

【研究ノート】

ソウル市都心部整備における清溪川事業の関連性、 そしてその効果に関する小稿（3）

—事業完成後の対象地区の変化及び今後の都心部整備について—

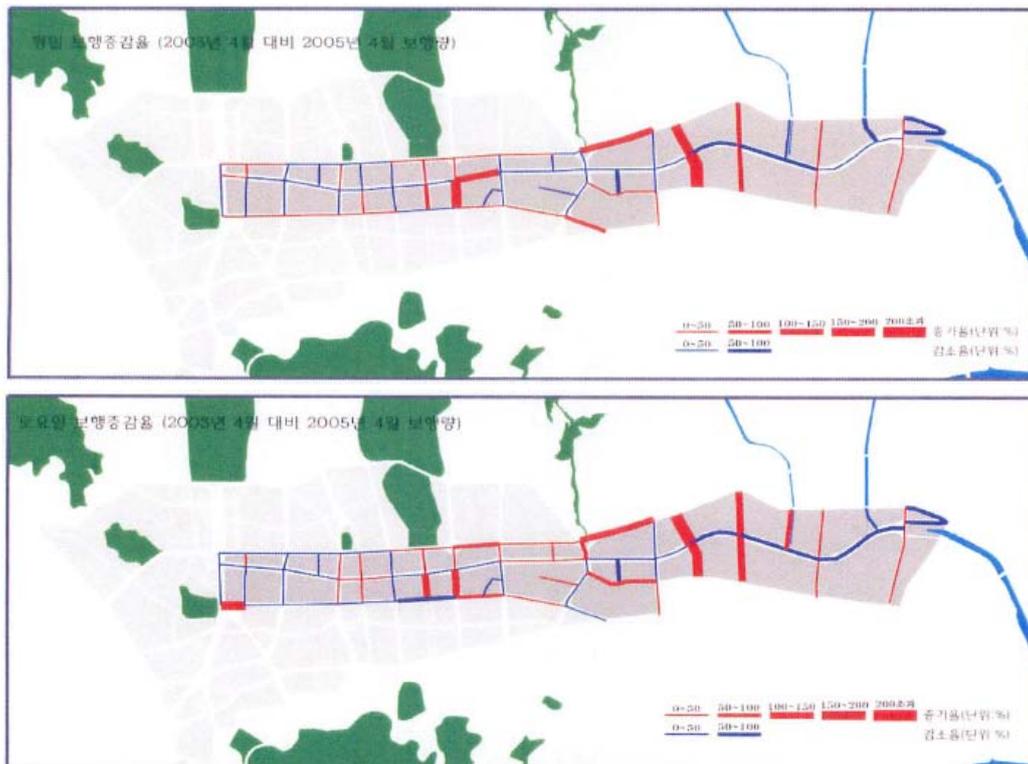
李 奉錫

前回の記事では当事業の実施がソウル市都心部に与えた影響を、ソウル市の統計資料などを用いて都心部整備の評価を試みた。今回の記事では当シリーズの最終記事として本事業の実施に伴う周辺部の変化を関連新聞記事などを中心に整理し、統計データでは把握しきれない当地区の内部動向の整理を試みるとともに、当事業実施後においてソウル市の都心部整備の動向を整理し、今後の都心部整備が向かう方向についての考察を試みる。

（1）事業実施をうけた周辺部の動向

①通行量関連

前回の記事での統計データを通してのみ、商業においても実際の影響度合いは掴みづらい状況である。そこで参考の一つとして、SDIによって行われた歩行量の変動推移については、SDIの調査では工事着工後一般的に減少傾向をみせている。一方で工業用途地区と商業用途地区においてその傾向は異なる様子を呈しており、今後起りうる周辺地区の産業・商業構造の変化を予告しているとの見解を示している。





