

韓国における都市再生制度に関する研究

A study on the system of urban regeneration in Korea

The University of Tokyo (RCAST)
Seungkeun PARK

東京大学先端科学技術研究センター
朴 承根

Social and economic changes keep cities changing. The vitality of urban areas has been somewhat lost in Japan, especially after the burst of the economic bubble, along with the arrival of the 'depopulating society'. To cope with this problem, various projects are proceeding under a newly established framework of urban regeneration. This trend is also observed in other countries, and Korea is a good example of a country undergoing marked changes. The purpose of this study is to examine the framework and reality of the urban regeneration projects in Korea, extracting their features and summarizing them with a view to finding constructive suggestions for Japan. Japan led the way in urban regeneration and Korea certainly learnt from it. However, these days there are examples in the Korean system that Japan can look into, such as decentralization of power, sustainability and public interest.

Keyword urban regeneration, decentralization of power, sustainability, public interest
キーワード 都市再生、地方分権、持続可能性、公益性

1. はじめに

社会経済状況の変化によって都市はその姿を変えていく。工業化の進展による製造業を中心とした都市の成り立ちから、今や脱製造業の産業構造へと変化しつつある。

日本においては、産業構造の転換だけでなく、バブル経済の崩壊も都市に大きな変動をもたらした。つまり、土地神話の終焉や不動産の不良債権化、都心の空洞化などの問題が引き起こったのである。

また、人口減少の時代の到来により、都市の活力はさらに低下している。このような転換期にあって、都市の活力を取り戻し、競争力の強化を図るために「都市再生」は重要な課題として認識されるようになった。

日本では、2002年6月から「都市再生特別措置法」が施行され、本格的に都市再生が動き出した。これと時期をともにし、都市計画法と建築基準法の改正が行われ、いわゆる「都市再生3法」が出揃った。

このような動きは日本のみならず、隣の国、韓国でも見られている。韓国では、2005年12月に韓国版都市再生法である「都市再整備の促進のための特別法（以下、都市再整備法という）」が成立し、施行中である。これにより、衰退する地域の住環境改善、基盤施設整備、都市機能の回復等を生活圏単位で効率よく図れるようになった。

本論文では、韓国における都市再生に関する政策や法制度を概観するとともに、都市再生関連事業の現状を把握して、日本の都市再生との相違や特徴などを明確にし、

日本への示唆をまとめることを目的としている。また、この研究は、主に文献調査と現地インタビューを通じて行った。

2. 都市再整備法の背景と経緯

都市再整備法による都市再生関連政策は、本来ソウル特別市の条例による地域均衡発展のための事業手法に由来する。

ソウルは韓国の首都として長期間にわたって人口や産業、都市機能等が集中しており、早くから形成された旧市街地は、脱製造業の産業構造の変化や老朽化などにより衰退し、新市街地はサービス業を中心とした集積によりますます繁栄するなど、市内の地域間格差が開く一方であり、その是正が急がれている。とりわけ、漢江（ソウルの中央を東から西へ流れる川）を中心にして北側の旧市街地は住宅の老朽化と基盤施設の不足が問題となっており、1980年代以降に開発され整った町並みと高級な住宅を有する、漢江の南側とは対照的である。

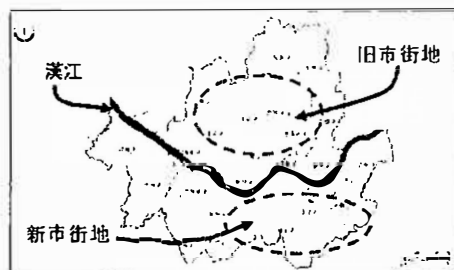


図1 ソウルの新旧市街地の位置関係

このような都市内の地域格差は単なる住環境の格差だけでなく、経済の格差までももたらしており、進学率にも影響がでるなど、教育格差も生じて、大きな社会問題として認識されて久しい。

2002年にソウル特別市の市長に当選した李明博（イミョンバク）氏は、以上のような問題の是正のためには、従来の再開発事業や住環境整備事業などの限界を克服できる開発制度が必要と認識し、通称「ニュータウンⁱⁱⁱ条例」と呼ばれている条例を制定して（2003年4月）、事業促進地区を指定し、積極的に事業を推進してきた。

