



# 韓国ソウル市清溪川復元と都市再生事業による商業 地域の変容に関する研究

金, 暲[ミン]

---

(Degree)

博士 (工学)

(Date of Degree)

2014-09-25

(Date of Publication)

2015-09-01

(Resource Type)

doctoral thesis

(Report Number)

甲第6214号

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/D1006214>

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。



# 博士論文

韓国ソウル市清溪川復元と都市再生事業による商業地域の変容に関する研究

平成26年7月

神戸大学大学院工学研究科

金暲愼

# 目 次

## Chapter1. 序論

1.1 研究の背景	9
1.2 研究の目的	9
1.3 研究の方法	10
1.4 研究範囲	10
1.4.1 空間的範囲	10
1.4.2 時間的範囲	10
1.5 既往研究と本研究の新規性	11
1.6 研究構成	13

## Chapter2. 韓国ソウル市の都市再生事業と清溪川の商業地域の概要

2.1 韓国都市再生事業の仕組み	15
2.2 ソウル市の都市計画における都市再生事業の位置づけ	18
2.3 清溪川復元事業の計画	19
2.4 清溪川商店街の再開発事業の計画	20
2.5 南北緑地造成計画	21
2.6 都市再生事業による商店補償計画	22
2.7 清溪川商店街の概要	24
2.7.1 清溪川商店街の変遷	25
2.7.2 清溪川商店街の業種特性	26
2.7.3 清溪川商店街の商圈特性	26

## Chapter3. ソウル市の都市再生事業による都市空間構造と空間利用の変化に関する研究

3.1 研究目的	28
3.2 研究対象範囲と地域の空間的特性	28
3.2.1 研究対象地域の選定	28
3.2.2 研究対象地域範囲の現況	28
3.2.3 研究方法	28
3.3 空間変化の分析	29
3.3.1 道路の変化	29
3.3.2 建物の変化	31
3.3.3 空き地の変化	31
3.3.4 都市再生事業による空き地の分析	32
3.4 スペースシンタックスによる空間構造変化分析	34
3.4.1 スペースシンタックス理論の概念と目的	34
3.4.2 SSのモデル構築方法	34
3.4.3 基本用語定義	34
3.4.4 2001年と2013年のアクシャルライン分析モデル構築説明	35
3.4.5 アクシャルラインの分析結果	36
3.4.6 アクシャルラインの分析と新設された道路の相関分析	38
3.4.7 空間利用の変化と商人の意見	41
3.4.8 小括	41
3.5 空間利用の変化と商店主の満足度	42
3.5.1 面接調査の概要	42
3.5.2 道路に対する満足度	43
3.5.3 外部空間に対する満足度	44

3.5.4 都市再生事業に対する満足度	45
3.5.5 小括	45
3.6 まとめ	45

#### Chapter4. 韓国清溪川復元事業が商業地域の営業活動に及ぶ影響に関する研究

4. はじめに	48
4.1 研究目的	48
4.2 研究方法	48
4.3 清溪川復元事業による清溪川商店街の変化	48
4.3.1 道路の変化	48
4.3.2 産業の変化	49
4.4 商店主の満足度	51
4.4.1 面接調査の概要	51
4.4.2 道路に対する満足度	53
4.4.3 来店者に対する満足度	54
4.4.4 収益に対する満足度	54
4.4.5 商圏に対する満足度	55
4.4.6 清溪川復元事業に対する満足度	57
4.5 まとめ	58

#### Chapter5. 韓国清溪川復元事業後の商店移転政策の実態と課題に関する研究

5.1 研究目的	60
5.2 研究方法	60
5.3 清溪川周辺に商店主の反対運動と移転政策の協議プロセス	60
5.3.1 復元事業に対する商店主の反対運動	60
5.3.2 移転政策の登場までの協議プロセス	61
5.4 移転先の「ガーデンファイブ」事業計画の概要	63
5.4.1 移転政策対象地の概要及び移転事業推進の経緯	63
5.4.2 ガーデンファイブの进店率	65
5.5 営業活動の変化と商店主の満足度	66
5.5.1 面接調査の概要	66
5.5.2 ガーデンファイブに移転した理由	68
5.5.3 商圏に対する満足度	69
5.5.4 建物に対する満足度	70
5.5.5 駐車場に対する満足度	71
5.5.6 来店者に対する満足度	71
5.5.7 収益に対する満足度	73
5.5.8 移転先と移転政策に対する満足度	74
5.5.8.1 移転先に対する満足度	74
5.5.8.2 移転先に対する重回帰分析結果	74
5.5.8.3 移転政策に対する満足度	74
5.5.8.4 移転政策に対する重回帰分析結果	74
5.6 まとめ	75

<b>Chapter6. 都市再生事業によって分離された商圈の再編と課題に関する研究</b>	
6.1 研究目的	78
6.2 研究方法	78
6.3 都市再生事業による分離された背景	78
6.3.1 清溪川復元事業に対する商店主の反対運動	78
6.3.2 移転政策の登場までの協議プロセス	79
6.4 研究対象地の概要	81
6.4.1 清溪川商店街の位置	81
6.4.2 ガーデンファイブ（移転地）の位置	81
6.5 営業活動の変化と商店主の満足度	83
6.5.1 面接調査の概要	83
6.5.2 残留した理由と移転した理由	85
6.5.3 商圈に対する変化	86
6.5.4 駐車場に対する変化	87
6.5.5 来店者に対する変化	88
6.5.6 収益に対する変化	89
6.5.7 都市再生事業の満足度	91
6.6 考察	92
6.6.1 知見	92
6.6.2 考察	92
<b>Chapter7. 考察</b>	
7.1 各章のまとめ	94
7.2 清溪川復元事業の課題について考察	96
7.3 都市再生事業の課題の考察	97

## 図 の 目 次

図 1	空間的範囲.....	11
図 2	時間的範囲.....	11
図 3	研究の構成.....	14
図 4	都市再生推進組織.....	16
図 5	都市再生の先導地域指定プロセス.....	17
図 6	清溪川商店街の都市再生事業の例.....	21
図 7	南北緑地造成計画.....	22
図 8	駐車場料金割引.....	23
図 9	無料シャトルバス.....	24
図 10	プラカード.....	24
図 11	清溪川空間の変遷歴史.....	26
図 12	清溪川商圈のネットワークの特徴.....	27
図 13	清溪川復元事業区域と研究地域対象区域.....	29
図 14	2001年対象地域の道路.....	31
図 15	2013年対象地域の道路.....	31
図 16	建物変化と空き地のタイプ.....	33
図 17	2013年 新設道路.....	34
図 18	2001年SS分析モデル構築.....	36
図 19	2013年SS分析モデル構築.....	37
図 20	2001年SS分析結果（統合性）.....	38
図 21	2013年SS分析結果（統合性）.....	38
図 22	回答者の属性.....	43
図 25	道路に対する満足度.....	44
図 23	撤去後、交通渋滞の変化.....	44
図 24	撤去後、荷物運送の変化.....	44
図 26	外部空間に対する満足度.....	45
図 27	都市再生事業に対する満足度.....	46
図 28	清溪川復元事業後、空間の変化.....	49
図 29	事業体の増減率.....	50
図 30	従事者の増減率.....	50
図 31	運送業の変化.....	51
図 32	製造業の変化.....	51
図 33	建設業の変化.....	51
図 34	小・卸売業の変化.....	51
図 35	不動産業の変化.....	51
図 36	飲食業の変化.....	51
図 37	教育業の変化.....	51
図 38	業種の構成比.....	52
図 39	回答者の属性.....	53
図 42	道路に対する満足度.....	54

図 40	撤去後、交通渋滞の変化.....	54
図 41	撤去後、荷物運送の変化.....	54
図 43	来店者に対する満足度.....	55
図 446	収益に対する満足度.....	55
図 45	商圈に対する満足度.....	56
図 46	権利金発生の原因.....	57
図 47	権利金支給の関係.....	57
図 48	清溪川復元事業に対する満足度.....	58
図 49	清溪川商圈とガーデンファイブの位置.....	64
図 50	ガーデンファイブと復元工事の事業推進の経緯.....	64
図 51	ガーデンファイブの配置図と全景写真.....	65
図 52	ガーデンファイブの契約数.....	66
図 53	ガーデンファイブの入店率.....	66
図 54	移転商店の構成比.....	67
図 55	移転業種の構成比.....	68
図 56	回答者の属性.....	69
図 57	ガーデンファイブに移転した理由.....	69
図 58	店主の商圈の満足度.....	70
図 59	店主の建物の満足度.....	71
図 60	Bブロックの9階の設計図と内部写真.....	71
図 61	旧清溪商店街の地図と写真.....	71
図 62	店主の駐車場の満足度.....	72
図 63	来店者の数の変化	図 64 来店者のタイプ別の割合.. 72
図 65	店主の来店者の満足度.....	73
図 66	店主の収益の満足度.....	74
図 67	総支出に占める各項目の割合.....	74
図 68	重回帰分析のモデル.....	75
図 69	店主の全体満足度.....	76
図 70	清溪川商店街と移転先商店街の位置.....	83
図 71	移転地の周辺の開発計画と交通状況.....	83
図 72	回答者の属性.....	85
図 73	回答者の属性.....	85
図 75	ガーデンファイブに移転した理由.....	86
図 74	残留した理由.....	86
図 76	商圈に対する満足度.....	87
図 77	駐車場に対する満足度.....	88
図 78	来店者に対する満足度.....	89
図 79	収益に対する満足度.....	91
図 80	都市再生事業の満足度.....	92

## 表 の 目 次

表 1	既往研究.....	12
表 2	ソウル市の都市計画と都市再生事業.....	19
表 3	商店総合対策.....	23
表 4	2001年と2013年の面積変化.....	32
表 5	各区域の補助幹線道路の空間構造の平均値.....	39
表 6	空間構造の値の平均.....	39
表 7	2001年のSS分析結果.....	40
表 8	2013年のSS分析結果.....	41
表 9	面接調査の概要.....	43
表 10	清溪川復元事業後、事業体数の変化.....	50
表 11	清溪川復元事業後、従事者数の変化.....	50
表 12	面接調査の概要.....	52
表 13	重回帰分析結果.....	58
表 14	政策協議会のリスト.....	62
<b>表 15</b>	商店主の移転政策のプロセス .....	63
表 16	ブロックの概要.....	65
表 17	面接調査の概要.....	67
表 18	移転商店の適合度の検定.....	68
表 19	移転業種の適合度の検定.....	68
表 20	重回帰分析結果.....	76
表 21	政策協議会のリスト.....	80
<b>表 22</b>	商店主の移転政策のプロセス .....	81
表 23	移転地の周辺の開発計画.....	82
表 24	残留商店主の面接調査の概要.....	84
表 25	移転商店主の面接調査の概要.....	84
表 26	収益変化.....	91
表 27	商店主の清溪川復元事業に対して意見.....	97

## 写真の目次

写真 1	復元事業の過程.....	20
写真 2	旧現代ビルと現在公園.....	22
写真 3	道路の変化.....	30
写真 4	建物の内部特性.....	32
写真 5	新清溪道路の車両統制.....	44
写真 6	荷物積載の例.....	45
写真 7	路肩駐車場の例.....	45
写真 8	移転店舗の来店者現況.....	73
写真 9	一般店舗の来店者現況.....	73

# 第1章

## 序論

1.1	研究の背景	9
1.2	研究の目的	9
1.3	研究の方法	10
1.4	研究範囲	10
1.4.1	空間的範囲	10
1.4.2	時間的範囲	10
1.5	既往研究と本研究の新規性	11
1.6	研究構成	13

# 第1章 序 論

## 1.1 研究背景

都市再生事業というのは衰退された都心部の機能を活性化させる開発方式である。都心部が衰退化される原因は新都市と衛生都市による都市拡張から現れた既存市街地の老朽化や都心空洞化現状がある。都心部の衰退化及び都心空洞化現状の問題点は基盤施設の老朽化、商業機能の衰退、エネルギー・資源の浪費などの環境的、経済的、社会的問題を起こす。それを解決するために世界の中で開発と保全の調和を目指す持続可能な都市再生というパラダイムのシフトが進んでいる。車中心の都市ではなく人間中心の都市、自然と人間が共生する都市がそのキーワードである。

都市再生事業の中でも2003年7月から2005年10月までに韓国ソウル市で行われた清溪川<sup>チョングチョン</sup>復元事業（以下、復元事業）が環境改善・歴史性回復・安全性確保・経済発展などを実現したとして国外で高く評価されている。復元事業は1960年代に産業化の影響で都心部に位置した清溪川を覆蓋し、高架道路（往復4車線）と清溪道路（往復8車線）に建設した清溪道路・高架道路（以下、旧清溪道路）を撤去して河川で復元する事業である。旧清溪道路を撤去した理由は都心交通の混雑・通過交通の過多、大機汚染・騒音、歴史遺跡の既存、都心部機能の衰退化などの問題点があった<sup>1</sup>。さらに、1995年1月に「施設物の安全管理に関する特別法」の制定による安全診断結果、旧清溪道路の補修が必要な状況になった。1994年8月から1999年まで補修費用で約480億ウォンを使って補修工事をしたが、後3年間に1000億ウォンの予算が策定された<sup>2</sup>。このような環境的な問題と安全的な問題と経済的な問題を解決するために持続可能な都市再生を目指す復元事業を行われた。

しかし、その復元事業に伴って行われた清溪川の周辺の商店街（以下、清溪川商店街）の再開事業と移転政策についてはあまり知られていない。清溪川商店街は産業化時代から現在まで旧清溪道路の周辺は多様で複合的な産業ネットワークを形成している。特に大型市場と金融機関及び官庁など、重要な機関が集まっている場所でアクセスが易しいソウル都心に位置する。さらに、韓国全体の中小企業及び製造業社を支える要衝地の役割をして来た。ソウル市は清溪川商店街の建物の老朽化、スラム化、治安問題などの解決を目的としてスクラップアンドビルドの方式による大々的な再開が進めている。このような復元事業と再開事業は、商店の営業に大きな影響を与えるため、ソウル市は大規模商業施設への移転を補償策として用意した。その都市再生事業は、店主の営業活動に寄与したのであろうか。

## 1.2 研究目的

本研究の目的は商業地域で行われた清溪川復元事業に伴う商店街の再開を「店主の視点」から、具体的には以下の三つの指標を設定して分析を行う。

- ① 商圏のネットワークの維持：残留した清溪川店主と移転した店主に対して商圏の変化、都市再生に対する満足度を尋ね、店主の立場から商圏のネットワークを評価する
  - ② 空間機能の持続性：清溪川復元事業後、空間構造の変化による空間機能の持続性を評価する
  - ③ 営業活動の維持：業種推移と商売の収益変化の分析から営業活動を評価する
- 以上の分析から明らかになった点を踏まえ、都市再生事業の課題の考察を目的とする。

---

<sup>1</sup> ソウル市：清溪川復元事業百書，ソウル市，pp46-50，2006年

<sup>2</sup> 鄭成煥：都市高速道路撤去における事業の特質と地域再生に関する研究，神戸大学，pp12，2010年7月

### 1.3 研究方法

- 1) 2012年6月から8月にかけて行政関係者（ソウル市役所2名・ソウル市住宅公社4名）のインタビュー調査を実施し、ソウル市の復元事業と同事業を合わせた再開発事業に関する資料を収集した。
- 2) 2012年6月下旬から7月中旬かけて清溪川周辺店主へ営業活動について事前インタビュー調査を行い、清溪川商店街の特徴を把握するためにフィールド調査した。同時に、ガーデンファイブ店主に営業活動について事前インタビュー調査と、ガーデンファイブの特徴を把握するためにフィールド調査を実施した。
- 3) 上記②の調査結果に基づいて営業活動に対する満足度の尋ねる調査要を作成し、2013年5月上旬から下旬まで調査人10名が約一カ月間かけて、清溪川店主を対象として3章の空間利用の変化について13.5名、4章の営業活動について358名への対面式で聞き取りを行った。そして、5章の移転政策に参加した店主について104名を対象として営業活動の変化を対面式で聞き取りを行った。
- 4) 3章の都市空間構造の変化はソウル市都市計画図を用いてSpace Syntax S3 Axial Analyzeを通じて分析を行った。
- 5) 回収した設問紙はSPSSを通じて4章と5章の都市再生事業の満足度に及ぶ悪影響の項目を明らかにするために重回帰分析で行った。

### 1.4 研究範囲

#### 1.4.1 空間的範囲

空間的範囲はソウル市の中、鍾路区（Jong-ku）と中区（Jung-ku）で復元事業が行われた5.8kmの清溪川商店街をする。そして、移転政策によって移転された移転地（ガーデンファイブ）の商店街をする。（図1）

#### 1.4.2 時間的範囲

清溪川商店街は復元事業が行われた2005年を基準して前は2000年から2005年、後は2006年から2013年にする。移転地の商店街は移転政策が行われた2009年を基準して前は2000年から2009年、後は2010年から2013年にする。（図2）



図1 空間的範囲

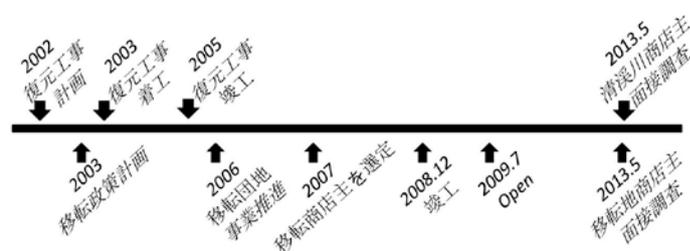


図2 時間的範囲

## 1.5 既往研究と本研究の新規性

日本では持続可能な都市再生事業の清溪川復元事業を成功した事例として政策側面に着目して市当局の視点から復元事業のプロセス、利害関係の葛藤管理については研究されているが、復元事業が及ぶ影響を明らかにした研究はない。韓国では店主の視点から復元事業前に店主の危険認識に対する研究がある。

このように復元事業が行われた商業地域に変容について研究はほとんどなく、その商業地域で営業活動をしている店主らの視点で空間及び営業活動に対する満足度を明らかにした研究はない、ここに本研究の新規性がある。

表 1 既往研究

項目	著者	政策側面			復元事業が及ぶ影響				視点
		プロセス	葛藤管理	再開発事業	空間機能の変化			商業地域 変化	
					建物	利用	構造		
日本	1	0	0	-	-	-	-	-	市当局
	2	0	-	-	-	-	-	-	市当局
	3	0	0	0	-	-	-	-	市当局
	4	0	0	-	-	-	-	-	市当局
	5	0	-	0	-	-	-	-	市当局
韓国	6	-	0	-	-	-	-	-	店主
	7	-	0	-	-	-	-	-	市当局
	8	0	-	-	-	-	-	-	市当局
	9	0	-	-	-	0	-	-	-
	10	0	-	-	-	0	-	-	-
	11	0	-	-	0	0	-	-	-

既往研究を「清溪川復元事業」と「都市再生事業」を含まれた研究を中心に収集した結果、日本の国会図書館で5冊、韓国の国会図書館で6冊を纏めた内容は以下である。

### (1) 日本の既往研究

①黄祺淵、邊美里、羅泰俊 共著、「清溪川復元：ソウル市民葛藤の物語：いかにしてこの大事業が成功したのか」、日刊建設工業新聞社、2006年

復元事業の実現するために、清溪川周辺の店主達の利害関係を調整したプロセスを詳細にトレースした。

②朴賛弼、「ソウル清溪川再生歴史と環境都市への挑戦」、鹿島出版社、2011年

清溪川復元のプロセスに関する着目して李明博ソウル市長による協力的なリーダーシップによって行われた復元事業を紹介している。

③鄭成煥、「都市高速道路撤去事業沿道地域における事業の特質と地域再生に関する研究：ソウル市清溪川復元事業と周辺地域の再開発事業を事例として」、神戸大学工学研究科、2010年

清溪川復元事業を対象して都市高速道路の撤去のプロセス、ソウル市の合意形成の特徴、清溪川復元事業が再開発事業に及び影響を目的として分析した。

④郭 東潤、北原 理雄、「韓国「清溪川復元事業」における合意形成戦略に関する研究」、日本都市計画学会、p. 259～264. 4008年

清溪川復元事業に対し、合意形成の戦略や手法を分析した結果、1) 相互有機的なガバナンス形態 2) 利害関係組織に対して信頼関係を形成するため、組織的方法と非公式的の両方による合意形成を明らかにした。

⑤鄭 成煥、塩崎 賢明、「都心における高速道路撤去による沿道地域の再開発事業の活性化要因に関する研究—韓国・ソウル市の清溪川復元事業を事例として」、日本建築学会計画系論文集、p. 2165～2173、2010年9月

清溪川復元事業後に沿道地域の再開発事業認可数と面積増加した要因を分析した結果、1) 事業者の数の減少による合意対象者の減少 2) 地下上昇による地主の参加促進 3) 居住用面積確保による建ぺい率、容積率の規制緩和による再開発事業の活性化要因を明らかにした。

## (2) 韓国の既往研究

⑥ジャンボンギョ、 「清溪川復元事業に対して商店主の危険認知の測定に関する研究」、ソウル市立大学大学院、2003年2月

清溪川復元事業について商店主の危険認識の差異を分析した結果、復元事業の情報が多く、所得が多い、他の地域に移転した経験がある商店主が清溪川復元事業の反対する傾向が多いということを明らかにした。

⑦パクミョンヒョン、「ソウル市清溪川復元事業の葛藤管理過程に関する研究」、ソウル市立大学大学院、2004年6月

清溪川復元事業の葛藤管理の成功要因を分析した結果、ソウル市は積極的な交渉の役割が葛藤管理の成功要因であることを明らかにした。

⑧イムイエスン、「政策執行の成功要因分析:ソウル市清溪川復元事業を事例として」、ソウル市立大学、2005年8月

清溪川復元事業の政策執行の成功要因を分析した結果、政策決定者の復元事業に対する実行意志が重要な成功要因であることを明らかにした。

⑨アンチェワン、「清溪川復元による周辺地域、土地利用の変化の研究」、ソウル大学大学院 2012年8月

清溪川復元後にアメニティー環境が周辺地域に及ぶ影響を分析した結果、建物の低層部分の利用が増え、地価上昇を伴った賃貸料上昇によって飲食店・文化施設の用途転換が行われたことを明らかにした。

⑩ジャンユギョン、「清溪川復元が周辺地価に及ぼした影響」、弘益大学大学院、2013年2月

清溪川復元後、水質の復元による地価上昇の相関関係を分析した結果、清溪川を中心に5m以内の地価は約200万ウォン上昇したことを明らかにした。

⑪チョソンウォン、「清溪川復元による隣接地域の建築物の変化に関する研究」、ソウル市立大学大学院、2009年2月

清溪川復元が周辺の建築物に及ぶ影響を分析した結果、観光地化された清溪川の訪問客が店舗で集客できるように建物の低層部分の外観を変化させ、利用することを明らかにした。

## 1.6 研究構成

本論文は7章で構成され、第1章では、研究背景と目的を述べ、第2章はソウル市の都市計画における都市再生事業の位置づけ及び研究地域の清溪川商店街の概要を述べる。第3章はソウル市の都市再生事業による空間構造の変化と空間利用に変化を述べ、第4章に清溪川復元事業が商業地域の営業活動に及ぶ影響を明らかにする。第5章は清溪川復元事業後の商店移転政策の実態を述べ、その政策による移転地の営業活動に及ぶ影響を明らかにする。第6章で、都市再生事業によって分離された商圈の店主らに営業活動の変化と満足度の差異を明らかにする。第7章で、清溪川復元事業が目標した環境改善・歴史性回復・安全性確保・経済発展を店主の視点から商圈のネットワークの維持・空間機能の持続性・営業活動の維持の指標で清溪川復元事業の課題を考察する。(図3)

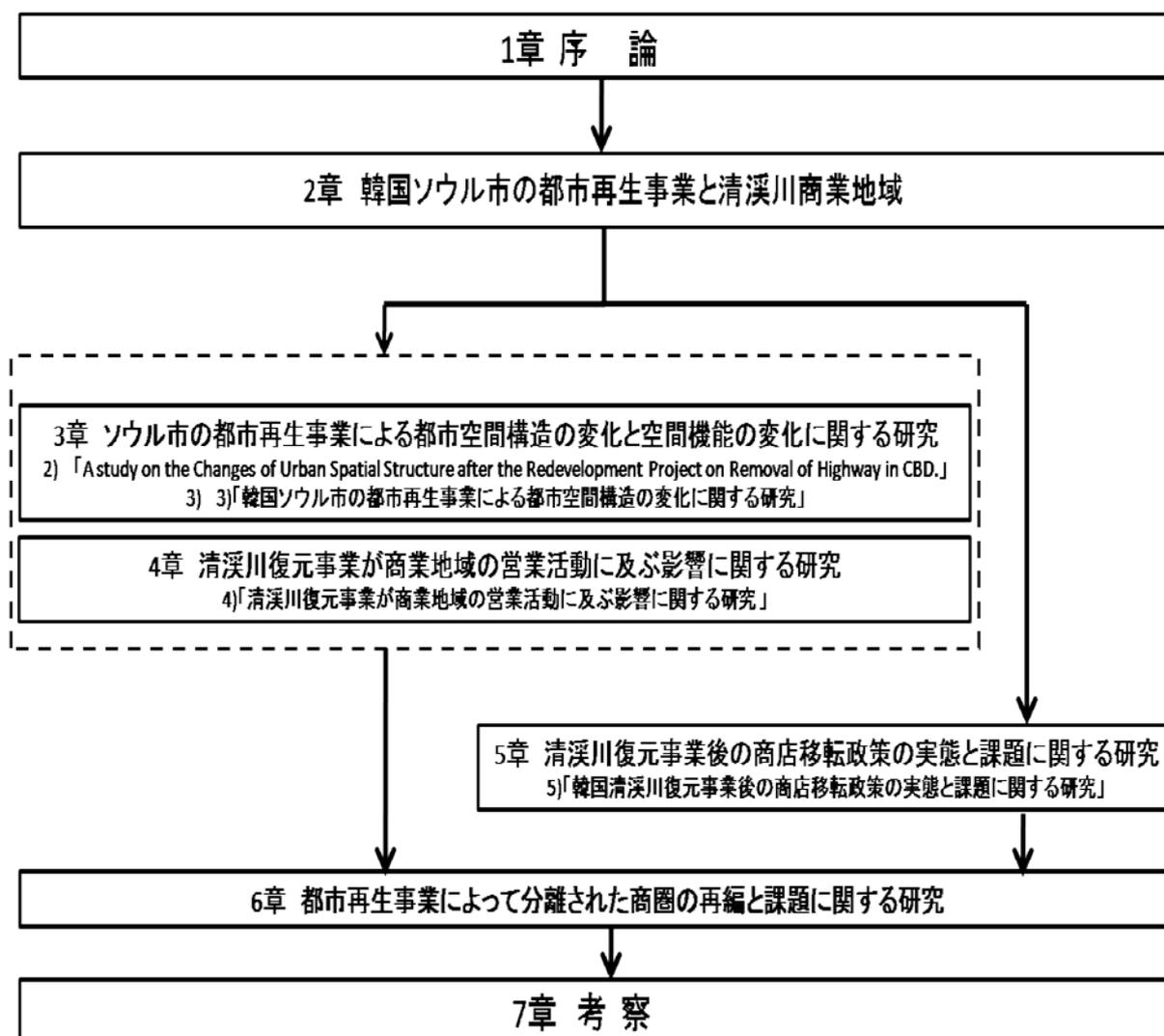


図 3 研究の構成

## 第2章

### 韓国ソウル市の都市再生事業と清溪川の商業地域の概要

2.1	韓国都市再生事業の仕組み	15
2.2	ソウル市の都市計画における都市再生事業の位置づけ	18
2.3	清溪川復元事業の計画	19
2.4	清溪川商店街の再開発事業の計画	20
2.5	南北緑地造成計画	21
2.6	都市再生事業による商店補償計画	22
2.7	清溪川商店街の概要	24
2.7.1	清溪川商店街の変遷	25
2.7.2	清溪川商店街の業種特性	26
2.7.3	清溪川商店街の商圈特性	26

## 2章 韓国ソウル市の都市再生事業と清溪川の商業地域

### 2.1 韓国都市再生事業の仕組み

#### (1) 都市再生計画 樹立

都市再生事業の目標は衰退された都心部の機能を活性化させることである。それで、全体計画は国が都市再生活活性化を総合的・効率的・体系的に推進するために「都市再生基本方針」を樹立した。地域計画は地方自治団体と住民が「都市再生基本方針」に合うように「都市再生戦略計画」と「都市再生活活性化計画」を樹立した。

#### (2) 都市再生推進組織

- ◆ 中央組織 : 都市再生特別委員会（関係長官）、都市再生企画団（国土交通省に設置）、都市再生支援機構（公共機関に設置）
- ◆ 地方組織 : 地方都市再生委員会、専担組織（公務員組織）、都市再生支援センター（民官協力組織、住民主導支援組織）

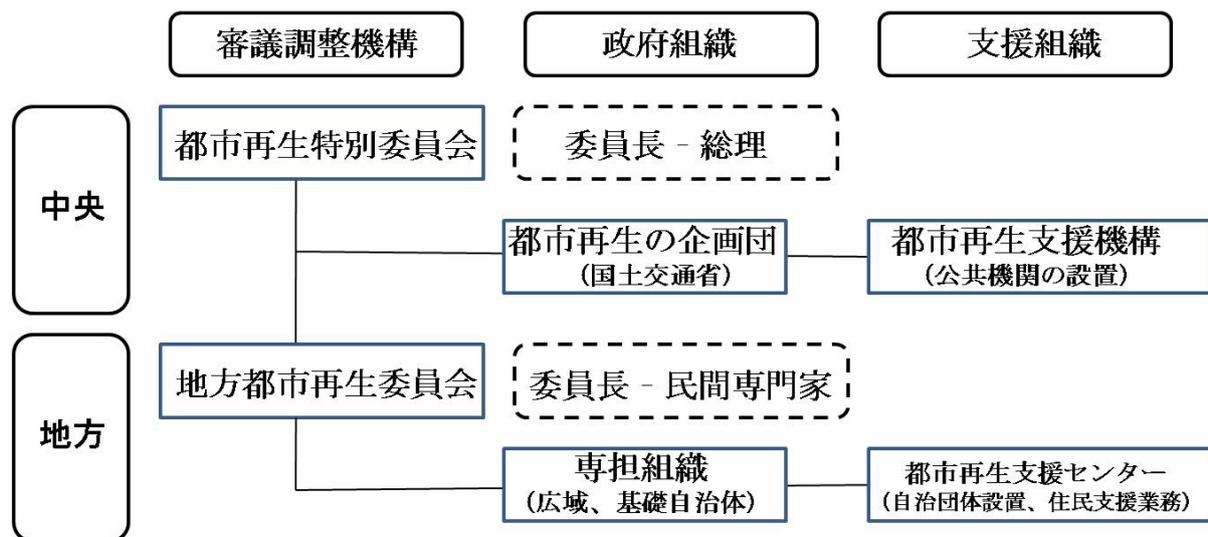


図 4 都市再生推進組織

#### (3) 都市再生支援の各種特例

- ◆ 国・共有財産を処分 : 国・共有財産を都市再生の活性化目的で使用する場合は管理庁と協議して売却・賃貸・譲与することができる。
- ◆ 租税・負担金を減免 : 都市再生事業施行者に関連法律によって法人税・所得税、取得税など租税と負担金を減免する。
- ◆ 建築規制の緩和 : 建ぺい率・容積率・高さ制限などの緩和が可能