<図：2005年度の当事業周辺部の歩行量の推移>

実際、事業完了・河川開き後清溪川地区への来訪者数はソウル市施設公団の発表によれば1日当たり8万人程度

と概算¹されており、(記事) 清系川事業によって歩行者数も大幅に増えたことがわかる。

<表 当地区への来訪者の推移>

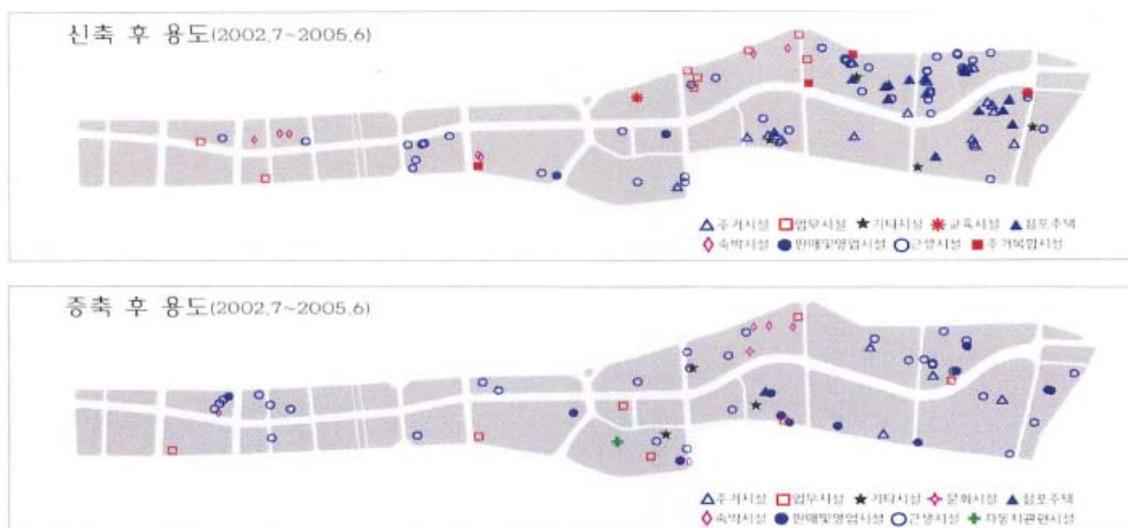
区分	300万人	1000万人	2000万人	3000万人	4000万人	5000万人
測定日付	05. 10. 10	05. 11. 27	06. 05. 15	06. 09. 03	06. 12. 31	07. 06. 10
開場時点	10日目	58日目	224日目	338日目	457日目	618日目

(出処：ソウル市施設管理公社の発表資料より)

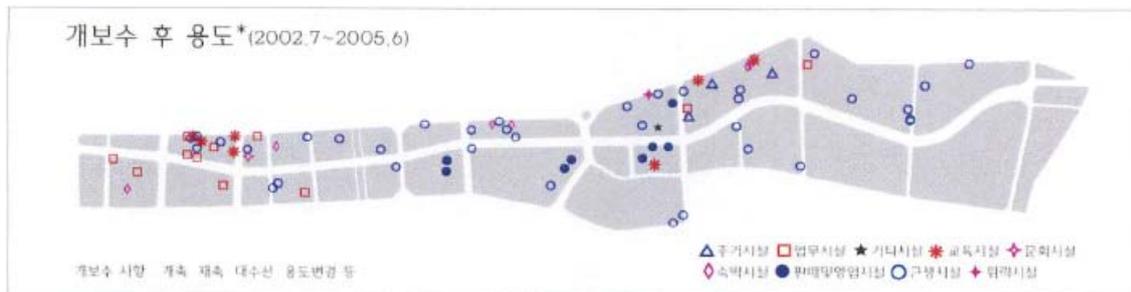
②土地利用及び建物の用途転換関連

そしてその影響をうけて、対象地区における土地利用及び建物の用途転換などについては、2002年7月以降の用途変化において、既存の産業（工業）関連店舗から他用途への転換が増えており、主な傾向としてはオフィ

ステル（SOHOなどのオフィスと住居機能を持ち合わせた施設）や飲食店、住商複合ビルや店舗付き住宅への転換が見られると指摘し、当事業の実施に伴う交通の流れの変化や歩行量の変化を見据えた用途転換が生じだしていると示している。



