

2010年度 修 士 論 文

商業街路における持続的発展を導く管理に関する研究

－韓国、日本の商業街路の比較分析を通して－

A study on management method
based on sustainable revitalization in commercial street
-Comparison with commercial street in Korea and Japan-

林 志勲

Leem, Jihoon

東京大学大学院新領域創成科学研究科

社会文化環境学専攻

目次

第1章 序論	1
1.1 研究の背景および目的	1
1.2 研究の範囲および方法	2
1.3 先行研究考察	4
第2章 商業街路の概念的考察及び商業街路の管理	6
2.1 商業街路の定義と分類	6
2-1-1 街路の定義及び特性	6
2-1-2 商業街路の概念及び分類	9
2.2 韓国と日本の商業街路関連の法制度及び手法	12
2-2-1 韓国の商業街路関連の法制度及び手法の変遷とその背景	13
2-2-2 日本の商業街路関連の法制度及び手法の変遷とその背景	14
2-2-3 海外の商業街路関連の手法(アメリカのメインストリートプログラム)	16
2.3 商業街路の管理	20
2-3-1 組織	21
2-3-2 財政	22
2-3-3 管理活動	23
2-3-4 商業街路の管理評価	26
第3章 既成市街地商業街路の管理	28
3.1 韓国ソウル市のノユ街路	28
3-1-1 概要及び展開過程	28
1) 概要及び空間特徴	28
2) 展開過程	29
3-1-2 管理実態分析	32
1) 組織	32
2) 財政	34
3) 管理活動	35
4) 管理の評価	40
3.2 日本横浜市元町商店街	44
3-2-1 概要及び展開過程	44

1) 概要及び空間特徴	44
2) 展開過程	46
3-2-2 管理実態分析	48
1) 組織	49
2) 財政	50
3) 管理活動	52
4) 管理の評価	59
3.3 小結	63
第4章 既成市街地商業街路の管理	69
4.1 韓国ソウル市インサドン街路	69
4-1-1 概要及び展開過程	69
1) 概要及び空間特徴	69
2) 展開過程	71
4-1-2 管理実態分析	72
1) 組織	73
2) 財政	76
3) 管理活動	76
4) 管理の評価	82
4.2 日本川越市一番街商店街	83
4-2-1 概要及び展開過程	83
1) 概要及び空間特徴	83
2) 展開過程	85
4-2-2 管理実態分析	86
1) 組織	86
2) 財政	88
3) 管理活動	89
4) 管理の評価	95
4.3 小結	97
第5章 まとめ	102

第1章 序論

1.1 研究の背景および目的

都市の姿は建築物の形態ではなく街路の形態によって決定されると言っても過言ではない。そして街路という空間は都市のイメージを形成する重要な要素であり、都市の代表的な外部空間である。また街路は人と密接に触れ合いができる空間として、時にはコミュニティの場を提供したりもする。しかし、既存の都市計画及び街路環境は、歩行者中心より自動車中心の空間確保に重点を置いたため、歩行者への配慮は少なかった。昨今、世界各国では街路環境整備に対する大切さを認識するようになりながら、街路整備事業を実行し始めた。

このような状況の中で、21世紀に入ってから韓国ではソウル都心から地方都市まで多数の街路整備事業が進行されて来たがその大半の街路整備事業は街路の中でも、人と最も接触が行われる商業街路を対象にしている。しかし、多くの事業は事業施行後の街路の持続的な発展に向けた適切な管理ができておらず、効率的で優れた事業成果を挙げることができなかった。更に管理の不在は、資源(人的資源を含む)が限っている現代社会の中で経済的な問題も生む。つまり、商業街路の整備事業後の管理は非常に重要で、必ず考慮されるべき部分であると言える。

従って本研究では、韓国の商業街路において持続的な発展を導くことができる管理に関して考察してみる。研究の流れとしては、韓国で街路整備事業が行われた商業街路を対象に現状や問題点を明らかにし、日本の事例からその解決策を模索する。そして結果的にこれからの韓国の街路整備事業後の商業街路が行うべき管理の方向や考察すべき要素を明らかにすることが本研究の目的である。

1.2 研究の方法

本論文の大きな流れは、街路整備事業が行われた韓国の商業街路を対象にし、現状と問題点を明らかにし、その解決策を模索することである。そのためには、韓国で行われた街路整備事業の事例の選定は必要であるため、韓国街路整備事業において大きい意味と代表性を持つ以下のような事例に関して分析を行う。

- ・ソウル市ノユ街路－韓国の住民参加型街路環境改善事業の始まりとなった街路、大半の街路整備事業の対象になる既成市街地の商業街路
- ・ソウル市インサドン街路－韓国の歴史中心地区の商業街路の代表街路

そして韓国の事例に関する問題点を明らかにし、その解決策を模索するため、日本の事例を比較対象として導入した。そしてそれぞれの韓国事例に対応する日本事例として横浜市元町商店街と川越市一番街を選定した。選定基準は、より明確な比較ができるように街路の使い方を図1.1のように4つに分類して比較することとした。詳しい内容は以下である。

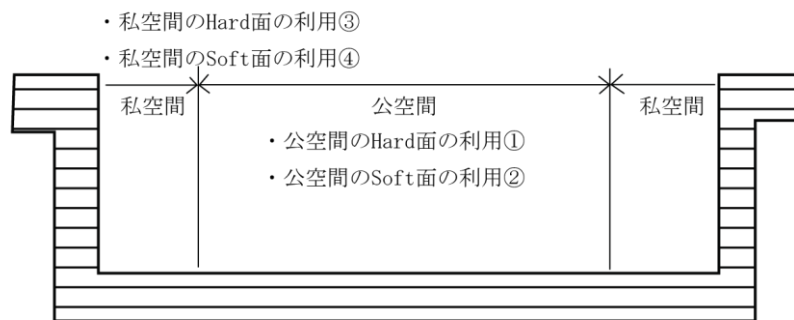


図1.1 公空間と私空間で分類される街路構造

表1.1 韓国、日本事例を街路の使い方を4つに分類し、比較した表

	既成市街地の商業街路		歴史地区の商業街路	
	ノユ街路	元町商店街	インサドン街路	一番街
①	○	○	○	○
②	X	○	○	○
③	○	○	○	○
④	○	○	X	X

このように選定された既成市街地の商業街路(ノユ街路、元町商店街)と歴史地区の商業街路(インサドン街路、一番街)の計4つの事例は、第2章の2.2から2.3にかけて導出される商業街路の管理評価項目に基づき、それぞれの概要及び管理実態分析を行う。調査方法としては、それぞれの事例に関し、文献調査と現場調査(関係者へのインタビュー、撮影作業)を行う。

上のような過程で調査された事例は、それぞれ比較分析を行い、結論を導出する。但し、本論文は韓国の街路整備事業の問題点を明らかにし、その解決策を模索することが目的であるために、韓国事例を中心に比較分析する。

以下の図1.2は、こういった研究方法を反映した論文の流れである。

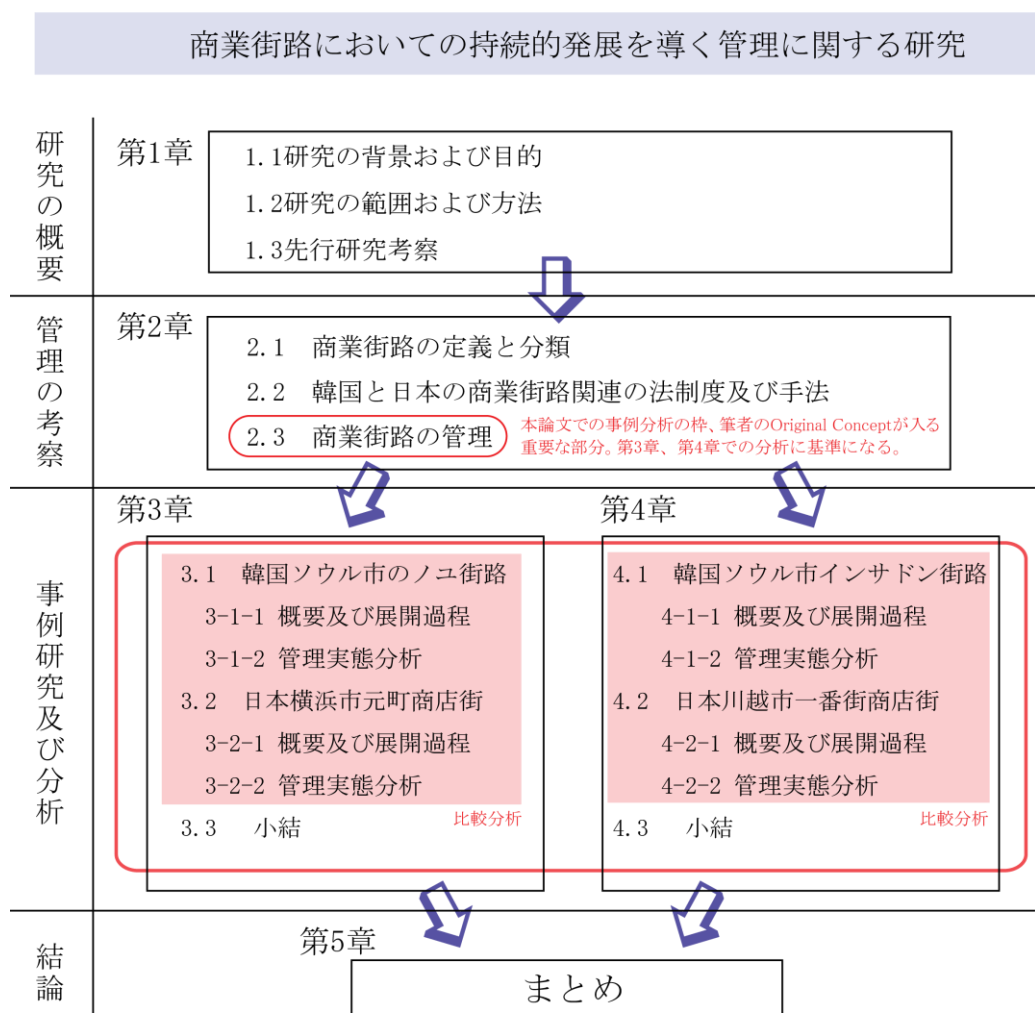


図1.2 論文の流れ

1.3 先行研究考察

韓国と日本の街路に関する研究は1995年度をかわきりに、2000年度以後から活発に研究されてきた。表1.2で示すように本論文の事例を対象とする論文は多数あり、多角的な側面から研究されてきた。そしてこのような先行研究は、大きく3つの内容に分類、集約することができる。その3つとは、街路のデザインや景観を中心にした研究、街路でのまちづくりを中心にした研究、街路整備事業の事業評価を中心にした研究である。しかし本論文で中心的に対象としている商業街路の管理についての研究これまでにほぼ残されておらず、特に韓国では商業街路の管理に関連する研究を見つけることはできなかった。商業街路の管理と連関したいくつかの論文を日本で探すことができたが、これらもデザイン管理を中心にした研究、または歩行者環境や交通管理などと限定された範囲内での研究であったため、総合的な商業街路の管理に関して考察するには限界があると考えられる。

表1.2 先行研究された論文のリスト

街路の管理に関する論文

- ・倉知 徹、都心の空間マネジメントを目指した空間の維持、管理(札幌都心部)、2004年
→札幌都心部の街路空間の魅力づくり実験の管理として、主に歩行者環境や交通関連項目を対象にし、分析した。
- ・内田 奈芳美、街路空間デザインのための組織とプロセス、1998年
→埼玉県浦和市を対象に円満なデザイン町づくりのための組織のあり方について分析した。
- ・濱野 純一、段階的にイメージを共有する街路空間デザインの作成に関する研究、1999年
→埼玉県浦和市を対象に参加する人がイメージを共有しながら街路空間デザインを作成する手法について分析した。

論文の事例に関する論文

街路のデザインや景観を中心に分析

- ・鈴木 伸治、既成市街地における建築デザイン誘導に関する研究—横浜市中区元町地区を事例研究として—、1994年
- ・田中 絵里子、川越市一番街・大正浪漫夢通り・菓子屋横丁における都市景観の比較分析：町並み評価法を用いて、2004年
- ・ソンギョンジュ、既成商業地の屋外広告物改善のための整備方案研究(インサドン街路、ノユ街路)、2006年
- ・キムスヨン、インサドン街路に対する街路景観の重要度及び満足度評価、2010年

街路でのまちづくりを中心に分析

- ・鞘 成玉、まちなみ保存から歩きたいまちなみへ—川越市一番街のまちづくり、2004年
- ・ノユンス、地区単位計画で住民参加の意義に関する研究(ノユ街路)、2004年

街路整備事業の事業評価を中心に分析

- ・バクソクスン、既成商業地の環境改善事業の実務事例研究—建大ノユ街路を中心に、2008年
- ・ジョンヨンフン、既成商業地街路環境改善方案に関する研究：住民参加型ノユ街路事業施行の後の評価を中心に、2007年
- ・イソンギョ、既成市街地内の商業街路の環境改善のための地区単位計画手法研究(インサドン街路)、2002年

そこで本論文は、商業街路の管理に連関する総合的要素を分析し、実際の事例からその要素を比較分析して結論を導出することで、総合的な商業街路の管理の考察を可能にするという大きな意味を持つと考えられる。

第2章 商業街路の概念的考察及び

2.1 商業街路の概念

2-1-1 街路の定義及び特性

(1) 街路の定義

商業街路の概念を調べる前にその上位項目である街路に関してその概念を考察してみる。街路というものを語源的に分析してみると、漢字の「街」は「建物が並びに立っている四つ道」を形象化していると言われている。そしてヨーロッパでは「舗装する」という意味を持ったラテン語「ste me re」から由来したと言われている。したがって街路とは元々舗装された道を意味して、歴史的には都市地域内の道を意味すると言える¹。

そして街路の定義に関して語源からではなく、都市形態の面からの研究も多数された。その中で、P. D. Spreiregenは都市の外部空間をRoomとCorridorで分類しながら「街路は両方が閉鎖されたCorridorとして都市空間の通路」と定義した²。そして街路は都心で単純に人間や物流だけが移動するのではなく、より包括的で社会性がある空間だと主張した。また街路を取り囲んでいる垂直要素まで含む3次元的な空間であり、一般的な平面概念に理解される道路とは区別されると定義した。

(2) 街路の特性

街路の定義からわかる様に、街路は単純な物理的空間機能だけではなく、都市での社会性を含んだ空間であるため、その特性も多様であると考えられる。キムチョンフン(1991)、キムランス(1996)の研究によると、街路の特性を一般的な役目によって境界性、共有性、移動性、場所性の4つに分類し、街路の特性を考察しようとした。その内容を以下簡略に紹介する。

¹ ソンザンワン、修士論文「都市街路歩行者空間設計に関する研究」、2002

² キョウブク大学、街路の美学、キョウブク大学出版部、2000

(1)境界性

街路の空間領域は、大きく私的領域と公的領域で分類することができて、この二つの領域の間には境界が存在する。そしてこの境界の程度によって開放性と閉鎖性の程度が決まると考えられる。またこれはある地域と分離させたり、結合させたりすることができる。

(2)共有性

街路は外部と内部との境界だけに限らず、外部空間の内部化、内部空間の外部化をすることができる「共有性」を持つ。これは外部と内部、私的領域と公的領域に存在する二元的領域区分をとり除くことで相互補完しようとする性質である。

(3)移動性

街路は都市の地点を連結して、都市民の輸送の役割を果たしながら、自動車などの大衆交通の媒介役割を担当する空間でもある。結局、都市で街路が一番基本になることができることはこの街路「移動性」の特性のためである。そして「移動性」は、ある地点で他の地点に近づくこうとする欲求を内包していて、連続性と方向性の概念を同時に伴う。

(4)場所性

街路が持つ場所的特徴は街路上で現われる活動と利用者が付与する意味を指称する言葉として、人間の都市生活全般の活動へ寄与する。言い換えれば、街路は行為の場所で社会的相互作用が起きる場所である。そして「場所性」とは街路空間のアイデンティティーあるいは象徴性を現わし、利用者に関わって街路の個性が決まると言える。

2)街路の構造及び構成要素

街路の構造は所有権によって大きく公共間と私空間で分けることができる。私空間は公共間を基準に作られて、一般的に公共間は行政が、私空間は多数の民間人が所有している。そして街路の構造は歩行者領域(歩道部)と自動車領域(車道部)にも分類できるが分離台の存在可否によって歩車共用領域の可否が決定される。以下の図2.1は街路の構造を断面で切って説明するものである。

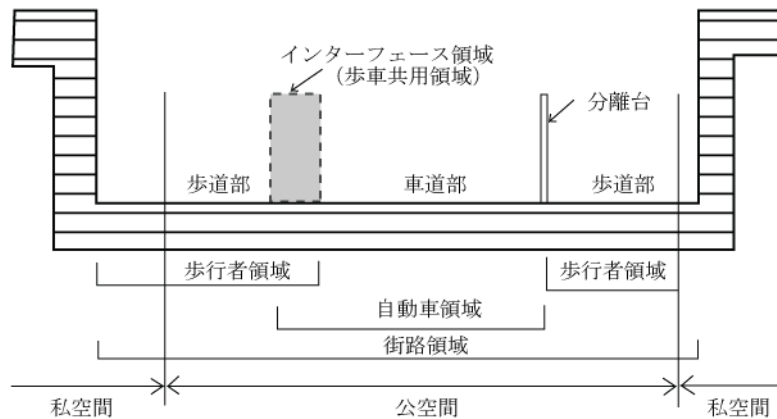


図2.1 街路の構造³

そして街路に存在する構成要素は大きく建築物、街路施設物がある。以下、街路の構成要素の説明である。

(1) 建築物

建築物は街路に直接接続していて、街路で活動する利用者に視覚的に大変強く認知されられて、街路景観にもっとも影響を及ぼす部分である。

(2) 街路施設物

街路施設物とは建物を除いた街路空間に設置されているすべての施設物を言い、これらは歩行者に安全性、便利性及び情報を提供するだけでなく、空間利用の多様性と美的な環境を提供するために設置される。街路施設物は複雑な都市内で、周りの建物と環境に相応しいように色と形態において統一感を持ち、利用者の形態によって密接な接触を持つようになる。従って、地域の特性を相応しいように計画されなければならないほか、長期的に持続されるべきである。以下はこういった街路施設物にはどのようなものがあるか、機能別に分類した図である。

表2.1 機能別街路施設物の種類⁴

機能別街路施設物の種類	
休憩施設	ベンチ、野外テーブル

³ イ・チョンスク、既成町並み内商業街への活性化要因研究：浦項中央街並を対象で、2009

⁴ ソンザンワン、修士論文「都市街路歩行者空間設計に関する研究」、2002

衛生施設	トイレ、飲水台、ごみ箱
照明施設	街燈、公園燈
情報施設	案内板、公衆電話
交通施設	舗装、ボールド、停留場、階段
行事施設	旗ざお、ブース、飾り
水耕施設	植木、竝木、環境造形物
管理施設	マンホール、配電版、電柱、消火栓、監視カメラ、擁壁

2-1-2 商業街路の概念及び分類

2-1-1では商業街路の上位概念である街路に関して考察してみた。この節では論文の実際対象になる商業街路に関して、その定義と概念を述べた上、性格により分類してみる。

1) 商業街路の概念

都市の多くの街路をその使い方によって区分する時、商業街路は人と最も接触が行われる街路であり、その都市の経済的、社会的、文化的尺度になる象徴的意味がある空間である。商業街路は都市内「商業地」としての機能と「街路」としての都市空間の性格を同時に現わす所であり、商業地としての商圈を活性化させなければならない目的と都市民に提供された公共空間としての活性化という要求を符合しなければならない複合的で特殊な空間だと言える。そして商業街路は都市内で商業活動が一番旺盛で、たくさんの人々がいろんな用途で利用するため混雑し、密集される場所である。それにより商業街路は一般的に高い地価を形成していて、土地利用においても高密度の開発が行われている空間でもある。

現代都市での商業街路は「コミュニティーの章」、「生活における楽しむ場所」として市民たちにオアシスのような環境と機能が要求されて、より「amenity」の場として都市機能、都市環境が追求されている⁵。

そして商業街路では、商業活動の主体が人であるため、人の利用特性によって商業街路の性格と機能が左右される。

⁵ イ・チョンスク、既成町並み内商業街への活性化要因研究：浦項中央街並を対象で、2009

2) 商業街路の分類

商業街路の分類方法は大きく利用者側面で分類する方法と土地利用パターンによる分類があるが、本論文では現代の商業街路はこれから時代益々利用者の権利が大きくなり、その利用者の性格によって変わっていくという筆者の考えに基き、利用者観点から分類する方法に決めた。ちなみに、利用者側面での商業街路の分類は「吉野国夫」の研究で紹介されている。彼の研究では、商業街路に訪問する人が日常的生活圏の住民が大部分なら近隣型商業街路、生活圏外の人なら広域型商業街路だと分析した。以下その内容である。

①近隣型商業街路

日常的生活圏がどのくらいなのかはその地域の性格によって差はあるが、一般的に見れば次のようだ。普通、利用客が徒歩や自動車を利用し商圈人口が約1万人くらいの商店街路。現代の消費者は購買に対してその行動範囲を大きく変化しているので、他の業種が進出している所もある。

②広域型商業街路

広域型の場合、近隣型と違い生活圏を超えて外から訪問する場所として、他の系統の人々が交流する商店街路を言う。他地域の人々が集まる理由としては、主に専門性と観光性のある場合である。

このように大きく近隣型、広域型で分けられる商業街路は、それぞれ既成市街地の商業街路、観光性と専門性の性格を持っている歴史的地区内の商業街路と対応することができる。本論文ではこのような商業街路の2つの形態に関し、以下のような事例を比較分析して考察する。

- ・既成市街地の商業街路(近隣型商業街路)-韓国のノユ街路と日本の元町商店街
- ・歴史地区内の商業街路(広域型商業街路)-韓国のインサドン街路と日本の川越一番街

3) 現代商業街路の考察

商業街路は利用客の変化、要求によってその街路の性格と機能も変化すると言及した。これからの現代社会の早い変化の流れの中、利用客と疏通しながら愛される商業街路になるためにはどのような要素が必要で、利用客のどういった要求を満たさなければならないか、現代社会での商業街路に関して考察してみる。

現代の商業街路は人々の品物やサービスを購入する空間や単純に品物を購入することだけでなく、街路と混合した生活の場である。このように地域と親和された商店街路という特徴を持っているので、商店街路は現代のデザインを最優先にするより、商人と地域の住民の生活を最優先にしながら街路周辺の環境とも違和感なく調和をすることがこれからの商業街路に必要な要素である。

そして現代の商業街路は既存の性格が急激に変化している。既存の商業空間が販売の機能を重視した半面、現代はサービス機能が強調されている。言い換えれば、現代人の商業街路での活動は単純に必要な日用品や便宜品を購入するだけではなく、社会的な交流の側面も強調される。例えば、人々が商業地域に待ち合わせを決めて集まって一緒にショッピングを楽しんだり、周辺で休息を取って文化生活をするなどの行動が現在の商業街路では自然に行われている。このような多目的な行動が行われている現代の商業街路は利用客の交流側面、エンターティメント側面を考慮すべきで、利用客に単純な購買、販売機能を満たすだけでなくこういった機能も満たしながら魅力的で個性ある商業街路作りの努力が必要だと考えられる。

このような現代商業街路の必要な要素を具体的に纏めたのが以下である。この要素を基に2.3商業街路の管理での管理活動の客観的項目を作成する。

表2.2 商業街路を活性化させる要素⁶

商業街路を活性化させる要素	
便宜性	各種の業種が多様に存在し、交通が良くいつでも易しくショッピングができるか
快適性	低俗な広告なく、照明と光量など考慮した時、全体的に快適なムードが形成されているか
清潔性	商業街路はきれいで、食料品などの商品が衛生的で清潔なのか

⁶ キムスジョン、修士論文 「商業街路の活性化要因の特性に関する研究」、1997 より

安心性	交通、災害の危険からの補完対策が十分で夜間にも安心してショッピングができるか
革新性	時代を先き取る進む新しい感覚の業種や店舗及び商品があるか
解放性	商業街路に入ると、軽くて楽しい気がして日常からの重圧感から脱する気分になれるか
レジャー性	ショッピングだけではなく、余暇を楽しむことができるか
選択性	多くの業種、業態がある上に、商品が多様、豊かで、商品を比較、選択することができるか
文化性	近代的な感覚や歴史、文化、伝統をいかした空間または機能はあるか
郷土性	歴史、郷土性がある行事や販売またはイベントを開催することができるか

2.2 韓国と日本の商業街路関連の法制度及び手法

この節では韓国と日本の商業街路が現在までどんな法制度、手法の影響で変貌されてきて、その歴史的背景には何があったのかを考察してみる。そしてこのような歴史的過程の流れの中、これからの商業街路の事業方向、そしてその管理に関して考察してみることを目的とする。

韓国と日本はその時期は少し違うが、商業街路の衰退に対する危機感の対応策として街路整備事業や地区単位計画などを施行して来た。商業街路の衰退にはいろんな理由があるが、その中でも最も大きな理由としては、新市街地への投資による中心市街地の衰退、それによる人口空洞化現象を挙げることができる。このような中心市街地の衰退現象は多様な要因が重畳されて発生すると言われているが、その中でも郊外の新規投資収益率が中心市街地の収益率より高い事が挙げられる、そして交通施設、古い構造物及び複雑な所有権関係などの中心市街地の内部的な要因によって、自動車中心社会に対する適応力が低く、新規投資の誘導が難しいということが主な理由だと言われている⁷。そして中心市街地の衰退は都市発展段階論では(集中化段階、郊外化段階、脱都市化段階、再都会化段階)郊外化段階に該当され、都市発展段階論からみるとこのような衰退現象も自然な過程として受け入れられている。

このように商業街路の衰退の本質的な原因になる中心市街地の衰退は都市の発展において、避けにくい問題であるため、商業街路の衰退も避けることは難しい現象だと考えられる。こう

5 キムタヨル、修士論文 「デグ中心市街地活性化の課題と政策方向」、2002 pp23～39 より

いった状況を踏まえて我々が研究すべきこととしては、商業街路の興亡とそれによる法制度の手法などを分析しながら、商業街路の持続的な成長のための要素を捜してみる研究が必要だと考えられる。しかし現時点では、商業街路だけの特化された法制度や手法がないため、主に商業街路を含む法制度(中心市街地関連法)とそれによる展開過程を中心に考察する。

2-2-1 韓国の商業街路関連の法制度及び手法の変遷とその背景

韓国の歴史的背景の中でも、本論文においてすべての事例がソウル市を対象にしているのでソウル市を中心に考察する。韓国のソウル市は1960年代から土地区画整理事業という市街地開発手段を通じて主に漢江以南で市街地の拡散が行われていた。1970年代は60年代の平面拡散型土地区画整理事業に対する反省とともに、開発制限地域が指定されながら市街地拡大よりは、市境界内部での土地区画整理事業と宅地開発事業を通じて市街地を形成した。1980年代以後には「住宅建設 500万戸政策」とともに今まで未開発地だったゴドック、チュング、モクドン地域を開発するようになり、1990年代以後にはサンアム地域開発をもって、実質的な新開発志向のソウルの新市街地建設はほとんど終決局面に入ったと判断することができる。1991年を基準にソウルでの開発可能地の面積は 26.88km、ソウル市全体面積(605.33km)の内、開発不可能な地域を除いた面積の7.6%に過ぎないことになる⁸。

