

韓国の分譲アパートの現状と管理問題

— ソウル市におけるケーススタディ —

一 棟 宏 子
萩 原 美智子
金 貞 仁
崔 在 順
中 野 迪 代
若 井 希水子

要旨

本研究の目的と方法 韓国ソウル市内の分譲アパート 5 団地を訪問し、管理方式の実情把握と問題点を考察するために、2005 年 9 月、2006 年 3 月、2006 年 8 月、アパート管理に携わる団地の住宅管理所長（住宅管理士）、住民代表役員、住宅管理会社社長にインタビュー調査を実施した。

結果と考察 韓国では 70 年代以降、共同住宅が短期間に大量建設された結果、伝統的な住宅様式である戸建住宅数を大幅に上回り、今では住宅ストックの 6 割以上を占めている。住戸の国民住宅規模は 85 m² で日本と比べて広い。供給は分譲アパートが中心で、高層化した大規模団地が多く、多様な住戸規模と平面型が混在している。韓国の管理方式の特徴は、①管理に携わる職員の人数が多く、その役割分担は所長、管理事務職、設備系技術職、清掃員、警備員で、警備員の多さが目立つ②建物のメンテナンスは従来 20 年程度で建替えてきた経緯があり、住民の管理に対する意識は低い。住宅法施行以来、住民の関心は建替えからリモデリングへと移っている。③管理を推進する住民の代表役員は立候補や推薦で決められる。全区分所有者による総会開催義務はなく、役員以外は管理に携わる義務もないため役員のなり手不足で、代表役員の定員に欠員があるまま運営される団地がみられた。④韓国の管理方式は、設備中心で日常管理の質は一定程度確保でき、問題解決に機動性が発揮される反面、住民全体の合意形成の手続きが省かれたために、長期計画の展望を持ちにくく、住民自身の管理に対する役割意識が醸成されにくい状況がみられる。

1. 研究目的とその背景

マンション居住の質と資産価値を維持するには、管理組合の役割は重要である。わが国では分譲マンションを適切に管理するために、区分所有者全員で管理組合をつくり、生活環境を快適に維持することが義務づけられている。

東京カンテイ¹⁾は、築 30 年超のマンションストックは 2005 年末で約 49 万戸、2011 年には 100 万戸を超える見込みと報告している。築年数が古い経年マンションでは居住世帯の高齢比率

が高まる傾向にあるが²⁾、高齢化が進むと管理組合の役員のなり手が減り、改修や建替え等の費用負担、管理組合の運営、コミュニティ活動への参加などの点で、期待される管理組合の役割を果たしにくい状況が生じてくる。また、最近では住戸規模が異なる住戸タイプをもつ大型・高層マンションの開発が盛んに行われているが、多様な居住者層が混在することにより、住民の合意形成や管理組合の運営にさまざまな困難が予想される。

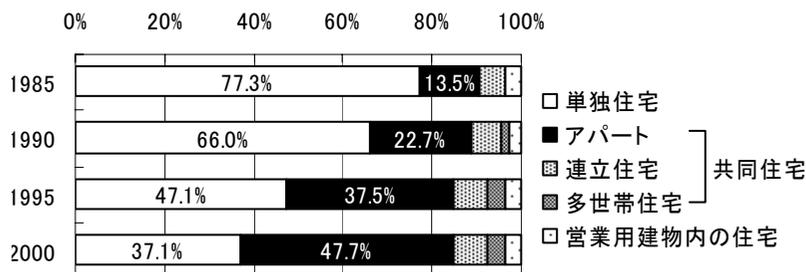
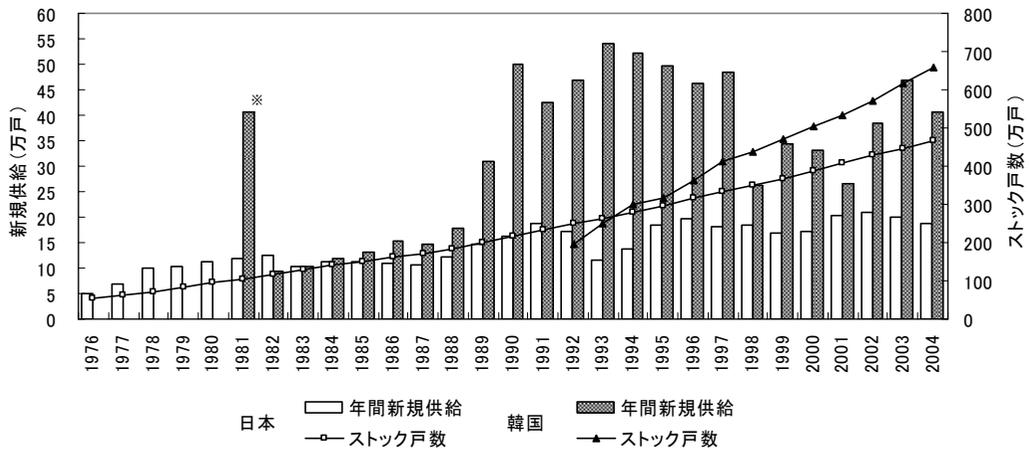


