

CLAIR REPORT

韓国の「新都市」について

～住宅供給を目的とした街づくり

(財) 自治体国際化協会 CLAIR REPORT NUMBER 178 (January 14, 1998)

Council of Local Authorities
for International Relations



財団法人 自治体国際化協会

目 次

はじめに	1
第1章 新都市建設の背景.....	2
第2章 新都市建設の推進.....	4
1 立地選定.....	4
2 財源確保.....	5
3 開発体系.....	5
第3章 新都市の計画概要と現状.....	9
1 新都市計画概要.....	9
2 新都市の現状	12
第4章 おわりに～これからの新都市	18
参考文献	20

はじめに

韓国は、1960年代からいわゆる「漢江の奇跡」と呼ばれる驚異的な経済成長を成し遂げ、発展を続けてきた。それにもなって生じた急速な都市化の波は、人口の集中という都市問題を引き起こした。韓国は現在首都のソウル特別市だけで1千万人を超える人口を抱え、これは全人口の約4分の1を占める数である。また、ソウルを中心とした首都圏に範囲を拡大すると、韓国全人口のほぼ半分が集中している計算になる。

この急速な人口の集中は深刻な住宅不足を引き起こし、住民の居住環境の整備が、重要な行政課題の一つとして浮上した。これに対応するため、政府は1988年に住宅建設200万戸計画を発表した。地価の安定と住宅価格の投機抑制を最大の課題とするこの計画は、1988年からの5年間で年平均40万戸の住宅を供給し、住宅不足を解消しようとするものだった。そして、この計画の中で行われたのが「新都市」の建設である。「新都市」とは、住宅の供給を目的にほとんど一から人工的につくった、文字通り新しい都市である。現在、当時つくられたいずれも京畿道(キョンギド)内の5つの新都市(城南市盆唐(ソンナム市ブンダン)、高陽市一山(コヤン市イルサン)、安養市坪村(アニャン市ピョンチョン)、富川市中洞(プチョン市チュンドン)、軍浦市山本(クンポ市サンボン))は、入居も完了し、1つの街として歩き始めている。

このレポートでは、非常に短期間で進められた「新都市」の建設手法とその現状について、5つの新都市の中で最も大きい盆唐新都市の例を中心に紹介することとしたい。

第1章 新都市建設の背景

このレポートで取り上げる「新都市」は、主に1989年から建設が始まった人工的な都市である。いずれもソウル市近郊の京畿道にあり、城南市盆唐、高陽市一山、安養市坪村、富川市中洞、軍浦市山本の5つである。これらの都市の建設は、「住宅200万戸建設計画」の下に行われた。盧泰愚政権誕生後に政府が進めたこの計画は、1988年から1992年の間に200万戸の住宅を建設することにより、慢性的な住宅の不足を解消しようとするものであると同時に、住宅の大量供給により住宅価格を安定させようとするものであった。

1960年代以降、急激な経済の発展を遂げた韓国は、1980年代末にはソウル市への人口の集中と大家族制の崩壊に伴う核家族化により住宅需要が増え、住宅供給が不足している状態だった。世帯数と住宅戸数の割合を示す住宅普及率をみても、1989年にはソウルが50.6%、仁川が57.3%であった。さらに、盆唐新都市がつけられた城南市にいたっては、住宅普及率は44.1%と、非常に低かった。また、土地を持つ世帯の割合を示す土地保有率は、ソウル、仁川、城南の順にみていくと、それぞれ28.1%、30.1%、22.1%であり、全国的に見ても特に低いことが分かる。これは、土地が特定の階層に集中して所有されているためであり、全国平均で土地保有率の多い上位5%の世帯が全土地の65.2%を所有しているという結果も出ている(表1参照)。

表1 都市別土地保有比率及び住宅普及率(1989年)

(単位：%)

区分	全国	ソウル	釜山	大邱	仁川	光州	大田	城南
住宅普及率	70.9	50.6	50.9	49.1	57.3	51.7	55.3	44.1
土地保有率		28.1	33.1	38.3	30.1	69.7	46.2	22.1
上位5%	65.2	57.7	72.3	72.6	64.2	55.7	65.1	71.9
上位10%	76.9	65.9	81.4	82.4	77.8	69.4	76.4	83.5
上位25%	90.8	77.8	89.5	92.4	88.8	88.4	88.2	95.1

(出典：「18C 新都市&20C 新都市」)

また、1980年代末のソウルと首都圏地域では、資源利用、交通、医療保険、教育、環境問題等、全般的な都市問題が累積し、悪化していた(表2参照)。

ソウルの人口密度は全国最高を記録しており、月平均賃金は最も低く、逆に失業率は全国で最も高かった。

その一方で、仁川・京畿地域は、ソウルから工場などが移転したため製造業の数が急速に増加し、失業率は全国平均以下を示したものの、実際の賃金水準は全国平均以下であった。1人当たりの給水量で確認できるように水資源の消費量が急増し、乗用車保有台数も全国平均をはるかに上回って増加し、深刻な交通渋滞を引き起こした。また、医療施設は、ソウルを中心とした首都圏に密集していたにもかかわらず、首都圏の膨大な人口に対しては不足して

いた(1万人当たり病床数で釜山は39.4、大田は42.5を保有している)。また、学級当たり学生数は全国平均を大きく上回っており、一般廃棄物の発生量も全国平均よりはるかに多かった。

表2 首都圏の主要社会空間的指標 (1990年)

区分	人口密度 (%)	失業率 (%)	月平均賃金 (千ウォン)	専賃価格上昇率 (前年比)	1人当たり1日給水量 (リットル)	千人当たり乗用車保有台数 (台)	1万人当たり病床数 (台)	小学校1学級当たり学生数 (人)	1人1日廃棄物 (リットル)
全国	437	2.9	617	3.8	369	48.9	31.7	40.6	1.98
ソウル	17,532	4.0	695	6.1	457	94.9	34.2	49.7	2.9
仁川	5,731	2.8	616	5.0	442	71.5	34.1	52.0	2.9
京畿	571	2.6	564	6.7	293	65.2	27.8	42.8	2.4

