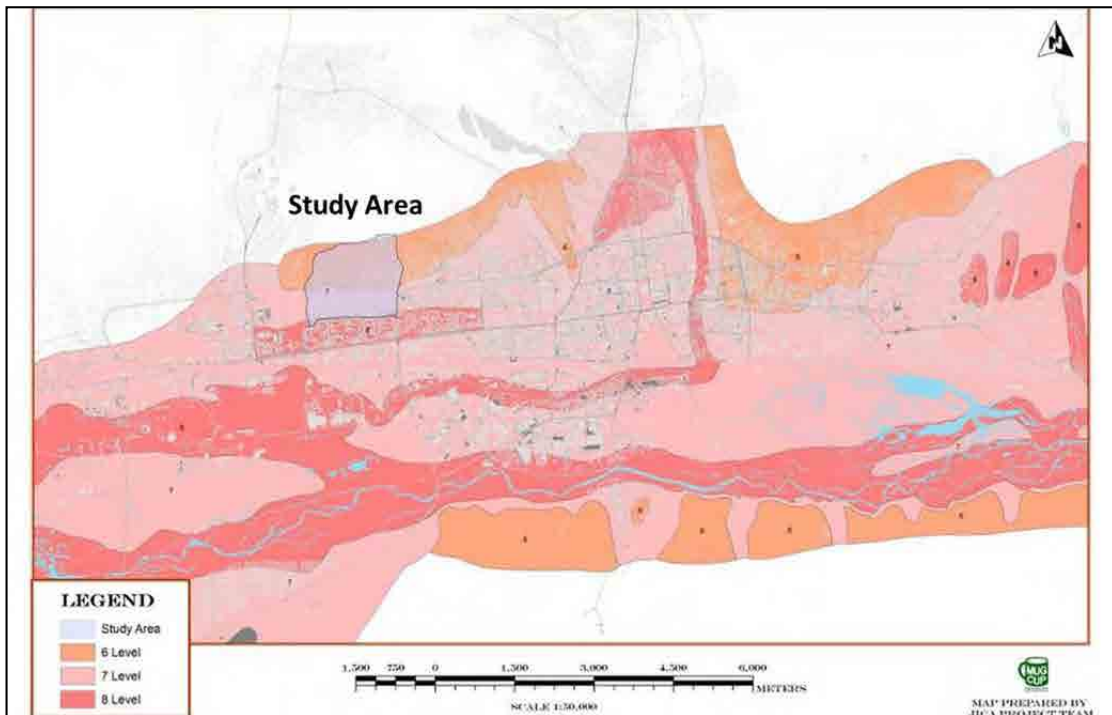
The study area's southern and northern parts have high flood risk. The southern part is particularly vulnerable to the effects of stormwater runoff. Regarding seismic risks, higher grounds in the study area are more likely to be vulnerable to disasters.

Figure 2.2.15 Flood Risk Level in and around the Study Area



Source: MUGCUP Team

**Figure 2.2.16 Seismic Risk in and around the Study Area**

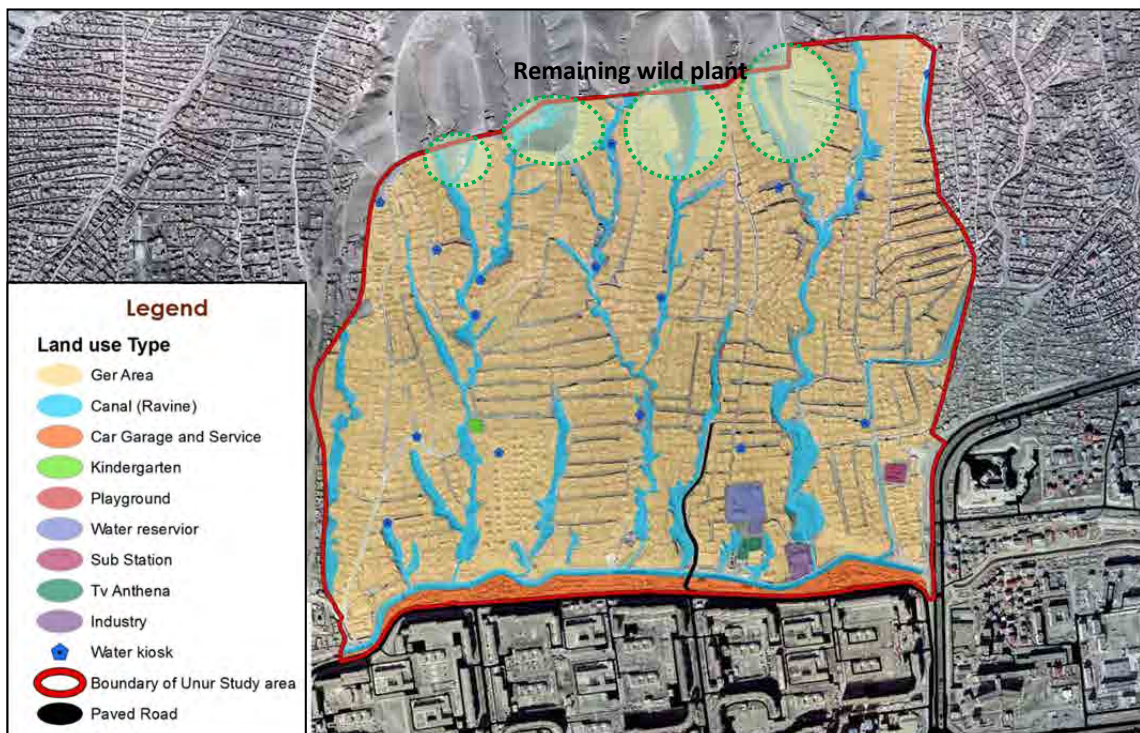


Source: MUGCUP Team

- **Natural, Historical and Cultural Resources**

Wild flora used to thrive in the study area's northern mountainous area. Unfortunately, they are vanishing because of the spread of people's habitations.

**Figure 2.2.17 Natural, Historical and Cultural Resources in the Study Area**



Source: MUGCUP Team



**g) Development History**

From 2005 to 2011, ger areas expanded to the northern mountainous area. Urbanization in North Unur differs from the experience of other ger areas because it was not part of the planned land privatization by Ulaanbaatar City: it occurred through illegal land occupation.

**Figure 2.2.18 Satellite Image of the Study Area, 2005 and 2011**

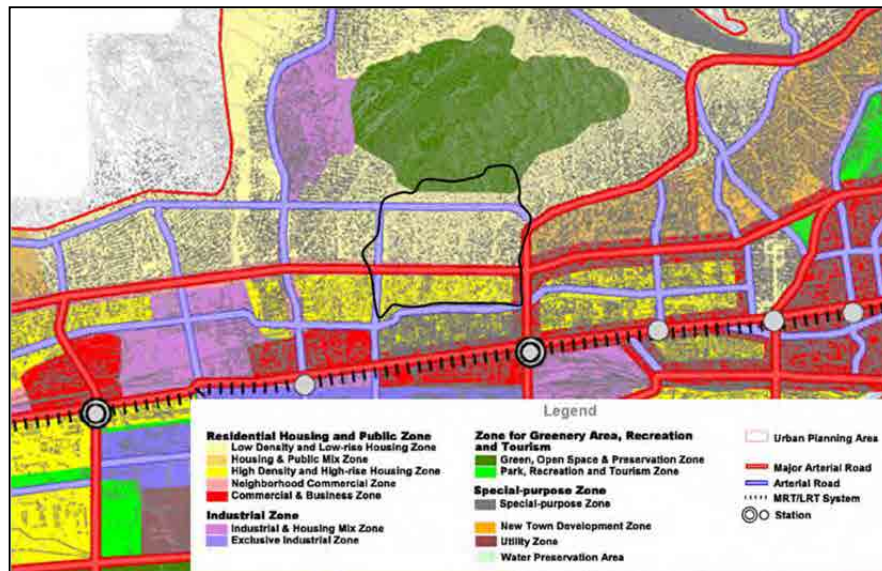


Source: Google Earth

### h) Higher-level Plan

Based on the draft Ulaanbaatar City master plan which targets 2030, the study area's northern section is planned as a low-density, low-rise housing zone, while the south will be a high-density, high-rise housing zone. In the north there will be green preservation area. A major arterial road will cross the center of the study area in the east-west direction, while secondary arterial roads are planned in other parts of the study area.

**Figure 2.2.19 Ulaanbaatar City Master Plan 2030**



Source: MUGCUP Team

### i) Urban Development Project

The east-west road was identified as a major arterial road in the city master plan which was approved by the Ulaanbaatar city council in 2012. The approved length is 3.0 km and the road width is 38m with four carriageways. The detailed design was already finalized by the Road Department of Ulaanbaatar City.

**Figure 2.2.20 East-west Road Project in the Study Area**



Source: MUGCUP Team

### 3) Urban Environmental Factors

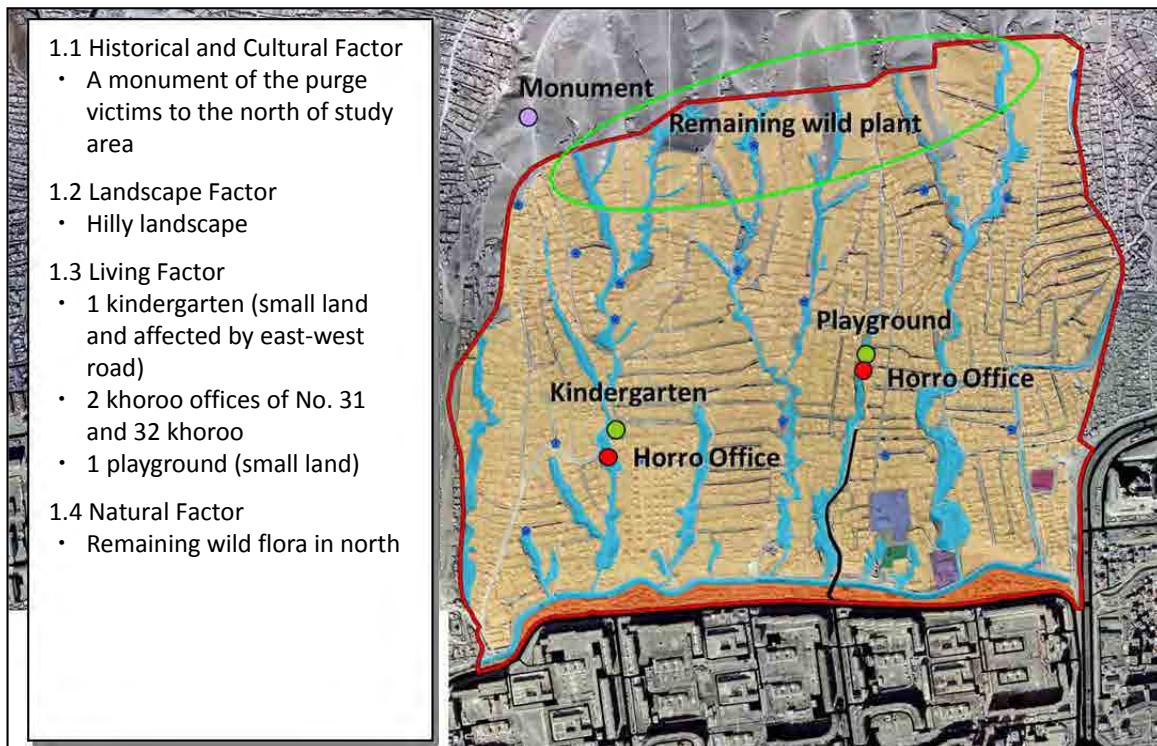
The current situation in the study area was evaluated using three factors, namely (i) preservation factors, (ii) prevention factors, and (iii) Insufficient factors. These factors clarified the need for and issues in urban redevelopment.

Factors and sub-factors of urban environment in the study area are shown in Table 2.2.7 and illustrated in Figure 2.2.21 through Figure 2.2.23.

**Table 2.2.7 Evaluation of the Study Area's Urban Environment**

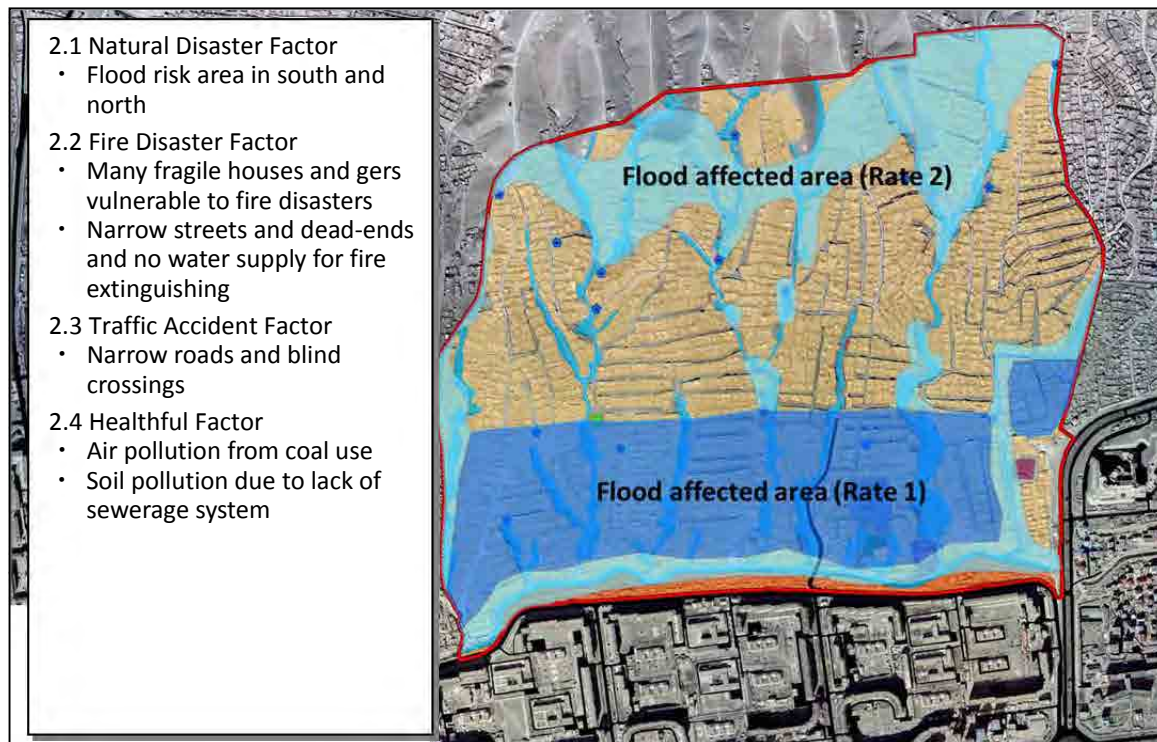
Factor	Sub-factor	Content	Description
1. Preservation factor	1.1 Historical and cultural factor	Historical and cultural resources	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In the north a monument for victims of the purge</li> </ul>
	1.2 Landscape factor	Landscape resources	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hilly landscape</li> </ul>
	1.3 Living factor	Facilities and place what form local community	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 kindergarten (small land and affected by East-west road)</li> <li>• 2 khoroo offices of No. 31 and 32 khoroo</li> <li>• 1 playground (small land)</li> </ul>
		Good residential area	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No residential area should be preserved</li> </ul>
	1.4 Natural factor	Natural resources to preserve	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remaining wild flora in the north</li> </ul>
2. Prevention factor	2.1 Natural disaster factor	Disaster affected area	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flood risk area in south and north</li> </ul>
	2.2 Fire disaster factor	Area of fire disaster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A lot of fragile houses and gers vulnerable to fire disasters</li> </ul>
		Urban area in hill side where is difficult firefighting activity	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Narrow streets and dead-ends and no water supply to help fight fire</li> </ul>
	2.3 Traffic accident factor	Traffic accident prone areas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Narrow roads and blind crossings</li> </ul>
		Other accident factor	—
	2.4 Health factor	Polution	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Air pollution due to coal use</li> <li>• Soil pollution due to no sewerage system</li> </ul>
Blocked drains		—	
3. Insufficient factor	3.1 Poor housing factor	Decrepit and small houses	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Many simple houses and gers without utilities</li> </ul>
	3.2 Poor road factor	Area with narrow and unpaved roads	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Low road density (19.5%)</li> <li>• Mostly narrow and unpaved roads</li> <li>• Dead-end roads</li> </ul>
		Area without trunk road	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inconvenient road network</li> </ul>
	3.3 Poor utility factor	Area without public utilities	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Low accessibility to water kiosk</li> <li>• No piped water</li> <li>• No sewerage system</li> <li>• No connection to central heating network</li> </ul>
	3.4 Accessibility to public transport	Area without bus service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficulty to access bus stops</li> </ul>
	3.5 Accessibility to public service	Area with low accessibility to nursery schools and kindergartens	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindergarten: lack of capacity and coverage</li> <li>• School: Lack of coverage</li> </ul>
		Area without parks and play grounds	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Only 1 playground (small land)</li> </ul>

**Figure 2.2.21 Preservation Factors in the Study area**



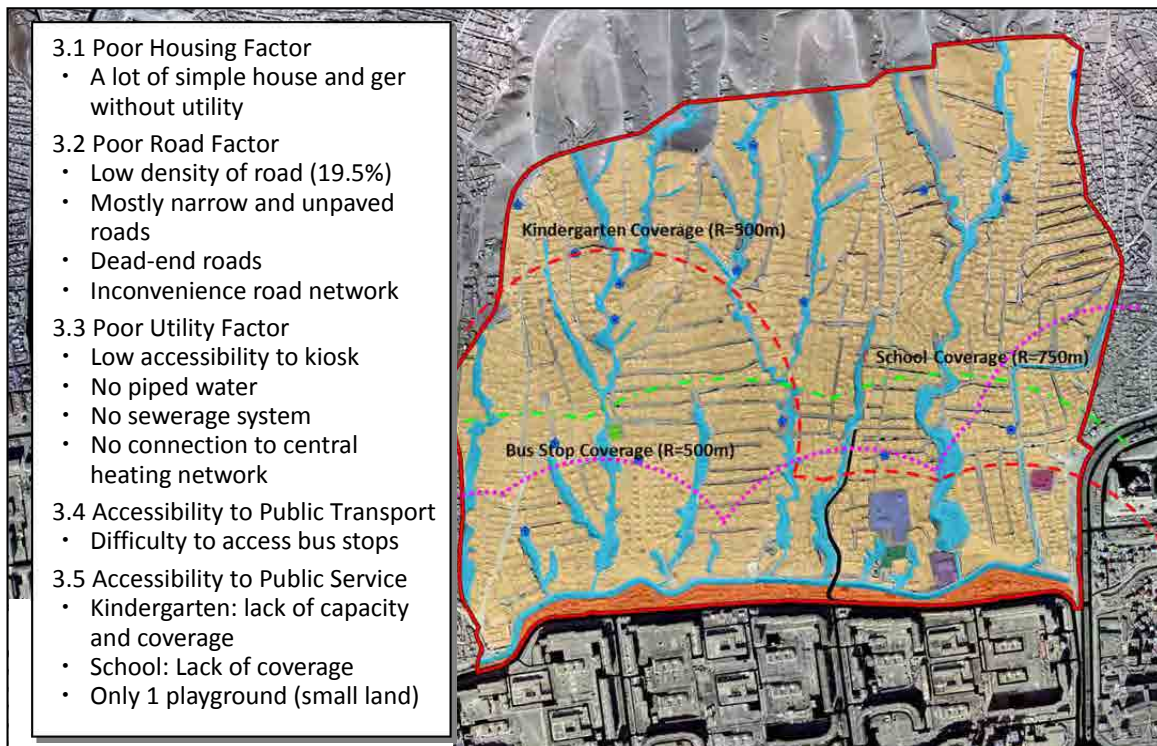
Source: MUGCUP Team

**Figure 2.2.22 Prevention Factors in the Study Area**



Source: MUGCUP Team

**Figure 2.2.23 Insufficiency Factors of Study area**



Source: MUGCUP Team

#### 4) Technical Indicators

Technical indicators are summarized in Table 2.2.8. For the identification of urban development issues, these indicators were compared with development standards. For a ger area, the study area's population density is acceptable. However, it should be planned to become a high-density residential area and apartment area in future planning. Public infrastructures, such as roads, parks, kindergartens and schools, are lower than standard densities. These items should be addressed in subsequent plan.

