

## 清溪川復元前後の社会経済的变化に関する調査分析

### — 周辺の地価変動・産業への影響・再開発の動向について —

#### Analytical survey of socioeconomic changes after the restoration of Cheonggye Stream

#### — About the fluctuation of surrounding land value, effect on the industry, and new urban development —

李在娟\*・岡部明子\*\*

JAERYUN LEE\*・AKIKO OKABE\*\*

The Restoration of Cheonggye Stream (Seoul, Korea), which was finished in May 2005, is still observed by the world. The purpose of this paper is to make clear the influence of the Restoration of Cheonggye Stream in the surrounding area. The authors investigated the rate of fluctuation in land value, change of the surrounding industry, new urban development, and clarified the relationships among these. The result shows that the Restoration seems to be enhancing the value of the surrounding area but also evicting old established shops. Exclusive high-rise apartment buildings are developed substitute for the old established shops.

**Keywords:** Restoration of Cheonggye Stream, sustainability, land value

清溪川復元事業、 持続可能性、地価上昇

#### 1. はじめに

##### (1) 調査背景と目標

ソウル市は、清溪川の5.84km暗渠化区間を復元した。以前その上を走っていた高架道路を撤去し、川の自然に近い状態に復元するという大事業を、構想からわずか3年後の2005年9月に完成させた。清溪川復元は世界的に高い評価を受けている<sup>(1)</sup>。タイム誌が「急激的な高度成長を成し遂げたアジアの都市が抱えている大気汚染、慢性渋滞などの共通問題を、高架道路の撤去と川の復元という急進的な方法で解決できた」と評するなどの海外のメディアは大きく取り上げている<sup>(2)</sup>。

日本では、東京の日本橋直上を走る高架道路を廃して水辺のオープンスペースを取り戻す運動が高まっており、清溪川復元への関心がとくに高い<sup>(3)</sup>。

しかし、これら関心の多くは、都市の中心部において困難な自然復元型の大事業をなぜ実現できたのか、その手法とプロセスに集中している。これに対して、本調査は、清溪川復元が、関連の都市政策と連動して周辺地域にどのような社会経済的な変化をもたらした、結果的に都市をどの方向に導いているのかを批判的に検証しようとするものである。

##### (2) 調査概要

まず第2章で、環境・経済・社会の3側面からの持続可能性に着目し、清溪川復元が一般的に評価されている点を抽出する。

次に、第3章では、(1)地価、(2)産業、(3)周辺再開発の3つの視点から、清溪川復元前後で観察される社会経済的变化を明らかにする。(1)地価については、2006年の周辺地域の標準地公示地価を2002年と比較し、急上昇の見られる地点を特定する。(2)

産業については、既往研究に示された復元以前の産業分布の特性を踏まえて、集積の顕著な工具商に着目した。工具商たちは、復元プロセスでどのような社会経済的な変化を経験しているのか、ヒアリングを通して探る。(3)では、現在周辺で進行中の再開発事業をリストアップし、その傾向を明らかにする。さらに(4)で、これらを可能にした規制緩和の動きを整理する。

第4章では、上述3つの視点を総合して考察を加える。地価上昇している具体的な場所において、産業活動がどのように変化し、再開発によってまちのかたちはどう変わろうとしているのかを示す。最後に、現実起こっている社会経済的な変化を当初の戦略的意図に照らし、今後に向けた課題を明らかにする。

#### 2. 清溪川復元事業と持続可能性

##### (1) 清溪川復元の背景・目的と環境・経済的持続可能性

70年代以降、韓国経済の急成長下、首都ソウル市は大きく発展した。60年代の行政区域拡張で、ソウル市は、漢江の北側に限られていた市域に加え漢江南側を編入した。1945年80万人だったソウル市の人口は1028万人(2004年)まで増加した<sup>(4)</sup>。そして、1988年オリンピック開催は、韓国の首都ソウルの国際的知名度を上げた。

しかし、ソウル市は現代の大都市特有の難題を解決できずにいた。第1は経済的な都市内格差であり、第2は都市内の自然環境の不足である。

まず経済面では、図1住居地域地価分布に現れているように、漢江を中心に南(江南)に比して北(江北)の経済活動が停滞している。江北が600年の歴史を持つのに対して、江南は50年前に市域に編入された。ソウル市の場合、漢江が地理的境界線となっ

