

ソウル市における商業地の地域マネジメントに関する研究

金, 昭淵

<https://doi.org/10.15017/1470512>

出版情報：九州大学, 2014, 博士（工学）, 課程博士
バージョン：
権利関係：全文ファイル公表済



ソウル市における商業地の地域マネジメントに関する研究

2014 年

金 昭 淵

目 次

第 1 章 序論

1.1 研究の背景.....	3
1.2 用語の定義.....	4
1.3 研究の目的.....	6
1.4 既往研究と本研究の位置づけ.....	7
1.5 論文の構成.....	10

第 2 章 ソウル市における地域マネジメントの現状

2.1 はじめに.....	23
2.1.1 研究の背景.....	23
2.1.2 研究の目的と方法.....	23
2.1.3 既往研究と本研究の位置づけ.....	23
2.2 韓国における地域マネジメントの概念と変遷.....	24
2.2.1 韓国における地域マネジメントに関連する用語.....	24
2.2.2 日本における地域マネジメントの変遷.....	25
2.2.3 韓国における地域マネジメントの変遷.....	26
2.2.4 小結.....	29

2.3 ソウル市における地域マネジメントの現状と変遷	30
2.3.1 対象データ	30
2.3.2 ソウル市におけるマウルマンドウルギの年度別・行政区域別分類.....	34
2.3.3 ソウル市におけるマウルマンドウルギの年度別活動内容.....	37
2.3.4 小結	38
2.4 ソウル市における地域マネジメントの類型	39
2.4.1 クラスター分析による類型化.....	39
2.4.2 ソウル市地域マネジメントの 4 類型	40
2.4.3 小結	40
2.5 おわりに.....	43

第 3 章 ソウル市の商業地における地域マネジメント

3.1 はじめに	49
3.1.1 研究の背景.....	49
3.1.2 研究の目的と方法	50
3.1.3 既往研究と研究の位置づけ.....	50
3.2 ソウル市の商業地におけるの地域マネジメントの実態	52
3.2.1 対象地の選定	52
3.2.2 各商業地域の概要と特徴	53
3.3 明洞地における地域マネジメント.....	54

3.3.1 明洞の概要.....	54
3.3.2 明洞の変遷.....	55
3.3.3 明洞の現状	56
3.3.4 明洞における地域マネジメント	64
3.4 仁寺洞における地域マネジメント.....	66
3.4.1 仁寺洞の概要.....	66
3.4.2 仁寺洞の歴史的な変遷.....	67
3.4.3 仁寺洞の現状	68
3.4.4 仁寺洞における地域マネジメント	73
3.5 ソウル薬令市場における地域マネジメント.....	75
3.5.1 ソウル薬令市場の概要	75
3.5.2 ソウル薬令市場の変遷.....	76
3.5.3 ソウル薬令市場の現状.....	77
3.5.4 ソウル薬令市場における地域マネジメント.....	81
3.6 三清洞における地域マネジメント	83
3.6.1 三清洞の概要と歴史的な変遷	83
3.6.2 現在の三清洞の都市空間の利用と特徴.....	85
3.6.3 三清洞における都市計画規制の変遷	94
3.6.4 三清洞における地域マネジメント.....	96
3.6.5 三清洞における地域マネジメントの課題	98
3.7 ソウル市商業地域における地域マネジメントの変遷と課題	99
3.7.1 時代による地域マネジメント活動の変遷	99

3.7.2 ソウル市における地域マネジメントの抱える課題	102
3.8 おわりに.....	103
 第4章 洞住民センターを活かした地域マネジメント	
4.1 はじめに	111
4.1.1 研究の背景	111
4.1.2 研究の目的と方法	111
4.1.3 既往の研究と本研究の位置づけ	112
4.2 ソウル市の洞住民センターの現状	113
4.2.1 洞住民センターの概要	113
4.2.2 ソウル市の洞住民センターの現状	115
4.3 三清洞における洞住民センターによる地域マネジメント	116
4.3.1 三清洞住民センター	116
4.3.2 地域マネジメントにおける三清洞住民センターの役割	117
4.3.3 仁寺洞と三清洞における各主体間の関係	118
4.4 日本のエリアマネジメント	120
4.4.1 エリアマネジメントの背景と定義	120
4.4.2 福岡市におけるエリアマネジメント	120
4.4.3 日本におけるエリアマネジメントの課題	124
4.5 洞住民センターを活かした地域マネジメント	125

4.5.1 洞住民センターを活かした地域マネジメントの課題.....	125
4.5.2 洞住民センターを活かした新たな地域マネジメント	126
4.5.3 洞住民センターを活かした地域マネジメントの利点	127
4.6 おわりに	130

第5章 結論

5.1 総括	134
--------------	-----

図表リスト

発表論文一覧

第 1 章

序 論

第1章 序論

1.1 研究の背景

1.1.1 地域間競争時代の到来と韓国における都市計画パラダイムの変化

グローバル化による地域間競争が激化する中で、地域の魅力を高める必要性が増している。それと同時に、市民、企業、行政が地域づくりのビジョンを共有し、具体的なルールやそれを実現するための組織づくりが求められている¹⁾。

韓国では1990年代に入り、地方自治制度の実施と経済成長による生活の質への関心が高まり、環境を維持し、向上するための活動に住民が参加するようになった。1990年代後半から全国的に日本のまちづくりと類似したマウルマンドゥルギが広く展開するようになったが、マウルマンドゥルギの概念と用語は十分に普及しておらず、「住み良い都市マンドゥルギ」や「マウル共同体」など、類似した意味の様々な用語が使われている。これらの住民参加による都市づくりでは、活動を活発にするための様々な試みが行われている。

1.1.2 商業地における地域マネジメントの必要性

商業地は、都市の中心的空間であり、本質的に市場のメカニズムが敏感に作用する場である。2030年を境に人口が減少すると予想される韓国では、近年、大型店舗や無店舗販売の割合がますます増加しており、商業地の持続・維持のための対策が必要となっている。

韓国の商業地では、時代の変遷とともに、経済状況、政府の政策、土地開発などの様々な要因による地域の変化が激しく、商業経営者など地域内の構成員の入れ替わりが多いことから、コミュニティの形成と継続が難しい。現在、韓国の商業地では、建物所有者や商業経営者を中心に地域組織が形成されているが、商業地は、土地所有者、住民等も関わり、地域関係者間の利害関係が複雑である。商業地が持続し、活性化するために、地域関係者間の合意の形成と地域の魅力を高める新たな仕組み、組織が求められている。また、商業地は、地域の位置、規模、特徴、状況により、地域に合わせた活動が必要であるにもかかわらず、住宅地に比べて、相対的に商業経営者や住民の参加意識が希薄であるため、積極的なマネジメントへの参加を誘導することが求められる。

商業地の活性化のためには、商業店舗施設の忠実だけではなく来街者のための基本的な空間、すなわち休憩場所、広場、トイレなどの設置と管理が重要であるにもかかわらず、公共空間におけるこれらの効率的な配置と活用、管理には限界がある。また、商業地は形態や機能などにより多様であるが、ソウル市における商業地の90%以上が一般商業地域として用途地域に指定され、画一的な管理を受けていることから、地域の特性に合わせた新たな管理方法が必要となっている²⁾。

そこで、商業地の魅力を高め、持続的に発展するため、地域に関わる多様な利害関係者が商業地の空間を、地域の特性に合わせ、効率的に活用するマネジメントが求められる。

1.2 用語の定義

1.2.1 地域主体と地域組織

地域は、「区切られた土地。土地の区域」であり³⁾、建築大辞典によると「①活動、機能、空間などの同質性、一体性によって範囲づけられた土地。②社会経済面において、有機的に結び付いた計画対範囲のこと。③土地利用を合理的にするために、一定の法的規制を受ける土地の範囲。」とされている⁴⁾。本研究においては、地域主体を「活動、機能、空間などの同質性、一体性を持った範囲に関わる建物所有者、商業経営者、土地所有者、住民、来街者、NPO、企業、行政など」とし、地域組織を「地域主体により構成された組織」とする。

1.2.2 マウルマンドウルギ

マウルマンドウルギとは、韓国での日本のまちづくりに類似した概念である。最初に韓国のマウルマンドウルギを論じた1999年の「マウル単位都市計画実現基本方向－住民参加型マウルマンドウルギ事例研究(Jeong Seok 外2人)」において、まちを意味する単語「マウル」には、物理的な範囲の意味以外にも共同体の意味が含まれ、住居的な共同体の意味以外にも社会的な共同体またはコミュニケーショングループまで包括するものであり、「つくる」を意味する「マンドウルギ」には物理的な環境整備と文化づくりなどのソフトの意味が含まれ、「マウルマンドウルギ」とは、環境の物理的な改善だけでなく、共同体を成して、文化を作ることまで包括すると述べている⁵⁾。

釜山広域市の「マウルマンドウルギ支援等に関する条例」では、マウルを「住民が日常生活を営みながら、情緒的連帯感を基に経済・社会・文化・環境などを共有する共同体」と定義し、マウルマンドウルギは「住民が地域の伝統と特性、資源などを活用し、物理的な環境の改善、社会的・経済的・文化的活性化を図り、共にいきっていくマウル、共同体形成と住民の生活の質を高めるための活動のこと」と定義した。また、光州広域市の「住み良いマウルマンドウルギ支援条例」では、マウルを「生活環境が一緒に 心理的連帯感を持ち、文化などを共有する共同体」であり、「住み良いマウルマンドウルギ」とは、住民の自発的な参加を基に地域の伝統と特性、文化資源などを活用し、美しく快適な正確環境をつくっていくこと」と定義した。本研究では、マウルマンドウルギを「地域主体が自発的に空間的、心理的な同質性、一体性を持った範囲を対象に、物理的な環境の改善、社会的・経済的・文化的活性化を図る活動」としている。

1.2.3 地域マネジメント

マネジメントとは、「管理、処理、経営」の訳語であり³⁾、「評価、分析、選択、改善、統合、計画、調整、指揮、統制」を包含する。

本研究は、まちづくりを包括する概念として、地域マネジメントをとらえ、「活動、機能、空間などの同質性、一体性を持った範囲に関わる各主体と共同体が、自発的にその地域を管理、経営、運営する行為」とする。地域マネジメントは日本のまちづくりから、近年のエリアマネジメント、韓国のマウルマンドゥルギまでを含む包括的な概念として定義される。

概 念	方 法	
	日 本	韓 国
地域マネジメント 住民の自発的な参加 地域の改善 ↓ 新たな 地域マネジメント 地域主体の自発的な参加 地域の維持・管理	まちづくり ↓ TMO ↓ エリアマネジメント アーバンデザインセンター	マウルマンドゥルギ ↓ 「-----」

図1-1 地域マネジメントの概念

1.3 研究の目的

本研究は、ソウル市の商業地における地域マネジメントの特徴と課題を明らかにし、これを基に韓国の商業地における地域マネジメントの方向性を明らかにするため、以下の3点を主な目的として挙げる。

(1) ソウル市における地域マネジメントの特徴と課題の把握

ソウル市における地域マネジメントに対する文献から事例を収集し、行政区域と活動開始時期別に整理を行い、その現状を把握する。また、参加主体、活動内容、活動のきっかけ及び目的に基づく分類を行い、ソウル市における地域マネジメントの特徴を明らかにする。

(2) ソウル市の商業地における地域マネジメントの実態と課題の把握

ソウル市の4つの商業地の地域マネジメントを対象に、地域の変遷と課題、各地域における地域マネジメントの組織と活動内容の変遷について整理を行い、商業地における地域マネジメントの実態と課題を明らかにする。

(3) 洞住民センターを活かした新たな地域マネジメントの提示

ソウル市における洞住民センターの現状と課題を把握する。次に、ソウル市の三清洞住民センターを対象に、洞住民センターが三清洞地域のマネジメントにおいて果たしている役割を明らかにする。さらに、日本のエリアマネジメントの実態と課題を把握し、その上で、洞住民センターを活かした新たな地域マネジメントを提示する。

1.4 既往研究と本研究の位置づけ

1.4.1 日本における地域マネジメントに関する研究

(1) 組織や仕組みに関する研究

組織や仕組みに関する既往研究には、まず、定義と概念について論じたもの⁶⁾⁻⁷⁾、自治体とコミュニティのパートナーシップについて論じたもの⁸⁾、地元住民主導の商店街まちづくりについて論じたもの⁹⁾、まちづくりにおける建設業者の役割について論じたもの¹⁰⁾、まちづくりにおける行政の実践と課題について論じたもの¹¹⁾、まちづくりセンターについて考察を行ったもの¹²⁾、大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態と特徴について論じたもの¹³⁾⁻¹⁵⁾、市民組織の仕組みと機能について論じたもの¹⁶⁾、ソフトマネジメント事業の実施体制について論じたもの¹⁷⁾、タウンマネジメントの実態と課題について論じたもの¹⁸⁾がある。

(2) 運営方法に関する研究

運営方法に関する研究には、まちづくり条例から提案制度の意義と課題について論じたもの¹⁹⁾、まちづくりファンド助成事業における市民活動を対象として公共空間の管理運営について論じたもの²⁰⁾、まちづくり活動助成制度の成果と課題について論じたもの²¹⁾、行政による自治組織への人的支援の実態について論じたもの²²⁾、京都市まちづくり条例を事例に大型商業施設の立地コントロールの効果と課題について論じたもの²³⁾、自然景観評価とまちづくり参加意向の相互関係について論じたもの²⁴⁾、専門家の参加による市民まちづくりの推進について論じたもの²⁵⁾、街並みづくり推進条例をエリアマネジメントの視点から論じたもの²⁶⁾、タウンマネージメントへの市民参加の実態について論じたもの²⁷⁾がある。

(3) 活動のプロセスに関する研究

活動のプロセスに関する研究には、住民参加による計画のプロセスと地区環境保存と実態の運営実態について論じたもの²⁸⁾、歴史まちづくりの文化遺産の保全・活用施策の展開過程について論じたもの²⁹⁾、まちづくり市民組織の発足と展開のプロセスについて論じたもの³⁰⁾、地区計画策定プロセスの住民参加について論じたもの³¹⁾、まちづくり協定策定プロセスについて論じたもの³²⁾、まちづくり市民組織の展開のプロセスについて論じたもの³³⁾、大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開について論じたもの³⁴⁾、公民協同による一体型歩行者空間の計画から整備までのプロセスについて論じたもの³⁵⁾がある。

日本の地域マネジメントに関する研究は、組織の仕組みについての研究が主である。まちづくりに関する研究はその内容や対象においても多様であるが、その本質について研究したものが多い。

1.4.2 韓国における地域マネジメントに関する既往研究

(1) マウルマンドウルギ組織や仕組みに関する研究

組織や仕組みに関する研究としては、マウルマンドウルギの観点から住民自治委員会の特性について論じたもの³⁶⁾、子供参加から住民参加へ誘導する手法について論じたもの³⁷⁾、マウルマンドウルギの推進主体について分析を行ったもの⁵⁾、³⁸⁾、マウルマンドウルギ事業実施後の評価について論じたもの³⁹⁾、民官の協力的なガバナンス構築について論じたもの⁴⁰⁾、⁴¹⁾、マウルマンドウルギにおいて住民の役割変化について論じたもの⁴²⁾、⁴³⁾、マウルマンドウルギの推進主体間の関係について分析を行ったもの⁴⁴⁾、マウルマンドウルギの住民参加について考察を行ったもの⁴⁵⁾、マウルマンドウルギ条例からマウルマンドウルギの特性について論じたもの⁴⁶⁾、マウルマンドウルギの特徴と課題について論じたもの⁴⁷⁾、商業地のマウルマンドウルギ現状について論じたもの⁴⁸⁾、マウルマンドウルギ実践戦略について論じたもの⁴⁹⁾がある。

(2) マウルマンドウルギ活動とプロセスに関する研究

マウルマンドウルギ活動とプロセスに関する研究としては、住民参加マウルマンドウルギの運営戦略について論じたもの⁵⁰⁾、マウルマンドウルギに対する市民教育方法について論じたもの⁵¹⁾、マウルマンドウルギへの住民参加運営方法について論じたもの⁵²⁾、日本のまちづくりと韓国のマウルマンドウルギの運営方法について比較を行ったもの⁵³⁾、⁵⁴⁾、居住環境改善のためのマウルマンドウルギ運営方法について論じたもの⁵⁵⁾、住みたい都市づくり事業において持続可能性実践項目を適応し論じたもの⁵⁶⁾、住みたい都市づくり事業の発展方策について論じたもの⁵⁷⁾、コミュニティ概念を利用した都市整備事業の推進過程について論じたもの⁵⁸⁾、住民参加マウルマンドウルギの計画過程について論じたもの⁵⁹⁾、事例からマウルマンドウルギの事業について分析を行ったもの⁶⁰⁾、歴史的な環境保存のための住民参加マウルマンドウルギ活動による街並み変遷について論じたもの⁶¹⁾、マウルマンドウルギ推進過程について評価を行ったもの⁶²⁾、マウルマンドウルギ活動の現状と課題について論じたもの⁶³⁾、歴史的環境保存マウルマンドウルギの展開とプロセスについて論じたもの⁶⁴⁾、都市地域のマウルマンドウルギの事例を分析したもの⁶⁵⁾、活動の現状と改善方法について論じたもの⁶⁶⁾について論じたもの⁶⁷⁾がある。

(3) 地域マネジメントに関する研究

地域マネジメントに関する既往研究としては、アメリカや日本の地域マネジメントの手法を分析し、韓国の課題について論じたもの⁶⁸⁾、⁶⁹⁾、アメリカ・日本・イギリスの地域マネジメントを比較し、韓国に適応可能性について論じたもの⁷⁰⁾がある。

1.4.3 韓国の商業地に関する研究

韓国における商業地に関する研究は、商業地の骨格を分析したもの⁷¹⁾、商業地の環境改善に関するもの⁷²⁾⁻⁷³⁾、新しい商業地の開発方式について分析した論文⁷⁴⁾⁻⁷⁵⁾、商業地の時系列的な変化過程について分析したもの⁷⁶⁾がある。

明洞に関する研究は、都市骨格構造と特徴に関して論じたもの⁷⁷⁾⁻⁷⁹⁾、地域活性化方法について論じたもの⁸⁰⁾⁻⁸¹⁾、地域を観光要素として捉え論じたもの⁸²⁾、街路による歴史およびイメージについて論じたもの⁸³⁾、複合商業施設と歩行者形態の関係について論じたもの⁸⁴⁾がある。

仁寺洞に関する研究は、文化地区の指定効果について論じたもの⁸⁵⁾⁻⁸⁶⁾、都市骨格構造について分析したもの⁸⁷⁾、業種と利用形態による特性について分析したもの⁸⁸⁾、用途変化とその影響について論じたもの⁸⁹⁾、地域イメージ形成過程について分析したもの⁹⁰⁾、文化観光要素として分析したもの⁹¹⁾がある。

ソウル薬令市場に関する研究は少なく、伝統産業を活用した地域再生方法を論じたもの⁹²⁾、ソウル薬令市場を対象にソウル市の産業特区について論じたもの⁹³⁾がある。

三清洞に関する既往研究では、歴史的な地域である嘉會洞と現代的な施設との混合が進む三清洞を一つの地域として認識し、韓屋保全政策の特徴と課題について論じたもの⁹⁴⁾⁻⁹⁵⁾、韓屋保全政策による都市空間の変容と居住環境との関係を論じたもの⁹⁶⁾⁻⁹⁷⁾、韓屋保全政策による建物の変化について論じたもの⁹⁸⁾、韓屋保全政策による地価変動について論じたもの⁹⁹⁾、保全政策に対する地域住民組織の役割について論じたもの¹⁰⁰⁾など韓屋保全政策による住居環境の変化や住民組織の動きについて論じた研究がほとんどである。しかし、三清洞は商業化が進んでおり、韓屋居住地である嘉會洞とは異なる様子がみられている。三清洞地域のみに着目した研究としては、三清洞を文化空間や文化観光資源として捉え都市空間に与える影響について論じたもの¹⁰¹⁾⁻¹⁰²⁾、三清洞の街路景観が持つイメージや特性について論じたもの¹⁰³⁾⁻¹⁰⁵⁾があり、ほとんどがギャラリー等の芸術文化施設が三清洞のイメージ形成に及ぼす影響について論じたものである。

1.4.4 研究の位置づけ

地域マネジメントに関する研究は、組織の仕組みや運営方法についての研究が主であるが、類似した概念を総合的に整理したものはない。

韓国の地域マネジメントに関する研究は、マウルマンドゥルギの事例から組織の特性や運営方法について研究したものが主であり、日本のまちづくりと比較を行った研究も多い。しかし、殆どが特定地域を対象としており、韓国のマウルマンドゥルギを総合的に整理し、現状について述べたものはない。また、海外の地域マネジメントの手法について論じたものが多く、海外の事例から地域マネジメントの適応可能性について論じたものはあるが、韓国の

地域マネジメントの具体的な手法について論じたものはない。また、商業地に関する研究では、商業地の特性について分析したものや特定地域を対象に現状と課題について論じたものが主である。商業地に関連する制度や政策に関する研究では、韓国の商業地における制度・政策の改善について論じているが、地域マネジメントの手法について論じたものはない。

1.5 論文の構成

本論文は序論、本論および結論を含む5章で構成されている。

まず第1章では序論として、研究の背景、用語の整理、研究の目的、論文の構成とともに、既往研究の整理した上で本論文の意義について述べている。

第2章では、ソウル市における地域マネジメントの現状を把握し、その特徴と課題を明らかにすることを目的として、まず、韓国における地域マネジメントに関連する文献を整理し、地域マネジメントの変遷を日本の変遷と比較した。次に、地域マネジメントに対する文献からソウル市の事例を抽出し、活動開始時期を年度別、行政区域別に分類し、ソウル市における地域マネジメントの実態と課題に関する考察を行った。更に、クラスター分析により4グループに分類し、住民単独型が多いこと等、ソウル市におけるマウルマンドウルギの特徴を示した。

第3章では、ソウル市の商業地における地域組織を対象に、地域マネジメントの実態と課題を明らかにすることを目的として、文献から地域マネジメントが行われるソウル市の商業地を収集し、その中から対象地を選定し、各地域別の変遷と抱える課題を整理した。次に、各地域のマネジメント関連組織を対象にしたヒアリング調査を行い、マネジメント関連組織の活動を整理し、各地域毎に地域マネジメントの特徴を把握するとともに、地域全体の総合的で体系的な管理体制の必要性や、幅広い層の参加の必要性、行政との関係改善等の必要性を示した。

第4章では、洞住民センターを活かした新たな地域マネジメントの手法を提示することを目的として、まず、ソウル市における洞住民センターの現状を把握した。また、鍾路区役所職員、三清洞住民センターの担当者、三清洞繁栄会の会員、三清洞自治運営会の会員、三清洞の店舗事業者等を対象とするヒアリング調査を基に、三清洞住民センターと地域マネジメント関係を整理し、三清洞と仁寺洞の地域マネジメント組織、福岡市におけるエリアマネジメント

組織における活動実態との比較を通じて、洞住民センターを活かした地域マネジメントを提案している。

第5章では、本研究を通じて得られた知見を総括し、本論文の結論としている。

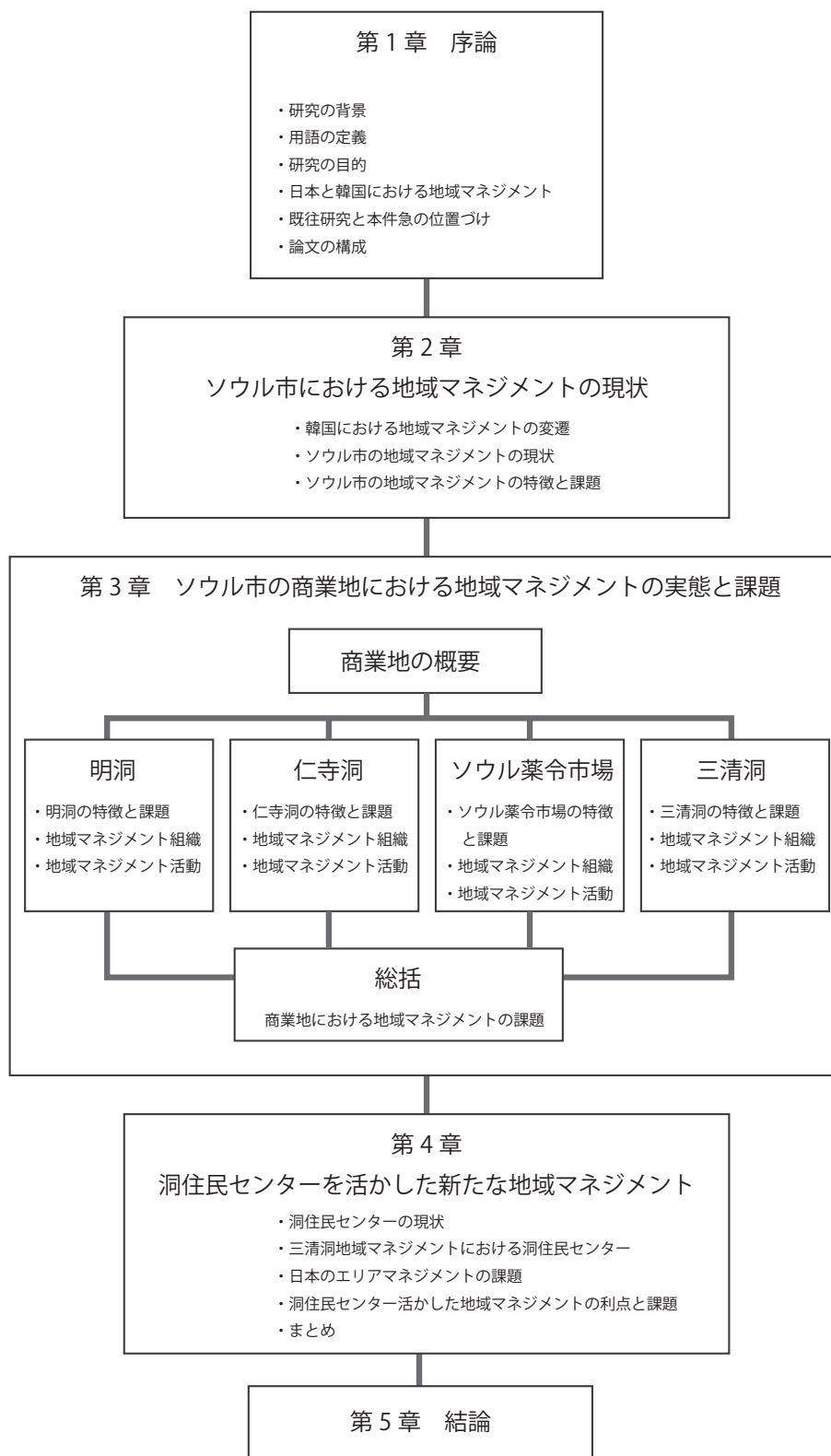


図1-2 本研究のフロー

参考文献

- 1) 小林重敬 (2008) 「都市計画はどう変わるか」, 学芸出版社
- 2) ソウル研究院 (2012) 「Diversified Management of Land Use and Density in Commercial districts of Seoul (서울시 상업지역의 밀도 및 용도의 차등 관리방안)」, ソウル研究院 (韓国語)
- 3) 新村出編: 広辞苑 第四版, 岩波書店, 1993 年
- 4) 彰国社編: 建築大辞典 第二版, 彰国社, 1993 年
- 5) Jeong Seok, Jo Junbum and Kim Namsun: マウル単位都市計画実現基本方法、(1) 住民参加型マウルマンドゥルギ事例研究, Seoul Development Institute, 1999 年 (韓国語)
- 6) 渡辺俊一、杉崎 和久、伊藤 若菜、小泉 秀樹: 「用語「まちづくり」に関する文献研究 (1945～1959)」都市計画論文集 Vol. 32, pp. 43-48, 1997 年 10 月
- 7) 渡辺 俊一: 「まちづくり定義」の論理構造, 都市計画論文集, Vol. 46(3), pp. 673-678, 2011 年 10 月
- 8) 三橋 伸夫, 金 俊豪: 自治体とコミュニティにおけるまちづくりパートナーシップ - 福井県上中町・大鳥羽における事例 -, 都市計画論文集, Vol. 32, pp. 235-240, 1997 年 10 月
- 9) 今田 寛典: 商店街の活性化を期待した地元住民主導のまちづくり, 都市計画論文集, Vol. 27, pp. 475-480, 1992 年 11 月
- 10) 穂苅 耕介, 神吉 紀世子, 高田 光雄: 地方都市の歴史的町並みを活かしたまちづくりにおける建設業者の役割 - 和歌山県有田郡湯浅町を事例として, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 76(667), pp. 1631-1369, 2011 年 09 月
- 11) 横山 芳春, 池田 孝之: 参加型まちづくりにおける行政の実践と課題 - 那覇市の地区ビジョンづくりを通して, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 534, pp. 189-196, 2000 年 08 月
- 12) 卯月 盛夫: 住民の主體的なまちづくり活動を支援する「まちづくりセンター」に関する考察 - 世田谷まちづくりセンターを事例として, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 470, pp. 161-172, 1995 年 04 月
- 13) 浅井 孝彦, 森田 佳綱, 内海 麻利, 小林 重敬, 南 珍: 大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態に関する研究, 都市計画論文集, Vol. 37, pp. 601-606, 2002 年 10 月
- 14) 李 三洙, 小林 重敬: 大都市都心部における地域類型別エリアマネジメント推進組織に関する研究 - 組織の特徴及び組織間の連携とネットワークを中心に, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 40-3, pp. 481-486, 2005 年 10 月
- 15) 李 三洙, 小林 重敬: 大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究: 大手町・丸の内・有楽町 (大丸有) 地区を事例として, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 39, pp. 745-750, 2004 年 10 月
- 16) 平井亮雄, 後藤春彦, 佐藤宏亮: 行政との連携を築く市民組織の仕組みと機能に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No. 624, pp. 385-392, 2008 年 02 月
- 17) 倉知 徹, 小林 英嗣: 複数組織の糾合によるソフトマネジメント事業の実施体制の形成 - 札幌市大通地区を事例として, 日本建築学会技術報告集, Vol. 13(25), pp. 267-270, 2007 年 06 月
- 18) 間舘 祐太, 岡崎 篤行, 梅宮 路子: 中心市街地活性化協議会におけるタウンマネジメントの実態と課題

-
- 中心市街地整備推進機構として認定された NPO 法人に着目して，都市計画論文集，Vol. 46，pp. 985-990，2011 年
- 19) 小泉 秀樹，大宮 透：まちづくり条例に基づくテーマ型まちづくり提案制度の意義と課題，都市計画論文集，Vol. 47(3)，pp. 511-516，2012 年 10 月
- 20) 杉田 早苗，土井 良浩：地域組織による公共空間の管理運営に関する基礎的研究 - 世田谷まちづくりファンド助成事業における市民活動を対象として，都市計画論文集，Vol. 47(3)，pp. 469-474，2012 年 10 月
- 21) 後藤 純，小泉 秀樹，大方 潤一郎：市民社会組織の育成支援を目的としたまちづくり活動助成制度の成果と課題 - 練馬区まちづくり活動助成事業を事例として，都市計画論文集，Vol. 46(3)，pp. 997-1002，2011 年 10 月
- 22) 荻谷 智大，姥浦 道生，石坂 公一：コミュニティ自治組織への行政による人的支援の実態と課題に関する研究，都市計画論文集，Vol. 46(3)，pp. 979-984，2011 年 10 月
- 23) 姥浦 道生：自治体レベルの大型商業施設の立地コントロールの効果と課題に関する研究 - 京都市まちづくり条例を事例として，都市計画論文集，Vol. 39，pp. 73-78，2004 年 10 月
- 24) 北中 大輔，岩崎 義一：自然景観評価とまちづくり参加意向の相互関係に関する研究，都市計画論文集，Vol. 39，pp. 86-94，2004 年 10 月
- 25) 脇田 祥尚，黒谷 靖雄，田中 隆一：多様な専門家の関わりによる市民まちづくりの推進に関する研究 - 松江市における「まちかど研究室」による市民まちづくりの実践，都市計画論文集，Vol. 36，pp. 157-162，2001 年 10 月
- 26) 天明 周子，小林 重敬：エリアマネジメントの視点から見た「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に関する研究 - 公共空間の活用を中心に，都市計画論文集，Vol. 41(3)，pp. 331-336，2006 年 10 月
- 27) 小林 敏樹，水口 俊典：中心市街地におけるタウンマネジメントへの市民参加の実態に関する研究 - TMO へのアンケート調査の分析から，都市計画論文集，Vol. 37，pp. 319-324，2002 年 10 月
- 28) 川原 晋，佐藤 滋：地区計画と住民の自主規範を併用した地区環境の保全・改善の実態に関する研究，日本建築学会計画系論文集，No. 598，pp. 71-78，2005 年 12 月
- 29) 前川 洋輝，小林 史彦，川上 光彦：歴史まちづくりの展開過程における文化遺産の保全・活用施策とその主体に関する研究 - 加賀市大聖寺地区を事例として，都市計画論文集，Vol. 46(3)，pp. 193-198，2011 年 10 月
- 30) 野嶋 慎二，松元 清悟：まちづくり市民組織の発足と展開のプロセスに関する研究，都市計画論文集，Vol. 36，pp. 7-12，2001 年 10 月
- 31) 天野 裕，土肥 真人：東京都区部における地区計画策定プロセスの住民参加に関する研究，都市計画論文集，Vol. 33，pp. 445-450，1998 年 10 月
- 32) 川原 晋，佐藤 滋：商店街組織のまちづくりマネジメント力を育むまちづくり協定策定プロセスの開発 - 協定策定と並行した実験的企画の実施によって生まれる「気づき」の効果，日本建築学会計画系論文集，Vol. 616，pp. 113-120，2007 年 06 月
- 33) 野嶋 慎二，松元 清悟：まちづくり市民組織の発足と展開のプロセスに関する研究，都市計画論文集，No. 36，
-

- pp. 7-12, 2001 年 10 月
- 34) 李 三洙, 小林 重敬: 大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究 - 大手町・丸の内・有楽町(大丸有)地区を事例として, 都市計画論文集, No. 39, pp. 745-750, 2004 年 10 月
- 35) 小野 晋平, 藤井 信雄, 浦山 益郎, 松浦 健治郎: 公民協同による建物基盤一体型歩行者空間の計画、整備、管理、改修に関する研究 - 近鉄四日市駅北側のふれあいモールの場合, 都市計画論文集, No. 44(3), pp. 145-150, 2009 年 10 月
- 36) Ahn Hyunchan and Park Sohyun : Exploring the Characteristics of Residents' Self-Governing Committee in Local Administrations from a Community Design Perspective - Based on a Content Analysis of Official Minutes of the Seong-san 1 Dong Case(마을만들기의 관점에서 본 주민자치위원회의 특성 분석: 서울시 마포구 성산 1 동 주민자치위원회의 활동을 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol. 28 No. 2, pp. 149-158, 2012 年(韓国語)
- 37) Cho Younkyoung, Kim Jungmin and Woo Shinkoo : A Study on of Citizen Participation method in Maul-mandulgi - Focused on the Children Participation Design(마을 만들기의 주민참여 수법에 관한 연구 - 어린이 참여 디자인을 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol. 25 No. 4, pp. 205-216, 2009 年(韓国語)
- 38) Jeon Wonsik, Kim Namdu and Hwang Heeyun : Project Themes and Promotions of Community Building with Resident Participation(마을 만들기의 주민참여 수법에 관한 연구 - 어린이 참여 디자인을 중심으로), 韓国都市設計学会集, Vol. 9 No. 4, pp. 131-148, 2008 年(韓国語)
- 39) Kim Hyejung : Post Occupant Evaluation of Residents' Participation Community Design - Focused on the Cases of Seoul(주민참여 마을만들기 거주 후 평가에 관한 연구 - 서울특별시 사례를 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol. 28 No. 6, pp. 65-74, 2012 年(韓国語)
- 40) Kim Woolack and Koo Jahoon : The Influence of Making Collaborative Governance on Building Social Capital in Residential Environment Improving Projects - Focused on case of 'Seoul human town(주거지 정비사업에서 협력적 거버넌스 구축이 사회적 자본 형성에 미치는 영향 - 서울휴먼타운 살기좋은 마을만들기 시범사업 사례를 중심으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol. 46 No. 4, pp. 105-119, 2011 年(韓国語)
- 41) Park Sehoon, Chun Hyunsook and Jeon Seongje : Participatory Governance Analysis in Community Planning - an Institutional Approach(마을만들기 참여 거버넌스의 비교분석 - 제도주의적 접근), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol. 44 No. 3, pp. 207-220, 2009 年(韓国語)
- 42) Shin Joongjin and Shin Hyojin : Research on the Support for 'Maul-mandulgi' Projects According to Changes in Residents' Roles - A Case Study of Doksan3-dong, Seoul(마을만들기 사업에서 주민의 역할 변화에 따른 지원방안 연구: 서울 독산 3 동 마을만들기 사례를 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol. 26 No. 10, pp. 233-244, 2010 年(韓国語)
- 43) Shin Joongjin and Song Sunghyun : A Study on the Conjugation of Resident Agreement in Rural Maul-mandulgi(농촌마을만들기사업의 주민약속 활용에 관한 연구), 大韓建築学会論文集, Vol. 24 No. 10, pp. 193-202, 2008 年(韓国語)

-
- 44) Shin Joongjin and Song Sunghyun : A Study on the Relation-planning of Participants for Sustainable Community Building - Focused on the Pilot City 'Making the Livable City' (지속가능한 마을만들기를 위한 추진주체의 관계구도 특성 연구: 살고싶은 도시만들기 시범사업을 대상으로), 大韓建築学会論文集, Vol. 26 No. 1, pp. 295-306, 2010 年 (韓國語)
- 45) Sun Jickkim and Chang Hoonshin : Consideration about a Directionality Setting for Practice of a Community Planning by Means of Public Participation (시민의 마을 만들기 실천을 위한 방향성 설정에 관한 고찰), 地域社会發展学会論文集, Vol. 35 No. 2, pp. 45-60, 2010 年 (韓國語)
- 46) Tae Younjae and Park Sohyun : Characteristics of Maeul-mandeulgi in Korea based on the Content Analysis of Related Local Ordinances, 2000-2009 (마을만들기 조례에 나타난 마을만들기의 특성 - 2000 년대에 제정된 마을만들기 관련 조례의 내용분석을 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol. 26 No. 7, pp. 175-182, 2010 年 (韓國語)
- 47) 菅原 愛夏, 吉村 輝彦, 渡辺 俊一: 韓国における「まちづくり」の特徴及び課題 - 釜山のまちづくり活動に着目して, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 38-3, pp. 883-888, 2003 年 10 月
- 48) 郭東潤: 韓国商業地域における: マウル・マンダルギ」に関する研究, 日本建築学会技術報告集, Vol. 15 (29), pp. 285-288, 2009 年
- 49) Son Sang-rak: A Study on the Implementation Strategy of Community Development Wall Removal Campaign in Daegu (삶터자치의 마을만들기 실천전략에 관한 연구 - 대구시의 담장허물기운동), 地域社會開發研究, Vol. 26 No. 1, pp. 7-27, 2001 年 (韓國語)
- 50) Jin Younghwan, Ryu Seunghan, Jung Yunhee and Kim Eunran: Livable City Making in partnership with Citizens - Principles and Strategies, Korea Research Institute For Human Settlements (시민이 참여하는 살고 싶은 도시만들기 - 전략편 살고 싶은 도시만들기 II), 2008 年 (韓國語)
- 51) Kim Jinkyung, Kim Hyun and Lee Jaejoon : A Study Monitoring of Citizen' s education Program in Community Building - Focused on Suwon-City Community-Renaissance Academy Program in Korea (마을만들기 시민교육 프로그램의 모니터링 연구 - 수원시 마을르네상스 학교 프로그램을 대상으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol. 47 No. 2, pp. 57-67, 2012 年 (韓國語)
- 52) Lee Jihye, Lee Myeonghun and Jun Byunghye : A Study on Affecting Factor-Construction of the Residents-participatory in Maeulmandeulgi-Focused on Gwangju City Bukgu (마을만들기 사업에 있어서 주민참여도에 관한 영향구조 분석 - 광주광역시 북구지역을 대상으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol. 44 No. 1, pp. 73-85, 2009 年 (韓國語)
- 53) Lee Yunsuk and Kim Seiyong : A Comparison on the Citizen Participatory Town Making between Hampyeong, Korea and Nagahama, Japan (함평군과 나가하마시 (長浜) 의 주민참여형 마을만들기 비교연구), 大韓建築学会論文集, Vol. 24 No. 12, pp. 207-214, 2008 年 (韓國語)
- 54) Mok Jeonghun and Park Jonghyun : A Comparative Case Study for Maul-mandulgi Practices - Focused on Kwangju Bukgu and Tokyo Setagayagu Cases (마을만들기 운영사례 비교연구 - 광주광역시 북구와 동경도 세타가야구를 중심으로), 韓國都市設計学会集, Vol. 9 No. 4, pp. 19-38, 2008 年 (韓國語)
-

-
- 55) Mok Jeonghun: A Study on The Promotion of Urban Village Making(Maul-mandulgi) for Residential Environment Improvement(주거지 환경개선을 위한 마을만들기 활성화방안 연구), Seoul Development Institute, 2006 年(韓国語)
- 56) Kim Myojung : A Study on the Application of the Practice Items of Sustainability for the Pilot Project 'Making the Livable City' - Focusing on the Selection Time, the Subject, and the Size of the Project -(' 살고싶은 도시만들기 ' 시범사업의 지속가능성 실천항목 적용여부 비교 - 시범사업의 선정시기, 사업대상, 사업규모를 중심으로 -), 大韓建築学会論文集, Vol. 28 No. 4, pp. 179-188, 2012 年(韓国語)
- 57) Lee Changho and Cheong Bori : Development Strategy for Pilot Projects of Making a Livable City Policy(살고싶은 도시만들기 시범사업의 발전방안에 관한 연구), 大韓建築学会論文集, Vol. 26 No. 8, pp. 245-255, 2010 年(韓国語)
- 58) Jang J. and Lee, I. : A Study on the district Environment Revitalization Projects by means of Community Planning(커뮤니티 개념을 導入한 都市整備事業 推進方案에 관한 研究 - 도시 및 마을만들기 手法을 中心으로), Journal of Natural Science Vol. 7, pp. 205-230, 2000 年(韓国語)
- 59) Shin Joongjin and Shin Hyojin : A Case Study on the Planning Process of Maul-mandulgi through Citizen Participation - Focused on the Project in Doksan3-dong, Seoul(주민참여 마을만들기 계획과정에 관한 사례 연구 - 독산 3 동 문화마을만들기 사업을 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol. 24 No. 2, pp. 109-120, 2008 年(韓国語)
- 60) Song Hyeseung, Lee Myeonghun and Lee Meonggyoo: A Study on the Preferences Type in Residents-participatory Maeulmandeulgi-Focused on the Gwangju City Bukgu Moonhwadong(주민 참여 마을 만들기 의 선호사업에 관한 연구 - 광주광역시 북구 문화동을 중심으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol. 43 No. 3, pp. 37-53, 2008 年(韓国語)
- 61) Song, In-ho, Kim, Young-soo, Jo, Eun-joo: A study on the changes in form and spatial uses of urban Hanok in Bukchon Seoul(서울 북촌한옥의 변화양상에 관한 연구 - 북촌 가꾸기 사업에 따른 2002~2007 한옥 대수선 사례를 대상으로), 韓国建築歴史学会 建築歴史研究, Vol. 18, No. 2, pp. 47-63, 2009. 04(韓国語)
- 62) Yang jaehyuk : The Qualitative Evaluation of Promotion Progress in Neighbourhood-Making Project - Focused on the Busan Sanseong Village(마을만들기 사업의 추진과정에 관한 정성적 평가 - 부산 산성마을 중심으로), 大韓建築学会連合会論文集, Vol. 12 No. 4, pp. 41-48, 2010 年(韓国語)
- 63) Yu changgyun, Park Sungjin and Song Taegab : Actual Proof Study on the Participated Design Stands & Improvement Direction of Village Creation supported by local government - Case study of Cheonranam-do & Haenam-gun in South Korea(지방자치단체의 주민참여형 마을만들기 사업추진 현황 및 개선방향에 관한 실증 연구 - 전라남도 및 해남군의 관련사업 사례를 중심으로), Journal of the Korean housing association, Vol. 26 No. 7. pp. 131-139, 2010 年(韓国語)
- 64) 郭東潤, 北原 理雄: 中心市街地における歴史的環境保存運動の展開とそのプロセスに関する研究: 韓国ソウル市・仁寺洞地区を中心に, 都市計画論文集, Vol. 37, pp. 1123-1128, 2002 年
- 65) Ok Kyong Yoon: Community Making in Urban Areas and the Implications-A Case of Samduck-Dong, Daegu
-

- City(도시지역 마을만들기의 사례와 시사점 - 대구 삼덕동을 사례로), Journal of the Korean Association of Regional Geogra, Vol.14 No.5, 2008 年 (韓國語)
- 66) Yu Chang-geun, Park Sung-jin, Song Tae-gab: Actual Proof Study on the Participated Design Stands & Improvement Direction of Village Creation supported by local government-Case study of Cheonranam-do & Haenam-gun in South Korea(지방자치단체의 주민참여형 마을만들기 사업추진 현황 및 개선방향에 관한 실증 연구: 전라남도 및 해남군의 관련사업 사례를 중심으로), Journal of the Korean housing association, Vol.21 No.1, 2010 年 (韓國語)
- 67) Lee Chang-Ho, Bae Woong-Kyoo: Focusing on University Facilities Development and Community Planning Activities of the University of Pennsylvania(대학주도의 대학마을 재정비방법에 관한 연구 - 펜실버니아대학교의 대학시설 전개와 마을만들기 운동 사례를 중심으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol.42 No.6, 2007 年 (韓國語)
- 68) Lee, Woon-Yong, Kim, Min-Kyung, Lee, Jung-Hyung: A Study on the Urban Renewal Mechanism of BID(Business Improvement Districts) in the United States(미국의 도시재생수법으로서 BID(Business Improvement Districts)에 관한 연구), 韓國都市設計学会都市設計 (韓國都市設計学会誌), v.9 n.2 (通卷第31号) 2008 年 (韓國語)
- 69) Lee, Yeo-kyung, Song, Jun-Hwan, Lee, Jung-Hyung: Urban Design Management System for Sustainable Urban Revitalization in a City Center - A Case Study of Tenjin Area in Fukuoka, Japan(기성시가지의 지속가능한 지역경영 및 관리를 위한 어반디자인 매니지먼트 시스템에 관한 연구 / 일본 후쿠오카 텐진지구 사례분석을 중심으로) 韓國都市設計学会都市設計 (韓國都市設計学会), v.11 n.2, 2010 年 (韓國語)
- 70) Kim, Do-Nyun Lee, Seong-Chang Song, Seung-Min: A Study on the Area Management System for Urban Revitalization - Focused on Analysis of the Area Management System in USA, UK and Japan(기성시가지 활성화를 위한 지역관리시스템 도입에 관한 연구 / 미국, 영국, 일본의 지역관리시스템 분석을 중심으로), 建築学会計画係, v.25 n.08, pp.213-224, 2009 年 (韓國語)
- 71) Oh Seonghun: Characteristic of lot size distribution in district commercial centers, Seoul, Korea(서울시 지구중심 상업지의 필지규모 분포 특성: 분포유형화와 파레토계수를 중심으로), ソウル大学博士論文, 2007 年 (韓國語)
- 72) Jeong Yonghun: Study on scheme of street environment improvement in existing commercial district: focused upon evaluation after execution of citizen participation type of Noyoo street project(기성상업지 가로 환경개선 방안에 관한 연구: 주민참여형 노유거리 사업시행후 평가를 중심으로), 成均館大學科學技術大学院修士論文, 2007 年 (韓國語)
- 73) Bae Unggyu, Seong Jinuk: A Small-scale Renewal Tool to Improve a Blighted Commercial Area(기성 노후상업지 환경개선을 위한 소단위 정비기법 적용 방안), 韓國都市設計学会誌, v.12 n.4, pp91-104, 2011 年 (韓國語)
- 74) Choe Chilmun: Comparative analysis of commercial district development in new town-comparison of land development by land subdivision type and open competition project financing type in Seoul