**Table 2.2.7 Technical Indicators in the Study Area**

Item	Existing	Standard	Remark
Study area (ha)	238.6	-	
Population	15,549	-	
Existing Number of Households	3,691	-	
Population density (person/ha)	Ger area	65.2	> 46.0
	Residential area	-	150.0
	Apartment area	-	320.0
Household size (person/ household)	4.2	4.0	UBMP: 3.9 by 2030
Road density (%)	19.5	none	General: 25-30%
Parks and Greenery (m <sup>2</sup> /person)	Parks	0.06	6.00
	Playgrounds	0.06	0.70
Kindergarten	Capacity (Children/1,000persons)	6.4	(Ger area) > 90
School	Capacity (Students/1,000persons)	-	200

Source of Standards: Norm and Standard of City, Town Planning and Construction, 2004

## 5) Urban Development Issues

Based on the evaluation of urban environmental factors and technical indicators, urban development issues are summarized in Table 2.2.8.

**Table 2.2.8 Urban Development Issues in the Study Area**

Item	Urban Development Issue
1. Population	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing population density is acceptable as ger area. However, it should be increased to comply with the Ulaanbaatar master plan.</li> </ul>
2. Land use	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existing ger area should be promoted to residential area and apartment area in accordance with the Ulaanbaatar master plan.</li> <li>Based on the development potential of the east-west road, areas along the road side should be comprehensively developed as commercial and business areas.</li> <li>To reduce development cost, land leveling should be minimized to preserve the hilly landscape as much as possible.</li> <li>For urban amenity, commercial and urban service areas will be required in the future plan.</li> <li>Existing greenery in the north should be preserved</li> </ul>
3. Transportation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Road network should be formed based on the east-west road and trunk road plan in the Ulaanbaatar master plan.</li> <li>Consider to restructuring for future bus network</li> </ul>
4. Park and Green	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parks and greenery should be developed to meet technical standard.</li> <li>Consider forming a green network</li> </ul>
5. Technical Infrastructure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Expand urban utility network to all land use.</li> </ul>
6. Public Service Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Develop public service center around of existing khoroo governor's offices.</li> <li>Upgrade kindergartens and schools to meet future population.</li> </ul>
7. Housing and Building Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promote apartment development to provide units to current residents.</li> </ul>

Source: MUGCUP Team

## 6) Planning Conditions

As a result of the situation analysis and the identification of urban development issues, planning conditions for the town development orientation and conceptual plan were identified (see Table 2.2.9). A map of the planning conditions is shown in Figure 2.2.24.

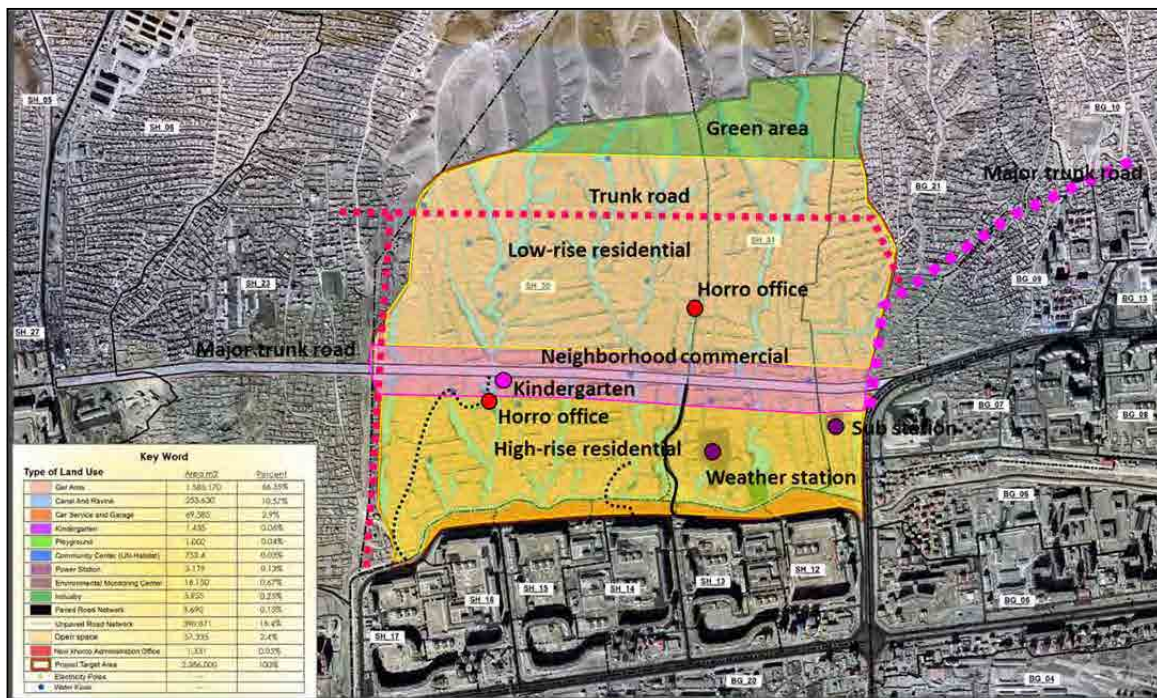
**Table 2.2.9 Planning Conditions in the Study Area**

Items	Planning Condition
1. Population plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Ulaanbaatar master plan 1,870 thousand people by 2030</li> <li>Approximately 40,000 in Unur based on population distribution in the Ulaanbaatar master plan.</li> <li>Future average density: 160-170 persons/ha (existing: 65 persons/ha)</li> </ul>
2. Neighboring unit plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Study area is located in 3khoroo (SH30,SH31, BO9)</li> <li>Study area is divided by canals and the east-west road into 2 or 3 subareas with approximately 100 ha each.</li> <li>1 Neighboring unit has the population of 18,000 -20,000.</li> </ul>
3. Land use plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Land use plan in Unur in the Ulaanbaatar master plan                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Low-density and low-rise housing zone</li> <li>High-density and high-rise housing zone</li> <li>Neighborhood commercial zone</li> <li>Green, open space and preservation zone</li> </ul> </li> <li>Existing facilities                             <ul style="list-style-type: none"> <li>30 and 31 khoroo governor's offices</li> <li>Kindergarten</li> <li>Weather station</li> <li>Monument for purge victims (outside the study area)</li> </ul> </li> </ul>

4. Transportation plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 major trunk road and 2 trunk roads in the Ulaanbaatar master plan</li> <li>• East-west road plan (major trunk road)</li> <li>• North –south road (under construction)</li> </ul>
5. Park and Green Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Green area in the north, but no city-level park plan in Unur in the Ulaanbaatar master plan</li> <li>• Plan regional park, neighboring park and preserved green area based on standards</li> </ul>
6. Technical Infrastructure Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Follow utility expansion plan of city or develop co-generation system</li> <li>• Existing utility facility - Sub-transmission and power grid</li> </ul>
7. Public service Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 and 31 khoroo governor's offices</li> <li>• Kindergarten</li> </ul>
8. Housing and Building Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartment area in high-rise area and along trunk road</li> </ul>

Source: Project Team of Land Department

Figure 2.2.24 Planning Conditions Map



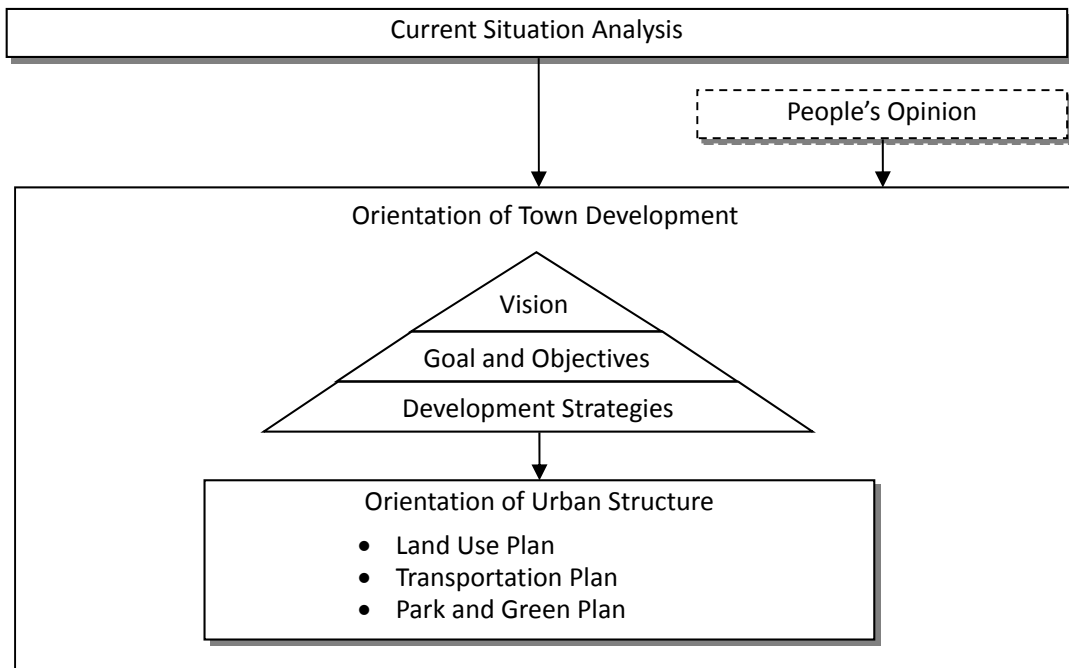
Source: MUGCUP Team

## 2.3 Orientation of Town Development

### 1) Approach

The process of formulating the orientation of town development is shown in Figure 2.3.1. In this case study, public opinion was not sought.

**Figure 2.3.1 Process of Formulating the Orientation of Town Development**



Source: MUGCUP Team

### 2) Vision

The draft vision, goal, and objectives of town development for the study area were proposed as shown in Table 2.3.1.

**Table 2.3.1 Draft Vision, Goal, and Objectives of Town Development for the Study Area**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vision:</b> Create a residential space for people's wellness, amenity, and convenience</li> <li>• <b>Goal:</b> Population of 40,000 by 2030</li> <li>• <b>Objectives:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) To secure sufficient quality of public utilities and disaster prevention to promote public health.</li> <li>2) To create relaxation and recreational space and scenic landscape for urban amenity.</li> <li>3) To provide public services, public facilities, and commercial space for public convenience.</li> </ol> </li> </ul>
---

Source: MUGCUP Team

### 3) Development Strategy

Guided by the vision, development strategies for the study area were proposed as shown in Table 2.3.2.



**Table 2.3.2 Town Development Strategies for the Study Area**

Category	Development Strategy
1. Land use	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Create a town centre to provide social, health, and education services.</li> <li>• Promote neighborhood commercial areas along major trunk roads and mixed land use along subtrunk roads.</li> <li>• Designate the north as a nature preservation area to restrict people from living there and to restore it to its previous condition.</li> </ul>
2. Transportation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Develop a trunk road network for car traffic and public transportation.</li> <li>• Develop a pedestrian network connecting to the town center.</li> </ul>
3. Parks and Greenery	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Develop district and neighborhood parks for people's relaxation and recreation and community events.</li> <li>• Secure greenery along trunk roads and canals.</li> <li>• Establish a green pedestrian network connected to parks.</li> </ul>
4. Technical Infrastructure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supply utilities by expanding the urban infrastructure network.</li> <li>• Develop flood management facilities using existing canals and ravines.</li> </ul>
5. Public Facilities	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establish schools, kindergartens, hospitals, and public service facilities to meet future demand.</li> <li>• Secure evacuation routes and shelter space from disasters.</li> </ul>
6. Houses and Buildings	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promote apartment living to enable an efficient supply of utilities.</li> <li>• Build earthquake-proof apartments.</li> <li>• Promote rights conversion from land to apartment using land readjustment schemes and urban redevelopment project</li> </ul>

Source: MUGCUP Team

#### 4) Urban Structure

The urban structure consists of the land use plan, transportation plan, and parks and greenery plan. They are organized based on a development vision and strategies.

##### a) Land Use Plan

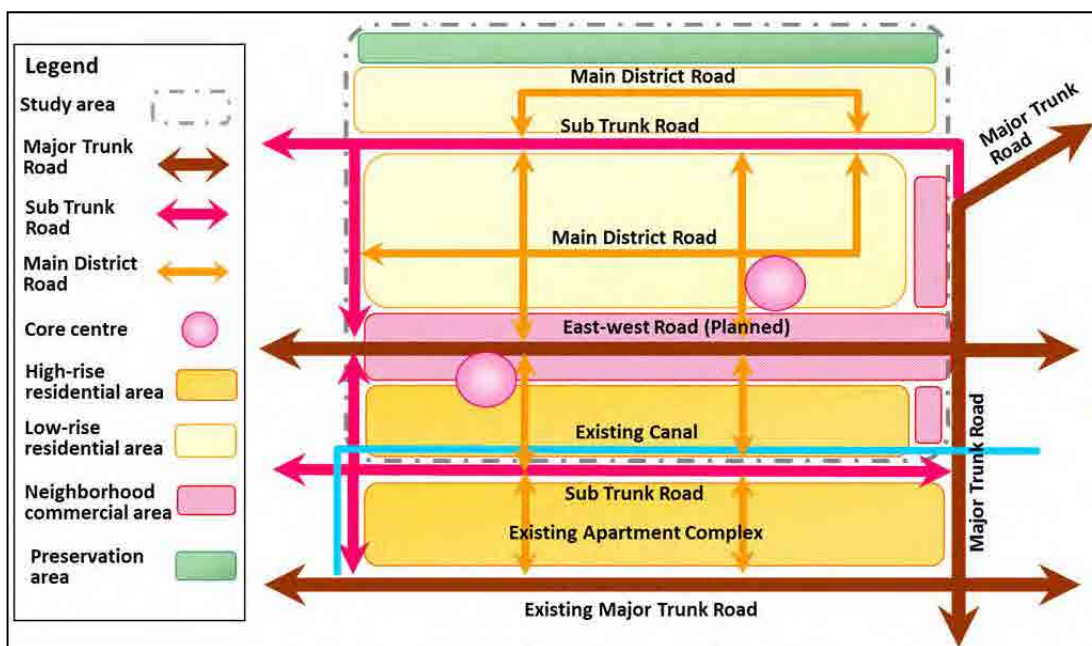
The land use plan is formulated for the urban core and the main axis based on the situational analysis, as well as the development vision and strategies.

**Table 2.3.3 Orientation of the Land Use Plan for the Study Area**

<p><b>1. General orientation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preserve the rural landscape and develop a living environment with natural resources to create an urban core integrated with the environment</li> <li>• Formulate an urban structure with sound-proof buildings by promoting cooperation among residents</li> </ul> <p><b>2. Orientation of land use plan north of east-west road</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Develop commercial and business complexes, apartment areas, and social service facilities.</li> <li>• Integrate the development of commercial and business functions, apartments, and community facilities along the planned pedestrian road.</li> <li>• Promote land use conversion from brownfield to commercial and business complexes.</li> </ul> <p><b>3. Orientation of land use plan south of east-west road</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Develop commercial and business complexes, apartment areas, and social service facilities.</li> <li>• Promote integrated urban development of commercial and business areas, apartment areas, and community facilities along the planned pedestrian road.</li> <li>• Promote land use conversion from brownfield to commercial and business complexes.</li> </ul> <p><b>4. Orientation of land use plan along east-west road</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promote a safe and comfortable urban area with high- to mid-rise apartments along the internal trunk road connected to the station.</li> <li>• Promote commercial, business, and service locators along the peripheral trunk road.</li> </ul>
---

Source: Project Team of Land Department

**Figure 2.3.2 Structure of the Land Use Plan for the Study Area**



Source: MUGCUP Team

Land use categories indicated in the Ulaanbaatar City master plan are shown in Table 2.3.4. The land use plan for the study area was planned based on these categories.

**Table 2.3.4 Categories of Land Use**

Category	Definition
Low-rise residential area	Low-rise and low density residential area with mainly detached house <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lot size: more than 400m<sup>2</sup>/ unit</li> <li>• Density: less than 100 person /ha</li> <li>• Share of public facility land to total area: more than 20%</li> </ul>
Mid-rise residential area	Mid-rise apartment area <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unit size: 40 to 60 m<sup>2</sup>/ unit</li> <li>• No. of stories: less than five</li> <li>• Density: 200 to 400 persons/ha</li> <li>• FAR: 100 to 200%</li> <li>• Share of public facility land to total area: more than 25%</li> </ul>
High-rise residential area	High-rise apartment area <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unit size: 60 to 80 m<sup>2</sup>/ unit</li> <li>• No. of stories: more than six</li> <li>• Density: 300 to 700 persons/ha</li> <li>• Share of public facility land to total area: more than 25%</li> </ul>
Neighboring commercial area	Commercial areas along roads whose vicinities are planned to accommodate residential areas or mixed-use areas (residential and commercial for daily commodity)
Commercial and business area	Concentrated commercial and business zones with a wider market
Logistic industrial area	Concentrated logistics and industrial zone.
Industry	Mixed-use area for residences and light industries
Industrial park	Industrial parks
Preservation area	Nature preservation areas and prohibition of urbanization

## b) Transportation Plan

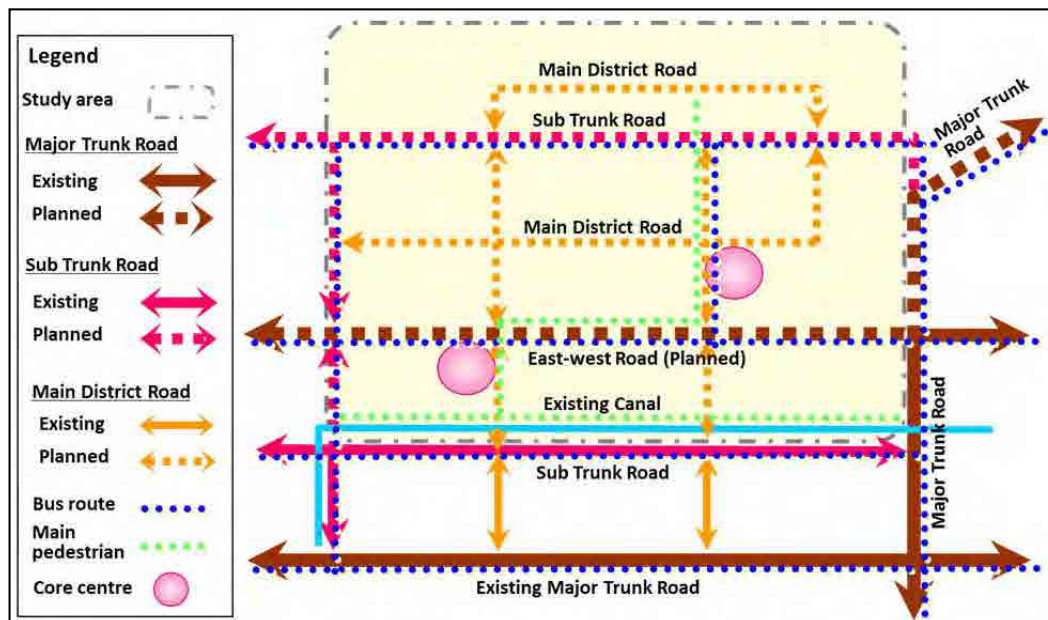
The transportation network, consisting of trunk roads and public transportation, was formulated on the basis of the situational analysis and development vision as well as strategies.