(出典:「18C 新都市&20C 新都市」)

また、土地価格も、1980年から1990年にかけて継続して上昇している(表3参照)。特に1982、1983年に建築規制が緩和された影響で、1983～1984年には土地価格が大きく上昇した。また、1986～1988年の好景気が冷え込む1988年頃から、遊休化した資本が不動産市場に流れ込み、再び土地価格が20%を超える高い率で上昇した。

表3 土地及び建築関連指標変動率 (前年比)

年度	GNP	土地価格				用途別面積			建築許可面積			
		全国	大都市	中小都市	郡地域	耕地	林野	その他	全体	住居用地	商業用地	工業用地
1980	-3.70	11.70	17.00	14.40	8.20	-0.51	-0.04	1.50	-6.50	0.10	27.60	-54.40
1981	5.90	7.50	7.10	8.60	7.10	-0.34	-0.07	1.30	-19.00	-30.10	-12.30	19.10
1982	7.20	5.40	5.60	7.90	5.00	-0.37	-0.14	1.56	42.90	61.50	38.50	-12.80
1983	12.60	18.50	31.70	18.30	13.40	-0.62	-0.11	2.33	33.20	30.40	48.30	47.90
1984	9.30	13.20	21.60	11.30	10.90	-0.66	-0.11	2.02	-0.30	-5.30	-0.90	39.10
1985	7.00	7.00	7.80	6.50	6.90	-0.37	-0.13	1.56	-3.40	0.30	-5.80	-12.80
1986	12.90	7.30	6.40	7.80	7.40	-0.16	-0.11	1.09	13.90	9.30	8.70	43.30
1987	12.90	14.70	13.90	15.80	12.00	0.11	-0.38	2.18	10.20	-3.90	29.60	34.80
1988	12.40	27.50	29.50	22.50	24.60	-0.26	-0.12	1.14	26.70	39.40	22.10	17.70
1989	6.80	32.00	32.00	38.30	22.50	-0.53	-0.10	1.59	45.80	57.50	59.60	-4.60
1990	9.00	20.60	27.00	18.60	12.20	-0.27	-0.17	2.28	31.20	49.30	1.30	17.00

(出典:「18C 新都市&20C 新都市」)

このように、首都圏環境の悪化に加え、激しい地価上昇が急激に起こったため、政府としては対策をとる必要が生じてきた。その結果、盧泰愚大統領は就任後すぐに、選挙公約でもあった「住宅200万戸建設計画」を推進することとなった。

第2章 新都市建設の推進

1 立地選定

まず、1988年に、ソウルから1時間以内の通勤距離にある郊外地域に中流層以上の居住者のためのベッドタウンを建設することを前提に、グリーンベルト地域(都市景観を整備し環境を保全するために設定された開発制限区域)を除いた首都圏全地域を対象に、100万坪以上の規模の候補地を調査した。調査の結果、城南市盆唐、高陽市一山、安養市坪村等が選定されたが、盆唐については事業計画が具体化できない状態だった。

しかしながら、1989年に入ると、土地と住宅価格の暴騰に政府は危機を感じ、青瓦台(大統領官邸)の経済秘書室と建設部で盆唐地区を共同で検討した。当時、盆唐地区はグリーンベルトに準ずる建築制限が適用されていたが、ソウル中心部から20km以内の近距離に位置し、交通が便利で環境条件も良好だったので、江南地域の住宅騰貴を沈静化できる最適地と政府は判断した。また、土地所有者の50%以上がソウル等の外部の人間で、開発がしやすいという確信があったことも盆唐を新都市開発適地に選定する条件の一つになった。

そこで土地開発公社が1989年4月12日に盆唐地区の開発草案を作成し、青瓦台、建設部に報告した。この後、4月15日から3日間、青瓦台、建設部、土地開発公社の関係者で作業チームが構成され、開発構想作業が実施された。4月20日に建設部長官が大統領の裁可を受け、4月27日、電撃的に新都市建設計画が公式発表された。結局、新都市開発構想案は着手から発表まで2週間程度の作業で作成されたものであった。このように、わずかな準備期間で発表された5つの新都市住宅供給計画は、表4のとおりである。

表4 5 新都市の住宅供給計画比較

区 分		全 体	盆 唐	一 山	坪 村	山 本	中 洞
面 積	(千坪)	15,153	5,985	4,757	1,496	1,267	1,648
収容人口	(千人)	1,176	390	276	170	170	170
建設戸数	(戸)	293,049	97,500	69,000	42,020	42,039	42,500
アパート数	(戸)	269,674	87,716	57,565	41,364	41,483	41,546
アパ ート 類型	賃貸住宅(12~22坪)	-	15,104	11,366	-	-	11,538
	国民住宅(16~31坪)	-	42,672	29,933	-	-	22,425
	分譲住宅(31坪以上)	-	29,122	15,758	-	-	7,583
合 計		268,348	86,898	57,057	41,364	41,483	41,546

※ 国民住宅とは、国民住宅基金の資金支援を受けて建設される住宅をいう。主に大韓住宅公社、韓国土地公社が事業主体となる。

※地域別のアパートの合計差は、計画の変更によるものである。

(出典:「18C 新都市&20C 新都市」)

