

1. 住宅普及率（2011年）

全国の一般世帯数 17,719 千世帯に対し住宅ストック数は 18,131 千戸で住宅普及率は 102.3%

ソウル市は一般世帯数 3,553 千世帯に対し住宅ストック数は 3,449 千戸で住宅普及率は 97.1%、京畿道は一般世帯数 3,968 千世帯に対し住宅ストック数は 3,952 千戸で住宅普及率は 99.6%

2. ポグムチャリ住宅（2009年から）

分譲（公共住宅）と賃貸（国民賃貸・永久賃貸）

グリーンベルト解除地に建設

2011年未までの実績は、分譲が 205 千戸、賃貸が 232 千戸。

民間住宅市場に及ぼす影響を最小化するため、ポグムチャリ住宅は、小型中心の供給、購入者・入居者の所得・資産基準の適用拡大など制度を整備

ポグムチャリ住宅の政策効果は次のように説明されている。

- ① 低廉・良質な分譲住宅、多様な賃貸住宅の供給により、マイホーム確保と段階的居住向上を支援
- ② 従前の賃貸一辺倒の供給に比べ、地方自治体、住民の受容度が高まるとともに、持続可能性が向上
- ③ ソーシャルミックス、入居者の満足度の向上、地域社会の調和のとれた発展に寄与
- ④ 2008年経済危機後の民間市場の委縮を補完、実質的な事業機会と雇用の場の提供

3. 障害者・高齢者等住居弱者支援に関する法律[施行 2012. 8. 23]

- ・住居弱者用住宅に係る最低住居基準の設定（現時点で未制定）
- ・住居弱者用住宅の便宜施設設置基準の設定
- ・住居弱者用住宅の建設義務：公的主体が賃貸住宅を建設する場合、首都圏では 5%、それ以外の地域では 3%以上を住居弱者用住宅として建設しなければならない。
- ・住居弱者用住宅の建設基準（現時点で未制定）
- ・住居弱者用住宅賃貸事業者に対する支援
- ・住宅改造費用支援
- ・住居弱者用住宅改造費用の支援を受けた賃貸事業者の義務：賃貸事業者が改造費用の支援を受けて住居弱者用住宅に改造した場合には、4年間、当該住宅を住居弱者又は住居弱者が世帯員である世帯主に賃貸しなければならない。
- ・住居支援センターの設置：国又は地方自治体は、住居弱者住居支援センターを置くことができる（NPO への委託も可）。

4. 都市型生活住宅

後掲「建築知識」原稿参照

5. ソウル市の長期傳貫住宅 (SHift)

「住宅業界の誤った慣行を正そうというソウル市住宅政策の象徴」

ソウル特別市と SH 公社が中産層、実需要者のために準備した新概念の住宅であり、周辺の傳貫価格の 80%以下で、最長 20 年間、居住できる。59 m²、84 m²タイプを中心に供給。

2007~2011 年の供給実績は、49 m²以下 44 戸、50~59 m²以下 10, 124 戸、60~84 m²以下 6, 299 戸、85 m²以上 2, 313 戸、合計 17, 354 戸。

入居資格は、無住宅者で月所得が平均の 70%以下など。

※ソウル市の住宅政策の例 (2007 年 4 月以降)

- ・住宅価格高騰に対応するため、青田売りを完成後分譲に転換
- ・分譲原価を公開
- ・「半額住宅」=周辺分譲価格より 30%安く供給

6. 現在の政策トピックス

○1 月の住宅市場 (2013. 2. 25 付国土海洋部HP)

◇(総括)今年 1 月住宅許認可(△18. 6%), 着工(△18. 5%), 共同住宅分譲(△36. 5%), 竣工(△4. 9%)実績は前年同月対比全部大きく減少

* 首都圏:許認可(△26. 5%), 着工(△38. 3%), 分譲(△21. 2%), 竣工(△31. 2%)実績全部減少

* 地方:許認可(△11. 2%), 分譲(△37. 4%)実績減少、着工(+3. 0%), 竣工(+25. 5%)実績増加

◇(許認可) 1 月は 24 千戸で、首都圏も地方圏も全部実績が減少し、前年同月 (29 千戸)対比 18. 6%減少

都市型生活住宅は 4, 378 戸でワンルーム型優待金利支援終了(2012 年 12 月)の影響等で前年同月対比 41. 2%減少(2009 年 5 月の制度導入以後初めて減少に転じた)

*都市型実績(前年同月比): (2011. 12) 305%→(2012. 6) 53%→(2012. 12) 6% →(2013. 1) △41%

◇(着工) 1 月は 17 千戸で、主に首都圏内のアパート(△46. 1%)・非アパート(△28. 8%)の減少の影響で前年同月 (21 千戸)対比 18. 5%減少

