

# 韓国の住宅政策の転換

周藤 利一（すとう としかず）

## はじめに

これまで大韓民国（以下「韓国」と略称）の住宅政策の基本法であった「住宅建設促進法」が全面改正され、「住宅法」が制定されて2003年11月30日から施行された。これにより、韓国の住宅政策は、その基本目標を量から質の充足へ転換し、新たな時代を迎えた。

本稿では、建設交通部住宅局住宅政策課の報道資料(2110-8160・1)や(注)で示した資料に基づき、新たな立法の内容を概説する。

## 1. 背景

1972年に制定された「住宅建設促進法」(以下「旧法」という)は、住宅の量的な供給を拡大するため、20戸以上の住宅を同時に供給する場合に必要な行政手続の簡素化等を規定した法律である(注1)。旧法は、これまで住宅建設・供給を促進するのに大きく寄与してきたが、近年の所得水準向上等に伴う多様な住宅ニーズを充足して、低所得層の居住安定のため住宅福祉機能を向上させる等、住生活の質的側面を向上させることには限界を示していた。そこで、今後は供給拡大のみならず居住水準の向上及び既存住宅ストックの効率的な管理等に重点を置きつつ、新たな住宅政策の目標を提示する必要が認識された。

第二に、従来の法令はその体系が複雑であったことから、類似・重複する規定を整理して法体系を整備する必要が認識されていた。

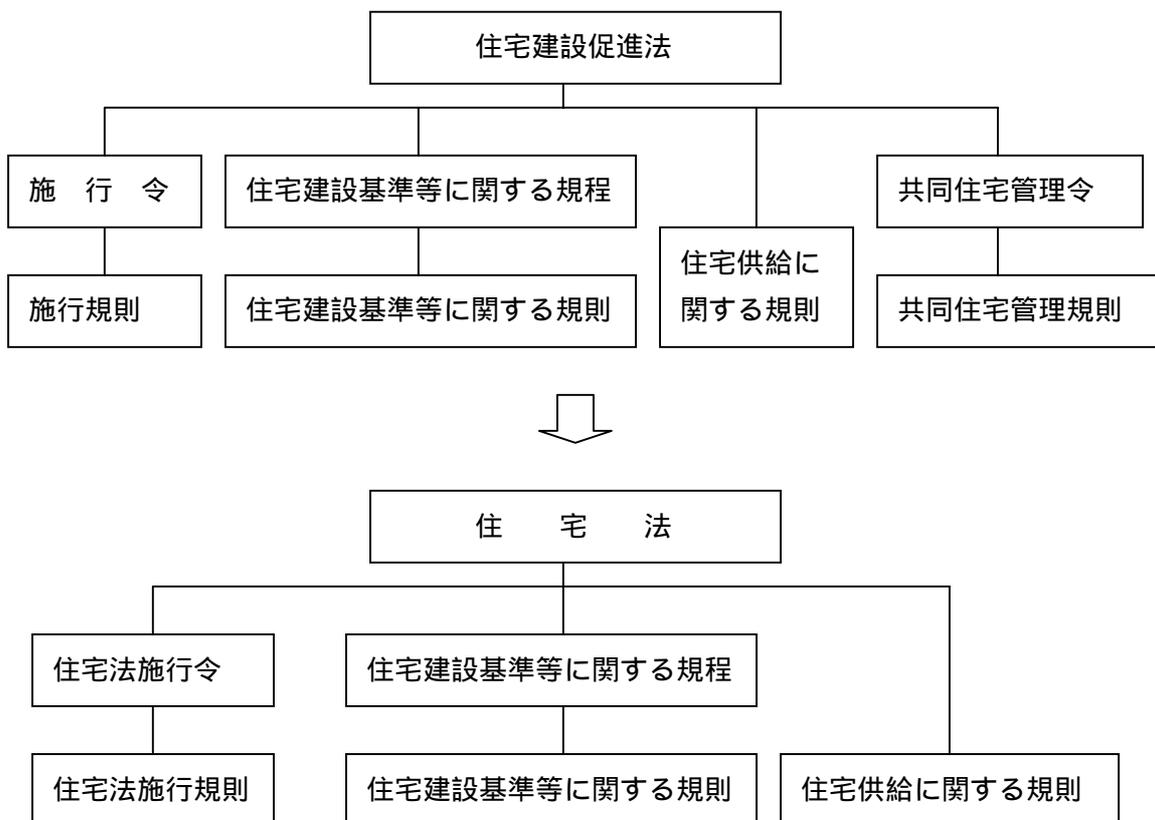
第三に、権限の地方委譲を進めるとともに、住宅組合制度、住宅監理制度等の個別制度の運営上に問題点について改善する必要が認識されていた。

