

2008 年度 修士論文

韓国の住宅地開発に関する都市計画制度が景観形成に及ぼした影響

ーソウル市の丘陵地における 1980 年代以降の開発事例の分析からー

Study of Korean City-Planning System as a part of Housing Development and Its  
Influences on the Formation of Cityscape:  
Seoul Metropolitan Hill Development Projects since 1980s

任 智顯  
Im Jihyun

東京大学大学院新領域創成科学研究科  
社会文化環境学専攻

## 目 次

第1章 序論	1
1-1 研究背景・目的	1
1-2 研究範囲・事例対象地の抽出	2
第2章 一般的考察	4
2-1 韓国におけるアパート団地の形成について	4
(1) アパート団地の定義	4
(2) 韓国のアパート団地の出現	4
(3) 韓国アパート団地の歴史	5
1) 1950年代	5
2) 1960年代	5
3) 1970年代	6
4) 1980年代	7
5) 1990年代	9
6) 2000年代	9
2-2 ソウルにおける丘陵地アパート団地の現況	10
(1) 丘陵地の概念及び範囲	10
1) 丘陵地の定義	10
2) ソウル市における丘陵地の分布	10
(2) 丘陵地住宅地に着目した理由	14
1) 丘陵地景観管理の必要性	14
(3) 丘陵地住宅地について	14
1) 共同住宅の種類	14
2) 丘陵地住宅地形成背景	16
3) 丘陵地での開発現況	17
(4) 丘陵地アパート団地について	18
1) 丘陵地アパート団地の形成背景	18
2) 丘陵地アパート団地の分布	19
2-3 法制関連事項の考察	20
(1) 都市景観に関連する法制	20
1) 景観関連法体系の概要	20
2) 都市計画法による景観監理	21
3) 建築法による景観監理	22
(2) 山地・丘陵地に関連する法制	24
1) 関連法規の体系	24
2) 関連法規上の計画・区画・事業	25

(3) 都市計画制度の変遷	28
1) 用途地域制	28
2) 高さ規制	36
3) 容積率の規制	36
4) 建ぺい率規制	37
2-4 整備事業の変遷	39
(1) 整備事業の変遷	39
(2) 不良地区の再開発の変遷	40
第3章 開発優先期 (1980年～1996年)	43
3-1 1980年～1996年の都市計画制度	43
(1) 都市設計制度	43
1) 都市設計制度の導入	43
2) 都市設計制度の概念	44
3) 都市設計制度の目的	45
4) 都市設計制度の問題点	45
5) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響	46
(2) 合同開発計画	47
1) 導入背景	47
2) 合同再開発事業方式	47
3) 合同再開発事業の成果及び変化	48
4) 合同再開発事業の問題点	52
5) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響	52
(3) 住宅200万戸建設政策発表	53
(4) 詳細計画制度	53
1) 詳細計画制度の導入	53
2) 詳細計画制度の目的	54
3) 詳細計画の内容	54
4) 詳細計画の問題点	55
5) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響	55
(5) 丘陵地アパート団地の事例研究 (1980年～1990年代)	56
1) 事例対象地域	56
2) 事例対象地の分析	58
3) 銅雀区 (ドンジャク区) 舎党洞 (サダンドン)	
クッドンアパート団地事例	61
3-3 小結	66
(1) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の制度的要因	66
(2) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の建築的要因	67
第4章 景観監理萌芽期 (1997年～2003年)	68
4-1 1997年～2003年の都市計画制度	68
(1) 景観審議制度	68

1) 景観審議の概要	68
2) 主要審議事項	71
3) 景観審議制度の問題点	71
4) ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則	72
5) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響	76
(2) 都市及び住居環境整備事業	77
1) 都市及び住居環境整備法の導入背景	77
2) 都市及び住居環境整備法の施行	77
3) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響	86
(3) 丘陵地アパート団地の事例研究（2000年代）	87
1) 事例対象地域	87
2) 事例対象地の分析	89
3) 冠岳区（カンアク区）新林洞（シンリムドン） 三聖山ジュゴンアパート団地事例	91
4-2 小結	96
(1) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の制度的要因	96
(2) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の建築的要因	97
第5章 景観監理期（2004年以降）	99
5-1 2004年以降の都市計画制度	99
(1) 一般住居地域の種細分化	99
1) 一般住居地域の細分化の必要性	99
2) 法規的基準	100
3) ソウル市の一般住居地域の細分化基準	100
4) ソウル市の各区別住居細分化の分布	101
5) 種細分化の限界性及び問題点	101
6) 景観・丘陵地アパート景観に与える影響	101
(1) 地区単位計画	102
1) 地区単位計画の導入	102
2) 地区単位計画の定義	102
3) 地区単位計画の特性	103
4) 地区単位計画の主要計画内容	103
5) 地区単位計画区域の指定対象	105
6) 地区単位計画の運営による問題点	107
7) 共同住宅建立のための地区単位計画	108
8) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響	111
(2) 地形的特性を考慮した再開発計画－鐘路区（ジョンロ区） 梨花洞（イファドン）事例	112
1) 梨花洞（イファドン）事例対象地の概要	112
2) 周辺環境	112
3) 現況及び住居環境改善の必要性	113

4) 計画概要	114
5) 計画内容	114
6) 計画配置図	115
5-2 小結	116
(1) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の制度的要因	116
(2) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の建築的要因	117
第6章 まとめ	118
6-1 1980年代～2000年代にかけての丘陵地景観の変化	118
6-2 研究のまとめとこれからの課題	121

参考文献	123
------	-----

#### 資料編

1. 丘陵地に位置しているアパート団地の景観に関する既往研究 －問題景観に関して	127
2. 丘陵地に位置しているアパート団地の景観に関する既往研究	129
3. (1) ヒアリングシート I	130
(2) ヒアリングシート II	131
4. (1) 1980年～1990年代のアパート団地事例の位置と概略	132
(2) 1980年～1990年代の丘陵地に位置している アパート団地事例の位置と概略	135
(3) 2000年大のアパート団地事例の位置と概略	137
(4) 2000年代の丘陵地に位置しているアパート団地事例の位置と概略	141

## 表 目 次

〈表 1〉 論文の構成	3
〈表 2〉 1950 年代のアパート団地	5
〈表 3〉 1960 年代のアパート団地	6
〈表 4〉 1970 年代のアパート団地	7
〈表 5〉 1980 年代のアパート団地	8
〈表 6〉 1990 年代のアパート団地	9
〈表 10〉 2000 年代のアパート団地	9
〈表 11〉 ソウル市丘陵地分布現況	10
〈表 12〉 丘陵地の標高別面積の比率	11
〈表 13〉 ソウル市傾斜別面積の比率	12
〈表 14〉 自治区別標高と傾斜	13
〈表 15〉 丘陵地の比率が高い上位の自治区	13
〈表 16〉 丘陵地不法・不良住居地に影響を与えた整備事業及び制度	19
〈表 17〉 韓国における景観関連法	21
〈表 18〉 景観監理のための用途地区の指定現況	21
〈表 19〉 山地・丘陵地関連法規の体系	25
〈表 20〉 山地・丘陵地関連法規別主要計画	26
〈表 21〉 山地・丘陵地関連法規別主要区画	27
〈表 22〉 山地・丘陵地関連法規別主要事業	27
〈表 23〉 都市計画体系	28
〈表 24〉 法律上用途地域の変遷	29
〈表 25〉 法律上用途地域の変遷（続き）	30
〈表 26〉 国土の計画及び利用に関する法律上の用途地域体系	31
〈表 27〉 年度別用途地域の変遷現況	33
〈表 28〉 緑地指定現況	34
〈表 29〉 一般住居地域の階数制限規制の変遷	36
〈表 30〉 建築法及び都市計画法上の容積率の変遷	37
〈表 31〉 建築条例及び都市計画条例上の容積率の変遷	37
〈表 32〉 建築法及び都市計画法上の建ぺい率の変遷	38
〈表 33〉 建築条例及び都市計画条例上の建ぺい率の変遷	38
〈表 34〉 整備事業の法制の変遷	40
〈表 35〉 不良地区の再開発の変遷	41
〈表 36〉 老朽不良住宅整備政策の変遷過程	42
〈表 37〉 都市計画制度の年表	43
〈表 38〉 都市設計コントロール要素	45
〈表 39〉 事業方式別の現状（完了・実行中）	47

〈表 40〉 合同再開発事業の実績	48
〈表 41〉 全体再開発事業に対する合同再開発事業の比率	49
〈表 42〉 合同開発方式導入後の再開発事業の実績の変化	49
〈表 43〉 合同開発方式導入後再開発事業の立地変化	50
〈表 44〉 合同再開発事業の容積率変化	51
〈表 45〉 時期別合同再開発事業の階数の推移	52
〈表 46〉 住棟形態別による分類 I	58
〈表 47〉 丘陵地に位置している事例対象地の住棟形態別による分類 I	58
〈表 48〉 階数別による分類 I	58
〈表 49〉 冠岳区・銅雀区の丘陵地に位置しているアパート団地の立面積及び 立面遮蔽度 I	59
〈表 50〉 配置形態別による分類 I	60
〈表 51〉 対象事例の現況 I	62
(表 52) 住宅保有率	66
(表 53) 都市計画制度の年表 II	68
〈表 54〉 審議の主要項目	69
〈表 55〉 審議委員会の構成	70
〈表 56〉 議決の種類	70
〈表 57〉 審議回数現況	72
(表 58) 主要審議基準	72
〈表 59〉 一般住居地域立地特性及び規制	79
〈表 60〉 住棟形態別による分類 II	89
〈表 61〉 丘陵地に位置している事例対象の住棟形態別による分類 II	89
〈表 62〉 階数別による分類 II	90
〈表 63〉 冠岳区・銅雀区の丘陵地に位置しているアパート団地の立面積及び 立面遮蔽度 II	90
〈表 64〉 配置形態別による分類 II	90
〈表 65〉 対象事例の現況 II	92
〈表 66〉 都市及び住居環境整備法による統合	97
〈表 67〉 都市計画制度年表 III	99
〈表 68〉 一般住居地域種細分化の基準	100
〈表 69〉 一般住居地域立地特性及び規制	100
〈表 70〉 建築物の規模に関する事項	104
〈表 71〉 都市設計・詳細計画・地区単位計画の比較	107
〈表 72〉 道路の廃止による代替施設面積の確保比率	109
〈表 73〉 対象事例の現況 III	112

## 目 次

〈図 1〉 ソウル市丘陵地分布	11
〈図 2〉 丘陵地での高層アパートの類型	15
〈図 3〉 住居棟の配列形式	15
〈図 4〉 住居棟の接地形式	16
〈図 5〉 用途地域指定現況 1982 年（上）・2007 年（下）	32
〈図 6〉 土地利用の変遷 1984	35
〈図 7〉 土地利用の変遷 1990	35
〈図 8〉 土地利用の変遷 2005 年	35
〈図 9〉 都市設計制度の指定対象地	44
〈図 10〉 事業方式別施行面積	48
〈図 11〉 合同開発方式導入後の再開発事業の実績の変化	50
〈図 12〉 詳細計画制度の指定対象地	54
〈図 13〉 1980～1990 年の事例対象地域の位置	56
〈図 14〉 丘陵地に位置している事例対象地	57
〈図 15〉 事例対象地の用途地域	57
〈図 16〉 標高別分布	59
〈図 17〉 丘審議の手続き	71
〈図 18〉 丘陵地での高さ規制	74
〈図 19〉 住宅再開発関連法の体系の改正前・後の比較	78
〈図 20〉 住居環境改善事業の手続き	81
〈図 21〉 住宅再開発対象区域	82
〈図 22〉 住宅再開発事業の手続き	83
〈図 23〉 住宅再建築対象地域	84
〈図 24〉 再建築事業の手続き	85
〈図 25〉 事例対象地域Ⅱ	87
〈図 26〉 丘陵地に位置している事例対象地	88
〈図 27〉 丘陵地に位置している事例対象地の用途地域	88
〈図 28〉 地区単位計画制度の導入課程	102
〈図 29〉 都市計画体系内での位相	102
〈図 30〉 地区単位計画の指定対象地	106
〈図 31〉 イファドンの平面図	115

## 第1章 序論

### 1-1 研究背景・目的

1960年から都市化が急速に始まり、ソウルを中心とした首都圏に人口が急増した。そのため住宅不足問題が起きたが、それから20年経った1980年代に入っても、ソウルは住宅不足という住宅問題を抱えていた。1980年の全国の住宅補給率は71.2%、ソウルは40%で90年の全国の住宅補給率は72.4%ソウルは50%であった。〈表52〉そのソウルでの人口集中は、ソウルにある高地帯や公園緑地のような丘陵地を無許可・不良住宅地で埋める結果をもたらした。それらの不良住宅地を整備するため、様々な整備事業が行われた。

ソウルには山地が多く、行政区域面積の約40%が丘陵地・山地である。丘陵地・山地はソウルの景観資源の一つとして重要な役割を果たしており、ソウル市は共同住宅ガイドライン<sup>1</sup>や結合開発事業<sup>2</sup>などさまざまな計画を通して、丘陵地での景観の改善を図っている。こうした計画が必要になった背景には、丘陵地では高層・高密に開発されたアパート団地が地形や自然環境、都市景観の棄損をもたらし、基盤施設の過負荷、日照権やプライバシーの侵害など、様々な社会的問題を起こしている現状がある。

本研究は、ソウルの丘陵地に位置しているアパート団地を対象として、現在のようないろんな景観をつくりあげた経緯と要因を探ることを目的とする。これまで行われてきた都市計画制度について考察し、丘陵地の景観形成に及ぼした影響を分析する。また、丘陵地の景観形成のために必要な要素と改善すべき制度的方案を提示する。

目的を果たすため、以下3つの段階から考察を行う。

- ① アパート団地や丘陵住宅地に関する一般的考察。
- ② 年度別の開発に関わった都市計画制度に関する考察。
- ③ 丘陵地に位置しているアパート団地の事例調査とヒアリング調査。

①を通して、韓国におけるアパート団地の位置付けと丘陵地に建てられたアパート団地の現況を明らかにする。また事例研究のため、丘陵地に建てられているアパート団地を抽出する。そして②を通して、年代別の開発に関する法令や制度が丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成に与えた影響を読み取り、その制度の評価を行う。③では、建築側面から、与えられた影響について検証した。以上の3つの段階を踏まえ、本研究の目的を果たす事にした。

---

<sup>1</sup> 2008年4月今までの板状の箱型アパートをなくすため、建築審議改善対策として共同住宅ガイドラインが制定された。

<sup>2</sup> 離れた二つ以上の地域を一つの団地概念として結合し、一つの正義自供で開発する制度である。

## 1-2 研究範囲・事例対象地の抽出

住宅開発に関する都市計画制度が景観形成に及ぼした影響を探るため、住宅開発が最も活発に行われたと思われる1980年から現在までの都市計画制度を取り上げる。これらの制度や法令が、丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成に及ぼした影響を読み取る。

事例対象地の選定は、丘陵地率が高い自治区—鐘路区（ジョンロ区）、江北区（ガンブク区）、恩平区（ウンピョン区）、城北区（ソンプク区）、冠岳区（カンアク区）、銅雀区（ドンジャク区）、麻浦区（マポ区）、西大門区（ソデムン区）—を対象にし、丘陵地地形の要素である「標高」、「傾斜度」を基準に選定した。具体的な抽出方法は下記に示す。

丘陵地は市街化が可能な標高40～200メートル、傾きを10度と定義し、ソウルの25区のうち6区と、例外に漢江（ハンガン）辺丘陵地として2区と合計8区を選定した。これに加えて、それぞれの区役所から集合住宅の現況に関する資料を入手し、総計565個の集合住宅の資料を収集した。ここから再開発事業が活発に行われたと考えられる80～90年代に建てられた集合住宅で、かつ300世帯<sup>3</sup>以上のアパートを94個選定した。さらに、2000年代に建てられた123個のアパートを選定した。

こうした事例をもとに、住棟形態、階数の変化、配置の類型で分類し、この中から代表的事例を選定し、より詳細な調査分析を行う。これにより、都市計画制度が丘陵地景観に与えた影響を検証する。

事例研究は、以下3つの段階を通して行う。

第1段階：抽出した217個のアパート<sup>4</sup>を通して、丘陵地に位置しているアパート全体の傾向を読み取る。

第2段階：二つの自治区を選定し、丘陵地<sup>5</sup>での問題景観として最も多く指摘している「画一的景観」「遮蔽景観」「既往研究で周辺との不調和」が都市計画制度によって変化しているか否かについて、計量化して分析を行う。特に、立面積、立面遮蔽度、最高階数を求める。自治区の選定基準は丘陵地率が高いこと、資料が整えている事で選定した。

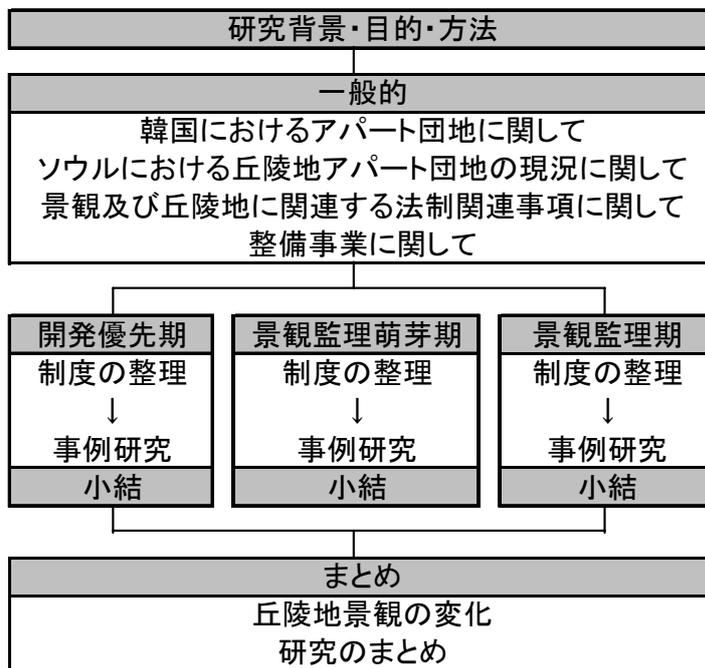
第3階：代表事例を選定し、実際の現況を調査・分析する。選定基準は、(1)対象地が同じ標高に位置し、同じ周辺環境の条件であること、(2)年代別の都市計画制度がよく反映されていること、という2つの基準を設けた。

<sup>3</sup> 集合住宅の定義より

<sup>4</sup> 80～90年代の94個、2000年代の123個

<sup>5</sup>資料編1 丘陵地に位置しているアパート団地の景観に関する既往研究—問題景観について丘陵地再開発アパートの提案的形態開発 ソウル市政開発研究院 1995

(表1) 論文の構成



## 第2章 一般的考察

### 2-1 韓国におけるアパート団地の形成について

#### (1) アパート団地の定義

アパートの辞書的意味は「共同住宅様式の一つで5階建て以上の建物を層ごとに多数の戸を一定に仕切り、個々の独立した世帯が生活できるようにつくった住居形式」である。それに、それらの住宅を計画的・集団的に建てた区域が「団地」である。

「共同住宅」は敷地及び建物の壁・廊下・階段外設備などの全てあるいは一部を共同に使用する各世帯が一つの建物の中で独立した住居生活を行う構造を持つ住宅のことを言う。それに1棟の延べ床面積が660㎡を超過し、階数が4階以上の連立住宅と、5階以上のアパートに区分できる。<sup>6</sup>

またフランスの地理学者であるバレリ ジュレゾ<sup>7</sup>は韓国におけるアパート団地について下記のように述べた。

「アパート団地を定義する次の三つの基本基準、①最低5階の共同建物、②最少300世帯、③団地内に管理事務所の設備などはソウルで確認できる他の住居空間形態、すなわち一個建てや小共同住宅とアパート団地をはっきり区分する。」<sup>8</sup>

このように少なくとも300世帯以上、5階建ての建物が管理事務所や独立的な機能をもつ公共施設と合わせ、集まって建てられた区域をアパート団地という。この論文では1980年から2000年代に建てられたアパート団地を対象とする。

#### (2) 韓国のアパート団地の出現

韓国における最初のアパートは朝鮮戦争以降に出現した。当時の住宅は主に一戸建てが多く、2階建てや共同住宅形態である連立住宅は都市のスカイラインに影響を与えない範囲の小建設・計画のものであった。(韓国のアパート研究 p78 2004年) 1957年住宅公団<sup>9</sup>はソウル市・城北区(ソンブク区)鐘岩洞(ジョンアムドン)に最初のアパートを建設した。ドイツの会社が設計し、外国エンジニアが建設計画に参加して5階建ての3棟を建設した。当時は疎い用語であった「アパートメントハウス」という言葉を導入し、そこで「アパート」という言葉が生まれた。(イムチャンボク1996)しかし1960年代は共同住宅についての市民の認識不足で、アパートの建設率は低く、首都圏を中心に供給し始めた。今のようにアパートが一般化したのは1970年代に入ってからである。

<sup>6</sup> 金ヨンヨル 2002

<sup>7</sup> valérie gelézeau 2004 韓国のアパート研究 アヨン出版部

<sup>8</sup> 韓国のアパート研究 p78 2004年

<sup>9</sup> 旧大韓住宅公社

### (3) 韓国アパート団地の歴史<sup>10</sup>

#### 1) 1950年代

韓国における1960年初期までの住居地計画は、単純に敷地を分割し筆地と道路だけを開設することが現実だった。当時は居住地の開発が非常に縮小され、戦後の復旧期として住居地の計画的開発概念が導入される余地がなく、一定の努力を注ぐのも難しい時期であった。

1950年代のソウルの住居空間の地形は朝鮮時代から受け継がれたものであった。低いスカイライン、住居地域の区分、住居地域をつなぐ歩行者道路と大道路に分けられる道路形態など、三つの特徴を持っている。当時の住居地形態は主に一戸建てが多く、スカイラインに影響を与えない範囲で2階建ての建物が現れた。それに1958年に建てられた「鐘岩（ジョンアム）アパート」は、15年後にソウル地域に一般化される新しい住居形態すなわちアパートの先駆的な建設計画であった。

(表2) 1950年代のアパート団地

	年代別特徴	期間	施工社	アパート名	階数/棟/世帯	写真	特徴	法的装置
1950年代	低いスカイライン、商店と住居地域の区分、大通りとその後ろ側の歩行者道に分けられる道路形態	1958年	中央産業	ジョンアムアパート	5階/3棟/152世帯		アパートの先駆的事例、暖房方式:練炭	
		1959年	住宅営団	ゲミョンアパート	5階/1棟/75世帯		ジョンアムアパートと共に国内アパート文化への転換の契機になる	

#### 2) 1960年代

急速な産業化と共に都市への人口集中で住宅問題が進化し始まる時期であった。より効果的な都市開発のため1960年初期3つの都市計画に関する法案が制定される。全国に適用される「国土建設総合計画法(1963年)」、市に適用される「都市計画法(1962年)」、土地区画や建築用地に適用される「建築法」である。しかしこれらの計画は非現実的な人口予測と財政難により、実際な効果は得られなかった。都市の成長を図るため交通網の重要性が取り上げられ、道路網の改善と1960年後半に始まる地下鉄建設、漢江に二つの橋梁建設が施行された。

1970年初期まで住宅建設は主に中小企業や手工業者によって行われ、住居形態は相変わらず一戸建てが多く占めていた。そのなか1962年麻浦区(マポ区)に撤去された刑務所の跡地に麻浦(マポ)アパートが建設された。規模は9, 12, 15, 16坪の6階建

<sup>10</sup> valérie gelézeau 2004 韓国のアパート研究 アヨン出版部

てで、全部で10棟である。この団地は周辺地域と独立的で自治的住宅地区として考案された。商店や遊び場、幼稚園などの共同施設と管理事務所が入っている。このアパートは初期近代式アパートとして評価されるのである。<sup>11</sup>それにも係らず麻浦（マポ）アパート建設計画はソウル市民に注目されなかった。なぜなら政府が建てたアパートはあくまでも庶民のための住宅で、練炭での暖房方式が余り好ましくなかったためである。<sup>12</sup>それに1970年に竣工した6階建ての16棟であった「ワウアパート」が不正腐敗の不実工事で、その一棟が入居始めてから数週間経たず倒れた事件があった。この事件で高い建物に対しての警戒心をより呼び起こす結果となった。

(表3) 1960年代のアパート団地

	年代別特徴	期間	施工社	アパート名	階数/棟/世帯	写真	特徴	法的装置
1960年代 ソウルの主な住居形態は一戸建て		1962~64年	大韓住宅公社	マポアパート	6階/10棟/642世帯		アパート団地の概念を確立(韓国最初の団地型アパート)した初期近代式アパート(周辺地域から独立した自治的な住宅地区)、暖房方式:練炭、規模が小さい	都市計画法(1962年) 建築法(1962年) 国土建設総合計画法(1963年) 土地区画整理事業法(1966年) ソウル都市開発計画(1966年)
		1967年		セウン商店アパート	13階/1棟		韓国最初の住・商複合住宅	
		1969年		ジョンロナクサン市民アパート	5階/41棟/1096世帯		2000年公園造成などの再開発事業のため撤去	
		1969年		チョンウンアパート	11棟/557世帯		農村から上京した人々の住宅難を解決するため立てられる。構造安全上問題が前から出て2005年9月末撤去、70年代開発時代の象徴となる	
		1969年		サムイル	7階/		住・商複合住宅(1~2階は商店、3~7階は住宅)、暖房方式:練炭	
		1969年	大韓住宅公社	ワウアパート	6階/16棟		竣工して3ヶ月で1棟が不実工事で崩壊、そのため高い建物についての警戒心が高まった	

### 3) 1970年代

1970年代に入りアパート団地の規模はより大型化され、団地構成や配置手法などの

<sup>11</sup>韓国精神文化研究院 1988 vol.14

<sup>12</sup>張ソンス 1960=1970年代韓国のアパートの変遷に関する研究 1994

計画・設計技法も多様化された。建物の階数も高層化された。

1972年新しい都市基本計画<sup>13</sup>が樹立され、都市機能の分散と漢江の南東地域の未開発空間を念頭に置いた計画である。そこには江北の成長を抑制するため、江南（ガンナム）のアパート団地の計画も含まれている。それにこの計画は、住宅難解消のため政府が樹立した大規模住宅建設政策と緊密な関係を持ち、江北（ガンブク）と江南（ガンナム）をつなぐ地下鉄建設が始まった。

同じ1972年「住宅建設促進法」が公表され、住居団地の開発手続きが容易になり、容積率300%と5階以上の住宅建設を許容する都市内のアパート地区についての概念が成立する。

(表4) 1970年代のアパート団地

年代別特徴	期間	施工社	アパート名	階数/棟/世帯	写真	特徴	法的装置
大規模アパート団地登場 (1000~1500世帯規模)、都市 中産階級の上層、建物配置 の特徴  1 9 7 0 年 代  	1971年	大韓住宅公社	ドンブイチョンドン	3260世帯		10年後の江南の大量建設されるアパート団地の先駆的な役割、住民の多様な階層構成、広さの多様化、暖房方式: オイルボイラー式中央暖房 今までのアパートについてのマイナスイメージの変化 クラアパト事件以降名誉回復のため建設、エレベーター使用とした事実上高層アパート時代を開く、公園・小中高や幼稚園・洞事務所・ショッピングセンターなど生活のインフラ整備、暖房方式: 中央供給暖房	住宅建設促進法 (1972年) 都市再開発法 (1976年) 住宅建設促進法 修正(1977年)
	1971年	大韓住宅公社	シボムアパート	12階/1583世帯			
	1972年	大韓住宅公社	南山ウエインアパート	17階		国内で初めて建設された高層アパート、景観の問題で1994年撤去	
	1974年	大韓住宅公社	バンボ団地	114棟/4053世帯		江南開発スタート、広さの多様化(22坪~64坪)、暖房方式: 中央暖房、人気が高く分譲抽選制度	
	1975~77年	大韓住宅公社	ジャムシル団地	11821世帯		超大型団地の始め、アパート団地の標準化時代に入る契機、既製品のコンクリート材の使用、高層アパートの登場、暖房方式: 中央暖房、エレベーター使用、小規模の広さ(12~16坪で若い世帯をターゲット)	
	1976~79年	ヒョンデ建設	ヒョンデアパート	40棟/3000世帯		大規模アパート建設に民間会社に参加するように勧めた代表的な例、一番高い建物は15階、広さの多様化(32坪~80坪)、暖房方式: 中央暖房、高級アパートの典型	

#### 4) 1980年代

アジアゲームとオリンピックが開催された1980年代はより大型化・高層化された建設行為について全般的に規制が緩和された。そのため住居専用地域の容積率が150%から200%に緩和され、都市密集化が進まれた。1980年代は建設と不動産分野の隆盛期で、政府は1981年から1995年までの15年間、住宅500万世帯の建設計画を公

<sup>13</sup> 1972年~1982年施行

表した。

それに新市街地の大規模団地が登場した。1983年に竣工した木洞（モクドン）と86年に竣工した上溪洞（サンゲドン）の新市街地は数十個のアパート団地内で、それぞれ10万人以上の人口を受容した。それに都市機能の厳密な区別、商業地区と住居地区の分離、団地の独立した性格が特徴的である。アパート団地の間に連立住宅を配置するなど、多様な住宅形態が導入され幾何学的な建築形態をしている。<sup>14</sup>

同じ時期に瑞草区（ソチョ区），江南区（ガンナム区），松坡区（ソンパ区），江東区（ガンドン区）に政府主導の大規模住宅団地が建設された。そのなか最も有名なのは1988年に建てられた「アジア選手村」と「オリンピック選手村」が上げられる。規模はそれぞれ1,108世帯と5,540世帯である。建築的デザインを考慮したこの二つの事例は周りの建物と差別的な性格を持つ。「アジア選手村」の場合、8,12,14,18層など多様な高さに、外観デザインが独特である。「オリンピック選手村」は団地配置と建物の建築美が目立つ事例である。建物の配置を円形のアーチ型にし東洋の扇子が連想させられる。外国人の宿泊用に設計されたこの二つの事例は「現代的で国際的ソウル」という概念の計画であった。それに政府主導で建てられた大規模団地とは別に、1000世帯以下の小規模団地が民間主導に1980年代から持続的に建設された。

(表5) 1980年代のアパート団地

	年代別特徴	期間	施工社	アパート名	階数/棟/世帯	写真	特徴	法的装置	
1980年代	新市街地大規模団地建設、超小型団地開発(1000世帯以下)、アパート構造の多様化、周辺環境考慮(団地配置と歩行者・車道の分離)白所の直接採光・換気が強調される	1986~88年	大韓住宅公社 土地開発公社	モクドン新市街地建設	369棟/25,670世帯			民営建設社への再開発許容(協同再開発)	
		1987~89年	大韓住宅公社 土地開発公社	サンゲドン新市街地建設	319棟/32,941世帯				
				ヤンチョン区・ノウォン区新市街地建設			都市機能の区別、商業地区と住居地区の分離、個々のアパート団地の独立、多様な住宅形態導入(アパート団地間に連立住宅を配置)		
		1986年			アジア選手村	9~18階/1108世帯			8, 12, 14, 18階と高さの多様化、階段式建物の配置、棟と棟間の間隔が広い、容積率が150%
		1988年			オリンピック選手村	122棟/5540世帯			円形のアーチの形に建物配置、24階の建物の外壁に色ガラス使用

14 ジョンジイ 韓国アパート団地設計の時期別特性に関する研究 2007

## 5) 1990年代

その時期は超高層アパートの登場、分譲価額の引上げ、棟間隔の規制の緩和などが行われた。したがって15階の高層アパート団地は20～30階の超高層アパート団地に急速に変わった。しかしそれらの超高層化の主な目的は、屋外空間の増大よりは開発密度の増大にあったため住居環境の質が悪化された。

団地開発は1980年代初期から首都圏や衛星都市、また新都市など都市の外郭に移動した。オリンピックが終わると、開拓式の大規模団地開発はソウル市内、特に漢南地域の団地開発が中断された。なぜなら団地建設が可能な宅地が減少したためである。それに民間建設会社は1990年に始まる、20年以上経ったアパートの「再建築」事業に方向を変えた。<sup>15</sup>

(表6) 1990年代のアパート団地

	年代別特徴	期間	施工社	アパート名	階数/棟/世帯	写真	特徴	法的装置
1990年代	アパートの高密度化、新都市開発、アパート団地開発が首都圏の衛星都市や新都市など都市外郭に移動(1980年代初期から)、アパート団地建設可能な宅地が少なくなる、再建築(70年代以前に作られた小規模アパート団地)、超高層住・商複合型のアパート登場、道路沿いにアパート配置する事により眺望権を最大に確保する試み、画一化されたアパートから脱皮始動(外壁に色彩、窓やバルコニーの多様な形と色彩の登場)、大韓住宅公社は永久賃貸・公共賃貸アパートを建設(専用品積18坪以下の10年賃貸、15坪以下の20年賃貸住宅)	1994年	サムソン		16～17階/14棟/982世帯		1964年建てられたマポアパートが再建築	
		1996年	ソンキョンアパート					1958年建てられたジョンアムアパートが再建築

## 6) 2000年代

2000年代に入って「生活の質」が向上され、「住居の質」についての要求も変化するようになった。それらの要求はアパートの設計にも影響を与えたのである。環境にやさしい材料利用で有害物質を予防し、室内空気の汚染を防ぐため2007年5月から「室内空気質管理法」が施行された。また健康のための自然環境や運動・レジャー施設の計画もアパートの設計に欠かせない要素になった。このようにオープンスペースの計画及び公園計画の重要度が高くなり住民のための物理的コミュニティ空間が要されている。

<sup>15</sup> ユジェドク 1995年

(表 10) 2000 年代のアパート団地

	年代別特徴	期間	施工社	アパート名	階数/棟/世帯	写真	特徴	法的装置
2000年代	アパートは国内住居環境で欠かさない存在、アパート自体の役割と機能の拡大、アパートのブランド化、超高層住・商複合型アパートの増加	2002年	タワーベリス	サムソン	69階/3棟/5000世帯 (オフィスビル含む)		単純な住居空間だけでなく富の象徴	

## 2-2 ソウルにおける丘陵地アパートの現況

### (1) 丘陵地の概念及び範囲

#### 1) 丘陵地の定義

辞書の意味から標高 200～600mの緩やかな起伏の地形をいう。即ち平地と山地の中間的性格を持つ。

本研究では既往研究<sup>16</sup>から標高 40m～200m区間を丘陵地として捉えたのを受け入れる。ソウルの住宅地が標高 200m以下に分布していることを考慮したからである。

#### 2) ソウル市における丘陵地分布

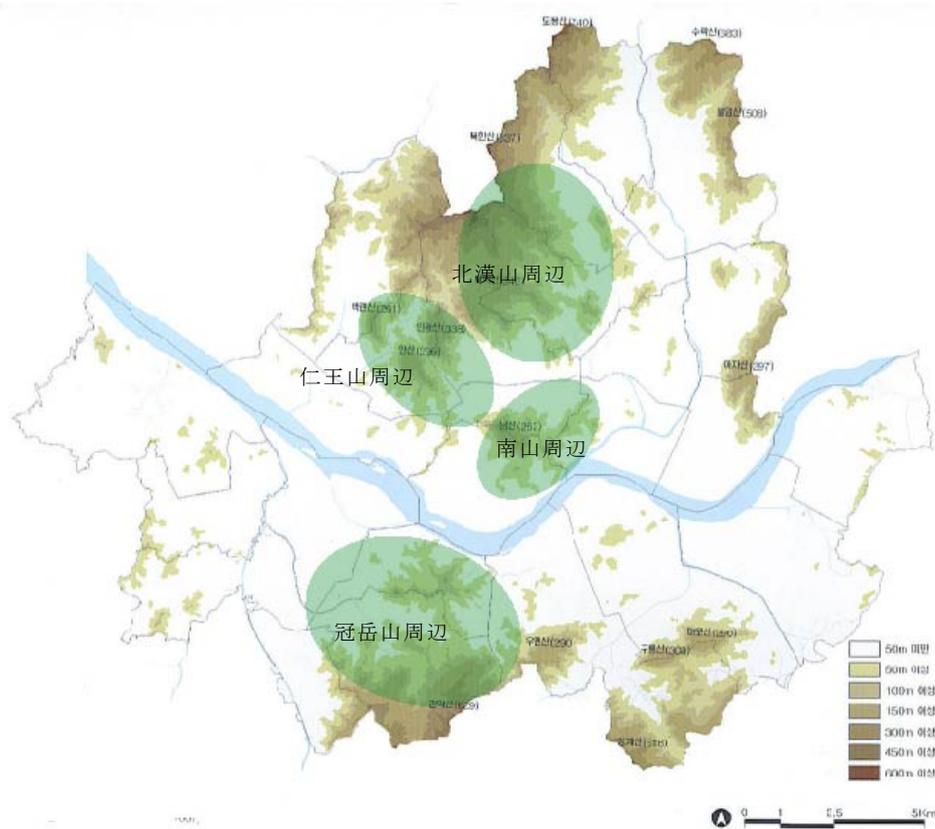
ソウル市の丘陵地分布は都心外郭の境界となる 主要山ー北漢山（道奉区、城北区）、仁王山（西大門区、恩平区、鐘路区）、南山（龍山区、城東区）、冠岳山（銅雀区、冠岳区）ーの周辺に丘陵地が形成されている。ソウル市の丘陵地は丘陵地の定義にも言及したように、平地との区分点を標高 40mとし、大部分の住宅地が標高 200m以下に分布している。それにソウル市の行政区域面積である 605 k m<sup>2</sup>のうち、31.9%である 193.1 k m<sup>2</sup>を占めている。都心内の高地帯と公園緑地の大部分の丘陵地が不良住宅地地域として開発され、それらの不良住宅地の再開発による高層アパート団地、一般住宅地、官公署など多様な開発現況が見られる。

(表 11) ソウル市丘陵地分布現況

ソウル市における丘陵地の分布現況(単位: m <sup>2</sup> )			
ソウル市行政区域面積	平地(40m未満)	丘陵地(40-200m)	山地(200m)
605.3(100%)	364.3(60.2%)	193.1(31.9%)	47.8(7.9%)

資料: 国土開発研究院、「首都圏地形地勢」、1993、再構成

<sup>16</sup> 丘陵地再開発アパートの代案的形態開発 ソウル市政開発研究院 1995



〈図1〉ソウル市丘陵地分布

ソウル市全体面積の内、標高40~200mの丘陵地が占める面積の比率は32% (193.4 k m<sup>2</sup>) である。丘陵地の分布を標高20m間隔で見ると40~80mに丘陵地全体面積の56.7%が集中して分布している。

〈表12〉丘陵地の標高別面積の比率

区分	標高(m)	実面積(km <sup>2</sup> )	ソウル市面積対比比率(%)	丘陵地面積対比比率(%)
山地	200以上	47.13	7.8	24.4
丘陵地	180-200	7.45	1.2	3.9
	160-180	8.72	1.4	4.5
	140-160	10.6	1.8	5.5
	120-140	13.63	2.3	7
	100-120	18.3	3	9.5
	80-100	25.2	4.2	13
	60-80	38.23	6.3	19.8
平地	40未満	364.76	60.2	188.5

資料：国土開発研究院、「首都圏地形地勢」、1993、再構成

丘陵地の棄損は傾斜度と密接な関連があると思われる。即ち、傾斜が急なところに開発が起こる場合、丘陵地の棄損の可能性が高い。

丘陵地のうち傾斜度 15° 以下の丘陵地が占める比率は 90%、20° 以下は 98% に達している、ソウルの丘陵地の傾斜度は大部分 15-20° 以下に分布していると言える。

〈表 13〉 ソウル市傾斜別面積の比率

傾斜度(°)	面積(km <sup>2</sup> )	構成比(%)
合計	605	100
平地	180.83	29.89
5° 未満	235.1	38.86
5-10	93.17	15.4
10-15	49.91	8.25
15-20	26.8	4.43
20-25	12.83	2.12
25-30	4.66	0.77
30-35	1.27	0.21
35-40	0.36	0.06
40-45	0.6	0.01

資料: 金ヨンギョン、「首都圏地形地勢」、国土開発研究院、1993、資料から分析

自治区別丘陵地と傾斜の現況は下記のようなものである。最も標高の平均値が高い自治区は江北区（カンブク区）で、傾斜の平均値が高い自治区は冠岳区（カンアク区）である。

〈表 14〉自治区別標高と傾斜

自治区	標高(m)			自治区	傾斜(°)	
	最小	最大	平均		最大	平均
江南区	10	298.9	39	江南区	65.8	4.7
江東区	10	120.3	28.9	江東区	65.3	2.7
江北区	30	752.6	156.2	江北区	74.2	12.6
江西区	7.9	120	17.6	江西区	62	2.2
冠岳区	20	590	134.9	冠岳区	78.3	12.8
廣津区	10.5	234.5	38.2	廣津区	81.6	4.7
九老区	10	135.4	28	九老区	63.4	4.2
衿川区	10	371.2	50.4	衿川区	69.6	5.7
蘆原区	20	555	86.2	蘆原区	71.5	8.7
道峰区	30	710	112.4	道峰区	72.1	8.4
東大門区	14.8	130	25.3	東大門区	58.2	2.1
銅雀区	10	170	47.9	銅雀区	56	7.2
麻浦区	0	100	19.7	麻浦区	56.2	2.6
西大門区	16.7	327.4	71	西大門区	66.9	10.4
瑞草区	10	490	74.1	瑞草区	73.5	9
城東区	10	170	24.2	城東区	65.5	3.4
城北区	20	675.4	104.7	城北区	70.7	9.9
松坡区	10	130	24.6	松坡区	60.1	1.1
陽川区	10	130	24.5	陽川区	61.8	3.5
永登浦区	10	50	17.5	永登浦区	55.2	0.6
龍山区	10.9	259.9	42.6	龍山区	61.6	3.8
恩平区	11	524.3	91.7	恩平区	73.9	11.7
鐘路区	20	700	148.4	鐘路区	71.2	12.7
中区	20	259.9	55.7	中区	66.4	5.9
中浪区	20	279.6	51.1	中浪区	81.7	6.6

それに丘陵地の比率が高い自治区は西大門区（ソデムン区）、冠岳区（カンアク区）、恩平区（ウンピョン区）、鐘路区（ジョンロ区）、城北区（ソンプク区）である。

〈表 15〉丘陵地の比率が高い上位の自治区

順位	区名	区別行政区区域面積 (km <sup>2</sup> )	丘陵地面積 (km <sup>2</sup> )	構成比(%)
1	西大門区	17.60	8.78	49.90
2	冠岳区	29.56	14.58	49.33
3	恩平区	29.70	13.69	46.10
4	鐘路区	23.92	10.12	42.29
5	城北区	24.55	10.33	49.09

資料：首都圏の地形 地勢 金ヨンギョン 国土開発研究院 1993

## (2) 丘陵住宅地に着目した理由

### 1) 丘陵地景観管理の必要性

ソウルでは丘陵地が多く、ソウルの真ん中に流れている漢江と調和され、都市景観資源の一つとして欠かせない存在である。その都市内の丘陵地は都市民がいつでも容易に接近できる自然公園として、その機能を果たし、散策、山登り、眺望、休憩、簡易運動など多様な役割が期待できる。そのため高度の人工性をもつ都市内部から市民が自然緑地を視覚的に容易に接近できるように、配慮しなければならないと思われる。もちろん人間だけではなく、水や植生の保存、野生動物の生息処の提供など重要な役割を果たしている。また丘陵地はランドマーク的役割も持っている。

## (3) 丘陵地住宅地について

### 1) 共同住宅の類型

共同住宅は建物の形や配列、敷地の造成方法により類型化が可能である。本研究では既往研究<sup>17)</sup>の共同住宅分類方式を受け入れ、共同住宅を類型化する。

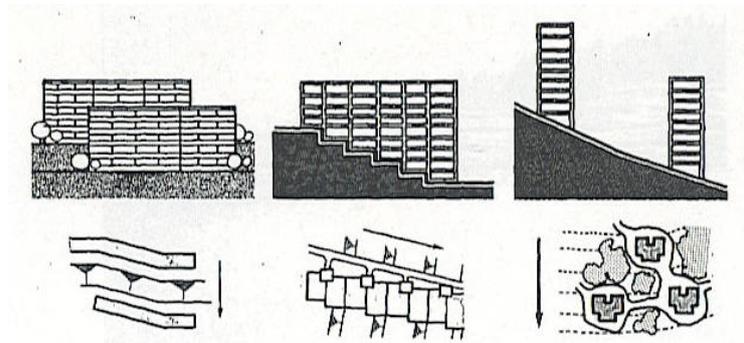
#### ①住居棟建築形式による分類

- i) 多世帯住宅：4階以下の延べ床面積が660㎡以下の共同住宅をいう。比較的低層の小規模共同住宅である。
- ii) 連立住宅：4階以下の延べ床面積が660㎡を超過する共同住宅のことで、多世帯住宅より住棟の規模が大きい。
- iii) テラスハウス：丘陵地地形に適切な住宅形態として、傾斜面に沿って階段状に後退して上下が重なる形式である。下層の住居の屋上を上層の住居のテラスにし、緑地空間を造成する事が出来る。
- iv) 低層共同住宅：5～6階の共同住宅のことをいう。
- v) 高層共同住宅：7階以上の共同住宅を高層共同住宅として区分し、1983年合同開発方式の導入で低層よりは高層に建設された。それに25～30階の超高層共同住宅が丘陵地に建設された。高層共同住宅は形によりタワー型と板状型に区分される。
  - ・板状型共同住宅：板状型共同住宅とは単位住棟が長方形で、平面形式が片廊下及び中廊下型の共同住宅を言う。
  - ・タワー型共同住宅：立面の幅が狭いため景観遮蔽は比較的少ない。平面形式をみると真中にコア部がありその周りに住戸を配置する形態である。タワー型は視覚的開放感を確保できるし自然地形に対応できるため、丘陵地で共同住宅を開発するとき代案的形態であると思

