

【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（2）

—事業完成後の対象地区の変化を中心に—

李 奉錫

前回の記事では清溪川事業の実施に係るソウル市の都心部整備戦略の概観について、歴史的な経緯を踏まえて記した。今回の記事においては事業完了から約2年経った現在において当事業の実施がソウル市都心部に与えた影響を、事業完了後の該当地区の変化に関する新聞記事や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る。

（1）都心部整備に係る評価について

都心空洞化や都心部の衰退を解決するために行われる行為を指す「都心部整備」（都心再生ともいう）はその経済活性化、物理的環境改善、都心部における常駐・雇用人口等の確保等を通じて都心部の活力を回復するための包括的な活動を意味する。したがって都心部整備事業に係る評価を行う際にいくつかの指標を評価の尺度として用いるが、その指標には地価・賃貸料の変化、再開発などの土地取引・利用行為の推移、土地利用や産業活動などの変化、常駐・雇用（利用）人口の変化等を使用可能と見られる。

したがって今回の記事において事業が行われた都心部4区及び4区内の周辺部における地価・賃料の変化、土地取引・利用行為の動向、人口変化、産業・商業活動の変化などを用いて、当事業の都心部整備事業として評価を行うことにする。しかし、当事業の場合は事業完了から約2年しか経っておらず、あくまで現段階での評価手法の尺度であって当事業による都心再生の効果を明確に表すとは言いがたいことを断っておきたい。なお、今回の記事の作成において、都心部整備の評価に関しては、ソウル市政開発研究院(SDI)経済フォーカスの2005

年の記事「清溪川復元事業の都心再生効果について」に記載されている評価項目を参考にしたことも断っておきたい。

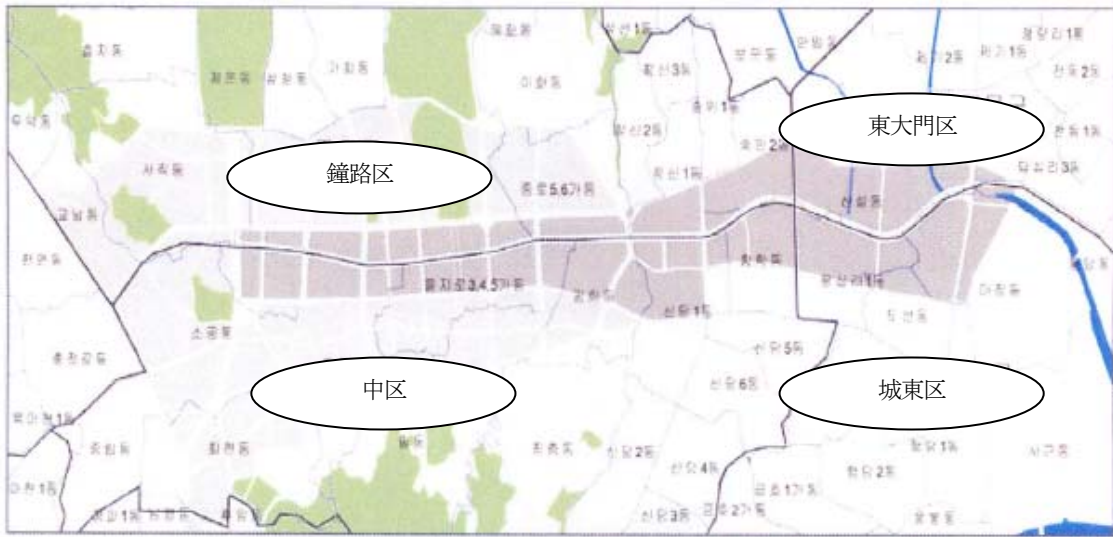
対象地区の範囲は広範囲として当事業が行われた都心部4区（鐘路区、中区、東大門区、城東区）が対象となる。狭範囲としては当事業が行われた河川辺が通っている13箇所¹の洞が今回の統計資料などの対象となる。（網掛けの地区が狭範囲として当事業の周辺部を指す。）

本事業の実施がソウル市の都心部に与える波及効果についてSDI（ソウル市政研究院）がまとめた資料によれば、たとえば2005年9月の記事によれば、「都心再生の効果」と称し、地価及び賃貸料の変化推移、区間別歩行量の推移、土地利用の変化推移、人口変化の推移の面からそれぞれ検証を試みており、それに基づいて都心再生においてプラス効果をもたらしているとしている。

もちろん、既存交通の流れの変化や新しい用途提供に伴う周辺地域の用途変換などは事業効果を語るにおいて非常に重要な面であるが、その一方で2005年を検証時点とするに当たって、波及効果の中に、今後の上昇を見据えた期待投資の可能性がある程度含まれているのも考えなければいけない。それを踏まえると2005年の時点でその効果が検証されたというには時期早々の感も否めない。ただ、現時点の評価も入手可能なデータ上の制約もあるので、今回は現時点で入手可能なデータや関連新聞記事を下に、事業完成後周辺地区において生じている変化を追いかけるとともに、可能な範囲で事後検証を試みることにする。

¹ 範囲の基準は2006年SDIの調査「清溪川復元事業以降の都心産業の動向と展望II」に準じたもので、中区・鐘路区がそれぞれ4洞ずつ、東大門区が2洞、城東区が3洞となっている。

