

韓国不動産開発業制度

研究理事・調査研究部長 周藤 利一

はじめに

- 1 都市・住宅地開発に関する制度の概要
- 2 住宅建設・供給に関する制度
- 3 不動産開発業に関する制度

はじめに

大韓民国（以下「韓国」と略称）の不動産に関する法制度のうち不動産仲介制度については、本誌71号及び72号で紹介したところである。詳細は、拙稿をお読みいただきたいが、日本の宅地建物取引業法に相当する「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」は、公認仲介士の資格制度、仲介業者の登録制度、媒介完成前の確認・説明義務等を規定しており、おおむね日本の制度に類似している。ただし、不動産取引が成立した場合には、行政庁に取引価格等契約の主要内容について申告する義務があること、仲介業者の業務の中に不動産管理業務が明定されていることが特徴である。

そして、他の重要な不動産業関連制度として「住宅法」に基づく住宅・住宅地の建設・供給制度や「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」に基づく不動産開発業制度がある。

本稿では、これら法令の規定内容を中心に韓国における民間の不動産開発業に関する制度を紹介することとする¹。

1 都市・住宅地開発に関する制度の概要

(1) 土地区画整理事業

韓国における近代的な不動産開発に関する制度の嚆矢は、日本植民地時代の1934年に制定された「朝鮮市街地計画令」に基づく土地区画整理制度である²。同令では、農地改良に関する法令規定を準用することとされた。

そして、独立後の1962年に「都市計画法」が制定され、同法に土地区画整理に関する規定が直接設けられて、農地改良に関する法令規定の準用が廃止された。

さらに、1966年に「土地区画整理事業法」が制定され、土地区画整理制度は都市計画法から分離された。

同法は、2000年の「都市開発法」制定により廃止され、土地区画整理事業は「換地方式による都市開発事業」という名称に変わり、今日に至っている³。

(2) 公営開発

1970年代後半から不動産投機が活発化し、地価が高騰したことを受け、投機を抑制しつつ国民の居住環境改善ニーズに応えるため、公共部門による開発を推進する政策が導入され、韓国土地開発公社が設立され⁴、1980年に「宅地開発促進法」が制定された。日本の新住宅市街地開発法に相当する法律

である。

宅地開発促進法に基づき実施される公営開発と呼ばれる方式は、事業施行者を地方自治体、韓国土地公社及び大韓住宅公社という公的主体に限定し⁵、これらが収用権を背景に素地を全面買収して宅地を造成し、大韓住宅公社が住宅を建設する部分等を除き、造成原価に近い水準で民間住宅事業者に供給するものである。

(3) 都市開発事業

1971年の都市計画法改正により都市開発事業の方式として一団の住宅地経営、一団の住宅地造成事業、都市開発予定区域造成事業、土地形質変更事業が導入された。

その後、同法の1991年改正により市街地造成事業が追加され、2000年改正により開発行為許可制度が導入された。

そして、世界的な民活政策の潮流の中で、韓国でも上記の公営開発方式から民間による都市開発の促進へと政策転換が行われ、2000年に「都市開発法」が制定された⁶。同法は、公共及び民間が行う新規の都市開発事業を一元的に規定するもので、「土地区画整理事業法」を廃止・吸収した換地方式のほか、買収方式、両者の混用方式によるという3種の事業の要件、手続等を定めている⁷。

公共施行者のみならず、個人や企業であっても事業対象土地面積の3分の2以上を買収し、土地所有者総数の2分の1以上の同意を得れば、事業に必要な土地等を収用又は使用することができる点が大きな特徴である（民間に対する収用権の付与。都市開発法第22条第1項）。

2004年には「企業都市開発特別法」が制定された⁸。これは、米国のIrvine Ranch⁹、英国のPort Sunlight¹⁰、日本の豊田市のようなcompany townを韓国でも実現しようという目的で経済界の要請を受けて制定されたも

のである。ただし、経済界が強く求めていた収用権は付与されなかった¹¹。

(4) 住宅系の開発事業

1977年に制定された「住宅建設促進法」によりアパート地区開発事業¹²、団地造成事業、敷地造成事業が導入された。これらの事業を行うために登録した民間事業者に対しては、「建設業法」（現在は「建設産業基本法」）による建設業者の資格がなくても工事を施工することができる権限が与えられたのが特徴である（施工権付与）。