**Table 2.3.5 Orientation of the Transportation Plan**

<p><b>1. Major Trunk Roads</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Major trunk roads are planned as main axis for urban and land use and to form the regional transportation network. In the model area, two major trunk roads, existing southern road and planned east-west road are designated as major trunk.</li> <li>To control car traffic flows smoothly, major trunk roads are planned to connect among major traffic generation sources, such as existing urban area and core center.</li> </ul> <p><b>2. Sub-trunk Roads</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>For movement within areas with trunk roads, sub-trunk roads are planned to accommodate car and pedestrian traffic and to promote land use.</li> <li>A sub-trunk road network is planned to connect to major trunk roads, neighboring units and parks.</li> </ul>
---

Source: Project Team of Land Department

**Figure 2.3.3 Structure of Transportation Plan for the Study Area**



Source: MUGCUP Team

Road standards in Mongolia are shown in Table 2.3.6.

**Table 2.3.6 Road Standards in Mongolia**

Category	Design Speed (km/h)	Width of Carriageway (m)	No. of Carriageways	Width of Pedestrian Lane (m)	Distance to Building Line (m)
Highway	120	3.75	4-8	-	80
Trunk Road:					
1 <sup>st</sup> grade	100	3.75	4-8	4.5	80
2 <sup>nd</sup> grade	80	3.50	2-6	3.0	70
Subtrunk Road:					
1 <sup>st</sup> grade	70	3.50	2-4	2.25	60
2 <sup>nd</sup> grade	50	3.50	2	3.0	50
District Road:					
Main town and district road	60	3.50	2-3	1.5	20-25
Secondary district road	30	3.00	2	1.5	15-20
Pedestrian Lane	-	1.5			
Bicycle Road	20	1.5	1-2		
Inner Residential Road	40	3.00	2-3	1.5	
Industrial and Other Road	40	3.50	2	1.5	

Source: Norm and regulation for city and town planning, urbanization, 2004

### c) Park and Greenery Plan

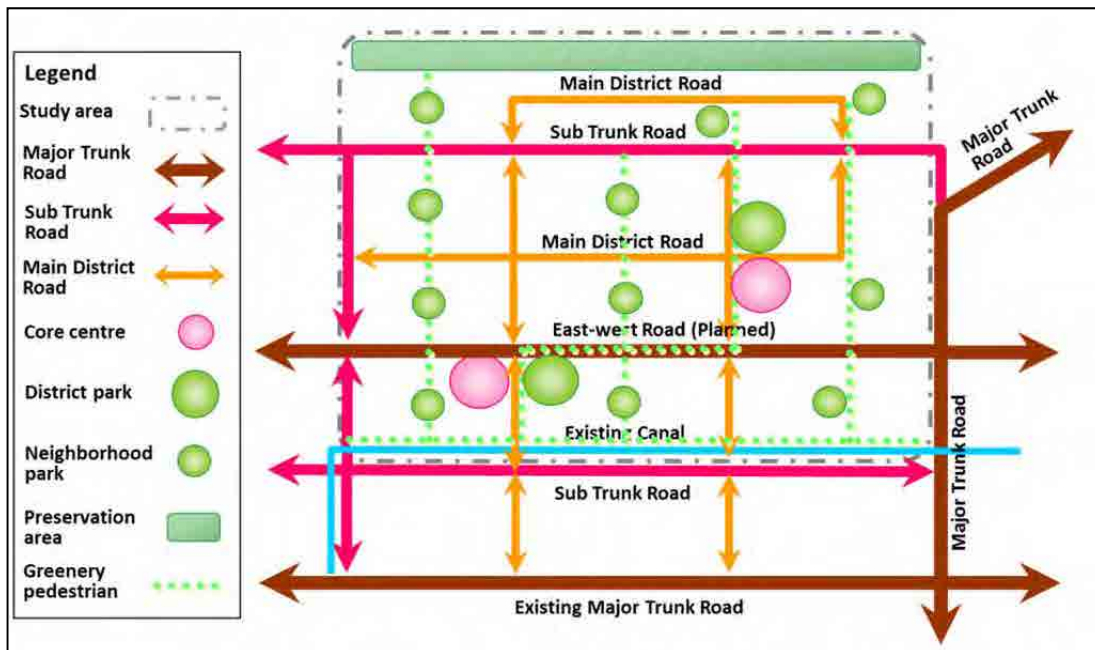
Greenery and parks are formulated in terms of the size, location, and network with existing greenery and parks; natural, historical, and landscape resources; and land use structure and transportation network based on the development vision and strategies.

**Table 2.3.7 Orientation of the Park and Green Plan**

<p><b>1. Parks</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parks are located in each neighborhood which is divided by trunk roads and are located along the river to create a waterfront.</li> </ul> <p><b>2. Pedestrian network</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>To connect neighborhood parks and create a pedestrian space and green space, while a pedestrian network is planned along the river.</li> </ul>
---

Source: Project Team of Land Department

**Figure 2.3.4 Structure of the Park and Greenery Plan for the Study Area**



Source: MUGCUP Team

The standards for parks and greenery in Mongolia are shown in Table 2.3.8.

**Table 2.3.8 Park and Greenery Standards in Mongolia**

Category	Unit of Location	Standard Size (ha)	Coverage (km)	Coverage	Area (m <sup>2</sup> /person)
City park	Urban area	15	5	20 minutes by car	3
Special-purpose park	Urban area and surroundings	3	-	-	-
District park	District	10	2	10 minutes by car	2
District park in residential zone	Residential area	3	1	15-20 minutes on foot	3
Neighborhood park	Space among residential buildings	1	0.5	5-7 minutes on foot	3
Green area	Space among buildings	0.5	-	-	4
Green road	Median of two-way road	Width 18-50m	-	-	

Note: Green area in residential districts: 6 m<sup>2</sup>/person (excludes green areas in schools and kindergartens).

Green area in Climate Zone-All: 5 m<sup>2</sup>/person (includes leisure spaces, playgrounds, and pathways but should not account for more than 30% of the total).

Greenery and open space will be design to form a network, which should;

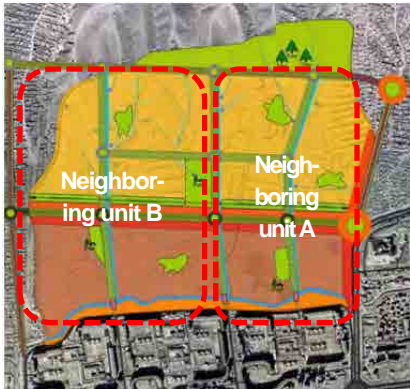
- not be less than 40% of the gross built area or
- not be less than 25% of the gross built area for residences.

Source: Norm and regulation for city and town planning, urbanization, 2004

## 2.4 Conceptual Plan

### 1) Population Forecast and Major Urban Facility Plans

**Table 2.4.1 Population Forecast and Major Urban Facility Plans**

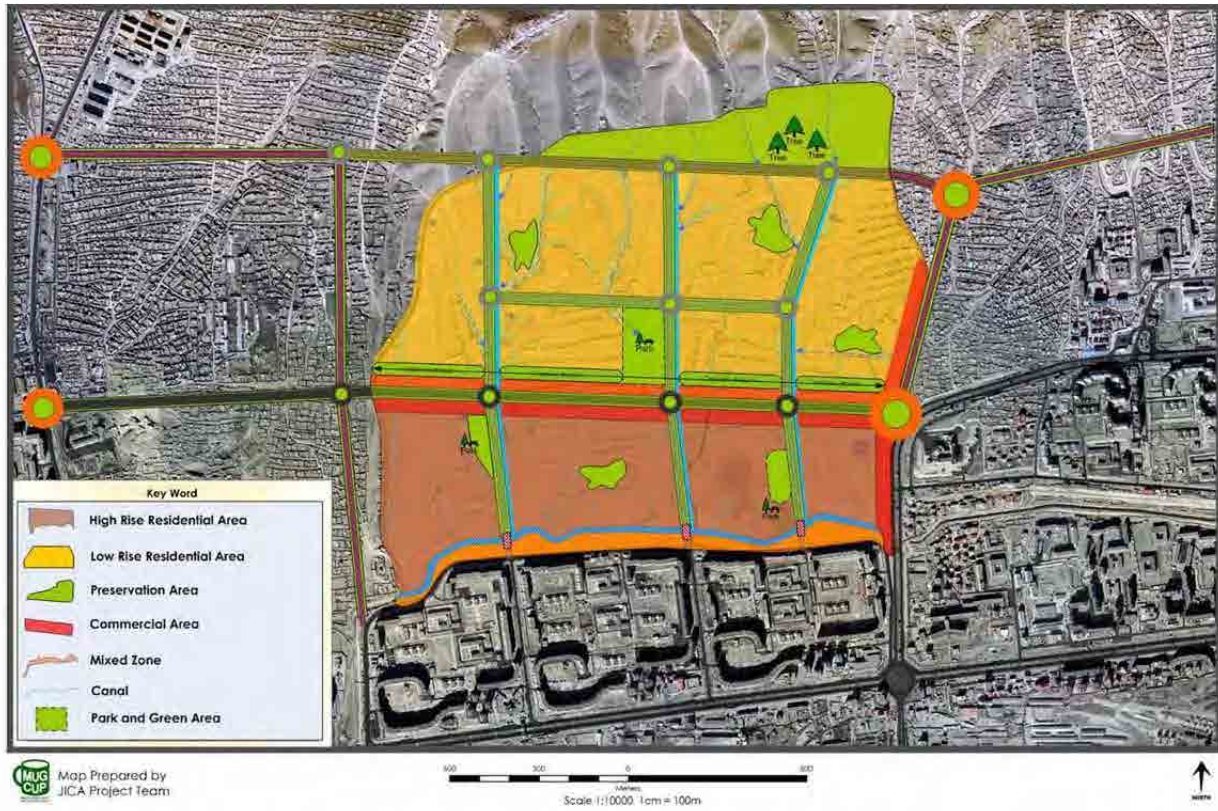
Items	Planning Condition				
1. Population Forecast	<ul style="list-style-type: none"> <li>Future population in the study area is planned approximately 40,000 based on the Ulaanbaatar City master plan up to 2030.</li> </ul>				
		Land Use Plan	Gross Density (Pop./ha)	Area (ha)	Population
		Low-rise residential area	150	110	16,500
		High-rise residential area	320	65	20,800
		Road-side commercial area	200	18	3,600
		Preserved green area	-	48.6	0
	Total		238.6	40,900	
2. Neighboring unit plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Study area is divided into 2 neighboring units.</li> <li>1 Neighboring unit has approx. 20,000 population and 100ha.</li> <li>Surroundings of existing khoroo offices are developed as core center of neighboring unit.</li> </ul>				
3. Land use plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Low-density and low-rise housing zone: south side of east-west road</li> <li>High-density and high-rise housing zone: north side of east-west road</li> <li>Neighborhood commercial zone: road-side of east-west road and southern area</li> <li>Preservation zone: northern area of study area</li> </ul>				
4. Transportation plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Major trunk road: east west road</li> <li>Trunk roads and sub-trunk roads: forming basic structure of neighboring units</li> </ul>				
5. Park and Green Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Green, open space: 3 or 4 neighboring parks in each neighboring unit</li> </ul>				
6. Technical Infrastructure Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supply water, sewerage, heating and electricity by city network or co-generation system</li> <li>Preserve sub-transmission and power grid</li> </ul>				
7. Public service Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 and 31 khoroo governor office as core center of neighboring units</li> <li>School and kindergarten</li> </ul>				
8. Housing and Building Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apartment area in high-rise area and along trunk roads</li> </ul>				

Source: Project Team of Land Department

### 2) Conceptual Land Use Plan

A basic conceptual plan was developed, indicating the orientation of town development, population, and facility plan.

Figure 2.4.1 Conceptual Land Use Plan for the Study Area



Source: MUGCUP Team

## 2.5 Development Program

### 1) Objective

The development program aims to identify the development measures and schedules required to realize the conceptual plan.

### 2) Development Orientation

The development orientation to realize the conceptual plan is described as follows:

- The study area is to be developed through ger area land readjustment projects and urban redevelopment projects stipulated in the Urban Redevelopment Law, and
- The study area is to be developed in phases through several projects to be implemented by area comprising 20–50 ha each and with consideration given to urbanization, investment efficiency, urgency of public facility development, and residents' opinion.

### 3) Implementation Measures and Schedules

Implementation measures and schedule are proposed as shown in Table 2.5.1. Project A-1 is proposed as a priority project due to the good connectivity to city utility network, the high potential in the housing market, and the location, i.e., it is also covered by the east-west road plan. In addition, Project A-1 should be implemented by the city government due to establish the urban redevelopment system to suit Mongolian content and to improve the city's implementation capacity. After Project A-1, other projects can be implemented by the private sector with the technical support of the city government.

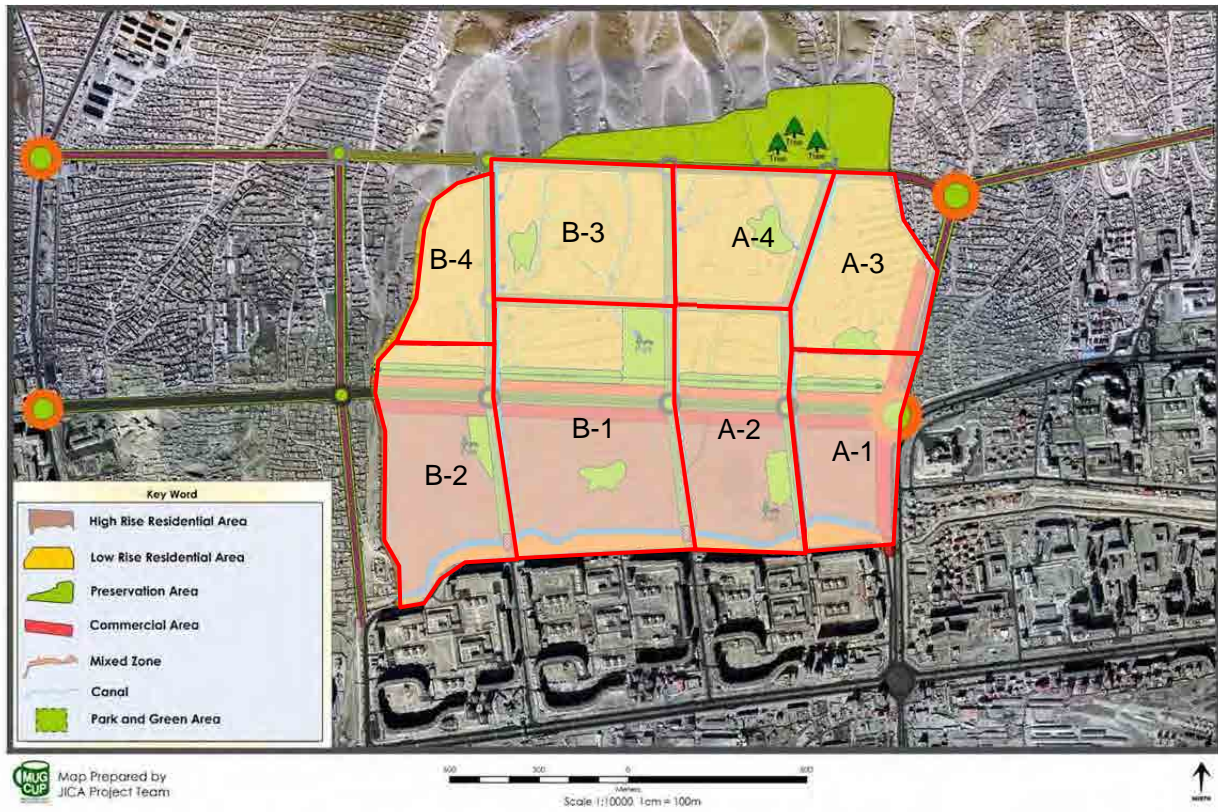
**Table 2.5.1 Proposed Urban Redevelopment Projects for the Case Study Area**

No.	Name	Size (ha)	Cost (Apartment Development) (USD million)	Development Measure	Term	Implementation Body
A-1	SH31 and BG21 Ger Area Land Readjustment Project No.1 (priority project)	25	18 (100)	Land readjustment (including apartment development)	Short to medium	City
A-2	SH31 Ger Area Land Readjustment Project No.1	30	20 (130)	Land readjustment (including apartment development)	Medium to long	Private
A-3	SH31 and BG21 Ger Area Land Readjustment Project No.2	25	18	Land readjustment	Short to medium	Private/City
A-4	SH31 Ger Area Land Readjustment Project No.2	25	18	Land readjustment	Medium to long	Private/City
B-1	SH30 Ger Area Land Readjustment Project No.1	50	35 (200)	Land readjustment (including apartment development)	Medium to long	Private
B-2	SH30 Ger Area Land Readjustment Project No.2	30	20 (130)	Land readjustment (including apartment development)	Medium to long	Private
B-3	SH30 Ger Area Land Readjustment Project No.3	30	20	Land readjustment	Medium to long	Private/City
B-4	SH30 Ger Area Land Readjustment Project No.4	20	15	Land readjustment	Medium to long	Private/City

Source: MUGCUP Team



Figure 2.5.1 Proposed Urban Redevelopment Projects for the Study Area



Source: MUGCUP Team

### 3. Implementation Plan for the Model Urban Redevelopment Project

#### 3.1 Introduction

##### 1) Objective of the Implementation Plan

The implementation plan is a basic master plan for urban redevelopment projects. It states the project orientation, technical plan, financial plan, and land contribution plan, etc. The objectives of the implementation plan are as follows:

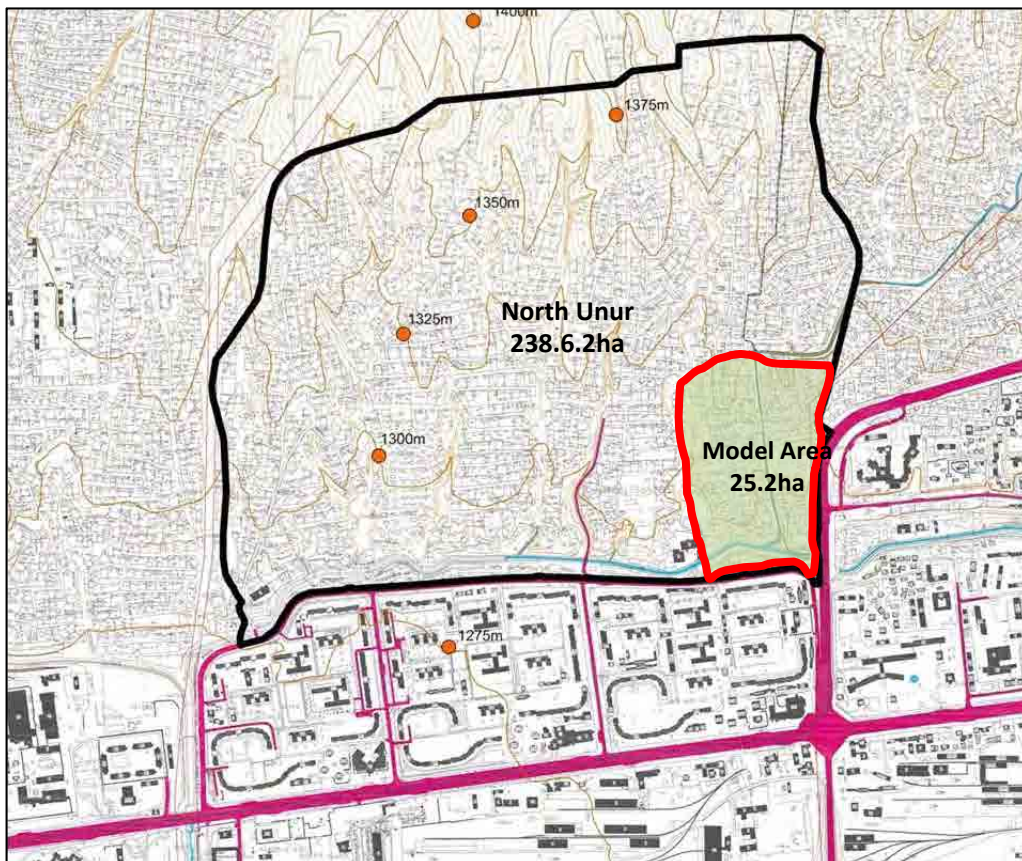
- To define technical matters such as land use plan and technical infrastructure plan;
- To confirm the project's financial feasibility; and
- To balance the residents' concerns and the project's technical and financial plans.