<図1 該当地区の地理的範囲>



(2) 都心部への影響：土地・住宅関連

まず地価及び賃料の推移に関してSDIの2005年9月の調査によれば、1980年以来度重なる再開発への議論があったものの、複雑な権利関係や既存商業・工業集積の移転問題も絡んで、なかなか進展できない状況に置かれていたのが、当事業の開始をきっかけに周辺に存在している再開発区域において再開発事業が再び動きを見せているとされている。そして再開発区域における土地取引量も2002年7月の事業発表以降から増加傾向を見せているとされている。

さらに、周辺地区の地価変動については2003年7月の工事着工を前後して、当事業地区の地価が全般的に急激に上昇していることを指摘している。たとえば、清溪川周辺部は幹線道路沿いを中心に平均50%の上昇幅をみせ、当事業地区の周辺に位置しているニュータウン²地区は100%も上昇している。また、また再開発指定地区においても同伴上昇の傾向を見せているが特に同時期における江南のテヘラン路地区の上昇率(20%)を凌ぐ上昇率を見せている点で注目に値するといえる。

また、周辺地区における売買マンションの価格では、同時期のソウル市内のほかの地区より大きな上昇を見せるなど当事業の実施が周辺地区の不動産価値を上げていると指摘している。一方、オフィス賃料に関してSDIの報告によれば、都心部の主要オフィスの賃料は平均

10%の上昇が見られ、前述した地価上昇分には至っていないものの、同期間中ほかの地区に比べると大きい上昇幅をみせているとされている。

これらを踏まえて2005年のSDIの研究では都心部再性において、当事業の実施が都心部再性の起爆材となり、長期未施行の再開発事業を活性化させるとともに、周辺地域において人口や歩行量、不動産価値の向上などをもたらし、都心部の活性化を起こしているとの結論を示している。しかし、SDIの研究は事業完了時点での影響でなく、事業完了後の開発などへの期待値も含んだ調査と言えるもので、厳密には都心部整備における当事業がもたらした影響というには言いづらい面もある。そこで事業完了から約2年経った現在はどう影響が現れているのかを今回整理してみる。

1) 土地関連動向

KOREIS³(韓国不動産総合情報システム)の土地取引統計分析によれば、当事業が完了してから2006年の3/4分岐にわたって、周辺部の商業用地の取引の増加が見られるとされている。

一方、地価動向においては、城東区の地価変動率が全体的に、ソウル市平均の地価変動率を上回る様子を見せている。特に商業用途における地価変動をみると、事業完了間近の2005年度の地価変動が非常に大きいことが

² ここに記されている「ニュータウン」は、江北地区の既存住居地区において建替え、再開発を中心に整備を行うというニュータウン事業の指定地区を指し、既存の郊外ニュータウン地区とは異なる。

³ 2007年6月に建設交通部のDBが統合され、名称が「オンナラ不動産情報」に変更。(www.onnara.go.kr)

(2006年1/4分岐)

ソウル市においては復元事業及び開通に伴う周辺商圏の回復により中区・東大門区における商業用地の取引が増加。

(2006年2/4分岐)

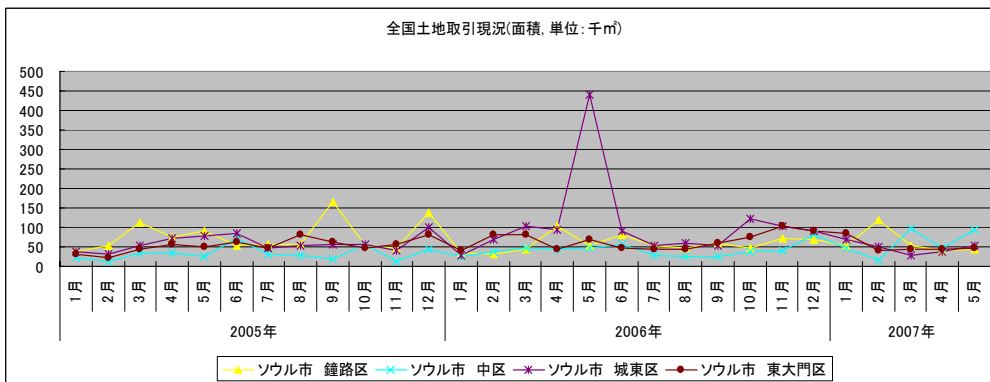
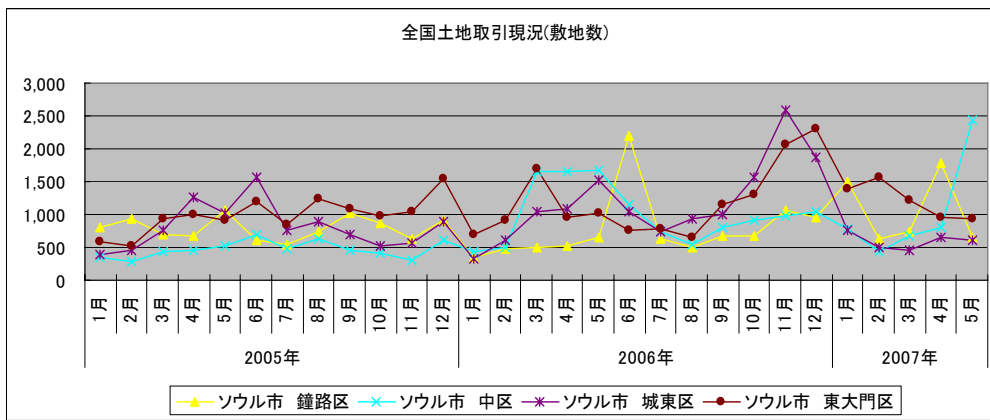
復元及び開通効果に伴う周辺商圏の回復により中区における商業用地の取引が増加。
ソウル市の場合、鐘路区・中区において商業用地の取引が大幅(31.2%)に増加。