この制度は、同法を2003年に全面改正した「住宅法」（後述）に引き継がれている。

2 住宅建設・供給に関する制度

「住宅法」は住宅及び住宅地の計画、基準、建設、供給から管理に至る全過程を総合的に規定する法律であり、国土海洋部住宅建設供給課が所管している¹³。

住宅法の条文は全11章、123条からなり、その構成は、第1章総則、第2章住宅総合計画の樹立等、第3章住宅の建設等（住宅建設事業者等、住宅建設事業の施行、住宅組合、工業化住宅の認定等）、第4章住宅の供給、第5章住宅の管理（住宅の管理方法等、住宅の専門管理等）、第6章住宅資金（国民住宅基金、国民住宅債券、住宅償還社債、国民住宅事業特別会計等、大韓住宅保証株式会社）、第7章住宅の取引、第8章協会、第9章住宅政策審議委員会、第10章補則、第11章罰則となっている¹⁴。

同法の内容のうち住宅建設・供給に関する部分は、以下のとおりである¹⁵。

(1) 住宅政策の基本理念

国及び地方自治体は、国民が諸条件の変化に適合して快適で住み良い居住生活を送るこ

とが可能のようにすべきことを、住宅政策上の責務として規定した（住宅法3条）。

また、住宅市場の円滑な機能発揮と住宅産業の健全な発展を図るとともに、住宅が公平かつ効率的に供給され、快適かつ安全に管理されるようにすべきこと、低所得者、無住宅者等、住宅福祉の観点から支援が必要な階層（日本で言う住宅弱者）に対しては、国民住宅規模の住宅が優先的に供給されるようにすべきことも規定された¹⁶。

(2) 住宅総合計画

国土海洋部長官は、次の事項を含む住宅総合計画を策定する（住宅法7条）。

- ・住宅政策の基本目標
- ・国民住宅・賃貸住宅の建設及び供給に関する事項
- ・住宅及び宅地の需要、供給及び管理に関する事項
- ・住宅資金の調達及び運用に関する事項
- ・低所得者、無住宅者等、住居福祉の観点から支援が必要な階層に対する住宅支援に関する事項
- ・健全で持続可能な住居環境の造成及び整備に関する事項
- ・住宅のリモデリングに関する事項

上記のうちリモデリングとは、既存建築物の老朽化抑制又は機能向上等のために行う大修繕又は増築を意味する。

住宅総合計画は、10年単位の長期計画と1年単位の年度別計画に区分される。

計画の策定手続は、国土海洋部長官が関係省庁や自治体が提出した内容を総合・調整して策定するものとし、関係省庁との協議及び住宅政策審議委員会の審議を経て確定する。

(3) 最低住居基準の設定

国土海洋部長官が世帯当たり居住面積、用途別の部屋数、住宅の構造・設備・性能・環境要素等を含む最低住居基準を設定して公告

する（住宅法5条の2）。

例えば、3人世帯の面積基準は2DKで29㎡である¹⁷。

国及び地方自治体は、最低住居基準に達しない世帯に対し、住宅の供給、国民住宅基金等を優先支援しなければならない（住宅法5条の3）。

(4) 住宅建設事業・敷地造成事業の登録

1年間に20戸以上の住宅建設事業を行う者及び1万㎡以上の敷地造成事業を行う者は、国土海洋部長官に登録しなければならない（住宅法9条）。

日本では、建設業者の工事に関する資格に関してはもっぱら建設業法で規定しているが、韓国では建設産業基本法（日本の建設業法に当たる）に基づく建設業者の登録制度のほか、住宅法に基づく登録事業者のうち①資本金5億ウォン以上、②建築・土木の技術者3名以上保有、③最近5年間の住宅建設実績が100戸以上の要件を満たす者は、建設産業基本法に基づく建設業者とみなして、建設工事の「施工権」を認めている（住宅法12条、同法施行令13条）。

(5) 事業計画の承認

住宅建設事業者・敷地造成事業者は、事業を行う前に事業計画を作成して、事業地域を管轄する広域自治体の長から承認を受けなければならない（住宅法16条1項）¹⁸。この場合、事業地域の土地の所有権又は使用権を確保していなければならない（住宅法16条2項）。

