

【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（1）

—事業の概要とソウル市の都心政策の変遷を中心に—

李 奉錫

0. はじめに：ソウル市の都心再整備の一環としての清溪川事業

ご周知の通り、2005年10月に完成し、公開された清溪川事業は、工事開示の時から工事進行そして完成やその後の変化に至るまで多くの注目を集めている。特に日本の場合、東京都の日本橋地区における首都高速道路の撤去を巡る議論が交わされる中で本事業の展開や内容がより注目されている。一方で、現在日本に於いて注目されている部分は主に首都高速道路の撤去及び移転における川辺地域の景観及び環境問題、そして河川復元による環境的側面に偏っている。

しかし、日本のケースももちろんそうであるが、韓国においても既存の生活河川における環境復元及び浄化事業の事例は多く報告されており、確かに環境面における関心が高まっているにせよ、決して真新しいこととはいえない。それに、清溪川の場合は厳密には復元事業というより河川の一部区間における再創造事業と呼ばれるべきであろう。したがって清溪川事業は今までの河川復元及び環境整備による自然への回帰という既存路線とは明確な相違点が存在している。そしてその相違点は河川整備の事業レベルの論理を超えた都市政策及び戦略等の上位レベルの論議と事業実施によって対象地区及び周辺部、ひいては都市全体が受けることとなる下位レベルでの観察を通じて理解できるのである。

つまり、本事業を単なる自然環境の復元及び河川整備、または葛藤管理及び市民参与の視点だけでなく、都市及び地域間競争の拡大という視点を据えた上で眺めると、本事業の主体であるソウル市における都市戦略及び都市整備の変遷、そしてその流れの中での都市内既成市街地

の再構築という視点に立ち、本事業の概要及び事業とソウル市政策との関連性、そして事業実施後の効果などを捉える必要がある。したがって、本文にて、清溪川事業を単なる個別事業としての扱いではなく、ソウル市の都市戦略及び都心部既成市街地整備との関連性、そしてソウル市に与える（と予測される）影響等について整理する。

ただ、私どもがその全般を論じるほどの資格や十分な学識経験も持っておらず、至らぬところが多いと存じていますが、願わくは本事業に関するこれからの研究において小さな手助けとなればという一心で書き留めることについて、皆様からご承知いただければと願うばかりである。

1. 清溪川事業の概要

まず、この節ではすでに日本でも多く紹介されているが、改めて清溪川事業の概要を整理することにしよう。この事業は韓国のソウル市が覆蓋路であった清溪川路及び清溪高架道路における構造物老朽化による安全問題の解決、環境親和的な都市空間の造成、ソウル市の歴史性や文化性回復、長期的視点に基づいたソウル市の均衡発展を目的に推進した事業である。

（1）事業対象地の概要及び現況

本事業においては、2003年度1月の入札公告及び現場説明を経て、6月には事業者選定が行われ、7月からは高架道路の撤去を皮切りに本格的に工事が始まった。

そして2005年10月1日に復元工事が終了した。総事業費は約360億円（土地補償費を除く）、延べ人員69万4千人が動員された。

本事業の細部目的としては ①老朽化による清溪川路及び清溪高架道路の安全性問題を解決、 ②自然と人間中心の環境共生的な都市空間を造成することで市民に美

しい河川と休憩空間を ③河川地区に散在している歴史・文化遺跡の復元を通じて、失われたソウルの歴史性と文化性を回復 ④開発計画の遅れで老朽化した周辺地域の産業構造再編及び都心経済の活性化を図ることを取り上げることができる。



図 対象地区及び周辺部の都市空間構造

事業対象地の選定	
空間的範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・位置 : 清溪川を中心として、南北には鐘路とウルジ路に、東西には南大門路と大学路に挟まれた地区 ・性格 : 都心部（4大門に囲まれた旧都心部）内部の商業中心地区 ・面積 : 610,000㎡（約182,972.9坪）