- Korea(신시가지 내 상업지 개발방식 비교분석－서울시 신시가지의 필지공급방식과 공모형 PF사업의 비교),
ソウル市立大学都市計画学科, 2012 年 (韓国語)
- 75) Lim Huiji, Jang Gyeongcheol, Bae Unggyu: A Study on the Building Type by Plot Size on the Central Commercial Area in Newtown(수도권 신도시 중심상업지의 획지규모별 건축물의 개발특성에 대한 연구),
韓国都市設計学会誌 v. 11 n. 1, 2010 年 (韓国語)
- 76) Kim Juwan: A study on the characteristics of commercial pattern's distribution : focused on Jung-gu in Busan(시청이전에 따른 상업지 업종분포변화특징에 관한 연구 : 부산시 중구상권을 중심으로), 漢陽大学都市大学院修士論文, 2007 年 (韓国語)
- 77) Yoo Yeonghu: study on the improvement of pedestrian space in downtown : In case of Myung-Dong district (도심 가로의 보행공간 특성과 개선방향에 관한 연구－서울 명동지구를 중심으로), ソウル大学環境計画学修士論文, 1987 年 (韓国語)
- 78) Jo Yongjin: A Study on the Analysis of the Pedestrian Space System with Special Reference to the Space Syntax Theory-The Case of Myung-Dong at the Center City of Seoul(공간구문론(Space Syntax Theory)을 활용한 보행공간체계 분석에 관한 연구－서울시 도심부(명동지구)를 중심으로), 弘益大学大学院都市計画科修士論文, 2000 年 (韓国語)
- 79) Lee, Hanwool, Ahn, Kun-Hyuck: The Effects of Physical Environmental Determinants on Place Identity in Commercial Streets - Focused on Commercial Streets in Myung-dong, Seoul(상업지역 장소정체성에 영향을 주는 가로공간 구성요소 : 명동의 상업가로를 중심으로), 韓国都市設計学会誌 v. 12 n. 1, pp41-54, 2011 年 (韓国語)
- 80) Yang, Woo-hyun, Jung, Eun-wook: An Analysis of the Present Status and Characteristic for Vitalized Commercial Streets (상업가로 활성화를 위한 현황 및 특성 분석 : 명동 중앙로, 이대앞 패션거리, 압구정동 로데오거리 사례 분석), 韓国都市設計学会誌 v. 9 n. 4, pp5-22, 2008 年 (韓国語)
- 81) Park Jintae: A Study on the Revitalization of the existing Building-Blocks in Myoung-dong Market Streets : Focusing on Pedestrian Mall Planning through introducing Inner-Multilevel streets (명동 상가시설의 블록단위별 재활성화 방안 연구 : 내부입체가로의 도입을 통한 Pedestrian Mall 계획안), 高麗大学大学院建築工学科修士論文, 2004 年 (韓国語)
- 82) Shin Hyeona : A study on the Streetscape and Pedestrian environment as a Urban Tourism element(도시관광요소로서 가로경관과 보행환경에 대한 연구 : 명동 관광특구 일본인관광객을 중심으로), ソウル市立大学大学院都市工学科修士論文, 2009 年 (韓国語)
- 83) Jang Mijeong: A study on the planning and design for characterizing street image of Myung Dong pedestrian commercial zone in Seoul- focusing on reemerge of historical and cultural image of the street(서울 명동 상업지역의 보행자 가로 특성화 계획에 관한 연구－역사 및 문화환경의 이미지(image) 재현을 주제로), 漢陽大学校 都市大学院修士論文, 1999 年 (韓国語)
- 84) Hwang, Ji-Hyon, Ahn, Kun-Hyuck : Effects of Commercial Complexes on Pedestrian Behaviors - A Case Study of Myung-dong Commercial District in Seoul(복합상업시설이 상업지역 보행자 행태에 미치는 영향

- 에 관한 연구 - 명동을 중심으로), 韓國都市設計学会誌 v.13 n.1, pp19-31, 2012 年 (韓國語)
- 85) Gang Seongwon: The Study on The Effect of Designation in The Insa Cultural District(문화지구 지정 효과 분석연구: 인사동 문화지구를 중심으로), ソウル市立大学都市工学科, 修士論文, 2007 年 (韓國語)
- 86) Eun YeonJung, Kim SiJoong: The Effect of the Place Marketing of Insadong Cultural District on the Visitor's Satisfaction and Revisit Intention (인사동문화지구의 장소마케팅이 방문객 만족 및 재방문의 사에 미치는 영향), 国土地理学会誌, Vol. 44 No. 3, pp. 416-426, 2010 年 (韓國語)
- 87) Sung Woo-Chul: A Study on the Types for the Spatial Composition according to the Characteristics of Urban Structure in Insadong-Gil, Seoul(서울 인사동길의 도시구조 특성에 따른 공간구성 유형에 관한 연구), 大韓建築学会計画係, Vol. 26 No. 12, pp. 253-261, 2010 年 (韓國語)
- 88) Kim Jihye: A study on Change of Placeness in Insadong cultural district through the Distributional Changes of commercial Facilities and the characteristics of visitors' behavior(인사동 내 업종분포 및 이용행태 변화를 통한 장소성 변화에 관한 연구), ソウル市立大学都市工学科, 修士論文, 2012 年 (韓國語)
- 89) Park Hyeonjeong: A Study on the Characteristic and Change of the Use for Identity in Insa-Dong Area(인사동 정체성 형성 요소로서 용도특성과 변화 연구), ソウル市立大学都市工学科, 修士論文, 2012
- 90) Jee Eunhui: A Study on the Image Differences in the Regional Image formation Process-A Case of Insa-dong District(지역 이미지의 형성과정에서 나타나는 이미지의 차이에 관한 연구: 인사동 지역의 사례 연구) 弘益大学大学院都市計画科, 修士論文, 2001 年 (韓國語)
- 91) Park Suk-Jin: A Study on the prosperous Strategy of Culture Tourism Street Insa-Dong(인사동 문화관광거리 육성전략에 관한 연구), 韓國觀光研究学会, Vol. 18 No. 1, pp. 19-33, 2004 年 (韓國語)
- 92) Jo Yeonghye: A study of based on local sense of place traditional industries(전통적 산업을 기반으로 한 지역의 장소성에 관한 연구), 漢陽大学大学院工学都市工学科, 修士論文, 2013 年 (韓國語)
- 93) Park Sangjong: A study on development of the regional special zones in Korea : focused on Seoul Yangnyeongsi herb medicine special zone(지역특화발전을 위한 특구제도 발전방향 연구: 서울 약령시 한방산업 특구를 중심으로), 延世大学行政大学院, 修士論文, 2007 年 (韓國語)
- 94) Jung, Ji-hee: The uptrending commercialization of Samcheong-dong street in Seoul, Due to the location of cultural and artistic amenities(문화, 예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상형적 상업화), 文化經濟研究, Vol. 11, No. 1, 2008 年 06 月 (韓國語)
- 95) Choi, Chan-hwan, Jo, Joon-bum: A study on the characteristics and the effect of Hanok preservation legislation in Bukchon Seoul(북촌 한옥보전제도의 특성과 한계에 관한 연구), 韓國都市設計学会 都市設計, Vol. 7, pp. 21-37, 2002 年 06 月 (韓國語)
- 96) 権 泰穆, 小浦 久子: 都心住宅地における歴史的環境の保全施策と居住者の環境評価に関する研究 - 韓国・ソウル北村地域の都市型韓屋を事例にして, 日本建築学会計画系論文集, No. 598, pp. 95-100, 2005 年 12 月
- 97) Song, In-ho, Kim, Young-soo, Jo, Eun-joo: A study on the changes in form and spatial uses of urban Hanok in Bukchon Seoul(서울 북촌한옥의 변화양상에 관한 연구 - 북촌 가꾸기 사업에 따른 2002~2007 한옥 대수선 사례를 대상으로), 韓國建築歴史学会 建築歴史研究, Vol. 18, No. 2, pp. 47-63, 2009. 04 (韓國語)

- 98) Song, In-ho, Kim, Young-soo : A study on the change of the Building appearances according to the change of conservation policies and urban fabric in Bukchon of Seoul since 1980's(서울 북촌(北村)의 역사경관보전정책 변천에 따른 건축물 변화), 韓国建築歴史学会 建築歴史研究, Vol.15, No.3, pp.99-118, 2006年08月(韓国語)
- 99) Lee, So-young, Kim, Young-joo : Analysis on land value changes of traditional houses in Bukchon district(북촌 지역의 한옥보존지원 정책에 따른 지가변동 추이 분석), 韓国住居学会論文集, Vol.19, No.2, pp.11-18, 2008年04月(韓国語)
- 100) 鄭 一止 : 韓国ソウル北村地域の町並み保全型マウルマンドゥルギにおける住民組織の活動に関する研究 - 特に調停役に着目して, 日本都市計画学会学術研究論文集, No.44-3, pp.457-462, 2009年10月
- 101) Lee, Chan, Lim, Soo-hyun, Gang, Hong-bin : A study on the gallery's role to form the image of Samchung-dong-Case studies of Sagan and Samchung-dong street('삼청동' 이미지 형성에 있어서 갤러리의 역할에 관한 연구 : 시간 · 삼청동길을 중심으로), 大韓国土都市計画学会定期学術大会論文集, 2007年10月(韓国語)
- 102) Han, Beom-soon, Kim, Hee-young, Park, Sang-hun : Strengthening the Placeness by Networks of Cultural Tourism Contents Focused on the Themed Street(문화관광 콘텐츠의 네트워크를 통한 장소성 강화 : 청계천, 인사동, 북촌, 삼청동 테마거리를 사례로), ソウル都市研究, Vol.9, No.4, 2008年12月(韓国語)
- 103) Kim, Ji-hye, Lee, Myeong-hoon, Jeon, Beong-hye : A study on analysis of evaluation structure on streetscape image-Focused on Samcheongdong-gil in Seoul(가로경관의 이미지 평가구조 분석에 관한 연구 - 서울시 삼청동길을 대상으로), 國土計劃, Vol.44, No.1, 2009年02月(韓国語)
- 104) Song, Mee-kyong, Kang, Hong-bin : A study on the revitalization factors of small urban tissues in the old central area to place of cultural consumption-Focused on Samchungdong Hwagaegil & Gamgodanggil(도심 구시가지 소조직의 문화소비장소로의 변화요인에 관한 연구 : 삼청동 화개길과 감고당길을 중심으로), 都市設計学会春期学術集, pp.241-256, 2010年04月(韓国語)
- 105) Kim, Heung-sun : A Study on Revitalization Factors of Garosu-gil and Samcheongdong-gil, Seoul(신사동 가로수 길과 삼청동 길의 활성화 요인 연구), 大韓建築学会論文集, Vol.26, No.05, pp.325-335, 2010年05月(韓国語)

第 2 章

ソウル市における地域マネジメントの現状

第2章 ソウル市における地域マネジメント組織の体制と運営システム

2.1 はじめに

2.1.1 研究の背景

韓国では、1990年代に入ってから急激な経済成長と地方自治制度の実施により、生活の質への関心が高まり、住民と市民団体を中心に生活環境を向上するための活動が進められてきた。日本のまちづくりに相当する活動を韓国では「マウルマンドゥルギ」と呼び、1990年代後半から全国的に広く展開するようになってきた。2000年代に入り、政府政策による「住み良い都市づくり」やソウル市の「マウル共同体」など行政からマウルマンドゥルギ活動を活発に進めるための様々な試みが行われている。しかし、約20年が経過した現在でも、マウルマンドゥルギの概念と用語は十分に普及していない。

2.1.2 研究の目的と方法

本章では、ソウル市における地域マネジメントの現状を把握し、その特徴と課題を明らかにすることを目的とする。

まず、ソウル市における地域マネジメントに対する文献調査を行い、行政区域と活動開始時期別に整理を行い、韓国における地域マネジメントに関連する用語を整理し、地域マネジメントの変遷を日本におけるまちづくりと比較する。次に、ソウル市の事例を抽出し、参加主体、活動内容、活動のきっかけ及び目的に基づき、活動開始時期を年度別、行政区域別に分類し、ソウル市における地域マネジメントの現状について、その実態と課題を考察する。更に、クラスター分析を用いた分類を行い、ソウル市における地域マネジメントの特徴を明らかにする。

2.1.3 既往研究と本研究の位置づけ

韓国の地域マネジメントに関する研究は、マウルマンドゥルギの手法に関する研究²⁾⁻¹²⁾、住民参加の誘導に関する研究¹³⁾⁻¹⁹⁾、推進主体に関する研究²⁰⁾⁻²¹⁾、マウルマンドゥルギ条例に関する研究がある。また、海外の事例と韓国のマウルマンドゥルギの運営方法の比較を行った研究²²⁾⁻²⁴⁾、初期のマウルマンドゥルギの事例を集め概念を整理した研究²⁵⁾がある。

しかし、日本と韓国のまちづくりの動向を比較し、ソウル市の地域マネジメントの事例を整理し、その実態と特徴について論じた研究はない。

2.2 韓国における地域マネジメントの概念と変遷

2.2.1 韓国における地域マネジメントに関連する用語

韓国における地域マネジメントにはマウルマンドゥルギがあり、日本のまちづくりに類似した概念であるが、その意味と概念は多様である。住民自らが生活環境を改善しようとする動きが始まってから、これらを地域マンドゥルギ、マウルガクギ、地域ガクギ、ドンネガクギなどの多様な用語で称し、混用されてきたが、1990年代後半によって専門家や市民運動家、住民の間で自然にマウルマンドゥルギが使われるようになった²⁵⁾。当初より、マウルマンドゥルギは日本のまちづくりの訳語として使われてきたが、学術的には1999年「マウル単位都市計画実現基本方向－住民参加型マウルマンドゥルギ事例研究(Jeong Seok 外2人)」において、韓国でのマウルマンドゥルギの定義を整理し、韓国の事例をあげ、論じたのが最初である。Jeong Seokらは、「まち」を意味する単語「マウル」には、物理的な範囲の意味以外にも、社会的な共同体またはコミュニケーショングループの意味まで包括するものであり、「つくる」を意味する「マンドゥルギ」には、物理的な環境整備と文化づくりなどのソフトの意味が含まれており、「マウルマンドゥルギ」とは、環境の物理的な改善だけでなく、共同体を成して、文化を作っていくという意味まで包括する。」と述べている²⁵⁾。多くの文献でマウルマンドゥルギの概念は、日本のまちづくりをもとに整理されており^{26)~30)}、日本のまちづくりは、韓国のマウルマンドゥルギに多くの影響を与えている。

また、2005年の政府の政策の目標「サルギジョウン都市マンドゥルギ(住み良い都市づく

表 2-1 「住みたい都市づくり」と「マウル共同体」の定義・概念

用 語		定 義 ・ 概 念
住みたい都市づくり*1		市民の生活世界(life world)と生活環境(living environment)を保護し、形成するため、市民社会(civil society)が自治体行政の支援を受けるまたは協働し、多様なスケールの空間的範囲で生活者の観点からの望ましい社会的・物理的環境形成を、日常生活の中に持続的に、生活者の観点からの都市づくりを学習しながら組織的・体系的に推進することをいう。
マウル共同体*2	マウル	住民が日常生活を営みながら経済・文化・環境などを共有する空間的・社会的な範囲をいう。
	マウル共同体	住民個人の自由と権利が尊重され、住民が殺相互に対等な関係でマウルに関することを住民が決定し、推進する住民自治共同体をいう。
	マウル共同体づくり	地域の伝統と特性を敬称・発展し、地域の人的・物的な資源を活用し、住民の生活の質を高める活動をいう。

*1 住みたい都市づくり推進方策(韓国国土研究院, 2005)

*2 ソウル特別市マウル共同体づくり支援等に関する条例

り)」により、行政自治部（現在の安全行政部）の「サルギジョウン地域マンドウルギ（住みよい地域づくり）」、建設交通部（現在の国土海洋部）の「サルゴシップントシマンドウルギ（住みたい都市づくり）」など、様々な政策が現れた。これらは、地域住民が計画プロセスおよび事業推進を主導し、政府は支援する役割を担当するという点で共通する。行政自治部の住みよい地域づくりは主に特化発展戦略を追求するが、建設交通部の住みたい都市づくりは、相対的に物理的環境の整備を強調する点で異なる³¹⁾。

マウル共同体は、2012年からのソウル市が推進する事業であり、ソウル市は「マウル共同体」をマウル共同体支援条例2条により「住民個人の自由と権利が尊重され、住民が相互に対等な関係でマウル（まち）に関することを住民が決定し、推進する住民自治共同体」と定義した（表2-1）。

2.2.2 日本における地域マネジメントの変遷

韓国の都市計画は、1913年市街地建築物取締規則、1934年朝鮮市街地計画令の制定公布以来、日本の都市計画の影響を受けており、日本都市計画における法令の多くは、韓国のそれに先行してきたことから、日本と韓国の都市計画は類似する部分が多い³²⁾。また、前述のように、日本で1970年代から始まったまちづくりが、韓国のマウルマンドウルギに影響を与えていることから、ここで日本の地域マネジメントの変遷について考察する。

日本で「まちづくり」は広範囲に用いられているが、法律で明確に定義されていない。用語としては、1952年に雑誌『都市問題』で用いられたのが最初であり、建築・都市分野では70年代から使われてきた³³⁾。佐藤滋はまちづくりについて居住と生活の場である「まち」を「維持し、育み、創り出す」活動のすべてであると定義し、まちづくりを3世代に分け、第1世代（1970～80年代後半）を理念とそれに基づく実験を伴うまちづくりの勃興期、第2世代（1980年代後～2000年代前半）を地域の中から実践的な方法が組み立てられ、法制度にも支えられた方法的な蓄積がされた時代、第3世代（2000年代後半）を、地域社会の運営に多様な主体が協働する時代とした³⁴⁾。

TMO(Town Management Organization) はまちづくりの第2世代にあたり、1990年代に入り、日本全国で発生した中心市街地の衰退や空洞化問題に対処するため、1998年「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（中心市街地の活性化に関する法律）」を制定した。TMOは、この法律による中心市街地活性化のために導入された中心市街地における商業まちづくりをマネジメントする機関であり、経済活動に直接リンクしている。

まちづくり第3世代のエリアマネジメントは、TMOと同様に、地域の活性化という目標を持ち、商業のみならず、住民・事業主・地権者など地域に関わる多様な地域主体により、地

域の環境改善だけではなく、地域を維持・向上させるためのマネジメント活動を行っている点でTMOと異なる^{75)、76)}。エリアマネジメント団体が設立されるようになったのは2000年代後半であり、小林重敬らは2002年大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態を明らかにした⁷⁵⁾。エリアマネジメントは、参加する主体がより多様になり、行政は主体の一つとして関わるようになった。

このようにまちづくりの第3世代にあたる2000年代後半以降は、地域の特性に合わせて、まちづくりの様々な取り組みが行われている(図2-1)。

2.2.3 韓国における地域マネジメントの変遷

韓国では1990年代に入り、地方自治体の実施と経済成長による生活の質への関心が高まり、住民と市民団体を中心に様々な住民が参加する活動が進められてきた。1995年、広域自治団体長、広域議会議員、基礎自治団体長、基礎議員など、住民の代表を住民が直接選挙により選出する地方選挙を実施することにより、実質的な地方自治制度が実施された。これとともに、住民が直接、地域のために参加するという住民参加が強調され、住民参加の概念の重要性と必要性が認識された。1999年、ソウル市の都心部に位置する北村で住民を中心に行われた伝統家屋韓屋の保全と住居環境の改善のための活動は、住民参加と官民の協力を通じた地域特性およびコミュニティ保存という点で、マウルマンドウルギの良い事例となり、マウルマンドウルギが全国的に広く展開するきっかけとなった。現在では、地域組織を基盤とした道路空間などの物理的な整備やボランティア、教育など様々なマウルマンドウルギ活動が行われているが、まだ初期段階に留まっている³⁸⁾。

また、行政の政策によるマウルマンドウルギは2005年、韓国政府は第4次国土総合計画を修正し、「サルギジョウントシマンドウルギ(住み良い都市づくり)」を政策の目標として設定した。これにより、国土海洋部は2007年「サルゴシップントシマンドウルギ(住みたい都市づくり)師範事業(20箇所)」を始め、2008年と2009年にわたって2、3次師範事業(各々20箇所、16箇所)を実施した。

ソウル市では2010年から「マウル共同体事業」を推進している。2002年から施行してきた前面撤去方式再開発のニュータウン事業を、住民の同意が得られた地域に限り、小規模保全型都心再生手法による「マウル共同体事業」へ転換した。2012年には、マウル共同体基本計画を策定するとともに、「マウル共同体づくり支援条例」を制定し、「マウル共同体総合支援センター」を恩平区に設置するなど、積極的な支援を進めている(図2-2)。

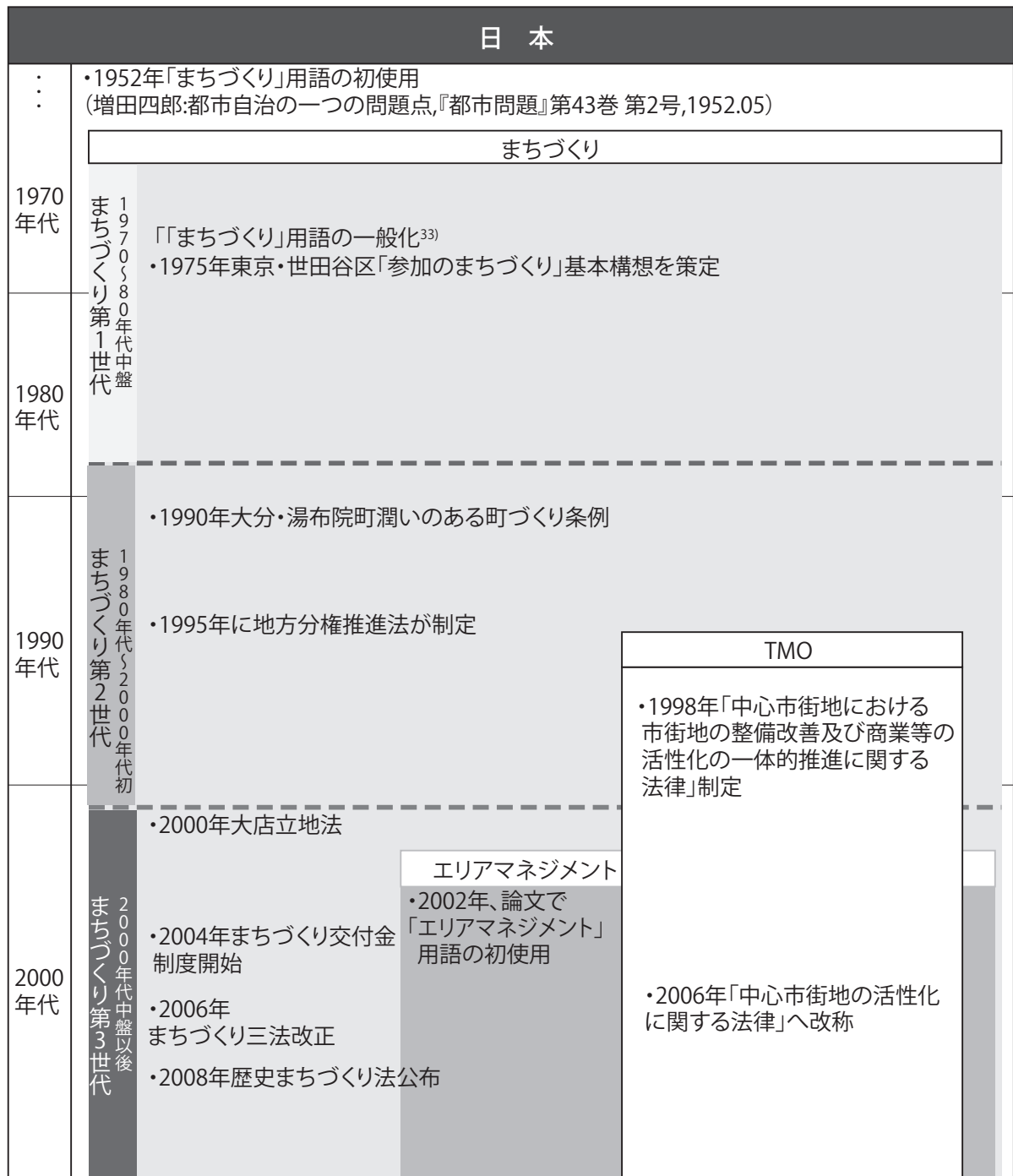


図 2-1 日本におけるまちづくりの変遷
(文献 34 を元に構成)

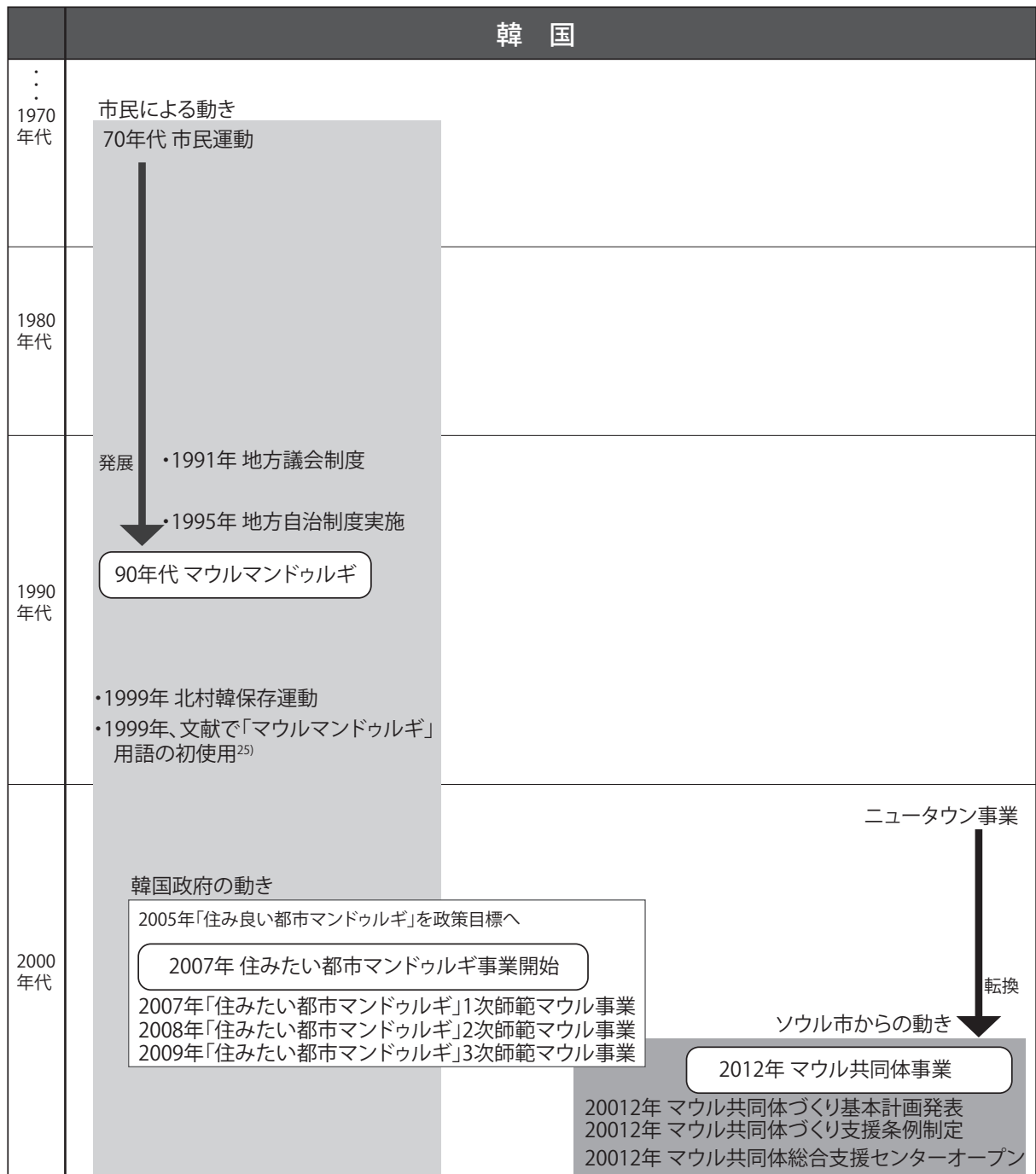


図 2-2 韓国におけるマウルマンドウルギの変遷

2.2.4 小結

日本の地域マネジメントは、まちづくりとして住民参加の必要性を認識・共有した時期から、法的・制度的方法を構築する時期へと変貌し、単に環境改善や地域活性化を目的とする取り組みだけではなく、多様な地域主体により地域全体を管理運営するエリアマネジメントへと発展している。韓国地域マネジメントは、マウルマンドウルギとして1990年代から行われるようになり、約20年が経過したが、未だ住民参加の認識誘導や形成段階にある点で地域マネジメントの初期段階にあたるといえる。

2.3 ソウル市における地域マネジメントの現状と変遷

2.3.1 対象データ

韓国内の文献を対象として、韓国の地域マネジメントである「マウルマンドゥルギ」における学術的な動向を把握するため、韓国国会図書館のホームページを利用し、「マウルマンドゥルギ」をキーワードに2012年までの文献を調査した。その結果、348の文献が収集できた。マウルマンドゥルギに関する文献は、1997年から現れたが、これらは日本のまちづくりを韓国語に翻訳し、訳語として使われた文献であり、その内容も日本のまちづくりについて説明するものであった。まちづくりの訳語としてではなく、韓国における住民参加の形態として使用した最初の文献は、1999年の「マウル単位都市計画実現基本方向－住民参加型マウルマンドゥルギ事例研究(Jeong Seok 外2人)」である。収集した文献を年度別に整理すると、1990年代後半から文献の数が徐々に増加し、政府の住みたい都市づくり師範事業が始まった2007年の次年からは急激に増加している。これは韓国政府の政策に取り上げられたことにより、マウルマンドゥルギに関する学術的な関心が一時的に急激に増加したためと考えられる(図2-3)。

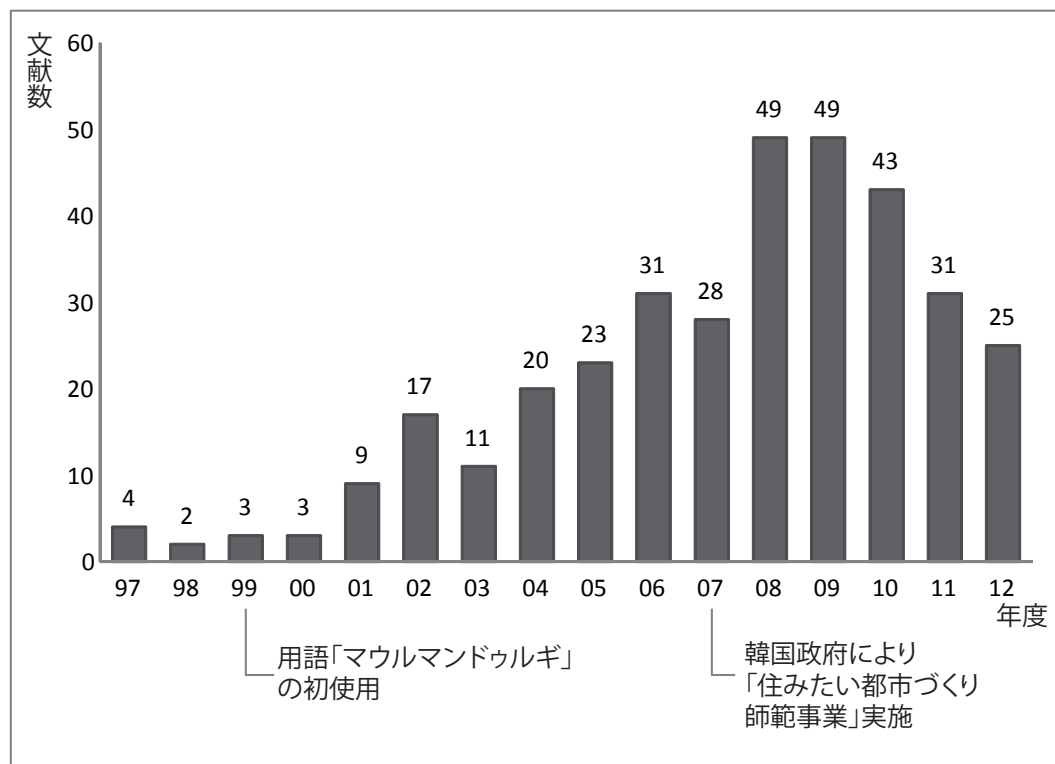


図2-3 マウルマンドゥルギに関する文献数の推移^{注1)}

2.3.2 ソウル市における地域マネジメントの年度別・行政区域別分類

収集した 348 の文献から、韓国マウルマンドゥルギの先導的な事例である北村の伝統保存運動を始め、数多くの活動が行われたソウル市に注目し、ソウル市における 142 件の事例を抽出した。本研究では、2012 年に活動を開始した 9 件を含む 142 件の事例をソウル市における代表的な地域マネジメントとして分析した（表 2-2）。

まず、抽出した事例の活動開始時期を年代別に整理した。年代別推移をみると、1990 年代後半から事例数が増え、2010 年以降に再び急に増加したことが分かる。これは 1990 年代実施された地方自治制度と 2010 年始まったソウル市が「マウル共同体事業」の影響が考えられる（図 2-4）。

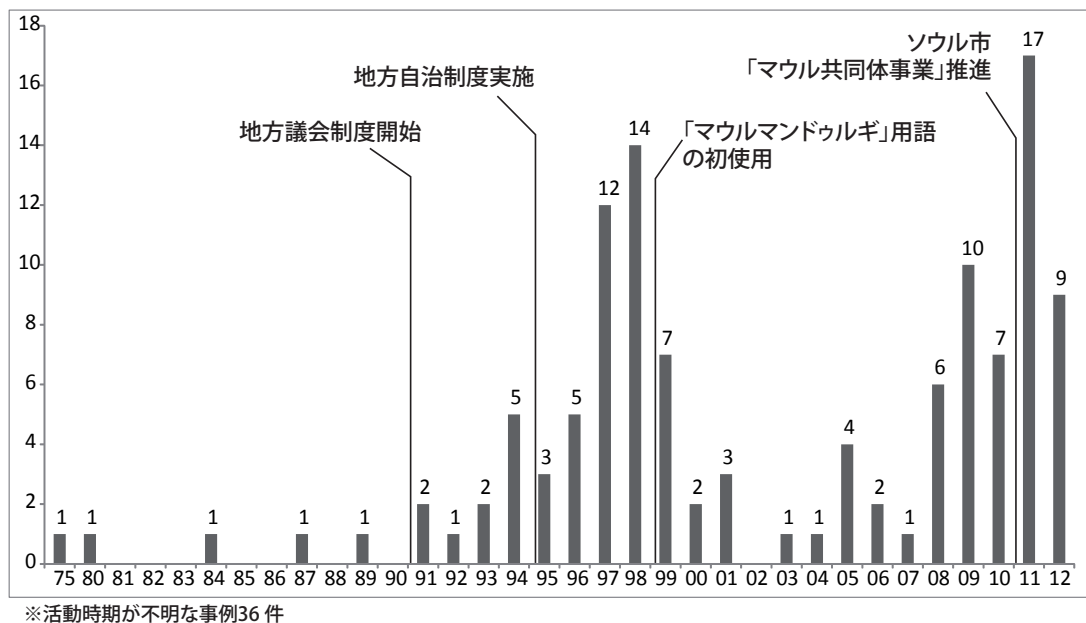


図 2-4 ソウル市におけるマウルマンドルギ活動開始数の変化^{注2)}

表 2-2 ソウル市マウルマンドゥルギの事例 (1) 注2)

NO.	自治区	場所・名称	地域用途	地域の将来 像・プラン の策定	街並みの規 制・誘導	公共物、公 共スペース 等の維持管 理運営	地域の防犯 性の維持・ 向上	地域の快適 性の維持・ 向上	地域祭り・ イベント活 動	地域経済の 活性化	コミュニ ティ活動	その他	活動の きっかけ (目的)	活動を 始めた 時期
1	鍾路区	青雲、孝子洞 社稷洞、付岩洞 一帯	住居			●			●		●		地域文化保存	1975
2	恩平区	ジンネグワン洞 漢陽住宅	住居					●					環境改善	1980
3	城東区	金湖洞 松鶴マウル	住居			●					●		コミュニティ	1987
4	江北区	仁寿洞北漢山 アレックスマウル	住居			●					●		環境改善	1991
5	九老区	九老現代 サンソンアパート 読書室	住居			●							コミュニティ	1991
6	松坡区	オリンピック 選手村アパート 文化空間	住居			●					●		コミュニティ	1992
7	中浪区	面牧7洞	住居						●				コミュニティ	1994
8	東大門区	龍頭洞	住居										環境改善	1994
9	麻浦区	城山洞 西橋洞 望遠洞 延南洞一帯	住居	●		●		●	●		●		コミュニティ	1994
10	東大門区	祭基洞薬令市場	商業	●	●	●			●				地域活性化	1995
11	城東区	杏堂洞 ノンゴル 交差点一帯	住居			●							コミュニティ	1995
12	冠岳区	奉天洞	住居					●					環境改善	1996
13	九老区	宮洞	住居			●					●		コミュニティ	1996
14	松坡区	蚕室5洞 住公アパート	住居					●					環境改善	1996
15	江東区	千戸洞	住居					●					環境改善	1997
16	江東区	明逸洞	住居					●					環境改善	1997
17	冠岳区	新林2洞	住居					●					環境改善	1997
18	九老区	九老3,4,5洞	住居						●		●		コミュニティ	1997
19	道峰区	放鶴3洞	住居					●					環境改善	1997
20	麻浦区	城山洞	住居								●		コミュニティ	1997
21	麻浦区	延南洞	住居					●					環境改善	1997
22	瑞草区	方背4洞	住居					●					環境改善	1997
23	江東区	千戸2洞	住居					●					環境改善	1998
24	江北区	仁寿洞 牛耳洞	住居			●			●		●		コミュニティ	1998
25	江北区	三陽洞	住居								●		コミュニティ	1998
26	冠岳区	崗谷洞	住居						●		●		コミュニティ	1998
27	冠岳区	冠岳現代APT 文化教室	住居			●					●		コミュニティ	1998
28	廣津区	九宣2洞	住居					●					環境改善	1998
29	廣津区	現代アパート 美術教室及び 漢文教室	住居			●							コミュニティ	1998
30	廣津区	極東アパート エアロビックス及び 国楽教室	住居			●							コミュニティ	1998
31	麻浦区	城山洞	住居					●					環境改善	1998
32	城東区	聖水洞1街	住居							●	●		コミュニティ	1998
33	永登浦区	道林2洞	住居					●					環境改善	1998
34	中浪区	中浪川活かし	住居			●			●				環境保存	1999
35	松坡区	蚕室3洞 交番	住居					●					環境改善	1999
36	江北区	行きたい 遊び場づくり	住居			●			●				コミュニティ	2000
37	恩平区	大東洞、葛岾洞 一帯	住居								●		コミュニティ	2000
38	城東区	杏堂洞	住居								●		コミュニティ	2001
39	城北区	貞陵2洞	住居						●		●		コミュニティ	2001
40	蘆原区	中溪本洞	住居					●					環境改善	2003
41	冠岳区	奉天洞	住居								●		コミュニティ	2004
42	江北区	樊洞	住居								●		コミュニティ	2005
43	廣津区	紫陽洞 中谷洞 九宣洞	住居						●				環境保存	2005
44	陽川区	木2洞一帯	住居						●		●		コミュニティ	2005
45	松坡区	文井洞	住居			●					●		コミュニティ	2006
46	鈴川区	禿山3洞 文化マウルづくり	住居	●	●						●		地域活性化	2007
47	城北区	東小門洞4街	住居								●		コミュニティ	2008
48	松坡区	蚕室4洞 パークリオ団地	住居						●		●		コミュニティ	2008

表 2-2 ソウル市マウルマンドゥルギの事例 (2) 注2)

NO.	自治区	場所・名称	地域用途	地域の将来 像・プラン の策定	街並みの規 制・誘導	公共物、公 共スペース 等の維持管 理運営	地域の防犯 性の維持・ 向上	地域の快適 性の維持・ 向上	地域祭り・ イベント活 動	地域経済の 活性化	コミュニ ティ活動	その他	活動の きっかけ (目的)	活動を 始めた 時期
49	江北区	仁寿洞	住居		●					●	●		環境改善	2008
50	麻浦区	塩里洞	住居								●		コミュニティ	2008
51	蘆原区	上溪洞	住居			●			●		●		コミュニティ	2009
52	道峰区	放鶴3洞	住居						●		●		コミュニティ	2009
53	道峰区	放鶴3洞	住居								●		コミュニティ	2009
54	城東区	聖水洞	住居								●		コミュニティ	2009
55	西大門区	弘済洞 ゲミマウル	住居					●					環境改善	2009
56	西大門区	南加佐洞	住居					●	●				環境改善	2009
57	恩平区	葛岾2洞	住居			●			●		●		コミュニティ	2009
58	麻浦区	城山2洞	住居						●				コミュニティ	2009
59	江北区	松川洞	住居			●							コミュニティ	2009
60	蘆原区	孔陵2,3洞	住居						●				コミュニティ	2010
61	城北区	吉音洞 吉音ニュータウン 3団地賃貸アパート	住居								●		コミュニティ	2010
62	麻浦区	新水洞	住居			●			●		●		コミュニティ	2010
63	城北区	石串洞	住居			●			●				コミュニティ	2010
64	銅雀区	上道3,4洞	住居								●		コミュニティ	2010
65	江西区	禾谷洞	住居								●		コミュニティ	2011
66	九老区	溫水洞	住居	●	●	●					●		環境改善	2011
67	蘆原区	月溪洞	住居						●		●		コミュニティ	2011
68	道峰区	放鶴1,3洞 双門2,4洞	住居		●						●		コミュニティ	2011
69	道峰区	放鶴2,3洞	住居								●		コミュニティ	2011
70	道峰区	放鶴2洞	住居		●				●				環境改善	2011
71	永登浦区	永登浦区 ダル市場	住居	●					●	●			地域活性化	2011
72	恩平区	駅村洞 ブホアパート	住居								●		コミュニティ	2011
73	西大門区	北阿峴洞、忠峴洞	住居								●		コミュニティ	2011
74	衿川区	禿山3洞	住居									●	コミュニティ	2011
75	恩平区	駅村洞	住居						●				コミュニティ	2011
76	恩平区	新寺洞	住居			●	●						コミュニティ	2011
77	鍾路区	昌信洞	住居	●						●			環境改善	2011
78	銅雀区	大方洞	住居			●					●		コミュニティ	2011
79	城北区	三仙洞2街	住居			●							コミュニティ	2011
80	廣津区	廣津区全域	住居									●	環境保存	2012
81	蘆原区	中溪2,3洞	住居					●			●		コミュニティ	2012
82	蘆原区	上溪2,5洞	住居						●				コミュニティ	2012
83	道峰区	倉4洞	住居	●		●					●		環境改善	2012
84	龍山区	孝昌洞	住居						●		●		コミュニティ	2012
85	廣津区	廣津区全域	住居								●		コミュニティ	2012
86	九老区	新道林洞	住居			●					●		コミュニティ	2012
87	西大門区	弘済3洞	住居			●			●		●		コミュニティ	2012
88	中浪区	新内洞	住居					●					環境改善	
89	江南区	開浦洞	住居								●		コミュニティ	
90	冠岳区	三成洞	住居			●					●		コミュニティ	
91	冠岳区	新林洞	住居								●		コミュニティ	
92	冠岳区	賃貸アパート づくり	住居					●					環境改善	
93	瑞草区	盤浦3洞 宇成アパート	住居								●		コミュニティ	
94	瑞草区	盤浦2洞 ミジュウアパート	住居								●		コミュニティ	
95	瑞草区	瑞草 三益アパート	住居			●							コミュニティ	
96	瑞草区	新盤浦 ミド2次 アパート	住居			●							コミュニティ	
97	瑞草区	養院ハンサン 21次アパート	住居			●							コミュニティ	
98	瑞草区	養院ハンサン 26次アパート	住居			●							コミュニティ	
99	松坡区	新川洞	住居								●		コミュニティ	
100	松坡区	風納2洞 現代アパート	住居					●					環境改善	
101	陽川区	木洞4団地 文化教室	住居			●							コミュニティ	
102	蘆原区	中溪4洞	住居						●				コミュニティ	
103	城東区	紫陽洞 漢陽アパート	住居			●							コミュニティ	
104	鍾路区	仁寺洞以外6洞 一坪公園づくり	商業					●					環境改善	
105	鍾路区	嘉会洞、桂洞 三清洞、苑西洞 齋洞、八判洞など	住居・商業	●	●			●					地域文化保存	1999
106	江東区	岩寺洞	住居		●			●					環境改善	2005

表 2-2 ソウル市マウルマンドゥルギの事例 (3) 注2)

NO.	自治区	場所・名称	地域用途	地域の将来 像・プラン の策定	街並みの規 制・誘導	公共物、公 共スペース 等の維持管 理運営	地域の防犯 性の維持・ 向上	地域の快適 性の維持・ 向上	地域祭り・ イベント活 動	地域経済の 活性化	コミュニテ ィ活動	その他	活動の きっかけ (目的)	活動を 始めた 時期
107	鍾路区	梨花洞(大学路、 駱山及び昌信洞 一帯)	住居									●	環境改善	2006
108	城北区	城北洞 ブクジョンギル 城郭マウル 一帯	住居					●					環境改善	2010
109	江東区	岩寺3洞	住居						●		●		コミュニティ	2011
110	麻浦区	弘大前道 (滄川洞 上水洞 西橋洞 新水洞)	住居・商業			●			●				地域活性化	1993
111	江北区	水籬6洞	住居		●			●					環境改善	1994
112	麻浦区	城山洞	住居			●							コミュニティ	1994
113	西大門区	母岳1 再開発地区	住居	●		●		●			●		環境改善	1996
114	恩平区	篠橋洞 子供の手で 通学路づくり	住居		●								環境改善	1997
115	堂原区	中溪洞	住居					●				●	環境改善	1998
116	九老区	九老小学校	住居			●						●	環境保存	1999
117	城東区	下往2-1地区 大林アパート	住居		●			●					環境保存	1999
118	恩平区	葛岾洞	住居					●					環境改善	1999
119	鍾路区	仁寺洞	商業						●				地域文化保存	1999
120	麻浦区	弘大前遊び場 プロジェクト	住居・商業				●		●				地域活性化	2001
121	城北区	三仙洞1街 再開発区域	住居		●			●			●		地域活性化	2008
122	衿川区	禿山3洞	住居			●			●		●	●	地域活性化	2010
123	廣津区	華陽洞一帯	住居					●	●				環境改善	2012
124	中区	明洞	商業・業務	●	●				●				環境改善	1984
125	江南区	狎鷗亭洞 ベファド街	商業		●				●				環境改善	1989
126	冠岳区	落星袋道で 道探し	住居		●								環境改善	1993
127	鍾路区	嘉会洞	住居			●		●					環境改善	1995
128	東大門区	典農洞	住居										コミュニティ	1996
129	江北区	彌阿3洞	住居						●				コミュニティ	1997
130	廣津区	歩きたい 都市づくり	住居		●								環境改善	1997
131	龍山区	漢江福祉アパート	住居		●								環境改善	1997
132	銅雀区	舎堂3洞 ヤンジ公園	住居			●							環境改善	1998
133	銅雀区	舎堂2洞	住居			●							コミュニティ	1998
134	城北区	城北洞 ブクジョンマウル	住居		●	●							環境改善	2008
135	東大門区	回基洞	住居					●			●		環境改善	2009
136	衿川区	始興洞	住居		●	●			●				環境改善	2011
137	江南区	開浦地区	住居		●								環境改善	
138	衿川区	チョンシン・始興地区	住居		●								地域活性化	
139	銅雀区	銅雀区管内	住居			●					●		環境保存	
140	城北区	城北洞 ソングール	住居		●								環境改善	
141	松坡区	松坡区管内	住居			●							環境改善	
142	松坡区	松坡区地域特性を 生かした都市づくり	住居	●	●								地域活性化	