#### (4) 住民参加の活性化のための制度的装置

- ◆ 住民提案 : 住民は戦略計画の樹立権者<sup>3</sup>に都市再生事業対象地域(都市再生の活性化地域)の指定又は変更を提案することができる。
- ◆ 住民の参加(計画樹立) : 戦略計画(基本構想)、活性化計画(実行計画)を樹立する前に、公聴会を通じた住民・専門家の意見収斂する。
- ◆ 都市再生支援センター : 住民主導による再生計画の樹立するために支援、住民教育、専門家派遣、コンサルティングなど支援

#### (5) 都市再生の先導地域

- ◆ 都市再生が急がれたり、波及効果が大きい地域を国土交通省の長官が直接指定、または自治体の要請に応じて先導地域に指定
- ◆ 都市再生の先導地域には予算や人材を優先支援することができる

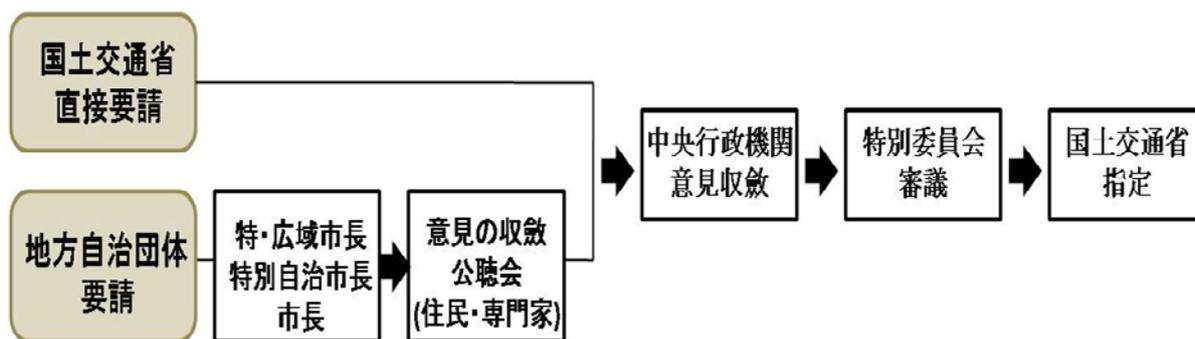
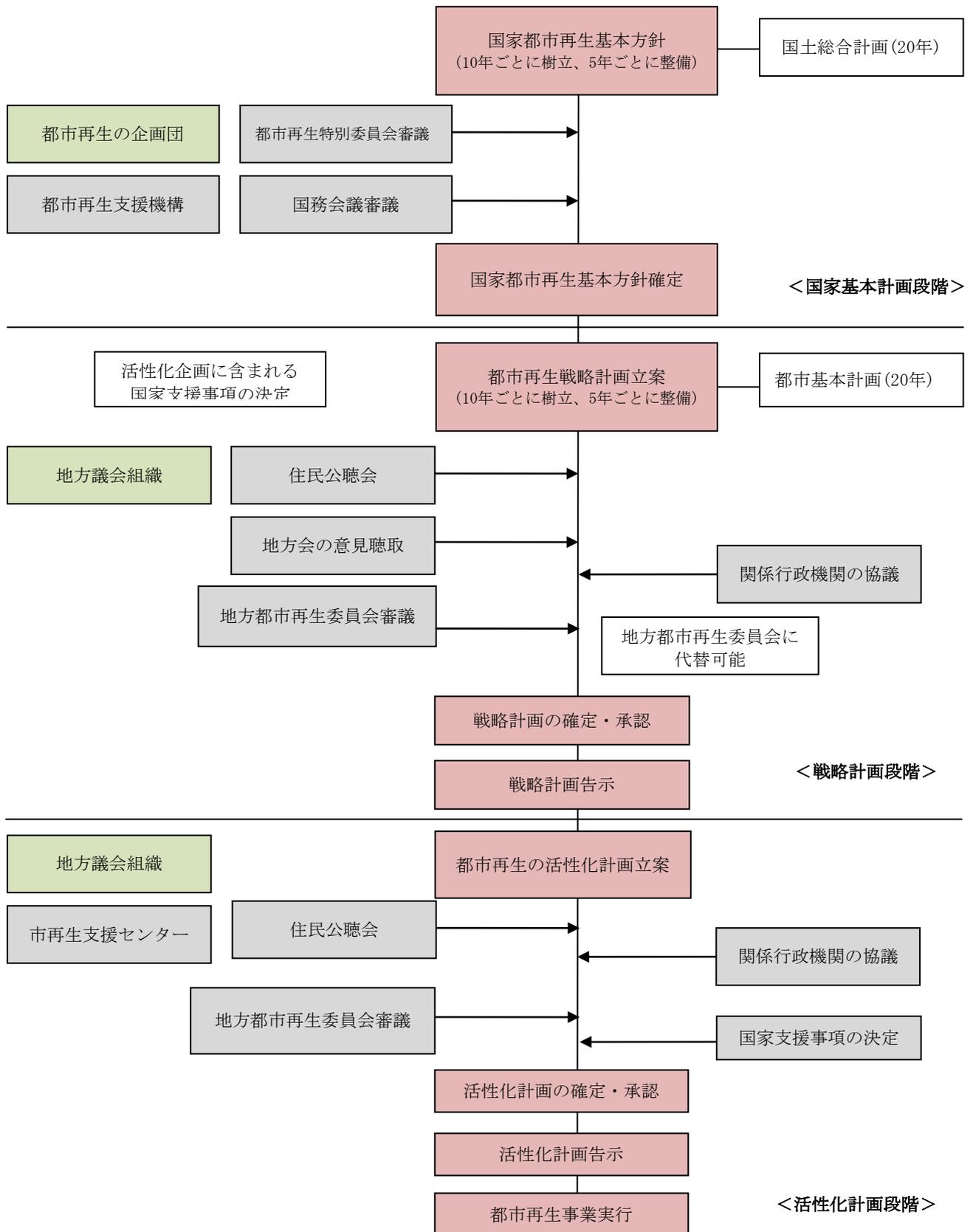


図 5 都市再生の先導地域指定プロセス

<sup>3</sup>戦略計画樹立権者:特・広域市長、特別自治市長、特別自治道知事や市長

(6) 都市再生計画及び事業体系



## 2.2 ソウル市の都市計画における都市再生事業の位置づけ

ソウル市の都市計画は、都市の空間・環境・社会・経済を含めた総合的な都市基本計画とこの計画に基づいて具体的な事業を遂行するための都心部管理計画に区分される。2011 年を 10 年間計画である「2011 都市基本計画」を遂行するために「都心部管理基本計画(2000)」が策定されている。しかし、この管理計画は都市再生事業を含まず、法的拘束力がない。そのため、「2020 都市基本計画」の中で、「都心部発展計画(2005)」に都市再生事業を明確な位置づけて、復元事業と事業後の清溪川周辺の再開発事業が開始されることとなった(表 2)。

表 2 ソウル市の都市計画と都市再生事業

項目		事業期間
都市基本計画		「2011 都市基本計画」 ▲ 公告 (1997) 施策 (2000) 目標 (2011) 「2020 都市基本計画」 ▲ 公告 (2005) 施策 (2010) 目標 (2020)
都心部管理計画		「都心部管理基本計画(2000)」 ▲ 施策 (2000) 目標 (2011) 「都心部発展計画(2005)」 ▲ 施策 (2010) 目標 (2020)
都市再生事業	復元計画	▲ 計画 (2002) ▲ 着工 (2003) ▲ 完了 (2005)
	再開発計画	▲ 再開発計画 (2002) ▲ 着工 (2006) ▲ 事業完了 (2020)
	南北緑地造成計画	▲ 再開発計画 (2006) ▲ 着工 (2009) ▲ 造成完了 (2015)

### 2.3 清溪川復元事業の計画<sup>4</sup>

復元事業は自然環境と人間に配慮した都市再生の成功事例としてあまりにも有名である。清溪川復元区間は約 5.8km で、復元工事は 2003 年 7 月から 2005 年 10 月の約 2 年間の工事を経て開通した。1960 年代産業化の影響で清溪川を覆蓋し、往復 8~10 車道路と高架道路で使われた道路を撤去して、清溪川への復元する事業である。この復元事業は歴史（伝統）、文化（現代）、自然（未来）という 3 つの大きな時間軸を構成し、始点から 2km までは歴史と伝統を重視し、2km 地点から 4km 地点までは文化と現代を中心テーマとして、4km 地点からは自然と未来の概念を導入した。その結果 2004 年に着工して毎年 3,600 億ウォン（約 360 億円）を投入して、きれいな水が流れる清溪川の両側の 4 車線を建設した。清溪川復元がこれほど短期間で実現したのは、なによりも当時のソウル市長李明博（イミョンバク）の決断力と実行力によるところが大きかった（写真 1）



▲旧清溪道路

▲復元工事

▲清溪川

写真 1 復元事業の過程

<sup>4</sup> ソウルの歴史博物館：清溪川文化館，清溪川文化館，2011

## 2.4 清溪川商店街の再開発事業の計画

清溪川周辺地域の再開発事業は「都心部発展計画（2005）」によって規定されている。都心部の平均容積率 270%を 400～4.40%へ緩和するによる採算性を高くさせ、スクラップアンドビルド方式による大規模的な再開発である。清溪川の周辺地域を 22 つのブロックに区分して各ブロック別の特性を考慮して、特性保存地区・自律更新地区・再開発地区・総合整備地区を 4 つに分けて事業が進められている（図 6）。

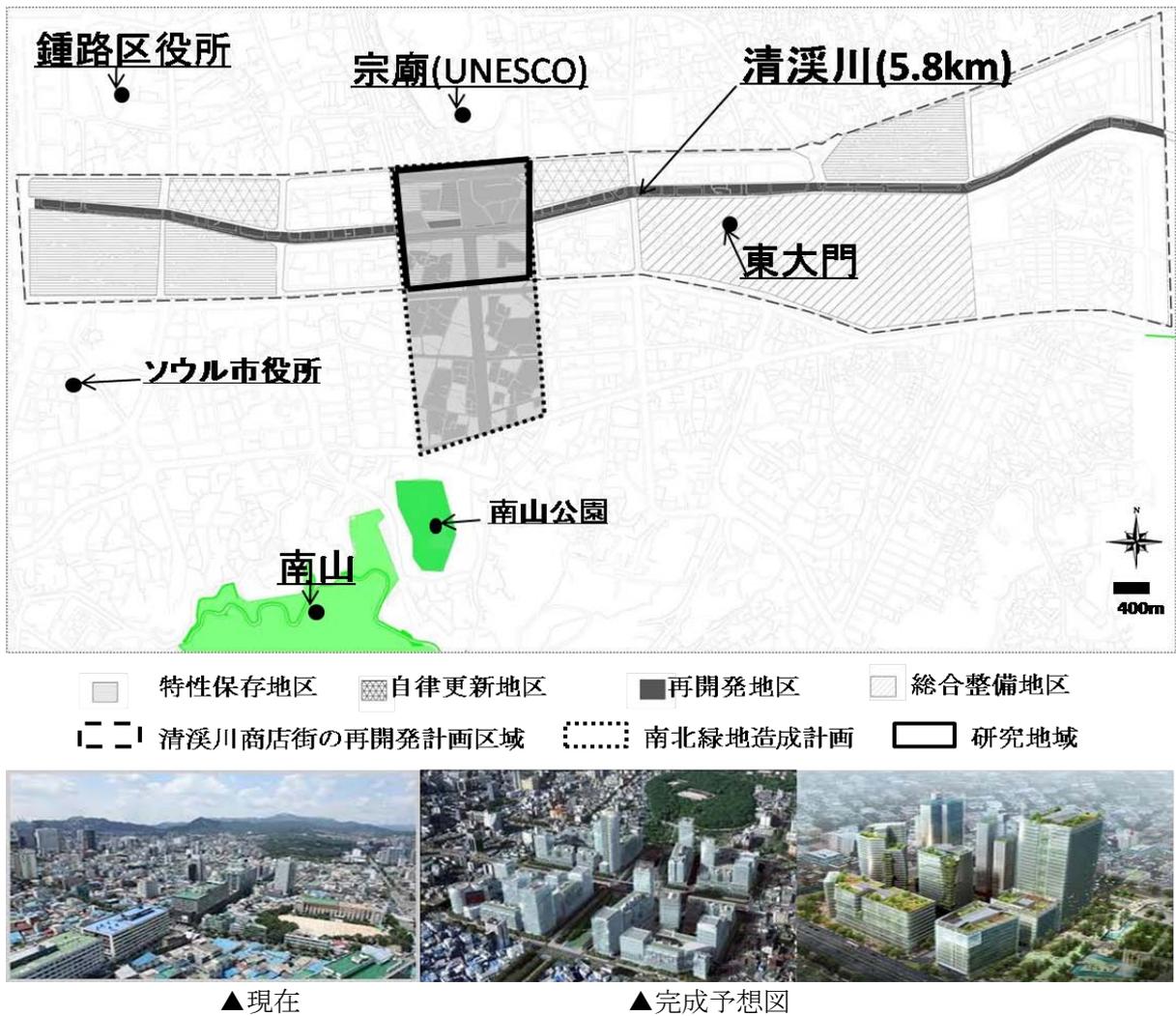


図 6 清溪川商店街の都市再生事業の例

## 2.5 南北緑地造成計画<sup>5</sup>

2006年10月に「世運再整備地区」で指定され、北側（宗廟）から南側（南山）まで約1kmをスクラップアンドビルド方式で中は緑地空間、周りは高層ビルの事業である（図7）。総3段階で、2009年4月に「現代ビル」を撤去し、公園を造成した（写真2）。しかし、2010年10月にUNESCOであり宗廟の周辺には高さ122.3mから62mに修正され、現在は採算性の問題で計画変更中である。

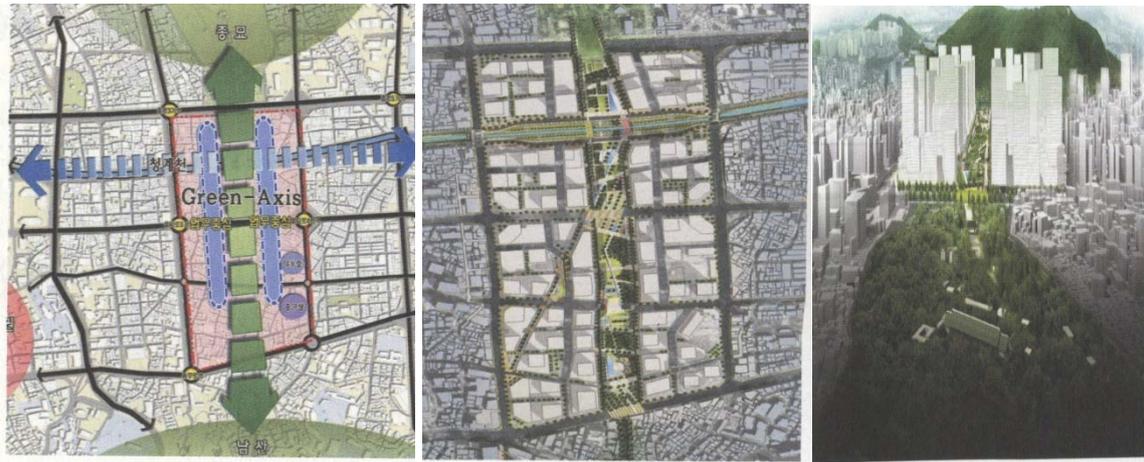


図7 南北緑地造成計画



▲現代ビル

▲公園

写真2 旧現代ビルと現在公園

<sup>5</sup> ソウル市政開発研究所：都心再創造総合計画，ソウル市，2007年

## 2.6 都市再生事業による商店補償計画<sup>6</sup>

ソウル市は復元事業に伴い都市再生事業による商店補償策として用意した。その内容は表 3 に示す。

表 3 商店総合対策

対策	内容
営業不便 最小化対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事区間を清溪川道路幅員以内に限定</li> <li>・ 清溪川路の操業駐車空間を存置</li> <li>・ 工事区間を三つで分割して工事期短縮</li> <li>・ 東大門運動場を大型駐車場で開放</li> <li>・ 無料シャトルバスを運行</li> </ul>
商圈活性化 対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物リモデリングと在来市場の環境改善費を無償支援（事業費の80%以内）</li> <li>・ 市場現代化の再開発事業費 100億ウォンを融資支援</li> <li>・ 小企業及び零細商人のための経営資金融資特例支援</li> <li>・ 都心再開発を希望している地域に対しては行政的・ 財政的支援</li> </ul>
移転対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転支援対策推進</li> </ul>

### (1) 営業不便最小化対策

#### ① 東大門運動場の駐車場を設置

清溪川商店街を利用する来店者と商店主をために東大門運動場を大型駐車場で設置した。

- ◆ 規模：バス - 60 台、車-484 台可能
- ◆ 料金：バス - 無料、車 - 30 分で 2000 ウォン

#### ② 駐車場料金割引

周辺に東大門駐車場・宗廟駐車場・訓練院駐車場と契約して清溪川商店街に駐車場料金を割引券と無料駐車券を配分した。

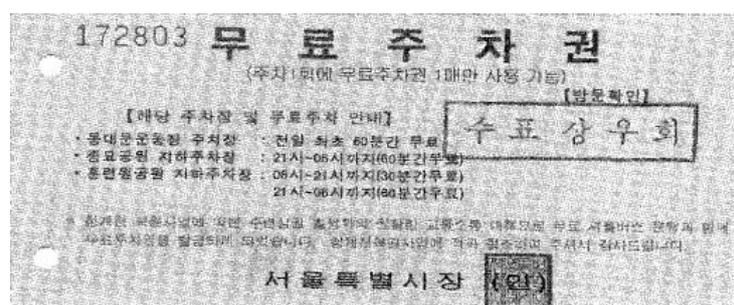


図 8 駐車場料金割引

<sup>6</sup>ソウル市：復元事業百書, ソウル市, pp 251-263, 2006年

③ 駐車場と清溪川商店街を繋げる無料シャトルバス運行

来店者のために清溪川商店街の周辺に周辺に東大門駐車場・宗廟駐車場・訓練院駐車場と繋げる無料シャトルバスを運行した。

- ◆ 運行区間：東大門駐車場・宗廟駐車場・訓練院駐車場
- ◆ 運行路線：三つ路線（11.6km）
- ◆ 運行期間：2003年6月15日～2003年12月31日



図 9 無料シャトルバス

④ 清溪川商店街の正常営業について広報

商店主らは復元工事中に清溪川商店街は正常営業していることを知らせるためにプラカードを掛けることを要求した。それで、ソウル市はプラカードを用意した。

- ◆ 設置地域：黄鶴洞と水標洞  
ハンハクドン スビョドン
- ◆ 設置規格：縦型 - 5、横型 - 6



図 10 プラカード

## (2) 清溪川商店街の活性化対策

### ① 経営安定資金支援

ソウル市は清溪川商店主の安定的な営業活動を維持するために経営安定資金と施設資金を低金利で融資支援を行われた。

- ◆ 融資対象 : 清溪川商店主
- ◆ 融資限度額上方
  - － 経営安定資金 : 3,000 万ウォン以内 → 5,000 万ウォン以内
  - － 施設資金 : 4 億ウォン以内
  - － 融資利率の引き下げ : 年利 5.5% → 4.5%
  - － 施行 : 2003 年 6 月 20 日

### ② 在来市場のリモデリング費用環境改善事業支援

ソウル市は清溪川周辺の在来市場の競争力を高め、清溪川復元による周辺環境変化に適応するようにリフォームなど、環境改善事業を支援した。

- ◆ 建物リモデリングと在来市場の環境改善費を無償支援（事業費の80%以内）
- ◆ 市場現代化の再開発事業費 100億ウォンを融資支援
- ◆ 小企業及び零細商人のための経営資金融資特例支援
- ◆ 都心再開発を希望している地域に対しては行政的・財政的支援

## (3) 移転希望業種に対する対策

ソウル市は清溪川復元事業を推進することによって清溪川隣接の移転希望業者たちのために専門商店街を造成した。これに約 62,000 会社の清溪川商店主に 7,000 会社が移転するものと予想して東南圏流通団地造成計画地に清溪川商店主移転団地 15 万坪を追加造成した。

- ◆ 面積 15 万坪以上
  - － 移転地商店街の早期定着や活性化松坡地域住民の便益、地域経済の発展を図るため、15 万坪規模の大規模な商店街団地を造成して、様々な業種を誘致
- ◆ 工事期間 4 年
  - － 物流流通団地の造成は、2007 年末、追加団地の造成は、2008 年末完成予定
  - － 工事期間は事情によって多少増減する可能性がある
- ◆ 融資条件(5 年据え置き 3 年償還)
  - － 現在営業中の店舗面積と類似業種の店舗面積などを考慮して算定し、店舗当たりの専用面積基準、平均 7 坪の水準に造成予定
- ◆ 特別分譲
  - － 工事着工、清溪川で事業者登録をすませて営業中であり、実際移転商店街団地に移転して営業することが商人に特別分譲予定
- ◆ 公営開発
  - － 商店街敷地造成は公営の開発方式として、商店街の建設は、移転の商人たちが望む開発方式で推進する予定であること。

## 2.7 清溪川商店街の概要

### 2.7.1 清溪川商店街の変遷

清溪川は朝鮮時代（13 世紀）から開花期（19 世紀）まで、都心の生活河川として重要な役割を果たしてきた。しかし、近代期（20 世紀前半）に物流のために河川を覆蓋する計画を立てた。3 回に分けられた計画は最初の 1935 年～1944 年に工事が始まったが、その後朝鮮戦争が勃発され、2・3 次計画は中止された。朝鮮戦争の休戦後、都心の河川であり、清溪川の周辺へ避難民の居住が進んだ。その影響で生活排水による河川が汚染されて、伝染病の蔓延した。また、梅雨時期は河川が氾濫による被害と密集された木造住宅に火災による被害が多発され、ソウル市は清溪川の周辺を 1950 年後半に「疾病及び災害の脆弱地区」で指定した。

このような混乱を解決手段方法とソウル市の経済成長を目指す目的として覆蓋計画を進んで、1955 年から 1977 年に清溪道路・高架道路を建設した。これによって清溪道路・高架道路の周辺には金機関及び官庁や電気・電子商業やファッション産業など重要な機能が集まって、ソウル市の経済要衝地に形成された。



図 11 清溪川空間の変遷歴史

## 2.7.2 清溪川商店街の業種特性

復元事業が行われた 5.8km の周辺には約 6 万店舗があり、労働者は約 20 万人に及ぶ大型商圈を形成している 8)。一つの店舗当り 3~7 坪で、9 割以上は店舗を賃貸して商店経営をしている。平均営業期間は約 20 年以上である。業種の構成は電子・電気の業種や工具業種や衣類関連業種などである。電子・電気の関連業種は小さな部品から完成品まですべての商品が売っている。衣類関連業種は東大門(ドンダイモン)市場を中心に企画→製造→販売でほとんど全国を対象に卸売業をしながら一部は小売業も行っている。工具業種は消防設備・工具・機械工具や金物などの店舗がある。工具は基本的に産業財であり、主な来店者は工場主である。清溪川商店街は専門的な部品を取り扱っているため、景気の影響を受ける。清溪川商店街はこのような業種の特徴ため、産業化時代から今日至るまで複合的な産業ネットワークを形成し、卸売・小売業の要衝地で韓国の中小製造業を支える中心拠点となっている。

## 2.7.3 清溪川商店街の商圈特性

清溪川商店街は必要なものを商店街で容易に調達し、設計図面一枚を持参するだけで、その場で商品を作ることができる。例えば、他の地域から来ても一日の以内に必要な原資材を購入し、加工製作をして、すぐに近くの店舗で販売することができる(図 12)。多数の来店者らは最終消費財を望む消費者より生産・販売が混ざり合い組織の構成員が多いプロシューマー<sup>7</sup>の特徴を持っている。近隣の清溪川商店街や工場を取引先に置く場合が多く巨大な産業のネットワークで構成されている。

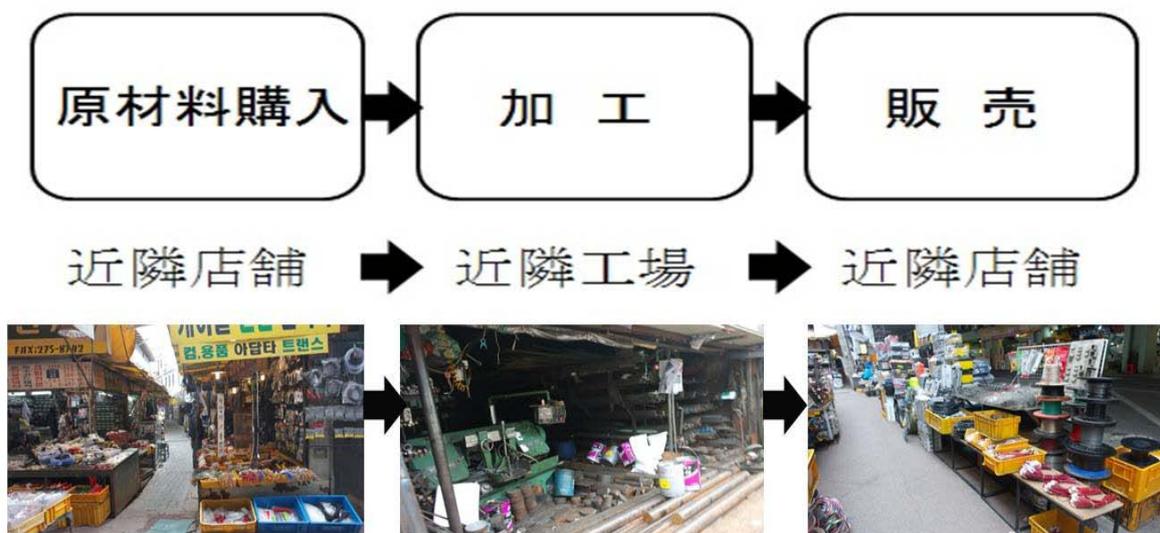


図 12 清溪川商圈のネットワークの特徴

<sup>7</sup> トフラー(Toffler, Alvin) が企業の生産者(producer)と消費者(consumer)を合成した言葉である。消費者が消費と製品開発から流通過程まで直接参加する‘生産的消費者’の意味である。

# 第3章

## ソウル市の都市再生事業による 都市空間構造と空間利用の変化に関する研究

3.1	研究目的	28
3.2	研究対象範囲と地域の空間的特性	28
3.2.1	研究対象地域の選定	28
3.2.2	研究対象地域範囲の現況	28
3.2.3	研究方法	28
3.3	空間変化の分析	29
3.3.1	道路の変化	29
3.3.2	建物の変化	31
3.3.3	空き地の変化	31
3.3.4	都市再生事業による空き地の分析	32
3.4	スペースシンタックスによる空間構造変化分析	34
3.4.1	スペースシンタックス理論の概念と目的	34
3.4.2	SSのモデル構築方法	34
3.4.3	基本用語定義	34
3.4.4	2001年と2013年のアクシャルライン分析モデル構築説明	35
3.4.5	アクシャルラインの分析結果	36
3.4.6	アクシャルラインの分析と新設された道路の相関分析	38
3.4.7	空間利用の変化と商人の意見	41
3.4.8	小括	41
3.5	空間利用の変化と商店主の満足度	42
3.5.1	面接調査の概要	42
3.5.2	道路に対する満足度	43
3.5.3	外部空間に対する満足度	44
3.5.4	都市再生事業に対する満足度	45
3.5.5	小括	45
3.6	まとめ	45

### 3章 ソウル市の都市再生事業による都市空間構造と空間利用の変化に関する研究

#### 3.1 研究目的

本研究の目的は第一に清溪川復元事業後の都市空間構造の変化を明らかにすることである。第二は空間構造の変化によって生じる空間利用の変化と商人の意見を明らかにすることである。第三には空間構造の変化による空間利用の変化と商店主の評価を明らかにすることである。

#### 3.2 研究対象範囲と地域の空間的特性

##### 3.2.1 研究対象地域の選定

研究対象地域は周辺商圈を代表する電気/電子・工具・消火用品などが密集している地域であり、清溪川復元事業・再開発事業・南北緑地造成事業の都市再生事業を全部含んでいる地域であるため選定した。

##### 3.2.2 研究対象地域範囲の現況

研究対象地域の用途地域/地区は一般商業地域に指定されている。用途別の現況では A 区域：電気/照明、B 区域：電気/電子、C 区域：鉄物製造/電気、D 区域：機械/金属製造が密集されている。E 区域：2001年旧清溪道路と2013年清溪川復元地域である（図13）。

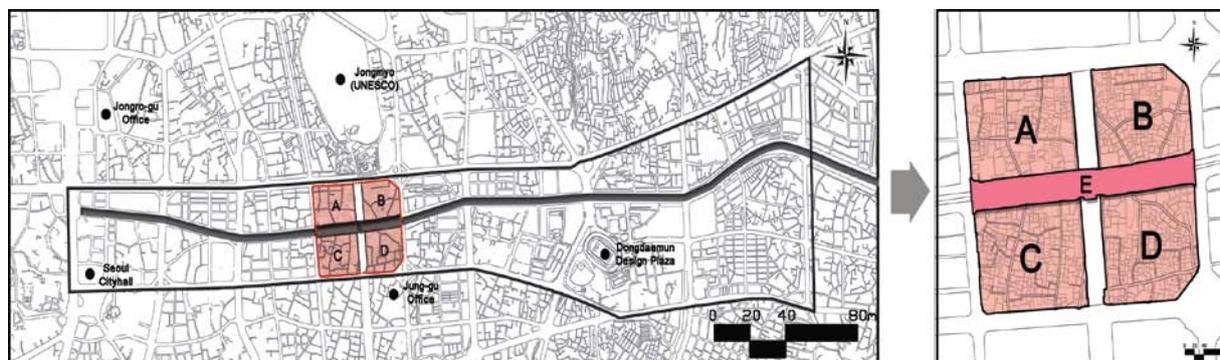


図 13 清溪川復元事業区域と研究地域対象区域  
(出所：ソウル市都市計画基本図（2013）をもとに著者作成)

##### 3.2.3 研究方法

- ① 2012年6月から8月にかけて、ソウル市の都市計画基本図を用いてフィールド調査を実施し、調査地域の観察調整を行った。
- ② 2012年6月から8月にかけて行政係者（ソウル市役1人・ソウル市ハウジング公社2人）のインタビュー調査を実施し、ソウル市の都心再開発事業や清溪川復元事業の推進状況や今後の計画について資料を収集した。
- ③ 清溪川復元後の空間利用と評価については2012年6月下旬から7月中旬まで清溪川周辺商人（20人）に対して対面調査で聞き取りを行った。
- ④ 2001年と2013年のソウル市都市計画図を用いてSpace Syntax S3 Axial Analyzeのを通じて空間構造の変化について分析を行った。