*地方圏は前年同月対比アパート 23. 6%増加、非アパート△18. 3%減少

◇(分譲) 1 月は 3. 7 千戸で、首都圏も地方圏も全部減少し、前年同月 (5. 8 千戸)対比 36. 5%減少

◇(竣工) 1月は25千戸で、首都圏内のアパート実績(△56.2%)が大きく減少し、前年同月(26千戸)対比4.9%減少

◇(入居予定)今後3ヶ月(2013.3~5)間入居予定アパートは総35千戸

住宅規模別では60㎡以下11,367戸、60~85㎡15,325戸、85㎡超過8,896戸で、85㎡以下中小型住宅が74.7%を占める。

主体別では公共5,442戸、民間30,146戸

○売れ残り分譲住宅(2013.2.26付国土海洋部HP)

国土海洋部(長官:クォン・ドヨプ)は2月26日(火)、2013年1月末基準全国未分譲住宅現況を公開した。

全国未分譲住宅は75,180戸で前月(74,835戸)対比345戸が増加、先月減少後小幅増加した。

ーこれは、地方を中心に既存未分譲は持続的に減少したが*、京畿道、仁川、釜山などの大規模事業地域で新規未分譲**が発生したのに伴うものである。

* 既存未分譲(△3,899戸):首都圏(△845戸),地方圏(△3,054戸)

** 新規未分譲(4,040戸):首都圏(2,047戸),地方圏(1,993戸)

<地域別>

首都圏は、既存未分譲は減少傾向にあるが(△845戸)、京畿道・仁川で発生した新規未分譲(2,047戸)、契約解約(35戸)等による。

* 既存未分譲(△845戸):ソウル△80戸、仁川△105戸、京畿道△660戸

* 新規未分譲(2,047戸):京畿道華城市1,349戸、仁川市松島698戸

ー前月(32,547戸)対比1,23戸号増加した33,784戸になった。これは、前月減少後再び増加したものである。

地方圏は、釜山などで新規未分譲*(1,993戸)発生及び契約解約(169戸)という増加要因があったが、既存未分譲が大幅に減少**(△3,054戸)した。

* 釜山市1,509戸、済州市352戸、光州市132戸

** 蔚山市(ウルサン)414戸、大邱市(テグ)398戸、慶尚南道356戸、釜山市329戸、忠清南道261戸など

ー前月(42,288戸)対比892戸減少した41,396戸になった。これは、2012.11月から2ヶ月連続増加後、減少したものである。

<規模別>

85㎡超の中・大型は32,184戸(首都圏20,377戸、地方圏11,807戸)で、前月(32,313

戸)対比 129 戸 (首都圏+397 戸、地方圏△526 戸)減少した。

85 m²以下は 42,996 戸 (首都圏 13,407 戸、地方圏 29,589 戸) で、前月(42,522 戸)対比 474 戸増加(首都圏+840 戸、地方圏△366 戸)したことが分かった。

一方、竣工後未分譲住宅は、前月(28,778 戸)対比 530 戸(首都圏△194 戸、地方圏△336 戸)減少の総計 28,248 戸(首都圏 15,707 戸、地方圏 12,541 戸)で 2 ヶ月連続減少した。

このような全国未分譲住宅現況は、

- ・国土海洋部国土海洋統計サイト(<http://stat.mltm.go.kr>)
- ・オンナラ不動産ポータル(<http://www.onnara.go.kr>)

で確認することができる。

○「賃貸住宅法施行令」改正案パブコメ (2013. 2. 27 付国土海洋部HP)

国土海洋部は「賃貸住宅法」の改正・公布(2012. 12. 18、施行は 2013. 6. 19)に伴う下位法令整備等のために、賃借人の権利保護強化を内容とする賃貸住宅法施行令及び施行規則の一部改正案を準備して、2 月 27(水)日から 40 日間(期間 2. 27~4. 7)立法予告すると明らかにした。

今回の下位法令改正案の主な内容は次のとおりである。

◀ 賃貸住宅法施行令改正案 ▶

(1) 賃貸住宅法で委任した「不渡等」の要件の具体化

賃貸事業者が保証会社から賃貸保証金保証に加入又は再加入が拒絶された後一定期間(施行令で委任)が経過した場合、当該住宅が「不渡等」に含まれるように賃貸住宅法が改正されたことに伴い、

一施行令で委任した一定期間を「6 ヶ月」と定めることとし、賃貸住宅事業者が財務状況悪化等の理由で賃貸保証金保証加入又は再加入が拒絶されて 6 ヶ月が経過する場合、当該住宅は不渡等が発生した住宅になることとする。