また、事例のすべてが行政区内に留まっていることから、事例の活動開始時期を行政区別に分類した。行政区域別に事例の数をみると、漢江を基準に北部が南部に比べ相対的に多く分布しており、特に北西部の麻浦区の事例が10件と多い（図2-5）。

さらに、マウルマンドゥルギ事例の開始時期を5年ごとに分類し、行政区別にその推移を見ると、1975年から1994年まではマウルマンドゥルギの件数が少ないが、1995年から1999年までは事例数が増加し、ソウル市全域で行われたことが分かる。また、2000年から2009年にかけて活動を開始した件数は少ないが、この時期は漢江北部の活動開始が盛んであった。さらに、2010年以降急激に多くの活動が始まり、特に漢江の北側の動きが目立つ（図2-6）。

以上のように、抽出した事例を活動開始時期別にみると、ソウル市のマウルマンドゥルギの事例は1995年以後と2010年以後急激に増加しており、ソウル市の事例が地方自治制度実施とソウル市のマウル共同体事業が実施に大きな影響を受けたことが分かる。また、時期別・行政区域別分類をみると全般的に漢江北側が南側より事例数が多い。これは漢江の南側が1970年代に新しく開発された地域であり、漢江の北側に比べ市街地の環境が良く、地域住民間のコミュニティが弱いことなどから、活動が北側ほど活発ではないことによるものと考えられる。

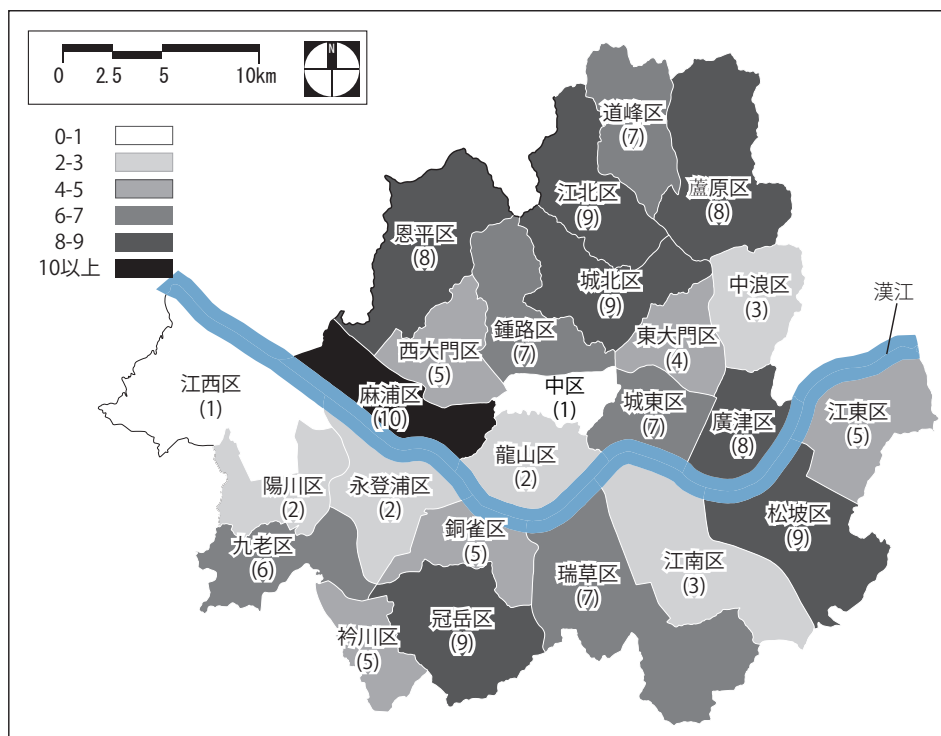


図2-5 マウルマンドゥルギの分布

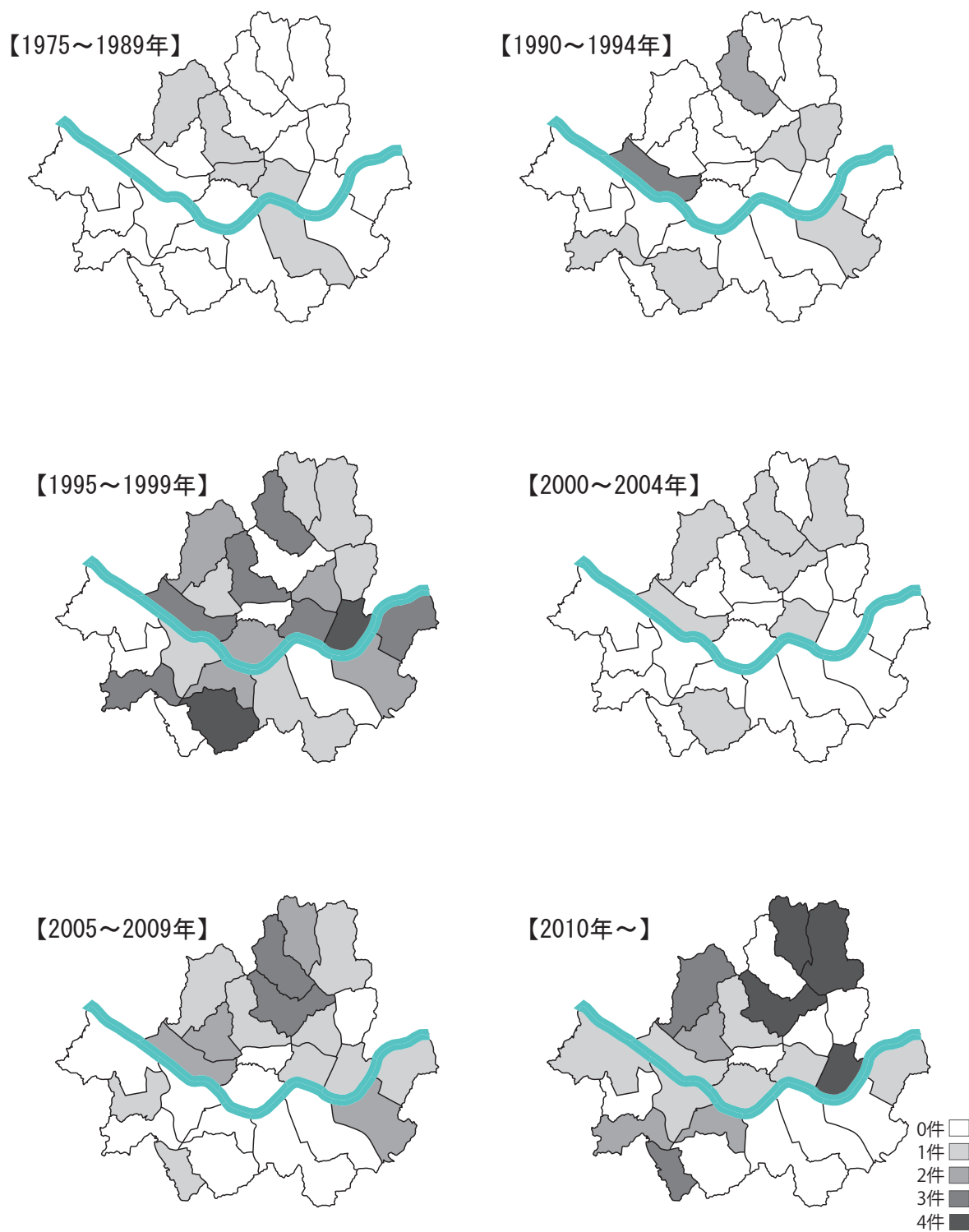


図 2-6 ソウル市におけるマウルマンドゥルギの活動開始時期の年代別分布

2.3.3 ソウル市における地域マネジメントの年度別活動内容

ソウル市におけるマウルマンドゥルギにより行われている活動内容の特徴を把握するため、収集したソウル市における142件の事例を活動内容について整理した。また、各々の活動内容を項目別に分類した（表2-3）。

- (1) 地域の将来像・プランの策定：地域整備計画の作成など、地域のニーズを踏まえ、将来像とプランを作成する活動。
- (2) 街並みの規制・誘導：文化財の維持のためのルールづくりやゴミ出しに関するルールづくりなど、街並みの保存・維持のための活動。
- (3) 公共物、公共スペース等の維持管理運営：地域内の空地を利用し、花壇や畑をつくり、管理する活動や、住民が利用できる読書室・図書館を運営するなどの活動。
- (4) 地域の防犯性の維持・向上：防犯カメラの設置や住民自律防犯隊の結成・運営など、地域内の防犯活動。
- (5) 地域の快適性の維持・向上：地域内で緑化やアートを利用し、地域環境の快適性を向上・維持する活動。
- (6) 地域祭り・イベント活動：地域内にフリーマーケットや音楽会など祭りやイベントを行う活動。
- (7) 地域経済の活性化：地域広報活動などの地域内の経済活動を活性化するための活動。
- (8) 親睦および交流活動：住民間の親睦および交流を目的とした集まりや育児・教育活動など地域内のコミュニティ形成・維持のための活動。

表2-3 ソウル市におけるマウルマンドゥルギの活動内容

	活動区分	時代別区分					
		1974-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010 -
5.0% (10)	地域の将来像・プランの策定	9.1% (1)	5.9% (1)	5.0% (3)	0% (0)	2.5% (1)	6.6% (4)
9.5% (19)	街並みの規制・誘導	18.2% (2)	11.8% (2)	10% (6)	0% (0)	12.5% (5)	6.6% (4)
19.1% (38)	公共物、公共スペース等の維持管理運営	18.2% (2)	35.3% (6)	21.7% (13)	10.0% (1)	12.5% (5)	18.0% (11)
1.0% (2)	地域の防犯性の維持・向上	0% (0)	0% (0)	0% (0)	10.0% (1)	0% (0)	1.6% (1)
15.6% (31)	地域の快適性の維持・向上	9.1% (1)	11.8% (2)	31.7% (19)	10.0% (1)	12.5% (5)	4.9% (3)
19.1% (38)	地域祭り・イベント活動	27.3% (3)	17.6% (3)	11.7% (7)	30.0% (3)	20% (14)	23.0% (14)
2.0% (4)	地域経済の活性化	0% (0)	0% (0)	1.7% (1)	0% (0)	2.5% (1)	3.3% (2)
25.6% (51)	親睦および交流	18.2% (2)	17.6% (3)	15% (9)	40.0% (4)	35.0% (14)	31.1% (19)
3.0% (6)	その他	0% (0)	0% (0)	3.3% (2)	0% (0)	2.5% (1)	4.9% (3)
	合計	100% (11)	100% (17)	100% (60)	100% (10)	100% (40)	100% (61)

また、活動を開始した時期を年代別に整理した。親睦および交流活動が25.6% (51件)と最も多く、次に公共物、公共スペース等の維持管理運営と地域祭り・イベント活動が19.1%(38件)である。活動内容を時代ごとに整理すると、1974-1989年は、地域祭り・イベント活動(27.3%、3件)、1990-1994年は公共物、公共スペース等の維持管理運営(35.3%、6件)が、1995-1999年は地域の快適性の維持・向上(31.7%、19件)が、2000-2004年(40.0%、4件)、2005-2009年(35.0%、14件)、2010年以降(31.1%、19件)は親睦および交流活動が最も多い。

また、「地域祭り・イベント活動」と「親睦および交流活動」は、1995-1999年を除く全ての年代で多く、1995-1999年は「地域祭り・イベント活動」や「親睦および交流活動」よりも「公共物、公共スペース等の維持管理運営」が多い。これは1995年に実施した地方自治制度の影響であると考えられる(表2-1)。しかし、地域の将来像・プランの策定活動や地域経済の活性化活動、地域の防犯性の維持・向上活動など、地域を長期的な観点から地域を維持・管理する活動は相対的に少ない。

2.3.4 小結

ソウル市の地域マネジメントは、文献数の推移および事例の活動開始時期の変遷から、「1990年代～2000年代前半」と「2000年代後半～」に分けられる。「1990年代～2000年代前半」は、地方自治制度の実施以降、マウルマンドゥルギの活動が始まり、それに従って文献数も徐々に増加した。また、「2000年代後半～」は、2005年韓国政府の「サルギジョウントシマンドゥルギ(住み良い都市づくり)」政策の目標設定、国土海洋部による2007年からのサルゴシップントシマンドゥルギ(住みたい都市づくり)師範事業の影響を受け、活動がより活発に行われるようになった。

マウルマンドゥルギの活動開始時期に関する行政区域別の変遷から、1970年代に開発が行われた漢江南側より漢江北側の活動が活発である。活動面では、親睦および交流活動が最も活発であり、公共物・公共スペース等の維持管理運営活動と地域祭り・イベント活動も多い。しかし、地域の将来像・プランの策定活動や地域経済の活性化活動、地域の防犯性の維持・向上活動など、地域を長期的な観点から維持・管理する活動は相対的に少ない。

2.4 ソウル市における地域マネジメントの類型

2.4.1 クラスタ分析による類型化

ソウル市におけるマウルマンドゥルギの特徴を把握するため、142件（表2-2）を活動主体、活動内容、活動のきっかけ（目的）を変数とする階層クラスタ分析（グループ間平均連結法）により、類型化した。手順は以下のとおりである。

- (1) 活動主体を各々住民、市民団体、行政、専門家、大学、民間会社に区分し、その組み合わせごとに16タイプに分け、ダミー変数を付し、数値化した（表2-4）。
- (2) 活動内容に関して、「地域の将来像・プランの策定」、「街並みの規制・誘導」、「公共物、公共スペース等の維持管理運営」、「地域の防犯性の維持・向上」、「地域の快適性の維持・向上」、「地域祭り・イベント活動」、「地域経済の活性化」、「親睦および交流活動」、「その他」を行っている場合は1、それ以外は2とした。
- (3) 活動のきっかけ（目的）に関して、選択肢としての「環境改善」を1、「コミュニティ」を2、「地域文化保存」を3、「地域活性化」を4、「環境保存」を5として数値化した。
- (4) 結合距離6でクラスタライズし、4タイプに類型化した（図2-7）。

表2-4 活動した活動主体の組み合わせ

	住民	市民団体	行政	専門家	大学	民間会社	計
1	●						93件(65.5%)
2		●					10件(7.0%)
3			●				1件(0.7%)
4						●	1件(0.7%)
5	●	●					7件(4.9%)
6	●	●	●				3件(2.1%)
7	●	●	●	●			1件(0.7%)
8	●	●	●		●	●	2件(1.4%)
9	●	●			●		2件(1.4%)
10	●		●				12件(8.5%)
11	●		●	●			3件(2.1%)
12	●		●	●	●		1件(0.7%)
13	●		●			●	1件(0.7%)
14	●			●			3件(2.1%)
15		●	●				1件(0.7%)
16			●		●		1件(0.7%)

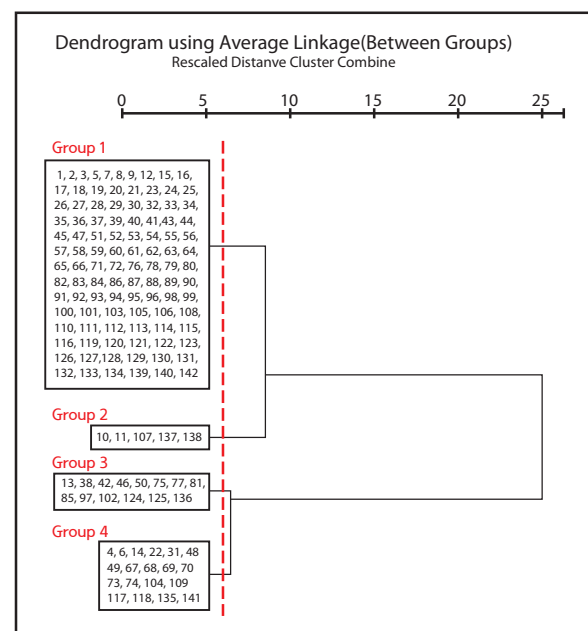


図2-7 クラスタ分析による分類結果

2.4.2 ソウル市地域マネジメントの4類型

(1) 住民単独型 (104 サンプル)

住民単独型は、住民または市民団体が単独に活動し、地域コミュニティを中心に活動を行っているタイプである。活動を始めたきっかけはコミュニティであり、主に地域住民間の交流を目的とした活動を行っている。また、地域内に住民のための教育スペース、文化センター、図書館等を設けて運営し、祭りやフリーマーケット、音楽会などのイベント活動も行っている。住民単独型が最も多くみられるが (104 サンプル)、住民または市民団体が単独で活動することから、活動内容が多様化しにくい。

(2) 住民・専門家協働型 (5 サンプル)

住民・専門家協働型は、主に住民、専門家または大学が共働し、ソフト面の活動から居住環境改善のための活動を行っているタイプである。具体的には空地や路地に花壇や緑を設置、塀に図を描くなど街並みの雰囲気を変える活動や韓屋や歴史文化財、重要施設物など地域の歴史を保存するためのルールをつくるなどの活動を行っている。住民・専門家協働型は4類

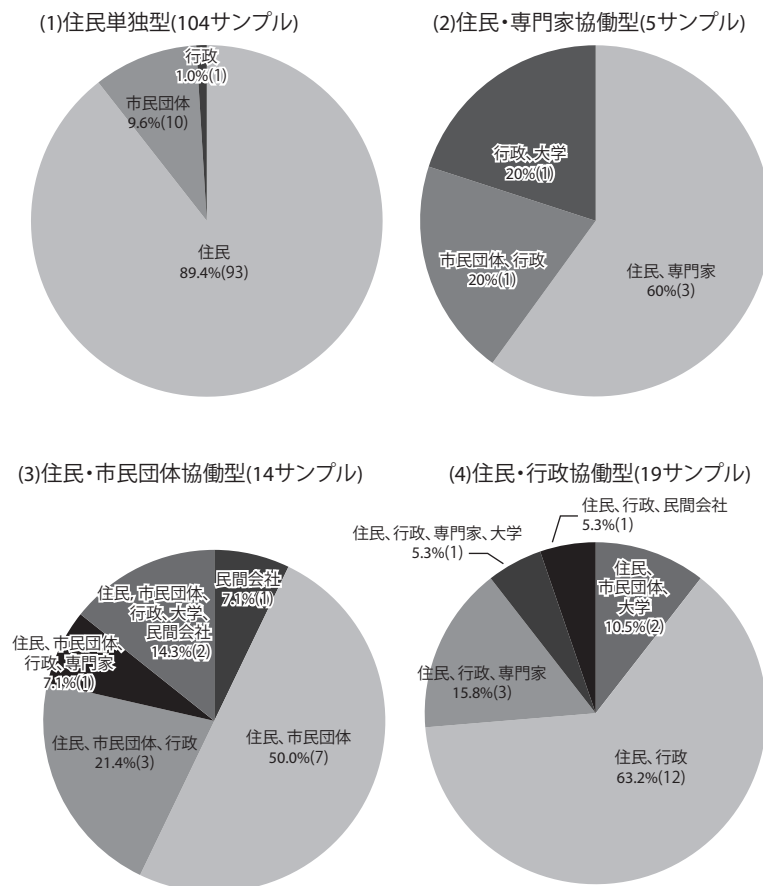


図 2-8 各グループの活動主体の組み合わせ

型の中で最も少なく（5 サンプル）、より専門的な活動が行われているが、専門家による継続的な協働ではなく、専門家との一時的な協働による活動が多い。

（3）住民・市民団体協働型（14 サンプル）

住民・市民団体協働型は、地域の環境改善と地域経済活性化に関する活動がきっかけとなり、主に住民と市民団体が共に活動を行っているタイプである。地域内に快適な環境をつくる活動が多く、具体的には地域環境改善のための説明会開催や公園や広場造成および整備、遊休地活用などを行っている。その他にも地域住民に教育や文化プログラムなどのサービスを提供する公共スペースの運営活動も行っている。また、2000 年代以降は、地域住民のための祭りや地域内の緑化など、イベント活動を行なっている。住民・市民団体協働型は様々な活動が行われているが、地域全体のための活動ではなく、一つのテーマを持った一過性のプロジェクトであることが多い。

（4）住民・行政協働型（19 サンプル）

住民・行政協働型は、主に住民と行政の協働によって地域環境の整備を行うタイプである。具体的には道路やストリートファニチャーの整備、広場造成など地域環境の改善等の活動や、路地の歩行者天国へ利用するルール、地域景観造成条例の制定への参加など地域環境改善や街並み規制またはルールを定めるための活動を行っており、地域の課題の解決や補完により、行政政策の影響を強く受ける。

2.4.3 小結

ソウル市の地域マネジメントを、「住民単独型」、「住民・専門家協働型」、「住民・市民団体協働型」、「住民・行政協働型」の4 グループに分類した。そのなかでも住民または市民団体が単独にコミュニティ活動を中心に活動を行う「住民単独型」が最も多くみられる一方で専門家や行政との協力が少なく、活動主体や活動内容面において、まだ、初歩的なレベルに留まっているものが多い。これは、現在の韓国におけるマウルマンドゥルギ活動が、既に存在する地域組織によって行われている場合が多いことに起因するものと考えられる。これらの組織の多くは、地域内の住民同士の親睦を目的に結成したものであり、より活発なマウルマンドゥルギ活動を行うには、自ずと限界を有する。これらの組織の活動を持続的、発展的に続けるためには、参加主体の拡大など、組織構成や体制の見直し、活動内容や運営方式に関する改編が必要となると考えられる。

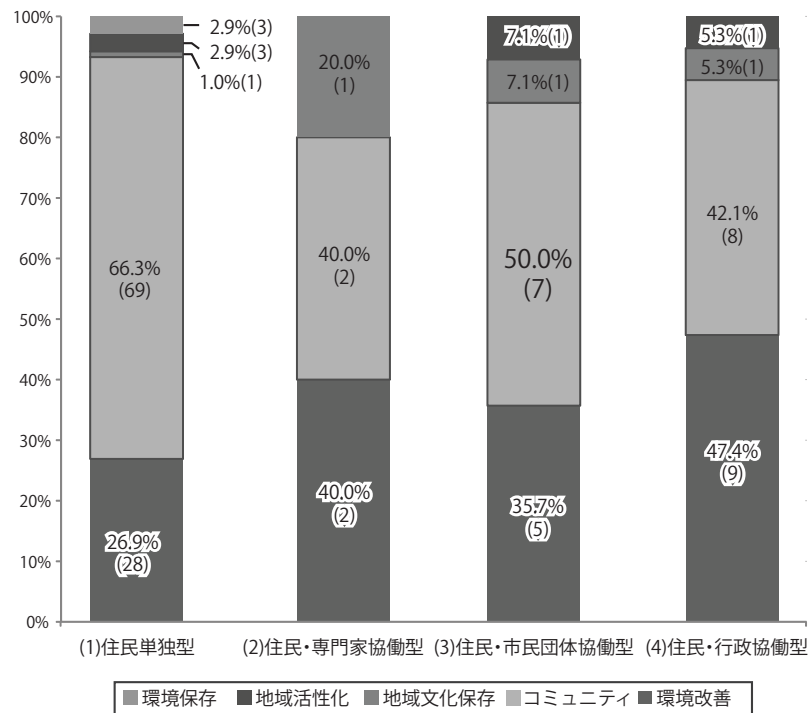


図 2-9 各グループの活動のきっかけ（目的）

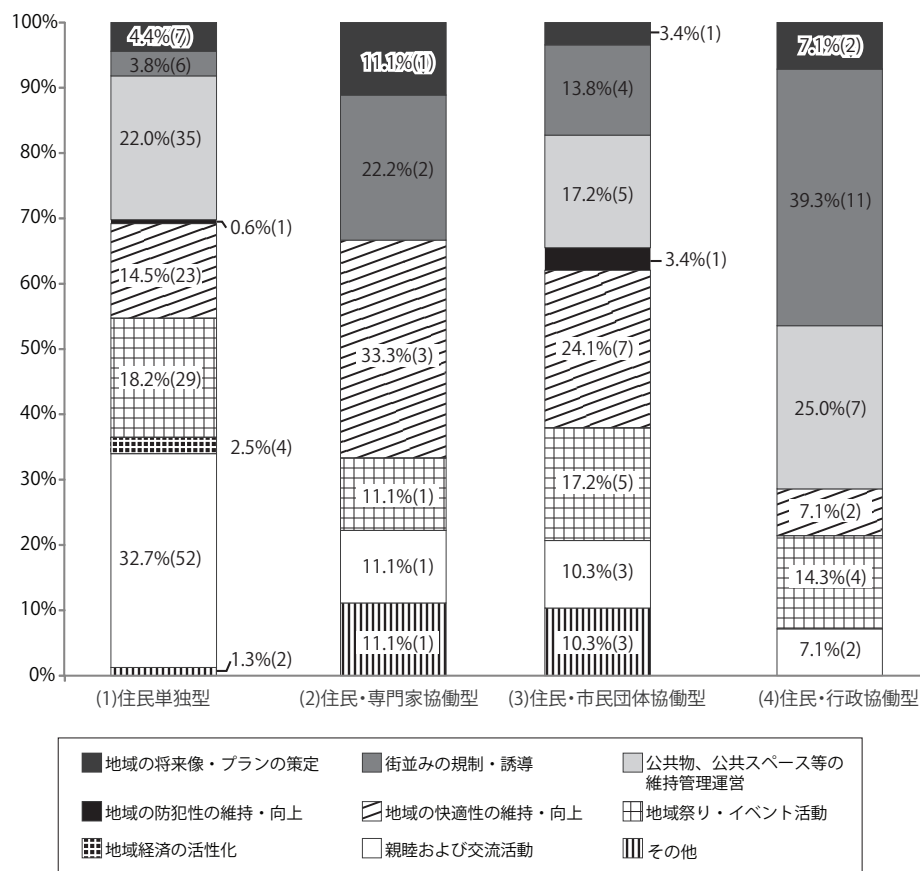


図 2-10 各グループの活動内容

2.5 おわりに

ソウル市のマウルマンドゥルギを対象とした文献調査により、以下の知見を得た。

(1) 韓国のマウルマンドゥルギは日本のまちづくりの影響を受け、1990年代から行われるようになり、約20年が経過したが、現在、日本のまちづくりが単に環境改善や地域活性化を目的とする取り組みだけではなく、多様な地域主体により地域全体を管理運営するマネジメントへと発展していることに比べ、韓国は、住民参加の認識誘導や形成段階にあることから、地域マネジメントの初期段階にあたることを示した。

(2) ソウル市におけるマウルマンドゥルギ142件の事例について、活動開始時期を年代別・行政区域別に分類し、マウルマンドゥルギの変遷とその特徴を明らかにした。「1990年代～2000年代前半」は、地方自治制度の実施以降マウルマンドゥルギの活動が始まり、それに従って文献数も徐々に増加した。また、「2000年代後半～」は、2005年韓国政府の「サルギジョウントシマンドゥルギ（住み良い都市づくり）」政策の目標設定、国土海洋部による2007年からのサルゴシップントシマンドゥルギ（住みたい都市づくり）師範事業の影響を受け、活動がより活発に行われるようになった。また、マウルマンドゥルギの活動開始時期の行政区域別変遷をみると、1970年代に開発が行われた漢江南側より漢江北側の活動が活発である。活動面では親睦および交流活動が最も活発であり、公共物・公共スペース等の維持管理運営活動と地域祭り・イベント活動も活発であった。しかし、地域の将来像・プランの策定活動や地域経済の活性化活動、地域の防犯性の維持・向上活動などの地域を長期的な観点から地域を維持・管理する活動は相対的に少ないことを示した。

(3) ソウル市におけるマウルマンドゥルギ142件の事例をクラスター分析により、「住民単独型」、「住民・専門家協働型」、「住民・市民団体協働型」、「住民・行政協働型」の4グループに分類し、住民または市民団体が単独でコミュニティ活動を行う「住民単独型」が4グループの中で最も多く、専門家や行政との協力が少ないことや体系的な組織運営の必要性等を示した。

韓国では、1990年代からマウルマンドゥルギの活動が始まり、約20年が経過したが、住民のマウルマンドゥルギへの参加はまだ十分とはいえず、住民の意識を高めるためにも、学習、啓発などの活動をより充実させる取り組みがさらに必要であり、行政からの経済的、専門的な支援も不可欠である。また、ソウル市の「ニュータウン事業」から「マウル共同体事業」への転換は、これからの韓国の都市計画において大きな意味を持つと考えられる。

住民が単独に行う住民が単独で親睦および交流活動を行う「住民単独型」が最も多く、これらの組織の多くは、地域内の住民同士の親睦を目的に結成したものである。より活発なマウルマンドゥルギ活動を行うためには、参加主体を拡大するとともに、組織構成や体制を見直すなど、活動内容や運営方式に関する改編が必要と考えられる。

注

注1) 韓国国会図書館のホームページから「マウルマンドゥルギ」をキーワードに2012年までの文献を調査し、収集した348の文献を年度別に整理した。

注2) 収集した348の文献からソウル市における地域マネジメントの142件の事例を抽出し、整理した。

参考文献

- 1) 小林 重敬：エリアマネジメント－地区組織による計画と管理運営，学芸出版社，2005.04
- 2) Mok Jeonghun:A Study on The Promotion of Urban Village Making(Maul-mandulgi) for Residential Environment Improvement(주거지 환경개선을 위한 마을만들기 활성화방안 연구), Seoul Development Institute, 2006年(韓国語)
- 3) Jin Younghwan, Ryu Seunghan, Jung Yunhee and Kim Eunran:Livable City Making in partnership with Citizens - Principles and Strategies, Korea Research Institute For Human Settlements(시민이 참여하는 살고 싶은 도시만들기－전략편 살고싶은 도시만들기Ⅱ), 2008年(韓国語)
- 4) Shin Joongjin and Shin Hyojin : A Case Study on the Planning Process of Maul-mandulgi through Citizen Participation - Focused on the Project in Doksan3-dong, Seoul(주민참여 마을만들기 계획과정에 관한 사례 연구－독산3동 문화마을만들기 사업을 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol.24 No.2, pp.109-120, 2008年(韓国語)
- 5) Song Hyeseung, Lee Myeonghun and Lee Meonggyoo:A Study on the Preferences Type in Residents-participatory Maeulmandeulgi-Focused on the Gwangju City Bukgu Moonhwadong(주민참여 마을만들기의 선호사업에 관한 연구－광주광역시 북구 문화동을 중심으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol.43 No.3, pp.37-53, 2008年(韓国語)
- 6) Park Sehoon, Chun Hyunsook and Jeon Seongje : Participatory Governance Analysis in Community Planning - an Institutional Approach(마을만들기 참여 거버넌스의 비교분석－제도주의적 접근), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol.44 No.3, pp.207-220, 2009年(韓国語)
- 7) Sun Jickkim and Chang Hoonshin : Consideration about a Directionality Setting for Practice of a Community Planning by Means of Public Participation(시민의 마을만들기 실천을 위한 방향성 설정에 관한 고찰), 地域社会発展学会論文集, Vol.35 No.2, pp.45-60, 2010年(韓国語)
- 8) Yu changgyun, Park Sungjin and Song Taegab : Actual Proof Study on the Participated Design Stands & Improvement Direction of Village Creation supported by local government - Case study of Cheonranam-do & Haenam-gun in South Korea(지방자치단체의 주민참여형 마을만들기 사업추진 현황 및 개선방향에 관한 실증 연구－전라남도 및 해남군의 관련사업 사례를 중심으로), Journal of the Korean housing association, Vol.26 No.7. pp.131-139, 2010年(韓国語)
- 9) Lee Changho and Cheong Bori : Development Strategy for Pilot Projects of Making a Livable City Policy(살고싶은 도시만들기 시범사업의 발전방안에 관한 연구), 大韓建築学会論文集, Vol.26 No.8,

- hr/>
- pp. 245-255, 2010 年 (韓国語)
- 10) Yang jaehyuk : The Qualitative Evaluation of Promotion Progress in Neighbourhood-Making Project - Focused on the Busan Sanseong Village(마을만들기 사업의 추진과정에 관한 정성적 평가 - 부산 산성마을 중심으로), 大韓建築学会連合会論文集, Vol.12 No. 4, pp.41-48, 2010 年 (韓国語)
- 11) Kim Woolack and Koo Jahoon : The Influence of Making Collaborative Governance on Building Social Capital in Residential Environment Improving Projects - Focused on case of 'Seoul human town(주거지 정비사업에서 협력적 거버넌스 구축이 사회적 자본 형성에 미치는 영향 - 서울휴먼타운 살기좋은 마을 만들기 시범사업 사례를 중심으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol.46 No. 4, pp.105-119, 2011 年 (韓国語)
- 12) Kim Myojung : A Study on the Application of the Practice Items of Sustainability for the Pilot Project 'Making the Livable City' - Focusing on the Selection Time, the Subject, and the Size of the Project -(' 살고싶은 도시만들기 ' 시범사업의 지속가능성 실천항목 적용여부 비교 - 시범사업의 선정시기, 사업대상, 사업규모를 중심으로 -), 大韓建築学会論文集, Vol.28 No. 4, pp.179-188, 2012 年 (韓国語)
- 13) Shin Joongjin and Song Sunghyun : A Study on the Conjugation of Resident Agreement in Rural Maul-mandulgi(농촌마을만들기사업의 주민약속 활용에 관한 연구), 大韓建築学会論文集, Vol.24 No.10, pp.193-202, 2008 年 (韓国語)
- 14) Lee Jihye, Lee Myeonghun and Jun Byunghye : A Study on Affecting Factor-Construction of the Residents-participatory in Maeulmandeulgi-Focused on Gwangju City Bukgu(마을만들기 사업에 있어서 주민참여도에 관한 영향구조 분석 - 광주광역시 북구지역을 대상으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol.44 No.1, pp.73-85, 2009 年 (韓国語)
- 15) Cho Younkyoung, Kim Jungmin and Woo Shinkoo : A Study on of Citizen Participation method in Maul-mandulgi - Focused on the Children Participation Design(마을 만들기의 주민참여 수법에 관한 연구 - 어린이 참여 디자인을 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol.25 No. 4, pp.205-216, 2009 年 (韓国語)
- 16) Shin Joongjin and Shin Hyojin : Research on the Support for 'Maul-mandulgi' Projects According to Changes in Residents' Roles - A Case Study of Doksan3-dong, Seoul(마을만들기 사업에서 주민의 역할 변화에 따른 지원방안 연구 : 서울 독산 3 동 마을만들기 사례를 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol.26 No.10, pp.233-244, 2010 年 (韓国語)
- 17) Ahn Hyunchan and Park Sohyun : Exploring the Characteristics of Residents' Self-Governing Committee in Local Administrations from a Community Design Perspective - Based on a Content Analysis of Official Minutes of the Seong-san 1 Dong Case(마을만들기의 관점에서 본 주민자치위원회의 특성 분석 : 서울시 마포구 성산 1 동 주민자치위원회의 활동을 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol.28 No.2, pp.149-158, 2012 年 (韓国語)
- 18) Kim Hyejung : Post Occupant Evaluation of Residents' Participation Community Design - Focused on the Cases of Seoul(주민참여 마을만들기 거주 후 평가에 관한 연구 - 서울특별시 사례를 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol.28 No.6, pp.65-74, 2012 年 (韓国語)
-

- 19) Kim Jinkyung, Kim Hyun and Lee Jaejoon : A Study Monitoring of Citizen' s education Program in Community Building - Focused on Suwon-City Community-Renaissance Academy Program in Korea(마을만들기 시민교육 프로그램의 모니터링 연구 - 수원시 마을르네상스 학교 프로그램을 대상으로), 大韓国土・都市計画学会学会集 国土計画, Vol.47 No.2, pp.57-67, 2012 年 (韓国語)
- 20) Jeon Wonsik, Kim Namdu and Hwang Heeyun : Project Themes and Promotions of Community Building with Resident Participation(마을 만들기의 주민참여 수법에 관한 연구 - 어린이 참여 디자인을 중심으로), 韓國都市設計学会集, Vol.9 No.4, pp.131-148, 2008 年 (韓国語)
- 21) Shin Joongjin and Song Sunghyun : A Study on the Relation-planning of Participants for Sustainable Community Building - Focused on the Pilot City 'Making the Livable City' (지속가능한 마을만들기를 위한 추진주체의 관계구도 특성 연구 : 살고싶은 도시만들기 시범사업을 대상으로), 大韓建築学会論文集, Vol.26 No.1, pp.295-306, 2010 年 (韓国語)
- 22) Tae Younjae and Park Sohyun : Characteristics of Maeul-mandeulgi in Korea based on the Content Analysis of Related Local Ordinances, 2000-2009(마을만들기 조례에 나타난 마을만들기의 특성 -2000 년대에 제정된 마을만들기 관련 조례의 내용분석을 중심으로), 大韓建築学会論文集, Vol.26 No.7, pp.175-182, 2010 年 (韓国語)
- 23) Mok Jeonghun and Park Jonghyun : A Comparative Case Study for Maul-mandulgi Practices - Focused on Kwangju Bukgu and Tokyo Setagayagu Cases(마을만들기 운영사례 비교연구 - 광주광역시 북구와 동경도 세타가야구를 중심으로), 韓國都市設計学会集, Vol.9 No.4, pp.19-38, 2008 年 (韓国語)
- 24) Lee Yunsuk and Kim Seiyong : A Comparison on the Citizen Participatory Town Making between Hampyeong, Korea and Nagahama, Japan(함평군과 나가하마시(長浜)의 주민참여형 마을만들기 비교연구), 大韓建築学会論文集, Vol.24 No.12, pp.207-214, 2008 年 (韓国語)
- 25) Jeong Seok, Jo Junbum and Kim Namsun : 마울単位都市計画実現基本方法、(1) 住民参加型マウルマンドゥルギ事例研究, Seoul Development Institute, 1999 年 (韓国語)
- 26) Kim, Dong-Yoon, Kim, Sun-Jick, Kang, Rae-Cheon : A Note on the Quantitative Approach to the Study of Community Design - Focused on the Relationship between Project Scale and Outcomes -(마을 만들기 연구의 정량적 접근에 관한 소고 - 마을 만들기 사업규모와 성과의 관계를 중심으로)-, Journal of The Korean Digital ArchitectureInterior. Association Vol.11 No.2, pp.41-50, 2011 年 6 月 (韓国語)
- 27) Song Hye-Seung, Lee Myeong-Hu, Lee Meong-Gyoo : A Study on the Evaluation of Preferences Type in Residents-participatory Maeulmandeulgi(주민 참여 마을 만들기의 선호사업 평가에 관한 연구 - 광주광역시 북구 문화동을 중심으로), 大韓国土・都市計画学会学会 定期學術大会講演論文集, pp.753-766, 2007 年 10 月 (韓国語)
- 28) Lee, Min-woo : Local residents' conflict recognized by themselves in community building process(마을만들기에서 주민이 인식하는 주민간 갈등양상연구), 世宗大学大学院建築学科修士論文, 2011 年 (韓国語)
- 29) Park, Hye-ryun : A Study on Residents- partucupatory Communitiy Revitalization - in case of Bongamri-(봉암리 마을만들기에 관한 연구), ソウル大学環境大学院修士論文, 2002 年 (韓国語)

- 30) Shin, Joo-hye : A Study on the process of community building(마을만들기 형성과정에 관한 연구), 江南大学社会福祉専門職大学院社会福祉学と修士論文, 2010年(韓国語)
- 31) Young-hwan Jin, Seung-han Ryu, Pan-ki Cho, Jin-beom Kim, Young-sang Kwon, Youn-hee Jeong : Making the Livable City with Citizen Participation-Case Study of Korea(시민이 참여하는 살고 싶은 도시 만들기-사례편), 韓国国土研究院, 2007年12月
- 32) 金南珏、光吉健次、萩島哲、大貝彰 : 国土レベルの開発計画に関する日韓両国比較分析、日本都市計画学会学術研究論文集、Vol. 22、p349-354、1987年
- 33) 渡辺俊一、杉崎 和久、伊藤 若菜、小泉 秀樹 : 「用語「まちづくり」に関する文献研究(1945～1959)」都市計画論文集 Vol. 32, pp. 43-48, 1997年10月
- 34) 日本建築学会 : まちづくりの方法, 丸善株式会社, 2004年3月
- 35) エリアマネジメント推進マニュアル検討会: 街を育てる—エリアマネジメント推進マニュアル, 株式会社コム・ブレイン, 2008年8月
- 36) アーバンデザインセンター研究会 : アーバンデザインセンター—開かれたまちづくりの場, 理工図書, 2012年9月
- 37) 浅井 孝彦, 森田 佳綱, 内海 麻利, 小林 重敬, 南 珍 : 大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態に関する研究、都市計画論文集, Vol. 37, pp. 601-606, 2002年10月
- 38) ソウル市マウル共同体 : ソウル市マウル共同体事業活用説明書、ソウル特別市、2013年2月(韓国語)
- 39) ソウル研究院 : ソウル特別市マウル共同体基本計画資料集、ソウル特別市、2012年8月(韓国語)
- 40) Jang J. and Lee, I. : A Study on the district Environment Revitalization Projects by means of Community Planning(커뮤니티 개념을導入한 도시整備事業推進方案에 관한 연구 - 도시 및 마을만들기手法을中心으로), Journal of Natural Science Vol. 7, pp. 205-230, 2000年(韓国語)

第 3 章

ソウル市の商業地における地域マネジメント

第3章 ソウル市の商業地における地域マネジメント

3.1 はじめに

3.1.1 研究の背景

韓国では、1991年に開始した地方議会の登場、1995年の自治団体長の民選などの地方自治制度の実施により、住民参加への関心が高まり、住民参加型のマウルマンドゥルギが住居地域を中心に各地で展開しつつある。一方、商業地におけるマウルマンドゥルギの取り組みは土地所有者、建物所有者、商業経営者、住民の地域関係者間の利害関係が複雑であるなどの理由により、進んでいない場合が多い。

韓国統計庁の発表（2011年）によると、韓国の総人口は2030年までに成長した後は減少することが予想されており、生産年齢人口（15歳以上65歳未満）は、2016年をピークに減少することが予想されている。また、韓国の小売業別の売上の割合をみると、専門商品小売店が、1995年76.7%から2011年には55.9%へと低下しており、大型店舗は1995年の0.7%から2011年12.2%であり、無店舗販売は、2000年5.3%から2011年11.5%に急成長している（表3-1）。

商業地は経済状況や時代の変化などにより多くの影響を受けることから商業地の持続的な発展と地域活性化のためには、地域の商業者をはじめとする様々な主体により地域全体を総合的に管理し、運営する必要がある。

表3-1 韓国の小売業別売り上げ推移（単位：兆ウォン）¹⁾

年度	デパート	大型店舗	スーパー マーケット	コンビニ エンスストア	専門商品 小売店*1	無店舗 販売*2	合計
1995	11.0	0.7	12.7	0.8	79.2	-	103.3
	10.6%	0.7%	12.3%	0.8%	76.7%	-	100.0%
2000	15.0	10.5	16.8	1.2	105.7	8.1	150.9
	9.9%	7.0%	11.1%	0.8%	70.0%	5.4%	100.0%
2005	17.5	23.7	18.6	4.0	121.8	17.8	203.4
	8.6%	11.7%	9.1%	2.0%	59.9%	8.8%	100.0%
2010	24.3	33.7	23.8	7.3	155.5	31.1	275.9
	8.8%	12.2%	8.6%	2.6%	56.4%	11.3%	100.0%
2011	27.0	36.8	25.4	8.8	167.0	34.3	299.2
	9.0%	12.3%	8.5%	2.9%	55.8%	11.5%	100.0%

*1 専門商品小売店は一定の店舗を備え、特定の商品を専門的に販売する小売店をいう。

*2 無店舗販売はコンピュータネットワークを利用し、商品を販売する仮想小売店（商品の販売のみ）などのサイバーショッピング、TVショッピングチャンネルを介し、商品を販売するTVショッピング、店舗を開設せずに直接に商品を販売する訪問販売や契約の配達販売などのその他無店舗販売などがある。

資料：流通年鑑、大韓商工会議所、統計庁

3.1.2 研究の目的と方法

本研究は、ソウル市の商業地における地域組織を対象に、地域マネジメントの実態と課題を明らかにすることを目的とする。

まず、文献から地域マネジメントが行われているソウル市の商業地を収集し、その中から4つの商業地を対象地として選定し、各地域別の特徴、変遷およびその地域が抱える課題を整理する。つぎに、2010年9月2日～16日、2013年3月31日～4月14日にわたり、対象とした地域のマネジメント組織を対象にヒアリング調査を行い、ソウル市の各地域の地域マネジメント組織と活動について整理を行い、その現状と特徴を把握した上で、地域マネジメントの実態と課題を明らかにする。

3.1.3 既往研究と研究の位置づけ

韓国における商業地に関する研究は、商業地の構造を分析したもの²⁾、商業地の環境改善に関するもの^{3)、4)}、新しい商業地の開発方式について分析した論文^{5)、6)}、商業地の時系列的な変化過程について分析したもの⁷⁾がある。

明洞に関する研究は、都市骨格構造と特徴に関して論じたもの^{8)、-10)}、地域活性化方法について論じたもの¹¹⁾⁻¹³⁾、地域を観光要素として捉え論じたもの¹⁴⁾、街路による歴史およびイメージについて論じたもの¹⁵⁾、複合商業施設と歩行者形態の関係について論じたもの¹⁶⁾がある。

仁寺洞に関する研究は、文化地区の指定効果について論じたもの^{17)、18)}、都市骨格構造について分析したもの¹⁹⁾、業種と利用形態による特性について分析したもの²⁰⁾、用途変化とその影響について論じたもの²¹⁾、地域イメージ形成過程について分析したもの²²⁾、文化観光要素として分析したもの²³⁾がある。

ソウル薬令市場に関する研究は、少なく、伝統産業を活用した地域再生方法を論じたもの²⁴⁾、ソウル薬令市場を対象にソウル市の産業特区について論じたもの²⁵⁾がある。

三清洞に関する既往研究では、歴史的な地域である嘉會洞と現代的な施設との混合が進む三清洞を一つの地域として認識し、韓屋保全政策の特徴と課題について論じたもの²⁶⁾、韓屋保全政策による都市空間の変容と居住環境との関係を論じたもの^{27)、28)}、韓屋保全政策による建物の変化について論じたもの²⁹⁾、韓屋保全政策による地価変動について論じたもの³⁰⁾、保全政策に対する地域住民組織の役割について論じたもの³¹⁾など韓屋保全政策による住居環境の変化や住民組織の動きについて論じた研究がほとんどである。しかし、三清洞は商業化が進んでおり、韓屋居住地である嘉會洞とは異なる様子がみられている。三清洞地域のみに着目した研究としては、三清洞を文化空間や文化観光資源として捉え都市空間に与える影響について論じたもの³²⁾⁻³⁴⁾、三清洞の街路景観が持つイメージや特性について論じたもの³⁵⁾⁻