##### 2) Selection of Model Area

For the priority project, a model area, which is Project A-1, was selected within the study area based on the following factors:

- Connection to city utility network;
- Possible comprehensive urban development with the approval of the trunk road (east-west road);
- Expected housing demand due to its proximity to the existing urban area; and
- Can be promoted to locators because of the high visibility.

**Figure 3.1.1 Location of the Model Project in the Study Area**

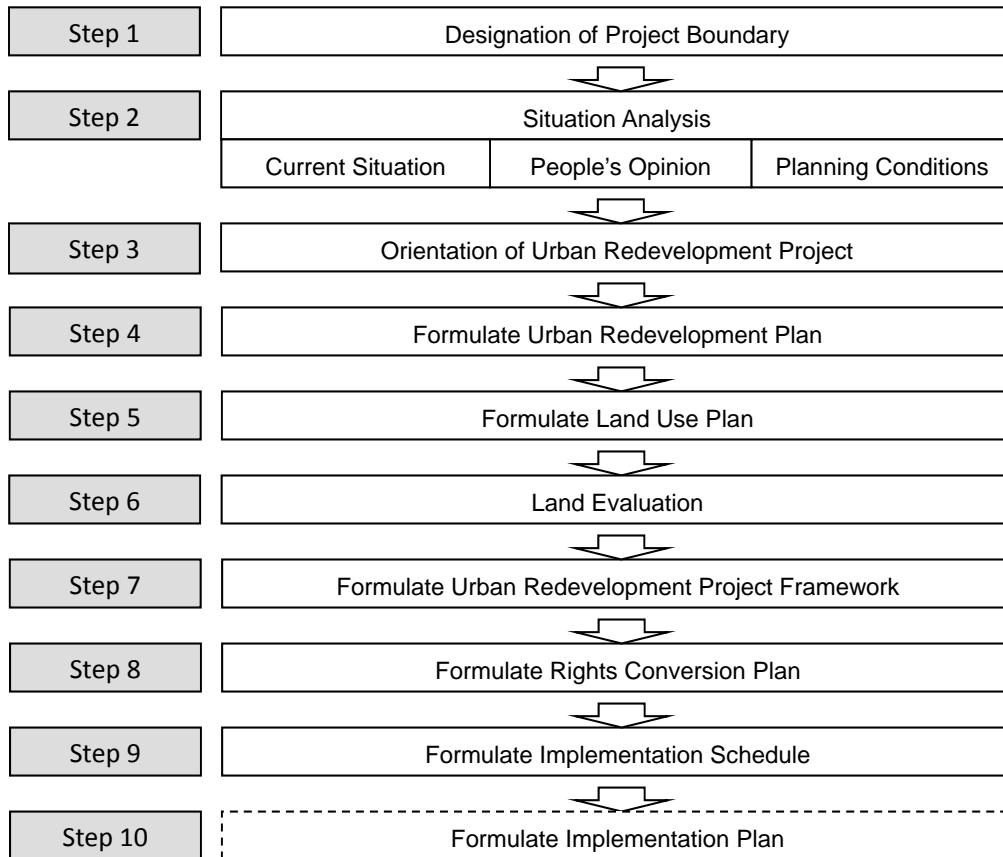


Source: MUGCUP Team

### 3) Formulation of the Implementation Plan

The process of implementation planning is shown in Figure 3.1.2. Because this study aimed to determine Project A-1's feasibility and clarify the project mechanism as a case study, this process of formulating the project implementation plan is skipped in this study.

**Figure 3.1.2 Process of Formulating the Project Implementation Plan**



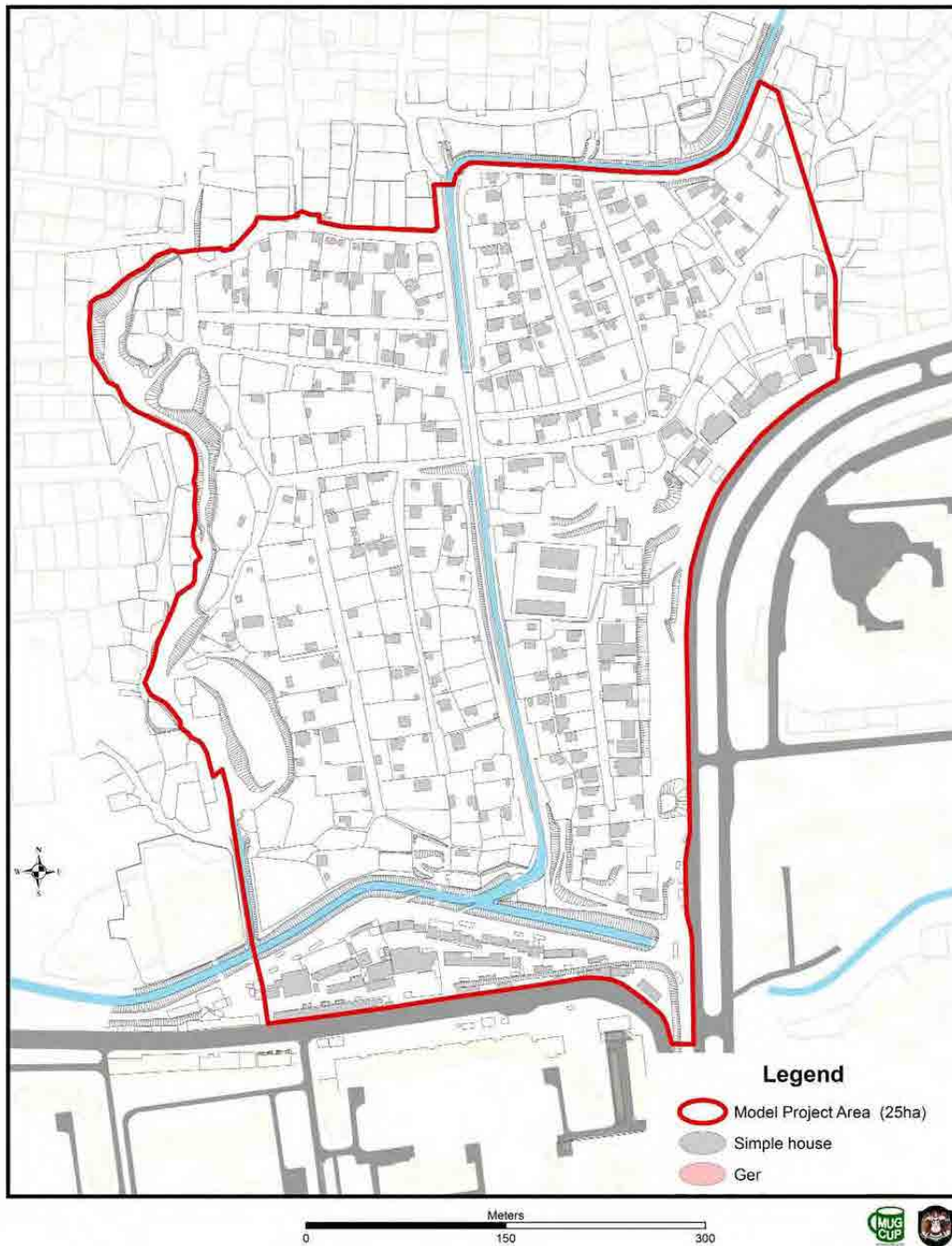
Source: MUGCUP Team

### 3.2 Designation of Project Boundary

The boundary of the model urban redevelopment project is shown in Figure 3.2.1. The area is 25.25 ha. Considerations for determining the boundary are listed below:

- Use physical objects such as road, canal and river, for the boundary;
- Include affected lands which will benefit from the study; and
- Should not divide existing lots.

**Figure 3.2.1 Boundary of the Model Area**



Source: MUGCUP Team

### 3.3 Situation Analysis

#### 1) Compilation and Assessment of Current Situation

The current situation in the model project area is summarized in Tables 3.3.1 and 3.3.2.

**Table 3.3.1 Current Situation in the Model Area**

Item	Description
Area and topography	<ul style="list-style-type: none"> <li>Project area: 25.25 ha</li> <li>Hilly land scape</li> <li>Ground height: from 1,277m to 1,327 m (vertical interval 50m, average incline of 3.5%)</li> </ul>
Infrastructure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Roads: width from 4m to 9m, unpaved roads</li> <li>Public Utilities: Electricity, water kiosks</li> </ul>
Buildings and facilities	<ul style="list-style-type: none"> <li>Power transmission, high-voltage grid</li> <li>Offices, storage and garage in the south</li> <li>Simplehouses:350 units</li> <li>Gers: 250 units</li> </ul>
Hasha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Average size: 426 m<sup>2</sup></li> </ul>

Source: MUGCUP Team

**Table 3.3.2 Existing Land Uses in the Model Area**

Item	Number of Lots	Area (m <sup>2</sup> )	Remarks	
Public Land	Road	-	90,009	
	Canal	-	7,200	
	Ravine	-	14,100	
	Public service	-	3,859	Power transmission
	Sub-total		115,168	
Private land	Hashaa	306	130,508	Ownership: 175 lots Possession: 113 lots Unregistered: 18 lots
	Business and factory	4	6,824	Possession
	Sub-total	310	137,332	
Total		252,500		

Source: MUGCUP Team

#### 2) Conduct of Public Opinion Survey

In June 2012, a public opinion survey was carried out in the model area. About 306 households were asked about their desired living conditions in the future. Results show that 61.8% of residents wanted to live in detached houses in the future and only 5.6 % wanted apartments. This reply was considered an ordinary aspiration and was given without any preconditions about urban redevelopment. This shows that during actual project preparation, the project implementer must explain about the urban redevelopment project and rights conversion system to promote resettlement to apartments.

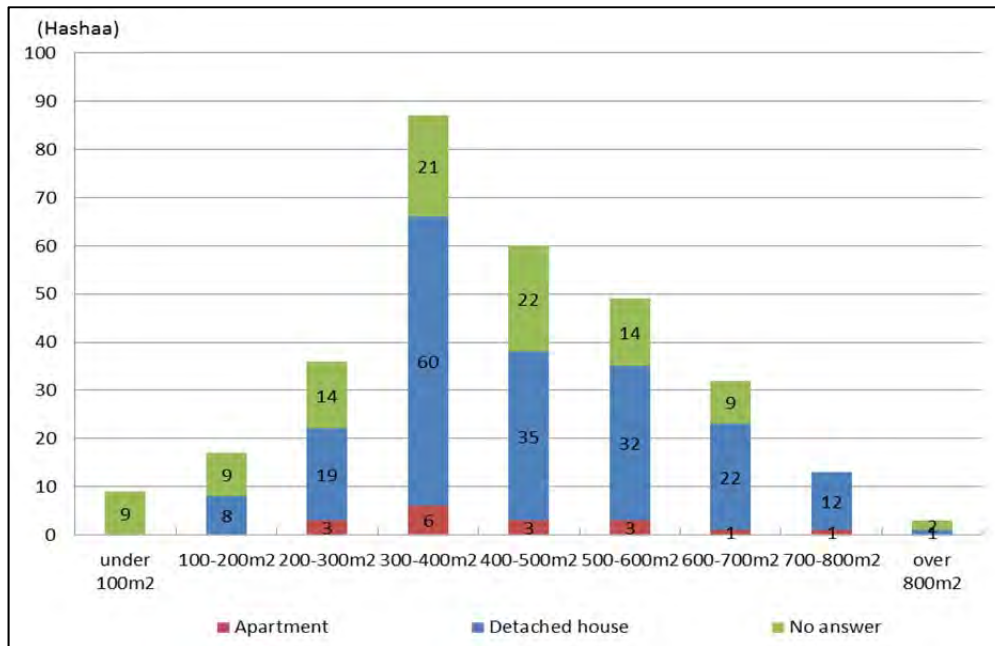
In this case study, the share of applicants to apartment is set as 80% in the rights conversion plan.

**Table 3.3.3 Peoples' Choices of Future Residence**

Item	Number of Respondents	Share (%)
Detached house	189	61.8
Apartment	17	5.6
No answer/ Uncollected	100	32.7
Total	306	100

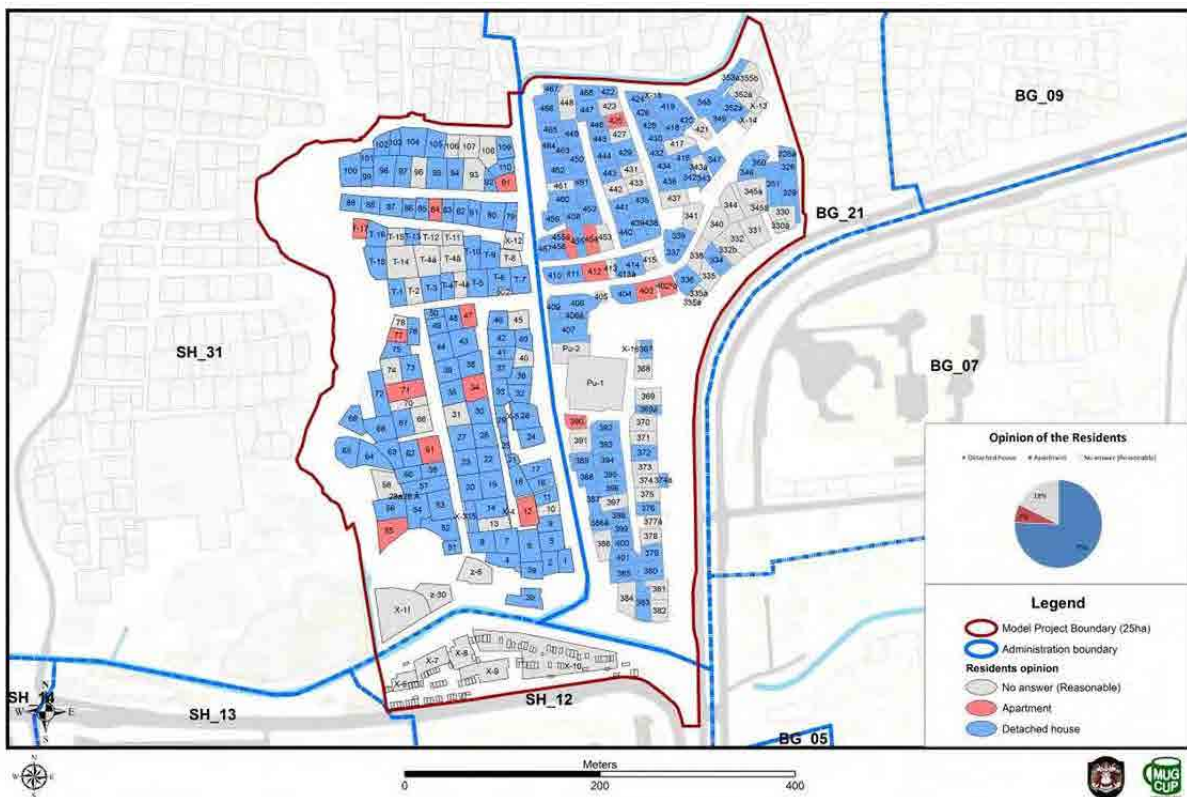
Source: Project Team of Land Department

**Figure 3.3.1 Peoples' Choices of Future Residence**



Source: MUGCUP Team

**Figure 3.3.2 Current Residences of Respondents**



Source: MUGCUP Team

### 3) Identification of Planning Conditions

The planning conditions for the urban redevelopment project in the model area are summarized in Table 3.3.4.

**Table 3.3.4 Planning Conditions in the Model Area**

Item	Planning Condition
1-1 Land Use	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primary land use is residential, mainly gers.</li> <li>In the south, there are offices, storage buildings, and garages.</li> </ul>
1-2 Land Rights	<ul style="list-style-type: none"> <li>175 lots are owned, while 113 are occupied and fenced.</li> <li>4 lots in the south are covered by occupation rights and used for businesses and as factories.</li> <li>There are unregistered 18 lots.</li> </ul>
1-3 Buildings and Structures	<ul style="list-style-type: none"> <li>There are 350 simple houses and 180 gers.</li> <li>There are 2 canals in the north-south and east-west directions.</li> </ul>
1-4 Utilities	<ul style="list-style-type: none"> <li>Only electricity is supplied; other utilities are not supplied by the city.</li> <li>Land and space for power transmission and power grid should be preserved.</li> </ul>
1-5 Public Service	<ul style="list-style-type: none"> <li>There is no public service facility.</li> </ul>
1-6 Natural Environment	<ul style="list-style-type: none"> <li>There is no natural resource which should be preserved.</li> </ul>
2-1 Population and Household	<ul style="list-style-type: none"> <li>There are at least 350 households versus 306 land rights holders.</li> </ul>
2-2 Living Requirements	<ul style="list-style-type: none"> <li>In the opinion survey, 61.8% of households want detached houses and 5.6% want apartments.</li> </ul>

Source: MUGCUP Team

### 3.4 Orientation of Urban Redevelopment Project

The orientation of the urban redevelopment project in the model area is summarized in Table 3.4.1.