## 2. 基本方向

「住宅法」(以下「新法」という)制定により改編された新たな住宅政策の基本方向の第一は、状況変化に対応した住宅政策の課題を提示することであり、具体的には住宅福祉については、無住宅者(持家を所有しない者をこう呼ぶ)及び低所得層に対する支援、住宅管理については、既存住宅のリモデリング(リフォームのことをこう呼ぶ)、維持補修等の管理の強化である。

第二は法令体系の整備であり、従前の1法律、3大統領令、4建設交通部令を、1法律、2大統領令、3建設交通部令に統合・整備した。同時に、再建築(建替えのことをこう呼ぶ)やアパート地区開発事業(都市計画決定を伴う中高層共同住宅団地の開発事業)等、他の法律と類似・重複する規定については、それぞれ該当する法律に移管することとした。

第三に、権限の地方委譲を行うとともに、住宅管理制度、住宅組合制度等の運用上の問題点の改善を図った。



### 3. 改正の主要内容

#### (1) 住宅政策の基本理念の提示（新法第3条）

（現況及び問題点）

旧法では、住宅の建設・供給・管理・資金調達等を規定していたが、住宅政策の基本理念が提示されず、所得水準の向上及び多様な住宅ニーズに対する反映が不十分であり、住宅福祉機能の向上にも限界があった。

そこで、新法において住宅政策の基本理念を明確に提示して、従来の建設及び供給中心の政策から、福祉、環境、管理等、新たな政策方向に転換する必要がある。

（改正内容）

国及び地方自治体は、国民が諸条件の変化に適合して快適で住み良い居住生活を送ることが可能なようにすべきことを、住宅政策上の責務として規定した。

また、住宅市場の円滑な機能発揮と住宅産業の健全な発展を図るとともに、住宅が公平かつ効率的に供給され、快適かつ安全に管理されるようにすべきこと、低所得者、無住宅者等、住宅福祉の観点から支援が必要な階層（日本で言う住宅弱者）に対しては、国民住宅規模(注2)の住宅が優先的に供給されるようにすべきことも規定された。

#### (2) 「住宅建設総合計画」を「住宅総合計画」に拡大改編（新法第7条）

(現況及び問題点)

従来、「住宅建設総合計画」を毎年策定していたが、計画内容が住宅供給推進施策中心であり、計画期間も1年単位であることから、住宅政策の総合的で中長期的な方向の提示が困難であった。

(改正内容)

住宅福祉・環境・管理部門を補強し、「住宅建設総合計画」を「住宅総合計画」に拡大改編した。住宅総合計画の内容は次のとおりである。

- ・住宅政策の基本目標及び基本方向に関する事項
- ・国民住宅・賃貸住宅の建設及び供給に関する事項
- ・住宅福祉の観点から支援が必要な階層に対する支援に関する事項
- ・居住環境の造成と整備に関する事項
- ・住宅のリモデリングに関する事項

10年単位の長期計画と1年単位の年度別計画に区分し、後者は毎年2月末までに策定することとした(韓国の会計年度は暦年)。

計画の策定手続は、建設交通部長官が関係省庁や自治体が提出した内容を総合・調整して策定するものとし、関係省庁との協議及び住宅政策審議委員会の審議を経て確定する。

### (3) 住宅福祉政策の基本指標となる最低住居基準の設定(新法第5条の2及び第5条の3)

(現況及び問題点)