<sup>17)</sup> 丘陵地住居団地開発 韓国土地開発公社 1988、丘陵地再開発アパートの代案的形態開発 ソウル市政開発研究院 1995

われる。

- ・段差型共同住宅：丘陵地等高線に直交して配置できる方式で日照条件を考慮す時、東向き及び西向きの傾斜面に主に使用される住居形式である。

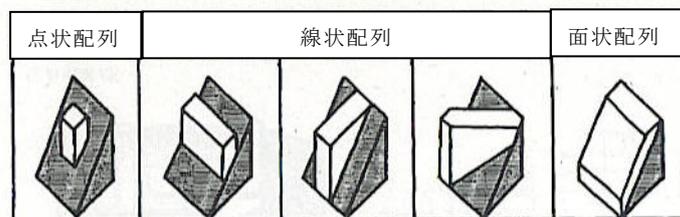


〈図2〉丘陵地での高層アパートの類型

## ②住居棟配列方式による分類

住居棟の配列方式は点状、線上、面上配列があり、配列方式により都市景観に及ぼす影響は違ってくると思われる。団地内の緑地造成と景観遮蔽の程度は配列方式に左右されるといえる。<sup>18</sup>

- i) 点状配列：一般的に高層・中層のタワー型共同住宅及び一戸建てを建設する時適用される方式で、個別の緑地確保が可能で住居棟の間に開かれた空間が形成される。
- ii) 線上配列：階数に関係なく住棟が一行に配列する方式で、等高線に水平に配置する場合と直交に配置する場合がある。丘陵地での共同住宅を開発するときは景観の遮蔽が大きい。
- iii) 面上配列：低層の住居地を計画する時に使用する方式で、単位住居を連続的に配置する方式である。



〈図3〉住居棟の配列形式

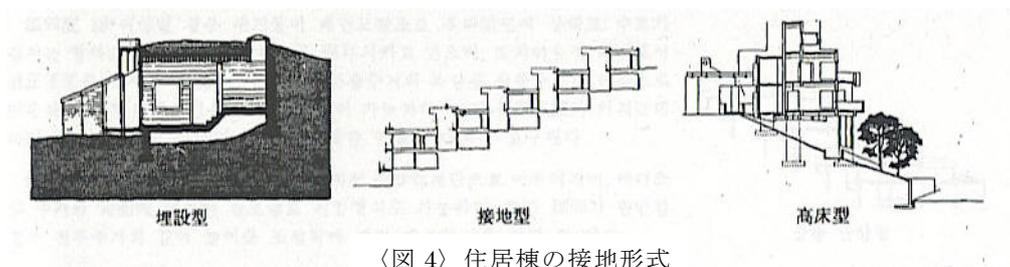
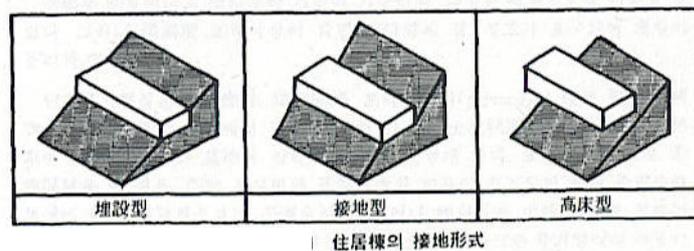
## ③住居棟の接地形式による分類

- i) 埋設型：建物の一部分が傾斜面に接する方式で建物の一部が地面の下に下がり地面に密着しているように見える。低層に開発する場合周囲の植栽を利用

<sup>18</sup> 丘陵地共同住宅設計の都市景観向上のための研究 李チャンイル 2000

して建物と調和させる効果がある。

- ii) 接地型：傾斜地を切・盛土して敷地を平地にし造成する方式で、丘陵地住居開発に最も普遍的に使われている形式である。しかし大規模に開発する場合、既存地形の棄損と切・盛土量が多い短所がある。
- iii) 高床型：地面から分離したデッキの上に住居棟を立地させる方式で住居棟が傾斜地に面する部分が少ないため地形の特性を保存するには適切な方式である。しかし施工及び技術的問題の解決が難解という短所がある。



## 2) 丘陵住宅地形成背景

不良住宅地は韓国の歴史的状況と密接に形成された。朝鮮戦争を起点に韓国は都市化が加速されソウルを中心に首都圏には人口が急増した。既存の住宅だけでは受容出来なかったため都心の国・共有地を無断に占有した集落が形成されたのである。頻繁な火災、集中豪雨時の集団浸水、交通、都市計画、衛生、都市美観など様々な都市問題を起した無許可集落を解決するため、ソウル市は都心から離れた周辺部に強制移住定着村を建て、撤去民を移住させた。またそれと共に定着村周辺には無数の無許可・不良住宅が建てられたのである。



### 3) 丘陵地の開発現況

ソウル市における丘陵地開発は朝鮮戦争以降、都市の貧民により無断占有され始めたのである。産業化が始められ農村人口の都市への移住が急速に増加した。したがって都心の高地帯や公園緑地のような丘陵地は段々不良住宅地に開発された。ソウルの丘陵地を開発現況により次のように分類できる。

#### ① 開発制限区域及び保存された地域

主要山がある市の境界部分は自然・国立公園として指定されているか、あるいは開発制限区域として指定されたため良好な自然緑地が保存されている。

#### ② 高級住宅として開発され良好な景観を保存している地域

周辺の良い景色を持っている地域は専用住居地域及び風致地区として指定され、高級住宅地を形成し良好な景観を維持している。しかしその地域は北漢山周辺の一部に過ぎない。

#### ③ 一般住宅地として開発され一戸建てが立地した地域

土地区画整理事業を通して丘陵地に造成された住居地は元々は一戸建てであったが、多世帯住宅の急速な増加により一般住宅地が浸透されている。

#### ④ 不良住宅地として残された地域

定着地造成移住事業により公園用地や林野として利用された丘陵地に不良住宅地が段々拡散され密集している。そのため住宅改良再開発事業は主に丘陵地で行われ、丘陵地の地形を棄損する結果をもたらしている。

#### ⑤ 住宅改良の再開発事業により高層アパートとして再開発された地域

丘陵地に位置した不良住宅地、連立住宅又は低層アパートは住宅改良再開発事業と再建築事業を通して大規模の高層アパート団地として開発され、丘陵地地形を棄損し、周辺地域の既存にある低層の住宅と不調和をもたらしている。

#### ⑥ 教育施設及び官公署などが立地した地域

比較的標高が低い丘陵地は大学、研究施設など教育施設と官公署が立地している。

ソウルの丘陵地はこのように、多様に利用されているが、良好な景観を維持している地域は一部に過ぎない。特に都市美観整備を目的とする住宅改良再開発事業はむしろ丘陵地の地形及び景観を棄損している実態である。

#### (4) 丘陵地アパート団地について

##### 1) 丘陵地アパート団地の形成背景

丘陵住宅地における共同住宅の開発は朝鮮戦争以降の急速な都市化現象により、1980年以降本格化された。1960年以降、経済的急成長により都市への人口移動は住宅難を進化させた。それにより開発可能な可用土地は不足し、住居地として不適切な丘陵地に不法で住居地が形成された。

ソウル市は1960年代から丘陵地での不法・不良住宅地の住居環境改善と都市整備の一環として様々な政策を行った。1960年代後半から実施した市民アパート<sup>19</sup>の建設事業は1969年起きた「ワウアパート事件」<sup>20</sup>で中断された。また1968年から始まった陽性化事業<sup>21</sup>は比較的住居環境の良好な丘陵地での不法住宅地の陽性化を通じて住民自力で住宅開発が実現できる機会を提供した。しかし改良の効果の微弱と無断占有者の合法的占有権を提供できない理由で活性化されなかった。その後、1973年制定された「住宅改良促進に関する臨時措置法及び都市再開発法」により丘陵地での不法・不良住宅地は合法化され再開発が推進された。すなわち、無断占有した住居地内の国・共有地を無償で譲渡してもらい、現占有者に売却して無断占有者に合法的な占有権と再開発住宅の合法性を認める措置であった。それにより丘陵地の無許可住居地は合法的建築行為が可能な地域になった。それに1979年以降全面的に撤去され、集団住宅のみ許容する事で、丘陵地に共同住宅が立地する事になった。また1983年新しい再開発方式である合同再開発方式の導入で丘陵地での共同住宅は地形的・立地的は考慮されず、経済性が強調された高層・高密に建設されたのである。<sup>22</sup>



<sup>19</sup> 低所得層のための小規模のアパート

<sup>20</sup> 1970年4月ソウル市麻浦区チャンジョン洞に位置したアパートが不実工事による崩壊した事件

<sup>21</sup> 不良・無許可建物を住民自力で改良する場合、合法建物として認める事業

<sup>22</sup> 丘陵地共同住宅設計の都市景観向上のための研究 李チャンイル 2000

〈表 16〉丘陵地不法・不良住居地に影響を与えた整備事業及び制度

区分	時期	内容	備考
市民共同住宅建立事業	1969～1972	無許可不良住宅の陽性化を通して住民自力開発誘導	ワウ不実アパート事件で中断
無許可不良住宅陽性化事業	1968～1974	丘陵地不法住宅の陽性化を通して住民自力開発誘導	
住宅改良再開発事業	1973年から施行	無断占有土地に対する合法的占有権付与	
合同再開発方式導入	1983年から施行	民間会社と住民が自立財政を確保し、再開発事業推進	丘陵地共同住宅の高層化を招く

丘陵地共同住宅設計の都市景観向上のための研究 李チャンイル 2000

## 2) 丘陵地アパート団地の分布

ソウル市では1985年以降、再開発による共同住宅の建設が急激に増加した。再開発事業の対象地域は江北地域と江西地域に位置した老朽・不良住宅地で、住居環境が劣悪な丘陵地での住居地域は再開発対象地域として指定され再開発が行われ、完了した地域も、まだ施工中の地域もある。江南地域の場合、計画的な都市設計により建設された地域で立地条件が不適切な丘陵地では最初から住宅を建設しなかった。そのため江南区や瑞草区のように区面積に対する丘陵地の占有率は高いが丘陵地での共同住宅は存在しないのである。一方城北区、江北区、冠岳区、西大門区、銅雀区など丘陵地での比率が高い地域の再開発による共同住宅の建設が活発に行われ、比較的丘陵地での共同住宅が多く分布している。

## 2-3 法制関連事項の考察

ここでは法制関連事項の考察を行う。まず景観に関連する法制から都市景観を造成する時に影響を与える法体系について考察する。それから景観監理に最も影響力を持っていると思われる都市計画法による用途地域と建築法による容積率・建ぺい率・高さの変遷について考察を行う。

### (1) 都市景観に関連する法制

#### 1) 景観関連法体系の概要

韓国の主要空間計画の体系をみると、国土建設総合計画法（1963年）<sup>23</sup>による国土計画、国土利用管理法（1972年）<sup>24</sup>による国土利用計画、都市計画法（1962年）<sup>25</sup>による都市計画、建築法（1962年）による建築計画がある。それに事業法に関しては、都市再開発事業、土地区画整理事業、宅地開発促進法、住宅建設促進法などがある。都市の街路景観と建築物など各々の物的要素に適用される個別法そして建築法、都市公園法、文化財保護法、環境影響評価法、道路法、河川法、屋外広告物管理法などがある。それらの法により、建築物の計画、公園及びオープンスペースの計画、文化財保全計画、事業施行による影響の予測、道路及び河川の整備計画、屋外広告物の整備計画などを通じ景観形成が行われる。<sup>26</sup>

景観関連法のうち丘陵地での再開発アパートに関連ある管理法はその管理内容や関連制度から都市計画法、建築法、環境影響評価法であると思われる。

<sup>23</sup> 2000年代に入り、国土基本法に変更

<sup>24</sup> 2000年代に入り、国土の計画及び利用に関する法律に変更

<sup>25</sup> 2000年代に入り、都市及び住居環境整備法に変更

<sup>26</sup> ソウル市都市景観監理方案研究（Ⅰ）ソウル市政開発研究院 1993

〈表 17〉韓国における景観関連法

管理法	景観監理内容	景観関連制度
都市計画法	地域・地区指定	風致地区・美観地区・高度地区・保存地区・都市設計地区・詳細計画区域
建築法	建築物規制	建ぺい率・容積率・建築物の高さ・建築線・敷地内の空地・敷地内の造景・文化財周辺の建築
文化財保護法	文化財の保全	文化財保護物及び保護区域指定
田老建造物群保護法	伝統地区の保存・監理	保存対象を伝統建造物として指定
屋外広告物管理法	屋外広告物の整備	屋外広告物の認・許可・公告物の整備
環境影響評価法	事業施行による影響を予測	環境影響評価対象事業の指定
都市公園法	公園及びオープンスペース計画	公園施設以外の施設、建築工作物の設置、形質変更などに関する占用許可、緑地の設置及び監理

京南開発研究院、都市景観整備基準設定に関する研究 1995

## 2) 都市計画法による景観管理

景観管理制度は土地利用計画法による地域・地区の指定と建築規制、計画及び設計、改善事業、許容行為の制限などが含まれ、各法により独立的に施行されている。

ソウル市の場合は都市計画法と都市公園法により土地利用計画が行われており、各種用途地域・地区のうちその指定目的で景観監理を含めているのは、都市計画法による風致地区、美観地区、都市設計地区、詳細設計地区、保全緑地地区と、都市公園法による都市自然公園、景観緑地などがある。

〈表 18〉景観監理のための用途地区の指定現況

対象	用途地域 地区、区域など	根拠法	内容	備考
都市地域	風致地区	都市計画法第18条	都市の自然風致を維持するため必要に応じて指定	自然風致
	美観地区	都市計画法第18条	都市美観を維持するため必要に応じて指定	都市美観
	都市設計地区	都市計画法施行令第16-1条	都市の機能及び美観の増進のため必要に応じ	都市美観
	詳細計画区域	都市計画法第20条	土地利用の合理化、都市の機能、美観及び環境の効率的維持管理	都市美観
	保全緑地地域	都市計画法施行令第15-4条	都市内で自然環境、景観、樹林及び緑地を保存する必要がある場合	景観
	都市自然公園	都市公園法第3条	自然景観地を保護し、市民の保険、休養及び情緒生活の向上に寄与することを目的として設置された公園	自然景観
	景観緑地	都市公園法第10条	都市の自然環境を保全、改善する事で都市景観を向上させるため設置する緑地	都市景観

ソウル市都市景観監理方案研究 (I) ソウル市政開発研究院 1993

#### ①美観地区

既存市街地の美観増進という目的のために指定される地区として、敷地面積の最小限度、敷地内の空き地などの敷地に関する規制と建築物の用途・高さ・規模・形など建築物に関して規制する制度である。現在は地域により1種~5種に細分されている。

#### ②風致地区

都市の自然風致を維持するために指定された地域で、まだ開発がされていない地域や自然環境が良好な都市の外郭部に主に指定されている。風致地区として指定された地区内では建築条例で定めている通り、建築物の用途、建ぺい率、高さ及び敷地内の造景、敷地面積の最小限度、敷地内空地などについて規制を行う。

#### ③都市設計制度

1980年に制定され、都市の機能及び美観の増進のために地区を指定し、規制内容は敷地に関する事項、敷地内の空き地に関する事項、建築物に関する事項、道路及び駐車場に関する事項、公共造景に関する事項、既存建築物に関する事項などが含まれる。市街地の公共用地の確保が容易で地域性の配慮が出来る。

#### ④詳細設計区域

1992年改正した都市計画法及び建築法により創設された制度で、土地利用の合理化、都市の機能・美観及び環境の効率的維持管理を目的と指定された。詳細計画や都市設計は両方都市計画の目標を具体化する地区次元の計画である。しかし詳細計画は機能・美観だけでなく土地利用の合理化、環境の効率的維持・監理を目的としたため、都市設計よりはもっと包括的目標を持っている。

しかし、それらの地域・地区は景観に関連した内容はある程度含まれているが、直接的に景観管理を目的として指定されたわけではないのでその運営において建築物についての定量的な基準を提示し、規制を主にした消極的な運営が行われている。

### 3) 建築法による景観監理

都市の人工的な景観は主に建築物群による集合的景観によって形成されるといえる。<sup>27</sup>それらの都市景観の基本要素になる各々の建築物は建築法及び建築条例などによって規制を受けるのである。建築物の密度、規模、形態及び敷地内の状況などに関する内容が含まれている。

#### ①建ぺい率及び容積率

建ぺい率と容積率は敷地内の密度を制限する規制として、ソウル市の場合、建ぺい率を住居地域は50~70%、工業地域は60%、緑地地域は20%以下に制限している。容積

---

<sup>27</sup> ソウル市都市景観監理方案研究（I）ソウル市政開発研究院 1993

率においては住居地域は100～700%、商業地域は900～1500%、工業地域は300～400%、緑地地域は80～400%にそれぞれ制限している。

## ②建物の高さ制限

建築物の高さ制限は景観規制の重要な手段として活用されるだけでなく日照、採光、通風などの生活環境を造成するにも重要な役割を果す。建築物の高さ制限の適用は都心では道路による斜線制限、住居地では敷地境界線による制限及び建物間の間隔による制限が適用される。また美観地区、高度地区など地区単位の高さ規制のために絶対高さ制限が適用される。

道路による斜線制度は道路の開放感を確保するため前面道路の幅により建築物の高さを制限する、相対的な高さ規制方法である。

敷地境界線による高さ制限というのは日照・採光・通風・防火などのため建物と隣の建物間で一定の距離を確保させる意図から建物の高さを敷地境界線までの距離により規制する。

隣棟間隔による高さ制限は一つの敷地で2棟以上の建物が建てられる時建物の高さと建物間の距離関係を規制したもので、一戸建て、共同住宅、寮に適用される。

絶対高さ制限は敷地内の建物の位置や敷地条件に関係なく、建物の絶対高さを規制する方法で、専用住居地域及び高度地区に適用される。

## ③その他の規制

その他敷地内の空き地、建築線の指定、敷地内の造景などがあげられる。

### 4) 環境影響評価法による景観監理

環境影響評価制度は環境保存に影響を及ぼす事業を樹立、施行する時、先に当該事業が環境に及ぼす影響を評価、検討して環境的に健全で、持続可能な開発が出来るようにし、快適な環境を維持・造成する事を目的とする。

環境影響評価制度は1977年、環境保全法の制定時事前協議の方式に導入され、1981年「環境影響評価書作成に関する規定」の制定で本格的に実施されてきた。

対象事業としては面積が30万 $\text{km}^2$ 以上の土地区画整理事業、敷地造成事業、宅地開発事業などの都市開発事業と、長さ4km以上の道路事業、面積25万 $\text{m}^2$ 以上のアパート開発事業などがある。環境影響評価対象事業として指定されると、核環境影響評価の分野及び項目について環境影響評価書を作成し、公聴会などを通じ住民意見を受け入れ、環境省長に協議を要請するように規制している。

1990年環境保全法が6個の個別法に拡大・改編され環境背先基本法と同施行令により住民参加性が導入された以降、現在は環境政策基本法にある環境影響評価の内容を分離し、「環境影響評価法」で施行されている。<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> ソウル市都市景観監理方案研究（I）ソウル市政開発研究院 1993

## (2) 山地・丘陵地に関連する法制<sup>29</sup>

### 1) 関連法規の体系

土地利用の観点から、山地・丘陵地は直・間接に関連ある法規は約 50 個以上があるが、ここでは山地・丘陵地に関連ある法規のうち住宅開発に関する法規を中心に整理することにする。

国土基本計画は国土全般に関する利用・開発・保存に関する事項を規制する基本法として、同法による国土計画はそれらの目標を達成するための基本的で総合的な計画である。また国土の計画及び利用に関する法律は国土計画の具体的な実行のための基礎法令として、同法による国土利用計画では全国土を機能別に 5 個の用途地域に区分・管理する。

ただ国土利用計画上都市地域では都市及び住居環境整理法の適用を受けているため、空間計画的側面から行為規制の体制は大きく都市地域と非都市地域に区分・監理する。山地・丘陵地はそれらの空間管理体制の下で山林法、農地法などの個別法制の適用を受けるのである。

山地・丘陵地を中心に関連法規を大きく保全と開発に区分すると、山地の保護・育成のため山林法、林業振興促進法などがあり、自然環境保存法、文化財保護法などは環境保全及び施設保護のため山地・丘陵地の開発を制限する法規である。農地法、草地法、農漁村整備法は山地・丘陵地の農業・農村的用途として活用を図る法規で、山地・丘陵地の都市的用途としての活用と関連ある法規は宅地開発、産業用地及び流通施設開発などである。

---

<sup>29</sup>韓国土地公社 1998 山地・丘陵地開発活性化のための制度改善研究



〈表 20〉 山地・丘陵地関連法規別主要計画

区分	法令別	関連計画	主要内容
国土全般	国土建設総合計画法	国土総合開発計画	国土全般に関する長期的開発の方向及び指針設定
	国土利用管理法	国土利用計画	国道総合開発計画の効率的推進と国土利用秩序を維持するために用途地域別国土利用を規制
都市	都市計画法	都市計画(都市基本計画—都市計画)	都市地域全般にかけての建設・整備・改良などのため長期的開発の方向及び土地利用規制、開発事業の執行
地域	首都圏整備計画法	首都圏整備計画	首都圏内の人口・産業の集中抑制及び適正配置のため圏域別規制及び長期計画の樹立
	地域均衡開発及び地方中小企業の育成に関する法律	広域開発計画	広域開発圏域の総合的発展のための土地利用、公共施設の配置などのための事業計画を含む
	濟州島開発特別法	濟州島総合開発計画	濟州島の生活環境及び観光与件造成のため総合的な中・長期計画
山地	山林法	山林計画	山林資源の造成、山林事業の合理化を図る
	林業振興促進法	林業振興計画	林業振興件域内の造林、林道施設など林業基盤施設の造成
市街地・住宅	都市再開発法	再開発基本計画	管轄区域内再開発の基本方向、再開発区域、事業計画などに関する事項
	住宅建設促進法	住宅建設総合計画	住宅建設、宅地需給など住宅政策方向及び支援事項についての長短期計画

注. 個別事業法による具体的な開発事業計画などは除く

山地・丘陵地開発活性化のための制度改善研究 韓国土地公社 1998

## ② 関連区画

山地・丘陵地開発の関連法令は一定の政策的目標を達成するための政策計画だけでなくそれを実現させるための圏域・地域・区域・地区など多様な区画を設定し土地利用行為を調節する。

〈表 21〉 山地・丘陵地関連法規別主要区画

区分	根拠法例及び区画などの種類
国土全般	○国土利用管理法 ・用途地域：都市地域、準都市地域(集落地区、産業促進地区、運動・休養地区、集団墓地地区、施設用地地区) 準農林地区、農林地区、自然環境保全地区(水産資源保全地区) ・土地取引許可区域及び申告区域
地域	○首都圏整備計画法：過密抑制圏域、成長監理区域、自然保存圏域 ○地域均衡開発及び地方中小企業育成に関する法律：広域開発圏域、開発促進地区、複合団地 ○濟州島開発特別法：地域(絶対保全、相対保全)、特別監理地区
都市	○都市計画法 ・地域：住居(専用・一般・準)、商業(中心・一般・近隣・流通)、工業(専用・一般・準)、緑地(保全・生産・自然) ・地区：風致、美観(第1種～第5種)、高度(最低・最高)、防火、保存、施設保護、都市設計、アパート、防災、 慰楽、自然集落 ・区域：開発制限、市街化調整、特定施設制限、詳細計画、広域計画、都市開発予定 ・都市計画事業区域(住宅地造成事業、工業用地造成事業、市街地造成事業) ○都市公園法：公園(子供、近隣、自然、体育、墓地)、緑地(緩衝、景観) ○都市再開発法：再開発区域
住宅	○土地区画整理事業法：土地区画整理事業地区 ○宅地開発促進法：宅地開発予定地区 ○住宅建設促進法：住宅団地(敷地造成事業) ○都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法：住居環境改善地区 ○建築法：災害区域、災害危険区域

山地・丘陵地開発活性化のための制度改善研究 韓国土地公社 1998

### ③ 関連事業

一般的に関連法令による各種計画は具体的に実現するための手段として土地利用規制を伴う特定の区画だけでなく、特定の土地利用行為である事業と連携されている。

〈表 22〉 山地・丘陵地関連法規別主要事業

区分	根拠法令及び事業の種類
都市・住宅	○都市計画法：市街化造成事業、住宅地造成事業、都市開発予定区域造成事業、都市計画施設設置事業、土地形質変更事業 ○都市再開発法：再開発事業(都心、住宅) ○土地区画整理事業法：土地区画整理事業 ○宅地開発促進法：宅地開発事業 ○住宅建設促進法：住宅建設事業、敷地造成事業、アパート地区開発事業 ○都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法：住居環境改善事業 ○産業立地及び開発に関する法律：産業団地内住宅造成事業

山地・丘陵地開発活性化のための制度改善研究 韓国土地公社 1998

### (3) 都市計画規制の変遷

(表 23) 都市計画体系



①と②は2004年、地区単位計画に統合される

#### 1) 用途地域制

##### ① 用途地域

用途地域というのは土地の利用及び建築物の用途・建ぺい率・容積率・高さなどを制限することで土地を経済的・効率的に利用し、公共福利の増進を図るため、都市管理計画として決定する地域をいう。<sup>30</sup>

##### ② 用途地区

用途地区というのは土地の利用及び建築物の用途・建ぺい率・容積率・高さなどに関する用途地域の制限を強化あるいは緩和して適用する事で、用途地域の機能を増進させ、美観・兼官・安全などを図るため都市管理計画として決定する地域をいう。<sup>31</sup>

##### ③ 用途区域

用途区域というのは土地の利用及び建築物の用途・建ぺい率・容積率・高さなどに関する用途地域及び用途地区の制限を強化あるいは緩和して定め、市街地の無秩序な拡散防止、計画的で段階的な土地利用を図る、土地利用の総合的造成・監理などのため都市管理計画として決定する地域をいう。<sup>32</sup>

##### ④ 法律上用途地域の変遷

韓国における用途地域・地区は 1934 年制定された朝鮮市街地計画令で住居・商業・工業の 3 つの地域と風致、美観、防火、風紀 4 つの地区が法制化されたのがその始まりである。それらの用途地域・地区は時代の変遷によりその種類、指定目的及び機能などの変化を重ね、2000 年現在は用途地域・地区の細分化まで含め、16 個の用途地域、25 個の用途地区、2 個の区域を都市計画として決定できるようになった。

都市計画の発達期であった 1970 年代の用途地域制は住居・準住居・住居専用地域、商業地域、工業・専用工業・準工業地域、生産力地・自然緑地地域と 9 個の地域に構成された用途地域体系で実施された。

1980 年代に入って、用途地域の細分化など用途地域の再成立に関する必要性が出始め

<sup>30</sup> 法第 2 条第 15 号

<sup>31</sup> 法第 2 条第 16 号

<sup>32</sup> 法第 2 条第 17 号

た。特に従来の一つしかなかった商業系の地域だけでは多様化しつつある都市活動に合わせた役割を果すのに混乱があると判断し、9個の用途地域を12個の地域に細分化して実施するようになった。従って商業地域を中心商業・一般商業・近隣商業地域として細分化し、緑地地域に保存緑地地域を追加した。商業地域の特性による用途地域の細分して指定と、都市の自然環境・景観・山林及び緑地空間の保存で、従来より強力な用途地域が整えられたのである。

1990年代に入っては地域特性により用途地域をより細分化し、土地を効率的に利用する必要性があった。それで1992年7月の都市計画法施行令の改正時に、一般住居地域を第1～3種一般住居地域として細分し制定できるようにし、また商業地域は都市の流通機能の増進のため、流通商業地域を追加し細分指定できるようにした。

2000年7月都市計画法施行令の改正時、専用住居地域を4階以下の低層一戸建て中心の第1種専用住居地域と、15階以下の中層共同住宅中心の第2種専用住居地域にさいぶん・指定し、地域の特性により良好な住居環境を造成するようにした。

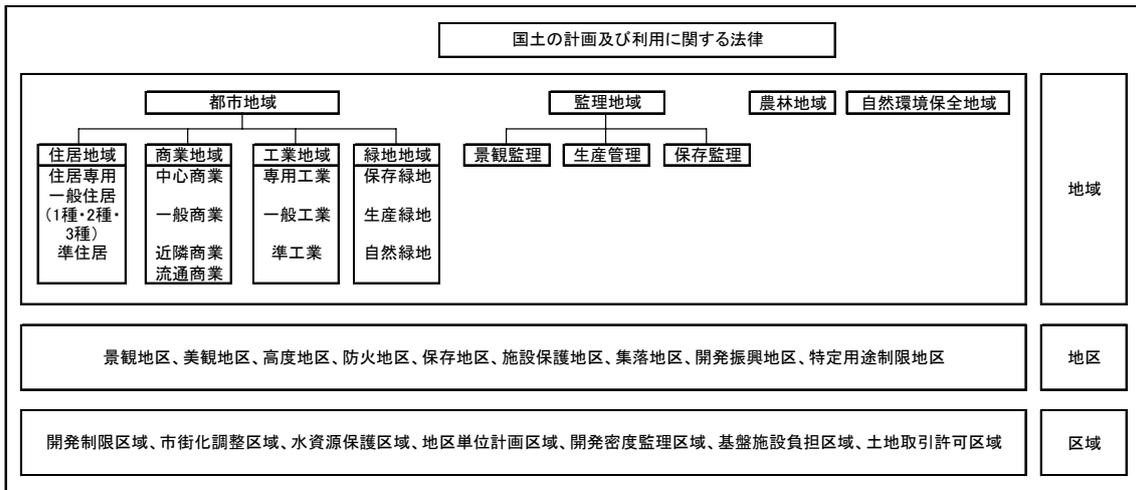
〈表 24〉 法律上用途地域の変遷

区分		朝鮮市街地 計画令 (1934.6.20)	都市計画法 制定 (1962.1.20)	同法施行令 制定 (1962.4.8)***	都市計画法 改定 (1963.4.11)	都市計画法 改定 (1971.1.19)	同法施行令 改定 (1971.7.22)
用途 地域	住居地域	住居地域	住居地域	住居専用地域 準住居地域	住居地域	住居地域	住居専用地域 準住居地域
	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	商業地域
	工業地域	工業地域	工業地域	工業専用地域 準工業地域	工業地域	工業地域	工業専用地域 準工業地域
	緑地地域	緑地地域**	緑地地域	緑地地域	緑地地域	緑地地域	生産緑地地域 自然緑地地域
	その他	混合地域**	混合地域廃止		混合地域	混合地域廃止	
備考		** 朝鮮市街地計画令 制定当時にはなかつ たが、1941年改定の 際追加		*** 建設部長官は24 条第1項の規定によ り特に必要だと認定 された時には区分指 定できる。		全面仮定	

〈表 25〉 法律上用途地域の変遷（続き）

区分		同法施行令 改定 (1973.8.21)	同法施行令 改定 (1976.1.28)	同法施行令 改定 (1988.2.16)	同法施行令 改定 (1992.7.1)	同法施行令 全面改定 (2000.1.28)	同法施行令 改定 (2000.7.1)
用途 地域	住居地域	住居専用地域 住居地域 準住居地域	住居専用地域 住居地域 準住居地域	住居専用地域 一般住居地域 準住居地域	住居専用地域 一般住居地域 一種一般住居地域 二種一般住居地域 三種一般住居地域 準住居地域	住居地域	住居専用地域 一種専用住居地域 二種専用住居地域 一般住居地域 一種一般住居地域 二種一般住居地域 三種一般住居地域 準住居地域
	商業地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域 一般商業地域 中心商業地域	近隣商業地域 一般商業地域 中心商業地域 流通商業地域	商業地域	近隣商業地域 一般商業地域 中心商業地域 流通商業地域
	工業地域	専用工業地域 工業地域 準工業地域	専用工業地域 工業地域 準工業地域	専用工業地域 一般工業地域 準工業地域	専用工業地域 一般工業地域 準工業地域	工業地域	専用工業地域 一般工業地域 準工業地域
	緑地地域	緑地地域	生産緑地地域 自然緑地地域	自然緑地地域 生産緑地地域 保全緑地地域	自然緑地地域 生産緑地地域 保全緑地地域	緑地地域	自然緑地地域 生産緑地地域 保全緑地地域
備考				商業地域と細 分化	一般住居地域の 1～3種細分化 流通商業地域新 設		専用住居地域の 1～2種細分化

〈表 26〉 国土の計画及び利用に関する法律上の用途地域体系



### ⑤用途地域の沿革

ソウル市の用途地域は朝鮮市街地計画例により 1939 年 9 月 18 日初めて住居地域 92,131,999 m<sup>2</sup>、商業地域が 5,991,350 m<sup>2</sup>、未指定地域 30,573,608 m<sup>2</sup>が指定された。用途地域は実際に体系的な管理が行われ始めたのは 1966 年 4 月 29 日に都市計画くいきの全地域に関して用途地域を指定してからである。

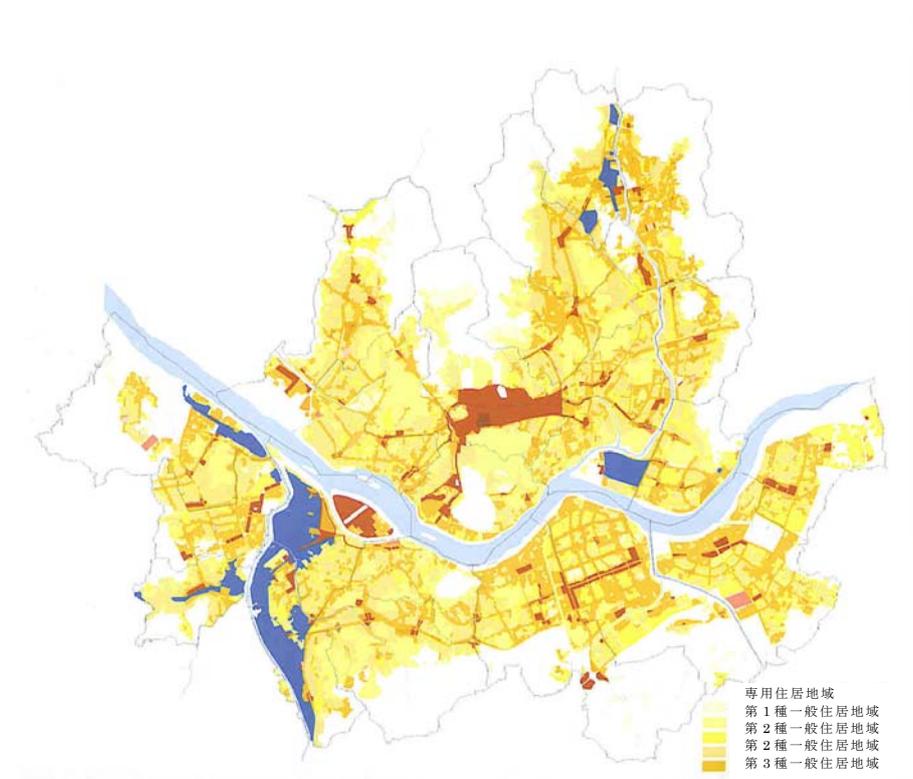
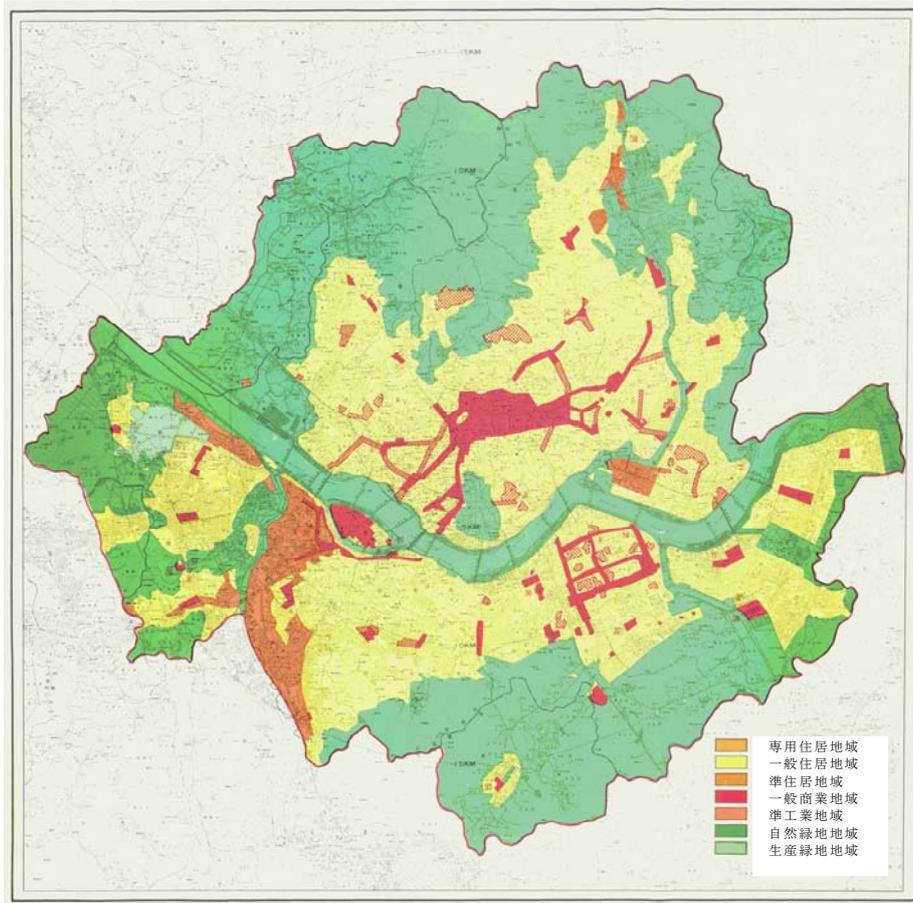
1971年には住居地域の細分化による専用住居地域は施設され 1973年2月28日 1,040,612 m<sup>2</sup>が指定された。

1980年代には 200 万との建設により宅地開発事業が活発に行われたため、緑地地域が減少され、1989 年末には自然緑地地域が 351,700,385 m<sup>2</sup>、生産緑地地域 4,771,530 m<sup>2</sup>が指定された。

1990 年代には都市計画区域が分離・変更される事により、都市計画区域の面積が 80 年代の 708,387,000 m<sup>2</sup>から 665,984,000 m<sup>2</sup>に減少された。そのうち一般住居地域が 289,501,321 m<sup>2</sup>、準住居地域が 3,862,253 m<sup>2</sup>、専用住居地域 5,001,159 m<sup>2</sup>、商業地域 21,484,930 m<sup>2</sup>、準工業地域が 29,084,183 m<sup>2</sup>、自然緑地地域が 312,424,824 m<sup>2</sup>、生産緑地地域 4,625,330 m<sup>2</sup>が指定された。

1996 年からは都市設計及び詳細計画樹立を通し、一般住居地域が一般・近隣商業地域あるいは準住居地域として上向きされた。その反面、緑地地域は宅地開発事業により自然緑地地域が減少されつつある。

2000 年 12 月現在、都市計画区域 605,958,000 m<sup>2</sup>のうち、住居地域は総 300,969,732 m<sup>2</sup>で、その中専用住居地域は 4,165,852 m<sup>2</sup>、一般住居地域 287,016,399 m<sup>2</sup>・第 1 種一般住居地域 1,388,482 m<sup>2</sup>・第 2 種一般住居地域 33,908 m<sup>2</sup>・第 3 種一般住居地域 459,270 m<sup>2</sup>、準住居地域 7,905,821 m<sup>2</sup>である。



〈図5〉用途地域指定現況 1982年（上）・2007年（下）

〈表 27〉 年度別用途地域の変遷現況

年度	総面積	住居地域			商業地域			準工業地域	緑地地域		
		一般住居	準住居	専用住居	一般商業	近隣商業	流通商業		自然緑地	生産緑地	保全緑地
1939	135,355,032 <sup>主1)</sup>	82,131,999			5,991,350			工業地域 6,658,075			
1966	713,240,000	339,211,300			5,376,000			工業地域 67,559,500	271,423,200		
1970	720,876,000	364,088,955			15,335,254			66,293,291	275,158,500		
1980	720,876,000	273,065,517	3,068,585	5,224,886	19,339,187			30,982,413	379,859,412	9,336,000	
1990	708,387,000	298,884,463	3,852,358	5,224,886	21,633,973			29,084,183	350,081,807	4,625,330	
1992	665,984,000	292,191,396	4,051,640	5,001,159	214,75333			29,076,533	310,507,707	3,680,235	
1994	665,984,000	292,652,890	4,077,522	5,343,111	21,503,274			29,076,533	309,750,533	3,580,137	
1996	605,958,000	288,649,581	6729351	4,844,151	21,501,355	402,091	936,119	29,001,833	249,700,796	3,553,469	72,300
		一種 466,781									
1998	605,958,000	287,615,790	7,295,767	4,169,818	21,859,054	534,079	936,119	28,912,832	249,656,362	3,553,469	72,300
		一種 1,322,4687									
		二種 29,942									
2000	605,958,000	287,016,399	7,905,321	4,165,852	21,802,314	600,729	936,119	28,277,424	249,745,913	3,553,469	72,300
		一種 1,388,482									
		二種 33,908									
		三種 459,270									

主：1) 未指定地域：30,573,608 含む

一種：第一種一般住居地域、二種：第二種一般住居地域、三種：第三種一般住居地域

年代別用途地域の変遷を見ると、住居地域は 80 年代から横ばいに近いが、少しずつ増えているのに対し、緑地地域は 1980 年を基点に減り始め、200 万と建設政策が発表された 80 年代後半からは減少量が大きくなっている。

#### ⑥ 緑地地域

ソウル市の緑地地域は 1952 年 3 月 25 日最初に指定された。その後、1976 年 1 月 28 日都市計画法施行令が改正され、緑地地域を自然緑地地域及び生産力地地域に、1988 年 2 月都市計画法の施行令が改正され、自然緑地地域・生産力地地域・保存緑地地域に指定された。1996 年 6 月 3 日からは緑地地域を自然緑地地域・生産緑地地域・保存緑地地域に指定された。

2000 年 12 月末現在の緑地面積は総 253,371,682 m<sup>2</sup>で都市計画区域の 41.8%を占めているが、多くの部分が開発制限区域及び都市計画施設用地と重ね指定されているため、実際に開発可能な自然緑地地域は殆ど無くなり、大部分が小規模の緑地地域が残されている。

〈表 28〉 緑地指定現況

年度	都市計画区域	計	自然緑地地域	生産緑地地域	保全緑地地域	備考
1939	135,355,032					
1952	135,644,194	5,904,000 (4.35)	5,904,000 (4.35)			
1970	720,376,000	271,191,000 (37.62)	271,191,000 (37.62)			
1980	720,876,000	339,195,412 (53.99)	379,359,412 (52.69)	9,336,000 (1.30)		
1985	708,387,000	365,031,827 (50.64)	359,326,627 (49.42)	5,205,200 (0.72)		
1990	708,387,000	354,716,817 (50.07)	350,091,437 (49.42)	4,625,330 (0.65)		
1992	665,984,000	314,187,942 (47.18)	310,507,707 (46.62)	3,680,235 (0.55)		
1994	665,984,000	313,330,670 (47.05)	309,750,533 (46.51)	3,580,137 (0.54)		
1996	605,958,000	253,254,265 (41.79)	249,700,796 (41.21)	3,553,469 (0.59)		
1998	605,953,000	253,232,131 (41.80)	249,656,362 (41.20)	3,553,469 (0.59)	72,300 (0.01)	
2000	605,953,000	253,371,632 (41.31)	249,745,913 (41.21)	3,553,469 (0.59)	72,300 (0.01)	

\*主：(%) 全体都市計画区域から各用途地域の比率



## (2) 高さ規制

2000年以前までは都市計画法による詳細種の区分はなく、1990年代に入ってから  
の条例による種区分で、第1種一般住居地域は4階以下、第2種一般住居地域は10階以  
下、第3種一般住居地域は制限なしに規制されていた。2001年からは都市計画法によ  
る種細分が行われ、2002年からは高度の計画及び利用に関する法律による主細分化が  
行われた。

その変遷は次のようである。

〈表 29〉一般住居地域の階数制限規制の変遷<sup>33</sup>

～2000	都市計画法	ソウル市建築条例
	一般住居地域の詳細種区分なし	1種:4階以下 2種:10階以下(共同住宅) 3種:制限なし
2001年	都市計画法	ソウル市都市計画条例
	1種:4階以下 2種:15階以下 3種:制限なし	1種:4階以下 2種:12階以下、7階以下 3種:制限なし
2002年～ 2005年	国土の計画及び利用に関する法律	ソウル市都市計画条例
	1種:4階以下 2種:15階以下 3種:制限なし	1種:4階以下 2種:12階以下、7階以下 3種:制限なし
2006年	国土の計画及び利用に関する法律	ソウル市都市計画条例
	1種:4階以下 2種:15階以下 3種:制限なし	1種:4階以下 2種:15階以下、7階以下 (整備区域:平均階数16階以下) 3種:制限なし

一般住居地域の高さについての制限は、2000年以前までは都市計画法による種細分  
の区分はなく、1990年代に入ってから条例による種区分で、第1種一般住居地域は  
4階以下、第2種一般住居地域は10階以下、第3種一般住居地域は制限なしに規制さ  
れていた。

## (3) 容積率の規制

容積率に関する規制は、2000年以前までは建築法で規制した基準により建築条例と  
して定めなければならなかったが、2000年1月の都市計画法の前面改正により都市計  
画条例で用途地域別容積率を定めている。その変遷内容は次のようである。