事業計画承認権者（広域自治体の長）は、事業計画を承認するに当たり、事業主体が提出した事業計画に、当該住宅建設事業又は敷地造成事業に直接的に関連のない公共庁舎等の用地の寄付又は幹線施設等の設置に関する計画を含めるよう、要求してはならない（住宅法16条5項）。

そして、農地の転用、土地の区画形質の変更、住宅の建築等、34本の関係法令に基づく許認可等については、事業計画承認権者が事業計画を承認するに当たり、これらの法令を所管する行政機関の長に協議した場合には、当該許認可等を受けたものとみなすというワンストップサービス（住宅法17条1項）が大きな特徴である。

さらに、事業計画の承認をもって地区単位計画¹⁹の決定があったものとみなし、住宅建設事業者・敷地造成事業者を都市計画施設事業施行者として指定したものとみなし、同事業の実施計画の認可があったものとみなし、都市計画手続も一元化していることが大きな特徴である（住宅法17条1項五号）。

(6) 売渡請求権

住宅建設事業者・敷地造成事業者は、住宅建設用地の95%以上の権原を確保した場合には、残余の土地及びその土地上の建築物の所有者に対し、これら土地・建物を時価により売り渡すべきことを請求することができる（住宅法18条の2）。この売渡請求権は形成権である。

(7) 住宅の建設基準

日本の建築基準法に相当する「建築物」が建築物、工作物の技術基準を定めている。ただし、同法はいわゆる単体規定のみを定め、集団規定は日本の都市計画法と国土利用計画法を統合した「国土の計画及び利用に関する法律」で定めている²⁰。

住宅法は、建築法による基準に加えて次のような基準を定めている。まず、「住宅建設基準等」として、住宅の配置、住戸間境界壁、構造耐力等に関する基準、付帯施設の設置基準、福利施設の設置基準、住宅の規模及び規模別建設比率、敷地造成基準を定めている（住宅法21条）。

また、事業主体は、国土海洋部長官が指定

する住宅性能等級機関から、次のいずれかの事項について「住宅性能等級等」の認定を受け、これを入居者募集公告に表示しなければならない（住宅法21条の2）。

- 一 軽量衝撃音、中量衝撃音、便所騒音、境界騒音等の騒音関連等級
- 二 リモデリング等に備えた可変性、修理容易性等の構造関連等級
- 三 造景、眺望権、日照時間、外部騒音、室内空気質等の環境関連等級
- 四 社会福祉施設、遊び場、休憩室等の住民共同施設に対する生活環境等級
- 五 火災、消防性能、ホームネットワーク性能等の性能等級

さらに、共同住宅の騒音問題に対応するため、国土海洋部長官が認定する床衝撃音性能等級認定機関が前記住宅建設基準のうち共同住宅床衝撃音遮断構造の性能等級を認定することができる（住宅法21条の4）。

(8) インフラの設置

住宅建設事業や敷地造成事業に伴って必要となるインフラについては、次のとおり設置義務者が費用を負担して、住宅や敷地の使用検査日までに設置しなければならない（住宅法23条1項・2項）。

- ・道路及び上下水道施設：地方自治体
- ・電気施設、通信施設、ガス供給施設、地域暖房施設：各施設の供給事業者
- ・郵便関連施設：国

電気幹線施設を地中線路により設置する場合には、電気事業者と地中に設置することを要求する者が、それぞれ100分の50の比率で、その設置費用を負担する。ただし、事業地区外の基幹となる施設から、その事業地区内のもっと近い住宅団地の境界線までの電気幹線施設は、電気事業者が負担する（住宅法23条4項）。

(9) 住宅組合制度

住宅組合とは、個人が多数集まって自分達の住宅を建設したり購入するため、又はリモデリングするために結成する組合であり、次の3つの類型がある（住宅法2条十一号）。

- ・地域住宅組合：同一の行政区域内に居住する住民が、住宅を確保するために設立した組合
- ・職場住宅組合：同一の職場の勤労者が住宅を確保するために設立した組合
- ・リモデリング住宅組合：共同住宅の所有者が当該住宅をリモデリングするために設立した組合