2 財源確保

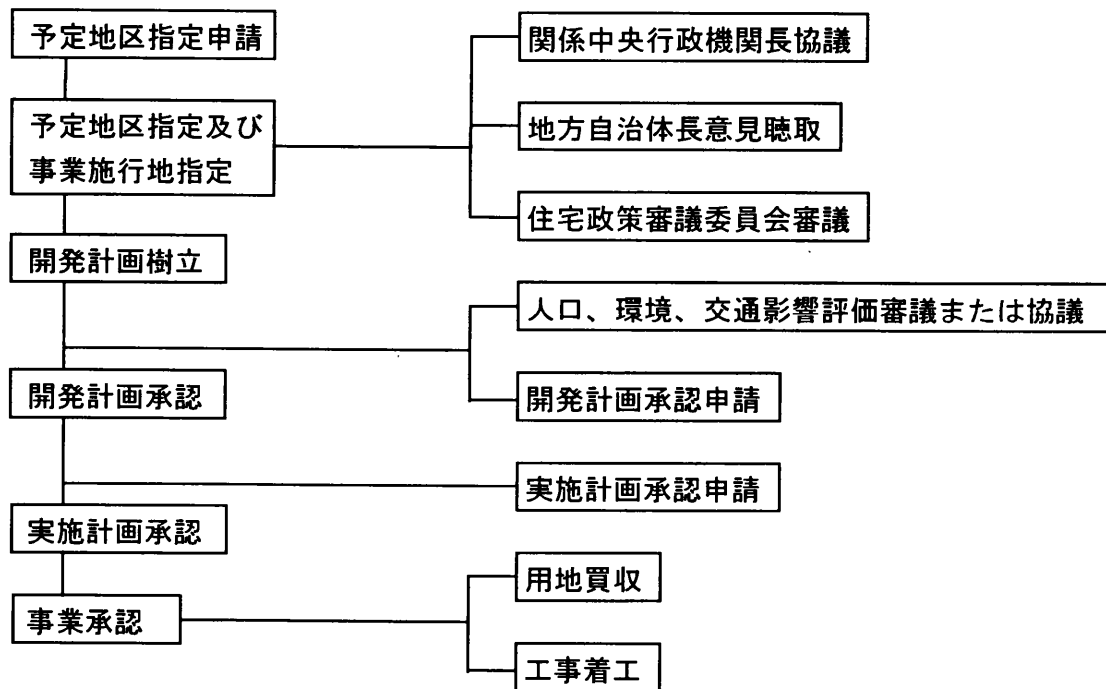
このような大規模な開発を行う際に直面する、最も重大な問題が財源である。特に、短期間に行おうとすればなおさらである。そこで韓国の場合、財源をなるべく民間からの資金によって開発を行おうとした。盆唐新都市の事業主体である韓国土地開発公社は、政府からの支援や投資のない独立採算の原則をとり、事業地区内基盤施設及び地区外幹線施設等の公営開発に必要な財源を需要者である民間開発企業と入居予定者が直接調達することとした。

これには、土地先分譲という開発方式がとられた。それは、上水道等の基盤施設が設置されていない時に民間開発企業と分譲契約をして、土地代金も含めて契約時に 30～40%の代金を納入させ、4 か月以内に代金の 60～70%を納入させるようにする分譲方式である。土地開発公社は先に取得した代金、すなわち需用者負担で基盤施設の開発を行うことができるのである。

3 開発体系

盆唐新都市は、土地の買収、収用が容易に行える宅地開発促進法に基づき開発が行われた。図 1 は、宅地開発促進法による事業施行手続きをあらわしたものである。

図 1 宅地開発促進法による事業施行手続き



宅地開発促進法により予定地区に指定されると、韓国土地開発公社は土地の強制収用等を行えることができるようになり、強大な力を持って事業を進行させることができた。

このように、計画段階では青瓦台と建設部が、建設段階では韓国土地開発公社が中心となって事業の遂行にあたった。政府では、下記の機構をつくって事業を進めた。一方、建設部では1989年7月に新都市建設企画室を設置し、事業の計画を作り上げ、4人の担当官を置き、次の役割分担で事業を推進した。

◎新都市建設機構

○住宅長官会議

1989年3月設置。盆唐新都市建設をはじめとした200万戸住宅建設の総合検討及び関係部署間の利害調整担当。

- ・大統領主宰

○庶民住宅建設実務企画団

1989年3月に青瓦台に設置。住宅長官会議の補佐、実質的問題調整・解決担当。

- ・団長：経済首席秘書官
- ・幹事：経済秘書官
- ・団員：関係部署局長級12名
- ・実務委員：建設部、ソウル市、住宅公団、土地開発公社、国土開発研究院から1名ずつ派遣・常勤

○推進対策本部

1989年4月に建設部に設置。建設部関係局間の役割分担を担当。後に新都市建設企画室に吸収。

- ・本部長：建設部長官
- ・主管：建設部土地局
- ・班長：局長

○総合推進対策委員会

青瓦台主管。主要計画の調整及び決定。

- ・委員長：建設部長官
- ・委員：経済企画院・内務部・国防部等、関連部署次官)