³⁷⁾ があり、ほとんどがギャラリー等の芸術文化施設が三清洞のイメージ形成に及ぼす影響について論じたものである。

以上のように、商業地の特性について分析したものや、特定地域の現状と課題について論じたものが主であり、商業地における地域マネジメントの手法等について論じたものはない。

3.2 ソウル市の商業地におけるの地域マネジメントの実態

3.2.1 対象地の選定

本研究の対象地を選定するため、韓国国会図書館のホームページから、全国の「マウルマンドゥルギ」に関する文献を収集した。その中からソウル市の事例を抽出したところ、ソウル市の事例 142 件のうち、商業地の事例は 8 件であり、そのなかで一時的なプロジェクトを除く、現在も地域マネジメント関連活動を続けている 4 か所を対象地として選定した（表 3-2、図 3-1）。

表 3-2 文献から抽出したソウル市商業地域における地域マネジメントの事例

自治区	場所・名称	主 体	活動の きっかけ (目的)	活動 時期
中区	明洞	住民、行政	環境改善	1984～
江南区	狎鷗亭洞 ペファド街	住民、行政、民間コンサルタント会社か企業	環境改善	1989
麻浦区	弘大前道の壁画	住民、市民団体、行政、大学、民間コンサルタント会社か企業	地域活性化	1993
東大門区	祭基洞葉令市場	住民	地域活性化	1995～
鍾路区	嘉会洞、桂洞 三清洞、苑西洞 斎洞、八判洞など	住民、専門家	地域文化保存	1999～
鍾路区	仁寺洞	住民、市民団体、行政、専門家	地域文化保存	1999～
麻浦区	弘大前遊び場 プロジェクト	住民、市民団体、行政、大学、アート団体	地域活性化	2001
鍾路区	仁寺洞 一坪公園づくり	市民団体	環境改善	2004, 2005

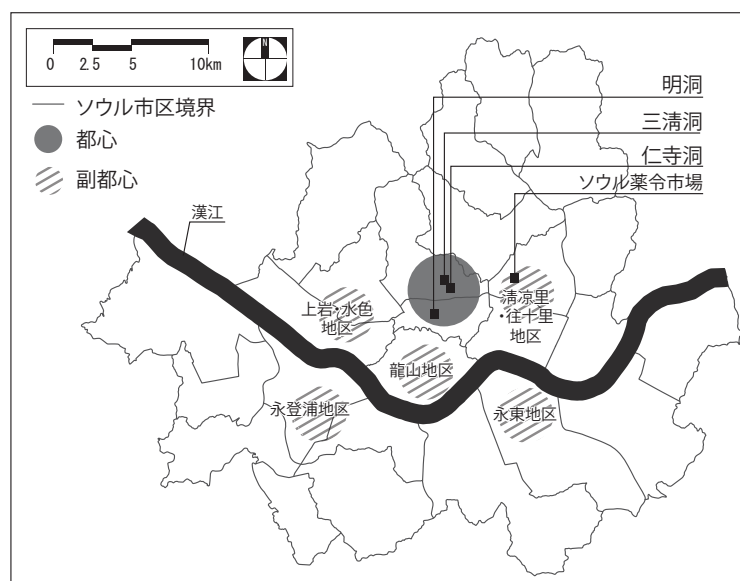


図 3-1 ソウル市における対象地の位置

3.2.2 各商業地の概要と特徴

選定した4つの地域は、ソウルを中心部に位置しており、そのうち明洞、仁寺洞、三清洞の3ヶ所が都心に、ソウル薬令市場は副都心に位置する。

明洞は、韓国を代表する繁華街であり、外国人も多く訪れる地域である。明洞はその重要性から2000年ソウル市によって観光特区に指定されている。仁寺洞は、骨董品や伝統工芸品、伝統茶や食べ物と共に多くギャラリーが位置する韓国の代表的な伝統文化地域であり、観光客が多く訪れる地域であり、2002年には韓国で初めての文化地区に指定された。用途地域では、明洞は中心商業地域に、仁寺洞は一般商業地域に指定されている。いずれもソウルの代表的な商業地である。

ソウル薬令市場は、漢方に特化した市場であり、韓国内の漢方薬材の約60%が取引される地域である。三清洞は景福宮と昌慶宮などの文化財や北岳山に囲まれた地域で、元々は住宅地であったが、2000年代に入って急激に商業地へと変貌している地域である（表3-3）。用途地域としては、ソウル薬令市場、第2種一般住居地域と第3種一般住居地域、一般商業地域で構成されていて、三清洞は、第1種一般住居地域と第2種一般住居地域、一般商業地域で構成されているなど、商業地と住宅地が混在している地域である。

表3-3 対象地の概要

名称	明洞	仁寺洞	ソウル薬令市場	三清洞
所在地	中区明洞1街,2街一帯	鍾路区仁寺洞、寛勳洞	東大門区龍頭洞、祭基洞	鍾路区三清洞
エリアの特徴	・ソウル市の代表的な繁華街	・韓国を代表する伝統文化街	・漢方薬材料に特化した市場 ・韓国内漢方薬材の取引量の約60%を占める。	・多様な文化が存在する商業地域 ・2000年代に入り急激に商業地域へ変貌
面積	約0.32km ²	約0.21km ²	約0.18km ²	約1.49km ²
関連政策	2000年明洞観光特区指定	2002年第1号文化地区指定	2005年漢方産業特区指定 2013年漢方産業開発振興地区	-
事業体数*	12,008	15,252	9,711	550
従事者数*	90,752人	108,053人	40,217人	4589人
用途地域	中心商業地域	一般商業地域	第2種一般住居地域 第3種一般住居地域 一般商業地域	第1種一般住居地域 第2種一般住居地域 一般商業地域

*は「ソウル市統計－インテリジェント都市情報システム」³⁹⁾により作成。

(流動人口の調査時点は2009年8月～11月、事業体おの調査時点は2005年11月、従事者の調査時点は2007年～2009年である。)

3.3 明洞における地域マネジメント

3.3.1 明洞の概要

明洞はソウル市中区に位置する行政洞であるが、一般的には地下鉄4号線の明洞駅から乙支路までをつなぐ南北方向の明洞9道（全長約240m）と明洞8道（全長約408m）と、ロッテ百貨店につながる東西方向の明洞道（全長約475m）を中心とした地域をいう。ソウル市の中で最も流動人口が集中する地域であり、ソウル市の代表的な繁華街である。卸売り・小売り業と金融業などサービス産業が密集した地域であり、Noon Square や明洞ミルレオ、M Plaza など大きなショッピングモールも多数位置し、また近隣にロッテデパート本店や新世界デパート本店が位置している。2012 外来観光客実態調査によると韓国を訪れた外国人観光客の中、61.5% が明洞を主要訪問先を選択するなど、韓国の中でも外国人観光客が多く訪れる地域である。

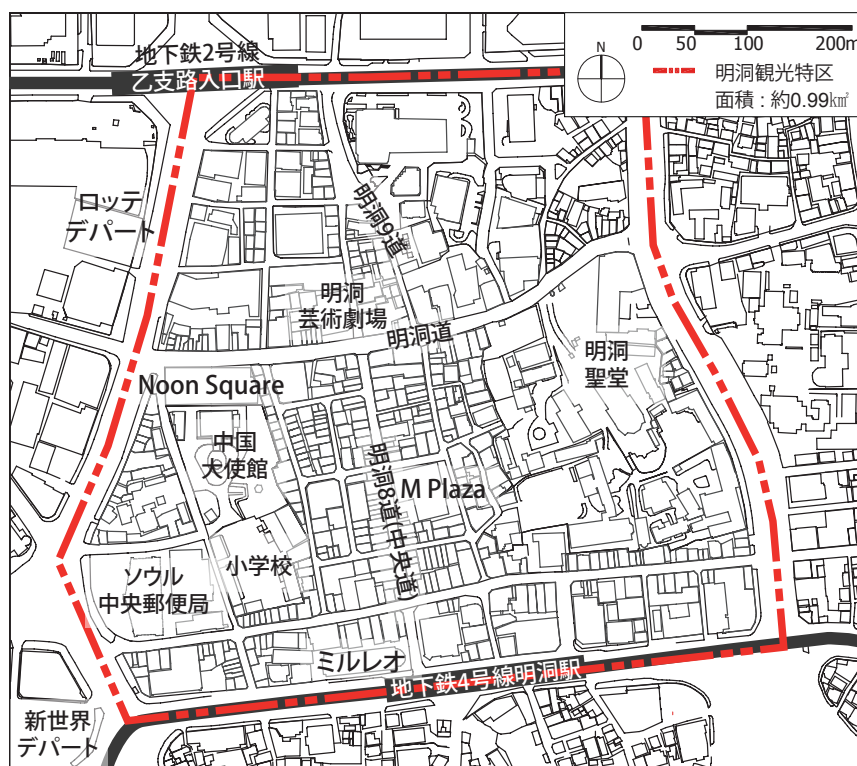


図 3-2 明洞の地図
(2007 年数値地形図をベースに作成)

3.3.2 明洞の変遷^{40)、41)}

明洞は1800年代までは住居地であったが、1800年代後半から商業地の形成が始まった。朝鮮時代後期になり、飲食店、カフェ、喫茶店の立地が集中する地域となった。しかし、韓国戦争時に多くの建物が破壊されたため、1952年に戦争復旧再建のための土地区画整理追加地区に指定され、1950年代後半には高層ビルが建ちはじめ、ブティックや靴屋の並ぶファッション街を形成するようになった。1960年代後半には、都心再開発地域の指定により増築・改築ができなくなり、1970年代には売り上げが減少したが、1984年、明洞示範商店街造成計画の推進により商店街を整備し、ソウル市の代表的な繁華街に成長した。また、1979年証券取引所が汝矣島に移転するまで、各銀行と証券会社が密集した金融密集地域であった。現在でも明洞周辺に韓国銀行と国民銀行、ウリ銀行、外換銀行などの各銀行の本店が立地している。

2000年には明洞地域が観光特区に指定され^{注1)}、2005年には地区単位計画により用途地域が一般商業地域から中心商業地域に変更された(表3-4、表3-5)。



図3-3 現在明洞の様子(2013年)

表3-4 観光特区

	観光特区
関連法律	観光振興法
目的	外国人観光客の誘致促進
指定権者	市長・道知事

表3-5 商業地域の建ぺい率と容積率

	建ぺい率	容積率
一般商業地域	60%	300~1300%
中心商業地域	90%	400~1500%

3.3.3 明洞の現状

(1) 明洞地域の建築用途と利用の現状

明洞地域の建物は、明洞聖堂、中国大使館、ソウル中央郵便局、小学校を除くと、殆どが商業と業務の用途で使われており、建築物用途別現況をみると、飲食店が36.5%(215同)、販売が35.7%(210同)と、全体の72.2%を占めている(図3-4、表3-6)。



図3-4 明洞地域の建築用途¹³⁾

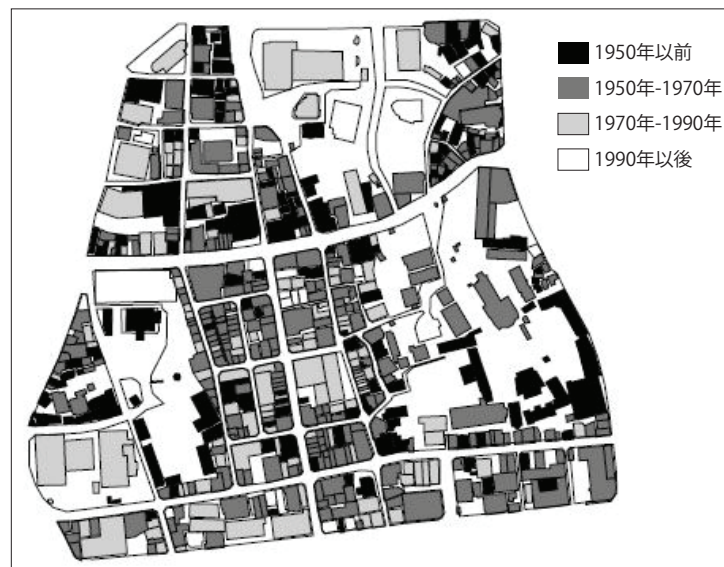
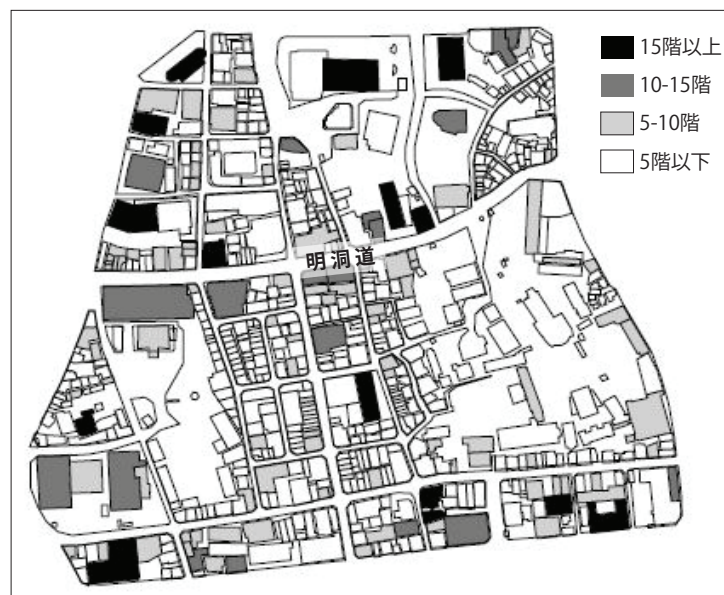
表3-6 明洞の建築物用途別現況

区分	住居	販売	製造	業務	サービス	教育	文化/宗教	公共施設	飲食店	宿泊	その他	合計
建物同数 (同)	3	210	2	56	29	12	35	17	215	6	4	589
比率(%)	0.5	35.7	0.3	9.5	4.9	2.0	5.9	2.9	36.5	1.1	0.7	100.0

明洞観光特区協議会資料(2010年基準)

(2) 明洞内建物年度の現状

明洞の建築年度別現状をみると、多くの建物が1950-1970年代に建てられた建物であり、1950年以前の建物も多かった。韓国戦争以後明洞の商業地が形成される時期と明洞の再開発が行われた時期に建設された建物が残っている。地域内の建物の老朽度が激しく、多くの建物が建て替え時期を迎えている（図3-5）。また、明洞通り周辺と明洞通りの北側には比較的高い建物があるが、明洞の建物の殆どが5階以下の低層建物である（図3-6）。

図3-5 明洞地域の建築年度現状¹³⁾図3-6 明洞地域の建物階数の現状¹³⁾

(3) 明洞内建物年度の現状

国土海洋部が発表した2014年度の標準地公示地価によると、韓国内で公示地価が最も高い10カ所のすべてが明洞にある。特に、最も高い明洞8道に位置する化粧品販売店は10年間の長期にわたり、韓国内で最も高い地価を維持している（表3-7）。また、明洞地域内では、明洞道と明洞8道、明洞8ナ道を中心とした地域が最も高いことが分かる。明洞地域は地価が高いほど賃貸料も高く、多くの大型ブランドがアンテナショップを目的に出店している。

表3-7 2014年度の韓国全国の標準地公示地価上位10ヶ所

順位	面積(㎡)	利用形態	2013年 (ウォン/㎡)	2014年 (ウォン/㎡)	所在地	
1	169.3	商業用	70,000,000	77,000,000	ソウル市中区明洞8道	化粧品販売店
2	392.4	業務用	67,900,000	72,700,000	ソウル市中区明洞道	銀行
3	300.1	商業用	67,900,000	72,700,000	ソウル市中区退溪路	衣類店舗
4	71.0	商業用	67,100,000	71,800,000	ソウル市中区明洞8道	化粧品販売店
5	66.4	商業用	64,700,000	69,200,000	ソウル市中区明洞8道	メガネ
6	112.9	商業用	63,400,000	67,800,000	ソウル市中区明洞8道	靴店舗
7	108.4	商業用	62,800,000	67,200,000	ソウル市中区明洞8道	衣類店舗
8	195.4	商業用	60,500,000	64,700,000	ソウル市中区明洞道	衣類店舗
9	466.1	商業用	59,300,000	63,500,000	ソウル市中区明洞8ナ道	化粧品販売店
10	59.5	商業用	55,400,000	59,300,000	ソウル市中区明洞道	化粧品販売店

(4) 明洞内事業体と従事者数の変化

明洞地域内の事業体と従事者を「全国事業体調査」を用いて、2007年から2010年の間の変化を整理した^{注2)}。

まず、事業体数の変化をみると、「卸売業および小売業」が最も多く、その数は2007年には3,733であったが、2010年には3,129であり、毎年減少している。2009年から2010年の減少は2007年から2009年までは減少に比べると減少幅が小さい。明洞地域内2番目に多い「宿泊および飲食店業」と次いで多い「製造業」と「専門、科学および技術サービス業」を

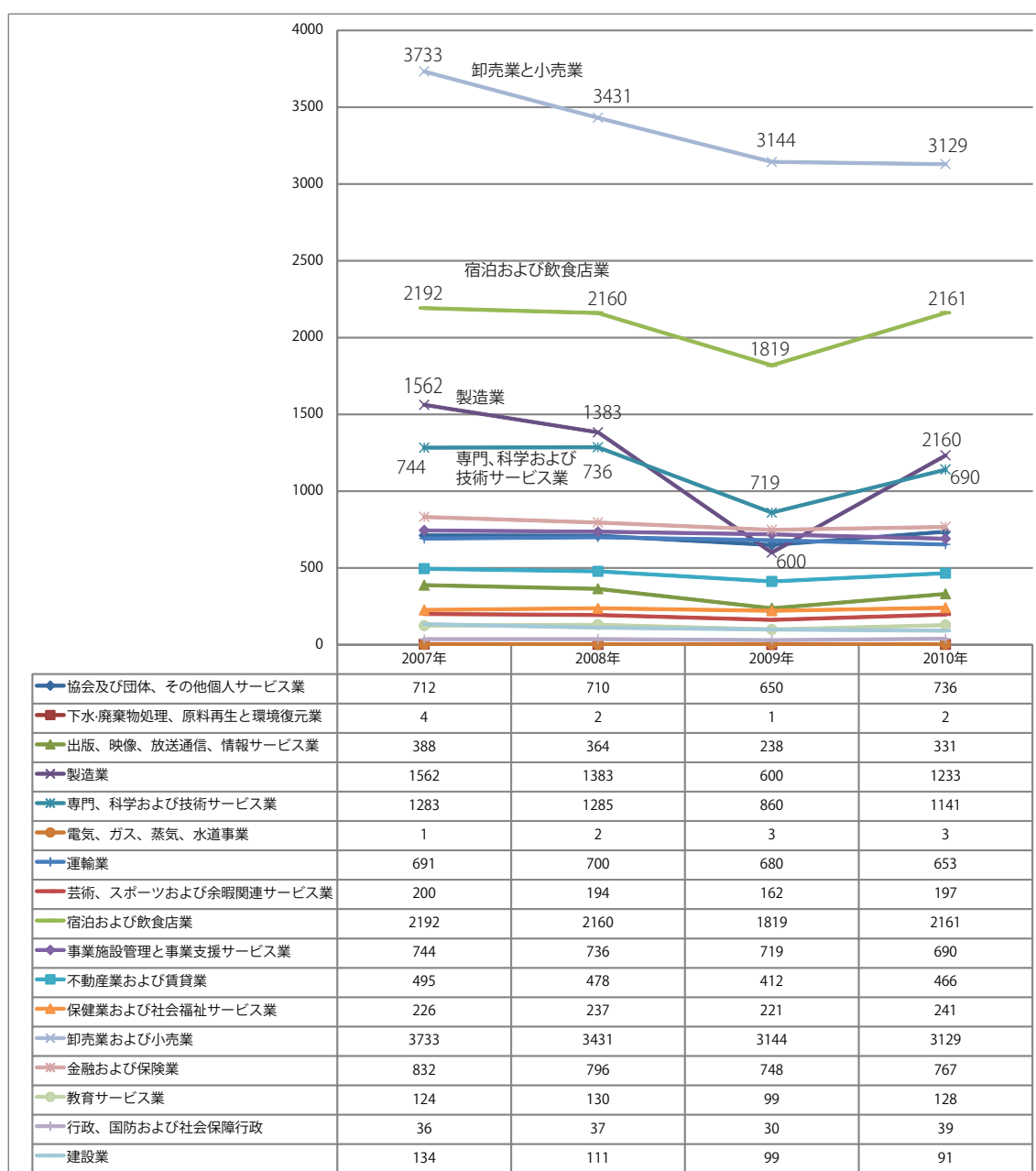


図3-7 明洞の事業体数推移
「ソウル市統計-インテリジェント都市情報システム」³⁹⁾を元に作成

みると、2007年から2009年までは減少しているが、2009年から2010年の間には増加している。その他の部分も大きな変化はみられない（図3-7）。

次に従事者数の変化をみると、「金融および保険業」の数が最も多く、その数は2007年には26,013人であったが、2010年には23,875人で、減少している。「卸売業者および小売業者」は2009年には9,377人であったが、2010年には11,068人であり、毎年増加している。また、2007年から2009年までは2番目で多かったが、2010年には「出版、映像、放送通信、情報サービス業」の数が急激に増加している。これは復元運動により、2009年開館した明洞芸術劇場の影響によるものと考えられる（図3-8）。

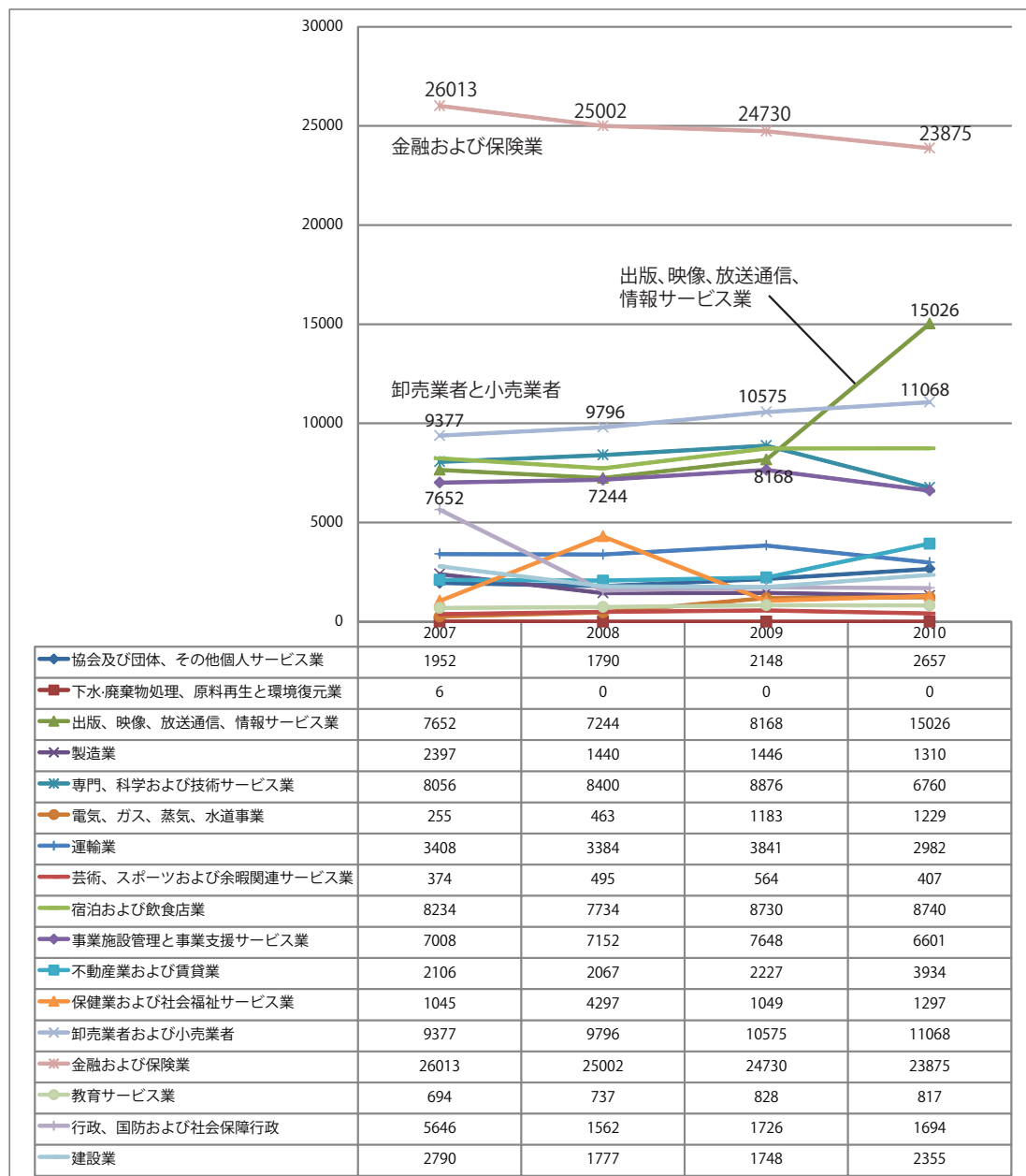


図3-8 明洞の従事者数推移
「ソウル市統計－インテリジェント都市情報システム」³⁹⁾を元に作成

(5) 明洞の流動人口と外来観光客数の変化

ソウル市の「2009 流動人口^{注3)} 調査」と「2012 年流動人口調査」のデータを基に作成した^{注4)}。明洞はソウル市の中でも最も流動人口が多い地域であり、ソウルが発表した 2012 年流動人口調査結果によると、ソウル市内で1週間平均流動人口が最も多い地域5ヶ所のうち、4ヶ所が明洞に位置しており、1番多い所はCGV(Noon Squareビル)であり、M plazaが3番目、明洞芸術劇場が4番目、ユネスコ会館が5番目に多い所である。また、2009年の流動調査にもソウル市内で1週間平均流動人口が最も多い地域10ヶ所のうちで、6ヶ所が明洞に位置するなど(表3-8の地点6(6位)、地点8(3位)、地点9(9位)、地点10(2位)、地点14(5位)、地点16(7位))、ソウル市内でも流動人口が最も多い地域である。

明洞の2012年の一週間平均流動人口は26,530(人/14hr)であり、2009年の25,186(人/14hr)と比べると約5.3%増加している(図3-9)。

調査地点毎にみると、地点10と地点14、地点8が多く、明洞の主要街路である明洞道と明洞8道を中心に流動人口が多いことが分かる。また、2009年より2012年が増加した地点は北西側が多く、地下鉄2号線の乙支路入口駅の周辺とロッテデパートと連結されている地下街を中心に増加したことが分かる(図3-10)。

表3-8 明洞の2009年と2012年の流動人口^{注4)}

番号	調査地点		一週間平均流動人口(人/14hr)	
	住所	調査地点周辺 主要施設/建物名	2009	2012
1	乙支路2街199-4	SK networks	16,495	19,684
2	乙支路2街199-22	明洞2号 Outback	3,697	14,289
3	乙支路2街50	IBK Amigo	8,518	8,804
4	明洞1街59-1	証券ビル Coffeebean	9,146	24,886
5	明洞1街10-1	明洞セントラルビル	17,128	19,480
6	明洞2街50-16	ユネスコ会館	41,530	40,550
7	明洞1街50-5	明洞芸術劇場	18,042	34,425
8	明洞2街50-5	Teenieweenie	58,275	44,521
9	明洞2街1-20	セブンイレブン	37,215	20,531
10	明洞2街83-5	CGV(Noon Squareビル)	66,631	82,166
11	乙支路2街199-50	明洞スندوق	8,377	8,023
12	明洞2街54-8	co. forelady	31,385	33,452
13	明洞2街95-1	中国大使館隣	10,072	15,460
14	明洞2街31-1	Mplaza	47,929	47,737
15	明洞2街52-1	ダンキンドーナツ	31,466	23,389
16	明洞1街29-9	Mplazaの裏側Watsons	40,502	32,267
17	忠武路1街21-1	ソウル中央郵便局	13,766	19,637
18	明洞2街83-8	ハンソン華僑小学校	8,933	7,880
19	明洞1街24-11	Smoothieking明洞スター店	31,266	30,155
20	忠武路1街432-712	GS25時	13,277	14,722
21	忠武路2街61-3	世宗ホテル	15,263	15,080
明洞地域 一週間平均流動人口			25,186	26,530

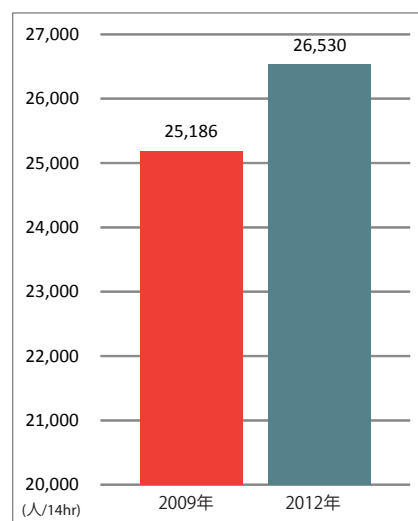


図3-9 明洞の2009年と2012年の一週間平均流動人口の比較

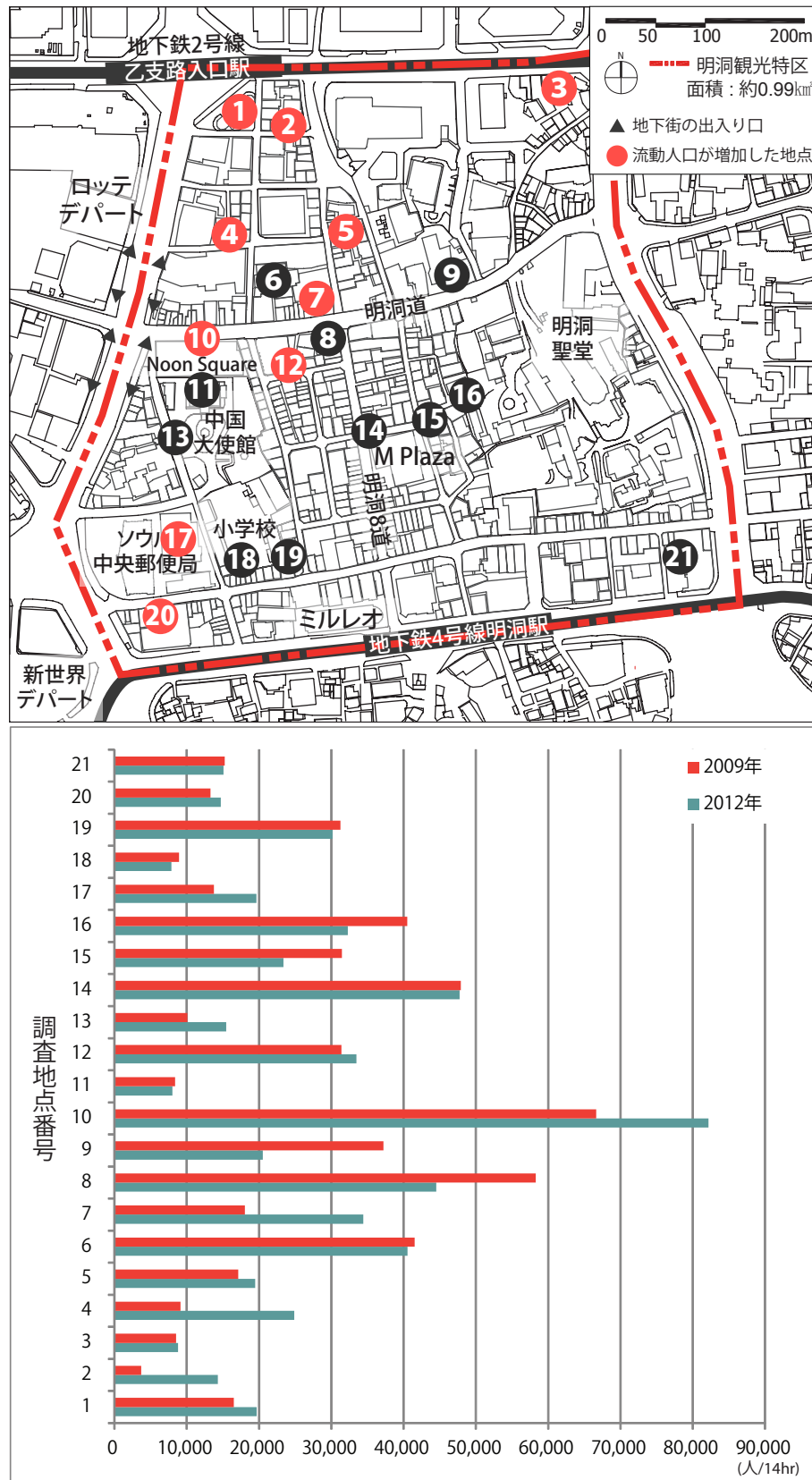


図 3-10 明洞の調査地点と調査時点別一週間平均流動人口^{注4)}

2012年に韓国を訪れた外来観光客の61.5%が明洞地域を訪れ、明洞は韓国中でも外国人観光客が最も多く訪れる地域である⁴⁵⁾。2012年韓国を訪れた外国人観光客数は11,140,000人であり、この数値から6,851,100人の外国人観光客が2012年明洞を訪れていると推定できる。2009年には韓国を訪れた外国人観光客7,818,000人のうち、48.3%が明洞を訪れ、3,776,094人の外国人観光客が明洞を訪れたと推定でき、2009年と2012年を比べると、3,075,006人増加している(表3-9)。

(6) 明洞地域が抱える課題

明洞は韓国で地価や家賃の最も高い地域であり、ソウル市内でも流動人口が最も多い。明洞内の建物は、主として5階以下の低層建物で構成されている。老朽化した建物が多く、一般利用者の休憩スペースが不足しているなど、地域の利用や管理に対する工夫が必要となっている。しかし、地価が高く、地域内の構成員間の利害関係が複雑であり、地域内の管理には難しい部分が多い^{注7)}。量的な開発ではなく、質的な開発が求められており、地域全体を総合的に管理する仕組みが必要である。

表3-9 韓国の外国人観光客数と明洞を訪れた会話句人観光客数の変化

年度	外国人 観光客数(人)	明洞を訪れた 外国人観光客	
		%	人(推定)
2009	7,818,000	48.3%	3,776,094
2012	11,140,000	61.5%	6,851,100

外国人観光客数：統計庁⁴¹⁾

明洞を訪れた外国人観光客：％は「外国人観光客実態調査報告書^{44)、45)}」
人数は推定

3.3.3 明洞における地域マネジメント

ここでは、明洞観光特区協議会事務局長へのヒアリング調査を基に明洞地域における地域マネジメントについて述べる^{注7)}。

(1) 明洞地域における地域マネジメント組織の明洞観光特区協議会

明洞観光特区協議会は、明洞地域の持続的な発展を目的とする組織であり、明洞内の約3,300店舗のうち約1,000店舗が参加している。1968年、明洞地域の都心再開発地域指定に反対した建物所有者30人による親睦会が現在の地域管理組織の前身であり、1982年「明洞保存委員会」を設立し、「明洞商店繁栄会」に組織名を変え、行政の明洞示範商店街造成計画(1984年)に参加した。これをきっかけに地域づくりに対する地域の商業者、住民の関心が高まった。その後2010年「明洞観光特区協議会」と改称し、今まで活動をつづけている。

観光特区として指定された区域を対象地として活動し、区域内の建物所有者、賃貸者であれば会員となることができる。2013年4月現在、明洞地域内に居住する住民はわずかに3人であり、これ以外に活動している住民組織は存在しない。

明洞は地価と賃貸料が韓国内で最も高く、商店の入れ替わりの激しい地域であるため、組織活動への参加と会費の支払いを忌避する傾向がある。地域内の会員増を図るため、1990年代の経済危機以来、会費の支払いは任意としており、このために、正確な会員数を把握できていない。また、明洞は個人事業者よりも企業の支店が多く、組織への積極的な参加誘導がむずかしい。このような様々な問題から、明洞観光特区協議会には、一部の会員しか活動に参加していなかったため、近年では地域マネジメントへの積極的な参加を誘導するため、協議会は化粧品業界とマッサージ業界などの同業種組織を結成し、参加を促している。

こうした課題を抱えつつも、明洞観光特区協議会が現在まで存続できた原因は、初代会長Kim Jang-hwan氏がキーパーソンとして、多くの会員に慕われ、活動に積極的に参加する少数の地元経営者たちのグループの貢献に負うところが大きい。

(2) 明洞観光特区協議会の活動

1984年、明洞地域の環境整備を目的としてソウル市が主導した明洞示範商店街造成計画では、住民間の意見を調整し、専門家と意見を交換しつつ計画案を作成するなど、「明洞商店繁栄会(現・明洞観光特区協議会)」が積極的に参加した。その計画は明洞地域内の建物外観の改修、道路、ストリートファニチャーの整備などの大規模環境改善事業であり、住民との協力により行われた。明洞観光特区協議会はこの事業とともに、1984年から毎年明洞まつりを開催している。また、明洞は1980代から明洞聖堂を中心にデモが多く発生したため、営業と地域イメージに影響があるとの意見を行政に提出し、1991年からはデモのない「平和の通り」としての宣言を行った。これは法的な拘束力はないが、イメージ改善に役に立った。

さらに、地域文化の保全活動も行っており、1993年には明洞芸術劇場の復元運動をはじめ、積極的なまちづくり活動を行った。この運動は2002年に組織構成員を中心とする「明洞芸術劇場取り戻し推進委員会」として発足し、2009年に明洞芸術劇場が開館した（図3-11）。1994年からは地域内の一部区域の時間帯を定めた歩行者天国を実施し、来街者のための活動を行っている。2009年からソウル市の支援により観光案内員を地域内の随所に配置した。2012年には明洞地域の看板整理事業が行われ、明洞観光特区協議会が住民の代表として計画及び事業の遂行に協力し、明洞の新たなイメージの構築と夜間の商圈活性化のために、行政が開催した明洞ダンスフェスティバルを明洞観光特区協議会が引き継いで毎月1回行っている。

明洞はソウル市の体表的な繁華街らしく、来街者のための活動が多く行われている。しかし、地域内構成員のためのサービス提供やコミュニティのための活動は不足している。

(3) 明洞における地域マネジメントの課題

高い地価や家賃のため、明洞に位置する店舗は、大規模なブランド店の支店が多く、店舗のコンバージョン率も高い一方で、地域マネジメントへの参加は低調である^{注7)}。地域内の会員増を図るため、会費の支払いは任意としているが、このために、正確な会員数を把握できていないため、組織の管理や財政的な運営がむずかしい。現在、明洞観光特区協議会の活動は来街者のための活動に偏っており、地域内構成員に向けた活動が不足している。明洞では、他の地域より地域内構成員間の関係を維持することが難しいため、意見交換の場を積極的に設け、地域内コミュニティの形成を促し、地域問題を共有し、活動を持続させることが求められる。



場所：ソウル市中区明洞1街54番地

敷地面積：1,816.5 m²

建築面積：1,286.53 m²

建ぺい率：70.82%

延べ面積：4,950.20 m²

容積率：200.58%

階数：地下2階、地上5階

客席数：552席

(1階330席、2階118席、3階104席)

図3-11 復元された明洞芸術劇場

3.4 仁寺洞における地域マネジメント

3.4.1 仁寺洞の概要

仁寺洞はソウル市鍾路区に位置した法定洞^{注5)} であるが、一般的には、その法定洞と周辺地域の伝統文化関連の商店の密集する周辺の商業地を指す。仁寺洞という名称を使用するようになったのは、1914 年からである。北は寛勲洞、東は樂園洞、南は鍾路2 街と積善洞、西は公平洞に接しており、北の北岳山と南の清溪川の間の平地に位置している。仁寺洞は、三清洞から寛勲洞・仁寺洞を経て、清溪川の広通橋に至る小川に沿って形成されたが、小川は埋め立てられたため現存しない。

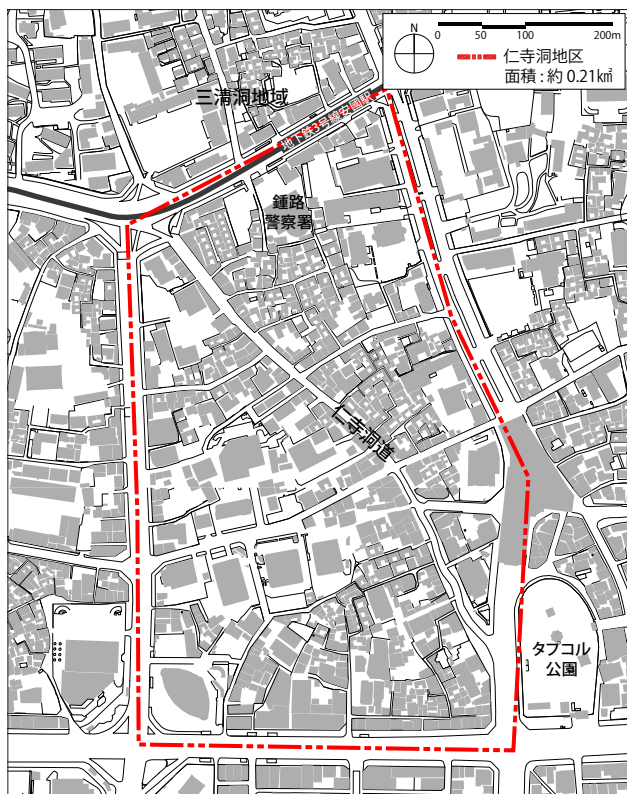


図 3-12 仁寺洞の範囲
(2007 年数値地形図をベースに作成)



図 3-13 仁寺洞

3.4.2 仁寺洞の歴史的な変遷

朝鮮時代の仁寺洞は住宅街であったが、1800年代末に古美術店が立地するようになった。1930年代仁寺洞の大邸宅が分割され、新しい家が多く建てられ、陶磁器、食器、家具などの生活用品の取引が活発となり、日本人の骨董品需要に応じた古美術品の取引が始まり、仁寺洞道を中心に、徐々に書店と古美術店が集積するようになった。

1970年代には、韓国最初の近代的な商業ギャラリーであった Hyundai ギャラリーが仁寺洞に立地し、これがきっかけになり多くのギャラリーが仁寺洞に集まり、美術文化地域として発展した。1980年代になると、骨董品、古家具、民族工芸品を販売する店舗が出店するようになった。

1998年、ソウル市が仁寺洞地域を「伝統文化の通り」に指定し、2002年には一部の地区が韓国最初の文化地区として指定され、現在では、伝統のお茶屋、伝統的飲食店、骨董品店舗が集中し、約100のギャラリーで展示会が開かれるなど、代表的な伝統文化商業の集積地として成長している。



図 3-14 現在の仁寺洞 (2013 年)

3.4.3 仁寺洞の現状

(1) 仁寺洞内事業体と従事者数の変化

仁寺洞地域内の事業体と従事者を「全国事業体調査」を用いて、2007年から2010年の変化を整理した。まず、事業体数の変化をみると、「卸売業および小売業」が最も多く、その数は2007年には8,176であったが、2010年には7,514であり、約半分(49.3%)を占めている。しかし、他の事業体の数は2007年から2010年の4年間の間大きな変化はないが、「卸

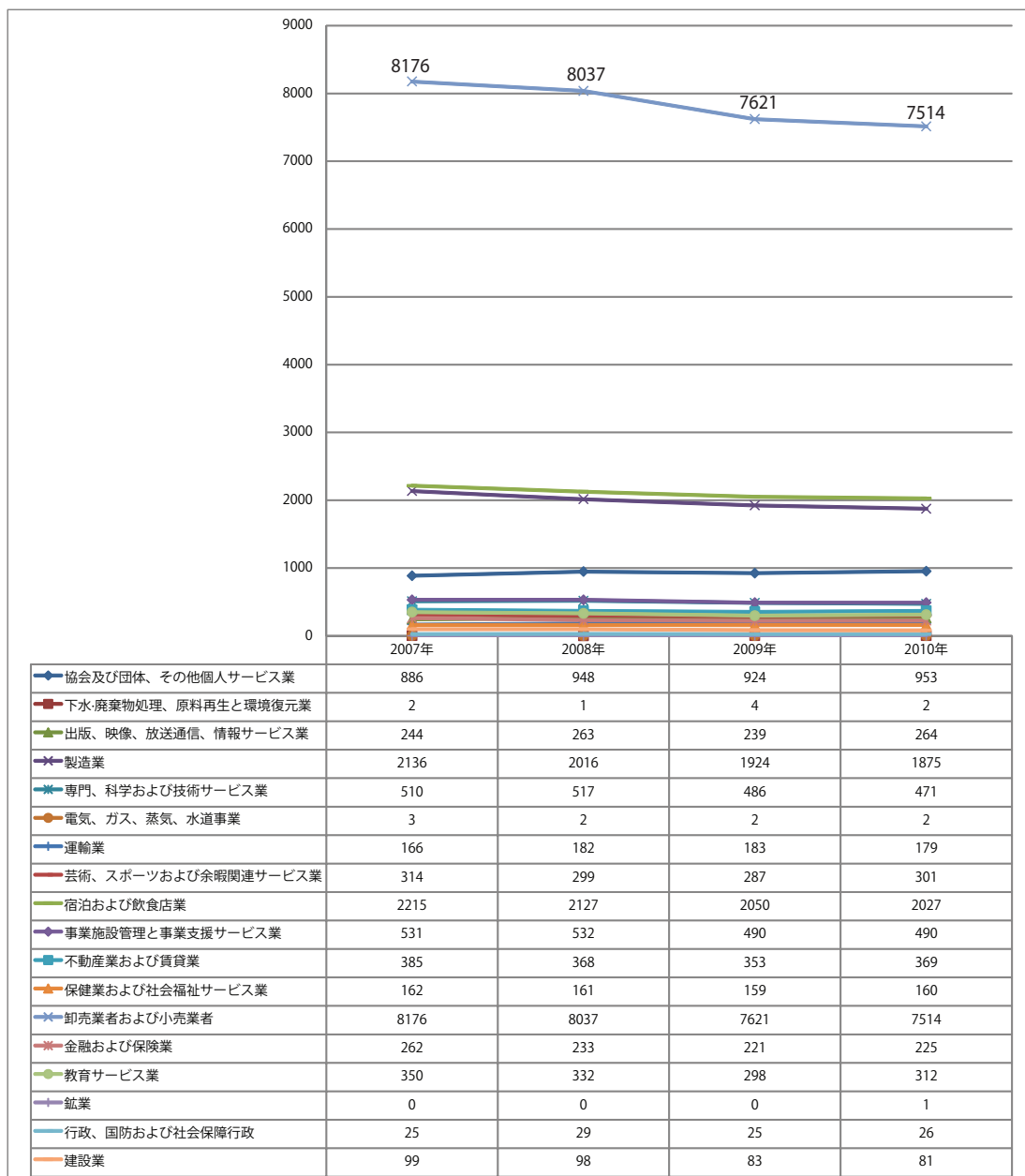


図 3-15 仁寺洞の事業体数推移
「ソウル市統計-インテリジェント都市情報システム」³⁹⁾ を元に作成

売業および小売業」の事業体数が毎年少しずつ減少している（図 3-15）。次に従事者数の変化をみると、「卸売業者および小売業者」の数が最も多く、その数は 2007 年には 21,022 人であったが、2010 年には 19,214 人であり、毎年減少している（図 3-16）。