* 現行の不渡等の要件：(1) 手形、小切手の未決済により手形交換所から取引停止処分を受けた場合、(2) 国民住宅基金融資金の 6 ヶ月以上返済延滞、(3) 親会社の不渡で自己資本が全部蚕食された場合

今回の施行令改正により、不渡等に該当する場合、賃借人は賃貸義務期間以前でも分譲転換を受けることができる効果が発生することになる。

(2) 住宅使用検査又は臨時使用承認申請前の賃貸保証金保証加入義務

賃貸保証金保証未加入問題を根本的に解決するために、
一賃貸事業者に対し、賃貸住宅の使用検査又は臨時使用承認申請前に賃貸保証金に対する

保証に加入することを義務付けて、

－保証加入に伴う証拠書類を使用検査又は臨時使用承認申請時に市長・郡守・区庁長に提出させるようにするものである。

(3) 賃貸事業者が賃借人に提供しなければならない情報と提供方法の具体化

現行法上、賃貸事業者と賃借人が同意する場合、賃貸保証金と賃貸料を相互に切り替えられるように許容しているが、

－賃貸保証金の比重が非常に大きい場合、賃貸人の不渡発生時に賃借人の財産被害も増加するという副作用が提起されたため、

－賃貸事業者に対し、当該住宅に係る制限物権設定の有無等の情報を賃借人に告知することを義務付けるように賃貸住宅法が改正(2012. 12. 18)された。

今回の施行令改正案は、賃貸住宅法で委任した賃貸事業者が告知しなければならない情報の種類と提供方法を具体化するものである。

* (情報の種類) (1) 国民住宅基金融資金、(2) 抵当権、伝賃権等の制限物権設定の有無、(3) 仮差押、仮処分等の保全処分の有無、(4) 当該賃貸住宅の信託の有無、(5) 賃貸保証金保証加入計画

* (情報提供方法) 各戸別に直接、郵送又は電子メール

－賃借人が当該賃貸住宅の財務状況等に関する情報を事前に確認した後、保証金・賃貸料転換の可否を判断することができるようになり、賃借人被害予防効果が期待される。

《 賃貸住宅法施行規則改正案 》

(1) 賃貸借契約中途解約時の権利義務関係規定

標準賃貸借契約書に賃貸借契約の中途解約に伴う権利・義務に関する事項を規定するものであり、

－公共機関が供給する賃貸住宅の場合、賃借人は退去1ヶ月前までに契約解約を通知するものとし、仲介手数料と退去日までの賃貸料のみを負担するように規定

(2) 賃貸条件申告期間変更

現在の賃貸事業者は、賃貸料等の賃貸条件を賃借人の入居予定日10日前までに市長・郡守・区庁長に申告するようにしているが、

－契約後直ちに入居できる事例もあるという点を勘案して、賃貸条件申告時期を賃貸借契約締結日から30日以内に変更する。

今回の改正案は、立法予告と関係省庁協議を経て、賃貸住宅法が施行される今年6月19日から施行される予定であり、不渡等の具体化、使用検査前賃貸保証金保証加入義務化と

いう制度改善を通じて、賃貸保証金保証制度の実効性が向上するなど、賃借人の権利保護が一層強化されるものと期待される。

今回の改正案に対して意見がある場合には4月7日までに郵便、ファックス又は国土海洋部ホームページ(<http://www.mltm.go.kr>)の法令/立法予告欄を通じて意見を提出することができる。

*意見提出先：世宗（セジョン）特別自治市ドウム6路11番地、国土海洋部住居福祉企画課（郵便番号339-012）、ファックス044-201-5531

○大学生傳賞住宅募集結果（2013.2.28付国土海洋部HP）

国土海洋部（長官：クォン・ドヨプ）は、2013年度大学生傳賞賃貸住宅3,000戸に対する入居対象者を募集した結果、3,587名の大学生が選ばれたと発表した。

2013年の供給量3,000戸に対し14,605名が申請し、競争率が4.9倍となった中で、単独居住2,436戸、共同居住564戸が選ばれた。

区分	計	単独居住				共同居住
		小計	1順位 (生活保護受給者、 片親、施設退所者)	2順位 (障害者世帯、所得 50%以下)	3順位 (一般世帯)	
供給量	3,000	2,100	2,100			900
受理	14,605	13,745	2,575	6,476	4,695	859
結果	3,000	2,436	1,825	603	8	564