**Table 3.4.1 Development Orientation for the Model Area**

Item	Development Orientation
1 Population Forecast	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribute future population in consideration of density of each land use.</li> </ul>
2 Road Development	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formulate road network in consideration of road hierarchy and connectivity.</li> <li>Consider road slope to be less than 8.0%</li> <li>Comply with standard road width: 9 m (minimum road width: 6 m).</li> </ul>
3 Parks and Greenery	<ul style="list-style-type: none"> <li>Allocate more than 5% of project area to parks and greenery.</li> </ul>
4 Utility Development	<ul style="list-style-type: none"> <li>Expand coverage of public utilities to cover entire model area.</li> <li>Water, sewerage, electricity, and heating services in model area to be provided by the city.</li> </ul>
5 Public Service Development	<ul style="list-style-type: none"> <li>Develop school complexes in apartment areas.</li> <li>Preserve power transmission facility.</li> </ul>
6 Apartment Development	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comply with maximum height for apartments: 5 stories.</li> <li>Comply with FAR of apartments: 300%.</li> </ul>
7 Land Use Plan	<ul style="list-style-type: none"> <li>North of east-west road is planned as a residential area.</li> <li>South of east-west road is planned as an apartment building area.</li> <li>Roadside of east-west road and southern area are planned as commercial and business area.</li> </ul>

Source: MUGCUP Team

### 3.5 Urban Redevelopment Plan

#### 1) Population Forecast

The future population in the model area is estimated to reach 8,800 or 2,200 households, the distribution of which is shown in Table 3.5.1.

**Table 3.5.1 Future Population Distribution in the Model Area**

Land Use	Land Area (ha)	Number of Households	Population (no.)
Residential area	2.7	60	240
Commercial and business	2.6	120	480
Apartment area	5.7	2,020	8,080
Total	11.0	2,200	8,800

Source: MUGCUP Team

#### 2) Road Plan

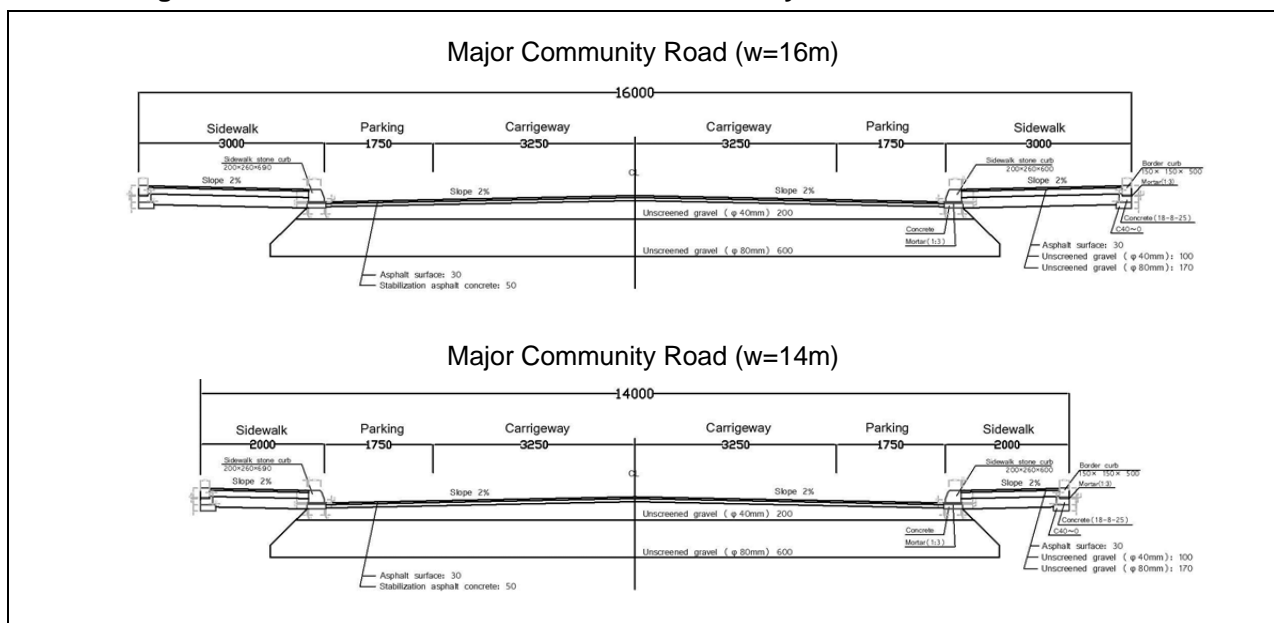
The planned road network will consist of two kinds of road, i.e., major community road and minor community road. The cross-section and road network plan are shown in Table 3.5.2, as well as in Figures 3.5.1 and 3.5.2.

**Table 3.5.2 Road Plan for the Model Area**

Road Type	Width (m)	Design Speed (km/h)	No. of Lanes	Width of Carriageway (m)	Width of Parking space (m)	Width of Sidewalk (m)
Major Community Road	16	60	2	3.25	3.75 x 2	3.0 x 2
	14	60	2	3.25	3.75 x 2	2.0 x 2
Major Community Road with Canal	21.5	60	2	4.0	-	2.0 x 2
Minor Community Road	9	30	1	6.0	-	1.5 x 2
	8	30	1	8.0	-	-
	6	30	1	6.0	-	-

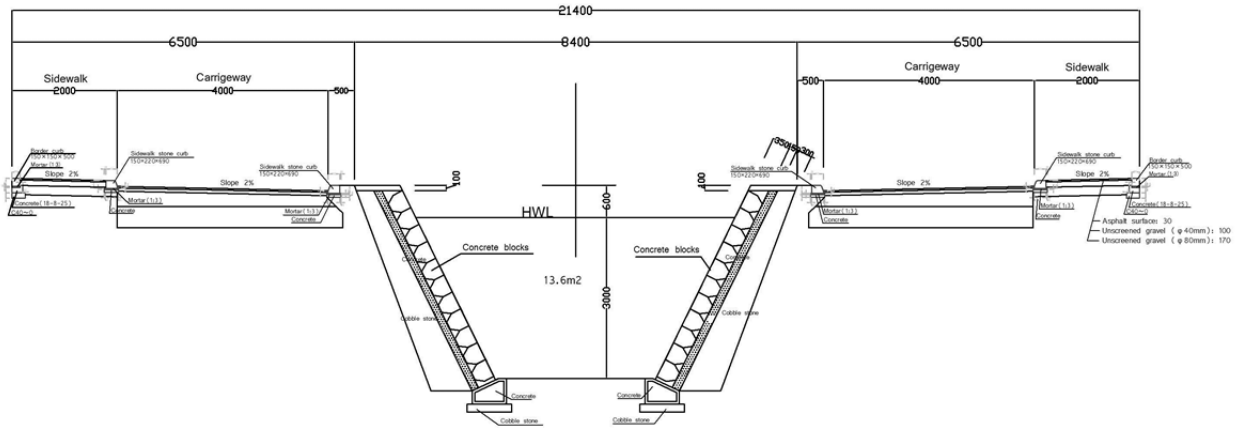
Source: MUGCUP Team

**Figure 3.5.1 Cross-sections of Planned Community Roads in the Model Area**

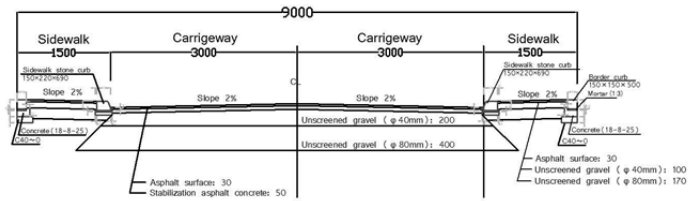




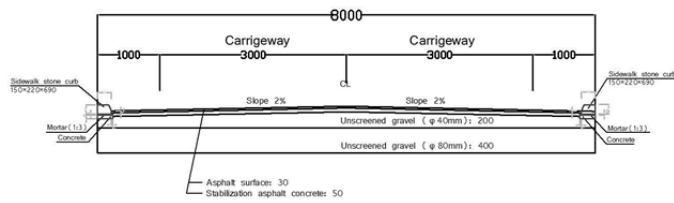
Major Community Road with Canal  
w=21.4m (Road width w=6.5m x 2)



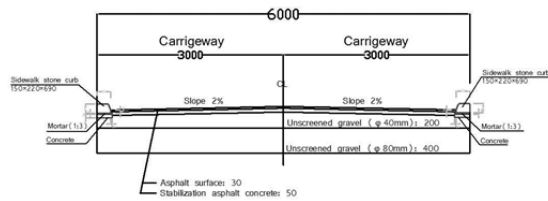
Community Road (w=9m)



Community Road (w=8m)

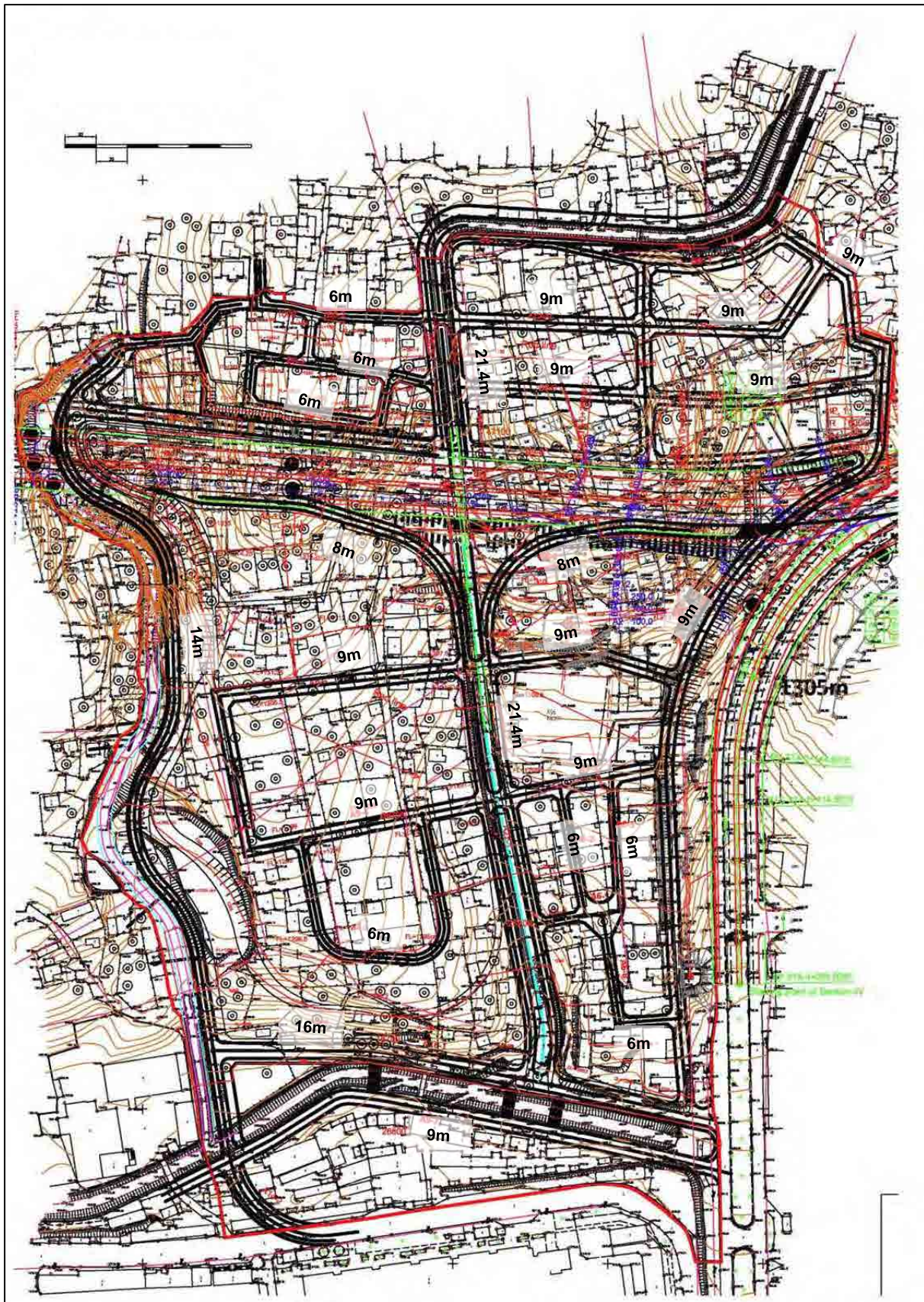


Community Road (w=6m)



Source: MUGCUP Team

Figure 3.5.2 Road Network Plan for the Model Area



Source: MUGCUP Team

### 3) Park and Greenery Plan

The park and greenery plan is shown in Table 3.5.3. Park No.2 is planned at a site where building activity is restricted due to its proximity to a high voltage grid. Greenery No.1 is planned in an area with steep slopes.

**Table 3.5.3 Park and Greenery Plan for the Model Area**

Type	Name	Land Area (m <sup>2</sup> )	Function
Park	Park No.1	1,600	• Playground and resting place
	Park No.2	9,600	• Playground and resting place • Utilize ground area under power grid
Greenery	Greenery No.1	7,600	• Fields with trees and grasses • Utilize areas with steep slope
	Greenery No.2	1,200	• Fields with trees and grasses
Total		20,000	

Source: MUGCUP Team

### 4) Public Facilities

A school complex is planned as a public service facility. This school complex will consist of a primary school, as well as a junior and senior high school, and will have a capacity of 3,000 students.

### 5) Apartment Plan

In the model area, 2,020 apartment units will be supplied. The average unit size is 60 m<sup>2</sup>. Due to the fragile ground condition, building height is limited to five stories. These apartments will be developed through the urban redevelopment project using rights conversion in re-plotted lands and through a private development project in reserve lands.

**Table 3.5.4 Apartment Plan**

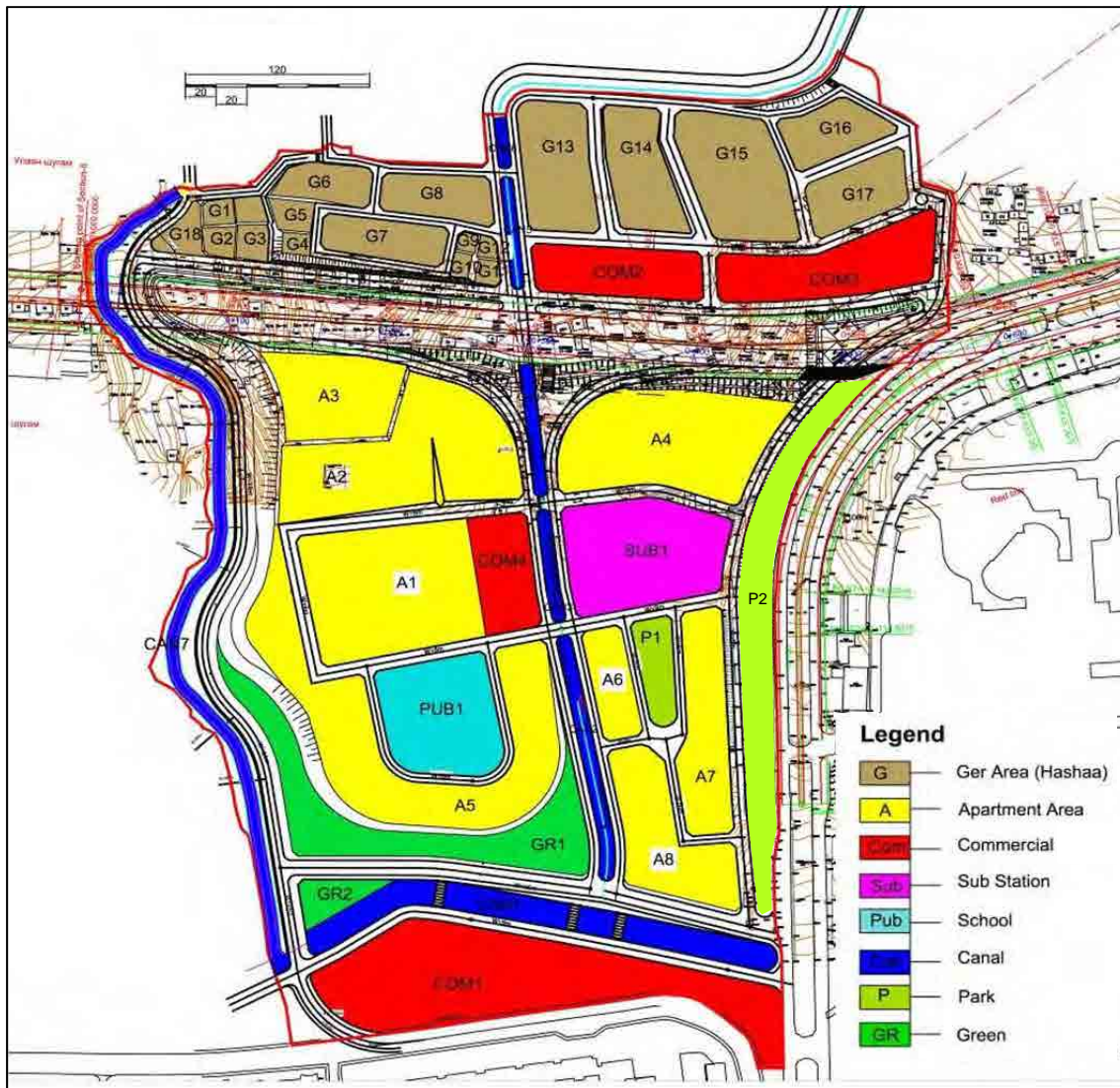
Block	Land Area (m <sup>2</sup> )	Number of Floors	Building Area Ratio (%)	Floor Area Ratio (%)	Total Floor Area (m <sup>2</sup> )	Total Private Floor Area (m <sup>2</sup> )	Number of Units
A1	9,620	5	60	300	28,860	20,202	340
A2	9,800	5	60	300	29,400	20,580	350
A3	4,500	5	60	300	13,500	9,450	160
A4	9000	5	60	300	27,000	18,900	320
A5	12,000	5	60	300	36,000	25,200	420
A6	2,000	5	60	300	6,000	4,200	70
A7	4,600	5	60	300	13,800	9,660	170
A8	5,200	5	60	300	15,600	10,920	190
Total	56,720				170,160	119,112	2,020

Source: MUGCUP Team

### 3.6 Land Use Plan

The land use plan is proposed as shown in Figure 3.6.1 and Table 3.6.1

**Figure 3.6.1 Land Use Plan**



**Table 3.6.1 Land Use Plan**

Category		Area (m <sup>2</sup> )	Share (%)
Public Facility	East-West road	23,320	9.2
	Roads	61,980	24.5
	Parks	11,200	4.4
	Greenery	8,800	3.5
	Canals	18,400	7.3
	Others	6,000	2.4
	Sub-total		51.4
Public Service	Schools	5,680	2.2
	Utility (Power transmission)	7,150	2.8
	Sub-total	12,830	5.1
Sub-total of Public Area		142,530	56.5
Private Land	Residential Area	27,300	10.8
	Commercial and Business	25,950	10.3
	Apartment Area	56,720	22.4
	Sub-total	109,970	43.5
Total		252,500	100.0

### 3.7 Land Evaluation

#### 1) Measure of Land Evaluation

Land prices in the model area were evaluated using three methods as shown in Table 3.7.1.