(2006年3/4分岐)

中区が復元及び開通効果に伴う周辺商圏の回復により……取引が増加。

(KOREISのHP、2006年 土地取引統計分析より)

<図2 都心部4区における土地取引現況表>



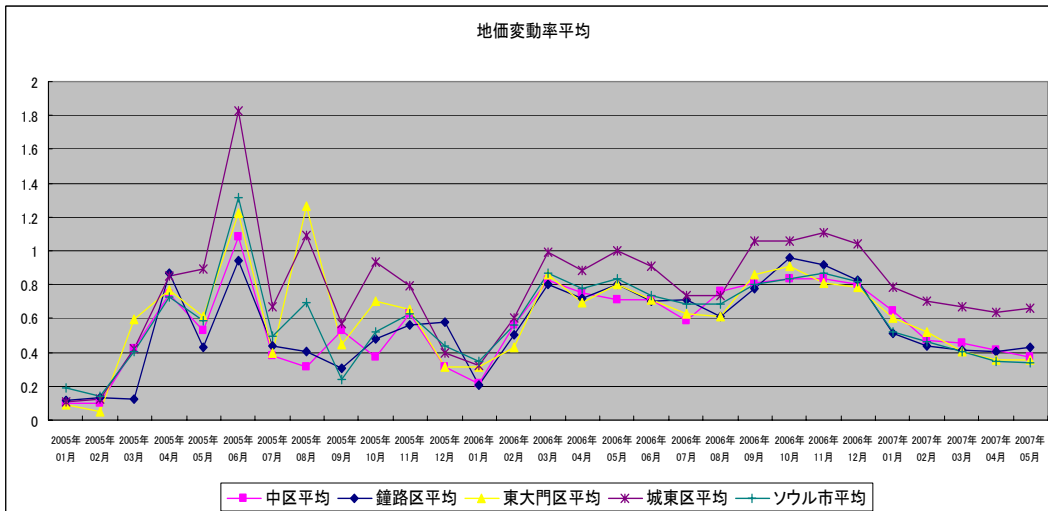
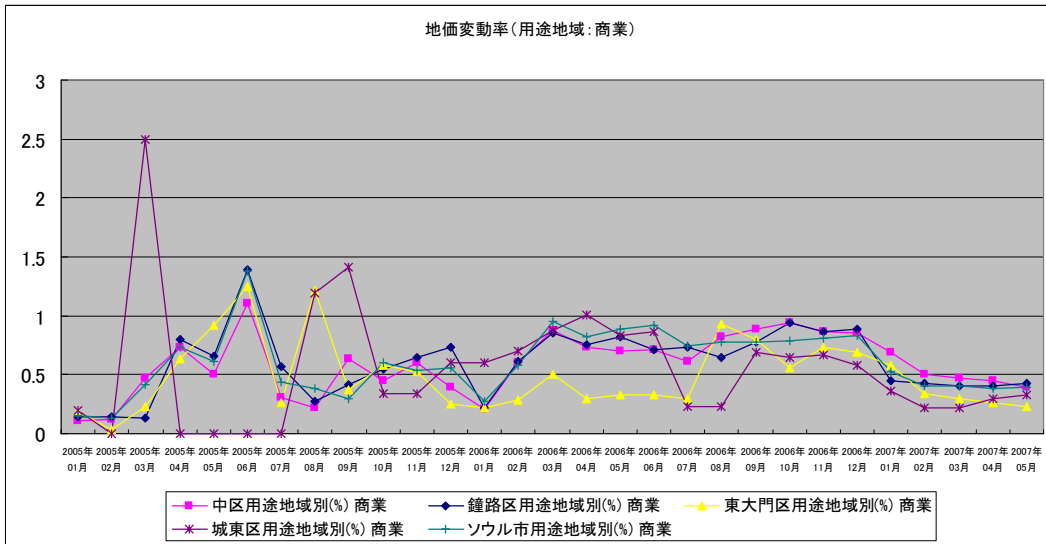
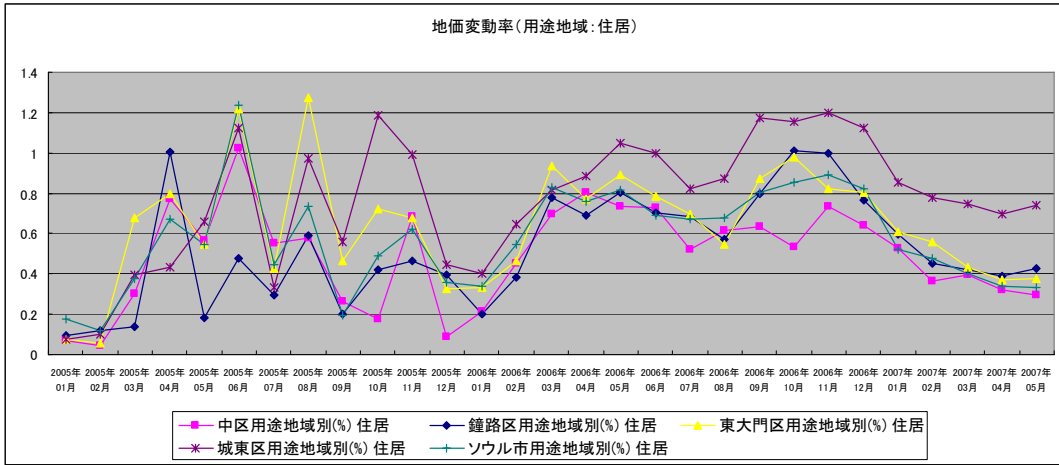
わかる。東大門区の場合は城東区には及ばないものの、ソウル市の平均変動率を上回る動向を見せている。そして鐘路区、中区の場合、ソウル市平均の地価変動率と同レベル、或いはそれより若干少ない変動を見せている。そういう面から地価における当事業の効果は主に城東区・東大門区のほうで現れているといえる。