図1 住宅種類別の構成比(韓国)

ところで、韓国では、現在、住宅ストックの約6割を共同住宅³⁾が占めているが(図1)、分譲アパートの管理は法令⁴⁾により内容が具体的に規定され、行政指導で管理実務を専門家が遂行することが義務づけられている。区分所有者全員による総会を開く義務はない。すなわち、区分所有者の代表で構成される入住者代表会議が管理方式を決定し、管理事務所を設けて住宅管理士資格を持つものを雇い管理執行機関の代表に選任して、管理運営を行う⁵⁾。代表役員は管理方針の議決に参加するのみで、管理の実際的な業務遂行には管理専門職員があたるのが法的に位置づけられている。

韓国の住宅事情をみると、伝統的な住宅様式は単独住宅(戸建て住宅)であったが、朝鮮戦争後の急激な首都圏への人口集中に対応するため、短期間に共同住宅を大量に供給する必要があり、1972年には「住宅建設促進法」が制定された。さらに1988年に始まった「住宅建設200万戸建設計画」の推進により、大規模団地型の分譲アパート供給が急速に増えた。1985年には住宅ストックの23%に過ぎなかった共同住宅が、わずか20年間で約3倍に増えたのである(図2)。共同住宅の急増に対応するため、政府は法制度による住宅管理を規定し、実質的な管理実務を管理専門職員に任せる方式をとらざるを得なかったといえる。このように韓国の分譲アパートの管理方式は日本とは大きく異なっており、この管理方式によって住宅管理の質は一定程度確保できている。



※1977～1981年までに新規供給された共同住宅の合計。韓国では1977年以前のアパート供給はない。その年度より推計すると滅失住宅が相当あるため現在のストック数とかなり差がある。従って1992年以降のストック戸数より推計。

図2 共同住宅の新規供給とストック戸数の推移

他方、不動産取引の動向をみると、人気が高くアパート需要が集中する地域では、投機的な要素も加わってその売買価格は異常なまでに高騰する傾向がある。特に、これまで築年数がある程度経過した分譲アパートは不動産価格の上昇を狙って20年足らずで建て替えられる例が少なくなかった⁶⁾。このように、アパートのスクラップアンドビルドが繰り返されることにより、長期的な建物の維持管理についてはこれまであまり考慮されてこなかったことが指摘できる。

日韓両国の分譲共同住宅の管理方式の違いは、社会的背景と住宅事情を反映しているが、今後の高齢化予測⁷⁾や環境問題対策を考えると、両国とも建物の長期的維持管理対策とストック重視は避けて通れない共通の課題といえる。そこで、私たちは2005年度、今後の高齢社会における共同住宅管理のあり方を検討することを目的として、日韓両国の共同住宅居住者にアンケート調査を実施すると共に、韓国ソウル市内の分譲アパート団地を訪問し、インタビュー調査を行って住宅管理の実情を把握した。アンケート調査の分析結果は、2006年度の日本建築学会近畿支部および大会で報告した⁸⁾が、ここでは、インタビュー調査の結果について報告する。

2. 研究方法と調査の概要

2005年9月、2006年3月、2006年8月の3回にわたり、表1に示すアパートを訪ね、アパート管理に直接携わる団地の住宅管理所長（住宅管理士）、入居者代表役員、住宅管理会社社長にそれぞれインタビュー調査を実施、韓国におけるアパート管理方式の実態と問題点の考察を行った。本報では、そのヒアリング結果について述べる。

表1 調査対象概要

No.	A 建て替え	B 商・住複合型	C リモデリング 検討	D 再開発	E 建て替え検討
所在地	江南区	江南区	松坡区	冠岳区	松坡区
竣工	2005	1999	1984	2003	1981
築年	築1年	築7年	築22年	築3年	築25年
棟数	7棟	2棟	10棟	23棟	9棟
階数	29階、 地下2階	46階、地下	12階 地下1階	20～25階、 地下2階	10階
総戸数	805	490	744	2104	1230
構造	鉄骨造	鉄骨造	RC	RC	RC
住戸タイプ (分譲面積=専用+共用)	45坪型(198戸)、 53(386)、 60(221)	18(2)、22(2)、 25(2)、29(2)、 35(2)、49(4)、 54(170)、58(32)、 61(80)、70(10)、 72(122)、74(62)	27(96)、32(192)、 40(144)、 46(168)、 53(144)	24(522)、 25(636)、 32(573)、 34(255)、 42(118)、	19(580)、 24(310)、 32(210)、 51(60)、 65(70)
住戸面積	121.5～161.2㎡	42.9～178.2㎡	64.3～147.0㎡	79.2～138.6㎡	46.5～130.0㎡
駐車台数	1804台(B1B2) 2.24台/戸	約1200台 2.45台/戸	867台 1.17台/戸	2110台 (1F120、B1990) 1.00台/戸	1005台 0.82台/戸
管理形態	委託管理	委託管理	委託管理	委託管理	自治管理
管理人	計78人、 (中央管理室10 交代、防犯45、 警備員:1・2・3棟 2、7棟10、他1)	計87人 管理63+掃除 24 (管理職8、警備 21、電気・機械 17、サービス17)	計51人 管理41+掃除 10 (主任、経理、警 備28、電気5、 機械室6)	計54人 管理16 (含む電気・営 繕)警備26 掃除26	計51人 管理14 警備28 電気5 設備7
管理人/戸	0.10人/戸	0.18人/戸	0.07人/戸	0.03人/戸	0.04人/戸
備考	地域暖房 6000～8000w/坪 (含む光熱費) 住宅公社分譲ア パート(12F)建替	中央暖房 無人警備	地域暖房	地域暖房	地域暖房 廊下型なので、 リモデリングで きにくい

