



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。



(別紙様式 3)

論文内容の要旨

氏 名 金暎慇

専 攻 建築学

論文題目 (外国語の場合は、その和訳を併記すること。)

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

指導教員 近藤民代

(注) 2, 000 字～4, 000 字でまとめること。

1. 研究背景と目的

都市再生事業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を解決して、衰退された都心部の機能を活性化させるものである。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。中でも韓国ソウル市で行われた清溪川^{チェンギョク}復元事業(以下、復元事業)は都心部に位置した5.8kmの高架道路(往復4車線)と清溪道路(往復8車線)を撤去し、河川を復元することで、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。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)の再開発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発が進めている。そして、復元事業と再開発事業は、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、商店主の営業活動に寄与したのだろうか。

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発を「商店主の視点」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：残留した清溪商店主と移転した商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、商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。

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商店街とガーデンファIVE商店街(移転先)の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表を作成し、2013年5月上旬から下旬まで調査人10名が約一か月間かけて、清溪川商店主を対象として3章の空間利用の変化について138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商店主について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。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ぼす影響の項目を明らかにするために重回帰分析で行った。

(氏名： 金暎悠 NO. 2)

3. 既往研究と本研究の新規性

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ない、ここに本研究の新規性がある。

4. 研究内容

4.1 3章で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

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、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) 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。

4.2 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

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、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) 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→386.7万ウォンで約31.1%減少したと説明した。
- 3) 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。

4.3 5章 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

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、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。

(氏名： 金暎悠 NO. 3)

- 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。

5. 結論

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1に示す。

表 1 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	・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→386.7 (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が不足し、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。

(氏名： 金 曠 愨 NO. 4)

1) 商圏のネットワークの維持

ソウル市は商圏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圏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、商圏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圏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、持続可能な商店主の組合を結成が必要だと考える。

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商店主は不満を持っていた。

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権利金下落で、商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圏規模が縮小されたと示している。商圏規模が縮小すると商店主の営業活動に悪影響を及ぼため、市当局の対策が必要だと考える。

(別紙1)

論文審査の結果の要旨

氏名	金 曠 愨		
論文 題目	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		
審査 委員	区 分	職 名	氏 名
	主 査	准教授	近藤 民代
	副 査	教授	北後 明彦
	副 査	教授	三輪 康一
	副 査		
	副 査		印
要 旨			
国際社会では開発と保全の調和を目指す持続可能な都市再生の重要性が共通認識となっている。21世紀初頭に韓国ソウル市で実施された清溪川復元事業（以下、復元事業）は都市部に位置した約6kmの高架道路と清溪道路を撤去し、1970年代に暗渠化された河川を再び復元することで、環境改善・歴史性の回復・安全性の確保・経済発展を図るために実施された大規模な都市再生事業である。この復元事業は国際的に非常に高く評価されているものの、復元事業を含めたソウル市による都市再生事業が清溪川周辺の商業地域をどのように変容させたのかについてはあまり知られていない。本研究の目的は、ソウル市清溪川復元と都市再生事業が清溪川周辺の商業地域の変容にどのような影響を与えたかについて下記の3つの側面から明らかにすることである。 1.都市空間構造と空間利用の変化 ・清溪川復元事業による周辺商業地域の空間構造の変化とそれに伴う商店主による空間利用の変化 ・空間構造と空間利用の変化によって、空間機能が維持されたかどうか ・空間構造・空間利用・空間機能の点から、商店主がどのように変容した空間を評価しているか 2.商圏ネットワークの変化 ・清溪川周辺の商業地域と移転を行った商店群における商圏ネットワークの変化とそれに対する商店主に対する評価 3.営業活動の変化 ・清溪川復元事業による周辺商業地域の産業構造の変化、商店の収益変化 本論文は7章で構成されている。第1章を序論とし、第2章でソウル市による都市再生事業と清溪川復元事業の経緯とプロセスが説明されている。第3章から第5章では上記3つの視点からの実態と評価結果が示されている。 第1章では本論文の目的や方法、既往研究レビューの結果が示されている。これまでの既往研究は清溪川復元事業を成功事例として取扱い、事業実現におけるリーダーシップや商店主の利害関係を調整したプロセスなどを分析している。しかし、復元事業による商業地域における空間的、経済的、社会的な変容については明らかにされておらず、ここに本研究の新規性がある。第2章ではまず、清溪川周辺の商業地域の歴史的変遷や商圏の特性などが分析されている。そしてソウル市による都市再生事業とその中に位置づけられた復元事業の目的や内容を概説し、清溪川復元事業は単なる環境改善事業ではなく、ソウル市漢江北部地域における経済活性化を主眼においた都市再生事業として位置づけられると指摘している。第3章では復元事業と都市再生事業による清溪川周辺商業地域の空間構造と空間機能の変化を示している。スペースシンタックス理論を用いて空間構造の変化を分析した後に、それが商店主による空間利用の変化と評価にどのような影響を与えたかを明らかにしている。第4章では、復元事業が清溪川周辺商店の営業活動にどのような影響を与え、それを商店主がどのように評価しているのかを分析している。第5章では復元事業に伴って登場した商店移転政策の実態と課題を示している。商店主と市当局による移転政策の協議プロセス、移転政策の内容を示した後に、移転先における空間構造と利用の変化、商圏ネットワークの変化、営業活動の変化などの実態とそれに対する商店主の評価が明らかにされている。第6章では都市再生事業によって分離された商圏の再編と課題に関して明らかにしている。第7章では結論として、清溪川復元事業が目指していた環境改善・歴史性の回復・安全性の確保・経済発展という側面から、同事業と都市再生事業を評価し、都市再生事業のあり方に対する知見を提示している。			