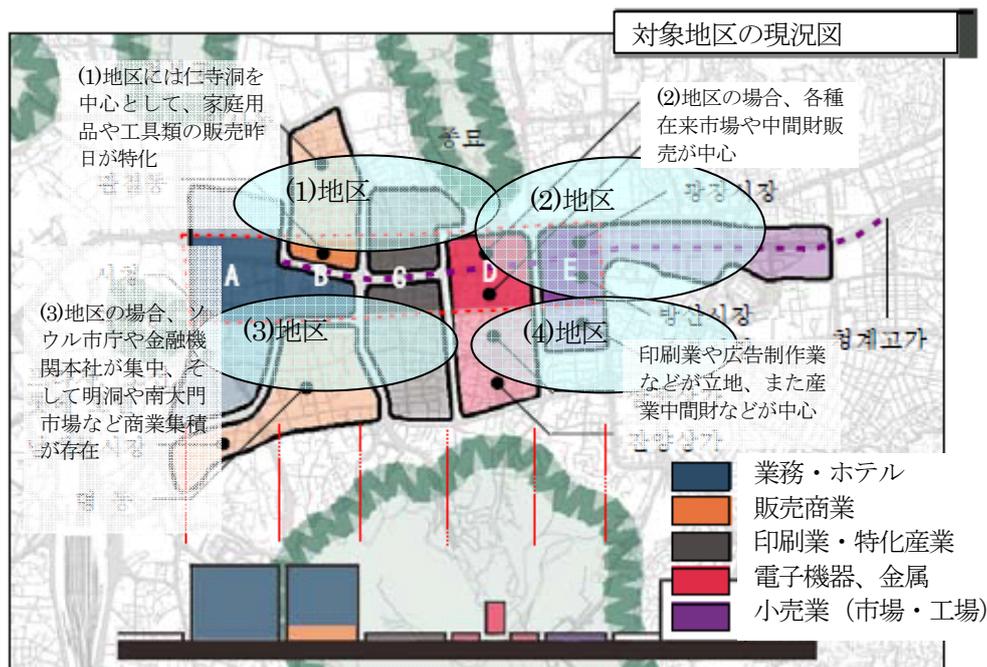
事業対象地となった清溪川の周辺部は事業執行当時、連立型の都市商業ビル、セウン商街などの4つの大規模の事業所及び商業店舗ビル、32棟の住商複合ビルであるサムイルアパートや一階建ての木造家屋など、(ソウル市の資料より) その構成をみると、業務用29%、商業用49%、住居用13%、その他9%（公共施設：5、文化施設：3、工業施設：1）になっている、ソウル市の近代化の歴史の中で形成された都市内の工業、商業、住居が混在された集積である。その建物の数が6,026棟であり、敷地の規模は、大体50坪未満が多い。また周辺部の東地区の場合、東大門市場地区を中心に衣類、ファッション

産業や伝統市場が立地しており、周辺部を含めて生活雑貨、機械工具、消防道具、建築材販売業などの卸売りと小売業が多く集積されている地域でもある。

人文的状況をみると、人口数において常住人口は3012名であり、都心部（4大門の内側）の全居住人口47696名の6%を占め、内部に行くほど人口が減少する。人口変動推移を見ると、ソウル市の人口は90年度まで増加傾向を示す反面、都心部の人口は1975年以降減少傾向をたどっており、90～95年にはその傾向が急激になったのである。その居住者の人口特性としては、都心部

の製造業及び商業に従事中の青・中年層が多く、現在の居住地は職業上の仮住まいの形をとっていることによると判断される。産業経済においてはまず事業体数の変化において、10万7千ヶ所と10年前に比べ、9.4%が増加したが、当期間中ソウル市全体における46.3%増加率、江南件の107.9%に比べ、比較的に経済活動の活力が鈍っている傾向を見せる。従事者数の変化においては現在69万8千名であり、10年前と比べて6.4%が減少し、都

心における雇用創出の効果が減っていることと思われる。都心部地区における主な産業構成とみると、対象地区の西部の場合、商業やサービス業、金融・業務機能が中心とされている反面、東部の場合は印刷業や広告製造業、紙類製造業などの印刷関連産業群や金具及び工具などの卸売・小売商業等が大きな割合を示している。そして特に東部の場合事業者数や従事者数ともに20～30%の減少を見せており、活力を失っている様子が伺える。