### 3.3 空間変化の分析

#### 3.3.1 道路の変化

2001年は中心部に巨大な高架式の旧清溪道路が中心に位置していたが、(写真3左)2013年現在には旧清溪道路を撤去されて、清溪川復元後の両側の緑地地域を造成して、新清溪道路は2車線道路が形成された(写真3右)ことが分かる。次に、図14と図15照らし合わせて見る。2001年の旧清溪道路(清溪道路:12車線・高架道路:4車線)はソウル市の主要地域を連結する幹線道路の役割を果たしている(図14)。そして、各区域の幅2.8m道路は補助幹線道路の特性、それに繋がる袋小路は集散道路の特性を持っている。しかし、2013年に旧清溪道路が新清溪道路4車線道路に変わったため、幹線道路の特性が補助幹線道路のへと変化した。それで、各区域内の幅2.8m道路と新清溪道路は補助幹線道路の特性を持つ。そして、袋小路の形態を持っている(図15)。



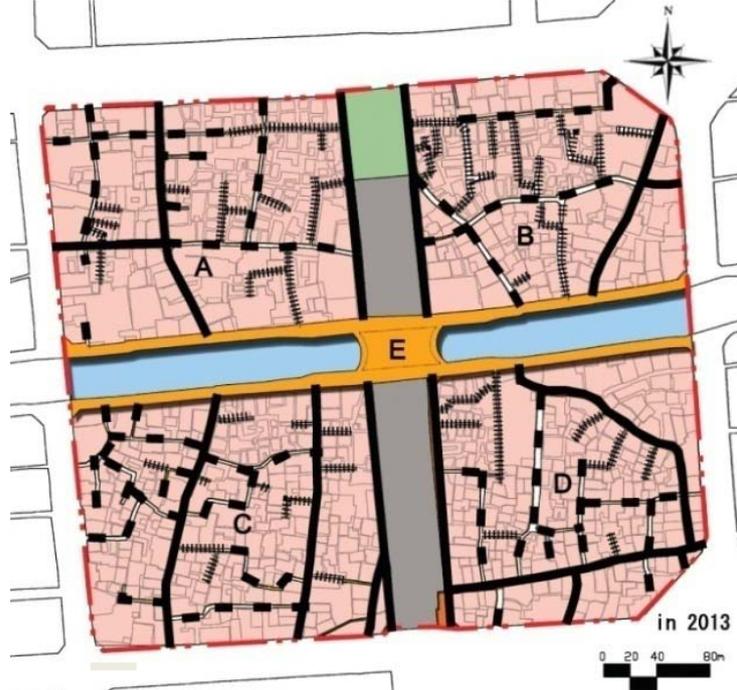
写真 3 道路の変化



- |   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f8cbad; border:1px solid black;"></span> 商業地域 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#808080; border:1px solid black;"></span> 世運商店街 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-top:2px solid black; border-bottom:2px solid black;"></span> 幅2.8m以上道路 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-top:1px dashed black; border-bottom:1px dashed black;"></span> 幅2.8m未満道路 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffa500; border:1px solid black;"></span> 旧清溪川道路 |
|---|--|---|---|---|

図 14 2001年対象地域の道路

(出所：ソウル市の都市計画基本図（2011）をもとに著者作成)



- |   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f8cbad; border:1px solid black;"></span> 商業地域 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#808080; border:1px solid black;"></span> 世運商店街 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-top:2px solid black; border-bottom:2px solid black;"></span> 幅2.8m以上道路 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-top:1px dashed black; border-bottom:1px dashed black;"></span> 幅2.8m未満道路 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffa500; border:1px solid black;"></span> 旧清溪川道路 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#c0c0c0; border:1px solid black;"></span> 新設道路 |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#90ee90; border:1px solid black;"></span> 新設公園 |  |   |   |   |   |

図 15 2013年対象地域の道路

(出所：ソウル市の都市計画基本図（2013）をもとに著者作成)

### 3.3.2 建物の変化

研究地域の建物特徴としては低層建物(平均5階)が多い。建物内部は一つの店舗が3~5坪で非常に狭小な特徴を持っている(写真4)。その理由は商店は物品のサンプルを展示するだけで、それを見て来店者が注文した後に、倉庫から取引先までダイレクトで運送する取引の仕組みとなっている。復元後にも販売・運送システムの変化がなかったために、建物内部の特徴には変化はない。次に、建物の変化過程で3つのパターン建物の変化が分かった。パターン1は1つの大きな建物を撤去して小さな建物を建てる形態である(図16の4タイプ1)。パターン2は既存建物を撤去する形態である(図16のタイプ2とタイプ3)。それによって空地が生まれる。パターン3は、いくつかの建物を1つの大きな建物に建て変えた形態である(図16のタイプ4)。



写真 4 建物の内部特性

### 3.3.3 空き地の変化

2001年と2013年の道路面積の増減率を見ると、全体では-4.4%が減少している(表4)。しかし、各区域別に見ると旧清溪道路が撤去されたE区域は-73%大幅に減少しているのに対してA~D区域の道路は増加している。増加率を見るとB地域+21%、A地域+19%、D地域+10%、C地域+9%の順に増加したことが分かった。

表 4 2001年と2013年の面積変化

項目	2001年			2013年			増減率%	
	全体面積㎡	敷地面積㎡	空地面積㎡	全体面積㎡	敷地面積㎡	空地面積㎡		
A 区域	41,174	3,5,716	3,458	41,174	3,5,048	4,126	+19	増
B 区域	35,055	32,055	3,000	35,055	30,673	4,4.52	+21	増
C 区域	45,220	40,486	4,734	45,220	40,075	5,145	+9	増
D 区域	40,198	35,073	5,125	40,198	34,555	5,64.4	+10	増
E 区域	32,512	0	32,512	22,992	14,400	8,692	-73	減
合計	194,159	145,330	48,829	184,639	156,651	27,988	-14	減

### 3.3.4 都市再生事業による空き地の分析

研究地域の都市再生事業によって建物変化から空き地の相関関係の分析を通じてタイプを把握した。

**タイプ 1** は土地所有者と建物所有者のイニシアチブによって事業を進行した事業である。その理由としては 2002 年の清溪川復元計画と周辺地域の再開発計画が発表されたことによって、地価が急激に上昇したためである。それから、一つの大きな建物より清溪商圏の特徴をよく反映する店舗を小さく分割して売の方が収益率は高いと判断された結果、このような変化が生じている。その結果として建物周辺で道路が形成されている。既存の商店主に対しては権利金と家賃を引き上げたが、彼らは営業を持続することができている。このようなタイプは A 区域で多く現れている。その理由は A 区域は電気・工具卸売商と部品工場が集まる地域で、高層建物より低層建物が利用活用度が高く、1 つの店舗が 3~5 坪と非常に狭小な特徴（写真 3）を持っているためである。

**タイプ 2** は 2006 年 10 月に「世運再整備地区」指定され、都市計画の主導はソウル市が民間建設企業 5 社に委任して事業を進行した。事業進行方式としては建物所有者から所有権を買って、先に開発を進行した後に開発利益金をソウル市と民間企業が分ける形態である。タイプ 2 は店舗賃貸の商店主には 3 ヶ月の営業補償金を支払った後に、他の地域（Garden5）に移転させて、建物を壊して、空き地になっている。

**タイプ 3** は 2002 年にソウル市が計画した再開発事業で、商業地域と工業地域の効率的利用と既存市街地に放置建物や不良建物と無許可建物・道路の無断占有建物の撤去されたことによって生じた変化である。

**タイプ 4** は土地所有者と建物所有者のイニシアチブによって事業を進行した。小さな建物を撤去し、大きい建物として再開発してタイプである。しかし、開発後には商店は入らず倉庫・教会・工場に変化した。

以上をまとめると建物に変化した理由としては再開発事業の進行と地価上昇による土地所有者と建物所有者のイニシアチブによって事業の進行があるためである。図 17 を見ると B 区域の空き地が大きく形成された。B 区域はソウル市が「世運再整備地区」に指定してタイプ 2 とタイプ 3 多く見られた。A 区域は電気・工具卸売商と部品工場が集めている地域で高層建物より低層建物が利用活用度が高いので、土地所有者と建物所有者のイニシアチブでタイプ 1 が多くみられた。

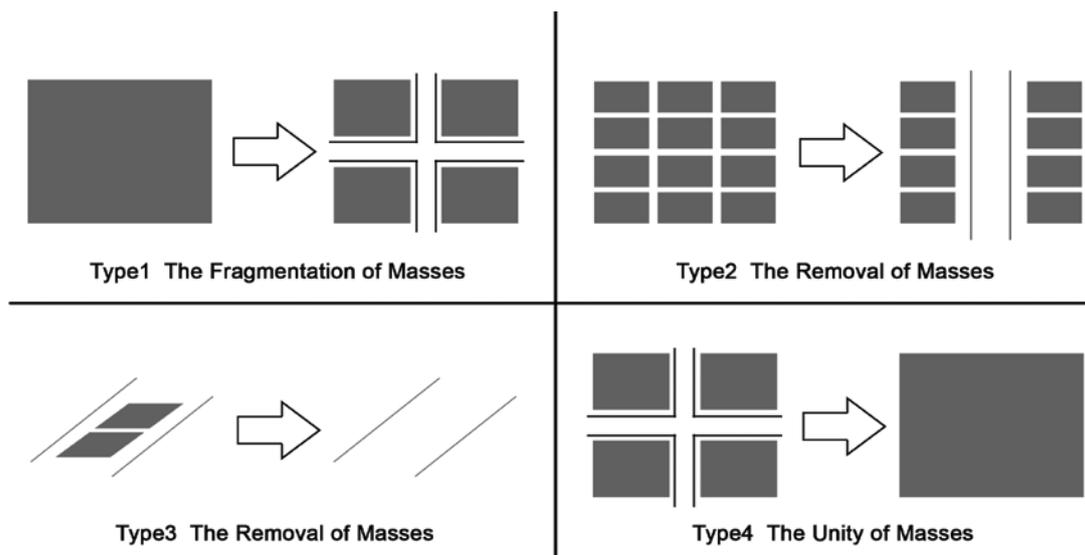


図 16 建物変化と空き地のタイプ



図 17 2013年 新設道路  
 (出所：ソウル市の都市計画基本図 (2013) をもとに著者作成)

### 3.4 スペースシンタックスによる空間構造変化分析

#### 3.4.1 スペースシンタックス理論の概念と目的<sup>8</sup>

Space Syntax(以下 SS理論) 方法論は空間構造を分析して各空間の重要度を数値的に提示する理論で 1980-1990年代にわたってロンドン大学の Hillier 教授のSpace Syntax 研究所で開発した。それで、研究地域の空間の重要度変化を妥当性あり、数値化するためにSS分析のAxial Space Line分析を行う。

#### 3.4.2 SSのモデル構築方法<sup>9</sup>

Space Syntaxを活用して空間構造を分析するためには分析対象空間のオープンスペース体系を土台で資料を入力する。これを軸線図(Axial maps)と言う。軸線図は都市空間で接近性を土台で分析対象地域の空間を含む直線を成り立った線である。

#### 3.4.3 基本用語定義

アクシャルライン分析を通じて得られた結果を読むためには用語定義が必要である。全部7個の結果分析をできるが、本研究で要る4個の値を基準として定義する。

##### 1)空間深度 (Depth)<sup>10</sup>

空間深度は特定軸線空間で他の軸線間に移動する時、通すようになる最小限の軸線の数を意味する。これは移動の接近性評価の中で移動の難易度(方向転換)のような概念で各空間の接近性を測定する指標で使うことができる。

##### 式1)

平均 : Mean Depth( :MD )  $MD = \frac{\text{Total Depth}}{k - 1}$  となる。

##### 2)連結度(Connectivity)

連結度は特定単位空間に接している周辺単位空間の数である。例えば、特定空間の周辺に三つの空間と接したら連結度は '3' になる。単位空間から特定空間まで移動が可能な選択の数値である。

##### 3)統制度(Control Value)

統制度は特定単位空間が隣り合う空間に及ぶ影響力を現わす数値である。これは隣り合う単位空間から特定空間まで移動力の連結性に対する逆数値の合計である。

##### 4)統合度(Integration)

統合度は特定の軸線から他の軸線までの空間深度を基準で計算した統合性である。統合性は研究地域の外部から内部へのアプローチを示す数値である。統合性 (Int. V) の平均値が0.6よ

<sup>8</sup> Hillier, B. and Julienne Hanson : The Social Logic of Space, Cambridge University Press, 1984

<sup>9</sup> Hillier, B. :Space is the machine a Configurational theory of architecture, Cambridge University Press, 1996

<sup>10</sup> 荒屋亮, 竹下輝和, 池添昌幸 : スペースシンタックス理論に基づく市街地オープンスペースの特性評価, 日本建築学会計画系論文集, 第589号, pp153~160, 2005年3月

り高くなると、その解析領域全体の移動効率が高くなると表現する。

式2)	$RA = \frac{2(MD - 1)}{k - 2}$ (MD : 平均深度 k : 空間の数)
式2-1)	$D_k = \frac{2 [k \{ \log_2 \left( \frac{k+2}{3} \right) - 1 \} + 1]}{(k-1)(k-2)}$
式2-2)	$RRA = \frac{RA}{D_k}$ ( $D_k$ : D値)
式2-3)	$Int.V = \frac{1}{RRA}$

### 3.4.4 2001年と2013年のアクシャルライン分析モデル構築説明

空間構造の変化を数値化するためにAxial Space Line分析歩行デッキの変化を通じて清溪川復元工事以降の周辺地域の変化を分析した。本研究で分析にあたりベースマップとして縮尺1/1000の都市計画基本図を利用した。また、建物用途については都市計画基礎調査によるフロア別の用途データを使用した。研究地域の位置の基準は横軸の中心に清溪川、縦軸の中心に世運商店街周辺範囲にする。歩行デッキ基準は物流移動が可能な道路を中心して分析した。その結果2001年の道路数は46本であるが2013年は89本で二倍の道路が生じた。区画の数は2001年は34個、2013年は小さな道路がたくさん生じたので一区画がいくつかで分けられるようになりながら53個になった。Axial Space Lineは2001年には総70本の軸線(Axial Line)が形成、2013年には132本の軸線が形成された。



図 18 2001年SS分析モデル構築

(出所：ソウル市の都市計画基本図(2011)をもとに著者作成)



図 19 2013年SS分析モデル構築

(出所：ソウル市の都市計画基本図（2013）をもとに著者作成)

### 3.4.5 アクシャルラインの分析結果

各区域の連結度は他の空間へ移動する時に選択することができる道路の数を意味する値である。統制度も同じ意味であるがその数を確率として求める値である。統合度は特定空間に接近性（アプローチ）を意味する値である。これらの値が全部大きくなるということは目的地までアプローチが容易になることによる、その区域の中で重要な空間となる（以下、空間構造の値）。それによって空間構造の値の変化を通じて空間特性の変化を確認することができる。それで、本研究は各区域の幹線道路に繋がっている補助幹線道路を中心して重要な空間特性の変化を解説する。

まず、図20と図21を比較してみるとE区域の一つの道路(e)が2013年二つの道路(e1・e2)に分離されたことを分かる。その結果、すべての空間を集まった空間が分離され、空間構造の値が減少したことが分かった(表5)。しかし、他の各区域の変化を見ると空間構造の値が増加している。これは3章で分析した結果、各内部に袋小路が生じたことで空間構造の値が上がったためである。そして、C地域は各区域の中で空間構造の値が一番高いと表示された。これは2001年には道路(e)の連結性が14から11に変化した反面、道路(c)が10から12に上がり、全体の空間構造の値が上がったためである。新設道路が最も少ないC地域に空間構造の値がいちばん高い理由は道路(c)がすべての空間を接し、通過することから重要な道路が道路(e)から道路(c)に変わったと考えられる。表3に各区域の補助幹線道路の空間構造の平均値を示す。

Axial Space Line分析の結果、旧清溪道路が撤去されたE区域の空間構造の値が減少し、各区域の内部に新設道路が生じたため空間構造の値が増加したことが分かった。それで、2001年には空間的構造の値が一番高いE区域の重要空間として役割が2013年には各区域に分散されたことを明らかにした。これを通じて各区域にアプローチがやさしくなったから各区域の利用度が上昇されることが考えられる。



図 20 2001年SS分析結果（統合性）  
 （出所：ソウル市の都市計画基本図（2011）をもとに著者作成）

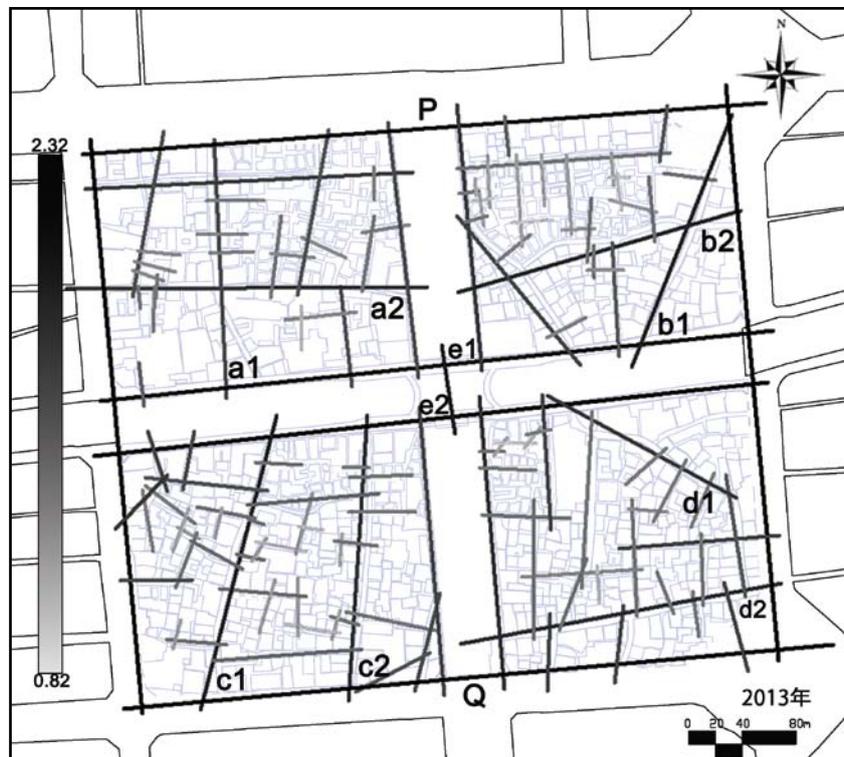


図 21 2013年SS分析結果（統合性）  
 （出所：ソウル市の都市計画基本図（2013）をもとに著者作成）

表 5 各区域の補助幹線道路の空間構造の平均値

区域(線)	項目	2001年	2013年	増・減
E (e1・e2)	連結性	14	11	減
	統制性	4.89	2.96	
	統合性	2.65	2.23	
A (a1・a2)	連結性	6	11	増
	統制性	2.61	4.66	
	統合性	1.76	1.81	
B (b1・b2)	連結性	8	8	増
	統制性	2.28	2.55	
	統合性	1.70	1.77	
C (c1・c2)	連結性	10	12	増
	統制性	4.43	5.59	
	統合性	2.11	2.32	
D (d1・d2)	連結性	11	12	増
	統制性	4.89	5.54	
	統合性	1.54	1.73	

#### 3.4.6 アクシャルラインの分析と新設された道路の相関分析

2013年に連結性の平均値が2001年より0.2が減少によって統制力1.3.5から1.30、統合性1.64から1.63で全体的な空間構造の値が減少した。これは新設道路が各区域の奥深い内部に生じたため相対的に低い空間構造の値が平均値を下落させたと判断される。なぜなら、旧清溪道路の撤去後、各区域内部の増加した道路は幹線道路と補助幹線道路より集散道路が増えたから空間構造の値が相対的に減少されたと解釈される。これによって新設道路がE地域の空間構造の値を各区域に分散させたことを明らかにした。表6に空間構造の値の平均を示す。

表 6 空間構造の値の平均

項目	2001年			2013年		
	平均	標準偏差	分析数	平均	標準偏差	分析数
連結性	3.14	2.56	70	2.95	2.58	132
統制性	1.00	0.98	70	1.00	1.09	132
統合性	1.3.5	0.3.5	70	1.30	0.31	132

表 7 2001年のSS分析結果

項目	ID	Connectivity	Control Value	Global Integration	Local Integration
中心核	A	14	4.3024	2.6521	3.0643
	B	10	2.9690	2.2905	2.6812
	C	10	4.3381	2.1173	2.7937
	D	7	1.2207	2.0652	2.6418
	E	7	1.4131	2.0652	2.6121
	F	6	2.5048	1.8944	2.3465
	G	4	0.7623	1.8391	2.3400
	H	3	0.4643	1.7743	2.0992
	I	6	2.6131	1.7619	2.2820
	J	3	0.7381	1.7257	2.0862
分離核	a	1	0.5000	0.9959	0.8247
	b	1	0.5000	0.9959	0.8247
	c	2	1.0000	0.9881	0.9479
	d	2	0.8333	0.8998	0.9856
	e	1	0.5000	0.8935	0.7334
	f	2	1.0000	0.8688	0.9479
	g	2	1.0000	0.8483	0.8492
	h	2	1.0000	0.7898	0.8726
	i	2	1.5000	0.6544	0.7040
	j	1	0.5000	0.5562	0.3334

表 8 2013年のSS分析結果

項目	ID	Connectivity	Control Value	Global Integration	Local Integration
中心核	A	14	4.3024	2.6521	3.0643
	B	10	2.9690	2.2905	2.6812
	C	10	4.3381	2.1173	2.7937
	D	7	1.2207	2.0652	2.6418
	E	7	1.4131	2.0652	2.6121
	F	6	2.5048	1.8944	2.3465
	G	4	0.7623	1.8391	2.3400
	H	3	0.4643	1.7743	2.0992
	I	6	2.6131	1.7619	2.2820
	J	3	0.7381	1.7257	2.0862
分離核	a	1	0.5000	0.9959	0.8247
	b	1	0.5000	0.9959	0.8247
	c	2	1.0000	0.9881	0.9479
	d	2	0.8333	0.8998	0.9856
	e	1	0.5000	0.8935	0.7334
	f	2	1.0000	0.8688	0.9479
	g	2	1.0000	0.8483	0.8492
	h	2	1.0000	0.7898	0.8726
	i	2	1.5000	0.6544	0.7040
	j	1	0.5000	0.5562	0.3334

### 3.4.7 空間利用の変化と商人の意見

清溪川復元後、空間利用の変化については2012年6月20日から7月中旬まで清溪川周辺商人(20人：対面式で1人当り30分掛かった)のインタビュー調査を実施した。

まず、復元工事による空間構造の変化が商人の営業活動へ及ぶ影響と満足度の評価を4つの項目で実施した結果を図10に示す。各区域にアプローチがやさしくなって通過交通量の増加して交通停滞の問題が起こると予想されることからの交通停滞が営業活動に妨害したかの質問に71%の商人が「不満だ」と答えて、営業活動に妨害していることが分かった。荷物の運送に変化が営業活動に役立ったかとの質問に50%商人が「普通だ」と答えた。その理由は大きな旧清溪道路が撤去されたが商品の運送は倉庫から取引先まで宅配便で送るから自分らがするものではないと意見が多かった。そして、店舗の前に道路が生じて広がったから荷物積載(路肩駐車場)の変化が営業活動に役立ったかの質問には半分以上が悪くない満足と思っている。しかし、不満の意見は商人以外の方が店舗の前に路肩駐車場として使うから不便になったと答えた。次に全体的に道路変化が営業活動に対する満足度を評価する項目には不満の答えが半分以上だった。その次に普通、満足の順に従った。満足で評価した意見には12車線の大きな旧清溪道路が撤去された後に清溪川に復元され、車両騒音、公害など減少した。それで、お昼の時間や祭りなどがある時には清溪川路を歩きながら楽しい生活文化空間の面では肯定的に評価している。その反対意見では旧清溪道路がなくなって、各区域内部に車両移動が増えて前より深刻な駐車問題、スピード違反車両、車両渋滞などの問題が発生して、営業活動に妨害になったという評価が多かった。また、旧清溪道路に停車したバスも共に消失し、大衆交通機関の利用が不便になったという意見もあった。総合的に纏めた意見は12車線の大きな旧清溪道路を急に撤去して、車両の通行が各区域の内部に移動することでソウル市が政策的に周りの商業地域に否定的悪い影響を与えたの意見が多かった。それで、大多数の評価は高架道路の撤去について不満が大きくて、店の前に道路が生じたことについて満足していないことが分かった。

### 3.4.8 小括

清溪川復元事業の前後によって生じた周辺空間変化を建物変化・道路変化・SS分析プログラム S3Axial Analyze を通じて分析した。その結果として第一に、道路面積の変化は全体的に減少したが、広幅道路囲まれたことを明らかにした。その結果、新設道路が E 区域の空間構造の値を各区域に分散させ、重要領域が移動したことが分かった。

第二に、建物変化によって新設道路されたタイプで区分して分析した。その結果、研究対象地域では、ソウル市が主導して実施した「都市環境整備事業」と「都市街路整備事業」で、無許可建物・道路の無断占有建物の撤去によってタイプ1最も多い実態にあった。

第三に、空間利用の変化には店舗前に生じた空間や道路に品物を置いておく場所として使うことになった。しかし、路肩駐車場と通過交通量の増加された。営業活動に対する満足度評価については生活・文化側面は肯定的評価が優勢して、深刻な駐車問題、車両渋滞などの問題点として指摘された。

このような結果には、各区域の空間を多くの人が利用するようになった。そのため、道路の修繕、通過交通の管理、掃除などの管理は誰がするかの問題が発生すると予想される。そして、区域の奥深い内部の商売が復元工事の前には倉庫・工場で使われたが、復元後は接近性が高くなって商圈の変化については今後の研究課題になる。

### 3.5 空間利用の変化と店主の満足度

#### 3.5.1 面接調査の概要

清溪川商店街から移転した店主らを対象として2013年5月上旬に13.5人に対して対面形式で聞き取りを行った（1人当り30分）。設問紙の項目は表9の通りである。

表 9 面接調査の概要

項目	区分	内容
概要	調査対象 質問紙回収 質問項目	清溪川店主 配布：13.5部 回収率：13.5部（100%） 3項目
構成	質問内容	①道路に対する満足度 ②外部空間に対する満足度 ③都市再生事業に対する満足度

#### (1) 回答者の属性

清溪川店主の属性別の特性は平均年齢58才、男性の比率が多かった。店舗面積は7坪以下の店舗が約5割、職人は1～2人が約8割で小規模店舗の中小店主の属性特徴を持っている（図22）。

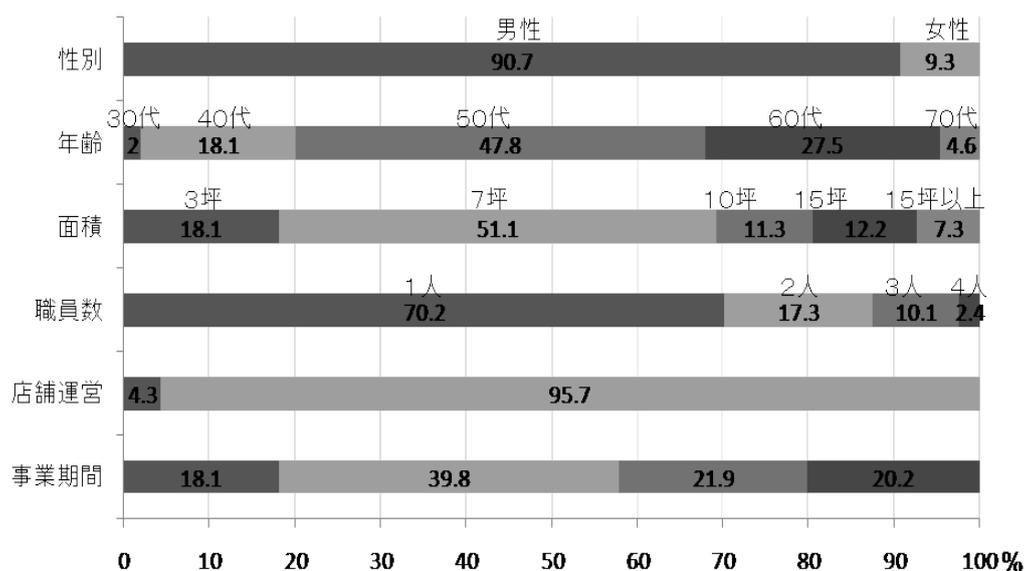


図 22 回答者の属性

### 3.5.2 道路に対する満足度

商店主に道路利用の変化について聞いた結果、旧清溪道路の撤去後に荷物運送が「大変になった」76.3%、交通渋滞が「増加した」74.1%と示した（図23・図24）。道路変化に対して満足度の評価結果、58.3%が不満足、10.6%が満足と回答した（図25）。聞き取りによると写真5のように清溪川祭りと毎週土・日曜日に新清溪道路の車両統制をすることで荷物運送に困難していると各区域に商店主以外の通過交通量の増加されて渋滞問題が発生したため不満を持っていた。満足の意見では清溪川に復元され、車両騒音、公害など減少と説明した。

旧清溪道路は5.8kmの都心部を信号待ちなしで通過して荷物運送に簡単だったが、現在はソウル市内の中心道路を通過することで荷物運送に大変になったと考えられる。そして、車両が内部に入るようになった理由としては、研究地域と接している幹線道路が復元前にはE地域だったが復元後は旧清溪道路がなくなり、他の幹線道路へ行くために内部空間を通るために車両の通行が必要になったと考える。

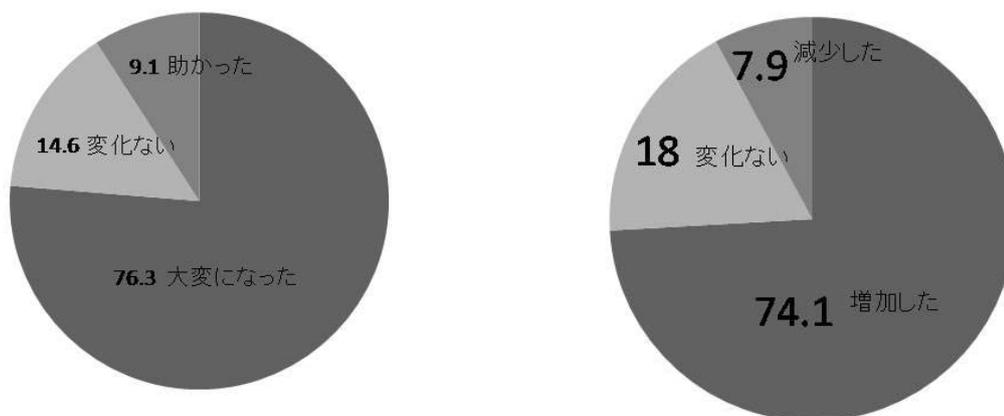


図 24 撤去後、荷物運送の変化

図 23 撤去後、交通渋滞の変化

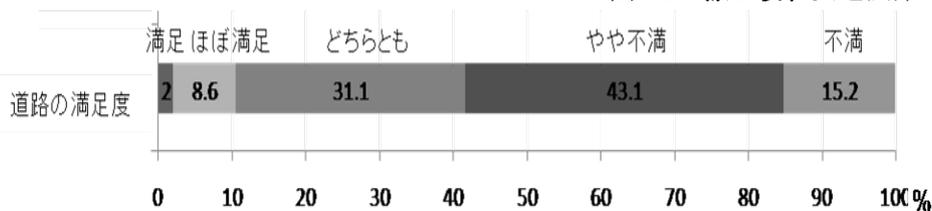


図 25 道路に対する満足度



写真 5 新清溪道路の車両統制

### 3.5.3 外部空間に対する満足度

商店主に空き地を利用について31.2%が使っていると回答した。満足度の評価結果、18%が不満足、62%が満足と回答した（図26）。聞き取りによると建物の撤去後に大きな空き地の形成より建物と建物間に広くない空き地が形成されたため、写真6・7のように空き地を荷物積載、路肩駐車場で使っていると説明した。