¹ 週末及び祝日は一日当たり13万2千名（延べ26842千名）、平日は一日平均5万5千名（延べ22328千名）を推測されている。



〈図 新・増築、改修後の建物用途変更〉

そして歩行量や産業構成の変化など、当地区における社会的環境変化に応じて、既存の商圈にも再編の動きが少しずつ見えるようになった。ただ、現在商圈における変化を立証できるデータが揃っていないため、代替策として当地区の商圈、商業に関して記された2005年以降の新聞記事を検索し、当地区の環境変化による商業・商圈をめぐる動きを纏めることにする。

③周辺部商業・商圈の変化

前述したSDIの調査及びソウル市施設公団の発表からみると2005年10月の当地区開通によって、自動車通行量は車線の縮小によって減少傾向を見せる一方で、当地区への見学客などの来訪者は増加していることがわかる。しかも既存の流動人口とは違って夜間の流動人口も大きく増えており、また客層においても若年齢層の増加が見られるとされている。このような変化を受けて当地区における既存商圈をめぐる動きを見ると主に二通りの動きが見られる。一つ、歩行者の増加及びその構成の変化に伴って新しく現れた流動人口目当ての飲食や小売業を中心とした既存商圈の統合及び変化の「プラスな動き」(鐘路・東大門など)をあげることができる。もう一つは、自動車アクセスの悪化や建替えに伴う既存の卸売業や工具販売などの商業・産業を中心とした「マイナスな動き」(清溪路：乙枝路等)があげられる。

そこでそれぞれの動きをめぐる記述を更に詳しくみる。まず「プラスな動き」については、韓国経済 (06. 03. 07)、朝鮮日報 (06. 09. 26) や韓経ビジネス (07. 04. 02) などの記事で記されている。各記事におけるプラス面に内容を整理してみると、概ね流動人口の純増加及びその構成の変化(夜間流動人口の増加、家族単位や女性・若年齢層の増加など)を受けて既存商圈における飲食関連や小売業を中心とした売上の向上、そして歩行性・回遊性の向上をうけてソウル市都心部に散在していたいくつかの商圈間統合の動き、そして流動人口の増加や周辺部のニュータウン再開発などを見込んだ既存の商業ビルの

リフォームや民間の新規開発などの動きが指摘されている。特に鐘路地区の場合は当地区の開通に伴う周辺部との回遊性の増加と重なった商圈の拡大効果が強調され、また東大門地区の場合は既存のファッション関連商業ビルをめぐるリフォームや新規商業ビルの供給増が中心とされている。ただ、東大門地区の場合、純粹に清溪川効果というよりは清溪川+東大門運動場(野球場・サッカー場)の撤去・公園化及び周辺部産業コンプレックスの推進などを見込んだものであるため、当事業の単独効果として扱うには注意が必要である。

一方、「マイナスな動き」は、地価の上昇や今後の再開発や建替えを見込んだ賃料の上昇を受けて、既存集積内の零細企業の閉店やそれに伴う空室率の上昇が指摘されている(ソウル経済新聞、2006. 04. 10) また、既存商圈地区において既に新規需要が見込めない段階、つまり来街客の数や構成が変わったがその影響がまだ直接売上の変動に繋がっていない状況で、新規商業ビルの供給が行われたことで、供給過剰状態に陥っていることを指摘している記事もある。特にこの供給過剰問題は既に多くの卸売・小売店舗を抱えている東大門地区の動きに係って記されている(毎日経済新聞、2007. 03. 29)

一方、当地区における再開発の動きと関連してみると、実際に顕著となっているのは、新規商業ビルか、住商複合ビルなどがメインを占めており、業務地区においてはオフィス関連の床供給は大規模的には見られない状況である。それは都心部という、敷地が細分化されかつ権利関係が複雑な地区において、整備された土地及び大型建物の供給が難しいという特徴ゆえのことではある。しかし前述したように、2006年後半~2007年に供給される予定のオフィス用床面積44. 4万坪のうち4割が江南地区に、3割が麻浦地区に集中しており、都心部への供給は2割ぐらいに止まっていることを考えると、果たして当事業実施時の目論見通り、都心地区における業務機能の回復に繋がるかは疑問といわざるを得ない。先日ソウル市にて発表された都心部整備計画においても、新規オ



