

本稿は未発表の研究メモです。

## 1. 「建て方」類型に関する知見

韓国の住宅統計における建て方に関する住宅の類型としては、「単独住宅（広義）」「アパート」「連立住宅」「多世帯住宅」の4類型がある。さらに「単独住宅（広義）」には統計に表章されていない、いわゆる日本語の「戸建て住宅」に該当する「単独住宅（狭義）」があり、一人暮らしの世帯が寄宿舍、下宿に居住する「多衆住宅」がある。さらに日本語で言う「世帯」に該当する「家口」を使用した「多家口住宅」という概念が1989年以降使用されている。前者の4つの公式類型のうち「単独住宅」のみが区分所有できないが、他の3類型は区分所有ができる。韓国の住宅統計では従来からの慣行として、区分所有できない住宅を1戸として計算するため、寄宿舍、下宿、多家口住宅は日本語で言う「1棟」を「1戸」として算定する。そのため、全国や市町村単位で住宅総数を計算すると実情よりも住宅戸数が少なく算定される。「アパート」「連立住宅」「多世帯住宅」の3類型については、区分所有が可能であるため、日本の統計と同様に世帯数に近い住宅戸数が算定される。

表1 「建て方」に関する住宅関連統計指標の比較

公式類型	住宅建設促進法の分類*1	延べ床面積の合計	階数	世帯数	区分所有可否	算定単位*4	日本における住宅類型
単独住宅	単独住宅	—	—	1	×	棟	戸建て住宅
	多衆住宅	330 m <sup>2</sup> 以下	3階以下	20以下		棟	共同建て住宅
	多家口住宅	660 m <sup>2</sup> 以下		2～19		棟	共同建て住宅
アパート		297 m <sup>2</sup> 以下*2	5階以上	—	○	戸	共同建て住宅
連立住宅		660 m <sup>2</sup> 超	4階以下*3	—		戸	共同建て住宅
多世帯住宅		660 m <sup>2</sup> 以下		2～19		戸	共同建て住宅

\*1 2002年住宅類型の分類条項は住宅建設促進法施行令から、他の建築関連法に移行したとのこと（法名未確認）。

\*2 1戸当たりの延べ床面積

\*3 1階に駐車場を設けた5階建て住宅は4階建てとみなす。

\*4 日本で言う算定単位。

## 2. 「所有関係」類型に関する知見

所有関係別の統計指標として表章されているものには「自家」「伝賃」「保証付月賃」「無保証月賃」「サグル賃」「無償」「未詳」がある。「自家」は日本の持ち家にあたる。「伝賃」は分譲価格の約半分程度の資金を賃借人が準備して家主に居住している間預けるもので、家主はその資金を銀行に預ける等をして運用しつつ家賃に充当するものである。「月賃」は保証金として伝賃金よりも少額の資金を家主に提供して、月払いの家賃を支払うものである。保証金のないものもある。「サグル賃」は月払いの家賃ではなく、年払いの家賃にした

(様式4)

ものである。

筆者が視察したところによると、鐘路区平倉洞の丘陵地の郊外高級住宅地で「自家」に相当する中古住宅が、土地 125 坪、家 70 坪 1 億 4 千万円程度で流通していた。また、インナーエリアの密集住宅地・九老区九老洞における「伝貰」では、3 室 3 階 720 万円、2 室 2 階 440 万円で流通していた。「月貰」では同地区で 2 室 220 万円（保証金）、月額賃料 3 万 3 千円で流通していた。同地区の「自家住宅」分譲の場合、3 室 2 階 32 坪の住宅が 1100 万円で売買されている。したがって、一般に言われているように「売買の半分程度が伝貰の額」ということが実感を持って理解できた。

### 3. 現地視察による住宅類の確認

区画整理施行区域図や旧朝鮮住宅営団による住宅地開発関連論文を入手し、それぞれの地区について、多様な街区パターンを網羅するように視察地区を設定した。具体的には、高級住宅地における自家住宅、区画の大小別・区画整理施行地区、再開発計画有無別の密集市街地、再開発後の集合住宅について見た。

それらの結果、従来日本で想定される区画整理施行後の戸建て住宅建設はほとんど見られず、平地の区画整理では一定の年月を経た住宅は 3 階建て住宅に外部階段を設けた単独住宅の伝貰形式が多く、新規に建設されるものにおいては、日本で言う 5 階建ての多世帯住宅が多いことがわかった。日本で言う 5 階建て住宅は、1 階を駐車場にした場合 4 階建てとみなされるので、「多世帯住宅」に分類されるのである。

当初の筆者の想定では、区画整理施行地区においてはそのほとんどが戸建て住宅であろうと考えていたが、結果は全く異なるもので、日本で言う戸建て住宅は、地区全体の 1 割にも満たない感覚を得た。

### 4. まとめ

得られた知見をまとめると、以下のようになろう。

- ・ 建て方別統計における「単独住宅」の戸数の算定方法は「棟」単位であるため、あくまで「戸」単位で算定する日本の「戸建て住宅」とは定義が異なる。このため、建て方別統計における単純な日韓比較は困難である。
- ・ 日本で言うところの、いわゆる戸建て住宅はソウル市内においてほとんどないと言ってよい。東京都では戸建て住宅が戸数で約 3 割存在しているが、ソウル市内では 1 割にも満たないのではないかとと思われる。それが東京と大きく異なる点である。残念ながら、単独住宅の 3 類型別（単独、多衆、多家口）の個別データが存在しないため、それらは統計区における「世帯数」と「住宅戸数」の差や、現地の実態から推計するしかないとのことであった。
- ・ 統計上 1 戸と算定される 3 階建て以下の単独住宅のほとんどには、おおよそ 2 戸から 4 戸程度の伝貰世帯が居住している。あくまで概算であるが、筆者の推計では、ソウル市内における単独住宅 1 棟あたりの伝貰世帯数は平均で 3 世帯（= 3 戸）程度と思われた。すなわち、実際には 4 世帯程度の居住世帯のある 4 戸の住宅であるにもかかわらず、統計上は 1 戸と算定されている。こうした事情が、ソウル市における住宅戸数が見掛け上

(様式4)

少なく見える背景となっている。

- 単独住宅の月賃、伝賃は日本の共同建て・民営借家に該当する。量的にも多く、ソウル市内の大部分を占める住宅群である。
- いわゆる韓国で言うアパートだけでなく、連立住宅、多世帯住宅についても、それぞれ日本で言うマンションに相当する。
- ソウル市内においては、高度成長期において金利が高過ぎて家主1世帯だけが居住する持ち家建設が難しいため、月々の返済額を小さくするために、居住階を変えて、いわば伝賃世帯を同居させることが必要であったのではないかと推察された。