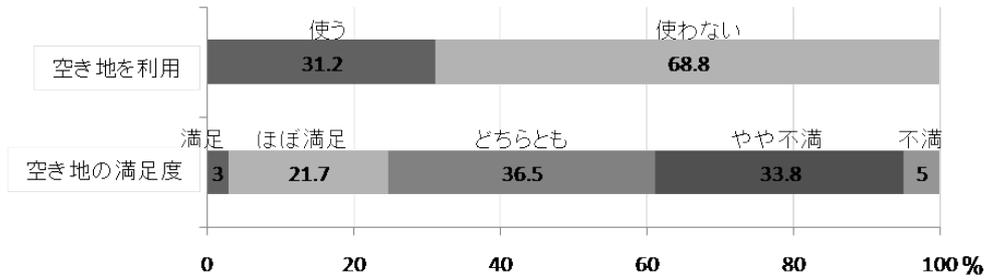


図 26 外部空間に対する満足度



写真 6 荷物積載の例



写真 7 路肩駐車場の例

### 3.5.4 都市再生事業に対する満足度

都市再生事業に対して満足度の評価結果、50.3%が不満足、18.6%が満足と回答した（図27）。聞き取りによると清溪川復元事業で旧清溪道路が撤去してアメニティーな環境が計画造成され、満足していると説明した。しかし、都市再生事業が長期間進んでいるため商店街がシャッタ通りと見え、活気がないため不満を持っていた。

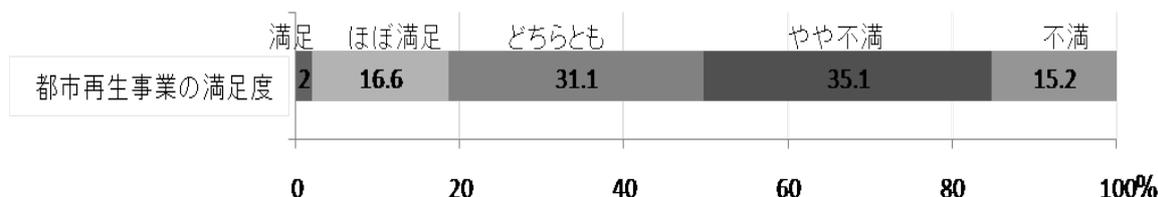


図 27 都市再生事業に対する満足度

### 3.5.5 小括

- 1) 商店主に空間利用の変化について聞いた結果、旧清溪道路の撤去後に荷物運送が「大変になった」76.3%、交通渋滞が「増加した」74.1%と回答した。そして、都市再生事業によって生じた空き地は31.2%が「使っている」、その使い方としては荷物積載、路肩駐車場と説明した。
- 2) 都市再生事業に対して満足度の評価結果、50.3%が不満足、18.6%が満足と回答した。聞き取りによると都市再生事業が長期間進んでいるため商店街がシャッタ通りと見え、活気がないため不満を持っていたことが分かった。

### 3.6 まとめ

本研究で、清溪川復元事業によって生じた空間構造の変化をS3Axial Analyzeの分析を行い、商店主の空間利用の満足度評価を通じて分析した。

- 1) 復元事業後に道路面積が全体的に減少したが、清溪川商店街の内部道路面積は増えたことが分かった。その結果、旧清溪道路が撤去され、空間構造の値が清溪川商店街の内部道路に分散させ、重要領域が移動したことが分かった。それで、清溪川商店街の周辺道路の交通量を測定した結果、復元の前は33km/h、復元後は27km/hに減少した。
- 2) 建物変化によって新設道路されたタイプで区分して分析結果、研究対象地域では、ソウル市が主導して実施した「世運再整備地区」に指定して、B 区域のタイプ2とタイプ3が多く見られた。
- 3) 商店主に空間利用の変化について聞いた結果、復元事業後に荷物運送が「大変になった」76.3%、交通渋滞が「増加した」74.1%と回答した。道路変化に対して満足度の評価結果、58.3%が不満足、10.6%が満足と回答した。聞き取りによると清溪川商店街の内部道路に通過交通量の増加して渋滞問題と高架道路の下部空間がなくなって駐車空間の不足問題があるため不満を持っていたことが分かった。
- 4) 都市再生事業に対して満足度の評価結果、50.3%が不満足、18.6%が満足と回答した。聞き取りによると都市再生事業が長期間進んでいるため商店街がシャッタ通りと見え、活気がないため不満を持っていたことが分かった。

## ※ 参考文献

- 1) Hillier, B. and Julienne Hanson : The Social Logic of Space, Cambridge University Press, 1984
- 2) Hillier, B. :The hidden geometry of deformed grids-or why space syntax works, when it looks as though it shouldn' t, Environment and planning B, Planning and Design, Vol.26、 pp.169~191, 1993.3
- 3) Hillier, B. :Space is the machine a Configurational theory of architecture, Cambridge University Press, 1996
- 4) 朴賛弼：ソウル清溪川再生歴史と環境都市への挑戦，鹿島出版社，2011
- 5) 黄祺淵 邊美理，羅泰俊：清溪川復元ソウル市民葛藤の物語，日刊建設工業新聞社刊，2006
- 6) 鄭成煥，塩崎 賢明：都心における高速道路撤去による沿道地域の再開発事業の活性化要因に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第655号，pp2165~2173，2010年9月
- 7) JSheong, H. J. : The Changes of the Adjacent Buildings along Cheonggye-cheon after its Restoratio], Seoul of University Press, 2009年2月
- 8) Chea, W.A. :The transition of neighboring land use by the restoration of Cheonggye-cheon8, Seoul national University Press v、2012年2月
- 9) 木川剛志，古山正雄：スペースシンククス理論による空間位相構造の抽出とその比較に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第597号，pp9~14.4005年11月
- 10) 荒屋亮，竹下輝和，池添昌幸：スペースシンククス理論に基づく市街地オープンスペースの特性評価，日本建築学会計画系論文集，第589号，pp153~160，2005年3月
- 11) ソウル市政開発研究所：都心部発展計画，ソウル市，2004年
- 12) ソウル市政開発研究所：清溪川周辺地域管理計画，ソウル市，2004年
- 13) ソウル市：清溪川復元事業百書，ソウル市，2006年
- 14) ソウル市政開発研究所：都心再創造総合計画，ソウル市，2007年
- 15) 韓国土地住宅公社：都市再生事業業務便覧，韓国土地住宅公社，2010年
- 16) ソウルの歴史博物館：清溪川文化館，清溪川文化館，2011年
- 17) D. K Jo(2006)，「移転商店街の活性化及び効率的な管理策」，ソウル市住宅公社ソウル市(2006)，「復元事業百書」，ソウル市

# 第4章

## 清溪川復元事業が商業地域の営業活動に及ぶ影響に関する研究

4.	はじめに	48
4.1	研究目的	48
4.2	研究方法	48
4.3	清溪川復元事業による清溪川商店街の変化	48
4.3.1	道路の変化	48
4.3.2	産業の変化	49
4.4	店主の満足度	51
4.4.1	面接調査の概要	51
4.4.2	道路に対する満足度	53
4.4.3	来店者に対する満足度	54
4.4.4	収益に対する満足度	54
4.4.5	商圈に対する満足度	55
4.4.6	清溪川復元事業に対する満足度	57
4.5	まとめ	58

## 4 章 清溪川復元事業が商業地域の営業活動に及ぶ影響に関する研究

### 4. はじめに

#### 4.1 研究目的

本研究は清溪川復元事業が商業地域に及ぶ影響を産業の増減率に変化、復元事業による営業活動の問題、商店主による復元事業の満足度に悪影響を及ぼす要因分析をした。

#### 4.2 研究方法

- ① 2012年6月から8月にかけて行政係者（ソウル市役1人・ソウル市ハウジング公社2人）のインタビュー調査を実施し、ソウル市の都心再開発事業や清溪川復元事業の推進状況や今後の計画について資料を収集した。
- ② 2012年6月下旬から7月中旬かけて清溪川周辺商店主へ営業活動について事前インタビュー調査を行い、清溪川商店街の特徴を把握するためにフィールド調査した。
- ③ 上記②の調査結果に基づいて営業活動に対する満足度の尋ねる調査要を作成し、2013年5月上旬から中旬まで調査人10人で商店主（358名）を対象として対面式で聞き取りを行った。

#### 4.3 清溪川復元事業による清溪川商店街の変化

##### 4.3.1 道路の変化

図 28 のように、復元前には高架道路の下部空間が駐車場や物品積載などの空間で利用され、片道 4 車線を道路に使用した。復元後には高架道路の下部空間が清溪川に復元して、緑地空間として造成し、片道 2 車線の道路になった。

旧清溪道路はソウル市の都心部を Non-STOP で通過できる道路であり、ソウルの国道と高速道路を連結する重要な役割をして来た。一日 平均 168 千台(清溪高架道路 102 千台、清溪川路 66 千台)であり、午前ラッシュアワーは 7,757 台が使用した。復元後に旧清溪道路が撤去され、清溪川商店街の周辺道路の交通量を測定した結果、復元は 33km/h、復元後は 27km/h に減少した。これを見ると清溪川商店街の周辺に交通停滞があることを分かった。

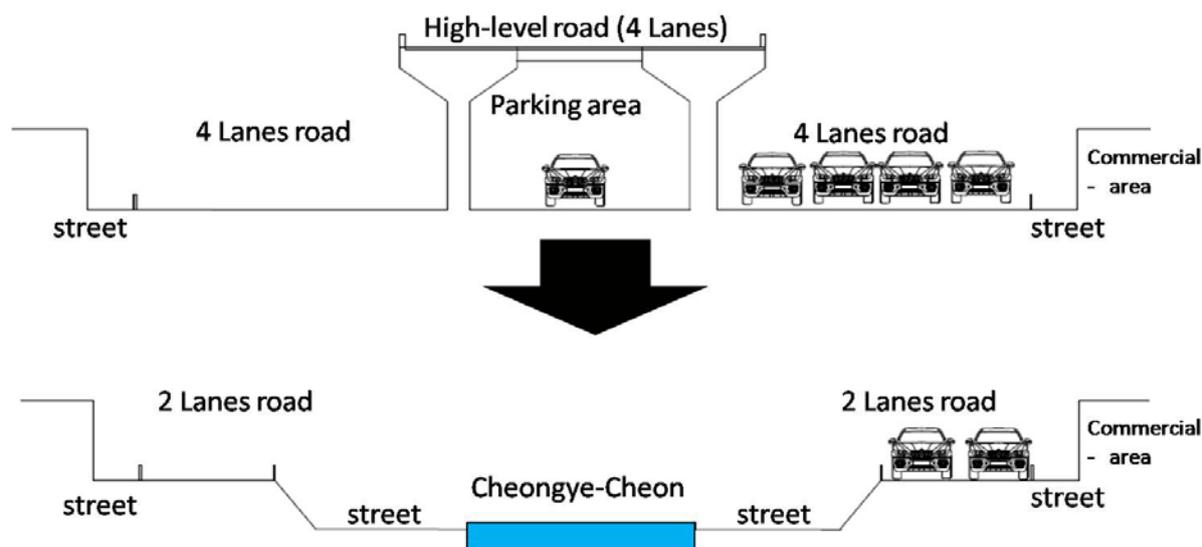


図 28 清溪川復元事業後、空間の変化

### 4.3.2 産業の変化

清溪川の商店街の事業体と従事者数の変化を分析した結果、2000年 34,674 つだった事業体が2005年には 34,530 個、2010年には 32,070 に減少した。従事者数の変化は2000年 151,549 人、2005年 132,315 人 2010年に 119,794 人に減少した。その中に産業ごとの増減率を比較すると、製造業は-17.96%、建設業は-15.4.4%、卸・小売り業は-5.90%、運輸業は-30.63%減少したが、飲食業は 3.51%、不動産業は 4.56%、教育サービス業は 3.5.95%増加したことを知ることができた。産業別関係者の増減率を比較すると、製造業は-53.06%、建設業は-8.93%、卸・小売り業は-5.69%、運輸業は-32.29%減少したが、飲食業は 2.76%、不動産業は 13.24%、教育サービス業は 45.35%増加したことを知ることができた。

表 10 清溪川復元事業後、事業体数の変化

事業体	製造業	建設業	小・卸売業	運送業	飲食業	不動産業	教育業
2001	4,779	350	17,969	1,626	6,355	970	614
2005	4,682	350	17,596	2,086	6,122	1,075	614
2010	3,541	296	16,558	1,447	5,947	1,124	847

表 11 清溪川復元事業後、従事者数の変化

従事者	製造業	建設業	小・卸売業	運送業	飲食業	不動産業	教育業
2001	35,630	10,935	51,667	13,094	24,123	4,544	9,555
2005	23,527	11,192	44,495	13,352	23,140	5,188	9,316
2010	11,135	10,192	41,867	9,041	25,833	5,875	13,541

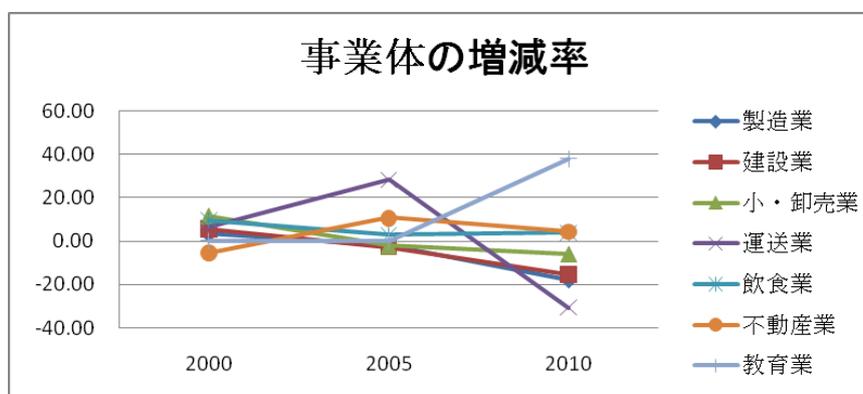


図 29 事業体の増減率

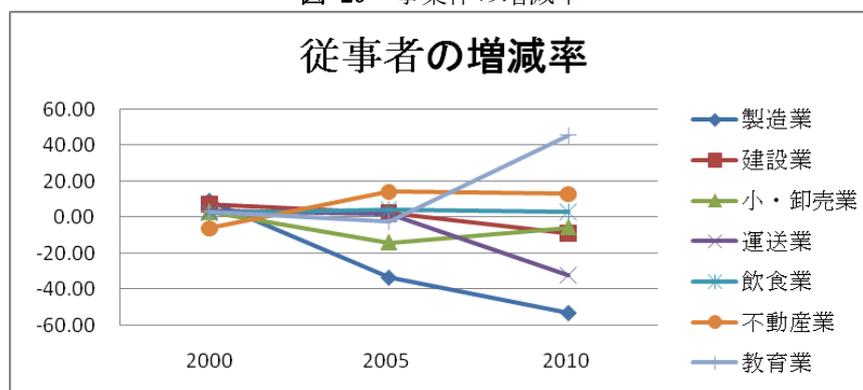


図 30 従事者の増減率

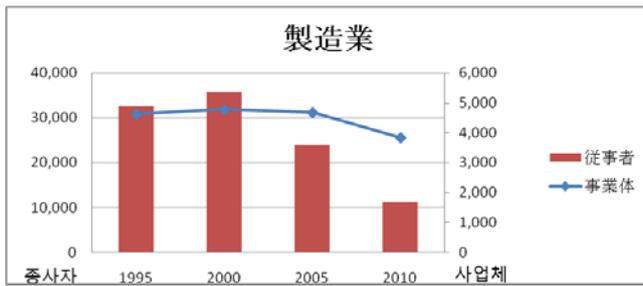


図 32 製造業の変化

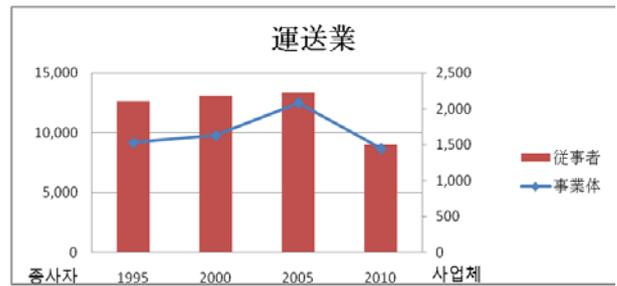


図 31 運送業の変化

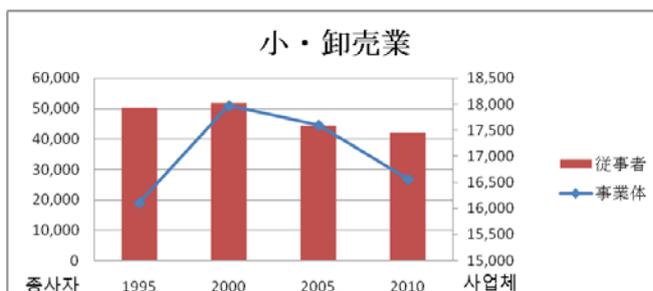


図 34 小・卸売業の変化

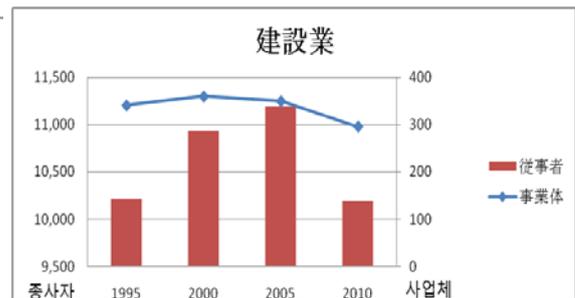


図 33 建設業の変化

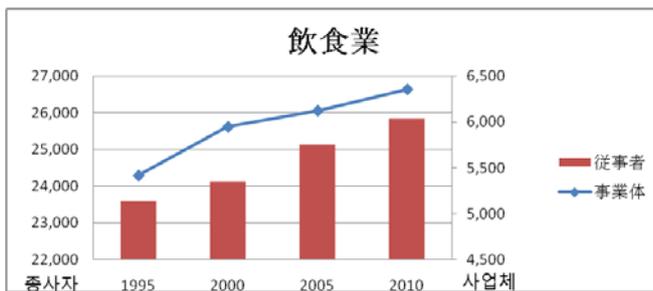


図 36 飲食業の変化

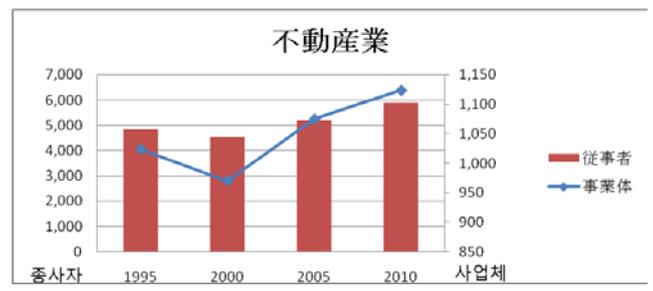


図 35 不動産業の変化

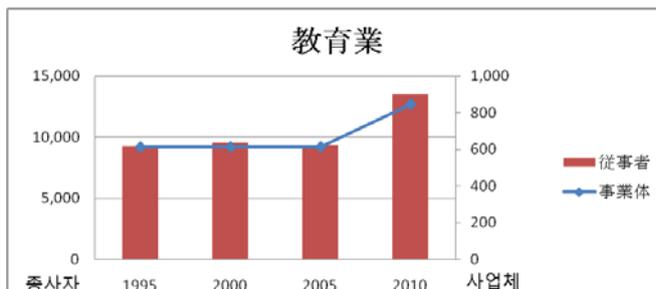


図 37 教育業の変化

#### 4.4 商店主の満足度

##### 4.4.1 面接調査の概要

清溪川商店街の商店主らを対象として 2013 年 5 月上旬に 358 人に対して対面形式で聞き取りを行った（1 人当り 30 分）。設問紙の項目は表 12 の通りである。

表 12 面接調査の概要

項目	区分	内容
概要	調査対象 質問紙回収 質問項目	清溪川商店主 配布：358 部 回収率：358 部（100%） 5 項目
構成	質問内容	①空間に対する満足度 ②来店者に対する満足度 ③収益に対する満足度 ④商圈に対する満足度 ⑤清溪川復元事業に対する満足度

##### (1) 回収標本の代表性

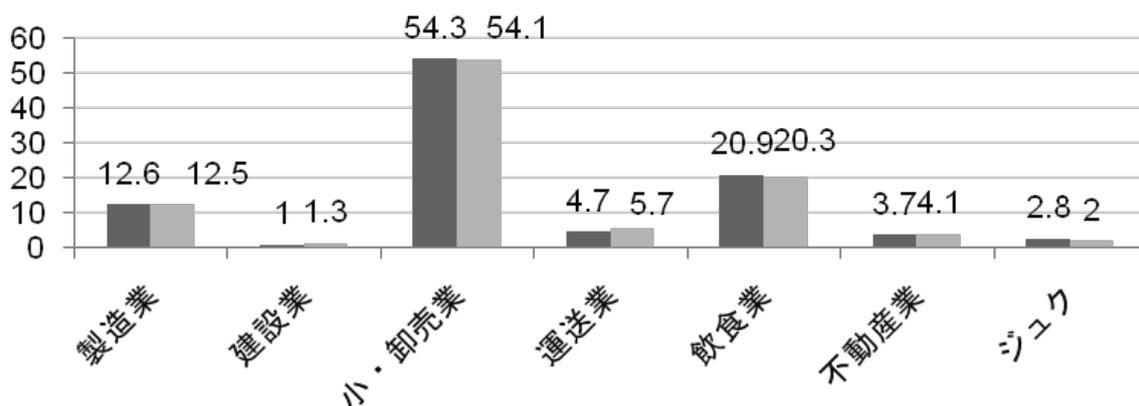


図 38 業種の構成比

母集団から把握できる業種を基に、回収標本の代表性の確認を行った。図 38 のように、母集団と回収標本の構成比の間に大きな相違は見られなかった。また、適合度の検定（カイ 2 乗検定）を行った結果、「母集団と回収標本は異なっている」とは言えないことを統計的に確認した。

## (2) 回答者の属性

清溪川商店主の属性別の特性は平均年齢 51 才、男性の比率が多かった。店舗面積は 7 坪以下の店舗が約 5 割、職人は 1～2 人が約 9 割で小規模店舗の中小商店主の属性特徴を持っている(図 39)。

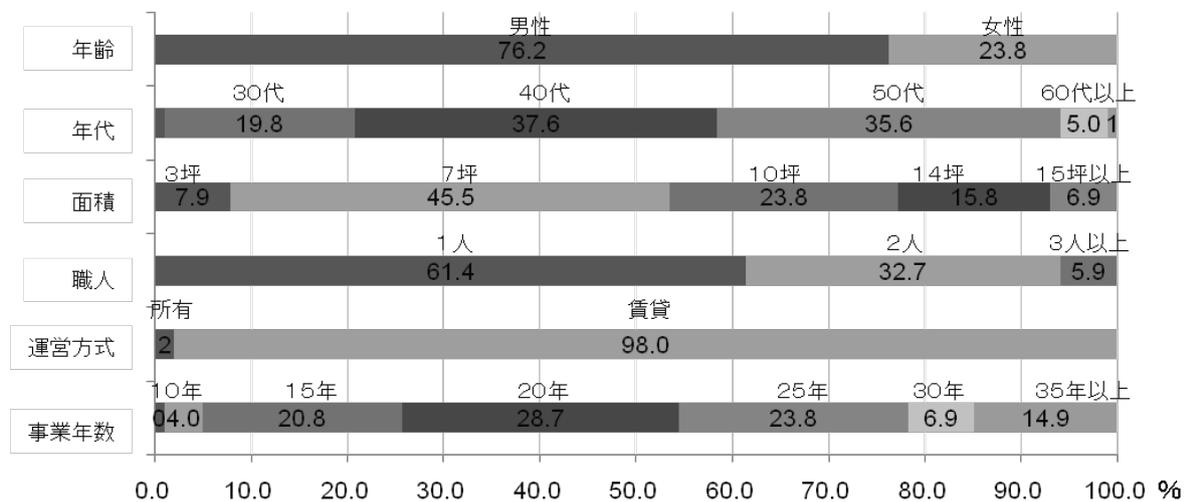


図 39 回答者の属性

#### 4.4.2 道路に対する満足度

商店主に道路利用の変化に対して聞いた結果、旧清溪道路の撤去後に荷物の運送が[難しい]が83.5%、交通渋滞が[増加]が89.1%と回答した(図40・図41)。道路に対する満足度は64.6%が不満足、15.3%が満足と回答した(図42)。聞き取りによると、復元後に車が中心道路に行くために、商店街の内部道路を利用することによって交通渋滞が発生したと説明した。また、清溪川の祭りをする時には清溪川道路を統制するため道路を利用できないと説明した。さらに、歩道の2mを公営駐車場を造成して、通行にも難しくなったし、公営駐車場の出入りする車両によって交通渋滞が発生したと説明した。このような交通渋滞や道路統制、駐車問題で物の輸送に困難が営業活動に邪魔になったために店主たちは不満の意見を持っていた。

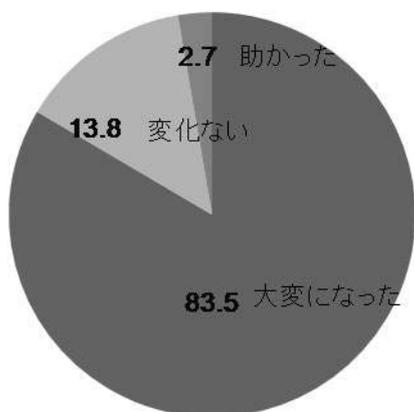


図 41 撤去後、荷物運送の変化

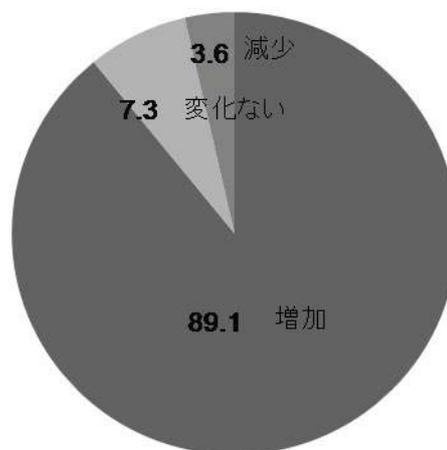


図 40 撤去後、交通渋滞の変化

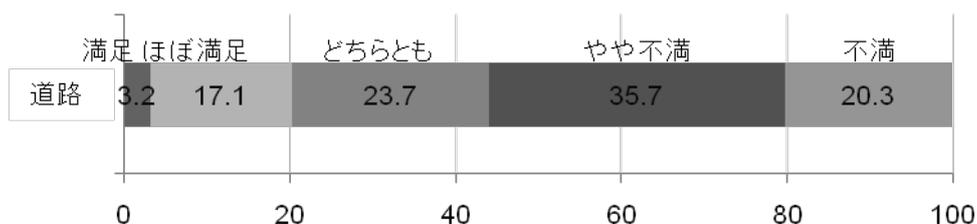


図 42 道路に対する満足度

#### 4.4.3 来店者に対する満足度

商店主らは通行客が復元後に 58%増加したが、来店者は 3.5%減少したと回答した。来店者に対する満足度は 50.7%が不満足、25.1%が満足していると回答した（図 43）。聞き取りによると、通行客の増加量は多くなるが、来店者減少の理由を駐車場の不足問題、施設の老朽化に利用するのに不便、清溪川復元工事と同伴する再開発事業による商圈がなくなったという認識で、来店者の数が減少したと説明した。



図 43 来店者に対する満足度

#### 4.4.4 収益に対する満足度

対面形式の調査で、商店主に平均純収益の変化について聞いた結果、復元事業前では 1 ヶ月平均の純利益が 563.9→3,567 万ウォンで約 31.1%減少したことを分かった。詳しく見ると旧清溪商店街の総収入は 1108.7 万ウォンとして支出は賃貸料 13.5.3 万ウォン、管理費 13.2 万ウォン、原価支出 273.5 万ウォン、職員給料 120.5 万ウォンで総収入から総支出を差し引いた結果、563.9 万ウォンの純利益があった。一方、復元事業後では総収入が 913.2 万ウォンで、支出は賃貸料 99.7 万ウォン、管理費 19.5 万ウォン、原価支出 233.5 万ウォン、職員の給与が 173.5 万ウォンで、総支出の額が 526.5 万ウォンで純収益が 3,567 万ウォンに減少した。

収益変化に対して満足度の評価結果、55.7%が不満、27.0%が満足と回答している（図 44）。その理由は大部分の商店主らが収益が少ないためと説明した。

復元事業の前後の総支出に占める各項目の割合を図 45 に示している。各項目を比較して見ると、前後の原価支出の割合が全体比重が大きく占めている。これに続くのが前は賃貸料 25.2%だったが、後は 18.9%に割合が少なくなった。賃貸料が前より減少した理由は 4 章で示したように全体的に事業体の数が減少され、空き店舗が増えたことである。

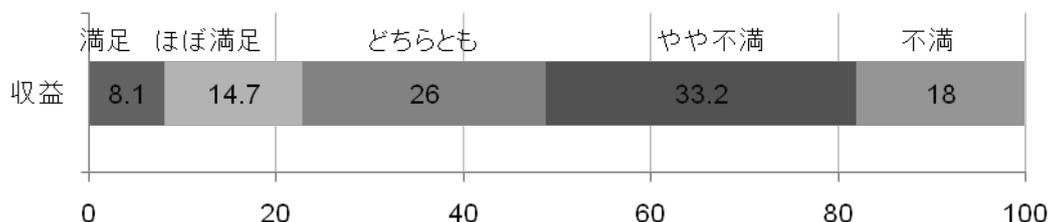


図 44 収益に対する満足度

#### 4.4.5 商圈に対する満足度

商圈に対する満足度について聞いた結果、56.5%満足、26.6%が不満足すると回答した(図 45)。聞き取りによると、2章で分かったように清溪川の商店街が持ったネットワーク的な商圈が壊れず、維持されるために商売をしながら多くの恩恵を受けるために満足していると説明した。しかし、不満足の意見では、店舗の権利金下落で経済的損失により不満の意見を有すると説明した。