以上の内容から判断してみると、ソウル市の新市街地は終決局面であり、その後の開発行為は自然に既成市街地の再開発と焦点が合わされたと考えられる。そしてこの時期に、国際規模のイベント開催、車中心から歩行者中心に変わる世界動向などの理由で、ソウル市は1999年から [ソウル市歩きたい街路作り] というソウル市街路関連事業では最大規模の街路中心事業を推進するようになる。以下はソウル市の「ソウル市歩きたい街路作り」の事業内容を1999年～2002年まで整理した表である。

表2.3 ソウル市の「ソウル市歩きたい街路作り」の事業内容⁹

区分	事業内容	主管部署	事業区域数
示範街路	ソウル市示範街路	都市計画局 (施設計画課)	1ヶ所

⁸ ユンヨンギ、ソウル市地区単位計画、出版社-ギムンダン、2002

⁹ ソウル市、報告書『ノユ街路環境改善事業の事後評価』、2002 を参考にし、作成

ソウル市歩きたい街路作り	特化街路	自治区示範街路		19ヶ所
		歴史文化探訪路造成	文化観光局(文化課)	8ヶ所
		緑化街路造成	環境管理室(造景課)	9ヶ所
		地下鉄区間整備	地下鉄建設本部(建設1,2部)	20ヶ所
		歩道整備示範事業	建設局(道路運営課)	1ヶ所
		眺望街路造成	住宅国(建築指導課)	1ヶ所
歩行安全及び便宜増進	横断歩道復元	交通管理室 (交通運営改善企画団)	162ヶ所	
	車がない街路造成		9ヶ所	
	地下歩車道改善	建設局(道路運営課)	16ヶ所	
地下鉄利用の改善	歩行便宜施設拡充	地下鉄建設本部(建設1,2部)	907ヶ所	

そして2000年には韓国最初の住民参加型街路整備事業がソウル市ノユ街路で策定され、施行されるなど、住民主導型親環境整備事業を始めようとする努力をした。

このような流れの中に、商業街路整備項目が入る中心市街地に関する法律も再考されることになる。韓国の都心再開発を除いた中心市街地の活性化制度は2003年以前にはなかったが、2003年「国土計画法施行令」及び「都市基本計画樹立指針」が制定されながら、都心及び住居環境の整備、保全に関する事項が含まれて中心市街地の整備目標と戦略を樹立した。また「都市及び住居環境整備法」では都心機能の活性化と空洞化防止方案が明示され、ひいては「都市再整備促進法」で包括的な既成市街地の整備方法を模索している。ただ、まだ商業街路のような詳細地区に関する整備方法及び方向は法に提示されていないため、自治行政市の計画、設定方向に沿って街路整備方向を決めているのが今の商業街路整備事業の実情である。

2-2-2 日本の商業街路関連の法制度及び手法の変遷とその背景

日本は、1980年代バブルが始まる以前に外国からの大資本が日本に流入し、その外国資本による都市開発が活発に進行されることとなる。しかし1990年代以後バブル経済が崩壊されながら、国家経済が長期間沈滞状態に入ることにより、このような現象が都市開発にも大きな影響を及ぼすこととなる。これによって日本政府は都市開発に対する投資を、新しい地域に対する無理な開発より成長が可能な既成市街地に集中するする方法に転換するようになる。このような日本の独特な状況下、中心市街地の空洞化が深刻な状況を迎えることになりながら、日本は1998年から対策のための法制度を整備することになる。それが1998年に制定された「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」である。この法律の主な事業内容としては、市街地整備事業、商業活性化のための事業及び処置であって、この法律により商業街路の整備が活発に進行されることになる。

この法律は各地域の特色と地域住民、商業者などの意向を十分に反映するために基礎地方自治体である市町村の役割を重視しようとした。そして市街地整備改善事業と商業活性化を両側として民間の力を活用しながらハード面とソフト面の各種施策を総合的で、一体的に推進することを目指していた。事業施行の流れとしては、まず中央政府が市町村の基本計画の指針になる「基本方針」を作成、公表する。そして市町村は中央の「基本方針」を基に中心市街地を選定し、その地区に関する方針と目標、実施する事業の基本的な事項などの「基本計画」を作成するようになっている¹⁰。

しかし 1998年に制定された「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」は施行以後多くの問題点が発見され、2006年に改訂されるようになる。

以下、この法律の施行で現れた問題点である。

表2.4 中心市街地関連法律の問題点¹¹

「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に関する法律」の問題点	
財政確報の必要性	基本計画に基づき関連事業を推進しようとする際該当するすべての地方自治体の申請時期が重なった。そのため中央政府は地域の各種事業に対し、財源面で浅い支援をするしかなかった。結果、該当の地方自治体の中心市街地を活性化するための十分な投資につかぎならずなれなかったし、効率的な成果を得ることができなかった。
確実な組織構成及び機能の必要性	地域住民、商人たちの意見を反映するために市町村の役割を重視しようとしたが、多様な主体の意見を集めることができる協議体の構成に関する条項の不備で、各地方自治体の協議体構成と運営が円滑ではなかった。
多様な性格の街路活性化の必要性	中心市街地活性化に関する中央の管轄部署が経済産業省になっていて、中心市街地活性化が商業的な部分に片寄っていること。

¹⁰ 村上 意昭、日本財政金融公庫論集4語「中心市街地活性化の課題」、2009 より整理

¹¹ キムタヨル、修士論文「デグ中心市街地活性化の課題と政策方向」、2002 pp23～39 を参考にし、作成

2006年、法律名と共に新しく改定された「中心市街地の活性化にする法律」の核心は、中心市街地活性化に対する選択と集中の原則、住民などの意見を反映することができる体制構築、財政、行政支援の大幅な拡充という内容で要約することができる。この改訂法は既存法と「基本方針」の樹立と「基本計画」の樹立など中央政府内に中心市街地活性化本部を置くこと以外、表面的に大きい差はなかった。しかし内部的に大きく変化され、その内容としては、市町村が樹立した「基本計画」を首相が認める制度になり、市町村の基本計画が認められれば国家から財政支援と税制優待などいろんな支援をもらうことができるようにした。そして改訂法では地域住民が参加する「中心市街地活性化協議会」の設置に関する内容を設定して、住民の意見をできるだけ反映する体制を取り揃えた。このような「中心市街地活性化協議会」は市町村内の中心市街地活性化に大きな要素として作用した。主な構成員及び役割は次のようである。

表2.5 中心市街地活性化協議会の構成と役割¹²

中心市街地活性化協議会の構成と役割	
協議会構成員	<p>協議会構成員は協議会組織が可能な構成員と協議会参加が可能な構成員で分けられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・協議会組織の可能な構成員：中心市街地整備推進機構、市街地整備推進事業活動を目的に設立された会社、商工会または商工会議所、商業活性化のための事業活動を目的に設立された公益法人または特定会社 ・協議会参加の可能な構成員：基本計画に記載した事業を施行する事業者、中心市街地に土地や建物を所有し地権者、地域住民代表、NPO、市町村その他の公共サービス提供者
協議会の役割	<p>協議会は市町村が「基本計画」作成しようとする時、「基本計画」で決めた事項に関して意見を提示することができる。また協議会は中心市街地活性化事業を施行しようとする者の事業計画に関して、該当の事業の位置、必要性、有効性、実効性などの協議を可能とし、その協議結果を事業施行者に伝達する。</p>

しかしこのような内容で改定された「中心市街地の活性化にする法律」は中央政府の選択と集中の原則によって都市計画を積極的に広げて行く市町村は活性化する可能性が高い一方、それ以外の市町村はより衰退する恐れがあって都市の両極化現象はさらに深刻になる可能性があると言われている。

¹² キムタヨル、修士論文「デグ中心市街地活性化の課題と政策方向」、2002 pp23～39 を参考にし、作成

2-2-3 海外の商業街路関連の手法(アメリカのメインストリートプログラム)

今まで韓国と日本の商業街路の歴史的変遷とその関連法制度を中心に考察してきた。しかし既成市街地の商業街路に関する研究は既にアメリカとイギリスを中心に多くの研究されてきて、その関連手法もある程度定着されて実行されている。本論文の空間的な対象は異なるが、韓国と日本がまだ手法として定着されたと判断できないので、このような海外の手法は本論文の参考事項として利用できるかと判断、大略的な内容を分析をしてみる。

既存の既成市街地の商業街路と係わる手法はいろいろあるが、本論文では街路のような小さな地区範囲を対象とするアメリカのメインストリートプログラム(Main street program、以下MSP)に関して考察する。MSPの概要と特徴は次のようである。

1) メインストリートプログラムの造成背景及び発展過程

メインストリートプログラム(Main Street Program、以下MSP)はアメリカ歴史保全トラスト(National Trust for Historic Preservation、以下NTHP)によって地方都市の中心街路に立地した歴史的な商業建物の滅失を阻むために始まった地域保存プログラムである。そしてMSPは歴史的環境及び建造物を保存することだけではなく市民自ら文化に対し、将来の方向性を決めるように技術を支援する仕事もしている。歴史地区の指定においても建造物だけではなく「コミュニティの保全」を重要に考慮するという特性がある。

1980年に全米メインストリートセンター(National Main Street Center、以下NMSC)が設立されながらMSPは本格化されて現在2,050ヶ所の地方都市で取り入れているほど選好されている地域活性化プログラムである。

NTHPは1977年から1980年までの3年間[Community Demonstration Program]と呼ばれる事業を人口5万名以下の3ヶ都市で実施してその成果を土台に1980年、各地域の活性化を支援する全米メインストリートセンター[National Main Street Center]をワシントンに設置した。その後、1980年から1983年には州単位で6ヶ州30地区で実施した。また1985年から1988年の間には中規模都市4地区と大都市4地区を選定して実施した。今までMSPを取り入れたすべて地区数は2,050地区であり、MSPは全国的なネットワークを構成している¹³。

¹³ キムヨンギョン、修士論文「包括的近隣コミュニティ再生手法としてメインストリートプログラムの運営体系に関する研究」、2010 pp30~45

2) メインストリートプログラムの特徴

① プログラム全体を総括する組織作り

MSPの初期段階として運営計画がある。これはコミュニティーの目標や地域の未来像を立てた上でMSPが介入することにより、これらの目標がより効果的に結果を出すかという構想をする。大多数のMSPの運営計画は三つの部分で構成されている。それはビジョン計画(Vision Plan)、組職綱領(Mission Statement)、年間業務プログラム(Annual work Plan)であり、プログラムを実際に進行する前に計画される。

コミュニティーを基盤とした運営プログラムを構築する事も初期段階で行う。この段階で進行する業務は戦略と称するには難しいMSP構成で一番基本的な業務である。そしてMSPの業務計画を立てて、コミュニティー主導のプログラムを構成するために運営委員会、ボランティア組織を構成する。またメインストリート再生のために必要な資金を造成して、コミュニティーの資金調達メカニズムを確立し、持続可能な再生組織として活動することができる基礎を構築するのがこの組織作りの目標である。

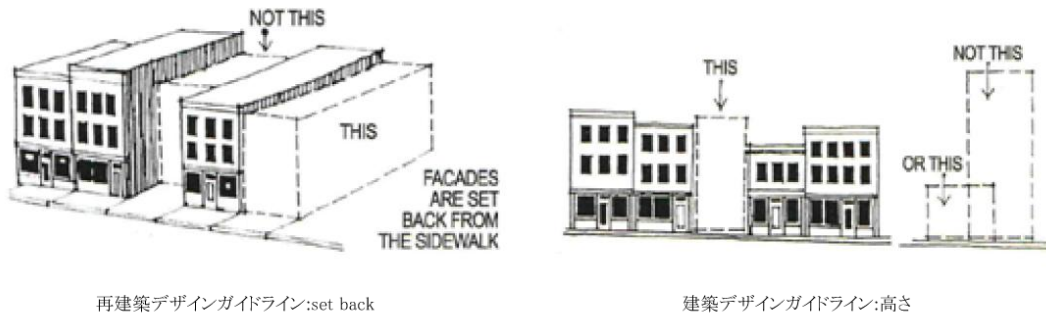
② 街路や建物のデザイン

優れたメインストリートは良い建築物、歩道、公共空間などの物理的な外観を思い浮かべることができる。デザインの観点でダウンタウンの場所性を付与することも重要な役割の一つである。地区特有のデザインで他の商業地区と差別化をはかることができるようにする。そして歩行親和的な空間を誘導することができる戦略などを実行する。

デザイン観点で実施する戦略の中で一番効果的なものはメインストリート地区の視覚的魅力と場所性を向上することを関連づけるすることである。そして外観改善支援金または融資は事業主や資産所有者が建物外観を改善しようとする意志、決定へ重要な役割をもたらす。また多様な街路施設物の設置、ベンチ、都市水辺空間の活用などもメインストリートデザイン観点において効果的なMSP戦略である。

そしてMSPでは街路にゾーニング及び土地利用規制やデザインガイドラインも用意してある。韓国の街路整備事業のデザインガイドラインとは違って細かい所まで基準を確立している。

以下はその一例である。



包括的近隣コミュニティ再生手法としてメインストリートプログラムの運営体系に関する研究 2010、キムヨンギョンより

図2.2 MSPのデザインガイドライン¹⁴

③持続可能な経済活性化

ダウンタウンが経済的に維持されなければ、どのような創意的なイベントや魅力的なデザインも持続可能ではない。したがってMSPでの経済活性化戦略は現在の事業とこれから形成される新しい事業を導くのに必須である。

従って、MSPではメンバーシップ (Membership) による負担や地方政府の直接投資、BID(Business Improvement District)、TIF(Tax-Increment Financing)、Enterprise Zone、各州の租税制度 (イリノイ州ではSpecial Service Area: SSA) などのいろんな制度を活用し、資金調達及び外部からの投資発生を誘導して持続可能な経済活性化を目指している。

④プロモーション

各メインストリート組織はメインストリート地区とダウンタウンの経済及びデザイン向上の確実な成功要件は積極的な広報活動にあるという事実を分かった。MSPの広報は以下3つの目標を設定している。まず、最大限多い人々とのコミュニケーションをはかるという目標である。定期刊行物であるニュースレター、ウェブサイト開設などの戦略を用いる。二ツ目の目標は多様なイベントや祭り、ツアーを企てより多い人々がダウンタウンまたは商業地区に

¹⁴ キムヨンギョン、修士論文 「包括的近隣コミュニティ再生手法としてメインストリートプログラムの運営体系に関する研究」、2010 pp30～78

集まるようにすることである。最後の目標は協同広告などを使ってダウンタウンの商店及びレストランを支援することである。特殊イベントや祭りは一番大衆的な広報戦略ながらも効率性も高いのである。そしてイベントは短い時間内に相当な努力を要求する行事として、持続的で長期的な努力が必要ではないという特徴がある。したがってボランティア募集もわりと容易で、その結果も早く分かることができる。また大規模にしたり、多額な費用をかけなくても良いという長所がある。最後の目標として言及した協同広告戦略もダウンタウンの事業体を支援する上で効果的かつ経済的な方法の一つである。新聞広告費を分けて負担して広告効果に対しての負担費用を減らすことができる。そして最近ではメインストリートコミュニティごとにウェブページを開設して広報戦略の一つとして活用している。

以上、アメリカの手法であるMSPの特徴を分析してみた。韓国、日本、アメリカの関連法制度、手法の歴史的変遷と特徴をまとめてみると、韓国、日本では時期は少しずつ異なるが割りと最近になって中心市街地活性化(主要事業は商業街路整備)に関する法律制定と事業施行が行われた。しかし関連法制定以後の歴史があまり長くなく、まだ問題点も多数存在すると考えられる。言及した通り、確実な組織構成及び機能の必要性、財政確保の必要性、多様な性格の街路活性化の必要性などは中心市街地活性化のために解決しなければならない部分であって、事業を施行、管理するのに基本的な部分ではあるが、実際解決するには大きな努力が必要だと考えられる。

そしてアメリカのMSPでは、約30年間の試行錯誤と方向修正の結果、現在にいたってはプログラム全体を総括する組織作り、街路や建物のデザイン、持続可能な経済活性化、プロモーションの面を必修要素だと想定し、重点的に行われている。

こういったことを纏めてみると市街地の商業街路を持続的に発展、管理をするためには、しっかりした組織、財政、街路を活性化させる活動内容としてまとめることができる。そして2.3の商業街路の管理からは、こういった持続発展するための要素を重要な参考にし論文を進めることにする。

2.3 商業街路の管理

商業街路の管理は、1章で言及した通り商業街路での整備事業の施行と共に重要と考えなければ

ばならない部分であり、管理の不足は、資源の重複使用、街路の機能を効率的に利用できないため、元々計画した成果をあげるためには限界があると考えられる。そして2-2で考察したように韓国と日本の商業街路の関連法制度は、その歴史は短く、商業街路の管理に関する細部的な項目も用意されていないので、まだ商業街路の事業施行、管理ではいろんな問題点が存在した。

こういった状況の中、どうすればより効果的で、持続的な発展を目指せる管理ができるか考察してみることが必要だと考えられる。そして筆者は2-2の韓国と日本の商業街路の歴史の変遷で発見した問題点を背景にし、商業街路の管理を考察してみることにした。

2-3-1 組織

商業街路の管理で最初に取り上げる要素が施行主体である組織だ。組織は基本的に重要な要素だということは確かだが、公有地と私有地で分けられた商業街路の特性上、組織の構成と運営は簡単ではない。今までの多くの商業街路の管理は共有地は地方自治体、私有地はその商業街路に関連する協議体が引き受けて行われることが一般的な慣例だった。しかし共有地を管理する地方自治体は限定された予算、人力の理由で商業街路の管理面で多くの限界点を現わした。このような状況は私有地を管理する関連協議体にも意欲低下のような影響を及ぼした。実際、このような問題を抱えてる商業街路はも少なくないのが現実である。

しかし本質的なことに、商業街路の管理及び発展はその街路に関連する協議体が最も直接的な影響をうけるため、行政に対する無条件的な期待よりは関連協議体がもう少し積極的で献身的な努力をすることが理想的である。そして行政も商業街路の管理という側面で、長期的な眼目で組織を構成する努力が必要である。

このような理由で、現在には多くの商業街では、行政と関連協議体が結束した組織を作って運営している所もある。ある商業街路ではその街路の専門チームを運営して街路の発展をはかる所もある。しかし現実的には、管理する過程でも多くの利害関係が衝突し、組織が瓦解、分裂をする所も少なくない。こういった利害関係を調節する役割の必要性は切実である。本論文ではこういった役割をする人を管理マネージャーと呼ぶことにする。たびたび組織のリーダーと管理マネージャーの役目を同一視する考え方もあるが、組織の発展と組織員の結束を重点的に思う組織のリーダーと商業街路の未来像を考えての組織間、組織員間の利害関係を調整する

管理マネージャーは本質的な性格が違うと考えられる。従って、組織のリーダーと管理マネージャーははっきりと役目の差別性において組織を運営する必要がある。アメリカのXX市では商業街路の管理での管理マネージャーの役目と大切さを認識してから、有給の常住管理マネージャーを雇うなどしてその役割の専門性と独立性をはかっている。

このような管理の組織は多くの人々の利害関係と人と人の間の力が作用する特徴があるため、管理の組織を客観的に評価するのは簡単ではない。しかし本論文は韓国と日本の商業街路の管理を比較、分析するプロセスを行うため、組織の行動を客観的に把握することができるいくつかの項目を以下のように作った。

表2.6 管理組織の評価項目

管理組織の評価項目	
街路に属する商人の加入率	商店街路の商人たちがどのくらい関心を持って参加するの か見積ることができる
管理組織員のコミュニケーション場の有無	商店街路に関する問題提起、その解決方案などを論議する コミュニケーション疎通の場が用意されているのか
コミュニケーション場の頻度(1ヶ月基準)	コミュニケーション場の頻度を測定することで、商人たち の情報共有状態を把握できる
管理組織以外の協同組織の 個数	商業街路を管理している組織を監視、仲裁、サポートして くれる組織があるか
管理マネージャーの有無	組織間の利害関係を調節する人は存在するのか

2-3-2 財政

商業街路の管理での財政は実質的な原動力の元として、現代社会では必修要素である。特に商業性と経済性の論理が重要視される商業街路の特性の上、その管理財政も徹底的な経済観念で計算される場合が多いのである。

多くの商業街路の管理財政は管理によって最も多い利得を得る商業街路の周辺関連組織、すなわち商業協議体や住民協議体の会費で大部分の財政をあてた。しかし商業街路の活性化するためのいろんな活動をするためには会費だけでは限界がある。中には、行政からの補助金を貰って管理組織と活動を運営したきた商業街路もあるが、その金額も一定ではなく偏差も大きいので、かなりの商業街路の管理財政は余裕ではないと判断される。しかし言及したように商業

街路の管理は限定された予算、人力の中、効率を極大化させるために重要な事項であり、こういった管理を持続的にするためには安定的で確かな財源が必要である。

こういった状況下で商業街路の管理財政を多様性にすることも1つの方法である。大きく協議体の会費と行政の補助金で充当されている現在の商業街路の財政は、一方が不在の場合、深刻な財政危機に落ちることになり、このような危険を前もって防止するためには、会社や個人からの寄付金、2-2で言及した外国の財源用意制度を利用するなどの多角的な財源用意方法を模索する努力が必要だと言える。

本の論文では韓国と日本の商業街路の管理財政を分析するにあたって、財源を評価する項目を以下のように設定した。理由はどのくらい組織の財政が自立的であり、多様な財源用意がなされているのか等の管理の財政状況を把握するためである。

表2.7 管理財政の評価項目

管理財政の評価項目	
行政の依存度 (○非常に高い △普通 X 低い)	持続的な管理をするために、商業街路の組織財政がどのくらい自立的であるか
会費、行政からの補助金以外の財源用意方法の有無	基本的な財源用意方法以外に、持続的で多様な財源用意のために努力をしているか

2-3-3 管理活動

商業街路を管理するのにあたって組織、財政と共に重要な要素とされるのが管理活動だ。商業街路を活性化させながら、持続的な管理の与件を作るためには、充実で効果的な活動内容は必須なためである。管理の活動内容は言及したように共有地と私有地で二分化された街路の特性上、管理をしている組織に性格及び構成によって管理の範囲と内容が変わってくることではある。こういった状況を踏まえて、この節では筆者が考える商業街路の活性化及び持続的な管理の与件用意をするために商業街路の必須に持たなければならない5つの管理活動(街路衛生管理、街路施設物管理、イベント・広告・宣伝活動の管理、商店外観の管理、街路の交通係の管理)を決めた。そしてそれぞれの管理活動にはより客観的に評価することができる詳細項目を2-1-3の「商店街路を活性化させる要素：便宜性、快適性、清潔性、安心性、革新性、解放性、レジャー性、選択性、文化性、郷土性」を参考にし、作成した。

(1) 街路衛生管理

街路を通る人が快適感を感じられるのに必要な基本的要素だが、事業性、経済性が優先される商業街路では徹底的に管理されにくい部分でもある。一般的に、道路のような共有地は行政関連管理公団が管理、商店及び商店前の公開敷地は協議体が住民協約のような約束を作って管理するケースが多い。

表2.8 街路衛生管理の詳細評価項目

街路の衛生管理	街路掃除の頻度(1ヶ月基準)	どれくらい商業街路の衛生管理に関心を持っているか(清潔性)
	ゴミ箱の個数(100m当り)	衛生面で商業街路がお客さんにどのくらい便宜を提供しているか(便利性)
	不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)の個数(100m当り)	不法投棄物によってどのくらい街路が汚れていて、歩行環境はどうなっているか見積ることができる(快適性)

(2) 街路施設物管理

商業街路の演出に必修不可欠な要素、不特定多数の人に触れられて破損、老朽化が目立つ。商業街路のグレード、イメージ形成に寄する。

現状、大部分の街路施設物管理は基本的に持ち主(組織)が管理する。しかし住民、商人たちが直接生活する空間であるだけに、持ち主(組織)を不問して管理組織、管理マネージャーは常に関心を持つことが期待される。そして街路施設物の破損及び機能不能時には、なるべく早いうちに改善されるシステムの環境造成が必要だと考えられる。

表2.9 街路施設物管理の詳細評価項目

街路施設物の管理	街路施設物の損傷時の対応 (○ 一週間以内 X 一週間以上)	街路施設物の損傷時、どのくらいの速さでの対応でお客様方の快適なショッピング環境作りに努力しているか(快適性、安全性)
----------	--------------------------------------	------------------------------------------------------------

(3) イベント・広告・宣伝活動の管理

イベント及び広告、宣伝活動管理は外部から人を呼び、持続的に街路を活性化するために必要である。商店の売り上げだけでなく、その商業街路の持続的な成長にも大きく関連する部分である。商業街路においてこのように大きい役割をするイベント・広告・宣伝活動であるが現在、多い商業街路では財政的な理由で活発な活動ができない状況の所も少なくない。しかし2.1で述べた通り、現代の商業街路は購買活動の空間だけでなく文化的な欲求も満たさなければならぬ空間に変わっているため、イベント・広告・宣伝活動の施行のための、より多様な工夫が必要だと考えられる。

表2.10 イベント・広告・宣伝活動の管理の詳細評価項目

イベント、 広報、 宣伝活動	街路でのイベント 頻度(最近3年)	その商業街路においてのイベント活動の最近動向と熱意を見積ることができる(レジャー性、文化性、郷土性)
	ホームページの有 無	外部客だけではなく、商業街路関連の商人、住民たちに商業街路の宣伝と情報公開をしているか(選択性、便宜性)

(4) 商店外観の管理

商店外観の管理は商店を含めた看板も管理の対象になる。商店の外観は商業街路の景観に大きな影響を及ぼすためその管理も重要視される。一般的に商業街路の商店(看板)とその建物の持ち主が異なることも多いのでまとまった管理をするのには困難があるため、デザインガイドラインなど決めて項目を住民協約に入れることが望ましい。そのデザインガイドラインを従うことにより商業街路の景観に阻害しないながらも、その商業街路の特色と個性を生かすことができると考えられる。

表2.11 商店外観の管理の詳細評価項目

商店外観の管理	デザインガイドラインの有無	その商業街路の商店の外観を規制する指針は用意しているか
	デザインガイドライン違反摘発件数(100m当り)	現在、デザインガイドラインがどのくらい守られているか

(5) 街路の交通系の管理

商業街路の交通を変化（一方通行、両方通行、もしくは通行禁止）により接近性に大きく関し、これは商店の売り上げに大きく関連するので、交通体系の管理も商業街路において重要な部分を占める。交通体系に関する発議は協議体や行政、その他の専門家などが意見を出す、結果的には自治体警察署の助けなしには決まらない試案なので管理も警察署と緊密な連結構造を持ってなければならないと考えられる。