これを取引敷地数・面積の表と併せてみると、城東区・東大門区に比べて取引の敷地数・面積ともに中区、鐘路区のほうが低いことから、開発向けの敷地供給の差によるものではないかと考えられる。しかし、現段階で周辺部の詳細な地価動向の追跡はできなかったため、その評

価は留保する。ただ確かにいくつかの新聞記事などによれば、周辺地区において地価や賃料の上昇傾向に関する記事が見られる。

そこで一つの参考として、ソウル市の該当区部における地価変動、そしてKOREISの地価動向資料などを用いて調べてみる。これに関連してKOREISの「不動産市場動向」によれば以下のような動向が記されている。その記事を見る限りでは、城東区・東大門区において、当事業と江北ニュータウン事業が絡んで両区の地価上昇に繋がっていることが推測される。

<図3 都心部4区の用途地域別地価変動率及び平均地価変動率>



- 首都圏地価動向：・・・復元事業の完了間近の東大門区 (0.598%)・・・等で地価が上昇。(2005年4月不動産市場動向)
- 首都圏地価動向：・・・王十里ニュータウン開発事業及び復元事業の竣工に伴う城東区 (0.572%)・中区 (0.532%) などの地価が上昇。(2005年10月同資料)
- 首都圏地価動向：王十里ニュータウン開発事業及び復元事業の竣工に伴う城東区 (0.933%)、等の地価が上昇。(2005年11月同資料)
- 首都圏地価動向：王十里ニュータウン開発事業及び復元事業の竣工に伴う城東区 (0.795%) 等の地価が上昇。(2005年12月同資料)

(KOREISのHP、「不動産市場動向」より)

ここで地価への影響を整理すると、2005年の当事業完成を迎えて地価は周辺自治体において上昇傾向を見せる一方で、取引量は商業関係の土地取引が2006年度を中心に活発化されているが、その影響は特に城東区・東大門区の両区のほうでより明確に現れている。ここでは区全体の傾向を示すため、周辺地区の価格変動を的確に把握するには及ばないものの、少なくとも2005年、2006年度に新聞記事などを通じて把握されたマンション及び住商複合ビルの供給と繋がって取引量の上昇や価格上昇の傾向を示していることと考えられる。

2) オフィス供給及び賃料関連

一方、オフィス関連の情報は不動産DBにおいては反映されておらず、代わりに韓国国内のいくつかの不動産コンサルが公表しているレポートをもとに整理してみると、ここ2002年から2006年の最近5年間ソウル市全域における供給量は平均25ヶ棟、19万坪ぐらいでありながら、需要に対して供給が追いついていない状況であると分析されている⁴。しかもその供給は2005年までは殆ど江南地区に集中しており、既存都心部においては供給量が量・質ともに不足している状況である。その理由としては都心部の場合その形成機関が長く、オフィスに適した遊休地(特に大型オフィス用敷地)がないため、建替えや増・改築を通じて供給を行わざるを得ないことがあげられている。

⁴ 2006年の(株)SINYOUNG(市内880棟を対象)、(株)R2KOREA(市内延べ1436棟を対象)のオフィスレポート等の記述に基づく。

また同期間中におけるソウル市のオフィス市場は空室率が3～4%台を維持しており、安定した賃貸オフィスの市況を維持しているとされている。一方、主なオフィス地区別(都心部CBD圏、江南圏、麻浦・ヨイド圏、その他圏域を指す)の空室率動向をみると、都心部が江南圏の2倍近い数値を示しており、特に都心部の場合大型(3%台)より中小規模の空室率(6～7%台)が高い状況である。