番号	過去の主力業種	新興業種	有望業種
1	企業本社・金融・メディア	飲食店系・外食レストラン等	国際金融・ビジネス
2	飲食店・カフェ・学院・消防防災設備	高級カフェ・飲食店	観光ショッピング等
3	電気・電子・照明・機械工具	移転準備中	IT・先端記述・商業・文化・居住
4	衣類の小売・卸売	食飲料・宿泊業	ファッション・デザイン等
5	中古品、フリーマーケット、厨房用品	飲食店	住商複合タウン
6	工具系、金物店	住宅・店舗増加	住居・商業・産業機能の複合施設

フィスの供給促進策はあまり重視されていないため、都心部におけるオフィス床面積の不足はしばらく続きそうである。

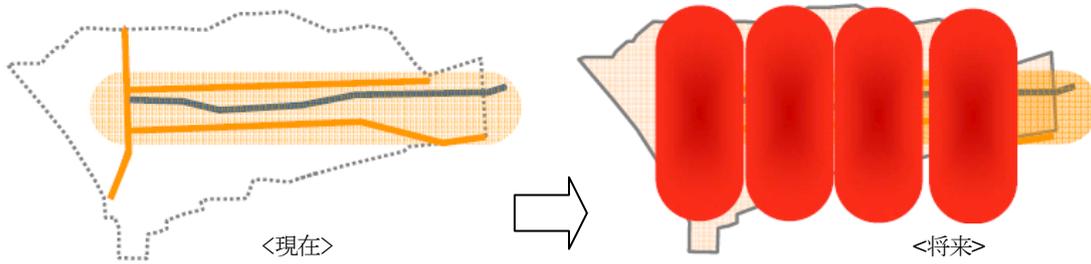
(2) 事業完成後の都心部整備をめぐる動向：都心再創造プロジェクトマスタープラン

清溪川事業によって本格的に動き出したソウル市の都市再生の統合的な推進を図るとともにソウル市都心部の新成長源となる産業の育成や都心部観光の推進などを進めるために6月14日、ソウル市は「都心再創造プロジェクトマスタープラン」を確定し、発表した。(ソウル市 均衡発展推進本部プレス資料、2007. 6. 15)

そのプランは、清溪川事業の実施によって形成された

東西間軸に縦の南北軸を重ねる形をとっており、将来的には当事業の点・線的な効果をさらに面的に広げようとする意図で作成されたものといえる。

そのために、ソウル市都心部を南北方向に四つの軸に分けた上、統合的な観点から各個別事業の連携によるネットワーク的整備を進めようとしている。またそれぞれの軸にはテーマを与え、都心部の魅力アップを図るとされている。