表2.12 交通関連体系の管理の詳細評価項目

交通関連 体系の管理	駐車場の数	その商業街路の接近性、便利性を図ることができる (便宜性)
	不法駐車の摘発件数 (100m当り)の管理	商業街路の混雑程度とそれによる歩行環境を予測する ことができる(快適性、安心性)

2-3-4 商業街路の管理評価

本論文は商業街路の整備事業後の管理を、韓国と日本の事例を対象にして比較分析する論文であるので、現状の商業街路管理を比較するためには、客観的な評価は必須過程だと考えられる。しかし街路の管理に対していまだに方法論などの理論定立はされていないので、街路の管理を評価するという事はそう簡単ではない。従って筆者は、筆者が2.2から考察して重要だと判断した組織、財政、管理活動以外に、より公式的ながら、分かりやすい指標が必要だと判断した。そしてその指標として次のような2つの項目を決めた。

表2.13 客観的指標の評価項目

土地価格の変動 ¹⁵	最近10年間の土地価格(地価)の変動を分析する。同時にその街路を含む商業地区の平均地価の変動価が比較することにより、商業街路の価値評価可能
店舗の変化	店舗の変化は周辺環境を考慮した上、売り上げ、その街路の店舗入店時のメリットなどのいろんな要素が作用されて決まるので総合的な客観的指標として使用可能

¹⁵ 土地価格の変動は基本的に韓国事例はソウル市土地情報システム、日本事例は国土交通省の公示地価のホームページでの分析より調査する。両国の対象街路の地価変動の単純比較は大きい意味を持たないと判断できるため、それぞれ対象街路の周りの商業地区平均地価と比較するようにした。詳しい調査方法としては、対象街路は2~3カ所を決め地価変動を算出、周辺(韓国は区、日本は市に限定する)の商業地区平均地価変動はランダムに商業地区80~100カ所を決め、算出する。

上の指標とともに組織、財政、管理活動を含んだ客観的な管理評価項目をまとめると以下のようだ。

表2.14 管理の評価項目

管理の評価項目		
管理の組織	街路に属する商人の加入率	
	管理組織員のコミュニケーション場の有無	
	コミュニケーション場の頻度(1ヶ月基準)	
	管理組織以外の協同組織の個数	
	管理マネージャーの有無	
管理の財政	行政の依存度(○非常に高い △普通 X低い)	
	会費、行政からの補助金以外の財源用意方法の有無	
管理の活動	住民協約の有無	
	街路の衛生管理	街路掃除の頻度(1ヶ月基準)
		ゴミ箱の個数(100m当り)
		不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)の個数(100m当り)
	街路施設物の管理	街路施設物の損傷時の対応 (○一週間以内 X一週間以上)
	イベント、広報、 宣伝活動	街路でのイベント頻度(1年基準)
		ホームページの有無
	商店外観の管理	デザインガイドラインの有無
		デザインガイドライン違反摘発件数(100m当り)
	交通関連体系の管理	駐車場の数
		不法駐車摘発件数(100m当り)
土地価格の変動		
店舗の変化		

第3章 既成市街地商業街路の管理

3.1 韓国ソウル市ノユ街路

3-1-1 概要および展開過程

1) 概要及び空間特徴

ノユ街路整備事業はソウル市の既成市街地の街路環境改善示範事業という名で、住民協議体の関心度、発展可能性などを考慮した審査基準によって選定、施行された事業である。そして、積極的な住民参加ができた韓国の住民参加型街路環境改善事業の始まりとなった事業である。事業対象街路は建国大学校入口駅下端 8m道路(400m区間)であり、事業費は総額約1億5千万円で、2年の準備期間にわたって2002年10月に完工された事業である。

以下、広津区の内部文書を基に作成した事業の主要概要である。

表3.1 ノユ街路の街路整備事業内容¹⁶

分類	ノユ街路
概要	小単位地区単位計画
地域範囲	地下鉄建大入口駅隣接地
事業期間	2001. 05. 26 ~ 2001. 11. 31
実際工事期間	2002. 04. 23 ~ 2002. 09. 03
意義	韓国住民参加型街路整備事業の嚆矢
特性	先進国の親環境整備型の計画
対象地特徴	大都市密集地域の裏面道路上の小単位既成商業地、1階部の建物利用を見れば衣類業が一番多い
事業の対象地	ノユ1洞建大入口駅南側幅8m、長さ400m区間
主な事業内容	高架線路地中化、都市基盤施設改良、歩道と車道の新設及び整備、街路施設物(竝木、街燈、ベンチ、休憩施設など)の設置
事業費	約13億ウォン
主要有關組織	ソウル市、広津区役所、ノユ洞事務所、建大ファッション協議会、ノユ1洞商店街協議会、ソウル市政開発研究院、ソウル市施設管理公団

¹⁶ ジョンヨンフン、修士論文 「既成商業地街路環境改善方案に関する研究」、2007 を参考にし、作成

次はノユ街路の空間特徴である。



図3.1 ノユ街路と周辺環境

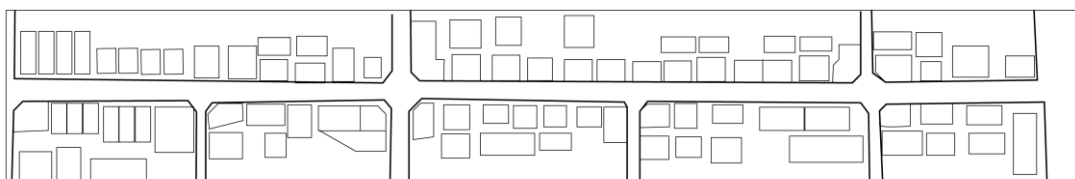


図3.2 ノユ街路の平面図

建大入口駅南側に位置するノユ街路は衣類業が約90%(1階全面部店舗)である商業街路である。2つの地下鉄路線が交差する駅中心圏で、近くには学生数1万名以上の総合大学である建国大学校とソウルで有名な大型飲食街が形成されている。そして周辺にはロッテ百貨店、超高層アパートが存在し、現在は一日流動人口が約13万名¹⁷を超える大型商業地区である。

2) 展開過程

1996年以後からソウル市は既存にあった新市街地または新開地などの計画をする単純な開発方式では、既成市街地に適用するのに難しさなどの限界性を持つようになりながら、住民参加

¹⁷韓国レーダー経済研究所からの調査による

型都市設計手法を準備するようになる。

2000年、多い候補地の中で、住民及び住民協議体参加度、事業の実現性及び効果、地方自治体の事業施行与件及び意志を基にした審査基準によりノユ街路が選ばれた。そしてその後、ノユ街路で本格的な事業を計画、施行をするようになる。

ノユ街路整備事業では、計画作成過程及び円滑な運営をするために住民の積極的な参加が絶対必要と判断し、住民側が代表になって運営する企画委員会を組織した。この組織は住民代表のほか、専門家、行政が参加し、住民をサポートした。

以下、企画委員会の簡略な構成紹介である。

- ・住民代表-既存商街協議体であるノユ1洞商店街協議会及び建大ファッション協議会で構成された「ノユロデオ街路飾り推進委員会」を構成し、全体住民説明会を通じて代表性を認められる。
- ・専門家-ノユ街路に対する診断及び評価を遂行して、都市設計対象選定及び環境改善基本方向を立てるため、都市設計、建築、造形、マーケティング、屋外広告物分野及び住民活動家で構成された専門家グループを構成。
- ・行政-ソウル市、広津区、他の関連機関(警察署、韓国電力)で構成された行政支援体系を組織し、事業推進のための各種行政支援の役目ができるように構成

このような企画委員会は2000年5月から約1年にかけて街づくり学校3回、ノユロデオ街路飾り推進委員会の会議15回、その他報告会など、総25回にわたり集まりを持ちながらノユ街路の現況の把握と問題の申し立て、事業工事中の問題解決の調整など、既存の政府中心の事業方式とは違う事業進行が目立った。

特に計画段階で会議から作られたノユ街路環境改善の7つの課題は工事段階及び管理段階（住民約束）に深い影響を及ぼすことになる。どのような内容があったか、以下紹介する。

表3.2 ノユ街路環境改善の7つの課題¹⁸

	ノユ街路の課題	内容
第一	店舗前の駐車禁止	ノユ街路の車の疎通と歩行環境を阻害する店舗前

¹⁸ ソウル市、報告書『ノユ街路環境改善事業の事後評価』、2002 を参考にし、作成

		の駐車を自律的に管理する方案を用意
第二	地域特性に相応しい建築物外観整備	窓、外壁材料、色彩など地域特性に相応しい建築物外観整備必要
第三	屋外看板整備による街路景観向上	店舗の看板を整備して建物外観向上に寄与、看板数を規制して車及び歩行疎通に寄与
第四	街販台設置抑制で歩行環境改善	無秩序な商店前の街販台を抑制して街路イメージ及び歩行環境向上
第五	街路を清潔にすることによって街路イメージ改善	ごみ収去システムの改善、住民を自発的に清潔且つ衛生的にする努力が必要
第六	電信柱及び電線整備代案の用意	電信柱及び点線地中化方案の検討
第七	道路舗装	歩行者向けの道路舗装でショッピング環境向上

街路整備事業の工事施行段階では、事業内容が大きく民間部門と公共部門で分けられる。各部門の整備基本方向と内容は以下のようである。

表3.3 ノユ街路での民間部門と公共部門の事業内容¹⁹

	民間部分	公共部門
整備の基本方向	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間負担を前提にするが公共で財政的、行政的支援方案を提示 2. 住民協定による自律的施行 3. 環境改善施行対象を短期的/中長期的施行事項で区分 4. 持続的な代案提示をし、住民が歓迎するような環境改善計画を立てる 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ノユ街路の利用客の便益増進と歩行者中心の街路環境造成 2. 民間部門の自発的な環境改善を誘導
整備の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利用方式及び実現が容易い事項 <ul style="list-style-type: none"> ・マイホーム前に車を止めない ・物品荷役時間帯を決定 ・店舗前に積もった雪を片付ける ・マイホーム前をきれいにする ・歩行障害物を取り除く 2. 建築物の外観 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁材料及び色、立面形態のガイドラインを構築及び施行 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 街路計画代案作成 <ul style="list-style-type: none"> ・歩道と車道の区分(一方通行) ・歩行者優先(一般通行) ・歩行者専用(車通行禁止) 2. 電線地中化及び分電盤の設置計画 3. 街路施設物の設置 <ul style="list-style-type: none"> ・象徴ゲート ・案内板 ・照明ボールド

¹⁹ ソウル市、報告書『ノユ街路環境改善事業の事後評価』、2002 を参考にし、作成

	<ul style="list-style-type: none"> ・エアコンの室外機の屋上設置のためのダクト空間確保 <p>3. 屋外広告物による事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文字内容の面積、設置可能看板の数量制限 ・窓を利用する広告物の表示方法規制 ・原色的な看板の使用禁止 	<p>4. 公営駐車場の設置</p> <p>5. 地下鉄連結出入口</p> <p>6. 横断歩道の改善</p> <p>7. 公衆トイレ設置</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

ノユ街路整備事業は上のように公共部門だけでなく、民間部門も改善しようと努力した事業として、目標達成のためには住民代表(協議体)役割が絶対的に必要な事業であった。工事施行段階で問題調節などはノユロデオ街路飾り推進委員会の会議だけでなく、毎月1回定期的に開かれる住民協議体総会でも事業に関する問題を発議、解決しようと努力した。このような定期的集まりは後日、ノユ街路の管理において共同問題を認識し、議論する組織コミュニティの場において基礎になったと考えられる。

3-1-2 管理実態分析

韓国初の住民参加型街路整備事業であるノユ街路は、事業後約10年が経った。2001年度に施行されたノユ街路整備事業は計画段階から管理という面は排除された事業だった。当時の行政公務員の話によると、区内はさまざまな事業があったし、事業を完工させる財政しか用意できてない状況だったと言う。質的な側面の事業より、事業量を増やそうとする行政の雰囲気があったと考えられる。こういった状況の上ノユ街路は現在、事業以後のどのような方法で管理していて、どんな活動をしているのかこの節で分析してみる。

1) 組織

事業が完工された2002年9月以後のノユ街路の管理は基本的に住民協議会である「ノユロデオ街路飾り推進委員会」が行った。ノユロデオ街路飾り推進委員会は建大ファッション協議会とノユ1洞商店街協議と合体して作られた組織として2002年当時には約110人の会員が活動した。

以下二つの協議会の簡単な紹介である。

表3.4 ノユ街路の建大ファッション協議会とノユ1洞商店街協議会²⁰

	建大ファッション協議会	ノユ1洞商店街協議会
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・97年6月発足 ・常設割引売場の成功可能性の期待感で自生的に形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・98年1月発足 ・建大ファッション協議会より発足時期は遅いが、ずいぶん前から相互協働関係を構築していた。
組織構成	会長1人、副会長 2人、監事 1人、総務 1人、広報理事 1人、管理理事 1人を含んだ56人で構成(2002年基準、ノユ街路の店舗の90%が加入)	会長 1人、副会長 3人、総務 1人、監事 2人、顧問 6人を含んだ58人で構成(2002年基準、一般店舗の70%が加入)
活動内容	<ul style="list-style-type: none"> ・毎年、芸能人サイン会及び10代のための踊り競演大会開催 ・会費は月3万ウォン(約2500円)であり、主に地下鉄広告及びイベント開催費用、協議体の運営費として使用 ・毎月1回定期総会実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・露店監督及び親睦企図 ・年寄りのための宴開催、年末ボランティア行事实施 ・会費は月1万ウォン(約700円)であり、主に協議体運営及び親睦企図のための費用として使用 ・2ヶ月に1回定期の集まり実施
評価	<ul style="list-style-type: none"> ・評価全体的な加入の割合が高いのでノユ街路の代表性をたたえていると考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ノユ1洞商店街協議会はノユ1洞で飲食業をする商人たちが中心である。加入範囲もノユ街路だけではなくノユ1洞全体である。

「ノユデオ街路飾り推進委員会」の二つの協議会は街路整備事業の以前には、相互間の交流がほとんどない独立的な組織だったが、事業施行の際、住民協約を作って一緒に協力する関係に変わった。そして対外的に広報されながら二つの協議体の規模も多少拡張されることがあった。また既存には行われたなかった行政機関や専門家集団のような外部団体との交流を始めるようになる。

しかし事業後、このような構造は行政機関の担当者の交替、二つの協議体の利害関係衝突、専門家不在などの理由で二つの協議体はまた独立的な性向を持つようになる。結局、2003年度「ノユデオ街路飾り推進委員会」からノユ1洞商店街協議会が抜けるようになる。当然これは

²⁰ ジョンヨンフン、修士論文 「既成商業地街路環境改善方案に関する研究」、2007 を参考にし、作成

ノユ街路の管理組織である「ノユロデオ街路飾り推進委員会」には大きな変化である。

以後、ノユ街路の管理組織は建大ファッション協議体が主軸として活動したが、入れ替えが極端な衣類業の性格上、頻繁に構成員が入れ替わるなどの理由で結束力が低下された。現在は10人余りの商人たちが協議会の命脈を維持するのに満足している。また1ヶ月に1回行われた総会も現在は必要な時に集まる状況である。

表3.5 ノユ街路での管理組織に関する評価項目

管理の組織	街路に属する商人の加入率	約20%
	管理組織員のコミュニケーション場の有無	有
	コミュニケーション場の頻度(1ヶ月基準)	0.5回
	管理組織以外の協同組織の個数	1
	管理マネージャーの有無	無

2) 財政

ノユ街路の財政は住民、商人協議体が管理組織を引き受けて運営したため、大部分の財政は基本的に「ノユロデオ街路飾り推進委員会」の会費であつた。会費で集められた組織の財政は最小限の組織運営(定期的な会議準備)をするにあたって大きな困難はなかったが、常駐職員雇用、ホームページを運営するなどの組織発展に関する活動は財政面において無理があつた。

自治体である広津区(行政)は、祭りのような地域イベント開催費用の内一部費用を支援する財政の支援はあつたが、2003年、管理組織の活動が些細になつた時点からはこのような支援も利用することはしなかつた。今もこういった状況は続いている。

それ以外の民間企業の支援、寄付金などの他の財源調達方法を用意しようとする努力は行われてなかつた。

表3.6 ノユ街路での管理財政に関する評価項目

管理の財政	行政の依存度 (○非常に高い △普通 X 低い)	△
	会費、行政からの補助金以外の財源用意方法の有無	無

3) 管理活動

ノユ街路の管理で組織、財政とともに重点的に考えなければならない部分が管理活動である。効果的で実質的な管理活動は直接的に街路の発展に影響を及ぼして、成功的な活動はその後の活動を催すきっかけになって持続的な成長を目指すことができるためである。しかし言及したように一般的な商業街路は共有地と私有地で2元化されている上に、私有地も多くの持ち主で構成されているため一括的な活動は簡単ではないものである。この節では、現在のノユ街路の管理活動内容を2-3-3で決めておいた項目に基づいて分析してみる。

(1) 街路衛生管理

全般的なノユ街路の衛生管理は、道路は行政の施設管理公団、私有地は住民協約(店舗前に積もった雪を片付けること、自分の店舗の前をきれいにするなど)によって施行すると計画された。しかし住民協約は法的強制力を持ってない上に、協約を勧めて行動を導くリーダー(組織)やマネージャーの不在で、現在はこのような約束はよく守られていないのが実情である。このような理由で今のノユ街路では、施設管理公団の定期的な街路掃除、ごみ収集以外にほかの衛生管理関連活動は行ってない。

そしてノユ街路では特に 不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)が目だった。このような不法投棄物の中には低俗な広告物も多数含まれており、これは街路の美観を阻害することは勿論、街路全体のイメージを低下させる恐れがあるので早く解決する必要があると判断される。

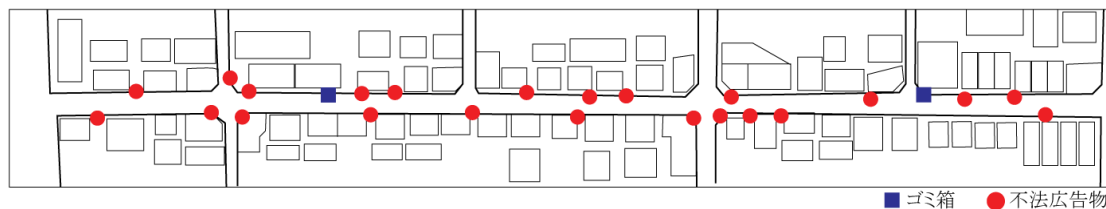


図3.3 ノユ街路でのゴミ箱と不法投棄物の違反



写真3.1 ノユ街路の衛生状態²¹

表3.7 ノユ街路での衛生管理に関する評価項目

街路の衛生管理	街路掃除の頻度(1ヶ月基準)	4回
	ゴミ箱の個数(100m当り)	0.5個
	不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)の個数(100m当り)	5.5個

(2) 街路施設物管理

商業街路の演出に必修不可欠な要素である街路施設物をノユ街路ではどのように管理しているか分析してみる。街路施設物管理は言及した通り、基本的に持ち主(組織)が行うのが慣行であった。ノユ街路の街路施設物は街路整備事業時、行政によって作られた施設物(ボールド、街灯、竝木、ベンチなど)が大部分なので、施設物の管理は自然に行政が行った。このような理由で商人たちは施設物管理をすべての責任を行政に任せているのが現状である。

そして街路施設物の破損時、早いうちに対応できるシステムや行動意識も不十分である。調査結果、確かに街路施設物に対する不満や改善要請事項(ボールドの位置問題など)があるのにもかかわらず、行政が管理するまま従う受動的な管理が行われている。



写真3.2 管理されていない街路施設物²²

²¹ 2010年9月24日、ノユ街路の現地調査より

表3.8 ノユ街路での街路施設物管理に関する評価項目

街路施設物の管理	街路施設物の損傷時の対応	X
	(○ 一週間以内 X 一週間以上)	

(3) イベント・広告・宣伝活動の活動

外部から人を呼び、持続的に街路を活性化するために重要なイベント・広告・宣伝活動の管理をノユ街路ではどのように行っているか分析してみる。現在のノユ街路の全般的な管理は建大ファッション協議体が主軸としてイベント・広告・宣伝活動をしている。この項目を施行する際、財政は大切な元であるが、建大ファッション協議体は会費以外に財政方法がないため、イベントなどを行う時には行政の補助金に頼っているのが実情である。また現在、建大ファッション協議体の命脈維持に精一杯な状況で、新しいイベントや広告、宣伝活動は難しい上に、既存に協議体が施行した芸能人サイン会及び10代のための踊り競演大会開催さえ、現在には行っていない状況である。そしてインターネット活用度がかなり高い現代社会でホームページすら作らない状況を見れば、基本的な広告、宣伝活動にも関心が欠けているのが分かる。

表3.9 ノユ街路でのイベント、広報、伝活動に関する評価項目

イベント、広報、 宣伝活動	イベント件数(最近3年基準)	2
	ホームページの有無	無

(4) 商店外観の管理

ノユ街路での商店管理は[新築よりは改善補修を通じる街路景観形成]という方向の下、主に商店の全面部、屋外看板に対しする事業が行われた。その中でも商店の屋外看板に対しては行政が補助金を支援するなど、一貫性ある街路景観形成のために大きく努力した。同時にデザインガイドラインも制定し、事業後も持続的に一貫性ある街路景観維持作りに努力した。

以下、ノユ街路の屋外看板のデザインガイドラインの内容を紹介する。

²² 2010年9月24日、ノユ街路の現地調査より

表3.10 ノユ街路の屋外看板のデザインガイドライン内容²³

ノユ街路の屋外看板のデザインガイドライン内容	
<ul style="list-style-type: none"> ・文字の面積は全体看板の面積の3/8を過ぎないようにする。 ・業店ごとに壁面看板1個、突き出し看板1個だけ許可。 ・原色看板の使用禁止 	
<ul style="list-style-type: none"> ・突き出看板の設置位置に関する事項 ・窓利用広告物表示方法に関する事項 	<ul style="list-style-type: none"> ・横型看板に関する事項

上のようなデザインガイドラインがよく守られているのか判断するため、2回に渡って現地調査を行った。結果、違反と思われる店舗は20カ所であった。以下は、その場所と写真である。

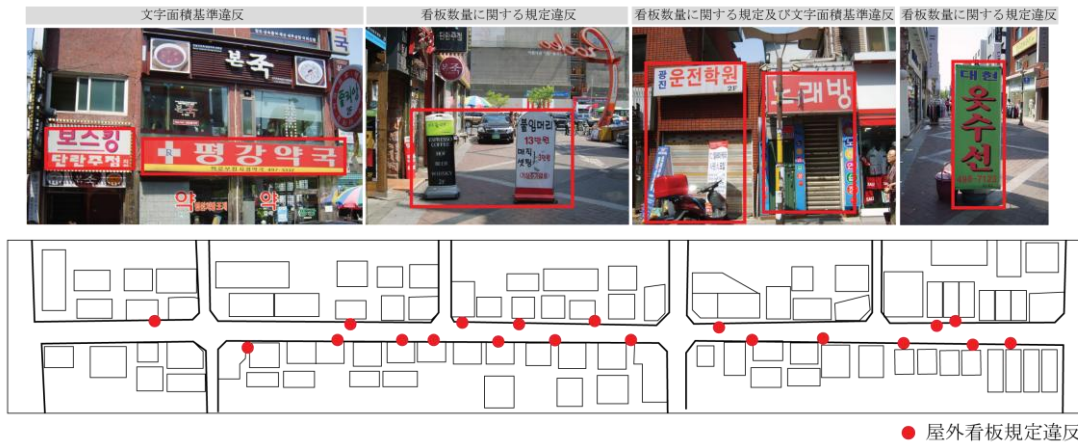


写真3.3 ノユ街路の屋外広告物関連規定の違反とその写真²⁴

現在のノユ街路は、屋外広告物デザインガイドラインの存在が疑わしいほど守られていない状況である。違反形態も論議の余地がないくらいはっきりしたものの、中には多発的な項目に違反する店舗も存在した。現地調査で商人とインタビューをした結果、屋外広告物のデザインガイドラインがあることさえ知らない商人たちもいった。このような点は協議会や行政の誘導、

²³ ソウル市、報告書『ノユ街路環境改善事業の事後評価』、2002 を参考にし、作成

²⁴ 2010年9月24日、2010年12月17日、ノユ街路の現地調査より

取り締まり努力の不足だと考えられる。屋外広告物が整備されてなく、景観が乱雑している現在のノユ街路を脱皮するためには、商店外観の管理に関連する人や組織が関心を持って努力しなければならないのである。

表3.11 ノユ街路での商店外観管理に関する評価項目

商店外観の管理	デザインガイドラインの有無	有
	デザインガイドライン違反摘発件数（100m当り）	5件

(5) 街路の交通管理

商業街路の接近性と商店の売り上げに大きな影響を及ぼす交通体系をノユ街路ではでは現在どのように管理しているかこの節で分析してみる。ノユ街路は街路整備事業後である2002年11月から一方通行に決めて、現在まで実施している。しかし徹底的な取り締まりの不在、曖昧な交通案内板設置の理由で現在は一方通行は守れてないのが実情である。このような状況下、一部店舗は商店の品物を歩道に展示することもあり、今のノユ街路は慌しくて歩きにくい街路になった。

駐車面では、ノユ街路は街路整備事業当時、行政が作った公営駐車場があり、ある程度の駐車問題を解決すると予想された。しかし実際、曖昧なボールドの位置によって、不法駐車が多数行われていた。もっとも残念なことは不法駐車をしている大多数が店舗の商人の所有車であることであった。それに対し、商人たちは「私の店舗の前に私の車を駐車するのが何が問題か」²⁵といった態度をしているなど、韓国初の住民参加型街路整備事業だとは考えられないほど、今のノユ街路は商人たちさえ、自分たちが住んでいる街路の持続的な発展と改善には関心がないように見えた。

²⁵ 2010年9月24日、ノユ街路の現場調査でのインタビューより



写真3.4 ノユ街路の駐車場用意状態と不法駐車の現状²⁶

表3.12 ノユ街路での交通関連体系の管理に関する評価項目

交通関連体系の管理	駐車場の数	93
	不法駐車の摘発件数（100m当り）	約4件

4) 管理の評価

今までノユ街路の管理がどのように行われてきたか組織、財政、管理活動面から分析してみた。そしてノユ街路の管理、それによる発展に対するより客観的評価を行うため、この節ではノユ街路の土地価格の変動、店舗の変化を分析してみる。

(1) 土地価格の変動

ノユ街路の客観的な価値を見積ることができる地価の変動を分析して見る。以下の図3.4は10年間のノユ街路の地価変動と広津区の商業地区の平均地価変動をグラフで表したものである。