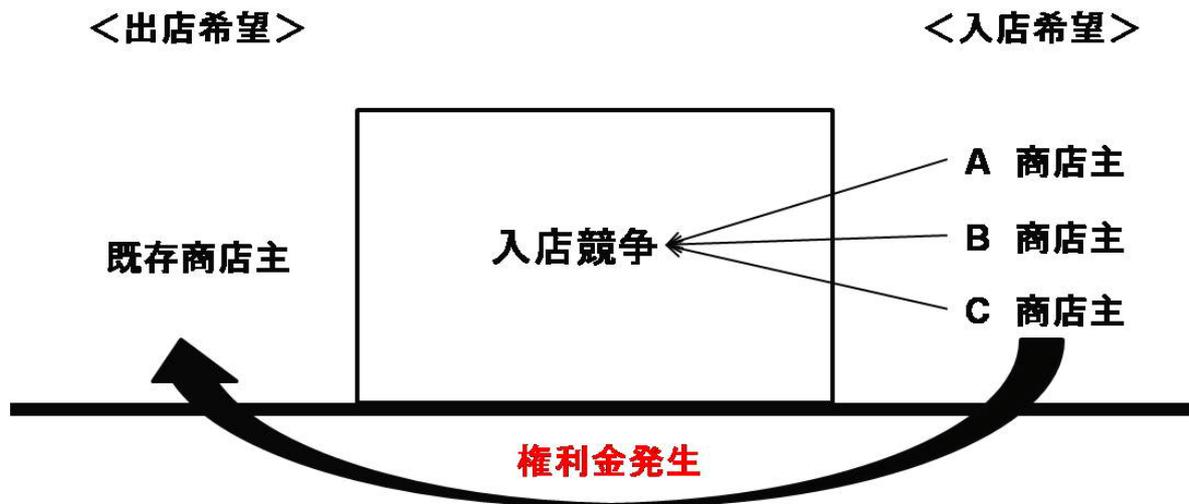
図 45 商圈に対する満足度

##### (1) 権利金というのは

既存店舗が持っている権利の代価に対して支給するお金である。権利金発生の原因は売り上げが高い店舗に入店希望者が多い場合、入店競争によって入店希望者が既存商店主に支給するために発生する。権利金の種類は床の権利金、営業の権利金、施設の権利金に分けられる。

- ◆ 床の権利金 : 店舗立地の条件→ 通行人口が多いと権利金が高くなる。
- ◆ 営業の権利金 : 商売のknow-how・常連者の数→ 権利金の中で、最も重要な要素であり、売り上げの確保によって権利間が高くなる。
- ◆ 施設の権利金 : 店舗内部の施設を使用する場合に発生する。

このように既存店舗が持っている権利による売り上げの確保され、商売が受け継げるに対して支給するお金である(図3.5)。そして、権利金支給の関係は店舗の所有者ではなく、既存商店主に支給することで、その特性がある。しかし、権利金は店舗を賃借する時、慣行的に認められるが、法律的な営業補償金を算定基準がないため、法律的保護の権利金は認めていない。



<権利金の種類>

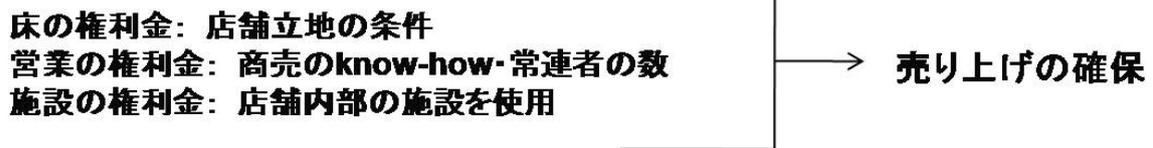


図 46 権利金発生の原因

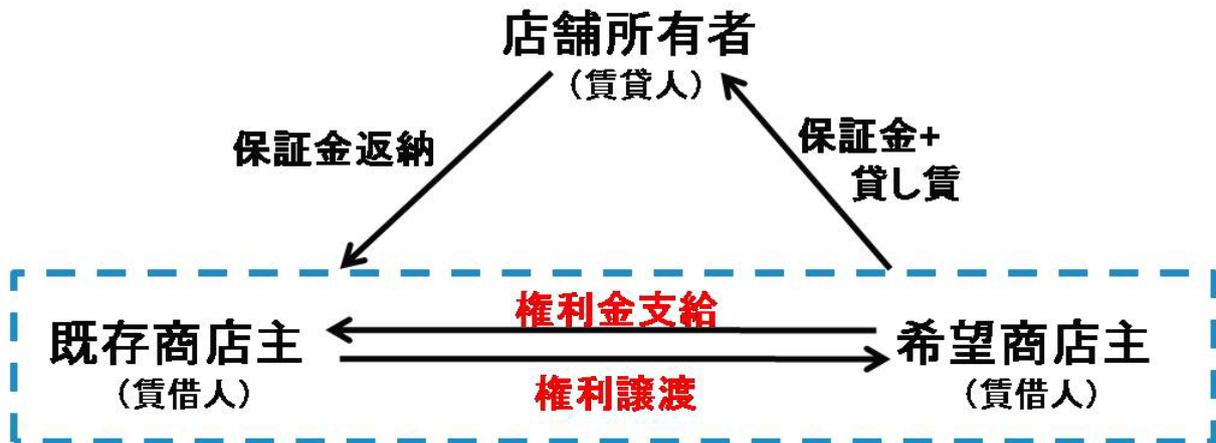


図 47 権利金支給の関係

#### 4.4.6 清溪川復元事業に対する満足度

商店主に清溪川復元事業について満足度を聞いた結果 62.3%が不満足する、21.5%が満足していると回答した(図 48)。聞き取りによると、12 車線の大きな道路がなくなり、清溪川商店街内部道路に車両が増加して、交通渋滞が発生したためだと説明した。また、政府は清溪川の観光地化に支援をしていることで、清溪川商店街の活性化については努力していないことで不満の意見を持っていた。また、復元事業を伴い都市再生事業の計画中止・事業の長期化による商店街の衰退化に対して対策が必要だと説明した。

重回帰分析の結果、悪影響を及ぼす要因としては t 値が 6.600 留意確率 0.001 の道路や t 値が 3.954、有意確率 0.003 の収益を示した。、清溪川復元事業の満足度に対して道路と収益が悪影響を及ぼしていることが分かった(表 13)

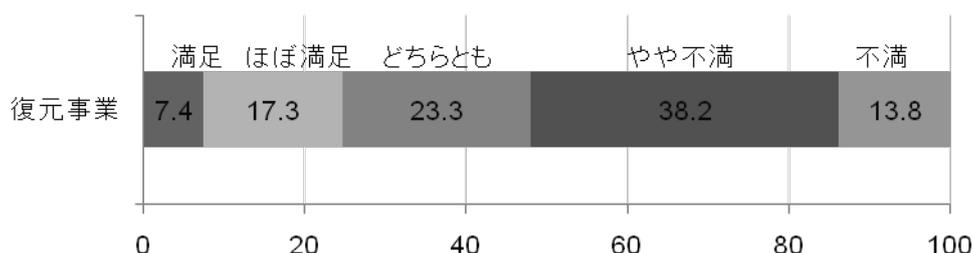


図 48 清溪川復元事業に対する満足度

表 13 重回帰分析結果

項目	モデル	標準誤差	B	T 値	有意確率	許容度
復元事業 に対する 満足度	定数	.075	-	.587	.558	-
	空間	.609	.611	6.600	.001**	.015
	点来社	-.040	-.040	-.489	.626	.019
	収益	.3.58	-.3.56	3.954	.032*	.014
	商圈	.053	.054	1.354	.179	.077
R=.994, R <sup>2</sup> = .987, 調整済み R <sup>2</sup> =.987 F= 1.170, P= .001, Durbin-Watson= 1.667						

\*. P<0.05, \*\*. P<0.01

#### 4.5 まとめ

本研究は清溪川復元事業が商業地域に及ぶ影響を産業の増減率に変化、復元事業による営業活動の問題、商店主による復元事業の満足度に悪影響を及ぼす要因分析をした。

- 1) 清溪川復元事業後、産業の増減率を見ると清溪川商店街を代表した産業の事業体が-10.41%減少し、従事者の数が20,448名が減少した。一方、飲食業、不動産業、教育サービス業の事業体が6.59%増加し、従事者の数が5,605名増加した。しかし、全体的な清溪川商店街の事業体は7.12%減少、従事者の数は9.69%減少したことが分かった。清溪川商店街の商圈規模が縮小されたことを明らかにした。
- 2) 商店主らは復元事業後に発生した問題は第1に道路の変化による通過交通量の増加、交通渋滞、道路統制、駐車問題で荷物輸送に困難が営業活動に邪魔になったと説明した。第2に通行人は増加したが、来店者の減少した理由を駐車場の不足問題、施設の老朽化による利用不便、清溪川復元工事と同伴する再開発事業があるため商圈がなくなったという認識によって来店者の数が減少したと説明した。第3に平均純収益が、復元事業前では1ヵ月平均の純利益が563.9→3,56.7万ウォンで約31.1%減少したと説明した。
- 3) 商店主らに清溪川復元事業に対して満足度を聞いた結果 62.3%不満足、21.5%満足していると回答した。清溪川復元事業の満足度に対して道路と収益が悪影響を及ぼしていることが分かった。

# 第5章

## 韓国清溪川復元事業後、 商店移転政策の実態と課題に関する研究

5.1	研究目的	60
5.2	研究方法	60
5.3	清溪川周辺に商店主の反対運動と移転政策の協議プロセス	60
5.3.1	復元事業に対する商店主の反対運動	60
5.3.2	移転政策の登場までの協議プロセス	61
5.4	移転先の「ガーデンファイブ」事業計画の概要	63
5.4.1	移転政策対象地の概要及び移転事業推進の経緯	63
5.4.2	ガーデンファイブの入店率	65
5.5	営業活動の変化と商店主の満足度	66
5.5.1	面接調査の概要	66
5.5.2	ガーデンファイブに移転した理由	68
5.5.3	商圏に対する満足度	69
5.5.4	建物に対する満足度	70
5.5.5	駐車場に対する満足度	71
5.5.6	来店者に対する満足度	71
5.5.7	収益に対する満足度	73
5.5.8	移転先と移転政策に対する満足度	74
5.5.8.1	移転先に対する満足度	74
5.5.8.2	移転先に対する重回帰分析結果	74
5.5.8.3	移転政策に対する満足度	74
5.5.8.4	移転政策に対する重回帰分析結果	74
5.6	まとめ	75

## 5章 韓国清溪川復元事業後の商店移転政策の実態と課題に関する研究

### 5.1 研究目的

第1に清溪川商店街の移転政策の協議のプロセスを明らかにする。第2に移転商店の営業活動の変化を明らかにする。第3に商店主の移転政策に対する満足度を明らかにする。

### 5.2 研究方法

- 1) 2012年6月から8月にかけて行政関係者（ソウル市役所2名・ソウル市住宅公社4名）のインタビュー調査を実施し、ソウル市の復元事業と同事業を合わせた再開発事業に関する資料を収集した。
- 2) 2012年6月下旬から7月中旬かけて清溪川周辺商店主（16名）へ営業活動について事前インタビュー調査を行い、清溪川商店街の特徴を把握するためにフィールド調査した。同時に、ガーデンファイブ商店主（7名）に営業活動について事前インタビュー調査と、ガーデンファイブの特徴を把握するためにフィールド調査を実施した。
- 3) 上記②の調査結果に基づいて営業活動に対する満足度の尋ねる調査要を作成し、2013年5月上旬の10日間かけて移転政策に参加した商店主（104名）を対象として対面式で聞き取りを行った。

### 5.3 清溪川周辺に商店主の反対運動と移転政策の協議プロセス

#### 5.3.1 復元事業に対する商店主の反対運動

清溪川周辺の商店主らは、復元事業が清溪川周辺の商圈全体の存亡に大きな影響を与える問題であるとして、激しい反対運動を開始した。復元工事によって営業基盤施設となっている高架道路の下部空間がなくなり、交通混雑が激化することが一つの理由である<sup>11</sup>。また、復元事業期間中の工事による騒音や粉塵の発生によって営業活動に対する悪影響を及ぼす恐れもあった。このような問題を認識した清溪川周辺の商店主らは2002年8月に「清溪川商圈守護対策委員会（5,233名）」を、2003年2月に「衣類商店街対策委員会（4,417名）」を結成を通じて本格的な反対運動が始まった。これらの委員会で争点となったのは「ソウル市による営業損失補償策」である。当初、ソウル市は「復元事業は市有地を対象とし、周辺建物の物理的撤去を行わないため営業損失の補償義務はない」と説明した。このような市当局の姿勢に対して激しい反発が起こり、2003年3月に約3000名の商店主が参加する大規模集会在公園で行われた。さらに、2003年6月には、約3500名の商店主が参加した集会の後に、高架道路を占拠し18人が連行、「清溪川商圈守護対策委員会」と「衣類商店街対策委員会」代表全員が警察に立件された。2003年2月11日にソウル市は「復元事業基本計画」を発表したが、商圈に対する具体的な権利保護方針や営業補償対策の説明がされなかった。それを受けて2月15日の委員会が記者会見を開き「ソウル市の一方的な事業推進に強い不満を表現し、復元事業による営業活動の悪影響」について主張を展開した。この記者会見をきっかけに復元事業に肯定的だったマスコミとソウル市民は批判的な意見へと変化した。マスコミとソウル市民の批判的な意見への転換は、復元事業を実現上で大切な要素と認識したソウル市は商店主の十分な意見収斂及び参加の誘導を行うことを約束した。

<sup>11</sup> 鄭成煥, 塩崎賢明: 都心における高速道路撤去による沿道地域の再開発事業の活性化要因に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第655号, pp2165~2173, 2010

### 5.3.2 移転政策の登場までの協議プロセス

ソウル市は復元事業反対派の政策協議会(表14)と賛成派の清溪川地域住民・商店主協議会<sup>12</sup>に分けて意見を集約した。反対派が参加する政策協議会は2003年2月から2003年6月にかけて計7回開催された。第1～4回の協議会では意見の集約を行い、それに対するソウル市の総合対策が発表された。第5～7回協議会では交渉段階であり、移転政策に合意を行っている(表15)。

意見の集約段階で出された意見は、第1に復元事業は短期間に策定された計画であるため、商店主らが準備期間を確保するために工事の延期を要求すること、第2に工事期間における営業利益損失に対する補償をすること、第3に移転商店主と残留商店主に分けて対策を用意することなどであった。これに対してソウル市は、第1に対しては工事の延期は不可、第2は工事期間中に発生する騒音、粉塵をできるだけ軽減すると回答した。第3については復元事業によって美しい川が再生されると、観光客が増加するため、飲食店や衣料業種にとっては、大きな利益をもたらす。一方で電気・工具業種などを扱う業種はそうでないと予測し、この業種に対して移転政策を用意することをした。このような内容が2003年4月に「清溪川復元による商店主の総合対策」として公表され、工事期間中に営業不便を最小化する対策、清溪川商店街を活性化対策(残留商店)、移転対策(移転商店)が勧められることとなった。

第5～7回の政策協議会は具体的な移転政策に対する交渉が行われた。移転商店主らに対する営業損失補償は法律的に実現が難しいため、ソウル市は移転先を確保する方針を決めた。合意段階では、移転商店主ら(約6500名)と合意し、ソウル市長名義の公文書を発行して2003年6月に移転政策が成立する。

表 14 政策協議会のリスト

ソウル市の代表	清溪川推進本部	国民管理チーム 移転支援チーム 事業支援チーム 参加者：15名
商店主の代表	清溪川商圈守護対策委員会	会員：5,233名 参加者：7名
	衣類商街対策委員会	会員：4,417名 参加者：3名

<sup>12</sup>清溪川地域住民・商店主協議会は結成され、2003年1月～2003年6月まで計4回会議をした。しかし、清溪川復元賛成から結成され、交通混雑とリフォーム費用の協議結果があったが、移転政策とは無関係するので本論文では排除した。

表 15 商店主の移転政策のプロセス<sup>13</sup>

区分	活動年月	内 容						
意見集約	2002. 07. 02	ソウル市が商店主の意見を収斂するために「清溪川復元推進本部を設置」						
	2002. 11. 18	政策協議会を結成（ソウル市・商店主）						
	2003. 02. 18 (1次)	復元事業に関する意見交換及び運営ルールを決める						
		<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">清溪川商店主団体の代表団 (要求事項)</th> <th style="text-align: center;">ソウル市の清溪川復元推進本部 (集約事項)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 残留/移転希望を区分する対策を要求</li> <li>・ 営業損失補償を要求</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転希望商店主について代替地の推進</li> <li>・ 営業損失補償は不可</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 7月1日清溪川復元着工の延期を要請</li> <li>・ 清溪川周辺再開発に関する青写真提示を要求</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 着工の延期は不可</li> <li>・ 営業損失補償に代わる間接支援方策を検討</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	清溪川商店主団体の代表団 (要求事項)	ソウル市の清溪川復元推進本部 (集約事項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 残留/移転希望を区分する対策を要求</li> <li>・ 営業損失補償を要求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転希望商店主について代替地の推進</li> <li>・ 営業損失補償は不可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 7月1日清溪川復元着工の延期を要請</li> <li>・ 清溪川周辺再開発に関する青写真提示を要求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 着工の延期は不可</li> <li>・ 営業損失補償に代わる間接支援方策を検討</li> </ul>
	清溪川商店主団体の代表団 (要求事項)	ソウル市の清溪川復元推進本部 (集約事項)						
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 残留/移転希望を区分する対策を要求</li> <li>・ 営業損失補償を要求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転希望商店主について代替地の推進</li> <li>・ 営業損失補償は不可</li> </ul>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 7月1日清溪川復元着工の延期を要請</li> <li>・ 清溪川周辺再開発に関する青写真提示を要求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 着工の延期は不可</li> <li>・ 営業損失補償に代わる間接支援方策を検討</li> </ul>							
2003. 02. 27 (2次)								
2003. 03. 13 (3次)								
2003. 03. 20 (4次)	建議案を取りまとめ							
総合対策		<b>清溪川商店主総合対策を公表</b>						
	2003. 04. 02	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業不便の最小化対策</li> <li>・ 商店街の活性化対策</li> <li>・ 移転対策</li> </ul> </td> <td style="width: 10%; text-align: center;">—————&gt;</td> <td style="width: 40%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な被害を最小化対策</li> <li>残留する商店街の活性化対策</li> <li>営業代替地の指定及び移転対策</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業不便の最小化対策</li> <li>・ 商店街の活性化対策</li> <li>・ 移転対策</li> </ul>	—————>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な被害を最小化対策</li> <li>残留する商店街の活性化対策</li> <li>営業代替地の指定及び移転対策</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業不便の最小化対策</li> <li>・ 商店街の活性化対策</li> <li>・ 移転対策</li> </ul>	—————>	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な被害を最小化対策</li> <li>残留する商店街の活性化対策</li> <li>営業代替地の指定及び移転対策</li> </ul>						
交渉	2003. 04. 03 (5次)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">残留/移転希望を区分する管理を要求</td> <td style="width: 50%;">実質的対策を策定について検討</td> </tr> </table>	残留/移転希望を区分する管理を要求	実質的対策を策定について検討				
	残留/移転希望を区分する管理を要求	実質的対策を策定について検討						
	2003. 04. 08 (6次)	商店主らの不満感で会議が進めなかった。—————> 04. 10公式決裂						
	2003. 06. 09 (7次)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">移転先域の面積を9万坪→15万坪に追加要求</td> <td style="width: 50%;">移転先域の面積を拡大</td> </tr> </table>	移転先域の面積を9万坪→15万坪に追加要求	移転先域の面積を拡大				
移転先域の面積を9万坪→15万坪に追加要求	移転先域の面積を拡大							
2003. 06. 21	ソウル市長と清溪川商圈守護対策委員長が移転対策を合意							
完了	2003. 06. 25	ソウル市長名義で公文書を発行						

<sup>13</sup> M. L Park : ソウル市の清溪川復元事業の葛藤管理の過程に関する研究, ソウル市立大学, 2004  
とソウル市 : 復元事業百書, ソウル市を引用して著者が再構成した

## 5.4 移転先の「ガーデンファイブ」事業計画の概要

### 5.4.1 移転政策対象地の概要及び移転事業推進の経緯

移転政策対象地（以下、移転先）はソウル市松坡区に位置している「ソウル市物流・流通団地<sup>14</sup>の事業地区」を選定し、2003年5月に移転団地の造成を計画がスタートした。移転先と清溪川商店街は30kmほど離れている（図49）。2006年から移転商店街が入居する棟の建設が開始され、2008年12月竣工した。そして、2009年7月に「ガーデンファイブ」としてオープンした（図50）。ガーデンファイブは三つのブロックにターンキー事業方式<sup>15</sup>で進めた（表16）。



図 49 清溪川商圈とガーデンファイブの位置

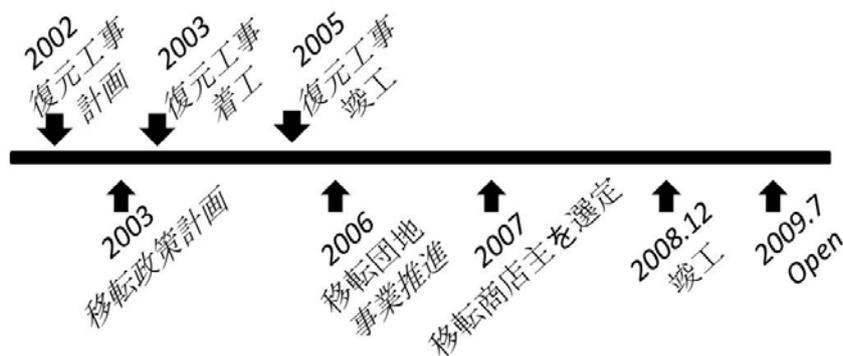


図 50 ガーデンファイブと復元工事の事業推進の経緯

<sup>14</sup> 2002年「ソウル市都市物流・流通団地基本計画」によって期間:2004~2009年まで、場所:ソウル市松坡区文井洞に15万坪、事業費:1,668,720100万ウォン(国費-20,097100万ウォン、ソウルの市費-102,542百万ウォン、事業施行者-1,546,081百万ウォン)流通団地の建設を計画した。

<sup>15</sup> turn-key system、工事を引き受けた会社が建設工事に対する財源調達・土地購入・設計と施工などのすべてのサービスを発注会社をために提供する方式である。

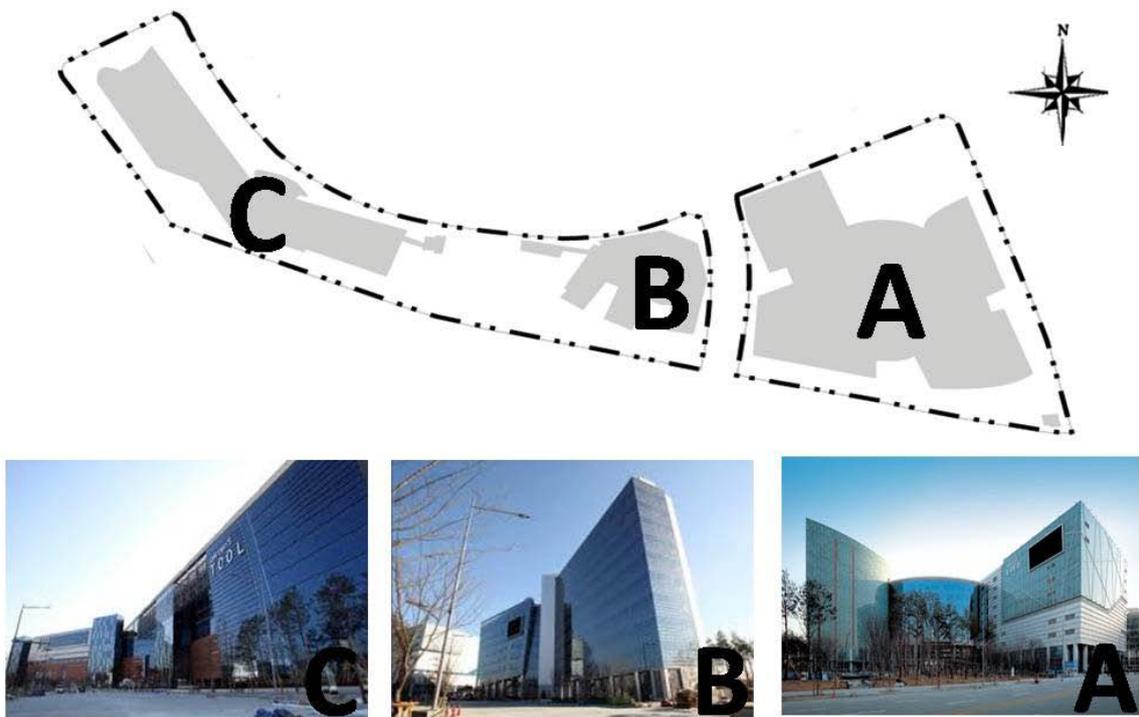


図 51 ガーデンファイブの配置図と全景写真

表 16 ブロックの概要<sup>16</sup>

項目	Aブロック	Bブロック	Cブロック
階数	地下5階・地上11階	地下5階・地上11階	地下5階・地上10階
面積	12万8千坪	3万6千坪	8万3千坪
工事費	5,080億ウォン	1,217億ウォン	2,973億ウォン
業種	衣類・電気	電気・工具	工具
施工会社	GS建設会社	現代産業開発会社	大林産業会社

<sup>16</sup>D. K Jo : 移転商店街の活性化及び効率的な管理策, ソウル市住宅公社, 2006

#### 5.4.2 ガーデンファイブの入店率

ガーデンファイブの店舗には全体8,350の店舗が入居しており、清溪川商店街の移転対象店舗（以下、移転店舗）は6,097である。しかし、結果的には2007年約1000の商店主らが応募しなかったため、ソウル市住宅公社は入店店舗の制限を撤廃した。2009年7月のオープン当時、2,886の店舗が移転に契約したが、入店した店舗は248しかなかった。これは移転対象店舗の4%に過ぎない。その理由は12月にオープンする計画だったが、7月に繰り上げて準備ができなかったためである。移転対象の以外の店舗（以下、一般店舗）は2,154が入店したが、空き店舗が2,886に及んだ。翌年から移転店舗の契約数と入店率が上昇し、一般店舗より移転店舗が多くを占めるようになったが、2011年を基点に移転店舗は減少していった。一方、一般店舗は2009年から増加し、2013年には清溪川商店街の移転商人を対象としたガーデンファイブに移転店舗より一般店舗の契約数と入店率が上回るようになった。

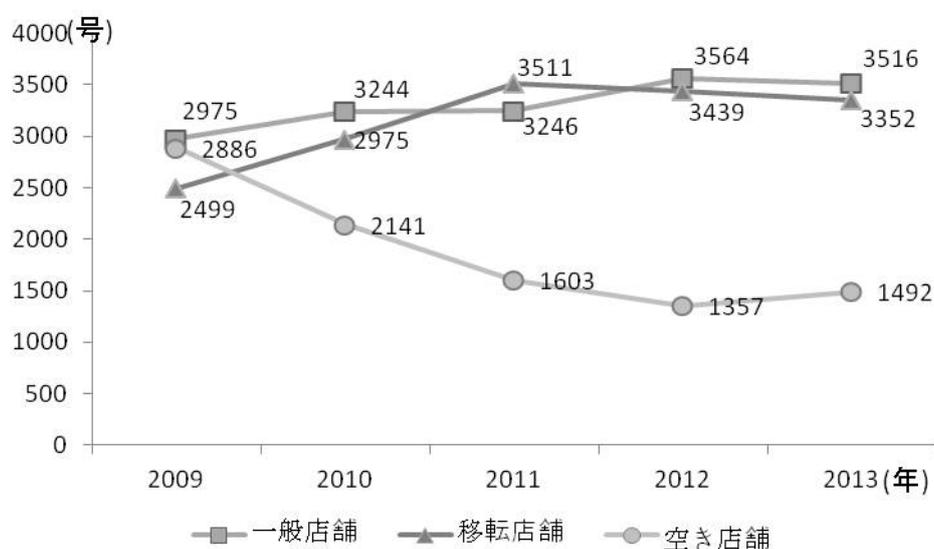


図 52 ガーデンファイブの契約数

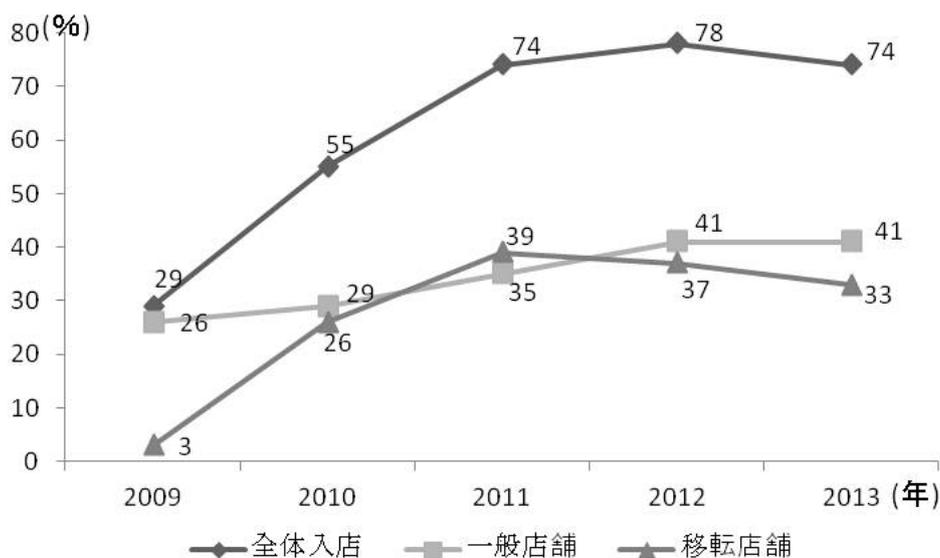


図 53 ガーデンファイブの入店率

出所：ソウル市住宅公社、ガーデンファイブの供給管理部

## 5.5 営業活動の変化と店主の満足度

### 5.5.1 面接調査の概要

清溪川商店街から移転した店主を対象として2013年5月上旬に104人に対して対面形式で聞き取りを行った（1人当たり50分）。設問紙の項目は表17の通りである。

表 17 面接調査の概要

項目	区分	内容
概要	調査対象 質問紙回収 質問項目	ガーデンファイブ店主 配布：104部 回収率：104部（100%） 8項目
構成	質問内容	①移転した理由 ②商圈に対する満足度 ③建物に対する満足度 ④駐車場に対する満足度 ⑤来店者に対する満足度 ⑥収益に対する満足度 ⑦現在地域に対して満足度 ⑧政府の移転政策に対して満足度

#### (1) 回収標本の代表性

母集団から把握できる移転先のA・B・Cブロックを基に、回収標本の代表性の確認を行った。図54・図55のように、母集団と回収標本の構成比の間に大きな相違は見られなかった。また、適合度の検定（カイ2乗検定）を行った結果、「母集団と回収標本は異なっている」とは言えないことを統計的に確認した。