ニュータウン事業は、従来の再開発と住環境整備事業が筆単位などの小規模で事業が進められたのに比べ、広域のかつ一体的な再開発を行うことにより、住居のみならず、基盤施設を含むあらゆる機能を同時に整備することができるという長所を持っている。さらに教育、文化、交通問題などの問題もともに解決が図れる。また、緑地や公園の供給による環境改善ができるという利点もある（従来の再開発事業や住環境整備事業との比較は第6章で詳述する）。

したがって、ソウル以外でも話題となり、地方の自治体の関係者がベンチマーキングにソウルを訪れることが増えつづけた。

このような現状を踏まえ、ソウル特別市は2005年6月にソウルのニュータウン条例を国の法律として制定するよう政府に働きかけた。これは、ソウルの制度が効率性があり、全国展開が可能だという理由だけでなく、事業を進める上で、国の規制や計画との整合性を図るためには、どうしても国の法制度として制定することが不可欠だったからである。ソウルの市長が野党所属ということもあって政府与党の反対が強いと考えられたが、意外と素直に受け入れられ、同年12月に都市再整備法を制定・公布し、2006年7月から施行となった。

表1 都市再整備法の経緯

時期	内容
2003年4月	ソウル特別市条例第4065号制定
2005年1月	ソウル特別市条例第4250号改正
2005年6月	ニュータウン特別法制定を政府に建議
2005年9月 ～10月	関連法を含む3法の法律案発議 (ニュータウン特別法、都市構造改善特別法、都市広域開発特別法)
2005年11月	国会の建設交通委員会の審議
2005年12月	3法の案を統合した代案の提出 国会本会議の議決 公布
2006年7月	施行

3. 韓国の都市再整備制度の概要

都市再整備法では、「この法律は都市の衰退地域に対する住環境改善、基盤施設の整備、都市機能の回復のために、広域的（生活圏単位）に計画をたて、体系的かつ効率的に事業を推進するため」と、その目的を述べている。これに対し、日本の都市再生特別措置法では、「この法律は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことにかんがみ、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため」となっており、スラム化する地域の住環境の改善に注力する韓国に比べ、日本の場合は、競争力強化に中心が置かれたように感じ取られる。韓国においても都市再整備による都市の競争力強化をも目的の一つとはしているものの、景気政策的な要素は大きくない。

以下は、韓国の都市再整備事業制度の具体的な内容である。

(1) 再整備促進事業

再整備促進事業とは、都市再整備法による事業の名称であり、まず再整備促進地区を指定し、指定された地区に対して事業を行うことができる。再整備促進事業の開発手法には、いくつかの既存の開発方式を活用している。まず、住宅関連の場合、「都市及び住居環境整備法」による住宅再開発、住宅再建築、住居環境改善事業、都市環境整備事業等の手法を活用し、その他の事業に対しての手法には、「都市開発法」による都市開発事業（区画整理を含む）、「在来市場の育成のための特別法」による市場整備事業、「国土の計画及び利用に関する法律^{iv}」による都市計画事業などがある。

表2 都市再整備の開発手法

関連法律	開発手法
都市及び住居環境整備法	住宅再開発、住宅再建築、住居環境改善事業、都市環境整備事業
都市開発法	都市開発事業
在来市場の育成のための特別法	市場整備事業
国土の計画及び利用に関する法律	都市計画事業

都市再整備の事業制度ができる前は、各事業がお互い融合することなく、筆単位の小規模で各々進められたことにより、近隣の地域との広域的な調和を図らず、開発利益を狙った不動産開発の事業が多かった。また、小規模で事業が進められることによって広域的な基盤施設整備が進められないなど、計画的な要素に欠けていたことが指

摘されていた。

基盤施設設置については、開発施行者が開発利益還元の一環として負担することになっており、その規定は、都市再整備法の第26条～第29条にかけて定められている。

また、財源についてであるが、基本的に事業施行者が費用等を負担することになっており、具体的には、都市及び住居環境整備法、都市開発法、国土の計画及び利用に関する法律などの個別事業関連の規定に従う。事業施行者が自治体の場合は、一般会計や再整備促進特別会計で負担する。