3. 韓国分譲アパートの現状

ソウル特別市の面積（621km²）は東京 23 区の面積にほぼ等しく、そこに韓国総人口（2005 年度センサスでは 4,728 万人）の約 25%が住んでいる。ソウルを主な生活拠点とする首都圏には人口の 48.2%（ソウル、京畿、仁川の首都圏人口は 2,277 万人）が集中しており、首都圏への人口集中は今後も進むとみられている⁹⁾。そのため土地の高度利用が必須で、都市再開発基本計画（1994）では、住居複合義務化地域や奨励区域を指定し、高さ制限の緩和、設計基準の緩和、分譲価格の自律（自由）化によって団地の高層化政策がとられている。また、これまで韓国ではアパートの寿命は短く築20年程度で建て替えが実施されてきたが、ストック重視政策がとられて40年以上経過しないと建て替えができにくくなったため、今では建て替えよりもモデリングが注目されている。そこで、まず建替え事例から最近の分譲アパート計画の特徴を捉え、次に再建築を検討しているアパートの事例について述べる

1) 建て替事例・再開発事例にみる団地計画の特徴(写真1、2、3 参照)

・タワー型による高層化

アパート A（2005 年竣工）は住宅公身分譲アパートの建て替えて、12 階建から地上 29 階・地下 2 階建のタワー型に建て替えられた（写真 1）。近年建てられたアパート B は 46 階建て、アパート C は 20～25 階建てと、アパートの高層化が進んでいる。韓国の建設交通部による全国の 20 戸以上の共同住宅調査（2003 年）によると、16 階以上の超高層が 36.6%を占めている。

・地下空間の有効利用と駐車スペース(図3参照)

A・B・C・D のいずれのアパートも、建物の地下部分だけでなく敷地全体を掘り下げ、駐車場や管理空間として使っている。駐車場は法的に必要な台数が決められている。アパート A や B では一戸当たり 2 台を超えている。車が増え続けた結果、駐車場の確保が必要であるとの認識によるものだが、このような都心で交通に便利な地域における駐車場の複数確保は、逆に車の複数所有を促進させる 1 要因になっている。

・居住環境向上のための親環境(環境共生)と歩車分離

生活の質向上のために親環境建物認証制度(2002)が制定され、団地内では歩行者と車道の分離、緑地の確保等が求められている。A・B・D のいずれも一階を人工地盤として、車は道路から駐車場に入り、人の動線とは区分されていた。また A では人工地盤の上に作った 2 つの池の間に小川を流し、水辺で自然と親しむ空間を演出するなど（写真 1）、行政主導による団地の環境共生が図られている。

・芸術作品のモニュメント設置義務

都市空間の美化促進のために街角に芸術作品を設置することが義務づけられており、敷地内にも写真 1 のようなオブジェが配置され、団地内の美観向上が図られていた。

・義務施設の設置 福祉施設

1979 年住宅建設基準等に関する規定により、近隣生活施設の設置義務が定められた。アパート団地の義務施設として管理事務所、集会施設、老人亭、保育所、プレイロット、医療施設、購買施設、運動施設などがあげられている。建替え事例に限らず、アパートには高齢者施設として老

人亭が設けられていた。韓国では、男性用の部屋と女性用の部屋を別々に設けることが多いのが特徴である。写真1に示すように、老人亭にはキッチンと冷蔵庫、応接セットやテレビなどが置かれ、高齢者対応のトイレがある。また、一階部分には休憩用の椅子が配置されており、遊具を設置したプレイロットなどが配備されている。

・コンピューター制御

建替え事例では設備の集中管理が進んでいた。アパートAでは、各戸の使用電気量、各棟のエレベーター運行状況等をコンピューターで管理している(写真1)。各棟の玄関に警備員が配置され、カメラで捉えられた映像が管理事務所のモニター画面で監視できるようになっている。また、団地内ネットサービスも行われるなど、諸設備のコンピューターによる制御が進んでいた。