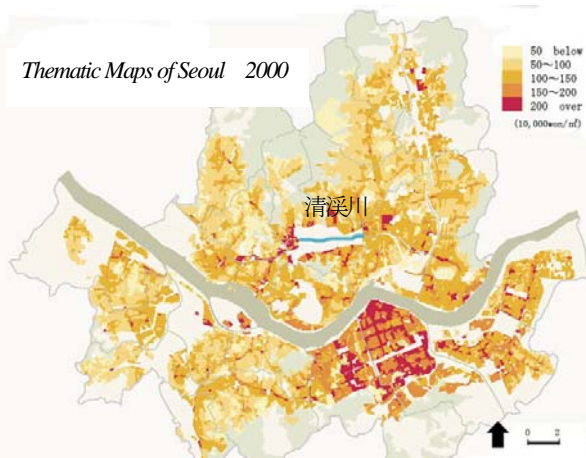
\* 非会員 東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻(Tokyo University)

\*\* 正会員 千葉大学大学院(Chiba University)

て南と北で経済的に明かに住み分けられている。都心部の位置する江北の経済的低迷は深刻で、ソウル市は経済格差の解消のため、様々な政策をとってきたが<sup>(5)</sup>十分な効果を上げていなかった<sup>(6)</sup>。

第2に環境面では、生活圏内の自然環境の不足を指摘できる。ソウル市は、中心部に南山を擁し、市内を大河南の漢江が貫通するなど、世界的な大都市には珍しく自然環境に恵まれている。しかし、市民の多くが、日常的に親しめる自然環境が不足していると感じている。市民一人当たりの近隣公園面積は3.049㎡で、法令上基準の半分にとどまっており、都市内の水辺も十分に活用されていなかった<sup>(7)</sup>。

こうした問題認識を背景に、環境・経済の両方の問題を解決する秘策として2002年に清溪川復元が構想された<sup>(8)</sup>。経済的に不振な江北都心部を流れる清溪川の自然を復元することには、二重の戦略的意図が込められていた。第1に、「車両中心の都市から人が中心の都市へ、自然と人が共存する持続可能な都市へのパラダイム転換」を標榜し、周辺の環境を改善しようとした。第2に、こうして清溪川周辺のイメージを劇的に転換することで、経済的に浮揚再生を期待した。環境的・経済的持続可能性を統合的に追求する戦略的意図が込められていた。



【図-1】ソウル市の住居地区地価

## (2) 清溪川復元事業のプロセスと社会的持続可能性

ソウル都心部を貫通する清溪川高架と覆蓋道路は、70～80年代韓国の高度成長を支えた都市インフラで、周辺は都心産業が集積する地域であった。90年代に入って一転、都心産業が衰退し、過去の名声を失った。インフラの老朽化に加え、騒音・大気汚染による劣悪な環境により、「ソウルの恥」と呼ばれるようになった。高架道路は「開発至上主義の過ち」の烙印を押された。

90年代初期から、さまざまな分野の専門家たちは、「清溪川を生き返らせる会」を中心に集まり、清溪川復元を論じるようになった。画期的なアイデアではあったが、実現への道筋は遅々と

して見えなかった。

その中、2002年、李明博氏が、清溪川復元を選挙公約に掲げて、市長選に出馬した。市長選のプロセスで清溪川復元について多角的な論争がなされ実現可能な政策にまで昇華した。彼は当選を果たして第32代ソウル市長となるや、清溪川復元計画は急ピッチで進んだ。

ソウル市は2003年7月から2005年9月まで3,800億ウォン(500億円)を投じて、清溪川を復元した。清溪川復元事業は覆盖道路と高架道路を取り壊し、5.84kmの川を復元させる、前代未聞の大事業であること以外にも、着工からわずか2年で完工という驚異的な速さで注目された。

都心部の幹線道路を廃して自然の川を復元するという事業を実現するプロセスでは、いろいろな考え方を持つ市民や多様な利害の事業者と合意を形成することが不可欠である。清溪川復元では、市民参加により合意形成をスムーズに進め事業を迅速に遂行できた成功事例として知られる。

ソウル市は、清溪川復元計画の発表と同時に、各界各層の市民代表・専門家・市民団体が構成された「清溪川復元市民委員会」を発足させた。復元に関する重要施策は常に同委員会でも審議し、賛同を得て動くことを原則とした。こうして市民の意見を集約する機会を明確にすることで、市民の批判を牽制した。

最も心配された交通混乱問題については市側が公共交通利用を含めた包括的な交通総合政策<sup>(9)</sup>を提示し、合意に至った。周辺の商人、露店商人は、復元計画発表当時から復元に反対していた。市は当事者と話し合いの場を持ち、積極的に取り組んだ結果、彼らを説得することができた。本来権利を主張できない不法営業の露店商人にも代替地を提供するなど、柔軟な対応で反対運動を未然に封じ込めることに成功した<sup>(10)</sup>。