²⁶ 2010年9月24日、14時～16時、ノユ街路の現地調査より

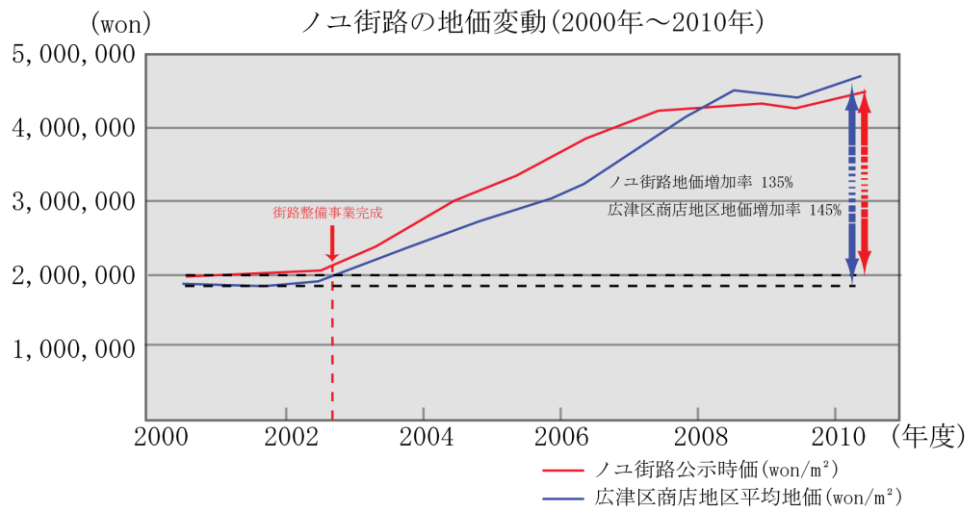


図3.4 10年間のノユ街路の地価変動と広津区商業地区平均地価の変動グラフ²⁷

ノユ街路と広津区商業地区の地価は2000年度には約2,000,000ウォン(約15万円)を形成していて、現在は2つの地価ともに約4,500,000ウォン(約33万円)に達している。ノユ街路は街路整備事業以後(2002以後)地価の上昇率が広津区商業地区に比べ著しく上昇したが、2007年以後は、些細な上昇が見られる。結果的に10年間の地価増加率はノユ街路135%、広津区商業地区145%であり、13億ウォン(約1億円)をかけて街路整備事業をしたノユ街路より広津区の商業地区がより高い地価増加率を見せた。需要と供給によって価格に形成される現代社会でノユ街路が需要者に大きなメリット、魅力を与えることができない商業街路と判断できる。

(2) 店舗の変化

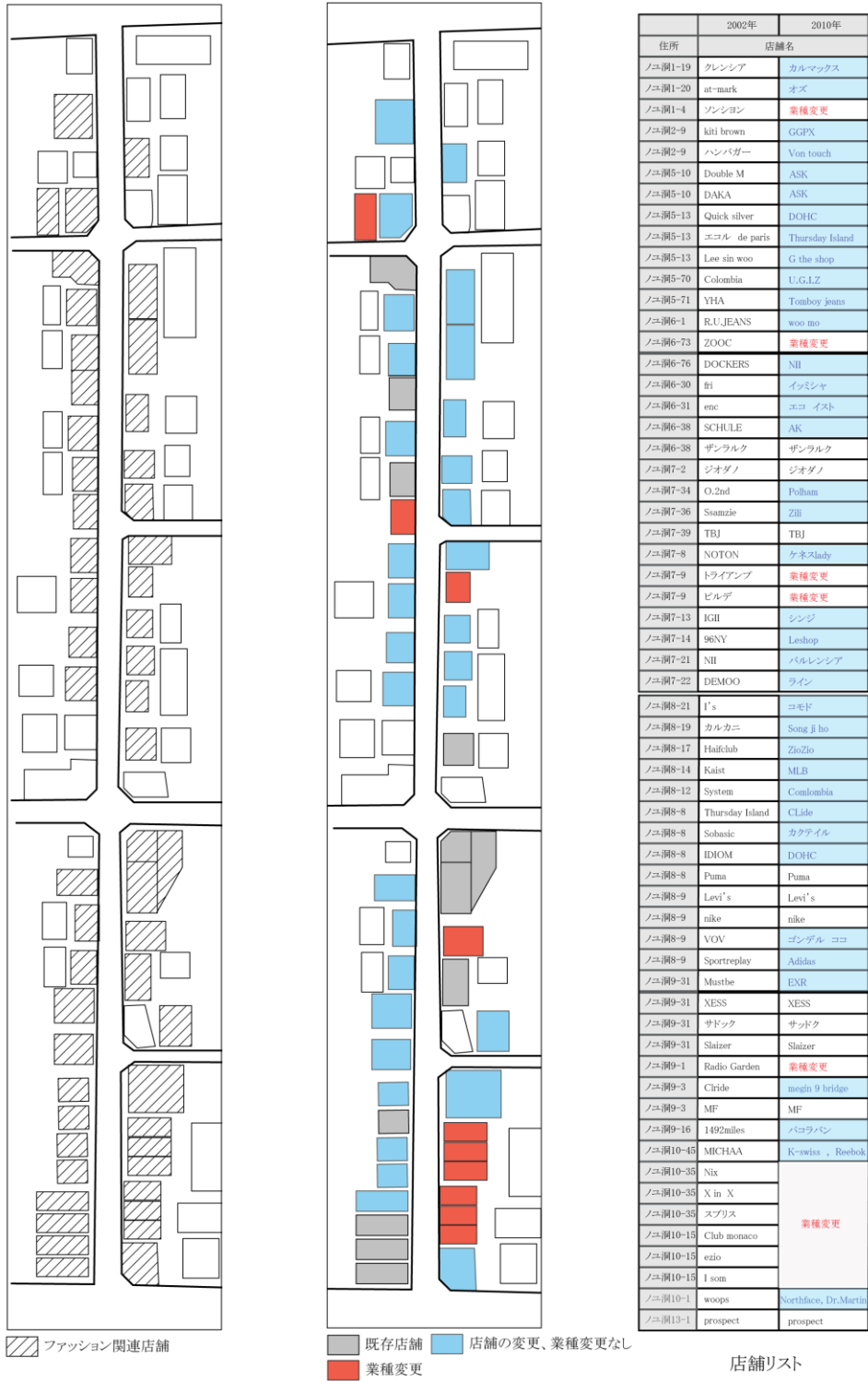
次はノユ街路の店舗の変化である。言及した通り店舗の変化は売り上げ、その街路の店舗入店時のメリットなどのいろいろな要素が作用する総合的な客観的指標として使うことができるのである。

以下は、2003年、2010年のノユ街路のファッション関連店舗の分布と変化に関して整理したものである。ちなみに、調査対象はノユ街路の1階部を対象にし、広津区ホームページと現地調査を基に作った資料である。

分析結果、2003年ノユ街路のファッション関連店舗の数は53ヶ所であり、ファッション街路

²⁷ ソウル市土地情報システム(<http://klis.seoul.go.kr/sis/main.do>)を参考に分析。

の性格上ノユ街路店舗の大多数の業種がファッション関連店舗であった。しかし2010年現在には 53ヶ所の店舗中、42ヶ所(約80%)の店舗に変化があった。その内、業種は維持したが店舗を変更した所は31ヶ所(59%)、業種を変更した所は11ヶ所(21%)であった。業種を変更した11ヶ所にはファッションとは関係ない不動産や携帯電話代理店、スーパーなどが入店することが見られ、ファッション街路を特色とするノユ街路に異質感を与えている。また7年間店舗を維持した11ヶ所は大半大企業チェーン店として、ノユ街路での零細な商人たちの店舗運営は易しくないと判断される。このようなノユ街路の店舗変化は入れ替えが早いファッション業界の特性を考慮しても、7年間 80%変化という数値は激しい変化だと評価できる。そして周りの商業地区に比べ決して高くない地価にも関わらず、このような大きな変化が現れていることは、ノユ街路での店舗運営は運営者において大きいメリットがないと予想される。そしてこういった店舗の変化、入れ替えは街路のクォリティーだけでなく、協議体運営に関しても大きい難点をもたらすようになる。



ノユ街路内ファッション関連店舗の分布(2003年) 店舗の変化(2003年～2010年)

図3.5 ノユ街路での店舗の変化(2003年～2010年)²⁸

²⁸ 2010年9月24日ノユ街路の現地調査と広津区ホームページ(<http://www.gwangjin.go.kr>)より

3.2 日本横浜市元町商店街

3-2-1 概要及び展開過程

1) 概要及び空間特徴

元町は神奈川県横浜市にある店舗数約300個規模の商店街(長さ600m)として、横浜市の場末に位置するが高級イメージを創出する商業街路である。

不利な位置のため、不特定多数の顧客よりは固定顧客の確保に力を注いでいる商店街路で、こういった努力により現在は横浜の観光名所として有名になる。

1895年から商店街が形成されていて、当時日本の主要貿易港である横浜の外国人住人中心に位置した元町は、1895年設立当時から輸入品を主に販売した。このような業種構成は現在までつながって来て有名名品の比重が高い商店街である。そして1955年、外国人の他地移転によって元町紙商店街は日本人向けの商業へ転換、そして当時幅8mである元町の道路の幅とこれによる商業活動の不便を解決して商業地活性化のための環境改善事業を施行した。

しかしこういった過程でいろんな問題も生じた。例えば、多くの利用人口によって極度の混雑状態が発生する事態、全国的に [Motomachi] という地域ブランドが有名になり、元町商店街まで行かなくても他の所で商品を購入できることなどがあった。しかし元町商店街は共同配送システムの導入、オリジナル商品開発を商店街の重要戦略の上程など、行政に頼らなく自生的に協働して乗り越えるなどの努力をして来た。

60年間 3回に渡る街路整備事業、持続的な商店街管理を行いながら質的水準と競争力を維持した元町地区は、現在には日本内外で 40～50個の団体がベンチマーケティング研修で訪れるほど、標本になる商業街路と言われている。

以下は元町商店街で行った3回の街路整備事業の簡略概要である。

表3.13 元町商店街の街路整備事業内容

分類	元町街路
概要	小単位地区単位計画
地域範囲	現在、みなとみらい線元町中華街駅の隣接地

事業期間	第1期 昭和30年～昭和40年 第2期 昭和60年 第3期 平成15年～平成16年
意義	日本住民参加型商業街路の標本
特性	先進国の都市再生的地区単位計画
対象地特徴	小単位既成商業地、1階部の建物利用を見ると、衣類業が51%で一番多い、協同組合元町エスエスは商店の約98%が加入
事業の対象地	中村川の南側岸から山の手坂下までの東西に延びるエリア(横浜市中区1丁目11番地先より5丁目196番地先まで)、幅-約8m、長さ-約600m区間
主な事業内容	第1期 壁面線後退(1.8m) 第2期 電線などの地中化、歩車道整備(S型の道路など) 第3期 車道と歩道の段差解消事業、車道整備、ベンチの設置
事業費	総工事費 約17億5000万円
主要有関組織	協同組合元町エスエス会、街づくり委員会、元町まちづくり協議会、横浜市、神奈川県

次は元町商店街の空間特性である。



図3.6 元町商店街と周辺環境



図3.7 元町商店街の平面図

元町商業街は神奈川県東部に位置し、近くには海がある。そして周辺には横浜の名所である山下公園、港が見える丘公園など親環境的な空間と接している。また名所である中華街とも接している。2004年2月、横浜一元町、中華街を引き継ぐ4.1kmのみなとみらい線が開通しながら外部から元町商店街への交通は一層便利になったと言える。

2) 展開過程

元町地区は「商店街活性化のために一番重要なことは元町を愛する精神」という理念の基で、昭和30年から現在まで3回に渡って街路整備事業を施行した。

第1期である昭和30年～昭和40年は、店舗1階部分を道路から1.8m後退させて、商店街内の歩行者空間を確保する整備事業を施行した。当時他の商業街では雨天時の客の減少防止としてアーケードの設置が一般的であったが、元町は空を眺めることができるオープンスペース確保のため、アーケードを設置しなかった。これは景観上、ほかの商店街と違う大きい特徴だと言える。また歩行者だけではなく、自家用車で訪問するお客さんがパーキングすることができる空間を確保しながら、歩行者との明確な境界線(ガードレール)を設置しかつたことも大きい特徴だと言える。

第2期である昭和60年の街路整備事業では、エスエス会と地域住民会員、横浜市の担当者、警察などが「店舗建築物協議会」を構成した。施行内容としては、徒歩する客に利便性を提供しようと車道を狭めて、S字形で構造することで、交通事故を防止しながら、歩道を3mまで広げた。その結果、元町商店街は一方通行、週末歩行者天国制度などを取り入れるようになる。そして空を眺めながらショッピングできるように、電線を無くす地中化事業も第2期に行われた。そしてその当時、事業を主導したエスエス会は「元町街づくり協定」を作るようになる。この協定はハードな面だけではなく、多数のソフトな面まで規定した。元町の協定は強制性は持たないが、商人たちは難しく議論して決めた協定であるため守らなければならないという共感台が形成された。守らない商人はエスエス会及び元町商人が協約をできるだけ守れる様積極的に指導、

誘導した。

以下は[元町街づくり協定]の重要内容である。

表3.14 元町街づくり協定の内容²⁹

元町通り街づくり協定	
基本方針	1. 人の心に訴える美しい街並みの創造 2. ポスピタリティー溢れる街の醸成 3. 元町商人スタイルの確立
主な協定内容 (ハード面)	1. 建物の用途について <ul style="list-style-type: none"> ・マンション等の集合住宅に関して ・ペットショップ、ホテル、旅館に関して ・金融機関、駐車場に関して 2. 建物の形態、意匠について <ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さ、壁面の後退に関して ・外壁のデザイン、材質、色に関して ・1階の開口地部の扱いに関して ・夜間照明に関して 3. 看板、広告、日除け類について 4. 道路及び民地歩道の取り壊し等について
主な協定内容 (ソフト面)	1. 道路、歩道等の使い方のルールに関して <ul style="list-style-type: none"> ・セットバック部分での販売等に関して ・占用物件(ベンチ、日除け等)等に関して ・客寄せ販売、街路での荷役に関して ・ゴミ処理に関して 2. 街路及び建物の美化 3. デザインガイドライン違反摘発件数(100m当り)、定休日について 4. 街づくり推進への協力 5. 防災について 6. その他 <ul style="list-style-type: none"> ・空き地、空きビル等に関して ・駐車場、駐輪場の確保と安全性への配慮に関して

上の表3.14で見られるように「元町街づくり協定」はハードな側面、ソフトな側面、両方規

²⁹ ホームページ(<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/machi-kyogi/motomati-ks.html>)より

定した。

第3期である平成15年～平成16年は、車道と歩道の段差解消事業、車道整備、ベンチの設置をするなど、より歩行者中心の街路空間創出をはかった。

このように60年にわたる3回の街路整備事業の中心には元町の商人協議体であるエスエス会があった。元町商店街のエスエス会は行政に頼る既存の商業街路と違い、自分たちの住む空間は自分たちが努力しなければならないという精神を土台に事業の計画から、実行段階、管理段階まで大きく活動、関与した。

財政面でも他の商業街路とは違い、政府補助金に頼らず、ほとんどエスエス会が負担するなど自立的な商店街路を確立しようと努力した。

以下の表3.15は、元町商店街の中心になったエスエス会の簡単な紹介である。

表3.15 元町エスエス会に関する内容³⁰

	協同組合元町エスエス会
概要	・1950年6月発足
組織構成	理事長1人、副理事長3人、監事2人、専門理事5人を含んだ理事35人で構成、理事長以下3つのパート(総務、広報、街づくり)で構成(2010年基準、元町商業街加入率約98%)
活動内容	・毎年10個以上のイベント開催 ・売り場の面積、売り上げ、業種による差等会費 →全額モットーまるでのイベント、広報、宣伝に使用 ・街づくり負担金(店舗の間口長さによる、1m当たり3600円) →銀行借金の返済及び街路の維持、管理

3-2-2 管理実態分析

日本の代表的な既成市街地の商業街路の活性化事例である元町商業街は第1期街路整備事業後、約60年が経った。元町商業街は60年間、3回にわたり整備事業を行いながら、どのように活動してきたか、管理に関する項目を中心とし、分析する。

³⁰ 2010年10月17日、元町エスエス会の事務局長とのインタビューに基づく

1) 組織

第1期の街路整備事業以後、現在まで元町商業街を管理している組織は商人協議会であるエスエス会である。エスエス会は1ヵ月1回、総会を持ちながら元町商店街の発展のための意義問題申し立て、協議が行われている。元町地区には、他に元町自治運営会、元町CS会、元町河岸通り会などの組織が存在するが、元町商業街は断然エスエス会が中心的な核心組織になって、60年間事業を進行、管理して来た。しかしこのような組織構成は組織自体がセクショナリズムになって情報が外部に伝えられないこと³¹が指摘されて、地域活性化、持続的な発展などの成果をあげることが難しい弱点を持っていると知られているが、エスエス会はこの点を留意して2005年から1ヵ月に1回、4つの組織(エスエス会、元町自治運営会、元町CS会、元町河岸通り会)が集まって「情報交換会」を実施している。またこの4組織のそれぞれのリーダー、役員たちと横浜市関連部署役員が集まって「元町街づくり委員会」を結成し、案件があれば集まって協議する方式を採択するなど、活発な情報交換とともに元町の街づくりコンセプトをお互いに共有した。つまり、エスエス会はよりオープンな組織になるように努力をしていると考えられる。

そして元町商業街は公式的な組織であるエスエス会の他に元町の40代商人が中心の「元町経営懇親会青年部(MJ会)」や20～30代の若手で作る「JJ会」の非公式組織の役割が目立つ。この組織の役割としては、元町の同世代経営者が共通して持っている問題を明らかにし、解決を一緒に考える。そして情報と知識を共有すること、合意形成のための調整を行うことなどがある。このような非公式ネットワークは元町商業街の組織の特徴として挙げられ、元町商店街の管理面でも大きく活躍したと考えられる。

以下、今回調査で分かった元町組織の概路関係図である。

³¹ 経済と貿易、《コーディネーション組織の活動パフォーマンスの向上と都心部商業地の戦略的活性化-元町商店街における事例》、2005、pp133～142

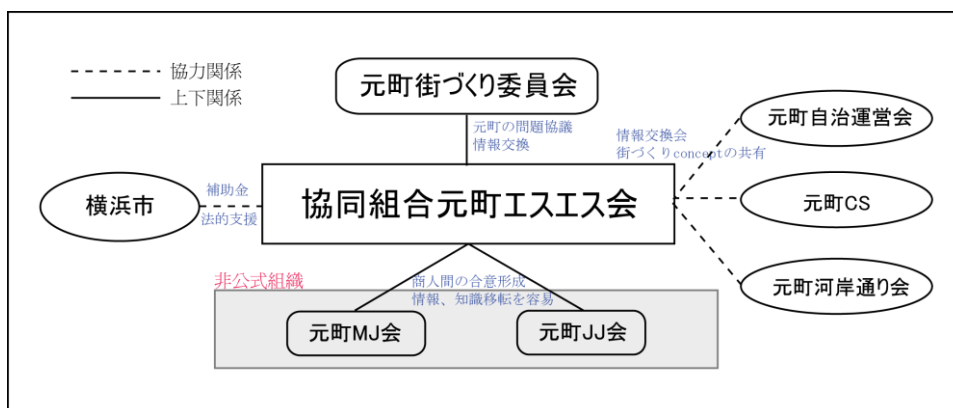


図3.8 元町組織の関係概略図

表3.16 元町商店街での管理組織に関する評価項目

管理の組織	街路に属する商人の加入率	約98%
	管理組織員のコミュニケーション場の有無	有
	コミュニケーション場の頻度(1ヶ月基準)	1回
	管理組織以外の協同組織の個数	7
	管理マネージャーの有無	無

2) 財政

元町商店街の管理財政は中心組織であるエスエス会で大部分負担した。商店街を管理するのにあたって、財政の大切さを早く認識し、財政用意に積極的に努力したエスエス会は差等会費制度だけでなく、街づくり負担金制度、不動産買入れ及びテナント販売などの独自方式で安定的な財源確保ができるようにした。

以下、元町商店街のエスエス会の年間財政である。

表3.17 元町エスエスの財政³²

エスエス会の1年間の財政	
会費	売り場面積、売り上げ、業種による差等会費 (1ヶ月、最低5000円～最高35万円)、年間約1億4000万円
街づくり負担金	店舗の間口長さによって差等負担(間口1m当たり3600円、年間約

³² 2010年10月17日、元町エスエス会の事務局長とのインタビューに基づく

	3500万円)
事業収入	家賃収入-2個の建物(テナントとして販売)、駐車場収入、クレジットカードの手数料収入、年間1億6000万円
総額	年間約3.35億円 + (政府からの補助金、企業からの協賛金)

元町商店街の詳しい財政の特徴を挙げる。一ツ目、売り場面積、売り上げ、業種によって、差等の会費を集めている点だ。施行当時は商人たちからの反発もあったが、元町商店街の持続的な発展を通じてお客さんが増加するようになれば、その利益は結果的に商人たちに還元されるというエスエス会の考えを商人たちが納得するようになる。使い所も主旨から外さないように全額、元町のイベント、広報、宣伝のために使われている。現在には1ヶ月最高35万円を会費として出す店舗もあり、この位の会費は日本内でも最も高い水準の会費であるが、それにもかかわらず入店しようとする店舗が並んでいるのが実情である。

二ツ目、街づくり負担金を集める点である。これも店舗ごとに差等に集めている。集められたお金は主に建物の購入、事業施行時に銀行で借りたお金の返済及び元町商業街の維持、管理に利用される。

最後に、エスエス会は事業収入が特に多い点である。その収入の中でも一番大きい部分を占めるのが家賃収入である。現在エスエス会は2つの建物を所有している。それぞれ20年前、11年前に銀行でお金を借り、購入した建物である。資金がない状態でローンを組んで建物を買うということは元町商店街の持続的な発展と未来像を思った計算的ながら献身的な行為だったと評価できる。現在、20年前に購入した建物は返済が終わって、11年前に購入した建物も大部分返済している状況である。そしてこういった家賃収入以外にも駐車場の収入、元町商店街のすべての店舗からのクレジットカードの手数料収入などの付加的な収入活動も努力している。こう言った形で集められた事業収入は街路整備事業費、事務室、定期会のなどの全般的な会の運営費、人件費、ホームページ管理などで出費する。

元町商店街はこのように自立的な財政用意以外でも、行政からの補助金を積極的に活用する、イベントの時には企業から協賛金を要請するなど外部からの財源用意方法も積極的に奨励している。

年間総3億3500万円(政府の補助金、企業からの協賛金を除外)という莫大で確実な財政を用意できるエスエス会では元町商店街のためなら独自のなんでもできる商店街という自負心を職員、商人たちが持っている。このようなエスエス会の財源確保方法は、行政に頼る他の商業街

路とは異なる特徴だと言える。持続的な成長及び管理のために、このような財政用意を出来るという事は他の商業街が参考できる点だと考えられる。

表3.18 元町商店街での管理財政に関する評価項目

管理の財政	行政の依存度 (○非常に高い △普通 X 低い)	X
	会費, 行政からの補助金以外の財源用意方法の有無	有

3) 管理活動

(1) 街路衛生管理

現在元町商店街の衛生管理は「元町通り街づくり協定」と協定を守らせるエスエス会に徹底的な監視の中に行っている。管理活動の中で、特に不法広告物の関する部分は極めて厳格であり、協定ではそういう広告物に対する案件は行政機関所定の許可要請の前に「街づくり委員会」から承認を受けなければならないと明示されている。このような厳格な管理によって現在の元町商店街は不法広告物は見当たらない³³。またゴミ処分に関しても、エスエス会がその方法と日や場所を指定してあげるなど徹底的な管理をしている。そして元町商店街の大部分の商人たちは衛生に関わる意識も高く、自分たちの店舗前の歩車道の掃除を毎日のように行っている。

そして元町商店街はグレード、景観を考慮し、街路にゴミ箱の設置を避けている。これは利用客の便宜企図側面で賛否意見もあったが、元町商業街の利用客の意識も高かったため、街路の清潔はよく守られていると考えられる。

表3.19 元町商店街での衛生管理に関する評価項目

街路の衛生管理	街路掃除の頻度(1ヶ月基準)	平均20回
	ゴミ箱の個数(100m当り)	0個
	不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)の個数(100m当り)	0個

³³ 2010年10月17日と2011年01月07日、14時～16時、元町商業街の現地調査結果



写真3.5 元町商店街の衛生状態³⁴

(2) 街路施設物管理

現在元町商店街の街路施設物管理はどのように行っているか分析してみる。元町商店街の街路施設物管理の特徴とは、街路施設物の大部分が行政によって作られて管理されている多くの他の商業街路に比べて、元町では多くの街路施設物(造形物、街燈、ベンチ、花壇など)が元町商店街の商人会であるエスエス会によって作られ、管理も徹底的に行っていることである。また街路構造の特性上、公共領域で行政によって作られた街路施設物(ポラード、竝木、インフォメーションタワーなど)も行政とエスエス会との間に覚書を結んで、その施設物もエスエス会が管理しているということである。そして行政の関与が不可避な街路施設物(道路の舗装、道路の表示版)に対しては損傷の時、速かに行政に連絡して問題解決ができるような仕組みが用意されている。元町商店街は、その地域に密接に生活している商人、住民たちの持続的な関心と彼らを代表するエスエス会が一括的に街路施設物の管理をすることにより効率的で、迅速な対応ができる街路施設物管理ができるいると考えられる。

表3.20 元町商店街での街路施設物管理に関する評価項目

街路施設物の管理	街路施設物の損傷時の対応 (○ 一週間以内 X 一週間以上)	○
----------	-----------------------------------	---

³⁴ 2011年01月07日撮影



写真3.6 元町商店街の街路施設物³⁵

(3) イベント・広告・宣伝活動の活動

前に節に、韓国のノク街路ではイベント、広告、宣伝の活動が積極的に行っていない実情である事を明らかにした。これと比べ、元町商業街ではどんな イベント、広告、宣伝の活動をしているか分析してみる。

元町商業街のイベント、広告、宣伝の活動の特徴としては、商業街路のイベント、広告、宣伝活動の大切さを早くから分かって、組職での関連パートを創設及び運営、エスエス会の財政を集中的に投資するなど多くの関心を持ち、努力をしていることである。この結果、元町商業街で開かれた最近3年間のイベントは38回に至り、平均的に1ヶ月1回はイベントを開くようにしている。もちろん、パンフレット等を作ってイベントを積極的に広報する努力も忘れてない。元町商店街はいつも変化し、お客様が飽きない、楽しい商店街を作ろうと努力している。