・商業施設との複合ビル化

アパートBは、アパート複合化の先駆けとなった事例である。中には、50坪程度の住戸で一部をオフィスとして利用する例もみられ、オフィスとホテルから名前を取ってオフィステルと呼ばれている。韓国では利便性がよく有名な進学校をもつ学区は人気が高く、これらの地域へ住宅需要が集中している。投機による価格の高騰を防ぐために、アパートに対する規制が強化されたが、この規制が比較的ゆるい商業空間をもつ複合ビル型のアパートが増加している。アパートB内には居住者用のスポーツクラブやゴルフ練習場、屋内子どもプレイルームなどが設けられている。最近では、セキュリティを強化し、会員制のスポーツ施設を充実させたアパートのブランド化が進んでいる。

2) 住戸内部計画の特徴(図4参照)

・一戸の面積が広く、異なる住戸面積のプランが混在

住戸については、表1に示すように各団地には多くの住戸タイプがある。住戸タイプは分譲面積を表し、専用面積と共用面積を合わせたものである。特にアパートBでは、専用面積が13坪(42.9㎡)から54坪(178.2㎡)まで、12タイプと多様なプランが混在している。韓国では「国民住宅規模」の住戸は、4人用専用面積25.7坪(85㎡)で分譲価格が500万ウォン/坪以下という上限が設けられている。しかし、85㎡以上では分譲価格の規制がないため、規制分譲価格の3~4倍の2~3千万ウォン/坪で取引されているアパートもあるという。広い住戸が多い団地ほど分譲後の値上がり率が大きく、居住者についても富裕層が多い団地のほうが好まれる傾向がある。

・居間ホール型で欧米式のサニタリー空間

図3に示すように、平面計画は玄関から居間に入って各寝室に行くタイプが多い。またサニタリー空間は欧米式のバス・トイレ・洗面所が一室になったタイプで、広い住戸では2カ所設けた例が多く見られる。