(2) 再整備促進地区の指定

再整備事業を進める上で、最も初めに行うプロセスが再整備促進地区の指定である。

地区指定は、当該市郡区（日本の市区町村に当たる）が市道^v（日本の都道府県に当たる）に指定申請を行い、市道が審議等を経て決定することで決まる。

地区指定を申請する際は、「地区の名称・位置と面積、指定目的、地区の基本現況、開発の基本方向、基盤施設設置に関する概略的な事項、不動産投機対策など」の内容を明記の上、市・道知事に提出しなければならない。

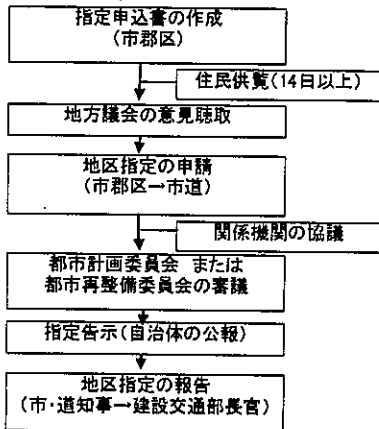


図2 再整備促進地区の指定プロセス

地区の指定にはいくつかの基本的な条件が必要であり、それは以下のとおりである。

- ・ 住居地型^{vi}50万㎡以上、中心地型20万㎡以上の面積を有すること
- ・ 老朽・不良住宅の密集地域であり、住環境改善と基盤施設整備が必要な場合
- ・ 商業地域、工業地域または駅周辺などで、土地の高度利用と都心や副都心の都市機能回復が必要な場合
- ・ 複数の事業を体系的かつ一体的に進める必要がある場合
- ・ 国または自治体の計画により移転が行

われる大規模な施設用地を含む再整備が必要な地域の場合

以上の条件をみると、既存の再開発による事業では、局地的な小規模の面積において乱開発が横行したのに比べ、都市再整備事業では、面積基準を設けて大規模の一団の面積で再開発を行うようにしている。これらは、基盤施設整備や都市機能回復などを狙いとしている。

再整備促進地区に指定されても、告示日から2年以上、具体的な「都市再整備促進計画」が決定されない場合、地区指定の効力が消失される規定を設けており、事業の迅速な推進を図っている。

(3) 再整備促進計画

再整備促進計画とは、再整備事業を推進するための具体的なプランのことを言っており、地区指定を受けた自治体が作成する計画である。詳しくみると、計画の樹立権（作成権）は市郡区の首長にあり、その計画の決定権は上位自治体の市長と道知事が有する。また、市郡区は計画を樹立した際に公聴会を開き住民の意見を聞かなければならない。

計画には、地区の位置や面積などの概要はもちろん、土地利用計画に関するものや人口及び住宅の受容計画、用途地域変更に関する計画、基盤施設の費用分担計画及び民間投資事業計画に関する内容まで、様々な内容が含まれるようになっており、総合計画的な性格をもっている。

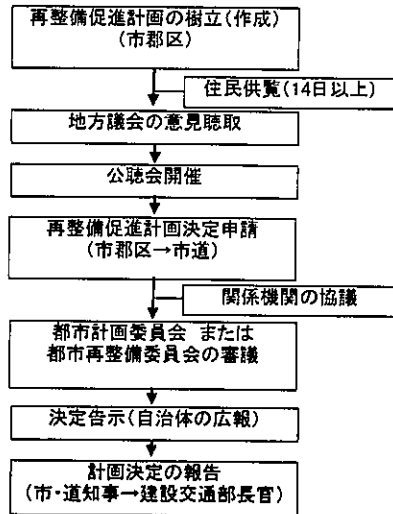


図3 再整備促進計画の決定プロセス

表3 再整備促進計画に含まれる項目

○位置、面積、開発期間などの計画概要
○土地利用計画に関する内容
○人口及び住宅受容計画に関する内容
○教育施設、文化施設、福祉施設などの内容
○公園、緑地及び環境保全計画、交通計画、 景観計画などに関する内容
○再整備促進区域 ^Ⅶ の指定に関する事項 一 再整備促進地区内の再整備促進区域の境界 一 個別法による施行可能な再整備事業の種類 一 存置地域に関する事項
○再整備促進事業別の用途地域変更事項
○容積率・建ぺい率及び高さなどの事項
○基盤施設の費用分担計画及び民間投資事業に 関する計画に関する内容
○賃貸住宅建設など、賃借者への住居対策
○段階的事業推進に関する事項