³⁵ 2011年01月07日撮影

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2010年		●春のチャージングセール	●セントパトリックデーパレード		●元町「安全・安心パレード」	●横浜セントラルタウンフェスティバルY151			●秋のチャージングセール	●元町ドッグフェスタ ●フードフェア ●2010元町ハロウィン		●フェリス女学院大学HandBellChoirs
2009年		●春のチャージングセール ●煌めく元町ウィンターイルミネーション	●横浜開港150周年記念「元町オリジナル限定コレクション」 ●セントパトリックデーパレード				●元町トワイライトミュージック ●開港150周年記念元町チャージングセール ●開港150周年記念事業祝賀パレード ●花と器のハーモニー ●父の日スペシャル「高田純次・北原照久トークショー」	●ラ・バル・ザンカ ～月夜、そして能の息吹～	●秋のチャージングセール	●元町クラフトマンシップフードフェア2009 ●市原淳さん チャリティサイン会 ●元町ハロウィン		●ウィンターイルミネーション点灯
2008年		●春のチャージングセール	●セントパトリックデーパレード				●元町ハワイアンフェスティバル	●元町蔵島神社夏祭り	●2008年秋のチャージングセール		●イルミネーション点灯式 ●セザンヌ主義十元町クリスマスラッキーカード	●ハンドベルクワイア ●クリスマスクワイア ●50人のゴスペル隊

図3.9 元町商業街のイベント(2008年～2010年)³⁶



写真3.7 イベントの広告パンフレット

そして元町商業街では広告、宣伝活動も活発にしている。部外者が簡単に捜して情報を得ることができるホームページは勿論、商業街を象徴することができるロゴまで製作して使われている。これは元町商業街をブランド化し、他の商店街と差別できるオリジナリティー溢れる高度の戦略まで、元町商店街がイベント・広告・宣伝活動の活動に注いだ時間と努力は非常に大きいと考えられる。

³⁶ 元町商店街ホームページ(www.motomachi.or.jp)より



写真3.8 元町のホームページ及びロゴ³⁷

表3.21 元町商店街のイベント、広報、宣伝活動に関する評価項目

イベント、広報、 宣伝活動	イベント件数(最近3年基準)	38
	ホームページの有無	有

(4) 商店外観の管理

元町商業街での商店外観の管理は「元町通り街づくり協定」を土台に行っている。「元町通り街づくり協定」の内容は韓国ノユ街路の「デザインガイドライン」より対象範囲が広く、より詳細な項目まで指示されている。以下、元町で守られている「元町通り街づくり協定」の内容を紹介する。但し、本論文では韓国のケースと比較分析をするため、ノユ街路に合わせ元町商業街も看板関連項目を中心に分析する。

表3.22 元町商店街の屋外看板に関する協約内容³⁸

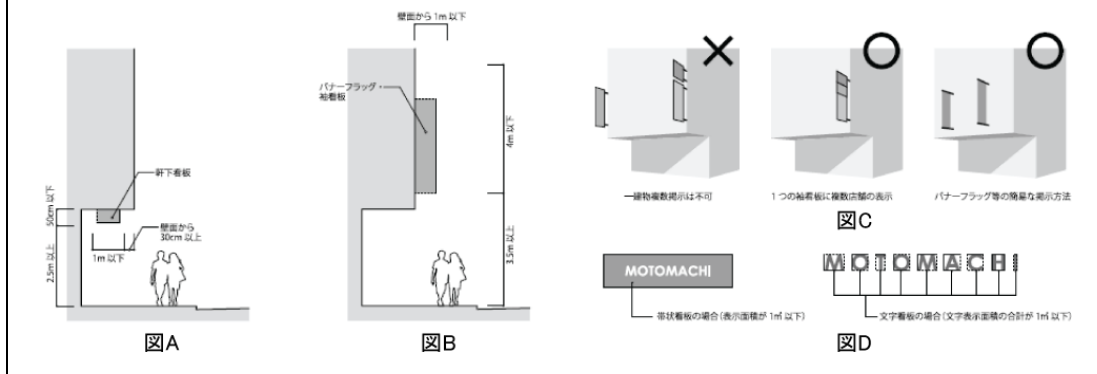
元町商店街の屋外看板の協約内容
1. 軒下看板—地上からの高さは2.5m以上、壁面からの後退寸法は30cm以上、上下寸法50cm×幅1m以下、厚みは可能な限り薄いものとします。数量は原則的として一建物1個とする。 (図A)
2. バナーフラッグ・袖看板等—地上からの高さは3.5m以上、建物からの出幅を壁面から1m以下、上下寸法4m以下、厚みは可能な限り薄いものとします。数量は原則的として一建物1個とする。(図B,C)
3. 壁面看板—「街づくり委員会」の承認を得たものに限りです。表面面積1m ² 以下として一店舗1個

³⁷ 元町商店街ホームページ(www.motomachi.or.jp)より

³⁸ ホームページ(<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/machi-kyogi/motomati-ks.html>)より

とし、地が発光する带状内照式看板は禁止します。(図D)

4. 屋上看板—屋上への設置は禁止します。
5. 置き看板、ディスプレイ類—歩車道上の設置は原則禁止します。事前に「街づくり委員会」に所定の文書を提出の上、承認を受け、大きさが高さ1.2m×幅45cm×奥行き45cm以下の可動式のもので、建物1階壁面から45cm以下の民地歩車道上での設置を守り、特定の問題設置されるものだけ可とします。
6. その他(のぼり、ポスター、映像装置類等に関して)



このような協定を制定をすることはもちろん重要だが、法的強制力がない協約であるため、現在もよく守られているのかは商店外観の管理を判断するのに重要な事項になると考えられる。従って現在の元町商店街の商店外観の管理を分析してみる。

現地調査結果、屋外広告物関連規定の違反と考えられるものは4件だった。これは100m当り1件未満として、元町商店街は韓国のノユ街路に比べ、商店外観の管理に関する協約はよく守られていると言える。



写真3.9 元町商店街の屋外広告物関連規定の違反とその写真³⁹

³⁹ 2011年01月07、元町商業街の現地調査より

表3.23 元町商店街での商店外観管理に関する評価項目

商店外観の管理	デザインガイドラインの有無	有
	デザインガイドライン違反摘発件数（100m当り）	0.7件

(5) 街路の交通管理

現在の元町商店街の交通関連管理活動を分析して見る。まず交通体系に関して現在の元町商店街は歩行者への配慮、円滑な車の通行のため、基本的に一方通行にしている。ただし、歩行者天国期間(土曜・日曜・祝日12:00から18:00まで、チャミングセル期間中11:00から19:00まで)は地元警察署に協力をお願いし、車の通行を禁じている。

駐車場の準備与件としては、元町商店街の周辺に約800台を収容することができる駐車空間が用意されていて利用客の便宜を大きくはかっている。面白い点は商店街の道路をS字形で構造して約45台を収容することができる駐車場を歩道に沿って作ったことである。これは利用客の接近性と便利性を大きく考慮して作られたと考えられる。しかしこのようなS字形の構造とその駐車空間は不法駐車を誘導することもある。以下はその写真である。



写真3.10 元町商店街の不法駐車の写真⁴⁰

このような不法駐車は大半長期間の不法駐車ではないため大きな問題にならないが、駐車場の利用者、歩行者を妨害するおそれがあるので改善が要求される。

表3.24 元町商店街での交通関連体系管理に関する評価項目

交通関連体系の管理	駐車場の数	836
	不法駐車の摘発件数（100m当り）	1.3件

⁴⁰ 2011年01月07、元町商業街の現地調査より

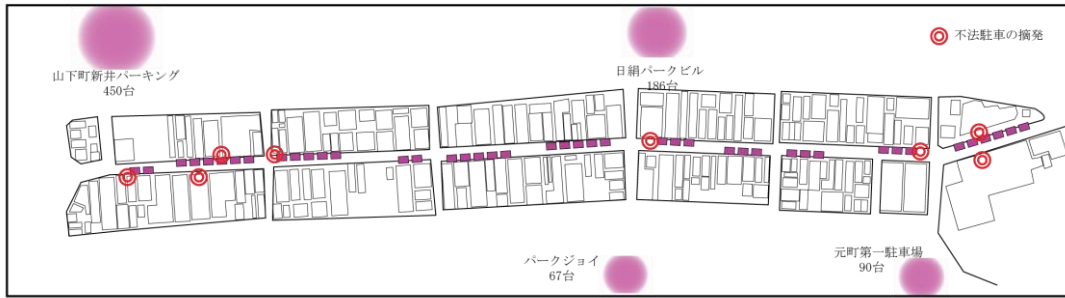


図3.10 元町商店街の駐車場現状⁴¹

4) 管理の評価

(1) 土地価格の変動

この節では元町商店街の土地価格の変動を分析して見る。以下の図3.12は、2000年から10年間の元町商店街の地価変動と横浜市商店地区の平均地価変動をグラフにしたものである。

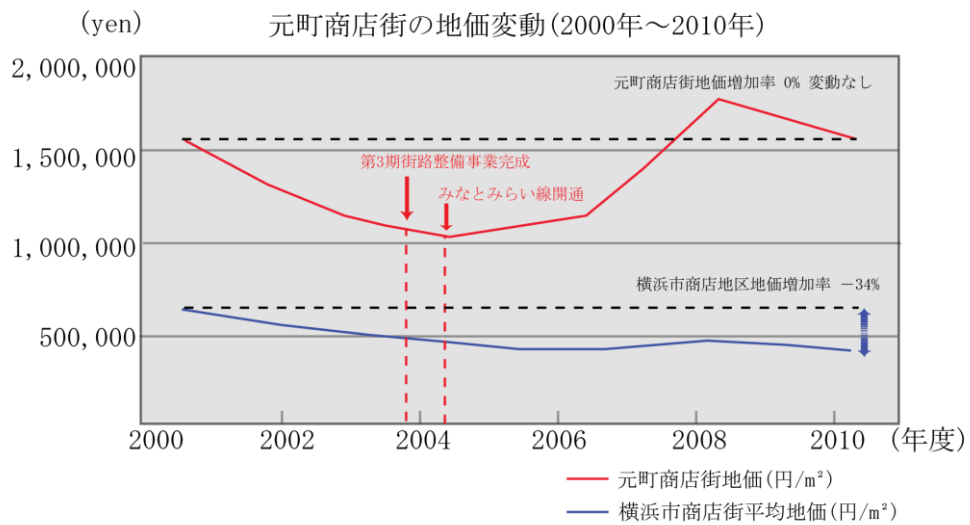


図3.11 10年間の元町商店街の地価変動と横浜市商業地区平均地価の変動グラフ⁴²

2000年の元町商店街は、以前の2回に渡る街路整備事業と商人たちの努力で地価は横浜市商業地区の平均地価に比べ、約2.3倍高く形成されていた。そしてその後も、もう一度の街路整備

⁴¹ 2011年01月07、元町商業街の現地調査と元町商店街ホームページ (www.motomachi.or.jp)より

⁴² 国土交通省の公示地価のホームページ (http://tochi.mlit.go.jp/01_02.html)での分析より

事業(第3期、2003年)を施行するなど持続的な発展に力を入れる。その結果、横浜市商店地区の平均地価が-34%まで落ちる状況の中で、元町商店街は地価を維持することができるようになる。ここで10年間の変動グラフを見れば、元町商店街は元々(2000年基準)地価が高く形成されているので地価変動の流れの中に変化の幅はもっと大きかったが、常に横浜市商業地区の平均地価の2倍以上を維持していたし、第3期街路整備事業以後は険しい地価上昇勢を見せた。もちろんこういった地価の変化は必ずしも街路整備事業や管理が原因であるとは限らないが、こういう努力を背景に元町商業街の需要者が増えると考えられる分、街路整備事業や管理は地価を形成するのに大きな影響を及ぼしたと考えられる。

(2) 店舗の変化

以下は2003年、2010年の元町商業街のファッション関連店舗(衣類、貴金属、ファッション雑貨を含む)の分布と変化に関して整理したものである。ちなみに、調査対象は元町商業街の1階部を対象にして調査した。

分析結果、2003年元町商店街のファッション関連店舗の数は86ヶ所であり、韓国ノユ街路と同じく大多数の業種がファッション関連店舗であった。2010年現在には86ヶ所の店舗内、22ヶ所(約26%)の店舗に変化があった。その内、業種は維持したが店舗を変更した所は20ヶ所(23.7%)、業種を変更した所は2ヶ所(2.3%)であった。7年間、店舗の80%が変更された韓国のノユ街路に比べ、多くの店舗(74%)が2000年の店舗のまま維持されてきたのが分かる。これは周りの商業地区に比べ高い地価にも関わらず店舗が頻繁に変更される韓国ノユ街路に比べ、周りの商業地区に比べ2~3倍高い地価を形成するのに店舗の変更率は高いことから元町商店街に入店することに大きなメリットがあると考えられる。

そして業種変更した2ヶ所もオリジナルティある家具店に変わることで、ファッション街路という特色に大きな異質感を与えることはなかった。



元町商店街内ファッション系店舗(2003年) 店舗の変化(2003年~2010年)

図3.12 元町商店街の店舗の変化(2003年~2010年)⁴³

⁴³ 2010年10月17日と2011年01月07日の現地調査と元町エスエス会からのパンフレットから

(3) ノユ街路と元町商店街の管理評価項目の比較分析

表3.25からわかるように、ほぼすべての項目で元町商業街がノユ街路より優越している。以前、「2.2 韓国と日本の商業街路関連の法制度及び手法」より 商業街路の管理で組織、財政、活動内容は欠かせない重要要素であることと分析したので、そのことを背景にして考えてみると元町商業街はノユ街路より、商業街路の管理がよくできていると言える。こういった管理の評価は「土地価格の変化」、「店舗の変化」より推論できるものでもある。

表3.25 ノユ街路と元町商店街の管理評価項目による分析

管理の評価項目		ノユ街路	元町商店街	
管理の組織	街路に属する商人の加入率	約20%	約98%	
	管理組織員のコミュニケーション場の有無	有	有	
	コミュニケーション場の頻度(1ヶ月基準)	0.5回	1回	
	管理組織以外の協同組織の個数	1	7	
	管理マネージャーの有無	無	有	
管理の財政	行政の依存度(○非常に高い △普通 X低い)	△	X	
	会費、行政からの補助金以外の財源用意方法の有無	無	有	
管理の活動	住民協約の有無		有	有
	街路の衛生管理	街路掃除の頻度(1ヶ月基準)	4回	20回
		ゴミ箱の個数(100m当り)	0.5個	0個
		不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)の個数(100m当り)	5.5個	0個
	街路施設物の管理	街路施設物の損傷時の対応 (○一週間以内 X一週間以上)	X	○
	イベント、広報、 宣伝活動	街路でのイベント頻度(最近3年)	2件	38件
		ホームページの有無	無	有
	商店外観の管理	デザインガイドラインの有無	有	有
		デザインガイドライン違反摘発件数(100m当り)	5件	0.7件
	交通関連体系の管理	駐車場の数	93台	836台
不法駐車摘発件数(100m当り)		5件	1.3件	

土地価格の変動	ノユ街路地価変動率135% (広津区商業地区145%)	元町商店街地価変動率0% (横浜市商業地区-34%)
店舗の変化 ⁴⁴	ノユ街路 約80%	元町商店街 約26%

3.3 小結

これまで既成市街地の商業街路である韓国のノユ街路と、日本の元町商店街を管理実態分析を中心に述べた。本論文が韓国商業街路の管理に関して日本事例と比較分析するご手段ととっている分、3.3小結では、ノユ街路の問題点を把握し、その問題点に対する解決策を元町商業街の事例から検討することとする。

ノユ街路は韓国初の住民参加型街路整備事業として、計画段階からたくさんの関心を集めた。そしてこの事業はその街路に関連する住民たちが直接参加し、商業街路の未来像のために協力するなど、既存に韓国で多く行われた行政主導方式(top-down形式)とは違う展開過程がある為、大きな意味があると考えられる。

しかし今のノユ街路は街路整備事業後の管理が上手く実行されず、ノユ街路の持続的な発展には限界があると判断される。ノユ街路事業施行後、どのような理由で管理が進まなかったか、管理を阻害する要素には何があったか、筆者が考える問題点は以下である。

ーノユ街路の管理での問題点ー

①ノユ街路の大企業チェーン店のあり方

現在、ノユ街路に存在する53店舗の中、大企業チェーン店の衣類関連店舗は22個、全体の約42%⁴⁵ある。これは事業施行後(2003年)の23%と比較すると大変高い数値であり、明らかに大企業チェーン店の数は増加したことが分かる。このような現状の最大の理由としては、事業施行後、大資本等の外部からの圧迫が挙げられる。このような現象はノユ街路だけでなく、

⁴⁴ ノユ街路と元町商店街は店舗の変化は7年間のファッション関連の店舗を対象に調査を行った。その理由は、街路の性格変化の分析も行うためである。

⁴⁵ 韓国の中小企業関連法律に基づき、常時労働者が300人以上あるいは資本金80億won以上である企業を大企業に設定した。

世界都心で頻繁に起きている現象であるため、大企業チェーン店の増加を止めることは難しいものと考えられる。しかしノユ街路には大企業チェーン店の増加より大きな問題が存在する。それはノユ街路に入店する大企業チェーン店のあり方である。ノユ街路は商業街路の商人協議体の活動、住民協約を守ることにより、街路整備事業後の管理をしている。従って、大半を占める大企業のチェーン店にも、積極的に活動に参加して規律を守ろうとする姿勢が必要であるが、大資本を背景にした多くの大企業チェーン店はノユ街路に対する愛着心の不足、参加のメリット不足などの理由でこのような活動に非協力的である。

また大企業チェーン店は、店舗の変化も頻繁に行われ、せつかく管理組織へ誘導した商人たちも頻繁に入れ替わってしまった。この状況の中、既存にあった個人店舗の商人さえも経営悪化、大企業チェーン店の進出などの影響で入れかわれることになり、現在のノユ街路の管理組織である建大ファッション協議体は、その命脈を維持することに精一杯な状況である。

②消極的な財政確保の努力

ノユ街路の管理に際して、もう一つの問題点として指摘されるのが財政確保努力に関してである。街路整備事業後、ノユ街路の管理組織の財政は基本的に会費と行政からの補助金で充当した。まず、会費は1ヶ月3万ウォン(2100円)として1ヶ月に集まる金額は約150万ウォン⁴⁶(約10万円)である。しかしこの程度の会費だけでは組織の事務室運営、イベント開催などの活動には限界がある。現在は組織員の数もだいぶ減り、会費として集まる財政は約30万ウォン(約2万円)で、組織人間の親睦企図以外には特に活動をしていない状態である。このような財政状況は自然に行政に頼る結果になるが、行政(広津区)もノユ街路だけでなく自治区全体を管轄して為、公平性、効率性の問題から簡単に補助金を出せる状況ではない。

このような不確実な行政補助金の状況において、建大ファッション協議体は他の財源確保の努力はしないまま、行政に頼っているのが現状である。

③商業街路活性化のための活動内容の不足

⁴⁶ 建大ファッション協議体が一番活性化になった時期を基準にする。

韓国のノユ街路は事業後、活性化のための活動内容が大変不足だったと判断される。ノユ街路の活動内容項目の分析から分かるように、現在のノユ街路の衛生状況と交通関連に関する管理は非常に脆弱である。そしてアメリカのMSPで商業街路活性化の重要な要素に挙論されたイベント、広報活動も非常に不足している状況であり、どの商業街路でもよく見られるイベントである芸能人サイン会及び踊り競演大開催などノユ街路だけの特色、個性を生かすイベント開催は行われなかった。このような特徴がないイベントは大きな効果をあげることはできないので、持続的(管理のプロセスのRolling過程)なイベント、広報活動に否定的に作用すると考えられる。無論、既成市街地内の多数の商業街路の中で、ノユ街路だけの特性と個性を生かすイベントの開催は簡単ではない事案ではある。しかし同じ形態の商業街路が多数あるからこそ、他の商業街路との差別化を図らなければならないし、ノユ街路では常設割引販売店という利点を用いて外部客を呼ぶイベントや広告を企画できると考えられる。根本的にノユ街路で営為する商人たちは、このような多数の活動内容の不在とそれによるノユ街路の沈滞は結局、その街路に関連する自分たちに直接的に影響することを自覚しなければならないのである。

こういった三つの大きな問題点を抱えているノユ街路は、適切な管理を行うために限界があると考えられる。そしてこのような問題点を含めたノユ街路の現状は図3.13のようである。

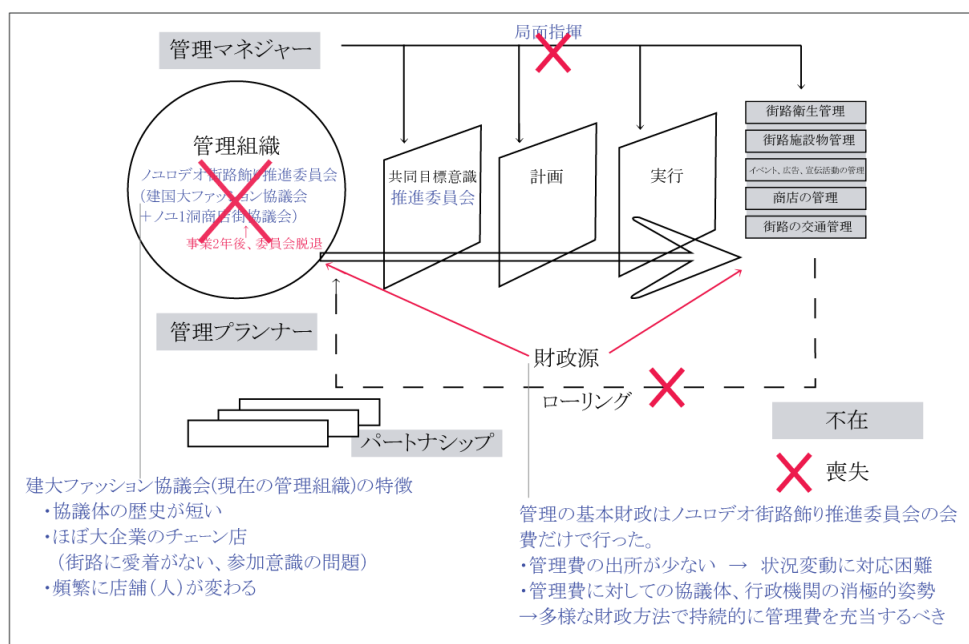


図3.13 現在のノユ街路の管理

次は、韓国ノユ街路が抱えている三つの問題に対し、元町商業街ではどのように扱っているのか分析してみる。

ーノユ街路の問題に対する元町商業街の解決策ー

①元町商店街の大企業チェーン店のあり方

ノユ街路では現在、大企業チェーン店は約42%であり、その大企業チェーン店はノユ街路に対する愛着心の不足、参加のメリット不足などの理由で活動に非協力的である現象が見られた。そして頻繁に店舗も変化され、管理組織の維持も難しくなっていることが分かった。それに対して、元町商店街での大企業チェーン店はどのように扱われ、どのように存在しているか、分析してみる。

2010年現在、元町商店街大企業チェーン店は86ヶ所のファッション関連店舗中、11ヶ所であり、比率は約13%⁴⁷である。ほぼすべての大企業チェーン店は、テナントとして元町商業街に入ったが、入店する際、事前に元町商店街で行われる行事に協力するというエスエス会からの覚書を結んで入店していた。テナントとしてではなく建物を購入して入店する大企業チェーン店は事前に覚書などを結ぶことは難しいため、管理組織であるエスエス会が何度も尋ねて、協力をお願いしている⁴⁸。つまり元町エスエス会は入店する店舗に対し、元町商業街へ入ることに責任を持ち、現在まで元町商業街が一生懸命作ってきた環境を壊さず、街路の発展に向け協力していこうと呼びかけている。それはもちろん大企業チェーン店だけではなく、入店するすべての店舗を対象にしている。こういった元町エスエス会の店舗管理の努力は、入店した大企業チェーン店が元町商店街での活動に積極的に参加しやすい、入店する前から関係を結んで協力関係が形成しやすい環境を作ることとなり、元町商店街の性格維持、持続的な発展に貢献している。

⁴⁷ 韓国の中小企業関連法律を基に、常時労働者が300人以上あるいは資本金80億won(7億円)以上である企業を大企業に設定した。

⁴⁸ 2010年10月17日、元町エスエス会の事務局長とのインタビューに基づく。

②積極的な財政確保の努力

韓国のノユ街路の管理において、もう一つの問題点として指摘されるのが財政確保に関することである。ノユ街路の財政は、会費と行政からの補助金だけに頼っている状況であり、財政確保の努力もしていないのが現状である。それに対し、元町商店街は管理組織であるエスエス会の財源確保努力により、行政に頼らずに管理を行うことができた。エスエス会の財源確保の内容も他の商業街路とは異なるユニークなもので、差等会費や街づくり負担金、建物を購入することで得るテナント料、駐車場の賃貸収入といった事業収入などで自立的な財源確保を図っている。その結果、エスエス会だけで集めている財源は年間3.4億円に上り、この莫大はお金は元町商業街の発展に貢献できる所に使われている。そしてこのような莫大な財源確保は行政との関係にも作用され、元町商業側の意見を対等に言えるようにした。これは行政に頼りすぎ、一方的に指示されるままの韓国のノユ街路や他の多くの商業街路とは異なるものである。

③商業街路活性化のための多様な活動内容

韓国のノユ街路は事業後、活性化のための活動内容が大変不足し、特に衛生状況と交通関連に関する管理、イベントや広報活動から多くの問題点が見られた。それに対し元町商業街では商業街路活性化のために多くの管理活動が見られた。まず、衛生管理では、徹底した取り締まりを行うことにより、規定外のゴミやチラシなどの不法投棄物をなくすようにした。そして商人たちも「元町通り街づくり協定」を遵守し、街路の清潔を維持していた。

交通関連の管理では、歩行者天国期間を設け、作り車の通行を禁止するなど、歩行者環境の増進や来場者の増加を目指した。更に、たくさんの車を収容できる駐車場も用意し、来場者の便宜性、接近性に関する問題も解決していた。

最後に元町商店街のイベントや広報活動では、1ヶ月に平均1回はオリジナリティーあるイベントを開き、お客様が飽きない、楽しい商店街を作ろうと努力していた。又、ホームページやパンフレット等の積極的な広報も欠かさずに管理していた。更には商業街を象徴することができるロゴを製作するなど、元町商業街をブランド化して他の商店街と差別化できるような努力も行っていた。