**Table 3.7.1 Land Evaluation Methods and Results**

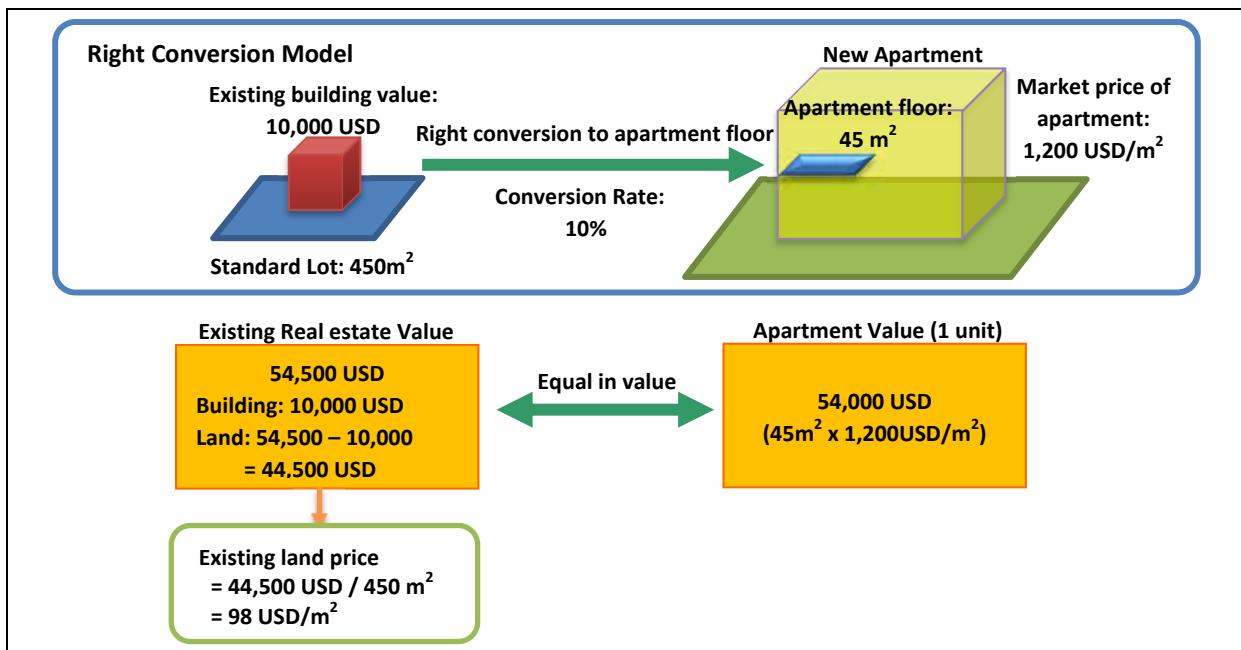
Target	Evaluation Method	Description	Evaluation Result
Current Land Prices	Right Conversion	This measure compares existing real estate values and apartment floor values.	98 USD/m <sup>2</sup>
Post Project Land Prices	Cost Recovery	This measure focuses on the cost of investment in land development.	245 USD/m <sup>2</sup>
	Capitalization	This measure focuses on the profitability of building development.	120 USD/m <sup>2</sup> (FAR:100%) 240 USD/m <sup>2</sup> (FAR:200%) 360 USD/m <sup>2</sup> (FAR:300%)

Source: MUGCUP Team

#### 2) Evaluation of Current Land Prices through Rights Conversion

This evaluation method compared existing real estate values and apartment floor values. For the evaluation, standard lots and conversion rates were set. Land values were evaluated from market values of converted apartments and existing building values. The evaluation process and results are shown in Figure 3.7.1 and Table 3.7.2.

**Figure 3.7.1 Evaluation of Current Land Prices through Rights Conversion**



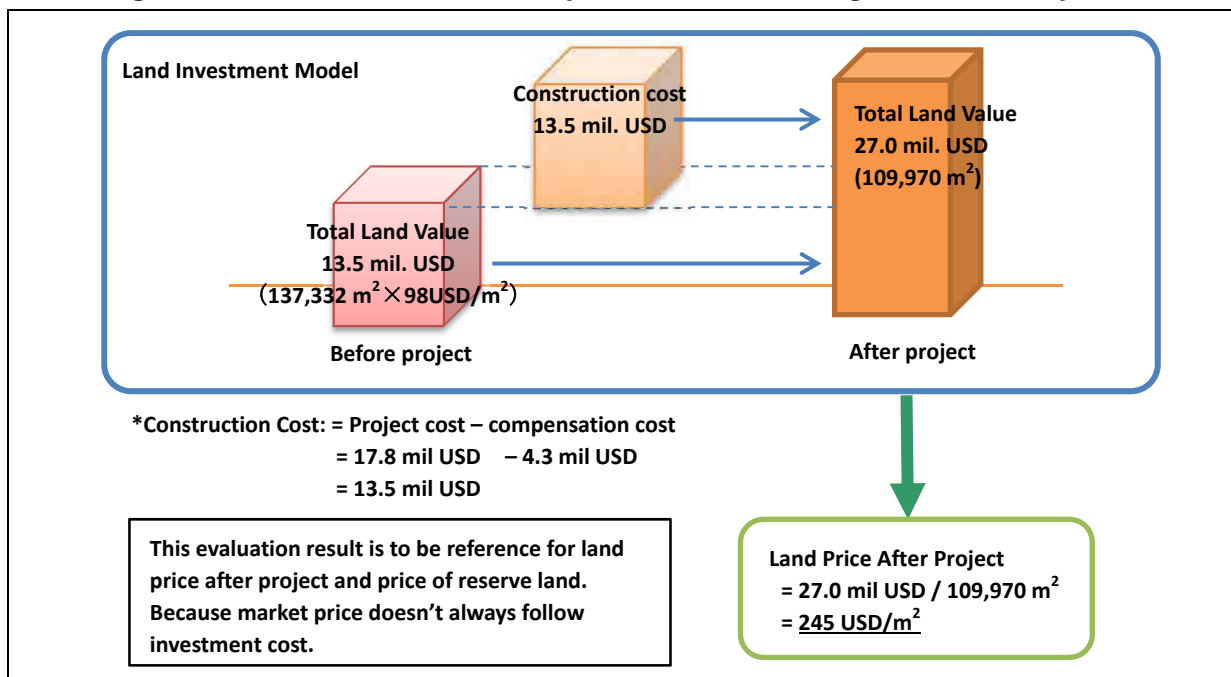
**Table 3.7.2 Evaluation of Current Land Prices through Rights Conversion**

Standard Lot		Rights Conversion Rate	Standard Apartment Unit			Existing Land Price
Land Area	Building Value		Floor Area	Sale Price	Apartment Value	
(m <sup>2</sup> )	(USD)		(m <sup>2</sup> )	(USD/m <sup>2</sup> )	(USD)	(USD/m <sup>2</sup> )
SL	SB	RC	SF = SL x RC	SP	SV = SF x SP	EL = (SV-SB) / SL
450	10,000	0.100	45.0	1,200	54,000	<u>98</u>

### 3) Evaluation of Post Project Land Prices through Cost Recovery

This evaluation method focused on the cost of investment in land development. Land values after the project were evaluated from current land values and construction costs. However, evaluation results were referenced for land price after project and price of reserve land because market prices do not always follow investment costs. The evaluation process and results are shown in Figure 3.7.2 and Table 3.7.3

**Figure 3.7.2 Evaluation of Post Project Land Prices through Cost Recovery**



Source: MUGCUP Team

**Table 3.7.3 Evaluation of Post Project Land Prices through Cost Recovery**

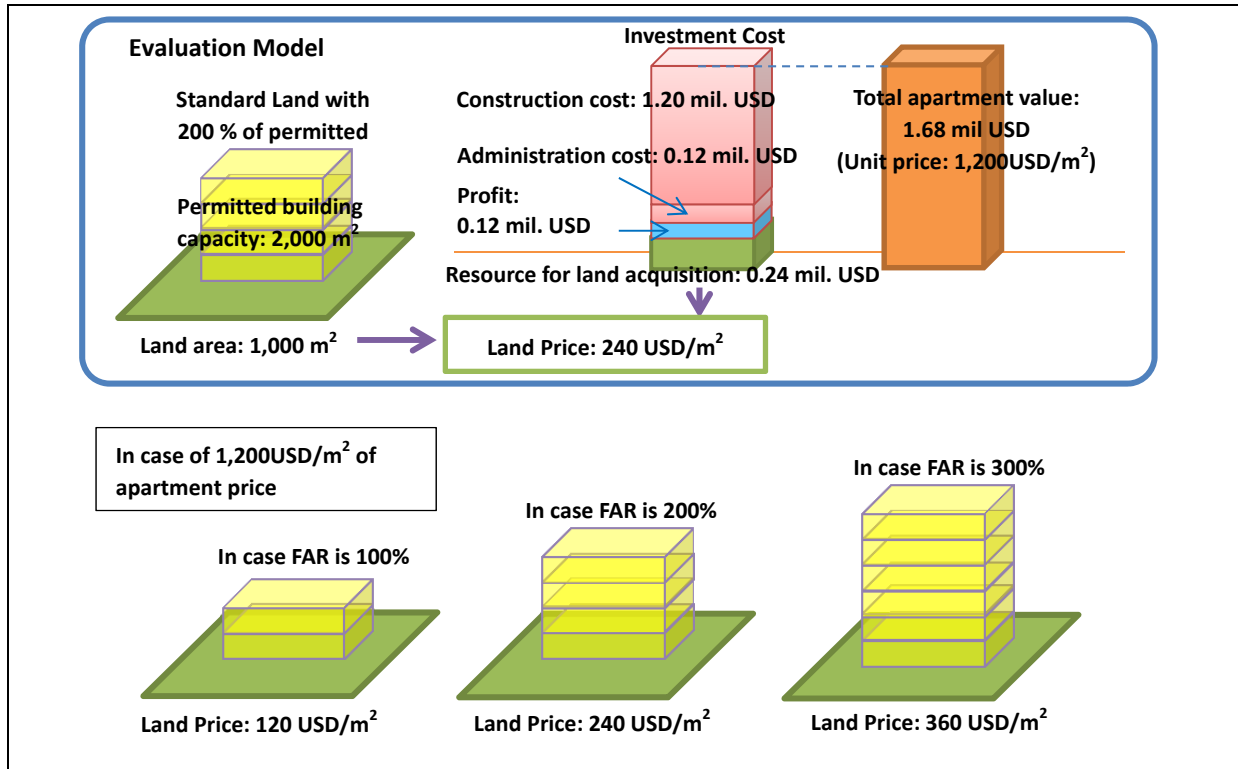
Existing Land Value			Development Cost		After Development	
Private Land Area	Existing Land Price	Total Land Value	Project Cost without Compensation	Total Investment cost	Private Land Area	Land Price After Development
(m <sup>2</sup> )	(USD/m <sup>2</sup> )	(USD)	(USD)	(USD)	(m <sup>2</sup> )	(USD/m <sup>2</sup> )
A	a	V=A x a	PC	TC=V + PC	D	TC/D
137,332	98	13,458,548	13,518,000	26,976,548	109,970	<u>245</u>

Source: MUGCUP Team

#### 4) Evaluation of Post Project Land Prices through Capitalization

This method focused on the profitability of building development. The evaluation process and results are shown in Figure 3.7.3 and Table 3.7.4.

**Figure 3.7.3 Evaluation of Post Project Land Prices through Capitalization**



Source: MUGCUP Team

**Table 3.7.4 Evaluation of Post Project Land Prices through Capitalization**

Apartment Development Model			Apartment Development Cost			
Land Area	Floor Area Ratio	Total Floor Area	Unit Cost	Development Cost	Profit and Sales Cost (20% of Development Cost)	Total Cost
(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(USD/m <sup>2</sup> )	(USD)	(USD)	(USD)
C'	FAR	D' = C' x FAR	AD	DC = D' x AD	SC = DC x 0.2	TDC=DC+SC
1,000	100	1,000	600	600,000	120,000	720,000
	200	2,000	600	1,200,000	240,000	1,440,000
	300	3,000	600	1,800,000	360,000	2,160,000

Apartment Sale Model			Land Value	Land Price After Development
Floor Area for Sale	Selling Price	Total Value		
(m <sup>2</sup> )	(USD/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(USD)	(USD/m <sup>2</sup> )
F' = D' x 0.7	SP	SV = F' x SP	LV = SV-TDC	LV/C'
700	1,200	840,000	120,000	<u>120</u>
1,400	1,200	1,680,000	240,000	<u>240</u>
2,100	1,200	2,520,000	360,000	<u>360</u>

Source: MUGCUP Team

### 5) Land Prices in Model Area

Results of land evaluation are summarized in Tables 3.7.5 and 3.7.6 and illustrated in Figure 3.7.4.

**Table 3.7.5 Pre-project Land Prices in the Model Area**

Land Use	Area (m <sup>2</sup> )	Land Price (USD/m <sup>2</sup> )	Land Value (USD)
Ger Area	130,507.83	98	12,789,767
Commercial and Industry	6,824.29	180	1,228,372
Total	137,332.12	102	14,018,139

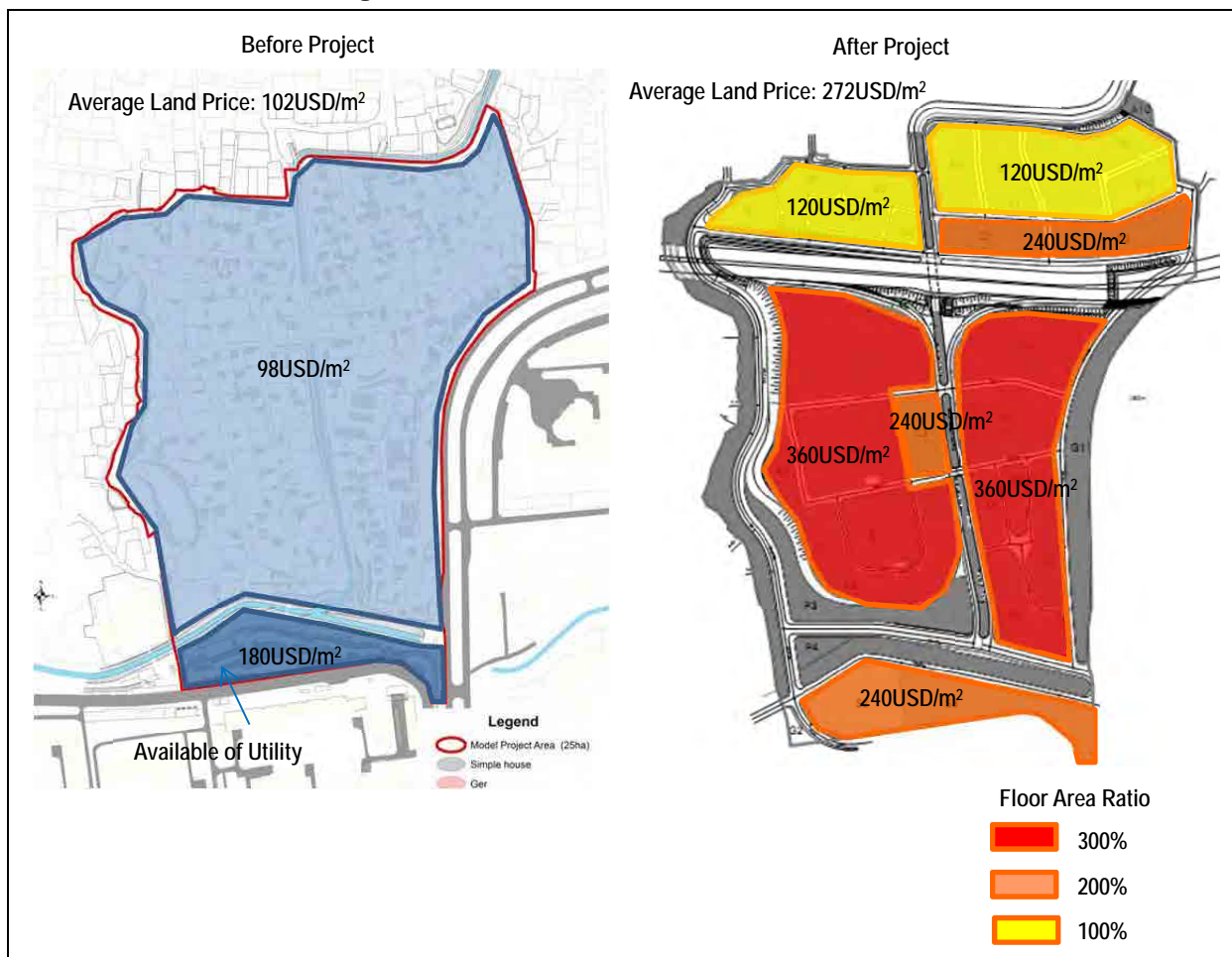
Source: MUGCUP Team

**Table 3.7.6 Post Project Land Prices in the Model Area**

Land Use	Area (m <sup>2</sup> )	FAR(%)	Land Price (USD/m <sup>2</sup> )	Land Value (USD)
Residence (Hasha)	27,300	100	120	3,276,000
Commercial and Industry	25,950	200	240	6,228,000
Apartment	56,720	300	360	20,419,200
Total	109,970		272	29,923,200

Source: MUGCUP Team

**Figure 3.7.4 Land Prices in Model Area**



Source: MUGCUP Team



### 3.8 Framework of the Urban Redevelopment Project

#### 1) Summary of Project Framework

In this case study, two project frameworks (base plan and alternative plan) were studied to determine the project's feasibility. The orientations of these two plans are given below.

- Base Plan: Project revenue comes only from reserve land.
- Alternative Plan: The subsidy is invested in the urban redevelopment project. The subsidy is for major public facilities which must be developed by the public sector. In the model area, land acquisition costs for the east-west road, school, and land expansion for the power transmission facility were assumed as subsidies.

In the base plan, the average land contribution ratio is 63.13% due to the acquisition of public area and reserve land. And the R/Rmax, an indicator of the share of reserve land in land value increase, is more than 100%. This means that original land rights holders cannot benefit from their own lands. In this case, it will be difficult to get enough partners from among land rights holders. In addition, the high rate is caused by land needed for major public facilities such as the east-west road, school, and public service facilities. However, these facilities will not only benefit the residents in the model area but also those in other areas. Hence, the needed land must not be acquired only from the land rights holders in the model area.

In the alternative plan, both the Land Contribution Ratio (LCR) and R/Rmax are lower due to the infusion of a subsidy. Therefore, the alternative plan is proposed as the framework for the urban redevelopment project in the model area.

**Table 3.8.1 Summary of Framework of the Urban Redevelopment Project in the Model Area**

Item		Base Plan (without subsidy)	Alternative Plan (with subsidy)	Remarks
Land Use Plan	Public Area	142,530 m <sup>2</sup>	142,530 m <sup>2</sup>	
	Private Land	50,637 m <sup>2</sup>	59,937 m <sup>2</sup>	
	Reserve Land	59,333 m <sup>2</sup>	50,033 m <sup>2</sup>	
Land Contribution Ratio (LCR)	LCR for Public Area	19.92 %	19.92 %	
	LCR for Reserve Land	43.20 %	36.43 %	
	Average LCR	63.13 %	56.36 %	
R/Rmax (Share of Reserve Land in Land Value Increase)		101.48 %	85.57 %	
Project Expense of Land Readjustment Project		17.80 mil USD	17.80 mil USD	
Revenue of Land Readjustment Project	Subsidy	0 USD	2.79 mil USD	
	Reserve Land	17.80 mil USD	15.01 mil USD	

Source: MUGCUP Team

## 2) Base Plan (without subsidy)

The project framework for the base plan is shown in Table 3.8.2 through Table 3.8.6. Apartment development was excluded from this project framework.