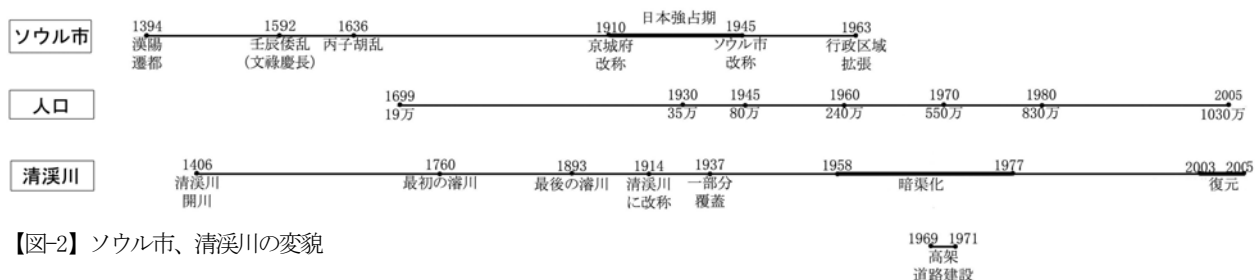
持続可能な観点からすると、「清溪川復元事業は、都市空間・環境を再生しただけではなく、都市政策のパラダイム・シフトを促し、都心部の活性化とそれによる江南地域・江北地域の均衡ある発展に寄与し、事業の合意形成・意思決定方法にも変革をもたらしたという点で、環境、経済、社会の3側面において持続可能な都市空間再生の代表的事例<sup>2)</sup>と一般に高く評価されている。

## 3. 清溪川復元が周辺に及ぼした影響

### (1) 清溪川復元後、周辺での地価変動

清溪川復元と周辺の地価の変動の関係を調査するため、清溪川周辺で復元前後の地価を比較し、各地点の上昇率を地図上にプロットした。

調査対象範囲は、ブロック単位で、清溪川に接することを原則とし、30ブロック(591地点)とした。東西に流れる清溪川周辺地域は、その用途により東西に2分される。西側の都心部は企業の



【図-2】ソウル市、清溪川の変貌

本社が立ち並ぶソウルの中心ビジネス街で、東側の住宅地は戦後建てられた住宅が密集している。

今回の調査では、標準地公示地価のデータを採用した。韓国の公示地価は、標準地公示地価と個別地公示地価によって構成されていて、標準地公示地価は毎年韓国鑑定評価協会を通じて公表される<sup>(11)</sup>。本稿では代表性があつて、扱いやすい標準地公示地価を用いた。対象範囲の各地点で、復元計画が発表された2002年と竣工した翌年である2006年の地価を比較し、その上昇率を算出した。この間の4年間の上昇率を、0-20%、20-40%、40-60%、60-80%、80%以上の5段階に識別し、地図上にプロットした(図3)。

その結果、調査対象とした全地点で、地価上昇が確認できた。しかし、場所によって上昇率のばらつきが顕著である。中心ビジネス街である西側一帯では、概ね20-40%のゆるやかな上昇が見られたのに対して、図中A、Bでは、局所的に100%以上の急騰が見られた地点が集まっている。

実際、復元後の局所的なマンション価格上昇、地価上昇は地元メディアを通じて、頻繁に報道されている<sup>(12)</sup>。

## (2) 清溪川周辺の産業活動への影響

世運商店街および平和市場を擁する清溪川周辺は、70-80年代韓国の高度経済成長の主導的役割を果たした地域である。戦後清溪川が覆蓋され高架道路が上を走るようになり、往復14車線の

幹線道路となった。高い交通利便性を理由に、都心産業の中心地として、70年代から印刷、金属、工具、衣類などの中小事業者が集積し、複雑な産業クラスターを形成していた。ソウル市によると復元前、清溪川周辺では20万人に及ぶ商人が62,000店舗を営んでいた。しかし、1990年代に入り、産業の構造変化によってこれらの都心産業は衰退の一途を辿った。

キム・ジュヨン<sup>(6)</sup>の既往研究によると、清溪川周辺に分布する主な産業は衣類、不動産、金融、工具、印刷、時計・金属業の6種である。キムによる産業分布調査結果をベースに、地域ごとの特性をはっきりさせることを意図して簡略化し、図示した(図4)。