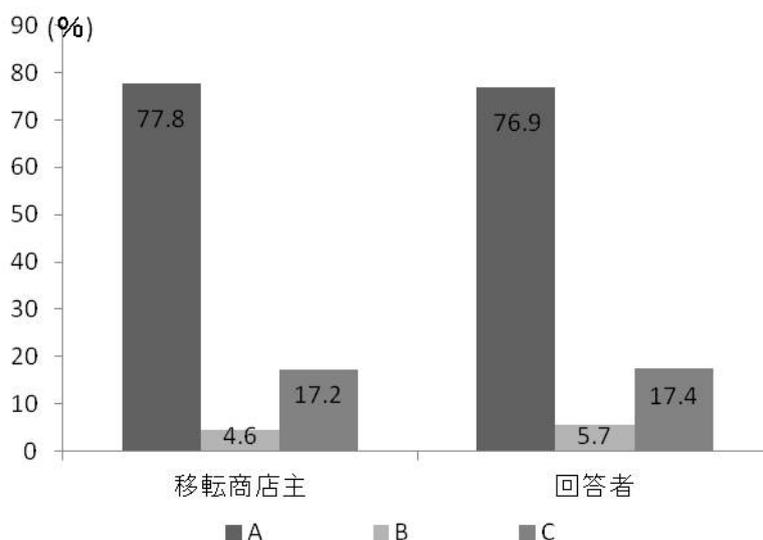


図 54 移転商店の構成比

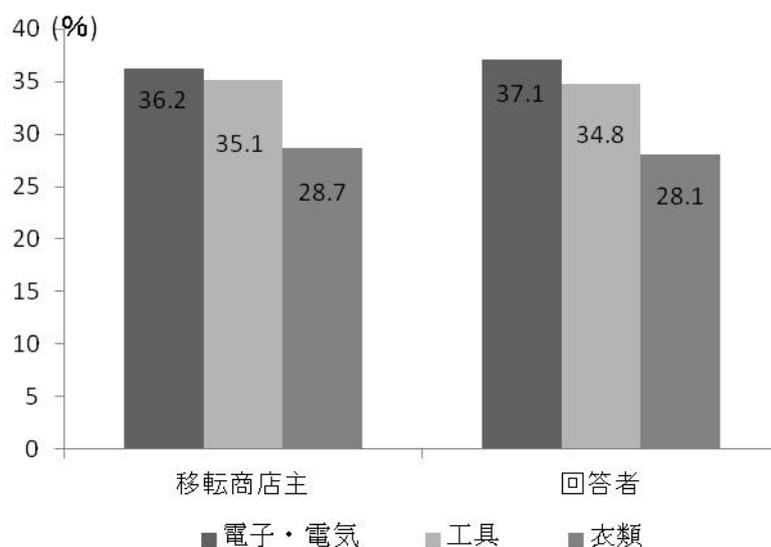


図 55 移転業種の構成比

表 18 移転商店の適合度の検定

移転商店	母集団		回収標本
Aブロック	2183		80
Bブロック	130		6
Cブロック	483		18
計	2796		104
適合度の検定	$\chi^2$ 乗値	自由度	P値
	12.00	9	.213

表 19 移転業種の適合度の検定

移転業種	母集団		回収標本
電気	103.5		39
工具	983		36
衣類	776		29
計	2796		104
適合度の検定	$\chi^2$ 乗値	自由度	P値
	12.00	8	.325

## (2) 回答者の属性

ガーデンファイブに移転した清溪川商店主（以下、移転商店主）の属性別の特性は平均年齢55才、男性の比率が多かった。店舗面積は7坪以下の店舗が約7割、職人は1～2人が約9割で小規模店舗の中小商店主の属性特徴を持っている（図56）。

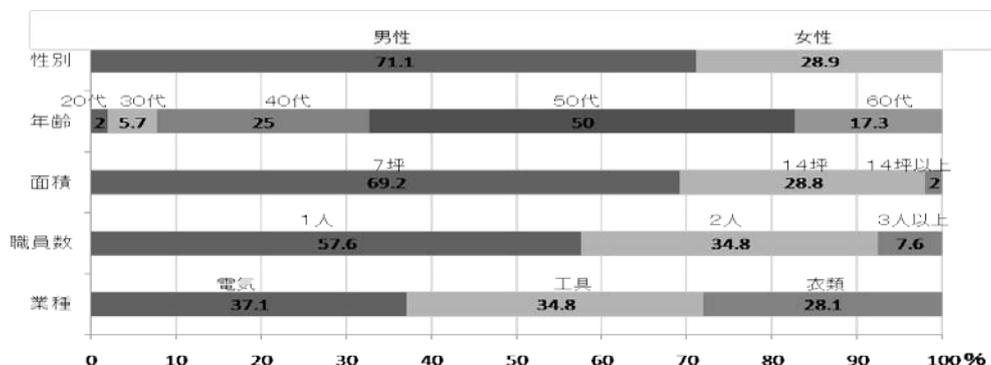


図 56 回答者の属性

### 5.5.2 ガーデンファイブに移転した理由

移転先に移転をした最も大きな理由は、「政府による政策を信頼していたため」であり、これが全体の44.5%を占めている。これに続くのが移転先は大きな流通・物流団地の中にあり、周辺で大規模な住居団地があるために、「店舗の経済的価値が上昇する」という期待である（図57）。

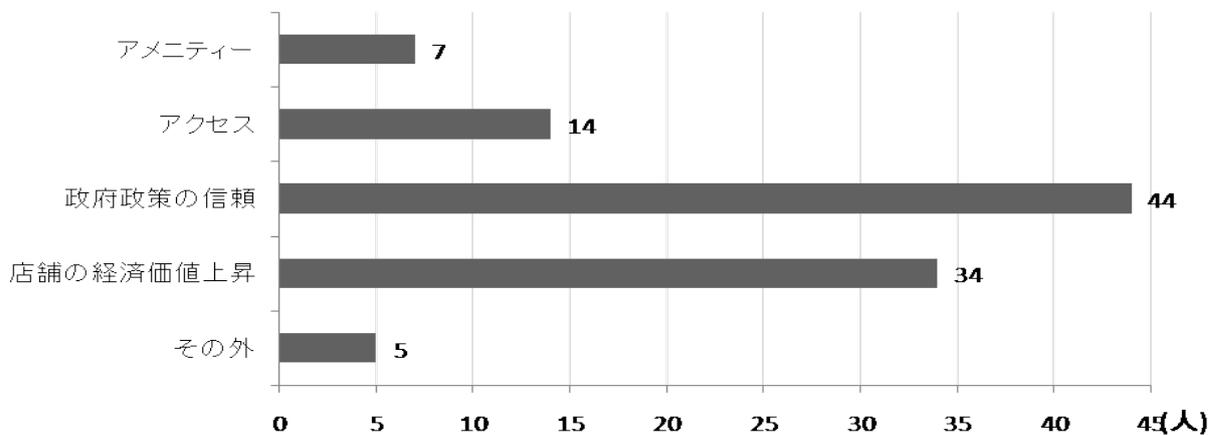


図 57 ガーデンファイブに移転した理由

### 5.5.3 商圈に対する満足度

商圈に対する満足度の評価結果、76.8%が不満足、4%が満足だと回答している。聞き取りによると商圈のネットワークが壊れ、取引先の数不足して商圈の形成が回復していないと説明した(図58)。

商圈に対する満足度が非常に低い。その理由は3章で述べたように、プロシューマーが形成されているネットワーク商圈は一場所で取引される場合は、経済的効果が大きいですが、移転先のように既存商店同士が離れていると負の経済的効果となるためである。例えば送料の場合、店舗が清溪川商店街(以下、旧清溪商店街)であれば取引先まで約10,000ウォン<sup>注8)</sup>(1km以内-5千ウォン、1kg-5千ウォン)の送料を負担すればよいが、旧清溪商店街から移転先までの場合約155,000ウォン(30km-150,000ウォン、1kg-5000ウォン)となり、送料が非常に高くなる。このような送料の上昇は店主・来店者の両方とも負担になる。来店者は旧清溪商店街で新しい店舗を探して、残留店主も旧清溪商店街内で新たな取引先を探すことになる。その結果、商圈のネットワークは崩壊し、代替できる取引先の数少ない移転先の店主は孤立したと考えられる。

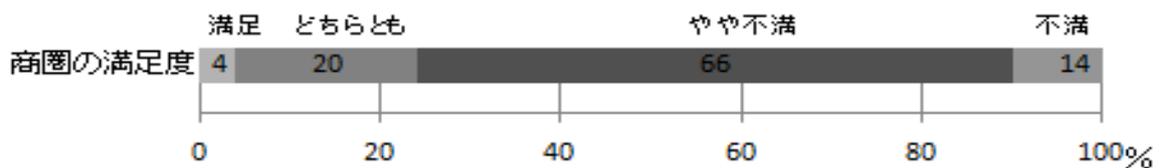


図 58 店主の商圈の満足度

#### 5.5.4 建物に対する満足度

建物に対する満足度の評価結果、61.5%が不満足、13.5%が満足と回答している(図59)。聞き取りによると建物内の非効率的な平面設計と営業特性と無関係な店舗配置という問題があって、来店者が来ても探しにくい、道に迷いやすいと不満の意見が多かった。一方、満足している商店主は新しい建物のアメニティーを計画効果していると説明した。

旧清溪商店街は低層建物であったのに対して、移転先の建物は10階で高層建物に変化した。移転先の平面計画は7坪の店舗が連続に配置されている。ソウル市住宅公社関係者は旧清溪商店街の配置及び平面の特徴を活かして再構成したと説明しているが、図60のように移転先のように四方が詰まりと空間認識・認知能力が減少して道を探すのに困難を感じる。一方、旧清溪商店街では周辺の高い建物が見え、現在位置の認知が可能である(図61)。このような店舗配置は事務職を主とする事務用オフィス場合、個人の空間及び事務室のプライバシーが保障されるので適合するが、移転業種は営業や販売には不向きである。

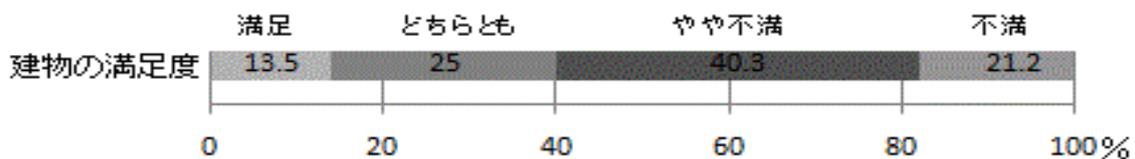


図 59 商店主の建物の満足度

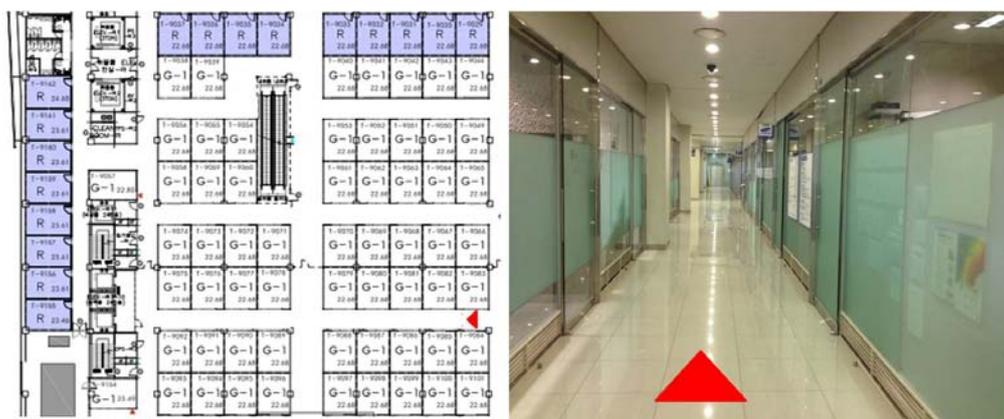


図 60 Bブロックの9階の設計図と内部写真



図 61 旧清溪商店街の地図と写真

### 5.5.5 駐車場に対する満足度

駐車場については、67.3%が満足していると示し、不満足への回答は少なかった(図62)。満足度が理由は聞き取りによると移転先の駐車施設は計3,523台が駐車可能、24時間オープンしており、移転店舗に限り駐車料が無券と割引券があると説明している。旧清溪商店街が持っている駐車場の不足問題、路上駐車問題などが移転先建物の内部に設置されて解決されたと考えられる。

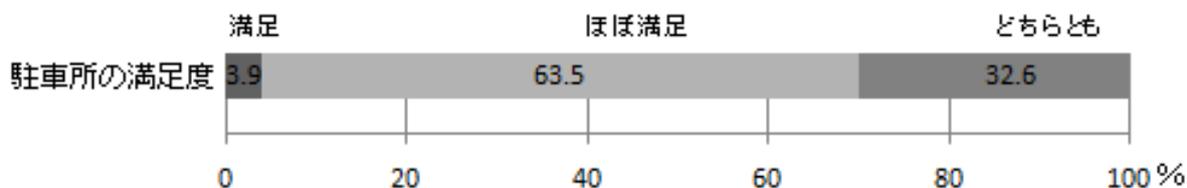


図 62 商店主の駐車場の満足度

### 5.5.6 来店者に対する満足度

来店者の数の変化については95.3%が減少したと回答した(図63)。来店者のタイプ別の割合は常連客80%、知人の紹介10%、その他10%と示した(図64)。来店者に対して満足度の評価結果、78.8%が不満足、3.9%が満足と回答している(図65)。聞き取りによると来店者の数と旧清溪商店街の取引先の数が非常に減少したと多くの店主が不満を持っていた。

写真2を見ると移転店舗は、来店者が少ない、空き店舗があり、店舗の中に品物だけを積んでおいてドアが閉鎖されている。一方、一般店舗は百貨店、映画館、サウナ(温泉)などのSSM<sup>17)</sup>などに来店者が集まった(写真9)。

移転店舗の業種は専門機器や細密な工具を取扱うことから、来店者らは専門家やプロシューマーの特徴を持っている。一方、移転先は居住団地にあるため、来店者の目的はショッピングしに来ることで、来店者がSSMの一般店舗に集まる現象が起きたと考えられる。

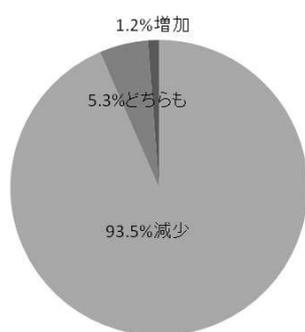


図 63 来店者の数の変化

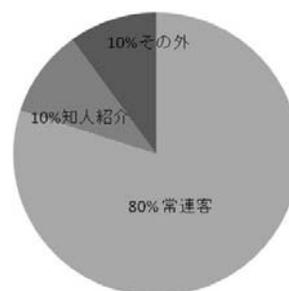


図 64 来店者のタイプ別の割合

<sup>17)</sup> ‘企業型スーパー’と呼ばれるものである。一般的には個人店舗を除いた大企業系列のスーパーマーケットを言う。また、大型マーケットとは異なり、居住地に近くに位置し、零細マーケットに比べて多様な品目を扱うという点のためその数が増加しつつ、伝統市場が死んでしまうことが起こした。

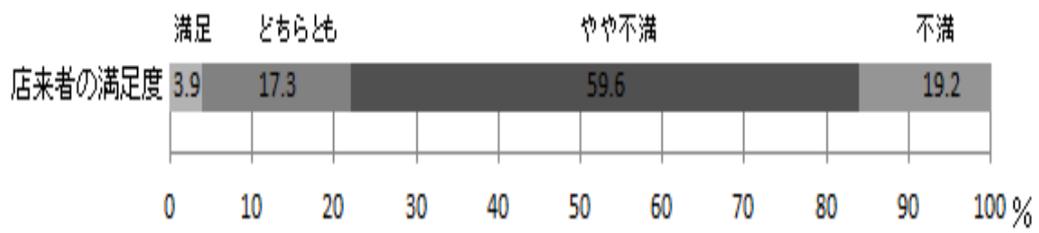


図 65 商店主の来店者の満足度



▲Aブロックの2階



▲Cブロックの2階

写真 8 移転店舗の来店者現況



▲百貨店



▲映画館

写真 9 一般店舗の来店者現況

### 5.5.7 収益に対する満足度

対面形式の調査で、商店主に平均純収益の変化について聞いた結果、旧清溪商店街<sup>18</sup>では1ヵ月平均の純利益が317.3→63.2万ウォンで約80.3%減少したことを分かった。詳しく見ると旧清溪商店街の総収入は815.2万ウォンとして支出は賃貸料131.4万ウォン、管理費16.2万ウォン、原価支出200.3万ウォン、職員給料150万ウォンで総収入から総支出を差し引いた結果、317.3万ウォンの純利益があった。一方、移転先では総収入が4.43.0万ウォンで、支出は賃貸料99.5万ウォン、管理費10万ウォン、原価支出70.3万ウォン、職員の給与が180万ウォンで、総支出の額が359.8万ウォンで純利益が63.2万ウォン非常に減少した。

収益変化に対して満足度の評価結果、78.2%が不満、5.8%が満足と回答している(図66)。その理由は収益が少ないためと説明した。

旧清溪商店街と移転先の総支出に占める各項目の割合を図67に示している。各項目を比較して見ると、原価支出は旧清溪商店街の全体の40.2%で比重が大きく占めるが、移転先では19.5%の割合を占めている。これは、原価の価格下落ではなく、物品が売れないから少量の品物だけ購入するために減少したことを分かった。移転先では、管理費は20万ウォン(均一同等)であるが、ソウル市住宅公社と市が移転支援政策として毎月10万ウォン補助することによって10万ウォンへ下げられている。賃貸料が前より減少した理由は5章で示したように移転先を離れる店舗が増えたことである。

収益に対する満足度は図66に示すように非常に低い。その理由は純収益が63.2万ウォンは一つの家庭の生計維持が困難な金額で大多数の商店主が金銭的に苦しい状況にあるためと考えられる。

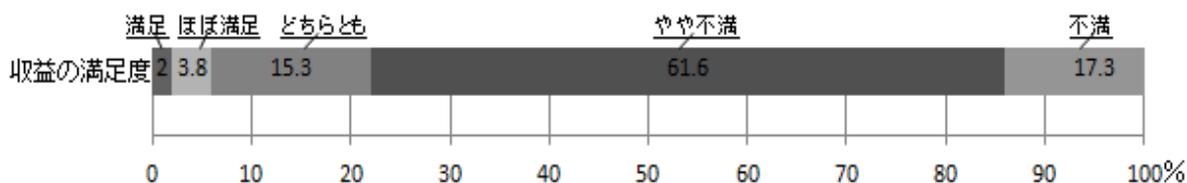


図 66 商店主の収益の満足度

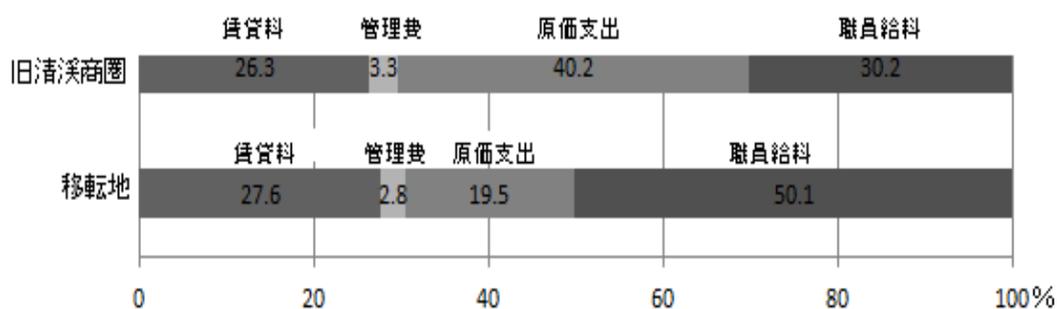


図 67 総支出に占める各項目の割合

<sup>18</sup>分析で使われた清溪川商店街の基準は復元事業が始まる前の2001年5月で移転商店主へ質問し、移転先の場合は2013年5月を基準した。

### 5.5.8 移転先と移転政策に対する満足度

移転後の満足度を移転先に対する満足度と移転政策に対する満足度で分けて重回帰分析を行った(図68)。

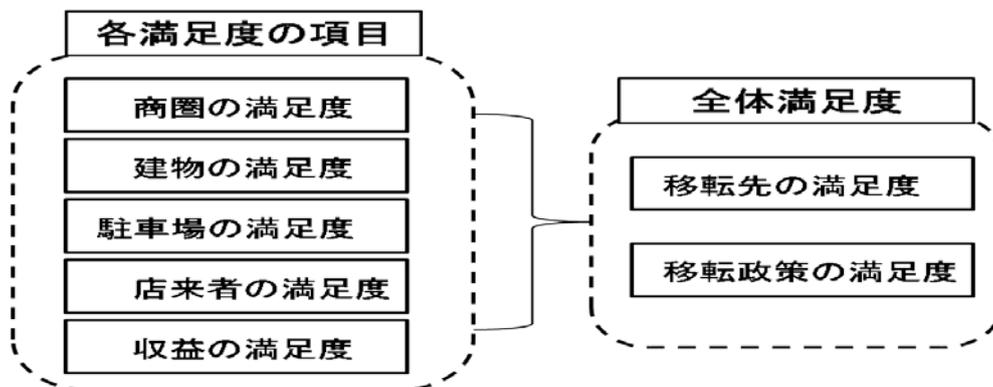


図 68 重回帰分析のモデル

#### 5.5.8.1 移転先に対する満足度

商店主らの移転先に対する満足度は満足26.9%、不満足44.4%と回答している(図69)。不満と回答した商店主に希望先を聞いた結果、94.1%が旧清溪川商店街と回答した。聞き取りによると商店主は移転先が新たに造成され、快適な環境で営業することで満足していると回答した。しかし、不満足の原因は収益が減少し、建物の無関係な店舗配置及び平面設計が営業活動に妨害されたとしている。

#### 5.5.8.2 移転先に対する重回帰分析結果

分析の結果、悪影響を及ぼす要因としてはt値が1.091、有意確率が0.02の建物を示した。移転先の満足度に対して建物の満足度が悪影響を及ぼしていることが分かった(表20)。

#### 5.5.8.3 移転政策に対する満足度

商店主らは移転政策に対する満足度は84.9%不満足だと回答している(図69)。聞き取りによると移転政策の協議プロセスは公正的・民主的だったと回答したが、移転政策によって商圈のネットワークが崩壊され、来店者が減少し、利益が減少した、その被害を移転商店主が受けていることを不満足の原因としている。また、移転政策の計画・実行の過程で政府は積極的役割をしたが、移転先の活性化のためには政府の支援策が少ない状態であり、移転後に管理努力の不在で不満足すると回答した。

#### 5.5.8.4 移転政策に対する重回帰分析結果

分析の結果、悪影響を及ぼす要因としてはt値が2.94.4留意確率0.005の商圈やt値が3.493、有意確率0.009の来店者を示した。移転政策の満足度に対して商圈の満足度と来店者の満足度が悪影響を及ぼしていることが分かった(表20)。

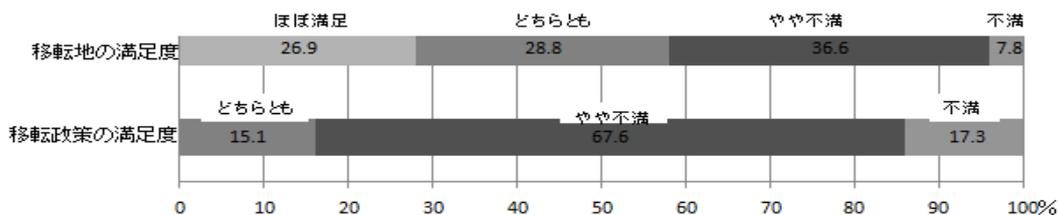


図 69 店主の全体満足度

表 20 重回帰分析結果

項目	モデル	標準誤差	B	T値	有意確率	許容度
移転先 に対する 満足度	定数	.795	-	1.724	.091	-
	商圈	.203	.047	.318	.752	.953
	建物	.150	.014	2.511	.023*	.889
	駐車場	.177	-.013	-0.89	.375	.982
	来店者	.200	.230	1.503	.140	.878
	収益	.182	-.056	-1.351	.172	.850
	R=.344, R <sup>2</sup> =.312, 調整済みR <sup>2</sup> =.284 F=1.898, P=.001, Durbin-Watson=1.795					
移転政策 に対する 満足度	定数	.603	-	3.591	.000	-
	商圈	.102	.358	2.944	.005**	.953
	建物	.076	-.148	-1.178	.245	.889
	駐車場	.89	-.100	-.831	.410	.982
	来店者	.101	.444	3.493	.001**	.878
	収益	.092	-.112	-.867	.390	.850
	R=.593, R <sup>2</sup> =.351, 調整済みR <sup>2</sup> =.321 F=4.979, P=.000, Durbin-Watson=2.044					

\*. P<0.05, \*\*. P<0.01

## 5.6 まとめ

本研究は清溪川復元事業後に実施された商店街の移転政策を移転政策協議過程、移転政策による営業活動の変化、店主らによる移転先と移転政策の満足度に悪影響を及ぼす要因分析をした。その結果、以下のことが明らかになった。

- 1) 市当局による移転政策は復元事業の当初からあったものではなく、復元事業について店主の激しい反対運動とマスコミとソウル市民の復元事業に批判の高まりと、政策協議会によって登場した。
- 2) 移転後に発生した問題は第1に清溪川商店街と移転先の距離が遠くなって商圈のネットワークが崩壊し、代替できる取引先の数不足、商圈の規模が小さい移転先の店主は孤立した。第2に移転先の建物は非効率的な平面設計と業種の特性には合わなかったため、営業活動を阻害した。第3に専門的な商品を取扱う移転店舗には来店者が少なく、さらに百貨店・映画館などの一般店舗に来店者が奪われることによって、移転前より純収益が80%減少した。
- 3) 店主らは移転先に対して44.4%が不満足だと回答し、97.3%の店主らが旧清溪川商店街に戻りたいと回答している。移転政策に対しては84.9%不満足すると回答している。商圈の満足度と来店者の満足度が移転政策の満足度に悪影響を及ぼしたことを分かった。

## ※ 参考文献

- 1) 朴賛弼：ソウル清溪川再生歴史と環境都市への挑戦，鹿島出版社，2011
- 2) 黄祺淵，邊美理，羅泰俊：清溪川復元ソウル市民葛藤の物語，日刊建設工業新聞社刊，2006
- 3) 鄭成煥，塩崎賢明：都心における高速道路撤去による沿道地域の再開発事業の活性化要因に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第655号，pp2165～2173，2010
- 4) ソウル市：ソウル市都心部管理基本計画，ソウル市，2000
- 5) ソウル市：都心部発展計画，ソウル市，2004
- 6) ソウルの歴史博物館：清溪川文化館，清溪川文化館，2011
- 7) ソウル市政開発研究所：清溪川周辺地域管理計画，ソウル市，2004
- 8) D. K Jo：移転商店街の活性化及び効率的な管理策，ソウル市住宅公社，2006
- 9) M. L Park：ソウル市の清溪川復元事業の葛藤管理の過程に関する研究，ソウル市立大学，2004
- 10) ソウル市：復元事業百書，ソウル市，2006
- 11) ガーデンファイブ：<http://www.garden5.com/>
- 12) 韓国土地住宅公社：<http://www.lh.or.kr/>
- 13) 韓国地図サイト：<http://map.naver.com/>

## 第6章

# 都市再生事業によって分離された 商圈の再編と課題に関する研究

6.1	研究目的	78
6.2	研究方法	78
6.3	都市再生事業による分離された背景	78
6.3.1	清溪川復元事業に対する商店主の反対運動	78
6.3.2	移転政策の登場までの協議プロセス	79
6.4	研究対象地の概要	81
6.4.1	清溪川商店街の位置	81
6.4.2	ガーデンファイブ（移転地）の位置	81
6.5	営業活動の変化と商店主の満足度	83
6.5.1	面接調査の概要	83
6.5.2	残留した理由と移転した理由	85
6.5.3	商圈に対する変化	86
6.5.4	駐車場に対する変化	87
6.5.5	来店者に対する変化	88
6.5.6	収益に対する変化	89
6.5.7	都市再生事業の満足度	91
6.6	考察	92
6.6.1	知見	92
6.6.2	考察	92

## 6章 都市再生事業によって分離された商圈の再編と課題に関する研究

### 6.1 研究目的

都市再生事業のよって分離された二つの商圈の営業活動の変化と商店主の満足度の差異を明らかにする。その内容を踏まえ、商店街の移転政策を考察する。

### 6.2 研究方法

- 1) 2012年6月から8月にかけて行政関係者のインタビュー調査を実施し、ソウル市の復元事業と同事業を合わせた再開発事業に関する資料を収集した。
- 2) 4章の研究結果を基づいて残留した商店主（358名）の営業活動の変化と満足度と5章の研究結果を基づいて移転した商店主（104名）の営業活動の変化と満足度を比較分析を行った。

### 6.3 都市再生事業による分離された背景

#### 6.3.1 清溪川復元事業に対する商店主の反対運動

清溪川周辺の商店主らは、復元事業が清溪川周辺の商圈全体の存亡に大きな影響を与える問題であるとして、激しい反対運動を開始した。復元工事によって営業基盤施設となっている高架道路の下部空間がなくなり、交通混雑が激化することが一つの理由である<sup>19</sup>。また、復元事業期間中の工事による騒音や粉塵の発生によって営業活動に対する悪影響を及ぼす恐れもあった。このような問題を認識した清溪川周辺の商店主らは2002年8月に「清溪川商圈守護対策委員会（5,233名）」を、2003年2月に「衣類商店街対策委員会（4,417名）」を結成を通じて本格的な反対運動が始まった。これらの委員会で争点となったのは「ソウル市による営業損失補償策」である。当初、ソウル市は「復元事業は市有地を対象とし、周辺建物の物理的撤去を行わないため営業損失の補償義務はない」と説明した。このような市当局の姿勢に対して激しい反発が起こり、2003年3月に約3000名の商店主が参加する大規模集会が公園で行われた。さらに、2003年6月には、約3500名の商店主が参加した集会の後に、高架道路を占拠し18人が連行、「清溪川商圈守護対策委員会」と「衣類商店街対策委員会」代表全員が警察に立件された。2003年2月11日にソウル市は「復元事業基本計画」を発表したが、商圈に対する具体的な権利保護方針や営業補償対策の説明がされなかった。それを受けて2月15日の委員会が記者会見を開き「ソウル市の一方的な事業推進に強い不満を表現し、復元事業による営業活動の悪影響」について主張を展開した。この記者会見をきっかけに復元事業に肯定的だったマスコミとソウル市民は批判的な意見へと変化した。マスコミとソウル市民の批判的な意見への転換は、復元事業を実現上で大切な要素と認識したソウル市は商店主の十分な意見収斂及び参加の誘導を行うことを約束した。

---

<sup>19</sup> 鄭 成煥, 塩崎 賢明: 都心における高速道路撤去による沿道地域の再開発事業の活性化要因に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 第655号, pp2165~2173, 2010

### 6.3.2 移転政策の登場までの協議プロセス

ソウル市は復元事業反対派の政策協議会(表21)と賛成派の清溪川地域住民・商店主協議会<sup>20</sup>に分けて意見を集約した。反対派が参加する政策協議会は2003年2月から2003年6月にかけて計7回開催された。第1～4回の協議会では意見の集約を行い、それに対するソウル市の総合対策が発表された。第5～7回協議会では交渉段階であり、移転政策に合意を行っている(表22)。