地区内産業・商業の特性	鐘路区	(1) 地区 鐘路3・4街洞	・主に家庭用品の卸売、機械類の卸売など商業、特に卸売業機能が特化された地区 ・従事者数10.8%減、事業体数 10.3%増 (2003年基準)
		(2) 地区 鐘路5・6街洞	・各種在来市場の影響で家庭用品卸売及び一般卸売が特化されている。また清溪川路沿線を中心に産業用中間財の卸売業が特化された地区 ・従事者数 31.4%減、 事業体数 14.5% 減 (2003年基準)
	中区	(3) 地区 南大門・明洞	・商業やサービス業、金融及び一般業務機能が複合的に特化されている。他に一般小売業、飲食業、貿易業や金融関連業、衣服製造業などが存在。 ・従事者数 31.6% 減、 事業体数 14.6% 減 (2003年基準)
		(4) 地区 ウルジ路洞	・印刷業、紙製造業、広告制作業、データ処理業等を含む印刷関連業や産業中間財、家庭用品の卸売業が大きな割合を占める。 ・従事者数 17% 減、事業体数29.6% 減 (2003年基準)

(2) 清溪川事業の工実施の概要

清溪川事業の実施区域の全長は5.8kmで、まず高架道路の既存構造物を撤去した後、暗渠部の撤去を行い、そ

の後、河川部及び周辺部の復元事業実施の順で進められた。撤去は2003年7月1日より3つの区間にわけて同時に進行され、2005年10月1日、2年間の工事の末に開通式が行われた。

復元事業が行われた河川部には水深30cm以上を保つようになっており、様々な昆虫や地域の特色などの形をとった22個の橋梁を作った。そして護岸部には緑地83000坪を造成し、河川部の両側には散策路を設けた。

また、河川部内を3つの区間に分け、テーマ公演や休憩スポットなどを設けるなど、単なる河川復元を超え、総事業費3867億3900万ウォン（約480億円）の大規模工事を行ったのである。



図 工事以前の清溪川地区の概要及び高架道路の位置

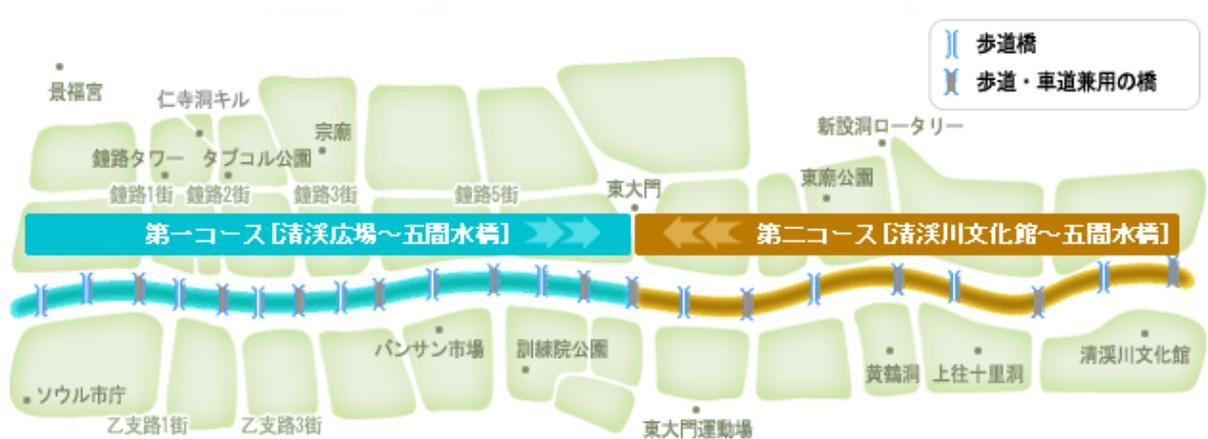


図 工事終了後の清溪川地区の概要図

この清溪川事業の工事实施における特徴としては次の点をあげることができる。

- ・ 工事区間を3分割し、工事施工及び周辺地域への影響を最小化
- ・ 工事予定地の両側に片道2車線の道路を確保、遮断幕を設置

- ・ 公共交通中心の交通運行
- ・ 用水確保のため、地下水路の維持用水を優先的に供給
- ・ ソウル市の都市基本計画、都心部管理基本計画などの上位計画に基づき、復元事業と連動した周辺地区の開発構想を樹立・進行中