彼らは、清溪川復元計画を知り、業種ごとの委員会や連合会に結集し、高架道路撤去にともなう交通渋滞で客が減り営業不振に陥るとして復元に強く反対した。これに対してソウル市は、荷卸用の車両スペースを確保するなど、復元後も引き続き営業を続けられる方策をとった。加えて、‘ソウル東南圏流通団地’の建設<sup>(13)</sup>を提案し、清溪川周辺の店舗、6138店を移転させる計画である。

しかし、移転計画店舗数は現在の62,000店の10%に満たない。その上、文井洞に工具商が入ることに周辺住民は猛反対している。当時、情報不足によって流通団地建設案すら知らなかった商人が追加移転権を要求しているなど、多くの難題を残している<sup>(14)</sup>。

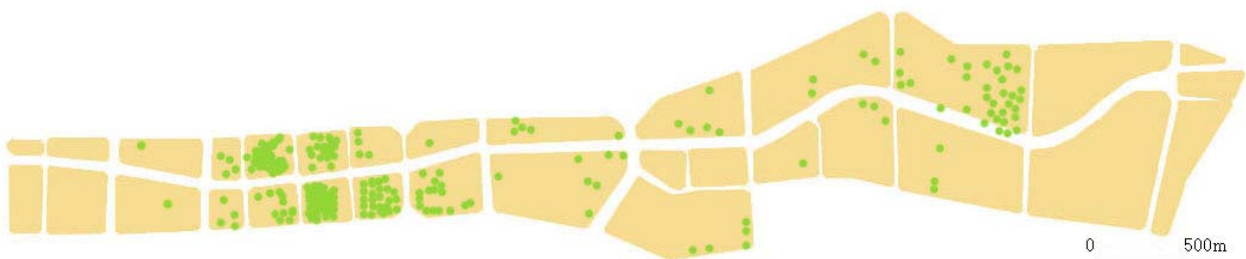
産業分布が清溪川復元前後でどのように変化したかを定量的に把握するには、復元後十分な年数を経たおらず現時点では必ず



【図-3】 清溪川周辺での公示地価上昇率2002-2006



【図-4】 清溪川周辺での産業分布



【図-5】 清溪川周辺での工具商分布

【表-1】 A、Bでの公示地価変動率

標準地の 名称	番地	公示地価(百万ウォン)		上昇率 (%)	標準地の 名称	番地	公示地価(百万ウォン)		上昇率 (%)
		2002年	2006年				2002年	2006年	
錦糸3街 A	140-1	545	924	70	礼知洞 A	88-17	355	683	92
	138-1	1530	2560	67		91-1	460	884	92
	147	1230	2070	68		94-2	560	1110	98
	150	1320	2190	66		108	500	915	83
	157	515	8720	71		115	425	819	93
	164	1130	1890	67		118-2	330	636	93
	169-1	1160	1890	63		120-1	290	566	95
錦糸4街 A	74	505	902	79	131	590	1050	78	
	85	5100	9130	79	136-1	800	1600	100	
	86	930	1750	88	163	670	1150	72	
	104-1	1020	1740	70	178	620	1100	77	
長洲洞 A	6-1	700	1290	84	上往十里 B	8-10	119	281	136
	19	745	1310	76		12-45	300	700	133
	23	355	679	91		16-18	225	440	96
	37	260	497	91		26	114	265	132
	47	575	1040	80		40-2	81	198	144
	57	680	1220	79		63-2	91	239	163
	62-1	300	572	90		96-30	225	458	104
	65	565	1030	82	101	251	500	99	
	72-6	275	527	92	108	102	255	150	
	83-2	490	883	80	115	104	270	160	
	96	350	667	91	130-31	93	210	126	
	99	419	771	88	160-1	86	245	185	
	102-2	305	587	92	210	192	390	103	
	106-2	305	1180	287	210-4	91	239	163	
	109-1	575	1060	84	265-1	161	354	120	
	169	560	1110	98	271-5	119	281	136	
	182-9	600	1110	85	281-6	86	218	227	
	189-7	720	1380	154	286-119	118	255	116	
	191	350	669	91	301-3	290	676	133	
	198	430	782	82	303-8	120	250	108	
	202-2	280	538	92	308	114	250	119	
	208-1	680	1310	93	339-16	97	218	125	
	211	405	759	87	339-74	97	206	112	
215	420	794	89	339-102	89	229	157		
220-1	710	1370	93	368-1	117	250	114		
225-1	405	759	87	390	91	208	129		
226-13	320	583	82	401-1	100	239	139		
227-1	660	1320	103	445	81	218	169		
233-18	635	1170	84	456	151	343	127		
238-1	635	1130	78	499	86	218	153		
250-9	730	1530	94	531-1	185	414	124		
礼知洞	39-1	890	1670	88	552-1	116	265	128	
	63	445	851	91	563	197	409	106	
	82	410	825	101					