現在：東西中心・地域間連携不足

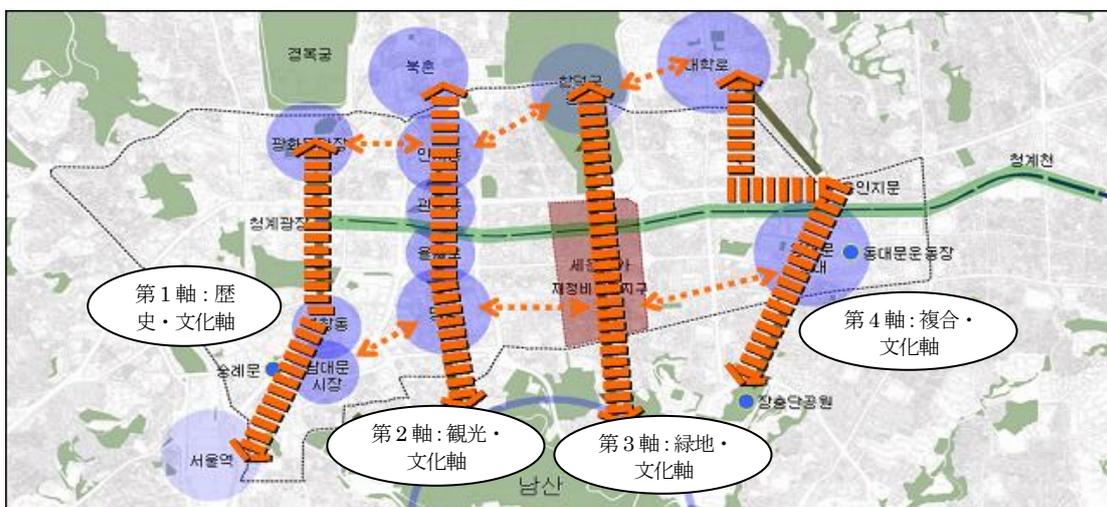
将来：東西+南北 → 都心部全体の活性化

<図 都心部整備の現況と将来図>

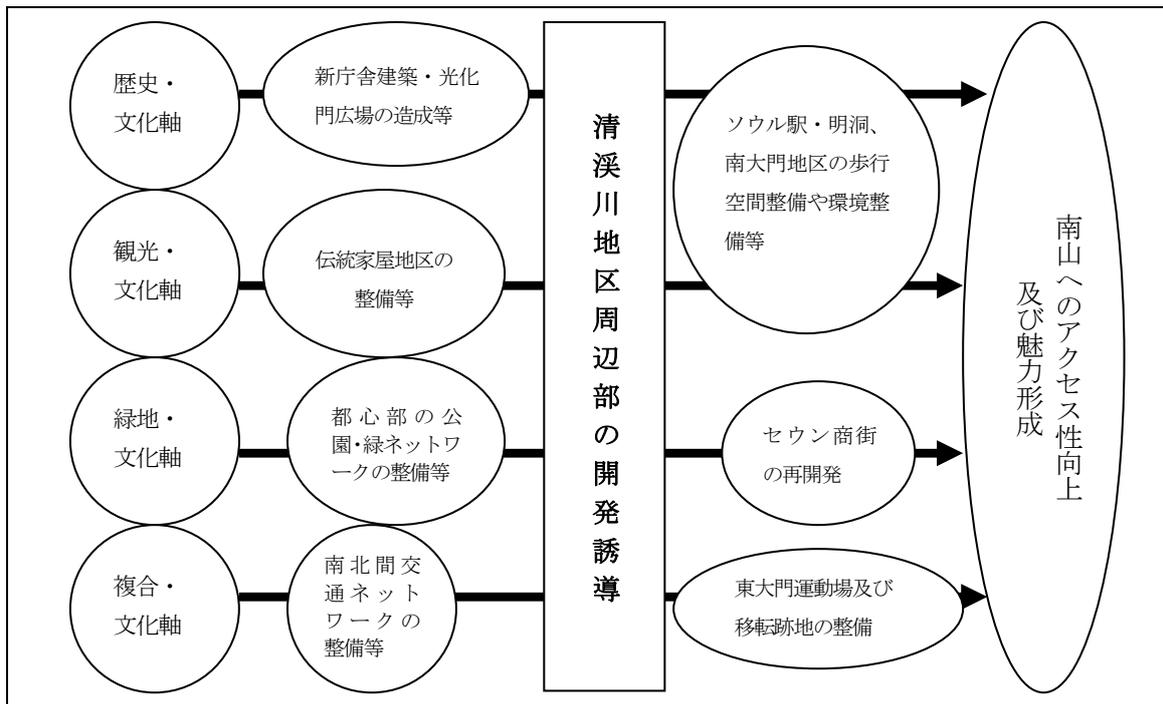
そこで4つの軸においてそれぞれの拠点整備を行うとともに、都心部の物理的環境改善の推進や街路の歩行環境の改善を通じて、都心部内の回遊性をあげるとともに、そこから生み出される活力を都心部全体に波及させよう