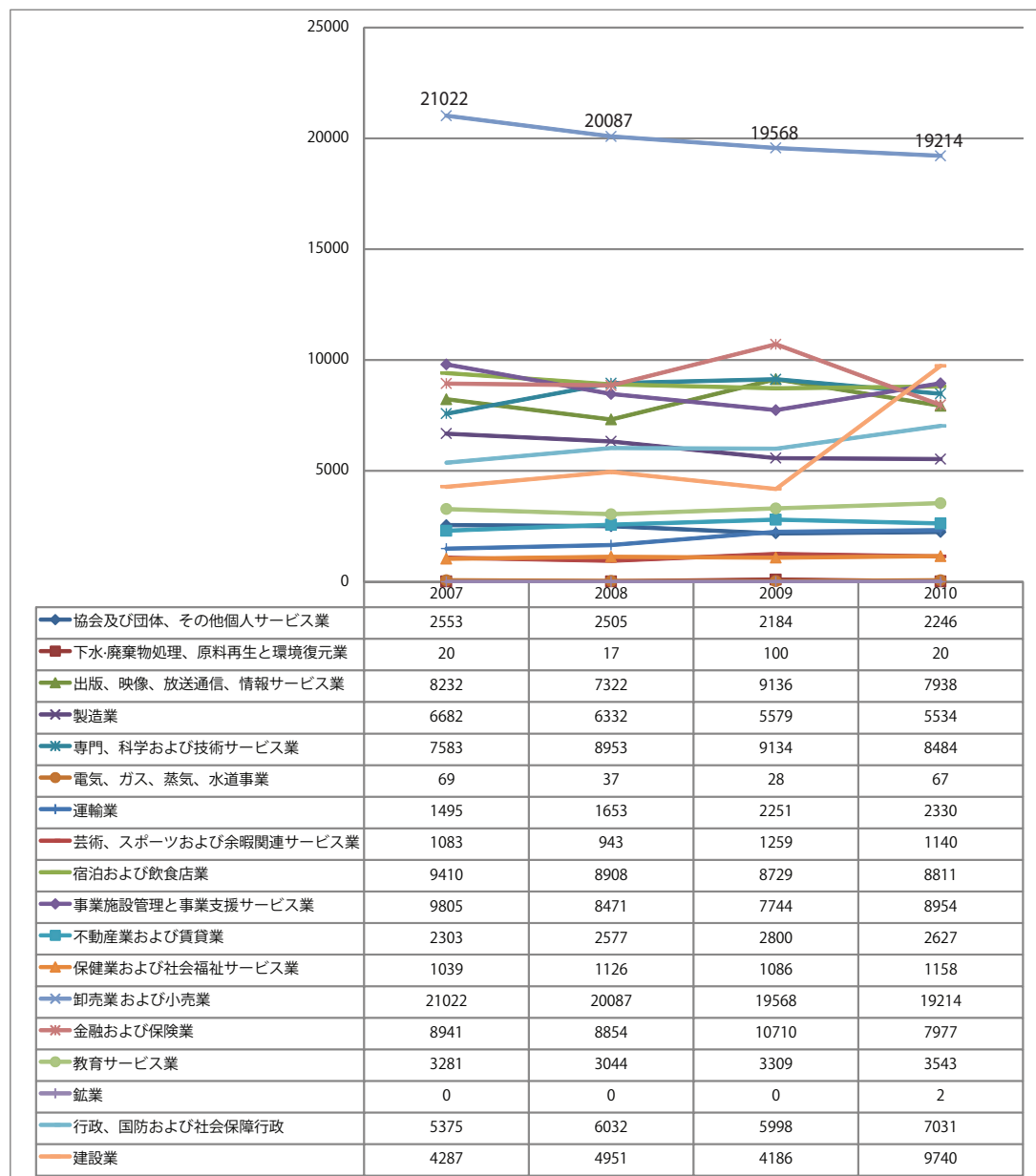


図 3-16 仁寺洞の従事者数推移
「ソウル市統計－インテリジェント都市情報システム」³⁹⁾を元に作成

(2) 流動人口の変化

ソウル市の「2009 流動人口^{注3)} 調査」と「2012 年流動人口調査」のデータをみると、仁寺洞の2012 年の一週間平均流動人口は21,841(人/14hr)であり、2009 年の20,950(人/14hr)と比べると約4.2%増加した(図3-19)^{注4)}。

調査地点毎にみると、地点2 が35,727(人/14hr)、地点3 が35,605(人/14hr)であり、仁寺洞の主要街路である仁寺洞道を中心に流動人口が多い。また、2009 年より2012 年の一週間平均流動人口が増加したのは、地点1、3、4であり、地点2、5の一週間平均流動人口は減少している(図3-17、図3-18)。

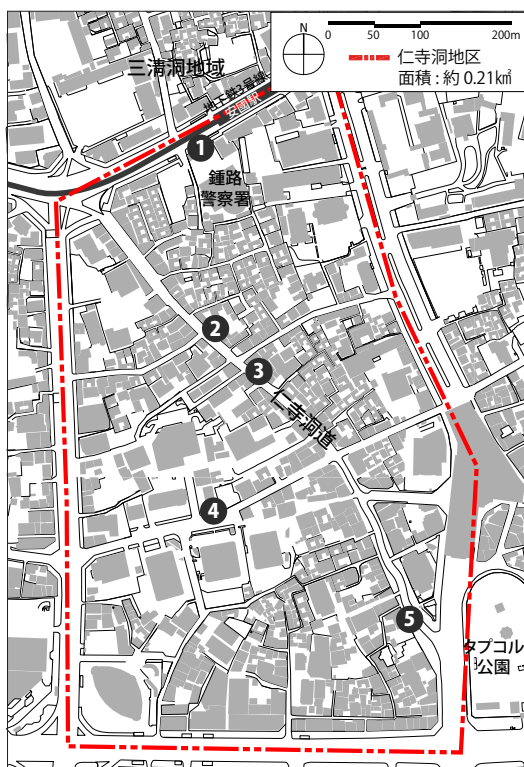
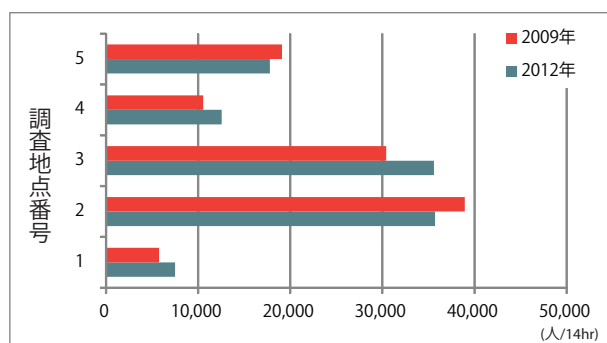


図3-17 仁寺洞の調査地点

図3-18 調査時点別一週間平均流動人口グラフ^{注4)}表3-10 仁寺洞の2009年と2012年の流動人口^{注4)}

番号	調査地点		一週間平均流動人口	
	住所	調査地点周辺 主要施設/建物名	2009	2012
1	慶雲洞90-18	鍾路警察署民願サービス室	5,756	7,490
2	寛勳洞38-1	ドハンサ	38,941	35,727
3	寛勳洞196-1	カンソン筆屋	30,403	35,605
4	寛勳洞198-42	鍾路ビル gs25	10,537	12,551
5	仁寺洞133	Oliveyoung	19,114	17,783
仁寺洞地域 一週間平均流動人口			20,950	21,831

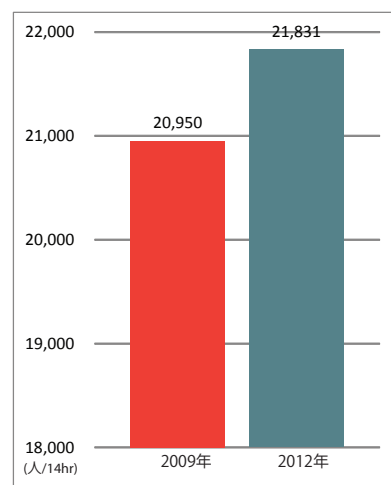


図3-19 仁寺洞の2009年と2012年の一週間平均流動人口の比較

(3) 文化地区としての仁寺洞

文化地区は、「文化芸術振興法」により歴史文化資源の管理保護と文化環境形成のため指定する用途地区であり、文化地区に指定された地区では設置または運営を勧奨する文化施設と営業施設に対する租税と負担金が減免となり、地区内の営業と施設の設置を禁じ、または制限することができる（表 3-11）。

仁寺洞地域は、2002 年には一部の地区が文化地区として指定され、これは韓国最初の文化地区である。文化地区についての議論が行われた 1990 年代後半の仁寺洞は高い賃貸料と同時に収益性の高い業種へと変貌し、2000 年の仁寺洞の伝統的店舗の数が 1998 年に比べて 25.4%減少するなど⁴⁶⁾、伝統文化地域としての姿を失われていた。地域と伝統街路保存のため、2000 年 4 月都市設計および地区単位計画区域に指定し、同年、仁寺洞文化地区指定計画を推進し、2002 年 4 月仁寺洞の一部の地区（約 175,743 m²）を文化地区として指定した（図 3-20）。

ソウル市は文化地区の保存・開発または育成のため、「ソウル特別市文化地区管理および育成に関する条例」により、文化地区内に勧奨業種を定め、租税及び負担金の減免、融資サービスを提供するなどの支援を行っている。そして、仁寺洞文化地区は「仁寺洞文化地区管理

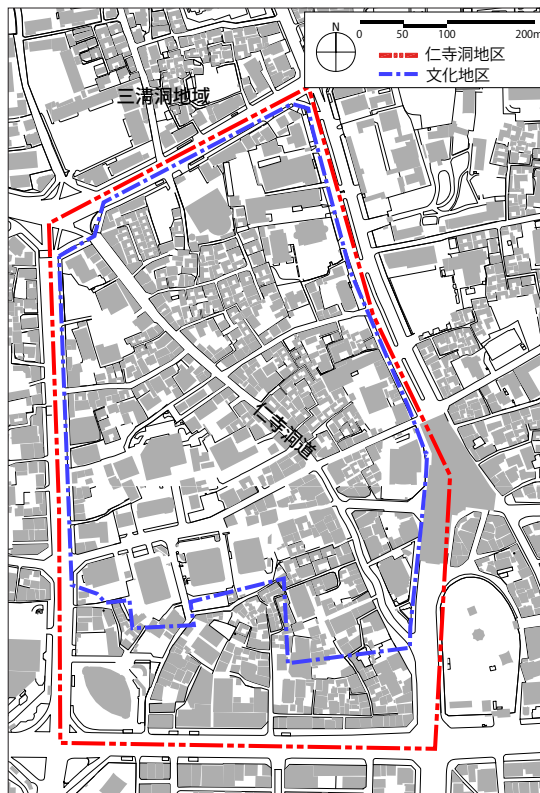


図 3-20 仁寺洞の文化地区範囲

表 3-11 文化地区

	文化地区
関連法律	・文化芸術振興法 ・国土の計画及び利用に関する法律
目的	・歴史文化資源の管理・保護 ・文化環境造成
指定権者	市長・道知事
内容	・業種規制 ・税制減免や融資支援 ・歴史環境空間の造成・管理

計画及び指針」により、立地することが望ましい業種を勸奨業種、準勸奨業種として、勸奨業種を骨董品、表具店、筆屋・製紙業、画廊、工芸品、準勸奨業種を伝統茶屋、韓定食、伝統生活韓服、額縁としている。2011年の勸奨業種の店舗数をみると、骨董品は34、表具店は51、筆屋・製紙業は31、画廊は213、工芸品192であり、準勸奨業種の店舗数は伝統茶屋が33、韓定食が20、伝統生活韓服が40、額縁が12である。勸奨業種店舗の2002年からの推移をみると、画廊と工芸品は各々96から192へ、105から213へ大きく増加したが、他の店舗は減少している。仁寺洞内業種を飲食店、店頭的な販売、業務、一般商業に分け、その変化をみると、文化地区が指定された2002年と比べると、業務は709から473へ減少したが、勸奨業種と準勸奨業種の業種に構成された伝統的な販売は399から573へと増加した。また、一般商業は2002年271から2011年415へと増加している。地区の特性を保存するため、勸奨業種を定め管理しているが、勸奨業種のなかで、一部の業種以外は全て減少するなど、大きな効果は得られていない（表3-12、図3-21）。

表3-12 仁寺洞内文化地区業種の変化
(参考文献20、46のデータを元に作成)

			2002年	2008年	2011年
飲食店	伝統 飲食店	韓定食	39	20	20
		伝統茶屋	47	28	33
		伝統酒店	51	10	8
		小計	137	58	61
	その他の飲食店		403	260	269
	小計		540	318	330
伝統的な 販売	表具店		57	47	51
	筆屋・製紙業		42	33	31
	工芸品		96	195	192
	骨董品		72	48	34
	画廊/ギャラリー		105	180	213
	生活韓服		15	29	40
	額縁		12	14	12
	小計		399	546	573
業務	文化・観光業務		246	197	184
	一般業務		463	280	289
	小計		709	477	473
一般商業	観光・娯楽		-	95	103
	一般販売業		135	114	121
	その他		136	226	191
	小計		271	435	415
合計			1919	1776	1791

勸奨業種

準勸奨業種

■ 勸奨業種 ■ 準勸奨業種

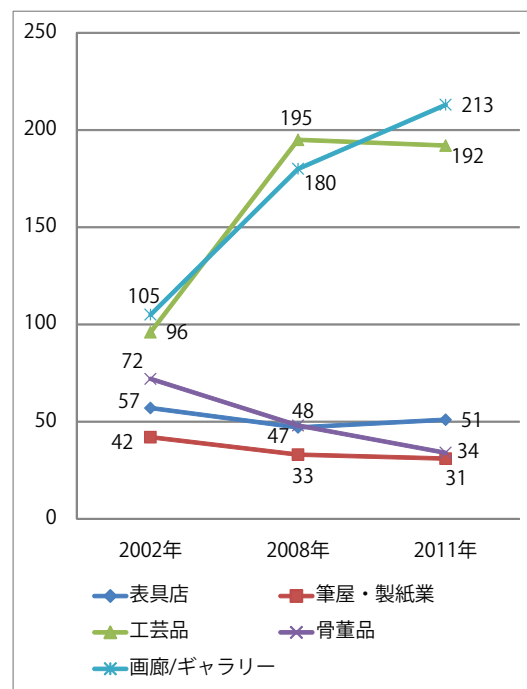


図3-21 文化地区内勸奨業種の推移

(4) 仁寺洞が抱える課題

仁寺洞は、ソウル市を代表する伝統文化商業地であり、2002年に伝統文化商業地を保護するため、文化地区として指定し、地区内の業種を勸奨業種、準勸奨業種、禁止業種に分け管理しているが、文化地区が指定された2002年と比べると、画廊と工芸品以外の推奨業種、準推奨業種は全て減少しているなど、既存の管理体制だけでは限界があり、仁寺洞の伝統文化商業地としてのアイデンティティが脅かされている。

3.4.4 仁寺洞における地域マネジメント

ここでは、社団法人仁寺伝統文化保存会事務局長へのヒアリング調査をもとに、仁寺洞地域における地域マネジメントについて述べる^{注8)}。

(1) 社団法人仁寺伝統文化保存会

社団法人仁寺伝統文化保存会は地域内の文化保存、環境改善、地域内の問題解決を目的とした組織である。1988年のソウルオリンピック開催を控え、仁寺洞の韓国文化を広く知ってもらいたいとの意識を持つ地域住民を中心に、1987年6月「仁寺洞文化のマウル」を創設し、衰退していた仁寺洞地域の文化保存のための活動を始めた。また、1997年には「仁寺伝統文化保存会」と改称し、2002年には法人を取得し、「社団法人仁寺伝統文化保存会」となった。

2002年、行政は「仁寺伝統文化保存会」を住民協議体として認可し、事務室の設置および賃貸支援、運営人力支援、などの支援を行っている。正確な活動エリアを決めておらず、仁寺洞一帯を中心に活動を行っている。住民の多くが仁寺洞内で商業活動を行い仁寺伝統文化保存会の会員となっているため、住民組織独自の活動はみられない。会員は仁寺洞内の所有者、賃貸者、住民などの地域関係者から構成され、約500の会員を有するが正確な会員数は把握できない。地域内には小組織が多く存在するが、「社団法人仁寺伝統文化保存会」には個人として会員となるため、活動が分散している。

(2) 仁寺洞観光特区協議会の活動

仁寺伝統文化保存会は、組織を設立した1987年から仁寺伝統文化まつりを続けている。その以外にも「古美術まつり」や「仁寺美術祭」等の祭り開催、来街者を対象とに仁寺洞地域の文化に対する講座を設けた「仁寺洞文化教室」、国際文化交流行事、仁寺洞写真コンペ、宮廷衣装体験プログラム等の多くイベントを運営している。また、1997年から住民と行政の協議により地域内の一部区域の時間帯を定めた歩行者天国を実施している。2001年には街路環境の整備（歴史文化探訪路）に住民の代表として計画及び事業の遂行に協力した。さらに、2006年より仁寺洞広報館を、2007年より観光案内所を運営し、来街者のためのサービスを

提供している。2006年に地域キャラクターを開発し、2013年にはソウル市都心の光化門地下鉄駅に地域広報物を設置するなどの広告活動も行っている。仁寺伝統文化保存会は2007年から外国人観光客のための通訳ボランティアを配置している。さらに、2007年と2008年にシンポジウムを開催し、専門家、地域住民、仁寺洞に興味を持つ人々の意見交換を通じて、問題意識と将来像を共有している。

(3) 仁寺洞における地域マネジメントの課題

ソウル特別市文化地区管理及び育成に関する条例には、文化地区に1つの住民協議会に支援するよう規定しており、文化地区が指定された2002年には地域マネジメントに関連する域団体5団体、市民団体1団体が存在したが、現在では、社団法人仁寺伝統文化保存会組織のみが活動を続けている。1団体のみでは、様々な住民と専門家、関連団体などの多様な意見を反映することや参加を求めることが難しくなっている。

また、仁寺洞全体に対する管理は、文化地区指定に依存している部分が多いが、文化地区を通じた管理には限界があり、また、実際の仁寺洞の範囲と文化地区の範囲が異なり、文化地区として指定されていない地域は地域管理が難しく、地域全体を一貫して総合的に運用管理することが難しい。さらに、文化地区は区役所に専担部署があるが、仁寺洞地域を担当する職員は1人のみであり、地区全体を対象とするには職員を増員するなどの強化が必要である。

3.5 ソウル薬令市場における地域マネジメント

3.5.1 ソウル薬令市場の概要

ソウル薬令市場は、東大門祭基洞と龍頭洞に位置しており、漢方薬に関わった商店が集まり自然発生的に形成された漢方薬材料に特化した市場である。韓国内における漢方薬材の取引量の約70%を占める最大の漢方薬の流通拠点地である⁴⁶⁾。周辺には京東市場と京東GwangSung市場、清涼里総合市場、清涼里青果市場、DongSeo市場、清涼里伝統市場等様々な市場が位置している（図3-22）。

現在、漢方薬卸売商、漢方薬輸出入事業所、漢方医院、漢方煎湯剤院等の漢方薬に関連する約1,000店舗が集積している。近年では、漢方薬の需要減少とともに来街者が減り、地域の存続が課題となっている。



図3-22 ソウル薬令市場の地図と様子
(2007年数値地形図をベースに作成)

3.5.2 ソウル薬令市場の変遷

ソウル薬令市場は、朝鮮時代に宿泊と治療を無料に提供する救済機関の普濟院（ソウル市遺物第23号）が立地し、その周辺に漢方薬材を売る商人が集まったことが市場形成の主な要因となった。1960年代、商人が集まり、漢方薬材料の市場として成長し、1995年ソウル市から京東薬令市として指定された。2005年には漢方産業特区に、さらに、2013年には漢方産業開発振興地区に指定された（表3-13）。



図3-23 現在ソウル薬令市場の様子（2013年）

表3-13 地域特化発展特区と産業および特定開発振興地区の比較

	地域特化発展特区	産業および 特定開発振興地区
関連法律	地域特化発展特区に対する規制特例法	国土の計画及び利用に関する法律
目的	規制改革を通じた地域経済の活性化	・産業に導き、再編成誘導 ・産業政策の積極的支援と変化発展誘導
指定権者	企画財政部長官	ソウル市長
内容	地域特性により、各種規制緩和	・税制減免や資金融資サービス ・容積率・建ぺ率・高さ制限緩和 ・マーケティング支援 ・人力・技術支援

3.5.3 ソウル薬令市場の現状

(1) ソウル薬令市場内事業体と従事者数の変化

ソウル薬令市場内の事業体と従事者を「全国事業体調査」を用いて、2007年から2010年の間の変化を整理した。まず、事業体数の変化をみると、「卸売業および小売業」が最も多く、その数は2007年には4,624であったが、2010年には4,821であり、少し増加した。その他

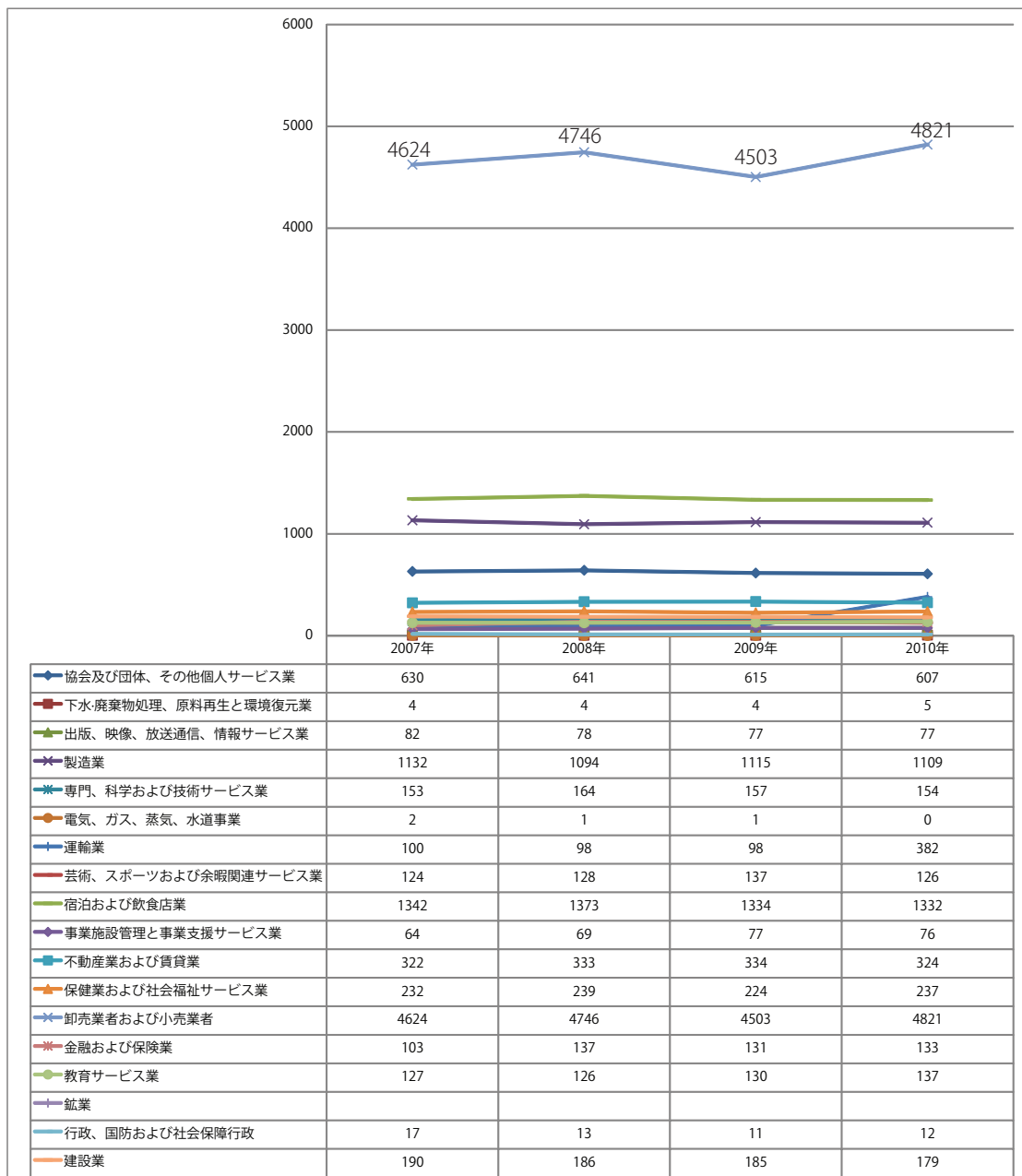


図3-24 ソウル薬令市場の事業体数推移

「ソウル市統計－インテリジェント都市情報システム」³⁹⁾を元 to 作成

の事業体の数では2007年から2010年の4年間の間大きな変化はみえない（図3-24）。また、従事者数の変化をみると、「卸売業者および小売業者」の数が最も多く、その数は2007年には11,634人であったが、2010年には11,982人であり、少し増加した。その他の従事者数は事業体と同様に大きな変化はみられない（図3-25）。

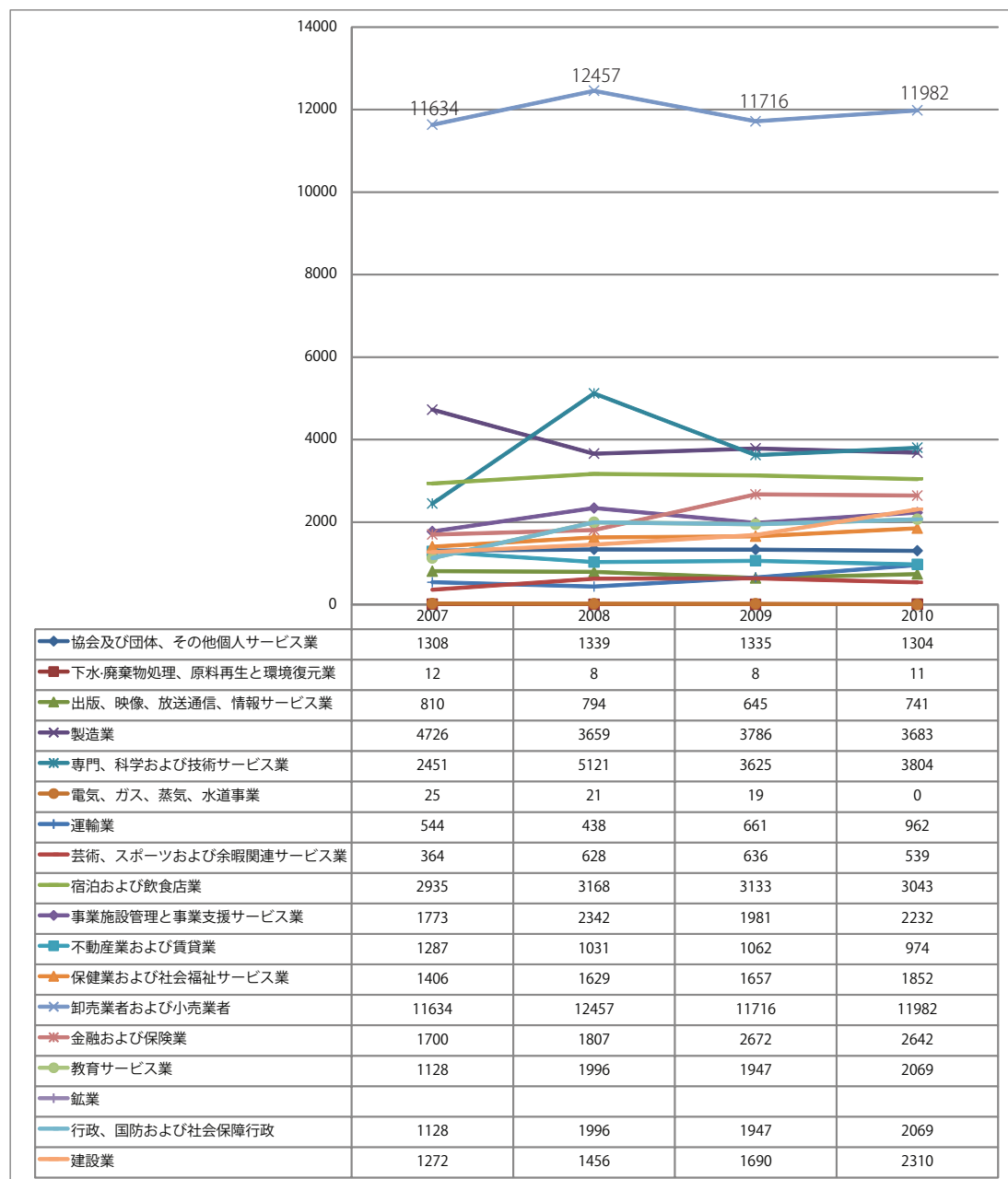


図3-25 ソウル薬令市場の従事者数推移

「ソウル市統計－インテリジェント都市情報システム」³⁹⁾を元に作成

(2) 流動人口の変化

ソウル市の「2009 流動人口^{注3)} 調査」と「2012 年流動人口調査」のデータを基に作成したところ、ソウル薬令市場の2012年の一週間平均流動人口は7,574(人/14hr)であり、2009年の5,826(人/14hr)と比べると、約30.0ポイント増加した(図3-27)^{注4)}。

調査地点毎にみると、地点3が22,298(人/14hr)と最も多く、他の地点との差が大きい。また、2009年と2012年を比べると、一週間平均流動人口が全調査地点で増加している(表3-14、図3-28)^{注4)}。

さらに、ソウル薬令市場の周辺地域の4地点の流動人口をみると、2012年の一週間平均流動人口は11,785(人/14hr)であり、2009年の10,552(人/14hr)と比べると、約11.7%増加した。ソウル薬令市場地域よりは増加幅が多くないが、ソウル薬令市場の2012年の一

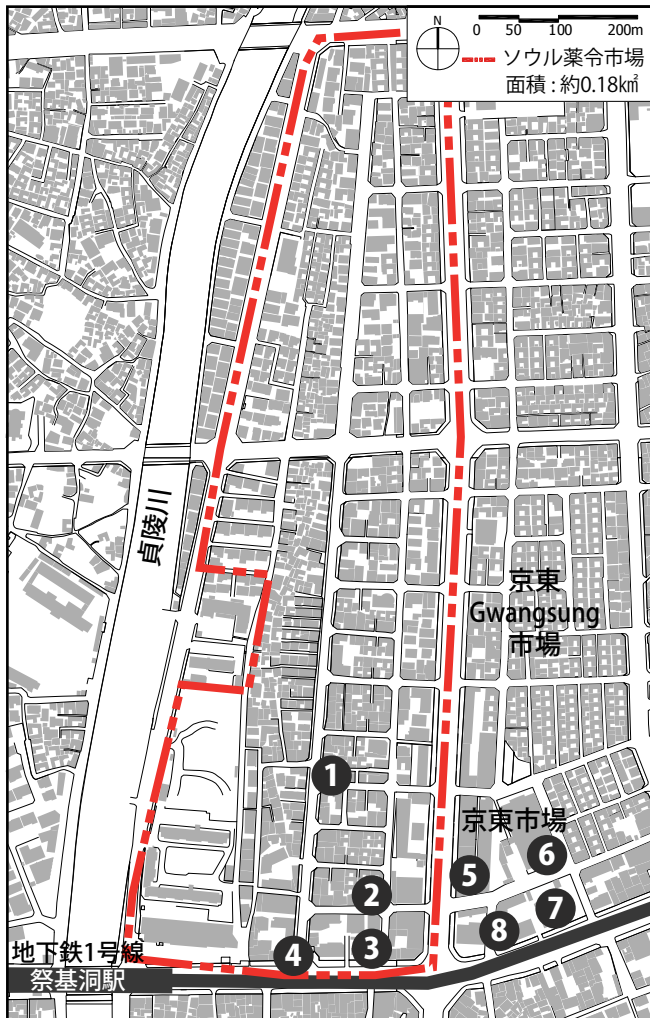


図3-26 ソウル薬令市場の調査地点^{注4)}
(2007年数値地形図をベースに作成)

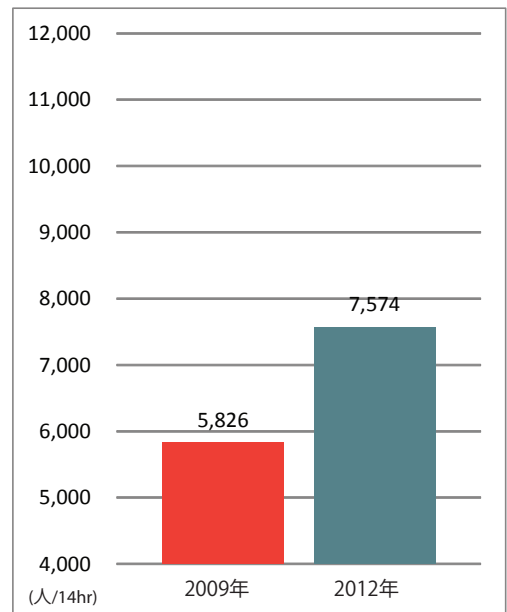


図3-27 ソウル薬令市場の2009年と2012年の一週間平均流動人口の比較

週間平均流動人口は7,574(人/14hr)よりも確実に多い(図3-29)。調査地点毎にみると、6地点が22,310(人/14hr)と最も多く、2009年より2012年の一週間平均流動人口は、全調査地点で増加している(表3-15、図3-30)。

ソウル薬令市場自体の流動人口は増加したが、ソウル薬令市場が周辺地域よりも地下鉄駅近くに位置しているにもかかわらず、周辺の流動人口と比較すると、ソウル薬令市場への来街者数は少ない。

表3-14 ソウル薬令市場の2009年と2012年の流動人口^{注4)}

番号	調査地点		一週間平均流動人口	
	住所	調査地点周辺 主要施設/建物名	2009	2012
1	祭基洞1115-15	オウォン韓方医院	965	2,021
2	祭基洞1130	スミン食品製粉所	2,485	2,620
3	祭基洞1132	国民銀行	17,004	22,298
4	龍頭洞90-9	Sohwa内科医院	2,850	3,357
ソウル薬令市場地域 一週間平均流動人口			5,826	7,574

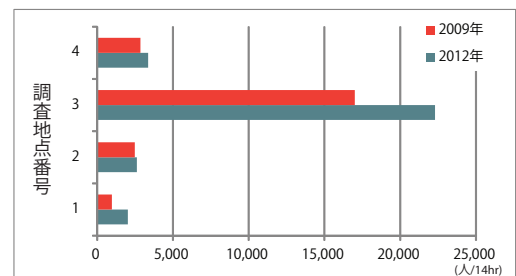


図3-28 調査時点別一週間平均流動人口グラフ

表3-15 ソウル薬令市場周辺の2009年と2012年の流動人口^{注4)}

番号	調査地点		一週間平均流動人口	
	住所	調査地点周辺 主要施設/建物名	2009	2012
5	祭基洞1044	Jeil畜産	7,062	7,859
6	祭基洞1019	Nanoom薬草	18,768	22,310
7	祭基洞1015	農協中央会京東市場店	12,376	12,446
8	祭基洞1016	Sungshin薬草	4,003	4,523
ソウル薬令市場の周辺地域 一週間平均流動人口			10,552	11,785

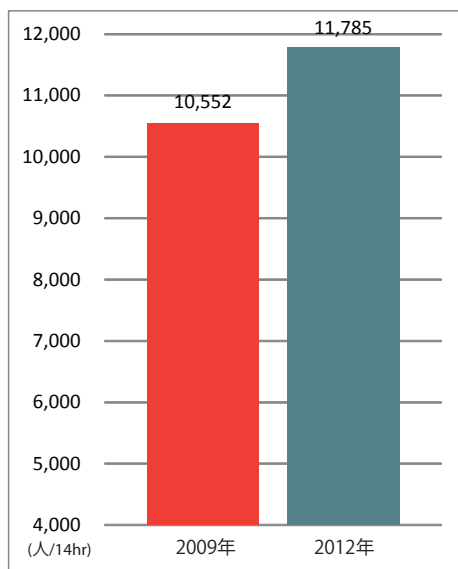


図3-29 ソウル薬令市場周辺の2009年と2012年の一週間平均流動人口の比較

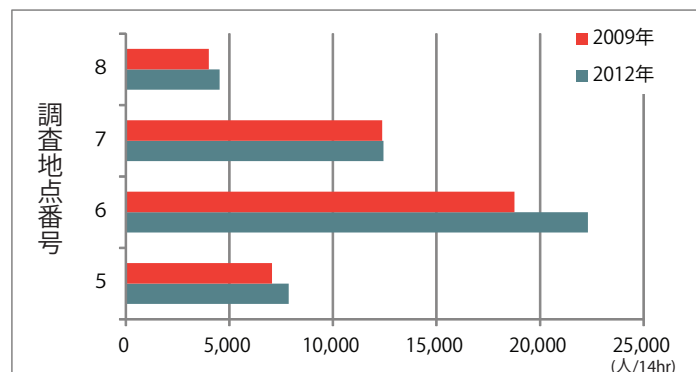


図3-30 調査時点別一週間平均流動人口グラフ

(4) ソウル薬令市場地域が抱える課題

ソウル薬令市場は、漢方薬関連業者が集積する韓国内でも珍しい特殊な性格を持った市場である。近年、漢方産業の需要が減少していることから、ソウル薬令市場の存続が危ぶまれている。この地域では、多くの商業店舗が漢方薬を扱うことから、他の市場とは異なるアイデンティティを有しており、その特徴を生かし、地域の競争力として維持し、運営できるよう、地域マネジメント組織がその役割を果たす必要がある。

3.5.4 ソウル薬令市場における地域マネジメント

ここでは、ソウル薬令市協会事務局長へのヒアリング調査をもとに、仁寺洞地域における地域マネジメントについて述べる^{注9)}。

(1) ソウル薬令市協会

ソウル薬令市協会は、地域文化財の保存と地域発展の2つの目的を持った組織である。1994年、東大門区韓医者会、薬師会、漢方薬協会、医薬品輸出入協会、漢方薬卸売協会の5団体が「京東漢方薬家協議会」を結成した。同年、京東漢方薬商店街繁栄会、韓国生薬協会が入会し、1995年には、ソウル市により、ソウル薬令市として指定されたことに伴い、「京東薬令市協会」となった。その後、文化財の保存を目的とする社団法人ソウル薬令市保存委員会を2001年に設立し、商業地の発展と持続を目的とする市場商店会と両立する構成を組み立て、2002年に「ソウル薬令市協会」と改称した。

ソウル薬令市協会は当初の市場商店会発足時には、エリア内の地権者、建物所有者、商業経営者を会員としていたが、最近では、地域内他の組織との調和を図るため、地域内の商業経営者以外に住民、さらに組織の設立目的に賛同し理事会の承認を得た者をすべて会員として登録しているが、希望者は少ない。2013年4月現在、地域内の親睦会も含めると、約700の会員を有するが、会費の支払いは任意としており、正確な会員数が把握できていない。活動エリアを明確に指定しており、毎月1回役員会議を開催している。入会費20万ウォン、年会費30万ウォンであるが、支払いは任意であり、強制力はない。

(2) 明洞観光特区協議会の活動

ソウル薬令市協会では1995年から毎年、漢方文化祭を開催しているが、本格的に活動を始めたのは2000年代である。ソウル薬令市協会は、2006年から漢医薬博物館を委託運営している。2009年からは、地域内商業経営者を対象にサービスや経営、マーケティングなどを教育プログラムの「商人大学」を開講し、2010年からパソコン等の教育プログラムを実施

している。2012年からは地域新聞の「ソウル薬令新聞」を発行し、地域内の情報を提供するとともに、広報パンフレットを制作し、ソウルシティツアーバス等における、広告・広報活動も行っている。2013年からは、毎週1、3週月曜日を清掃の日として、協議会メンバーと地域住民が清掃活動を行い、快適な地域環境づくりと交流の場を提供している。

(3) ソウル薬令市場における地域マネジメントの課題

ソウル薬令市協会は、訪問者数を増やすための集客活動や地域構成員のコミュニティやサービス提供活動を中心に行っている。しかし、集客活動は広告活動や漢医薬博物館運営などに留まっており、地域内環境改善には消極的であり、地域内利便性向上のためのサービスが不足している。また、ソウル薬令市場は、漢方薬を扱う店舗が多く、他の商業地とは異なる性格を持っていることから、この特徴を生かした地域運営が必要である。

3.6 三清洞における地域マネジメント

3.6.1 三清洞の概要と歴史的な変遷

(1) 三清洞の概要

三清洞はソウル市の中心部に位置し、尾根を境に東側に隣接する嘉會洞と共に北村と呼ばれる。朝鮮時代、北村は貴族階級の兩班が住む住宅地であり、ソウル市内の代表的な韓屋の街並みが形成されていた。三清洞の面積は1.49 km²、人口は計3,801人（2008年）で減少傾向にある。三清洞は北にソウル市の主山である北岳山、南に6車線の広幅員道路、東西には朝鮮時代（1392-1910）に築かれた景福宮、昌徳宮があり、閉鎖的な地理条件を持っている（図3-31、図3-32、図3-33）。



図 3-31 三清洞の位置



図 3-32 三清洞の様子

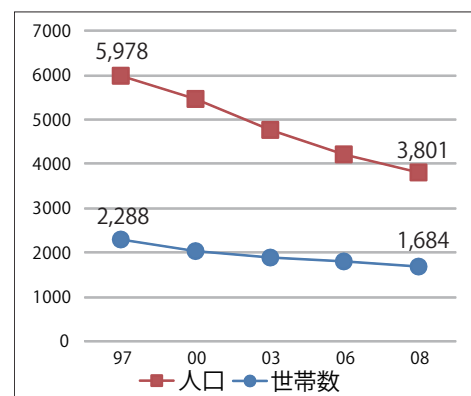


図 3-33 三清洞の人口と世帯数の変化 ²⁴⁾⁻²⁸⁾

(2) 三清洞の歴史の変遷

1920年代、住宅経営会社が三清洞一帯の大型敷地と林野を購入し、50坪以内の小規模敷地に分割し韓屋を建て分譲を始めた。この時期に行われた敷地分割が現在の三清洞の街並みの基盤となっている（図3-34）⁵¹⁾。

1963年には中学川を埋め立てて三清洞道が、1970年には三清トンネルが完成したことにより、来街者の流入が始まった。1970年代に入ると、監査院や韓国金融研修院などの政府系施設が立地し、それとともにその周辺には飲食店の立地が進み、住居と商業が混在するようになった。1990年代には、大型ギャラリーが次々と三清洞へ移転し、現在では41のギャラリー、博物館、ブティックが立地する複合文化空間として発展した⁵³⁾。

2000年代に入ると、住民を中心に韓屋と景観の保存のための北村づくり事業が始まり、三清洞は嘉會洞と共に韓屋村として注目を集めた。しかし、2000年の北村づくり事業開始とともに韓屋を保存する居住地としての方向づけを行った嘉會洞とは異なり、南側の仁寺洞商圈の飽和による店舗流入などが複合的に重なった三清洞は、韓屋よりも商業施設、文化施設の割合が高い混在地域へと変容していった。



図3-34 三清洞地区の1912年、1962年、2003年（左から）の地籍図⁵³⁾

3.6.2 現在の三清洞の都市空間の利用と特徴

ここで、現在の三清洞の都市構造と主要街路の空間構成、空間の用途について特徴を述べる。

(1) 三清洞の都市構造

a. 南北方向を主とする交通体系

三清洞の北部には、北岳山（標高 342m）から南北へとその稜線が連なることから、三清洞道の周辺は、東西方向に高低差のある地形となっている。南北方向には、三清洞の開発に伴って約 400m の石垣が築かれており、東西方向を結ぶ道は 4 本（感古堂道，北村道，花開道，三清洞道）のみである。地域内の移動は制限され、クルドサック型の街路が多くみられる（図 3-35、図 3-36 の I、II）。

また、三清洞南部には中学校、国軍ソウル地区病院などの大型施設が点在しており、主要街路である三清洞道と感古堂道の間の東西方向の移動をいっそう困難にしている。三清洞はこのような地形的要因から南北の主要街路に依存した移動経路を持っている。

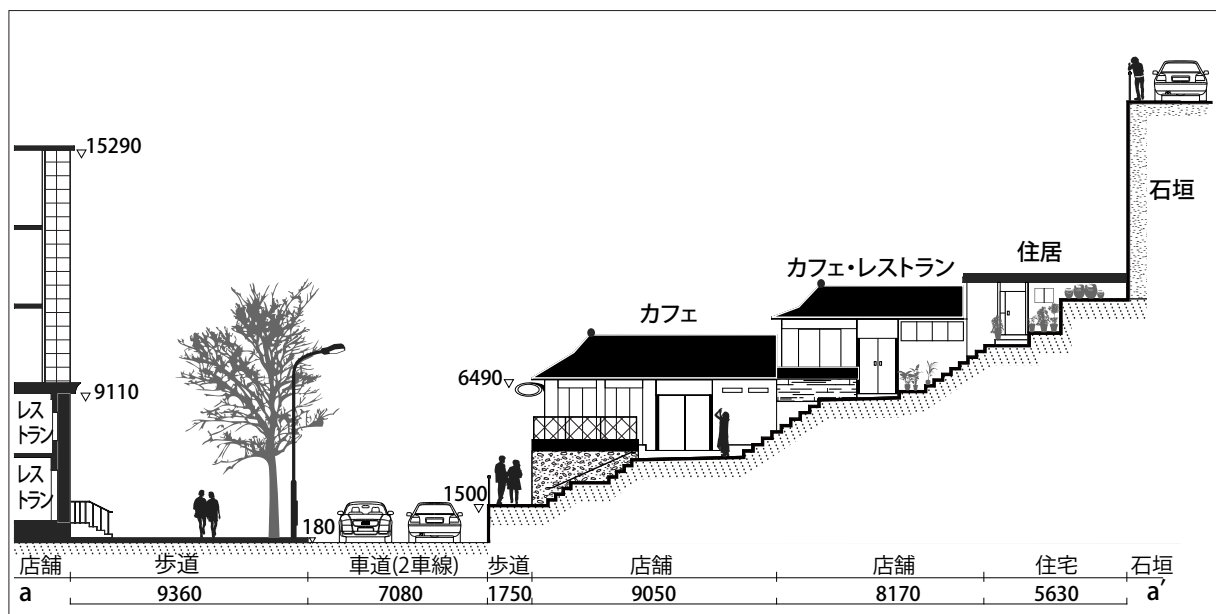
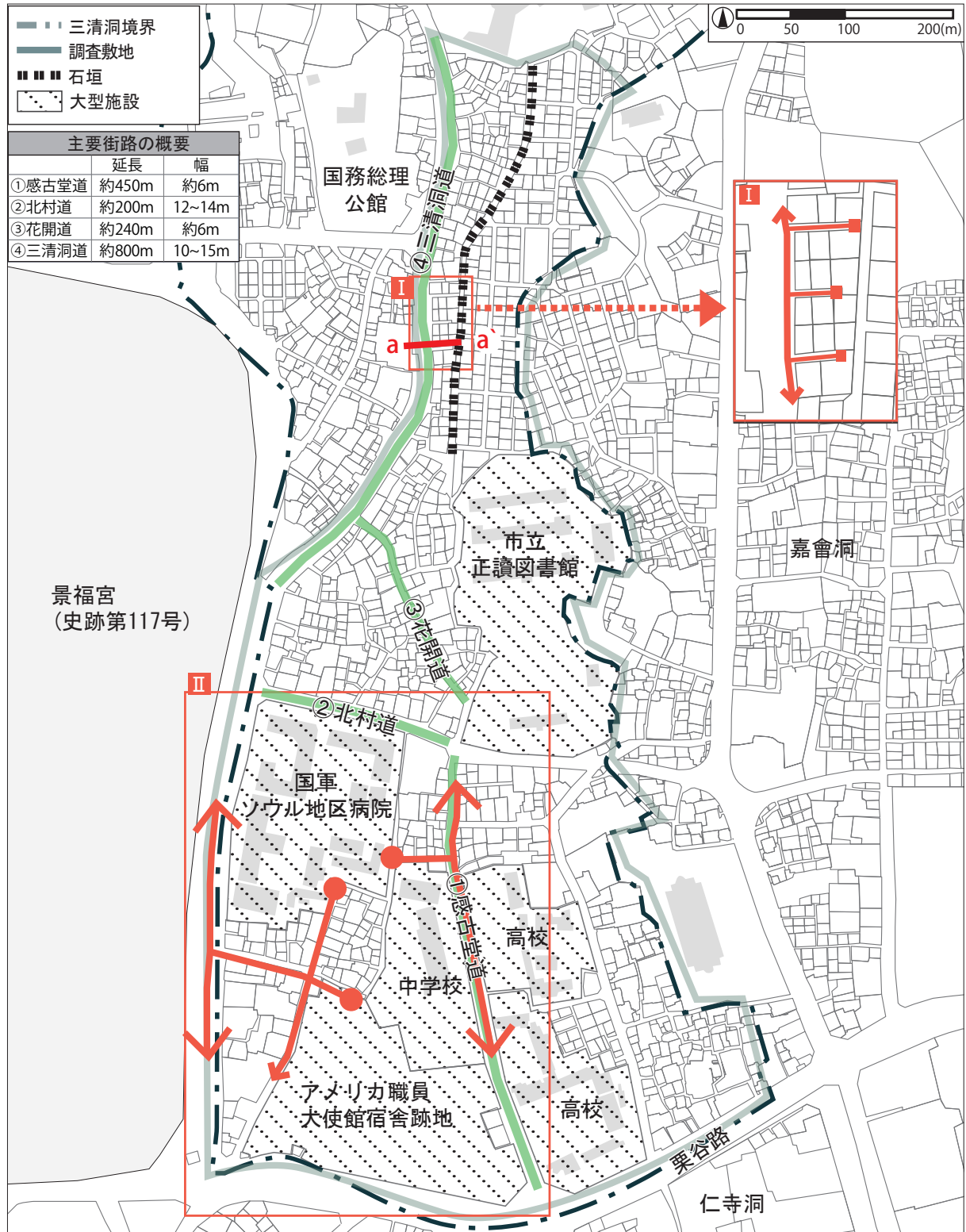