かしい。そこで本調査では、今後の動向を探るため、現地の商工業者にヒアリング調査をした。2006年12月15～16日、2日間にかけて、(1)で地価急騰の見られた④世運商店街で現在店を持っている人数名に聞き取りをした。

清溪川周辺の工具商人には、20年間以上店を営んでいる人が多い。彼らは、「高架道路の撤去は交通量を減少させ、それによって周辺の空気がきれいになった」と清溪川復元事業後の主な変化として環境の改善を挙げる反面、「搬出搬入に車が不可欠のため交通利便性が悪くなり客が減少した。それともなって、売り上げが激減した」と訴えている。また、「ここは事業者のネットワークで成り立っている。ここで商売を続けるには、移転する事業者が出ると不安。移転しても新たなネットワークができるか不安。」という声が聞かれた。

復元直後の現時点で工具商を続けている人たちにとって、復元

以前に置かれていた厳しい経済的状況は、復元効果で改善することはなく、むしろ急速に悪化し、先の見えない不安が膨らんでいるといえる。清溪川復元は、中小業者からなる都心産業クラスターをゆるやかに解体する方向に作用している。

### (3) 復元後の再開発の動き

清溪川復元後、周辺での建設活動が急速に活発化している。その実態を把握するために、清溪川周辺における主な建設事業をリストアップして表にまとめ、マップの上に表示した(表2、図6)。図6から西側の都心と東側の住宅地双方において、建設活動が活発であることがわかる。

清溪川周辺地域には現在、都市環境整備事業地区(旧都心再開発事業地区)と住宅再開発地区に指定されているエリアが集中している。両地区とも重点的に整備することを目的として定められたものである。

商業地域に当たる西側は主に都市環境整備事業地区に、居住地域に当たる東側は住宅再開発地区に指定されている。住居地域では大規模の高層マンションが多く、そのほとんどが老朽化した住宅を再開発している。居住施設の面積は20～40坪が多く、標準的な物件である。他方、都心では建物の規模・住戸の規模ともに大きい。最も低い建物でも23階、大多数が30階以上で、一戸あたりの面積が40～100坪の高級住宅である。商業地域と住居地域いずれにおいても、住商複合型が目立つ。

3.(1)の調査結果より目立って地価が急上昇していたAのエリアは、1982年に都心再開発事業地区に指定された清溪川沿い4ブロックに含まれる。清溪川復元事業完了後、2006年10月さらに4ブロックを加えて13.3万坪(43.9万㎡)に拡充し都市環境整備事業地区に指定された。

現在、指定地区内の老朽化した世運商店街を撤去し、緑地空間を創出する構想がある。北側の宗廟と南側の南山を繋ぐ、およそ90mの緑軸を完成させる計画である<sup>(15)</sup>。清溪川と緑軸と隣接する土地には住商混合の再開発ビルを2棟計画中で1700戸ほどの住宅供給が見込まれている。

同じく地価上昇が顕著だったBのエリアは、往十里ニュータウン地区に相当する。10.2万坪の土地に商業・業務機能と住居機能の調和した高層マンションや住・商複合ビル5000戸を建設する計画である<sup>(16)</sup>。

### (4) 清溪川周辺での規制緩和

ソウル市内、特に旧市街地である江北都心部では南山や古宮への眺望権を守るため、高さ制限が厳しい。2001年10月確定された「都心部管理計画および都心再開発基本計画<sup>(17)</sup>」によると最高高さは90m、容積率は600%までである。厳しい高さ、容積率制限によって都心部での再開発の受益性は低く、結果的に再開発事業はほとんどなかった。

李前市長が就任(2002年7月)して、これらの規制が緩和された。彼は、清溪川復元と江北・南の均衡発展をメイン公約にし、これらを果たすために、都心部管理計画を修正した。大門内の都心部は区域別特徴によって高さは110m+α、容積率は789～1000%