<表1 近5年間のオフィス空室率>

年度	平均 (%)	都心	江南	麻浦
2002	1.7	2.0	2.5	0.5
2003	3.3	4.6	2.5	2.8
2004	4.6	4.8	2.7	6.3
2005	4.0	5.0	2.3	4.7
2006	2.8	4.8	1.5	2.1

((株)SINYOUNG 2006年OFFISCOPEより)

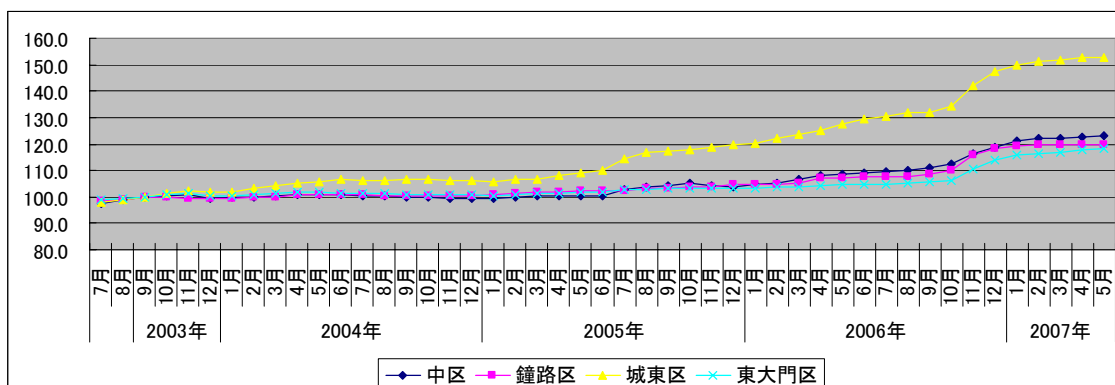
さらに2005年から2007年にかけての新規オフィス供給量推移をみると、2005～2006年前半にて18.7万坪、2006年後半～2007年には44.4万坪が供給される予定であるが、そのうち4割が江南地区に、3割が麻浦地区に集中しており、都心部への供給は2割ぐらいに止まっている。

つまり、韓国のオフィス市場は需要に対して絶対的な供給量が不足している状況に置かれている中で、都心部のオフィスに対しては高い賃料や新規供給が可能な敷地不足などの問題を抱えている。そういう面ではSDIIによって提示されたオフィス関連賃料の値上げ動向は、厳密には清溪川事業の影響というより、オフィス市場内需給のアンバランスに基づく変動に近いと考えられる。そして、今後の開発の見込みからの土地への需要が増える一方で、その需要が必ずしも当地区に必要な大型オフィスの供給に繋がっていない点が今後の懸念事項として考えられる。

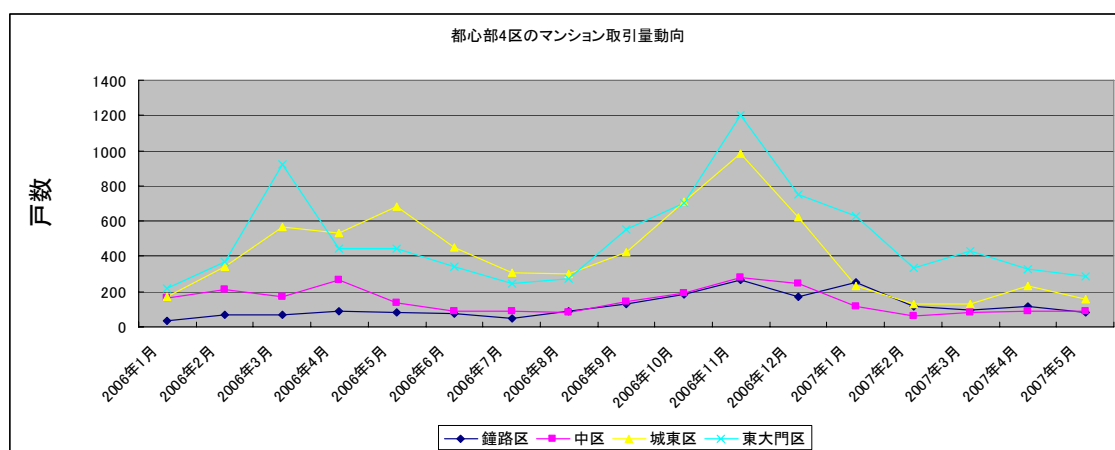
3) 都心部4区のマンション価格の動向

マンション売買価格の動向においても、当事業が終了した2005年10月以降の江北部全体の取引価格指数と都心部地区(鐘路区・中区)のマンション取引価格指数の関係をみると、2006年9月までは都心部の取引価格指

<図4 都心部4区におけるマンション取引価格の変動（2003年9月=100）>



<図5 都心部4区におけるマンション取引量の動向>



数が江北部の指数を若干上回っているものの、それ以降は江北部の指数を下回っている。また同期間中の指数変動を見ても、江北部の指数変動値に比べ、都心部地区の指数変動は小さい。