表 事業概要

○ 事業期間：2003. 7. 1 ～ 2005. 9. 30
○ 事業の空間範囲：清溪川路（鐘路及び東大門などを含む）及びサムイル路の合計5. 84kmの地区
○ 主な工程
— ' 03. 7～ ' 03. 8：高架道路の撤去
— ' 03. 9～ ' 04. 6：構造物の補強、上水道および遮集管渠の移設
— ' 03. 9～ ' 05. 6：両岸道路の造成および橋梁の建設
— ' 04. 9～ ' 05. 5：水路の掘削、維持用水および護岸の整備
— ' 04. 9～ ' 05. 9：造景、夜間景観照明

表 工事費用の概要

(単位：百万ウォン)	2002	2003	2004	2004
総計	354000	357693	379307	386739
設計費	12700	2097	2097	2097
工事費	331200	354063	366358	375260
土地賠償費	—	2706	2706	1236
監理費	9900	7226	7546	7546
諸経費	600	600	600	600

ならば、なぜ清溪川の復元という大工事をソウル市の中心部に導入することになったのか？河川部環境の再生という価値だけを見た場合、清溪川だけでなくソウル市の南北をそれぞれ走っている河川部の環境問題もあるわけで、中では一部の河川において環境再生の面で効果がある程度あげているところもある。にもかかわらず、すでに暗渠化されてから数十年が経っており、しかも河川の源流からは十分な水量が得られず、新たに漢江本流から高度処理された用水をくみ上げてまで河川部の再生に挑んだ利用はどこにあるのか？

その理由を探るためには、本事業におけるソウル市の中心部整備にまつわる状況の変化、特に90年代中盤以降始まった地方自治体制度の本格的実施を境目に起こった中心部整備の変化などを通じて整理する必要がある。

2. ソウル市の都心整備方向の転換：転換期を迎えた大都市発展の岐路と都市マーケティング論 (CITY MARKETING)

20世紀から21世紀を迎える韓国の都市、特に今まで経済成長の中軸を担ってきたソウル市の場合、その急激な成長が残した深刻な課題への対応が至急に求められている。ソウルの場合、歴史事例を見つけないほどの超高速成長を繰り返してきた。しかし90年代における産業構造の高度化に伴う構造再編の必要性とともに、95年度からの地方自治制度の開始、そして97年度の金融危機当時の外国資本の進入障壁の緩和といった大きな環境の変化を迎えることとなる。

そしてそれはソウル市の都市政策においても、既存のソウルへの集中抑制や地方との均等な発展といった“分散・抑制”の国家的パラダイムと、地方自治時代及び産業構造の再編を通じた都市再編、そして地方主導による成長及び育成といった地方的パラダイムとの衝突を意味

する。この衝突と折衷の過程の中で90年度後半及び2000年度から都市マーケティング論が注目されることとなる。

(1) 韓国における都市マーケティング論について

韓国において、都市マーケティング論にまつわる議論が始まったのは90年代後半と言える。当時95年度の統一地方自治選挙の実施とともに地方自治制度が本格的に再実施されたわけだが、今まで国家発展戦略の延長線上での地域発展を追従してきた各都市・地域には国家戦略の無条件的な追従の変わりに地方主導の経済成長及び産業の育成、そしてその戦略を実現するために、外部からの資本及び資源を誘致するための新しい発展論理が求められることとなる。それにあわせてように、当時欧米における都心部及び工業地区の再生・活性化戦略のロジックが都市マーケティング論 (CITY MARKETING) の名で紹介され、特に該当地域や都市がもつ成長潜在要素を組み合わせるとともに、イメージマーケティングを通じて新しい地域価値を創造するという点が各都市や地域より関心が寄せられることとなる。

この都市マーケティング論の概念は、70年代以降の欧米における都市及び地域活性化戦略に関する研究が90年に韓国で紹介されて初めて登場したものである。経済のグローバル化の進展に伴う資本移動の自由度の向上、そして消費社会の拡大に伴い、欧米の都市では都心空洞化やスラム化の問題が発生し、やがて都市内部だけでなく都市全体の衰退を招くこととなる。そこで都市経済の復興のための手段として、既存の資本が撤退した都心空間あるいは工業地域の空間の再生及び復興を通じて都市経済の発展を図る戦略が講じられることになる。その過程でマーケティング論に基づく都心再生、ひいては都市経済の復興を意味する都市マーケティング (CITY

