

韓国で見つけた先進事例「ドンイル団地」と「ウリランド」(韓国龍仁市)

■ クラインガルテン付き高層マンション

ドンイル (HighVill) 団地は、韓国の龍仁市に所在する最先端の民間高層住宅団地。首都ソウル中心部から直線距離で約32km、高速道路に乗ると車で1時間程度のところにある。

韓国ではソウルへの人口集中が激しく、東京と比べると、人口はほぼ同じだが、市域の面積は3分の1にすぎない。そのため、居住密度は極めて高く、マンションがたいへん多い。市郊外や周辺市での大規模ニュータウン開発が盛んに進められる結果、マンション市場は過熱気味で、マンション間の競争も激しくなっている。こうした事情が、わが国でもほとんど例のないクラインガルテン付き高層分譲マンションを計画した背景のひとつとなっている。

地上23階、地下2階の高層棟が並ぶこの団地は、全体743戸、平均住戸面積(共用部分込み)が約40坪、ソウルの相場からすると億ションに近い高級マンションである。ソウル市内のニュータウンと比べると、容積率が相当低く(169%)抑えられており、全戸が南向き、駐車場はすべて地下に収められている。地上部は丘陵などの原地形を残し、樹木や草花、池・ビオトープなど連続性をもたせて配置することによって、ゆとりある空間が創られ、その一角に果樹園(梨)とクラインガルテンが整然と設置されている。

■ 韓国でも利用希望者が多いクラインガルテン

クラインガルテンは1.5×4mで97区画、区分所有者の共有敷地で、組合が基本的管理を行っている。農機具は共同の農機具

庫からの貸し出しで、利用者が負担する経費は、水道利用やゴミ処理などの費用を含め年に日本円で3000円程度。施行会社のヒアリングでは、収穫期には仲間が集まり、バーベキュー施設で調理した野菜を肴にビールを飲んで楽しむなど、小菜園があることもこの団地の人気の高さの要因となっているようである。

管理上、工夫を要する点としては、当初の想定をはるかに上回る多数の人たちが利用を希望したため、公平に利用者を決める方法が必要であったことと、美観上問題となる耕作放棄者への対応が挙げられた。

利用者を決める方法については現在、1年ごとに抽選が行われている。農業者の技術指導システムはないが、居住者同士が互いに学習し合うことにより、マンション居住者にありがちな個人主義志向のなかで、コミュニティ活性化と団地への愛着心の涵養という当初の目的が果たされているとのことである。

■ 農業テーマパーク「ウリランド」による町おこし

ドンイルと同じ龍仁市のさらに南西に下ったところにウリランドはある。ここは、もともと放置されていた私有の牧場と山であった丘陵地の一部を、市が約3年、17億円をかけて造成。平成19年に開設した農業をテーマにしたレジャー施設であり、250haの区域内には、訪問者センター(特産農産物広報館、展示館、学習館)、芝広場、野花広場、体験農場、農機具・虫展示館、動物園といった施設が点在している。

1月開設以降の入場者数はすでに10万人を突破。四季折々の自然を楽しみながら、映像や実物の展示を通して、地域の農業と

それにつながる文化・歴史を学ぶユニークなテーマパークとして、子供からお年寄りまで幅広く人気を博している。センター施設には専門の職員が常勤し、年間を通して、農村生活経験、家畜飼育、農産物や果物の収穫・調理、山菜採集や野花観察などの農業プログラムが組まれており、来場者がさまざまな体験ができるようになっている。また、体験農場も254区画(1区画は10㎡、3坪)用意されていて、傾斜地を生かした昔ながらの畑風景のなかに、農機具庫や休憩所が配置されている。

■ 新しい役割と魅力

龍仁市によると、このウリランドを構想した目的のひとつは、ソウル首都圏および龍仁市の市民に、週末を過ごせる自然を利用したレジャー施設を提供すること。もうひとつは、それにより龍仁市の農民の所得増大を図ることであった。そのため、ウリランドに加え、周辺に地元生産の農産物を扱うレストランや直売場を設置・運営している。

日本にも、農業公園は少なからず造られているが、このように規模の大きなテーマパークというべきものはほとんどない。日本の多くの地方都市で人口の減少、高齢化などが進むなか、地域の活性化が喫緊の課題となっている。ウリランドのような、農業をテーマに据えて地に足の着いた地域おこしは、商業的なレジャーランドやショッピングセンターに振り回される日本の地方都市にとって大いに参考になる取り組みと思われる。

ソウル市役所より直線距離で約50km南西に下ったところにウリランドがある▶

ドンイルプロジェクト概要

所在地	: 韓国龍仁市器興区東栢地区
土地面積	: 5.6ha
土地利用規制	: 住居地域 利用容積率169%
手法	: 一般宅地造成 民間事業者建設・分譲
その他	: 住宅形式 RC構造、地上23階地下2階 戸数743戸 住宅面積34~43坪(共用部分含む) ソウル市役所より直線距離で約32km南西に位置する

ウリランドプロジェクト概要

所在地	: 韓国龍仁市遠三面地区
土地面積	: 丘陵全体面積約250ha、造成地面積約12ha
手法	: 一部買収、一部借地(体験農場)



駐車場を地下に配し、地上部分はクラインガルテンとして利用(ドンイル団地)



菜園内の休憩所(ドンイル団地)



ウリランド配置図



ウリランド中腹からの眺め



古い農具が展示され、農業の歴史と文化を学ぶことができる(ウリランド内)