とするのが本プランの基本戦略とされている。
当プランにおいて設定された4つの軸をまとめると以下のようである。

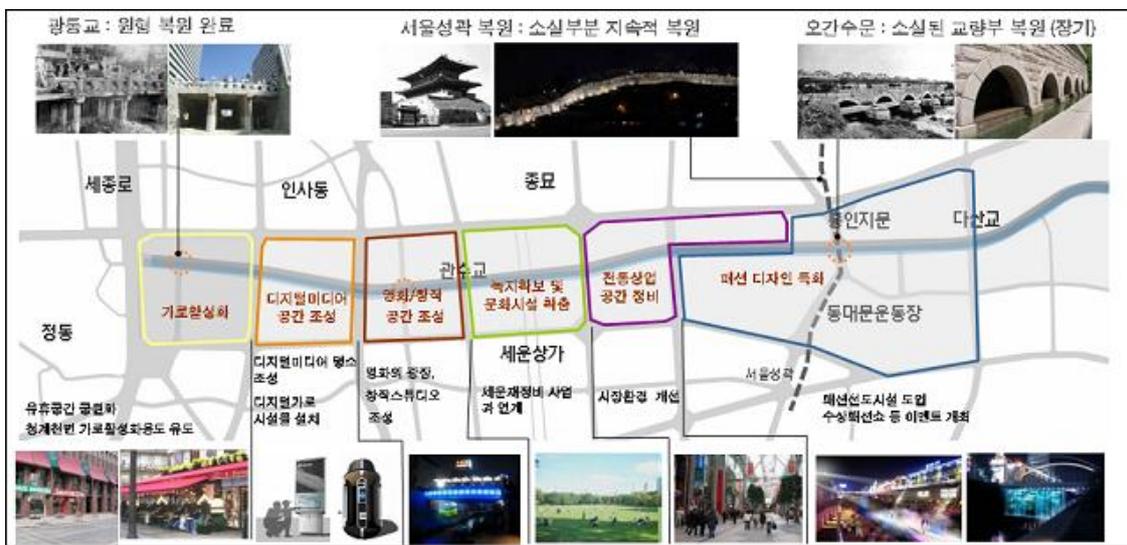
	テーマ	主な事業
都心 1軸	歴史・文化	○ 主な事業として '09. 6月まで市庁前に大規模公園の造成、南大門市場の再整備、伝統家屋地区の観光特区化やソウル駅周辺部の整備事業を推進。
都心 2軸	観光・文化	○ 主な事業として、地区内の伝統文化関連テーマを生かした地域づくりの推進、都心部U-City事業や街路環境の改善、歩行者専用街路の造成や地区内の旧商業建物の再整備等を推進。
都心 3軸	緑地・文化	○ 主な事業として、セウン商街を撤去・再開発とともに幅90m、延長1kmに達する緑地を2015年まで年次的に造成を推進。
都心 4軸	複合・文化	○ 主な事業として、東大門運動場の公園化事業や周辺部の歴史的史跡の緑地広場造成、大学路—都心進入区間道路の拡張や主要道路の歩行路整備などを推進。



<図 各整備軸の空間的配置図>



〈図 ソウル市都心再創造プロジェクトマスタープランの概念図〉



〈図 清溪川地区周辺部の開発誘導方針〉

そのほか、都心部への環境ガイドラインを策定し、都心内の新築や再開発、リモデリング等への適応を検討することとなっている。このガイドラインはまずソウル市都心部に指定されている341箇所の都市環境整備事業地区の中で、現在未施工中の164箇所を対象にするとともに、建物の外観や看板、サインなどのデザイン水準の向上を誘導する予定となっている。そして、将来的には都心部の統合デザインガイドラインを策定し、都心部のデザイン評価や街路別デザイン特性分析及び改善方案など

の検討を通じて、都心部のデザインや環境改善を図るとされている。

そして、現在は東大門運動場の公園化事業及びデザインコンプレックスの整備にむけて国際公募の実施やセウン商街の撤去及び再整備にむけた企画案が発表され、現在その実施にむけて動いている。特にセウン商街再開発の場合、韓国では初めて信託再開発方式（選定された信託社が地主や建物主から土地を信託され、設計・施工・