① アパート A 外観



② 地下1, 2階の管理室を望む



③ 屋外オブジェ



④ 人工地盤場に作られた小川



⑤ 管理室



⑥ 棟の玄関部分



⑦ プレイロット



⑧ 老人施設



写真1 アパートA



①アパートC サンプルームは各戸で違う



②地域暖房になった地下機械室



③遊び場



④旧市街地と新しいマンション群



⑤アパートD 地下駐車場入り口



⑥遊び場



⑦アパートD キッチン・ダイニング



⑧居間



⑨アパートD 玄関



⑩ベランダのサンプルーム

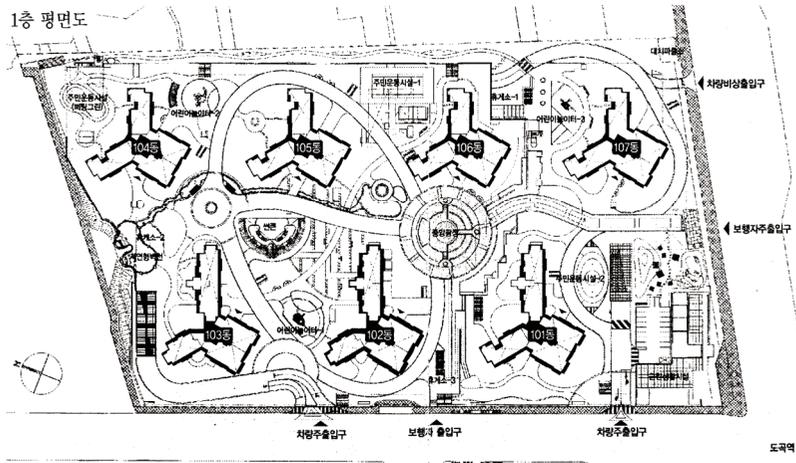


⑪サンプルームのキムチ置き場



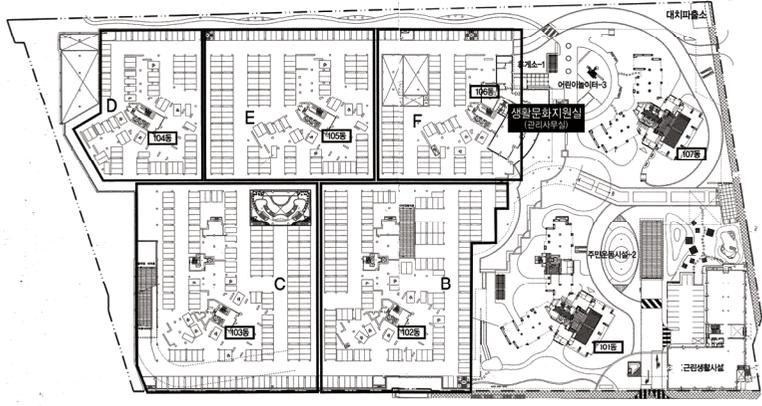
⑫サービスバルコニー

写真2 アパートC・D



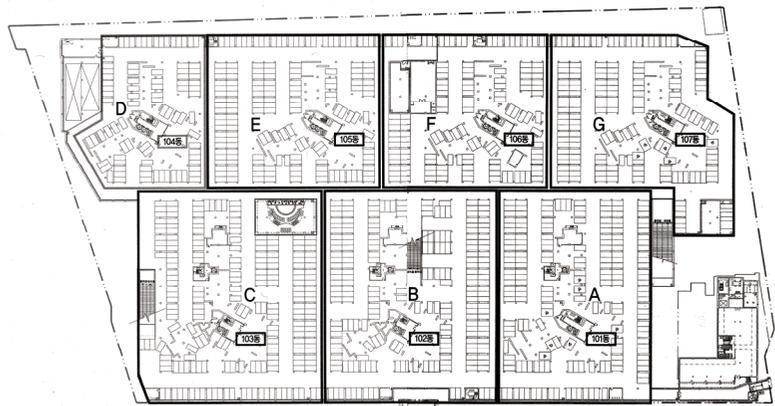
配置・1階平面図

■ 지하 1층 평면도



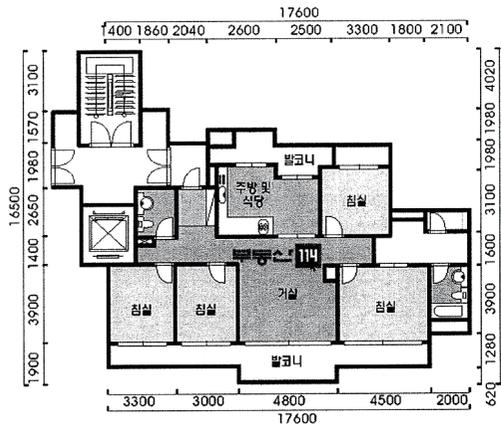
地下 1階平面図

■ 지하 2층 평면도

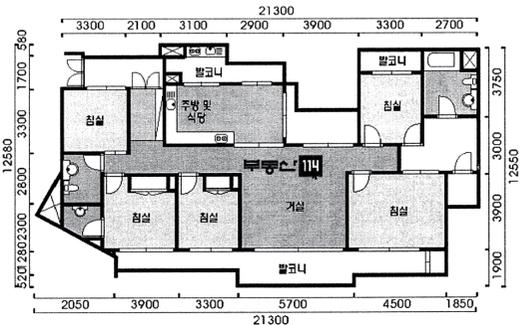


地下 2階平面図

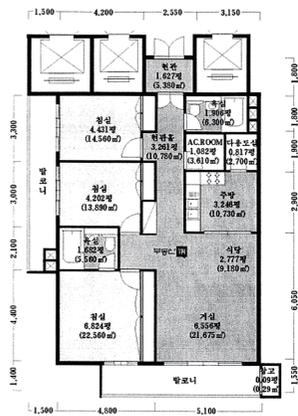
図3 아파트A 平面図



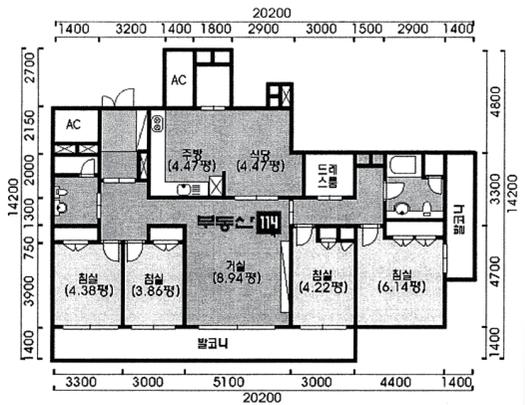
① 아파트 A 45坪型平面図



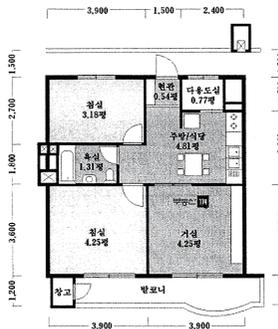
② 아파트 A 60坪型平面図



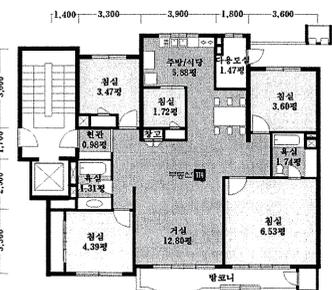
③ 아파트 B 54坪型平面図



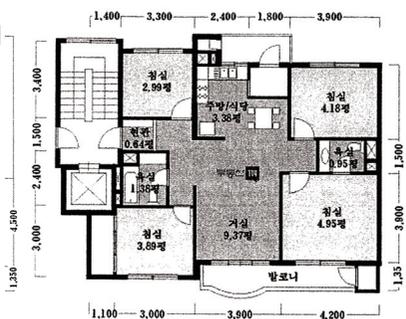
④ 아파트 B 74坪型平面図



⑤ 아파트 C 26坪型平面図



⑥ 아파트 C 39坪型平面図



⑦ 아파트 C 52坪型平面図

图4 아파트平面図

・バルコニーのサンルーム化

日本と最も異なる点はバルコニーの扱いである。日本ではバルコニーは共用部分となり、勝手に改修をすることはできない。しかし、韓国ではバルコニー面積は専有であるにもかかわらず、課税対象面積に入らないため、広いバルコニーが好まれ、また、冬期の気温が低いため大半がサンルームに改造されることが多い。分譲後に各戸でサンルームにする場合と、分譲時に一斉にサンルームとする場合がある。

・床暖房

オンドルの伝統がある韓国では、集合住宅の暖房は床暖房が使われている。立地地区によって地域暖房が採用され、各団地では住戸へのエネルギー供給制御のための管理が必須となっている。

3)リモデルリングおよび建替え計画中の事例にみる計画過程

韓国において、リモデルリングとは、「建築物の老朽化抑止または機能向上などのために、増築、改築、または大修繕する行為（住宅法2条）」と定義され、新築時の機能の維持を図るよりも、大幅な機能向上を目指した改修をさす。中には、構造部分を残すのみで内外装・設備部分など大部分を更新する例もある。リモデルリングの工事中、居住者は自己負担で他の場所に引越しを余儀なくされるが、資産価値があがるのを期待してリモデルリングを推進する傾向がみられる。韓国では、住宅法施行令47条でリモデルリング組合設立根拠および支援策を規定しており、リモデルリング組合設立には、所有者の5分の4の同意が必要である。また過剰なリモデルリング熟を規制するために、使用（竣工）検査後10年以上で大修繕・改築・リモデルリングが可能となり、20年以上で増築リモデルリングが可能としている。