○新都市建設調整委員会

1989年8月に設置。新都市建設への協調、支援のための組織。

- ・委員長：副総理
- ・委員：各長官

◇支援委員会…新都市建設支援

- ・委員長：経済企画院次官
- ・委員：建設部局長

◇実務支援班…実務支援

- ・班長：建設部各局長

◎新都市建設企画室

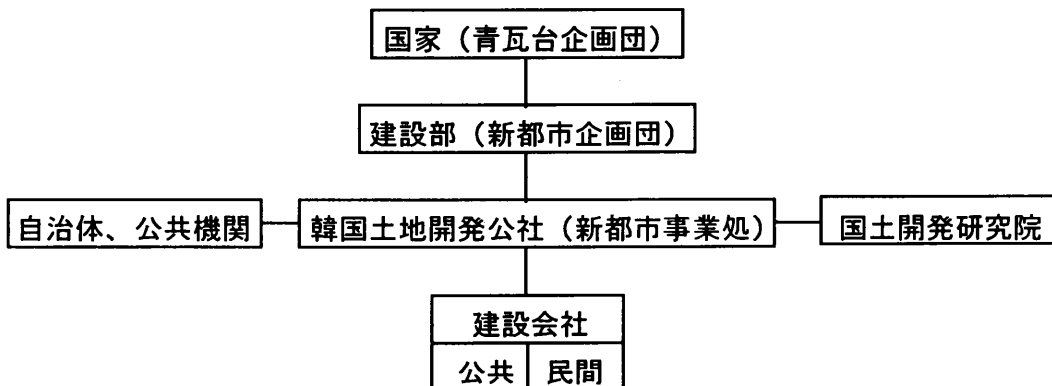
- 企画担当官…基本計画、住宅供給計画、資金調達計画、資材・人材需給計画、住宅償還債発行、事業計画承認、住宅供給承認、法令立案及び制度改善
- 宅地担当官…宅地開発・供給計画、団地別細部実施計画、補償及び移住対策、開発及び実施計画承認、公共及び生活便益施設誘致計画調整
- 建築担当官…住宅建築計画樹立・調整、住宅建設事業計画承認に対する技術検討、都市設計及び調整、公園及び緑地計画、住宅及び建築物の設計・施工等品質管理
- 施設担当官…道路、上下水道、電気、電話、都市ガス、地域暖房、電鉄等、都市基盤施設及び地域間の幹線施設に対する計画樹立及び調整

政府が計画に対して強大な指導力を発揮していたのに対し、地方自治体は、基本的に事業施行者である韓国土地開発公社との協調及び支援を行ったにすぎなかった。

盆唐の場合、城南市の各部署で関連部門別に新都市建設関連業務を支援した。新都市のイメージを作るため、模範的団地として最初につくられた示範団地への入居が始まると、1991年7月17日に盆唐出張所が設置され、同年9月1日に盆唐区庁となった。その業務は、土地用途変更許可、一時農地変更許可、不許可建物取締、土地取引及び街路灯維持管理等であった。また、建設計画当初には、国土開発研究院が土地利用計画、施設計画作成と影響評価を担当していた。

以上の開発組織をあらわしたものが、図2である。

図2 新都市開発組織要約図





盆唐新都市で最初に入居が行われた示範団地



示範団地内のアパート

第3章 新都市の現状と成果

第1章、第2章でみてきたような背景、開発組織により、5つの新都市はつくられた。これら5つの新都市の開発目的、特徴、計画内容等をそれぞれ要約すれば、以下のとおりである。

(1) 盆唐

- ・ 目的及び特性:ソウル江南地域とともに首都圏の中心商業地域になりうる自足的都市、中流層のための快適な郊外住宅地
- ・ 位置:ソウル江南地域から南東側へ25km、京畿道城南市盆唐洞一円
- ・ 面積:1,894ha
- ・ 収容人口:39万人
- ・ 開発時期:1989年4月～
- ・ 事業施行者:土地開発公社
- ・ 土地利用:

住居地域	614.1ha (32.4%)
商業地域	85.5ha (4.5%)
業務地域	72.5ha (3.8%)
学校	72.1ha (3.8%)
公用の庁舎	16.0ha (0.8%)
道路	380.4ha (20.1%)
公園及び緑地空間	365.5ha (19.3%)
その他	287.9ha (15.3%)



盆唐新都市のアパート群

(2)一山

- ・ 目的及び特性:芸術文化施設が完備した田園都市。自給自足機能を併せ持った首都圏西部の中心都市

- ・ 位置:ソウル北西側 20km、京畿道高陽市

- ・ 面積:1,573.1ha

- ・ 収容人口:27 万 8,000 人

- ・ 開発時期:1989 年 6 月～

- ・ 事業施行者:土地開発公社

・ 土地利用:住居地域	528.0ha (33.5%)
商業地域	45.7ha (2.9%)
業務地域	106.7ha (6.8%)
学 校	59.7ha (3.8%)
公用の庁舎	9.0ha (0.6%)
道 路	304.7ha (19.4%)
公園及び緑地空間	372.9ha (23.7%)
その他	146.4ha (9.3%)

(3)坪村

- ・ 目的及び特性:安養市の業務中心地域

- ・ 位置:ソウルの南側 20km 地点、京畿道安養市

- ・ 面積:494.7ha

- ・ 収容人口:17 万人

- ・ 開発時期:1989 年 6 月～

- ・ 事業施行者:土地開発公社

・ 土地利用:住居地域	193.6ha (39.1%)
商業地域	18.3ha (3.7%)
業務地域	4.1ha (0.8%)
学 校	34.3ha (6.9%)
公用の庁舎	15.3ha (3.1%)
道 路	112.7ha (22.8%)
公園及び緑地空間	70.2ha (14.2%)
その他	46.2ha (9.4%)

(4)中洞

・目的及び特性:富川市の新中心業務地域、ソウル-仁川間工業地域の中心に位置する都市近郊住居地

・位置:ソウル西側 20km 地点、京畿道富川市

・面積:543.9ha

・収容人口:17 万人

・開発時期:1989 年 9 月～

・事業施行者:土地開発公社、大韓住宅公社、富川市

・土地利用:住居地域	180.4ha (33.2%)
商業・業務地域	51.7ha (9.5%)
学 校	42.5ha (7.7%)
公用の庁舎	16.6ha (3.1%)
道 路	133.3ha (24.5%)
公園及び緑地空間	66.3ha (12.2%)
その他	53.1ha (9.8%)

(5)山本

・目的及び特性:軍浦市の新しい中心業務地域

都市内の新市街地

美しい自然環境を持った田園都市

・位置:ソウル南端 25km、京畿道軍浦市

・面積:418.9ha

・収容人口:17 万人

・開発時期:1989 年 10 月～

・事業施行者:大韓住宅公社

・土地利用:住居地域	191.2ha (45.6%)
商業地域	22.8ha (5.4%)
学 校	32.5ha (7.8%)
公用の庁舎	8.7ha (2.1%)
道 路	54.5ha (13.0%)
公園及び緑地公園	63.6ha (15.2%)
その他	45.6ha (10.9%)