韓国の再整備促進事業は経済開発や不動産開発というよりは、地域開発または都市計画的な要素が強い。また、計画が公共である自治体により作成や決定されることはもとより、計画過程で開発密度、高さ及び階数制限などの具体的な事項まで定めて公表するため、事業施行段階で施工者が任意に変更できないなど、公共性が極めて高いといえる。

再整備促進計画が決定されると関連法律による承認等を受けたことにみなすという擬制制度も適用されている。擬制の対象は表4に示すとおりである。

表4 再整備促進計画決定の効力(擬制)

関連法	擬制内容
都市及び住居環境整備法	都市住居環境整備基本計画の策定または変更、整備区域の指定または変更、整備計画の策定または変更に関する承認や決定があったとみなす。
都市開発法	都市開発区域の指定及び開発計画の策定または変更に関する承認を受けたことにみなす。
国土の計画及び利用に関する法律	都市管理計画の決定または変更及び都市計画施設事業施行者の指定があったとみなす。

なお、再整備促進地区内では都市再整備法が他の法律に優先するとの規定を設けており、関連法律との競合や衝突を防ぐことにより、他の計画との整合性の確保や事業の実効性の向上を図っている。

(4) 再整備促進事業の推進体制

再整備促進事業を進めるうえでの体制をみると、まず、市町村にあたる、市郡区の市長・郡守・区長が計画の樹立権者で、都道府県の首長にあたる、市・道知事が計画の決定権者となる。このように自治体が主

体となり、計画が進められる。また、「事業協議会」を構成し、施行に必要な事項や地域住民の意見調整などを行う。この事業協議会は、専門家・公務員・事業施行者などで構成される。

なお、再整備促進計画を策定する段階で、市・道知事は、計画の全般を総括指揮する「総括計画家」を委嘱できるようになっている。総括計画家は都市計画、都市設計、建築など、関連分野の専門家から選ばれる。委嘱された総括計画家は、関連分野の専門家の支援など、計画作成に必要な事項を要請できると同時に、作成された計画案が再整備促進計画として決定されるよう最善を尽くす義務がある。

また、計画が決定し、実際の事業が進められる段階では、事業全般を管理するための「総括事業管理者」を指定することが可能である。総括事業管理者の指定は再整備促進計画の樹立権者である市郡区が行う。総括事業管理者になりうるのは、大韓住宅公社、地方公社、土地公社であり、全て公的機関である。また、総括事業管理者の業務には、再整備促進地区内の再整備促進事業の総括管理はもちろん、道路等の基盤施設の設置、基盤施設費用分担金と支援金の管理、再整備促進計画策定における基盤施設設置計画等への諮問などがある。

実際に施工を担当する事業施行者は、関連法令に定める者に決まるが、公共機関はもちろん民間事業者も対象となる。

なお、基盤施設の設置は民間投資事業として進めることも可能である。

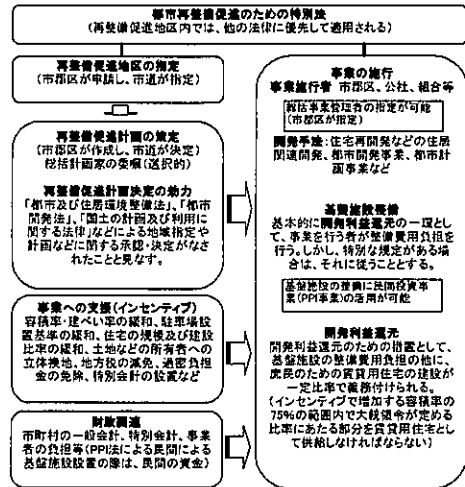


図4 法制度の構造的分析

4. 再整備促進事業の現状

都市再整備法が制定・施行された後、実際に再整備促進地区に指定された所は全国で35ヶ所あり、種類別の内訳をみると住居地型が25ヶ所、中心地型が10ヶ所である。また、地域別にみるとソウルが22ヶ所で最も多く、釜山と京畿道がそれぞれ4ヶ所、仁川が3ヶ所と次いでおり、大邱と大田が1ヶ所ずつとなっている。つまり、大都市圏のみが指定されており、中小都市には今のところ地区指定が1件もない。