アパートCは築22年と今回調べた中では古く、リモデルリングを検討中である。この団地では、1階をピロティにし、2階以上を住宅にして増築する計画を昨年から推進している。リモデルリング資金は住宅を担保に融資を受けることができる。入居者代表と婦人会が中心となって26人の推進委員会を結成し、リモデルリングに対する住民アンケートを実施した。また、この地域では地域暖房に切り替えられ、不要になったボイラー室の利用法についても目下検討中であった。

4. 分譲アパートの管理の特徴（写真3参照）

前述したように、分譲アパートの管理は国が法令規則を設けて、一定の質を維持するよう努めている。20戸以上の団地であれば、必ず管理職員を雇ってアパート管理の実務にあたらせるよう指導している。中でも300戸以上の団地の場合、または150戸以上の団地で集中暖房あるいはエレベーターをもつ団地は義務管理団地として必ず住宅管理士を雇用する。管理主体は年2回安全点検（エレベーター・変電室など）を行い、報告する義務が課せられている（住宅法46条・50条）。さらに、同法は16階以上の高層アパートについて、3年ごとに専門診断機関による定期点検の実施や、使用検査日から1年経過時点から長期修繕充当金を積み立てるよう規定、大規模修繕、改築、増築、リモデルリングなどの変更行為は市長の行為許可を得ることを定めている。

●写真 3 はイラストレータのデータです●

以下はC団地（住宅管理所長）とE団地（住宅管理所長および住民代表役員）で行なった管理についてのヒアリング結果から管理の特徴をまとめた。

1) 管理形態（委託管理と自治管理）と管理組織の構成について

管理形態には委託管理と自治管理があるが、大規模団地のほとんどは委託管理である。C団地でも委託先の現管理会社が18年間継続してこの団地を管理している。管理事務所は51人（0.07人／戸）の職員を擁している。委託管理は管理所長が困難な事態に直面した時に管理会社に相談できるメリットがあるが、中には住民よりも会社の意向を優先させる管理所長もいるという。一方、E団地の場合は当初から自治管理を続けている。管理人は計54人だが、今回訪ねた団地の中では1戸当たり0.04人と比較的少ない人数である。この管理所長は自治管理のほうが管理の質が維持できるという認識を持っていた。

一般的に管理事務所の構成は、管理所長のほか会計業務等を担当する管理職、主として暖房やエレベーターなどの電気・機械設備を担当する技術職員、清掃員、防犯や住民と身近に接する警備員がおり、特に警備員の多さが目立っている。警備員は単に防犯だけでなく、駐車場で鍵を預かり車の移動整理をしたり、重い荷物や大きい荷物の運搬を手伝うなど、居住者の生活の利便性や快適性向上にも貢献している。

2) 管理所長の経歴と仕事についての意見

両団地とも管理所長は50歳代で、今まで建物の管理に関連した仕事につき、比較的早い時期に住宅管理士資格（90年から資格制度開始）を取得、現団地へは管理所長として6～8年勤務している。必要な情報は交流会とインターネットから得ることが多く、市全体・区単位の管理士相互の交流会には積極的に参加しているという。