こういった元町商店街活性化のための多様な活動内容は、60年間数々の試行錯誤を繰り返し

ながら作られた内容として、商業街路の手本としても扱われている⁴⁹。

そして以下は、元町商店街からの解決案をノユ街路に適用した図である。様々な問題点が修正され、ノユ街路での適切な管理が期待できる。

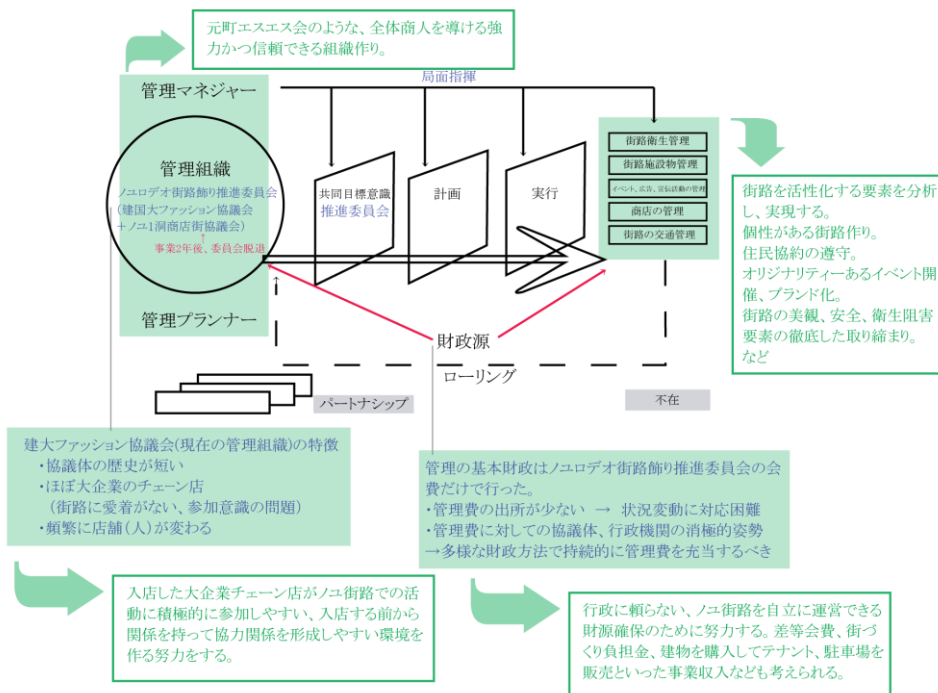


図3.14 元町商店街事例により修正されたノユ街路の管理

⁴⁹ ソウル市、報告書『ノユ街路環境改善事業の事後評価』海外事例編、2002

第4章 歴史地区商業街路の管理

4.1 韓国ソウル市インサドン街路

4-1-1 概要及び展開過程

1) 概要及び空間特徴

インサドン街路はソウルの有名観光名所としてソウルを尋ねるすべての国内外観光客を含んだソウルのすべての市民たちの代表的な韓国の伝統街路と同時に都心の中の異色的な歴史商業街路である。インサドン街路は現在の三一路、インサドン街路、郵政局路など三つの南北方向道と、そこで分かれる小道で構成されていて、600年古都ソウルの都市の原型の一部である。特にインサドン街路と三一路は北村から仁寺洞を経てソウル市の中心である鐘路まで繋がれる重要な街路である。そしてインサドン街路周辺には朝鮮時代の数多い遺跡が存在していて、その文化的価値は非常に高いと考えられる。

2000年のASEM会議と2002年のワールドカップを前にした状況で、より快適で、生活の質が充足される都市のイメージを対外的に知らせようとするソウル市の「歩きたい街路作り」事業が本格的に推進するようになるが、インサドン街路はその文化的価値の高さを認められ、「歩きたい街路作り」事業の一環である「歴史文化探訪路造成事業」に選定されるようになる。以下は、インサドン街路の「歴史文化探訪路造成事業」の簡略概要である。

表4.1 インサドン街路の街路整備事業内容⁵⁰

分類	インサドン街路
概要	歴史文化探訪路造成事業
事業の対象地	鐘路から安国洞ロータリーに至る街路、幅 10～12m(北インサドン街路)、20～25m(南インサドン街路)、長さ670m
事業期間	1999. 01. 14 ～ 2000. 10. 14
工事期間	1999. 12. 23 ～ 2000. 10. 14
意義	韓国代表文化街路の示範街路造成事業

⁵⁰ キムヨンハ、大韓建築學會論文集：計画系 < 歴史文化探訪路 造成事業以後の 街路景観 分析 研究：インサドン街路を中心に >、2004を参考に作成。

対象地特徴	大都市中心密集地域の小単位文化商業街路で、1階部の建物利用を見ると、骨董品店(古美術品)、表具点、筆房など伝統文化業店は減少している。反面、現代的美術品を扱う画廊と低級工芸品取り扱い業店が増加している。
主要事業内容	都市基盤施設改良(地下水管などのインフラ整備)、歩道と車道の新設及び整備、街路周辺公園整備、街路施設物(竝木、照明、水耕造形物、サイン、ベンチ、休憩施設など)の設置
事業費	総36億ウォン(約2億6000万円)
主要有関組織	ソウル市文化観光局、鐘路区、インサドン伝統文化保存会、ソウル市政開発研究院、ソウル市施設管理公団

歴史的価値が高いインサドン街路は歴史文化探訪路造成事業以後、2002年その周辺を組んだ地区単位計画路が決定、文化地区に指定されるなど制度的に大きい変化を迎えることになる。そしてこういった制度でインサドン街路での乱開発はある程度抑えることができた。以後2009年11月には2002年の地区単位計画を補う「インサドン第1種地区単位計画再整備」が修正可決された。その内容としては、高さ・用途・容積率計画はそのまま維持するが、文化施設2ヶ所を拡充する公共事業と伝統文化街路の特性をいかすために、屋外広告物、夜間景観計画、色彩に関する詳細指針を付与して、インサドン街路に「車がない街路事業」の運営の実効性確保のために、車立入禁止区間を拡大するなどの内容である。

次はインサドン街路の空間特性である。



図4.1 インサドン街路と周辺環境



図4.2 インサドン街路の平面図

インサドン街路はソウル中央部に位置し、ソウル市を貫いて流れる漢江の北側に位している。周辺には朝鮮時代の景福宮や昌徳宮、昌慶宮、慶喜宮、宗廟(王が祭祀した所)、塔—公園(韓国最初の公園)などの文化財が存在する。そして周辺には3つの地下鉄路線がパスし、景福宮駅、安国駅、鐘路3街駅がインサドン街路周辺に位して、地下鉄交通は非常に良く、駅中心圏地区だと考えられる。そしてインサドン街路は街路の幅が北から南に行きながら2倍程拡大する点を特徴としてあげれる。

2) 展開過程

歴史文化探訪路造成事業は古宮、伝統韓屋と韓国の歴史文化が集約されている4大門内一帯を連携する街路を造成することで、歴史文化都市としての文化アイデンティティを確立し、ソウルを尋ねる国内外観光者の文化的欲求を満たすことができる文化観光資源に活用することを目標としている。この歴史文化探訪路造成事業の一環であるインサドン街路は1999年から工事を始め、2000年10月にすべての公共部門の工事を完了した。インサドンの歴史文化探訪路造成事業は街路備事業を通じて街路環境の一次的な快適性の向上を持って来た。一体的な歩道舗装及び街路施設物の設置、照明の改善、入口の広場または公園等の設置を公共部門では優先的に施行した。

以下、写真4.1は当時(2001年)撮影された写真として街路整備事業によって改善された街路施設物が見られる。



写真4.1 歴史文化探訪路造成事業によって整備された街路施設物⁵¹

またこの事業は街路環境の大きな変化を与えることと同時に、地下基盤施設を整備(地下下水管及びインフラ施設)するなど、大きな投資と多様な関係者たちの介入及び参加があった事業である。こういった意味でこの事業は工事期間約1年間の商業行為に支障を受けながらも本質的な街路の環境及び機能改善をしようと努力した事業だと評価できる。

そして歴史文化探訪路造成事業の時期にインサドン街路ではソウル市の屋外広告物整備事業にも選定され、施行された。この事業は街路及び建物別で優秀デザイン広告物モデルを開発、普及し、取り締まりよりは建物の持ち主が自主的に参加する雰囲気造成をするためにソウル市は各種サポートプログラムを運営した。インサドン街路の屋外広告物整備事業と一緒に施行されながら、それぞれの商店及び街路は古風な雰囲気に似合う屋外広告物で一斉に整備する動きがあり、それによってインサドンの街路環境も大きく変化した。

このような2つの事業はインサドン街路の大きな物理的な変化をもたらしたが、住民たちの参加(住民協約の制定)などの、いわばソフト面での整備努力は不備であった。

4-1-2 管理実態分析

韓国ソウル市の大きな街路整備事業の一環であったインサドン街路整備事業(歴史文化探訪路造成事業)は、事業後約10年経った。現在インサドン街路はどのように管理されているか、主に組織、財政、管理活動の側面から分析し、管理の評価まで考察してみる。

⁵¹ イソング、修士論文 「 既成市街地内の商業街路の環境改善のための地区単位計画手法研究 」、2002 より

1) 組織

インサドン街路の歴史文化探訪路造成事業以後、現在までのインサドン街路管理の主な組織としては、行政である鍾路区と代表住民協議体であるインサドン伝統文化保存会(以下、伝統保存会)である。ソウル都心の有名な歴史地区として多くの関心が集まるため、インサドン街路は伝統保存会以外にも多くの関連団体(都市連帯、インサドン家族、インサドンの姿を探す集まり)が存在するが、1999年に実施された「車がない街路造成事業」と「歴史文化探訪路造成事業」に伝統保存会が代表住民協議体として参加するようになりながら、インサドン街路を代表する組織となる。以下はその伝統保存会の概要及び組織構成、活動内容である。

表4.2 インサドン伝統文化保存会の分析⁵²

	インサドン伝統文化保存会
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・87年 6月に発足 ・発足当時は非常設組織として1年に一回開かれるイベントの時だけ一時的に集まり、住民、商人たちからの代表性はなかったが、90年代後半から多くの事業に参加するようになりながら公式的なインサドン街路代表住民協議体として変わる。
組織構成	<p>会長、副会長など33人の役員を含んだ約150人の会員が活動、会費は10万ウォン、1ヶ月1回の会議 (2009年基準)</p>
主な活動内容	<ul style="list-style-type: none"> ・日曜日車のない街路造成事業 ・インサドン伝統文化イベント運営 ・広報パンフレット、案内パンフレット及び案内地図製作
評価	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の推進の時、頻繁に関連団体と対立関係が形成されるなどの理由でインサドンを代表する住民協議体としての立地が弱くなっている。そして団体事態の認知度も弱くなります規模が縮小されている。

インサドン内のすべての業店を対象にする伝統保存会はインサドンを管理する公式的な代表管理組織として、インサドンで発生する組織間の利害関係調整と商人、住民たちの意見収斂をすることが主な役割と機能だと考えられる。しかし伝統保存会は商人と対立するいくつかの事件(街路道路の拡幅に関する問題、伝統保存会の屋台販売の問題など)を経験するようになりながら結局、商人たちからの信頼を失うようになる。そして当然インサドンを管理する代表管理

⁵² イソングュ、修士論文 「 既成市街地内の商業街路の環境改善のための地区単位計画手法研究」、2002 より

組織としての役割と機能も果たせなかった。そしてこの時期にたくさんのインサドン商人たちは都市連帯(インサドンを愛する集まり)に助けを得ることとなり必死的に支持するようになっていく。都市連帯は自然に規模も大きくなり、専門家立場の団体で留まらず、より大きな力を持つインサドン街路の主要組織として成長することになる。つまり、インサドン街路の代表管理組織が伝統保存会から多くの商人が支持する都市連帯に変わるようになる。

その後、都市連帯はその規模と代表性がますます大きくなる。組織の自活力の危機を感じた伝統保存会は、結局鍾路区に従属する形態になり、インサドン街路を代表する住民協議体から行政を手伝ってインサドン街路での活動をサポートする組織として、その性格を変化するようになる。変化した伝統保存会は管轄行政に対する依存度がよほど高くなるのに従って、独立性が低く、組織独自の行動は難しくなっていく。

こういった状況で2006年、都市連帯は「インサドン小道飾り運動」を最終に活動を中断するようになりながら、インサドン街路の内部的な結束力を持つ組織を喪失するようになる。もちろん都市連帯以外の規模が大きい組織は伝統保存会以外にもインサドン家族、インサドンの姿を探す集まりがあったが、同業種を構成に創立された団体性格上インサドン全体を管理し、リードできる代表管理組織としては限界があった。

表4.3 インサドン街路の重要組織⁵³

組織		性格	主要活動
住民組織	インサドン伝統文化保存会	・インサドン街路内のすべての業店を対象にする地域商人団体	・日曜日車のない街路造成事業 ・インサドン伝統文化イベント運営 ・広報パンフレット、案内パンフレット及び案内地図製作
	インサドン家族	・インサドン街路内の食品業店の親睦の集まり ・毎月定期的な集まり開催	・所属会員の名札の製作など
	インサドンの姿を探す集まり	・インサドン街路内の文化芸術業店の集まり	・Hand-madeインサドンキャンペーン
		・市民、専門家及び文化芸	・インサドン道路拡幅反対運

⁵³ チョン・ジェフン、修士論文「住民組織リーダーシップが住民参加に及ぶ影響に関する研究」、2010、pp39～80

市民団体	都市連帯	術人で構成 ・インサドン街路の伝統的、文化的な商業空間の維持に努力	動 ・インサドン愛の部屋運営 ・マンイド家を助ける運動 ・小さい店を助ける運動
------	------	--------------------------------------	--------------------------------------------------

現在のインサドン街路は伝統保存会が公式的な代表管理組織として対外的に知られているが、内部的には商人たちのコミュニケーションと結束が排除されたタイトルだけの代表管理組織として、組織間の利害関係調整、商人の意見を収斂、代弁する役割の代表管理組織は不在である状況だと考えられる。

以下は、こういったインサドン街路関連の主要組織の発展と衰退を時期別で整理した図である。

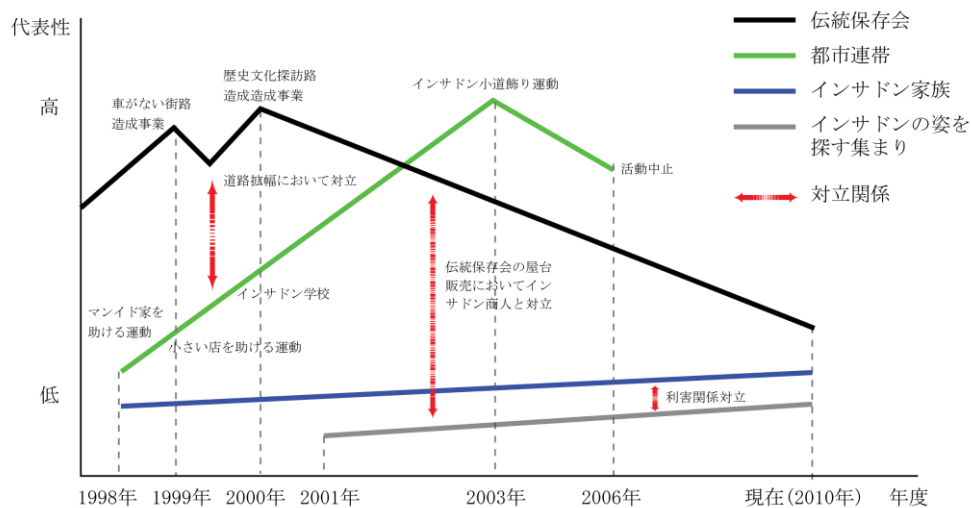


図4.3 インサドン街路の重要組織の代表性の変化

表4.4 インサドン街路での管理組織に関する評価項目

管理の組織	街路に属する商人の加入率	約50%
	管理組織員のコミュニケーション場の有無	有
	コミュニケーション場の頻度(1ヶ月基準)	1回
	管理組織以外の協同組織の個数	4
	管理マネージャーの有無	無

2) 財政

インサドン街路には多くの関連組織が存在するが、公式的な管理組織である伝統保存会の財政を重点的に分析してみる。伝統保存会の主な財政は安定的な財源としては会費、不安定的な財源としては行政からの補助金、寄付金、企業からの協賛金などがある。会費は1ヶ月10万ウォン(約7500円)で一般的なソウル市内の商業街路の協議体会費(3~5万ウォン)に比べ、高く形成されている。そしてソウル中心の文化地区であり商業街路であるだけに補助金、寄付金、協賛金のような不安定財源の規模も大きい方である。

このように集まった莫大な財源は現在、大部分行事費と広報関連施設運営費として出費されている。行事費では毎週催される「日曜日車がない街路行事」のイベントが主な支出であり、広報関連施設運営費ではインサドン街路を知らせる広報センターの運営(職員雇用及びパンフレット製作など)が主な支出としてある。伝統保存会はこのようにインサドン街路を対外的に知らせる事に財政的に集中することは街路を活性化させるにおいて大きな作用をすると判断される。しかし行事費や広報費が集中する一方、商人、住民たちの内部結束力を固める財政支援は不足であり、インサドン街路の全体業種を対象にした商人協議体の機能としては適切ではないと考えられる。2008年に研究された「インサドン文化地区の外部評価研究、ソウル市政開発研究院」でも伝統保存会を行事代行機関に転落した商人協議会と評価するなど伝統保全会の効率的な管理及び実質的な商人協議体としての機能の不在を批判した。

表4.5 インサドン街路での管理財政に関する評価項目

管理の財政	行政の依存度 (○非常に高い △普通 X 低い)	○
	会費, 行政からの補助金以外の財源用意方法の有無	無

3) 管理活動

(1) 街路衛生管理

現在のインサドン街路の衛生管理は道路のような公空間においては、ソウル市施設管理公団が、歩道や店舗前のような民地は商人、住民の自律より管理している。インサドン街路は住民による協定などは確立できてないが、ソウル市歴史観光地区という特性上、商人や利用客の衛

生に関する意識も高く、現在まではある程度清潔な街路環境を維持している⁵⁴。しかし協定などの決まりがない分、衛生活動に関しては商人たちの間でもばらつきあり、店舗前の掃除を毎日行う商人がいる反面、週末だけやっている、行っていないなどの商人も多数存在した。一括で効率的な街路の衛生管理のためにはこういったソフト面の協定などの決まりは必要だと考えられる。

表4.6 インサドン街路での衛生管理に関する評価項目

街路の衛生管理	街路掃除の頻度(1ヶ月基準)	10回
	ゴミ箱の個数(100m当り)	0.4個
	不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)の個数(100m当り)	0.4個

(2) 街路施設物管理

現在のインサドン街路の全般的な街路施設物は行政(鍾路区)とソウル市施設管理公団が行っている。周辺に清溪川事業が成功事例として評価され、清溪川事業に関する体系化された管理システムが構築されながらインサドン街路にも管理に対する大切さと一括的な管理を行政主導で行うようになる。



大型造形物

石で作られたベンチ

竝木、歩車分離線、ベンチなど

写真4.2 現在のインサドン街路の街路施設物⁵⁵

しかし力強い主導の中に住民と商人たちの直接的な介入はもっと難しくなる。そして間接的に意見を披瀝しようと思っても中継役をする商人協議体の不在によって簡単ではない状況である。このような状況で数人の商人たちは自分たちの意見を言及するために鍾路区、他の行政ホ

⁵⁴ 2010年9月25日の現地調査結果、不法投棄物件数は3件

⁵⁵ 2010年9月25日、2010年12月19日撮影

ームページへ無記名で批判の文書を書くなど、インサドン街路がソウル市だけでなく国家全体の耳目が集中される点を利用して、自分たちの要求を披瀝する非正常的なコミュニケーション方法も行っている状況である。(インサドン街路の商人インタビューより、2010年9月25日)

表4.7 インサドン街路での街路施設物管理に関する評価項目

街路施設物の管理	街路施設物の損傷時の対応 (○ 一週間以内 X 一週間以上)	○
----------	-----------------------------------	---

(3) イベント・広告・宣伝活動の活動

インサドン街路でのイベント・広告・宣伝活動の活動は行政であるソウル市と鍾路区、商人協議体である伝統保存会のソウルの有名歴史観光地区を作る趣旨を基に行政的、財源的支援を焦点している。そしてその活動も活発に行われ、毎週土、日曜日午後2時には専門家のアドバイスをうけ鍾路区文化商品第3号に開発された「ポド大将と巡斡軍」という再現イベントが実施中である。そして毎年5月と10月にはインサドン大規模祭りであるインサ伝統文化祭りとインサドン伝統食べ物文化祭りが4～5日にわたって開催される。そしてこのような正規的なイベント外にも伝統工芸競争大会、大韓民国マッコリ祭り、テッキョン(韓国伝統武術)大会などが開かれるなど、最近3年間インサドン街路で開かれる多様なイベント数は約300回にのぼるのである。このようなイベントはインサドン街路を訪れる人々に大きな見どころを提供していると考えられる。またインサドン街路内には多数の画廊が存在し、毎週ごとにいろんな性格の展示会が開かれ、インサドン街路で開催されるイベントと共に外部客誘致と市民たちの文化欲求解消の機能を果たしている。

こういった活発な活動はインサドン街路を活性化するにあたって非常に肯定的な作用をすると考えられる。しかしインサドン街路でのイベント・広告・宣伝活動にもいくつかの改善すべき点が見られる。一番目は、ホームページを管理を怠り現在は閉じられた状態であるという点である。それはインターネット活用度が非常に高い韓国で効率的な宣伝、情報公開ができないことであると考えられる。二番目としては、イベント開催において時前の広告、宣伝が不足している点を挙げられる。現在、伝統保存会で配るパンフレットには紹介されているがイベント紹介だけでは優れた広告、宣伝の効果が期待できないため、ポスター製作、外部チャンネルを利用する方法を模索する必要がある。三番目はイベントがモノトラスである点をあげられる。特に

毎週行っている「ポド大将と巡斡軍」再現イベントは国内訪問者にはもう新鮮にアピールすることができないので飽きない商業街路を作るためには新しいイベント開発が必要だと考えられる。



写真4.3 インサドン街路で行われているイベント⁵⁶

表4.8 インサドン街路でのイベント、広報、宣伝活動に関する評価項目

イベント、広報、 宣伝活動	イベント件数(最近3年基準)	約300
	ホームページの有無	無

(4) 商店外観の管理

インサドン街路で商業外観の管理は協約を作って管理、規制するなどの住民、商人側からの活動は行ってなかった。ただ、2000年に施行された歴史文化探訪路事業、ソウル市の屋外広告物師範事業の延長線として暗黙的な自律管理を行ってきた。こういった状況で屋外広告物についてはインサドン街路の管轄区である鍾路区で告示した「ソウル市鍾路区屋外広告物などの管理条例、2009.09.14」によって管理されるようにした。この条例では鍾路区を重点圏域、保全圏域、特化圏域に分け、インサドン街路をを保全圏域に指定してそれに相応する規制をしている。以下はその主要内容を整理した表である。

⁵⁶ ホームページ(<http://76ktf.com/xs>)より

表4.9 インサドン街路の屋外広告物に関する条例の内容⁵⁷

ソウル市鐘路区屋外広告物などの管理条例の主な内容	
・ 広告物等の一般的な表示方法	・ 広告物等の照明表示方法
・ 横型看板の表示方法	・ 縦型看板の表示方法
・ 突き出看板の表示方法	・ ガソリンスタンド及びガス充電所の看板表示方法
・ 連立型の一般的な表示方法	・ 広告物などの距離制限
・ 垂れ幕の表示方法	・ チラシの表示方法

上記のような条例がよく守られているかを判断するため2回に渡って現地調査を行った結果、違反と思われる店舗は14カ所であった。以下は、その場所と写真である。



写真4.4 インサドン街路の屋外広告物関連規定の違反とその写真⁵⁸

インサドン街路では、違反だと思われる14ヶ所の内13ヶ所が長期間(10年以上)営業してきた店舗であった。その店舗主は条例に合う新しい屋外看板物に対し、行政の補助金があっても大半の追加費用は結果的に自己負担することを理由として否定的な立場を示す人が多かった⁵⁹。このような店舗主たちはインサドン街路で長く生活した分、インサドン街路に対する愛着心は高いと考えられるが、保守的姿勢をすることも多いため、ますます急変するインサドン街路の対応にはしきれない形態を見せている。

表4.10 インサドン街路の商店外観管理に関する評価項目

商店外観の管理	デザインガイドラインの有無	有
	デザインガイドライン違反摘発件数 (100m当り)	2件

⁵⁷ キムヨンハ、大韓建築學會論文集：計画系 《歴史文化探訪路 造成事業以後の街路景観 分析 研究：仁寺洞を中心に》、2004

⁵⁸ 2010年12月19日の現地調査より

⁵⁹ 2010年9月25日、インサドン街路との商人インタビューより

(5) 街路の交通管理

現在のインサドン街路の交通関連管理活動を分析して見る。まず交通体系に関しては、インサドン街路は歩行者への配慮、円滑な車の通行のため、基本的に一方通行を行っている。ただし、2003年6月14日から確立、施行されている「車がない街路」の期間(土曜14:00から22:00まで、日曜・祝日10:00から22:00まで)は地元警察署に協力をお願いし、車の通行を禁じている。ちなみに2011年には、車の通行量の減少のため、一方通行を逆方向に設定して、「車がない街路」の期間を平日まで拡大するなどの予定が立てられている。

次に駐車場の準備与件としては、インサドン街路の周辺に8ヵ所の総544台を収容できる駐車空間が用意されている。しかし多くの駐車場がその規模が小さくて目立たないため、常連客ではないと分かりづらいおそれがある。

最後に不法駐車について現地調査結果、670mの街路内に19件が見つげられた。インサドン街路の特徴上、北から南に沿って段々街路幅が広くなり、幅25mに達する空間ができるため、南側に多くの不法駐車をする傾向があった。そしてインサドン街路の中心部では露店活動が頻繁に行われていた。このような露店活動に対し、街路を活性化する要素だと解釈する見解もあるが⁶⁰、明らかに歩行環境を阻害する要素であるため、本論文では不法駐車と同等に扱った。このような不法駐車(露店を含む)は長期間の放置も多発しているため、早急な改善が要求される。以下、その写真である。



写真4.5 インサドン街路の駐車場用意状態と不法駐車(露店を含む)の現状⁶¹

⁶⁰ キムスジョン、修士論文「商業街路の活性化要因の特性に関する研究」、1997 pp80～86

⁶¹ 2010年12月19日(14時～16時)、現地調査より

表4.11 インサドン街路の交通関連体系管理に関する評価項目

交通関連体系の管理	駐車場の数	544
	不法駐車(露店を含む)の摘発件数(100m当り)	3件

4) 管理の評価

今までインサドン街路の管理がどのように行っているか組織、財政、管理活動面から分析してみた。そしてインサドン街路の管理、それによる発展に対するより客観的な価値評価を行うため、この節ではインサドン街路の土地価格の変動を分析してみる。

・ 土地価格の変動

インサドン街路の客観的な価値を見積ることができる地価の変動を分析して見る。以下の図4.4は10年間のインサドン街路の地価変動とインサドン街路が属している鍾路区の商業地区平均地価変動をグラフで表したものである。

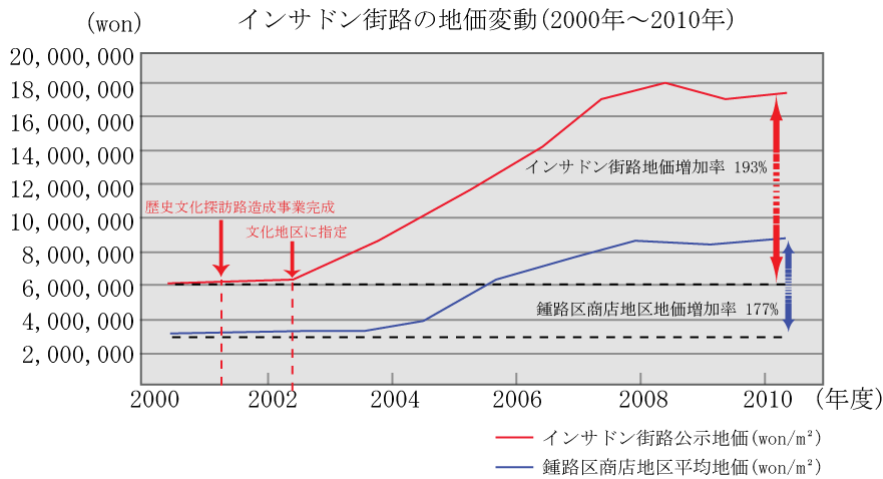


図4.4 10年間のインサドン街路の地価変動と鍾路区商業地区平均地価の変動グラフ⁶²

インサドン街路の地価は2000年度、約6,000,000ウォン(約44万円)を形成していた。それは当時鍾路区の商業地区平均地価の約2倍に値する地価であり、ソウル市の歴史中心地区にあったインサドン街路は2000年以前から周り地価より高く形成されていたと予想される。2000年10月に