住宅組合に対しては、国・公有地を優先的に売却又は賃貸したり（住宅法25条）、国民住宅基金により低利融資を行う（住宅法60条）など優遇措置が講じられているが、住宅組合の構成員自身が事業の推進に必要な資力、技術力を有していないので、登録事業者と共同で事業をすることが通例である（住宅法10条2項）。

(10) 住宅の供給

登録事業者が建設した住宅を分譲したり賃貸しようとする場合には、入居者募集の条件・方法・手続、住宅価格（賃貸の場合には、一時金と家賃）の納付の方法・時期・手続、契約の方法・手続等に関して国土海洋部で制定した「住宅供給に関する規則」に適合して供給計画を作成し、基礎自治体の長の承認を受けなければならない（住宅法38条）。この場合、民間住宅であっても、公募と抽選の方法によることが原則である。

不動産価格の高騰と投機を抑制するため、登録事業者が一般に分譲する共同住宅の分譲価格の上限が規制されている（分譲価上限適用住宅）。具体的には、次の基準により算定される（住宅法38条の2）。

- ・公的主体が造成した宅地（公共宅地）を

登録事業者が購入して建設した共同住宅の場合：宅地購入価格＋住宅建設工事費＋間接費＋その他経費

- ・上記以外の場合：宅地費＋直接工事費＋間接工事費＋設計費＋監理費＋附帯費＋その他経費

基礎自治体の長は、登録事業者が作成した供給計画を承認に当たり、あらかじめ、分譲価格審査委員会を設置して審査させなければならない。承認した場合には、分譲価格と上記分類別の経費を公示しなければならない（住宅法38条の2第5項・6項、住宅法38条の4）。

(11) 転売制限

転売行為による不動産投機を禁止し、住宅価格の上昇を抑制するため、住宅組合の組合員の地位を譲渡したり、その斡旋をすることは禁止される（住宅法39条）。

また、分譲・賃貸される住宅の入居者としての地位は、首都圏にあっては5年、その他の地域にあっては1年の間、転売行為が禁止される（住宅法41条の2、同法施行令45条の2）。

3 不動産開発業に関する制度

(1) 制度導入の背景

韓国では、不動産開発業は、土地を宅地、工場用地、商業用地等に造成する業及び土地に建物その他工作物を結合して当該不動産を販売、賃貸等の方法により供給する業と定義されている²¹。日本と同様の概念であると言える。

そして、韓国標準産業分類表では「不動産賃貸及び供給業」と「建物建設業」という分類がなされている²²。

しかしながら、法制度上は前節で紹介した

住宅法による住宅建設事業者及び敷地造成事業者に対する登録制を除き、不動産開発業者を体系的に管理・育成することができる制度的基盤が従前はなかった。また、開発事業の施行過程で詐欺分譲、虚偽広告等により消費者被害事例が発生しても、不動産開発業者に対する情報不足のために健全な開発業者と不実開発業者を区別することが困難な状況にあった²³。

そこで、「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」を制定することにより、不動産開発業に対する総合的体系的管理制度を導入し、不動産開発業を管理・育成することとしたものである²⁴。

この法律の所管は、国土海洋部不動産産業課である。

(2) 不動産開発業の定義

「不動産開発」とは、次のいずれかに該当する行為をいい、その行為により造成、建築、大修繕、リモデリング、用途変更又は設置された若しくは設定される不動産及び不動産の利用権の全部又は一部を供給（販売又は賃貸）することをいう。ただし、施工行為は除かれる。（法 2 条一号）。

- ・ 他人に供給する目的で土地を建設工事の遂行又は形質変更の方法により造成する行為
- ・ 他人に供給する目的で建築物を建築、大修繕、リモデリング又は用途変更する行為及び工作物を設置する行為

「不動産開発業」とは、不動産開発を遂行する業をいい、「不動産開発業者」とは、不動産開発を業として営む者をいう。（法 2 条二号・三号）

(3) 不動産開発業の登録

延面積 2 千㎡以上の建築物の開発、年間 5 千㎡以上の建築物の開発、3 千㎡以上の土地の開発又は年間 1 万㎡以上の土地の開発を業

として営もうとする者（「住宅法」により登録した住宅建設事業者及び敷地造成事業者を除く。）は、国土海洋部長官に登録をしなければならない（法 4 条 1 項）。

登録要件は、次のとおりである（法 4 条 2 項、施行令 4 条）。

- ・ 資本金又は出資金が 5 億ウォン（個人にあっては、営業用資産評価額が 10 億ウォン）以上であること
- ・ 専用面積 33㎡以上の事務室を確保すべきこと
- ・ 不動産開発専門要員 2 人以上が常勤すべきこと
- ・ 外国法人が不動産開発業の登録をする場合には、営業所を設置して登記すべきこと