表5 新都市別主要誘致機能

都市	商業	業務	既存工場
盆唐	<ul style="list-style-type: none"> ソウルの江南地域及び城南市を含めた広域消費及び流通機能 都市内商業地域をブロック別に専門商店街に造成して都市全体としては総合化を追及 	<ul style="list-style-type: none"> 新都市内部の需要による業務機能及びソウル地域の先端情報産業と専門業、公共機関の一部を誘致 	<ul style="list-style-type: none"> 城南地域内の無許可工場及び新都市区域内工場の移転
一山	<ul style="list-style-type: none"> 新都市内部の需要による商業機能の役割 高陽市の既存商圈と競争関係 	<ul style="list-style-type: none"> 対北交流及び外交業務 大規模国際会議施設の誘致 情報、通信施設及び文化芸術施設の誘致 	<ul style="list-style-type: none"> 新都市地区内の既存工場の移転対策
坪村	<ul style="list-style-type: none"> 新都市内部の需要による商業機能の役割 安養市の既存商圈と競争関係 	<ul style="list-style-type: none"> 新都市内部の需要による消費者中心の業務機能 安養市の既存公共施設の一部誘致による公共業務機能 	
中洞	<ul style="list-style-type: none"> 新都市内部の需要調達 既存の富川市を含めた富川市全域の中心商業地域の役割 	<ul style="list-style-type: none"> 新都市内部の需要による消費者中心の業務機能 	<ul style="list-style-type: none"> 富川地域内の工業地の市街化転換計画による代替工業用地需要の一部分担
山本	<ul style="list-style-type: none"> 新都市内部の需要による商業機能の役割 軍浦市の既存商圈を補完する役割 	<ul style="list-style-type: none"> 新都市内部の需要による消費者中心の業務機能 	

(出典:「18C 新都市&20C 新都市」)

2 新都市の現状

表5に示したように、各新都市は、共通して新都市内の消費需要を見込んだ商業機能の発達を期待していた。また、盆唐や一山ではそれだけでなく、ソウル市内に集中している機能の一部を移転させることまで考えていた。盆唐では、商業機能の発達という面では、やや過当競争の感はあるものの、百貨店や大型ディスカウントストアが10店舗近い数に達しており、また盆唐以外の地域からの客を呼び込む動きもみせているなど、商業機能は充実しているといつてよい。

盆唐新都市は京畿道城南市にあり、その中の盆唐区一帯を指す。盆唐区は、特別市や広域市の中にある自治区とは異なり、一般区と呼ばれる、自治団体としての機能を持たない区である。そのため、施策の決定は全て市で行われる。特に城南市の場合には、1997年11月末現在で市全体の人口は92万1,289人、そのうち盆唐区の人口は37万9,796人である。新都市以外の居住者もかなりの割合を占め、かつ地域的にも市街地と新都市とが完全に分かれ

るかたちになっており(17 ページ参照)、新都市を中心として施策を行うのが難しい状態となっている。

また、市街地の市民の意識と盆唐新都市居住者の意識は大きく異なっており、特に盆唐居住者の行政に対する要求水準が高い。1997 年初め、一山新都市とともに独立市への昇格運動が一時期起きたが、自治団体として運営していくためには、財源調達が最大の課題となっており、その後は特に大きな動きは起こっていない。行政側としては、盆唐新都市の住民にも城南市民としての意識を持たせることが、現在の大きな課題の一つとなっている。盆唐新都市の住民には、城南市民というよりも盆唐市民であるという意識が強くなり、それも城南市政を行う上で大きな足かせとなっている。

(参考)

1997 年 2 月 10 日付東亜日報

「盆唐、一山独立市要求」

盆唐、一山の独立市要求は、これら新都市が各々城南市盆唐区と高陽市一山区に編入されてから明るみにでた。1996 年 4 月の総選挙時には、この地域の候補が一斉に独立市昇格を公約に掲げた。

昨年末の京畿開発研究院が行った調査の結果、盆唐及び一山新都市住民のなかで、職場や用事があり、毎日ソウルに行くという世帯は、盆唐が 75%、一山が 85%であった。また、盆唐住民のうち 28.7%はソウルに、60.3%は「盆唐市」に住んでいると考えている、という結果が出た。一山住民は、29.7%がソウルに、52.5%は「一山市」に住んでいると答えた。

盆唐と一山の住民の独立市要求は、まず、これら新都市が、既存市街地と相当距離が離れているというところから出発する。既存市街地と接している山本(軍浦市)、坪村(安養市)、中洞(富川市)とは異なり、地理的に独立の条件が揃っているということである。盆唐は既存市街地と 1.2km、一山は 10km も離れている。人口だけでみれば、すでに独立市になる規模をはるかに超えている。盆唐市は 37 万人、一山市は 27 万人(一山区全体では 35 万人)だ。全国 72 の市の中で、人口 35 万人以上の都市は 11 都市にすぎない。残り 61 都市は、新都市の人口よりはるかに少ない。一部の都市行政学者等は、城南と高陽をこのまま放っておくと、仁川に続き何年かのうちに人口 100 万人を超える広域市となり、首都圏の均衡ある発展を阻害する深刻な問題が生まれると指摘している。

日常生活の不便と関連し、盆唐と一山住民が独立を要求する理由は、まず交通難から始まる。ソウルに通勤する際の交通の便を向上させるために、バス路線調整についてソウル市と積極的に協議しなければならないのに、城南市や高陽市の誠意が不足しているため、新都市発のバスが既存市街地をぐるぐる回って運行している不便さに対する改善策もおろそかにされている、と住民は話す。