⁶² ソウル市土地情報システム(<http://klis.seoul.go.kr/sis/main.do>)を参考に分析。

歴史文化探訪路造成事業が完成し、2002年文化地区に指定されたインサドン街路は2002年以降、飛躍的な地価増加率を見せる。その結果、2008年度には1m²当たりの地価は18,000,000won(約135万円)にも上り、ソウル市内でも高い地価を形成するようになる。そして2008年～2010年の間はその地価を維持し、結果的に10年間インサドン街路の地価は約193%増加するようになる。

しかしこういった地価の増加はインサドン街路だけではなく、鐘路区の商業地区平均地価もかなりの増加(10年間177%)をとげたため、インサドン街路での街路整備事業や法制度の変化、街路の管理がどの程度で作用したかは判定しにくいのである。しかしこの図をみて人々のインサドン街路への関心は現在も続いていることが伺えるとともに、その人々の関心に対して、インサドン街路はある程度充足させてきたと考えられる。

4.2 日本川越市一番街商店街

4-2-1 概要及び展開過程

1) 概要及び空間特徴

一番街商店街(以下、一番街)は江戸時代から明治にかけて商業都市として栄えた埼玉県川越市の中にある商業街路として、埼玉県の中央部よりやや南部に位置している。長さ430m、約70軒の店舗が並ぶ一番街は土蔵作りの構造を店舗に利用した「蔵作り」の建物が残り「小江戸」に呼ばれるなど、川越市の商業街路の上に、川越市の歴史観光地でもある。さらに、平成元年のNHKの大河ドラマ「春日局」、平成21年3月のNHK連続ドラマ「つばさ」の放送にあわせた観光振興によって、川越を尋ねる観光客が日々に増え、今や年間400万人が訪れる大観光地になっている。

一番街の蔵作りの町並みは、ほかにも千葉県佐原市にも残っているが、川越の場合、倉庫ではなく店舗(店蔵)として使われ続けてきたことが大きな特徴だと言われている。こういった特徴ある一番街の蔵作りの町並みは一番街のメインイメージとして知られている。しかし一番街にはこういった蔵作りに注ぐ努力だけではなく、1989年からの5回に渡る街路整備を通じて、一番街の発展を図ろうとした。

以下、一番街で行われた蔵作りと街路整備の簡略概要である。

表4.12 一番街の街路整備事業内容⁶³

分類	一番街商店街
事業の対象地	JR川越駅の北へ位置し、クリアモールと大正浪漫夢通りに並ぶ街路として、長さは約450m、幅9～11mである。
事業期間	1989年から2007年にかけて
意義	川越市代表歴史地区の商業街路
対象地特徴	小単位歴史商業街路として、1階部の建物利用を見れば、食品、飲食に関連する店舗が約50%で、カルチャー19%、ファッション12%、その他19%(リビング、美容、不動産など)の構造をしている。
主要事業内容及び事業費	1989年～1993年 道路舗装(約8,000万円) 1989年～1998年 ファサードの改修(約15,000万円) 1994年～1998年 道路舗装(約2,000万円) 1990年～1992年 電線地中化(約75,000万円) 2006年～2007年 街灯建替え(約2,000万円) 2006年～2007年 歩道整備(約16,000万円)
主要有関組織	埼玉県、川越市、一番街商業協同組合(町並み委員会)、川越蔵の会

次は一番街の空間特性である。

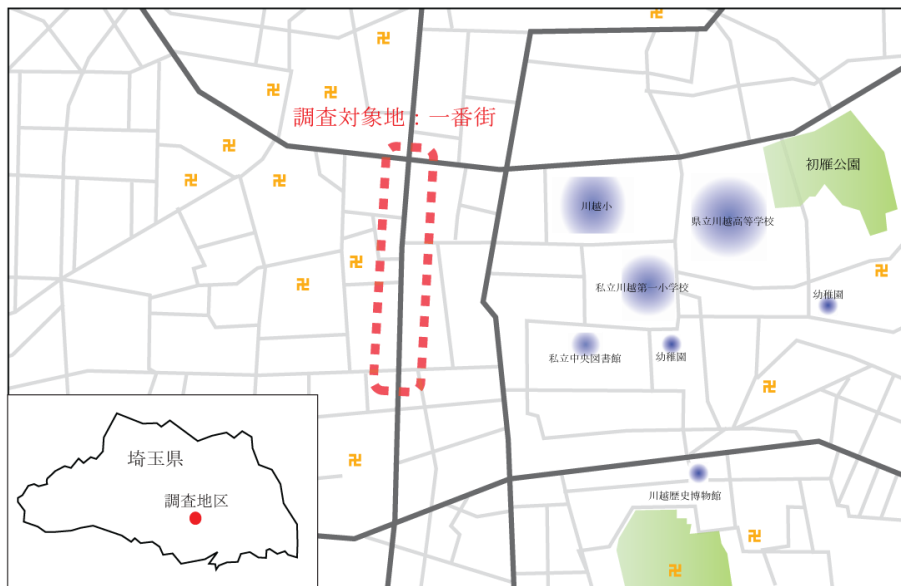


図4.5 一番街と周辺環境

⁶³ ガバナンス (10)、埼玉県川越市 川越一番街--商業活性化で景観保全 住民主体のまちづくり、2002、pp145～147と2010年10月22日一番街商業協同組合の理事長とのインタビューに基づく。

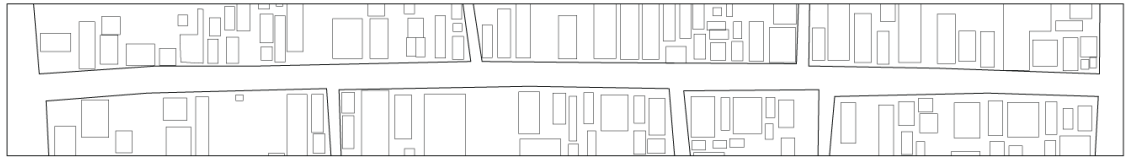


図4.6 一番街の平面図

川崎市一番街は埼玉県の中央部よりやや南部に位置している。国道34線に位置する一番街はJR川越駅からの伸びる中央通りを進むと、クリアモールと大正浪漫夢通りが並んでいる。そして仲間交差点から札の辻交差点までの片道一車線の両脇には蔵作りの店舗が並んでいる。一番街の周りには多くの寺院や教育施設が点在している。

2) 展開過程

川越の今のような蔵作りの町並みになったきっかけとしては、1893年の川越大火で町の3分の1以上を焼失するという大惨事であった。そのとき、耐火性能が優れていた土蔵が見直され、多くの蔵作りの店が立てられた。一番街の顔になった蔵作りの店は近代的で明るい店舗や利便性高い商業地区の登場によって大きな関心を持たれなかったが、1975年、文化財保護法が改正され、伝統的建造物群保存地区(以下、伝建地区)の制度が始まりながら川崎市の一歩街は段々関心を浴びることになる。当時は全国的に町並み保存運動が高まっていた時期でもあったので、一番街でも蔵作りを生かしたまちづくりをテーマにしたシンポジウム、アイデアコンペティションなどが開催されることになる。1980年代に入ってから、住民主体のまちづくりや商業街活性化による景観保存などを目指す「川越蔵の会」が設立されながら、川崎市一番街は大きな転換期を迎える。1986年には一番街を中小企業庁の「コミュニティーマート構想」モデル事業にエントリーし、1年間かけて一番街の活性化モデルを調査することになる。その結果、一番街を活性化させる実行組織として、1987年に「町並み委員会」が発足されるようになる。そして翌年、現在まで使われている一番街の「町づくり規範」が策定されるようになる。そのとき、一番街は蔵作りだけではなく街路の整備に力を注ぐようになる。1989年には川崎市景観条例が制定された事によって、道路舗装が行われ、1990年からは以前から陳情していた電線地中化が2年半にかけて完成し、空の広がりを実感できる一番街に変貌するようになる。90年代後半、一番街はマンション建設問題などの外部からの圧力に危機を感じながら、

自分たちの商業街を守るために伝建地区を申請、指定されるようになる。その後、一番街は蔵作りの管理及び維持はもちろん、街灯建替えや歩道整備などの街路整備も活発に行いながら活性化する歴史地区の商業街になれるように努力を重ねている。以下はこういった一番街の展開過程を要約した表である。

川越市一番街の主な展開過程

町並み形成のための体制形成期	1975年	伝統的建造物群保存地区保存対策調査
	1977年	全国歴史風土保存連盟川越大会
	1978年	蔵造り資料館（旧万文、現市立博物館分館）開館
	1983年	「川越蔵の会」発足
	1985年	東京シンポジウム（川越蔵の会）
	1986年	川越一番街活性化モデル事業調査（コミュニティーマート構想）
	1987年	町並み委員会発足
	1988年	「町づくり規範」の制定
町並み形成期	1989年	都市景観条例施行、歴路事業整備開始
	1992年	電線地中化事業
	1993年	十ヶ町会（旧城下町エリア自治会）発足
	1994年	川越市町並み改装事業
	1999年	川越市伝統的建造物群保存地区都市計画決定
	2007年	街灯建替え、歩道整備

図4.7 一番街での主な出来こと⁶⁴

4-2-2 管理実態分析

日本の代表的な歴史地区の商業街路の活性化事例である一番街は、1975年町並み形成する動きから現在まで約35年が経った。一番街は35年間、数々の蔵作りや街路整備を行ってきたが現在はどうような仕組みで管理、活動しているのか、組織、財政、管理活動を中心として評価、分析する。

1) 組織

現在の一番街の公式的な管理組織は一番街商業協同組合が担当している。しかし厳密に言うところ、一番街商業協同組合とその下部組織である町並み委員会の2つの組織から一番街は管理され

⁶⁴ 人文地理 52(3)、川越市一番街商店街地域における商業振興と町並み保全、2000、pp300～315

ているのが現状である。町並み委員会は組合の下部組織ではあるが、非常に独立性が強い組織として一番街のメインイメージを構築している蔵に対して全面的な権限を持ち、蔵の関連事業の施行及び管理を行っている。そして一番街で初めての街づくりを呼び起こした組織である蔵の会(2002年にNPOに変更)は町並み委員会に委員を派遣するなどの全般的な支援をしている。以下、一番街のに大きく関連している組織の概要及び組織構成、活動内容である。

表4.13 川越市一番街の主要組織⁶⁵

	一番街商業協同組合	町並み委員会	川越蔵の会
概要	・1951年に発足	・一番街商業協同組合の下部組織として、1987年に発足	・1983年に市民団体として発足 ・2002年、「特定非営利活動法人川越蔵の会」として法人登記
組織構成	理事長1名、副理事長3名、理事17名、監事3名を含む70人が活動している(2010年)。	蔵の会、川越市から商工観光、都市計画、文化財保護の担当者、川越商工会議所、自治会代表など約25名の委員が活動(2009年)	一番街及びその周辺の商人や住民、建築家、まちづくり専門化、職人、一般市民を含む192人が活動(2009年)
主な活動内容	・一番街に関連する全般的な事務を監督、担当	・建物の改築、改装にあたり「町づくり規範」に基づき審査を実施、助言を行う。	・伝統文化の川越への導入と定着化 ・歴史的建造物の保存運動とその活用 ・一番街町並み委員会への専門家派遣

蔵に集中する町並み委員会の活動に比べ、その上部組織である一番街商業協同組合の役割は大きく全般的な一番街の管理と町並み委員会のサポートに分けられる。町並み委員会のサポートとしては、川越市に財政的、行政的支援を要請する中間役を果たしたり、蔵の会以外の技術的な支援は大学と手を結んでサポートを要請するなどの役割をしている。また周辺住民たちとの利害関係を調整して町並み委員会が円満に活動ができるような基盤を整えている。

⁶⁵ 一番街ホームページ(www.kawagoe.com/ichibangai)及びガバナンス(10)、埼玉県川越市 川越一番街--商業活性化で景観保全 住民主体のまちづくり、2002、pp145~147

こういう風に町並み委員会は蔵に関する事業を行い、一番街商業協同組合は全般的な一番街の管理と町並み委員会のサポートを担当していて、2つの組織は差別性ある組織運用を目標としているが、一番街が蔵を重要観光資源として集中的に活用している分、一番街の組織は蔵という資源に傾いた仕組みになっている。以下はこういった一番街の組織の概路関係図である。

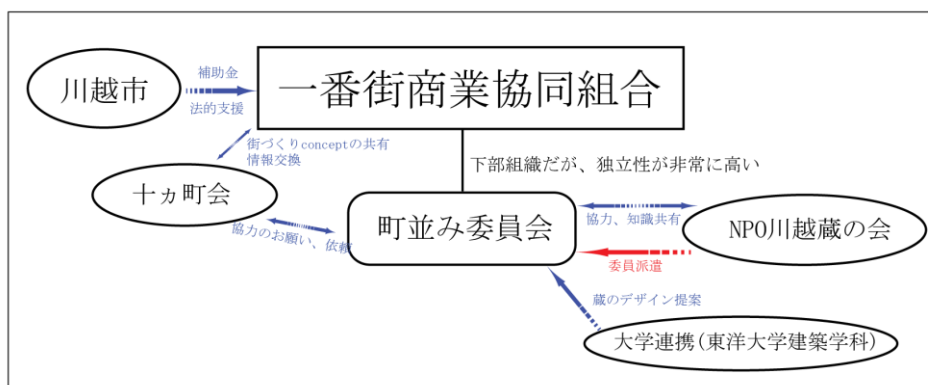


図4.8 一番街の組織関係図

表4.14 一番街での管理組織に関する評価項目

管理の組織	街路に属する商人の加入率	約90%
	管理組織員のコミュニケーション場の有無	有
	コミュニケーション場の頻度(1ヶ月基準)	1回
	管理組織以外の協同組織の個数	4
	管理マネージャーの有無	無

2) 財政

一番街には多くの関連組織が存在するが、中でも最も公式的な管理組織である一番街商業協同組合の財政について調べてみる。一番街商業協同組合の主な財政は会費と行政からの補助金がある。会費は1ヶ月3000円で、年間約250万円が集められている。そして行政からは組合の運営費として約100万円くらい補助されている。会費、補助金以外に違った財源調達方法はないが、有名な歴史地区の商業街路だけにいくつかの企業からイベントの際、支援するなどのオファーはあった。しかしその度、企業と一番街の商人との間でコンセンサスが難しく成し遂げることができなかった。現在は企業からの協賛金向けの活動は行わず、そういった努力より会費の値

上げを考えている状況である。

会費と行政からの補助金で集められた一番街商業協同組合の財政は、組織の活動をするための予算としては決して余裕のある金額ではないが、現在まで何とか一番街商業協同組合の会議や事務所運営、ホームページ管理、イベント開催(行政からの追加補助金あり)などを行っている。そしてこういった劣弱な財源のせいで一番街商業協同組合で活動する人々は無償で働くこと頻繁で、時にはむしろお金を支出することも多いのである。結果、組合で積極的に活動しようとする人は段々減っている状況である⁶⁶。

一番街でのより持続的で精力的な活動を呼び起こすためには、ボランティア精神だけ要求するのではなく、働いた分はしっかり補償するシステムを兼ね備えることが重要であると考えられる。そしてそのためにはもう少し財政の調達方法や規模を増やすことが必要だと考えられる。

ちなみに下部組織である町並み委員会の蔵作り関連の財政は、ほとんど蔵の持ち主の負担と行政からの補助金で成り立っているのでここでは言及しないようにした。

表4.15 一番街での管理財政に関する評価項目

管理の財政	行政の依存度 (○非常に高い △普通 X 低い)	△
	会費, 行政からの補助金以外の財源用意方法の有無	無

3) 管理活動

(1) 街路衛生管理

現在の一番街の衛生管理は、道路のような公空間は川越市が、歩道や店舗前のような民地は商人、住民の自律より管理している。一番街は以前、商人や住民、専門家、行政が意見を交わし、「町づくり規範」という一番街内の決まりごとを作ったが、その内容は主にハード面に関して述べていて、一番街の商人、住民に関する行動様式などについては言及されていない。その結果、ソフト面の規範が正立されてない韓国歴史地区のインサドン街路と同じように衛生活動に関して商人たち中でもばらつきがあったが観光地区という特性上、商人や利用客の衛生に関する意識は割りと高く、現在までは清潔な街路環境を維持していた⁶⁷。

⁶⁶ 2010年10月22日一番街商業協同組合の理事長とのインタビューに基づく。

⁶⁷ 2010年10月22日、2011年01月06日の現地調査より

表4.16 一番街での衛生管理に関する評価項目

街路 の衛生管理	街路掃除の頻度(1ヶ月基準)	10回
	ゴミ箱の個数(100m当り)	0個
	不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)の個数(100m当り)	0個

(2) 街路施設物管理

一番街は、蔵作りをメイン景観していて、植木、造形物などの蔵作り景観を妨害するような街路施設物の設置は極力避けている。そして一番街の歩道は狭いため、ベンチ、野外テーブル、ゴミ箱といった休憩、衛生施設の設置も難しい状況である。そのため、一番街の管理組織である一番街商業協同組合が管理している街路施設物は歩道上にある街灯、歩道舗装が全部であり、それ以外の公共部分の道路の舗装、案内版、配電版、マンホール、消火栓のような街路施設物は行政である川越市が管理している⁶⁸。

表4.17 一番街での街路施設物管理に関する評価項目

街路施設物の管理	街路施設物の損傷時の対応 (○ 一週間以内 X 一週間以上)	○
----------	-----------------------------------	---

(3) イベント・広告・宣伝活動の活動

一番街でのイベント・広告・宣伝活動の活動は、行政である川越市、商人協議体である一番街商業協同組合が協力し、蔵作りとその歴史文化財の価値を利用する活動を行っている。

まず一番街のイベントとしては、三つの大きな祭り、小江戸川越春まつり(3月上旬~5月中旬)、川越百万灯夏まつり(7月下旬)、川越まつり(10月中旬)を中心にしている。この三つの祭りの規模範囲は一番街だけには限らず川越市全体を対象にしているが、蔵作りの観光地である一番街は祭りの拠点になっている。そして一番街では、上のような大きな祭りのほかでも一番街だけのイベント(歩行者天国、山車の展示と居囃子in蔵作りの町並みなど多数)を開催し、観光地区の商業街路としての成長を図っている。以下は最近3年間、一番街を中心に開催されたイベントである⁶⁹。

⁶⁸ 2010年10月22日一番街商業協同組合の理事長とのインタビューに基づく。

⁶⁹ 川越市は一番街の他にも多くの文化遺産が存在する地区であり、こういった資源を活用して地区活性化に向け、多数のイベント(年間およそ40回)を開催している。本論分では、一番街を対象にしているため、一番街を中心に行われるイベントだけ分析した。

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2010年				●第21回小江戸川越春まつり ●小江戸川越蔵の街を着物姿で散歩 ●山車の展示と居嚢子の蔵作りの町並み				●第29回川越百万灯夏まつり ●第20回小江戸川越花火大会 ●小江戸宵の舞	●ほろ祭り(県指定・無形民俗文化財)		●川越祭り(国指定重要無形文化財)	
2009年				●第20回小江戸川越春まつり ●小江戸川越春まつり オープニング 着物姿で交流				●ほろ祭り(県指定・無形民俗文化財) ●川越祭り(国指定重要無形文化財) ●歩行者天国「蔵造りの町並みをゆっくり見て歩く」特別イベント ●第28回川越百万灯夏まつり ●第19回小江戸川越花火大会				
2008年				●第19回小江戸川越春まつり ●小江戸川越春祭 オープニングイベント ●着物姿で蔵の街を散歩 ●古今ハーモニー2008川越の歴史・文化と新たな魅力の協奏				●ほろ祭り(県指定・無形民俗文化財) ●川越祭り(国指定重要無形文化財) ●第27回川越百万灯夏まつり ●第18回小江戸川越花火大会				



小江戸川越春まつり 川越百万灯夏まつり 川越祭り 歩行者天国の特別イベント

川越市ホームページを参考に作成

写真4.6 一番街のイベント(2008年～2010年)とその様子⁷⁰

そして一番街では広告、宣伝活動も活発に行っている。一番街商業協同組合は部外者が簡単に捜して情報を得ることができるホームページを現在まで運営している。一番街内には川越市が運営する観光案内所(常駐職人雇用、パンフレット配布)や川越まつり会館(一般市民に開館)を立て、訪問者に情報提供している。



一番街のホームページ

川越市の観光案内所

川越まつり会館

写真4.7 一番街のホームページや観光案内所⁷¹

表4.18 一番街でのイベント、広報、宣伝活動に関する評価項目

イベント、広報、	イベント件数(最近3年基準)	22件
----------	----------------	-----

⁷⁰ 一番街ホームページ(WWW.KAWAGOE.COM/ICHIHIBANGAI)及びgoogleの検索より

⁷¹ 一番街ホームページ(WWW.KAWAGOE.COM/ICHIHIBANGAI)及び2011年01月06日の現地調査より

宣伝活動	ホームページの有無	有
------	-----------	---

(4) 商店外観の管理

一番街での商店外観の管理は町並み委員会が作った「町づくり規範」を土台に行っている。「町づくり規範」の内容はその対象範囲は相当広いものの、全67項目で構成されている。この規範を通して一番街は「商業活性化による景観保全」の理念の元、行政に任せきりとならない、自主的なまちづくり活動が行われることを目指した。以下、一番街で守られている「町づくり規範」の主な内容を紹介する。

表4.19 一番街の町づくり規範の主な内容⁷²

一番街の町づくり規範の主な内容
<p>一番街のまちづくりの原則を集めたもので67項目からなる⁷³。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市についてのパターン (1~40) <ul style="list-style-type: none"> 1. 固有な都市 2. 市街地へ貫入する緑の強化 5. 旧城下町を自律的なコミュニティとしてたてなおす 12. 建築の高さは3階が限度、23. 高齢者が安心してすめる町 40. 人の集まるスポット ・ 建築についてのパターン (41~67) <ul style="list-style-type: none"> 42. 高さは周囲をみてきめる 45. 駐車場はなるべく車がみえないように 52. 中庭をいかす 65. 材料は自然的素材、地場産を優先 67. 建物を生かす看板 <p>67項目の中でインサドン街路との比較のため、屋外看板に関する67. 建物を生かす看板を中心に述べる。</p> <p>67. 建物を生かす看板</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 2階の軒より上、または3階の壁面より上には看板をつけない。 b. 看板の材料はできるかぎり天然素材とする。

⁷² 本、「町づくり規範」、1987より

⁷³ パターンランゲージ

まちづくり規範は、規制ではなく、住民を初めまちづくりに関わる様々な主体が創意工夫をもってまちづくりに参加し、生き生きとした町を形成することを可能にするシステムとして、アメリカの建築家、C.アレキサンダー氏の提唱するパターンランゲージに範をとって作成された。規制が「…してはいけない」という形をとるのに対し、パターンは「…しよう」という積極的な提案の形をとる。

- c. 素材を生かして無着色または茶系を基調とし、原色は局部的に用いる。
- d. 看板の数は1建物につき2種類、3個以内を原則とする。
- e. 庇の下ではのれんを活用する

こういった町づくり規範は商店街の振興を図るために店舗前面の改装に対して補助することを目的する川越市からの「川越市観光市街地形形成事業」及び「川越市町並み改装事業デザイン指導委員会」により、より一層活性化するようになる。理由は一番街商人の店舗の改装に対する負担が減ったため、より積極的な参加がするようになったからである。そしてこういった意識により一番街の町づくり規範もしっかり守れている。

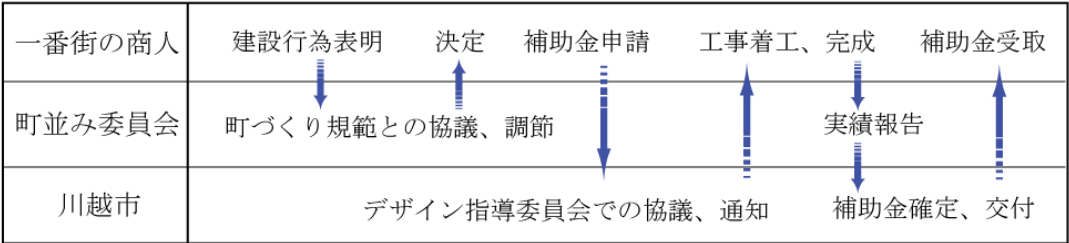


図4.9 一番街蔵作りのプロセス⁷⁴

表4.20 一番街での商店外観の管理に関する評価項目

商店外観の管理	デザインガイドラインの有無	有
	デザインガイドライン違反摘発件数（100m当り）	0件

(5) 街路の交通管理

現在の一番街の交通関連管理活動を分析して見る。まず交通体系に関しては、一番街は両側二車線の国道34号線が通っている。普通一車線の道路の幅は2.75m～3.5mであり、両側二車線の道路の幅は約6mである。しかし現状の一番街の全体幅(9～11m)を考えるとどうしても両側に狭い歩道ができるため、安全で快適な歩行環境だとは言えないのである。筆者が現地調査を行った際にも、景観を楽しむ観光客が通行する歩道と交通量の激しい車道との距離が相当近く、危ないと思われる場面も多々あった。より安全で快適な歩行環境を作るためには、交通体系を一方通行に変更、歩道と車道を分離させる街路施設物の導入などを模索すべきだと考えられる。

⁷⁴ 人文地理 52(3)、川越市一番街商店街地域における商業振興と町並み保全、2000、pp300～315 参考

次に駐車場の準備与件としては、一番街には3ヵ所に総86台を収容できる駐車空間が設けられている。一番街周辺に駐車場は何ヵ所(川越市役所駐車場、タイムズ川越連雀町など)があるが、ほとんど一番街と離れている所に点在しているため、初めて尋ねる観光客が利用しづらい状況である。近隣3ヵ所の駐車場はすべて一番街の道路側に位置していて見つけることが容易だと思われるが、車の収容台数が少ないことは残念な点である。

最後に不法駐車について現地調査結果、450mの街路内に4件が見つげられた。一番街の特徴上、仲間交差点から札の辻交差点まで街路幅が広くなり、約3mの歩道空間ができていますが、その空間での不法駐車が多く見られた。こういった狭い歩道空間での不法駐車はその駐車期間を問わず、歩道者を車道に追い出すという大変高い危険性を伴った行為を誘発するため、なるべく早いうちの改善する必要があると考えられる。以下は現地調査の際、一番街での不法駐車の写真である。