<sup>33</sup>金ソウン 2006 共同住宅平均階数規制方式適用時許容高さ範囲設定に関する研究

〈表 30〉 建築法及び都市計画法上の容積率の変遷

建築法及び都市計画法上の容積率の変遷

地域	70年	72年	73年	76年	78年	79年	86年	88年	91年	95年	2000年
住居地域	400								700		700
住居専用		100	80	80	100	50-100				100	
第1種専用											50-100
第2種専用											100-150
一般住居		500	300	300	300 200(APT)	300 200(APT)	400	200-400		400	300
第1種一般											100-200
第2種一般											150-250
第3種一般											200-300
準住居		500	500	500	500	500	700	300-700		700	200-700

ソウル都市計画沿革2001 ソウル市 p681

住居地域は住居専用地域と一般住居地域、準住居地域に分けられる。80年代から90年代の建築法による容積率の変遷をみると、

住居専用地域は1980年は80%であったのが1986年に100%に緩和され、88年は50~100%に、95年以降は100%と規制されている。

一般住居地域は80年は300%<sup>34</sup>だったのが86年400%まで緩和され、88年には200~400%に、95年から2000年前まで400%と規制された。

準住居地域は80年の500%から86年に700%に緩和され、88年には300~700%、95年以降は700%と規制されている。

建築条例及び都市計画条例上の容積率の変遷をみると、83年の改正により専用住居地域は江北地域は70%に江南地域は80%と規制されていた。それが90年代に5回改正され地域の区分<sup>35</sup>なしに80%から100%と規制された。一般住居地域は同じく、83年の建築条例の改正により江北は250%、江南は300%と規制され、91年まで3回の改正により300%と規制された。また93年の改正で一般住居地域を1種・2種3種と細分し200%、300%、400%と夫々規制され、それは90年代末まで変わらない。

〈表 31〉 建築条例及び都市計画条例上の容積率の変遷

建築条例及び都市計画条例上の容積率の変遷

区分			83.5.4改正	90.6.15改正	90.11.9改正	91.1.18改正	93.4.10改正	98.4.30改正	2000.7.16制定	
住居地域	用途地域		地域	江北:70 江南:80	80	80	80	100	100	
	第1種	第2種	江北地域							
一般住居地域	第1種	第1種	江北:250	300	300	300	200	200	150	
		第2種	江南:300						300	200
		第3種								400
準住居地域		江北地域	450	500	500	500	600	600	400	
		江南地域	500							

ソウル都市計画沿革2001 ソウル市 p682

#### (4) 建ぺい率規制

建ぺい率に関する規制は、2000年以前までは建築法で規制した基準により建築条例として定めなければならなかったが、2000年1月の都市計画法の前面改正により都市計画条例で用途地域別建蔽率を定めている。その変遷内容は次のようである。

<sup>34</sup> アパートは200%

<sup>35</sup> 江北・江南

〈表 32〉 建築法及び都市計画法上の建ぺい率の変遷

地域	71年	75年	76年	77年	91年	95年	2000年
住居地域	60				90	90	70
住居専用	50	50	40～50	40～50		50	
第1種専用							50
第2種専用							50
一般住居		60	50～60	50～60		60	
第1種一般							60
第2種一般							60
第3種一般							50
準住居	60	70	60～70	60～70		70	70

ソウル都市計画沿革2001 ソウル市 p679

建築法及び都市計画法の建ぺい率の変遷をみると、1980年代は専用住居地域が40～50%、90年代は50%に規制された。一般住居地域は80年代には50～60%に、90年代には60%に規制され、準住居地域は80年代には60～70%、90年代には70%と規制された。

〈表 33〉 建築条例及び都市計画条例上の建ぺい率の変遷

細分	87.2.12公告第89号)	89.4.12 (公告第336号)	90.7.7 (公告第410号)	93.4.10 (建築条例)	98.4.30 (建築条例)	00.7.15 (都市計画条例)
住居地域						
専用住居	—	40 改築・再築時60%以下として既存建ぺい率以下	—	50	50	
第1種専用住居						50
第2種専用住居						40
一般住居	—	50 改築・再築時60%以下として既存建ぺい率以下	50 住居用建築物60%以下、改築・再築時60%以下として既存建ぺい率以下	60	60	
第1種一般住居						60
第2種一般住居						60
第3種一般住居						50
準住居		60 改築・再築時70%以下として既存建ぺい率以下	60 改築・再築時70%以下として既存建ぺい率以下	60	60	60

ソウル都市計画沿革2001 ソウル市 p680

## 2-4 整備事業の変遷

### (1) 整備事業の変遷

韓国最初の都市計画法は 1934 年朝鮮総督部政令第 18 号に公布された「朝鮮市街地計画令」である。<sup>36</sup>それは日本の国益と侵略戦争に寄与するための制度で日本の市街地建築物と都市計画法が混合したもので 1950 年末まで開放以降 17 年間施行された。

以降 1960 年代は都市の経済的貧困、住宅・交通問題。基盤施設未備など過密化による都市問題に対応するため 1962 年朝鮮市街地計画令から、都市計画法と建築法を分離・制定して都市計画法<sup>37</sup>が制定された。

1966 年は土地区画整理事業法が都市計画法から分離され制定された。産業化・都市化が本格化することで新しい都市計画行政が要請され、都市の無秩序な拡大を制限が必要とされた。従って 1971 年都市計画法を全面改正したのである。主な内容は地域・地区制を補完し開発制限区域などの地区制を新設して、都市計画施設を追加及び細分化した。それに不良地区の改良の概念を再開発事業に転換して事業施行の手続きを規制する。また 1972 年では庶民住宅問題の解決のため住宅建設促進法、1973 年では産業基地開発促進法が制定され都市開発において公共の積極的な参加が拡大される契機を作った。1976 年では都市再開発法が都市計画法から分離・制定することで都心部の老朽化を防止し、外郭地帯の無許可不良住宅を整備する制度的措置がつくられた。

1978 年では全国土の合理的な使用のため国土利用管理法が制定された。

1980 年では宅地の大量供給のため「宅地開発促進法」が制定され、住宅難を根本的に解消するため「住宅建設促進法」を制定した。

1992 年には都市計画法改正を通じて広域計画と詳細計画制度の導入が行われた。

1999 年 12 月には都市計画法を大幅改正すると同時に都市開発法、開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法を断行した。

2000 年に入ってもう一度都市計画法が大幅改正され、建ぺい率・容積率・用途地域別許容用途など建築法に存在していた土地の合理的な使用と関連した内容が移転される事で都市計画法と建築法の体制の枠が整えられたのである。それと併せて、都市計画法上都市開発事業と関連した土地区域整理事業法を統合して都市開発法を制定した。

都市計画法と国土利用管理法は 2003 年を機に国土の計画及び利用に関する法律として統合された。都市地域と非都市地域を一緒に扱い、国土の計画的・体系的な利用を通じ乱開発を防止し環境にやさしい国土の利用体系を図るのにその目的がある。

<sup>36</sup> 大韓国土・都市計画学会「都市計画論」2003

<sup>37</sup> 法律第 983 号、1962 年 1 月 20 日

(表 34) 整備事業の法制の変遷

区分	法令	背景・内容
1934年	朝鮮市街地計画令	
1962年	都市計画法 建築法	法律第983号、1962年1月20日
1966年	土地区画整理事業法	
1971年	都市計画法の全面改正	・産業化・都市化が本格化することで新しい都市計画行政が要求され、都市の無秩序な拡大の制限が必要 ・地域・地区製を完備、開発制限区域などを新設し都市計画施設を追加及び細分化 ・不良地区の概念を再開発事業に転換し事業施行の手続きを規制
1972年	住宅建設促進法	庶民住宅問題の解決
1973年	産業基地開発促進法	都市開発において公共の積極的な参加が拡大される契機
1976年	都市再開発法	都心部の老朽化を防止 外郭地帯の無許可不良住宅を整備する制度的な措置
1978年	国土利用管理法	全国土の合理的な使用
1977年	住宅建設促進法の改正	住宅難の根本的な解決
1980年	宅地開発促進法	宅地の大量供給
1992年	都市計画法改正	広域計画と詳細計画の導入
1999年	都市計画法の改正 都市開発法 開発制限区域の指定及び監理に関する特別措置法	
2000年	都市計画法の改正	建築法に存在していた建ぺい率、容積率、用途地域別許容用途などの土地の合理的使用に関連した内容の移転
2003年	国土の計画及び利用に関する法律	都市計画法と国土利用管理法が統合 都市地域と非都市地域を共に扱う 国土の計画・体系的な利用を通じ乱開発の防止・環境にやさしい国土利用の体系を図る

## (2) 不良地区の再開発の変遷

不良地区の再開発の変遷はみると、1962年1月制定した都市計画法及び同法施行令<sup>38</sup>で“不良地区の再開発事業を促進するため再開発地区を指定できる”という条文を新設し、韓国における都市計画法制に再開発という用語が始めて登場した。<sup>39</sup>

1971年1月19日に都市計画法を前門改正する時都市再開発に関する具体的な手続きが規制された。

1973年3月5日に住宅改良促進に関する臨時措置法<sup>40</sup>が制定され法制定を通して住宅再開発事業を推進する事が出来た。

1976年12月31日に都市計画法が再開発関連規制を別当に独立され都市再開発法を制定した。

<sup>38</sup> 大統領令第2106号、1965年4.20

<sup>39</sup> ソウル都市計画物語 ソンジョンモク 2007 ハンウル出版

<sup>40</sup> 1981年12.31実効

1980年には宅地供給の必要性により宅地開発促進法が制定された。

1989年住宅建設促進法の一部を改正し再建築組合が住宅組合の一種として扱われ、従って既存では集合建物の監理及び保存に関する法に根拠を置いて施行された再建築事業が住宅建設促進法にその根拠を置いて施行された。

1982年12月31日に都市再開発法が改正され、1983年に合同再開発方式を導入したのである。

1989年4月1日には都市再開発法を補完するための目的として都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法が制定された。それは1999年まで適用する限時法として制定されたがその効力を2004年12月31日までに延長して2002年12月30日に制定した都市及び住居環境整備法により廃止された。

反面都市再開発法は限時法である都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法に根拠をおいた住居環境改善事業と住宅建設促進法の再建築事業を含み統合・廃止され、都市及び住居環境整備法という単一法が2003年7月から施行された。<sup>41</sup>

〈表 35〉 不良地区の再開発の変遷

区分	法令・事業方式	背景・内容
1962年	都市計画法及び施行令	不良地区の再開発事業を促進するため再開発地区を指定できるという条文を設置
1971年	都市計画法の改正	都市再開発に関する具体的な手続きの規制
1973年	住宅改良促進に関する臨時措置法	法制を通じた住宅再開発事業の推進
1976年	都市再開発法	
1980年	宅地開発促進法	宅地供給の必要性
1982年	都市再開発法の改正	
1983年	合同再開発方式を導入	
1989年	住宅建設促進法の改正	再建築事業が集合建物の管理及び保存に関する法から住宅建設促進法に根拠法の移動
	都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法	都市再開発法の補完
2003年	都市及び住居環境整備法	都市再開発法は、住居環境改善事業と再建築事業を含み、統合・廃止

<sup>41</sup> ソウル市住宅再開発整備事業の問題点と改善に関する研究 吳ヨンベ 2007. 8

〈表 36〉 老朽不良住宅整備政策の変遷過程

老朽不良住宅整備政策の変遷過程

事業方式	撤去整備・集団移住(1955～1972)	陽性化、現地改良 全面撤去又は改築、 借款委託再開発 (1973～1983)	都市整備			
			合同再開発事業 (1983～)	再建築事業 (1987～)	住居環境改善事業 (1989～)	都市又は住居環境 整備事業(2001～)
開発政策	都心撤去民を郊外へ移住・定着地へ移住	住宅又は住居地を改良・撤去	全面撤去後、アパート建設	全面撤去後、アパート建設	共同住宅建設・現地改良方式	再開発、再建築、住居環境改善事業統合管理
政策導入背景	清溪川覆蓋、災害頻発、ソウル市道路建設	市民アパート建設失敗、光州大団地建設失敗	オリンピック開催、民間建設事業者の海外から撤収	合同再開発影響で老朽アパート再建築要求増大	無許可バラックの集落の陽性化	都市整備の統合整備が必要
政策目標	近代的都市構造改編、都市計画上抵触、住宅撤去災害予防	既存住宅在庫管理、高地帯録地確保、無断占有国有地開発	都市美観改善、不良住宅撤去、土地利用向上	老朽住宅撤去、土地利用向上、住宅供給拡大	零細民の住居安定	都市整備の都市計画的アプローチと管理
方式の動因	ソウル市財政国公有地払下代金	国公有地払下代金 住民負担	国公有地払下から得る開発利益発生 民間建設事業者の不動産資金	住民と民間業者による民間事業として推進	地方財政投入 国公有地無上譲与	1, 2, 3種として区分
都市・住宅政策との関係	都市基盤施設拡充、災害予防地域住宅の撤去	都市基盤施設拡充大規模住宅団地建設による住宅政策上の均衡確保	オリンピック開催による都市機能の再編 都市の拡散を対応した都市内住居施設確保	老朽共同住宅の増加に対応した対策確保	都市美観改善 低所得層住居環境改善	都市の体系的管理で都市整備問題解決追求
都市状況	急激な都市基盤施設建設 農村流動人口増加	地下鉄工事 住宅不足台頭	地下鉄網完成 住宅不足深化	住宅不足深化 宅地不足	無許可バラックの集落の散在	無計画的開発と都市環境悪化
問題点	行政力不足又国の社会保障不備 不良住居地の郊外拡散 撤去民の相互扶助共同体を破壊	政策の実効性欠如 住居水準改善不十分 国公有地払下後転売 行政力の過負担	低所得層住居安定阻害、不良住宅地の拡散、貧民運動深化、投機発生、都市機能回復不十分、公共的な介入する要求に対する対応不足	高層高密による環境問題発生、計画的でない住宅撤去	開発方式又零細民現地定着側面から限界がある	

住宅百書 421p/建設交通部/2002.6

### 第3章 開発優先期(1980年～1996年)

#### 3-1 1980年～1996年の都市計画制度

急速な産業化と共に都市への人口集中で住宅問題が始まった1960年代から20年に経った1980年代はまだまだ住宅不足という住宅問題を抱えていた。そのため政府は1980年から1995年までの15年間住宅500万世帯の建設計画を公表したのである。当時は住宅供給という目標の達成にすべての関心が傾き、景観を考える余裕はなかった時代であった。従って再開発するのに景観をコントロールする手段はなく、主に事業方式による再開発が活発に行われたのである。

(表37) 都市計画制度の年表

開発優先期			景観萌芽期		景観監理期		
1980年	1983年	1990年	1997年	2000	2003	2004	2007年
都市設計制度						地区単位計画	
				詳細計画制度			
合同開発計画制度							
				景観審議制度			
					都市及び住居環境整備法		
					一般住居地域の種細分化		

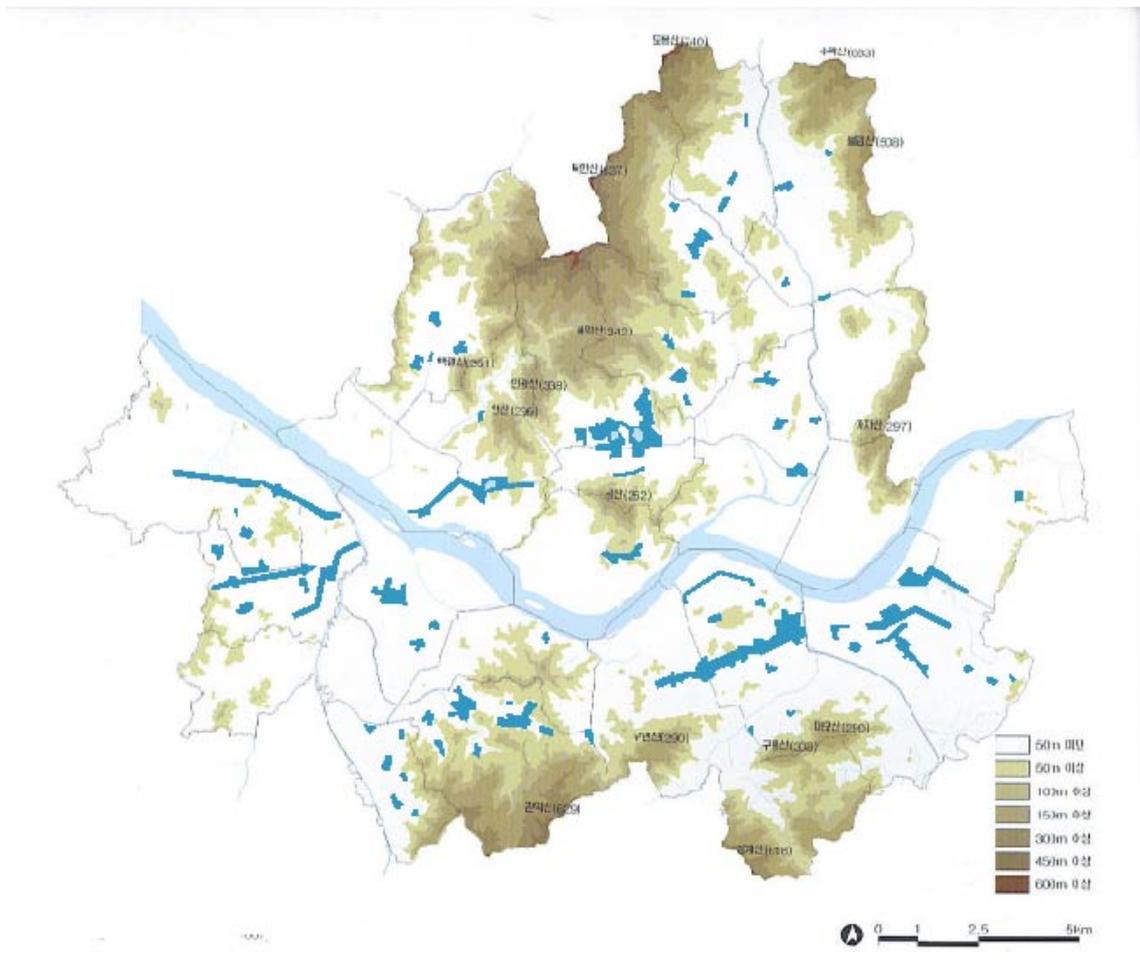
#### (1) 都市設計制度

##### 1) 都市設計制度の導入

韓国は1980年、建築法8条2項の“都心部内の建築物に関する特例規制”を通して都市設計条項を法制化し、開発行為に関する介入方式として地区単位計画のような制度を始めて導入した。当時1986年アジアゲームと1988年オリンピックゲームのように国際的行事を目前に都市美観及び環境改善が社会的関心事として持ち上げられた。従って都市設計の制度化が行われ、早い速度で拡散された。

その導入背景にも現われるように、当時都市設計の関心事は主に幹線街路の美観改善にあったため、その規制内容も建築物の視覚的秩序と美観に関係する建築線、敷地内のオープンスペース、駐車出入り口など建築的要素と関連あるものであった。

都市設計制度により指定された対象地は次のようである。



(図9) 都市設計制度の指定対象地

都市設計制度の対象地の指定現況は、2000年6月末現在、対象区域119箇所の地区、その面積30.47k m<sup>2</sup>でソウル市の都市計画区域面積(605.58k m<sup>2</sup>)の5%を占める。

## 2) 都市設計制度の概念

都市計画は2次元的な都市空間に土地利用の種類と量を配分し、それにより都市基盤施設を適切に配置して、予想される需要に対応し、都市環境を適正水準に維持することを目的とする。それに土地利用の密度、公共施設の位置、用途、道路などを決定する事で都市形態に大きな影響力を及ぼす。その反面、都市設計は街路と建物などに行われる都市の3次元的で集合的な形態と、それらにより形成される公共的な外部空間に主な関心がある。それに都市の物理的環境である道路などの基盤組織の他、個別建物や街路施設物など多様な要素により構成し、公共環境の物理的環境の実現のための都市開発のコントロール手段である。<sup>42</sup>

<sup>42</sup> 都市設計の概念と制度としての都市設計 ヤンユンジェ 空間 1984

### 3) 都市設計制度の目的

都市計画法第 18 条及び建築法 60 条によると“都市設計は都市計画による都市計画施設及び土地利用などに関する計画、建築物及び公共施設の位置、規模、用途、形態などに関する長期的な総合計画として都市の機能及び美観の増進をその目的とする”と明記されている。<sup>43</sup>

都市設計制度は、都市次元での資源の配分にその主な目的を持っている都市計画とは違って、日常的に体験される都市環境の实的向上に主な目的がある。その詳細として、都市の美観増進、機能増進、環境の改善、都市的体験の増進（urban experience）である。それらの目的の達成のために都市計画施設及び土地利用に関する計画、建築物及び公共施設に関する内容を扱う。ただ建築物や外部空間に関する具体的な設計案を提示するのではなく、建築物の規制及び誘導指針、外部空間の造成指針など、該当地域の環境造成に関する基本指針を提示する。<sup>44</sup>

〈表 38〉 都市設計コントロール要素

種類	都市設計コントロール要素	内容
敷地	規模・形状・用途・分合など	規制・勧奨・誘導として区分
敷地内の空き地	空地率・空地面積・空地の位置・公共空地など	
建築物	建蔽率・容積率・斜線制限・高さ制限・階数制限・用途・建築物の配置・形・色彩・屋根の形	
道路及び駐車場	自動車専用道路・歩行者専用道路・歩車兼用道路・建築線指定・駐車進入位置・駐車場位置・歩行者・通路など	
公共造景	位置・樹種・施設物の種類など	
既存建築物	不適建築物として撤去・是正・増築など	
その他	公告・構造物など	

### 4) 都市設計制度の問題点

都市設計は都市計画に決定された用途地区として運営されたため都市計画の内容をそのまま受容し、民間の建築行為の公共性確保に重点を置くしかなかった。従って敷地で発生する民間開発の建築的側面に関する立体的コントロールに限定され、地区次元の公共施設と基盤施設の一体的な整備には限界があった。<sup>45</sup>

都市設計は都市美観や都市機能の増進など良い趣旨で始めたが、当時の未備な法や制度の下で新しく導入された制度についての理解不足で、関係者すなわち公務員・建築家・住民らの間に馴染められない規制的制度として認識された。

都市設計の問題点を大きく作成過程上の問題、内容上の問題、制度上の問題に分けられる。

まず作成過程上の問題から見ると、都市設計作成時、十分な検討なしで、環境改善だ

<sup>43</sup> 建築法規解説集 崔チャンファン 世進社 1998

<sup>44</sup> 地区単位計画作成時計画目標設定要因に関する研究 ジョンチャンオク 2002

<sup>45</sup> 詳細計画制度の運営特性研究 京畿開発研究院 1999

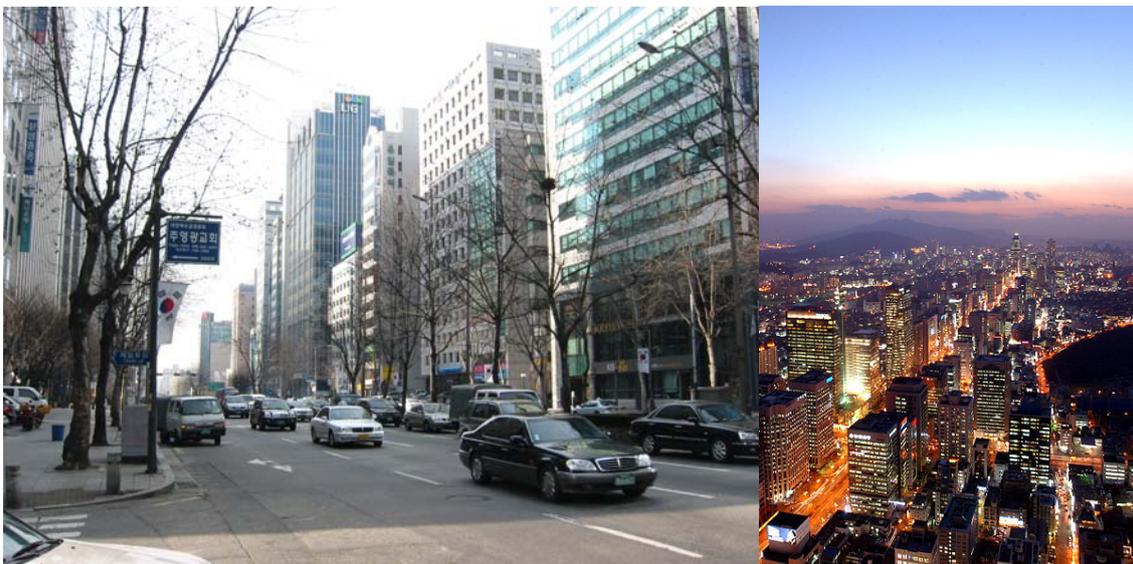
けに重点置き、個人の財産権に影響を与える規制を行った。それに都市設計過程で理解当事者の参加を通じた意見収斂は行わず計画案を導出した。もちろん制度的に供覧・公告制度があるが実際にはうまく行われてなかったのである。

内容的問題として、指定対象地域が主に既存市街地の特定街路辺である。それに都市設計の最終結果物が規制手段として都市設計指針作成に限定されている。また地域の特性を反映してない都市設計が行われている。地区指定の目的や目標が異なるにも拘らず同じ技法・同じ手段を使用した設計が行われたのである。都市設計の最終結果物は3次元的の建築物であるが、2次元的都市計画に重点を置いたのである。

最後に制度上の問題として、既存の建築法 62 条によると都市設計地区は指定された日から1年以内に都市設計を作成する事と定められているが、現実的に不可能である。それに都市設計の専門人力の不足などが上げられる。<sup>46</sup>

### 5) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響

都市設計コントロール要素〈表 38〉からみると、建築物に対して、建ぺい率、容積率、高さ制限、階数制限、建築物の配置や形、建物の色彩など、内容的には丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成を十分にコントロール可能な制度であったと思われる。しかし、指定された対象地から見ると既成市街地の街路の周辺に指定されているため丘陵地での再開発アパートの景観形成にはあまり影響を与えなかったと思われる。前にも述べたように、都市設計制度の導入背景が、当時のアジアゲームやオリンピックゲームのような国際的行事に備えて行われたため、主に幹線街路の美観改善など都市の視覚的秩序の整備にあったからである。



都市設計制度による江南区テヘラン路

<sup>46</sup> 既成市街地地区単位計画作成に関する研究 崔ユンジョン 2000、都市・建築視き 尹ヒョッキョン 2002

## (2) 合同開発計画

### 1) 導入背景

住宅改良のための再開発事業で最も多い比重を占めている合同再開発事業は1983年合同開発方式が導入され始めた。

1980年代の初期にソウル市が施行主体になった再開発事業は、開発利益が低く、住民の開発費用の負担が大きかったため事業推進が低調であった。また当時建設会社は中東の建設景気の衰退により国内に流入し始めた建設資本を活用する方を模索していた。それらの状況は新しい事業方式が必要であった政府の要求と合わせられ合同再開発という新しい事業方式を考案する事になったのである。<sup>47</sup>

### 2) 合同再開発事業方式

1983年から施行した合同再開発方式は事業地域の権利者である家屋及び土地の所有者が組合を構成して法定施工者の資格を持ち、自由的に住宅再開発を施行する方式である。<sup>48</sup>

この開発方式は再開発事業の利害当事者である住民組合、借り主、民間建設業者、ソウル市などの間の利害関係を比較的満たしていると思われる。<sup>49</sup>

〈表〉から見ると1983年から1995年まで合同再開発事業により行われた区域の数から、他の事業と比べ最も影響力を持って行われたのが分かる。

〈表39〉事業方式別の現状（完了・実行中）

(単位:区域、m<sup>2</sup>)

事業方式	区域数	施行面積
見地改良再開発(1975~1981)	8	150160
住民自助的撤去再開発(1975~1981)	12	42035
借款再開発(1976~1982)	10	760927
委託再開発(1979~1980)	15	416303
自力再開発(1980~1987)	19	668280
公営開発(1986)	1	12580
土地主施行(年度不明)	1	10298
ソウル市施行(年度不明)	1	12580
計	67	2073163
合同再開発(1983~1995)	133	6374503
総計	200	8447666

①ソウル市住宅改良課・各区住宅改良課現状資料

②大韓住宅公社、「不良住宅整備事業活性化のための制度改善方案研究」、1992

③金ヨソホ、「住宅再開発の理論と実際」、1995、p118. などから作成

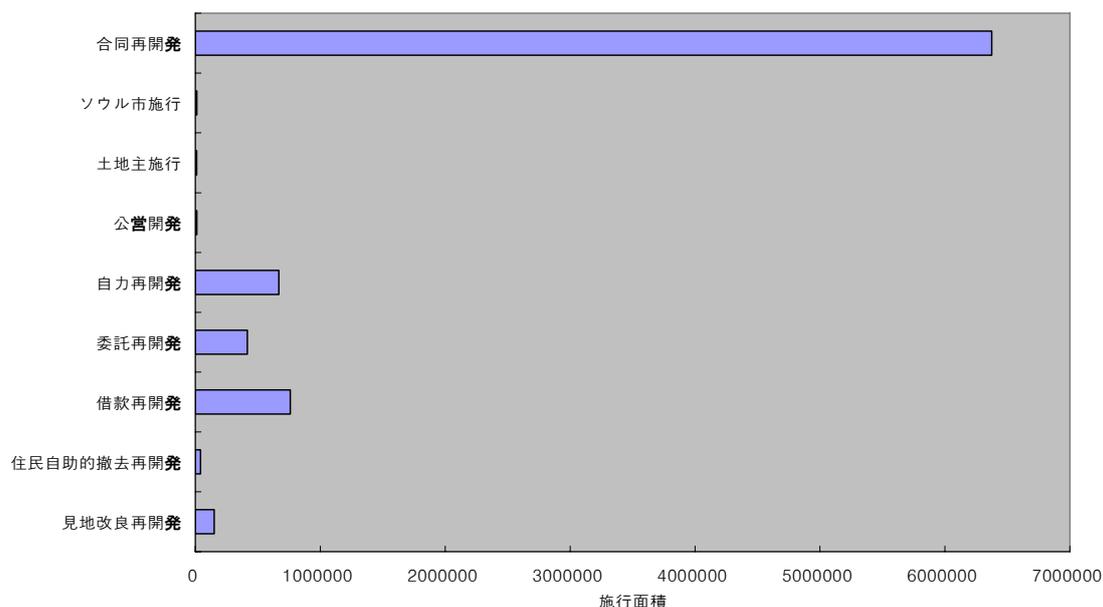
\* 再開発事業が完了・施行された204ヶ区域中事業方式が確認可能だった200ヶ区域基準

<sup>47</sup> 丘陵地再開発アパートの代案的形態開発 ソウル市政開発院 1995

<sup>48</sup> ソウル市住宅再開発整備事業の問題点と改善に関する研究 吳ヨンベ 2007

<sup>49</sup> 丘陵地再開発アパートの代案的形態開発 ソウル市政開発院 1995

事業方式別施行面積



〈図 10〉 事業方式別施行面積

### 3) 成果及び変化<sup>50</sup>

1983 年合同開発方式の導入後、不動産の取引の拡散、開発利益の配分による副作用及び既存住宅地との不調和、都市景観の棄損などの悪影響があった。しかし合同開発方式は土地を高度利用することで住宅の物量確保の面では大きな成果があったのである。

〈表 40〉 合同再開発事業の実績

	事業面積(㎡)	区域数(区域)	整備家屋(戸)	建立世帯
完了	2596230	72	22411	53570
施行中	3778273	61	31558	99070
計	6374503	133	53969	152640
未施行	2160048	47	20795	
総計	8534551	180	74764	152640

資料:ソウル市住宅改良課資料、各区役所住宅改良課現状資料、1995、再構成

合同再開発事業の実績を全体の再開発事業の総量と比較すると、区域面積は全体の再開発区域面積の 67.6% を占める。それに建立された世帯数は 85.6% に達して合同再開発が再開発事業に相当の部分を占めているのがわかる。

<sup>50</sup> 丘陵地再開発アパートの代案的形態開発 ソウル市政開発院 1995

〈表 41〉 全体再開発事業に対する合同再開発事業の比率

	再開発全体	合同再開発	合同再開発の比率(%)
区域面積(m <sup>2</sup> )	12615281	8534551	67.6
区域数(区域)	263	180	68.4
整備家屋(戸)	105390	74764	70.9
健全世帯(戸)	178382	152640	85.6

\* 事業が完了あるいは施行中の区域における健全世帯数を基準

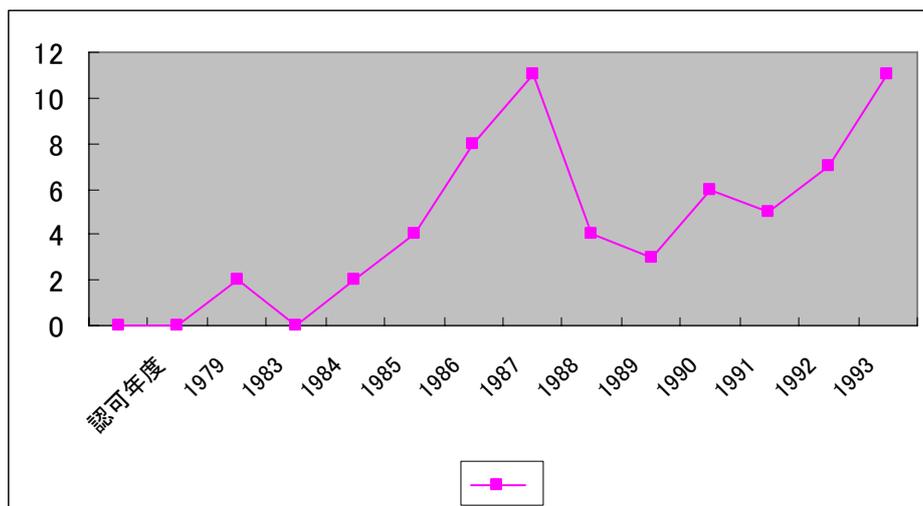
① 事業規模の変化

合同再開発方式が導入された以降、再開発事業の事業規模は段々増加する成り行きが見られる。1988年オリンピックを準備して都市美観整備事業が活発に行われた1986年～1987年の間に事業区域数と事業面積の増加が見られる。それに1980年代末から1990年代初期までは事業規模や全体事業面積が多少減ったが、1992年以降は再び事業規模、区域数、総事業面積が急激に増加した。

〈表 42〉 合同開発方式導入後の再開発事業の実績の変化

認可年度	区域数(区域)	平均事業面積(m <sup>2</sup> )	総事業面積(m <sup>2</sup> )
1979	2	32986	65972
1983	1	32670	32670
1984	5	36499	182496
1985	8	30443	243544
1986	23	38641	888747
1987	13	44785	582202
1988	9	45726	411536
1989	8	38700	293801
1990	10	30139	301389
1991	10	38670	386696
1992	9	72397	3851571
1993	17	68475	1164078
1994	15	72402	1086036
1995	3	27989	83967
合計	133	43608.71429	9574705

資料:ソウル市住宅改良課現状資料、各区役所住宅資料、1995、再構成  
 合同再開発区域180ヶ個の中認可年度確認可能な133ヶ個区域基準



〈図 11〉 合同開発方式導入後の再開発事業の実績の変化

② 立地の変化

合同再開発方式が導入した当時から 1980 年末までは丘陵地再開発と平地再開発の開  
発面積に差はあまり見られなかった。しかし 1990 年代以降、合同再開発事業が活性化  
されることにより丘陵地再開発の比率が高くなったのである。合同再開発方式は丘陵  
地での再開発を促進させ再開発事業の実績を大きく向上させたが、その反面丘陵地景  
観を棄損した主要因でもある。

〈表 43〉 合同開発方式導入後再開発事業の立地変化

認可年度	丘陵地		平地	
	区域数(区域)	区域面積(m <sup>2</sup> )	区域数(区域)	区域面積(m <sup>2</sup> )
1979	2	65792	0	0
1983	0	0	1	32670
1984	2	92492	3	90004
1985	4	164570	4	78974
1986	8	538868	15	359879
1987	11	550981	2	31221
1988	4	273294	5	138242
1989	3	101518	5	192085
1990	6	148950	4	152439
1991	5	219706	5	166990
1992	7	600456	2	51115
1993	11	930309	6	233767
1994	7	776403	8	309633
1995	2	64672	1	19295
合計	72	4528011	61	1856314

資料:ソウル市住宅改良課現状資料、各区役所住宅資料、1995、再構成  
合同再開発区域180ヶ個の中認可年度確認可能な133ヶ個区域基準

### ③ 密度の変化

合同再開発方式が導入して再開発アパートの平均容積率は持続的に増加した。合同再開発が施行した初期の平均容積率は 161%で比較的到低層あるいは中層のアパートとして開発された。それに 1985 年まででも平均容積率を 230%台を維持していて、1985 年当時の容積率は最近都市基本計画で都市景観を保存するため提示した容積率の許容限度である 220%から大きく外れてない。しかし 1986 年以降 250%を超え、1990 年代に入ってはソウル市における再開発の最高許容限度である 300%を超えた高密開発の趨勢であった。1995 年、合同再開発されたアパートの最高容積率は 370%、最低容積率 333%であった。

〈表 44〉 合同再開発事業の容積率変化

認可年度	区域数	容積率		
		最大	最小	平均
1979	2	345(上溪3-2)	341(上溪3-1)	343
1984	2	224(北加佐1)	98(清雲1)	161
1985	3	253(弘恵5-3)	201(弘恵4-1)	232
1986	9	327(敦岩2-1)	196(鷹岩4-1)	254
1987	9	247(洪濟11)	207(玉水7-1)	235
1988	6	297(踏十6-3)	223(典農3-1)	252
1989	6	280(金湖1-4)	233(水踰1)	253
1990	8	300(新林5)	205(延禧1)	251
1991	10	309(孔徳1)	208(舎堂5)	268
1992	9	560(千戸5)	228(玉水8)	303
1993	16	398(踏十6-1)	206(舎堂6)	293
1994	14	373(下往1-2)	229(桃花4)	298
1995	3	370(千戸6)	333(中溪4-2)	348
合計	97	560(千戸5)	59(上溪5-1)	272

資料: ソウル市住宅改良課現状資料、各区役所住宅資料、1995、再構成認可年度確認可能な133の区域の中容積率が分かる97区域基準  
\*1979年認可を得て現在合同再開発されている区域(上溪3-1、上溪3-2)である。

### ④ 高さの変化

合同再開発アパートが制限された建ぺい率の限度内で 350%以上の密度を達成できたのは階数を高くしたからである。1986 年から 1990 年代初期まで平均容積率は大きく増加したが、最高階数は 20 階を超えなかった。それに平均階数は 15 階を越えなかったのである。しかし 1992 年以降からは平均階数はすべて 17 階以上で、最高階数は 20~24 階で、主に超高層アパートとして開発されたのである。

〈表 45〉 時期別合同再開発事業の階数の推移

認可年度	区域数	階数(階)		
		最大	最小	平均
1984	2	14(北加佐1)	3(清雲1)	9
1985	3	15(弘恵5-3)	13(弘恵4-1)	14
1986	9	17(東小門)	10(弘恵5-4)	14
1987	9	15(洪済11)	10(玉水7-1)	13
1988	6	18(舎堂4)	8(漢江路)	14
1989	6	15(金湖5-1)	12(金湖1-5)	14
1990	8	18(下往2)	9(馬天4)	14
1991	10	19(洪済1)	10(洪済4)	14
1992	9	20(千戸5)	14(上道6)	17
1993	16	24(奉天7-1)	11(舎堂6)	17
1994	14	24(上道1)	11(桃花4)	18
1995	3	23(上道7)	20(天戸6)	21
	95	24(奉天7-1)	3(清雲1)	15

資料:ソウル市住宅改良課現状資料、各区役所住宅資料、1995、再構成  
認可年度確認可能な133の区域の中、階数が分かる95区域基準

#### 4) 合同再開発事業の問題点<sup>51</sup>

##### ① 低所得層の住居環境改善ではなく中産層の住居環境改善

再開発が中・大型アパート中心に施工され、原住民の大多数が住宅の価格や入居後住居費の負担能力が足りなかった。そのため転売・転貸し、また他の不良住宅地に移住したのである。

##### ② 都市美観整備ではなく都市景観悪化

老朽・不良住宅地を撤去し、新しいアパートが建設されることで再開発事業が都市美観改善に一助したのは事実である。しかし高層・高密の開発、特に丘陵地で立地した再開発アパートはソウル市の都市景観を形成する山や丘陵地を棄損・遮蔽する事でソウルのスカイラインと自然景観を悪化したのである。

##### ③ 高密開発により住居環境の悪化

高層・高密の再開発アパートは日照量の制限、プライバシーの侵害、基盤施設の不足など様々な問題をもたらした。

#### 5) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響

1983年合同開発事業方式が導入され1990年代半ばまで、丘陵地での再開発アパートに最も大きな影響を与えた事業であると言える。合同再開発事業は、当時の人口の集中による住宅不足という課題に応じて、土地を高度利用することで住宅の物量確保の面では大きな成果があった。既存の都市基盤施設の過負荷をもたらし、高層・高密の開発は自然環境を棄損、既存住宅地との不調和によるスカイラインの破壊など、都市景観上の問題を起した。

<sup>51</sup> 丘陵地再開発アパートの代案的形態開発 ソウル市政開発院 1995

### (3)住宅 200 万戸建立政策の発表

住宅供給の拡大を通じた住宅価格の安定及び低所得層の住居安定を図るため、政府は1988年住宅200万戸建立政策を発表し推進<sup>52</sup>した。それは当時の大統領の選挙公約でもあった。住宅供給という面でその実績は認められているが、住居環境を悪化し、周辺の都市基盤施設や都市景観の棄損など否定的な役割を果たしたのも事実である。それに共同住宅の外観にも大きな影響を与えた。まず密度の変化で、200万戸の建設を達成するため、容積率を大幅緩和<sup>53</sup>し、建物の間隔<sup>54</sup>も緩和させた。階数も建てられたアパート団地の大部分が20階以上で、30階を超える超高層も登場した。建築構造にも変化があり、RC造から鉄筋造あるいは壁式コンクリート造に変わったのである。それにより費用節減・工期短縮だけを考慮し、平面と立面が単純化される結果となった。<sup>55</sup>

### (4)詳細計画制度

#### 1)詳細計画制度の導入

既存の建築法で運営された都市設計制度よりもっと積極的な性格の規制が必要とされた。従来の都市設計ではコントロール出来なかった用途地域の管理まで含むことにより、各種都市基盤施設と開発規模を調和させる事で都市の過負荷を防ぎ、都市開発及び管理を効率的で合理的に誘導できる都市計画的な手段が必要とされたのである。

従って1991年都市設計制度の限界を補完するため都市計画法の改正を通して詳細計画制度が導入された。都市計画制度が主に建築物の規制に関するものであった反面、詳細計画は地域・地区の指定及び変更、都市計画施設の配置と規模など都市計画的事項までコントロールできるものであった。<sup>56</sup>また詳細計画は都市内の特定区域の土地利用を合理化し、都市機能・美観及び環境を効率的に維持管理する。そのため都市計画の内容を具体化し土地利用、都市基盤施設、建築物などに関する計画を一体的で総合的に樹立し都市環境を管理する計画である。それはドイツの地区詳細計画、アメリカの都市設計、日本の地区計画のように地区的次元の能動的で積極的な制度に似ていると言えるであろう。<sup>57</sup>

<sup>52</sup> 1988年～1992年

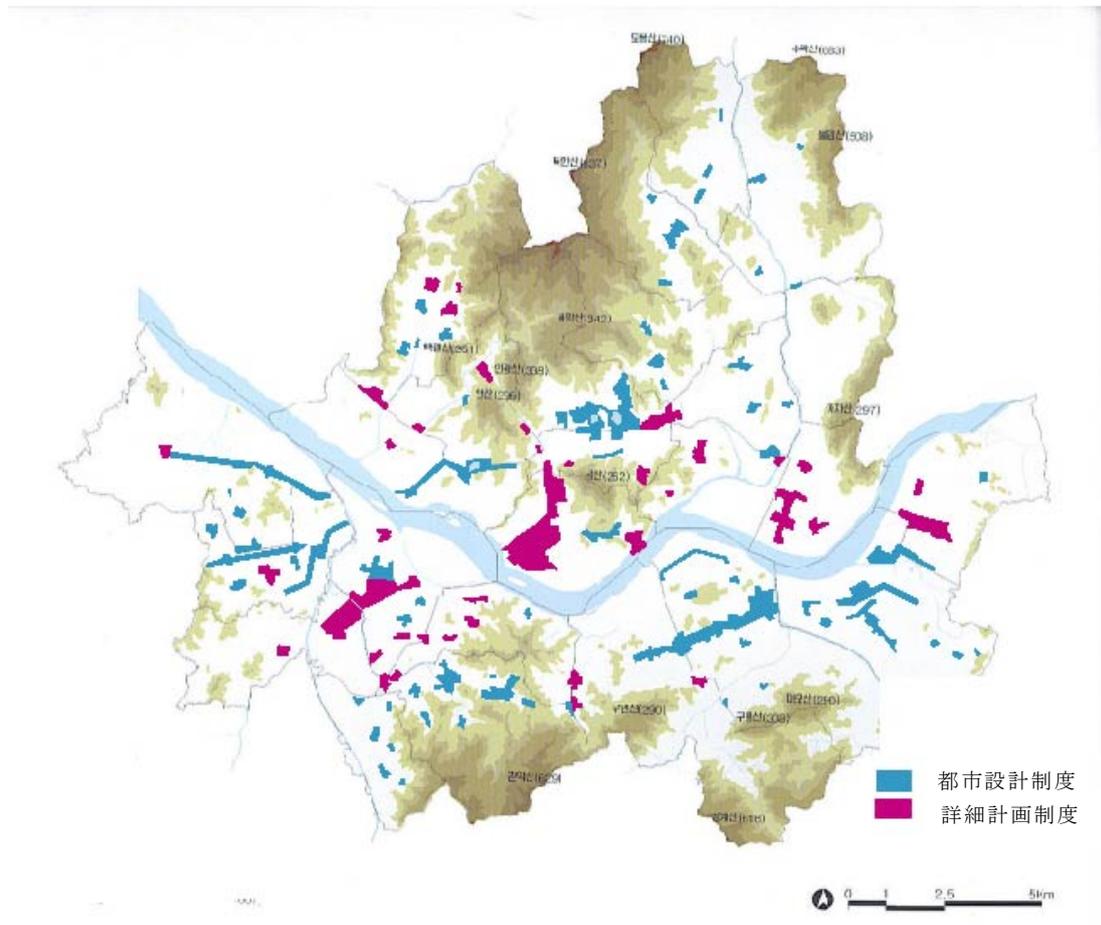
<sup>53</sup> 300%→400%

<sup>54</sup> 1.25倍→0.8倍

<sup>55</sup> 都市・建築視き 尹ヒョッキョン 技文堂 2001

<sup>56</sup> 地区単位計画の理解 技文堂 2005

<sup>57</sup> 共同住宅において地区単位計画技法に関する学術研究 檀國大学建築都市設計研究室 2003



(図 12) 詳細計画制度の指定対象地

詳細区域として指定された区域は 2000 年 6 月現在、総 73 箇所の区域である。その面積は 14.58k m<sup>2</sup>で、ソウル市の都市計画区域の面積 (605.58 k m<sup>2</sup>) の約 2.4%に該当する。

