



■ フォトエッセイ ■

# アパート共和国

—建設ブームに踊った韓国の今—

写真・文 安倍 誠  
Makoto Abe

過去半世紀近く、韓国人にとってアパートは欲望の対象であり続けてきた。まず何よりも、アパートは各時代の最先端の住居生活を享受できる場所として存在してきた。例えばソウル南東部の蚕室<sup>チャムシル</sup>にあるPアパートは、二〇〇八年に完成した全六六棟、六八〇〇戸あまりのソウル最大級のアパート団地である。最も戸数が多いタイプの部屋は八五平方メートル、最も広いタイプは一五〇平方メートルと、現在のソウルでは高級アパートの部類には入らない。それでも敷地内には緑あふれる庭園や子供の遊び場はもちろん、老人専用の集会場、スポーツクラブなども配置されている。スーパーや飲食店、医院などが入居する商業施設も二棟あって、生活がすべてここで完結するようになっている。

アパートは単なる住居にとどまらず、富の象徴でもある。韓国に住んでいると、どこかの場所の、どれくらいの広さのアパートに住んでいるのかを聞かれることが多い。アパートは場所と広さで価格が秩序づけられており、人々は少しでもよい場所の広いアパートに住もうとする。そのため住んでいるアパートがそのままその人の経済的・社会的地位を示すことになる。さらにアパートは規格化された不動産商品であるゆえに投資対象となり、大きな蓄財の手段となっている。

韓国において本格的なアパートの建設が始まったのは一九六〇年代後半になってからのことである。当初は庶民向けの賃貸アパートの建設が進められたが、政府の財政事情や手抜き工事による崩落事故の発生などによって頓挫した。一九七〇年代に入ってから政府傘下の大韓住宅公社は主に中



ソウル蚕室のPアパート団地



Pアパート団地敷地内の庭園



Pアパート団地内には老人の集会場「敬老堂」がある。夏には冷房をきかせて暑さをしのぐ避難所となる



ソウル市内を流れる漢江に沿ってそびえる高層アパート



再開発の推進を求める蚕室の韓国住宅公社アパートの垂れ幕



Pアパート団地の商業施設。1階のほとんどはPアパート物件の売買・賃貸を仲介する不動産業者が占めている

所得層以上を対象にアパート団地を開発、分譲を開始した。さらに政府は同時期にソウル市南部のいわゆる江南地区の区画整理事業を行い、土地を大企業に分譲した。ここに大企業は高所得層向けのアパートを建設した。ここから一戸建てではなくアパートこそ豊かで近代的な生活をもたらすとのイメージができていった。その後も中高所得層向けを中心としたアパート供給は続き、一九八〇年代末の盧泰愚政権時代の「住宅二〇〇万户建設計画」に基づく新都市開発によりアパート建設ブームがソウル郊外にまで広がることになった。

二〇〇〇年代に入ると、一九九七年の通貨危機後の景気浮揚のために持続的な金融緩和策が実施されたこと、ソウル市など行政が積極的にニュータウン計画を打ち出したことにより、第二次アパート建設ブームが生じた。再開発・再建築のために必要とされる住民同意率が七五%にまで引き下がられたことがこれに拍車をかけた。さらに容積率などの規制も緩和された結果、Pアパートのような高層アパート団地が雨後の竹の子のように生まれ、ソウルの景観は一変することになった。アパート価格は上昇を続け、短期的売買で大きな利益を得られるために中産層以上の人々は不動産投資に熱中した。しかし、こうした再開発ブームの影で、借家人は契約を打ち切られ、郊外の相対的に家賃の安い地域に移らざるをえなくなった。立て替えにもなう一時分担金を支払うことができず、所有者も住み慣れた土地を離れていった。

リーマンショック以降、韓国のアパート建設ブームも終わりを告げた。アパート売買市場は停滞し、価格は下落が続いている。アパートを担保にお金を借り入れた消費者が、アパート価格の下落による担保価値の



更地のまま放置されている龍山駅前の再開発予定地



ソウルの大型アパート団地には地下の配水管を通じて韓国地域暖房公社からオンドル(床暖房)用の温水が供給されている

低下によって一部返済を迫られた結果、生活が困窮する「ハウスブア」問題が深刻化している。政府は二〇一〇年代に入って不動産市場の活性化策を再三実施しているが、大きな成果は得られていない。少子高齢化の進行や世帯人数の減少によりこれまで主な投資対象であった広いタイプのアパート需要は今後も低迷する可能性が高い。