地区別の面積で最も大きいのがソウルの西北部にある地区で約350万㎡である。また、最小の規模はソウルの東部にある地区で27万7千㎡である。なお、面積の平均は99万5千㎡である。

35の指定地区のうち、7つの事業が現在モデル事業として進行中である。

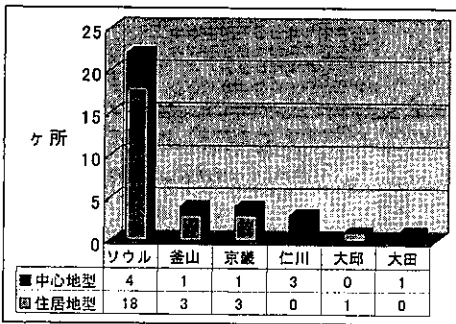


図5 再整備促進地区指定現況

また、都市再整備法の制定前にソウルの独自の事業として進めてきたニュータウン事業地区は全部で25ヶ所存在し、その一部は国の制度による再整備促進地区としても指定され、再整備促進計画も策定中である。

5. 都市再整備事業の事例

都市再整備事業は制度が始まって間もないため、完成事例は未だない。したがって、ここでは再整備促進地区に指定された地区の一つである「中和洞」を事例に挙げることにする。中和洞は、第2章で紹介したソウルの衰退地域である北部の旧市街地の一角に位置しており、老朽化が相対的に進んでいる代表的な地域であるため、事例に選定した。

＜ソウルの中浪区中和洞の再整備事業＞

ソウルの東部に位置する中和洞は、東部幹線道路、北部幹線道路、地下鉄6・7号線、在来鉄道の中央線・京春線などの地域間交通が交差する交通の結節点であり発展の潜在性が高い。しかし、この一帯は町の

成立が古く、低層の老朽化した住宅が密集している。また、周辺に中浪川という河川があると同時に町の海拔が低いため、水害が頻発するところでもある。したがって、居住環境の改善を図るなど、生活圏の中心機能強化が必要であるため、再整備促進地区に指定されたのである。

この地域は2003年11月にソウルが進めていたニュータウン事業の地区として指定され、2005年には開発基本計画の承認までソウル市から下りた。ところが、ソウルのニュータウン事業が、都市再整備事業という国の制度へと昇格したことを受けて2006年には再整備促進地区として認定され、現在、再整備促進計画の策定中である。

表5 中和洞の再整備促進事業概要

○地区面積	517,000㎡
○人口規模	10,000世帯、24,000人
○事業期間	2005年～2012年
○事業類型	住居地型
○開発手法	住宅再開発事業 地区単位計画事業
○その他	特別会計設置

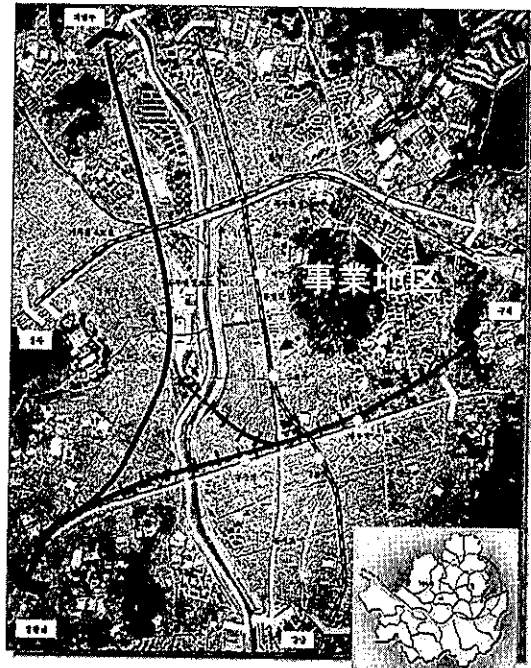


図6 中和洞の再整備促進地区の位置
資料：ソウル特別市均衡発展推進本部

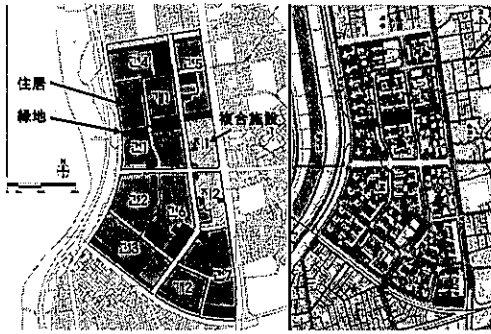


図7 土地利用計画及び鳥瞰図

資料：ソウル特別市均衡発展推進本部

当該事業は住居地型であるため、住居が占める割合が高く、従来の低層から高層集合住宅への変更がみられる。また、主要機能の集約と緑地も多く計画され、快適な環境と景観を目指している。