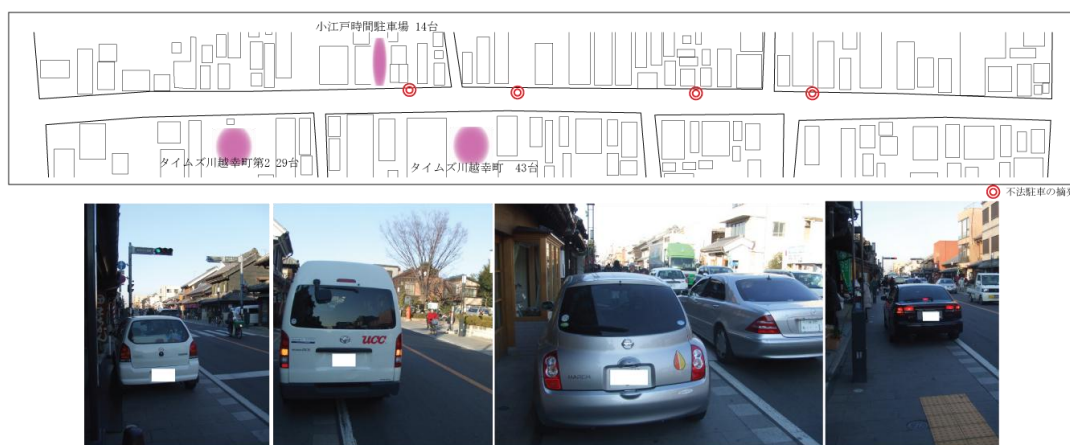


写真4.8 川越市一番街の駐車場完備状態と不法駐車の写真⁷⁵

表4.21 一番街での交通関連体系の管理に関する評価項目

交通関連体系の管理	駐車場の数	86
	不法駐車(露店を含む)の摘発件数(100m当り)	1件

4) 管理の評価

⁷⁵ 2011年01月06日(14時~16時)、現地調査結果

・土地価格の変動

一番街の管理の評価では、インサドン街路と同じく、土地地価の分析を行う。以下の図4.10は10年間の一番街の地価変動と一番街が属している川越市の商業地区平均地価の変動をグラフで表したものである。

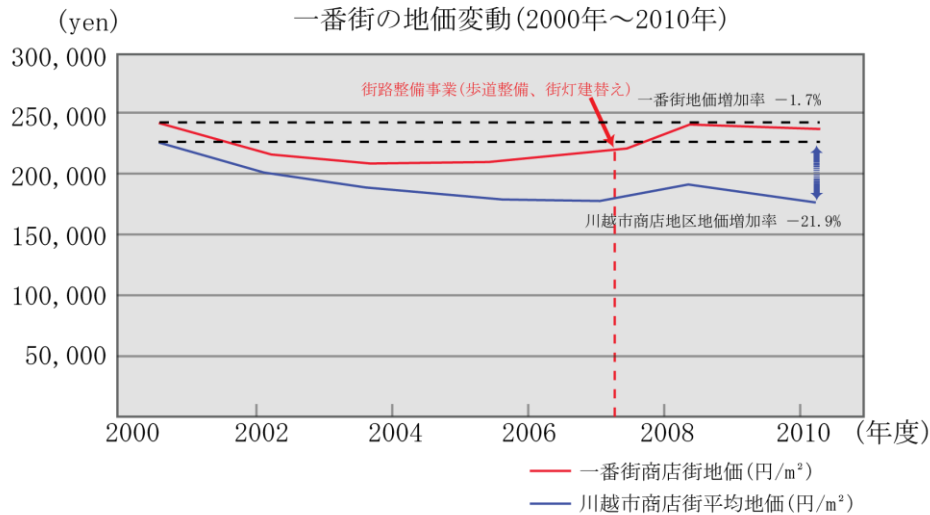


図4.10 10年間の一番街の地価変動と川越市商業地区平均地価の変動グラフ⁷⁶

一番街の地価は2000年度、1m²当たりの地価は約24万円であった。その地価は当時川越市の商業地区平均地価(約22.5万円)より若干高いものとして大きな差はなかった。その後、2005年まで一番街、川越市の商業地区共に地価が下がっていくのである。この現象は、川越地区だけではなく、横浜市(元町商店街)でも見られた現象として、おそらく関東圏では2000年度以降地価が下がる傾向の地区が多かったと考えられる。こういった地価が下がる現象が2007年まで続いた川越市の商業地区に比べ、一番街の地価は2005年以降、徐々に上昇するようになる。纏めてみると、2000年から2010までの増加率は一番街と川越市の商業地区はそれぞれ-1.7%、-21.9%であった。言い換えると、川越市の商業地区の平均値が2割ほど下がった反面、一番街の地価はほぼ維持してきたといえる。その大きな要因としては、歴史中心地区である一番街を観光地区として成長させるために、いろんな民間組織や行政川越市が街路整備や数々のイベントを開いて、街路を活性化しようと努力してきたからだと考えられる。

⁷⁶ 国土交通省の公示地価のホームページ(http://tochi.mlit.go.jp/01_02.html)での分析より

2) インサドン街路と一番街の管理評価項目の比較分析

以下の表4.21はインサドン街路と一番街の管理評価項目の比較分析である。分析して分かるようにインサドン街路と一番街の管理評価項目に関する数値は大した差を見られなかった。両方とも感心を浴びる場所であるだけに、ある程度の管理は出来ていると考えられる。その中でもインサドン街路では街路でのイベント頻度や駐車場用意状態、一番街では商店外観の管理が優れた管理部分としてあった。しかしインサドン街路での組織商人の加入率は非常に低いものの、インサドン街路の組織に問題発生の可能性が予想される。

表4.22 インサドン街路と一番街の管理評価項目による分析

管理の評価項目		インサドン街路	一番街	
管理の組織	街路に属する商人の加入率	約50%	約90%	
	管理組織員のコミュニケーション場の有無	有	有	
	コミュニケーション場の頻度(1ヶ月基準)	1回	1回	
	管理組織以外の協同組織の個数	4	4	
	管理マネージャーの有無	無	無	
管理の財政	行政の依存度(○非常に高い △普通 X低い)	○	△	
	会費、行政からの補助金以外の財源用意方法の有無	無	無	
管理の活動	住民協約の有無		無	無
	街路の衛生管理	街路掃除の頻度(1ヶ月基準)	10回	10回
		ゴミ箱の個数(100m当り)	0.4個	0個
		不法投棄物(規定外ゴミ、チラシなど)の個数(100m当り)	0.4個	0個
	街路施設物の管理	街路施設物の損傷時の対応 (○一週間以内 X一週間以上)	○	○
	イベント、広報、 宣伝活動	街路でのイベント頻度(最近3年)	約300件	22件
		ホームページの有無	無	有
	商店外観の管理	デザインガイドラインの有無	有	有
		デザインガイドライン違反摘発件数 (100m当り)	2件	0件
	交通関連体系の管理	駐車場の数	544台	86台
不法駐車車の摘発件数(100m当り)		3件	1件	

土地価格の変動	インサドン街路地価変動率193% (鐘路区商業地区177%)	一番街地価変動率-1.7% (川越市商業地区 -22%)
----------------	-----------------------------------	---------------------------------

4.3 小結

これまで歴史地区の商業街路である韓国のインサドン街路と日本の一番街を管理実態分析を中心に分析した。本論文が韓国商業街路の管理に対し、日本事例と比較分析することを論文方法としてとっている分、4.3小結では、インサドン街路の問題点を把握し、その問題点に対する解決策を一番街の事例から検討することとする。

インサドン街路はソウル市の歴史中心地区である商業街路として、多くの人々が関心を注いでいる空間である。こういったたくさんの関心はここ10年間、歴史文化探訪路造成事業といった街路整備事業や文化地区指定、地区単位計画制定などの制度的な変化を生んだ。特に2000年度に行われた歴史文化探訪路造成事業は街路上の物理的な変化だけでなく、都市基盤施設の改良など、根本的な街路の機能改善をしようと努力した事業として、肯定的に評価できる。しかし、こういった行政中心の整備事業によって、インサドン街路が元々持っているインサドン街路らしさがなくなるのではないかと、インサドン街路の未来はそこに住んでいる住民と商人が協力して作っていきべきではないかななどと心配の声も高くなっている現状もある。

現在、外から見たインサドン街路、多くの国内外の人が訪問するソウルを代表する観光地として一見うまく運営されているようにも見える。しかし、その内部には多くの問題を抱えており、インサドン街路で行われている活動に対し、円満な活動ができない場合もある。インサドン街路がより成長するためには、こういった問題を解決しなければならないと考えられる。

ーインサドン街路の管理での問題点ー

①インサドン街路での多数組職のあり方

インサドン街路は関心が集まる歴史地区の商業街路であるだけに多くの組職(団体)の活動が行われた空間であった。その組職には、伝統保存会、市民団体である都市連帯、インサド

ン家族、インサドンの姿を探す集まりなどがあり、このような組織はインサドン街路の中で一つの求心点を見つけて協力することができず、お互いに対立する様相を持続的に見えた。その大きな理由としては、本来中心になって他組織とコミュニケーションをとりながら、全体を引っ張っていくべき公式管理組織である伝統保存会が行政に帰属され、その機能をなくしたことが挙げられる。伝統保存会と極甚な意見、感情の対立関係にあった都市連帯を見ながら、本質的な市民団体の機能と役割に対して、もう一度考察されるべきである。実際に現地調査⁷⁷で会話を交わした市民団体の関係者は、インサドン街路の市民団体に対し「Give the disease and offer the remedy」と批判した。更に伝統保存会の「車のない街路造成事業」、「道路拡幅事業」に対し、感情的に同調した市民団体にも問題があると指摘した。いくら良い主旨だとしても十分な事前論議がなければ、むしろ副作用を起こす可能性があるコメントした。従って市民団体への盲目的な姿勢は大変危険なことであり、住民、商人たちはその点を認識すべきであると分析した。

そしてインサドン街路で実際に生活し、誰よりも街路の事情をよく知る住民、商人たちの参加がない状態で、行政だけの努力では効率的なインサドン街路成長が期待できないと考えられる。インサドン街路でこういった住民、商人たちの参加を誘導するためには、住民や商人の全体を統率することができる組織やリーダー、仕組みが必要であると考えられる。

② 急変する歴史地区商業街路での商人の意識問題

昨今の商業街路は急変しており、日々近代化している。しかし、その中でも歴史地区の中にある商業街路は、常に開発と保存のジレンマを持っており、インサドン街路も例外ではない。歴史地区の商業街路はこのような特徴を持っている為、ここで店を営む商人たちは他の既成市街地の商業街路とは違う意識を持っていなければならないと考えられる。

インサドン街路での現地調査の結果、多くの商人たちは自分たちの利害関係に代入し、自分の意見だけ主張する排他的な姿勢であった。特に、10年以上に渡って店舗を運営している商人からはインサドン街路の保存、維持といった保守的な主張が多く見られた。その理由でインサドン街路での商人たちの協力は導出されにくい状況にある。その結果、インサドン街路で守ろうとした屋外看板制限や不法駐車⁷⁸の管理もその保守的な立場の商人により、違反されるこ

⁷⁷ 2010年9月25日の現地調査結果

⁷⁸ 4-1-2、(3)管理活動での分析より

とも多かった。又、こういった意見牽制の水準を越える極端な対立が継続していることは、インサドン街路の成長にも阻害する要素だと考えられる。容易ではない話だが、インサドン街路の商人たちは開発を収容することができる姿勢と保存を固守する姿勢、対局する2つの意見に対して意識を持ち、柔軟に対処する姿勢が必要であると考えられる。そのためには、商人個人の知識習得や彼らの知識共有は必須だと考えられる。単純な商業街路ではなく、文化的な価値がある地域での商業街路で働く商人は、使命感を持ちながら商売することが要求されるとも言えるのである。

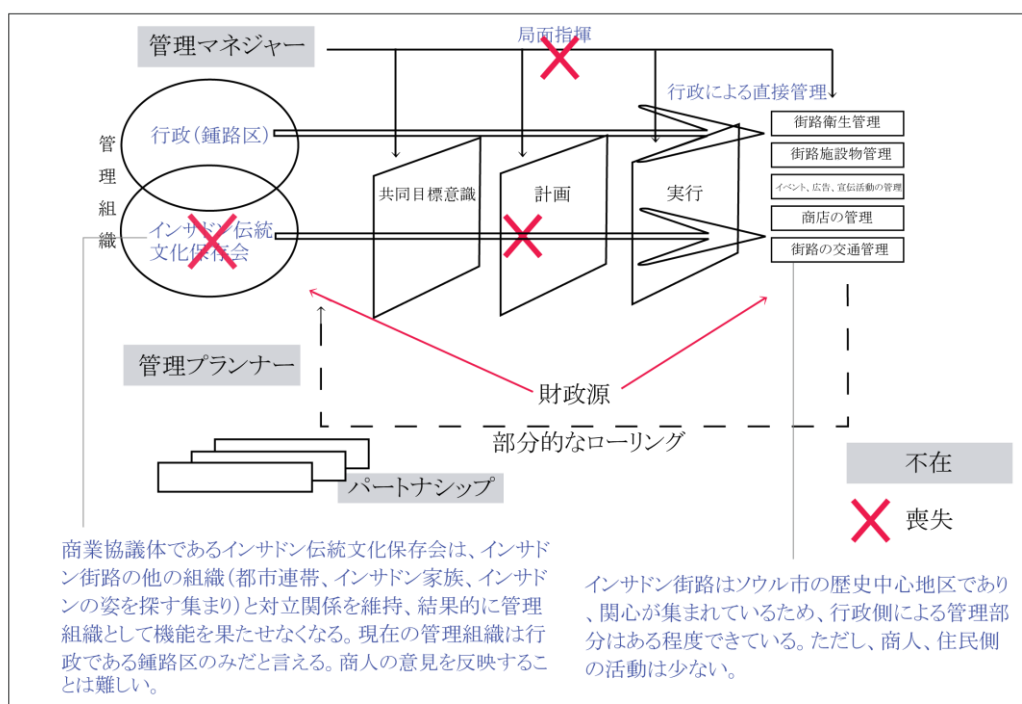


図4.11 現在のインサドン街路の管理

次は、韓国インサドン街路が抱えている二つの問題を川崎市一番街ではどのように扱っているのか分析してみる。

ーインサドン街路の問題に対する一番街の解決策ー

①インサドン街路での多数組織のあり方

日本の歴史地区の商業街路である一番街もインサドン街路のように多数の組織が存在している。一番街におけるこれらの組織は、組織の役割と機能に確実な差をつけながらお互いに協力することが見られた。そしてこういった役割と機能の分離は組織間だけでなく、同じ組織内の上、下部の関係でも見られた。インサドン街路は住民協議会（伝統保存会）と市民団体（都市連帯）の激しい対立が見られたのに対し、インサドン街路の市民団体と似た役割をする「NPO蔵の会」は、一番街の蔵に関する協力以外には一切関与しないことで住民協議会（一番街商業協同組合）の役割と機能を尊重している。

一番街で多くの利害関係が絡んだ複数の組織が、このように一つになり、協力することができた最大の理由は、求心的な役割をしている[蔵作り]を挙げることができる。そしてその根拠は組織の関係であり、一番街の複数組織の関係は[蔵作り]を中心に形成されている。これに対し、インサドン街路には求心点の役割するものが不明確で、組織の役割と機能について混乱している状況だと判断できる。このようなインサドン街路で、一番街のように求心点になれる要素を作ることは、複数組織の役割、機能を明らかにさせ、協力的な関係を誘導するカギと考えられる。

② 急変する歴史地区商業街路での商人の意識問題

歴史地区での商業街路のインサドン街路において、多くの商人たちは自分たちの利害関係に注力し、自分たちの意見だけ主張する排他的な姿勢であった。このためインサドン街路での商人たちの協力は導出されにくい状況にあった。そして歴史地区の商業街路の一番街は、インサドン街路と同じく常に開発と保存のジレンマを持つ所である為、多くの意見対立が発生しやすい場所である。なお、商人たちの営為に関わる問題であるため、そう簡単に解決できない問題である。一番街はこういった現状を基に、勉強会を通して商人個人の知識の習得、非公式の集まりを多く増やし、商人たちの知識共有といった努力をして意識の高揚、結束力向上に努めている。特に国の制度を活用したコンサルティングとの勉強会は、自分たちの問題をより客観的かつ専門的に考えることができるため、商人の意識に大きく影響したと考えられる。またこういった勉強会により、一番街への関心も高まるようになるので、一番街での活動参加にも望ましい影響を及ぼすのである。一番街はこういった過程を繰り返しながら、そこにいる商人らが排他的な姿勢ではなく、分別力ある解放的な姿勢に向かいやすい環境を作っている。

そして以下は、一番街からの解決案をインサドン街路に適用した図である。いろんな問題点が修正され、インサドン街路での適切な管理が期待できる。

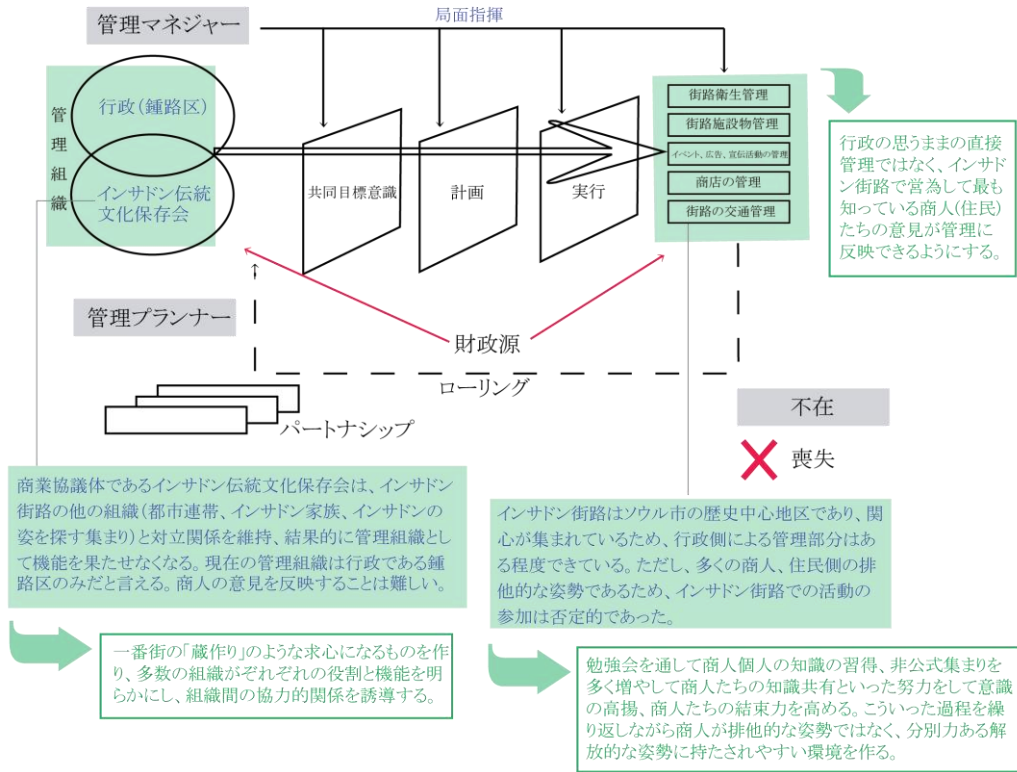


図4.12 一番街事例により修正されたインサドン街路の管理

第5章 まとめ

(1) 研究の成果

本論分は、韓国の商業街路において持続的発展を導く管理に対して考察することを目的とした論文である。そのために、韓国事例とそれに対応する日本事例を選定し、第2章の2.2から2.3にかけて導いた商業街路の管理評価項目に基づき、それぞれの概要及び管理実態分析を行った。最終的には事例の比較分析より、韓国で街路整備事業が行われた商業街路を対象に現状や問題点を明らかにし、日本の事例からその解決策を模索するようにした。

まず韓国と日本における既成市街地の商業街路の事例を管理評価項目に基づき、比較分析した結果、日本の元町商店街は韓国のノユ街路に比べ、ほぼ全ての管理評価項目(管理組織、財政、活動)において優れた結果となった。そしてこういった管理評価は、客観的な指標である「土地価格の変化」、「店舗の変化」からも推論できた。そして韓国ソウル市のノユ街路が街路整備事業後、適切な管理ができていない理由として、ノユ街路の大企業チェーン店による管理組織の崩壊、財政確保に対する消極的な姿勢、商業街路活性化のための活動内容の不足といった問題を見出すことができた。それに比べ、比較対象であった日本の元町商店街では、こういった問題に対し、大企業チェーン店が入店する前からその店舗と協力関係を事前に作ることによる管理組織の分裂の防止、事業運営などの積極的な財政確保に対する活動による自立可能な商店街作り、他の商業街路と差別化した街路活性化戦略の施行といった努力をしていることが把握できた。

次に歴史地区の商業街路である韓国のインサドン街路と日本の川越市一番街を管理評価項目より比較分析した結果、それぞれに優れた管理評価項目もあり、管理活動において大きな差をみることができなかった。その理由としては、国が異なっても開発と保存のジレンマを同様に抱えている歴史地区の商人の考え方には大きな差がないこと、また大きな関心が集まる歴史地区であるだけに、管理を行う環境が形成されやすいことが考えられた。

しかしインサドン街路では、管理の主体である組織や商人に関するいくつかの問題点が発見された。それは複数組織を対立関係による管理組織の衰退、開発と保存が共存する歴史地区商業街路で営為する商人の姿勢、意識問題といったことであった。比較対象である川越市一番街ではこういった問題に対し、蔵作りなどの複数組織の求心点になる要素の導入により組織の役

割と機能を明らかにさせることによって協力関係を誘導すること、勉強会や非公式の集まりなどを通じて商人に分別力がありながら解放的な姿勢が持てるような環境作りといった努力をしていると把握できた。

以上のように、韓国で街路整備事業が行われた韓国ソウル市のノユ街路とインサドン街路では事業後の管理に対してそれぞれ問題点を抱えていて、その解決策として比較対象であった日本の事例から検討することができた。

そしてこういった問題点と解決策を総合的に考察すると、商業街路の持続的な発展を導く管理のためには、組織、財政、活動内容は重要な要素であることがもう一度確認でき、その中でも他の組織を包容でき協力することができる組織、安定かつ自立的な財源調達、他の商業街路と差別化を図りながら街路を活性化できる活動内容は必須不可欠であることが明らかになった。そしてこういった要素はこれからの韓国の街路整備事業とその管理にあたって参考すべきことであろうと考えられる。

(2) 研究の限界点

本研究の限界点についていくつか記すこととする。一つは、街路の中でも対象を商業街路に限定した為、街路全体の管理として利用するには限界があると考えられる。そして代表性ある韓国事例を選定、比較分析して結論を出したが、その結論は事例の性格に大きく左右される為、一般化するには限界がある。また、本論分は組織、財政、管理活動に関する管理評価項目を作って比較分析を行ったが、その評価項目の中でも管理における重要さは異なると考えられる為、より精密な管理の評価ができるのには加重値を導入した管理評価項目が望ましいと考えられる。

参考資料

・参考文献

- (1)倉知 徹、都心の空間マネジメントを目指した空間の維持、管理(札幌都心部)、2004年
- (2)ソンギョンジュ、既成商業地の屋外広告物改善のための整備方案研究（インサドン街路、ノユ街路）、2006年
- (3)鈴木 伸治、既成市街地における建築デザイン誘導に関する研究－横浜市中区元町地区を事例研究として－、1994年
- (4)ノユンス、地区単位計画で住民参加の意義に関する研究(ノユ街路)、2004年
- (5)パクソクスン、既成商業地の環境改善事業の実務事例研究－建大ノユ街路を中心に、2008年
- (6)イソンギョ、既成市街地内の商業街路の環境改善のための地区単位計画手法研究(インサドン街路)、2002年
- (7)ジョンヨンフン、既成商業地街路環境改善方案に関する研究：住民参加型ノユ街路事業施行の後の評価を中心に、2007年
- (8)キムヨンハ、大韓建築學會論文集：計画系、歴史文化探訪路 造成事業以後の 街路景観 分析 研究：インサドン街路を中心に、2004年
- (9)チョン・ジェフン、修士論文 「住民組織リーダーシップが住民参加に及ぶ影響に関する研究」、2010年
- (10)キムスジョン、修士論文 「商業街路の活性化要因の特性に関する研究」、1997年
- (11)ソウル市、報告書『ノユ街路環境改善事業の事後評価』、2002年
- (12)経済と貿易、《コーディネーション組織の活動パフォーマンスの向上と都心部商業地の戦略的活性化-元町商店街における事例》、2005年
- (13)ガバナンス (10)、埼玉県川越市 川越一番街--商業活性化で景観保全 住民主体のまちづくり、2002
- (14)人文地理 52(3)、川越市一番街商店街地域における商業振興と町並み保全、2000年
- (15)町並み委員会、「町づくり規範」、1987年
- (16)土木学会誌 92(6)、川越一番街 まち並み保存の課題、2007年
- (17)井上繁著、日本まちづくり事典、丸善出版社、2010年
- (18)濱塚和彦編、首都圏の都市再生：主要再開発プロジェクト、(株)都市計画通信社、2006年
- (19)ユンヨンギ、ソウル市地区単位計画、出版社-ギムンダン、2002年
- (20)村上 意昭、日本財政金融公庫論集4語「中心市街地活性化の課題」、2009年

・ 参考HP

- (1)ソウル市土地情報システム(<http://klis.seoul.go.kr/sis/main.do>)
- (2)国土交通性の公示地価のホームページ(http://tochi.mlit.go.jp/01_02.html)
- (3)広津区ホームページ(<http://www.gwangjin.go.kr>)
- (4)横浜市(<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/machi-kyogi/motomati-ks.html>)
- (5)元町商店街ホームページ(www.motomachi.or.jp)
- (6)一番街ホームページ(WWW.KAWAGOE.COM/ICHIBANGAI)
- (7)鍾路区ホームページ(www.jongno.go.kr)
- (8)川越市ホームページ(www.city.kawagoe.saitama.jp)
- (9)<http://76ktf.com/x>

謝辞

本研究を遂行するにあたって、直接御指導くださいました清家 剛 准教授、清水 亮 准教授、佐藤 弘泰 准教授に心より感謝申し上げます。そして本研究を遂行するにあたって、日本の事例に関して助言してくださいました横浜国立大学の野原 卓 准教授に篤く御礼申し上げます。

そして、日常の議論を通じて多くの知識や示唆を頂き、日本での生活を支えてくださいました空間計画研究室の福角、竹田、ヨンア、丸上、阿南、小島、関谷さん、そしてソングンワン先輩に心から感謝申し上げます。また、大学生活を支えてもらい、この修士論文を書く機会を与えてくれた両親に心から感謝します。

最後に、恵まれた環境で勉強ができる機会をくださり、厳しくも優しい指導を賜りました、故 北沢 猛 教授に篤く御礼申し上げます。