これをさらに細分化してみると、当事業開始～完了までの実施期間中（2003年7月～2005年10月）はソウル市全体のマンション価格変動率+12.1%に比べ、城東区が+20.5%を示し、4～7%台に止まった都心部の他の3区よりはるかに大きいことがわかった。また事業完了後（2005年11月～2007年5月）においては、ソウル市全体の変動率が27.6%だったのに比べ、城東区が29.6%と相変わらず高い変動率を示している。また他の都心3区においては中区が17.1%、鐘路区が15.3%、東大門区が14.6%とされ、全期間中を通して東大門区が都心部4区の中でマンション価格の変動が一番少なかった。これを地価変動動向を併せていると、地価においては両方ともソウル市平均より高い上昇をみせたのにも関わらず、マンション価格においては、城東区の上昇幅に比べ、東大門区の動向幅は少ない。

また、マンションの取引量動向をみると主に城東区及

び東大門区において主に取引が成立されている。取引量が多く、経済状況や周辺部環境の変化に伴う場合は取引価格も大きく変動することが考えられるが、城東区のマンション取引価格の上昇幅に比べ、東大門区のマンション取引価格の変動が少ない。

また後述する人口変動においても城東区と東大門区の変動の様子は異なる。もちろんマンションの価格を決定する要因には、将来の環境改善の展望や現在の居住環境への評価も含まれている分、一概に同様の変動動向が見られるとは限らないが、手元のデータだけではその理由を深追いすることは難しいので、今後の経過を注目しておきたい。

一方、当事業地区の周辺部におけるマンション価格の変動に関しては、韓国財経新聞の06年記事（2006年8月12日付け）によれば、「清溪川復元が周辺マンションの価格に与える影響分析」という論文⁵において、2002年1月から2006年3月にわたって当事業から1km範

⁵ キム・ヨンフン、「清溪川復元が周辺マンションの価格に与える影響分析」、建国大学（韓国）不動産大学院 修士論文、2006年（韓国財経新聞記載）

圏内のマンションは坪当たりの価格が599万ウォンから988万ウォンへと389万ウォンが上昇し、1km範囲外のマンションの価格上昇幅(671万ウォン⇒936万ウォン、265万ウォン上昇)より大きいという調査結果が示されている。当論文の調査によれば、当事業の影響力は着工時点の前後に最も高いとされており、その理由としては周辺部に緑地空間が設けられ、眺望がよくなるなど周辺環境の改善に対する期待が価格上昇に大きく影響を与えたと分析されている。

(3) 都心部への影響：人口変化の側面

2005年のSDI調査に寄れば、人口変化の推移においては2005年の時点で都心部の人口減少傾向が鈍化し、特に当事業周辺地域においては増加に転じているとされている。人口数だけでなく世帯数においても増加傾向をみせ、都心部の常住人口が増えた可能性が高いと示している。

そこでソウル市の統計DBを使って、2002年を基準として2006年までのソウル市都心部4区及びそのうち当事業の該当洞の人口動向を計算してみた。その結果、都心部4区の人口動向は、2006年には幅が減ったものの、減少傾向を維持していることがわかった。

次に都心部各4区及び当事業該当洞の人口動向を調べたところ、鐘路区の場合、当事業の影響を直接受ける形で2004年～2005年の減少幅も大きくまた該当地区の変動幅が大きい。そして2006年は事業完了に伴う反転傾向を見せている。中区の場合は鐘路区と類似傾向を見せているが、該当洞と区全体の傾向にさほどの違いは見られない。

城東区の場合は区においては2005、2006年にはむしろ減少に転じたが、該当洞においては2006年に増に転じたことから、人口面においては城東区の場合局面的な影響を受けていると推測される。東大門区の場合、区においてはさほど大きな影響は見られないが、該当洞においては2004年には減少幅が小さくなったものの、再び減少傾向が強まっている。

<表2 都心部4区の人口動態>

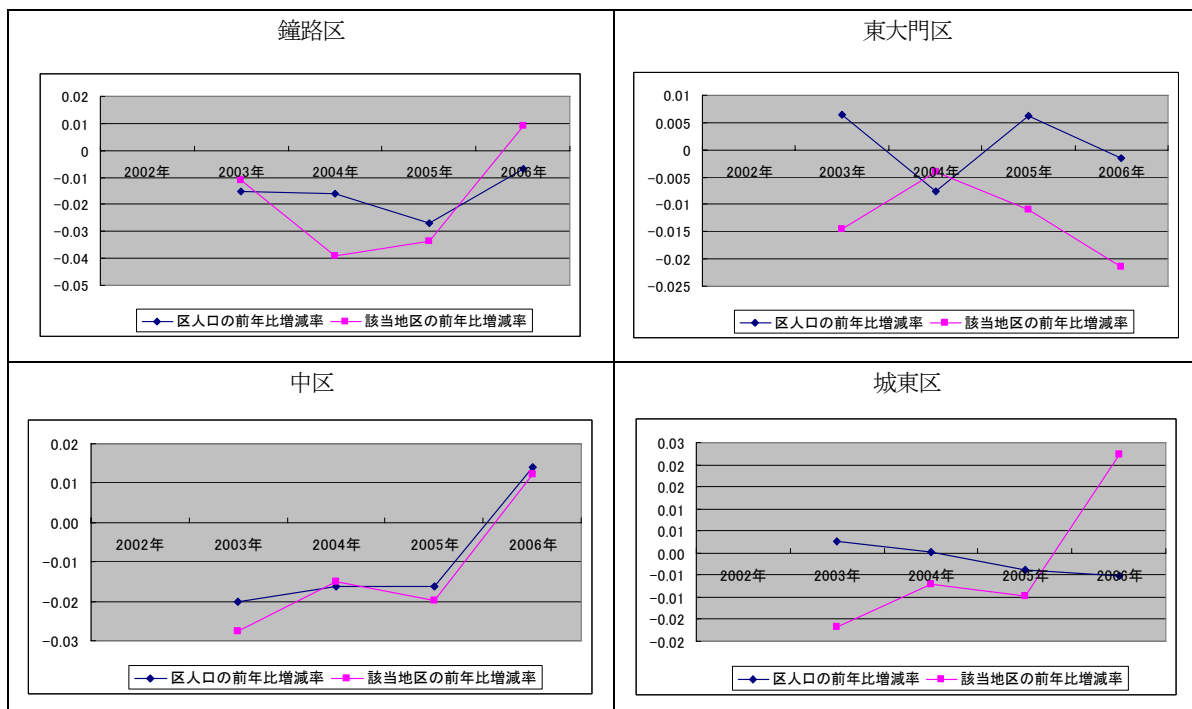
年度	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
都心部4区合計	1, 053, 201	1, 050, 982	1, 043, 047	1, 037, 252	1, 035, 645
前度比増減%		-0. 2%	-0. 8%	-0. 6%	-0. 2%