## 2) 詳細計画の目的

都市計画法で定義された詳細計画の目的は都市内の一定区域の土地利用を合理化し、都市の機能・美観及び環境を効率的に維持・監理するため都市計画の内容を具体化する。それに土地利用、都市基盤施設、建築物などに関する計画を一体的で、総合的に樹立し、都市建設を誘導・監理する事を目的とする。<sup>58</sup>

## 3) 詳細計画の内容

詳細計画の内容は都市計画法第 20 条の 3 の第 3 項及び建設交通部「詳細計画樹立指針」に明示されていて、その内容は次のようである。

- ①地域・地区の指定及び変更
- ②都市計画施設の配置と規模

<sup>58</sup> 詳細計画制度の運営特性研究 京畿開発研究院 1999

- ③世帯及び区画地の規模と造成計画
- ④建築物などの用途制限、建築物の建ぺい率・容積率、高さ制限
- ⑤建築物の配置・形態・色彩と敷地内のオープンスペース及び建築線の計画
- ⑥都市景観造成計画
- ⑦交通処理計画

#### 4) 詳細計画の問題点

詳細計画の問題点は区域指定段階、計画樹立段階、執行段階に分けられる。まず区域指定段階からは、詳細区域の指定与件は5個の都市計画事業推進地域<sup>59</sup>と駅勢圏<sup>60</sup>に限定しているため区域指定の硬直性が見られる。また区域指定時、事前検討が不十分で、区域として指定された後は区域の変更が難しい。単純に詳細計画区域内の土地所有者の立場だけを考慮して無分別な土地利用の変更推進が行われた。

それに計画樹立段階の問題としては、計画樹立時間が足りないため内容的に充実性が劣る。また時間と手続きの問題で住民の参加が行われてない。計画の修正と再整備は複雑で類型の審議過程の重複で効率的ではないなどがあげられる。

最後に執行段階の問題点は、樹立指針上の内容が新開発事業に重点が置かれ、規制市街地に適用するには制約がある。それに詳細計画の公共設置などによるインセンティブを提供しているが、インセンティブ措置なしで誘導を通じた計画実現には限界がある。<sup>61</sup>

詳細計画の指定対象は5個の都市開発事業地区と既成市街地の駅勢圏に限定され都市設計と差別化された。しかし1990年代に共存した都市設計制度と詳細計画制度は異なる根拠法によって制度化されたにも拘らず、内容的に差は見られなかったのである。

#### 5) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響

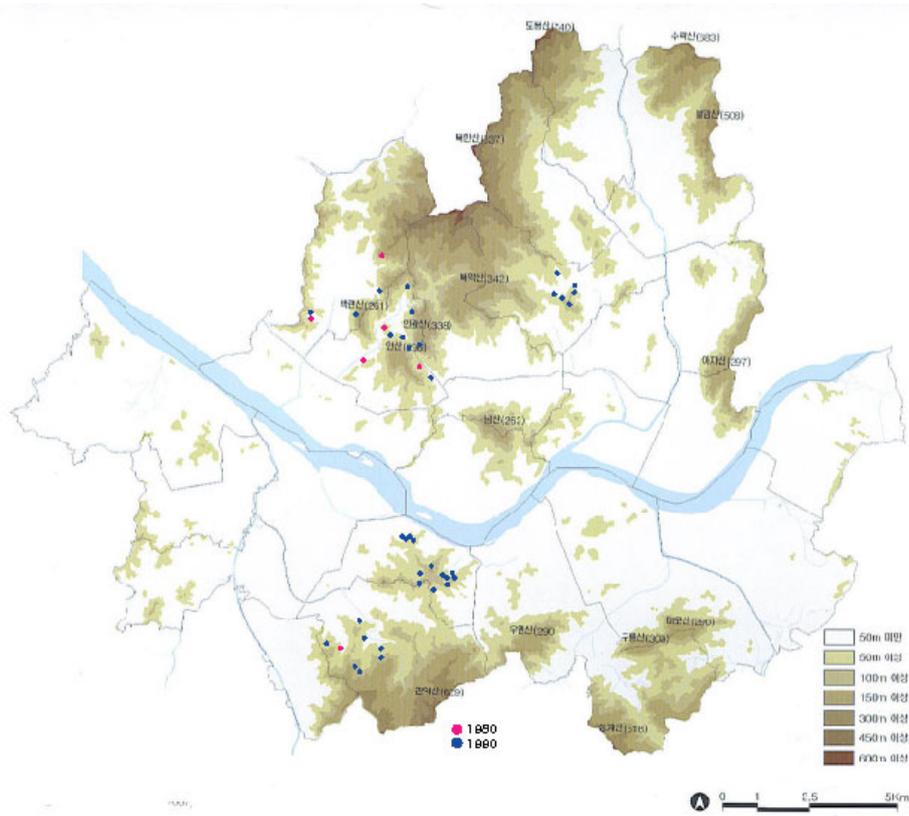
詳細計画制度は都市内の一定区域の土地利用を合理化し、都市の機能・美観及び環境を効率的に維持・監理するため都市計画の内容を具体化する。それに土地利用、都市基盤施設、建築物などに関する計画を一体的で、総合的に樹立し、都市建設を誘導・監理する事を目的とし導入された。内容の面でも建築物などの用途制限、建築物の建ぺい率・容積率、高さ制限、建築物の配置・形態・色彩と敷地内のオープンスペース及び建築線の計画などをコントロールしている。しかし指定対象地域が5個の都市開発事業地区と既成市街地の駅勢圏に限定したため、丘陵地でのアパート団地の造成にはあまり影響がなかったと思われる。

<sup>59</sup> 宅地開発予定地区、工業団地造成事業地区、再開発地区、土地区画整理事業施行地区、市街地造成事業施行地区

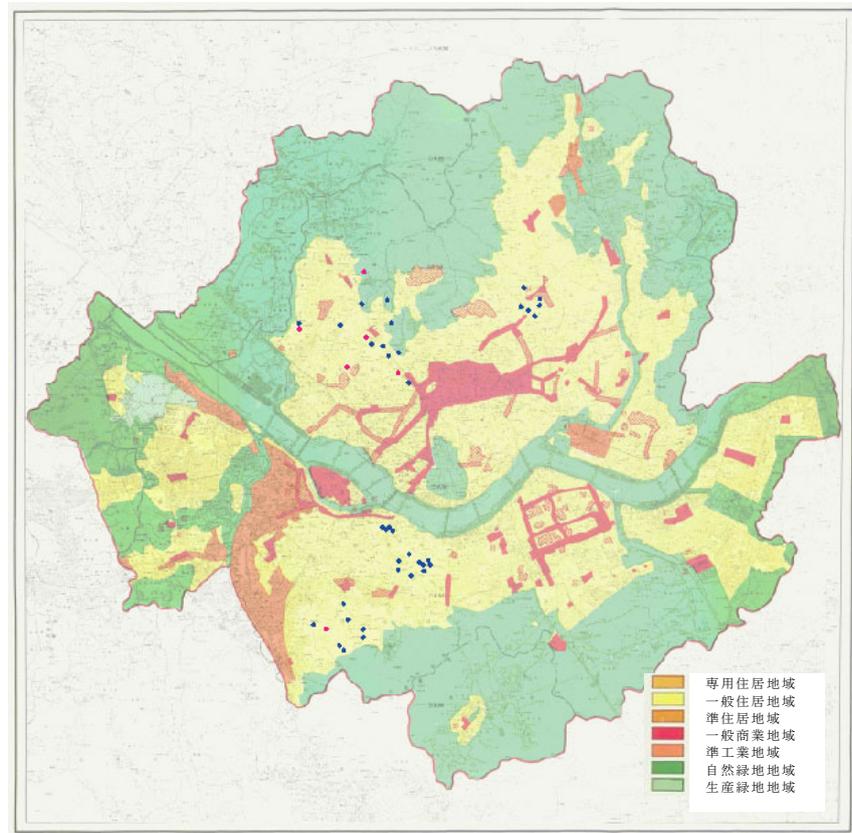
<sup>60</sup> 汽車や地下鉄駅を日常的に利用する周辺居住者が分布する範囲

<sup>61</sup> 既成市街地地区単位計画作成に関する研究 崔ユンジョン 2000





〈図 14〉丘陵地に位置している事例対象地



〈図 15〉事例対象地の用途地域

## 2) 事例対象地の分析

丘陵地率が高い自治区を8区選定し、各区の565個の集合住宅から1980年から90年代に建てられた300世帯以上の集合住宅94個を選定し分析を行った。その中丘陵地に位置している事例対象地は44箇所である。そのうち2つの自治区(冠岳区・銅雀区)を選定し、住棟の立面積及び立面遮蔽度を求め分析する。

### ① 住棟形態

住棟の形からは板状のボックス型で、「□」と「□┌」の形態が最も多く、1983年事業が導入してから1990年代半ばまで最も多い住棟の形である。

〈表46〉住棟形態別による分類Ⅰ

住棟形態別分類(1980～1990)

□	□┌	その他								確認不明	合計
		□┐	□└	┌	┐	└	┘	┌┐	└└		
24	50	2	2	3	1	3	1	1	1	6	94

〈表47〉丘陵地に位置している事例対象地の住棟形態別による分類Ⅰ

丘陵地 1980-1990

□	□┌	その他			合計
		□┐	□└	┌┐	
9	31	2	1	1	44

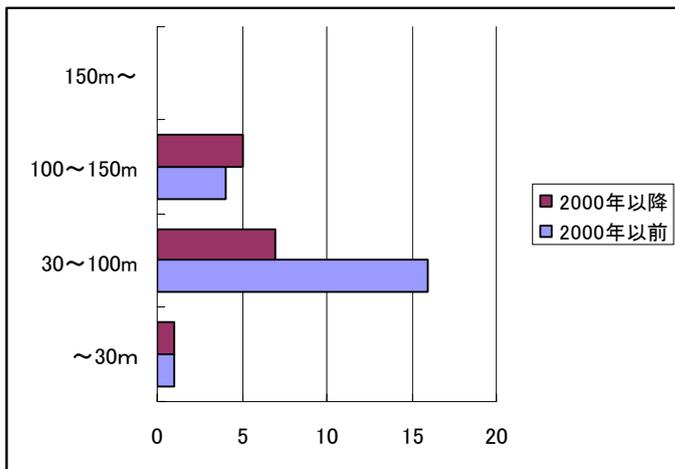
### ② 階数の変化

階数の変化は1986年～1990年初期までは20階以下のものが多かったのに対して、1992年以降は平均階数が17階で、最高階数は20～24階にまで高くなっている。これは限定された敷地で容積率を高く出来た秘訣でもある。

〈表48〉階数別による分類Ⅰ

区分		5階～10階	11階～15階	16階～20階	21階～25階	26階以上	不明	合計
平地	1980年	0	4	0	0	0	2	6
	1990年	0	19	12	7	2	2	42
丘陵地	1980年	0	5	1	0	0	0	6
	1990年	0	16	16	5	1	2	40
合計		0	44	29	12	3	6	94

\* 階数は最高階数を基準にする



〈図 16〉 標高別分布

冠岳区と銅雀区の丘陵地に位置しているアパート分布を見ると 30m~100m まで最も多く分布している。

### ③ 立面積と立面遮蔽度

1 個の住棟の立面積は 2000~3000 m<sup>2</sup>が全部 21 団地のうち 8 団地、3000~4000 m<sup>2</sup>が 7 団地である。立面遮蔽度は 30~40m が 10 団地で最も多い。

〈表 49〉 冠岳区・銅雀区の丘陵地に位置しているアパート団地の立面積及び立面遮蔽度 I

立面積	~2000m <sup>2</sup>	2000~3000m <sup>2</sup>	3000~4000m <sup>2</sup>	4000m <sup>2</sup> ~	合計
2000年以前	1	8	7	5	21
立面遮蔽度	~20m	20~30m	30~40m	40m~	合計
2000年以前	1	8	10	2	21

④配置の類型

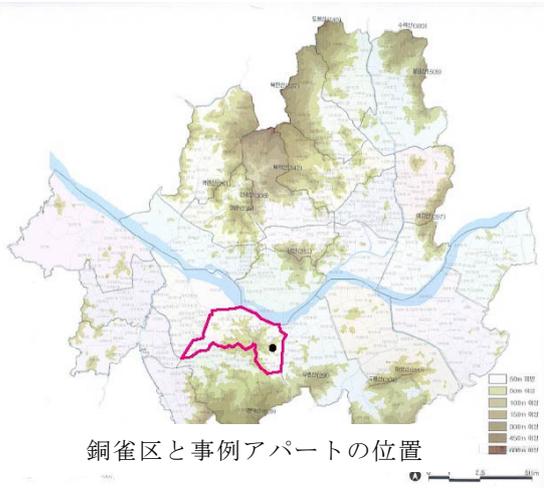
配置はクラスター状が50%以上で最も多かった。クラスター状にすることでオープンスペースを維持しながら密度を保つ事が出来る長所がある反面、各々の団地は自己完結型として成立され、周辺地域との連携性は低いと考えられる。すなわち周辺地域との関係は考慮せず、敷地に合わせて計画されたように思われる。

〈表 50〉 配置形態別による分類 I

区分	前棟接道型	端部棟接道型	中庭型	クラスター型	確認不明	合計
	全体	14	14	11		
丘陵地	9	3	6	26	0	44

ケヴィン・リンチの分類による

### 3) 銅雀区 舍堂洞 クットンアパート事例



#### ① 一般的現況

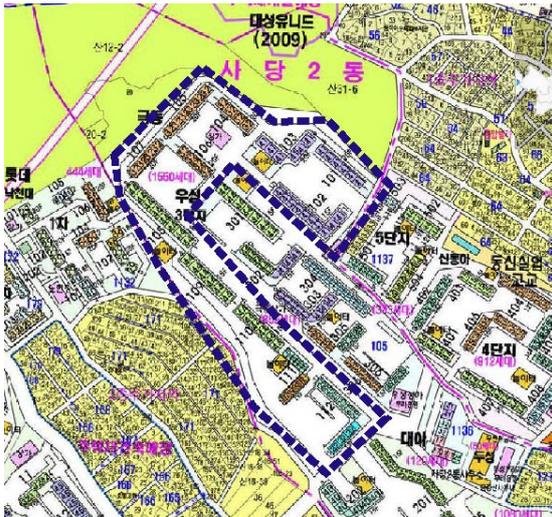
##### i) 位置

ソウル市銅雀区（ドンジャク区）舍堂洞（サダンドン）105

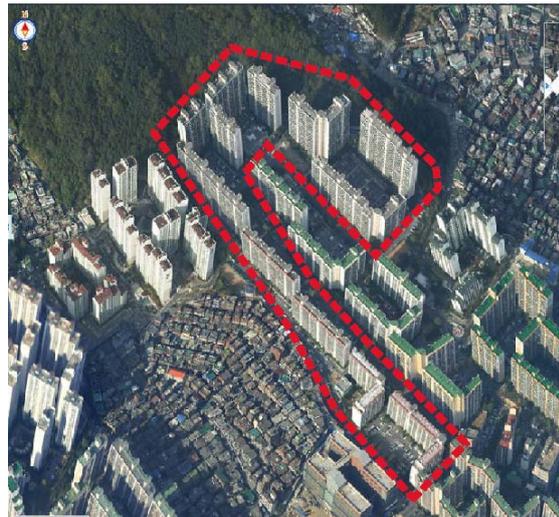
##### ii) 地形特性及び周囲環境

標高 55m～85m の間に位置している。空間構造上「南城・舍堂地域中心」に隣接している。ソウル市の生活圏体系上「西南3生活圏」に該当し、行政区域上銅雀区の舍堂第2洞に位置している。土地利用計画上は住居地域である。

近くに国立顯忠院<sup>63</sup>が位置しているため良好な緑地を整えている。それに 500 メートル以内に地下鉄「南城（ナムソン）駅」がある。周りは同じアパート団地と低層の住宅地で大きく二つに分けられる。その低層の住宅地は再開発地区として指定されている。事例地の団地配置の周辺現況の写真は次のようである。



団地配置



航空写真

63 国立墓地

iii) 団地の建築物現況は次のようである。

〈表 51〉対象事例の現況 I

敷地面積	65287.52㎡
建築面積	10103.004㎡
延べ床面積	181464.89㎡
建ぺい率	15.47%
容積率	277.95%
竣工年月	1993年12月21日
世帯	1550世帯
住棟	12棟
最高高さ	54.56m
階数	13～20階 (13階:2棟、15階:3棟、18階:1棟、20階:6棟)
駐車場	1160台

## ②都市計画規制現況

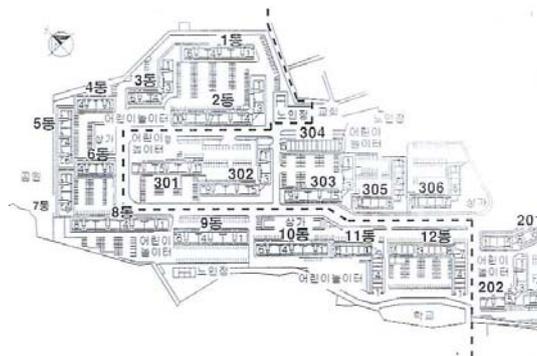
事例対象地域は用途地域上、一般住居地域に区分され、容積率は 400%まで、建ぺい率は 60%までと定められている。階数に関しては、2000 年前までは一般住居地域に対して都市計画法による種の細分化は行われてなく、階数に関する規制はなかったと思われる。

## ③アパート団地の景観現況



### i) 住棟の形態

典型的な板状のボックス型である。住棟は一、  
・の形が混在している配置を構成している。



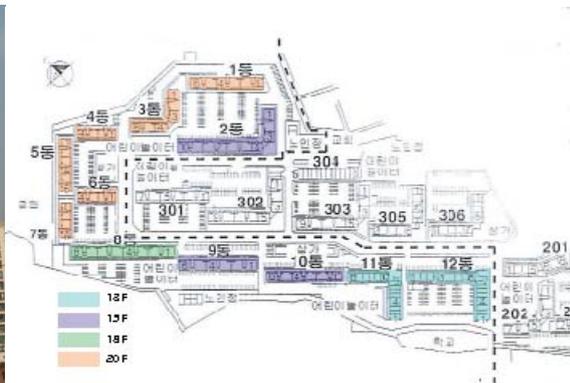
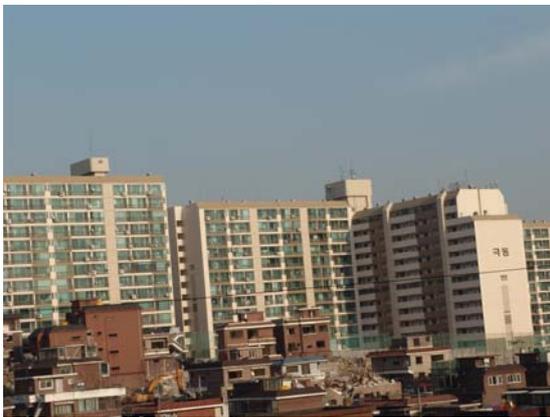


\* 立面積の算出：100m×18階（2.728m）＝4,910 m<sup>2</sup><sup>64</sup>

\* 立面遮蔽度の算出：眺望軸方向の投影立面積の合計／団地最長長さ

$$16,618.976 \text{ m}^2 / 458\text{m} = 36.29\text{m}$$

## ii) 階数の変化



13階から20階の住棟と構成されている。13階が2棟、15階が3棟、18階が1棟、20階が6棟である。地形の傾斜の高さに比例して建物の階数が高くなっている。

## iii) 屋外空間

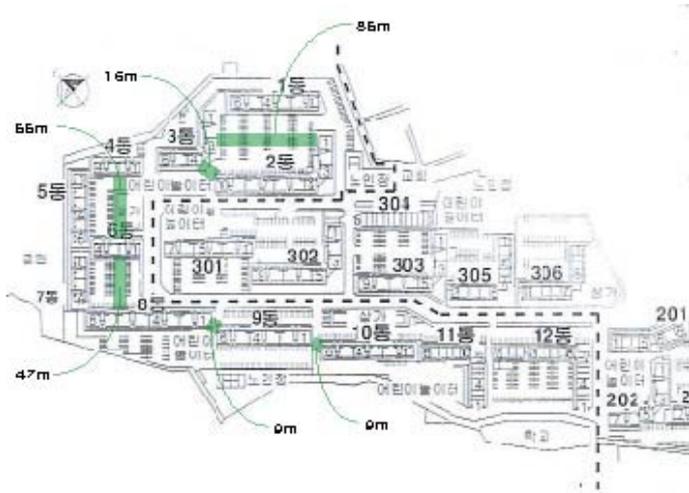


屋外空間として三つの子供遊び場と二つの老人亭、商家を一つ設けている。駐車場がすべて地上に位置しているためオープンスペースが少ない状況である。

<sup>64</sup> 一番長い住棟を基準

\* 室外生活空間比率  $1533.79 \text{ m}^2 / 65287.52 \text{ m}^2 \times 100 = 2.35\%$ <sup>65</sup>

iv) 建物間の距離



v) 擁壁



高い擁壁は団地の周りを囲まれる形に建てられ、周辺の地域と空間的に断絶されている。

<sup>65</sup> 敷地面積に対する室外生活空間の比率

vi) スカイライン

13 階から 20 階と多様な階数で建設されているが、ボックス型の住棟の形と一列に並んでいる配置でそれほど多様なスカイラインは形成されていないと思われる。それに手前の住宅地との高さや規模の不調和が見られる。それらの低層の住宅地は現在再開発対象地域として制定されている。



### 3-3 小結

1960年から都市化が急速に始まり、ソウルを中心とした首都圏に人口が急増した。そのため住宅不足問題が起きたが、それから20年経った1980年代に入っても、ソウルは住宅不足という住宅問題を抱えていた。1980年の全国の住宅補給率は71.2%、ソウルは40%で90年の全国の住宅補給率は72.4%ソウルは50%であった。〈表52〉そのソウルでの人口集中は、ソウルにある高地帯や公園緑地のような丘陵地を無許可・不良住宅地で埋める結果をもたらしたため、それらの不良住宅地を整備しようとするソウル市の意志があった。それに整備事業の資金の確保のため民間の力を借りて行われる事業手段が必要とされた。

また1980年代は1986年のアジアゲーム1988年のオリンピックゲームという大きな国際行事を向かえ、都市美観の改善に関心が高まった時代である。従って短時間に最大の効果が得られる環境改善方法が求められた。

(表52) 住宅保有率

年度	1980年	1990年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年
全国	71.2%	72.4%	92%	92.4%	93.3%	96.2%	98.3%
ソウル市	40%	50%	70.1%	70.7%	71.5%	72%	72.9%

#### (1) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の制度的要因

都市美観の増進、機能の増進、そして環境改善という目的で、「都市設計制度」が導入された。しかしながら、住居環境の改善まではコントロールできず、主に幹線街路の美観改善という視点にのみ重点がおかれていた。また1990年には、都市設計制度でコントロールできなかった用途地域の管理までを含み、地域・地区の指定及び変更、都市計画施設の配置と規模など、都市計画的事項までコントロールできる「詳細計画制度」が導入された。詳細計画制度は、都市内の一定区域の土地利用を合理化し、都市の機能・美観及び環境を効率的に維持・監理するため都市計画の内容を具体化している。さらに土地利用、都市基盤施設、建築物などに関する計画を一体的で、総合的に樹立し、都市建設を誘導・監理する事を目的としている。建築物などの用途制限、建築物の建ぺい率・容積率、高さ制限、建築物の配置・形態・色彩と敷地内のオープンスペース及び建築線の計画などをコントロールしている。しかし、指定対象地域が5つの都市開発事業地区<sup>66</sup>と既成市街地の駅勢圏に限定したため、丘陵地でのアパート団地の造成にはあまり影響がなかったと思われる。

すなわち、「都市設計制度」と「詳細計画制度」は、容積率や建ぺい率、最高制限、階数制限、建物の配置、形、色彩などを規制し、丘陵地に位置しているアパート団地の景観造成に十分コントロールできる制度であったと推測されるが、導入の背景と目

<sup>66</sup> 宅地開発予定地区、工業団地造成事業地区、再開発地区、土地区画整理事業施行地区、市街地造成事業施行地区

的の相違という点から、適用できなかつたと思われる。(←少し意味がわからない)  
結果的に、1980年～1990年代半ばまでは、住居環境の改善を目的とした事業方式による再開発が行われ、それ以外にはコントロールできる制度が存在していなかつたと思われる。また、事業方式による開発は、住宅の供給という課題を優先するあまり、都市景観よりも経済性に焦点を当てた開発が行われたと考えられる。

## (2) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の建築的要因

住棟の形は「□」と「□□」の形が最も多く、その割合は80%近く占めている。2つの自治区<sup>67</sup>の丘陵地に位置している団地を対象<sup>68</sup>分析すると、一個の住棟の立面積は、2000㎡～3000㎡が8団地、3000㎡～4000㎡が7団地、4000㎡以上のものが5団地であった。

また、建物でどのぐらい遮蔽してるのかを表す立面遮蔽度(眺望軸方向から建物の立面積の合計を、主要眺望軸方向の団地の最長で割る)は、30m以下が8団地、30～40mが10団地、40m以上が2団地であった。

標高からみると30～100mの間に最も多く分布(76.2%)しており、平均階数は17階である。

配置はクラスター状が50%以上で最も多かつた。クラスター状にすることでオープンスペースを維持しながら密度を保つ事が出来るという長所がある。反面、各々の団地は自己完結型として成立され、周辺地域との連携性は低いと考えられる。すなわち周辺地域との関係は考慮せず、敷地に合わせて計画されたように思われる。

階数の変化は1986年～1990年初期までは20階以下のものが多かつたのに対して、1992年以降は平均階数が17階で、最高階数は20～24階にまで高くなっている。これは限定された敷地で容積率を高く出来た秘訣でもある。

建物間の距離については、1980年以前までは建物の高さの1.25倍であつた規制は、1985年1倍に緩和された。また1988年以降は0.8%まで緩和されたのである。また、丘陵地での地形的特性を考慮せず、平地と同じく開発したため、高い擁壁が建てられ、崩壊の危険と周辺地域との断絶をもたらしている。

---

<sup>67</sup> 冠岳区、銅雀区

<sup>68</sup> 21団地

## 第4章 景観監理萌芽期(1997年～2003年)

### 4-1 1997年～2003年の都市計画制度

1990年代半ばからは景観監理の初期段階であると言えるであろう。人々は景観も一つの大きな財産であるという認識を持ち始め、日照権・眺望権などに関する請願も多発するようになった。今まで経済性中心の考え方から、経済性と共に景観を考えるようになったと思われる。

(表53) 都市計画制度の年表 II

開発優先期			景観萌芽期			景観監理期	
1980年	1983年	1990年	1997年	2000	2003	2004	2007年
都市設計制度						地区単位計画	
			詳細計画制度				
		合同開発計画制度					
			景観審議制度				
					都市及び住居環境整備法		
					一般住居地域の種細分化		

#### (1) 景観審議制度

##### 1) 景観審議の概要

###### ① 景観審議制度の沿革

景観審議制度は建物が建てられる前によりいい景観を創出するため、建築計画段階で規制することを言う。審議制度は個々の具体的な建築計画について規制をかけることで該当地域の特性を活かす最も微細な法的措置である。都市景観に影響を及ぼすと思われる開発行為についてよりいい都市景観を作るため、都市景観課に都市景観審議委員会を設置して、1992年1月1日から施行された。一定の規模以上の共同住宅と南山周辺の開発行為、道路施設物及び都市造形に関する事前審議制を運営してきた。特に漢江辺での既存の大規模アパート団地は都市景観に及ぼす影響が大きかったにも関わらず、今までは経済性と機能優先の板状の形で画一化され都市景観を遮断した。従って、開発計画について周辺環境と調和され個性美も創出されるよう誘導する事で都市景観の水準を向上させる事を目的とする。

1993年3月26日ソウル市議会で建築条例が通った後、4月10日に建築条例が改正され景観審議は建築委員会で審議することになった。従ってソウル市建築委員会は第1、第2の委員会に分離・運営された。ただ従来の審議機構が景観審議委員会から建築委員会となり、法的地位を保証されたのである。それに1994年1月24日から都市景観

審議委員会は建築委員会と改編し都市景観に関する事項と建築計画、色彩計画、掘土計画及びエネルギー節約計画に関する事前審議を実施している。

## ②法的根拠

法的根拠は、建築法施行令第5条第3項の規制によりソウル市建築委員会を設ける。またソウル市建築条例第2章建築委員会による。委員会は委員長、副委員長、各1人を含む9人あるいは50人以内の委員として構成し、必要により委員会の委任をもらい小委員会を設置・運営する事が出来る。

## ③景観審議の対象と重要審議事項

審議対象は、11階以上あるいは300世帯以上の共同住宅の建築審議は市の建築委員会で審議し、その以下のものは区の建築委員会で審議するよう手続きを簡素化した。それに南山景観区域以内の11階以上の建築物と3,000㎡以上の開発行為に関して景観審議を行い、街路施設物、都市造形に関する景観審議を行う。<sup>69</sup>

〈表 54〉 審議の主要項目

審議対象	11階以上あるいは300世帯以上の共同住宅 南山景観管理区域内11階以上の建築物と3000㎡以上の開発行為 街路施設物、都市造形に関する景観審議
審議事項	立地条件に附合する建物配置及び形態計画の樹立 画一的形態及び配置を避ける 重要景観要素(漢江、南山、北漢山、冠岳山)の遮断を止める 良好な眺望軸の形成 開発による自然景観の棄損を最小化及び自然地形を最大限保存 過度なスーパーグラフィックスを止める 周辺環境との調和を図る 効率的な交通動線の処理計画 快適な住居環境造成のための造景緑地空間の確保 構造計画の合理性及び安全性の確保 適正なエネルギー節約樹立
審議機構	ソウル市建築委員会
審議時期	毎月1, 3週の木曜日

建築委員会構成・運営方法・審議基準の改善 ソウル市 1994

<sup>69</sup> ソウル市都市景観監理方案研究 ソウル市政開発研究院 1994

#### ④景観審議委員会の構成

委員会資格および委員会の構成それに委員の任期は次のようである。

〈表 55〉 審議委員会の構成

委員資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実務経験10年以上のもので</li> <li>・大学準教授以上</li> <li>・研究機関の責任研究員以上</li> <li>・建築士(ソウル市建築賞、韓国建築家協会賞、大韓建築士協会作品賞受賞者)</li> </ul>
委員会の構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員長:住宅局長</li> <li>・委員:建築計画、交通、造景、都市計画、色彩、構造、設備など専門家16人</li> </ul>
委員の任期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・任期は2年にする。1回に限って再任が可能である。また毎年委員の1/2を交代し、その内年間出席率1/2未満の委員を交代する</li> </ul>

建築委員会構成・運営方法・審議基準の改善 ソウル市 1994

#### ⑤経過案審議の議決

議決は建築計画を直さずに通せる原案同義と、ソウル市の本庁から再審は受けませんが若干修正をする条件部同義、それに再審議を受けなければならない再審がある。ただ条件部同義は以降事業承認前に該当区役所で審議を受けなければならない。条件部同義が通ったとしても建築当事者が意義がある場合、再び計画案を提出して本庁で審議を受ける事もある。

〈表 56〉 議決の種類

議決種類	内容	備考
原案同義	・審議申請員の計画案を修正なしに通過、勸奨事項含む(強制性なし)	* 建築許可申請時指摘事項を修正して許可申請
条件部同義	・審議指摘事項を建築許可申請し、補完が可能で、申請者が指摘事項を収容する条件で通過	
再審	・審議指摘事項が重要で全面的な再設計を要する	
返戻	・審議申請の計画案が関係法令の重要規制に違反して軽微な変更及び補案で建築許可が不可の時	
留保	・他部署と協議、現場確認及び関係法令の検討などが必要ですぐ結論が出せない時	
補案	・提出した計画案の内容が不足して補案が必要である時	
意見提示	事業主管部署で建築委員会の自問を要請する時	

建築委員会構成・運営方法・審議基準の改善 ソウル市 1994

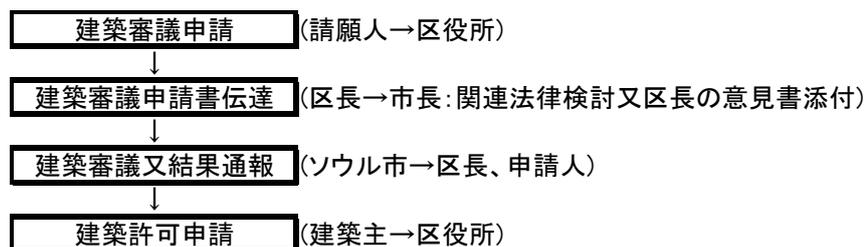
審議議決をする時、委員会は委員 1/2 以上の出席を要して、出席委員 1/2 以上の賛成で議決が可能である。それに現地の具体的状況や設計の具体的内容把握のため建築士が要請したり、委員会で必要と認められる場合建築士から聴聞会を実施し事前説明が出来る。<sup>70</sup>

## 2) 主要審議事項

主要審議事項を整理してみると、①主要景観要素<sup>71</sup>の遮断を避け、良好な眺望軸を形成する。②開発による自然景観の棄損の最小化と自然地形の最大限の保存、③立地与件と周辺与件に附合する建物の配置及び形態計画を樹立する。④合理的な交通動線の処理計画、⑤快適な住居環境造成のため造景緑地空間の確保、⑥構造計画の合理性及び安全性の確保、⑦適正なエネルギーの節約計画の樹立などが上げられる。<sup>72</sup>

## 3) 景観審議制度の問題点

審議の手続きの問題点として、まず審議過程の一方性があげられる。建築審議は建築許可以前に行うもので、審議時に必要な図面を備え審議委員会の審議を受け当事者に告げるという形である。議決は一回の会議を通して決定し、市民の参加は排除されている。



〈図 17〉 審議の手続き

それに、審議で住民の代表あるいは利害当事者が参加して審議の決定に参加する措置は備えていない。市民の参加不足の問題があげられる。

また審議時間の不足問題がある。一件当たりの平均審議時間は 13 分しか所要されないというのは、専門家に構成された委員会であるため数回集まるのは時間的に出来なく、一度に処理しなければならない件数が多いということを意味する。それは正しい景観に関する評価及び規制が難しいといえるのである

<sup>70</sup> 共同住宅景観審議制度に関する研究 魯柄徳 1994 年 9 月

<sup>71</sup> 漢江、南山、北漢山、冠岳山

<sup>72</sup> ソウル市都市景観監理方案研究 ソウル市政開発研究院 1994

〈表 57〉 審議回数現況

	参加人数	審議上程件数	審議時間	一件当り時間	再審返戻件数
平均	9.33	11	2:30 標準偏差50分	13分 標準偏差4分	3.3件

それに審議基準内容の問題点として、言及されている内容が漠然とした抽象的な傾向がある。それは事業主体の判断に委ねるという意味であるため、その効果面で疑問視される。

(表 58) 主要審議基準

団地計画	立地与件に附合される配置及び形態の樹立計画 開発による自然景観棄損の最小化及び自然地形の最大限の保存 主要景観要素の保存対策と良好な眺望軸の形成 快適な住居環境造成のため造景緑地空間と開放感の確保 開発による影響の最小化
外観計画	建物形態の造形的特性及び周辺と調和を図る 画一的形態及び配置を避ける
色彩計画	過度なスーパーグラフィックを避ける 周辺との変化を避ける

共同住宅景観審議制度に関する研究 魯柄徳 1994年9月

従って審議形式の補完と具体的なガイドラインが必要とされ、1997年ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則が規制されたのである。

#### 4)ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則

1990年代半ばまでは経済性を優先にし周辺環境や地形の特性を無視して計画した。しかし1997年、ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則により、屋外生活空間の確保と都市景観保護のための住棟の形から配置、造景、色彩など細かい部分まで規制することになったのである。

この規則は16階以上及び300世帯以上の共同住宅団地を対象にし、その基準は指標的審議基準と誘導的審議基準に分けられている。指標的基準は共同住宅内の住民の屋外空間の確保と都市景観の保護のために計量化した建築計画基準として、建築審議でその目的を達成するための基準をいう。それに誘導的基準というのは、指標的審議以外の項目について委員会で団地計画、建築物の形態、駐車・造景・色彩計画などの効率的な設計方向を提示するための基準を言う。それらの内容の整理は次のようである。

##### ①指標的審議基準

##### 第6条「立面積」

①建築物の威圧感を防止するため地域別の建築物一棟の立面積基準は次の各項の通し

である。

1. 建築物の立面積 3,000 m<sup>2</sup>以下地域

A. 漢江連接地域として漢江の境界から 500m以内の地域及び委員会で重要であると認める主要河川の連接地域

B. 南山、北岳山、仁王山、冠岳山、水落山、佛岩山、道峰山、峨嵯山、牛眠山、大母山、九龍山などに隣接した丘陵地<sup>73</sup>地域

2. 第 1 項の地域を除いた地域の建築物の立面積は 3,500 m<sup>2</sup>以下

第 7 条「立面遮蔽度」

①主要眺望軸方向からの開放感と視覚通路を確保するため地域別団地の立面遮蔽度は次の各項の通りである。

1. 立面遮蔽度 30m 以下地域

A. 漢江の隣接地域として漢江境界から 500m以内の地域及び委員会で重要であると認める主要河川の隣接地域

B. 南山、北岳山、仁王山、冠岳山、水落山、佛岩山、道峰山、峨嵯山、牛眠山、大母山、九龍山などに隣接した丘陵地地域

2. 立面遮蔽度 35m 以下地域：主要幹線道路<sup>74</sup>辺あるいは第 1 項の B 以外の一般丘陵地地域

3. 第 1 項及び第 2 項地域を除いた地域の立面遮蔽度は 40m 以下

第 8 条「丘陵地の高さ限界」

①都市景観及びスカイラインを保護するため標高 30m 以上の丘陵地での建築物の高さの最高限度は次の各項の 1 の高さを繋げた高さ以下<sup>75</sup>とする。その場合、各地点間の高さの算定は直線・方式による。

1. 標高 30m 地点の最高高さ：25 階

2. 標高 100m 地点の最高高さ：10 階

3. 標高 150m 地点の最高高さ：5 階

②第 1 項の規制にも拘らず次の各項の 1 に該当する場合は例外にする。

1. 計画敷地と隣接して基準高さ以上の建築物が建築されてあるか、既に事業承認された建物がある場合既存の建物の高さを繋げた高さ以下にする。

2. 住宅再開発事業の場合、ソウル市都市計画委員会で高さが決定された場合は決定された高さ以下にする。

3. 建築物の形態をタワー型に計画して視覚通路が確保されたと委員会が認める場合は建築計画された高さにする。

4. 計画敷地の境界線から外郭半径 500m 範囲内の隣接敷地の傾斜度が 5%以内の場合

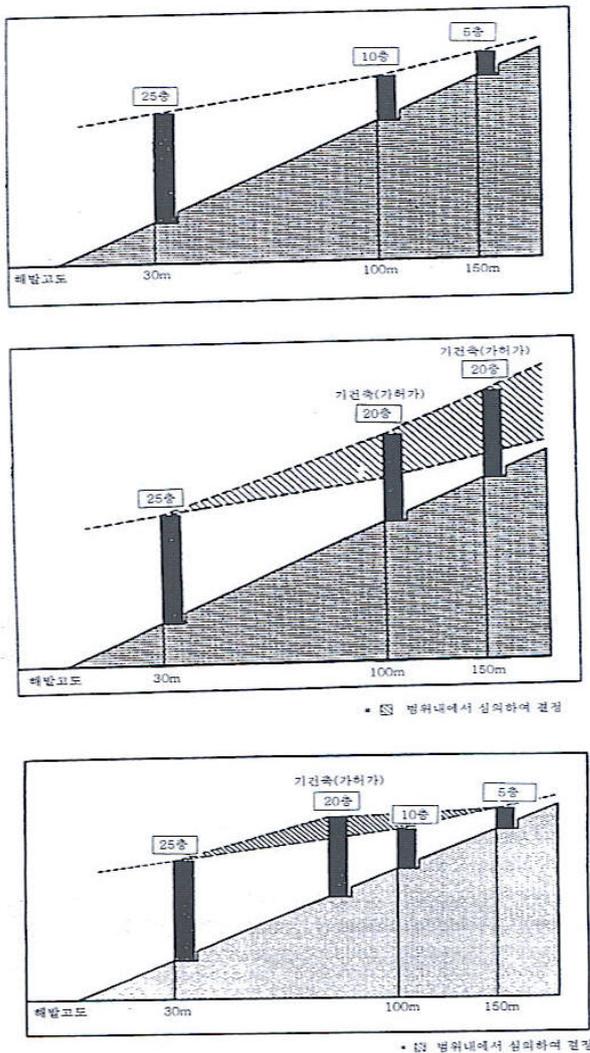
<sup>73</sup> 標高 40m 以上の丘陵地をいう

<sup>74</sup> 幅 25m 以上の道路あるいは鉄道辺をいう

<sup>75</sup> 以下「基準高さ」という

で、委員会が認める場合は建築計画された高さにする。

③丘陵地高さ限界の算出方式は次のようである。



〈図 18〉丘陵地での高さ規制

#### 第 9 条 「屋外生活空間の確保」

①快適な住居環境の造成と適正な屋外生活空間の面積を確保するため、団地内屋外生活空間の比率は 15%以上にする。

②小規模団地の緑地・休憩施設など住民の屋外生活空間が劣悪になる事を防止するため、敷地が 3 万㎡未満の高層アパートの建立計画に関する屋外生活空間の比率は 20%以上にする。

#### 第 10 条 「歩道比率及び車道率」

①歩道環境の快適性と安全性を図るため歩道比率は 30%以上にする。

②駐車場を地下に配置するなど地上部分が住民のための休憩及び緑地空間として造成されるよう車道率は 40%以下にする。

## ②誘導的審議基準

### 第 11 条「団地造成及び配置計画」

共同住宅の団地造成及び配置基準は次の各項の通りである。

1. 計画団地と隣接して大単位建築物が立地した場合、既存建築物の配置軸との調和を考慮する。
2. 駅勢圏<sup>76</sup>あるいは商業用建築物がある主要幹線道路辺では前面部に住居複合建築物が建立されるようにする。
3. 鉄道、高速道路辺、自動車専用道路、幅 20m 以上の一般道路辺に位置した団地の場合、入居後騒音などの請願発生を事前に予防するための団地計画を樹立する。
5. “□”、“H”、“T”、“・”等の配置は日照・通風不良・私生活の侵害などの問題が発生するため建築物の間を十分に離隔して開放感を確保する。
6. 老人亭は子供遊び場と隣接するように配置し、子供遊び場の周辺は緑地面積を充分確保する。

### 第 12 条「切・盛土比率及び地形変形比率」

切・盛土比率及び地形変形比率は次の各項の通りである。

1. 切・盛土による緑地棄損及び過度な高さの擁壁設置による事故防止のため切・盛土比率<sup>77</sup>は 20%未滿とする
2. 団地造成時、過度な切・盛土による周辺地域との断絶を防止するため地形変形比率<sup>78</sup>は 30%以下にする。

### 第 13 条「建築物の形態及び階数」

建築物の形態及び階数に関する事項は次の各項の通りである。

1. アパートの階数は周辺が調和するスカイラインが形成されるよう計画する。
2. 建築物一個の棟の立面の過度な高低差を避けるため 3 階範囲内で調和するよう計画する。
3. 歩行動線及び開放感を確保するため、必要時に低層部をピロティとして計画する。
4. 一つの棟に廊下型と階段型を混合するのは避けて、不可避であれば廊下型と階段型の率面を適切に調和し計画する。
5. 水タンクの高さは最大低くし、自然給水が不可能な最上部 2～3 階は加圧ポンプを利用して給水する。