MARKETING) もしくは場所マーケティング(PLACE MARKETING, DESTINATION MARKETING) と呼ばれる (ASHWORTH, KOTLER, GOLD, WARD等により)、地域を基盤としたマーケティングが大きな関心を引き寄せることとなる。

この都市マーケティング論とは、既存の工業及び製造業中心の都市経済発展モデルから親資本的環境(物理的・社会的の両面を含める)及び規制緩和を通じた資本誘致戦略、そして既存の都心部イメージを変えるためのイメージ戦略などで構成されたポスト工業都市への転換、再生モデルを意味する。そして、その過程で都市や地域のもつ歴史及び文化が再生戦略の核心手段となる。この戦略は90年代後半からソウル市においても、都心部の整備における主要戦略とされている。

(2) ソウル市における都心部関連政策の変遷

都心部関連政策とはいえ、厳密には韓国都市計画史において「都心部政策」、あるいは都心部地域を対象とした総合的政策はかつて存在していなかったといったほうが正しいだろう。その理由としては、まず韓国の都市政策及び整備における中央政府の大きな政治的影響力の存在、そして高度成長というより圧縮成長といったほうが正しいとも言える、短期間の高度成長のための経済政策と都市問題の解決のための都市政策間の不調和にその原因があるともいえる。ソウル市の都市整備の展開の歴史を顧みると、解放後のソウル市の範囲は特に4大門を中心とした地区を都心として漢江の北側に限られていた。しかし、66年のソウル都市計画にて副都心として提案され、1970年のソウル都市基本計画では行政機能の一部を含む副都心としていっそう具体化された。その後のソウル市における都市整備の流れは江南地域の開発で特徴づけることができるともまで言われるほど、既存市街地である江北地域の成長を抑制し、江南地域の開発を促進するために大規模開発を次々と計画し、実施したのである。そしてこのような都市整備を推進した結果、江北と江南地域の間には相当な地域格差が存在することになった。たとえば2003年SDIによるソウル市内の地域格差に関する研究¹においても江北地域の自治体の場合、ソウル市の平均水準にも届かず、また江南地区に比べ、江北の旧市街地における居住環境や自治体の財政、インフラなどにおいて低い水準を示している。

そして、都心関連政策においても70年代以降の江南地区の開発促進及び江北地区の開発抑制を図るため、さまざまな誘導策や規制策を行った。その一例として挙げられるのが1977年から始まった都心部不適格施設の移転促進の推進、都心部を中心に盛んに行われた再開発事業の促進、そして江南地区開発促進のために高校移転及び跡地の開発などがあったが、カン(1999年)も指摘している通り、そのような施策の展開が結果的に都心機能の分散や職住隣接の空間構成とは繋がらず、むしろ都心部機能の都心部集中及び昼間人口の拡大を経て、外部からの人口流入に伴う江南地区の急激な拡大、ソウル市の膨張や吸引力の強化に繋がってしまった。その原因としては、政策や施策間の整合性への無関心や個別のかつ短期的アプローチを行うことで、都心部の整備、ひいてはソウル市全体の都市空間の整備や造成における体系的な都市管理、都心部管理がされていなかったことをあげることができる。ソウル市の都心部関連政策はこのような課題を抱えたまま、90年代以降の地方自治体の時代を迎えることとなる。そして、地方自治体時代の到来は、ソウル市の都市政策や都心部整備においても大きな転換点となる。

(3) 都心地区への計画的整備の試み

90年代以降のソウル市における都市計画には、地方自治時代の幕開け及び、都市間・地域間競争時代の到来を受けて、都市競争力の向上、そして漢江の南北間均衡発展という二つの課題に取り組むこととなる。それは都心地区における地区の環境整備に向けた取り組みへと繋がる。

90年代以降の都心部関連計画をみると、97年度の都市基本計画において、70年代以降の江南開発の推進に伴う江北地区の人口空洞化及び職住遠隔化問題に対応する必要があると明記した上、対応施策として4ヶ所の新たな副都心を育成するとともに、“600年の歴史性及び現代的な業務・商業空間が共存している”都心地区においては、「過度な業務機能の集積の抑制や歴史環境の保存を図るとともに、都心型産業を維持しつつ、定住人口を確保するという内容を盛り込んだのである。