【表-2】 清溪川周辺で開発中のビルの詳細

位置	ビル名	用途	床面積(坪)	世帯数(戸)	分譲時期
A	LEADERS' VIEW	住・商混合	42-91	233	07年01月
B	PLATINUM	住・商混合	52-94	236	06年10月
C	SQUARE GARDEN	ホテル・住	70-100	未定	未定
D	乙支路(仮)	住・商混合	70-100	70	未定
E	世運4地区(仮)	住・商混合	40	750	未定
F	世運5地区(仮)	住・商混合	40-50	900	未定
G	GS XI	居住施設	31-62	273	06年06月
H	POSCO THE#	居住施設	30-40	299	05年12月
I	DONGU CENTREVIL	居住施設	24-42	416	06年10月
J	NIMBUSKIN	居住施設	16-44	537	07年11月
K	HOMETOWN	居住施設	25-41	288	06年06月
L	LOTTE I	居住施設	16-45	1870	06年04月
M	SKYREX I	住・商混合	44-56	54	05年04月
N	SKYREX II	居住施設	34	111	05年04月
O	LOTTE II	居住施設	11-41	435	06年10月
P	DUSAN WEVE	居住施設	24-40	433	06年07月
Q	PANORAM	居住施設	27-31	101	05年03月

までに緩和された。そして、都心空洞化を防ぐために住宅を含む開発および公共用地を寄付する場合は制限より高さや容積率の上積みが可能になった。

清溪川復元の際に、広橋、水標橋、五間水門の跡など貴重な遺跡が多数発掘された。これらの文化財は清溪川復元後、文化財庁によって「清溪川遺跡」として史跡第461号に指定された。史跡に指定されると、ソウル市の文化財保護条例によって高さが制限される。史跡から20mを保護区域とし、120m以内には高層ビルを建てられない。原則なら、清溪川遺跡の周辺も「仰角27度規定」により、2階の建物しか建てることできない<sup>(18)</sup>。つまり、清溪川周辺では、歴史的景観復元型の整備が誘導されるはずである。ところが、ソウル市は、清溪川周辺に限って例外規定を認め、史跡の周辺でも70~90mまでの高層ビルを建てることできるようになった。この周辺が商業地域であること、また、史跡に指定される以前に清溪川周辺に建てられた他の高層ビルとの公平性の観点から、例外扱いの願い出が受け入れられた。

李前市長の導入した都心部の建設規制緩和、特別な地区指定および文化財周辺の規制の除外が、現在の清溪川周辺の建設ラッシュを誘導しているといえる。

#### 4. 考察

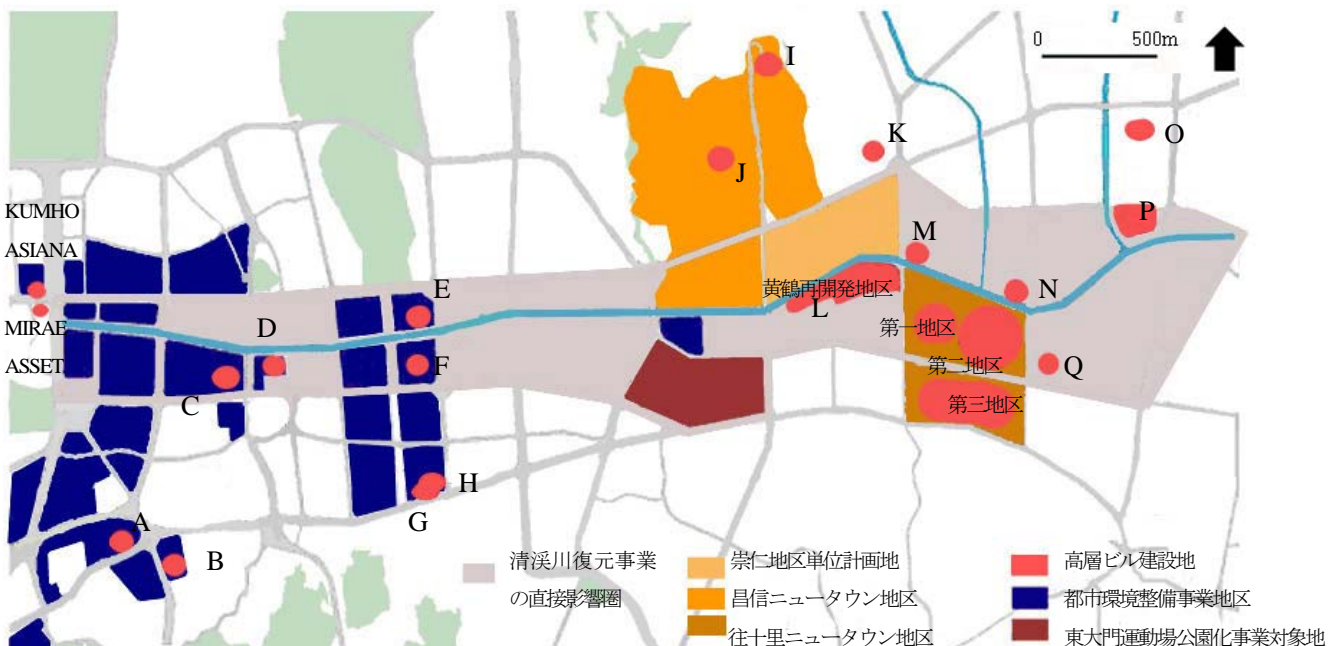
川復元後、環境が改善し<sup>(19)</sup>、歩行者量が増加<sup>(20)</sup>した。しかし、3.において(1)地価・(2)産業・(3)開発事業の復元前後の動きに関する分析から明らかになったように、復元による効果は一様ではない。同じ清溪川周辺でも、地価変動にはばらつきがあった。3.(1)で特定した地価上昇が顕著な2つのエリアは、3.(3)から、住商混合の高層ビルを含む大規模な再開発を進める重点地区になっていることがわかった。