開発の手法は、都市及び住居環境整備法による「住宅再開発事業」と国土の計画及び利用に関する法律による「地区単位計画」が適用される^{viii}。

また、開発の目的は以下の3点である。

- ・水害から安全なニュータウンの実現
- ・水の自然循環機能をもつ分散型雨水管理システムの構築
- ・水の都市を具現するため、Green-Blue Networkを構築

この事例は都市再整備事業のなかではその規模が大きくないが、従来の住宅再開発などと比べると大規模と言える。さらに、周辺環境との調和や、基盤施設を含む、都市機能の一体的な整備が行われることは注目に値する。

6. 韓国の都市再生の特徴

韓国では「都市再生」という都市再整備事業を含む広い意味として取られている。すなわち、都市機能の回復や住環境、業務環境などの改善を図ることの総称といえる。「清溪川復元事業^{ix}」の場合、都市再生事業の一環と言えるが、都市再整備法に基づく都市再整備事業ではない。

本論文では制度として定着した都市再整備事業を狭義の都市再生の手法として主に取り上げていることもあり、本章では都市再整備制度の特徴を韓国の都市再生の特徴としてまとめることとする。

従来の再開発や住環境整備事業は、筆単位または区画単位で小規模であり、民間事業者による事業推進が一般的であった。なお、事業方式も住宅再開発事業が最も多か

った。しかし、都市再整備法の制定とそれによる再整備促進事業制度が発足してからは、隣接する複数の事業対象地区を一団の地区にまとめて総合的に開発を進めるようになった。また、民間が担っていた事業の推進に公共（自治体）が積極的に関与することになり、第3章（3）で述べたように計画段階から詳細な事項を決めるため、公益性と公平性の確保が図られるようになった。なお、計画主体が国の省庁ではなく自治体であるため、開発指向の官庁が所管になることもない。過去には再開発や土地区画整理事業などによる開発利益が一部の事業主体に集中する傾向があったが、新しい制度の下では、第3章（1）で述べたように基盤施設設置を義務化することによって、きちんと開発利益の還元が行われる仕組みとなっている。

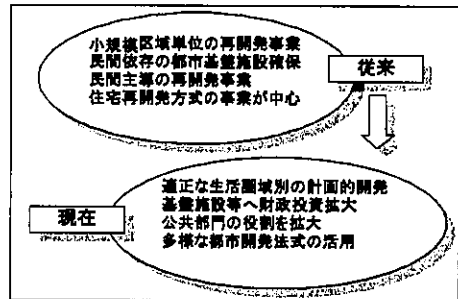


図8 従来と現在の再開発事業の比較

事業予定地域が再整備促進地区として認定を受けると、事業を進める上で各種の支援を受けられることも本制度の特徴である。具体的には、用途地域の変更が可能となると同時に、建築制限、建ぺい率上限、容積率上限などの例外が認められる。また、学校施設の面積基準の緩和や地方税減免などの支援も受けられる。規制緩和の各措置は条例等により実施されることとなっている。

また、前述したとおり、都市再整備法は再整備促進地区の中では他の法律に優先するとの規定を設けることによって、複雑な法体系の中でも競合せず、スムーズに事業が行えるようになった。ソウル市のニュータウン条例による事業制度に比べると、一段とやりやすい環境となったのである。

基盤施設の整備については、民間投資事業による事業が可能となっており、場合によっては財政的な負担を一部軽減できる^xことも利点の一つである。民間投資による基盤施設の整備事業は、主に「社会間接資本施設に対する民間投資法（PPI法；日本のPFIに該当）」によって進められる。

最後に開発利益還元に関する内容であるが、直接金銭的な利益回収が行われるわけではなく、基盤施設の直接設置または直接設置しない場合の費用負担、容積率緩和による増床の75%にあたる面積に賃貸住宅建設するなどの義務を課している。