第 16 条「造景計画及び既存樹木保存」造景計画基準は次の各項の通りである。

- ①擁壁などには植栽し立面緑化をする。

<sup>76</sup> 共同住宅が密集した地域は例外

<sup>77</sup> 擁壁最高高さを切土された縦断面長さで割る比率

<sup>78</sup> 縦断面から見て 6m 以上の切・盛土した面積を敷地面積で割る比率

②団地内造景面積は敷地面積の30%以上を確保する。

第17条団地内建築物の色彩計画基準は次の各項の通りである。

1. 外壁の主調色は彩度4未満、補助色は彩度6程度と計画し、緑青系列の原色は避ける。
2. 大団地アパート地域の色彩は周辺との調和を優先し単純に計画し、スーパーグラフィックスは避ける。

#### **5) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響**

1997年、ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則により、屋外生活空間の確保と都市景観保護のための住棟の形から配置、造景、色彩など細かい部分まで規制することになったのである。住棟の立面積と立面遮蔽度を制限する事で住棟の形態に変化を与えた。つまり従来のボックス型と違うタワー型が登場したのである。それに標高により最高高さを定め自然景観の遮蔽を防ぐようにした。また擁壁の設置による事故防止や周辺地域との断絶を防ぐため、切・盛土率を制限した。その擁壁は立面緑化をするように規制している。

## (2)都市及び住居環境整備事業

### 1) 都市及び住居環境整備法の導入背景

既存施行された整備制度は「都市再開発法」による住宅再開発事業と、「都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法」による住居環境改善事業、「住宅建設促進法」による再建築事業であった。既存の各々の整備事業は再開発に関する基本計画がないまま個別事業法に依存した形で、個別に施行されてきた。そのため開発後には住宅の内部空間の質的改善には寄与したが、都市全体を見ると自然環境と都市景観の棄損、地区内の交通環境の悪化、学校施設の不足などの都市問題をもたらした。<sup>79</sup>それに1970年代以降、産業化・都市化で大量に供給された住宅が1980年代後半に入り老朽化が進化された。また戦後に形成された一部の市街化での基盤施設の不足、劣悪な建物など都市機能の喪失で効率的・体系的な統合管理及び整備が必要とされた。

最も根源的な理由は、政府が乱開発防止のため「国土総合計画法」、「国土利用管理法」、「都市計画法」を統合し、土地利用計画を一元化することで既存の整備制度を統合する必要性が出てきたのである。<sup>80</sup>

### 2) 都市及び住居環境整備法の施行

住宅再開発事業は改正前には上位法として「国土総合計画法」及び「国土利用管理法」があり、都市地域で事業が行われるため「都市計画法」の規制を受けた。特に「都市計画法」では公的な目的で都市計画を施行する為の都市計画事業を区分する。都市計画事業として実施される不良住宅整備事業は、「都市再開発法」と「都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法」により実施される住宅再開発事業と住居環境改善事業が含まれる。それに非都市計画事業<sup>81</sup>として「住宅建設促進法」により実施される再建築事業に分けられていた。

しかし2003年12月30日に制定された「都市及び住居環境整備法」では上位法として「国土基本法」と「国土の計画及び利用に関する法律」がある。特に改正法律では、今まで「住宅建設促進法」により民間事業として実施された再建築事業も含まれ都市再開発事業、住居環境改善事業を統合した。<sup>82</sup>

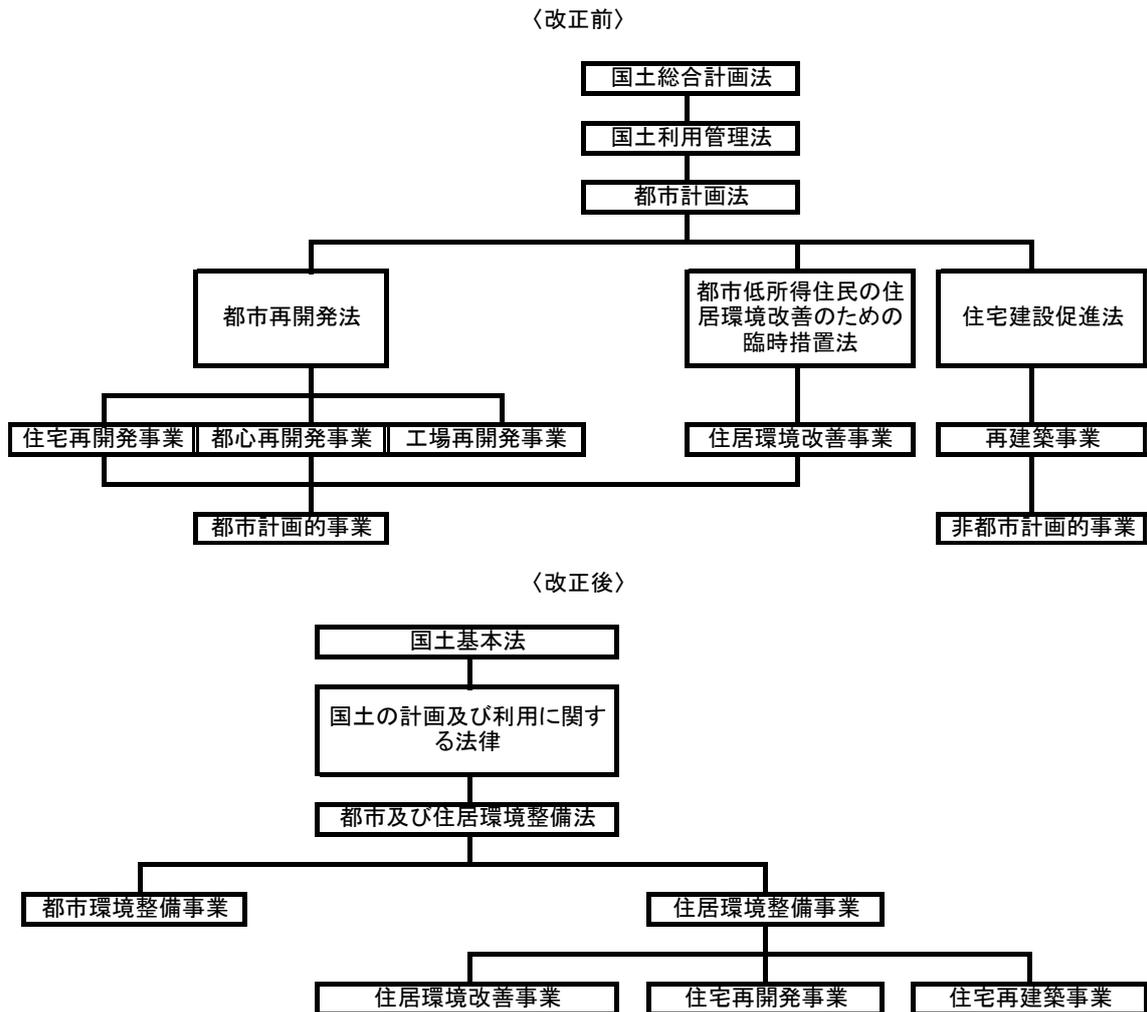
すなわち、都市・及び住居環境整備法の制定によって、過去個別法令により推進された「住宅再開発事業」「住居環境改善事業」「住宅再建築事業」が統合された法令により施行されるようになった。従ってそれらの事業に関する指針である都市及び住居環境整備基本計画を樹立したのである。

<sup>79</sup> 老朽不良住宅地の特性による整備事業改善方案に関する研究 朴ユンボム 2004

<sup>80</sup> 再開発・再建築理論と実務 張チャンイク他 法律出版社 2005

<sup>81</sup> 市街化調整区域

<sup>82</sup> ソウル市住宅再開発整備事業の問題点と改善に関する研究 吳 ヨンベ 2007



(図 19) 住宅再開発関連法の体系の改正前・後の比較

ソウル市では一般住居地域の全域を対象に、地域の特性を反映し 2003 年に種細分化を決定した。それにより丘陵地などに属する住居地域は第 1 種一般住居地域として分類され、容積率 150%以下に、平地に属する住居地域は第 2 種一般住居地域として分類され容積率 200%以下に、また駅勢圏に属する住居地域は第 3 種一般住居地域として分類され容積率 250%以下として監理している。従って住居環境整備事業が一般住居地域の種細分化と整合性を維持するように計画を樹立し、地域与件及び周辺地域を考慮した快適な住居環境を造成することを目的とする。

〈表 59〉 一般住居地域立地特性及び規制

用途地域	立地特性	規制
第1種	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市景観及び自然環境の保護が必要なところ</li> <li>・低層の良好な住居環境の維持が要求される住宅地</li> <li>・都市計画的規制と監理が要求される地域</li> </ul>	4階以下 建ぺい率60%以下 容積率150%以下
第2種	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平地、中低層住宅密集地域で住居環境の確保が必要なところ</li> <li>・駅周辺内の交通環境が劣悪な地域</li> <li>・第1種と第3種立地特性以外の一般住宅地</li> </ul>	7(12)階以下 建ぺい率60%以下 容積率200%以下
第3種	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通環境が良好な住宅地</li> <li>・住居環境保護のため他用途地域との緩衝地帯</li> <li>・都市計画事業などで土地利用の変化が予想されるところ</li> </ul>	建ぺい率50%以下 容積率250%以下

(ソウル市一般住居地域細分化マニュアル便覧2001)

住居環境整備事業には「住居環境改善事業」、「住宅再開発事業」、「住宅再建築事業」があるが、今までの住居環境整備事業は個別事業単位として推進されてきた。その結果、整備区域が密集した地域の場合、生活圏単位の必要施設である道路、学校などの整備基盤施設の不足が深刻な問題とされた。また整備区域だけを考慮した土地利用計画と施設配置計画が行われ、周辺地域との連携が成り立たず、住居環境整備事業の効果が隣接した地域に及ばなかったのである。従って個別整備区域の整備事業を避け、周辺地域との連携を強化し、それを元に生活圏およびコミュニティ基盤の住居環境整備を誘導する。また、住居地の特性により整備方案を異にし、丘陵地の場合は公共の支援を強化することで都市景観を保護する整備方案を講じる。それに平地や駅勢圏の場合は合理的で効率的な土地利用を誘導する。<sup>83</sup>

#### ①住居環境改善事業

都市低所得住民が集団に居住する地域として整備基盤施設が劣悪で老朽・不良建築物が密集した地域で住居環境を改善するため施行する事業をいう。

##### i) 対象区域

1985年6月30日以前に建築された、無許可建築物などで老朽・不良建築物の数が50%以上の地域、また開発制限区域としてその区域指定の以前の老朽・不良建築物の数が50%以上の地域、住宅再開発区域内の土地面積50%以上の所有者と土地など所有者の50%以上が住宅再開発事業の施行を望まない地域、撤去民が50世帯以上定着した地域、あるいは人口が過度に密集したため基盤施設が不良で住居環境が劣悪な地域、老朽・不良建築物が密集され住居地の機能を果せない地域、あるいは都市美観を棄損する地域などがあげられる。

<sup>83</sup> 2007 ソウルの都市計画・設計 ソウル市政開発研究院 2007

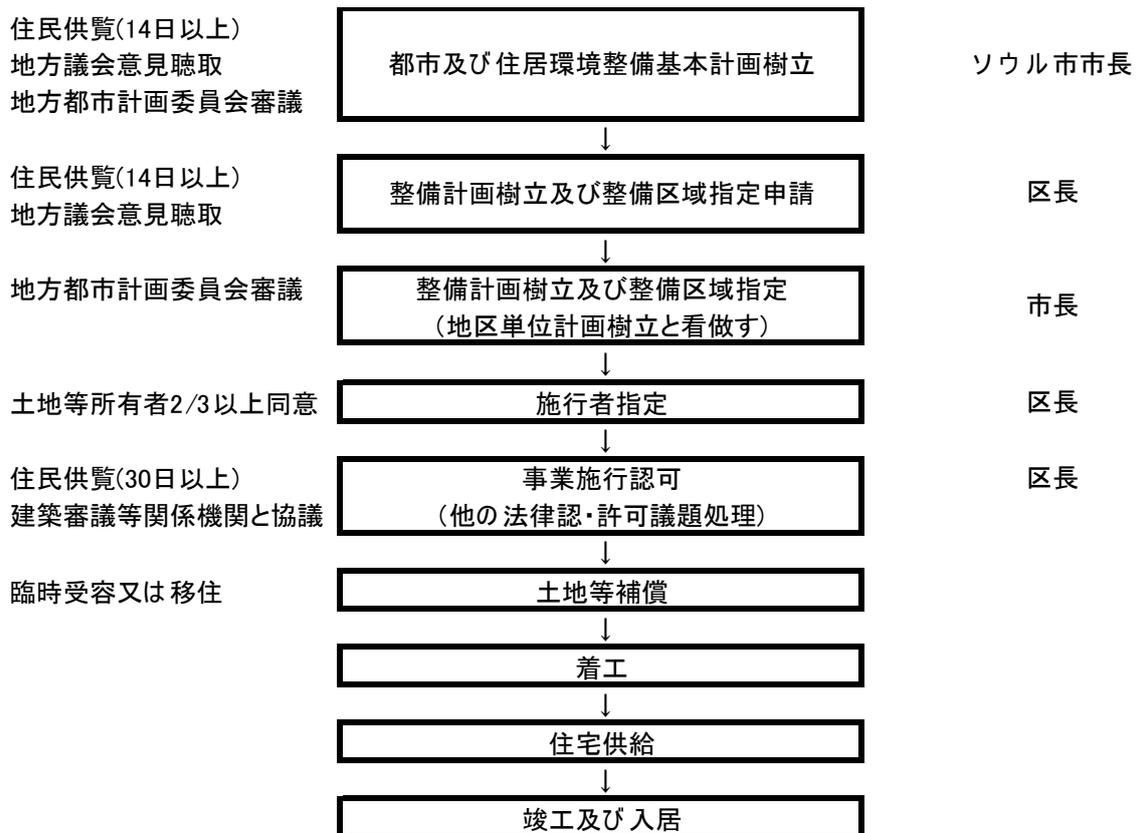
ii) 事業施行方式

市長・郡守が整備区域内で整備基盤施設を新たに設置したり拡大し、土地など所有者が自ら住宅を改良する方法、市長・郡守及び住宅公社などが整備区域の全部及び一部を収用して住宅を建設した後土地など所有者に優先供給する方法、市長・郡守及び住宅公社などが換地として供給する方法がある。

iii) 事業施工者

整備区域の指定告示日に土地などの所有者の2/3以上の同意を得、市長・郡守が直接施行するか、住宅公社などを事業施工者として指定することが出来る。ただ天災地変などの不可避な事由で緊急な事業の施行が必要な場合住民の同意なしで市長・郡守が直接施行したり、住宅公社などを指定する事が出来る。

〈図 20〉住居環境改善事業の手続き

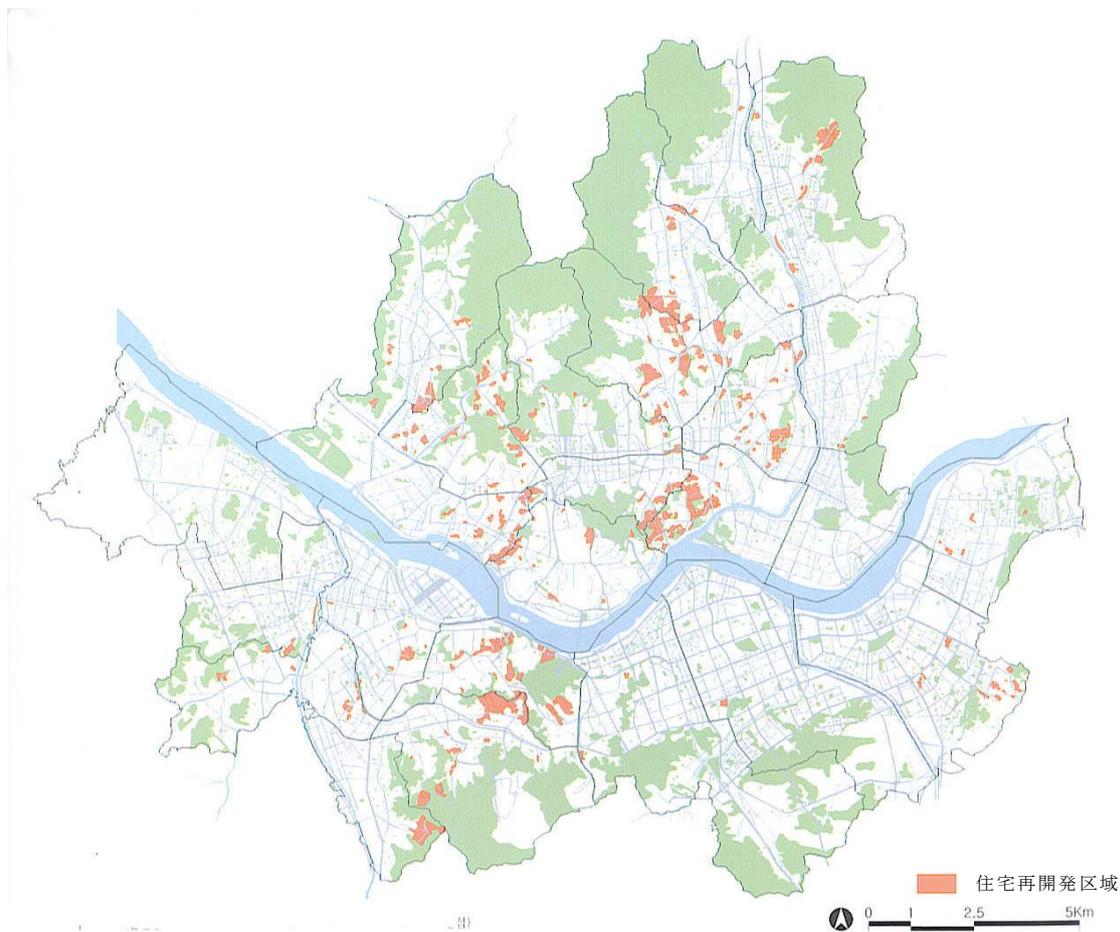


## ②住宅再開発事業

整備基盤施設が劣悪で、老朽・不良建築物が密集した地域の住居環境を改善するため施行する事業をいう。整備区域内で監理処分計画により住宅及び附帯・福利施設を建設して供給するか、換地として供給数する方法により行われる。

### i) 対象区域

整備基盤施設の整備により土地が敷地として機能を果せないあるいは過小土地になって都市の環境が不良になりうる地域、建築物が老朽・不良あるいは過度に密集され土地の合理的な利用と価値増進を図る事が難しい地域、撤去民が 50 世帯以上定着した地域あるいは人口が過度に密集したため整備基盤施設が不良で住居環境が劣悪な地域、整備基盤施設の不足で災害発生時避難及び救助活動が混乱な地域と対象にする。



(図 21) 住宅再開発対象区域

ii) 組合設立の推進委員会の構成

概略的な事業計画書の作成、組合定款の草案作成など組合設立認可のための準備業務をする推進委員会として土地などの所有者 1/2 以上の同義を得、市長・郡守の承認を得なければならない。

iii) 組合の設立

土地など所有者の 3/4 以上の同義を得、定款などの書類を添付して市長・郡守の認可をもらう。それに組合は法人として組合設立認可を得てから 30 日以内に登記しなければならない。組合員は土地など所有者にし、もし都市あるいは建築物の所有権と地上権が数人の共有に属する場合はその数人を代表する一人を組合員とする。

iv) 事業施工者

住宅再開発事業が組合が直接事業を施行するか、組合員の過半数の同義を得、市長・郡守、住宅公社など、建設事業基本法第 9 条の規制による建設業者、住宅法大 12 条第

1 項の規制による建設業者<sup>84</sup>又は信託事業法による信託業者と株式会社の韓国鑑定院と共同で施行を行う。また住宅再建築事業は組合が施行するか、組合院の過半数の同意を得、市長・郡守又は住宅公社などと共同で施行を行う。

〈図 22〉住宅再開発事業の手続き



### ③住宅再建築事業

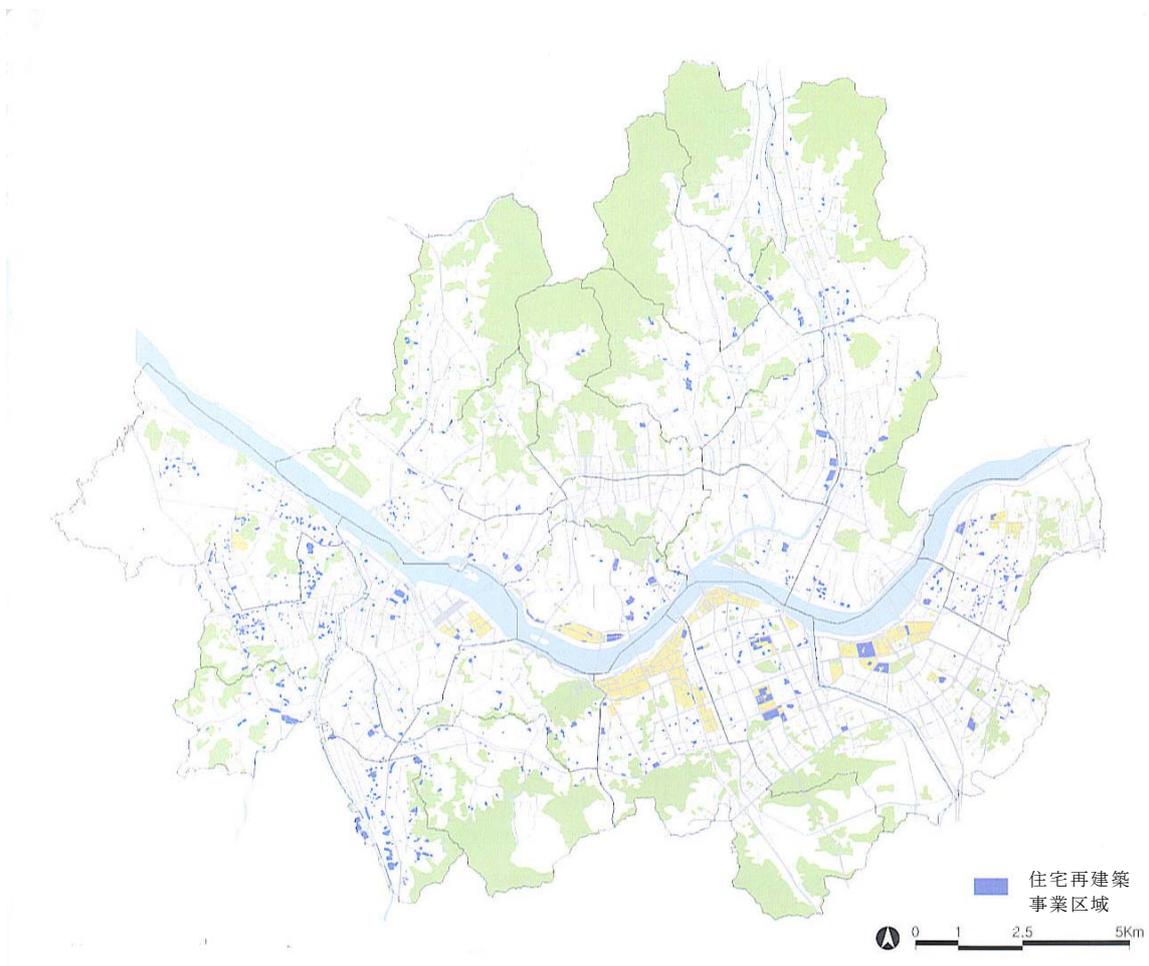
整備基盤施設は良好であるが、老朽・不良建物が密集した地域の住居環境を改善するため施行する事業である。整備区域内で監理処分計画により住宅及び附帯・福利施設を建設して供給するか、換地として供給する方法により行われる。

<sup>84</sup> 登録時業者

i) 対象区域

共同住宅の再建築の場合は、建築物の一部が滅失され崩壊、その他の安全事故の恐れがある地域、災害などが発生する場合のため、直ちに整備事業を推進する必要がある地域、既存あるいは建設予定世帯数が 300 世帯以上であるか面積は 1 万㎡以上の地域がある。

それに一戸建ての再建築の場合は、既存の一戸建てが 300 戸以上、または面積が 1 万㎡以上の地域として次に該当される地域、道路などの整備基盤施設が十分に整えられ、整備施設の追加設置が要らない事。ただ、整備基盤施設を整備事業施工者が負担して設置する場合は除外とする。それに老朽・不良建築物が当該地域にある建築物数の 2/3 以上である事、当該地域内の道路率を 20%以上確保する事を条件にする。



(図 23) 住宅再建築対象地域

ii) 組合設立の推進委員会の構成

概略的な事業計画書の作成、組合定款の草案作成など組合設立認可のための準備業務をする推進委員会として土地などの所有者 1/2 以上の同意を得、市長・郡守の承認を得なければならない。

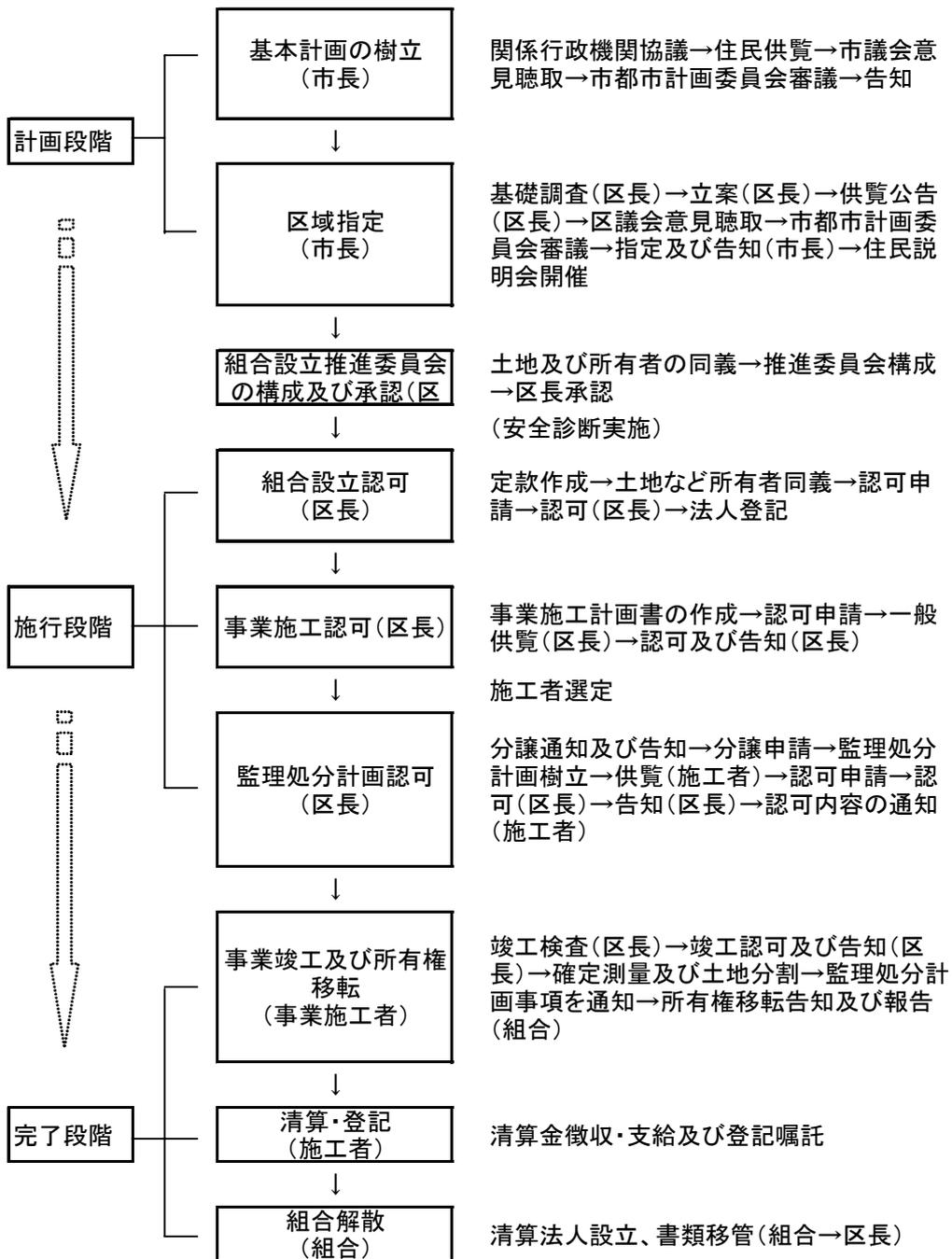
iii) 組合の設立

組合は法人として組合設立認可を得てから 30 日以内に登記しなければならない。組合員は土地など所有者にし、都市あるいは建築物の所有権と地上権が数人の共有に属する場合その数人を代表する一人を組合員とする。

iv) 事業施工者

住宅再建築事業は組合が施行するか、組合院の過半数の同意を得、市長・郡守又は住宅公社などと共同で施行を行う。

〈図 24〉再建築事業の手続き



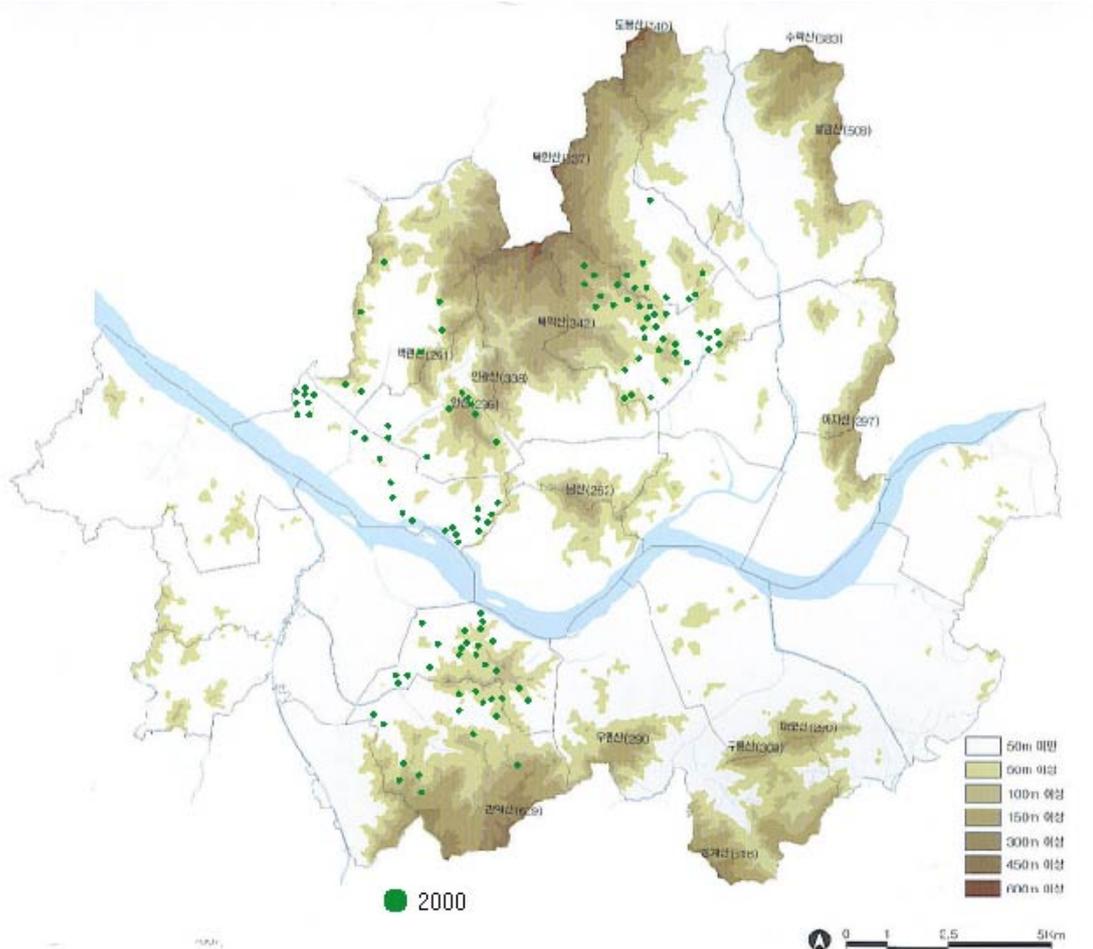
#### 4) 景観・丘陵地アパート景観に与えた影響

今まで「都市再開発法」「都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法」「住宅建設促進法」による住宅再開発事業、住居環境改善事業、再建築事業が、「都市及び住居環境整備法」の制定により統合した法令で事業が行われるようになった。今までは総合計画や実施計画なしで、個別に事業が行われ基盤施設の不足や高密度の開発、乱開発をもたらしたが、「都市及び住居環境整備法」の制定により整備事業の総合的・体系的推進による都市管理が出来るようになった。またそれと共に一般住居地域の種分化により密度の規制も行っており、今までの丘陵地での高層・高密の開発を防げる措置として使えると思われる。

### (3)丘陵地アパート団地の事例研究(2000年代)

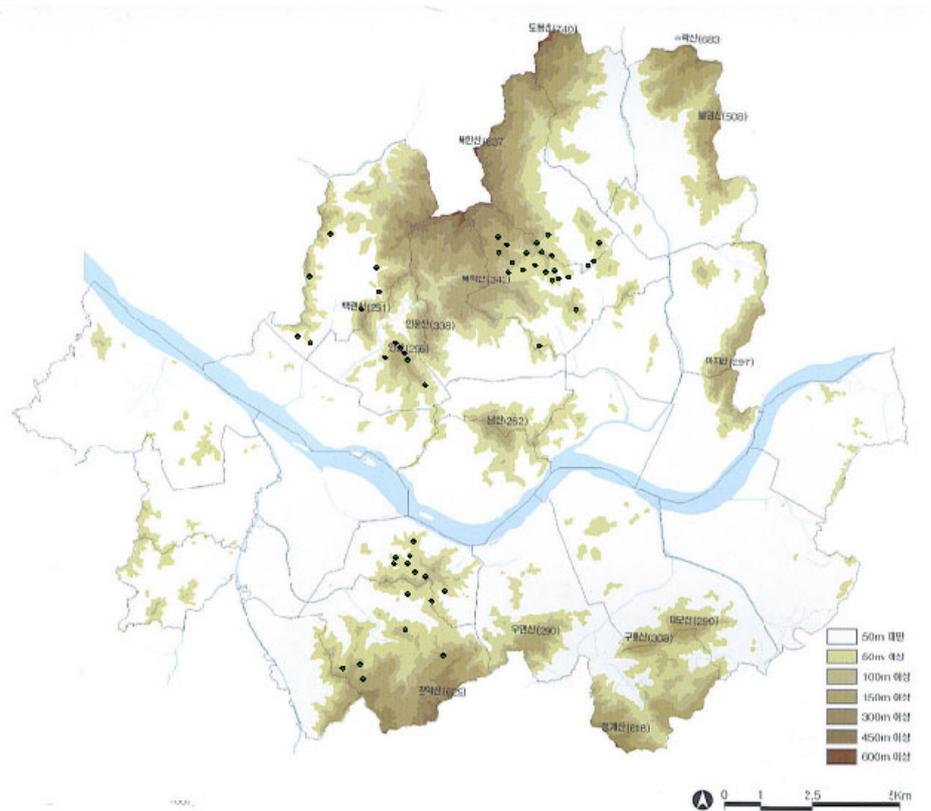
#### 1)事例対象地域

1980~90年代の事例選定と同じく、既往研究から丘陵地を市街化が可能な標高 40~200メートル、傾きを10度と定義し、ソウルの25区のうち6区と、例外に漢江(ハンガン)辺丘陵地として2区と合計8区を選定し、それに各区役所から集合住宅現況についての資料を収集し、総計565個の集合住宅の資料を集めた。その中から2000年代に建てられた集合住宅で300世帯<sup>85</sup>以上の123個のアパートが選定された。

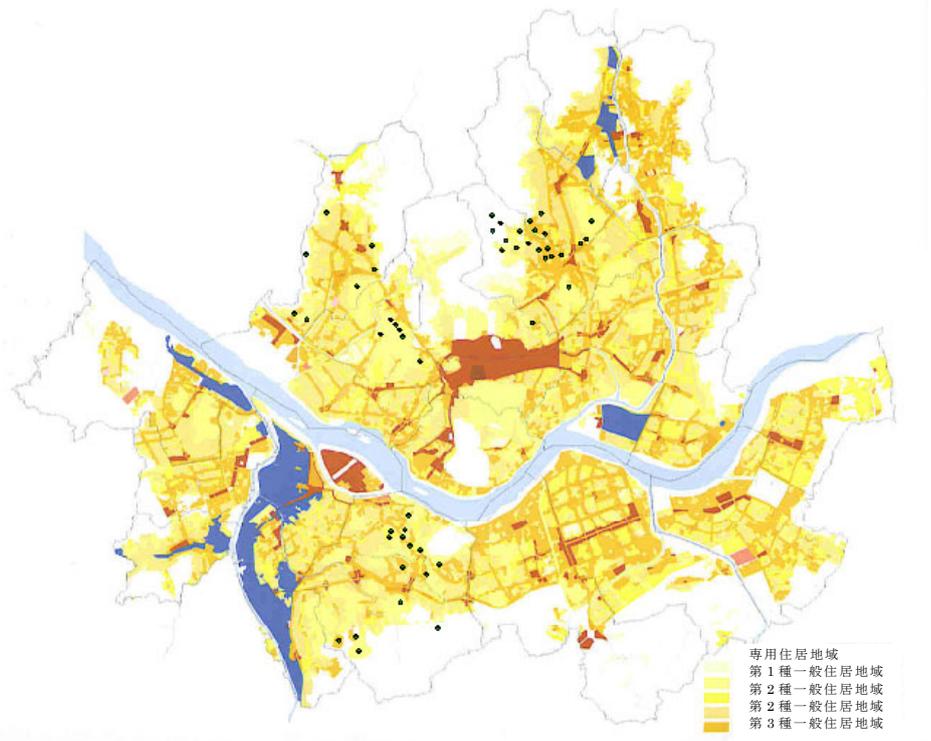


(図 25) 事例対象地域 II

<sup>85</sup> 集合住宅の定義より



〈図 26〉 丘陵地に位置している事例対象地



〈図 27〉 丘陵地に位置している事例対象地の用途地域

## 2) 事例対象地域の分析

1990年度半ばまでは合同開発事業による再開発事業が行われた。それに1997年、ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則が制定され、共同住宅の建築計画を審議するのに必要な事項を規制することになったのである。この規則は指標的審議基準と誘導的審議基準に分けられている。指標的基準は共同住宅内の住民の屋外空間の確保と都市計画の保護のために計量化した建築計画基準として、建築審議でその目的を達成するための基準をいう。それに誘導的基準というのは、指標的審議以外の項目について委員会で団地計画、建築物の形態、駐車・造景・色彩計画などの効率的な設計方向を提示するための基準を言う。

ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則で特に丘陵地での共同住宅に関連あると思われる規則を整理してみると次のようである。まず指標的審議基準で、漢江（ハンガン）辺及び丘陵地・山地に計画される建物の立面積は3,000㎡以下に計画し、立面遮蔽度は30m以下に計画する。これらの立面と立面遮蔽度を制限する事で、アパートの住棟の形に変化をもたらした。つまり従来の板状のボックス型と違うタワー型が登場したのである。

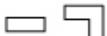
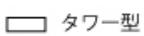
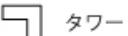
### ①住棟形態

〈表 60〉住棟形態別による分類Ⅱ

—	—、ㄱ	—、タワー型	—、ㄱ、タワー型	その他					
				—、T	—、Y	ㄱ	Y	T	タワー型
53	26	11	5	3	2	2	3	2	1
その他									合計
—、ㄱ、T	—、T、Y	ㄱ、Y、T	—、ㄱ、Y	T、Y	—、T、ㄱ	ㄱ、タワー型	—、T、タワー型	確認不明	
3	2	1	2	1	3	1	4	2	123

〈表 61〉丘陵地に位置している事例対象の住棟形態別による分類Ⅱ

#### 丘陵地 2000

						
24	13	3	5	3	3	1
						合計
1	1	2	1	1	2	60

対象事例団地の64%以上が「」と「」の住棟の形をしている。しかし1980年～1990年代に建てられたアパート団地と比べて見ると、住棟形態のバリエーションが多くなった。それにタワー型が登場した。

## ②階数の変化

〈表 62〉階数別による分類Ⅱ

区分	11階～15階	16階～20階	21階～25階	26階以上	不明	合計
平地	15	27	13	2	6	63
丘陵地	9	24	17	4	6	60

\* 階数は最高階数を基準にする

対象事例からは 16～20 階のものが 40%以上で最も多く、その次が 21～25 階が 24%以上である。

## ③立面積と立面遮蔽度

1 個の住棟の立面積は 2000～3000 m<sup>2</sup>が全部 13 団地のうち 6 団地、3000～4000 m<sup>2</sup>が 2 団地、4000 m<sup>2</sup>以上の住棟がある団地は 5 箇所である。立面遮蔽度は 40m 以上が 7 団地で最も多い。規則により立面積と遮蔽度の規制があったにも関わらず、改善は見られない。

〈表 63〉冠岳区・銅雀区の丘陵地に位置しているアパート団地の立面積及び立面遮蔽度Ⅱ

立面積	～2000m <sup>2</sup>	2000～3000m <sup>2</sup>	3000～4000m <sup>2</sup>	4000m <sup>2</sup> ～	合計
2000年以降		6	2	5	13
立面遮蔽度	～20m	20～30m	30～40m	40m～	合計
2000年以降		1	5	7	13

## ④配置の類型

〈表 64〉配置形態別による分類Ⅱ

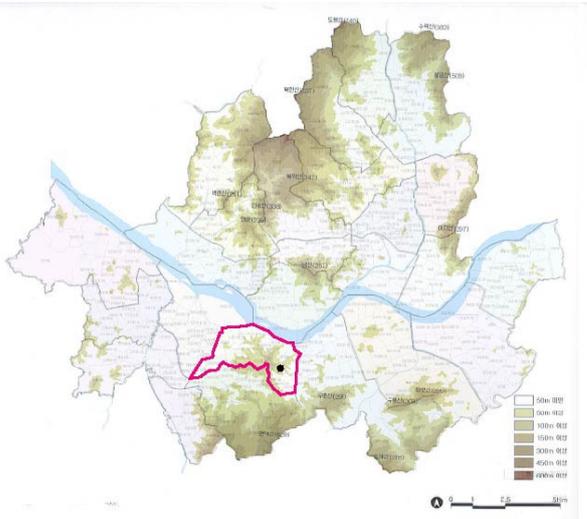
区分	前棟接道型	端部棟接道型	中庭型	クラスター型	確認不明	合計
	全体	10	11	12		
丘陵地	6	6	5	43	0	60

ケヴィン・リンチの分類による

配置は、クラスター状の配置形態が一番多く、1980 年代～1990 年代の事例でクラスター状が 50%以上であったのに対し、2000 年代の事例では 70%以上までのぼる。それは、規則で屋外空間の確保に関する規制項目があったため、オープンスペースが最も確保できるクラスター状が多く計画されたと考えられる。団地内のオープンスペース面積の増加により住生活は豊かになったと思われるが、周辺地域との連携性を考慮した配置計画が必要とされる。

1990 年代半ばまでは経済性を優先にし周辺環境や地形の特性を無視して計画した。しかしソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則により、屋外生活空間の確保と都市景観保護のための住棟の形から配置、造景、色彩など細かい部分まで規制することになったのである。

### 3) 銅雀区(ドンジャク区)舎堂銅(サダンドン)サムソンレミアン



#### ① 一般的現況

i) 位置：銅雀区舎登3洞 1133

ii) 地形特性及び周辺環境

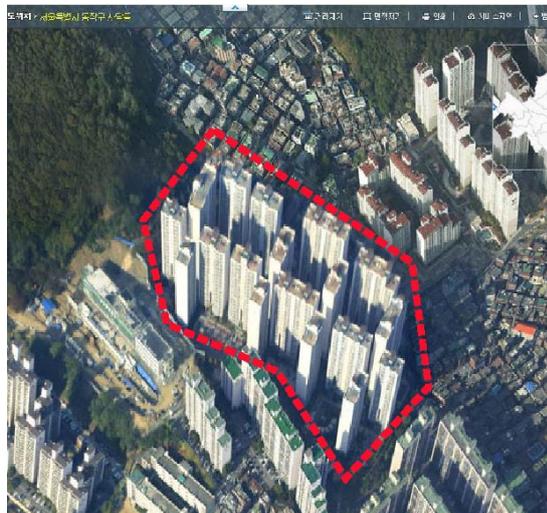
標高 65m～80mの間に位置している。

空間構造上「南城・舎党地域中心」に隣接している。ソウル市の生活圏体系上「西南3生活圏」に該当し、行政区域上銅雀区の舎堂第2洞に位置している。土地利用計画上是住居地域である。それに用途地域上、一般住居地域である。近くに国立顯忠

院<sup>86</sup>と小丸 銅雀区と事例アパートの位置、良好な緑地を整えている。それに 500メートル以内に地下鉄「南城(ナムソン)駅」がある。周りは同じアパート団地と低層の住宅地で大きく二つに分けられる。その低層の住宅地は再開発地区として指定されている。事例地の団地配置の周辺現況の写真は次のようである。小学校、中学校、高校など周りに教育施設が位置している。



団地配置



航空写真

86 国立墓地

## ②都市計画規制現況

事例対象地域は現在、用途地域上、第3種一般住居地域に区分され、容積率は250%まで、建ぺい率は50%までと定められている。しかし、建てられた時期からみると種分化される前の規制を受けていたと思われる。従って、一般住居地域として区分され、容積率は300%以下に、建ぺい率は60%以下、階数の制限はなかったと思われる。