憲法第35条第3項は、「国家は、住宅開発政策等を通じてすべての国民が快適な住居生活を営むことができるよう、努力しなければならない。」と規定している。住宅政策の策定に当たり「住宅普及率」(住宅ストック数/世帯数)のような量的指標を用いてきたが、「最低住居基準」のような質的指標が必要である。

建設交通部は2000年10月2日、最低住居基準を設定・公告したが、法的根拠がなく、実効性に欠けると指摘されていた。

(改正内容)

まず、最低住居基準の設定に必要な基礎資料を確保するため、定期又は随時に居住実態調査を実施することとした。そして、最低住居基準には、世帯当たり居住面積、用途別の部屋数、住宅の構造・設備・性能・環境要素等を含めるものとした。

最低住居基準の設定手続は、建設交通部長官が関係省庁との協議及び住宅政策審議委員会の審議を経て設定・公告する。

政府は、最低住居基準に達しない世帯に対し、住宅の供給、国民住宅基金等を優先支援できるものとした。

(参考)

#### **現行の最低住居基準**

建設交通部告示第2000-260号(2000年10月2日)

人間らしい生活を送ることができる必要条件として最小限保障されなければならない住生活の基準を下記のとおり告示する。
--

1. 面積基準

世帯人員（人）	部屋の構成	総居住面積（㎡）
1	1 K	12（3.6 坪）
2	1 D K	20（6.1 坪）
3	2 D K	29（8.8 坪）
4	3 D K	37（11.2 坪）
5	3 D K	41（12.4 坪）
6	4 D K	49（14.8 坪）
7以上	4 D K	52（15.8 坪）

## 2．施設基準

寝室は、夫婦の寝室を確保し、満 5 歳を超える子女は夫婦と寝室を分離し、満 8 歳以上の男子女子は寝室分離、老父母の寝室は父母の寝室と分離する。

上水道又は水質の良好な地下水利用施設が完備した専用台所及び専用便所を確保する。

## 3．構造・性能・環境基準

恒久建物としての構造強度が確保され、主要な構造部の材質は耐熱・耐火・防熱・防湿に適した材質であること。

適切な防音・換気・採光・冷房・暖房設備を有すべきこと。

騒音・振動・悪臭・大気汚染等の環境要素が法定基準に適合すべきこと。

### (4) 住宅建設工事の施工規準強化（新法施行令第 13 条）

（現況及び問題点）

日本では、建設業者の工事に関する資格に関してはもっぱら建設業法で規定しているが、韓国では建設産業基本法（日本の建設業法に当たる）に基づく建設業者の登録制度のほか、旧法に基づく住宅建設事業者の登録制度がある。そして、旧法の住宅事業者は、建設産業基本法に基づく建設業者とみなして、建設工事の「施工権」を認めていた。

旧法の登録基準は、資本金 5 億ウォン以上、技術者は建築・土木の技術者 3 名以上、年間の住宅建設実績が 100 戸以上であった。

（改正内容）

住宅建設工事を施工できる登録事業者の基準を強化し、手抜き工事を行う業者の乱立を防止することとし、最近 5 年間で 100 戸以上の建設工事实績がある場合にのみ、住宅建設工事を直接施工できるようにした。

### (5) ニュータウン地域等は建設交通部長官が直接事業承認（新法施行令第 15 条）

（現況及び問題点）

従来、建設交通部長官が事業承認権者であったが、市・道知事（注 3）に権限を委任して運用させることに伴い、効率的な事業推進に隘路があった。

（改正内容）

ニュータウン建設の効率化のため、ニュータウン開発地域等下記の地域については、建設交通部長官が直接事業承認できることとした。

- ・ 国、大韓住宅公社、韓国土地公社が事業を施行する場合
- ・ 100 万坪以上の規模の宅地開発又は都市開発を行う地域であって建設交通部長官が指

定・告示する地域内で住宅建設事業を施行する場合

- ・住宅難を緊急に解消する必要があったり、広域的な調整が必要があるとして建設交通部長官が指定する地域内で住宅建設事業を施行する場合

## (6) 住宅組合制度の改善（新法第 2 条、第 32 条）

（現況及び問題点）

住宅組合制度とは、職場あるいは地域単位で組合を結成して資金を積み立て、共同住宅を建設する制度であり、国の支援が行われている。従来、地域組合の組合員の加入資格が同一又は隣接する市・郡の居住者とされていたが、自治体ごとに隣接地域の範囲が異なっていたため、組合加入者の混乱を誘発していた。例えば、龍仁（ヨンイン）市はソウル市と直接接していないにもかかわらず、ソウルを隣接地域と解釈していたが、同じような状況にある披州（パジュ）市は、ソウルを隣接地域と解釈しないといった混乱があった。