7. 都市再生関連法制度の日韓比較

日韓両国の都市再生関連法制度の内容を比較してみると、計画の目的においては大筋で類似しているが、日本の場合は、「都市機能の高度化」が、韓国の場合は、「機能回復」や「住環境改善」が、それぞれ強調されている。

整備地域の指定等、全体を仕切る権限では、国が多く関与する日本に比べ、韓国は地方自治体のレベルで多くの権限を握っていることがわかる。このような傾向は計画の認定等においても同様である。また、計画の内容を比較すると、日本の都市再生事業計画が、各種事業に関する内容や資金関連の内容などで構成されているのに比べ、韓国の再整備促進計画は、土地利用に関する計画、交通計画、建築計画などが主要な項目となっており、日本の計画よりは都市計画的な要素が強いと言える。公共施設の整備において、日本では民間による事業の場合、手厚い支援が可能となっているに対し、韓国では、基本的に事業者が開発利益還元の一環で公共施設（基盤施設）を整備することとなっている。なお、韓国では日本のPFIに該当するPPI制度によって民間資本による基盤施設設置も行えるようになっており、公共による支援ではなく、民間資本を導入し公共の負担を減らすことも場合によっては可能である。財源面では、日本が民間資金や各種金融支援などで事業を進めるに対して、韓国では、主に公共の財源で事業を進めている。

等の指定種	が指定	治体)が指定
計画の作成・決定	民間事業者が都市再生事業計画を作成し、国土交通大臣が認定する公共公益施設の整備等を重点的に実施する場合は、市町村が作成	市郡区が再整備促進計画を作成し、市・道が決定する
計画の内容(項目)	民間による計画：位置、面積、公共施設関連事項、事業期間、用地取得計画、資金計画など、 市町村による計画：区域、目標、公共公益施設関連事項、市街地再開発、防災街区整備事業、土地区画整理事業、住宅施設整備など	位置、面積、開発期間、土地利用に関する計画、人口・住宅受容計画、教育・文化・福祉施設の設置計画、公園・緑地及び環境保全計画、交通計画、景観計画、用途変更計画、建築計画、費用分担計画、基盤施設への民間投資事業計画(選択的)など
公共施設等の整備	公共及び民間事業者が公共施設の整備を行う。これには無利子貸付などの支援が伴う。	費用負担の原則に基づき、基本的に事業施行者(公社など)が開発利益還元の一環として整備を行う。
資金関連	民間の資金、民間都市機構による債務保証・都市再生無利子貸付、都市再生ファンド投資法人による出資・社債等、国の交付金など	事業施行者負担(公共、組合等)公共施設の場合、再整備促進特別会計(選択的)と民間の資金(限定的)の可能
開発利益還元	—	公共施設(基盤施設)整備、賃貸住宅居住者のための賃貸住宅の建設

表6 法制度の日韓比較

	日本の都市再生特別措置法	韓国の都市再整備促進のための特別法
目的	都市機能の高度化、居住環境の向上	都市機能回復、住環境改善、基盤施設拡充
本部等設置	内閣に都市再生本部を設置	市・道に都市再整備委員会(選択的)
整備地域等	都市再生緊急整備地域(うち、都市再生特別地区を指定)	再整備促進地区(再整備促進区域と存置区域に分かれる)
整備地域	地方公共団体の申し出により、都市再生本部	市郡区の申請を受け、市・道(広域自

8. むすび

以上で論述した内容からみると、韓国でも、世界的な流れである都市再生について本格的に対処していることがわかる。すなわち、産業構造転換による都市の変化や新都心の開発等による旧都心の衰退などからくる様々な都市問題の解消のために都市再整備を積極的に進めている。過去に民間事業者による再開発などが局地的な面積における乱開発が多く、都市機能回復に逆行していた問題の是正のため、民間ではなく公共である自治体を中心となっていることが韓国の都市再生の特徴といえる。

韓国の法制度を総合的に評価すると、韓

国の都市再生関連の事業制度は、公共部門の積極的な関与により公益性が重視されるとともに、都市計画的な要素が重視されている。なお、利潤追求のための不動産開発ではなく、住居中心の地域開発的な要素が強いといえよう。