意見の集約段階で出された意見は、第1に復元事業は短期間に策定された計画であるため、商店主らが準備期間を確保するために工事の延期を要求すること、第2に工事期間における営業利益損失に対する補償をすること、第3に移転商店主と残留商店主に分けて対策を用意することなどであった。これに対してソウル市は、第1に対しては工事の延期は不可、第2は工事期間中に発生する騒音、粉塵をできるだけ軽減すると回答した。第3については復元事業によって美しい川が再生されると、観光客が増加するため、飲食店や衣料業種にとっては、大きな利益をもたらす。一方で電気・工具業種などを扱う業種はそうでないと予測し、この業種に対して移転政策を用意することをした。このような内容が2003年4月に「清溪川復元による商店主の総合対策」として公表され、工事期間中に営業不便を最小化する対策、清溪川商店街を活性化対策(残留商店)、移転対策(移転商店)が勧められることとなった。

第5～7回の政策協議会は具体的な移転政策に対する交渉が行われた。移転商店主らに対する営業損失補償は法律的に実現が難しいため、ソウル市は移転先を確保する方針を決めた。合意段階では、移転商店主ら(約6500名)と合意し、ソウル市長名義の公文書を発行して2003年6月に移転政策が成立する。

表 21 政策協議会のリスト

ソウル市の代表	清溪川推進本部	国民管理チーム 移転支援チーム 事業支援チーム 参加者：15名
商店主の代表	清溪川商圈守護対策委員会	会員：5,233名 参加者：7名
	衣類商街対策委員会	会員：4,417名 参加者：3名

<sup>20</sup>清溪川地域住民・商店主協議会は結成され、2003年1月～2003年6月まで計4回会議をした。しかし、清溪川復元賛成から結成され、交通混雑とリフォーム費用の協議結果があったが、移転政策とは無関係するので本論文では排除した。

表 22 商店主の移転政策のプロセス<sup>21</sup>

区分	活動年月	内 容	
意見集約	2002. 07. 02	ソウル市が商店主の意見を収斂するために「清溪川復元推進本部を設置」	
	2002. 11. 18	政策協議会を結成（ソウル市・商店主）	
	2003. 02. 18 (1次)	復元事業に関する意見交換及び運営ルールを決める	
		<b>清溪川商店主団体の代表団 (要求事項)</b>	<b>ソウル市の清溪川復元推進本部 (集約事項)</b>
	2003. 02. 27 (2次)	・ 残留/移転希望を区分する対策を要求 ・ 営業損失補償を要求	・ 移転希望商店主について代替地の推進 ・ 営業損失補償は不可
	2003. 03. 13 (3次)	・ 7月1日清溪川復元着工の延期を要請 ・ 清溪川周辺再開発に関する青写真提示を要求	・ 着工の延期は不可 ・ 営業損失補償に代わる間接支援方策を検討
	2003. 03. 20 (4次)	建議案を取りまとめ	
総合対策		<b>清溪川商店主総合対策を発表</b>	
	2003. 04. 02	・ 営業不便の最小化対策 ・ 商店街の活性化対策 ・ 移転対策	具体的な被害を最小化対策 残留する商店街の活性化対策 営業代替地の指定及び移転対策
交渉	2003. 04. 03 (5次)	残留/移転希望を区分する管理を要求	実質的対策を策定について検討
	2003. 04. 08 (6次)	商店主らの不満感で会議が進めなかった。—————> 04. 10公式決裂	
	2003. 06. 09 (7次)	移転先域の面積を9万坪→15万坪に追加要求	移転先域の面積を拡大
	2003. 06. 21	ソウル市長と清溪川商圈守護対策委員長が移転対策を合意	
完了	2003. 06. 25	ソウル市長名義で公文書を発行	

<sup>21</sup> M. L Park : ソウル市の清溪川復元事業の葛藤管理の過程に関する研究, ソウル市立大学, 2004  
とソウル市 : 復元事業百書, ソウル市を引用して著者が再構成した

## 6.4 研究対象地の概要

### 6.4.1 清溪川商店街の位置

ソウル市中心市街地に位置している。約6万店舗があり、労働者は約20万人に及ぶ大型商圈を形成している<sup>8)</sup>。一つの店舗当り3~7坪で、9割以上は店舗を賃貸して商店経営をしている。平均営業期間は約20年以上である。業種の構成は電子・電気の業種や工具業種や衣類関連業種などである。産業化時代から今日至るまで複合的な産業ネットワークを形成し、卸売・小売業の要衝地で韓国の中小製造業を支える中心拠点となっている(図70)。

### 6.4.2 ガーデンファイブ(移転地)の位置

ソウル市松坡区には約23万世帯に人口61万人が居住している。ソウル生活圏の南東圏に位置する移転地は唯一残っている未開発地域である。これから、移転地を中心に回りに新都市や居住団地や業務団地などが造成計画がある。それを表23、図71に示す。交通の便は東側にはソウル外郭高速道路、西側には東部幹線道路で、南側には都市高速化道路がある。地下鉄8号線の福井駅と、5号線の巨餘駅に隣接していることで移転地までのアクセス性が非常に高い。今後の計画によって新たな地域付けをする予定である。

表 23 移転地の周辺の開発計画

項目	違例新都市	細谷住宅団地	江南住宅団地	松坡文井地区
主要用途	公共施設・居住団地・商業地域	居住団地	居住団地	業務・ビジネス・商業地域
総面積(㎡)	6,772,950	770,819	938,992.6	548,239
収容世帯	42,392	4,439	6,728	-
事業期間	2008.8-2017.12	2009.12-2014.12	2009.6-2014.6	2007.6-2013.12



図 70 清溪川商店街と移転先商店街の位置



図 71 移転地の周辺の開発計画と交通状況

## 6.5 営業活動の変化と店主の満足度

### 6.5.1 面接調査の概要

残留した清溪川商店街の店主らを対象として2013年5月上旬に358人に対して対面形式で聞き取りを行った（1人当たり30分）。設問紙の項目は表24の通りである。清溪川商店街から移転した店主らを対象として2013年5月上旬に104人に対して対面形式で聞き取りを行った（1人当たり50分）。設問紙の項目は表25の通りである。

表 24 残留店主の面接調査の概要

項目	区分	内容
概要	調査対象 質問紙回収 質問項目	清溪川店主 配布：358部 回収率：358部（100%） 6項目
構成	質問内容	①残留した理由 ②商圈に対する変化と満足度 ③駐車場に対する変化と満足 ④来店者に対する変化と満足度 ⑤収益に対する変化と満足度 ⑥都市再生事業に対する満足度

表 25 移転店主の面接調査の概要

項目	区分	内容
概要	調査対象 質問紙回収 質問項目	ガーデンファイブ店主 配布：104部 回収率：104部（100%） 6項目
構成	質問内容	①移転した理由 ②商圈に対する変化と満足度 ③駐車場に対する変化と満足 ④来店者に対する変化と満足度 ⑤収益に対する変化と満足度 ⑥都市再生事業に対する満足度

#### (1) 回答者の属性

清溪川店主の属性別の特性は平均年齢51才、男性の比率が多かった。店舗面積は7坪以下の店舗が約5割、職人は1～2人が約9割で小規模店舗の中小店主の属性特徴を持っている（図72）。ガーデンファイブに移転した清溪川店主（以下、移転店主）の属性別の特性は平均年齢55才、男性の比率が多かった。店舗面積は7坪以下の店舗が約7割、職人は1～2人が約9割で小規模店舗の中小店主の属性特徴を持っている（図73）。

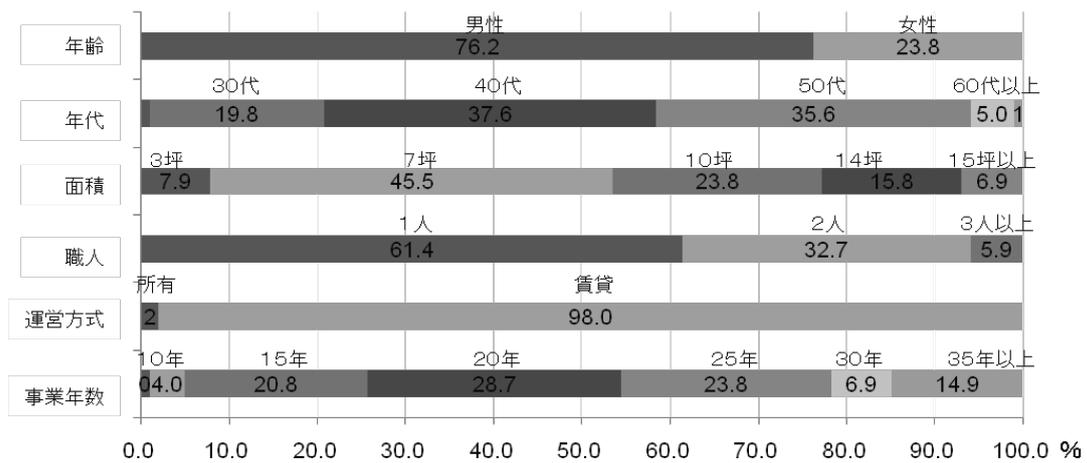


図 72 回答者の属性

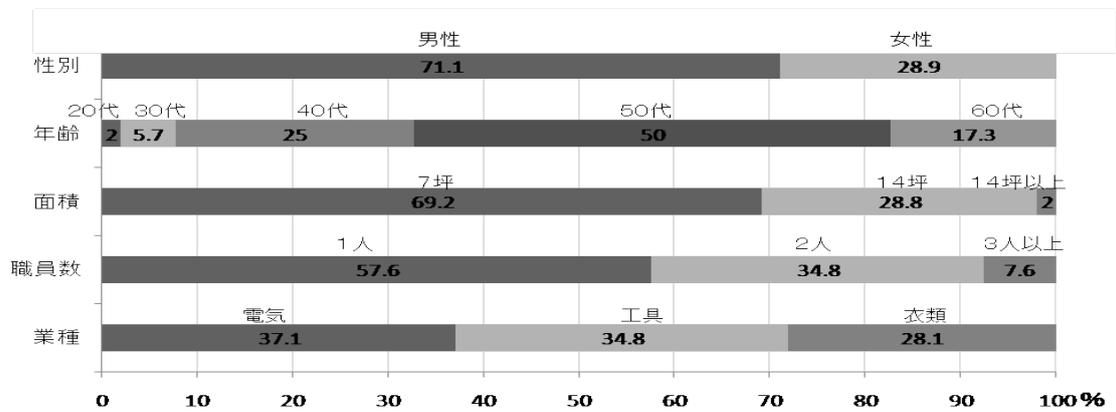


図 73 回答者の属性

## 6.5.2 残留した理由と移転した理由

### (1) 残留した理由

残留商店主にアンケート調査結果、5割以上が「常連客がいるために」移転をしなかったと答えた。その理由としては長期間定着して営業したために取引先、常連客などネットワークをあえて放棄して、新しい未開拓地に行く必要がないと判断したという意見が多かった。これに続くのが「低い政府政策の信頼度」、「ガーデンファイブの高い分譲価格」のためと答えた(図74)。

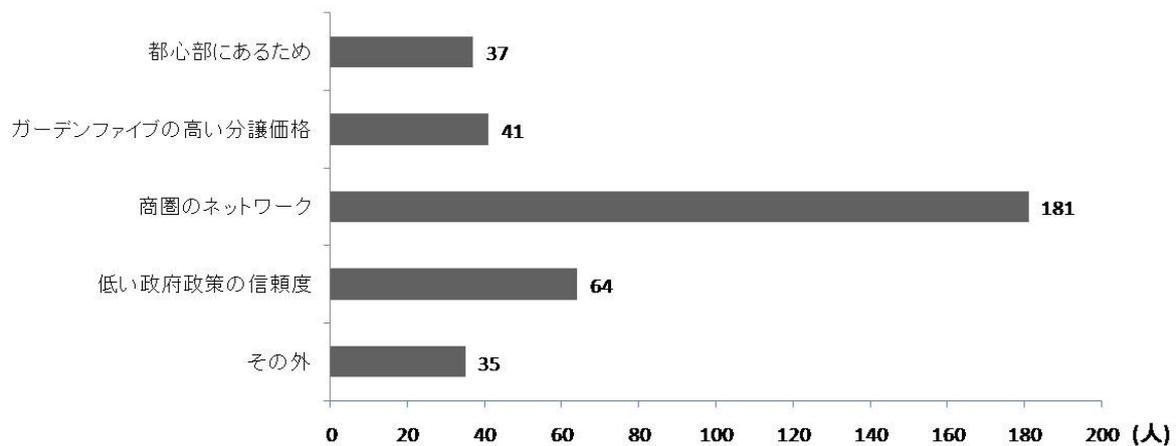


図 74 残留した理由

### (2) ガーデンファイブに移転した理由

移転先に移転をした最も大きな理由は、「政府による政策を信頼していたため」であり、これが全体の4.4.5%を占めている。これに続くのが移転先は大きな流通・物流団地の中にあり、周辺で大規模な住居団地があるために、「店舗の経済的価値が上昇する」という期待である(図75)。

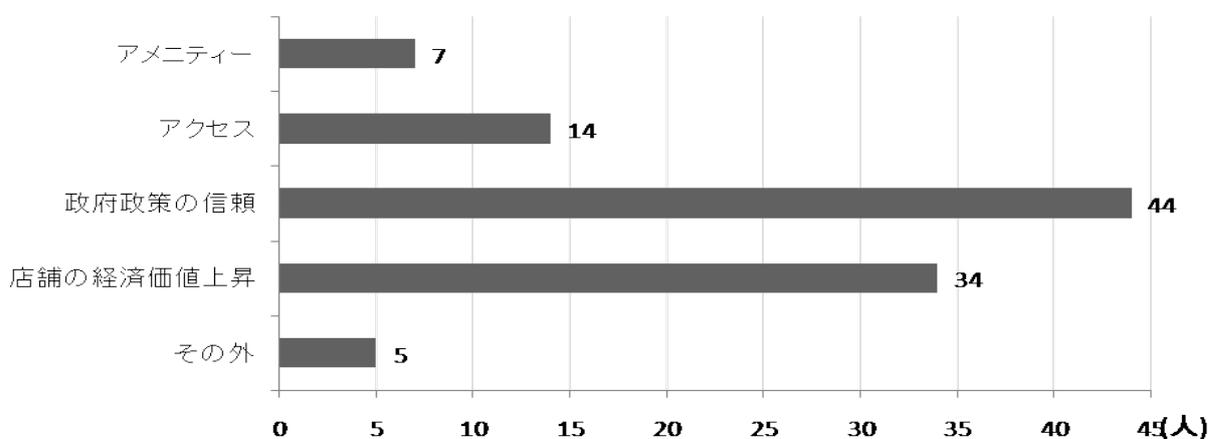


図 75 ガーデンファイブに移転した理由

### 6.5.3 商圈に対する変化

商圈に対する満足度について聞いた結果、残留商店主は56.5%満足、26.6%が不満足すると回答した。移転商店主は76.8%が不満足、4%が満足だと回答している(図76)。

聞き取りによると都市再生事による分離された商圈の変化について残留商店主らは商圈のネットワークな機能では変化がないと説明した。しかし、取引先の数が減らしたと店舗の権利金下落したの変化があったと説明した。移転商店主は商圈のネットワークが壊れ、取引先の数不足して商圈の形成が回復していないと説明した。

商圈が分離された結果、清溪川商店街は収益の減少及び入店希望商店主の数が減らしたため、権利金下落したため商圈のネットワークが縮小したと考える。移転商店街は送料の増加で清溪川商店街との商圈のネットワークが壊れた。そして、移転地の周辺の開発計画は移転した2009年より5年後の2014年に事業完了する予定であったため取引先の数不足して商圈の形成が回復していなかったと考えられる。

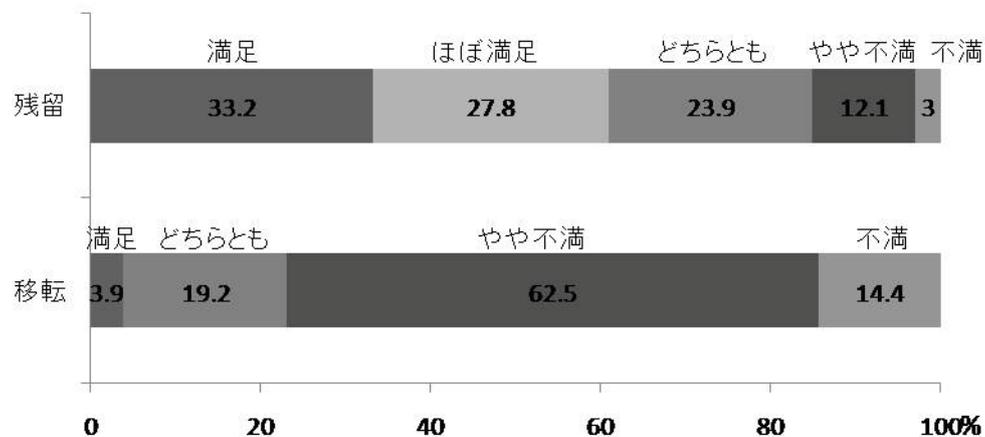


図 76 商圈に対する満足度

#### 6.5.4 駐車場に対する変化

道路に対する満足度について聞いた結果、残留商店主は64.6%が不満足、15.3%が満足と回答した(図77)。移転商店主は67.3%が満足していると示し、不満足への回答は少なかった(図77)。

聞き通りによると残留商店主は歩道の2mを公営駐車場を造成して、通行にも難しくなったし、公営駐車場の出入りする車両によって交通渋滞が発生したと説明した。このような交通渋滞や道路統制、駐車問題で物の輸送に困難が営業活動に邪魔になったために店主たちは不満の意見を持っていた。移転商店主は移転先の駐車施設は計3,523台が駐車可能、24時間オープンしており、移転店舗に限り駐車料が無券と割引券があると説明している。

清溪川商店街は高架道路の撤去による下部空間の駐車場がなくなり、歩道に駐車場を造成して利用するのに不便になったと考える。移転商店街は移転店舗に限り恵みがるため満足度が多かったと考える。

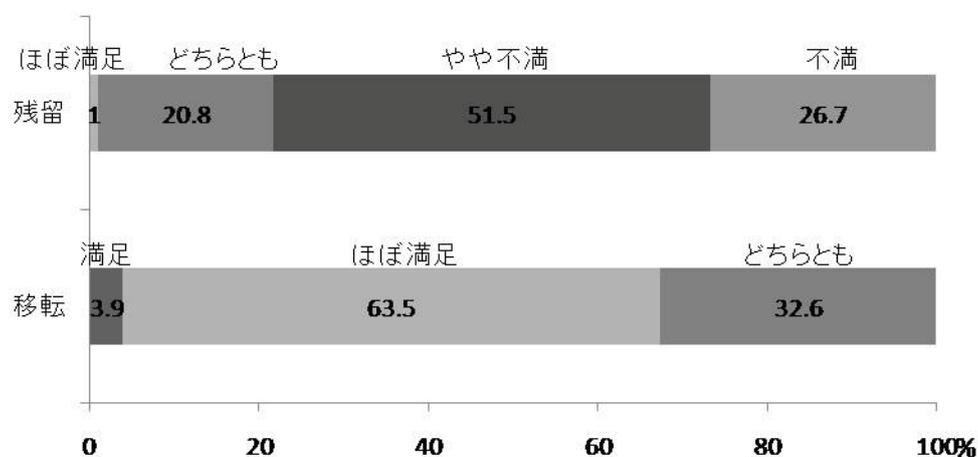


図 77 駐車場に対する満足度

### 6.5.5 来店者に対する変化

残留商店主らは通行客が復元後に58%増加したが、来店者は5.7%減少したと回答した。来店者に対する満足度について聞いた結果、50.7%が不満足、25.1%が満足していると回答した（図78）。移転商店主らは来店者の数の変化については95.3%が減少したと回答した。来店者に対する満足度について聞いた結果、78.8%が不満足、3.9%が満足と回答している（図78）。

聞き取りによると、残留商店主らは通行客の増加量は多くなったが、来店者減少した。その理由を駐車場の不足問題、施設の老朽化に利用するのに不便、清溪川復元工事と同伴する再開発事業による商圈がなくなったという認識で、来店者の数が減少したと説明した。移転移転商店主らは来店者の数と旧清溪商店街の取引先の数が非常的に減少したと多くの商店主が不満を持っていた。

移転店舗の業種は専門機器や細密な工具を取扱うことから、来店者らは専門家やプロシューマーの特徴を持っている。一方、移転先は居住団地が多い地域であるため、来店者の目的はショッピングしに来ることで、来店者がSSMの一般店舗に集まる現象が起きたと考えられる。

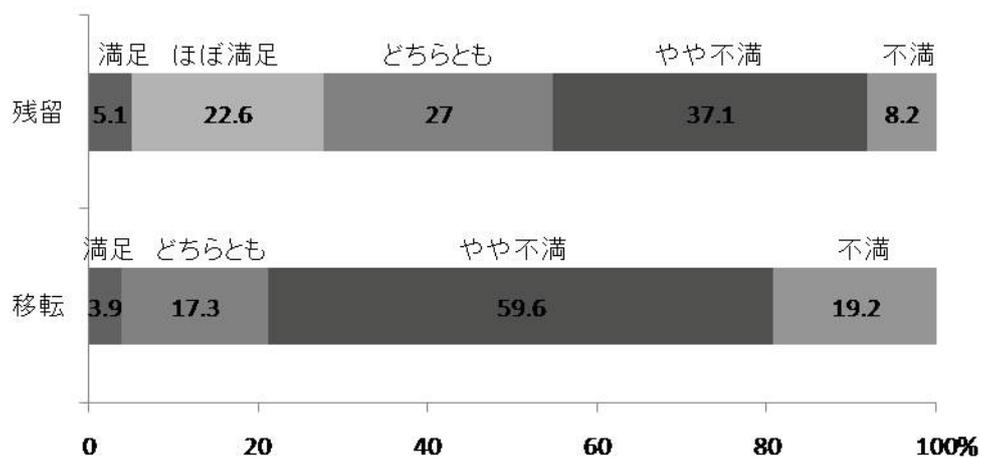


図 78 来店者に対する満足度

### 6.5.6 収益に対する変化

残留商店主の対面形式の調査で、商店主に平均純収益の変化について聞いた結果、復元事業前では1ヵ月平均の純利益が565.9→386.7万ウォンで約31.1%減少したことを分かった。詳しく見ると旧清溪商店街の総収入は1108.7万ウォンとして支出は賃貸料137.3万ウォン、管理費15.2万ウォン、原価支出275.8万ウォン、職員給料120.5万ウォンで総収入から総支出を差し引いた結果、565.9万ウォンの純利益があった。一方、復元事業後では総収入が915.2万ウォンで、支出は賃貸料99.7万ウォン、管理費19.5万ウォン、原価支出235.7万ウォン、職員の給与が175.7万ウォンで、総支出の額が526.5万ウォンで純収益が386.7万ウォンに減少した。

収益変化に対して満足度の評価結果、55.7%が不満、27.0%が満足と回答している(図79)。その理由は大部分の商店主らが収益が少ないためと説明した。

復元事業の前後の総支出に占める各項目を表26に示している。各項目を比較して見ると、前後の原価支出の割合が全体比重が大きく占めている。これに続くのが前は賃貸料25.2%だったが、後は18.9%に割合が少なくなった。賃貸料が前より減少した理由は5章で示したように全体的に事業体の数が減少され、空き店舗が増えたことである。

移転商店主の対面形式の調査で、商店主に平均純収益の変化について聞いた結果、旧清溪商店街<sup>22</sup>では1ヵ月平均の純利益が317.3→63.2万ウォンで約80.3%減少したことを分かった。詳しく見ると旧清溪商店街の総収入は815.2万ウォンとして支出は賃貸料131.4万ウォン、管理費16.2万ウォン、原価支出200.3万ウォン、職員給料150万ウォンで総収入から総支出を差し引いた結果、317.3万ウォンの純利益があった。一方、移転先では総収入が4.43.0万ウォンで、支出は賃貸料99.5万ウォン、管理費10万ウォン、原価支出70.3万ウォン、職員の給与が180万ウォンで、総支出の額が359.8万ウォンで純収益が63.2万ウォン非常に減少した。

収益変化に対して満足度の評価結果、78.2%が不満、5.8%が満足と回答している(図79)。その理由は収益が少ないためと説明した。

旧清溪商店街と移転先の総支出に占める各項目の割合を図59に示している。各項目を比較して見ると、原価支出は旧清溪商店街の全体の40.2%で比重が大きく占めるが、移転先では19.5%の割合を占めている。これは、原価の価格下落ではなく、物品が売れないから少量の品物だけ購入するために減少したことを分かった。移転先では、管理費は20万ウォン(均一同等)であるが、ソウル市住宅公社と市が移転支援政策として毎月10万ウォン補助することによって10万ウォンへ下げられている。賃貸料が前より減少した理由は5章で示したように移転先を離れる店舗が増えたことである。

収益に対する満足度は図79に示すように非常に低い。その理由は純収益が63.2万ウォンは一つの家庭の生計維持が困難な金額で大多数の商店主が金銭的に苦しい状況にあるためと考えられる。

<sup>22</sup>分析で使われた清溪川商店街の基準は復元事業が始まる前の2001年5月で移転商店主へ質問し、移転先の場合は2013年5月を基準した。

表 26 収益変化

項目	残留商店主		移転商店主	
	前	後	前	後
総収益	1108.7	915.2	815.2	423.0
家賃料	137.3	99.7	131.4	99.5
管理費	15.2	19.5	16.2	10
原価支出	275.8	235.7	200.3	70.3
職員給与	120.5	175.7	150	180
総支出	548.8	526.5	497.9	359.8
純収益	559.9	386.7	317.3	63.2

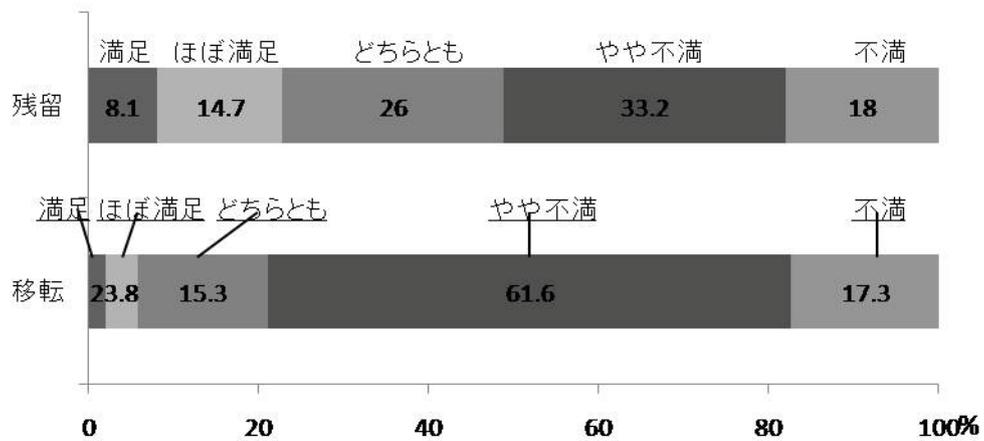


図 79 収益に対する満足度

### 6.5.7 都市再生事業の満足度

残留商店主に都市再生事業について満足度を聞いた結果 62.3%が不満足する、21.5%が満足していると回答した（図 80）。聞き取りによると、12 車線の大きな道路がなくなり、清溪川商店街の内部道路に車両が増加して、交通渋滞が発生したためだと説明した。また、政府は清溪川の観光地化に支援をしていることで、清溪川商店街の活性化については努力していないことで不満の意見を持っていた。また、復元事業を伴い都市再生事業の計画中止・事業の長期化による商店街の衰退化に対して対策が必要だと説明した。

移転商店主らは移転政策に対する満足度は 84.9%不満足だと回答している（図 80）。聞き取りによると移転政策の協議プロセスは公正的・民主的だったと回答したが、移転政策によって商圈のネットワークが崩壊され、来店者が減少し、利益が減少した、その被害を移転商店主が受けていることを不満足の原因としている。また、移転政策の計画・実行の過程で政府は積極的役割をしたが、移転先の活性化のためには政府の支援策が少ない状態であり、移転後に管理努力の不在で不満足すると回答した。

両方の商店主らは都市再生事業によるアメニティーな空間の変化は満足しているが移転商店街は商圈のネットワークが破壊された。さらに、全ての残留・移転商店街は来店者の数が減少され、純収益が減少したことで営業活動に悪影響を与えたと考えられる。

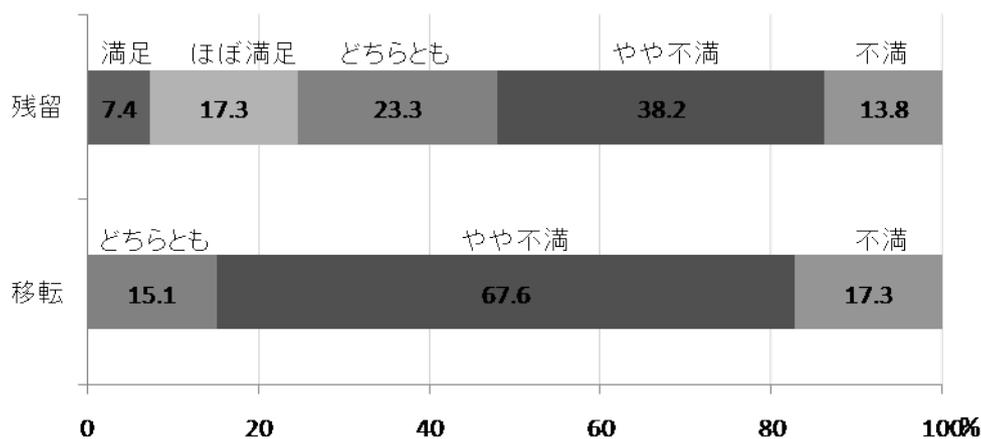


図 80 都市再生事業の満足度

## 6.6 考察

### 6.6.1 知見

本研究は都市再生事業による分離された商圈を対して残留した商店主と移転した商店主に営業活動の変化及び満足度について分析した。

- 1) 都市再生事業の移転政策による約 3 万個の店舗がある清溪川商店街の中で、約 6 千個の店舗が 30 k mに離れている移転先に移動され、商圈が分離された。
- 2) 営業活動に影響を与える 4 つの項目に聞いた結果、第一に商圈のネットワークについて残留商店主は機能の変化は無かったが、取引先の数が減らしたと店舗の権利金が下落したことで商圈のネットワークが縮小されたと説明した。移転商店主は清溪川商店街から移転地が遠くなって既存商圈のネットワークが壊れ、取引先の数が不足した移転先の商圈形成が回復していないと説明した。第二に駐車場については残留商店主は不満の意見を持っていたが移転商店主は満足していた。第三にすべての商店主らは来店者の数が減少したと回答したが、残留商店主は 5.7%と移転商店主は 95.3%が検証したと説明した。第四に純収益について残留商店主は 33.1%が減少、移転商店主は 80.3%が減少したと回答した。
- 3) 都市再生事業に対する満足度を聞いた結果、残留商店主は 62.3%が不満足・21.5%が満足していると回答した。移転商店は満足が少な、84.9%が不満足と回答した。

### 6.6.2 考察

清溪川商店街と移転先商店街が一つの商圈から二つに分離された。それで、商圈のネットワークが崩れたことについて商店主らは営業活動に大きな被害を受けた結果、純収益が非常に減少された。このような予想される問題についてソウル市は商店街の活性化政策より移転政策しか用意してなかった。しかし、移転政策による移転先商店街は活性化に失敗して、移転した商店主より残留したことが営業活動には良かったけれど、現在に計画されている都市再生事業は全部 S & B の方式である。そのために清溪川商店街も衰退化されてなくなり可能性が高いである。若しも清溪川商店街がなくなる場合に 29,760 個の事業体、117,484 名の従事者が無くなるため、ソウル市に大きな経済的喪失が受けると考えられる。ソウル市は商店街の活性化に関する対策が必要だと考える。