他のどの地域よりも教育熱が高い新都市の父兄は、優秀な中高校をたくさん建てるために

も独立市になるべきだという考えを持っている。新都市の住民は『ベッドタウンでない自足都市の機能を揃えて一人立ちすることはできないが、増えた税収の逆流に大きい原因がある』とし、『独自の公共文化福祉施設の拡充のために独立市への昇格が必要だ』と話している。

1995年の数値でみると、城南市の歳入目標の60%を盆唐が占めているにもかかわらず、このうちの20%しか戻ってこなかったと盆唐住民たちは主張する。これに対し、新都市の独立市昇格に反対する側は、まず自足機能がないという点を強調している。入居完了後には新都市の税収が大幅に減り、住民税だけでは存続できないほどの財政圧迫が憂慮される、と指摘する。

法人税などを多く生み出す工場や会社、ゴルフ場などが全くなく、多くの流動人口を呼び起こす大学も一つもなく、ベッドタウンでしかない新都市には、税金が集まらず、やっていくことができないということだ。

一方、政府の当初目標である住宅供給不足解消、地価上昇抑制という点からみれば、新都市は問題点ばかりでもない。韓国の人口推移(表6)をみると、ソウル市内の人口は、1990年から1995年の5年間では減少傾向を示している。逆に、新都市が建設された京畿道では、韓国全体の人口増減数を上回る数の人口増加が起きている。これは、5つの新都市へソウル市内の人口が移動してきたことが一因であると言えるだろう。

表6 韓国の人口推移

(単位:人)

自治団体名	1985年	1990年	1985-1990 人口増減数	1995年	1990-1995 人口増減数	全人口に占める 寄与率(%)
ソウル特別市	9,639,110	10,612,577	973,467	10,229,262	-383,315	-32.0685
釜山広域市	3,514,798	3,798,113	283,315	3,813,814	15,701	1.3136
大邱広域市	2,029,853	2,229,040	199,187	2,449,139	220,099	18.4137
仁川広域市	1,386,911	1,817,919	431,008	2,307,618	489,699	40.9687
光州広域市	905,896	1,139,003	233,107	1,257,504	118,501	9.9139
大田広域市	866,148	1,049,578	183,430	1,272,143	222,565	18.6200
京畿道	4,794,135	6,155,632	1,361,497	7,649,914	1,494,282	125.0131
江原道	1,724,809	1,580,430	-144,379	1,466,794	-113,636	-9.5069
忠清北道	1,391,004	1,389,686	-1,318	1,396,481	6,795	0.5685
忠清南道	2,135,031	2,013,926	-121,105	1,767,105	-246,821	-20.6493
全羅北道	2,202,078	2,069,960	-132,118	1,902,205	-167,755	-14.0346
全羅南道	2,842,532	2,507,439	-335,093	2,066,865	-440,574	-36.8589
慶尚北道	3,010,945	2,860,595	-150,350	2,676,344	-184,251	-15.4146
慶尚南道	3,516,660	3,672,396	155,736	3,845,569	173,173	14.4878
済州道	488,576	514,605	26,029	505,442	-9,163	-0.7666
計	40,448,486	43,410,899	2,962,413	44,606,199	1,195,300	100

(出典:「韓国統計年鑑 1996」)

また、この住宅建設ラッシュにより、それまで過熱していたソウル市の地価や住宅価格の高騰は落ち着きをみせている(表 7)。新都市への入居が始まった 1991 年から住宅価格は沈静化し、過熱化していた時期から少し低い価格で安定した。

これらの点からみて、住宅供給不足解消、地価上昇抑制という点では、政府の目指した目標が達成されたといえることができるだろう。

表 7 ソウル市の住宅価格指数(1995年=100)と地価上昇率

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
ソウル全体	69.3	70.7	77.1	89.9	111.7	109.3	103.4	100.1	100.6	100.0
単独住宅	79.8	80.7	84.4	96.9	112.4	111.3	104.8	101.0	100.7	100.0
連立住宅	65.4	65.8	72.9	87.0	110.3	109.3	101.8	100.0	100.3	100.0
アパート	54.8	57.4	68.0	80.8	111.2	106.2	101.6	98.8	100.0	100.0
ソウル市地価上昇率(対前年比)				33.54	31.18	11.15	-2.78	-8.72	-1.36	0.18

(出典:「韓国統計年鑑 1996」)

以上のように、非常に短期間に推し進められた新都市建設は、増え続けていたソウル市内の人口を近郊地域に分散させた点、ソウル市内の住宅価格の高騰を抑えた点で一定の成功を収めた。また、非常に短期間に事業を行い、人の住める都市をつくり上げた。この成功の要因は、新都市建設の際、1 か所に強大な権限を集中させて事業を行ったことが非常に大きかったといえる。