日本の都市再生プロジェクトに目を向けると、多くの事業が進められ、その成果を出しているところもある。とりわけ、東京などの大都市における複合用途の開発、例えば、防衛庁の跡地を活用した東京ミッドタウンは、最先端の各種機能の集積による集客能力向上はもとより、文化機能の強化や安全・安心の町として生まれ変わった。

しかし、国全体として都市再生の目指す目標が曖昧なまま個々のプロジェクトが進められることは、人口減少時代に突入した日本社会にとっては好ましくないのではないか。また、韓国においては、再整備促進地区の指定は広域自治体が、再整備促進計画の作成は基礎自治体が行っており、地方の力量が試される機会でもある。しかし、日本の都市再生法では、国の関与が大きくなっており、地方分権に逆行するとともに、国が地域の住民の意思よりは民間事業者の権益を保障するような仕組みとなっている。したがって、地方分権を活かした都市再生の道を模索する必要がある。

また、都市再生が本来の目的を果たすためには、再生事業が繰り返されないよう、持続可能な事業にする必要がある。

近年の都市再生プロジェクトのなかにはサービス業や商業床を中心とした集客施設が中心となった開発が多々みられるが、持続可能な都市の再生のためには、環境的に優れたものにならなければならない。

注)

ⁱ 韓国には、都道府県に当たる広域自治体として、9つの道と1つの特別市、6つの広域市があり、特別市はソウルのみである。

ⁱⁱ 北側を「江北」、南側を「江南」という。

ⁱⁱⁱ ニュータウンというと、日本では都市の新規開発を指す。韓国でも同様の認識で誤りとは限らないが、新規開発の場合、主に「新都市」という用語を使っているうえ、ソウルの「ニュータウン条例」は「地域均衡発展の支援に関する条例」の通称ではあるが、ほぼ固有名詞として用いられており、日本での意味が異なるとはいえ、そのまま用いざるを得ない。

^{iv} 国土利用管理法と都市計画法が統合され制定された法律（2002年制定）

^v 「市郡区」の市は基礎自治体の市であり、

「市道」の市は特別市・広域市のことをいう。

^{vi} 地区の性質によって、住居を中心とする場合を「住居地型」、商業・業務などが中心となる場合を「中心地型」という。

^{vii} 再整備促進地区のうち、実際に事業が行われる部分を「促進区域」と言い、事業を行わない部分を「存置区域」という。

^{viii} 「住宅再開発事業」は、基盤施設も建物も老朽化または不良の場合の住環境改善事業であり、「住宅再建築事業」は、基盤施設は良好であるが、建物が老朽化したり不良であったりした場合の事業である。「地区単位計画」は、都市管理計画で定める計画であり、日本の地区計画に当たる計画である。過去は、これらの事業が隣接する区域で他の事業が行われた場合でも、お互い連携することなく事業が進められたが、再整備促進事業の場合は、広域的に再整備促進地区を指定し、そのなかで各々の事業のための再整備促進区域を分けて事業を進めるため、それぞれの事業が関連性をもつようになり、また、総合的に融合するように事業を進めることができる。

^{ix} ソウルの河川として、川に蓋がされ長年にわたって道路となっていたが、近年復元され、都市再生の模範事例として知られている。

^x 図7の「基盤施設への財政投資拡大」という記述と矛盾しているようにみえるが、PPI法（日本のPFI法に該当）による民間投資による基盤施設整備が可能ということであり、適用可能な事業は限定的であるため、公共による基盤整備は今後増える見込みである。すなわち、財政投資はまだ拡大の必要がある。

<参考文献>

イ・スンジュ（2006）「都市再整備促進のための特別法制定後のソウルのニュータウン事業の発展方案に関する研究」ソウル市政開発研究院

ジョン・ヨンギョ（2004）「都市開発法とニュータウン事業解説」韓国都市開発研究フォーラム

朴承根（2005）「韓国における土地地区画整理事業手法の変遷」計量計画研究所

朴承根、瀬田史彦（2006）「韓国の国土計画関連法制度の統合についての一考察」都市計画学会第41回学術研究論文発表会論文

大西隆（2002）「都市再生はゆとりと環境共生から」地域開発448号

都市再生特別措置法研究会（2006）「都市再生特別措置法の開設」

ソウル特別市中浪区（2007）「中和洞における再整備促進事業に関する住民説明会資料」など