# 第7章

## 考察

7.1	各章のまとめ	.....	94
7.2	清溪川復元事業の課題について考察	.....	96
7.3	都市再生事業の課題の考察	.....	97

## 7章 考察

### 7.1 各章のまとめ

#### 7.1.1 3章で得られた知見

本研究で、清溪川復元事業によって生じた空間構造の変化をS3Axial Analyzeの分析を行い、商店主の空間利用の満足度評価を通じて分析した。

- 1) 復元事業後に道路面積が全体的に減少したが、清溪川商店街の内部道路面積は増えたことが分かった。その結果、旧清溪道路が撤去され、空間構造の値が清溪川商店街の内部道路に分散させ、重要領域が移動したことが分かった。それで、清溪川商店街の内部道路の交通速度を測定した結果、復元の前は33km/h、復元後は27km/hに減少した。
- 2) 商店主に空間利用の変化について聞いた結果、復元事業後に荷物運送が「大変になった」76.3%、交通渋滞が「増加した」74.1%と回答した。道路変化に対して満足度の評価結果、58.3%が不満足、10.6%が満足と回答した。聞き取りによると清溪川商店街の内部道路に通過交通量の増加して渋滞問題と高架道路の下部空間がなくなって駐車空間の不足問題があるため不満を持っていたことが分かった。

#### 7.1.2 4章で得られた知見

本研究は清溪川復元事業が商業地域に及ぶ影響を産業の増減率に変化、復元事業による営業活動の問題、商店主による復元事業の満足度に悪影響を及ぼす要因分析をした。

- 1) 清溪川復元事業後、産業の増減率を見ると清溪川商店街を代表した産業の事業体が-10.41%減少し、従事者の数が20,428名が減少した。一方、飲食業、不動産業、教育サービス業の事業体が6.59%増加し、従事者の数が5,605名増加した。しかし、全体的な清溪川商店街の事業体は7.12%減少、従事者の数は9.69%減少したことが分かった。清溪川商店街の商圈規模が縮小されたことを明らかにした。
- 2) 商店主らは復元事業後に発生した問題は第1に道路の変化による通過交通量の増加、交通渋滞、道路統制、駐車問題で荷物輸送に困難が営業活動に邪魔になったと説明した。第2に通行客は増加したが、来店者の減少した理由を駐車場の不足問題、施設の老朽化による利用不便、清溪川復元工事と同伴する再開発事業があるため商圈がなくなったという認識によって来店者の数が減少したと説明した。第3に平均純収益が、復元事業前では1ヵ月平均の純利益が563.9→386.7万ウォンで約31.1%減少したと説明した。
- 3) 商店主らに清溪川復元事業に対して満足度を聞いた結果62.3%不満足、21.5%満足していると回答した。清溪川復元事業の満足度に対して道路と収益が悪影響を及ぼしていることが分かった。

#### 7.1.3 5章で得られた知見

本研究は清溪川復元事業後に実施された商店街の移転政策を移転政策協議過程、移転政策による営業活動の問題、商店主らによる移転先と移転政策の満足度に悪影響を及ぼす要因分析をした。

- 1) 市当局による移転政策は復元事業の当初からあったものではなく、復元事業について商店主の激しい反対運動とマスコミとソウル市民の復元事業に批判の高まりと、政策協議会によって登場した。
- 2) 移転後に発生した問題は第1に清溪川商店街と移転先の距離が遠くなって商圈のネットワークが破壊し、代替できる取引先の数が不足し、商圈の規模が小さい移転先の店主は孤立した。第2に移転先の建物は非効率的な平面設計と業種特性には合わなかったため、営業活動を阻害した。第3に専門的な商品を取扱う移転店舗には来店者が少なく、さらに百貨店・映画館などの一般店舗に来店者が奪われることによって、移転前より純収益が80%減少した。
- 3) 商店主らは移転先に対して44.4%が不満足だと回答し、97.3%の商店主らが旧清溪川商店街に戻りたいと回答している。移転政策に対しては84.9%不満足すると回答している。商圈の満足度と来店者の満足度が移転政策の満足度に悪影響を及ぼしたことを分かった。

#### 7.1.4 6章で得られた知見

本研究は都市再生事業による分離された商圈を対して残留した商店主と移転した商店主に営業活動の変化及び満足度について分析した。

- 1) 都市再生事業の移転政策による約 3 万個の店舗がある清溪川商店街の中で、約 6 千個の店舗が 30k mに離れている移転先に移動され、商圈が分離された。
- 2) 営業活動に影響を与える 4 つの項目に聞いた結果、第一に商圈のネットワークについて残留商店主は機能の変化は無かったが、取引先の数が減らしたと店舗の権利金が下落したことで商圈のネットワークが縮小されたと説明した。移転商店主は清溪川商店街から移転地が遠くなって既存商圈のネットワークが壊れ、取引先の数が不足した移転先の商圈形成が回復していないと説明した。第二に駐車場については残留商店主は不満の意見を持っていたが移転商店主は満足していた。第三にすべての商店主らは来店者の数が減少したと回答したが、残留商店主は 5.7%と移転商店主は 95.3%が検証したと説明した。第四に純収益について残留商店主は 33.1%が減少、移転商店主は 80.3%が減少したと回答した。
- 3) 都市再生事業に対する満足度を聞いた結果、残留商店主は62.3%が不満・21.5%が満足していると回答した。移転商店は満足が少な、84.9%が不満と回答した。

## 7.2 清溪川復元事業の課題について考察

本研究は「店主の視点」から商圈のネットワークの維持・空間機能の持続性・営業活動の維持の指標で、清溪川復元事業が目標した環境改善・歴史性回復・安全性確保・経済発展を分析した結果を表27に示す。

表 27 店主の清溪川復元事業に対して意見

項目		意見
環境改善	自然	・河川の復元による都心部の中、自然環境（魚や植物）を造成したと回答した。
	アメニティー	・旧清溪道路が撤去後に公害・騒音の問題が解決し、その空間に緑地空間が造成され、アメニティーな空間になったと回答した。
	空間機能	・旧清溪道路の撤去後に商店街の内部道路に通過車両が増え、交通渋滞の問題が発生した。 ・旧清溪道路の撤去による荷物運送が難しくなった。 ・高架道路の下部空間がなくなって駐車場の不足問題が発生した。 ・歩道に操業駐車場を設置して、通行に不便になった。 このような空間構造変化から空間機能の問題が発生され、店主らは不満を持っていた。
	歴史性回復	・元々からある河川を復元したことで、歴史性が回復されたと回答した。
安全性確保		・老朽化した高架道路が撤去されて安全性が確保したと回答した。
経済発展	営業活動	・清溪川商店街の純利益は563.9→3.56.7（万ウォン）31.1%減少した。 ・移転商店街の純利益は317.3→63.2（万ウォン）80.3%減少した。
	商圈ネットワーク	・清溪川店主は取引先と来店者の数が減少したことで、商圈のネットワークの規模が縮小されたと回答した。 ・移転店主は清溪川商店街と距離が遠くなって既存商圈のネットワークが破壊されたと説明した。そして、代替できる取引先の数不足し、商圈の規模が小さい移転地で商圈のネットワークを形成するには難しいだと回答した。

### 7.2.1 商圈のネットワークの維持

ソウル市は商圈のネットワークを考慮してない移転政策を進んだ結果、清溪川商店街と移転地の商圈のネットワークが破壊され、移転地の活性化に失敗した。しかし、現在に清溪川商店街の再開発事業と南北緑地造成事業はスクラップアンドビルドの方式であるため、商圈のネットワークが破壊されるリスクが高いと考えられる。それで、都市再生事業後にも商圈のネットワークと商店街の活性化するために、単純に都市再生事業による補償対策だけではなく、持続可能な店主の組合を結成が必要だと考える。

### 7.2.2 空間機能の持続性

ソウル市は復元事業による予測される問題に対して周辺道路増設・駐車場確保などのハード的な対策を立てず交通体系の変更や道路統制による交通量減少などのソフト的な対応しているため店主は不満を持っていたと考えられる。

### 7.2.3 営業活動の維持

営業活動の維持に重要な要素である収益が減少している。それはウル市は復元事業後に清溪川の観光地化した結果、①清溪川商店街の事業体は7.12%減少、従事者の数が12,818人の減少②権利金の下落で、店主の営業活動に経済的損失を齎し、これによって清溪川商店街の商圈規模が縮小されたと示している。商圈規模が縮小すると店主の営業活動に悪影響を及ぶため、市当局の対策が必要だと考える。

### 7.3 都市再生事業の課題についてあり方

韓国は都市再生事業は国土交通省の再生事業団を造成して事業を施行している。再生事業団は都市再生の先導地域として 13 ヶ所を指定した。「コミュニティビジネス方式」を導入して社会・経済的に解決することで、自立的な地域発展のための基盤を形成していく都市再生を目指している。

しかし、現在の再生事業の計画された方式は再開発・再建築・都市環境整備事業などである。このような全面撤去型(Scrub and Rebuilding)は民間資本に依存するために採算性により収益性を中心的な開発が進むために収益性がないは衰退地域では適用されない。また、全面撤去型(Scrub and Rebuilding)は、清溪川復元事業の事例で明らかにしたコミュニティの破壊、賃貸人の定着問題などの各種社会問題の問題を誘発させるリスクが高いと考える。

持続可能な都市再生事業のために政府は地域共同体による都市再生マスタープランと商店街信託の組合が必要と考える。

#### (1) 地域共同体による都市再生マスタープラン

長期的な都市再生マスタープランは初めてに計画した目標が途中で採算性によって計画の延期・中止されず、その目標を実行することである。これを実行するためには全面撤去方式と異なり、大規模な民間投資または中央政府の支援に依存せず、事業主体を地域共同体(自治体、地域住民団体、商店主団体、公共機関)に範囲を広げることが必要だと考えられる。また、地域共同体が持続的に地域の活性化を模索できるように専門家の支援の導入が必要だと考えられる。都市再生計画段階から協議を通じて地域特性を活用することができて、都市再生事業以降にも商店街が活性化になることができるように長期間守られているマスタープランを計画することを目標とする。波及効果としては、必要な目標だけを計画するために都市再生事業期間の短縮、事業後の地域活性化及び長期的な都市再生マスタープランが樹立と考えられる。

#### (2) 商店街活性化信託組合

商店街活性化信託はコミュニティの破壊および賃貸人の定着の問題を改善して、商業地域の商圏維持及び既存産業の育成や保護のために地域の商店主団体と地域住民団体が中心となって自治体や公共機関と連携して地元の商店街再生事業の信託を造成して商店街の再生事業を推進する方式である。推進方式は商店街再生基金を造成(商店主団体+地域住民団体+公共機関+地方自治体)して土地所有権と建物利用権を分離させて建物利用の収益を土地所有者及び投資者たちに配分する形式である。。波及効果では商店街の現代化および地域経済活性化することと考えられる。

# 付録 アンケートの見本

<清溪川商店主用>

都心再開発事業の高架道路撤去による都市空間構造の変化による営業活動の満足度に関する研究

こんにちは！

私は神戸大学大学院工学研究科に在学中の博士課程の学生です。本アンケートは学術的研究が不十分である清溪川復元事業後空間構造の変化について商人の満足度に関する研究のため作成されました。

応答してくれたアンケートは匿名で総計処理することを約束させあげます。総計法第 8 条によって学術研究の目的として利用します。

ご協力ありがとうございます。

金より

[2km830@gmail.com](mailto:2km830@gmail.com)

010-7326-0380

商号		道タイプ	
業種		業種形態	

1. あなたの性別を答えて下さい

- ① 男性                      ② 女性

2. あなたの年齢答えて下さい

- ① 20代 ② 30代 ③ 40代 ④ 50代 ⑤ 60代 ⑥ 70代 ⑦ 80代

3. 店舗の面積はいくらですか？

- ① 3坪 ② 4~7坪 ③ 8~10坪 ④ 10~15坪 ⑤ 16坪以上

4. 従業員人員は何人ですか？

- ① 1人 ② 2人 ③ 3人 ④ 4人 ⑤ 5人以上

5. 店舗の運営方式は何ですか？

- ① 個人所有                      ② 賃貸

6. 事業を維持してからどの位ですか？

- ① 5年以下 ② 6~10年 ③ 11~15年 ④ 16~20年 ⑤ 21~25年  
⑥ 26~30年 ⑦ 30年以上

7. 店舗の主要来店者は誰ですか？

- ① 常連客 ② 観光客 ③ 知人紹介による来店者

8. 店舗の一日売上げ規模はどれぐらいですか？

- ① 50万オン以下 ② 51~100万オン ③ 101~200万オン ④ 201~300万オン  
⑤ 300万オン以上

**H1 清溪川復元事業後道路の変化が商人の営業活動に及ぶ影響**

1. 店舗前の道路拡張がありましたか？（ある。                      ない。                      ）

1-1 店舗前の道路拡張で、物流移動に役立ちましたか？

- (①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

1-2. 店舗の前の交通停滞ありますか？（ある。                      ない。                      ）

- (①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

1-3. 店舗前道路拡張で、品の積載に役立ちましたか？

- (①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

**H2 清溪川復元事業後建物の変化が商人の営業活動に及ぶ影響**

1. 清溪川復元事業による周辺建物のリニューアル事業がしましたか？

- (ある。                      ない。                      )

1-1 清溪川復元事業による周辺建物のリニューアル事業が営業活動に役立ったと思いますか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

2. 清溪川復元事業後貸し賃上昇はありましたか？ ( ある。 ない。 )

2-1 清溪川復元事業後貸し賃上昇による影響で営業活動に負担になることはありましたか？  
( ある。 ない。 )

2-2. 全体事業支出額の中で貸し賃の占める割合はいくらですか？

3. 店舗周辺において駐車施設の数の変化がありましたか？ ( ある。 ない。 )

3-1.清溪川復元事業後駐車施設の変化で営業活動にどの位影響が出ましたか？

( ある。 ない。 )

3-2. 駐車施設の値上げは営業活動に負担になりましたか？ ( ある。 ない。 )

3-3. 来店者たちの駐車施設利用満足度予想はどの位ですか？ ( ある。 ない。 )

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

### H3 清溪川復元事業後の来店者の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 店舗前の人通りの数が増加しましたか？ ( ある。 ない。 )

1-1.人通りの増加で来店者の数が増加しましたか？ ( ある。 ない。 )

1-2. 来店者の数増加で営業利益に役立ちましたか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

2. 来店者の変化はありましたか？ ( ある。 ない。 )

2-1 常連客, 観光客, 知人紹介による来店者の割合はいくらですか？

(事業前と後で分けて答えて下さい)

3. 場所の変化が営業活動に役立ちましたか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

### H4 清溪川復元事業後収益の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 収益が上がりましたか？ ( ある。 ない。 )

1-1 何割合上がりましたか？

### H5 清溪川復元事業後生活の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 出・退勤の利用手段の変化はありましたか？ ( ある。 ない。 )

1-1 自動車/ バス/ 地下鉄/その他

1-2 出勤時間の変化はありましたか？ ( ある。 ない。 )

2. 周辺生活空間にどの位満足していますか？

(①公園 ・ ② 空気 ・ ③騒音 ・ ④まつり ・ ⑤その他)

### H6 清溪川復元事業後商人の営業活動の満足度

1. 清溪川復元事業の前後比べて営業活動に変化はありましたか？

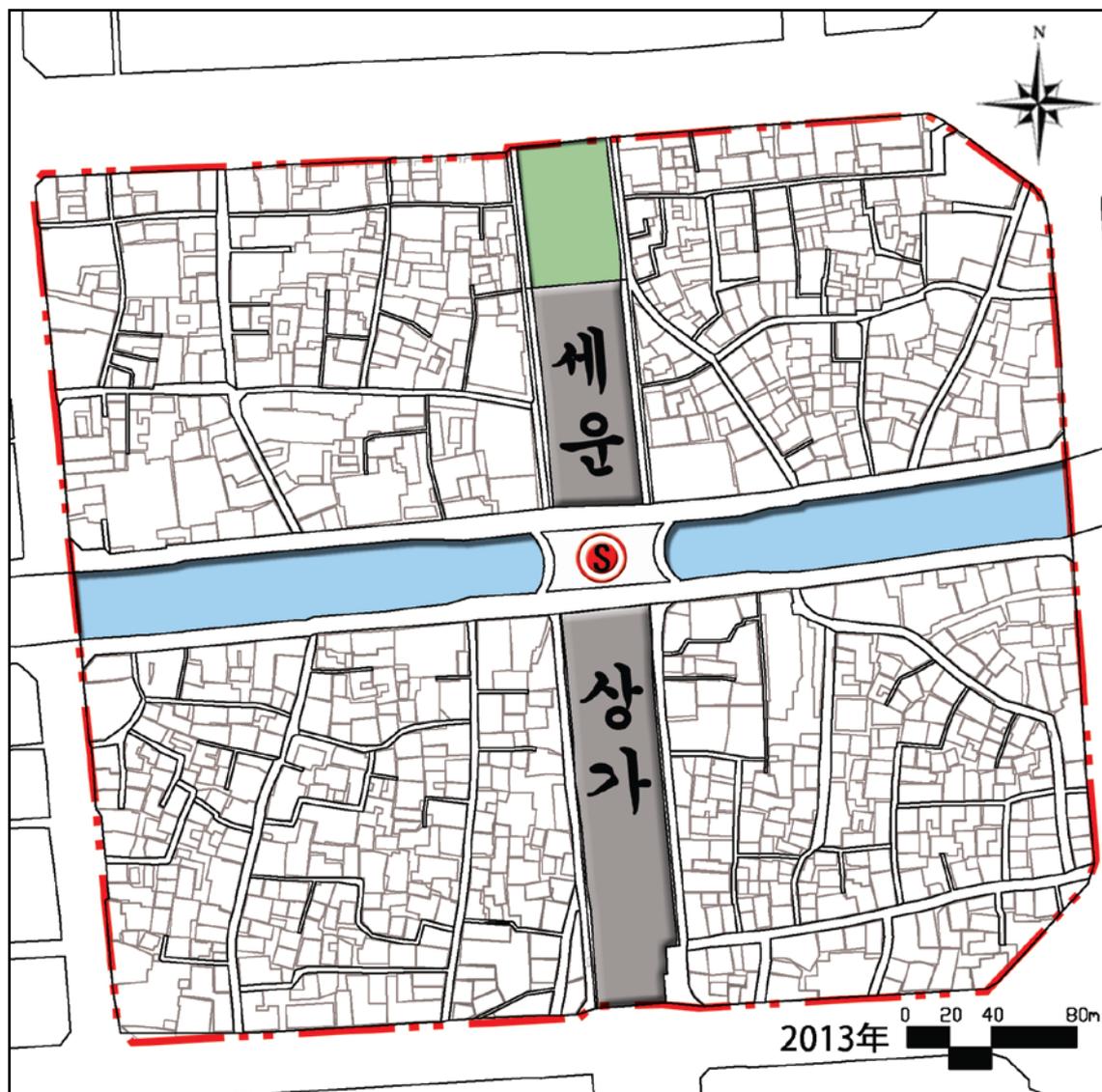
1-1 ( )

2. このような変化が営業活動に役立ちましたか？ それによる満足度はどうですか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

※ 下の図に描いてください

(S から自分の店舗まで移動経路を書く・ 周辺の駐車場を書く)



都心再開発事業の移転政策によって移転された地区の商人の満足度に関する研究

こんにちは！

私は神戸大学大学院工学研究科に在学中の博士課程の学生です。本アンケートは学術的研究が不十分である都心再開発事業の移転政策によって移転された地区の商人の満足度に関する研究のため作成されました。

応答してくれたアンケートは匿名で総計処理することを約束させあげます。総計法第 8 条によって学術研究の目的として利用します。

ご協力ありがとうございます。

金

[2km830@gmail.com](mailto:2km830@gmail.com)

010-7326-0380

商号		商人タイプ	
業種		業種形態	

1. 業主の性別を答えて下さい

- ① 男性                      ② 女性

2. 業主の年齢を答えて下さい

- ① 20代 ② 30代 ③ 40代 ④ 50代 ⑤ 60代 ⑥ 70代 ⑦ 80代

3. 店舗の面積はいくらですか？

- ① 3坪 ② 4~7坪 ③ 8~10坪 ④ 10~15坪 ⑤ 16坪以上

4. 従業員人数は何人ですか？

- ① 1人 ② 2人 ③ 3人 ④ 4人 ⑤ 5人以上

5. 店舗の運営方式は何ですか？

- ① 個人所有                      ② 賃貸

6. ここで、事業を始まりからどの位ですか？

- ① 5年以下 ② 6~10年 ③ 11~15年 ④ 16~20年 ⑤ 21~25年  
⑥ 26~30年 ⑦ 30年以上

7. 店舗の主要来店者は誰ですか？

- ① 常連客 ② 観光客 ③ 知人紹介による来店者

## H1 政府の移転政策以後、場所の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 場所の変化がありましたか？ ( ① ある ② ない )

1-1 清溪川商業地域に定着した理由は何ですか？

- ① 商圏のネットワーク
- ② 都心部にあるため
- ③ 分譲・賃貸が高い
- ④ 政府政策を信頼度がない
- ⑤ その他

---

---

2. 政府の移転政策以後、場所の変化が営業活動に役立ちましたか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

---

---

---

## H2 政府の移転政策以後、建物の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 移転政策以後、建物のリニューアル事業がしましたか？ ( ① ある ② ない )

1-1 復元事業による周辺建物のリニューアル事業が営業活動に役立ったと思いますか？

( ①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満 )

---

---

---

2. 政府の移転政策以後、家賃の上昇はありましたか？ ( ① ある ② ない )

2-1 家賃の上昇による影響で営業活動に負担になることはありましたか？

( ① ある ② ない )

2-2. 全体事業支出額の中で貸し賃の占める割合はいくらですか？

移転前\_\_\_\_\_

移転後\_\_\_\_\_

3. 政府の移転政策以後、店舗周辺に駐車施設の数の変化がありましたか？（① ある ② ない）

3-1 駐車施設の値段が上がりましたか？（① ある ② ない）

3-2 来店者の駐車施設利用満足度予想はどの位ですか？

（①非常に満足 ・② やや満足 ・③ふつう ・④やや不満 ・⑤非常に不満）

3-3 政府の移転政策以後、駐車施設の変化で営業活動に役立ったと思いますか？

（①非常に満足 ・② やや満足 ・③ふつう ・④やや不満 ・⑤非常に不満）

---

---

---

4. 政府の移転政策以後、建物の変化が営業活動に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・② やや満足 ・③ふつう ・④やや不満 ・⑤非常に不満）

---

---

---

### H3 政府の移転政策以後、来店者の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 店舗前の人通りの数が増えましたか？（① ある ② ない）

1-1 人通りの増加で来店者の数が増えましたか？（① ある ② ない）

1-2. 人通りの数増加で営業利益に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・② やや満足 ・③ふつう ・④やや不満 ・⑤非常に不満）

---

---

---

2. 来店者の変化がありましたか？（① ある ② ない）

2-1 常連客，観光客，知人紹介による来店者の割合はいくらですか？

移転前\_\_\_\_\_

移転後\_\_\_\_\_

3. 常連客の数が増加と減少か選んで下さい。( ① 増加 ② 減少 )

3-1 どの位変化がありましたか?

(①非常に増加 ・ ② やや増加 ・ ③やや減少 ・ ④非常に減少)

3-2 その理由は何と思いますか?

---

4. 来店者の変化が営業活動に役立ちましたか?

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

---

---

---

#### H4 政府の移転政策以後、収益の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 収益変化の金額 (1ヶ月あたり)

移転前\_\_\_\_\_

移転後\_\_\_\_\_

2. 店舗の管理金はおいくらですか?

移転前\_\_\_\_\_

移転後\_\_\_\_\_

3. 前家賃と後家賃はおいくらですか?

移転前\_\_\_\_\_

移転後\_\_\_\_\_

4. 収益の変化が営業活動に役立ちましたか?

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

---

---

---

**H5 政府の移転政策以後、生活の変化が商人の営業活動に及ぶ影響**

1. 出・退勤の交通手段の変化がありましたか？（ ① ある ② ない ）

1-1 自動車/ バス/ 地下鉄/その他

1-2 出勤時間の変化がありましたか？（ ① ある ② ない ）

移転前\_\_\_\_\_

移転後\_\_\_\_\_

2. 周辺生活空間が何を变化されたことと、その变化の満足度を書いて下さい。

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**H6 政府の移転政策以後、取引先の変化が商人の営業活動に及ぶ影響**

1. 移転政策によって取引先の変化がしましたか？（ ある。 ない。 ）

1-1 取引先の数が増加と減少で選んで下さい。（ ① 増加 ② 減少 ）

1-2 取引先の変化がなぜ起きたと思いますか？

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. 取引先の変化が営業活動に役立ちましたか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. 収益の変化が営業活動に役立ちましたか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

## H7 政府の移転政策の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 移転政策で政府から補償金を受けましたか？（ ① ある ② ない ）

1-1 補償金はどれ位貰いましたか？

---

---

1-2 補償金が営業活動の持続させるに役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

2. 移転政策は営業活動に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

## H8 商人の意識

1. 現在の商業地域を評価して下さい

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

1-1 店舗の移転希望意思がありますか？

（ ① ある ② ない ）

1-2 どこに移転したいですか？

---

---



都心再開発事業の移転政策によって移転された地区の商人の満足度に関する研究

こんにちは！

私は神戸大学大学院工学研究科に在学中の博士課程の学生です。本アンケートは学術的研究が不十分である都心再開発事業の移転政策によって移転された地区の商人の満足度に関する研究のため作成されました。

応答してくれたアンケートは匿名で総計処理することを約束させあげます。総計法第 8 条によって学術研究の目的として利用します。

ご協力ありがとうございます。

金

[2km830@gmail.com](mailto:2km830@gmail.com)

010-7326-0380

商号		商人タイプ	
業種		業種形態	

1. 業主の性別を答えて下さい

- ① 男性                      ② 女性

2. 業主の年齢答えて下さい

- ① 20代 ② 30代 ③ 40代 ④ 50代 ⑤ 60代 ⑥ 70代 ⑦ 80代

3. 店舗の面積はいくらですか？

- ① 3坪 ② 4~7坪 ③ 8~10坪 ④ 10~15坪 ⑤ 16坪以上

4. 従業員人数は何人ですか？

- ① 1人 ② 2人 ③ 3人 ④ 4人 ⑤ 5人以上

5. 店舗の運営方式は何ですか？

- ① 個人所有                      ② 賃貸

6. ここで、事業を始まりからどの位ですか？

- ① 5年以下 ② 6~10年 ③ 11~15年 ④ 16~20年 ⑤ 21~25年  
⑥ 26~30年 ⑦ 30年以上

7. 店舗の主要来店者は誰ですか？

- ① 常連客 ② 観光客 ③ 知人紹介による来店者

## H1 政府の移転政策以後、場所の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 場所の変化がありましたか？（ ① ある ② ない ）

1-1 Garden5 に移住した理由は何ですか？

- ① 便利なアクセス
  - ② 快適な商店と便利な施設
  - ③ 分譲後店舗の経済的価値増加
  - ④ 政府政策を信頼が高い
  - ⑤ その他
- 
- 
- 

2. 政府の移転政策以後、場所の変化が営業活動に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

## H2 政府の移転政策以後、建物の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1 政府の移転政策以後、建物の現代化で営業活動に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

2 政府の移転政策以後、商店の高層化は営業活動に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

2. 政府の移転政策以後、家賃の上昇はありましたか？（ ① ある ② ない ）

2-1 家賃の上昇による影響で営業活動に負担になることはありましたか？

（ ① ある ② ない ）

2-2. 全体事業支出額の中で貸し賃の占める割合はいくらですか？

移転前\_\_\_\_\_

移転後\_\_\_\_\_

3. 政府の移転政策以後、店舗周辺に駐車施設の数の変化がありましたか？（① ある ② ない）

3-1 駐車施設の値段が上がりましたか？（ ① ある ② ない ）

3-2 来店者の駐車施設利用満足度予想はどの位ですか？

（ ①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満 ）

3-3. 政府の移転政策以後、駐車施設の変化で営業活動に役立ったと思いますか？

（ ①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満 ）

---

---

---

4. 政府の移転政策以後、建物の変化が営業活動に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

### H3 政府の移転政策以後、来店者の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 店舗前の人通りの数が増加しましたか？（ ① ある ② ない ）

1-1 人通りの増加で来店者の数が増加しましたか？（ ① ある ② ない ）

1-2. 人通りの数増加で営業利益に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

2. 来店者の変化がありましたか？（ ① ある ② ない ）

2-1 常連客、観光客、知人紹介による来店者の割合はいくらですか？

移転前\_\_\_\_\_

移転後

3. 常連客の数が増加と減少か選んで下さい。（ ① 増加 ② 減少 ）

3-1 どの位変化がありましたか？

（①非常に増加 ・ ② やや増加 ・ ③やや減少 ・ ④非常に減少）

3-2 その理由は何と思いますか？

---

4. 来店者の変化が営業活動に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

#### H4 政府の移転政策以後、後収益の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 収益変化の金額（1ヶ月あたり）

移転前

---

移転後

---

2. Garden5 に入居時、分譲金額はおいくらでしたか？

---

2-1 利子は何割合ですか？

---

2-2 利子は何年計画ですか？

---

2-3 店舗の管理金はおいくらですか？

移転前

---

移転後

---

2-4 前家賃と後家賃はおいくらですか？

移転前

---

移転後

---

3. 収益の変化が営業活動に役立ちましたか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

---

---

---

#### H5 政府の移転政策以後、生活の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 出・退勤の交通手段の変化がありましたか？ ( ① ある ② ない )

1-1 自動車/ バス/ 地下鉄/その他

1-2 出勤時間の変化がありましたか？ ( ① ある ② ない )

移転前

---

移転後

---

2. 周辺生活空間が何を变化されたことと、その变化の満足度を書いて下さい。

---

---

---

3. 収益の変化が営業活動に役立ちましたか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

#### H6 政府の移転政策以後、取引先の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 移転政策によって取引先の変化がしましたか？ ( ある。 ない。 )

1-1 取引先の数が増加と減少で選んで下さい。( ① 増加 ② 減少 )

1-2 取引先の変化がなぜ起きたと思いますか？

---

---

2. 取引先の変化が営業活動に役立ちましたか？

(①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満)

## H7 政府の移転政策の変化が商人の営業活動に及ぶ影響

1. 移転政策で政府から補償金を受けましたか？（ ① ある ② ない ）

1-1 補償金はどれ位貰いましたか？

---

---

1-2 補償金が営業活動の持続させるに役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

2. 移転政策は営業活動に役立ちましたか？

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

## H8 商人の意識

1. 現在の商業地域を評価して下さい

（①非常に満足 ・ ② やや満足 ・ ③ふつう ・ ④やや不満 ・ ⑤非常に不満）

---

---

---

1-1 店舗の移転希望意思がありますか？

（ ① ある ② ない ）

1-2 どこに移転したいですか？

---

---

---