<表3 都心部4区及び事業地区の人口動態(2002～2006年)>

鐘路区					
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
区人口	184, 224	181, 441	178, 574	173, 861	172, 690
事業地区人口合計	33, 001	32, 642	31, 417	30, 388	30, 671
区人口増減率		-1. 53%	-1. 61%	-2. 71%	-0. 68%
該当地区増減率		-1. 10%	-3. 90%	-3. 39%	0. 92%
中区					
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
区人口	141, 603	138, 798	136, 585	134, 420	136, 348
事業地区人口合計	25, 845	25, 149	24, 774	24, 290	24, 592
区人口増減率		-2. 02%	-1. 62%	-1. 61%	1. 41%
該当地区増減率		-2. 77%	-1. 51%	-1. 99%	1. 23%
城東区					
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
区人口	343, 018	343, 929	343, 992	342, 691	340, 895

事業地区人口合計	24,517	24,115	23,943	23,710	24,248
区人口増減率		0.3%	0.0%	-0.4%	-0.5%
該当地区増減率		-1.7%	-0.7%	-1.0%	2.2%
東大門区					
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
区人口	384,356	386,814	383,896	386,280	385,712
事業地区人口合計	32,993	32,520	32,391	32,037	31,363
区人口の減率		0.6%	-0.8%	0.6%	-0.1%
該当地区増減率		-1.5%	-0.4%	-1.1%	-2.1%

<図6 都心部4区及び該当洞の人口変動グラフ>



地価や人口の面において、当事業完了後の影響を調べる試みにおいては、データ上の制約もあり明確には出せないところもあったが、地価においては将来の開発供給を見込んでの取引量の増加や地価の上昇傾向が見られるところもあった。しかし、人口の面においては、住商複合ビルの供給などによって住宅ストックが増えたと見られる中区・鐘路区、2006年に急激に人口を伸ばした城東区に比べ、東大門区においては人口変動に特別な影響を見ることができず、むしろ減少傾向すら見られるなど、まだその効果が十分に広まっていないことが考えられる。

(4) 整備地区の産業統計、商業統計

SDIの調査などに示されている商業や産業関連統計データの収集において、現在活用可能なデータは2005年のソウル市商業統計があるが、これは5年後との統計であり、2005年10月以降の都心部地区における商業や産業地区の変化を数値的に反映するのは難しい。その代替策として2005年10月以降の都心部地区における商業や産業集積地区関連記事を検索し、その記述内容から全体像を紐解くことにしよう。

当事業完了後の事業地区周辺部における商圈変化につ

＜表 4 都心部別事業体及び従事者の変動＞

区 分		2001	2002	2004	2005
事業所	ソウル市a	723, 701	735, 258	740, 779	741, 229
	都心4区b	162, 233	164, 726	165, 875	165, 161
	事業地区c	73, 938	74, 471	75, 809	74, 149
	c/a	10. 2%	10. 1%	10. 2%	10. 0%
	c/b	45. 6%	45. 2%	45. 7%	44. 9%
従事者	ソウル市a	3, 763, 794	3, 805, 462	3, 732, 230	3, 843, 010
	都心4区b	818, 870	837, 668	804, 446	813, 471
	事業地区c	285, 802	300, 326	277, 865	274, 554
	c/a	7. 6%	7. 9%	7. 4%	7. 1%
	c/b	34. 9%	35. 9%	34. 5%	33. 8%

いては主に二つにその見解を分けることができる。一つは「流域の開放に伴う来訪・歩行者の増加による商圏の活性化」というポジティブな視点での記述と「交通の流れの変化や客層の変化に伴う既存集積の低迷」というネガティブな視点での記述である。