ただし、不動産開発のために設立された常勤役員がいらない特殊目的法人の登録要件は次のとおりである（法 4 条 3 項、施行令 6 条）。

- ・ 資本金が 5 億ウォン以上であること
- ・ 次のいずれかに該当する者であって専用面積が 33㎡以上の事務室及び常勤する不動産開発専門要員 5 名以上を確保した者と資産の投資及び運用又は資産の管理、運用及び処分に関する業務を委託する契約を締結したこと

ア 「不動産投資会社法」により資産の投資及び運用業務の委託を受けた資産管理会社

イ 「資本市場及び金融投資業に関する法律」により当該投資会社財産の運用業務の委託を受けた集合投資業者

ウ 「法人税法施行令」により資産の管理、運用及び処分業務の委託を受けた資産管理会社

(4) 不動産開発専門要員

不動産開発専門要員とは、次の者をいう（法 5 条 1 項、施行令 9 条）。

- ・ 弁護士、公認会計士、鑑定評価士、公認仲介士
- ・ 不動産関連分野の学士学位以上の所持者であって、不動産の取得、処分、管理、開発又は諮問に関する業務に従事した経験がある者
- ・ 「建設技術管理法」による建設技術士
- ・ 建築士
- ・ 「不動産投資会社法」により資産運用専門要員として国土海洋部長官に登録した者
- ・ 金融機関において不動産開発金融及び審査業務に従事した者
- ・ 国、地方自治団体、その他の公共機関、不動産開発に関する事業実績及び売上高が国土海洋部長官が定めて告示する規模以上の不動産開発業を行う法人又は個人事務所において不動産の取得、処分、管理、開発又はコンサルティング関連業務に従事した者であって、国土海洋部長官が告示する基準に該当する者

不動産開発専門要員は、不動産開発に必要な次の事項について事前教育を受けなければならない（法5条2項、施行令10条）。

- 一 不動産開発に関する法律、租税及び会計等の制度に関する事項
- 二 不動産開発に必要な資金調達及び不動産開発事例分析等に関する事項
- 三 その他不動産開発及び不動産開発業の運営に関する事項

(5) 表示・広告

登録した不動産開発業者が不動産開発に関し表示及び広告を行うときは、この法律の規定により登録した事実及び消費者保護のため必要な事項として国土海洋部長官が定める事項を表示及び広告しなければならない（法8条）。

(6) 業務規制

・ 持続可能な不動産開発と信義誠実の義務：不動産開発業者及びその役職員は、環境に優しく持続可能な不動産開発及び消費者保護のために努め、信義誠実の原則に従い不動産開発業を遂行しなければならない（法16条）。

・ 報告義務：不動産開発業者は、事業実績、資本金、役員及び不動産開発専門要員の変更を国土海洋部長官に報告しなければならない（法17条）。

・ 禁止行為：不動産開発業者及び不動産開発業者から業務の委託を受けて処理又は代行する者（その役職員を含む。）は、次の行為を行ってはならない（法20条）。

- 一 虚偽又は誇張された事実を知らせ、又は偽計を用いて、他人に対し、不動産等の供給を受けるよう誘引する行為
- 二 他人に対し、そのような判断をさせて、不動産等の供給を受けさせるよう誘引することを目的として、不動産開発に関する虚偽の情報を不特定多数人に流布する行為
- 三 相手方が不動産等の供給を受ける意思がないことを明らかにしたにもかかわらず、電話、文字電送、コンピュータ通信等を通じて不動産等の供給を受けることを強要する行為

(7) 不動産開発業情報の総合管理

国土海洋部長官は、不動産開発業に関する情報を体系的に管理するため不動産開発業情報総合管理システムを構築して運営し、登録事業者の資本金、事業実績、経営実態等登録事業者に関する情報及び不動産開発に必要な情報を総合的に管理し、消費者保護のため必要な情報を消費者、関係機関、団体等に対し、登録事業者の営業の秘密を侵害しない範囲内で提供しなければならない（法19条）。