図 3-35 三清洞道周辺の地形（断面図 a-a'）（断面図 a-a' は図 4-7 に表示）



b. 建物形態の混在

2010年11月に行った現地調査により、前述の大型施設を除く三清洞の建物581棟の階数と形態の分類を行った。階数では1階建てが329棟(56.6%)、2階建てが127棟(21.9%)、低層建物が456棟(78.5%)である。また、建物の保存形態別にみると、伝統家屋である韓屋を保存している韓屋保存型が215棟(37.0%)、増築、改修等により韓屋を変更している韓屋変更型が全体の62棟(10.7%)、韓屋とは無関係の一般型が304棟(52.3%)である(図3-37、図3-38)。

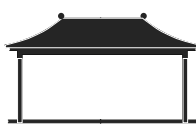
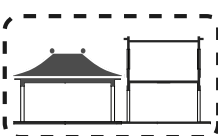
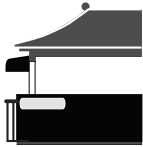
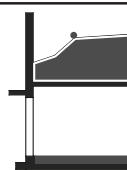
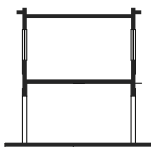
	内容	概念図	写真	階数別件数					合計
				1階	2階	3階	4階	5階	
韓屋保存型	伝統家屋である韓屋を保存。			213 (36.7%)	2 (0.3%)				215 (37.0%)
韓屋変更型	敷地内増築型 韓屋に隣接して増築。			2 (0.3%)	2 (0.3%)				4 (0.7%)
	改修型 韓屋を改修。外から韓屋の一部がみえる。			47 (8.1%)	4 (0.7%)	1 (0.2%)			52 (9.0%)
	看板付加型 韓屋の手前に外壁を増設。外から韓屋がみえない。			6 (1.0%)					6 (1.0%)
	2階以下 韓屋とは無関係の建築。			61 (10.5%)	119 (20.5%)				180 (31.0%)
一般型	3階以上 同上。					72 (12.4%)	39 (6.7%)	13 (2.2%)	124 (21.3%)
合 計				329 (56.6%)	127 (21.9%)	73 (12.6%)	39 (6.7%)	13 (2.2%)	581 (100%)

図3-37 三清洞における建築の形態と階数の現況

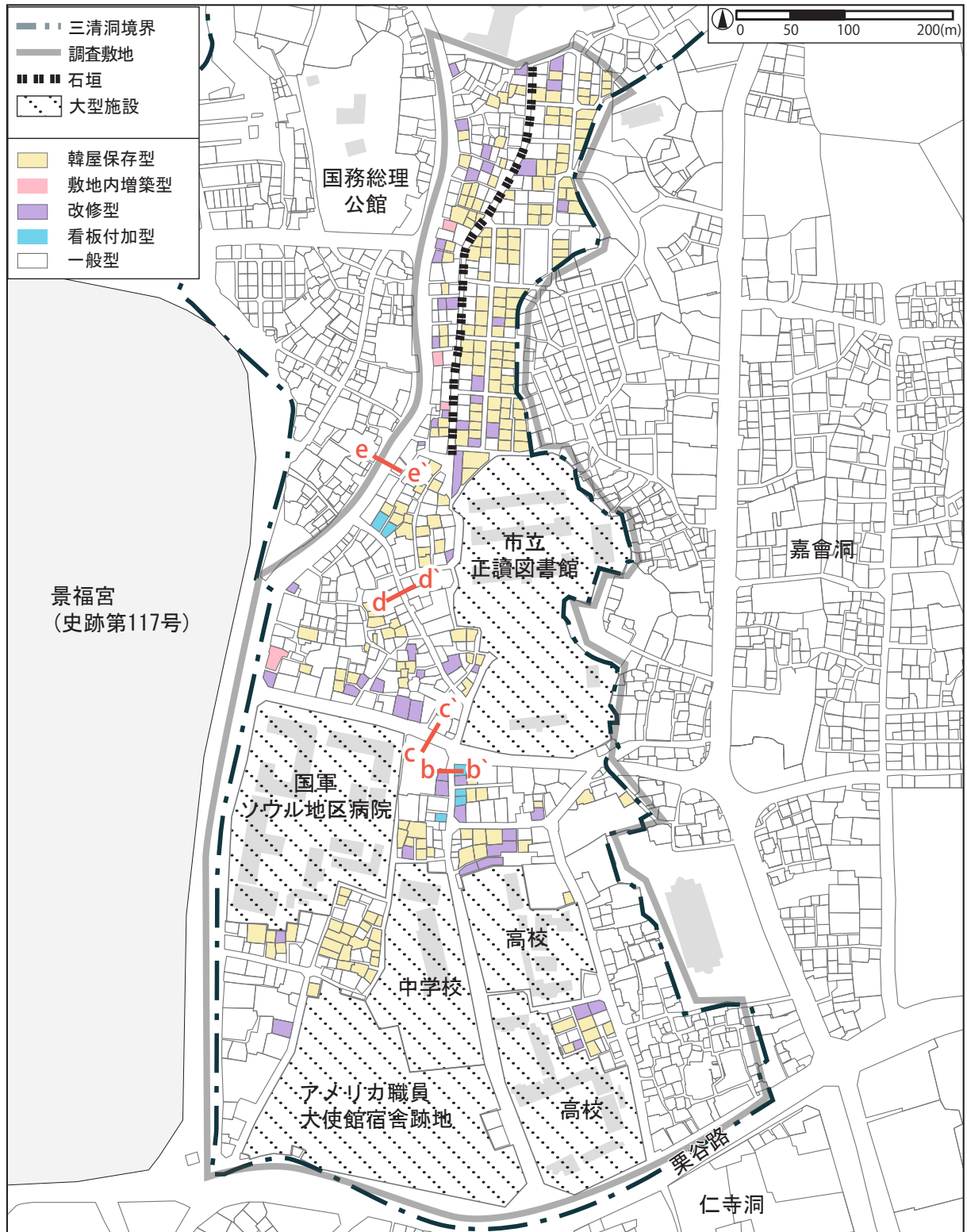


図 3-38 三清洞の建物形態の現状

(2) 主要街路の空間構成と特徴

a. 街路の空間構成

三清洞内の移動に重要な役割を果たす4街路の空間構成に関して、街路の規模、施設の用途、階数等をみる。感古堂道は、三清洞南側を南北に走る全長約450m、幅員約6mの街路であり、約300mにわたり中学校、高校などが立地し、約150mには商業施設、文化施設が立地する。北村道は、三清洞中央を東西に走る全長約200m、幅員12-14mの街路であり、街路南側に国軍ソウル地区病院と大型ギャラリーが、街路の北側には商業施設、文化施設が立地する。花開道は、三清洞中央を南西方向に走る全長約240m、幅員約6mの街路であり、商業施設から、販売棚、椅子、テーブル等の街路空間へのあふれ出しが見られる。三清洞道は、三清洞北側を南北に走る全長約800m、幅員10-15mの街路であり、商業施設、文化施設、住商複合施設が立地する。いずれの街路も一般型に次いで、韓屋変更型が多い(図3-39、図3-40)。

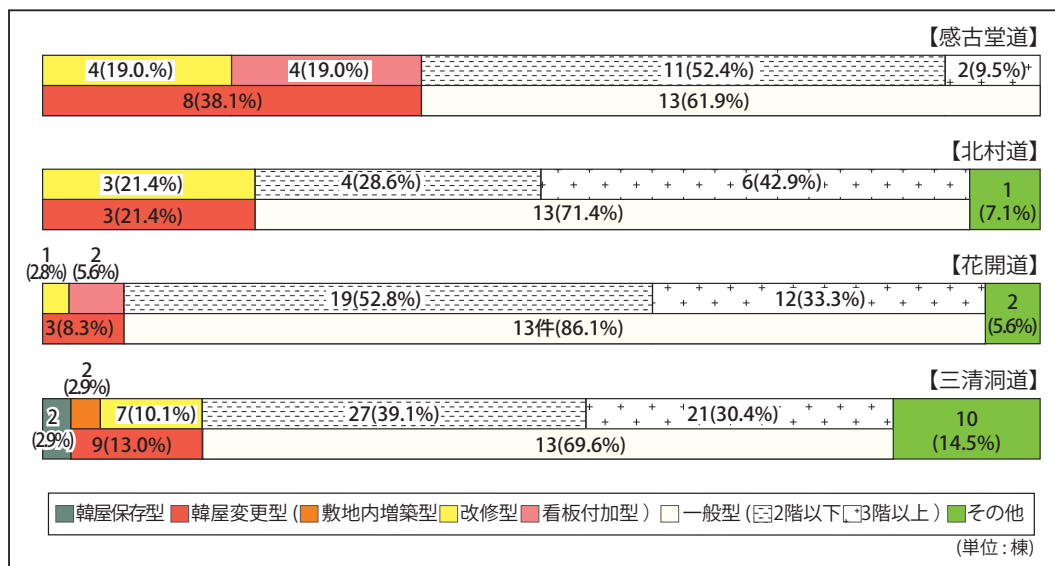


図3-39 主要街路沿い建物の形態別割合

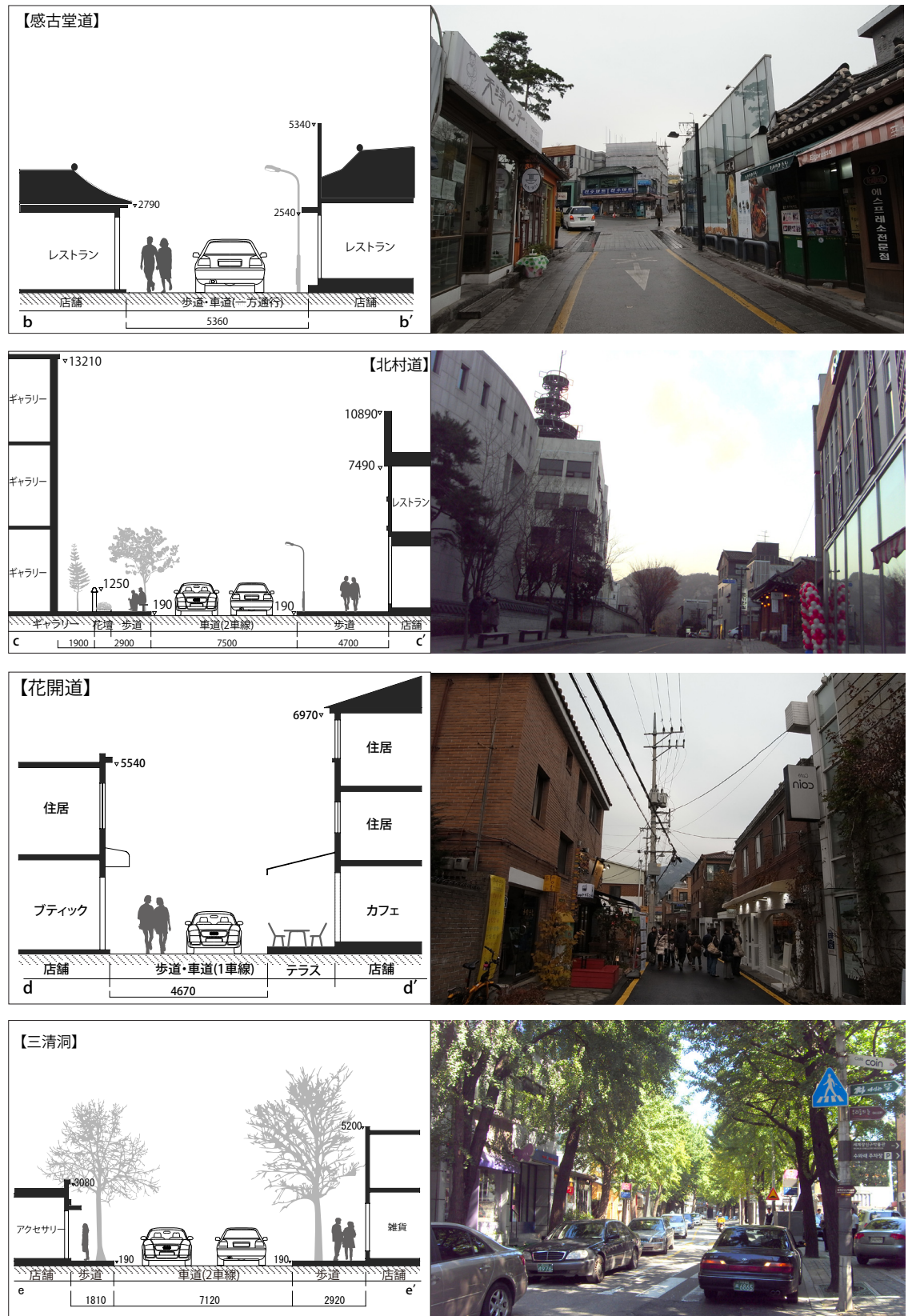


図 3-40 三清洞主要道の空間構成と様子

b. 街路沿い店舗の用途

南側の感古堂道と北村道沿いの店舗をみると、感古堂道は飲食店が18件(53%)、文化施設が7件(21%)、北村道は飲食店が10件(32%)、文化施設が13件(42%)と、飲食店と文化施設が混在している。また、花開道の店舗は、住居が28件(36%)、衣料・雑貨・アクセサリーが25件(32%)と、住居と商業の機能が共存している。三清洞道の店舗は様々な業種が存在し、その中でも飲食店の割合が66件(48%)と最も多い(図3-41)。

c. 街路の歩行者交通量と自動車交通量

2010年11月25日(平日)と27日(休日)、4つの主要街路を対象に10時-20時に各15分間を5回、歩行者交通量と自動車交通量をカウントした。まず、平日と休日の歩行者交通量を比較すると、平日は歩行者が次第に増加し12:30頃にピークを迎え、休日では15:30頃にピークを迎えた。また、休日は平日より来街者数が2~3倍多かった。一方、自動車交通量をみると、歩行者交通量と異なり、平日と休日に顕著な変化はみられない。花開道と感古堂道は、他の街路と比較すると、自動車交通量は少ないが、歩行者交通量が他の街路より多くなっている。北村道は他の街路より歩行者交通量が少ない反面、自動車交通量が多い。三清洞道は歩行者交通量と自動車交通量のいずれも他の街路を上回っている(図3-42)。

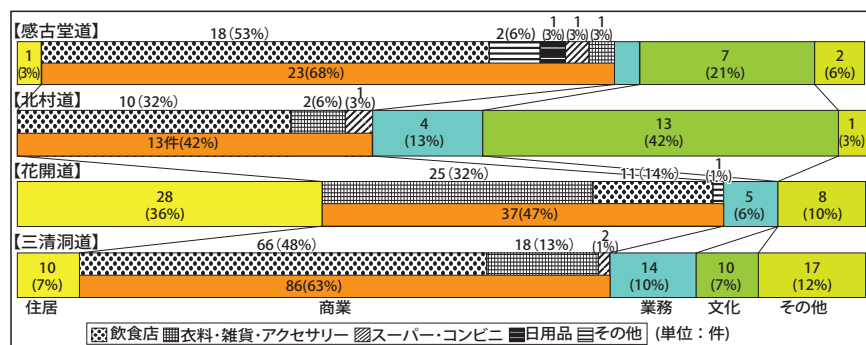


図3-41 主要街路沿い店舗の用途別割合

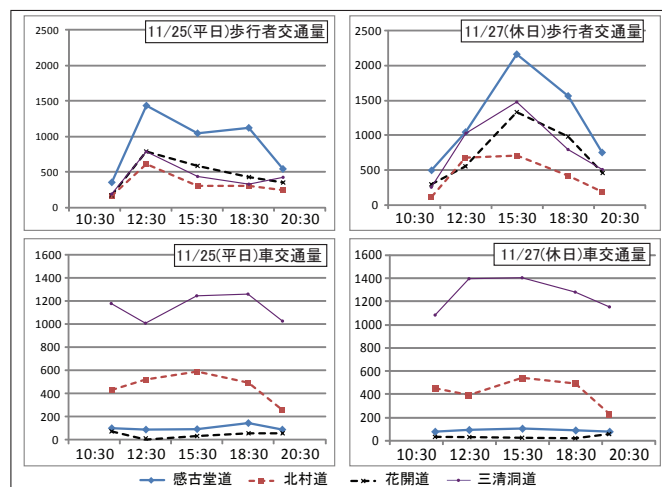


図3-42 主要街路沿いの歩行者交通量と車交通量

(3) 三清洞の建物の用途変化

2010年の現地調査による建物用途と、2001年における建物用途⁵⁵⁾を比較したところ、住居と住商複合は減少し、それ以外の用途が増加していた。特に、住居は2001年の468棟(78.0%)から2010年の354棟(59.0%)へと、大幅に減少している(図3-43)。

用途が変化した建物155棟のうち、住居から商業への用途変化が60棟(51.7%)、住商複合から商業への用途変化が25棟(78.1%)である。住居から商業への用途変化が顕著であり、それらは主要街路の周辺に集積している。

また、主要街路沿いの建物(2001年計107棟、2010年計104棟)に特定した変化を見ると、住居は46棟(43.0%)から8棟(7.7%)へ、住商複合は36棟(33.6%)から14棟(13.5%)へと減少し、商業は11棟(10.3%)から58棟(55.8%)へと増加している。各街路別の変化の傾向は図3-46の通りである。

以上のように、三清洞は多様な形態の低層建物により構成されるが、商業への用途変化が顕著である。しかしながら、多くの街路は狭く、自動車交通に対応できていないなど、都市インフラの整備が課題となっている。

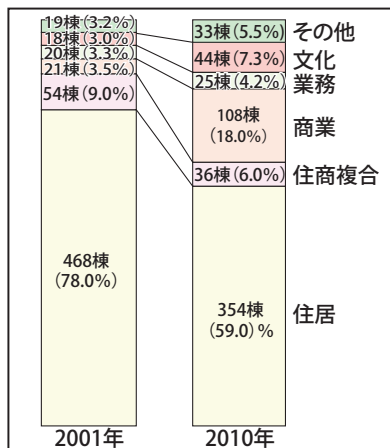


図3-43 用途割合の変化

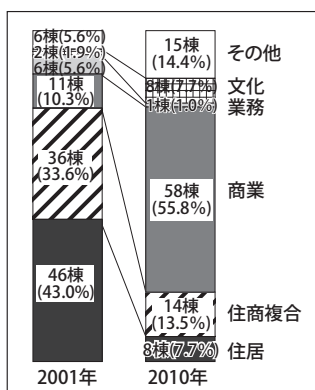


図3-44 街路沿い建物の用途変化

表3-16 用途別変更率

		変更前用途					
		住居	住商複合	商業	業務	文化	その他
変更後用途	住居	-	-	-	-	-	-
	住商複合	15 (12.9)	-	-	-	-	-
	商業	60 (51.7%)	25 (78.1%)	-	3 (75.0%)	1 (100%)	1 (100%)
	業務	9 (7.8%)	-	-	-	-	-
	文化	19 (16.4%)	5 (15.6%)	1 (100%)	1 (25.0%)	-	-
	その他	13 (11.2%)	2 (6.3%)	-	-	-	-
	合計	116 (100%)	32 (100%)	1 (100%)	4 (100%)	1 (100%)	1 (100%)

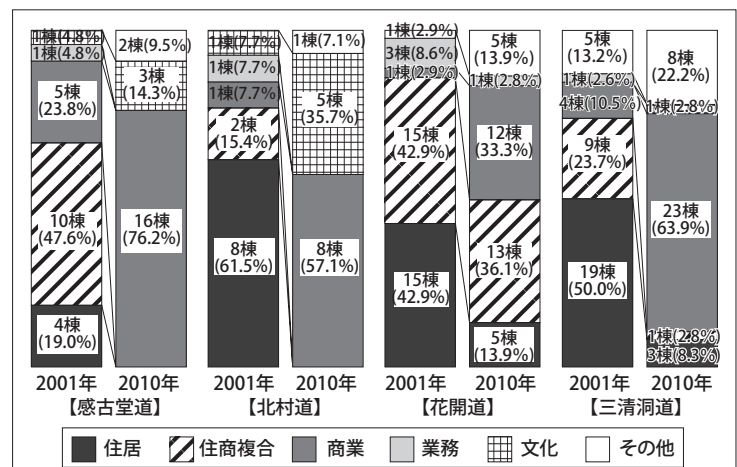


図3-45 各街路沿い建物の用途変化

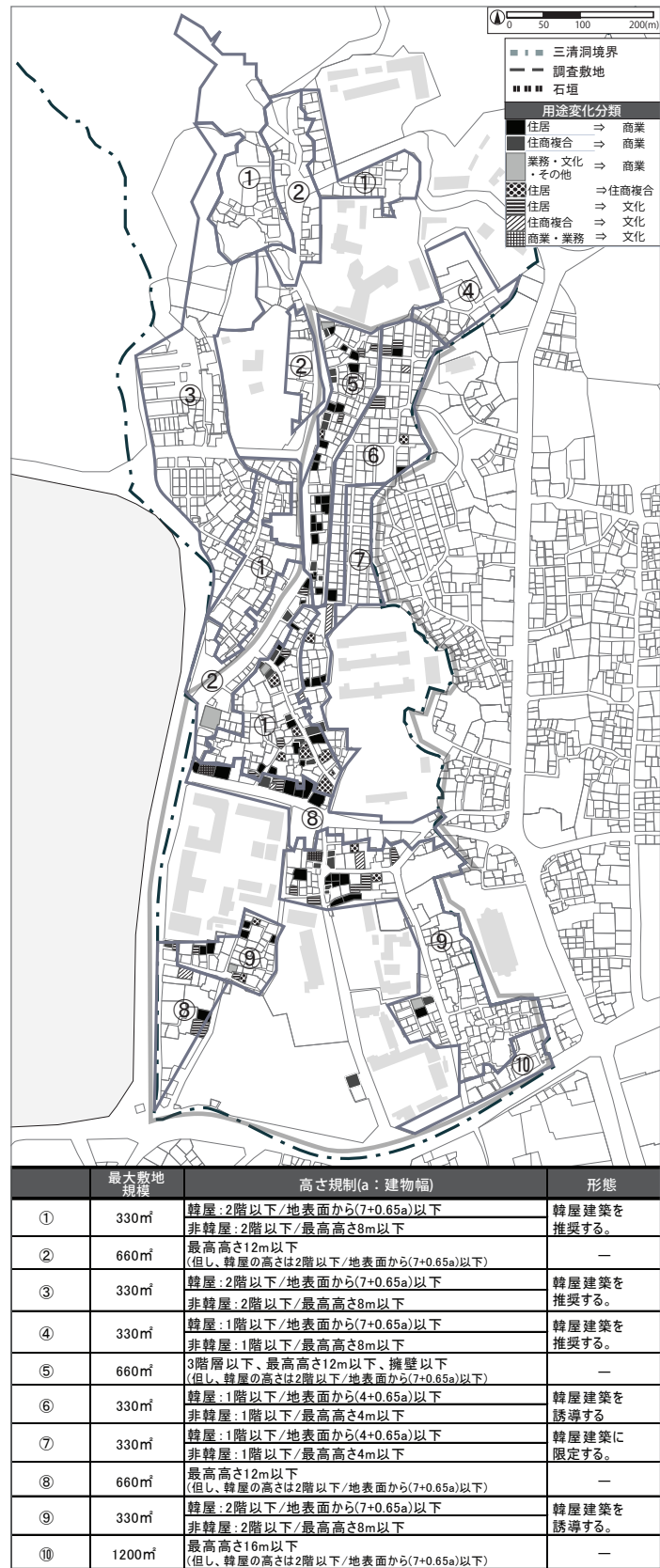


図 3-46 三清洞の建物用途の変化（2001 年と 2010 年の比較）と
地区単位計画⁵⁸⁾における現行の規則

3.6.3 三清洞における都市計画規制の変遷

(1) 景観維持と韓屋保存のための規制の始まり

三清洞における建築行為の規制が本格的に始まったのは、1970年代である。1973年、三清洞の一部地域を第2、3種美観地区^{注10)}に指定し、建築高さを2階以下と3階以下に、最小敷地規模を300 m²に制限した。1977年には、一部の地域を最高高度地区に指定し、建築物の高さを10m以下に制限した。また、1983年に北村全域を第4種美観地区に、1984年には美観地区内特定区域に指定し、建築物の高さ、様式、韓屋密集地域での建築行為などを規制し、韓屋保存のための本格的な開発抑制が始まった。

(2) 規制反対運動による規制緩和

1988年には、北村住民が結成した韓屋保存地区指定解除推進委員会によって規制反対運動がおこったため、規制が緩和されることとなる。1991年には、美観地区内の高さ制限が1階から3階以下に変更され、さらに1994年には、最高高度地区の10m高さ制限が16m(または5階以下)に緩和された。これにより、約1,500棟であった北村の韓屋は約900棟へ激減し、その跡地には4階以上の集合住宅が建設されたため、景観は大きく変わっていった⁵⁵⁾。

(3) 伝統的居住地保存のための地区単位計画^{注11)}

北村の歴史的な街並みの景観が失われることに危機感を抱えた住民が、韓屋村保存を求めるようになる。2001年には、ソウル市により「北村づくり基本計画」が策定され、伝統居住地保存のための「北村づくり事業」が始まった。2009年には、事業の一環として三清洞を含む北村全域を第1種地区単位計画地区に指定し、三清洞を10地区に区分して、地区ごとに建築物の高さ、用途、形態などをコントロールしている。形態のコントロールには3種類ある。「韓屋建築に限定する地区」は、韓屋ではない建物の新築を許可しない。ただし、既存の韓屋ではない建物を増築、改築、再築、改修は可能である。「韓屋建築を誘導する地区」および「韓屋建築を推奨する地区」は、新築建物の形態を韓屋に誘導、推奨する区域であり、この地区内では、非韓屋の新築が可能である(図3-47)。

このように三清洞は、ソウル市中心部に位置しながらも、閉鎖的な地理条件や、建築規制などにより発展が進まなかったことが、三清洞の独特な都市空間を形成する原因となったが、90年代の規制緩和が街並みの破壊を誘発し、新たな規制へと展開していった(表3-17)。

表 3-17 三清洞の歴史と建築規制の変化

年度	三清洞の出来事	建築規制
1928	1920～30年代 都市骨格の形成	
1930		
1940		一部地域を「風致地区」に指定
1950		
1960		
1963	中学川覆蓋工事着工	
1970	1970年代 大型敷地の形成	三清トンネル竣工(長さ302.5m、幅8.5m)
1971		三清洞へ監査院移転
1972		
1973		一部地域を「第2・3種美観地区」に指定
1974		
1975	三清洞へHYUNDAE画廊が移転(現ギャラリーHYUNDAE)	
1976	市立正讀図書館開館	「民族景観地域」に指定
1977		「最高高度地域」に指定
1978		一部地域が「文化財保護区域」に指定
1979	金融研修院設立	
1980		
1981		
1982		
1983	韓屋保存のため 建築規制を強化	北村全地域「第4種美観地区」に指定
1984		北村全地域「美観地区内特定区域」に指定
1985		地下鉄3号線安國駅開通
1986		
1987		
1988	「嘉會洞韓屋保全地区解体推進委員会」結成	
1989		
1990	北村道拡幅 国際ギャラリーが三清洞へ移転 建築規制を緩和	
1991		第4種美観地区内の住宅の高さ規制緩和
1992		
1993		
1994	文化芸術施設 の流入	教育課程評価院が三清洞へ移転
1995		最高高度地区の規制緩和 特定区域内建築物の高さ制限緩和
1996		
1997		
1998		
1999		美観地区内建築許可制限・敷地面積最小限度廃止
2000	北村づくり 事業開始	第4種美観地区を歴史文化美観地区に改称 美観地区などで都市計画条例が制定される 時期まで限時的に建築制限実施
2001		ソウル市韓屋登録制のための建築条例改定
2002		ソウル市韓屋支援条例を制定
2003	商業化の進行	栗谷路の報道橋が横断歩道に変わる
2004		
2005		三清美術展開催
2006		北村長期発展計画策定
2007		第1種一般住居地域に指定
2008		
2009		看板改善事業推進
2010		第1種地区単位計画に指定 三清洞デザインソウル通り造成事業

3.6.4 三清洞における地域マネジメント

以上のように、三清洞における主要街路沿道を中心とした建物の形態や用途の変化を示し、都市空間の変容に関連する行政による規制等の取組みに言及した。三清洞は、建物の階数および高さ制限、形態などに関する建築規制が存在するが、用途の変化が急激に進んでおり、様々な課題が出ている。ここで、都市空間の変容に関連した、地域から見た課題をヒアリング調査^{注12)}に基づき整理し、地域内の多様な主体間の対立や、都市インフラの不足などの課題を解決するためのマネジメント組織の活動の実態を明らかにする。

(1) 三清洞の変容により発生した課題

a. 地域内の多様な主体間の課題

地域内部から見た課題について、地域へのヒアリング調査を行った結果^{注12)}、三清洞における住居から商業への用途変化は、多数の来街者を招くことになり、来街者に由来する騒音とゴミ問題が発生した点が挙げられた。加えて、商業地だけではなく韓屋保存型が集中している三清洞北部の住居地を訪れる来街者が増加しており、住民の私生活空間に対する侵害の問題も発生し、住民と商業経営者との対立と共に、住民内でも増加する商業施設の受け入れに対して賛否が分かれる対立の様相が見られる。また、三清洞内の住民が減少するなか、住商混在に反対意見を持つ住民の転出も見られ、地域内の多様な主体間の対立は三清洞の存続問題にも繋がっている。

b. 都市インフラの不足

三清洞の都市空間は急速に変容したため、公共空間、交通等の都市インフラが十分に備わっていない。三清洞内の4本の主要街路以外の街路は狭く、増加する来街者や車交通に対応することが難しい。特に、三清洞は住宅地であったために、商業施設の駐車場が不足している。また、三清洞内にはコミュニティバスが1路線しか存在していないことから、交通インフラの不足が住民と来街者の双方に不便を強いている。

(2) 三清洞の住民組織とマネジメント活動

三清洞は古くからの住宅地であったため、地域住民によりコミュニティー活動が活発に行われてきた。三清洞の変容に伴って、三清洞内の新旧の住民組織に様々なマネジメント活動がみられるようになった（表 3-18）。

a. 三清洞繁栄会

三清洞繁栄会は、1988年に三清洞内の住民の交流を目的につくられ、住民約3,800人が所属する三清洞内最大の住民組織である。主に敬老活動や住民の子弟に対する奨学金助成などの地域に密着した活動を行っている。2009年には看板改善推進委員会を設置し、新旧建物の混在が著しくなった地域内建物の看板ガイドラインを作り、ガイドラインに沿って三清洞の看板を整理した（看板整理事業）。また、三清文化振興院と三清路文化祭も主催している。

b. 三清文化振興院

2005年、三清洞内文化施設であるギャラリーを中心につくられたアート関係者の組織であり、三清洞内の文化・芸術施設により構成されている。三清文化振興院は、ギャラリーが集中している三清洞を美術通りとして位置づけるため、2005年に三清美術祭を始めた。2006年からは三清洞繁栄会と共催し、三清洞の集客を目的とした地域の祭りとして発展させている。

c. 三清洞自治委員会

三清洞内の婦人会をはじめとする様々な団体の長約20人により2009年につくられた組織であり、月1回の会議を行っている。この会議には、公務員である三清洞長、区議会議員、市議会議員も参加し、行政との交流が行われている。近年では来街者の増加に対応し、通訳案内ガイドや清掃活動などの地域管理活動を行っている。

表 3-18 住民組織によるマネジメント活動

	活動内容		関連組織			活動時期
			三清洞繁栄会	三清洞自治運営委員会	三清文化振興院	
ソフト面	地域内交流	地域のコミュニティ活動	●			1988年～
	地区管理	三清洞内清掃		●		2009年
	ボランティア	観光案内通訳		●		2010年～
	イベント	三清路文化祭 (芸術施設入場料割引、音楽会開催、三清洞をテーマにしたフォーラム)	●		●	2006年～
ハード面	都市環境改善	看板改善事業(ガイドライン提示)	●			2009年～

3.6.5 三清洞における地域マネジメントの課題

(1) 快適な住環境を維持するマネジメントの必要性

三清洞では来街者が増加し、交通問題、駐車場問題、騒音問題、ゴミ問題、来街者の私有地への侵入問題などが発生している。これまで、三清洞内で行われるマネジメント活動の多くは、地域住民のコミュニティ活動や観光案内などのソフト面に重点がおかれていた。これらの課題を解決し、人口減少に歯止めをかけ、快適な住環境を維持するため、公共交通や駐車場等の都市インフラの整備と共に、ゴミ出し時間帯の設定や静かな住環境を守るための私有地内への来街者立入禁止区域の徹底などの共用空間のルールづくりが必要であることが地域住民の間では認識されているが、未着手である^{注12)}。

(2) 商業経営者組織によるマネジメントの必要性

三清洞には、108 棟の商業店舗が集積しているが、洞外からの参入が急増したのは2005 年以降であり、企業の入れ替わりも多いことから、商業経営者等による組織は、2011 年5 月時点で存在していない^{注12)}。三清洞内の商業施設は増加し続けており、三清洞内における諸課題の多くは商業施設に起因している。商業店舗の集積による課題の改善に対し、看板改善推進委員会の設置や来街者を誘導するためのボランティア活動など、三清洞住民が中心となった動きがみられる。しかしながら、商業経営者は、三清洞内のいずれの組織にも正式なメンバーとして加わっていないため、商業経営者は意見を個別に洞住民センターへ持ちこんでおり、そうした意見が個々に対策として反映されることは難しい。そのため、都市インフラの整備や共用空間の利用のルールづくりに関する意見の集約や活動を推進する商業経営者のマネジメント組織を形成する必要がある^{注12)}。

3.7 ソウル市商業地における地域マネジメント

4つの商業地における地域マネジメントを総合し、ソウル市における商業地の地域マネジメントの変遷と、それらがかかえる課題について整理する。

3.7.1 ソウル市商業地における地域マネジメントの変遷

(1) 活動初期（1980年代～1990年代初期）

地域マネジメント組織が創設し、活動を始めた時期である。明洞観光特区協議会は1984年の行政の環境改善計画である明洞示範商店街造成計画に参加した。明洞示範商店街造成計画により明洞は現在の都市骨格を備えることとなり、これをきっかけに地域づくりに対する地域の商業者、住民の関心が高まった。同年、明洞観光特区協議会はこれを記念するための明洞まつりを開催し、現在まで続いている。また、1980年代から明洞に位置した明洞聖堂の周辺にデモが頻繁に行われ、この影響から明洞商圈が沈滞していくことから1991年、明洞をデモがない「平和の通り」に宣布した。これは法的な拘束力はないが、区議会において満場一致で可決され、現在まで続いてくる。

そして、仁寺洞地域では、1987年「仁寺洞文化のマウル」の設立と同時に、開催した仁寺洞伝統文化まつりを、ソウル薬令市場では、1995年「京東薬令市協会」の結成とともに開催した漢方文化祭りを現在まで続けている。

(2) 活動維持期（1990年代後半～2000年代前半）

この時期には仁寺洞以外地域では目立った活動が見られない。「明洞商店繁栄会」は、地域の祭りや1990年初期に始めた歩行者天国などの活動を続けていた。「仁寺洞文化のマウル」は歩行者天国や新たな祭り開催、仁寺洞通り歴史文化探訪路計画への参加など集客のための様々な活動が行われた。「三清洞繁栄会」は、1990年代には、地域の発展に寄与しないとして韓屋保存地区に対抗した排除運動を行っていた。

(3) 活動活性期（2000年代後半～）

2000年代後半になり、各組織では活発な活動が行われた。「明洞商店繁栄会」は、1993年から進めてきた国立劇場復元運動が2009年明洞芸術劇場（旧国立劇場）の復元に結びついた。また、2012年に新たな地域祭りを開催し、地域広報のためホームページを開設して運営を始め、看板改善事業にも参加した。「仁寺洞伝統文化保存会」は2000年代後半、美術祭や国際文化交流行事の開催、地域キャラクターの開発、広報館や観光案内所運営、写真コンペの

開催や宮廷衣装体験プログラム運営により、来街者の参加イベント、地域広報物設置を行うなど、活動の幅が広がった。ソウル薬令市協会も2005年の漢方産業特区指定以降、漢方薬博物館の運営や環境改善事業、商業経営者のための教育プログラム、地域新聞発行、清掃活動などの様々な活動を行った。三清文化振興院（2005年）と三清道自治委員会（2009年）が創設され、様々なマネジメント関連活動が始まった。三清洞繁栄会も地域祭りや看板改善活動などを実施している（表3-19）。

以上のように、各地域の組織は、創設時に地域祭りを開催することによって、活動を開始した。各組織は、行政の地域環境改善事業に各組織が住民代表として参加し、意見提案や住民と行政の意見調整の役割を果たすようになった。三清洞では、住民が看板改善推進委員会を組織し、ガイドラインの作成から実施に至るまでの積極的な活動がみられた。

活動維持期の地域マネジメントは、来街者向けの活動が主であったが、活動活性期に入ると、仁寺伝統文化保存会とソウル薬令市協会のシンポジウム開催、新聞発行、教育プログラムの運営、ソウル薬令市協会と三清洞自治運営会の清掃活動、地域住民の交流の場づくりなど、地域住民を主な対象とした活動も見られるようになった。

表 3-19 各商業地における地域マネジメント組織の変遷および活動

	明 洞	仁 寺 洞	ソウル薬令市場	三 清 洞
1960年代	親睦会 1968年			*活動の分類 ①地域環境改善活動 ②地域まつり・イベント活動 ③公共施設管理 ④広告・広報活動 ⑤地域利便性向上のためのサービス提供 ⑥地域内情報交流および教育プログラム ⑦その他の活動
1980年代	発展 明洞保存委員会 1982年 改称 明洞商店繁栄会 1982年 1984年 ① 明洞示範商店街造成計画 ② 1984年～ 第1回明洞まつり開催			
1990年代	⑦ 1991年 明洞「平和の通り」宣言 ⑦ 1993年 明洞芸術劇場復元運動 (旧国立劇場) ③ 1994年～ 車のない通り実施 (歩行者天国)	仁寺洞文化のマウル 1987年 ② 1987年～ 仁寺洞伝統文化まつり開催	・東大門区韓医者会 ・薬師会 ・漢方薬協会 ・医薬品輸出入協会 ・漢方薬卸売り協会 統合 京東漢方薬家協議会 1994年 京東漢方薬商店街繁栄会 統合 韓国生薬協会 京東薬令市協会 1995年 ② 1995年～ 漢方文化祭り開催	
2000年代	2000年 明洞観光特区指定 改称 明洞観光特区協議会 2010年 2012年～ ② 明洞ダンスフェスティバル開催 ④ 2012年 ホームページオープン ① 2012年 看板改善事業	改称 仁寺洞伝統文化保存会 1997年 ③ 1997年～ 日曜日車のない通り実施(歩行者天国) ② 1997年～2004年 古美術祭り開催 ① 2001年 仁寺洞通り歴史文化探訪路竣工 2002年 文化地区指定 社団法人仁寺洞伝統文化保存会 2002年 ③ 2003年～ 土曜日車のない通り実施(歩行者天国) ② 2003年～2007年 仁寺洞文化学校運営 ② 2005年～ 仁寺美術祭開催 ② 2006年～ 国際文化交流行事開催 ④ 2006年 仁寺洞キャラクター開発 2006年～ ③ 仁寺洞広報館開館及び運営 ③ 2007年～ 仁寺洞南仁寺マダン観光案内所運営 ⑤ 2007年～ 仁寺洞通訳ボランティア制度設置及び運営 ⑥ 2007年～2008年 シンポジウム開催 ② 2008年 仁寺洞写真コンペ開催 ② 2009年～ 宮廷衣装体験プログラム運営 ③ 2011年～ 車のない通り(歩行者天国)管理委託運営 ② 2012年 仁寺洞写真コンペ開催 ② 2012年～ 仁寺洞月光韓屋音楽会開催 ④ 2013年 地域報告物設置	2001年 社団法人ソウル薬令市保存委員会設立 改称 ソウル薬令市協会 2002年 2005年 漢方産業特区指定 2006年 漢医薬博物館オープン ③ 2006年～ 漢医薬博物館委託運営 ③ 2007年 市場商店会登録 ① 2008年 環境改善事業 ⑥ 2009年～ 商人大学 ⑥ 2010年～ 商業経営者を対象としたパソコン教育実施 ④ 2012年～ 広報パンフレット制作 ⑥ 2012年～ ソウル薬令新聞発行 ⑦ 2013年 清掃活動	三清洞繁栄会 1988年 ② 2005年～ 三清美術祭開催 ② 2006年～ 三清洞繁栄会と三清文化振興院 三清路文化祭 (旧三清美術祭)共催 ① 2009年 看板ガイドライン作成 三清洞自治委員会 2009年 ⑦ 2009年 清掃活動 ⑤ 2010年～ 観光案内・通訳サービス運営 ⑤ 2010年 解消

3.7.2 ソウル市における地域マネジメントの抱える課題

(1) 地域全体の総合的で体系的な管理体制の必要性

明洞では、地域の特性上、大規模なブランドの支店が多く、店舗の入れ替わりも多いため、地域マネジメントへの参加は低調である。地域マネジメントには、一部の構成員のみが参加しており、多様な意見の反映や一括した管理が難しい。より多様な構成員が参加できるよう、体制を再整備する必要がある。また、地域マネジメントへの参加増を図るため、会費の支払いを任意としているが、このため、正確な会員数の把握がむずしくなり、組織管理や財政的な運営における課題となっている。

仁寺洞では、文化地区として指定され、建物の高さや容積率、業種の制限など、行政の管理を受けているが、実際の仁寺洞地域と文化地区の範囲が異なることから、仁寺洞全体を一律に運用管理することが難しい。商業地の影響圏にある地域と行政の範囲は、異なる場合があることから構成員の組織が過不足を補い、商業地全体の運営が調和のとれた管理体制が必要である。

(2) 商業経営者、住民などの参加意識の欠如と幅広い層の参加の必要性

商業地は、地域内の様々な構成員の利害が複雑に絡み合っており、それぞれが異なる意見を持っている。また、地域内の構成員だけでなく、地域外からの影響を強く受けているため、幅広い層の異なる視点に基づく意見が重要である。しかし、対象となった全ての商業地において、商業経営者、住民の参加意識が希薄であり、幅広い層の参加の不足が課題である。

明洞では、大規模なブランドの支店が多く、店舗がすぐに転換され、地域への関心が低調であり、地域マネジメントへの参加も少ない。仁寺洞では、文化地区条例により、1つの住民協議会を選定し支援するよう規定されたため、すでに存在していた地域組織は解散し、一団体を以外は活動していない。ソウル薬令市場では、商業および住居が混在する地域であり、地域住民も組織のメンバーとして登録できたが、その参加も少なく、ソウル薬令市協会も積極的な動きを見せていない。三清洞では、商業店舗が急速に増加し、住民との間で、交通やゴミ出しなどの日常の生活面において問題が発生しているが、商業経営者の組織がなく、これらの意見を提示する代表者がいない。このため、三清洞長がその役割を代行している。

表 3-20 各商業地がかかえる地域マネジメントの課題

	明洞	仁寺洞	ソウル 薬令市協会	三清洞
(1)地域全体の総合的で体系的な管理体制の必要性	●	●	—	—
(2)商業経営者、住民などの参加意識の欠如と幅広い層の参加の必要性	●	●	●	●
(3)行政との関係改善	●	●	●	—

(3) 行政との関係改善

明洞と仁寺洞、ソウル薬令市場の地域マネジメント組織は、現在、行政とは協力関係にあるが、行政の政策の影響を強く受け、行政の下位に置かれ、個人の意見が地域運営に反映されにくい。また、財政、行政の専門的な支援を受けていることから、行政への依存度が強く、地域組織が独立した意志決定をもちにくい。さらに、これにより、地域の構成員の自発的な参加が少なくなる。これからの組織の持続的な活動のためには、構成員の自立的で積極的な組織運営が不可欠である。

3.8 おわりに

ソウル市の商業地において現在も活動が続けている明洞、仁寺洞、ソウル薬令市場地域、三清洞を対象として、文献調査と事例分析、ヒアリング調査により以下の知見を得た。

(1) 明洞地域は、地価や家賃の最も高い地域であり、ソウル市内でも流動人口が最も多い地域であるが、老朽化した建物が多く、一般利用者の休憩スペースが不足しているなど、地域全体の利用や管理に対する工夫が必要となっている。しかし、明洞に位置する店舗はブランド店の支店が多く、店舗のコンバージョンも多く見られる一方で、地域マネジメントの参加は低調であるため、一部の構成員のみが参加しており、多様な意見の反映や一括した管理が難しい。明洞観光特区協議会の活動は、来街者のための活動に偏り、地域内構成員に向けた活動が不足しており、地域内構成員間のコミュニティ、意見共有の場が求められる。

(2) 仁寺洞地域は、ソウル市を代表する伝統文化商業地であり、文化地区として指定され、地域内業種の管理が行われているが、画廊と工芸品以外の推奨業種、準推奨業種は全て減少しているなど、仁寺洞の伝統文化商業地としてのアイデンティティが脅かされている。また、仁寺洞全体に対する管理は、文化地区指定に依存している部分が多いが、実際の仁寺洞の範囲と文化地区の範囲が異なり、地域全体を一貫して総合的に運用管理することが難しい。さらに、文化地区は行政の管理を受け、区役所に専担部署があるが、仁寺洞地域を担当する職員は1人であり、地区全体を対象とするにはスタッフが不足している。