ならばこういう状況に都心部オフィスに対して清溪川事業はどのような影響を与えたのか。残念ながら、その影響を明確に示す資料を入手することが出来ず、事業体統計も2006年度のデータが公表されていないため、数値化として示すことは出来ない。ただ、2005年度データの調査は2006年度中旬に集計されているので、参考資料として2005年度のデータを加えて該当地区における変化を探ってみる。⁶

ただ、短期的には接地道路の幅が狭くなり、自動車交通の流れにおける利便性が落ちたことから、立地性の面で評価の不利を受けている面もあるものの、周辺環境改善に伴う圏域や建物への外部向きイメージが今後改善されることが期待されている。

一方、当事業地区の周辺部において立替や再開発などの内容をみると、住商複合ビルを軸とした居住及び商業機能の供給が中心とされており、オフィス関連においては建替えや増・改築以外に新規開発の件がなかなか表面化されていない。この点においては都心部整備の方針とそぐわないところが見られるし、今後の業務用床面積をどう供給するのかがかぎになると思われる。

次に産業及び商業（商圏）の面で当事業地区周辺部へ

の影響の整理を試みるも、これも数値的にはデータ更新がされておらず、数値的に変化を追うのは難しい。産業における影響及び変化について、ソウル市の資料によれば、2001年～2004年度調査において事業所数は微増（2. 24%）した反面、従業員数は1. 8%と微減しており、特に2002～2004年度においては4. 0%の減少が報告され、都心部の中でも鐘路区の場合は8%近く減少していることから、当事業の実施によって産業部門においても構造調整過程が見られるとされている。さらに2005年度調査分も含めてみると、さらに減少しているのがわかる。

その理由として、ソウル経済新聞の記事（06年0410の記事）にも記述されているように、零細な小規模の事業所がメインとされている当地区の産業集積において、当事業の実施によって生じた地価や賃料の上昇傾向、そして自動車アクセスの悪化が既存産業集積に対してはプラスとして作用していないようである。この動きがやがて既存集積の弱化及び解体と繋がるか、それとも既存事業所の移転先として2007年オープンが予定されている物流団地への移転と繋がり、再起へと繋がるかは未知数である。ただ、90年代に一度試みたものの結局失敗で終わった都心部産業集積の移転事業を省みると、その二の舞に成りかねないので、今後更なる研究が要される。

（4）結びに代えて

今回は都心部整備事業として当事業が都心部に与えた影響の明確化を試みたが、データ上の制約問題もあって、望みどおりの成果を得ることは出来なかった。しかし、入手可能なデータや関連新聞記事、調査資料の参照など

⁶ 元はSDIの経済フォーカス(2006年3月)の資料より。ただ、事業地区の場合、13行政洞の資料しか得られなく、「事業地区」部分を再計算した。その結果、「事業地区」部分は元の資料と異なる数値となっている。数値は2005年ソウル統計HPの事業体統計調査データ表を用いて再計算。

を通じて、全体象をある程度は示すことはできた。今回の調査を通じて、地価及び住宅面においては、当事業完了を前後に期待値を含めた変動があったものの、まだそれが明確に都心部地区に顕著に反映されたとはいえず、その効果がまだ明確に見えないところも多い。ただ、それは当事業完了から2年しか経っておらず、開発や地域内機能のリニューアルの期待値を十分に満たすための供給がまだされていないことによるものであり、今後の動向を注視する必要がある。

人口においても、常住人口においては都心部4区の中東大門区を除く3区においては人口側面における影響が見られた。また東大門区の場合、事業が完了した2005年、2006年とも該当地区において人口が減っている。一方、都心部における事業所数や従事者の数は2005年、2006年とも減少傾向を見せている。その理由として考えられることは、実施によって生じた地価や賃料の上昇傾向、そして自動車アクセスの悪化が既存産業集積に対してはプラスとして作用していないことである。こういう常住人口及び従事人口の動向と前述した土地・住宅の動向を併せてみると、現在の開発傾向がマンションや住商複合ビルの供給がメインとなっており、都心部の人口増加にある程度影響を与えているものの、産業・商業においてまだ十分に開発期待に応じる供給行為が見られず、都心部整備の影響がまだ限定的にしか現れていないことがいえる。

今回は主に統計資料などを中心として都心部整備の効果の全体象を明らかにすることにしたが、今回は最後にその全体象の中で事業完了後当該地区においてどのような動きが見えてきているのか、そしてそれに併せてソウル市における今後の都心部整備の新たな動きを掲載することで、都心部整備事業として当事業が持つ意味を整理し、本企画の結びとする。

[い ほんそく]

[(財) 土地総合研究所調査部 研究員]

参考文献及びウェブサイト

- ・SDI経済フォーカス、2006年3月、「清溪川復元事業以降の都心産業の動向と展望II」
- ・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」
- ・(株) SINYOUNG、2006年、月間OFFISCOPE
- ・(株) R2KOREA、2006年、月間オフィスレポート
- ・キム・ヨンフン、「清溪川復元が周辺マンションの価格に与え

る影響分析」、建国大学（韓国）不動産大学院 修士論文、2006年（韓国財経新聞記載）

- ・ソウル市公式統計HP www.stat.seoul.go.kr
- ・KOREIS（韓国不動産総合情報）HP www.koreis.co.kr
（2007年6月以降オンナラ不動産情報に改称）