*共同居住申請者の一部は、提出書類の不備、資格に達しないなどで脱落

**共同居住の残余物件336戸は単独居住用に転換して供給

2012年まで10,456人がこの制度の適用を受けたのに続き、2013年は3,587人が新たに適用を受けることになれば、総計14,043人が恵沢を受けることになる。

今年の募集は二度にわたって行われたが、1次は2月6日に新入生、在学学生及び復学学生を対象に2,696戸(3,283人)を選定し、2月28日の2次選定は新入生と編入生を対象に304戸(304人)を選定した。

対象者構成比率は、1順位（生活保護受給者、片親、施設退所者）が75%、2順位（障害者世帯、月所得50%以下）が24%となっており、低所得世帯大学生の住居費負担を減らすのに大きく寄与するものと分析される。

今回選ばれた大学生は、保証金100～200万ウォン、月賃貸料7～17万ウォン水準の安い

価格で住居負担を解決することになる。

特に、2人以上で共同居住する場合、住居費負担はより一層減ることとなり、2人共同居住時の月賃貸料は4～9万ウォン水準まで低くなることになる。

*月賃貸料12万ウォンの場合、2人居住時1人当たり6万ウォン、3人居住時1人当たり4万ウォン分担

国土海洋部は、大学生の住居安定と住居費負担解消のために毎年3,000戸ずつ持続的に供給する計画であり、大学生傳賃賃貸アパートが円滑に供給されるように持続的にモニタリングする一方、韓国土地住宅公社の「借家支援センター」を通じて地域別仲介業者名簿提供など大学生が容易に住宅を物色することができるように支援を惜しまない予定だ。

2013年2月6日の一次選定により選ばれた3,283人中2月入居を希望した学生1,410人に対し、物件の探索方法、契約手続き案内、住宅案内などオーダーメイド型サービスを実施して、全員が契約締結（契約予定を含む）を完了した。

○宅地開発事業の取消し（2013.3.7付国土海洋部HP）

国土海洋部（長官：クォン・ドヨプ）は3月7日（木）、仁川（インチョン）広域市コムダン第2宅地開発予定地区指定取消（案）が中央都市計画委員会審議を通過したと明らかにした。

〈仁川広域市コムダン第2地区事業概要〉

- ・位置：仁川広域市西区
- ・面積6,940千㎡
- ・事業費：4兆4,104億ウォン
- ・事業施行者：仁川広域市、仁川都市公社、韓国土地住宅公社
- ・事業期間：2010～2016年
- ・住宅建設戸数：21,200戸

仁川コムダン第2地区は、不動産景気の低迷、首都圏西部圏域開発事業の短期間集中などにもなう需要不足のため、事業が長期遅延されているが、事業取消しを希望する地域住民の意見を受け入れて、仁川広域市から国土海洋部に対し、地区指定取消し建議（2012年12月）があつて地区指定取消しを推進することになった。

これまで、国防部、地方自治体など関係機関協議を経たが、今後は住宅政策審議委員会の審議を経て、官報に地区指定取消し告示（3月末予想）をして、取消し手続きが終了することとなる。

○老朽公共賃貸アパートの改善事業（3013. 3. 12 付国土海洋部HP）

老朽化した公共賃貸アパートの住民に満足度が高いエレベータ設置など施設改善とバルコニー・サッシなどエネルギー効率改善のために、今年 850 億ウォンを支援して、全国 242 団地 22 万戸が恩恵を受けることになる。

国土海洋部(長官:ソ・スンファン)は3月から永久・50年賃貸アパート団地住居環境改善と暖房費削減など住居費負担軽減のために施設改善を本格着手する計画だ。

同事業は'09年2,700億ウォン(287団地、25万戸)で初めての事業に着手して4年間国庫4,775億ウォンを投じて緊急な施設改善需要を解消したし、'10年からはボイラー、バルコニーシャシーなど入居者の住居費用を低減するエネルギー効率改善事業も並行して推進した。

※(施設改善)遊び場改善、エレベータ設置、社会福祉館保守など

※(エネルギー効率改善)バルコニーシャシー、コンデンシン ボイラー、暖房システム改善など

2013年度は、国費850億ウォンを投じて、1997年12月31日までに入居した永久アパート・50年賃貸アパート242団地、22万戸を対象として、老朽施設を改善することとしている。

特に、入居者の意見を最大限反映した住居環境改善と住居費負担を緩和する事業項目に重点を置いて推進することとし、調査結果、入居者の満足度が高いバルコニーへのサッシの設置、外部窓戸の改善、暖房システム改善という3つのエネルギー効率改善項目をまず施行する。