(3) ソウル薬令市場地域は、漢方薬関連業者が集まっている市場であり、特殊な性格を持った市場であるが、漢方産業の需要が減っていることから、ソウル薬令市場の存続が危ぶまれている。現在、ソウル薬令市協会は訪問者数を増やすための集客活動や地域構成員のコミュニティやサービス提供活動を中心に行っているが、その活動は集客活動は広告活動や漢医薬博物館運営などに留まっており、地域内利便性向上のためのサービスや地域内特徴を生かした地域運営が必要である。

(4) 三清洞地域は、建物の階数および高さ制限、形態などに関する建築規制が存在するが、用途の変化が急激に進んでおり、地域内の多様な主体間の対立や都市インフラの不足などの

様々な課題が出ている。来街者が増加し、交通問題、駐車場問題、騒音問題、ゴミ問題、来街者の私有地への侵入問題が発生しているが、三清洞内で行われるマネジメント活動の多くは、地域住民のコミュニティ活動や観光案内などのソフト面に重点がおかれており、快適な住環境を維持するマネジメントが求められる。また、三清洞内の商業施設は増加し続けており、三清洞内における諸課題の多くは商業施設に起因しているが、商業経営者等による組織は存在していないため、三清洞住民が中心となったマネジメントのみであることから、商業経営者のマネジメント組織を形成する必要がある。

(5) ソウル市商業地における地域マネジメントの変遷を、各々の地域マネジメント組織が創設し活動を始めた活動初期(1980年代～1990年代初期)と、活動初期に始めた活動を維持しつづけた活動維持期(1990年代後半～2000年代前半)、多様な活動が活発に行われる活動活性期(2000年代後半～)に分類し整理した。活動維持期では来街者向けの活動が主であったが、活動活性期に入るとシンポジウム開催、新聞発行、教育プログラムの運営、清掃活動、地域住民の交流の場づくりなど、地域住民を主な対象とした活動も見られるようになった。また、地域全体の総合的で体系的な管理体制の必要性、商業経営者、住民などの参加意識の欠如と幅広い層の参加の必要性、行政との関係改善など、ソウル市における地域マネジメントの抱える課題を整理した。

ソウル市の商業地における地域マネジメントは、この10年間でますます活発になり、発展している。これとともに、地域マネジメントの組織構成員の多様性の確保や地域内構成員の参加意識高揚のための活動など、既存の組織体制に対する問題点を自覚し、解決するための動きがみえている。また、地域管理に関する多くの部分を行政に依存しているため、地域のアイデンティティを維持しつつ活動をつづけるには、限界があり、専門家のサポートも十分ではない。ソウル市における商業地が成長するためには、行政との連携を維持しつつ、地域構成員による自律的な地域マネジメントが求められる。

注

注1) 観光特区とは外国人観光客の誘致促進等のため、観光活動と関連した関係法令が排除または緩和される地域（「観光振興法」第2条）。

注2) ソウル市が毎年実施する「全国事業体調査」のデータを再作成。

注3) 流動人口は、特定地点を基準に一定時間（t）の間に流入、流出、移動した総人口数で、建物の流出入口と街路歩行人口の合計である⁴⁴⁾。

【流動人口の算出式】

$$\begin{aligned}\text{流入人口} &= \sum_0^t [(\text{流入人口}) + (\text{流出入口}) + (\text{移動人口})] \\ &= \sum_0^t [(\text{建物流出入口}) + (\text{街路歩行人口})]\end{aligned}$$

注4) ソウル市の「2009 流動人口調査」と「2012 年流動人口調査」のデータを基に再作成。

注5) 法定洞は法で定める洞をいう。市・道の下部行政単位である洞は法定洞と行政洞に区分される。行政洞は、行政運営の便宜のために設定された行政区域として住民数の増減に応じて頻繁に設置または廃止される。これに比べ法定洞は、そのほとんどが1914年に施行された行政区域の統廃合時に定められたもので、昔から伝えられてきた独自の名称を使用し、ほとんど変動がない。

注6) 菓令市とは、朝鮮時代に漢方薬材料を交換売買した市場をいう。

注7) 2013年4月9日実施した明洞観光特区協議会事務局長へのヒアリング調査による。

注8) 2013年4月2日実施した社団法人仁寺伝統文化保存会事務局長へのヒアリング調査による。

注9) 2013年4月10日実施したソウル菓令市協会事務局長へのヒアリング調査による。

注10) 美観地区とは、美観を維持するため指定する地区であり、街路沿いの幅員に対し建築物の階数及び施設物の設置等を制限する地区。

注11) 地区単位計画とは、地域の特性や条件に合わせ様々な基準で建築物等を制限する地区に対する計画。

注12) 2010年9月15日、三清洞長 Kim, hyuk 洞長、2010年9月16日三清洞繁栄会 Kim, Il-geun 前会長へのヒアリング調査、2010年9月15日、住民自治会委員会会議におけるヒアリング調査による。

参考文献

- 1) Delco 流通言及所. (オンライン), 入手先 <http://www.delco.co.kr/pages/sub4_01.htm>, (参照 2013.11.20) (韓国語)
- 2) Oh Seonghun: Characteristic of lot size distribution in district commercial centers, Seoul, Korea (서울시 지구중심 상업지의 필지규모 분포 특성: 분포유형화와 파레토계수를 중심으로), ソウル大学博士論文, 2007
- 3) Jeong Yonghun: Study on scheme of street environment improvement in existing commercial district : focused upon evaluation after execution of citizen participation type of Noyoo street project (기성상업지 가로 환경개선 방안에 관한 연구: 주민참여형 노유거리 사업시행후 평가를 중심으로), 成均館大学科学技術大学院修士論文, 2007

- 4) Kim Juwan: A study on the characteristics of commercial pattern's distribution : focused on Jung-gu in Busan(시청이전에 따른 상업지 업종분포변화특징에 관한 연구 : 부산시 중구상권을 중심으로), 漢陽大學都市大学院修士論文, 2007
- 5) Choe Chilmun: Comparative analysis of commercial district development in new town-comparison of land development by land subdivision type and open competition project financing type in Seoul Korea(신시가지 내 상업지 개발방식 비교분석 - 서울시 신시가지의 필지공급방식과 공모형 PF 사업의 비교), ソウル市立大學都市計画学科, 2012
- 6) Bae Unggyu, Seong Jinuk: A Small-scale Renewal Tool to Improve a Blighted Commercial Area(기성 노후 상업지 환경개선을 위한 소단위 정비기법 적용 방안), 韓國都市設計學會誌 v.12 n.4, pp91-104, 2011
- 7) Lim Huiji, Jang Gyeongcheol, Bae Unggyu : A Study on the Building Type by Plot Size on the Central Commercial Area in Newtown(수도권 신도시 중심상업지의 획지규모별 건축물의 개발특성에 대한 연구), 韓國都市設計學會誌 v.11 n.1, 2010
- 8) Yoo Yeonghu: study on the improvement of pedestrian space in downtown : In case of Myung-Dong district (도심 가로와 보행공간 특성과 개선방향에 관한 연구 - 서울 명동지구를 중심으로), ソウル大學環境計画學修士論文, 1987
- 9) Jo Yongjin: A Study on the Analysis of the Pedestrian Space System with Special Reference to the Space Syntax Theory-The Case of Myung-Dong at the Center City of Seoul(공간구문론(Space Syntax Theory)을 활용한 보행공간체계 분석에 관한 연구 - 서울시 도심부(명동지구)를 중심으로), 弘益大學大學院都市計画科修士論文, 2000
- 10) Lee, Hanwool ,Ahn, Kun-Hyuck: The Effects of Physical Environmental Determinants on Place Identity in Commercial Streets - Focused on Commercial Streets in Myung-dong, Seoul(상업지역 장소정체성에 영향을 주는 가로공간 구성요소 : 명동의 상업가로를 중심으로), 韓國都市設計學會誌 v.12 n.1, pp41-54, 2011
- 11) Yang, Woo-hyun, ,Jung, Eun-wook: An Analysis of the Present Status and Characteristic for Vitalized Commercial Streets (상업가로 활성화를 위한 현황 및 특성 분석 : 명동 중앙로, 이대앞 패션거리, 압구정동 로데오거리 사례 분석), 韓國都市設計學會誌 v.9 n.4, pp5-22, 2008
- 12) Park Jintae: A Study on the Revitalization of the existing Building-Blocks in Myeong-dong Market Streets-Focusing on Pedestrian Mall Planning through introducing Inner-Multilevel streets (명동상가시설의 블록단위별 재활성화 방안 연구 : 내부입체가로의 도입을 통한 Pedestrian Mall 계획안), 高麗大學大學院建築工學科修士論文, 2004
- 13) Han Yunjung: A study of commercial redevelopment project in Myeong-dong(명동관광특구 내 상업시설 재개발 계획 - 명동 가로 내부화에 따른 상업시설 계획안), 漢陽大學大學院建築學科 修士論文, 2011
- 14) Shin Hyeona : A study on the Streetscape and Pedestrian environment as a Urban Tourism element(도시관광요소로서 가로경관과 보행환경에 대한 연구 : 명동 관광특구 일본인관광객을 중심으로), ソウル市立大學大學院都市工學科修士論文, 2009

- 15) Jang Mijeong: A study on the planning and design for characterizing street image of Myung Dong pedestrian commercial zone in Seoul- focusing on reemerge of historical and cultural image of the street(서울 명동 상업지역의 보행자 가로 특성화 계획에 관한 연구 - 역사 및 문화환경의 이미지(image) 재현을 주제로), 漢陽大學校 都市大学院修士論文, 1999
- 16) Hwang, Ji-Hyon, Ahn, Kun-Hyuck :Effects of Commercial Complexes on Pedestrian Behaviors - A Case Study of Myung-dong Commercial District in Seoul(복합상업시설이 상업지역 보행자 행태에 미치는 영향에 관한 연구 - 명동을 중심으로), 韓國都市設計學會誌 v.13 n.1, pp19-31, 2012
- 17) Gang Seongwon: The Study on The Effect of Designation in The Insa Cultural District(문화지구 지정 효과 분석연구: 인사동 문화지구를 중심으로), ソウル市立大学都市工学科, 修士論文, 2007
- 18) Eun YeonJung, Kim SiJoong:The Effect of the Place Marketing of Insadong Cultural District on the Visior`s Satisfaction and Revisit Intention (인사동문화지구의 장소마케팅이 방문객 만족 및 재방문의 사에 미치는 영향), 国土地理學會誌, Vol. 44 No. 3, pp. 416-426, 2010
- 19) Sung Woo-Chul:A Study on the Types for the Spatial Composition according to the Characteristics of Urban Structure in Insadong_Gil, Seoul(서울 인사동길의 도시구조 특성에 따른 공간구성 유형에 관한 연구), 大韓建築學會計畫係, Vol. 26 No. 12, pp. 253-261, 2010
- 20) Kim Jihye: A studyonChangeofPlacenessinInsadong culturaldistrictthroughtheDistributionalChanges ofcommercialFacilitiesandthecharacteristics visitors`behavior(인사동 내 업종분포 및 이용행태 변화를 통한 장소성 변화에 관한 연구), ソウル市立大学都市工学科, 修士論文, 2012
- 21) Park Hyeonjeong:A Study on the Characteristic and Change of the Use for Identity in Insa-Dong Area(인사동 정체성 형성 요소로서 용도특성과 변화 연구), ソウル市立大学都市工学科, 修士論文, 2012
- 22) Jee Eunhui: A Study on the Image Differences in the Regional Image formation Process-A Case of Insa-dong District(지역 이미지의 형성과정에서 나타나는 이미지의 차이에 관한 연구: 인사동 지역의 사례 연구) 弘益大學大学院都市計畫科, 修士論文, 2001
- 23) Park Suk-Jin:A Study on the prosperous Strategy of Culture Tourism Street Insa-Dong(인사동 문화관광거리 육성전략에 관한 연구), 韓國觀光研究學會, Vol. 18 No. 1, pp. 19-33, 2004
- 24) Jo Yeonghye:A study of based on local sense of place traditional industries(전통적 산업을 기반으로 한 지역의 장소성에 관한연구), 漢陽大學大学院工学都市工学科, 修士論文, 2013
- 25) Park Sangjong:A study on development of the regional special zones in Korea : focused on Seoul Yangnyeongsi herb medicine special zone(지역특화발전을 위한 특구제도 발전방향 연구: 서울 약령시 한방산업 특구를 중심으로), 延世大學行政大学院, 修士論文, 2007
- 26) Jung, Ji-hee :The uptrending commercialization of Samcheong-dong street in Seoul, Due to the location of cultural and artistic amenities(문화, 예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상형적 상업화), 文化經濟研究, Vol.11, No.1, 2008年06月(韓國語)
- 27) Choi, Chan-hwan, Jo, Joon-bum:A study on the characteristics and the effect of Hanok reservation legislation in Bukchon Seoul(북촌 한옥보전제도의 특성과 한계에 관한 연구), 韓國都市設計學會 都市設

- 計, Vol. 7, pp. 21-37, 2002 年 06 月 (韓国語)
- 28) 權 泰穆, 小浦 久子: 都心住宅地における歴史的環境の保全施策と居住者の環境評価に関する研究 - 韓国・ソウル北村地域の都市型韓屋を事例にして, 日本建築学会計画系論文集, No. 598, pp. 95-100, 2005. 12
- 29) Song, In-ho, Kim, Young-soo, Jo, Eun-joo: A study on the changes in form and spatial uses of urban Hanok in Bukchon Seoul (서울 북촌 한옥의 변화양상에 관한 연구 - 북촌 가꾸기 사업에 따른 2002~2007 한옥 대수선 사례를 대상으로), 韓国建築歴史学会 建築歴史研究, Vol. 18, No. 2, pp. 47-63, 2009. 04 (韓国語)
- 30) Song, In-ho, Kim, Young-soo: A study on the change of the Building appearances according to the change of conservation policies and urban fabric in Bukchon of Seoul since 1980's (서울 북촌 (北村) 의 역사경관보전정책 변천에 따른 건축물 변화), 韓国建築歴史学会 建築歴史研究, Vol. 15, No. 3, pp. 99-118, 2006 年 08 月 (韓国語)
- 31) Lee, So-young, Kim, Young-joo: Analysis on land value changes of traditional houses in Bukchon district (북촌 지역의 한옥보존지원 정책에 따른 지가변동 추이 분석), 韓国住居学会論文集, Vol. 19, No. 2, pp. 11-18, 2008 年 04 月 (韓国語)
- 32) 鄭 一止: 韓国ソウル北村地域の町並み保全型マウルマンドゥルギにおける住民組織の活動に関する研究 - 特に調停役に着目して, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 44-3, pp. 457-462, 2009. 10
- 33) Lee, Chan, Lim, Soo-hyun, Gang, Hong-bin: A study on the gallery's role to form the image of Samchung-dong-Case studies of Sagan and Samchung-dong street ('삼청동' 이미지 형성에 있어서 갤러리의 역할에 관한 연구: 사간·삼청동길을 중심으로), 大韓国土都市計画学会定期学術大会論文集, 2007 年 10 月 (韓国語)
- 34) Han, Beom-soon, Kim, Hee-young, Park, Sang-hun: Strengthening the Placeness by Networks of Cultural Tourism Contents Focused on the Themed Street (문화관광 콘텐츠의 네트워크를 통한 장소성 강화: 청계천, 인사동, 북촌, 삼청동 테마거리를 사례로), ソウル都市研究, Vol. 9, No. 4, 2008 年 12 月 (韓国語)
- 35) Kim, Ji-hye, Lee, Myeong-hoon, Jeon, Beong-hye: A study on analysis of evaluation structure on streetscape image-Focused on Samcheongdong-gil in Seoul (가로경관의 이미지 평가구조 분석에 관한 연구 - 서울시 삼청동길을 대상으로), 國土計劃, Vol. 44, No. 1, 2009 年 02 月 (韓国語)
- 36) Song, Mee-kyong, Kang, Hong-bin: A study on the revitalization factors of small urban tissues in the old central area to place of cultural consumption-Focused on Samchungdong Hwagaegil & Gamgodanggil (도심 구시가지 소조직의 문화소비장소로의 변화요인에 관한 연구: 삼청동 화개길과 감고당길을 중심으로), 都市設計学会春期学術集, pp. 241-256, 2010 年 04 月 (韓国語)
- 37) Kim, Heung-sun: A Study on Revitalization Factors of Garosu-gil and Samcheongdong-gil, Seoul (신사동 가로수 길과 삼청동 길의 활성화 요인 연구), 大韓建築学会論文集, Vol. 26, No. 05, pp. 325-335, 2010 年 05 月 (韓国語)
- 38) 国土海洋部 (オンライン), 入手先 <<http://www.molit.go.kr>> (参照 2013. 03. 08) (韓国語)
- 39) ソウル市の統計 - インテリジェント都市情報システム (オンライン), 入手先 <<http://stat.seoul.go.kr/>>

- initinfo>, (参照 2014. 01. 30) (韓国語)
- 40) 文化観光部：明洞旧国立劇場復元事業の基本計画の研究, 2004
- 41) 中区文化院：明洞の変遷区郷土史, 第7集, 2003
- 42) ソウル特別市：ソウル流動人口調査白書、2010(韓国語)
- 43) 統計庁-e 国指標 (オンライン), 入手先 <<http://www.index.go.kr/>> (参照 2014. 02. 28) (韓国語)
- 44) 韓国文化観光研究院：2009 外来観光客実態調査報告書、2010(韓国語)
- 45) 韓国文化観光研究院：2012 外来観光客実態調査報告書、2013(韓国語)
- 46) Kim, Yeon-jim：文化地区制度改善方策研究 (문화지구제도 개선방안연구), 韓国文化観光研究院, 2011(韓国語)
- 47) Shin Gyeong-hun：A Study on the Problems and Improvement Measure of the Distribution Structure of Medicinal Herbs (한약재 유통구조의 문제점과 개선방안에 관한 연구), 大邱韓医大学漢方産業大学院修士論文, 2006 年(韓国語)
- 48) 鍾路区：鍾路区統計年報, 1998(韓国語)
- 49) 鍾路区：鍾路区統計年報, 2001(韓国語)
- 50) 鍾路区：鍾路区統計年報, 2004(韓国語)
- 51) 鍾路区：鍾路区統計年報, 2007(韓国語)
- 52) 鍾路区：鍾路区統計年報, 2009(韓国語)
- 53) ソウル市：ソウル都心部発展計画-都心部都市構造の原型と変化, 2004(韓国語)
- 54) ソウル市韓屋文化課. "北村韓屋見回る". 北村韓屋村. (オンライン), 入手先 <http://bukchon.seoul.go.kr/town/town_map.jsp>, (参照 2010. 11. 20) (韓国語)
- 55) ソウル市政開発研究院：北村づくり基本計画, 2001(韓国語)
- 56) ソウル市：ソウル型洞住民センターモデル研究, ソウル市, 2008(韓国語)
- 57) Kim, Il-tae：Improving local governability by fostering the community centers in Kwanak-gu Seoul (주민자치센터 활성화를 통한 자치역량 제고방안-서울특별시 관악구를 사례로), 韓国都市行政学会都市行政学報, Vol. 16, No. 2, pp. 149-167, 2003. 08(韓国語)
- 58) ソウル市：北村第1種地区単位計画区域変更および計画決定, 2010(韓国語)
- 59) ソウル市：北村張期発展構想, 2006(韓国語)
- 60) 鍾路区. "地区単位計画". 鍾路区公式ホームページ. (オンライン), 入手先 <<http://www.jongno.go.kr/Main.do?menuId=0409030301&menuNo=1708>>, (参照 2010. 08. 28) (韓国語)
- 61) 国会図書館. (オンライン), 入手先 <<http://www.nanet.go.kr>>, (参照 2013. 03) (韓国語)
- 62) 社団法人仁寺洞伝統文化保存会. (オンライン), 入手先 <<http://blog.naver.com/insa8515?Redirect=Log&logNo=150159471395>>, (参照 2013. 03. 08) (韓国語)
- 63) 明洞観光特区. (オンライン), 入手先 <<http://www.myungdong.net/>>, (参照 2013. 03. 10) (韓国語)
- 64) ソウル葉令市協会. (オンライン), 入手先 <<http://www.seoulya.com/>>, (参照 2013. 03. 15) (韓国語)
- 65) ソウル研究院：ソウル特別市マウル共同体基本計画報告書, ソウル特別市, 2012 年 8 月
- 66) 文化地区仁寺洞 (オンライン), 入手先 <<http://www.hiinsa.com/>> (参照 2014. 02. 28) (韓国語)

第 4 章

洞住民センターを活かした地域マネジメント

第4章 洞住民センターを活かした地域マネジメント

4.1 はじめに

4.1.1 研究の背景

1990年代、韓国の都市が抱えている課題の解決策の一つとして、日本のまちづくりを参考にしたマウルマンドゥルギがクローズアップされ、住みたい都市づくり事業（2007年）やマウル共同体事業（2010年）などの方策が推進されていたが、住民の参加認識の不足や活動に参加する主体が少なく、活動は限定的であることなど地域マネジメントの初期段階にあたる。しかし、日本における地域マネジメントの初期段階であった70年代とは経済状況や都市化の程度及び抱える課題も異なっている。また、韓国では行政の事業としての活動が多く、住民の自主的な活動とはいえないものが多いなどの様々な課題を抱えており、韓国の状況に適応する地域マネジメントが求められる。

商業地は、住居地域に比べて、相対的に商業経営者や住民の参加意識が希薄であるため、地域構成員の自発的な参加への誘導が必要である。ソウル市の商業地は高さや密度、利用機能などによって多様であるが、商業地の90%以上が一般商業地域に用途地域指定され、地域特性が反映されない画一的な管理を受けており、地域環境を考慮していない開発、開発期待心理による地価上昇、商業地内の住居用途の増加などの課題を抱えている¹⁾。

人口減少や大型店舗や無店舗販売の増加などの消費市場の変動のなかで、商業地の維持と持続的な発展をするためには、地域構成員の参加を誘導し、地域の特性に合わせて効率的に利活用する新たなマネジメントが求められている。

4.1.2 研究の目的と方法

本研究は、新たな地域マネジメントとして、洞住民センターを活かした新たな手法を提示することを目的とする。

そのため、まず、文献調査を行い、ソウル市における洞住民センターの現状と課題を把握する。次に、ソウル市鍾路区三清洞を対象に2010年9月2日～16日にわたり、鍾路区役所職員、三清洞住民センターの担当者、三清洞繁栄会の会員、三清洞自治運営会の会員、三清洞の店舗事業者を対象とするヒアリング調査を基に、三清洞住民センターと地域マネジメント関係を整理するとともに、2013年4月2日に実施した社団法人仁寺伝統文化保存会事務局長へのヒアリング調査を基に、三清洞と仁寺洞の地域マネジメントを比較し、洞住民センターが三清洞地域のマネジメントにおいて果たしている役割を明らかにする。さらに、2011

年10月7日、13日に福岡市中央区のWe Love 天神、2011年12月19日に博多まちづくり推進協議会を対象に実施したヒアリング調査を基に、日本のエリアマネジメントの先陣事例としての福岡市内の2つのエリアマネジメント組織がかかえる課題を示す。最後に、得られた知見をふまえ、洞住民センターを活かした新たな地域マネジメントを提示する。

4.1.3 既往の研究と本研究の位置づけ

韓国における地域マネジメントに関する既往研究には、アメリカや日本の地域マネジメントの手法を分析したもの^{2)、3)}、アメリカ・日本・イギリスの地域マネジメントを比較し、韓国に適応可能性について論じたもの⁴⁾はあるが、韓国において地域マネジメントの具体的な手法について論じたものはない。

また、洞住民センターに関する既往研究には、機能転換した住民自治センターの活性化に関する研究^{5)、6)}、用途廃止された洞住民センターの利用に関する研究⁷⁾などがあるが、地域マネジメントにおける洞住民センターの活用手法を論じたものはない。

4.2 ソウル市の洞住民センターの現状

4.2.1 洞住民センターの概要

「洞」とは、韓国の区または市の下位に位置する行政の最小単位であり、全ての洞には「洞住民センター（または、洞住民自治センター）」がある（表4-1）。洞住民センターは、末端の行政組織であり、元は洞の行政事務を担当した行政機関である「洞事務所」であった。電算化による行政業務の縮小と地方自治制度の実施により、住民参加意識拡大と地方自治団体の競争力を高めるため、1990年代後半から行政機能と共に文化・福祉機能を備え、行政区域内の総合的な生活行政サービスを提供する地域に密着した行政機関と変更し、洞事務所を「洞住民センター」へと改称した。

表 4-1 韓国の行政区域単位

特別市	自治区		洞
広域市	自治区		
	郡		邑
面			
道	自治市	(一般区)	邑・面
			洞
特別自治市			洞・邑・面
特別自治道		市	

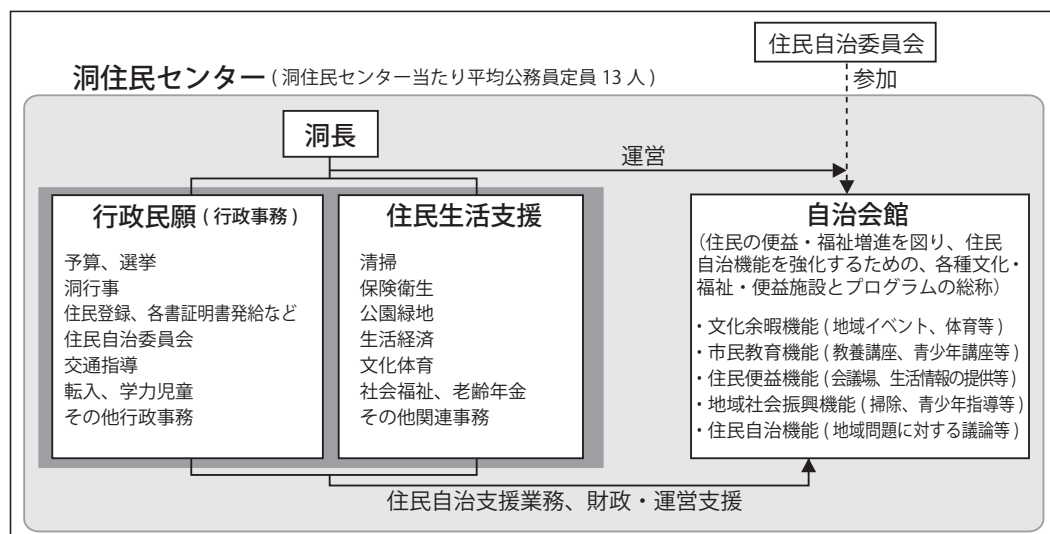


図 4-1 韓国の洞住民センターの構成（参考文献 8 を元に作成）

洞住民センターは公務員（2005年の基準により、洞住民センター当たり平均13人）により運営されており、主な機能として住民登録、各種証明書発給等の行政サービスと地域内住民の生活のため公共空間の管理や公園緑地、社会福祉など、生活サービスを行っている。また、洞住民センター内に自治会館を設置し、住民が利用する文化・福祉・便益施設やプログラムを提供している。自治会館は、文化余暇機能、市民教育機能、住民便益機能、地域社会振興機能、住民自治機能の5つの機能を持ち、住民自治委員会が中心的な役割を果たす。これは、地域住民に集団活動の場の提供、学級や講座など学習機会の提供、地域の機関や団体の連携を図ることを役割とする日本の公民館と似ている。しかし、自治会館は行政機関である洞住民センター内に設置された施設であり、公務員の洞長が施設やプログラムの運営を行っている点が日本の公民館と異なる。洞住民センター内に自治会館を設置した理由は、住民自治活動を誘導するためであったが、多くの洞住民センターが文化・余暇機能にかたよっていること、住民の参加が不足していること等が問題として指摘されている^{8),9)}（図4-1、表4-2）。

表4-2 公民館と洞住民センターの比較

	公民館	洞住民センター
施設の性格	社会教育施設 市町村の教育委員会傘下 社会教育機関	行政サービス+文化福祉機関 行政機関
設置基準	市：中学校の通学区域 町村：小学校の通学区域	行政洞基準
運営主体	公民館運営審議会 (住民代表)	基礎自治団体 (公務員)

4.2.2 ソウル市の洞住民センターの現状^{10)、11)}

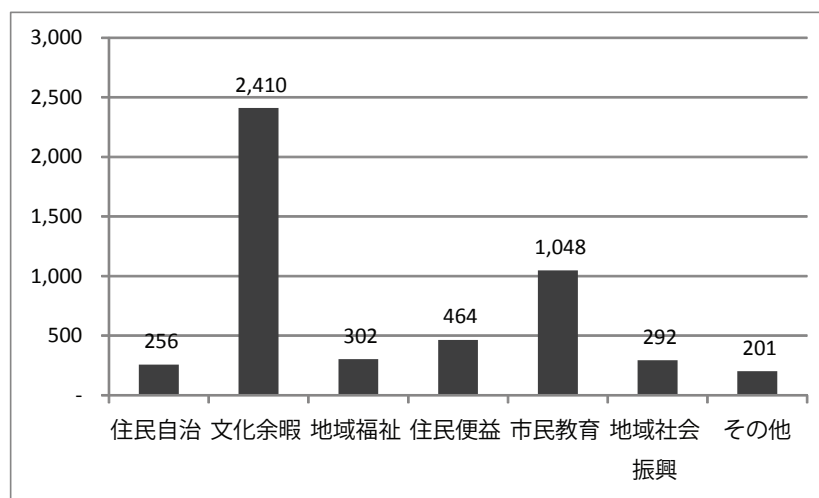
ソウル市の行政区域は25の自治区と424洞で構成されており、47,521人の公務員（ソウル特別市：16,645人、自治区30,876人）が勤めている。ソウル市における424洞の平均人口は約24,942人である（2010年）。

1954年に洞制度が実施されたが、1960年代の工業化時代において生活中心として洞の機能は弱体化した。やがて、2000年代に入ると、情報化の進歩に応じて、洞行政の広域化が必要となり、市民のための行政サービスの概念が変化し、従来の洞の運営が小規模であることから非効率的であるとされ、「洞事務所の統廃合と機能の再編」計画の下で、計522洞の（2000年基準）のうち99棟を統廃合して、合計423（2012年基準）の洞組織として運用している。廃止された洞事務所は、地域の文化福祉に特化して運営している。また、2007年9月1日には、名称を洞事務所から洞住民センターに変更した^{注1)}。

2003年ソウル市の通計によると、洞事務所利用人数の一日平均は137人であり、住民自治センターのプログラム運営面では、4,973件のプログラムが運営されている。そのなかでも、文化余暇のプログラムが2,410件と最も多く、次いで市民教育が1,048件である（表4-3、図4-2）。洞住民センターは、住民の自発的な参加により地域の課題を解決し、自治機能を強化するための機関であるが、現在では文化・余暇の機能に偏っており、その機能を十分に果たしていない^{12)、13)}。

表4-3 住民自治センターの一日利用人数（2003年）¹¹⁾

合計	子供・青少年	成人女性	成人男性	高齢者	その他
137	31	81	14	10	1
100%	22.7%	59.1%	10.2%	7.3%	0.7%

図4-2 住民自治センターの運営プログラム（2003年）¹¹⁾

4.3 三清洞における洞住民センターによる地域マネジメント

4.3.1 三清洞住民センター

三清洞住民センターは、三清洞行政区域の中央部に位置しており、洞長1人、行政民願チーム長1人、主務官（5級以下の公務員を指す名称）8人であり、合計10人の公務員が勤務している（2014年基準）。洞住民センターの建物は地上3階、地下1階の構造であり、地下1階にはジム、ビリヤード教室で、1階は行政サービス、洞長室であり、2階はインターネット文庫部屋、ホール、プログラム室、3階は多目的教室、屋上庭園に使用されている。4階建てであるが、1階部分のみを行政機能の用途に供している。三清洞住民センターは、行政

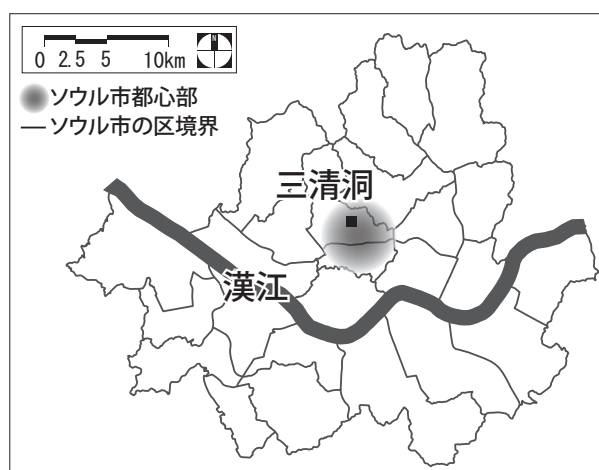


図 4-3 ソウル市における三清洞の位置



図 4-4 三清洞住民センター



図 4-5 三清洞住民センターの位置

サービスを提供するとともに、住民に対して多様な文化・余暇機能の提供や三清洞自治委員会を中心とした住民自治活動が活発に行なわれている。更に、三清洞自治委員会だけではなく、他の住民組織と、地域の維持、発展のための意見交換を進め、住民と行政との意見を調整するなど、マネジメント活動を支える役割を果たしている（図4-3、図4-4、図4-5、図4-6）。

三清洞住民センターが様々な調整を行うことができたのは、三清洞内の住民が減っていく中で、都市空間の変化が急速に進むことにより生じた様々な課題への対応が必要であることを住民全体が危機感として共有したためと考えられる^{注2)}。

4.3.2 地域マネジメントにおける三清洞住民センターの役割^{注2)}

(1) 住民組織間の意見調整

三清洞内には前述のような多様な住民組織が活動しており、相互間の利害関係が複雑になっている。三清洞住民センター長である三清洞長が各組織の会議に参加し、三清洞繁栄会との間で地域のコミュニティ活動に関する意見交換を行い、文化振興院とは芸術施設や三清路文化祭に関する意見交換を、また、自治委員会とは清掃や観光案内に関する意見交換を行っている。

特に、三清洞内では住民と商業経営者間の意見調整機関としての役割が大きい。街路環境改善事業である三清洞デザインソウル通り造成事業（2008～2010年）に基づく商業施設の駐車スペース利用のルールづくりは、その成果のひとつである。車道の幅員を減らし歩道幅を広げるという行政の計画に対し、地域住民は賛成したが、商業経営者は反対であり、意見の違いが見られたが、三清洞には駐車スペースが不足していることから、車道を利用した不法駐車を容認している商業経営者が多かったためである。そこで、三清洞住民センターは両者の間に立って仲裁し、商業施設の周辺の敷地に駐車場を確保して誘導するルールを作った。

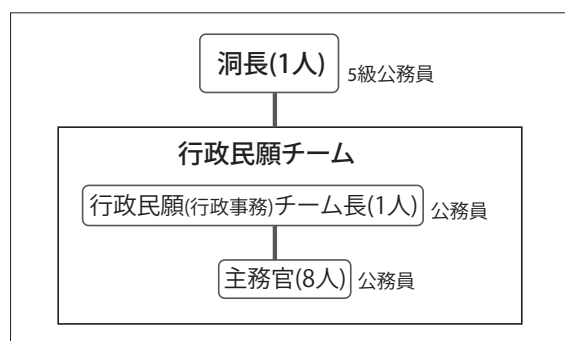


図4-6 三清洞住民センターの組織図（2014年基準）

(2) 行政機関への住民意見の集約および伝達

三清洞デザインソウル通り造成事業では、三清洞住民センターが住民の意見を聞き、歩道幅員の拡張、休憩スペースやストリートファニチャーの設置、横断歩道の移転等に関して、ソウル市の関連部署へ要望し、相互の意見を調整するなど、住民と行政をつなぐ役割を果たしている。

(3) マネジメント活動の場の提供

三清洞住民センターは、福祉相談室、ジム、会議室等の諸施設を設置しており、地域住民のための活動の場を提供している。更に、住民組織の会合の場や洞住民センターの敷地を三清路文化祭や観光案内通訳ブースのスペースとして提供するなど、地域住民だけではなく商業経営者、来街者等の多様な主体の交流と地域の活性化にも寄与している。

4.3.3 仁寺洞と三清洞における各主体間の関係^{注2)、注3)}

対象地域の都心の鍾路区に位置し、昔の街並みが残り、類似する特性を持つ仁寺洞と三清洞におけるマネジメント組織と地域の各主体との関係について比較、考察する。

仁寺洞は、朝鮮時代から商業地として発展したが、三清洞は、2000年代に入り、住宅地か

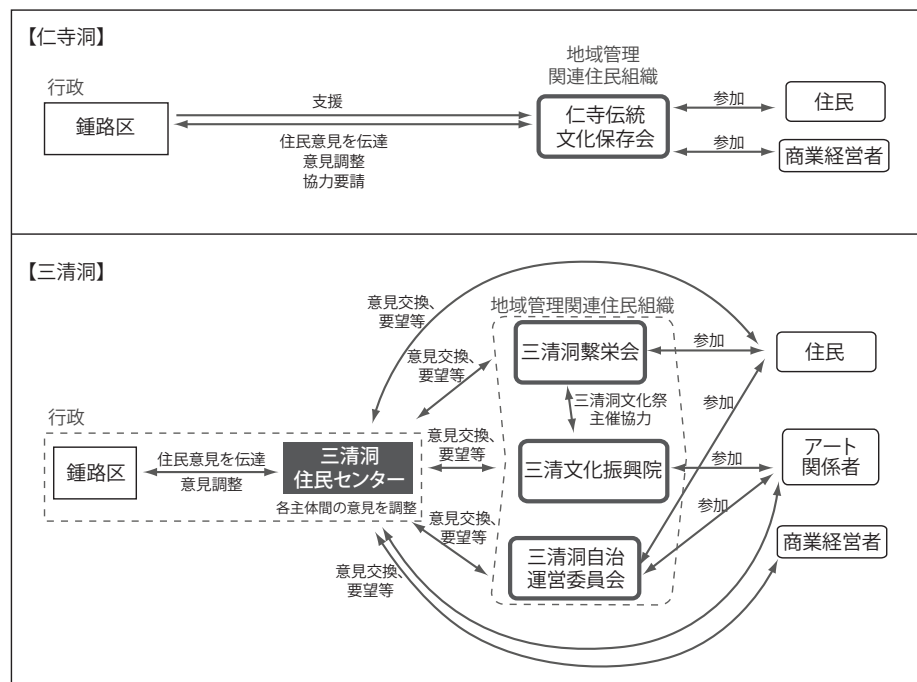


図4-7 仁寺洞と三清洞における各組織間の関係

ら商業地へと変貌しつつある。現在では、両地域とも、ギャラリーやブティック、カフェなどが立地し、韓屋の伝統的街並みによるヒューマンスケールを一部残す商業地である。

仁寺洞には多様な業種が集積し、各業種別に団体を組織しているが、まちづくりに関するマネジメント活動を活発に行っているわけではない。また、マネジメント組織である仁寺伝統文化保存会には有志が個人会員として参加し、マネジメント活動を行っている。鍾路区庁は、行政として仁寺伝統文化保存会を通し、住民意見の伝達、意見調整、協力要請などを行っている。そのため、個人の意見や多様な立場からの意見の反映がむずかしい。

三清洞では、住民による三清洞繁栄会、アート関係者による三清文化振興院、様々な地域団体長により構成された三清洞自治運営委員会のそれぞれ独自のマネジメント活動を行う組織があるが、三清洞住民センターを通し、行政との交流を行っている。また、洞住民センターは、地域住民に総合的な生活行政サービスを提供する機関であるため、住民と密着な関係を持ち、各地域主体個人との自由な意見交換や交流ができる。また、組織と組織、組織と個人など地域内多様な構成員間の意見交換・交流などの場も提供しており、これにより、三清洞地域内の多彩な交流が可能である（図4-7）。

4.4 日本のエリアマネジメント

日本の都市計画は韓国の都市計画に先行し、様々な点で共通点が多い⁴⁵⁾。また、日本のまちづくりは韓国のマウルマンドゥルギに大きい影響を与えたことから、ここでは、日本のまちづくりの第3世代^{注4)}にあたる地域マネジメント手法であるエリアマネジメントについて整理を行う。特に、日本におけるエリアマネジメントの先進事例に挙げられる福岡市のエリアマネジメントについて、その組織の全容を整理し、エリアマネジメントが抱える課題を整理する。

4.4.1 エリアマネジメントの背景と定義¹⁵⁾

エリアマネジメントは、経済成長を目指した都市開発の時代から、経済の持続的発展の時代へと移行するなかで、地域開発から管理・運営までを一貫して運営する手法として、2000年代になって生まれた比較的新しい手法である。エリアマネジメント団体は、地域の活性化という目標を持ち、商業のみならず、住民・事業主・地権者など地域に関わる多様な地域主体により、地域の環境改善だけではなく、地域を維持・向上させるための活動を行っている。

4.4.2 福岡市におけるエリアマネジメント

(1) 福岡市の概要

面積 341.7 km²、人口 1,483,322 人（2012 年）を有する福岡市は、西日本を代表する地方中枢都市である。福岡市は、福岡城の城下町であった福岡と商人のまちであった博多という性質の異なる地区が個々に発展しつつ、業務地区としての博多駅地区と商業地区としての天神地区を中心に都心が形成された。福岡市の都心部は、天神地区と博多地区の2つの都心核に分かれていることが魅力の低下につながるという指摘もある¹⁶⁾。

天神や博多駅地区では、高度経済成長期に建てられたビルの多くが、更新時期を迎えている。また、2011 年の九州新幹線全線開通や博多駅の再開発と共に駅周辺地区の再整備も行われ、新たな転換期を迎えた（図 4-8）。

(2) 福岡市都心部におけるエリアマネジメント

a. エリアマネジメント組織結成までの経緯

天神地区は戦後の復興期から商店街が建設され、1955 年には天神地区の事業者を中心とした約 100 社による天神発展会が設立するなど、民間組織と共に発展してきた。2000 年代に入

り、天神地区の商業床面積の成長が留まったことに比べ、売上高は減少していた。この背景のなか、2004年、国土交通省の「オープンカフェ等地域主体の道活用に関する社会実験」に採択され、同年7月、地元の商業事業者、交通事業者、NP0、福岡市役所、区役所等の行政機関、大学教員等の専門家が参画して天神社会実験実行委員会を設立し、歩行者天国やオープンカフェ、違法駐輪対策、フリンジ駐車場システムなどの社会実験が行われた¹⁷⁾(図4-9)。この社会実験の結果、歩行者用道路やオープンカフェ等の天神地区での取り組みの重要性は確認されたが、継続的に取り組みを続ける為には地域でつくる公的にも認知されうる推進組織の必要性が課題として認識され、その後、全3回にて開催された「I Love 天神フォーラム」において「We Love まちづくり宣言」が採択された。2005年6月「We Love 天神準備会」が天神発展会と統合して設立し、2006年4月には天神地区の価値・集客力の向上、地域経済の活性化及び生活文化の創造を目的とする「We Love 天神協議会」が設立された(図4-9)。

一方、博多地区では、九州新幹線全線開通や新博多駅ビル開業に伴う博多駅地区の再開発が計画される中、地区全体としての持続的なまちづくり事業を行う組織の設立に対する機運が高まった。2003年に地元の企業や福岡市などにより「博多駅地区まちづくり研究会」が発足し、同地区のまちづくりの方向性、エリアマネジメント設立への提言を行った。この提言を受けて、「博多駅地区まちづくりワーキンググループ会議」が開かれ、2007年4月にはそれを発展させ、準備会を発足した。そして2008年4月に同地区で活動を行っていた「はかた駅周辺及び駅前通り発展協議会」と統合する形で博多駅の周辺地区の環境改善と地域活性化を目的とする「博多まちづくり推進協議会」が発足した。

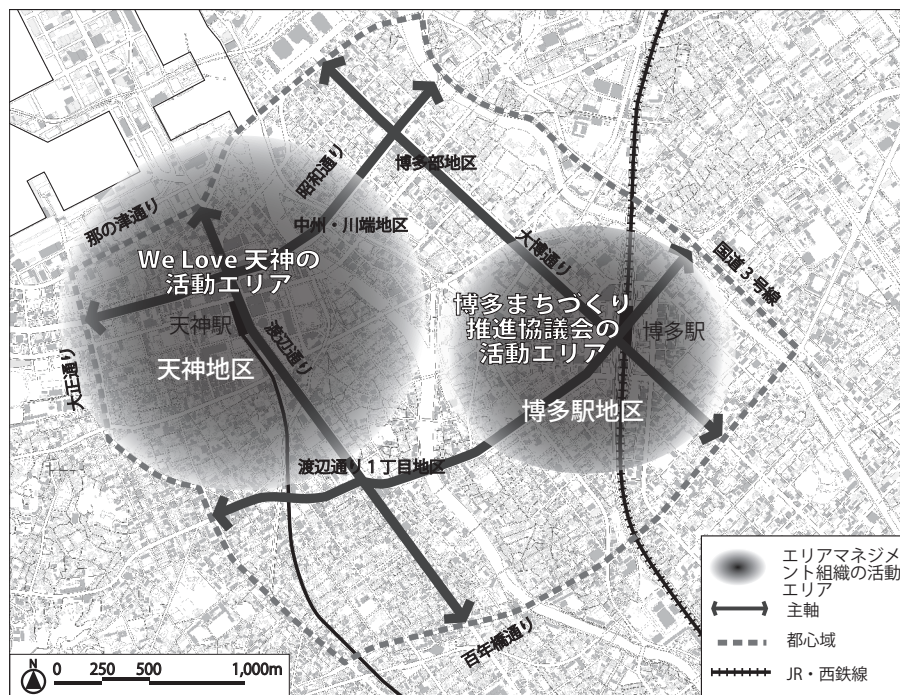


図4-8 福岡市都心部と各組織の活動エリア

b. 各組織の概要

「We Love 天神協議会」は113会員、「博多まちづくり推進協議会」は125会員を有する。2つの組織は、福岡市都心部の代表的なエリアマネジメント組織である。We Love 天神協議会は天神と認識されるエリアを中心に、博多まちづくり推進協議会は博多駅の影響を受けるエリアを中心に活動を行っている。

両協議会とも発足時には任意団体であったが、We Love 天神協議会はその後、2010年4月「一般社団法人 We Love 天神」を新たに設立し、任意団体と一般社団法人の両組織を運営している。一般社団法人を設ける主な利点として（1）契約者が個人（代表者）から法人名義になることによる責任の有限化と社会的信頼性の確保、（2）行政からの業務委託を受けることが可能、の2点が挙げられる。これにより、自主財源取得に向けた収益活動が容易になる。現在、We Love 天神協議会では、イルミネーションや清掃活動などのフィールドワークを一般社団法人が行い、ガイドラインなどの官民共働による将来構想作りを任意団体が行っている（表4-3）。

C. 各組織の活動

両協議会ともそれぞれ、将来像づくり、インフラ整備・社会実験、集客イベント、維持管理活動、情報発信、勉強会の開催などを行っているが、We Love 天神協議会は天神という商業地をエリアに地区の整備・集客力の向上、地区経済の活性化を目的とするため、天神ガイドウォーカー、天神案内員とベビーカーか貸し出しなどの来街者サービスや子供のための涼