西側都心部と東側住宅地では復元以前の状況が異なり、復元後の社会経済的な変化も性格を異にしている。とくに戦後都心産業の立地してきた西側都心部は複雑な問題を抱えていた。

(1)で地価上昇が目立っていたA世運商店街は、工具商の集積が顕著だったブロックだが、3.(2)の結果から、現在営業を続けている商店は、残るにせよ移転するにせよ今後に不安を抱えている状況が浮き彫りになった。産業構造の変化に苦しむ伝統的な都心産業の担い手たちは、復元事業でさらに追い詰められていることが判明した。市は彼らとの合意形成に成功し復元事業を短期間に遂行できたものの、そのことは清溪川復元が彼らに画期的な展開を示すものには程遠く、むしろ都心産業クラスターを解体へと誘う結果となっている。

他方、(3)再開発事業に関する調査によると、復元事業が周辺の規制緩和や環境整備事業地区指定が連動して進められたことにより、高層化を引き金にした再開発ラッシュがおきている。

清溪川復元事業により、土地など不動産を所有するものと再開発事業者および都心高級マンションの居住者は大きな恩恵を受けたが、中小零細の都心産業の担い手は事業の存続を再考せざるをえない状況に追い込まれた。



【図-6】 清溪川周辺における代表的な開発

## 5. 今後の課題

清溪川復元は、江南と江北の格差を正を大きな目的とかがめて行われた事業であった。周辺の建設ブームや地価上昇を見る限り、地域間の格差は是正されたかみえる。しかし、本調査結果から清溪川復元がソウル市の社会経済的持続可能性を高めることになっているとは必ずしもいえない。少なくとも、清溪川復元事業は、都市内格差を生み出す都市構造自体を転換するには至っていない。

本調査が提示した批判的視角を持って、「持続可能な都市へのパラダイム転換」というスローガンが、どのような社会経済的変化を周辺そして全市に及ぼしていくのか、実態に即した継続的な調査研究が望まれる。

### 【補注】

- (1) 2004年9月12日、イタリアのベニスで開催された、第9回ベニス国際建築ビエンナーレで、清溪川復元事業が大賞にあたる「最優秀施行者賞(The best public administration)」を受賞。
- (2) 「Saving Seoul」環境汚染はアジアの多くの都市における生活質を悪化させている。しかし、ソウルの新環境都市への変化は、また改善の余地があるということを証明している。タイム誌 2006年5月8日 <http://www.time.com/time/asia/covers/501060515/story.html>
- (3) リバーフロント整備センター (2005) 「川からの都市再生—世界の先進事例から」日本橋を魅力的な場所にするためのヒントとして清溪川復元事業を紹介した。
- (4) 1963年「江南新市街地開発」によりソウル市は市域を拡大した。これにともない、人口は、1960年の240万人から1970年の550万人に急増 <http://seoul600.visitseoul.net/>
- (5) 2003年10・29対策(住宅供給拡大、投機抑制)、2005年8・31対策(主に既存の住宅が対象で、住宅担保限度を減額し、多数の住宅を所有しているものに重課税付加)、2006年3・30対策(8.31対策がもっと強化されたもの、既存の住宅はもちろん再建築住宅も対象になる)など、現政権は不動産価格を安定されるため政策を実行してきたが、首都圏の住宅価格の上昇を防ぐことはできなかった。連合ニュース 2006.10.13
- (6) 2000年度の調査によると江南区と江北区の地方税収入の差10倍だったが、2005年時点で15倍まで広がった。江南の不動産価格の上昇による財産税収入増加が格差を大きくしたと思われる。中央日報 2006.08.10
- (7) ソウル市民1人当たりの公園面積は13.96㎡、施設公園の面積は9.6㎡で日本の東京、イタリアのミラノ、スペインのバルセロナよりも高い水準である。しかしソウル市の周辺部にある都市自然公園と北漢山国立公園面積が全体の69.67%を占め、市街地に近い近隣公園は22.09%にとどまっている。これを1人当たりに換算すると3.049㎡に過ぎない。  
ソウル市観光開発基本計画方向研究—市政開発研究院
- (8) ソウル市清溪川ホームページ (<http://cheonggye.seoul.go.kr/>) の清溪川復元事業の狙いの4つの項目の中、2生態環境の回復、4地域間の均衡発展から確認できる。
- (9) ソウル市は、交通総合対策として1都心および侵入道路の処理能力の向上、2都心流入交通量の分散、迂回処理、3公共交通利用の改善を通