## ③団地の建築物現況

〈表65〉対象事例の現況Ⅱ

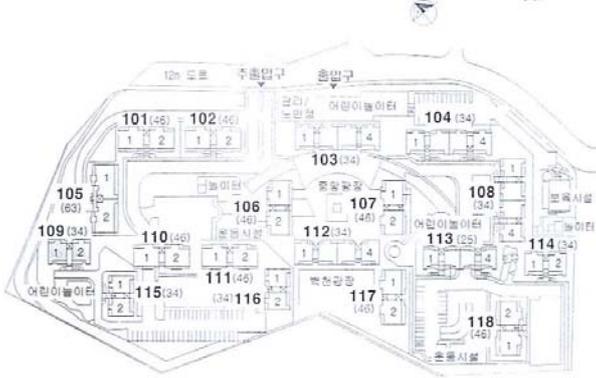
敷地面積	35,119.60㎡
建築面積	7,406.85㎡
延べ床面積	155,858.44㎡
建ぺい率	21.09%
容積率	443.79%
竣工年月	2003年02月15日
世帯	896世帯
住棟	18棟
最高高さ	54.56m
階数	17～20階 (17階:棟、18階:棟、19階:棟、20階:棟)
駐車場	1275台

## 2) アパート団地の景観現況

### ① 住棟の形態



ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則により立面積と立面遮蔽度を規制することで住棟がスリムになった。住棟の形は「一と短い」の形が混在した配置を構成している。

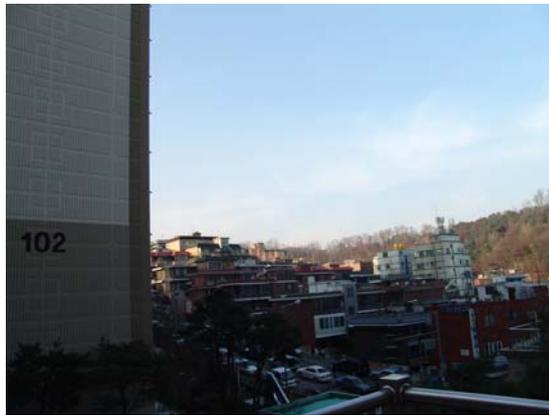


### ② 階数の変化



18 住棟のうち、17 階は 1 棟で 17 棟は 20 階である。

### ① スカイライン



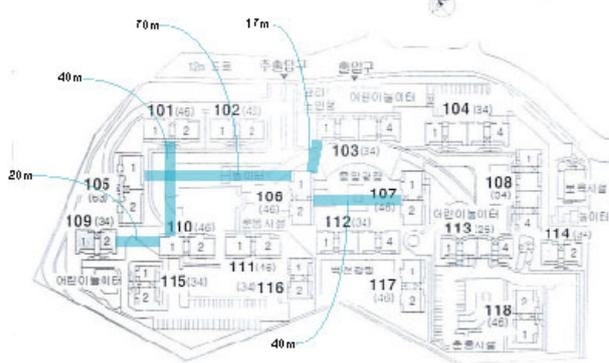
事例団地の周辺は再開発地域として指定された低層・低密の多世帯住宅が位置している。

#### ④屋外空間



団地内の室外空間として、5箇所の子供遊び場、また5箇所の広場及びオープンスペース、2箇所の運動施設、1箇所の保育施設が設けられてある。それに管理所と老人亭は一つの建物に計画されている。

#### ⑤建物間の距離



#### ⑥擁壁

切・盛土率が規制された。また擁壁の立面緑化が規制された。



⑦ 緑地



## 4-2 小結

1970年代以降、産業化・都市化で大量に供給された住宅は、1980年代後半に入り老朽化が進化された。また戦後に形成された市街化の一部では、基盤施設の不足、劣悪な建物など都市機能が低下していたため、効率的・体系的な統合管理及び整備が必要とされた。

1998年ソウルの住宅補給率は70.8%であり、住宅供給の課題はまだ残っていた。しかしソウルにはそれ以上新規宅地開発事業に依存できる土地がなく、再開発及び再建築を通して住宅を供給するしかない状況であった。

人々は景観も一つの大きな財産であるという認識を持ち始め、日照権・眺望権・プライバシーの侵害などに関する請願も多発するようになった。これまでのような経済性中心の考え方から、経済性と共に景観を考えるように変化したのである。このため従来のような過密の再開発・再建築を進めるのは難しくなったと思われる。すなわち1990年代半ばからは、景観監理の初期段階であるといえる。

### (1) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の制度的要因

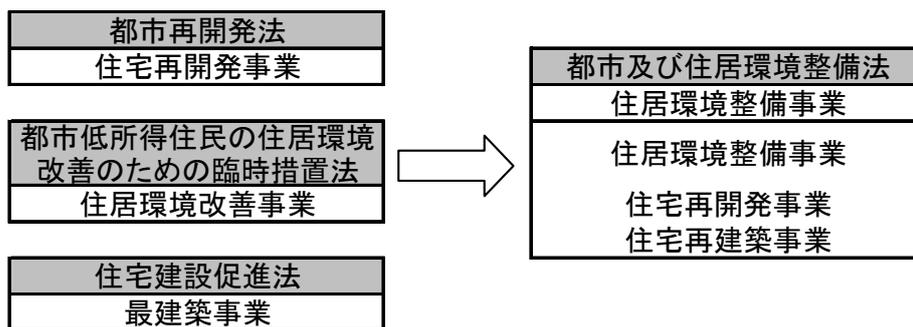
1990年代半ばまでは経済性を優先し、周辺環境や地形の特性を無視した計画が先行していたと思われる。しかし1997年、ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則により、屋外生活空間の確保と都市景観保護のため、住棟の形から配置、造景、色彩など細かい部分まで規制されることになった。この規則により、住居水準の向上及び都市計画保護を目的として、計量化が可能な部分<sup>87</sup>は物理的指標により承認の可否を判断し、計量化が難しい項目に対しては審議を行い、行政指導を誘導する形で進められた。つまり景観審議基準で提示する審議基準は、許可のための事前審議の内容であり、基準に適合しない審議対象団地に対しては修正を求める。しかし、それは法的規制としての機能はなく、行政指導の手段として行われるものである。同時に、山地・丘陵地の住居環境を行政指導で管理し始めたが、それは個別団地に適用する手段であり、審議対象団地を含む周辺環境の総合的な環境監理手段ではないと思われる。

2000年代の都市計画制度として注目しなければならないもう一つの制度は、「都市及び住居環境整備法」の制定である。「都市再開発法」都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法」、住宅建設促進法」による住宅再開発事業、住居環境改善事業、再建築事業が「都市及び住居環境整備法」の制定により統合した法令で事業が行われるようになった。(表 66)

---

<sup>87</sup> 立面積・立面遮蔽度など

(表 66) 都市及び住居環境整備法による統合



今までは総合計画や実施計画なしで、個別に事業が行われ基盤施設の不足や高密度の開発、乱開発をもたらしたが、「都市及び住居環境整備法」の制定により整備事業の総合的・体系的推進による都市管理が出来るようになった。またそれと共に一般住居地域の種細分化により密度の規制も行っており、今までの丘陵地での高層・高密の開発を防げる措置として使えると思われる。

## (2) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の建築的要因

「ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則」により丘陵地でのアパート団地の外観(景観と外観は違う?)に大きな変化があった。立面と立面遮蔽面積を制限することにより、今までの板状のボックス型の住棟からタワー型の住棟が新しく登場したのである。しかしタワー型の住棟が登場したものの、事例研究で、「□」と「□□」の住棟の形が最も多く、その割合が64%以上であることが分かった。これは、丘陵地でのアパート景観に関心を持ち管理を始めたが、未だ初期段階であることを意味している。規則により団地の形態には変化が見られたが、より積極的な規制が必要であると思われる。

2つの自治区<sup>88</sup>の丘陵地に位置している団地を分析すると、1個の住棟の立面積は、全体13団地に対し、2000~3000㎡が6団地、3000~4000㎡が2団地、4000㎡以上の団地が5団地であった。それに立面遮蔽度は20~30mが1団地、30~40mが5団地、40m以上が7団地であった。

標高からは、30~100mに7団地、100~150mに5団地が分布していて、その平均階数は22階である。

「ソウル市建築委員会共同住宅建築審議に関する規則」により、丘陵地<sup>89</sup>に建てられるアパート団地に対して、1個の住棟の立面積を3000㎡以下に、立面遮蔽度を30m以下と規制している。高さに関しても、標高により階数を規制している。しかし1980年~1990年代の事例と比較してみても、その変化はあまり見えない。その原因は、次

<sup>88</sup> 冠岳区・銅雀区

<sup>89</sup> 標高40m以上

の 3 つであると考えられる。1 つ目は、規制される前に建築許可を取得している。2 つ目は、広場などのオープンスペースを広く設けたことにより緩和される。そして 3 つ目は、事例対象近くに、既に高層が建てられていたことにより高さ緩和される。

配置は、クラスター状の配置形態が一番多く、1980 年代～1990 年代の事例でクラスター状が 50%以上であったのに対し、2000 年代の事例では 70%以上まで増加している。これは、屋外空間の確保に関する規制項目があったことにより、オープンスペースを最大に確保できるクラスター状配置が選ばれたと考えられる。団地内のオープンスペース面積が増加したことにより、住生活は豊かになったと思われるが、周辺地域との連携性を考慮した配置計画も重要である。また擁壁については、形や機能の工夫はあったものの、丘陵地での開発が平地での開発と同様に扱われているという根本的な問題もある。こうした問題の解決策についても検討すべきである。

## 第5章 景観監理期(2004年以降)

### 5-1 2004年以降の都市計画制度

1990年半ばから景観を意識し始め、2000年代に入ってからには景観に関する様々な計画が行われる。それ以上、経済性だけを優先した計画や開発は進められない時代に来たと言っても過言ではないと思われる。従って「先計画→後開発」という原則が持ち上げられる。地区単位計画が導入され、開発事業を都市計画的次元から扱うようになった。それに丘陵地での地形特性と自然環境、周辺の文化財を考慮した丘陵地での開発に関する新しい試みが始まる。

(表 67)都市計画制度年表Ⅲ

開発優先期			景観萌芽期			景観監理期	
1980年	1983年	1990年	1997年	2000	2003	2004	2007年
都市設計制度						地区単位計画	
				詳細計画制度			
			合同開発計画制度				
				景観審議制度			
					都市及び住居環境整備法		
					一般住居地域の種細分化		

#### (1)一般住居地域の種細分化

2000年9月都市計画法施行令の改正で2003年6月30日まで一般住居地域の細分化が義務付けられた。細分化計画は住民らの建築行為に直接的に影響を及ぼす法定都市計画の性格を持ち、基準年度は2001年、目標年度は2011年である。

##### 1)一般住居地域の細分化の必要性

###### ①無分別な高層・高密開発による住環境及び都市環境の悪化

都市景観及び自然環境の保護と住居環境の保護のため特別な監理が必要な地域に対しても、一般住居地域で許容している過度な容積率400%<sup>90</sup>がそのまま適用された。また一般住居地域で、一律的に適用された高い容積率では高層アパートの乱開発を予防するには限界があった。すなわち、無分別な再開発、再建築などによる過度な高層開発でソウル市都市景観が棄損された。それと共に丘陵地での大規模開発は自然地形の棄損と崩壊の恐れがある。また低層の住宅地内で周辺環境を無視して開発した突き出の高層アパートは都市景観の棄損、隣接した住宅地の日照権及び眺望権の妨げにな

<sup>90</sup> 1998年ごろは400%、細分化される直前までは300%

るなど住居環境を悪化させている。

②一般住居地域内に非住居系の用途が過度に浸透されている。

③住居地域内で過度な高密開発が行われ、オープンスペース及び緑地空間の減少、日照、採光、通風などの確保混乱による住民の健康も脅威されている。また隣接住宅との近接により火災時の対応の混乱、プライバシーの侵害など様々な問題をもたらした。

④都市基盤施設を考慮してない過密開発により、学校や公共施設の不足、道路、駐車場、上・下水道などの都市基盤施設の過負荷問題が発生している。<sup>91</sup>

## 2) 法規的基準

細分化される前は一般住居地域の建ぺい率 60%以下、容積率 300%以下であったが、細分化が行われソウル市の都市計画条例により次のような規制になった。

〈表 68〉一般住居地域種細分化の基準

区分	規制階数	建ぺい率	容積率
第1種	4階以下	60%以下	150%以下
第2種	7階以下	60%以下	200%以下
	12階以下	60%以下	200%以下
第3種	制限なし	50%以下	250%以下

(ソウル市都市計画条例により)

## 3) ソウル市の一般住居地域の細分化基準

第1種一般住居地域は低層の一戸建て、第2種一般住居地域は多世帯住宅、第3種一般住居地域は高層アパートで住宅の類型により区分されている。

〈表 69〉一般住居地域立地特性及び規制

用途地域	立地特性	規制
第1種	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市景観及び自然環境の保護が必要なところ</li> <li>・低層の良好な住居環境の維持が要求される住宅地</li> <li>・都市計画的規制と監理が要求される地域</li> </ul>	4階以下 建ぺい率60%以下 容積率150%以下
第2種	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平地、中低層住宅密集地域で住居環境の確保が必要なところ</li> <li>・駅周辺内の交通環境が劣悪な地域</li> <li>・第1種と第3種立地特性以外の一般住宅地</li> </ul>	7(12)階以下 建ぺい率60%以下 容積率200%以下
第3種	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通環境が良好な住宅地</li> <li>・住居環境保護のため他用途地域との緩衝地帯</li> <li>・都市計画事業などで土地利用の変化が予想されるところ</li> </ul>	建ぺい率50%以下 容積率250%以下

(ソウル市一般住居地域細分化マニュアル便覧2001)

<sup>91</sup> 一般住居地域種細分化による建築許可の影響に関する研究 全 サンフン 2005

#### 4) ソウル市の各別住居細分化の分布

20003年4月ソウル市で提示した一般住居地域の細分化調整案によると、ソウル市都市計画区域上面積が605.96k㎡のうち一般住居地域は284.34k㎡に該当し、第1種一般住居地域が22.63%、第2種一般住居地域のうち7階以下が31.75%、12階以下が15.88%、第3種一般住居地域が30.06%が該当する。

#### 5) 種細分化の限界性及び問題点

建設交通部の細分化による指針によると、第1種、第2種、第3種として区分したのは、用途上の区分よりは一戸建ての低層地域、中層の多世帯住宅の共同住宅地、高層のアパートや近隣生活施設の立地を共用し、容積率と階数を差等的に適用している。それは地域の細分化が、主に密度規制として計画されたからであると思われる。しかし現在の住居類型はより多様で、同じ階数や密度であっても、土地の面積や方向による日照権、道路の幅や傾斜などにより異なるのである。従って階数及び容積率中心の細分化は多様な住居環境の造成には限界があると思われる。

それに細分化の方法をみると、良好な低層の一戸建ての住宅が立地し、快適な住居環境を保護するためのところを第1種にし、非住居の混在や高層の共同住宅立地が必要なところを第3種として定める。それから残りを第2種に選定したため、第2種一般住居地域が過度に指定された結果となった。

また細分化により、計画密度が当初は300%以下であったのが、150%~250%に低くなった。そのため、土地所有者の財産価値の下落による反発が考えられる。

最後に、一般住居地域という同じ条件であったのを細分化により開発密度が差等に適用されるため、衡平性の問題も考えられる。<sup>92</sup>

#### 6) 景観・丘陵地アパート景観に与える影響

ソウル市は無計画的な高層・高密開発による住環境・都市景観の悪化やオープンスペースと緑地空間の減少、基盤施設の過負荷などに問題意識を持ち、一般住居地域に対して種細分化を行っている。主に丘陵地などの都市景観及び自然景観の保護が必要な地域、低層住宅中心の住居環境の造成が必要な地域、都市計画的規制と監理が要求される地域を第1種一般住居地域として指定している。今までは一般住居地域として同じ容積率や建ぺい率、高さの制限で規制されたのを思うと、一般住居地域の種細分化は丘陵地に位置する住居環境に大きな影響を与えると考えられる。

---

<sup>92</sup>一般住居地域種細分化による建築許可の影響に関する研究 全 サンフン 2005

## (2) 地区単位計画

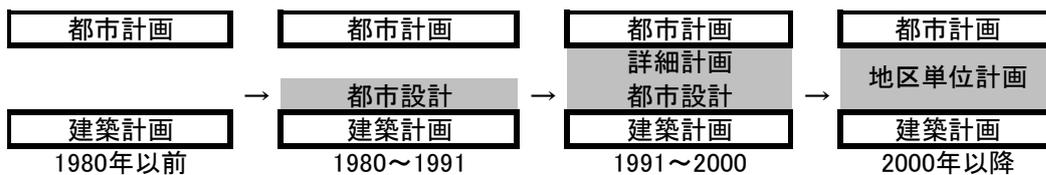
### 1) 地区単位計画の導入

都市管理の手段として 1980 年代の都市設計制度と 1990 年代の詳細計画制度、二つの枠で運営されてきた。しかし関連法<sup>93</sup>、運営部署<sup>94</sup>、運営担当者<sup>95</sup>、運営方法<sup>96</sup>などの差があったのにも関わらず、その内容また実現方法からは特別な差が見られなかった。ただ都市設計は多少融通性をもって運営されたのと違って、詳細計画は都市計画の順次で大変厳格に運営されたとの差があると思われる。従ってその二つの制度はそれ以上存在の意味を喪失し、結局統合されるしかなかったのである。<sup>97</sup>

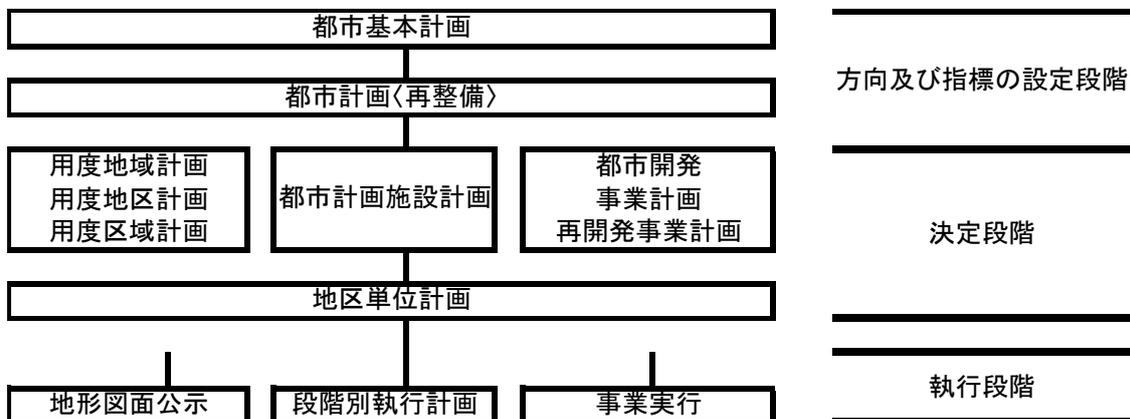
### 2) 地区単位計画の定義

地区単位計画は従来の建築法による「都市設計」と都市計画法による「詳細計画」を統合した制度である。<sup>98</sup>

(図 28) 地区単位計画制度の導入課程



(図 29) 都市計画体系内での位相



<sup>93</sup> 建築法と都市計画法

<sup>94</sup> 建築課と都市計画課

<sup>95</sup> 建築職と土木職

<sup>96</sup> 建築委員会の審議と都市計画委員会の審議

<sup>97</sup> 地区単位計画の法制度に関する研究 尹 ヒョクキョン 2001

<sup>98</sup> 地区単位計画の解説 ソウル市

### 3) 地区単位計画の特性

#### ①都市基本計画と広域都市計画の下位計画

都市計画順次を通して樹立されるため必ず都市基本計画と、広域都市計画など上位計画内容と整合性の維持が必要な一般都市計画の下位概念として、都市計画区域全体を対象に樹立する都市計画及び関連計画の趣旨を反映する。

#### ②具体化された特殊計画

一般都市計画で定められない具体的で詳細な事項まで反映でき、地区単位計画の指定目的により建築部門に至るまでの具体的な内容まで定める事が出来る。<sup>99</sup>

#### ③具体的で立体的な計画

一般都市計画は普遍的で画一的な建築行為を制限する平面的計画である反面、地区単位計画は筆地、世帯、区画地単位別に差等を与え多様な建築行為を誘導できる。その立体的な計画として地域・地区の細分化、都市計画施設の指定と変更、土地利用計画と建築物計画が互いに調和を図る事に重点を置く。

#### ④他の都市計画と連携可能な計画

地区単位計画は都市計画の順次により立案・決定される都市計画として他の都市計画と連携して計画樹立が出来る。また都市開発法・宅地開発促進法など個別事業法として指定された事業区域についての実施計画と共に樹立できる。<sup>100</sup>

### 4) 地区単位計画の主要計画内容

地区単位計画の樹立の際にその内容として区域の指定目的の達成に必要な事項が含まれるようにする。公共分野と民間分野で行うべき事を各々区分しているが、公共分野であるとしても建築計画に大部分に影響を与えるためその連関性を考慮しなければならない。「地区単位計画樹立指針 建設交通部 2000」で定められる内容を要約すると次のようである。ここで並べる内容のうち必要な項目だけ計画に反映すれば良い。

#### ①同一な地域・地区内での地域・地区の細分

地区単位計画として住居・商業・工業・緑地地域と用途地区の間の地域・地区用途を変更する事は出来ない。ただ同じ地域あるいは地区内で変更する事は可能である。例えば、第1種一般住居地域を第2種一般住居地域として、一般工業地域を準工業地域として変更したり、一般美観地区を中心地美観地区に変更するなど同じ地域・地区内での変更は可能である。

#### ②都市基盤施設の配置と規模

道路・駐車場・公園などの都市基盤施設は処理・供給・収用能力及び規模が地区単位計画区域内にある建物の延べ床面積と適正に調和するようにしなければならない。その時計画する都市基盤施設は出来るだけ10年の中に設置するように計画する。

<sup>99</sup> 建ぺい率・容積率・建築物の用途・建築線・建築物の形態及び色彩計画など

<sup>100</sup> 地区単位計画の法制度に関する研究 尹 ヒョクキョン 2001

### ③建築物の用途・建ぺい率及び容積率

都市計画法上に許容される用途であるとしても制限できるし、法令で定めた範囲内で用途を別に指定できる。それに階別及び全体用途を指定できる。緑地・公開空地・敷地内の空き地・造景面積の確保・屋外駐車場の確保などのため、世帯別・区画地別・建ぺい率・容積率を条例が定めた範囲内で別に定める事が出来る。

(表 70) 建築物の規模に関する事項

用途地域	建ぺい率(%)		容積率(%)	
	従前建築法施行令	都市計画法施行令	従前建築法施行令	都市計画法施行令
第1種専用住居	50以下	50以下	100以下	50-100
第2種専用住居		50		100-150
第1種一般住居	60	60	400	100-200
第2種一般住居		60		150-250
第3種一般住居		50		200-300
準住居	70	70	700	200-700
中心商業	90	90	1500	400-500
一般商業	80	80	1300	300-1300
近隣商業	70	70	900	200-900
流通商業	80	80	1100	200-1100
専用工業	70	70	300	150-300
一般工業	70	70	350	200-350
準工業	70	70	400	200-400
保全緑地	20	20	自然集落地 区40%	80
生産緑地	20	20		200
自然緑地	20	20		100

住居団地計画と都市景観 金 ヨンハ 技文堂 2007

### ④建築物の高さの最高・最低限度及び配置に関する計画

建築物の高さは立地的特性を考慮して定め、区域全体の段階的スカイラインの形成のため開発規模を勘案して定められる。街路景観に一定の特性を付与する必要がある場合は、建築指定線、壁面指定線、建築限界線、壁面限界線などを指定し建築物を適正に配置させることが出来る。

### ⑤建築物の形態と色彩、景観計画

建築物の形態と外観などは都市全体の景観、スカイラインなどと均衡と調和を図る。主要文化財や韓屋など伝統的建造物が密集されていて保存が要求される歴史環境地域、気候条件や地理的条件と密接に関連ある都市内外の綺麗な空気、周囲の山勢、良好な樹林帯、丘陵地、河川辺、湖など開発圧力があるため保存の必要性がある良好な自然景観地域、独特な景観形成が要求される都市の象徴的道路、公園、広場、緑地帯などの周辺地域として人工的都市景観の形成地域に関しては景観計画を樹立しなければならない。

### ⑥交通処理計画及びその他

土地利用及び生活圏の計画による交通量の予測・交通量の配分・道路別サービス水準の分析などを実施して道路の立体区域を含む道路・鉄道などの交通網、歩行動線、

駐車場、その他道路施設物<sup>101</sup>等の計画を樹立する。

その他、公園、緑地計画、地価及び公衆空間に設置する施設物の高さ・深さ・配置あるいは規模、正門・塀の形態や色彩、看板の大きさ・形態・色彩・材質、障害者・高齢者などのための便宜施設、生物の生殖空間の保護・造成・連結及び水と空気の循環などに関する計画、エネルギー及び資源の節約とリサイクルに関する計画など必要な事項を地区単位計画に含まれる。<sup>102</sup>

## 5) 地区単位計画区域の指定対象

①土地利用を高度化したり特定目的を達成するため、都市計画で土地用途に関する特別に定めた趣旨を個別の建物具体的な反映を図る区域<sup>103</sup>

②当初の開発事業の趣旨と内容を活かして計画的監理がされるようにし、快適な都市環境の維持を図る地域<sup>104</sup>

③都市形態と機能の再正立、特定機能の強化及び緩和、乱開発防止などを通して都市の機能及び美観を増進し良好な環境の確保を図る区域<sup>105106</sup>

---

<sup>101</sup> 障害者・老弱者のための便宜施設を含む

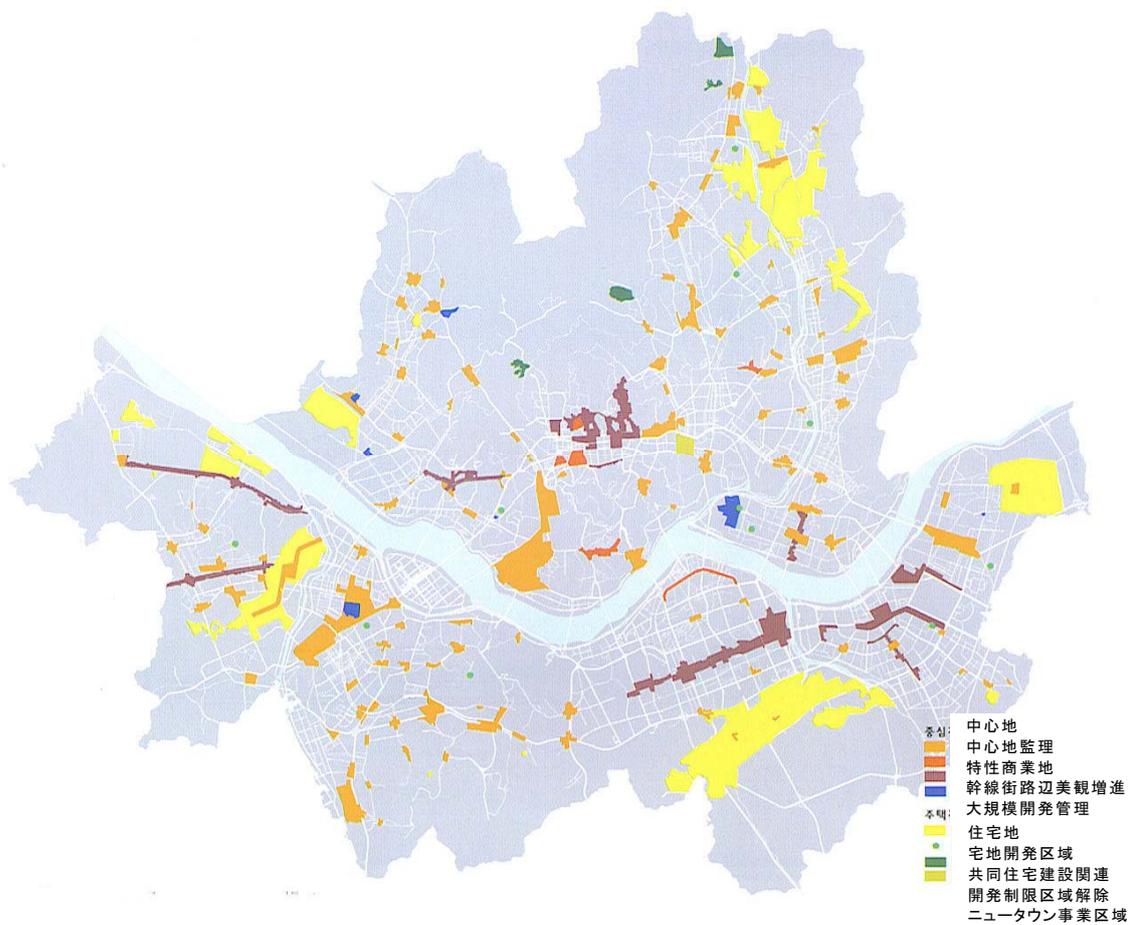
<sup>102</sup> 地区単位計画の法制度に関する研究 尹 ヒョクキョン 2001

<sup>103</sup> 景観地区・美観地区・高度地区・防火地区・保存地区・施設保護地区・集落地区・開発促進地区・アパート地区・慰楽地区、ソウル市の場合文化財周辺景観地区・水辺景観地区・市街地景観地区・眺望圏景観地区・文化地区・事前建築物保存地区・歩行優先地区

<sup>104</sup> 都市開発地区、再開発地区、敷地造成事業地区、宅地開発予定地区、住居環境改善地区、国家産業団地・地方産業団地及び農工団地、観光特区

<sup>105</sup> 開発制限区域・市街化調整区域・緑地区域及び公園から解除される区域と新たに都市計画区域として編入される区域のうち計画的開発及び管理が必要な地域、示範都市、開発行為許可制限地域として告示された地域、地下及び空中空間を効率的開発しようとする地域、地域の変更指定に関する都市計画を立案するため供覧・公告された地域、工場・学校・軍部隊・市場など大規模施設物の移転あるいは廃止により発生する敷地とその周辺地域、再建築事業により共同住宅を建築する地域、その他都市の機能及び美観の増進と良好な環境の確保のため必要な地域として都市計画条例が定める地域

<sup>106</sup> 地区単位計画の解説 ソウル市



(図 30) 地区単位計画の指定対象地

1980年代の都市設計制度と1990年代の詳細設計制度が地区単位計画として統合され2001年3月現在190区域、45.21k㎡が指定されている。

(表 71) 都市設計・詳細計画・地区単位計画の比較

区分	詳細計画	都市設計	地区単位計画
根拠	旧都市計画法第20条2項	建築法第60条-第63条	新都市計画法第42条-第45条
目的	・都市の機能及び美観増進	・土地利用の合理化 ・都市の機能、美観及び環境の効率的維持、管理	・都市計画区域一部に対する土地利用の合理化 ・都市の機能、美観増進 ・良質な環境の確保
区域指定	・産業団地 ・宅地開発予定地区 ・再開発区域 ・土地区画整理事業施行地区 ・鉄道駅を中心に半径500m以内地域	・産業団地、農工団地 ・宅地開発予定地区 ・再開発区域 ・土地区画整理事業施行地区 ・住宅地造成事業地区 ・大地造成事業地区 ・住居環境改善地区 ・複合団地・広域開発区域及び開発促進地区 ・観光特区等	・都市計画上地区 ・都市開発区域・再開発区域 ・宅地造成事業地区 ・宅地開発予定地区 ・住居環境改善地区 ・産業団地、農工団地 ・観光特区 ・GB、市街化調整区域、緑地地域、公園から解除された区域 ・新しく都市計画区域編入地域の中で計画的開発、管理が必要な地域など
計画内容	・地域、地区の指定、変更 ・都市計画施設配置、規模 ・世帯、区画地の規模、造成計画 ・建築物用途、建ぺい率、容積率、高度低度 ・建築物配置、様態、色彩大地案の公示、建築線 ・都市景観造成計画 ・交通処理計画	・土地利用計画 ・道路、上水道、下水道など設置計画、エネルギー供給等計画 ・既存建築物処理、大地整理計画 ・建築物位置、規模、用途、形態、色彩 ・区域、周辺地域造景計画 ・区域、周辺地域造景計画、周辺地域交通処理計画	・地域、地区細分 ・大統領令規定都市計画施設の配置、規模 ・世帯、区画地の規模、造成計画 ・建築物用途、建ぺい率、容積率、高度低度 ・建築物配置、様態、色彩大地案の公示、建築線 ・交通処理計画等
立案	市長、郡首	国家、自治体、住公、土公等	市長/郡首(住民提案)
決定	建交部長官(市、道委任)	建交部長官(市、道委任)	市、道知事
審議	都市計画委員会	区域:都市計画委員会 設計:建築委員会	都市計画委員会 (建築委員会意見聴取)
樹立時限	区域指定後2年以内 (未樹立時効力規定なし)	区域指定後1年以内 (未樹立時効力規定なし)	区域指定後3年以内 (未樹立時区域失効)
導入	1991年	1980年	2000年

住居団地計画と都市景観 金ヨシハ 技文堂 2007

## 6) 地区単位計画の運営による問題点<sup>107</sup>

地区単位計画の運営による問題点は次のように整理できる。

### ①地区単位計画の無理な適用

竣工後10年以上経過した宅地開発事業地区などで、計画の必要性がなくても、都市計画法第42条第2項により義務的に地区単位計画を立てなければならない区域があるため、それに夜制度的補完が必要であると思われる。

### ②住民参加型計画のための行政機関の意思

既存の都市設計制度と詳細計画制度の問題点として、住民の意思をうまく反映していない事があげられるが、地区単位計画でも軽視にされていると思われる。従って、該当区域に関する住民説明会や公聴会を義務化する必要があると考えられる。

### ③公共施設の確保と環境改善事業の推進のための措置は不十分

過去の二つの制度<sup>108</sup>では公共施設の確保を民間部分に頼って行ったので、地区単位計画では出来るだけ公共予算で確保するべきである。また公共施設の環境改善事業を最優先にし、財政計画と関連部署の間の共同業務が円滑に行われるように明視する。

### ④運営課程の問題

二つの制度が統合されることにより、地区単位計画の承認課程で建築法による建築

<sup>107</sup> ソウル市沿革集 2001

<sup>108</sup> 都市設計制度・詳細計画制度

委員会と都市計画法による都市計画委員会の諮問と審議を受けなければならないため、時間的浪費の恐れがある。それに二つの委員会での意見が異なる場合は相当な混乱を呼び起こす可能性が高いと思われる。

もう一つ、地区単位計画を作成し、運営する部署と建築許可を処理する部署が違うため、地区単位計画の内容を一部修正する場合、不便なことが行われなように制度的補完が求められる。

## 7) 共同住宅建立のための地区単位計画

2001年5月、再建築など、共同住宅建立に関する地区単位計画樹立の指針を制定し施行している。ソウル市は2000年12月20日から敷地面積が1万㎡以上あるいは世帯数300世帯以上の再建築をする場合、また周辺地域が低層・高密の地域でアパートを建築する場合などは地区単位計画を樹立して建築するように義務化したのである。

指針の具体的な内容を見ると「検討区域の設定」「都市基盤施設」「建築物計画」「敷地内の空き地計画」「車両及び駐車計画」「景観計画」「環境にやさしい計画」に関する事項などが含まれている。その指針を基準に審議を行うため、計画の予測可能性と行跡の透明性を高めるのに寄与すると予想される。<sup>109</sup>

### ①ソウル市共同住宅地区単位計画の樹立対象

i) アパート建設地から半径200m以内の住居地域内に4階以下の建物が70%以上の場合を対象とする。それは、低密・低層の住宅地の中心に高層のアパート団地が建てられるのに対して検討するためである。

ii) 300世帯以上あるいは敷地面積1万㎡以上の再建築を行う場合。

iii) 工場・学校・軍部隊・市場など大規模施設物の移転地。

iv) 2000. 12. 20. 前に建築計画審議に申請され、2001. 4. 25 前に審議が完了された場合

### ②検討区域の設定<sup>110</sup>

検討区域というのはアパートなどの建築により直接及び間接的に影響を受けると予想される最小限の地域を言う。計画区域のアパート建築による周辺地域との調和、被害程度、基盤施設の用量などの関係を検討するための地域的な範囲で、計画区域を含むその周辺地域の物理・環境的特性の把握とその特性に適切な計画方向を設定する事が必要である。そのように地域的範囲を定める事で、地域特性の把握のため具体的な分析対象の設定が可能で、地域特性を反映できると期待される。

その区域設定基準は、既存街区の規模及び携帯を考慮して街区単位に設定する。道路・河川があるときはそれを含める。それに対象地の境界から200m範囲の内部を仮象検

<sup>109</sup> 住居団地計画と都市景観 金ヨンハ 技文堂 2005

<sup>110</sup> 地区単位計画の理解 2004 韓国都市設計学会 技文堂

討区域を指定した後、計画区域の立地特性に合わせ検討区域の境界を補正する。街区面積の1/2以上が仮象検討区域の内部に含まれる場合は検討区域に指定する。<sup>111112</sup>

### ③都市基盤施設計画に関する事項

#### i) 道路

道路の確保基準は、基本的に計画区域内に建築される計画世帯数の規模によって、住宅建設促進法による道路確保基準を遵守しなければならない。住宅地域内に位置する高層のアパートや多数の単独筆地の合併後の共同住宅の建築を推進する場合、道路の廃止などのような都市計画施設の変更による道路確保は検討区域の全体で必要可否が検討されなければならない。

道路の廃止時、区域内の公共道路の中 8m 以上の道路は原則的に不許し<sup>113</sup>、廃止された道路面積の代わりに、一定面積以上を公共施設の敷地<sup>114</sup>として確保する。

〈表 72〉道路の廃止による代替施設面積の確保比率

廃止される道路の幅	代替施設面積の確保比率 (廃止道路面積対比)	備考
4m未満	—	その基準は地方自治体団 体で別当の方針として運営す るのが望ましい
4m～6m未満	50%	
6m以上	100%	

#### ii) 公園・緑地空間の確保

公園・緑地空間の確保対象は計画区域の面積 30,000 m<sup>2</sup>以上とし、設置基準は団地面積の5%と世帯当たり 2 m<sup>2</sup>のうち、その値が大きい面積の以上を確保する。

確保基準は次のようである。

- ・設置面積は子供公園の設置面積である最小 1500 m<sup>2</sup>以上とする。
- ・計画区域の半径 250m以内に既存の公園があるか、設置計画がある場合は、他の都市基盤施設に代え設置することが出来る。
- ・公園面積が 1500 m<sup>2</sup>以上の場合、超過する面積は都市計画施設として指定されないが公開空き地の場合は確保面積の1/2を公園及び緑地面積として認められる。

### ④建築物計画

#### i) 用途計画

共同住宅のための地区単位計画での用途計画は出来るだけ区画地別の指定用途として定めるようにする。

#### ii) 建ぺい率

用途地域別の建ぺい率に合わせて計画し、該当区域内で空き地の確保、団地内の開放感の確保などが必要であると判断される場合、法的基準以内の範囲で制限できる。

<sup>111</sup> 街区というのは 6m 以上の道路に囲まれた範囲をいう

<sup>112</sup> 地区単位計画の理解 韓国都市設計学会 技文堂 2005

<sup>113</sup> ただし、道路の構造改善及び通行人の便宜のため位置を調整する場合は例外

<sup>114</sup> 道路、公園、緑地、公共の庁舎など

### iii) 容積率計画

用途地域別容積率の基準に合わせ計画し、自治体別指針及び計画基準がある場合はその基準に従う。

### iv) 建築物の配置及び形態計画

共同住宅住棟についてタワー型、平行配置などの建築物の配置及び形態を制御する指針要素を計画する事が出来る。その指針は規制的要素よりは勸奨的要素として活用される事にし、自治体別に別の住棟形態に冠する指針がある場合はそれに従う事にする。

## ⑤敷地内の空き地計画

### i) 公開空き地

公開空き地の場合その造成規模及び位置指定を原則とし、必要の場合植財、舗装基準などその造成方式を指針化して適用する。

### ii) 敷地内の通路

公共歩行通路は歩行通路としてその機能を果せるよう、最小幅である4m以上と段差処理、舗装などに関する設置基準を提示する。歩行と車の混用通路は、従来の都市計画道路の廃止事項及び周辺地域との連結性などが必要な区間について指定できる。車両と歩行の円滑な通行のため、歩行安全施設などの歩行者安全措置を設置する。

## ⑥車両及び駐車計画

### i) 車両出入りの制限

駐車が進出が幹線道路辺で直接行われ、幹線道路としての機能が劣る恐れがある場合と、歩道が駐車場として使える可能性がある場合は車両の進出・進入を抑制あるいは迂回させる。また市域と周辺の与件上、必要の場合は進入口と進出口を分離・設置することが出来る。

### ii) 駐車場の設置方式

共同住宅団地内での駐車場の設置方式の制限はその造成位置及び方式によって制御されるようにする。

地上駐車場の設置比率の制限を通じ、地上部の空き地空間を確保し、地上部の駐車場を設置する場合はその駐車場の造成方式の工夫により、駐車場の活用方を指針化する。

## ⑦景観計画

### i) 眺望型景観計画

都市景観に関する検討規準は検討区域から一定の距離が離れた眺望点から遠景・中景が把握できるようにする。

### ii) 接続部の景観計画

接続部の景観計画は隣接した敷地との関係、周辺道路の与件によって、住宅建設事

業のため周辺景観に急激な変化を与えない範囲内で指定・運用できるようにする。  
ソウル市の場合、隣接した敷地の境界線と直接接する建物の部分別の最高高さは、12階以下の部分は隣接した敷地の境界線から建築限界線を6mと指定し、13階以上の部分の場合は隣接した敷地の境界線から水平距離の4倍を超過できないように規制している。また道路に接する場合は、道路の幅による建築物の高さ基準を差等に適用し、幅6m以下の道路と接する部分の建築物の最高高さは当該の道路境界線から水平距離の4倍折るいは前面道路の反対側の境界線から水平より1.5倍のうち、低い値の高さ以下とする。

#### ⑧環境考慮計画

景観水準の向上及び場所性付与の必要性がある地域に、建築物の屋外空間に関する指針の提示を通じ、秩序ある街路景観の演出及び景観の連続性、象徴性、多様性を確保する。

### 8) 景観・丘陵地アパート景観に与える影響

地区単位計画制度は山地・丘陵地に関する開発管理だけを目的とした制度ではないが、都市内の一定区域を対象に人間と自然が共存する、環境にやさしい都市環境を造成し、持続可能な都市開発及び都市管理が可能になるための計画を追求している。さらに広域都市計画及び都市基本計画、景観計画などの関連計画の趣旨を受け入れ、計画段階で総合的な環境監理を図る手段であるといえる。<sup>115</sup>

すなわち、地区単位計画は計画管理のための実践的手段として、地区単位計画樹立指針を作成・運営している。樹立指針の一般的原則として、環境にやさしい省エネが出来る方向、また快適で便宜な環境造成のための地域環境及び成長潜在力を考慮して適切な開発密度を維持する事などを明視する。従って山地・丘陵地のような特集地域のための環境造成を誘導できる根拠を整えていると思われる。さらに地区単位計画の樹立のための基礎調査内容として、地形・水門などの自然環境調査、建物の標高・用途及びスカイラインなどの立体的事項、生態系・文化財・保護林など保存価値があるものに関する調査`を行うようにし、自然環境の保存を誘導している。快適な環境造成のため容積率・建ぺい率の最高限度を規制し、それにより山地・丘陵地の対応型住居地の開発を誘導できる基盤を整えている。<sup>116</sup>

<sup>115</sup> 地区単位計画の法制度に関する研究 尹 ヒョクキョン 2001

<sup>116</sup> ソウル市沿革集 2001

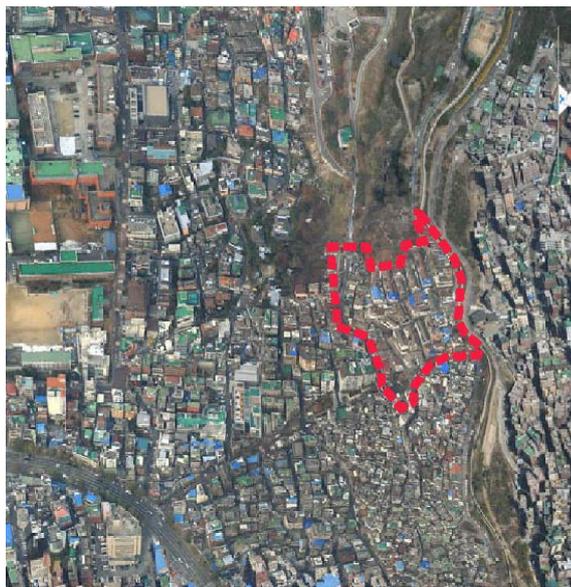
### (3) 地形的特性を考慮した再開発計画－鐘路区(ジョンロ区)梨花洞(イファドン)

2008年、ソウル市は丘陵地での地形特性を考慮した再開発として新しい試み始める。今までの丘陵地での高層・高密の開発から一変し、丘陵地を都市景観の重要な資源である事を認識し、その地形的特性を活かせるため、事業地を選定し計画を推進している。ついに経済性よりは都市景観を重視する時代が来たと思われる。

#### 1) 梨花洞(イファドン)事例対象地の概要



団地配置



航空写真

〈表 73〉 対象事例の現況Ⅲ

位置	ソウル市鐘路区梨花洞9番地一帯(住宅再開発予定区域)
面積	15,007.1㎡(私有地8,841.99㎡、国共有地6,165.11㎡)
建築物	総125棟(有許可113棟、無許可11棟)
用途地域	第1種一般住居地域
現在居住世帯	212世帯(498人)

#### 2) 周辺環境

梨花洞は駱山(ナクサン)の西南側にある典型的な集落区域である。近くにソウルの城郭を始め、旧ソウル大学の本館、梨花荘など、朝鮮時代の建物など多くの文化財がある歴史的な地域である。芸総会館、韓国文化芸術委員会、各種小劇場など文化芸術団体の密集地域でもある。それに大学路と公園など青少年の休憩の場及び各種集会場として利用される地域である。