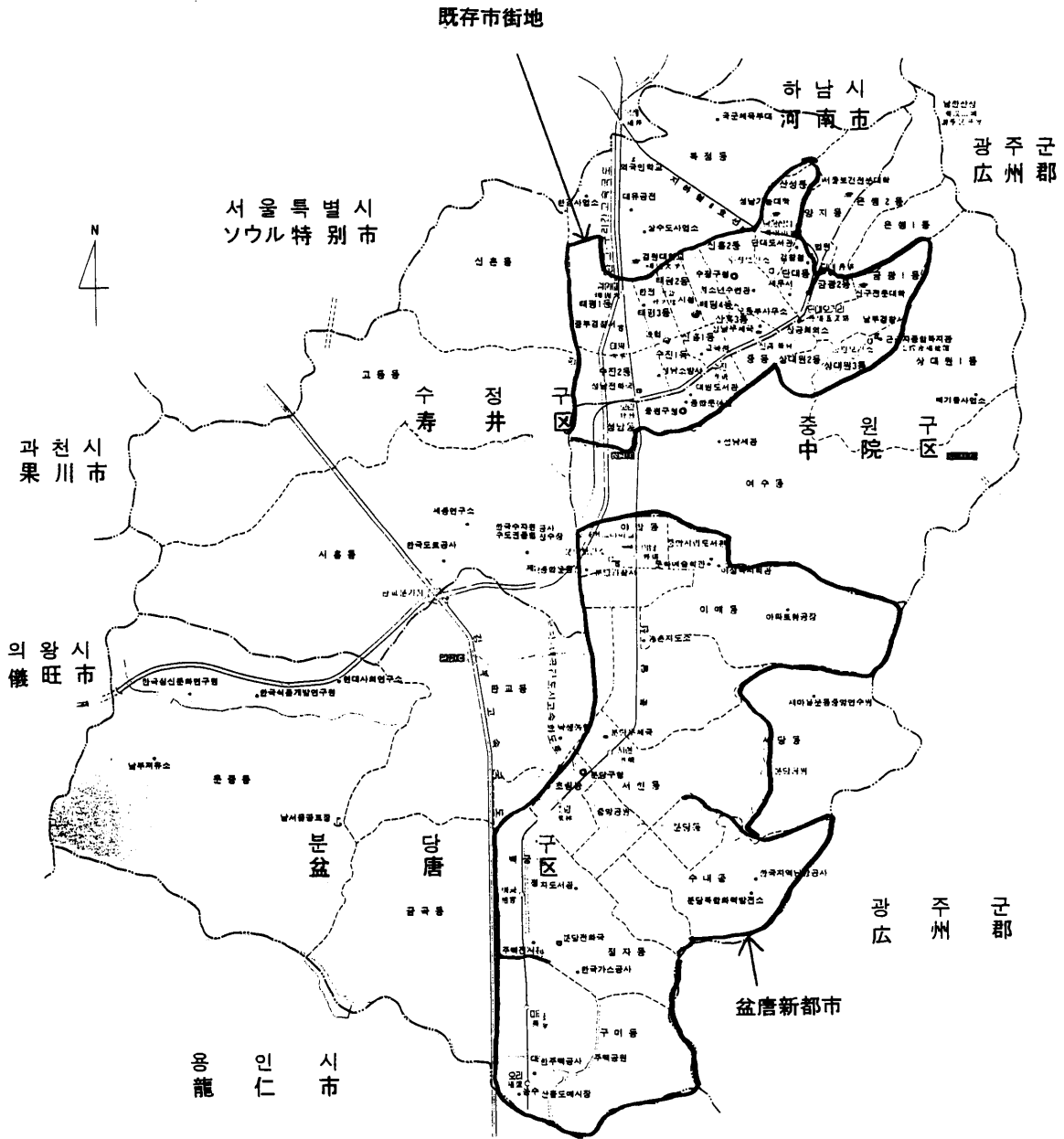


盆唐の大規模商業施設



地下鉄駅周辺の一般商業施設

京畿道城南市地図



第4章 おわりに～これからの新都市

5つの新都市の建設は終わったが、新聞報道によれば、現在もいくつかの地域で小規模のいわゆる「ミニ新都市」の建設が予定されている(表9)。

ただし、今後も前回のようなかたちで開発が行われるかという点、当時とは様々な状況が変化している。

最も大きな変化は、地方自治制の復活である。前回、自治団体の首長が政府による任命制であるなど、まだ完全な地方自治が行われていなかったため、国の機関に権限を集中させて行うことが可能であった。

また、地方自治制の導入にともなって、住民の声も以前に比べて大きくなっている。その点からみても、今後はむしろ自治団体が中心となって開発を進めて行くべきであろう。

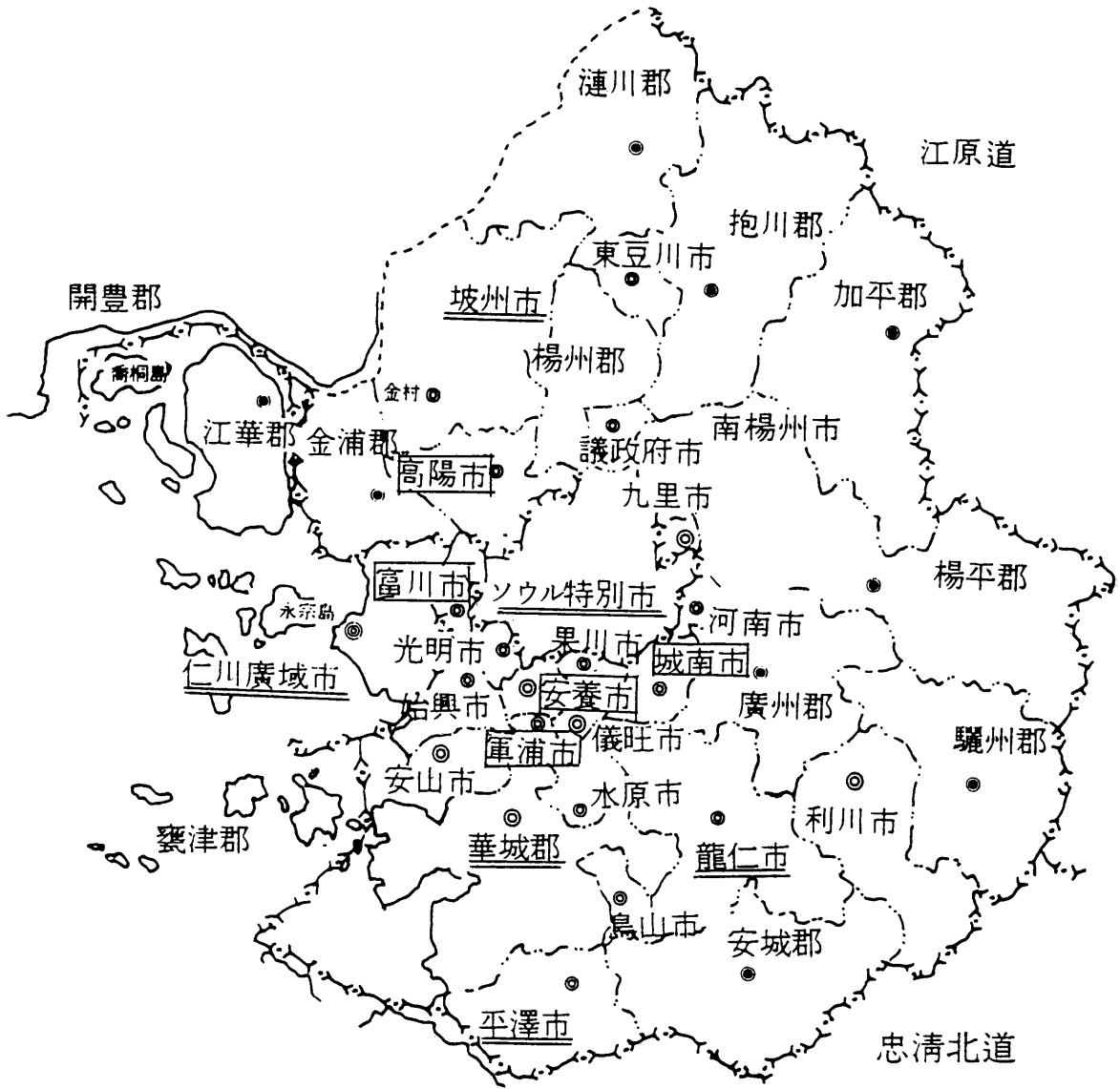
この原稿を書いている時点で韓国経済は外国為替危機に直面し、IMFからの支援を受けて経済改革に官民挙げて取り組んでいるところである。失業率は7%を上回り、国、地方の税収は大きく落ち込んでいる。また、サッカーの2002年ワールドカップや仁川新国際空港の建設など、大規模事業も現在推進中である。このような状況の中、今後、どのような手法で新都市の建設が行われていくのか、期待したい。