じた乗用車の通行需要転換 4 乗用車利用需要管理および市民参加の4分野を提示した。

- (10) ソウル市は川の復元によって居場所がなくなる千人以上の露店商人のため東大門運動場を提供する計画を示した。東亜日報 2003.12.23
- (11) 標準地公示地価とは韓国の建設交通部が調査・評価して公示する標準地の単位面積あたりの価格である。
- (12) ソウル経済新聞 2006.07.23 は、「市政開発研究院の調査によると清溪川沿いの地価が50%以上上昇した」と報じた。
- (13) ソウル市は、松波区文井洞280と長芝洞239周辺51万1000㎡に東南圏流通団地を計画した。店舗以外にも大規模の商業・レジャー施設、そして配送センターおよび荷物ターミナルが設けられる。2006年11月に着工、2008年12月完工を目標にしている。韓国日報 2005.10.23
- (14) 「商人の追加移転要求で清溪川都心再開発葛藤再点火」  
韓国日報 2006.08.20
- (15) 「世運商店街の都市環境整備事業」 東亜日報 2006.10.20
- (16) 往十里ニュータウンは2002年ニュータウン地区に選定されて2008年完工を目標に工事が進んでいるが、住民の反対などで第1、3区画では工事が滞っている。(<http://old.sd.go.kr/>)
- (17) 都心部管理基本計画は、都心部の将来変化を望ましい方向に誘導するための政策指針的性格を持つ。都心再開発基本計画は、4大門内の歴史性を尊重しながら適正規模の開発を誘導し、都心部の競争力強化を目標にしている。
- (18) 「仰角27度規定」とは、国指定文化財周辺100m以内に建てる建物は文化財の外周における高さ3.6mから27度見上げた斜線以下の範囲まで開発を許可する規定。
- (19) ソウル市政開発研究院の報告によると清溪川周辺の温度が復元前に比べて最大23%減少、微細ほこり(PM10)濃度は最高27%減少、二酸化窒素(NO2)濃度最高20%減少、風速は7%増加するなど復元による環境的効果が見られる。 国民日報 2006.06.05
- (20) 清溪川復元による都市構造・形態変化に関するモニタリング研究 (2005) 周辺地域における日曜日歩行量が復元前、一時間当たり500~2500人から3500~4000人まで増加

### 【参考文献】

- 1) 黄 祺淵、羅 泰俊、邊 美里、金 光鎰(原著)、周藤利一(翻訳)、リバーフロント整備センター(著) (2006) 『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』
- 2) 村山顕人・周藤利一 (2006) 「ソウルの清溪川はいかにして甦ったか?」 『地域開発』v504, 53-58頁
- 3) ソウル市政開発研究院 (2004) *Thematic Maps of Seoul*, Seoul : Seoul Development Institute Publications 100-101頁
- 4) 持続可能な発展のための清溪川復元—水質、交通、商圏開発の争点に関する論議 UNEP) UNEP 韓国委員会・国会環境フォーラム、39-51頁
- 5) 市政開発研究院21世紀研究センター (1995) 「ソウル市観光開発基本計画方向研究」13-111頁
- 6) キム・ジュヨン(2003) 「清溪川地域の業種別分布特性に関する研究」20-28p頁
- 7) ソウル特別市(2005年2月) 「ソウル特別市都市住居環境整備基本計画(都市環境整備事業部門)」