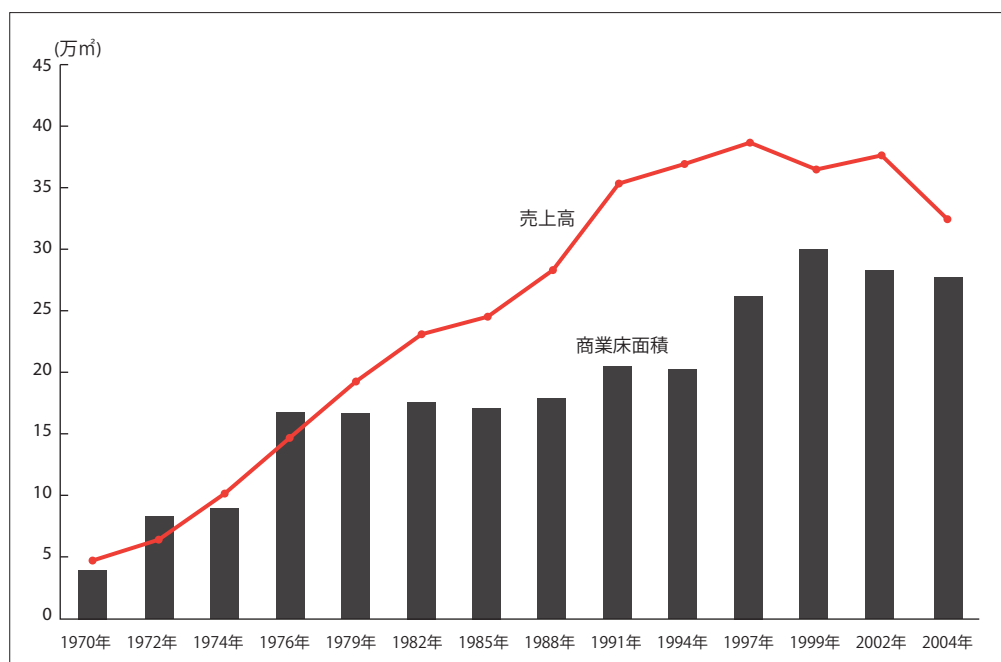


図4-9 天神の商業売場面積・売上高の推移⁴⁴⁾

園地づくりやミュージックシティ天神などのイベント事業等のソフト面に重点をおき、活動を行っている。

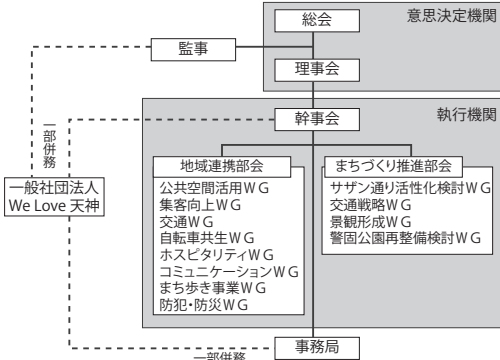
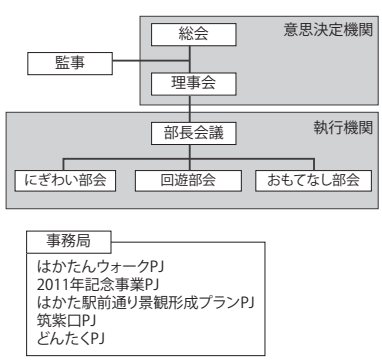
一方、博多駅再開発をきっかけに組織された 博多まちづくり推進協議会は、駅周辺地区の環境改善を目的とするため、まちづくりガイドライン策定やはかた駅前通り緑化事業、通り名付け、サイン設置など駅前通りの更新に重点を置いた活動を中心に活動している。

また、博多駅周辺の歴史的な地区である御供所地区等が開催する灯明イベントとの連携など、地区周辺の歴史的資産を活かした集客活動を展開している。

d. 行政とエリアマネジメント組織

福岡市役所は、天神社会実験実行委員会や博多駅地区まちづくり研究会、準備会など、協議会の設立の段階から会員やオブザーバーとして深く関わり、官民の意思疎通のための下地を築いてきた。両協議会設立後にも、それぞれに特別会員として参画し、まちづくりガイドライン策定の協議など、官民が共働して地区の将来像づくりを行っている。また、事務局への人員派遣や各々組織に負担金の支援など組織運営や経済的面で支援を行っている。

表 4-4 We Love 天神協議会と博多まちづくり推進協議会の比較

地区名	天神地区	博多駅地区
組織名	We Love 天神	博多まちづくり推進協議会
設立年	2006年	2008年
対象エリア	天神エリア中心	博多駅の影響圏
設立目的	地区の価値・集客力の向上、地域経済の活性化及び生活文化の創造	環境改善とまちの活性化
会員構成	113会員(2012年2月時点) 地区会員(41会員):地区内の土地・建物の設置者、所有者、管理者、賃貸者、地域団体 一般会員(64会員):地区内・周辺地区の団体、個人、居住者、就業者等 特別会員(8会員):組織の活動を行政・学術の立場から推進するもの	147会員(2012年2月時点) 正会員(65会員):地区内の土地・建物の所有者、管理者、賃貸者、自治協議会 一般会員(71会員):地区における賃借者、団体 賛助会員:個人会員。まちづくり活動を支援し、協力するもの 特別会員(11会員):組織の活動を公的、専門的立場から推進するもの
組織体制		
組織形態	任意団体＋一般社団法人(2010年4月より)	任意団体
財源	年会費(地区会員:1口5万円、一般会員:1口1万円・3万円)、自治活動費(地区会員:建物の規模に応じる)、事業協賛金、行政負担金(福岡市)、自主財源事業(バナー広告、自動販売機)	年会費(正会員:10万円、一般会員:3万円)、事業協賛金(正会員:1口10万円)、活動支援費(賛助会員:1口1千円)、行政負担金(福岡市)、自主財源事業(バナー広告、自動販売機)

4.4.3 日本におけるエリアマネジメントの課題

日本のエリアマネジメントの持続的な運営のためには、様々な課題が残っている。安定的な財源の確保、活動の実効性を高めるため、エリアマネジメントの制度化に関する検討が行われている。

(1) 財政的な課題

エリアマネジメントの持続的な活動のためには、財政的な独立が不可欠である。天神の We Love 天神協議会は、会費、行政負担金、収入活動が財源となっているが、そのなかで、福岡市からの行政負担金が、全体事業費の3の1を占める(2012年)。We Love 天神協議会は、街路灯を利用したバナー広告や、自動販売機の運営など、安定的な財源確保のための収入事業を行っている。しかし、これらの事業による収入は十分ではないため、安定的な財源の確保が求められている。

(2) 行政との連携の課題

住民の自発的な参加によるエリアマネジメントは、公共のための活動が多い。活動の実行力を高めるため、行政の関与や支援度などの行政との関係が鍵となる。行政は、エリアマネジメント組織メンバーとして参加しているが、その参加に対する参加形態や参加度、協力度などによる強制力や基準がないため、各地域のエリアマネジメントへの行政の参加度には差がみられる。円滑なエリアマネジメント活動のためには、行政との連携や財政的・行政的支援は不可欠であり、民と官の間で良いバランスをとることが必要である。

4.5 洞住民センターを活かした地域マネジメント

ここでは、三清洞住民センターによる三清洞地域マネジメントの事例をもとに、洞住民センターを活かした地域マネジメントの特徴と課題を述べるとともに、日本のエリアマネジメントの課題から得た知見を総合し、今後の洞住民センターを活かした新たな地域マネジメントを提示する（図 4-10、図 4-11）。

4.5.1 商業地における地域マネジメントの課題

商業地の地域マネジメントにおける課題は、下記のように整理される。これらの課題を克服しつつ、洞住民センターを活かした新たな仕組みが求められる。

(1) 専門性の欠如・継続性の限界と総合的・体系的な体制の必要性

現在の洞住民センターの構成員はすべて公務員により運営されているため、地域マネジメントに関する専門知識が不足している。三清洞住民センターの場合には、洞長が住民組織間の意見調整や上位行政への住民意見集約および伝達の役割を果たしていたが、公務員であったため、地域マネジメントに関する専門的なアドバイスや問題解決はできなかった。これらの課題を補完するために地域マネジメントに関する専門家の助言が不可欠であると考えられる。また、公務員は一定の時期に人事移動が行われており、人が代わっても継続できる総合的かつ体系的な体制づくりが求められる。

(2) 画一的運営の改善と幅広い層の参加の誘導

行政の主導で実施される活動は、これまで運営ルールや指針などによる画一的な活動が行われてきた。また、住民の参加意識が低く、能動的な参加を促すことが課題であった。洞住民センターは、政府や市、区とは異なり、地域に密着した行政機関であるため、各地域の特性に合わせた地域マネジメントを行うことが期待され、より幅広い層の参加を誘導する必要がある。

(3) 活動範囲の限界及び行政との関係改善

電算化により、洞住民センターの行政業務を行政区域の境界にこだわらず実施することが可能となったため、行政区域に関係なく地域のマネジメントに関する様々な情報の処理が可能になった。一方で、行政区域の境界の概念が弱体化されつつある。また、洞住民センターは行政機関であるため、行政区域を基準として活動が行われている。しかし、多くの商業地

では、機能、空間などの同質性、一体性を持った地域の範囲を一つの商業地として認識するため、範囲が確定しておらず、行政区域とは別の活動範囲を持つ場合がある。さらに、洞住民センターが行政機関であることをより積極的に活用し、行政と直接連携できる機関を構築し、改善する必要がある。

4.5.2 洞住民センターを活かした新たな地域マネジメント

(1) 洞住民センター内における地域マネジメントサポート部署の設置

現在、ソウル市におけるほとんどの商業地は、ソウル市や区役所の政策に沿った関連部署との連携により、行政との連携を図っているが、対応する部門が多岐にわたり、かつ、連携する内容も多様であるため、総合的な情報の把握及び担当の意見交換・交流が必要である。地域に密着した行政機関である洞住民センター内に地域マネジメントをサポートする部署を設置し、地域に対する情報と意見などを総合して管理し、地域マネジメントのための専門的、行政的、財政的な支援を行うとともに、ここに地域マネジメントに関して専門性を有する専任スタッフを配置し、地域に対する課題と情報を把握することにより、地域別の特性に応じた総合的な地域マネジメントが期待される。

区分		現在かかえる課題	洞住民センターを活かした新たな地域マネジメント	
韓国	明洞	・地域構成員の低調な参加 一地域内のコミュニティ形成が難しい ・地域構成員向けの活動が不足	・地域に密着した行政機関である洞住民センターを利用することで、多様な構成員が立ち寄りやすい ・専門家との連携により、地域の課題に合う活動が可能となる	
	仁寺洞	・地域全体にわたるマネジメントが必要 ・専任スタッフの不足	・専任スタッフにより、地域全体の鳥瞰が可能となる ・サポート部署を設置し、専任スタッフを配置	
	ソウル薬令市場	・地域内利便性向上のための活動が必要 ・地域アイデンティティを活かしたマネジメントが必要	・専門家との連携により、地域の課題に合う活動が可能となる ・専門家の連携により、地域が持つアイデンティティを活かす長期的な観点からの計画が可能となる	
	三清洞	・急激な変容によるインフラ不足 ・商業経営者の組織が必要	・行政との連携と多様な構成員の参加により、解決のための合意形成と実行が容易となる ・代表がない場合には行政が代行できる	
	総合	・専門性の欠如・継続性の限界と総合的・体系的な体制の必要性 ・画一的運営の改善と幅広い層の参加の誘導 ・活動範囲の限界及び行政との関係改善	・専任スタッフにより、地域マネジメントの総合的・体制的な管理が容易となる ・行政機関である洞住民センターとの連携により、行政の積極的な参加が得られ多様な構成員が立ち寄りやすくなる ・行政機関の洞住民センターを利用し、行政と直接連携	
日本	エリアマネジメント	・安定的な財政の確保が必要 ・良いバランスの民官の連携	・行政からの支援が容易となる ・地域に密着した行政機関内に設置することで、民と官の積極的な参加誘導も可能となり、お互い意見交流や協力も容易となる	洞住民センター内に地域マネジメントサポート部署の設置 意見調整役としての機能の維持・強化 オープンな地域マネジメントのための専用空間の確保 地域に対する長期的な計画と多様な専門家との連携

図 4-10 地域がかかえる課題と洞住民センターを活かした新たな地域マネジメント

(2) 意見調整役としての機能の維持・強化

商業地では、利害関係による構成員間の意見の対立が多く、意見を総合して調整する役割が求められる。三清洞の場合、三清洞長が住居と商業との意見対立を調整しており、駐車問題やゴミ問題などに対して地域構成員間の合議によるルールづくりを行うなど、行政機関だけでは解決しにくい地域内の課題が比較的容易に解決できている。意見調整等の専門性を有する地域マネジメントの専任スタッフを配置することにより、洞住民センターの見調整役機能を維持・強化すれば、地域内のさまざまな問題の解決や意見の反映に役立つと考えられる。

(3) オープンな地域マネジメントのための専用空間の確保

商業地の多様な視点からの幅広い意見を聞くためには、意見交換のための、地域に開かれたオープンな空間が必要であり、常時、誰でも利用できる地域マネジメント専用のスペースの確保が重要である。そこで、地域に関連した多様な構成員が立ち寄りやすい洞住民センター内に専用空間を設け、積極的な参加を誘導し、そこに地域マネジメントの専門スタッフを配置し、構成員から出される意見を現実化するような支援を行い、地域の課題等に促したマネジメント活動が行われるよう配慮する必要がある。行政機関内に市民が自由に利用できる空間を設置することにより、行政と市民の交流、連携がより活発に行われることが期待できる。

(4) 地域に対する長期的な計画と多様な専門家との連携

商業地の持続的な発展のためには、地域のアイデンティティの確立が重要であり、アイデンティティを強化していくための長期的な計画が必要である。また、人事移動に伴う行政の継続性を補い、専門的な業務を行うためにも地域マネジメントの専任スタッフ以外に地域マネジメントサポート部署の担当者を通じて、大学や研究機関等の多様な専門家の支援によって専門性を整えることが望ましい。市民に身近な洞住民センターで長期的な計画を立案することにより、地域に対する総合的な情報に基づく、より実効性の高い計画の立案が期待される。さらに、計画を定期的にチェックし、適切な時期に修正・補完するフィードバック機能を有することで、地域マネジメントの継続性を図る必要がある。

4.5.3 洞住民センターを活かした地域マネジメントの利点

(1) 行政との密接な協働の維持

既存の地域組織と行政がある事業を実施する際には、お互いの意見交流や情報の提供、行政からの財政的支援などの協力関係を維持する必要があるが、短期で終わる場合が多く、長期的な関係の形成につなぐことは難しかった。そこで、洞住民センター内に地域マネジメン

トサポート部署を設置し、専用空間を確保することにより、洞住民センターを継続的に活用できる緊密な関係を形成し、行政的、財政的な支援を容易にすることが必要である。また、地域に密着した行政機関である洞住民センターの存在により、地域構成員との距離が短くなり、多彩な交流が可能となるとともに、地域毎の特性に合わせたマネジメントが期待できる。

(2) 住民参加の誘導と参加主体の拡大

洞住民センターは、地域に密着した行政の機関であり、登記や証明書発行・管理などの行政機能の一部を行っている。また、洞住民センターの入居する自治会館では、住民のための文化余暇サービスや教育プログラムの運営など、様々なサービスを提供している。この洞住民センターは、住民、商業経営者など地域に関わる人であれば、必ず一度は訪れたことのある施設である。そこで、洞住民センター内オープンな地域マネジメント専用空間を設けることで、地域マネジメントに関心の薄い住民や商業経営者でも、地域マネジメント組織のイベントや集会などに参加しやすく、これが地域マネジメントへの参加のきっかけとなり、地域マネジメントへの参加誘導と参加主体の幅を広げるための比較的容易な手法となる。

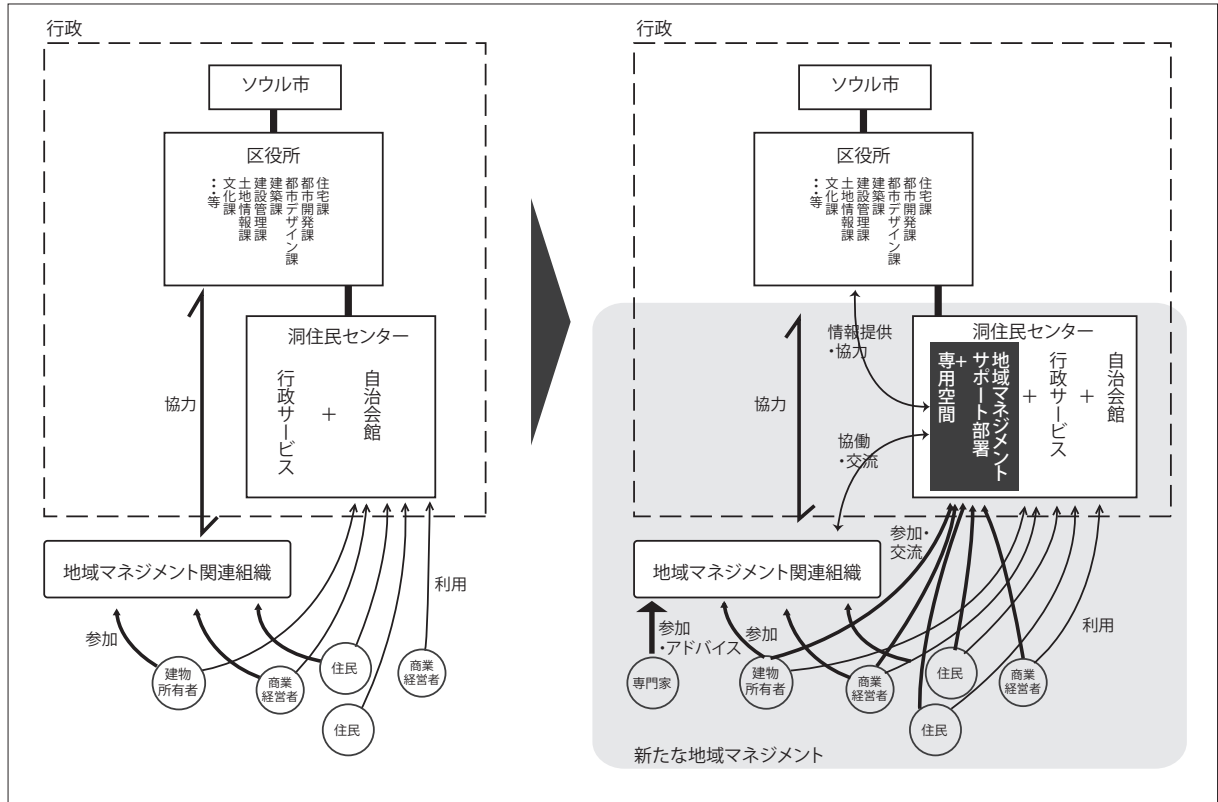


図 4-11 洞住民センターを活かした新たな地域マネジメントの組織イメージ

(3) 地域主体の変化への柔軟な対応が可能

商業地は、商業経営者の入れ替わりが激しく、また、住居から商業への用途変更が頻繁であり、地域内の意見も頻繁に変わる。洞住民センターに地域マネジメントサポート部署を設置し、専門性を有する専任スタッフを配置することで、これらの変化に対応し、様々な主体間の意見調整の役割や情報提供、またこれらの活動が行われる場の提供が可能となる。

(4) 地域マネジメントの持続的な運営

洞住民センター内に地域マネジメントサポート部署設置や専用空間を確保することにより、様々な地域マネジメント活動を行うための場ときっかけを提供することが容易になる。施設利用に対する市民の心理的な抵抗が少ないことから、定期的な会合の開催や、夕刻時や休日の会合を開催も比較的容易であり、地域の情報をもとにした課題や方針を考えることが容易である。また、専任スタッフの配置と専門家の連携により、マネジメントを中心的に行うメンバーの役割を補完し、強化できることから、より持続的な地域マネジメントの活動が可能となる。

4.6 おわりに

文献調査とヒアリング調査をもとに、洞住民センターを活かした地域マネジメントの必要性和可能性について整理し、新たな地域マネジメントを提示した。

(1) ソウル市の洞住民センターは行政の下部組織であり、情報化時代の進歩により、2000年代に入り、行政機能のみを担当する機関から、文化・福祉機能を備えた行政区域内の総合的な生活行政サービスを提供する地域に密着した機関へと機能を再編した。これは、住民の自発的な参加により地域課題の解決を誘導することを目指すものであったが、まだ十分にはその機能を果たしておらず、住民のための文化余暇空間の提供機関としてのみ活用されていることが課題となっている。

(2) 三清洞住民センターは、三清洞内の住民組織間の意見調整、行政機関への意見集約と伝達などを行い、地域内の多様な主体間の交流やアクティビティの活性化に寄与していることを示した。また、活発化する商業活動に対し、居住者の観点から住環境維持に地域ぐるみで取り組む方策が求められているが、商業経営者組織ができていないために、住民組織や三清洞住民センターが、マネジメント活動を担っていることを示した。

(3) エリアマネジメントは地域の活性化という目標を持ち、住民・事業主・地権者など地域に関わる多様な地域主体により、地域を維持・向上させるためのマネジメント活動を行うものである。日本のエリアマネジメントは、組織の財政的な自立、行政の財政的・行政的支援が不可欠であることから、行政との関係、エリアマネジメントの持続化に向けた制度化の検討が必要である。

(4) 商業地における地域マネジメントの課題として、専門性の欠如や継続性の限界と総合的・体系的な体制の必要性、画一的運営の改善と幅広い層の参加の誘導、活動範囲の限界及び行政との関係改善をあげた。そこで、洞住民センター内における地域マネジメントサポート部署の設置、洞住民センターが持つ意見調整役としての機能の維持・強化、オープンな地域マネジメントのための専用空間の確保、地域に対する長期的な計画と多様な専門家との連携を通じた洞住民センターを活かした地域マネジメントを提示し、行政との密接な協働が維持できること、住民参加の誘導と参加主体の拡大が期待できること、地域主体の変化への柔軟な対応が可能になること、地域マネジメントの持続的な運営が期待できることを利点として示した。

注

- 注1) 事務所の名称については、法令に規定された事項はなく、全国的統一性を確保するため、行政自治部長官が決定して提案する。
- 注2) 2010年9月15日、三清洞長 Kim, hyuk 洞長、2010年9月16日三清洞繁栄会 Kim, Il-geun 前会長へのヒアリング調査、2010年9月15日、住民自治会委員会会議におけるヒアリング調査による。
- 注3) 2013年4月2日実施した社団法人仁寺伝統文化保存会事務局長へのヒアリング調査による。
- 注4) 本研究の第2章の2.2 韓国における地域マネジメントの概念と変遷 (p. 20) を参照

参考文献

- 1) ソウル研究院 (2012) 「Diversified Management of Land Use and Density in Commercial districts of Seoul(서울시 상업지역의 밀도 및 용도의 차등 관리방안)」, ソウル研究院 (韓国語)
- 2) Lee, Woon-Yong, Kim, Min-Kyung, Lee, Jung-Hyung: A Study on the Urban Renewal Mechanism of BID(Business Improvement Districts) in the United States(미국의 도시재생수법으로서 BID(Business Improvement Districts)에 관한 연구), 韓国都市設計学会都市設計 (韓国都市設計学会誌)、v. 9 n. 2 (通巻第31号) (2008-06)
- 3) Lee, Yeo-kyung, Song, Jun-Hwan, Lee, Jung-Hyung: Urban Design Management System for Sustainable Urban Revitalization in a City Center - A Case Study of Tenjin Area in Fukuoka, Japan(기성시가지의 지속가능한 지역경영 및 관리를 위한 어반디자인 매니지먼트 시스템에 관한 연구 / 일본 후쿠오카 텐진지구 사례분석을 중심으로) 韓国都市設計学会都市設計 (韓国都市設計学会)、v. 11 n. 2 (通巻第39号) (2010-06)
- 4) Kim, Do-Nyun Lee, Seong-Chang Song, Seung-Min: A Study on the Area Management System for Urban Revitalization - Focused on Analysis of the Area Management System in USA, UK and Japan(기성시가 지 활성화를 위한 지역관리시스템 도입에 관한 연구 / 미국, 영국, 일본의 지역관리시스템 분석을 중심으로), 建築学会計画係、v. 25 n. 08, pp. 213-224, 2009-08
- 5) Lim, Gang-suk: A Study on the Plan to Activate the Residents Autonomy Center according to conversion in Dong Punction : Focusing on the case of Mapo-Gu Residents Autonomy Center(洞 기능전환에 따른 주민자치센터 활성화 방안연구 : 서울특별시 마포구 주민자치센터를 중심으로), 西江大学公共政策大学院修士論文, 2002
- 6) Lee, Jong-heon: The Transformation of Eup. Myeon, Dong Functions and An Activating Plan of Community Centers(읍·면·동의 기능전환과 주민자치센터의 활성화 방안 연구), 朝鮮大学校社会科学研究所社会科学研究, Vol. 26 No. 1, pp. 133-151, 2005
- 7) Jo, Hun: A Study on the Utilization and Operation Satisfaction of the Abolished Dong Community Service Center(용도폐지된 동 주민센터의 활용실태 및 운영 만족도에 관한 연구), ソウル市立大学都市科学大学院修士論文, 2008
- 8) ソウル市 : ソウル型洞住民センターモデル研究, ソウル市, 2008(韓国語)
- 9) Kim, Il-tae : Improving local governability by fostering the community centers in Kwanak-gu

- Seoul(주민자치센터 활성화를 통한 자치역량 제고방안 - 서울특별시 관악구를 사례로), 韓国都市行政学会 都市行政学報, Vol. 16, No. 2, pp. 149-167, 2003. 08(韓国語)
- 10) ソウル市企画調整 - 組織担当者: ソウル特別市の組織の変遷史(Ⅲ), 2013
- 11) ソウル特別市: ソウル特別市の住民自治センター 100 人気プログラム, 2003
- 12) Lee, Ho: 住民自治センターの運営方向と地域運動への参加方法, 都市研究 第6巻 第2号, 2001
- 13) Choi, Geun-yeol: 住民自治センターの運営実態分析と発展方案: 蔚山広域市の事例を中心に, 韓国地方自治研究 Vol. 2002 No. 8, pp. 141-168, 2002
- 14) 金南珏、光吉健次、萩島哲、大貝彰: 国土レベルの開発計画に関する日韓両国比較分析、日本都市計画学会 学術研究論文集、Vol. 22、p349-354、1987 年
- 15) 小林 重敬: エリアマネジメント - 地区組織による計画と管理運営, 学芸出版社, 2005. 04
- 16) 樗木 武: 福岡市における都心地域の構造とその整備 - 職・住による都市構造の研究 (2), 都市政策研究 (10), pp. 53-67, 2010 年 09 月
- 17) 出口敦, 有馬隆文, 趙世晨, 吉田宏幸, 名古屋泰之, 高崎繁行: 福岡市天神地区における社会実験とフリンジ駐車場システムの評価、九州大学大学院人間環境学研究院紀, pp. 1-8, 2005 年 07 月
- 18) We Love 天神内部資料
- 19) 鍾路区. "自治会館運営条例全文". 鍾路区自治会館. (オンライン), 入手先 <http://jachi.jongno.go.kr/JUMIN/sub01/sub01_02.aspx>, (参照 2010. 11. 20)(韓国語)
- 20) Jeong, Seon-hee: A study on actual condition of the Dong community center : focused on the Dong community center in Seongdong-gu, Seoul(동주민센터의 이용 실태에 관한 분석: 서울특별시 성동구 동주민센터를 중심으로), 漢陽大学公共政策大学院地方自治学科修士論文, 2013 年

第 5 章

結 論

第5章 結論

5.1 総括

本研究では、ソウル市の商業地における地域マネジメントの特徴と課題を明らかにし、これを基に韓国の商業地における地域マネジメントの方向性を明らかにした。

まず、韓国における地域マネジメントに関連する文献調査に基づき、地域マネジメントの変遷を日本の変遷と比較し、地域マネジメントに対する文献からソウル市の事例を抽出し、活動開始時期を年度別、行政区域別に分類し、ソウル市における地域マネジメントの実態と課題を考察するとともに、クラスター分析により4グループに分類し、住民単独型が多いこと等、ソウル市における地域マネジメントの特徴と課題を明らかにした(第2章)。そして、地域マネジメントが行われているソウル市の商業地を文献から収集し、その中から対象地を選定し、各地域別の変遷と抱える課題を整理した。また、各地域のマネジメント関連組織を対象にしたヒアリング調査を行い、マネジメント関連組織の活動を整理し、ソウル市の商業地におけるマネジメント組織を対象に、マネジメントの実態と課題を明らかにした(第3章)。さらに、ソウル市における洞住民センターの現状を把握し、ヒアリング調査を基に、三清洞住民センターと地域マネジメント関係を整理し、三清洞と仁寺洞の地域マネジメント組織と福岡市におけるエリアマネジメント組織における活動実態との比較を通じて、洞住民センターを活かした新たな地域マネジメントの手法を提案した(第4章)。最後に、総括として、各章で得られた知見を以下にまとめる。

第2章では、ソウル市のマウルマンドゥルギを対象に、文献調査と事例分析により以下の知見を得た。

(1) 韓国のマウルマンドゥルギは日本のまちづくりの影響を受け、1990年代から行われるようになり、約20年が経過したが、現在、日本のまちづくりが単に環境改善や地域活性化を目的とする取り組みだけではなく、多様な地域主体により地域全体を管理運営するマネジメントへと発展していることに比べ、韓国は、住民参加の認識誘導や形成段階にあることから、地域マネジメントの初期段階にあたることを示した。

(2) ソウル市におけるマウルマンドゥルギ142件の事例について、活動開始時期を年代別・行政区域別に分類し、マウルマンドゥルギの変遷とその特徴を明らかにした。「1990年代～2000年代前半」は、地方自治制度の実施以降マウルマンドゥルギの活動が始まり、それに従って文献数も徐々に増加した。また、「2000年代後半～」は、2005年韓国政府の「サルギジョウントシマンドゥルギ(住み良い都市づくり)」政策の目標設定、国土海洋部による2007年からのサルゴシップントシマンドゥルギ(住みたい都市づくり)師範事業の影響を受け、活

動がより活発に行われるようになった。また、マウルマンドゥルギの活動開始時期の行政区画別変遷をみると、1970年代に開発が行われた漢江南側より、それ以前に市街地を形成していた漢江北側の活動が活発である。活動面では親睦および交流活動活動が最も活発であり、公共物・公共スペース等の維持管理運営活動と地域祭り・イベント活動も活発であった。しかし、地域の将来像・プランの策定活動や地域経済の活性化活動、地域の防犯性の維持・向上活動などの地域を長期的な観点から地域を維持・管理する活動は相対的に少ないことを示した。

(3) ソウル市におけるマウルマンドゥルギ 142 件の事例をクラスター分析により、「住民単独型」、「住民・専門家協働型」、「住民・市民団体協働型」、「住民・行政協働型」の4グループに分類し、住民または市民団体が単独でコミュニティ活動を行う「住民単独型」が4グループの中で最も多く、専門家や行政との協力が少ないことや体系的な組織運営の必要性等を示した。

第3章では、本研究はソウル市の商業地において現在も活動を続けている明洞、仁寺洞、ソウル薬令市場地域、三清洞を対象として、文献調査と事例分析、ヒアリング調査により、以下の知見を得た。

(1) 明洞地域は、地価や家賃の最も高い地域であり、ソウル市内でも流動人口が最も多い地域であるが、老朽化した建物が多く、一般利用者の休憩スペースが不足しているなど、地域全体の利用や管理に対する工夫が必要となっている。しかし、明洞に位置する店舗はブランド店の支店が多く、店舗の入れ替わりも多く見られる一方で、地域マネジメントへの参加は低調で、一部の構成員のみが参加しており、多様な意見の反映や一括した管理が難しい。明洞観光特区協議会の活動は、来街者のための活動に偏っており、地域内構成員に向けた活動やコミュニティ、意見共有の場が求められる。

(2) 仁寺洞地域は、ソウル市を代表する伝統文化商業地であり、文化地区として指定され、地域内業種の管理が行われているが、画廊と工芸品以外の推奨業種、準推奨業種は全て減少しているなど、仁寺洞の伝統文化商業地としてのアイデンティティが脅かされている。また、仁寺洞全体に対する管理は、文化地区指定に依存している部分が多いが、実際の仁寺洞の範囲と文化地区の範囲が異なり、地域全体を一貫して総合的に運用管理することが難しい。さらに、文化地区は行政の管理を受け、区役所に専任部署があるが、仁寺洞地域を担当する職員は1人であり、地区全体に対する人力が不足している。

(3) ソウル薬令市場地域は、漢方薬関連業者が集まっている市場であり、特殊な性格を持った市場であるが、漢方産業の需要が減っていることから、ソウル薬令市場の存続が危ぶまれている。現在、ソウル薬令市協会は訪問者数を増やすための集客活動や地域構成員のコミュニティやサービス提供活動を中心に行っているが、その活動は集客活動は広告活動や漢医薬

博物館運営などに留まっており、地域内利便性の向上のためのサービスや、地域の特徴を生かした運営が必要である。

(4) 三清洞地域は、建物の階数および高さ制限、形態などに関する建築規制が存在するが、用途の変化が急激に進んでおり、地域内の多様な主体間の対立や都市インフラの不足などの様々な課題が出ている。来街者が増加し、交通問題、駐車場問題、騒音問題、ゴミ問題、来街者の私有地への侵入問題等が発生しているが、三清洞内で行われるマネジメント活動の多くは、地域住民のコミュニティ活動や観光案内などのソフト面に重点がおかれており、快適な住環境をつくり、それを維持するマネジメントが求められる。また、三清洞内の商業施設は増加し続けており、三清洞内における諸課題の多くは商業施設に起因しているが、商業経営者等による組織は存在していない。一方で、三清洞の住民が中心となったマネジメント動きがみられることから、そのカウンターパートナーとして、商業経営者のマネジメント組織を形成する必要がある。

(5) ソウル市の商業地における地域マネジメントの変遷を、各々の地域マネジメント組織が創設し、活動を始めた活動初期（1980年代～1990年代初期）と、活動初期に始めた活動を維持しつづけた活動維持期（1990年代後半～2000年代前半）、多様な活動が活発に行われる活動活性期（2000年代後半～）に分け、整理した。活動維持期では来街者向けの活動が主であったが、活動活性期に入ると、シンポジウム開催、新聞発行、教育プログラムの運営、清掃活動、地域住民の交流の場づくりなど、地域住民を主な対象とした活動も見られるようになった。また、地域全体の総合的で体系的な管理体制の必要性、商業経営者、住民などの参加意識の欠如と幅広い層の参加の必要性、行政との関係改善など、ソウル市における地域マネジメントの抱える課題を示した。

第4章では、文献調査とヒアリング調査をもとに、洞住民センターを活かした地域マネジメントの必要性と可能性について整理し、新たな地域マネジメントを提示した。

(1) ソウル市の洞住民センターは行政の下部組織であり、情報化時代の進歩により、2000年代に入り、行政機能のみを担当する機関から、文化・福祉機能を備えた行政区域内の総合的な生活行政サービスを提供する地域に密着した機関へと機能を再編した。これは、住民の自発的な参加により地域課題の解決を誘導することを目指すものであったが、まだ十分にはその機能を果たしておらず、施設を再利用し、住民のための文化余暇空間の提供機関としてのみ活用されていることが課題となっている。

(2) 三清洞住民センターは、三清洞内の住民組織間の意見調整、行政機関への意見集約と伝達などを行い、地域内の多様な主体間の交流やアクティビティの活性化に寄与していることを示した。また、活発化する商業活動に対し、居住者の観点から住環境維持に地域ぐるみで取り組む方策が求められているが、商業経営者組織ができていないために、住民組織や三

清洞住民センターが、マネジメント活動を担っていることを示した。

(3) エリアマネジメントは地域の活性化という目標を持ち、住民、事業主、地権者などの地域に関わる多様な地域主体により、地域を維持・向上させるためのマネジメント活動を行うものである。日本のエリアマネジメントは、組織の財政的な自立、行政の財政的・行政的支援が不可欠であることから、行政との関係、エリアマネジメントの持続化に向けた制度化の検討が必要である。

(4) 商業地における地域マネジメントの課題として、専門性の欠如や継続性の限界と総合的・体系的な体制の必要性、画一的運営の改善と幅広い層の参加の誘導、活動範囲の限界及び行政との関係改善をあげた。そこで、洞住民センター内における地域マネジメントサポート部署の設置、洞住民センターが持つ意見調整役としての機能の維持・強化、オープンな地域マネジメントのための専用空間の確保、地域に対する長期的な計画と多様な専門家との連携を通じた洞住民センターを活かした地域マネジメントを提示し、行政との密接な協働が維持できること、住民参加の誘導と参加主体の拡大が期待できること、地域主体の変化への柔軟な対応が可能になること、地域マネジメントの持続的な運営が期待できることを利点として示した。

図表リスト

図表リスト

第1章 序論

図 1-1 地域マネジメントの概念

図 1-2 本研究のフロー

第2章 ソウル市における地域マネジメントの現状

図 2-1 日本におけるまちづくりの変遷

図 2-2 韓国におけるマウルマンドゥルギの変遷

図 2-3 マウルマンドゥルギに関する文献数の推移

図 2-4 ソウル市におけるマウルマンドゥルギ活動開始数の変化

図 2-5 マウルマンドゥルギの分布

図 2-6 ソウル市におけるマウルマンドゥルギの活動開始時期の年代別分布

図 2-7 クラスタ分析による分類結果

図 2-8 各グループの活動主体の組み合わせ

図 2-9 各グループの活動のきっかけ（目的）

図 2-10 各グループの活動内容

表 2-1 「住みたい都市づくり」と「マウル共同体」の定義・概念

表 2-2 ソウル市マウルマンドゥルギの事例

表 2-3 ソウル市におけるマウルマンドゥルギの活動内容

表 2-4 活動した活動主体の組み合わせ

第3章 ソウル市における地域マネジメントの現状

図 3-1 ソウル市における対象地の位置

図 3-2 明洞の地図

図 3-3 現在明洞の様子（2013 年）

図 3-4 明洞地域の建築用途

図 3-5 明洞地域の建築年度現状

図 3-6 明洞地域の建物階数の現状

図 3-7 明洞の事業体数推移

図 3-8 明洞の従事者数推移

- 図 3-9 明洞の 2009 年と 2012 年の一週間平均流動人口の比較
- 図 3-10 明洞の調査地点と調査時点別一週間平均流動人口
- 図 3-11 復元された明洞芸術劇場
- 図 3-12 仁寺洞の範囲
- 図 3-13 仁寺洞
- 図 3-14 現在の仁寺洞 (2013 年)
- 図 3-15 仁寺洞の事業体数推移
- 図 3-16 仁寺洞の従事者数推移
- 図 3-17 仁寺洞の調査地点
- 図 3-18 調査時点別一週間平均流動人口グラフ
- 図 3-19 仁寺洞の 2009 年と 2012 年の一週間平均流動人口の比較
- 図 3-20 仁寺洞の文化地区範囲
- 図 3-21 文化地区内勸奨業種の推移
- 図 3-22 ソウル菓令市場の地図と様子
- 図 3-23 現在ソウル菓令市場の様子 (2013 年)
- 図 3-24 ソウル菓令市場の事業体数推移
- 図 3-25 ソウル菓令市場の従事者数推移
- 図 3-26 ソウル菓令市場の調査地点
- 図 3-27 ソウル菓令市場の 2009 年と 2012 年の一週間平均流動人口の比較
- 図 3-28 調査時点別一週間平均流動人口グラフ
- 図 3-29 ソウル菓令市場周辺の 2009 年と 2012 年の一週間平均流動人口の比較
- 図 3-30 調査時点別一週間平均流動人口グラフ
- 図 3-31 三清洞の位置
- 図 3-32 三清洞の様子
- 図 3-33 三清洞の人口と世帯数の変化
- 図 3-34 三清洞地区の 1912 年、1962 年、2003 年 (左から) の地籍図
- 図 3-35 三清洞道周辺の地形 (断面図 a-a')
- 図 3-36 三清洞の建物形態の現状
- 図 3-37 三清洞における建築の形態と階数の現況
- 図 3-38 三清洞の建物形態の現状
- 図 3-39 主要街路沿い建物の形態別割合
- 図 3-40 三清洞主要道の空間構成と様子
- 図 3-41 主要街路沿い店舗の用途別割合
- 図 3-42 主要街路沿いの歩行者交通量と車交通量
- 図 3-43 用途割合の変化
- 図 3-44 街路沿い建物の用途変化

図 3-45 各街路沿い建物の用途変化

図 3-46 三清洞の建物用途の変化（2001 年と 2010 年の比較）と地区単位計画における現行の規則

表 3-1 韓国の小売業別売り上げ推移（単位：兆ウォン）

表 3-2 文献から抽出したソウル市商業地域における地域マネジメントの事例

表 3-3 対象地の概要

表 3-4 観光特区

表 3-5 商業地域の建ぺい率と容積率

表 3-6 明洞の建築物用途別現況

表 3-7 2014 年度の韓国全国の標準地公示地価上位 10 ヶ所

表 3-8 明洞の 2009 年と 2012 年の流動人口

表 3-9 韓国の外国人観光客数と明洞を訪れた会話句人観光客数の変化

表 3-10 仁寺洞の 2009 年と 2012 年の流動人口注 4)

表 3-11 文化地区

表 3-12 仁寺洞内文化地区業種の変化

表 3-13 地域特化発展特区と産業および特定開発振興地区の比較

表 3-14 ソウル菓令市場の 2009 年と 2012 年の流動人口

表 3-15 ソウル菓令市場周辺の 2009 年と 2012 年の流動人口

表 3-16 用途別変更率

表 3-17 三清洞の歴史と建築規制の変化

表 3-18 住民組織によるマネジメント活動

表 3-19 各商業地における地域マネジメント組織の変遷および活動

表 3-19 各商業地がかかえる地域マネジメントの課題

第 4 章 洞住民センターを活かした地域マネジメント

図 4-1 韓国の洞住民センターの構成

図 4-2 住民自治センターの運営プログラム（2003 年）

図 4-3 ソウル市における三清洞の位置

図 4-4 三清洞住民センター

図 4-5 三清洞住民センターの位置

図 4-6 三清洞住民センターの組織図（2014 年基準）

図 4-7 仁寺洞と三清洞における各組織間の関係

図 4-8 福岡市都心部と各組織の活動エリア

図 4-9 天神の商業売場面積・売上高の推移

図 4-10 地域がかかえる課題と洞住民センターを活かした新たな地域マネジメント

図 4-11 洞住民センターを活かした新たな地域マネジメントの組織イメージ

表 4-1 韓国の行政区域単位

表 4-2 公民館と洞住民センターの比較

表 4-3 住民自治センターの一日利用人数（2003 年）

表 4-4 We Love 天神協議会と博多まちづくり推進協議会の比較

発 表 論 文

1. ソウル市三清洞における都市空間の変容とマネジメントに関する研究

日本建築学会計画系論文集, 第 77 巻, 第 678 号

(2012 年 8 月 30 日)

共著者 出口 敦, 箕浦 永子, 坂井 猛

2. Feature and Issues of Downtown Area Management in Fukuoka

Proceedings of the First International Conference of International Society of Habitat Engineering and Design, Shanghai, China

(2012 年 10 月 14 日)

共著者 Takeru SAKAI, Prasanna DIVIGALPITIYA, Chengkang WANG

3. Comparative Study on Conservation of Walled Cities in Europe and China

Proceedings of the First International Conference of International Society of Habitat Engineering and Design, Shanghai, China

(2012 年 10 月 14 日)

共著者 Chengkang WANG, Takeru SAKAI, Prasanna DIVIGALPITIYA

4. Features of Area management Organizations in Seoul's Commercial Districts

Proceedings of the 9th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asian Countries, Oita, Japan

(2014 年 1 月 11 日)

共著者 Takeru SAKAI, Chengkang WANG

5. Conservation and Classification of Moats Space Surrounding the Castle Town

Proceedings of the 9th International Symposium on City Planning and Environmental Management in Asian Countries, Oita, Japan

(2014 年 1 月 11 日)

共著者 Chengkang Wang, Takeru Sakai, Prasanna Divigalpitiya, Ke He

6. 韓国におけるマウルマンドゥルギの動向と特徴に関する研究

都市・建築学研究 九州大学大学院人間環境学研究院紀要, 第 25 号

(2014 年 1 月 15 日)

共著者 坂井 猛

謝辞

本論の執筆にあたって、まず何よりも終始適切な助言を賜り、また丁寧に指導して下さった 九州大学本部新キャンパス計画推進室 坂井猛教授には、研究に取り組む姿勢、論文の書き方など根気強く懇切に御指導いただきましたことに厚く御礼を申し上げます。また、論文調査会副査の東京大学大学院新領域創成科学研究科 出口敦教授には、著者の本学修士課程在学中より、多事に渡り御教示いただき、貴重なご指導と御助言を賜ったことに、深く感謝申し上げます。並びに九州大学大学院人間環境学研究院 南博文教授、有馬隆文准教授には、論文審査にあたり、貴重な御助言と御意見を頂きました。ここに謹んでお礼を申し上げます。そして、菊地成朋教授、鶴崎直樹准教授、趙世晨准教授をはじめ、九州大学大学院人間環境学研究院の先生方には、様々な場面で数々のご教示を頂きましたことに感謝いたします。

西京大学の金俊榮教授には、日本への留学の機会を与えていただき、著者の留学中に幾度となく研究指導のため来日され、その度に叱咤激励していただきました。深く御礼を申し上げます。並びに同大学李承柱先生、Kim Hagyeol先生、Kim Inha先生には、研究活動と留学生活に対し、様々なご助言やご意見を頂きました。ここに記して感謝の意を表します。

We Love 天神協議会の嶋山一機氏、木本博氏、福田忠昭氏、津村幸紀氏をはじめとする多くの方々には、インターンとしてWe Love 天神協議会活動に参加させて頂き、エリアマネジメントについて学ぶ貴重な経験と研究活動への多大なる御助言や御意見を頂き、加えて資料提供やヒアリング等でもご協力頂きました。心より感謝いたします。また、現地調査にあたり、鐘路区都市デザイン課 Maeng Namjae氏、三清洞住民センター洞長 金赫氏、三清洞看板改善推進委員会委員長Lee Geonsun氏、三清洞繁栄会Kim Ilgeun氏、明洞観光特区協議会事務局長 Lee Donghee氏、仁寺伝統文化保存会事務局長 Kim Myeongdong氏、ソウル薬令市協会事務局長 Gang Gyeongtae氏、福岡市箱崎公民館館長 小森輝男氏、博多まちづくり推進協議会 有隅基樹氏、西島義久氏に資料の提供やヒアリング調査にご協力頂きました。ここに記して感謝の意を表します。

また、博士後期課程同期の王成康氏、姜気賢氏、杉野弘明氏には、研究に対する様々なご助言とご意見を頂きました。心より感謝いたします。並びに、九州大学のゼミで共に学んだ、吉元アンドレ氏、遠山今日子氏、森脇亜津子氏、中川聡一郎氏、樋口翔氏、森田翔氏、王秋婷氏、

Kusumaningdyah Nurul Handayani氏、洪銅基氏、金炯冀氏、西村晃三氏をはじめとする数多くの先輩後輩諸氏には、修士論文から本論文に至るまでの様々な場面で相談に乗って頂き、議論を通じ数々のご助言やご意見を頂きました。深く御礼を申し上げます。皆様方と共に恵まれた環境で研究できたことは、大変有意義な経験でした。

さらに、金研株氏、深見達之氏、徳永法子氏、張美弘氏、Park Mingyeong氏、李雨軒氏、Baek Hyojin氏、金ドン均氏には様々な場面で相談に乗って頂き、研究活動や留学生活を支えて頂きました。

最後に、両親の理解と支援なくしては、研究活動や本論文の執筆は出来なかったと思います。この場を借りて感謝の意を表したいと思います。どうもありがとうございました。

2014年6月

金 昭 淵