そして、その実行に当たっては、2000年にソウル都心部における再開発基本計画を樹立するとともに、2000年・2002年にソウル市の都心部管理基本計画を立

¹ SDI、2003、ソウル市の地域均衡発展方案に関する研究

て、初めてソウル市の都心部において開発及び保存における計画的な推進を図ることとなる。そしてその計画ら

が清溪川事業の実行における計画的根拠となる上位計画的な役割を果たすこととなる。

表 ソウル市における都心部整備の関連計画概要

都心部関連計画	主な内容
1) ソウル市都心再開発基本計画 (2000)	<p>①ソウル市都心部をそれぞれの特性をもったいくつかの区域に細分し、土地利用方向及び指定用途などをそれぞれ指定した上、都心再開発を進める。</p> <p>②2000年度当時は90mの高度制限を設けたものを、2002年度に128mに高度制限の緩和を行う。特に都心部の建ぺい率及び容積率の基準においてインセンティブを通じた大幅な緩和を行い、都心地域の再開発の促進を図る。</p> <p>③区域分類は都心核商業区域、歴史文化保存区域、戦略再開発区域など8区域の分類を行う。</p>
2) ソウル市都心部管理基本計画 (2000、2002)	<p>①経済及び社会のパラダイムの変化に応じて、今までの整備及び管理センターの都市政策への方向転換を図るための計画を制定する。</p> <p>②都心部地区を再開発地区、特性保存地区、更新誘導地区、整備促進地区、一般管理地区の5つの地区に分離し、合理的な都心部管理基本計画を推進する。</p> <p>③また殆どの対象地区において今までの全面撤去型再開発の代わりに修復型、保全型再開発の手法を適応することを提案する。</p>

以降、2011年度都市基本計画及び2020年度都市基本計画の制定において、都心地区の整備方向については、ソウル市の中軸としての都心機能を維持するために、現況程度の開発密度は維持しつつ、業務空間の確保及び更新にむけた取組みを行うとともに、都心部再整備において都心型産業の立地誘導及び都心部周辺地区の開発構想（たとえば、東大門市場地区のファッション産業タウン化など）の実現化を図ることなども取り入れている。こういう面を踏まえると、清溪川事業は都心部再整備及び業務空間の確保、そして都心地区における再開発などの促進における触媒としての役割がすでに計画レベルにおいて与えられていることがわかる。

3. 清溪川事業の経済的効果及び当為性について

上記で述べたように、ソウル市の都心部整備とあいまっている清溪川事業は、単に河川環境の回復だけでなく、事業推進による経済的・空間的効果においても国内で大きく取り上げられている。たとえば、SDIの推計によれば、本事業の時間的範囲を基準年2003年、中期目標年度2008年、長期目標年度2013年と設定した上、復元事業を行うとともに周辺地区の再開発を引き起こした場合、総計16兆3685億ウォン（約19兆円）の経済的波及効果を生み出すとともに、18万649名の雇用創出効果も期待できるとされている。また、事業の受益性においても、2003年度から5年間全事業を完了させた場合、2012年には元金の全額回収ができ、プラス受益に転ずると予想している。

表 清溪川事業の実施による経済的効果

経済的効果	内訳	金額
建設事業による効果	生産誘発 付加価値誘発 税金	生産誘発 9兆9925億ウォン 付加価値誘発 4兆765億ウォン 税金 913兆ウォン（全国） 総計 14兆1603億ウォン
事業終了後及び周辺再開発による産業活動の効果	生産誘発 付加価値誘発 税金	生産誘発 約1兆5522億ウォン 付加価値誘発 6268億ウォン 税金 約295億ウォン（全国） 総計 約2兆2084億ウォン

総効果	生産誘発 付加価値誘発 税収	生産誘発 11兆5446億ウォン, 付加価値誘発約 4兆7033億ウォン 税収 約1208億ウォン (全国) 総計 約16兆3687億ウォン
-----	----------------------	---------------------------------------------------------------------------------

ここで注目すべき点は、経済的効果において、清溪川事業自体でなく、清溪川事業予備周辺部再開発が実行された場合という条件が付いていることである。つまり、清溪川事業は単一事業として完結されるのではなく、最初から周辺地区の再開発及び更新の推進を前提として進行されたものであり、周辺地区の再開発の起爆剤としての役目が期待されていることである。