**Table 3.8.2 Original and Planned Land Use under the Base Plan**

Items	Original (Before Project)			Plan (After Project)		Remarks	
	Lot	Area (m <sup>2</sup> )	Share (%)	Area (m <sup>2</sup> )	Share (%)		
Public Facilities	East-west road	-	-	23,320.00	9.2		
	Roads	-	90,008.57	61,980.00	24.5		
	Parks	-	-	11,200.00	4.4		
	Greenery	-	-	8,800.00	3.5		
	Canals	-	7,200.00	18,400.00	7.3		
	Others	-	14,100.00	6,000.00	2.4		
	Sub-total	-	111,308.57	44.1	129,700.00	51.4	
Public Service	Public Offices	-	-	-	-		
	Schools	-	-	5,680.00	2.2		
	Kindergartens	-	-	-	-		
	Utilities	2	3,859.31	7,150.00	2.8	Power transmission	
	Sub-total	2	3,859.31	1.5	12,830.00	5.1	
Purchased Land					0.0		
Sub-total of Public Area			115,167.88	45.6	142,530.00	56.5	
Private Land	Residence (Hasha)	306	130,507.83	51.7	(B) 50,637.00	20.1	
	Commercial and Industry	4	6,824.29	2.7			
	Apartments	-	-	-			
	Sub-total	310	(A) 137,332.12	54.4			
Reserve Land			-	-	(R) 59,333.00	23.5	
Total			252,500.00	100.0	252,500.00	100.0	

**Table 3.8.3 Land Contribution Plan under the Base Plan**

Total Area of Private Land (Original)	Total Land Area (Plan)		Contributed Land			Land Contribution Rate		
	Private and Reserve Land	Private Land	For Public Facilities/ Services	Reserve Land	Total	For Public Facilities/ Services	Reserve Land	Total
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)
A	D=B+R	B	P=A-D	R	E=A-B	P/A	R/A	E/A
137,332	109,970	50,637	27,362	59,333	86,695	19.92	43.20	<u>63.13</u>

**Table 3.8.4 Reserve Land under the Base Plan**

Average Price of Private Land (Before Project)	Average Price of Private Land (After Project)	Total Land Value			Reserve Land			
		Private Land (Before Project)	Private and Reserve Land (After Project)	Increase (Project Benefit)	Maximum Area for Reserve Land	Sale of Reserve Land (Plan)	Reserve Land Area (Plan)	R/Rmax (Share of Reserve Land in Land Value Increase)
(USD/m <sup>2</sup> )	(USD/m <sup>2</sup> )	(USD)	(USD)	(USD)	(m <sup>2</sup> )	(USD)	(m <sup>2</sup> )	(%)
a	a'	V=A x a	V' = D x a'	ΔV = V' - V	R <sub>max</sub> = ΔV / a'	S	R=S/a'	R/R <sub>max</sub>
102	272	14,007,876	29,911,840	15,903,964	58,470	17,800,000	59,333	<u>101.48</u>

**Table 3.8.5 Cost of Land Readjustment under the Base Plan**

Cost Item		Unit	Quantity	Unit Cost	Cost (USD)	Remark
Public Facilities	Roads	m <sup>2</sup>	61,980	60 USD/m <sup>2</sup>	3,718,800	without east-west road
	Parks	m <sup>2</sup>	11,200	20 USD/m <sup>2</sup>	224,000	
	Greenery	m <sup>2</sup>	8,800	20 USD/m <sup>2</sup>	176,000	
	Canals	m <sup>2</sup>	18,400		500,000	Open canal, box culvert
	Subtotal				4,618,800	
Technical Infrastructure	Electricity	ha	25.0	22,000 USD/ha	550,000	
	Water supply	ha	25.0			
	Sewerage	ha	25.0			
	Heating	ha	25.0	130,000 USD/ha	3,250,000	
	Subtotal				3,800,000	
Land Leveling		m <sup>3</sup>	76,750.0	20 USD/m <sup>3</sup>	1,535,000	
Compensation	Simple House	No.	290	10,000 USD/HH	2,900,000	Reconstruction cost
	Ger	No.	190	1,400 USD/HH	266,000	Removal cost
	Other Structure	No.	200	1,200 USD/HH	240,000	Hasha, others
	Moving	No.	480	500 USD/HH	240,000	
	Temporary housing	No.	240	1,800 USD/HH	432,000	Rent Fee for 6month
	Business suspension	L.S.	1		204,000	
	Land purchase	m <sup>2</sup>			0	
	Subtotal				4,282,000	
Apartment Development		m <sup>2</sup>	-	600 USD/m <sup>2</sup>	0	
Subtotal of Construction					14,235,800	
Miscellaneous Construction		L.S.	1		1,428,200	
Design & Supervision		L.S.	1		712,000	
Loan Interest		L.S.	1		712,000	
Administrative		L.S.	1		712,000	
Total					17,800,000	

**Table 3.8.6 Revenue from Land Readjustment under the Base Plan**

Item	Unit	Quantity	Unit Price	Amount (USD)	Remark
Subsidy for Public Facilities	m <sup>2</sup>		102 USD/m <sup>2</sup>	0	
Reserve Land	m <sup>2</sup>	59,333.00	300 USD/m <sup>2</sup>	(S) 17,800,000	
Reserve Floor	m <sup>2</sup>			0	
Burden of Land Rights Holders				0	
Total				17,800,000	

### 3) Alternative Plan (with subsidy)

The project framework for the alternative plan is shown in Table 3.8.7 through Table 3.8.11. Apartment development was excluded from this project framework.

**Table 3.8.7 Original and Planned Land Use under the Alternative Plan**

Item		Original (Before Project)			Plan (After Project)		Remark
		Lot	Area (m <sup>2</sup> )	Share (%)	Area (m <sup>2</sup> )	Share (%)	
Public Facilities	East-west road	-	-	-	23,320.00	9.2	
	Roads	-	90,008.57	35.7	61,980.00	24.5	
	Parks	-	-	-	11,200.00	4.4	
	Greenery	-	-	-	8,800.00	3.5	
	Canals	-	7,200.00	2.9	18,400.00	7.3	
	Others	-	14,100.00	5.6	6,000.00	2.4	
	Subtotal	-	111,308.57	44.1	129,700.00	51.4	
Public Service	Public Offices	-	-	-	-	-	
	Schools	-	-	-	5,680.00	2.2	
	Kindergartens	-	-	-	-	-	
	Utilities	2	3,859.31	1.5	7,150.00	2.8	Power transmission
	Subtotal	2	3,859.31	1.5	12,830.00	5.1	
Purchased Land				0.0		0.0	
Subtotal of Public Area			115,167.88	45.6	142,530.00	56.5	
Private Land	Residence (Hasha)	306	130,507.83	51.7	(B) 59,937.00	23.7	
	Commerce and Industry	4	6,824.29	2.7			
	Apartments	-	-	-			
	Subtotal	310	(A) 137,332.12	54.4			
Reserve Land			-	-	(R) 50,033.00	19.8	
Total			252,500.00	100.0	252,500.00	100.0	

**Table 3.8.8 Land Contribution Plan under the Alternative Plan**

Total Area of Private Land (Original)	Total Land Area (Plan)		Contributed Land			Land Contribution Rate		
	Private Land and Reserve Land	Private Land	For Public Facilities/ Services	For Reserve Land	Total	For Public Facilities/ Services	For Reserve Land	Total
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(%)
A	D=B+R	B	P=A-D	R	E=A-B	P/A	R/A	E/A
137,332	109,970	59,937	27,362	50,033	77,395	19.92	36.43	56.36

**Table 3.8.9 Reserve Land under the Alternative Plan**

Average Price of Private Land (Before)	Average Price of Private Land (After)	Total Land Value			Reserve land			
		Private Land (Before)	Private and Reserve Land (After)	Increase (Project Benefit)	Maximum Area for Reserve Land	Sale of Reserve Land (Plan)	Reserve Land Area (Plan)	R/Rmax (Share of Reserve Land in Land Value Increase)
(USD/m <sup>2</sup> )	(USD/m <sup>2</sup> )	(USD)	(USD)	(USD)	(m <sup>2</sup> )	(USD)	(m <sup>2</sup> )	(%)
a	a'	V=A x a	V' = D x a'	$\Delta V = V' - V$	$R_{max} = \Delta V / a'$	S	R=S/a'	R/R <sub>max</sub>
102	272	14,007,876	29,911,840	15,903,964	58,470	15,010,000	50,033	85.57

**Table 3.8.10 Costs of Land Readjustment under the Alternative Plan**

Cost Item	Unit	Quantity	Unit Cost	Cost (USD)	Remark	
Public Facilities	Roads	m <sup>2</sup>	61,980	60 USD/m <sup>2</sup>	3,718,800	without east-west road
	Parks	m <sup>2</sup>	11,200	20 USD/m <sup>2</sup>	224,000	
	Greenery	m <sup>2</sup>	8,800	20 USD/m <sup>2</sup>	176,000	
	Canals	m <sup>2</sup>	18,400		500,000	Open canal, box culvert
	Subtotal				4,618,800	
Technical Infrastructure	Electricity	ha	25.0	22,000 USD/ha	550,000	
	Water Supply	ha	25.0			
	Sewerage	ha	25.0			
	Heating	ha	25.0	130,000 USD/ha	3,250,000	
	Subtotal				3,800,000	
Land Leveling	m <sup>3</sup>	76,750.0	20 USD/m <sup>3</sup>	1,535,000		
Compensation	Simple Houses	No.	290	10,000 USD/HH	2,900,000	Reconstruction cost
	Gers	No.	190	1,400 USD/HH	266,000	Removal cost
	Other Structures	No.	200	1,200 USD/HH	240,000	Hasha, others
	Moving	No.	480	500 USD/HH	240,000	
	Temporary housing	No.	240	1,800 USD/HH	432,000	Rent Fee for 6month
	Business suspension	L.S.	1		204,000	
	Land purchase	m <sup>2</sup>			0	
	Subtotal				4,282,000	
Apartment Development	m <sup>2</sup>	-	600 USD/m <sup>2</sup>	0		
Subtotal of Construction				14,235,800		
Miscellaneous Construction	L.S.	1		1,428,200		
Design & Supervision	L.S.	1		712,000		
Loan Interest	L.S.	1		712,000		
Administrative	L.S.	1		712,000		
Total				17,800,000		

**Table 3.8.11 Revenue from Land Readjustment under the Alternative Plan**

Item	Unit	Quantity	Unit Price	Amount (USD)	Remark
Subsidy for Public Facilities	m <sup>2</sup>	27,362.12	102 USD/m <sup>2</sup>	2,790,000	Land acquisition cost for east-west road, school, power transmission
Sales of Reserve Land	m <sup>2</sup>	50,033.00	300 USD/m <sup>2</sup>	(S) 15,010,000	
Sales of Reserve Floor	m <sup>2</sup>		1,200 USD/m <sup>2</sup>	0	
Burden of Land Right Holders				0	
Total				17,800,000	

### 3.9 Rights Conversion Plan

#### 1) Objective of Rights Conversion Plan

The rights conversion plan is an important material to build consensus among land rights holders. This plan will indicate the location, land and apartment sizes after rights conversion, and the needed contribution of land. It will allow land rights holders to recognize how their own rights will be changed through the urban redevelopment project. The specific objectives of the rights conversion plan are shown below.

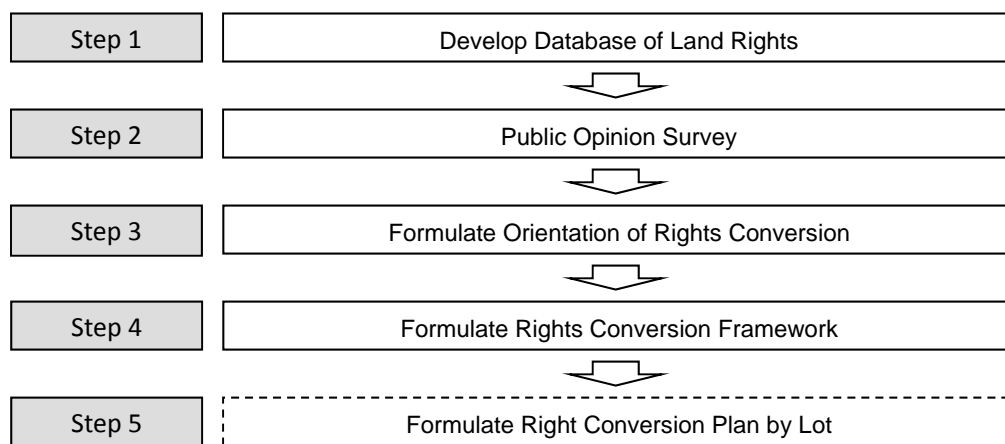
- To indicate the location, land and apartment sizes after rights conversion, and contribution;
- To confirm the conformity to the land use plan and land contribution plan in the implementation plan; and
- To ensure fairness among land rights holders in rights conversion.

#### 2) Process of Rights Conversion Planning

The process of rights conversion planning is shown in Figure 3.9.1.

In this case study, the rights conversion framework in step 4 was the final output in rights conversion planning. The rights conversion plan for each land right in step 5 was not formulated.

**Figure 3.9.1 Process of Rights Conversion Planning**



Source: MUGCUP Team

#### 3) Current Land Rights

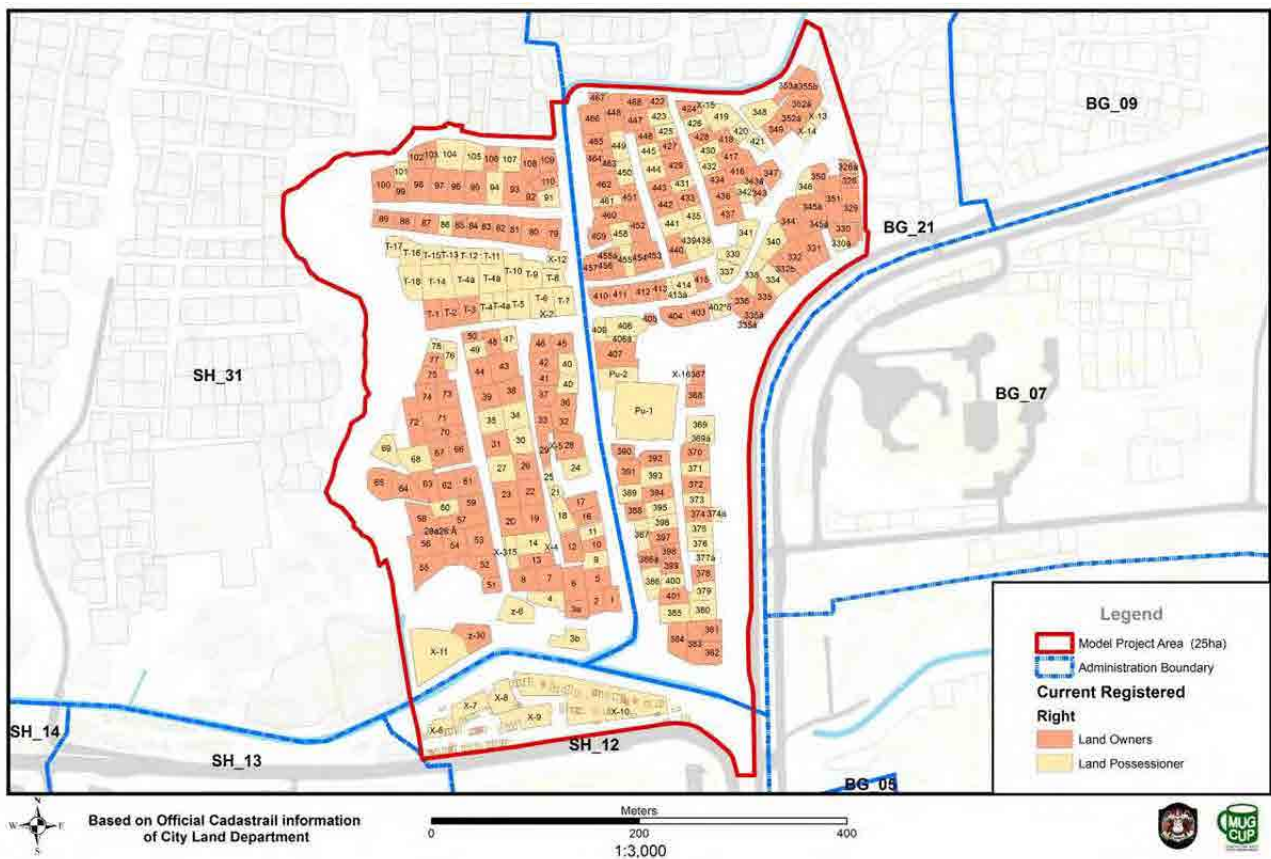
Current land rights conditions are summarized in Table 3.9.1 and Figure 3.9.2. Although there are 18 land lots in the model area without official registration, these lots were included in the land rights conversion plan formulated in this case study.

**Table 3.9.1 Current Private Land Rights Conditions in the Model Area**

Land Use	Type of Land Right	No. of Lots	Area (m <sup>2</sup> )
Hasha	Possession	113	45,509.52
	Ownership	175	77,675.30
	No info.	18	7,323.00
	Sub-total	306	130,507.83
Commercial and Industry	Possession	4	6,824.29
	Sub-total	4	6,824.29
Total	Possession	117	52,333.82
	Ownership	175	77,675.30
	No info.	18	7,323.00
	Total	310	137,332.12

Source: Land Department of Ulaanbaatar City

**Figure 3.9.2 Current Land Rights Conditions in the Model Area**



Source: Land Department of Ulaanbaatar City

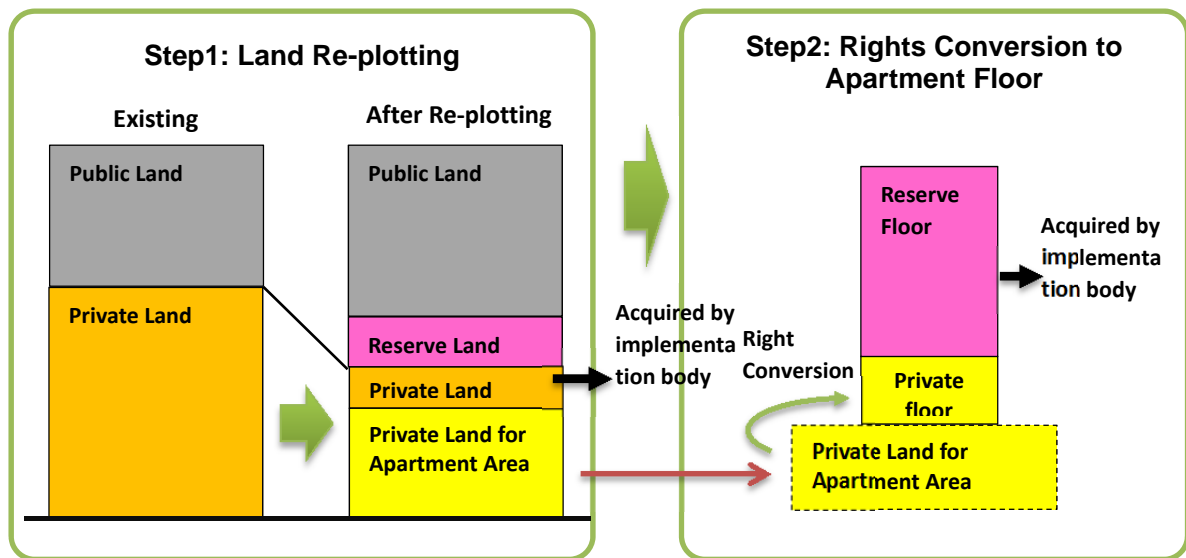
#### 4) Orientation of Land Rights Conversion

Land rights conversion in the model area will be implemented in two steps: 1) land re-plotting and 2) rights conversion to apartment floor. Through this process, land rights holders who would like to convert their land rights into apartment ownership rights can be distinguished from other land rights holders who would like to apply for land readjustment.