表9 今後建設が予定されているミニ新都市予定地

地名	概要
京畿道平澤市安仲面、青北面一帯	面積:150万坪(第1段階)、人口:10万名規模 事業主体:韓国土地公社 1998年下半年から造成予定
ソウル市上岩洞一帯	面積:42万坪、人口:5万2,000名程度 事業主体:ソウル市都市開発公社
京畿道龍仁市駒城面東栢里一帯	面積:99万坪、人口:11万名
仁川市南洞区論硯洞一帯	面積:55万坪、人口:6万名
京畿道華城郡郷南面杏亭里一帯	面積:52万坪、人口:5万名
京畿道坡州市交河面	面積:68万坪、人口:7万5,000名

(参考)

京畿道地図(□囲みは現在、新都市がある自治団体、下線は今後新都市建設が予定されている自治団体)



参考文献

- 韓国都市行政研究所「1997 地方行政区域年鑑」、1997 年
城南市「市政概要」、1997 年
全国市洞面要覧編纂会「全国市洞面要覧 96 年度版」、図書出版瑞英、1995 年
大韓民国海外公報館「韓国のすべて」、ハンリム出版社、1994 年
統計庁「韓国統計年鑑 1996」、1996 年
民俗建築美学研究会「18C 新都市 & 20C 新都市」、図書出版発言、1996 年

CLAIR REPORT 既刊分のご案内

NO	タ イ ト ル	発刊日
第 178 号	韓国の「新都市」について～住宅供給を目的とした街づくり	1999/1/14
第 177 号	シンガポールの福祉政策	1998/12/3
第 176 号	イタリアの地方自治	1998/11/20
第 175 号	イングランドのアーツセンター	1998/10/23
第 174 号	タウンミーティングー住民自治の原型ー	1998/10/23
第 173 号	ドイツ地方財政制度の概要	1998/10/7
第 172 号	米国の公的芸術・文化支援政策	1998/8/10
第 171 号	ハンガリーの地方自治	1998/7/24
第 170 号	フィリピンの地方自治	1998/7/24
第 169 号	ベトナムの地方制度	1998/7/10
第 168 号	韓国の地方予算制度について	1998/7/10
第 167 号	大韓民国の第 15 代大統領選挙について	1998/6/25
第 166 号	オーストラリアにおける高齢者福祉	1998/6/10
第 165 号	シンガポールの産業政策	1998/5/15
第 164 号	フランスにおける地域開発ーその制度の変遷と事例ー(2)	1998/5/15
第 163 号	フランスにおける地域開発ーその制度の変遷と事例ー(1)	1998/5/15
第 162 号	オーストラリアにおけるオンブズマン制度と情報公開法について	1998/4/15
第 161 号	自治体による国際協力への支援ー欧州の現状ー	1998/3/27
第 160 号	タイの行政制度ー地方の行政を中心にー	1998/3/5
第 159 号	トロント地域の現状と変革の動き	1998/2/25
第 158 号	欧州連合における廃棄物処理の現状	1998/2/25
第 157 号	インドネシアの地方行政	1998/2/20
第 156 号	韓国における地方自治の情報化	1998/2/20
第 155 号	アメリカの救急制度と航空救急	1998/2/6
第 154 号	ソウル市の交通総合対策	1997/12/10
第 153 号	アメリカにおける自然保護政策	1997/12/5
第 152 号	スポーツ施設と地域政策	1997/11/28
第 151 号	カリフォルニア州サンディエゴ・カウンティ レイクウッド市 (米国地方自治の現場Ⅳ)	1997/11/28
第 150 号	チェコの地方自治	1997/11/20
第 149 号	韓国の市・郡統合問題	1997/10/30
第 148 号	アメリカの福祉改革	1997/10/15

CLAIR REPORT 各号のタイトル、目次等の最新情報については、当協会のホームページ
<http://www.clair.nippon-net.ne.jp> をご覧下さい