その役目はソウル市が説明している事業の4つの当為性を見てとれる。4つの当為性とは自然環境の復元と歴史文化の復元とともに経済活性化と都心観光などによる継続可能な発展の追及であり、本事業による都心部空間質の向上と経済活性化との関連性を強調している。

- 1) 自然環境復元及びQOLの向上
 - ・生態空間及び憩いの空間の造成、生活県内の緑地を100万坪に増加など
 - 2) 歴史文化復元
 - ・ソウル市の歴史文化復元を通じたソウル市らしさの強調と都心公園整備との連携
 - 3) 地区の経済活性化への取り組み
 - ・企業家や外国企業向けのサービス環境の整備による東アジアの拠点都市への飛躍を目指す。
- ①外国企業の活動条件の緩和
- ・清溪川地区内の一部を外国人投資促進地区に指定し、テナントとなる企業に対して税制優遇や事業認可などのサポートを提供
 - ・高レベルの外国人学校の設定や外国企業における配偶者の雇用支援や外国人コミュニティの造成などを検討
 - ・国際経済諮問団 (SIBAC)、外国人投資誘致協議会 (FIAC) の運営を行う。
 - ・公共交通中心の体系造成、都心全域を交通混雑区域に指定、通過交通の迂回処理などを行う。
 - ・DMC (DIGITAL MEDIA CENTER) の造成、DMC団地内に総合情報通信センターを建設及びアニメ関連施設の造成を行う。
 - ・国際イベントの誘致・開催を通じたワールドシティとしてのソウルのイメージを強化：国際アニメーションフェスタ (SICAF) の拡大、ソウルコレクション

ンやファッションスクールの規模拡大や広報、都心部の印刷業をソウル市の新事業として育成。コンベンション産業の基盤育成

②企業活動しやすい環境の造成

- ・技術集約型の中小企業を対象に集中的な予算支援を実施
- ・中小企業のサポートのためのワンストップサービスネットワークを構築するとともに、ソウル経済センターの設立、テクノビル (アパート型工場) 設立の拡大、産学連携の拡大などを実施。

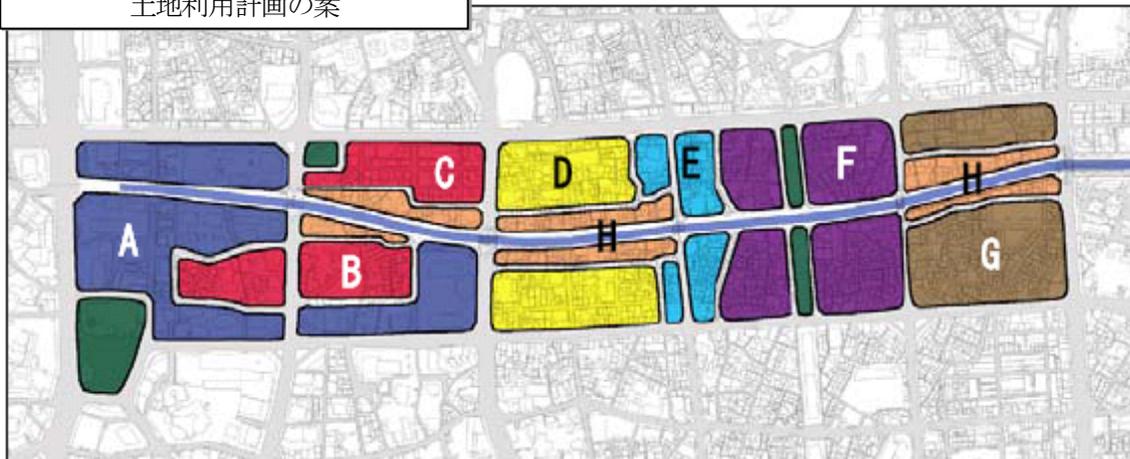
4) 都心観光の推進及び持続可能な発展の追及

- ・都心部の歴史資源の発掘による歴史教育の場造成
- ・歩行者中心の交通文化整備
- ・商圈と歴史的遺産の連携を通じて、都心部の内外的競争力の向上
- ・都心部歴史資源の発掘による地区の伝統文化の再現
- ・生態系の復元によるエコシティの造成
- ・開発中心の都市政策の終焉とともに、持続可能な都市発展の可能性への追求