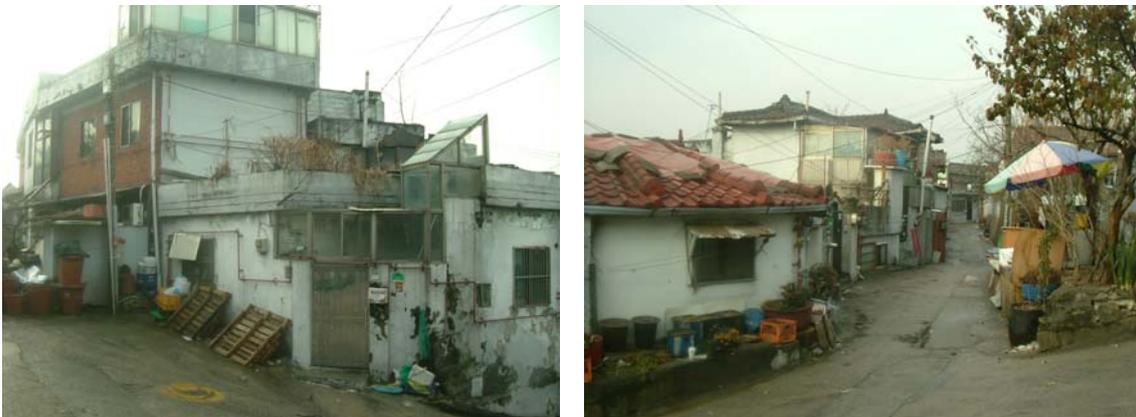
### 3) 梨花洞の現況及び住居環境改善の必要性

老朽化により基盤施設の不足、自然発生的に形成された集落であるため道路が狭く、災害時の対応が混乱であると思われる。また急傾斜により歩行者の安全問題も問われる。都心内に自然発生的に形成された集落地域として、時間による変化の姿をそのまま維持している大切な都市景観である。それに無分別な再開発事業によるソウル市の丘陵地地域の昔ながらの住居地が棄損されつつあることから、地域の価値を引き上げられる都市の景観に関する十分な考慮が必要とされている。



狭い路地

急な階段



高くても2階建ての典型的な集落



高い擁壁

#### 4) 計画概要

建設規模は3～5階建ての4棟を計画する。収容世帯数は181世帯である。住棟は3パターンがあって、アパート+近隣生活施設<sup>117</sup>、アパート<sup>118</sup>、近隣生活施設<sup>119</sup>である。福利施設として子供公園、幼稚園、老人亭、保育施設、住民運動施設などが計画されている。開発可能容積率は234.30%で、建物の最高高さは18.10m、主要構造は鉄筋コンクリートのラーメン造である。

#### 5) 計画内容

歩行空間は単純な通路としての役割だけでなく多様な日常生活が行われるように計画する。路地と連携して多様な外部空間を形成し、多様な接近経路を提供する事で豊かな生活景観を形成する。

オープンスペースは、屋外レクリエーション、スポーツなど団地内で共同に活用される空間である動的オープンスペースと、景観を眺望する空間である静的オープンスペースが計画される。それに傾斜地のレベル差を利用した多様な外部空間及び緑地空間を最大確保し、丘陵地地形の活用性を高める。

単位住居の平面計画として、階段型アパート、スタジオ型<sup>120</sup>、テラスハウス型に計画し、主要外装材料は周辺環境を考慮赤いレンガを主材料として使用する。

駐車場計画は地形的条件を乗り越え土地を効率的に利用するため、多様なレベルの立体駐車場を計画し各レベルの住居棟への接近、居住者の安全性と便宜性を確保する。このように多様な住居形態から多様な面積の世帯構成し、廊下式と階段式を混合する事で、廊下式の開放感と公共的な性格と、階段式の閉鎖的で私的な性格を同時に適用する。

<sup>117</sup> 地下3階、地上3～5階

<sup>118</sup> 地下3階、地上3～5階

<sup>119</sup> 地下1,2階

<sup>120</sup> 住居+作業空間

## 6) 計画配置図

住棟計画は、必要世帯数の確保のために高層・高密度の開発は不可避であるが、単純な高層。高密を避け、より多様な住居棟形式と配置計画を適用する。景観及び周辺地区を考慮して高・低層の混合構成として造成する。地形傾斜の順応及び採光、日照のため北の方向から順次に住居棟の高さを低くする。一階にはピロティを計画した歩行空間の視覚的開放感を確保する。



(丘陵地に適合する再開発整備モデル研究 ソウル市 2008)

(図 31) イファドンの平面図

## 5-2 小結

景観は既に大きな財産として扱われ、眺望圏の確保に最大の関心が傾いていると思われる。景観に関心を持ち始めた 1990 年代は、アパート団地に多様なデザインが求められ、団地内の環境改善を目的とした都市計画規制が制定された。これにより景観を意識し始め、2000 年代に入ってから景観に関する様々な計画が実施されている。しかし現在は、団地内の環境改善だけでなく、団地周りの周辺にどのような環境が整えているのかまで要求されるようになったと思われる。さらに、経済性だけを優先した計画や開発はこれ以上進められない時代に来たと言っても過言ではないと思われる。

### (1) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の制度的要因

ソウル市は 80 年代から 90 年代にかけての住宅開発で、無計画的な高層・高密開発による住環境・都市景観の悪化やオープンスペースと緑地空間の減少、基盤施設の過負荷などの問題意識を持ち、地域の特性を活かした総合的景観管理のため、一般住居地域の種細分化が施行されている。これにより、丘陵地などの都市景観及び自然環境の保護が必要な地域で無計画的な開発は防げられたと思われる。さらに、地区単位計画が制定され、計画対象地だけでなくその周辺環境までコントロールできるようになった。

地区単位計画は計画管理のための実践的手段として、地区単位計画樹立指針を作成・運営している。樹立指針の一般的原則として、`環境にやさしい省エネが出来る方向`、`快適で便宜な環境造成のため地域環境及び成長潜在力を考慮して適切な開発密度を維持する事`などを提示することであり、これは山地・丘陵地のような特集地域のための環境造成を誘導できる根拠を整えていると思われる。さらに地区単位計画の樹立のための基礎調査内容は`地形、水門などの自然環境調査`、`建物の標高・用途及びスカイラインなどの立体的事項`、`生態系、文化財、保護林など保存価値があるものに関する調査`を行うよう誘導し、かつ自然環境の保存を誘導している。また快適な環境造成のために、容積率・建ぺい率の最高限度を規制し、それにより山地・丘陵地の対応型住居地の開発を誘導できる基盤を整えている。

加えて、共同住宅の再建築、工移転地のアパート団地、学校・軍部隊の移転地の共同住宅の建設など団地の地区単位計画として監理され、その数は年々増加している。現在、竣工から 20 年が経過した共同住宅団地は、350 箇所、15 万世帯に至っている。また準工業地域の工場移転地は 56 万 m<sup>2</sup>、再開発アパートの 340 箇所を考えると共同住宅の建設を目的とした地区単位計画が多く占めると考えられる。<sup>121</sup>従って、これからの丘陵地でのアパート団地の景観形成に大きな影響を与えると思われる。

付け加えると、地区単位計画は山地・丘陵地のような特殊地形だけでなく、一般的

<sup>121</sup>都市・建築覗き 尹ヒョッキョン 技文堂 2001

な都市開発景観に関する指針であるため、内容的に多少包括的な性格を持っている。

## **(2) 丘陵地に位置しているアパート団地の景観形成の建築的要因**

これまでは丘陵地に位置しているアパート団地というと、板状のボックス型、タワー型の高層のものであるという考え方が多かったと思われる。こうした固定観念から一変し、丘陵地が都市景観の重要な資源であることを認識し、地形的特性を活かすための試みが行われるようになった。

梨花洞の事例のように、都心内で自然発生的に形成された集落地域を大切な都市景観として保存するため、地域の価値を引き上げる都市景観の造成を試みている。建設規模は3階～5階で世帯数は181世帯である。開発可能容積率は230%程度、最高高さは18mのアパート団地を計画している。従来の20階以上の容積率は400%に近い規模で、多い場合は何千世帯を収容する。丘陵地に位置しているアパート団地と比較すると、その変化は著しい。

住棟の形態も階段型アパート、スタジオ型、テラスハウス型など、多様に計画されている。

こうした試みから分かるように、丘陵地に位置するアパート団地に関する概念の変化、そして都市景観の改善が期待できる。

## 第6章 まとめ

### 6-1 1980年代～2000年代にかけての丘陵地景観の変化

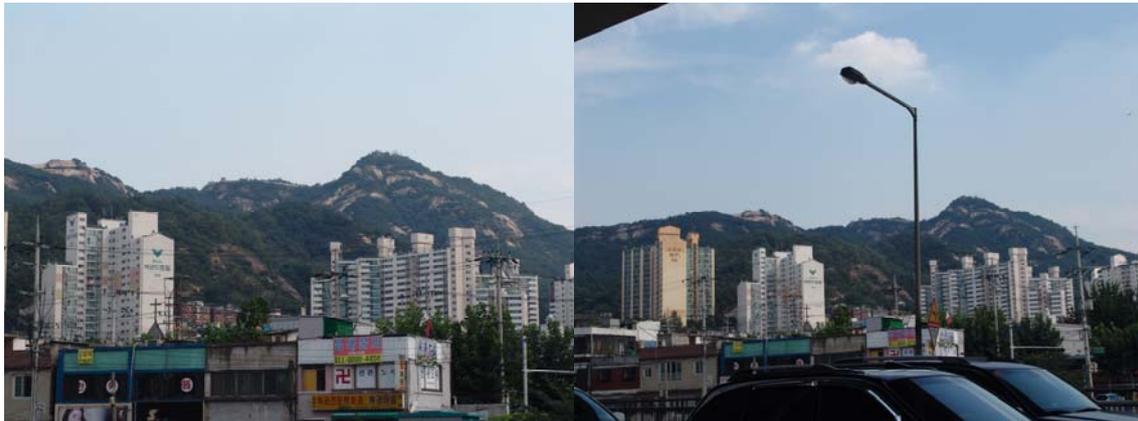
1980年代は住宅不足という課題に対し、その解決を求め、住宅供給に焦点が当てられた時代であった。従って都市計画制度は住宅の大量建設のため、大幅に緩和された。景観を考える余裕はなく、経済成長を優先に計画されたと思われる。丘陵地という地形的特性は考慮されず、平地と同じように計画され、また同じ施工方法で開発された。短時間に住宅の大量供給を果たすためには、出来るだけ工期を短くする必要があったと思われる。こうした背景から、同じ形で、同じ規模のアパート団地が丘陵地に登場することになり、画一的な景観を形成したと思われる。従って高層・高密の丘陵地に位置したアパート団地はソウル市の都市景観を大きく変えることになり、そのような開発による変貌は1990年半ばまで続けられたのである。



城北区山仙洞ハンシンアパート団地（写真 ソウル都市形態と景観 1999-2000 ソウル市）

1990年半ばから、都市景観も大きな財産であると認識し始めた。日照権や眺望権に関する請願も多発するようになり、景観に大きな関心を持ち始めた。趙ファンソク(2005)<sup>122</sup>によると1990年半ばから‘都市景観’という言葉が使われたという。都市の視覚的環境に関する認識の転換があり、都市景観も保存して、維持・監理しなければならない公共資源であるという認識の変化があったと思われる。

また、今までの経済性を優先にした考え方から、経済性と共に景観を考慮するようになったと思われる。その景観に対しての需要から、景観改善のためアパート住棟の立面積と立面遮蔽度の規制や丘陵地の標高による階数の制限、オープンスペースや緑地空間の確保などに関して規制された。開放感の確保と都市景観の保護のため、アパート住棟のボリュームは規制され、これにより住棟の多様な形が登場した。従ってアパート団地内の住環境は大幅に改善されたと思われる。しかしアパート団地ごとの改善はあったものの、それは自己完結したもので、周辺の地域まではコントロールできなかったと思われる。そのため都市全体の景観形成にはあまり大きな影響を与えたとはいえないと思われる。



---

122 アパート景観のアイデンティティ形成に関する研究 趙ファンソク 2005

2000年代に入って都市景観に対する住民の意識も高くなり、それと共に住宅に関しても、今までの「量的供給から質の向上」を求めるようになったと思われる。それに応え、都市景観改善を目的として様々な計画が行われた。地域の特性を活かし、都市景観及び自然景観・住居景観を保護するため、密度の規制が強化された。都市計画制度により、開発する敷地だけでなく、その開発が行われる事で影響を及ぼすと思われる周辺地域まで検討するようになり、総合的な計画が求められている。それに景観計画に関する住民への参加も誘導する計画になっている。

また丘陵地を対象にその地形・地域的特性を活かしたアパート団地の計画が試みされている。今までの丘陵地でのアパート団地は高層で、板状の型あるいはタワー型という固定観念から一変した、アパート団地の新しい概念が導入されることになったと思われる<sup>123</sup>。それにより自然と人が共存できる開発が行われると期待される。経済性より景観を重視した計画であると思われる。



123 ヒアリングシート I

## 6-2 研究のまとめとこれからの課題

本研究では、丘陵地のアパート団地を対象として景観の変遷(1980-2000)について調査分析を行った。時代に沿った各制度の位置づけと規制の内容は文献調査により明らかにし、制度に伴う景観の変化は事例調査により明らかにした。当研究により以下4点が分かった。

- (1)1980年～1996年までは開発が優先され、景観のコントロールは効かず、その結果、丘陵地のアパート団地は画一的で自然環境を遮蔽する景観問題をもたらした。
- (2)1997～2003年は景観監理が始まり、景観審議制度が導入され、アパート住棟のリニューアルが規制された。これによりアパート団地内の住環境は改善されたが、個別団地のみに適用されたため、周辺環境管理の手段ではなかったと言える。
- (3)2004年からは本格的な景観監理が行われ、一般住居地域に対して地域の特性により密度が差等に規制された。同時に、地区単位計画が導入され、開発地だけでなく、その周辺地域まで計画する事が求められた。
- (4)地形特性や周辺環境を十分考慮した計画を踏まえた、開発が行われるよう変化した。

丘陵地景観に最も大きな影響を与えたと思われる制度として、1983年から1995年半ばまで行われた合同開発計画制度と1990年半ばから始まった審議制度がある。前記の制度は、丘陵地に位置する高層・高密のアパート団地による画一的で自然景観を遮蔽する景観問題をもたらした。それに後記の制度により、アパート団地内の住環境の改善はあったものの、都市景観の改善はそれほど見られなかったと思われる。これには、法的規制によるのではなく、行政指導の手段として行われたという制度的問題が要因になっていると考えられる。さらに、用途地域を一般住居地域と指定し、容積率400%、建ぺい率60%(1998年容積率が300%に強化される)という一括的に規制したのも大きく作用したと思われる。制度的問題だけでなく、地形的特性を考慮せず、丘陵地に位置するアパート団地に対して、平地と同じ密度で開発されたのである。このほか、丘陵地を平地のように、全く同じ施工方法で開発が行われたのも要因ではないだろうか。

丘陵地景観の改善のため、上記で見られた問題を補完する必要性から、2000年代に入って様々な計画が行われた。まず密度の規制が強化される。2003年に一般住居地域として一括に規制されたのが、2003年に地域の特性により3段階に細分され、2000年に入り300%であった容積率は150%~250%までに強化された。それに地区単位計画を導入し、周辺環境を意識した計画が行われるようになった。それに再開発としては始めに、丘陵地での景観を考慮した新しい住居計画の試みが始められた。そのように都市景観改善のため様々な計画が導入され、施行されている。

しかし、密度規制の強化による衡平性問題の恐れがある。今までの同じ開発条件だったのが、地域の特性により差等に適用されるからである。従って指定対象条件をも

っと具体化する必要があると思われる。

さらに、単位計画は1980年の都市設計制度と1990年の詳細計画制度が統合した制度であるため、従来の制度が持っていた、「地形の特性を考慮しなかった問題」、「住民参加の機会が整えていなかった問題」、「形式的な審議過程の問題」等、同じ問題が繰り返さないよう、慎重な検討と補完が必要であると思われる。

以上の研究からソウルの丘陵地景観形成の要因として作用したのは、①時代的需要、②その需要に対応した都市計画制度、それに③景観に関する人々の意識の変化であったと思われる。現在もこの3つの要因は変わりつつある。

現在、推進されている様々な都市計画制度により、これから形成される都市景観及び丘陵地景観に及ぼす影響に関して、引き続き研究を行う必要があると思われる。

## 参考文献

- ソウル市政開発研究院 1994 ソウル市都市景観管理方案研究（Ⅱ）
- 李ヒジョン 2002 ソウル市地区単位計画運営評価と改善方向研究
- 金ヨンピョ 1993 首都圏地形地勢
- 李ゴンヒ他 2008 共同住宅開発による都市空間構造の断絶に関する研究
- 盧ジョンミン他 2008 ソウル市老朽単独住居地類型別整備方案の問題点及び改善方案に関する研究
- 李ドンベ他 2004 高層アパート団地の景観構成要素と遮蔽度指標設定に関する研究
- 朴チョルス 2005 大衆小説に現われたアパートのイメージ変化過程研究
- 朴ヒョングン 2008 丘陵地共同住宅団地の附帯福利施設接近性に関する歩行環境特性研究
- 李サンハク他 2007 国内タウンハウスの計画方向研究
- 金ヒキョン 2008 周辺地域との連携を考慮した共同住宅計画技法研究
- 高ファジョン他 2006 眺望景観選好度影響要因に関する研究
- 鄭ミラ 2006 設計要素側面からの国内住居団地造成現況
- 沈ジェマン 2004 高層アパート団地の景観構成要素と遮蔽度指標設定に関する研究
- 宋デホ 2005 規制市街地の景観イメージ改善方向に関する研究
- 慎ジュンジン他 2007 低層密集住宅地環境改善事業の小規模共同住宅導入方案研究
- 慎ジュンジン他 2008 ソウル市住宅再開発事業の地形順応型計画特性に関する研究
- 金キソク 2004 親環境住居団地開発計画に関する理論的考察
- 鄭テイル他 2004 新市街地の景観実態及び特性に関する研究
- 斉ヘソン 2006 超高層建築、韓国社会どう変えるのか
- 韓国土地開発公社 1988 丘陵地住居団地開発
- 李インフラ 2007 共同住宅の審美的外観デザイン要素に関する研究
- 李ドンウン 2006 低層集合住居の国内活性化方案検討に関する研究
- 朴ソンウン他 2005 年脈略を考慮した色彩と緑化による都市景観向上
- 李ヨキョン 2007 韓国景観施策の現況に関する研究
- 張ジヒョク 2007 低層密集住居地の漸進的改良による住居環境改善計画
- ソウル市政開発研究院 1995 丘陵地再開発アパートの対案的計画開発
- 金キョンイル 2006 建築物景観向上及び緑地空間確保のため立体緑化デザイン技法に関する研究
- 洪キョング 2008 河川辺住居地景観に関する認知類型別視覚的影響要因分析
- 裴ウンギョ 2008 密集市街地現地改良方式住居環境改善事業地区の類型化及び整備方向研究

宋デホ 2002 街路辺高層アパートの配置形態別警官選好特性分析に関する研究  
 金 ヨンチャン他 2002 建築法改正の変遷に関する研究  
 鄭テイル 2003 韓国景観関連法・制度及び計画に現す景観類型と制御要素に関する研究  
 吳ジョンウン 2004 共同住宅計画研究の展開特性  
 金ソンウン 2006 共同住宅平均階数規制方式適用時許容高さ範囲設定に関する研究  
 金ヨンス 2006 敏江期間計画のためのツ指標の研究傾向と類型  
 崔ユリ他 2007 都市位階別景観類型と制御要素に関する研究  
 金ジョンウォン 2003 都心部文化財周辺建築物高さ規制に関する実証的研究  
 黄 ヘヨン 2005 日照と開放性指標を利用した住居環境性能評価研究  
 鄭ドンソプ他 2005 地区次元で都心建築物の開発規模管理方式に関する国際比較研究  
 ソウル市政開発研究院 1994 漢江隣接地域景観管理方案研究  
 裴ヒョンミ 2007 韓国の学会誌分析を通して調べた景観分野の研究傾向  
 安ヨンジン 2003 観察者基準の都心文化財周辺建築物高度制限研究  
 ソウル市政開発研究院 1997 ソウル市都市景観管理方案  
 睦ジョンフン 2006 ソウル市一般住居地域共同住宅階数分析による高さ管理改善  
 方案模索研究  
 ソウル市政開発研究院 2006 丘陵地景観保護と整備促進のための結合開発制度研究  
 尹ヒョクキョン 2001 都市・建築のぞいて見る 枝文党  
 金ヨンハ 2007 住居団地計画と都市景観 枝文党  
 冠岳区 2006 冠岳区住宅再開発白書  
 ソウル市政開発研究院 2007 2007 ソウルの都市計画・設計  
 成地文化社 2007 先に見るソウル未来地図  
 永進文化社 ソウル市全図  
 李ゼヨン 1999 丘陵地景観保護のため共同住宅外観の改善方案研究  
 李ジョン 1997 ソウル都心丘陵地再開発計画に関する研究  
 裴キョンドン 2007 住宅供給政策が都市計画歪曲現象に及ぼす影響に関する研究  
 李ギョントク 1993 ソウル市貧困地域の形成過程による景観及び分布パターンの変化  
 尹ヒョッキョン 2001 都市景観と親環境のための今後の住宅政策行方  
 尹ヨンソク 2005 丘陵地活用のためのテラスハウスの計画と適用方案  
 李ジェヒョン 1999 丘陵地景観保護のための共同住宅外観の改善方案研究  
 金ヘジョン 1999 山地・丘陵地開発上の問題点と制度改善  
 宋セカン 1989 丘陵地住居団地の開発技法に関する研究  
 睦ジョンフン 2005 住居地域共同住宅高さ管理方案研究

- 宋スンイル 2005 韓国再建築整備事業現況と改善方案に関する研究
- 鄭ソク他 1995 丘陵地再開発アパートの代表的形態開発
- 李ギョボン 2001 傾斜地高層アパート団地の景観特性に関する視知覚的分析研究
- 崔ミョング 2002 中・小都市アパート団地景観的特性に関する研究
- 李ジウン 2003 首都圏アパート景観の形成と社会的構成に冠する研究
- 趙ソンシム 2008 新都市共同住宅団地の要素別住棟配置計画技法に関する研究
- 金オン 2006 共同住宅景観管理のため遮蔽度基準設定に関する研究
- 韓国土地公社 1998 山地・丘陵地開発活性化のための制度改善研究
- 周スヨン 2005 ソウル市特別計画区域時期別計画特性に関する研究
- 李チョンキ 1999 既成市街地に適用された詳細計画制度に関する研究
- 呂チュンドン 1999 都市設計地区内共同開発及び開発密度管理に関する研究
- 吉ヒョンキ 2008 結合開発適用時丘陵地区域の管理目標容積率基準適正性に関する研究
- 李ミハ 2007 歴史地区の街路景観改善に関する研究
- 朴ウリム 2005 地区単位計画樹立における景観計画手法に関する研究
- 尹ジウン 2006 用途地域制都市計画の体系に関する研究
- 環境省 2004 自然景観保全・監理のための制度方案研究
- 權ヨンドク他 1996 ソウル市用度地域細分化基準設定研究
- 黄インソン 2005 丘陵地を活用したテラスハウス設計方案研究
- 金ジンウク 2004 丘陵地老朽不良住居地域整備手法開発に関する研究
- 李ゼヒョン 1999 丘陵地景観保護のための共同住宅外観の改善方案研究
- 金現美・鳴海邦碩 1999 韓国都市における共同住宅団地の屋外空間整備手法に関する研究 第34回日本都市計画学会学術研究論文集 p637～642
- 福島茂・大西隆 1991 韓国における不良住宅地区の民力活用再生産に関する研究 第26回日本都市計画学会学術研究論文集 p751～756
- 文釵 2003 韓国における非都市地域の実態調査に基づいた第2種地区単位計画の運用に関する研究 Journal of the City Planning Institute of Japan No.38-2 p16～24
- 金慶英・北原理雄 1994 韓国における都市景観施策の現状 第29回日本都市計画学会学術研究論文集 p553～558
- ケヴィン・リンチ 1987 敷地計画の技法 鹿島出版会
- 李ホン 2003 アパート外部空間環境改善のための住居棟低層部設計研究
- 朴キルドン 1999 合同再開発事業改善方案研究 漢陽大学
- 文アンソク 2007 ソウル市地区単位計画が建築活動に与える影響分析
- 朴クァンゼ・ソスジョウン 2002 山地、丘陵地宅地開発事例及び計画基準調査研究 大韓住宅公社
- ソウル市 1998 ソウル特別市住宅再開発基本計画

- 朴カンヒ 1989 合同再開発事業に関する考察
- 權ヨンドク 2002 「都市及び住居環境整備法」適用に関する研究
- 全サンフン 2005 一般住居地域縦細分化に伴う建築許可の影響に関する研究
- 趙ナンソン 2000 地区単位計画の運用実態に関する研究
- 鄭鐘大 1995 ソウル市アパート団地開発・整備の特性及び計画方向設定に関する研究
- 裴慶東 2007 住宅供給政策が都市計画歪曲現象に与えた影響に関する研究
- 尹ヒョクキョン 2001 地区単位計画の法制度に関する研究
- 魯柄徳 1994 共同住宅景観審議制度に関する研究
- valérie gelézeau 2007 アパート共和国 図書出版フマニタス
- valérie gelézeau 2004 韓国のアパート研究 アヨン出版部
- 韓国都市設計学会 2005 地区単位計画の理解 技文堂
- ソウル市 2008 丘陵地に適合した再開発整備モデル研究
- 睦ゾンフン 2005 ソウルの都市景観に関する市民意識と政策的示唆点  
ソウル研究フォーカス第 32 号 p 1～9
- 朴クァンゼ他 2001 丘陵地宅地開発のための設計手法及び計画基準 住宅第 69 号  
p 135～151
- 金ヘンゾン 1999 山地・丘陵地開発上の問題点と制度改善 国土 1999.3 p58～67
- 孫世寛 1989 丘陵地住居団地の開発技法に関する研究 環境科学研究 1 号 p135～157
- 金インヒ・金サンイル 2007 丘陵地景観管理及び整備促進のための結合開発制度の運営方向 ソウル政策フォーカス第 18 号
- 吳ヨンベ 2007 ソウル特別市住宅再開発整備事業の問題点と改善に関する研究
- 張段教 2004 ソウル市共同住宅地区単位計画の特性に関する研究
- ソウル市都市計画局 2007 丘陵地景観保護のための再整備促進地区内‘結合開発制度’導入施行
- 賀ヘジン 2005 地区単位計画と整備計画との連携による効率的な都市管理に関する研究
- 李ソンドン・鄭そく 1997 ソウル市都市景観管理方案研究（Ⅲ）（ソウル市政開発研究院）
- 添付資料# 1 共同住宅審議基準敷衍説明資料

## 資料編

### 1. 丘陵地に位置しているアパート団地の景観に関する既往研究－問題景観に関して

研究者	年度	問題景観として指摘した内容	対案
①ユンヨンソク	2005	自然環境にふさわしくない平面開発 計画的開発の不在による乱開発 小規模住宅地開発により基盤施設の不足 地形特色を考慮した計画基準の不在 開発に従う事後監理の不在による持続的環境破壊	丘陵地活用のためテラスハウスの計画と適用
②イジェヒョン	1999	良好な公園緑地の蚕食 大規模開発により地形の棄損 大型アパートによる景観の遮蔽 地形と周辺環境による考慮がないため景観遮蔽 威圧的な景観形成 都市スカイラインの破壊 視覚的連続性の断絶	共同住宅外観の改善方案として共同住宅の規模的側面と外皮的要素の代案
③キムヘンジョン	1999	主に高密度開発が行われ、それらの開発が周辺景観の棄損をもたらす	丘陵地開発に関する制度改善方案をより具体化しそれを段階別に制度化
④ソンセカン	1989	高層アパート団地の建設による都市景観及びスカイラインの画一化 多様な性格の空間がないため人間的環境の造成及び場所性と独自性の欠如 過度に作られた垂直擁壁の威圧感 高層開発による日照、通風、眺望などの不利と居住性の全般的に悪化 都市の既存脈絡と隔離され生活圏形成に混乱	総合開発技法による丘陵地の開発 丘陵地開発に適用できる法規制設立の必要性 丘陵地に適用できる多様な建築形態の開発 丘陵地開発のための技術的面の向上
⑤モクジョンファン	2005	一律的な階数 隣接住居地との階高の違いによる周辺地域との不調和問題 地域及び景観特性が反映されていない	最高階数制限規制の代案として平均回数制限概念を提案
⑥ソンスニル	2005	再建築整備事業の否定的効果により山を隠すアパート団地と切り取りによる丘陵地破壊 無計画的な川辺景観破壊など周辺景観との不調和	
⑦モクジョンファン	2005	高層化による自然景観及び周辺地域との不調和 丘陵地に建てられたアパート団地の立地、山としての眺望棄損	平均階数規制方式の必要性提示

⑧ノジョンミン他	2008	一律的な整備方案を提示しているため丘陵地周辺地域の状況に合わない過度な開発	ソウル市都市住居環境整備基本計画の問題点と改善方案提示
⑨ジョンソク他	1995	高層の板状のアパートによる景観の棄損 切り取りと土盛りによる地形棄損 公園及び緑地蚕食 周辺との視覚的不調和	デザイン改善を用いた代案の可能性検討 容積率の変化による代案(合同開発方式が可能な容積率を算定) 最も低い密度をもつ住宅形態の適用可能性
⑩イジョン	1997	再開発の階数が急速に増加し、住居棟の形も殆ど板状、配置も団地の眺望権だけを考慮した結果山や丘陵地を隠す方向に配置され周辺との調和を破壊、自然景観の妨げになっている 団地内に高い擁壁が形成され自然地形の破壊	丘陵地に適合した再開発住居形態を立面的基準、立面遮蔽度、丘陵地最高高さの限界、丘陵地の棟間隔、容積率の面から研究
⑪キムヨンハ	2005	丘陵地に高層・板状のアパート建設 過度な切土(切り取り)・盛土(土盛り)による自然地形棄損 公園及び緑地面積の減少	住宅改良再開発の基本計画樹立による密度・単位・高度規制 丘陵地順応型住居形態の誘導のため建築法規改正 住宅改良再開発の事業方式を改善
⑫シンジュンジン他	2008	再開発により既存都市空間構造の急速な変化 都市景観棄損、都市基盤施設の過負荷をもたらす	

- ①ユンヨンソク 2005 丘陵地活用のためのテラスハウスの計画と適用方案 中央大学大学院  
 ②イジェヒョン 1999 丘陵地景観保護のための共同住宅外観の改善方案研究 弘益大学建築都市大学院  
 ③キムヘンジョン 1999 山地・丘陵地開発上の問題点と制度改善 国土研究所  
 ④ソンセカン 1989 丘陵地住居団地の開発技法に関する研究 中央大学環境科学研究所  
 ⑤モクジョンフン 2005 住居地域共同住宅高さ管理方案研究 ソウル市政開発研究院  
 ⑥ソンスンイル 2005 韓国再建築整備事業現況と改善方案に関する研究 延世大学大学院  
 ⑦モクジョンフン 2005 ソウルの都市景観に関する市民認識と政策的時事点(?) ソウル市政開発研究院  
 ⑧ノジョンミン・クザフン・イウジョン 2008 ソウル市老朽単独住居地類型別整備方案の問題点及び改善方案に関する研究 漢陽大学都市大学院  
 ⑨ジョンソク・イインゼ・ハンギジョン・ジョンユキョン 1995 丘陵地再開発青アートの代案的形態開発 ソウル市政開発研究所  
 ⑩イジョン 1997 ソウル都心丘陵地再開発計画に関する研究 崇實大学大学院  
 ⑪キムヨンハ 2005 住居団地計画と都市景観 技文堂  
 ⑫シンジュンジン・キムテヨブ・ヤンウヨク 2008 ソウル市住宅再開発事業の地形順応型計画特性に関する研究 成均館大学大学院

## 2. 丘陵地に位置しているアパート団地の景観に関する既往研究

①李ギョボン	2001	傾斜地に位置する高層アパート団地の心理反応を分析し、事例団地の景観分析を通し、傾斜地アパートの景観改善方向を提示
②崔ミョング	2002	中小都市の景観計画におけるアパート団地の昨日と役割にその比重を置き、都市景観を考慮したアパート団地の計画においては配置計画・住棟計画・住居密度による景観計画要素と方法に関連した計画上の考慮事項を提示する
③李ジウン	2003	首都圏地域のアパート住居景観を対象に新聞記事で現われた都市住居文化の流れを把握、アパート内部の平面空間の変化、住居棟の形態と近隣施設の変化などの外形的変化、心地よい住居空間と差別性を持つ住居空間としてのイメージ及び象徴性の変化を誘発した政治・社会・経済・文化的背景を把握、現代都市住居文化の流れを追跡した。
④趙ソンシム	2008	アパート団地の景観要素として建物の配置、住棟の形態、団地のスカイライン、階部空間を選定して、事例団地の再建築前後の現況を分析し、問題点を導出、その要因を分析
⑤宋キバク	2007	地区単位計画の指針事項を根拠に新都市の共同住宅団地の計画課程で、建築配置と関連してどの要素が計画分野に反映されたかを考察し、それを基に新都市にある共同住宅団地の住棟配置をするとき考慮要素として、人文社会的要素、自然環境的要素、景観的要素と分類し書く用度別計画技法を研究
⑥金オン	2006	共同住宅景観管理のため、アパート景観の重要要素である遮蔽度を中心にアパートの景観を妨げる要素を調査・分析
⑦韓国土地公社	1998	山地・丘陵地の開発の活性化のため、開発現況及び運営実態と開発可能地の事例調査を行い、短期的及び長期的制度化以前方案を提示した。

- ①李ギョボン 2001 傾斜地高層アパート団地の景観特性に関する視知覚的分析研究  
 ②崔ミョング 2002 中・小都市アパート団地景観的特性に関する研究  
 ③李ジウン 2003 首都圏アパート景観の形成と社会的構成に関する研究  
 ④趙ソンシム 2008 アパート団地の景観要素に関する問題点の研究  
 ⑤宋キバク 2007 新都市共同住宅団地の要素別住棟配置計画技法に関する研究  
 ⑥金オン 2006 共同住宅景観管理のため遮蔽度基準設定に関する研究  
 ⑦韓国土地公社 1998 山地・丘陵地開発活性化のための制度改善研究

### 3. (1)ヒアリングシート I

ヒアリング対象者：ソウル市景観管理課長

#### 内容要約

##### ・丘陵地開発計画について

丘陵地景観に関しては、去年（2007年）からデザインの要素が導入された。梨花洞（イファ洞）・貞陵（ジョンルン）がその例としてあげられる。丘陵地に位置するアパート団地というと、今までは板状のボックス型（代表的例：冠岳山周辺のソウル大学周辺）あるいはタワー型をした高層・高密のアパート団地を連想する。再開発したアパート団地は当然高層・高密という固定観念が根付いているのが現実である。それに対して、丘陵地の豊かな自然環境を守り、城郭などの文化財を保護する目的で、デザインの要素を入れた、丘陵地でのアパート団地の新しい概念が入るようになった。しかし、今まで持っている固定観念があまりにも強いため、丘陵地で適切な住居形態は低層・低密であるという考え方が判強制的に入り始めた段階である。従って住民らが受け入れるまでは多少時間がかかるかもしれないと思われる。

##### ・丘陵地景観計画について

1996年6月8日に「住宅建設基準などに関する規制」で共同住宅の長さを120mにする規定を削除した。それに1997年「ソウル市共同住宅建築規則」で立面積を制限と立面遮蔽度を制限した。また、その規則により住棟の形が従来の板状型から違う、タワー型が始めて登場したのである。従って1997年が丘陵地での景観計画の起点であるといえる。その前までは景観は考慮されなかったと思われる。それに2004年に開発事業に対して地区単位計画と連携させ、都市計画次元から扱うようになった。

1988年住宅200万戸の建設政策発表も丘陵地景観に大きな影響を与えたと思われる。従って、1990年に容積率を300%から400%に緩和した。それが1998年に400%から300%に強化され、2000年に入ってまた250%に強化された。それに2003年に一般住居地域の1種・2種・3種と細分化が行われ、150%、200%、250%と強化されたのである。

## (2)ヒアリングシートⅡ

ヒアリング対象者：中央大学建築学部教授

### 内容の要約

#### ・高さ規制について

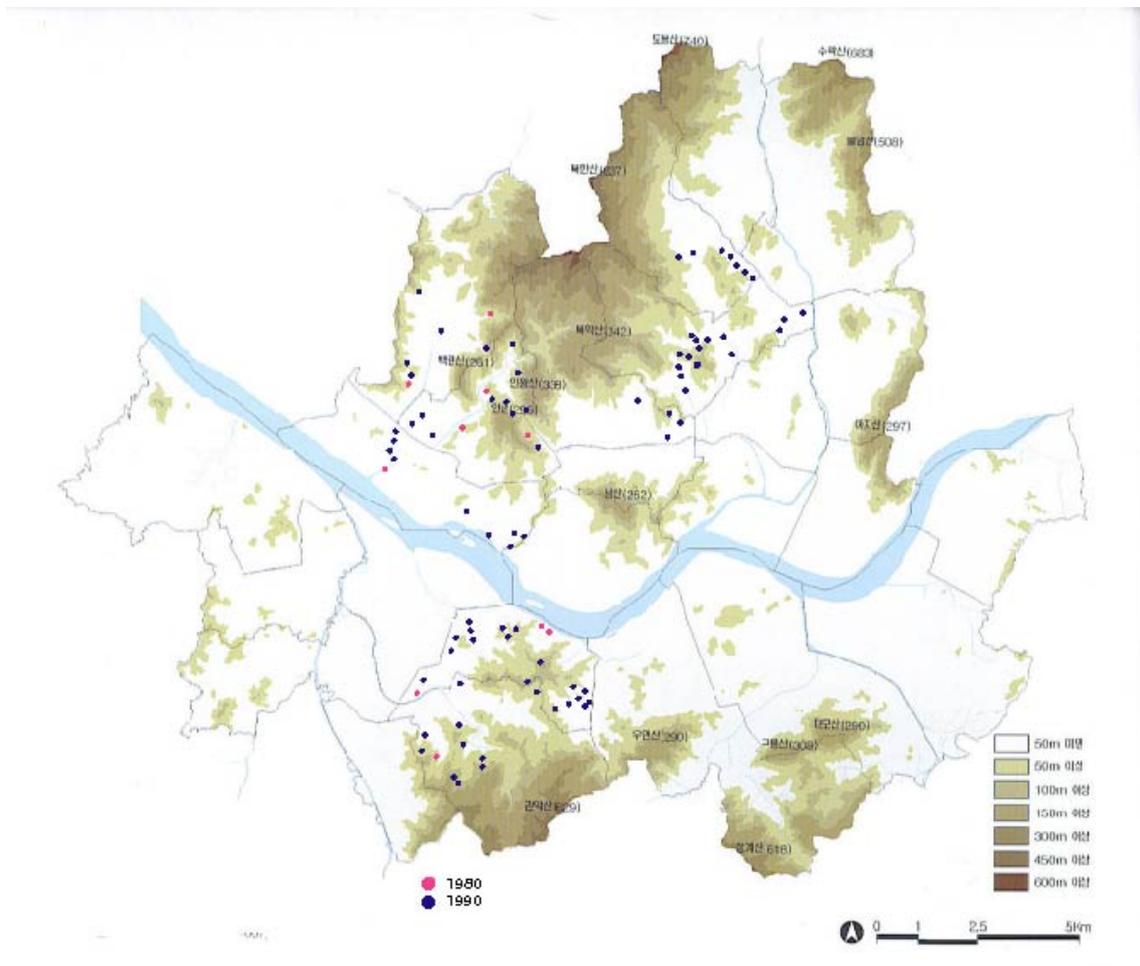
2003年の一般住居地域に対する種細分化以前までは、基本的に高さの規制はなかった。現在地方都市で種の細分化が行われてない中小都市に行くと、一戸建ての低層住宅地に10～15階の「一人ぼっち」アパートをよく見かける。あるいは、自然緑地、準農林地などにも高さ規制がなく、畑の前に15階建てのアパートがたてられている例もある。ソウル市の場合も例外ではない。ただ、2000年以前まではアパートの建設技術上、超高層のアパートはそれほど多くなかったため、15階から20階程度のアパートが多く建てられていた。それらのアパートが無秩序にソウルしないの住居地域に登場するようになり、周辺地域との不調和をもたらしたのである。それらの現象が一般住居地域の種細分化の要因になったのである。

#### 緩和措置について

1990年初期、200万戸建設政策などで、住居地域の住宅供給を増やせるため、容積率緩和措置が行われた。主に建築／都市計画法による容積率及び建ぺい率の緩和措置であり、それ以外にも住宅建設促進のための多様な緩和施策があったと思われる。事業をより促進させる様々な支援策があったと思われる。しかしそれらは、物理的計画内容であるよりは、事業促進のための緩和措置であったと思われる。

#### 4. 対象事例アパート団地の概略

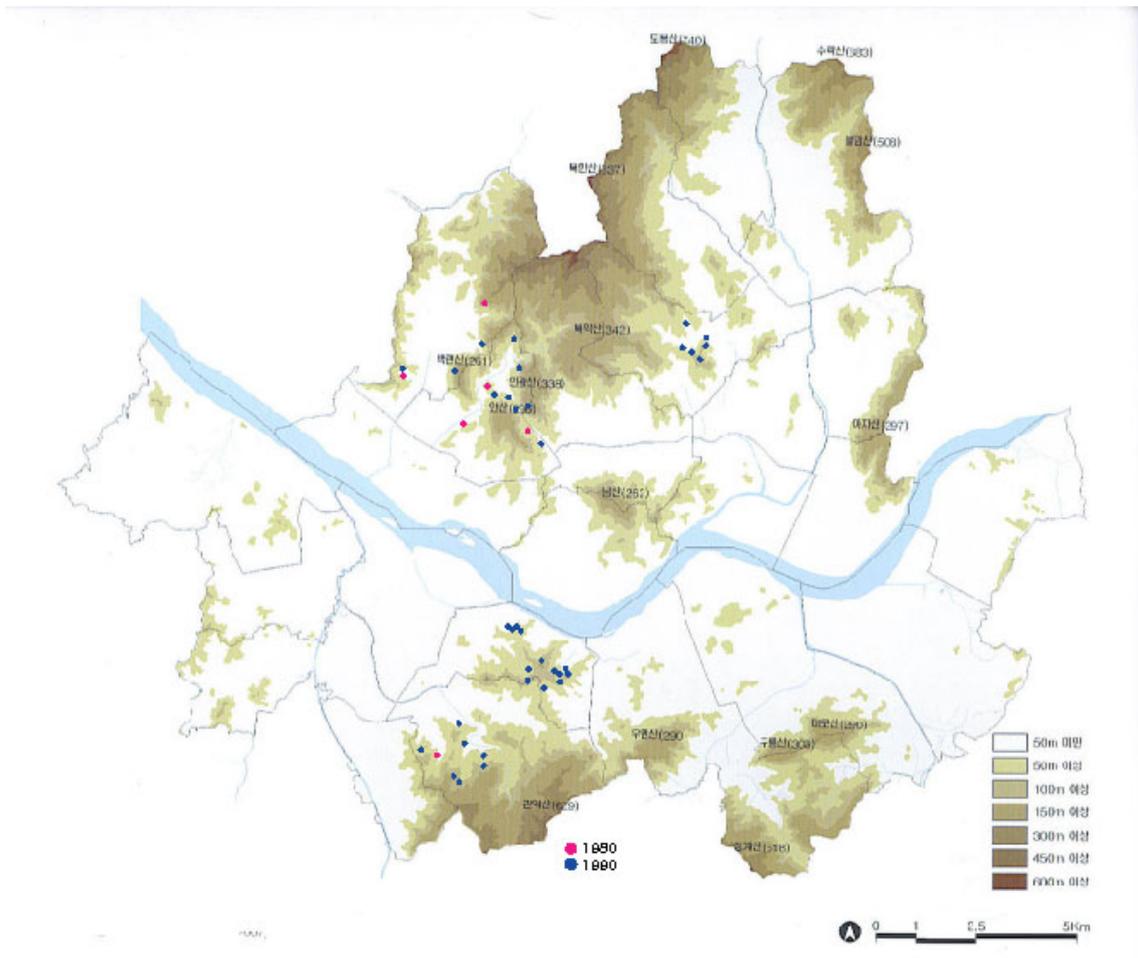
##### (1) 1980年～1990年代のアパート団地事例の位置と概略



区名	団地及びアパート名	位置	竣工年月	棟数	世帯数	階数	住棟形態
①鐘路区	①-①サンヨン2団地	チャンシン3洞703	1993. 10. 12	7	919	14	一、ㄱ
	①-②サンヨン1団地	チャンシン3洞702	1992. 11. 05	5	585	14	一、ㄱ
	①-③チャンシン デュサン	チャンシン洞232	1999. 04. 01	3	529	23	一、T
	①-④ミョンリョン アナム	ミョンリョン2街4	1995. 12. 22	3	436	20	Y
②江北区	②-①ボン洞ジュゴン第5団地	ボン2洞230	1991. 05. 15	8	1,123	15	一
	②-②ボン洞ジュゴン第4団地	ボン2洞234	1991. 04. 23	8	900	15	一
	②-③ボン洞ジュゴン第3団地	ボン3洞237	1990. 11. 09	8	1,292	15	一
	②-④ボン洞ジュゴン第2団地	ボン3洞241	1991. 05. 18	11	1,766	15	一
	②-⑤ボン洞ジュゴン第1団地	ボン3洞242	1991. 05. 18	14	1,430	15	一
	②-⑥スユ ピョクサン	スユ2洞205	1993. 11. 17	13	1,454	15	ㄱ
	②-⑦スユ グッドン	スユ6洞553-61	1992. 03. 23	7	574	15	一、ㄱ
③恩平区	③-①シンサ ミソン	シンサ2洞140-1	1987. 11. 27	5	570	15	一、ㄱ
	③-②ブルガン ミソン	ブルガン1洞248	1988. 10. 30	10	1,340	15	一、ㄱ
	③-③ノッボン デリム	ノッボン洞276	1993. 09. 28	3	370	19	一、ㄱ
	③-④シンサ ヒョンデ2次	シンサ1洞355	1994. 04. 23	3	380	19	一
	③-⑤シンサ ヒョンデ1次	シンサ2洞359	1997. 09. 25	5	445	15	一、Y
	③-⑥デジョ サムソン	デジョ洞231	1997. 11. 04	2	357	21	T、Y
	③-⑦ガルヒョン ヒョンデ	ガルヒョン洞382	1998. 11. 28	4	366	20	一
④城北区	④-①ドンナム ヒョンデ	ドンナム洞1-3	1991. 06. 13	6	619	8~15	
	④-②ソッカ 中央ハイツ	ソッカ洞110-2	1994. 06. 24	3	315	15	一
	④-③ギルム サンブ	ギルム洞1276	1998. 02. 02	6	684	10~15	一、ㄱ
	④-④ソッカ デュサン	ソッカ洞10	1998. 04. 18	25	1,998	16~25	一、ㄱ
	④-⑤ソンサン	ドンソム洞4街279	1998. 06. 12	3	345	8~18	一
	④-⑥ハンシン・ハンジン	ドンナム洞609-1	1998. 07. 01	31	4,509	5~21	一、ㄱ
	④-⑦ハウオルゴク ドンシン	ハウオルゴク219	1998. 07. 01	5	746	15~24	一、ㄱ
	④-⑧S・Kタウン	ジョンナム洞104-1	1998. 09. 01	7	1,783	17~27	ㄴ
	④-⑨ドンナム ボムヤン	ドンナム洞631	1998. 12. 09	5	499	14~20	一、Y
	④-⑩スカイサンヨン	ジョンナム洞1014	1999. 02. 11	3	406	17~20	一、T
	④-⑪ドンナム サムソン	ドンナム洞15	1999. 04. 30	9	2,014	12~26	一、T、ㄱ
	④-⑫ドンナム プンリム	ドンナム洞632	1999. 05. 11	6	769	10~18、24	一
	④-⑬ソッカ コオロン	ソッカ洞1015	1999. 06. 12	6	453	16~20	一
	④-⑭ジョンナム キョンナム	ジョンナム洞1015	1999. 06. 19	8	860	7~22	一、ㄱ
	④-⑮サンソン コオロン	サンソン洞4街73	1999. 11. 02	5	437	15~18	一、ㄱ
	④-⑯ジョンナム テヨン	ジョンナム洞1018	1999. 11. 22	6	514	10~19	ㄱ