C団地では騒音やペットのトラブルが多いが、規約で制限を増やすより時間をかけて少しずつ解決するという姿勢で取り組んでいるという。リモデリングの検討には建物の専門知識が必要になるため情報収集し会議資料を作成するが、住民があまり興味を持たないことを問題と指摘していた。

E団地の管理所長は、住宅管理士の役割は交通空間と施設を管理することと述べ、住民のニーズは多様なので法律や制度などの勉強が必要で、努力が大切だという。アパート管理について共同管理令から住宅法へと法制度が変わったが、ペットや騒音などプライベートなことに関して、細かく法律で決めてしまうのはあまりよくないことだと思っている、また、政府は「私有財産は自分が管理する」という方針を打ち出しているが、トラブルが多い問題に関しては国が関わるべきだ、と述べていた。

3) 居住世帯の把握について

C団地の居住世帯は40～50歳代の世帯主が多く、一人暮らしの老人は23世帯（3.09%）、まだ高齢化は現実の問題ではない。新築時からの住民は2～3割、居住者の入れ替わりが最も多いのは32坪型だという。他方、E団地の一人暮らしは28世帯（2.28%）。新築当初から住んでいる世帯は5～10%程度で大半が入れ替わっている。月に約6戸が引越すが、出入りが多いのは19坪型である。韓国では分譲アパートでも賃貸住宅が一定程度占める場合が多い。チョンセ¹⁰⁾とよ

ばれる賃貸システムが多く、19坪型は1年間で半分は入れ替わるという。

4) 入住者代表役員会議

C団地の入住者代表役員の定員は10人。ただし現在は5人（うち女性1人）で欠員があり、なり手がない状況。役員の選出は推薦。場合によっては棟ごとに選出する場合もある。候補者が多い場合は投票で決める。任期は2年で連続2期まで、1期休めばその後再任できる。管理所長との会議は月1回。ただし、一般住民との会議はない。再建築の検討のため住民全体にアンケートを実施したが、このように全住民の意向を聞くことは少ないという。

E団地の場合、代表の定員は18人。任期はC団地と同様。現在役員は11人（女性3人）。役員は住民の推薦によるが、なり手がいないのが現状である。現委員長は建築事務所を経営。目下再建築を検討中なので、建築士であることが評価されて住民に推薦されたという。管理方針を決めるのが代表役員の重要な役割で、建て替えの方針を話し合っているところである。役員に適した人材は限られるにもかかわらず、役員の任期に制限があるのはよくないと述べる。代表役員が定期的に一般住民と会合を持つことはない。役員会議で必要と認めれば開催できるがこれまで開いたことはない。住民の意見を聞くアンケートは配管補修、再建築組合設立準備委員会の立ち上げに関して実施したことがある。

5) 管理費用

C団地の年間管理費総額は8,900万ウォン（250ウォン/坪）。修繕積立金は1985年から義務づけられたため、入居1年後から集金している。清掃費は215ウォン/坪。区の条例で団地の電気修理費を支援してもらえる。駐車代は1台まで無料。2台目から1万ウォン/台を徴収。収入は管理費とは別枠で、駐車場の維持にあてている。E団地の管理費総額/年は2億4000万ウォン。少し前まで12億ウォン貯めていたが、電気パネルを交換したので5億7000万ウォンに減少。駐車代は現状では空きがあるので無料にしている。

5. まとめ

韓国の共同住宅は、住宅ストックの6割以上を占めて、多くの人々の憧れの住宅形態となっている。これは、アパートの利便性と快適性が人々に大きな魅力と感じられ、現代住宅の象徴と見なされているからである。住戸規模は日本のマンションと比べてはるかに広い水準であり、国民住宅規模で4人用専用面積25.7坪（85㎡）である。広いアパートほど需要が高いため、100㎡を超えるアパートが少なくない。

近年最も多く供給されているのが分譲アパートであるが、その特徴として大規模団地が多く高層化傾向が顕著で、多種類の住戸規模と平面タイプが混在している。従来からアパート選択の目安として交通の便など立地条件のよさや優良学区区があげられていたが、それに加えて、現在ではアパートの高層化傾向を反映して、周辺の自然環境の整備、共用施設の充実が選択の重要なポイントになりつつあり、こうした条件を備えたアパートのブランド化が進んでいる。

管理方式について韓国の特徴をみると、法的な規制があるために、各団地とも管理に携わる人が相当数いる。管理職員は一般的に管理事務所長、管理事務職、技術職、清掃員、警備員で構成

されている。一方、建物のメンテナンスは、主に日常的な管理を重視しており、建物の長期的な維持管理についてはこれまで20年程度で建替えてきた経緯があり、住民もあまり重視していない。また、ストック重視の住宅法が施行されて以来、建て替えが容易でなくなったため、住民の関心はリモデリングに集まる傾向がみられる。