また、共同事業主体（登録業者、組合）間の責任限界が不明瞭であったため、問題が発生した場合、組合員に被害が及ぶおそれがあった。

さらに、リモデリング事業の推進時に法的根拠が不十分なため組合設立許可が下りない場合があった。

2002 年末現在、築後 10～20 年の共同住宅は 160 万戸、20 年以上のストックは 22 万戸に達しており、既存ストック対策の充実強化が求められている状況にある。

（改正内容）

地域組合員の加入資格を同一の市・郡に居住する者に明確化し、住宅組合設立認可権者の恣意的な解釈を防止することとした。

また、土地の確保、施工等に関し、施工者の帰責事由により組合員に被害が発生した場合の施工者の損害賠償責任を新たに規定した。

共同住宅の老朽化抑制、機能の向上等のための増築、改築、大修繕等、共同住宅のリモデリング事業を円滑に推進することができるよう、リモデリング組合制度を導入した。

（リモデリング組合制度の概要）

リモデリング対象の共同住宅

使用検査後 10 年以上経過した共同住宅：大修繕リモデリング又は改築リモデリング。  
ただし、増築リモデリングは 20 年経過した共同住宅のみ可能。

組合員の資格

共同住宅の所有者（福利施設もリモデリングする場合は当該施設の所有者）

共同住宅又は福利施設の所有権を共有する場合は代表者 1 名

リモデリングの決議要件

住宅団地全体をリモデリングする場合：5 分の 4 以上の同意（棟別にそれぞれ 3 分の 2 以上の同意）

棟別リモデリングの場合：それぞれ 5 分の 4 以上の同意

リモデリング行為許可の要件

新たな棟を増築して住戸を増加させたり、耐力壁を撤去して住戸を統合する行為は禁止される。

基本的に構造上の安全に異常がないこと。

管理規約

組合員の費用負担の時期、手続及び組合の会計

事業の施行時期及び施行方法、総会の招集等を定める。

使用検査

行為許可権者が使用検査する（事業主体は瑕疵補修保証金を納付）

### (7) 既存住宅のリモデリング及び維持・管理の強化（新法第 42 条、第 44 条、第 47 条、第 49 条、第 63 条、第 86 条）

（現況及び問題点）

これまでは新築中心の住宅供給拡大に重点を置いてきたが、宅地不足等により新築住宅の供給拡大には限界があり、既存住宅の効率的な維持及び適切な管理にも重点を置く必要が生じた。

（改正内容）

第一に、住宅管理制度の強化であり、大統領令たる「共同住宅管理令」で規定している事項のうち重要事項を法律で直接規定することとした。具体的には、共同住宅管理規約、安全関係計画の策定、安全教育の実施、安全点検、長期修繕計画、共同住宅管理準則等である。

第二に、共同住宅のリモデリングの促進であり、次の措置を講ずることとした。

- ・国民住宅基金から国民住宅のリモデリングを支援
- ・リモデリング組合の設立手続を新設
- ・リモデリングにより共用部分の一部が専有面積に変動した場合、紛争発生を予防するため、「集合建物の所有及び管理に関する法律」の例外を認め、変更された専有部分の面積によることなく、当初の専有部分の面積比率に従い共用部分の持分智頭府を認めることとする。
- ・再建築に関する規定は、都市及び住居環境整備法に移管

第三に、住宅関連情報の総合管理の根拠を整備し、第 86 条（住宅政策関連資料等の総合管理）で「建設交通部長官及び市・道知事は、住宅の管理等に関する情報を総合的に管理し、関係団体等に提供することができる。」こととした。