(8) 監督

・ 実態調査：国土海洋部長官は、登録要件に

適合するか否かの確認、不動産開発の適正性等を判断するため必要なときや、是正措置、営業停止、役職員の解任又は懲戒の要求、登録取消、過料の賦課等のため調査が必要なときは、不動産開発業者に対し、その業務又は財務管理状態等に関する報告その他必要な資料又は物件の提出を命ずることができ、当事者、利害関係人又は参考人から意見聴取することができ、所属公務員をして事業者の経営実態・資料の調査、事務所・事業場その他の物件の検査をさせることができる（法18条、法21条）。

・是正措置：国土海洋部長官は、不動産開発業者又はその役職員がこの法又はこの法に基づく命令に違反する行為を行った場合には、次のいずれかの是正措置を命ずることができる（法22条）。

- 一 当該違反行為の中止
- 二 この法律に規定された義務の履行
- 三 是正措置を受けた事実の公表
- 四 公告物、看板等の撤去等
- 五 その他違反行為の是正のために必要な措置

・消費者被害紛争調停：国土海洋部長官は、この法律の違反行為に関し消費者の被害救済申請があった場合には、上記是正措置を行う前に、消費者被害紛争調停機関に調停を依頼することができる（法23条1項）。

この消費者被害紛争調停機関の調停案又は勧告案に対して当事者が受諾して履行した場合には、上記是正措置をしない（法23条2項）。

・業務停止：国土海洋部長官は、不動産開発業者が次のいずれかに該当するときには、1年以内の期間を定めて、その営業の全部又は一部の停止を命ずることができる（法24条1項）。

- 一 この法律により登録した事実及びその他消費者保護のために必要な事実を表

示・広告しなかったとき

二 事業実績、資本金の変更、役員の変更及び不動産開発専門要員の変更を報告しなかったとき又は虚偽の内容を報告したとき

三 報告命令を履行しなかったとき、虚偽に報告したとき又は調査・検査を拒否・忌避・妨害したとき

四 上記(6)の禁止行為をしたとき

五 上記是正措置にかかわらず、違反行為が反復された場合又は是正措置に従った履行をしなかったとき

・不動産開発業の登録取消：国土海洋部長官は、次のいずれかに該当するときは、不動産開発業の登録を取り消さなければならない（法25条1項）。

一 虚偽又はその他の不正な方法により不動産開発業の登録をしたとき

二 不動産開発業の登録の欠格事由に該当することとなったとき。ただし、法人の役員に欠格事由に該当する者がいる場合、その事由を知った日から3月以内に、その役員を解任した場合は、この限りでない。

三 二重に不動産開発業の登録をしたとき

四 他人に自己の姓名若しくは商号を使用して不動産開発を行わせたとき又は自己の不動産開発業の登録証を譲渡若しくは貸与する行為を行ったとき

五 営業停止期間中に不動産開発業を営んだとき

六 営業停止処分を受けて、その受けた日から5年以内に再び上記(6)の禁止行為をしたとき

七 最近3年以内にこの法律により2回の営業停止処分（6月以上の営業停止処分の場合1回）を受けて、再び営業停止処分に該当する行為を行ったとき

(9) 協会

不動産開発業者は、不動産開発に関する業務の専門化及び不動産開発業の健全な発展を図るため、不動産開発業者団体を設立することができる（法29条）。現在、韓国不動産開発協会が設立されている。

協会の主たる業務は、次のとおりである（法30条）。

- 一 不動産開発業の健全な発展のための調査研究
- 二 協会の会員の相互協力増進のための業務
- 三 不動産開発専門要員及び不動産開発業従事者の資質向上のための教育及び研修
- 四 不動産開発業者の表示及び広告の自律審議に関する業務

（韓国語の引用・参考文献）

- ・2006年8月18日国土海洋部公告第2006-300号「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」（案）立法予告
 - ・柳海雄「不動産制度」プヨン社、2006年
 - ・柳海雄「土地法制論」プヨン社、2008年
- （以 上）