氏名	金 暎愨
分析結果を以下に要約する。	
1.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 清溪川復元事業によって生じた空間構造の変化を S3Axial Analyze を用いて、店主の空間利用の満足度評価を分析した。その結果、旧清溪道路が撤去されることによって、空間構造の値が清溪川商店街の内部道路に分散し、重要領域が移動したことが明らかになった。 2. 清溪川復元事業による商業地域の営業活動と商圏ネットワークの変容 清溪川復元事業による商業地域の営業活動と商圏ネットワーク等の変容実態を示し、その変化に対する店主の満足度および要因について分析を行った。その結果、1) 清溪川商店街の商圏規模が縮小したこと、2)店主は清溪川商店街の内部道路に通過交通量が増加することによる渋滞と、高架道路の下部空間を失ったことによる駐車空間に対する不満を多くもっていること、3)清溪川復元工事と伴う再開業事業による商圏の破壊によって来店者の数が減少したこと、4) 復元事業後に純収益が大幅に減少したことが明らかになった。店主らの清溪川復元事業に対して満足度は低く、その理由は空間機能の変化であることを指摘した。 3.清溪川復元事業後の商店移転政策の実態と課題 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の過程、移転政策による営業活動の変化、店主らによる移転政策の満足度とその要因について分析を行った。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ことを指摘した。移転によって 1)清溪川商店街と移転先の距離が遠くなって商圏のネットワークが破壊され、代替できる取引先の数が不足して、商圏の規模が小さい移転先の店主は孤立したこと、2) 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、それが営業活動を阻害したこと、3)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大幅に減少したことを明らかにした。 4. 都市再生事業による商圏の分離と店主による評価 都市再生事業による商圏の分離による店主への評価について、残留店主の取引数の減少と店舗の権利金下落によって商圏ネットワークが縮小したこと、移転をした店主の既存商圏ネットワークが破壊された実態を明らかにした。移転政策に対して残留店主の満足度も 6 割強と低いものの、移転した店主は 8 割を超えていることがわかった。	
研究によって解明されたこと、および、都市再生事業の方式に対する知見を以下に要約する。	
1. 商圏ネットワークの維持：ソウル市が商圏ネットワークの維持を十分に考慮せずに移転政策を進めた結果、清溪川商店街と移転地の商圏ネットワークが破壊され、移転地の活性化に失敗するという結果を招いた。将来的に計画されている同地域における都市再開発事業もスクラップアンドビルト方式による事業であるため、商圏ネットワークの破壊がますます進展することが危惧される。 2. 空間機能の持続性：ソウル市が復元事業によって発生する周辺道路の増設や駐車場の確保を行わなかった結果、空間機能の持続性に問題が生じ、店主たちの事業に対する満足度を低下させた。 3. 営業活動の維持：ソウル市が復元事業にとって清溪川エリアを観光地化を進めたした結果、店主の商圏規模が縮小し、営業活動における経済的損失を増大させた。	
清溪川復元事業を事例として研究を行った結果、韓国において持続可能な都市再生を推進していくためのポイントは、地域共同体による都市再生マスタープランの作成と商店街活性化信託組合の結成であることを指摘した。	
本研究は都市再生事業について、その持続可能性を研究したものであり、持続可能な都市再生事業の方式について重要な知見を得たものとして価値ある集積である。提出された論文は工学研究科学位論文評価基準を満たしており、学位申請者の金暎愨は、博士（工学）の学位を得る資格があると認める。	