住民代表役員は立候補や推薦で決める場合と棟ごとに選出する場合、または両者の組み合わせで決める場合があるが、役員のなり手不足が課題となっている。

韓国方式のアパート管理は代表役員と管理専門職員との協力で運営するが、技術職が必ず配備されるため設備中心の日常管理の質は一定程度確保でき、問題解決に機動性が発揮される反面、住民全体の合意形成の手続きが省かれ、住民自身の管理に対する役割意識が醸成されにくい。また、転居が多いことから、コミュニティへの帰属意識も育成されにくい状況が見受けられる。

註記

- 1) Kantei eye 特集 http://www.nifty.com/kantei/free/pdf/manshon_stock.pdf
- 2) 平成15年度マンション総合調査(国土交通省)では、マンション居住世帯の高年齢化、少人数化傾向が顕著であり、永住を希望する世帯の増大を報告している。
- 3) 韓国の共同住宅にはアパート、連立住宅、多世帯住宅がある。5階以上の共同住宅をアパート、4階以下で延べ建築面積が660㎡以上の共同住宅を連立住宅、同じく660㎡未満のものを多世帯住宅という。
- 4) 共同住宅の管理については「住宅建設促進法」(1972)に基づいた「共同住宅管理令」(1979)によって規定されていたが、2004年「住宅法」の施行に伴い、管理の規定は同法に一本化された。なお、「集合建物の所有および管理に関する法律」(1984)は建築法に基づく建物の管理を規定しているが住宅法に統合されていない。分譲アパートは住宅法に基づいて建設されるので、住宅法の管理規定による。ただし、最近増加している住商複合型アパートは、住宅法により建設されるものと建築法により建設されるものの両方がある。
- 5) 分譲アパートの管理には自治管理と委託管理の2方式がある。自治管理は管理業務を行うための「自治管理機構」をつくり、入居者代表会議が住宅管理士の資格を持つものを自治管理機構の代表に任命し、管理業務を直接行うための管理職員も雇う。自治管理機構と入居者代表会議とは別組織である。すなわち、入居者代表会議は職員を雇用し監督する役割を担う。委託管理とは、入居者代表会議の決議で管理業務を委託する管理会社を選定する方式であり、管理会社は管理事務所の人材を配置し、必要に応じて各種装備を提供して適切な管理のための環境づくりを行う。
- 6) アパート分譲を受けるためには「請約権」を取得し、抽選を経て「分譲権」を取得したものに限り住宅購入が可能であるという住宅政策がとられた。民間住宅の請約権を得るためには一定期間請約預金に加入する。預金額により取得できる住戸面積が決まる。そのため、質のいいアパートの需要が高まり、投機的にアパート売買が行われるケースもあり、建替えによる取引価格の上昇を期待して、築20年足らずで建替えるスクラップアンドビルドが繰り返される結果になった。(参照 池田るり：韓国の不動産投機熱 R&I p48, JAN.FEB2003)

- 7) 韓国統計庁の将来人口推計によると、2000年の高齢者人口比は7.2%であったが、2030年には35%に達し、日本以上に早い速度で高齢社会になると予想されている。
- 8) 一棟宏子、萩原美智子、金貞仁、中野迪代、若井希水子、崔在順：マンション所有者の資産価値の実態と居住管理のあり方—日韓の特徴、日本建築学会近畿支部研究論文集 pp.653-656、2006.6、金貞仁、一棟宏子、萩原美智子、中野迪代、若井希水子、崔在順：アパート(分譲マンション)居住者の資産価値及び管理に関する意識—韓国首都圏の場合、同 pp.657-660、萩原美智子、一棟宏子、金貞仁、中野迪代、若井希水子、崔在順：居住者の住居資産意識が管理意識に及ぼす影響—関西地区における経年マンション所有者の場合—同 pp.661-664、一棟宏子、萩原美智子、金貞仁、中野迪代、若井希水子、崔在順：マンション所有者の資産価値および管理に関する意識その1日韓の特徴、同その2韓国首都圏の場合、同その3関西地区における経年マンションの場合、日本建築学会大会(神奈川)梗概集 pp.1265-1270、2006.9
- 9) 建設交通部はアパート請約預金加入者の70%が首都圏に集中していると発表した。住宅取得希望者の首都圏居住志向が首都圏の人口集中を促しているといえる。(請約預金については注6参照)
- 10) アパート住民の中には賃貸世帯が一定比率占めている。韓国にはチョンセと呼ばれる特有の借家の仕組みがある。借り手は購入価格の何分の一かに当たるお金を貸主に預けて1~2年契約で住宅を借り、退去時には全額返してもらう。すなわち貸主はその間預かったお金をうまく運用することで利益をあげることができるというもので、特に、小規模の住戸をこのチョンセに利用する借家が多いためである。