この事業は過去3年間施行した団地の入居者に対するアンケート調査の結果、80%が住居環境改善効果に高い満足度を示し、特にエネルギー効率改善項目に対する評価度が高かった。

国土海洋部関係者は、「住民たちの意見をたくさん聞いて、団地別に必要な事業を優先的に推進した結果、満足度が高く出たようだ。」とし、「今後も公共賃貸住宅入居者の生活の質向上のために持続的に事業を推進する予定だ」と話した。

「建築知識」

韓国の住宅事情

日本大学経済学部教授

周藤 利一（すとうとしかず）

大韓民国（以下「韓国」と略称）は、日本に追いつけ追い越せを合言葉に官民挙げて経済社会の発展に取り組んできた経緯もあり、法律や技術基準といった基本システムにおいて類似する点が多い。住宅についても同様であり、例えば建築基準法に相当する法律として建築法が1962年に制定され、公的デベロッパーとして大韓住宅公社（現在は韓国土地住宅公社）が同年に設立されている。

そこで、韓国の住宅事情を理解する前提としてこれまでの歴史を振り返ってみると、都市化・産業化が進展した1970年代に政府は、住宅不足問題の解決手法として大韓住宅公社や民間デベロッパーによるアパート（5階建て以上の共同住宅）の大量供給を促進した。国民も防犯性と暖房効率といったアパートの利点を選好したため、現在では全世帯の半数以上がアパートに居住するまでに至っている。韓国の暖房方式はオンドルであるが、アパートの場合、重油ボイラーで沸かしたお湯を各戸に送り、床下に張り巡らせた銅管に通して温める集中暖房方式のため、練炭を使用する一戸建てに比べてはるかに効率的で便利である。ただし、この給湯方式はアパートの躯体の劣化を早める一因にもなっており、20数年が経過した段階で建替え（韓国では再建築と称する）をするという事態をもたらしている。

アパートで特記すべき点は、分譲（青田売り）後に入居者がベランダをガラス窓で覆い、居室化するのが常態になっていることである。集合住宅の区分所有に関する法律という日本の区分所有法を下敷きにした法制度なので、ベランダは共用部分であるが、事実上、専用部分と同じ扱いになっている。建築法上も建ぺい率・容積率違反に該当するが、2005年に条例で認めればよいとする法改正を行い、追認することとされた。

なお、アパートの戸当たり面積表示は共用部分込みの数字になっている。したがって、日本人から見ると過大に表示されていることになるが、中国、台湾、シンガポールなど他のアジア諸国も共用部分込みで戸当たり面積が表示されているので、この点では日本がむしろ例外である。

さて、高層・高密アパートの大量建設による住宅供給促進策も近年は転換を迎えている。

その一つは、再建築（建替え）からリモデリング（大規模リフォーム）への転換である。韓国のアパートは経年劣化が早いこともあり、比較的早期に建替えが行われてきた。余剰容積率を利用することにより、従前居住者は自己負担なく新しい住居を手に入れることができ、デベロッパーも開発利益を得られるというメリットが大きかった。しかし、高容積率の建築に対し、景観の悪化・インフラへの負荷等を理由とする環境問題が提起され、建

築・解体の繰り返しは資源の浪費であるとの批判もあり、政府も建替えを抑制してリモデリングを促進する方向に政策を転換した。そして、戸数を増加させるリモデリングも許容することとし、建築規制を緩和している。なお、躯体の一部を解体するリモデリングも行われているので、実態的には建替えと大きな相違はないと言えるかもしれない。

第二の転換は、高層・高密の大規模団地一辺倒からの多様化であり、具体的には、都市型生活住宅という新しい種類の共同住宅の促進である。これは、都市部で増加している1～2人世帯に対する施策として、小規模住宅を供給しようというものである。建設規模も総戸数300戸未満に制限されており、韓国では小規模プロジェクトになる。この都市型生活住宅には、①団地型多世帯（4階以下、延床面積660㎡以下、戸当たり85㎡以下）という中層団地タイプ、②ワンルーム型（戸当たり12～50㎡）の二つの種類がある。一般のアパートと比較して、分譲価格の規制を受けないこと、駐車場の設置基準が緩やかであること、騒音基準（外部65db、内部45db）、道路との2m離隔義務の適用を受けないことといった規制緩和の特典を受けられる。

以上の如く、これまでの均質な板状のアパート団地、しかも、さら地に新築する供給方式（建替えも含む）から脱して、多様な形態の共同住宅が政策の舞台に登場したことは、供給サイドに対しても少なからぬ影響を与える。即ち、レディメードからオーダーメードへの多様な建築設計が求められるわけであり、こうした新たなニーズに海外の設計者も対応する余地があると思われる。