つまり、清溪川事業を通じて、より業務及び会社誘致、特に外国から企業に提供できるような物理的環境の提供を重視している印象が受けられる。もちろん印刷業の育成など、既存の産業集積の活用もまったく反映されていないわけではないが、一方で、事業推進の一環として、既存の事業所、特に産業中間財や工具卸売業などの、いわば不適格産業に関しては別の地区への移住を勧めており、その跡地への再開発などによる新しい物理的空間の形成が本事業の目的において一番重要な側面であるといえるし、清溪川事業は単なる河川環境の再生を超えた意味が与えられているという冒頭の主張も当てはまるのである。

その点は土地利用計画における基本方針のほうでも反映されている。土地利用計画における基本方針として提示されているのは「清溪川事業を通じた新しい都市空間の創出」であり、その主な内容として、ICBDの造成、未開発地区の活性化誘導のための地区整備など、どちらかという環境再生よりは都心整備の手段としての位置づけのほうが強い。

土地利用計画の案



A地区	業務空間、メディアセンター、プレスコンプレックスなど
B地区	ホテルなどの宿泊施設、外国人滞在施設、業務支援施設及び飲食施設
C地区	複合専門商業地区
D地区	都心型産業、居住施設など
E地区	伝統文化関連販売・公演、展示施設地区
F地区	電化製品販売施設、ITベンチャー地区
G地区	ファッションなどの特化商業地区
H地区	水辺アメニティ、都心観光用地区

4. 小結

本事業が行われた清溪川地区及びその周辺は事業当時、ソウル市の近代化の流れの中で集積、形成された都市内の工業及び商業、住居が混在された地区である。そして、ソウル市が考えている都心部の整備を進めるにおいて、今回の事業が持つ意味とは、前述した通り、単に地域の環境向上を図るだけでなく、都心地区における水辺空間の造成を通じた地区の物理的環境の改善及び地域イメージの再構築を図り、それを契機とした周辺地区への資本・機能の誘致や更新などによる都心部の活性化を進めることが、本事業の推進においてソウル市が思い描いている筋書きと言える。

ただ、果たして現在オフィスへの需要がどれだけあるのかがはっきり把握されていないし、また、独立後50年間形成された集積を移転させ、新しい機能や事業所に入れ替えるのが果たして妥当なのかという疑問点が依然として起こされており、むしろ再生事業を称した新たな開発拡大ではないかという異議も提示されている。それに、果たして業務機能誘致中心の都心再生の推進が既存の業務機能が集積されている江南地区への影響や既存集積機能の移転の影響に対して、どれだけきちんとした調査が

されているのかにも疑問点が残る。

次号では上記の疑問点を踏まえて、清溪川事業がソウル市の都心部整備とどのように絡み、ソウル市の空間においてどのような影響が現れているのかを整理し、ソウル市における今後の都心再生のあり方に関して論じることとする。

[い ほんそく]
[土地総合研究所調査部 研究員]

参考文献

- ・イ・コンヨン、1995、ソウル21世紀
- ・韓国都市研究センター、1998、韓国都市論
- ・SDI、2003、ソウル市の地域均衡発展方案に関する研究
- ・イ・ジンヒ、2003、場所マーケティング（ハングル版）
- ・ヤン・ユンゼ、2004、持続可能な清溪川開発計画、2004年清溪川復元研究会シンポジウム発表資料
- ・東亜日報、清溪川特設記事、<http://www.donga.com/news/cheong/>
- ・ソウル市清溪川公式HP cheonggye.seoul.go.kr
- ・李 奉錫、2005、「商業集積地区の活性化と芸術・文化との関連性の考察：地域オリジナリティ形成の面から」、東京大学工学系研究課 工学博士論文
- ・カン・ホンビン、1999、ソウル都心空間の変化と政策の歴史 1：管理主義的アプローチ、ソウル市政研究 第7巻1号
- ・カン・ホンビン、1999、ソウル都心空間の変化と政策の歴史 2：計画的パラダイムの模索、ソウル市政研究 第7巻1号