分譲などの再開発事業を担当する方式。工事期間中は地主や建物主に一定の賃料を提供し、信託期間終了後は分譲を通じてその権利を返す仕組みとなっている）を採用したことで話題となっているが、その理由は都心部の特

性上生じる。複雑な権利関係や地主と入居者との葛藤などの問題を解決するために採用された方式であり、都心部における今後の再開発推進の一つの指針ともなりうる注目されている。



<図 セウン商街の現在と再開発後の予想図>

このようにソウル市の都心部では、清溪川事業を契機に都心部の再生にむけた様々な動きが活発に見られるようになった。当事業の実施はその後の都心部再整備の運びにおいて、物理的には再整備及び再整備における中心軸の形成という役割を果たしているとともに、非物理的には海外資本や企業などの参入促進や都心部への来訪者増加を通じて都心部の活性化パッケージの中心として文化や物理・自然環境、歴史などの要素を重視するという都心部整備のパラダイムの変遷を反映しているといえる。それは今までソウル市の産業や商業の中心地の一つとして存在してきた都心部において、今までの蓄積とは異なる要素を投入することとも繋がるわけであり、今後都心部の土地利用や経済活動の構成においても大きな変動が生じると思われる。清溪川事業をはじめとして次々と発表される一連の計画や事業によって都心部がどのように変容されていくのか、今後注目していくべきである。

(3) 結びに代えて

これをもって3回に渡って執筆したソウル市都心部整備における清溪川事業の関連性、そしてその効果の整理を結ぶことにする。清溪川事業は一応、都心部の河川再生事業としてそのスタートを切ったのであるが、その裏にはグローバル化されていく経済の中で、いかにより投資したくなる都市、企業活動しやすくなる都市に変貌することで都市の競争力を保とうとする一連の流れに合わせて、環境や歴史・文化などの要素を都心部整備の重要

要素として取り上げるという側面が存在している。それが当事業に単なる河川再生事業以上の意味を与えた理由であり、またソウル市の都心整備関連のマスタープランにおいても頻繁に意識されている「文化・歴史・環境」というキーワードとも繋がる。

今回調査・整理の対象となった清溪川事業においては、そもそもソウル市の都心部活性化の戦略の底辺において、経済のグローバル化に対応した世界都市化のことを考えると、都心部の活性化にむけて文化や歴史などを軸とした総合的なアプローチへと変容されていくことや、経済・産業活性化の試みとの連携、歩行環境への関心や配慮について、一定の評価ができる。

しかし、その一方で、都心部整備の推進において、住商複合やニュータウンに比べ、業務地区の造成の動きが鈍いことと、既存集積の解消に変わって登場する産業活性化の可能性については検討の余地が存在すると思われる。ソウル市における経済のグローバル化に対応した世界都市化戦略の中で、その既存蓄積とは現在のソウル市戦略のキーワードである「文化・歴史・環境」とは乖離されて、排除すべくものとして捉えられている感じも否めない。計画の推進に伴って現在発生している、今まで韓国の近代化過程で形成された既存集積との摩擦・衝突の中で、その既存集積が今後どのように変わっていくのかにも注意を払う必要がある。

今後、ソウル市の都心部再整備を研究するに当たって、この既存集積の変遷や消滅の行方も都心部の新しい変化とともに調査が進められるべきであり、その二つをあわせてこそ、都心部再整備の評価ができるのであろう。

参考文献

- ・SDI経済フォーカス、2005年9月、「清溪川復元事業の都心再生効果について」
- ・ソウル市均衡発展推進本部、2007年6月、「都心再創造プロジェクトマスタープラン」発表資料
- ・ソウル市施設管理公社、2007年5月、清溪川地区への来訪者関連発表資料
- ・毎日経済新聞、2007.03.29記事
- ・ソウル経済新聞、2006.04.10記事
- ・韓国経済新聞、2006.03.07記事
- ・朝鮮日報、2006.09.26記事
- ・韓経ビジネス、2007.04.02記事

[い ほんそく]

[(財) 土地総合研究所調査部 研究員]