¹ 本稿で紹介する法令の全訳は、土地総合研究所のホームページ「調査資料」「外国の法令」中に掲載されている。

<http://www.lij.jp/index.phtml?page=hourei/kankoku/mokuji>

² 越澤明「朝鮮半島における土地区画整理の成立起源」日本都市計画学会「都市計画論文集」21号、1986年。

³ 拙著「韓国の都市政策」民間都市開発推進機構、2003年、32頁。

⁴ 同公社はその後、韓国土地公社に名称変更され、2009年10月1日に大韓住宅公社と合併して韓国土地住宅公社となっている。

⁵ 1999年法改正により地方公社が追加された。

⁶ 都市開発法（2000年1月28日法律第6406号）第1

条（目的） この法律は、都市開発に関し必要な事項を規定することにより、計画的で体系的な都市開発を図るとともに、快適な都市環境の造成と公共福利の進に寄与することを目的とする。

⁷ 前掲注2拙稿36頁。なお、再開発系の事業や法制度については、別稿にて取り上げることとしたい。

⁸ 企業都市開発特別法（2004年12月31日法律第7310号）定第1条（目的） この法律は、民間企業が産業、研究、観光、レジャー分野等にわたり計画的・主導的に自足的な都市を開発・運営するのに必要な事項を規定し、国土の計画的な開発と民間企業の投資を促進することにより、公共の福祉を増進し、国民経済と国家の均衡発展に寄与することを目的とする。

⁹ 日本ではアーバイン市として紹介される。カリフォルニア州に位置し、「全米で最も安全な都市」「第二のシリコンバレー」などと謳われる。Irvine Companyという1つの法人組織が所有する土地の上に造られた街として有名。

¹⁰ <http://www.portsunlight.org.uk/>

¹¹ この法律の内容については、拙稿「韓国の都市政策の近況～企業都市開発特別法の制定～」土地総合研究所「土地総合研究」2005年冬号、30頁以下。

¹² アパートとは共同住宅のうち5階建て以上のものをいう（建築法施行令別表1）。日本のマンションに相当する。

¹³ 住宅法（2003年5月29日法律第6916号）第1条（目的） この法律は、快適な居住生活に必要な住宅の建設、供給及び管理並びにこれらに必要な資金の調達、運用等に関する事項を定めることにより、国民の住居安定と住居水準の向上に資することを目的とする。

¹⁴ 2009年4月22日法律第9633号改正時点の内容。

¹⁵ 住宅法の全体像については、拙稿「韓国の住宅政策の転換」建設物価調査会「月間住宅着工統計」No234、2004年9月号。

¹⁶ 国民住宅規模とは25.7坪＝85㎡以下のことで、韓国では従来より住宅政策上の支援の対象規模として定義されている。なお、小規模国民住宅規模とは18坪＝59.4㎡以下を言う。

¹⁷ 日本の最低居住水準では39㎡。

¹⁸ 韓国の地方自治制度は日本と同様、広域自治体と基礎自治体の二層制で、広域自治体は、ソウル特別市、6つの広域市、9つの道である。基礎自治体は道の中にある市及び郡、特別市と広域市の中にある自治区であり、合計200余ある。

¹⁹ 日本の地区計画に当たる。拙稿「韓国の国土利用計画・都市計画法制の近年の展開について」東京大学・土地総合研究所主催日韓国際ワークショップ「脱成長期における土地利用計画の課題」、2006年参照。

²⁰ 拙稿「韓国の国土利用管理法と都市計画法の統合」都市計画協会「新都市」第56巻第11号、2002年11月号参照。

²¹ 2006年8月18日国土海洋部公告第2006-300号「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」（案）立法予告「1.制定理由」より。

²² 日本標準産業分類では、不動産業は（中分類）で不動産取引業と不動産賃貸業・管理業に2分され、（小分類）で前者は建物販売業、土地販売業、不動産代理業・仲介業、後者は不動産賃貸業、貸家業、貸間業、駐車場業、不動産管理業に分類されている。

²³ 前掲注21「1.制定理由」より。

²⁴ 不動産開発業の管理及び育成に関する法律（2007年5月17日法律第8480号制定）第1条（目的）この法律は、不動産開発業に関する基本的な事項及び不動産開発業の登録、不動産開発業者の義務等に関し必要な事項を定めることにより、不動産開発業を管理及び育成して、国民の財産権の保護に資することを目的とする。