In land re-plotting, all private lands in the model area will be re-plotted into new urban blocks

which each land rights holder requested. Their land contributions will be estimated with consideration given to the increase in the value of each land. This calculation ensures fairness in land contribution given the fact that each lot will have different re-plotting conditions. Meanwhile, re-plotted land rights in apartment areas will be converted to apartment floor which is constructed through the urban redevelopment project.

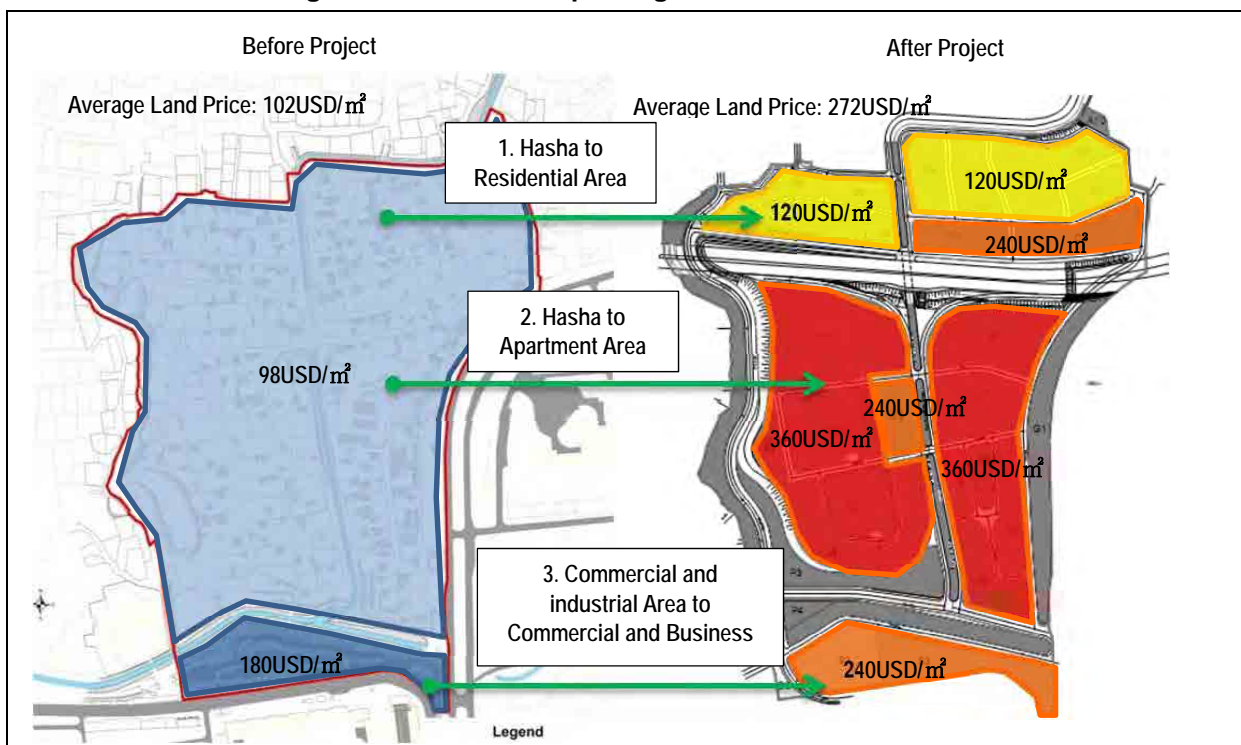
**Figure 3.9.3 Process of Land Rights Conversion**



Source: MUGCUP Team

Land re-plotting in the model area is shown in Figure 3.9.4.

**Figure 3.9.4 Land Re-plotting in the Model Area**



Source: MUGCUP Team



## 5) Land Rights Conversion Framework

### a) Land Re-plotting Framework

Land re-plotting framework in the model area is shown in Table 3.9.2 and Figure 3.9.5.

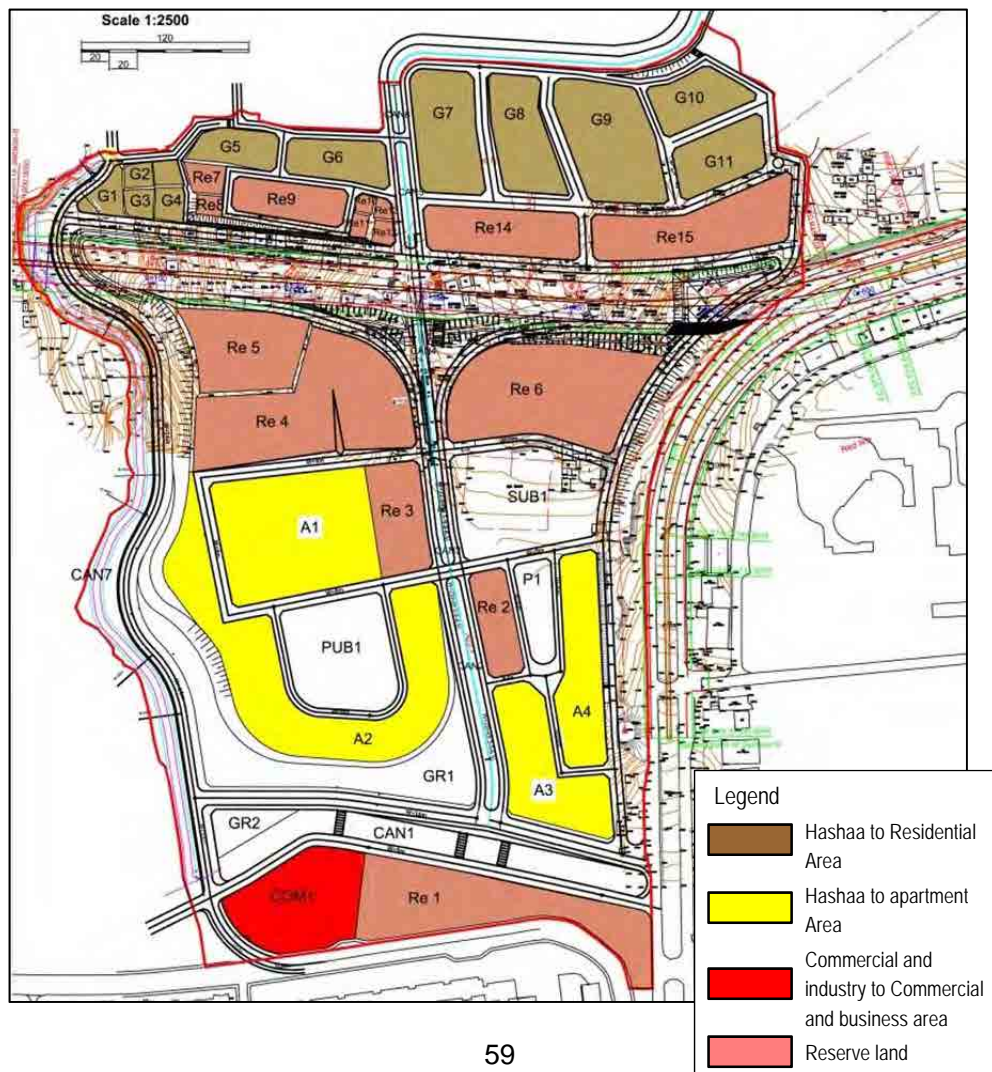
In this case study, apartment applicants are assumed to account for 80% of hasha land rights holders.

By adjusting land contribution based on increased land values, the land contribution rate of applicants to residential areas is reduced to 10.8%, which could be acceptable to land rights holders.

**Table 3.9.2 Land Re-plotting Framework**

Type of Land Re-plotting	Before Project			After Re-plotting			
	Land Area (m <sup>2</sup> )	Land Price (USD/m <sup>2</sup> )	Land Value (USD)	Land Price (USD/m <sup>2</sup> )	Land Area (m <sup>2</sup> )	Land Value (USD)	LCR (%)
1. Hasha to Residential Area (assumed at 20% of Hasha)	26,102	98	2.6 mil	120	21,291	3.1 mil	10.8
2. Hasha to Apartment Area (assumed at 80% of Hasha)	104,406	98	10.2mil	360	31,054	12.4 mil	70.3
3. Commercial and Industrial to Commercial and Business Area	6,824	180	1.23mil	240	5,592	1.5 mil	18.1
Total of Private Land	137,332		14.0mil		59,937	17.0 mil	56.4

**Figure 3.9.5 Land Re-plotting Framework for the Model Area**



### b) Land Rights Conversion to Apartment

The framework for land rights conversion to apartment is developed based on land re-plotting framework. Although the land contribution rate for apartment applicants is 70.3%, applicants could be given acceptable sizes of apartment floors. In the case when the original land of 450 m<sup>2</sup> with a building costing USD10,000, an apartment floor of 48.4 m<sup>2</sup> can be provided through rights conversion.

**Table 3.9.3 Framework of Land Rights Conversion to Apartment**

Original Private Land Area to be Converted to Apartment Area	Apartment Development Plan			Apartment Development Plan (without common space)		
	Land Area of Apartment	Floor Area Ratio	Total Floor	Total Private Floor	Floor Area for Original Land Rights Holders	Reserved Floor Area
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Ac	B3	FAR	D = B3 x FAR	F = D x 0.7	Fo	Fr = F - Fo
104,406 (assumed at 80% of hasha holders)	31,054	300	93,162	65,213	9,310	55,903

Apartment Development Cost				Apartment Sale Model			Rights Conversion Rate
Unit Cost	Development Cost	Profit and Sales Cost (20% of Development Cost)	Total Cost	Floor Area for Sale	Selling Price	Total Value	
(USD/m <sup>2</sup> )	(USD)	(USD)	(USD)	(m <sup>2</sup> )	(USD/m <sup>2</sup> )	(USD)	
AD	DC = D' x AD	SC = DC x 0.2	TDC=DC+SC	F' = D' x 0.7	SP	SV = F' x SP	RC = Fo / Ac
600	55,897,200	11,179,440	67,076,640	55,903	1,200	67,083,600	<u>0.089</u>

Source: MUGCUP Team

**Table 3.9.4 Model of Land Rights Conversion to Apartment**

Standard Lot	Rights Conversion Rate	Floor Area from Rights Conversion	Additional Floor			Apartment Floor Area
			Compensation from LR	Selling Price	Additional Floor Area	
(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	(USD)	(USD/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
SL	RC	SFa = SL x RC	SB	SP	AF=SB / SP	SF=SFa +AF
450	0.089	40	10,000	1,200	8.3	48.4

Source: MUGCUP Team

## 4. Implementation Body and Implementation Schedule

### 4.1 Implementation Bodies

Implementation bodies for the urban redevelopment project in the model area are shown in Table 4.1.1.

**Table 4.1.1 Implementation Bodies for the Urban Redevelopment Project in the Model Area**

Item		Project Implementation Body	Development Orientation	
Ger Area Land Readjustment Project	Roads	Major Community Road	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land acquisition through land contribution</li> <li>• Construction by UR implementation body</li> </ul>	
		Minor Community Road	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land acquisition through land contribution</li> <li>• Construction by UR implementation body</li> </ul>	
	Parks and Greenery		UR implementation body	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land acquisition through land contribution</li> <li>• Construction by UR implementation body</li> </ul>
	Utilities (Distribution network in project area)		UR implementation body	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction by UR implementation body</li> </ul>
Apartment Development for Land Rights Conversion		UR implementation body	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land acquisition through land re-plotting</li> <li>• Construction by UR implementation body</li> </ul>	
Related Projects	East-West Road Project		Ulaanbaatar City <ul style="list-style-type: none"> <li>• Land acquisition through land contribution</li> <li>• Ulaanbaatar City subsidizes land acquisition by implementation body</li> <li>• Construction by Ulaanbaatar City</li> </ul>	
	City Utility Network Project (Major Pipelines of Water, Sewerage, and Heating)		Ulaanbaatar City	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction by Ulaanbaatar City</li> </ul>
	School Construction Project		Ulaanbaatar City	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land acquisition through land contribution</li> <li>• Ulaanbaatar City subsidizes land acquisition by implementation body</li> <li>• Construction by Ulaanbaatar City</li> </ul>
Private Development Projects	Apartment Development in Reserve Land		Private company	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land acquisition by purchasing reserve land</li> <li>• Construction by private company</li> </ul>
	Commercial and Business Building Project in Reserve Land		Private company	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Land acquisition by purchasing reserve land</li> <li>• Construction by private company</li> </ul>

Source: MUGCUP Team

### 4.2 Implementation Schedule

**Table 4.2.1 Implementation Schedule of the Urban Redevelopment Project in the Model Area**

Items	1st Y	2nd Y	3rd Y	4th Y	5th Y	6th Y	7th Y	8th Y	9th Y
Detailed Plan for North Unur	█								
Ger Area Land Readjustment Project	Preparation	█							
	Approval and Tripartite Contract			█					
	Implementation				█				
	Relocation and Compensation				█	█	█	█	
	Construction				█	█	█	█	
	Apartment Construction						█	█	█
	Right Registration								█
Completion								█	
Related Project	East-west road					█	█	█	
	Utility				█	█	█		
	School							█	
Private Project	Apartment development in reserve Land						█	█	█
	Commercial and Business Building project in reserve land						█	█	█

Source: MUGCUP Team

## **5. Recommendations**

For the establishment and implementation of urban redevelopment projects in North Unur, activities and tasks are proposed as follows:

### **1) Formulate Detailed District Plan and Development Program**

Firstly, it is necessary to formulate a detailed district plan of North Unur in accordance with the recently approved Ulaanbaatar city master plan. The detailed district plan aims to show the future vision for North Unur and designate major urban facilities. It also aims to build primary consensus among residents through the public information dissemination and consultation. Secondly, formulation of the development programs for the detailed district plan is required to implement projects strategically and to build consensus among stakeholders.

### **2) Establish Project Management Unit for the Model Project**

For the early completion of priority projects, a project management unit should be established within the city government to function as the implementation body. With the successful completion of the priority projects, urban redevelopment projects in other areas will be given a boost. In addition, project implementation by the city government will enhance the capacity of government staff in planning and managing urban redevelopment projects and in providing technical support to private implementers. This will also help collecting detailed information on the urban redevelopment project implementation for updating rules, regulations and manuals on urban redevelopment.

### **3) Develop Project Framework to Balance Project Profitability and Land Rights Holders' Concerns**

For successful urban redevelopment, financial feasibility and residents' consensus are the most significant matters. A project framework will balance project profitability and land rights holders' concerns. It must thus be formulated to confirm the projects' feasibility before negotiating with land rights holders.

### **4) Prepare Implementation Plan with Residents' Participation**

Residents' participation in detailed district planning and implementation planning is expected to promote not only the creation of a better plan, but also an understanding of the urban redevelopment project. Starting it at an early stage of the project will help in implementing urban development projects.

### Appendix 8: Schedule of Training in Japan from October 1-20 2013

	Date		Time	Contents	Visit to	Stay in
1	October 1	Mon		Travel to Japan		
2	October 2	Tue	9:30-11:30	Briefing	JICA Tokyo	Tokyo
			13:15-14:15	Program Orientation	JICA HQ	
			15:00-17:30	Lecture: Policy to promote urban redevelopment by Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism	JICA Tokyo	
3	October 3	Wed	9:30-12:00	Lecture: Apartment reconstruction project and roles of private companies by Asahi Kasei Fudosan Residence Corp.	JICA Tokyo	
			14:00-16:30	Site visit: Apartment reconstruction projects	Chohu Fujimi-cho residence & Atlas Kichijyoji	
4	October 4	Thu	10:00-12:00	Lecture: Urban Planning System in Japan by JICA MUGCUP Team	JICA Tokyo	
			15:30-17:00	Site visit: New Town Development	Kashiwa no Ha Project	
5	October 5	Fri	10:00-12:00	Lecture: MM21	MM21 third sector meeting room	
			13:00-15:30	Site visit: Urban Redevelopment Project	Yokohama MM21	
6	October 6	Sat	Whole day	Free time		
7	October 7	Sun	AM	Free time		
			PM	Travel from Tokyo to Nagoya		
8	October 8	Mon	9:30-12:00	Lecture: Training outline Land readjustment system in Japan and Mongolia	JICA Chubu	Nagoya
			13:30-15:00	Exercise: Preparation of land readjustment project framework		
			15:00-16:30	Exercise: Explanation of a model area		
			16:30-17:00	Explanation of visiting sites		
9	October 9	Tue	10:00-12:00	Site visit: Land readjustment project (1)	Otagawa station area in Tokai city	
			12:00-12:45	Site visit: Land readjustment project (2)	Watauchi area in Tokai city	
			13:34-14:30	Site visit: Land readjustment project (3)	Nawa Nanbu West area	
			14:30-16:00	Site visit: Land readjustment project (4)	Kyowa west area in Ofu city	
10	October 10	Wed	9:30-12:00	Exercise: Planning (1) Preparation of planning map of a model area	Tamano consultant	
			13:30-17:00	Exercise: Planning (2) Preparation of planning map of model area and project framework		
11	October 11	Thus	9:30-12:00	Exercise: Planning (3) Preparation of project framework		
			13:30-17:00	Exercise: Right conversion planning		
12	October 12	Fri	9:30-11:00	Preparation of presentation		

**Project on Capacity Development in Urban Development Sector in Mongolia (MUGCUP)  
PROJECT COMPLETION REPORT**

			11:00-12:30	Presentation and feedback (Group 1)		
			13:30-15:00	Presentation and feedback (Group 2)		
			15:00-17:00	Lecture: Right conversion planning and replotting plan		
13	October 13	Sat	Whole day	Free time		
14	October 14	Sun	Whole day	Free time		
15	October 15	Mon	AM	Travel from Nagoya to Asahikawa		Asahikawa
			15:15-15:35	Courtesy call to Mayor of Asahikawa	Asahikawa City hall	
			15:45-17:15	Lecture: Urban planning in Asahikawa by Asahikawa city government		
16	October 16	Tue	9:00-9:50	Lecture: System of staff training	Asahikawa City hall	
			9:50-11:20	Lecture: To Create Comprehensive Living Environment		
			11:30-12:00	Lecture: Old apartment reconstruction project – Minamimachi apartment reconstruction project		
			13:30-14:00	Site visit: Integrated urban infrastructure and housing development in inclined area – housing area development	Kaguraoka garden firm	
			14:10-14:40	Site visit: Northern style housing exhibition center	Hokkaido my home center	
			15:00-16:40	Site visit: Large scale shopping center	Aeon Mall Asahikawa west	
17	October 17	Wed	9:30-11:00	Lecture: Station area development project and its implementing structure	Science hall	
			11:10-11:40	Site visit: Station area development project		
			13:00-15:00	Site visit: Success case of animal exhibition facility	Asahiyama zoo	
			15:15-15:25	Site visit: Old apartment reconstruction project	Minamimachi apartment	
			15:45-17:00	Site visit: first Japanese full time vehicle-free street	Heiwa street shopping park	
18	October 18	Thus	AM	Travel from Asahikawa to Sapporo		Sapporo
			14:00-17:00	Lecture: Urban redevelopment promotion policy and roles of prefecture government by Hokkaido prefecture government	JICA Sapporo	
19	October 19	Fri	9:40-10:00	Site visit: Integrated urban and transportation development	Sapporo underground city	
			10:45-11:30	Site visit: Living environment upgrading project	Oasa Sun Gold Villa	
			14:00-15:30	Evaluation and closing ceremony	JICA Sapporo	
20	October 20	Sat	Whole day	Travel to Mongolia		