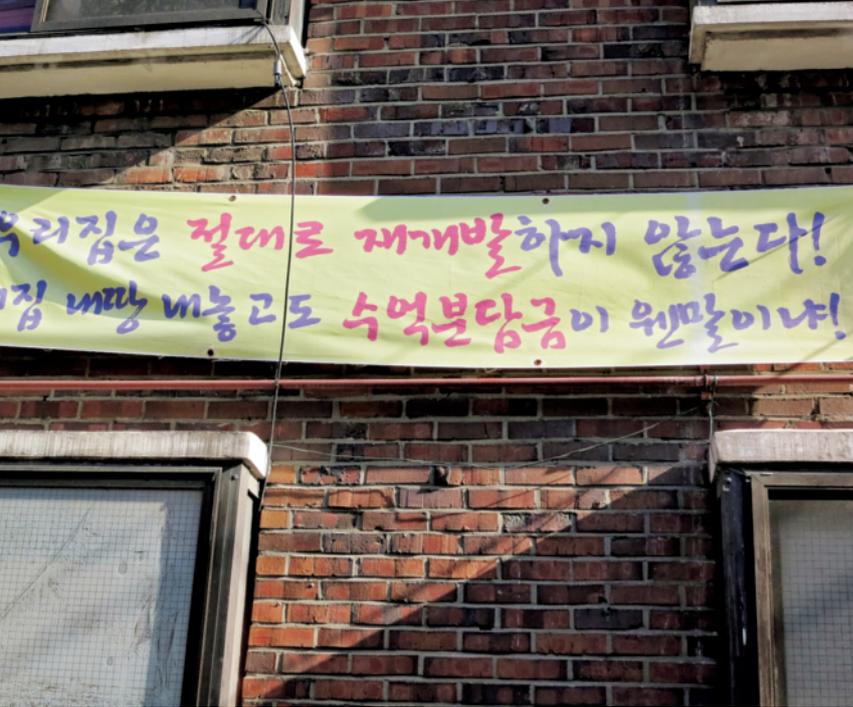
二〇〇〇年代後半から、韓民族の神話上の始祖とされる檀君以来の大プロジェクトとも呼ばれた「龍山国際業務地区」事業が計画された。ソウル市中心部の龍山駅近くの操車場跡地を中心に東京の六本木ヒルズを凌ぐ巨大複合施設を建設しようとするものであった。ソウル市はこの地区と隣接する西部二村洞のアパート地域の一体開発をもくろんで、アパート地域を含めて都市開発地域に指定し



ソウル郊外にあるアパートの巨大モデルハウス



モデルハウスの内部。最近では政府の支援が厚い比較的小さいタイプのアパートが販売の主流になりつつある



再開発に反対する北阿峴洞住民の住宅前「我が家は絶対再開発させない！ 自分の家、土地を差し出しても数億の分担金とはなにごとだ！」



再開発がストップして廃墟と化している北阿峴洞 1-1 地区

再開発計画が放棄された西部二村洞の老朽アパート



た。その結果、アパートの住民は収用のために第三者への売却等が禁止された。しかし不動産市況の悪化のために二〇一三年になって開発計画は頓挫し、都市開発区域の指定も解除された。住民は補償金も受け取れず、手元にはこの間メンテナンヌもされず、すっかり老朽化したアパートが残されるのみとなった。

梨花女子大の近くにある北阿峴洞<sup>ブクヘムソンドン</sup>は、ソウル中心部に残された最後のタルトネ（高台にある貧しい住居地域）とされている。この北阿峴洞でもやはり二〇〇〇年代後半にニュータウン建設計画が持ち上がった。開発業者はソウル市から事業認可を得て、すでに区域によってはアパート建設が

始まっている。しかし、ある区域では市況の悪化により分担金が急騰したことに一部の住民が反発し、計画がストップしている。そのため、ほとんどの住民が立ち退きを済ませたなかで、住宅が廃墟となったまま残されている。

この他にも市況の低迷で開発業者が事業を放棄する例が相次いでおり、ソウル市も従来のニュータウン計画を再検討せざるを得なくなっている。アパート・不動産価格の低迷は、現在の個人消費の沈滞、ひいては経済全体の低迷の要因となっている。そびえ立つ高層アパートとともに高く舞い上がった韓国経済は、アパートとともに沈んでいくかのようである。