（共同住宅リモデリング事業の手続）

< 従 来 >

所有者の全員同意確保  
（住宅団地別又は棟別）

< 改正後 >

所有者の 4/5 以上の同意  
（住宅団地別又は棟別）

建築審議 (増築の緩和範囲等を決定)	建築審議 (増築の緩和範囲等を決定)
(組合を設立することはできない ので所有者全員の合同行為)	組合設立認可 (市長・郡守・区庁長)
行為許可の申請(建築法)	行為許可申請(建築法)
構造安全の確認 (市長・郡守・区庁長)	構造安全の確認 (市長・郡守・区庁長)
リモデリング行為許可 (市長・郡守・区庁長)	リモデリング行為許可 (市長・郡守・区庁長)
移転及び着工	移転及び着工
	使用検査
竣工後入居	入居
	組合解散認可

#### (8) 住宅管理士の専門性の強化(新法施行令第74条)

共同住宅分野の専門化及び業務遂行の効率化のため、住宅管理士協会の設立に関する法的根拠を新設した。

また、住宅管理士の質的水準を向上させ、住宅管理の専門性向上のため、住宅管理士補資格試験科目のうち住宅関係法令の内容に民法(物権・債権編)及び集合建物の管理に関

する法律を追加した。ちなみに、一次試験は 3 科目（民法総則、会計原理、共同住宅施設概論）、二次試験は 2 科目（住宅関係法令、共同住宅管理実務）である。

#### **(9) 国民住宅債券購入義務免除対象の拡大（新法施行令第 12 条）**

REITs 及び構造調整 REITs については、不動産間接投資の活性化のため、国民住宅債券の購入を免除することとした。

また、国家有功者、光州民主化有功者、除隊軍人が根抵当権を設定する場合、国民住宅債券の購入を免除することとした。

#### **(10) 権限委譲による中央・地方間の政策役割の分担（新法第 87 条）**

特別市・広域市・道への委譲事務

事業計画承認権(ただし、国、大韓住宅公社の場合及び大統領令で定める場合を除く)、  
監理者指定等

自治体別に地域の実情に適合する住宅政策施行根拠を整備

市・道住宅総合計画、市・道住宅政策審議委員会、市・道別の住宅条例に根拠を置く  
住宅建設基準等

#### **(11) 住宅市場の供給秩序紊乱行為に対する処罰強化（新法第 96 条）**

請約貯蓄通帳の不法取引に対し、譲渡者のほか譲受者も処罰することとした。

また、請約貯蓄通帳の不法取引及び投機過熱地区内における分譲権転売に対し、2 年以下  
3 年以下の懲役又は 2,000 万ウォン 3,000 万ウォン以下の罰金に処罰を強化した。

#### **(12) 共同住宅管理の情報化（新法施行令第 116 条）**

共同住宅管理情報体系の構築

共同住宅とその施設物の安全・維持管理に関する情報を総合的に管理できる情報システムを構築することとし、共同住宅の寿命を延長させ、各種の安全・災難事故を事前に防止できる基盤を造成する。

管理業務の電算化及び情報の公開

管理主体は、共同住宅のホームページを通じて入居者の苦情解決、管理費の賦課内訳等、住宅管理情報を提供することにより、入居者の便宜の向上を図るとともに、情報の共有により知る権利を保障する。

(注 1) 韓国の住宅政策の全体像については、周藤利一「韓国の住宅政策」財団法人第一住宅建設協会「日韓両国の住環境整備事業における改善方策の研究」P36 以下所収を参照。また、住宅建設促進法の条文は、財団法人土地総合研究所「韓国の住宅・都市・土地」平成 10 年、P142 以下。

(注 2) 国民住宅規模とは 25.7 坪 = 85 m<sup>2</sup>以下のことで、従来、住宅政策上の支援の対象規模として定義されている。

(注 3) 韓国の地方自治体制度は、日本と同様に広域自治体と基礎自治体の二層制である。広域自治体は、ソウル特別市、釜山等の 6 つの広域市、京畿道等の 9 つの道で、基礎自治体は、市と郡である。法令用語上、広域自治体の長を「市・道知事」と言うことが多い。