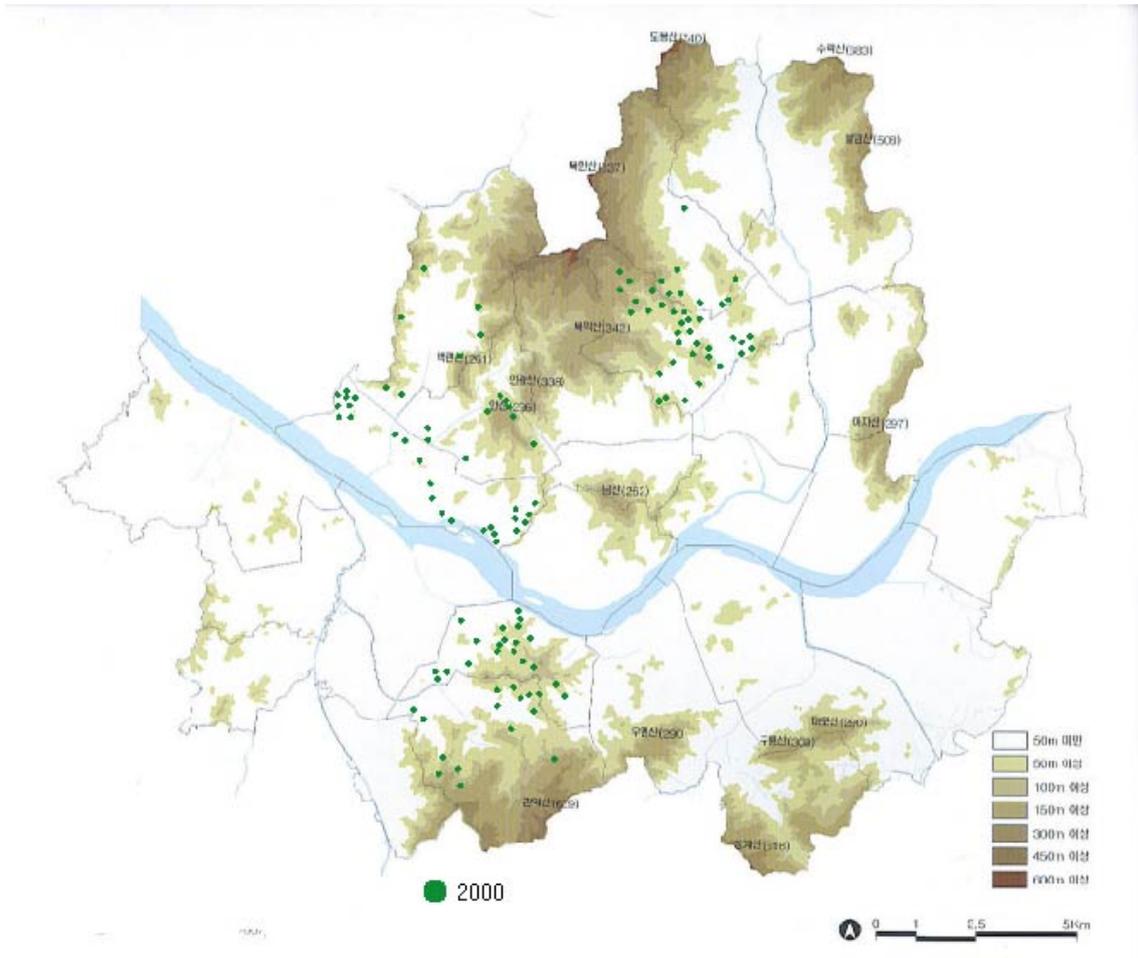
⑤冠岳区	⑤-①ボラメ サムソン	ボンチョン1洞1698-1	1996. 04. 25	8	710	15	一、フ
	⑤-②カンアク ヒョンデ	ボンチョン3洞1000	1992. 04. 22	26	2,134	13~15	一
	⑤-③ドンブ	シンリム1洞1695	1993. 07. 19	5	688	13~19	フ
	⑤-④シンリム洞 ヒョンデ	シンリム2洞1694	1993. 05. 25	12	1,634	12~15	一、フ
	⑤-⑤グォンヨン3次	シンリム9洞1703-1	1996. 06. 18	7	783	12~15	一、フ
	⑤-⑥ヒョンデ	シンリム9洞255-189	1991. 10. 12	5	336	7~15	一、フ
	⑤-⑦国際サンジャン	シンリム10洞1693	1993. 08. 23	8	630	15	一、フ
	⑤-⑧シンリム1洞地ジュゴン	シンリム10洞1704-1	1995. 08. 29	7	960	21-23	一
	⑤-⑨グォンヨン	シンリム11洞746-43	1984. 10. 08	3	492	12	一、フ
	⑤-⑩シンリム洞 サンヨン	シンリム12洞1686	1998. 02. 26	3	373	18	一、フ
	⑤-⑪グォンヨン2次	シンリム13洞721-2	1987. 12. 30	4	338	8~13	一
⑥銅雀区	⑥-①ウソン	ノリヤンジン1洞323	1997. 12. 16	7	901	17、18	一、フ
	⑥-②ボンドン シンドンア	ボンドン481	1993. 06. 26	9	765	12	一
	⑥-③サンド グォンヨン	サンド2洞414	1997. 09. 12	8	1,376	18	一、フ
	⑥-④カンアク ヒョンデ	サンド5洞407	1992. 04. 20	4	405	15	一
	⑥-⑤サンホ	サンド5洞408	1994. 04. 25	5	682	11~17	一、フ
	⑥-⑥ミョンスデ ヒョンデ	フツツ2洞10	1988. 08. 30	8	660	15	一、フ
	⑥-⑦ハンガン ヒョンデ	フツツ2洞28	1988. 09. 07	13	960	15	一、フ
	⑥-⑧フツツドン チョソホ	フツツ3洞327	1997. 10. 31	5	346	5~14	一
	⑥-⑨サダン シンドンア4団地	サダン洞105	1993. 12. 21	8	912	12~15	一、フ
	⑥-⑩サダン 5団地シンドンア	サダン洞1137	1998. 11. 20	4	333	20	一、フ
	⑥-⑪グッドン	サダン2洞105	1993. 12. 21	12	1,550	15~20	一、フ
	⑥-⑫サダン ウソン2団地	サダン2洞105	1993. 12. 21	8	1,080	15	一、フ
	⑥-⑬サダン ウソン3団地	サダン2洞105	1993. 12. 21	6	855	15	一、フ
	⑥-⑭デア	サダン3洞1134	1997. 02. 28	3	340	10~18	一、フ
	⑥-⑮サダンLG	サダン5洞1139	1999. 12. 28	9	719	16~25	一、フ
	⑥-⑯デバン ジュゴン1次	デバン洞503	1993. 04. 01	5	925	15	一
	⑥-⑰デリム	デバン洞501	1993. 11. 20	14	1,628	19	一
	⑥-⑱ソソウオン	デバン洞500	1994. 01. 15	3	487	23~26	一
	⑥-⑲デバン ヒョンデ	デバン洞502	1994. 08. 19	5	514	10~23	一
	⑥-⑳デバン ジュゴン2次	デバン洞503	1995. 05. 04	10	798	15	一
⑥-㉑シンデバン ウソン1次	シンデバン1洞565	1988. 09. 25	16	1,335	15~20	一、フ	
⑥-㉒ヒョンデ	シンデバン1洞707	1996. 02. 13	6	880	20	一、フ	
⑦麻浦区	⑦-①マボ ヒョンデ	ゴンドク洞188-108	1988. 06. 09	5	480		
	⑦-②ゴンドク サムソン	ゴンドク2洞371	1999. 10. 16	6	877		
	⑦-③ドファ3地区 ウソン	ドファ洞82-3	1991. 09. 25	15	1,222		一、フ
	⑦-④ドファ 1次ヒョンデ	ドファ洞357	1996. 09. 25	11	1,021	8~15	一、フ
	⑦-⑤マボ サムソン	ドファ洞550-4	1997. 05. 16	14	982	16、17	一
	⑦-⑥ハンガン サムソン	トジョン洞138	1997. 10. 31	3	466	20、25	一、フ
	⑦-⑦デファン洞 テヨン	デファン洞660	1999. 11. 20	16	1,992		
	⑦-⑧ソガンLG	シンジョン洞30-4	1999. 07. 01	6	538		
	⑦-⑨チャンジョン洞 サムソン	チャンジョン洞437	1998. 06. 24	11	951	13,18,20	一
	⑦-⑩ソソサン シヨン	ソソサン洞446	1986. 06. 07	33	3,710	14	一
	⑦-⑪ソソサン 賃貸	ソソサン洞595	1991. 07. 20	7	1,807	14	一、フ
	⑦-⑫マボジュン洞 チョング	ジュン洞390-1	1994. 09. 29	4	420	16~21	一、フ
⑧西大門区	⑧-①ドッリツムン サンホ	ヨンチョン洞100	1995. 06. 23	8	895	14~18	一、フ
	⑧-②ドッリツムン グッドン	ヒョンジョ洞200	1998. 12. 10	12	1,300	20,22,23	一、フ
	⑧-③ブッアヒョン デュサン	ブッアヒョン2洞1009	1999. 03. 03	6	956	12,17,18	一、フ、フ
	⑧-④デヒョン ロッキ	デヒョン洞60-5	1999. 02. 26	10	855	15	一、フ
	⑧-⑤ホンジェ ヒョンデ	ホンジェ1洞331	1992. 07. 06	8	704	5,12,15	一、フ
	⑧-⑥ホンジェ ハンヤン	ホンジェ2洞82	1993. 05. 04	10	998	8~15	一、フ
	⑧-⑦ホンジェ ユウォンハナ	ホンジェ3洞454	1996. 08. 07	5	554	13~18	一、フ
	⑧-⑧ムアク チョング1次	ホンジェ4洞453	1994. 06. 30	14	862	9~18	一、フ
	⑧-⑨ホンウン グッドン	ホンウン2洞454	1995. 11. 02	6	488	10~15	一、フ
	⑧-⑩ホンウン ミソン	ホンウン3洞186-1	1985. 01. 24	4	300	12	一、フ
	⑧-⑪ホンウン ヒョンデ	ホンウン3洞202-5	1989. 07. 03	6	610	13~15	一、フ
	⑧-⑫ナムガジャ ヒョンデ	ナムガジャ2洞376	1999. 05. 27	10	1,155	12~20	一、フ
	⑧-⑬ヨンヒ ハンヤン	ブクガジャ1洞431	1987. 08. 04	6	660	13,15	一、フ
	⑧-⑭ホンヨソ	ヨンヒ2洞182	1981. 12. 17	23	395		一、フ
	⑧-⑮ブクガジャ サンホ	ブクガジャ2洞449	1996. 02. 16	4	616	16、18	一、フ、フ

(2) 1980年～1990年代の丘陵地に位置しているアパート団地事例の位置と概略



区名	団地及びアパート名	位置	竣工年月	棟数	世帯数	階数	住棟形態	
③恩平区	③-①シンサ ミソン	シンサ2洞140-1	1987. 11. 27	5	570	15	一、コ	
	③-②ブルガン ミソン	ブルガン1洞248	1988. 10. 30	10	1,340	15	一、コ	
	③-③ノッボン デリム	ノッボン洞276	1993. 09. 28	3	370	19	一、コ	
	③-⑤シンサ ヒョンデ1次	シンサ2洞359	1997. 09. 25	5	445	15	一、Y	
	③-⑦ガルヒョン ヒョンデ	ガルヒョン洞382	1998. 11. 28	4	366	20	一	
④城北区	④-③ギルム サンブ	ギルム洞1276	1998. 02. 02	6	684	10~15	一、コ	
	④-⑤ソンサン	ドンソム洞4街279	1998. 06. 12	3	345	8~18	一	
	④-⑥ハンシン・ハンジン	ドンアム洞609-1	1998. 07. 01	31	4,509	5~21	一、コ	
	④-⑨ドンアム ボムヤン	ドンアム洞631	1998. 12. 09	5	499	14~20	一、Y	
	④-⑪ドンアム サムソン	ドンアム洞15	1999. 04. 30	9	2,014	12~26	一、T、コ	
	④-⑫ドンアム プンリム	ドンアム洞632	1999. 05. 11	6	769	10~18、24	一	
⑤冠岳区	⑤-②カンアク ヒョンデ	ボンチョン3洞1000	1992. 04. 22	26	2,134	13~15	一	
	⑤-④シンリム洞 ヒョンデ	シンリム2洞1694	1993. 05. 25	12	1,634	12~15	一、コ	
	⑤-⑤グオンヨ3次	シンリム9洞1703-1	1996. 06. 18	7	783	12~15	一、コ	
	⑤-⑥ヒョンデ	シンリム9洞255-189	1991. 10. 12	5	336	7~15	一、コ	
	⑤-⑦国際サンジャン	シンリム10洞1693	1993. 08. 23	8	630	15	一、コ	
	⑤-⑧シンリム1団地ジュゴン	シンリム10洞1704-1	1995. 08. 29	7	960	21-23	一	
	⑤-⑨グオンヨ	シンリム11洞746-43	1984. 10. 08	3	492	12	一、コ	
	⑤-⑩シンリム洞 サンヨ	シンリム12洞1686	1998. 02. 26	3	373	18	一、コ	
	⑤-⑪グオンヨ2次	シンリム13洞721-2	1987. 12. 30	4	338	8~13	一	
⑥銅雀区	⑥-①ウソン	ノリヤンジン1洞323	1997. 12. 16	7	901	17、18	一、コ	
	⑥-②ボンドン シンドンア	ボンドン481	1993. 06. 26	9	765	12	一	
	⑥-③サンド グオンヨ	サンド2洞414	1997. 09. 12	8	1,376	18	一、コ	
	⑥-⑤サンホ	サンド5洞408	1994. 04. 25	5	682	11~17	一、コ	
	⑥-⑧フッソツドン チョンホ	フッソツ3洞327	1997. 10. 31	5	346	5~14	一	
	⑥-⑨サダン シンドンア4団地	サダン洞105	1993. 12. 21	8	912	12~15	一、コ	
	⑥-⑩サダン 5団地シンドンア	サダン洞1137	1998. 11. 20	4	333	20	一、コ	
	⑥-⑪グッドン	サダン2洞105	1993. 12. 21	12	1,550	15~20	一、コ	
	⑥-⑫サダン ウソン2団地	サダン2洞105	1993. 12. 21	8	1,080	15	一、コ	
	⑥-⑬サダン ウソン3団地	サダン2洞105	1993. 12. 21	6	855	15	一、コ	
	⑥-⑭デア	サダン3洞1134	1997. 02. 28	3	340	10~18	一、コ	
	⑥-⑮サダンLG	サダン5洞1139	1999. 12. 28	9	719	16~25	一、コ	
	⑦麻浦区	⑦-⑨チャンジョン洞 サムソン	チャンジョン洞437	1998. 06. 24	11	951	13,18,20	一
	⑧西大門区	⑧-①ドリリムン サンホ	ヨンチョン洞100	1995. 06. 23	8	895	14~18	一、コ
		⑧-②ドリリムン グッドン	ヒョンジョ洞200	1998. 12. 10	12	1,300	20,22,23	一、コ
⑧-⑤ホンジェ ヒョンデ		ホンジェ1洞331	1992. 07. 06	8	704	5,12,15	一、ヒ	
⑧-⑥ホンジェ ハンヤン		ホンジェ2洞82	1993. 05. 04	10	998	8~15	一、コ	
⑧-⑦ホンジェ ユウォンハナ		ホンジェ3洞454	1996. 08. 07	5	554	13~18	一、コ	
⑧-⑧ムアク チョング1次		ホンジェ4洞453	1994. 06. 30	14	862	9~18	一、コ	
⑧-⑨ホンウン グッドン		ホンウン2洞454	1995. 11. 02	6	488	10~15	一、コ	
⑧-⑩ホンウン ミソン		ホンウン3洞186-1	1985. 01. 24	4	300	12	一、コ	
⑧-⑪ホンウン ヒョンデ		ホンウン3洞202-5	1989. 07. 03	6	610	13~15	一、コ	

(3) 2000年代のアパート団地事例の位置と概略

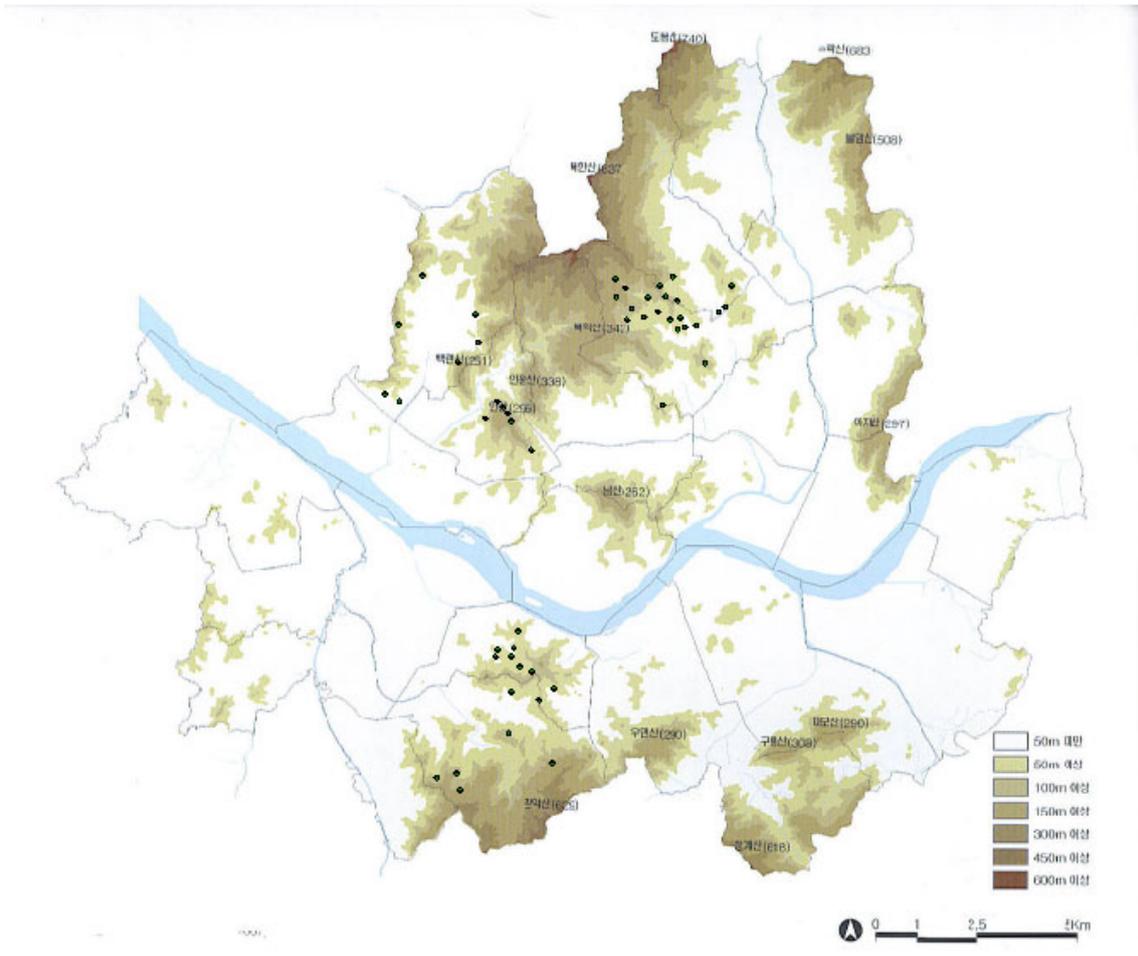


区名	団地及びアパート名	位置	竣工年月	棟数	世帯数	階数	住棟形態
①鍾路区	①-①ムアク ヒョンデ	ムアクドン82	2000. 10. 21	12	964	23	一、ㄱ
	①-②ムアク ヒョンデ(賃貸)	ムアクドン83	2000. 10. 21	2	550	11	T
②江北区	②-①ビョクサン ライフパーク	ミア1洞1354	2004. 08. 07	19	1,585	25	一、タワー型
	②-②ビョクサン ライフパーク(賃貸)	ミア1洞1354-1	2004. 08. 07	2	490	18	ㄱ
	②-③サムソン レミアン1次	ミア2洞797	2006. 11. 09	6	306	15	一、Y
	②-④キョンナム アノスビル	ミア4洞1356	2003. 06. 20	11	860	23	一
	②-⑤ハンイルUNI	ミア4洞1355	2002. 11. 29	8	384	17	一、ㄱ
	②-⑥ドンブ セントレビル	ミア5洞474	2006. 04. 25	8	480	15	一、T、タワー型
	②-⑦サンカクサン アイウォン	ミア洞1357	2003. 12. 30	20	1,344	25	
	②-⑧サンカクサン アイウォン(賃貸)	ミア洞1357-2	2003. 12. 30	2	673	25	
	②-⑨SKブッカンさんシティ	ミア7洞1353	2004. 05. 07	47	3,830	25	一、T、タワー型
	②-⑩SKブッカンさんシティ(賃貸)	ミア7洞1353-1	2004. 05. 07	7	1,497	20	一、T、タワー型
	②-⑪ヘモロ	ボン3洞139	2003. 07. 28	5	430	20	
②-⑫スク サムソン	スク2洞730	2001. 11.29	6	510	18	一、ㄱ	
③恩平区	③-①ジュンサン ウバン	ジュンサン洞244-5	2000. 03. 20	3	429	23	一、ㄱ
	③-②スセク テリム	スセク洞1	2001. 08. 31	15	1,440	15	一、ㄱ
	③-③ノッポン JRアパート	ノッポン洞280-1	2002. 08. 31	5	341	2~19	一、ㄱ、タワー型
	③-④ブルガン ヒョンデホームタウン	ブルガン洞593	2004. 05. 29	15	662	3~15	一、タワー型
	③-⑤キョンナム アノスビル	グサン洞192-1	2004. 08. 13	9	475	3~20	一
	③-⑥ガルヒョン1 e-ビョンハンセサン	ガルヒョン洞547	2004. 10. 11	3	327	3~22	一
	③-⑦ウンナム ブルジオ	ウンナム1洞178	2006. 06. 23	7	361	3~14	一
④城北区	④-①ジョンルン ウソン	ジョンルン洞1020	2000. 02. 12	5	823	15~20	一、ㄱ
	④-②ジョンルン デウ	ジョンルン洞1021	2001. 06. 21	7	791	13~18	
	④-③ギルム ドンブセントレビル	ギルム洞1278	2003. 03. 31	18	1,377	12~20	一、ㄱ
	④-④ギルム ドンブセントレビル(賃貸)	ギルム洞1278	2003. 03. 31	2	300	17~20	一、ㄱ
	④-⑤レミアン ギルム1次	ギルム洞1279	2003. 01. 29	15	1,125	13~20	一、Y
	④-⑥ウォルゴク デュサンウィブ	ハウオルゴク222	2003. 04. 30	30	2,197	~20	一、T、タワー型
	④-⑦ウォルゴク デュサンウィブ(賃貸)	ハウオルゴク222	2003. 04. 30	4	458	~16	一、T、タワー型
	④-⑧ジョンナム サムソンレミアン	ジョンナム洞80	2003. 06. 05	17	1,168	16~20	一
	④-⑨サンウォルゴク ドンアエコビル	サンウォルゴク101	2003. 06. 27	15	1,253	11~23	一、ㄱ
	④-⑩プリム アイウォン	ジョンルン洞239	2005. 12. 28	28	1,971	13~20	一、ㄱ
	④-⑪プリム アイウォン(賃貸)	ジョンルン洞239	2005. 12. 28	2	332	15~20	一、ㄱ
	④-⑫ボムン アイパーク	ボムン洞3街2	2003. 08. 30	8	431	~15	一、タワー型
	④-⑬ドンナム ドンブセントレビル	ドンナム洞633	2003. 08. 18	9	540	9~23	一
	④-⑭ブルンマウル ドンア	ジョンルン洞210	2003. 10. 04	7	529	~20	一、ㄱ
	④-⑮ジョンナム アイパーク	ジョンナム洞130	2004. 04. 30	7	513	20	一、ㄱ
	④-⑯中央ハイツ1次	ジョンルン洞494	2004. 04. 30	7	433	~19	一、ㄱ
	④-⑰ハンジン フェウ	ドンソムン7街23	2004. 07. 07	9	409	6~20	一
	④-⑱シャングレビル	ハウオルゴク224	2004. 07. 07	4	352	15~22	
	④-⑳ブラウンストーン ドンナム	ドンナム洞636	2004. 12. 18	16	1,074	19	一
	④-㉑ヒョンデホームタウン	ジョンルン洞1025	2004. 12. 23	7	355	22~25	一
	④-㉒ギルムニュータウン2団地	ギルム洞1280	2005. 04. 20	28	1,634	6-18	一
	④-㉓ギルムニュータウン3団地	ギルム洞1280-1, 2	2005. 04. 20	6	434	18	一、タワー型
	④-㉔ギルムニュータウン4団地	ギルム洞1281	2005. 04. 20	25	1,605	4-19	一
	④-㉕イルシン グオンヨンヒュモンビル	ドンナム洞524	2005. 06. 01	11	689	15-20	一
	④-㉖アンナム レミアン	アンナム洞1-361	2005. 06. 16	12	528	7-15	一
	④-㉗ジョンナム 2次アイパーク	ジョンナム洞131	2005. 09. 30	16	886	13~20	一
	④-㉘中央ハイツ2次	ジョンルン2洞435	2005. 11. 16	9	745	23	一、ㄱ
	④-㉙ジョンルン デウブルジオ	ジョンルン洞406-1	2005. 11. 28	7	403	2-20	一、タワー型
	④-㉚チャンヌリアアパート	ジャンウィ316-5	2006. 04. 18	7	373	2-15	一
	④-㉛レミアン ギルム2次	ギルム洞1282	2006. 04. 18	11	560	2-20	一
	④-㉜ウォルゴク サムソンレミアン	ハウオルゴク225	2006. 07. 19	26	1,372	3-20	一、ㄱ
	④-㉝レミアン ギルム3次	ギルム洞1283	2006. 11. 10	12	977	3-20	一、ㄱ
	④-㉞ジョンルン e-ビョンハンセサン	ジョンルン洞1028	2006. 05. 31	11	739	3-20	一
	④-㉟ウォルゴク レミアンナベリ	ハウオルゴク226	2007. 10. 23	11	787	2-23	一
	④-㊱サムソン ブルジオ	サムソン洞2-425	2008. 01. 09	22	864	3-15	一
	④-㊲ジョンルン3次 ヒルステイト	ジョンルン洞1031	2008. 05. 21	19	522	3.1	
	④-㊳ドンナム ドジャブ	ドンナム洞603	2006. 03. 31	8	339	2-20	一
	④-㊴サムソン ヒョンデホームタウン	サムソン洞2-420	2006. 07. 14	9	377	2-14	一

⑤冠岳区	⑤-①デュサンアパート	ボンチョンボン洞1708	2000. 12. 28	31	3,121	17~23	—
	⑤-②ボンチョン洞 ドンアアパート	ボンチョン2洞1703	2000. 05. 09	18	2,919	21~24	—
	⑤-③カンアク洞 ドンブセントレビル	ボンチョン2洞1719	2004. 05. 28	7	487	12~20	—、ㄱ
	⑤-④カンアク ブルジオ	ボンチョン3洞1717	2004. 08. 26	25	2,888	19~24	—、タワー型
	⑤-⑤ソウル大入口 アイウォン	ボンチョン4洞1560-61	2006. 11. 30	7	374	10~15	—、T
	⑤-⑥カンアク ドリムタウン	ボンチョン5洞1712	2003. 09. 06	54	7,230	12~27	—、ㄱ、タワー型
	⑤-⑦ボンチョン ウソンアパート	ボンチョン6洞1706	2001. 12. 13	12	3,031	21~29	ㄱ
	⑤-⑧ビョクサン ブルミン	ボンチョン9洞1718	2005. 06. 30	24	3,703	16~25	—、ㄱ
	⑤-⑨ウンチョンアパート2団地	ボンチョン11洞1707-1	2000. 09. 18	8	384	4~15	—、タワー型
	⑤-⑩デウシンリム2次 ブルジオ	シンリム7洞1736	2007. 02. 06	8	349	15	—
	⑤-⑪シンリム洞 シンドプレニユ	シンリム8洞1723	2003. 04. 14	4	304	19	—、ㄱ
	⑤-⑫シンリム2団地 ジュゴン	シンリム10洞1713	2000. 08. 04	12	818	18~26	—
	⑤-⑬サムソン山ジュゴンアパート	シンリム10洞1714	2000. 08. 04	9	1,482	26	Y
	⑤-⑭シンリム ブルジオ	シンリム11洞1730	2005. 06. 21	23	1,456	24	—
	⑤-⑮イムグァン カンアクパーク	シンリム13洞1727	2003. 09. 29	5	465	14~25	—、T
⑥銅雀区	⑥-①シンドンア リポパーク	ノリヤンジン1洞325	2001. 02. 15	10	2,621	18~28	ㄱ、Y、T
	⑥-②ユウォンガンビョン	ボン洞482	2000. 08. 09	5	306	25	—
	⑥-③ハンシン フェウブラス	ボン洞487	2004. 12. 30	5	381	16~18	—、T、Y
	⑥-④レミアン ホン洞	ボン洞492	2004. 12. 30	6	477	16~18	—
	⑥-⑤中央ハイツビル	サンド1洞415	2003. 11. 30	10	544	25	—
	⑥-⑥サンド レミアン1次	サンド2洞450	2004. 12. 07	8	681	18~19	—
	⑥-⑦アイパーク サンド洞	サンド2洞416	2004. 04. 27	6	400	17~22	—
	⑥-⑧サンド ドジャブ	サンド2洞521	2007. 09. 28	22	1,122	8~15	—、タワー型
	⑥-⑨ブラウンストーン サンド	サンド2洞527	2007. 12. 26	8	415	14~18	タワー型
	⑥-⑩サンド サンヨンスイッダッホーム	サンド3洞418	2003. 11. 20	7	454	8~15	—、ㄱ
	⑥-⑪レミアン サンド2次	サンド5洞421	2003. 11. 20	9	431	9~15	—
	⑥-⑫レミアン サンド3次	サンド5洞431	2005. 12. 26	28	1,656	15	—
	⑥-⑬サンド SHビル	サンド5洞430	2006. 11. 03	4	953	15	—
	⑥-⑭フツク ドンヤン	フツク1洞328	2003. 11. 04	7	423	17	—、ㄱ、T
	⑥-⑮サダン ロッデケスル	サダン3洞1132	2003. 10. 17	7	444	20	—、ㄱ
	⑥-⑯ドンジャク サムソンレミアン1次	サダン3洞1133	2003. 02. 15	18	896	17~20	—
	⑥-⑰デバン1次 e-ビョンハンセサン	デバン洞508	2003. 06. 28	7	609	13~24	—
	⑥-⑱シンデバン キョンナム	シンデバン1洞712	2003. 02. 28	5	427	16~20	—
	⑥-⑲ロッデ ナッチョンデ	シンデバン1洞713	2003. 08. 02	7	734	21	—、ㄱ
	⑥-⑳ボラメ パークビル	シンデバン2洞711	2002. 02. 27	6	423	9~15	ㄱ、タワー型
⑦麻浦区	⑦-①ゴンドク2 サムソンレミアン	ゴンドク洞43	2002. 11. 29	9	689	17~20	—
	⑦-②シンゴンドク サムソン	シンゴンドク洞155	2000. 08. 14	11	834	—	—
	⑦-③シンゴンドク サムソン(賃貸)	シンゴンドク洞157	2000. 08. 14	2	376	—	—
	⑦-④シンゴンドク サムソンレミアン2次	シンゴンドク洞159	2000. 10. 28	7	458	16~22	—
	⑦-⑤シンゴンドク サムソンレミアン3次	シンゴンドク洞161	2006. 05. 20	6	966	—	—
	⑦-⑥サムソンレミアン ゴンドク3次	ゴンドク洞457	2004. 08. 30	10	616	13~20	—、ㄱ、T
	⑦-⑦サムソンレミアン ゴンドク4次	ゴンドク洞484	2005. 11. 15	12	597	8~20	—
	⑦-⑧ドファ ヒョンデホームタウン	ドファ洞353	2000. 03. 11	10	914	—	—
	⑦-⑨マボ サンヨン 黄金	マボ洞253	2000. 08. 07	6	339	—	—
	⑦-⑩ヨンガン サムソンレミアン	ヨンガン洞380	2000. 01. 08	9	430	16~18	—
	⑦-⑪ヨムリ サムソンレミアン	ヨムリ洞520	2001. 03. 28	9	574	14~17	—、ㄱ
	⑦-⑫ヨムリ LGザイ	ヨムリ洞521	2003. 12. 05	10	534	—	—
	⑦-⑬マボガンビョン ヒョンデホームタウン	ヨンソク洞222	2004. 02. 16	10	510	13~20	—、タワー型
	⑦-⑭シンチョン テヨンデシアン	チャンジョン洞439	2003. 11. 28	10	553	10~24	—、ㄱ、タワー型
	⑦-⑮ソガン サンヨニエガ	チャンジョン洞444	2007. 11. 01	15	635	—	—
	⑦-⑯ソガン ヘモロ	チャンジョン洞443	2007. 12. 12	8	447	—	T
	⑦-⑰ジュンドン ヒョンデ	ジュン洞392	2001. 07. 21	6	477	21~25	—
	⑦-⑱ソンサン ワールドタウン デリム	ソンサン洞601	2004. 08. 24	10	795	13~23	—、タワー型
	⑦-⑲ワールドカップチャンヌリ	ジュン洞25-3	2006. 05. 04	9	499	—、T	—
	⑦-⑳サンアム ワールドカップ1団地(賃貸)	サンアム洞2-1	2003. 09. 29	6	820	—、ㄱ	—
	⑦-㉑サンアム ワールドカップ3団地	サンアム洞2-3	2003. 09. 30	9	540	—	—
	⑦-㉒サンアム ワールドカップ2団地	サンアム洞2-2	2003. 12. 22	7	657	—	T
	⑦-㉓サンアム ワールドカップ7団地	サンアム洞3-7	2005. 06. 02	17	733	—、T、Y	—
	⑦-㉔サンアム ワールドカップ6団地	サンアム洞3-6	2005. 07. 15	14	484	—	—
	⑦-㉕サンアム ワールドカップ5団地	サンアム洞3-5	2005. 09. 20	8	436	—、ㄱ、Y	—
	⑦-㉖サンアム ワールドカップ4団地	サンアム洞3-4	2006. 10. 11	12	761	—、ㄱ、Y	—
	⑦-㉗サンアム ワールドカップ8団地(賃貸)	サンアム洞3-8	2008. 02. 01	13	840	—、ㄱ	—

㊦西大門区	㊦-①ヨンヒ ソンウォン	ヨンヒ3洞740	2001. 05. 31	8	581	8~19	—
	㊦-②ホンジェ サムソンレミアン	ホンジェ2洞461	2001. 06. 13	6	474	9~15	—
	㊦-③ホンジェウォン ヒョンデ	ホンジェ4洞459	2000. 06. 14	15	939	13~18	—
	㊦-④インワンサン ヒョンデ	ホンジェ4洞460	2000. 07. 05	10	700	7~18	—、ㄱ
	㊦-⑤ナムガジア サムソン	ナムガジア2洞377	2000. 12. 15	14	1,114		
	㊦-⑥ヨンヒ デウアパート	ヨンヒ3洞739	2002. 07. 29	7	562		—、タワー型
	㊦-⑦ムンファチョン ヒョンデ	ホンジェ3洞463	2002. 11. 21	4	767	9~17	Y
	㊦-⑧ホンウン プンリムアイウォン	ホンウン2洞460	2002. 11. 22	7	333		—
	㊦-⑨レミアン ナムガジア2次	ナムガジア2洞379	2005. 10. 26	10	503		—
	㊦-⑩トランテ	チョンヨン洞145	2006. 03. 30	15	1,008		—、T、タワー型

(4) 2000 年代の丘陵地に位置しているアパート団地事例の位置と概略



区名	団地及びアパート名	位置	竣工年月	棟数	世帯数	階数	住棟形態
②江北区	②-①ビヨクサン ライブパーク	ミア1洞1354	2004. 08. 07	19	1,585	25	一、タワー型
	②-②ビヨクサン ライブパーク(賃貸)	ミア1洞1354-1	2004. 08. 07	2	490	18	一
	②-④キョナナム アノスビル	ミア4洞1356	2003. 06. 20	11	860	23	一
	②-⑤ハニルUNI	ミア4洞1355	2002. 11. 29	8	384	17	一、一
	②-⑦サンカクサン アイウォン	ミア洞1357	2003. 12. 30	20	1,344	25	一
	②-⑧サンカクサン アイウォン(賃貸)	ミア洞1357-2	2003. 12. 30	2	673	25	一
	②-⑨SKブッカンさんシティ	ミア7洞1353	2004. 05. 07	47	3,830	25	一、T、タワー型
	②-⑩SKブッカンサンシティ(賃貸)	ミア7洞1353-1	2004. 05. 07	7	1,497	20	一、T、タワー型
②-⑪ヘモロ	ボン3洞139	2003. 07. 28	5	430	20	一、一	
③恩平区	③-①ジュンサン ウバン	ジュンサン洞244-5	2000. 03. 20	3	429	23	一、一
	③-②スセク デリム	スセク洞1	2001. 08. 31	15	1,440	15	一、一
	③-③ノッポン JRアパート	ノッポン洞280-1	2002. 08. 31	5	341	2~19	一、一、タワー型
	③-④ブルガン ヒョンデホームタウン	ブルガン洞593	2004. 05. 29	15	662	3~15	一、タワー型
	③-⑤キョナナム アノスビル	グサン洞192-1	2004. 08. 13	9	475	3~20	一
	③-⑥ガルヒョン1 e-ピョンハンセサン	ガルヒョン洞547	2004. 10. 11	3	327	3~22	一
	③-⑦ウンナム ブルジオ	ウンナム1洞178	2006. 06. 23	7	361	3~14	一
④城北区	④-⑥ウォルゴク デュサンウィブ	ハウオルゴク222	2003. 04. 30	30	2,197	~20	一、T、タワー型
	④-⑦ウォルゴク デュサンウィブ(賃貸)	ハウオルゴク222	2003. 04. 30	4	458	~16	一、T、タワー型
	④-⑧ジョンナム サムソンレミアン	ジョンナム洞80	2003. 06. 05	17	1,168	16~20	一
	④-⑨サンウォルゴク ドンアエコビル	サンウォルゴク101	2003. 06. 27	15	1,253	11~23	一、一
	④-⑭ドンナム ドンブセントレビル	ドンナム洞633	2003. 08. 18	9	540	9~23	一
	④-⑯ジョンナム アイパーク	ジョンナム洞130	2004. 04. 30	7	513	20	一、一
	④-⑰中央ハイツ1次	ジョンナム洞494	2004. 04. 30	7	433	~19	一、一
	④-⑱シャングレビル	ハウオルゴク224	2004. 07. 07	4	352	15~22	一、一、タワー型
	④-22ギルムニュータウン2団地	ギルム洞1280	2005. 04. 20	28	1,634	6~18	一
	④-23ギルムニュータウン3団地	ギルム洞1280-1, 2	2005. 04. 20	6	434	18	一、タワー型
	④-24ギルムニュータウン4団地	ギルム洞1281	2005. 04. 20	25	1,605	4~19	一
	④-26アンナム レミアン	アンナム洞1-361	2005. 06. 16	12	528	7~15	一
④-28中央ハイツ2次	ジョンナム洞435	2005. 11. 16	9	745	23	一、一	
④-29ジョンナム デュブルジオ	ジョンナム洞406-1	2005. 11. 28	7	403	2~20	一、タワー型	
④-35ウォルゴク レミアンナベリ	ハウオルゴク226	2007. 10. 23	11	787	2~23	一	
④-38ドンナム ドンシャブ	ドンナム洞603	2006. 03. 31	8	339	2~20	一	
⑤冠岳区	⑤-②ボンチョン洞 ドンアパート	ボンチョン洞2洞1703	2000. 05. 09	18	2,919	21~24	一
	⑤-⑥カンアク ドリムタウン	ボンチョン洞5洞1712	2003. 09. 06	54	7,230	12~27	一、一、タワー型
	⑤-⑧ビヨクサン ブルミン	ボンチョン洞9洞1718	2005. 06. 30	24	3,703	16~25	一、一
	⑤-⑱シンリム2団地 ジュゴン	シンリム洞10洞1713	2000. 08. 04	12	818	18~26	一
	⑤-⑲サムソン山ジュゴンアパート	シンリム洞10洞1714	2000. 08. 04	9	1,482	26	Y
	⑤-⑳イムグァン カンアクパーク	シンリム洞13洞1727	2003. 09. 29	5	465	14~25	一、T
⑥銅雀区	⑥-①シンドンア リポパーク	ノリヤン洞1洞325	2001. 02. 15	10	2,621	18~28	一、Y、T
	⑥-③ハンシン フェウプラス	ボン洞487	2004. 12. 30	5	381	16~18	一、T、Y
	⑥-④レミアン ホン洞	ボン洞492	2004. 12. 30	6	477	16~18	一
	⑥-⑤中央ハイツビル	サンド洞1洞415	2003. 11. 30	10	544	25	一
	⑥-⑥サンド レミアン1次	サンド洞2洞450	2004. 12. 07	8	681	18~19	Y
	⑥-⑭フツック ドンヤン	フツック洞1洞328	2003. 11. 04	7	423	17	一、一、T
	⑥-⑯ドンジャク サムソンレミアン1次	サダン洞3洞1133	2003. 02. 15	18	896	17~20	一
	⑥-⑲ロッデ ナツチョンデ	シンデバン洞713	2003. 08. 02	7	734	21	一、一
	⑥-⑳ボラメ パークビル	シンデバン洞711	2002. 02. 27	6	423	9~15	一、タワー型
	⑥-㉑						
⑧西大門区	⑧-①ヨンヒ ソンウォン	ヨンヒ洞3洞740	2001. 05. 31	8	581	8~19	一
	⑧-②ホンジェ サムソンレミアン	ホンジェ洞2洞461	2001. 06. 13	6	474	9~15	一
	⑧-③ホンジェウォン ヒョンデ	ホンジェ洞4洞459	2000. 06. 14	15	939	13~18	一
	⑧-④インワンサン ヒョンデ	ホンジェ洞4洞460	2000. 07. 05	10	700	7~18	一、一
	⑧-⑦ムンファチョン ヒョンデ	ホンジェ洞3洞463	2002. 11. 21	4	767	9~17	Y
	⑧-⑧ホンウン プンリムアイウォン	ホンウン洞2洞460	2002. 11. 22	7	333		一
	⑧-⑩トランテ	チョンヨン洞145	2006. 03. 30	15	1,008		一、T、タワー型