

ソウルにおける生活圏構築に向けた取り組みに関する調査報告

上野 正也、鄭 一止

1. はじめに

アジア研究センター共同研究グループ「アジア都市の生活圏」では、2025年3月14日から16日にかけて韓国・ソウル市内における調査を実施した。本調査は、コロナ禍であった2021年11月20日（土）に開催した日韓シンポジウム（神奈川大学アジア研究センター及び駐横浜大韓民国総領事館共催）「ニューノーマル時代の都市ビジョン」における議論を下敷きとしている。そして、我々共同研究グループのテーマを重ねた結果、ソウルにおける生活圏に関する取り組みに焦点を当てることとなった。

先のシンポジウムにおいてキム・インヒ博士は、ソウルという都市一つを空間単位にするのではなく、生活圏という枠組みで捉え直す必要性について指摘している¹⁾。またそこでは、空間戦略として、居住機能や働く場、また、公園緑地などのレクリエーションの場が近接し、一つの圏域の中に配置されるモデルを提示した¹⁾。このようなモデルは、昨今の縮小する都市の状況において参考となるモデルといえ、本調査によってその実態を把握することを目指す。

韓国における生活圏計画は、中西ら（2019）によると、制度そのものの性格を「都市基本計画の地域別詳細計画ともいうべきもの」としている²⁾。そして、この生活圏計画は、国の都市基本計画樹立指針（ガイドライン）の中に規定されており、ソウル市の提案によって2014年の改訂期において盛り込まれたとしている²⁾。また、ソウル市内の生活圏の設定に関しては、「市内を5つ（都心部と4つの周辺部）に大区分し、さらに人口10万人を目安として細工分し、実に計116もの生活圏を設定している」と報告している²⁾。さらに当該計画は、市民参加によってつくりあげられている²⁾。

つまり、韓国・ソウルにおいて生活圏という考え方は、コロナ禍以前より検討されてきた計画であるとともに、コロナ禍を経てよりいっそう基本的な計画概念として位置付けられているといえる。そこで、本調査は、それら計画の現状を把握する。また、行政側の計画のみならず、生活圏をターゲットとした取り組み事例についても調査することで、計画と実態（現場）の双方について把握し、生活圏構築に向けたアプローチを整理する。

2. 調査概要

本調査は、2025年3月14日から16日にかけて韓国・ソウル市内で現地調査を実施したものである。調査対象は、①ソウル研究院を中心とする行政・研究機関による都市計画および生活圏計画、②歴史性を引き受けながら生活圏の充実を図る建築家集団の実践、③遊休不動産を活用した民間主導型都市再生プロジェクトの三点である。調査方法としては、関係者へのヒアリング調査、関連資料の収集、ならびに現地視察を中心に行った。特に、行政側の計画として構想される生活圏計画と、現場において実践される生活圏的な取り組みに着目し、これら両面から豊かな生活圏の構築手法を把握することを目的とした。

3. ソウル研究院における取り組み

(1) ソウル市における生活圏計画の特徴

ソウル市における都市基本計画である Seoul Plan は、Seoul Metropolitan Regional Plan の下位に位置づけられる法定都市計画である。2013 年に策定された「ソウルプラン 2030」は、当時の市長であった朴元淳（パク・ウォンスン）の主導のもと、市民数百人が参加する大規模な市民参加型プロセスを通じて策定された点に特徴があった。しかし一方で、理念的・理想的な将来像が強調されるあまり、制度面や実行手段との結び付きが弱く、計画内容が十分に実現されなかったとの評価がなされている。こうした反省を踏まえ、現在は「ソウルプラン 2040」へと計画体系が更新されている。

ソウルプラン 2040 は、市民参加に加えて、ソウル市内に 25 ある自治区の行政職員との協働を通じて策定された点が大きな特徴である。計画の実効性を高めるため、従来以上に自治区との連携が重視されている。当該プランでは、都市全体の将来像を示すビジョンとして「住みやすい都市、私のソウル—世界都市ソウル、みんなのソウル」が掲げられ、その実現に向けて「7つのゴール」が設定されている。これには、ウォーカーブル・ライフ・ゾーンの構築、総合的な水辺空間整備、多機能・複合型都市拠点の形成、次世代交通インフラの整備、脱炭素かつ安全な都市の実現などが含まれる。さらに、住宅、経済・産業、気候・環境、防災、交通、社会・文化といった分野別計画、都市空間や土地利用、都市マネジメントを扱う空間計画、そして地域別計画が体系的に整理されている。

ソウルプラン 2030 との大きな違いは、抽象的な理念提示にとどまらず、地域レベルのプランとして空間構成をより明確に位置づけた点にあるとされる。これらの計画に通底する中心的なコンセプトが「ウォーカーブル・ライフ・ゾーン」である。従来、都市内で分断されがちであった「住む」「働く」「楽しむ（余暇）」といった機能を、生活圏単位（Micro Seoul）で統合し、日常生活を複合的に享受できる都市構造の構築が目指されている。

ソウルプラン 2040 では、市域を 116 の生活圏に分割し、1 生活圏あたり約 20 万人規模を想定している。各生活圏には、文化施設や商業施設などの都市機能が配置され、鉄道駅を中心とする駅勢圏と重なる形で計画されている。これにより、通勤や日常生活が概ね 30 分圏内で完結する都市構造の実現が構想されている。

生活圏計画には、商業・文化機能のみならず、ごみ処理などの都市インフラも含めて位置づけられており、低炭素都市の実現が重要な目標として掲げられている。また、再開発の促進や自動運転技術の導入など、新たな技術や都市機能の積極的な活用も視野に入れられている。

こうした生活圏の形成を後押しするため、用途地域の柔軟な運用が行われている点も特徴である。例えば、住居系用途地域から商業系用途地域へ変更した場合、容積率が 2 倍以上に引き上げられることがある。また、従来は緑地指定されていた地域を居住系用途地域へ変更する事例もみられる。生活圏として位置づけられた区域では、こうした用途変更が比較的柔軟に認められているという。これらの制度運用は、住民およびデベロッパー双方にとってメリットがあると評価されており、旧市街地における高さ制限の緩和や、法的手続きの簡素化により、プロジェクトを概ね 2 年程度で完了させることが可能となっている。

生活圏計画はソウル基本計画の中に明確に位置づけられており、具体的な計画立案は自治区が担うこととされている。しかし現状では、計画策定が十分に進んでいない自治区も多く、計画理念と実態との乖離が課題として指摘されている。

(2) ソウル研究院にみる「100 年計画」とセル型生活圏構想

法定計画ではないものの、ソウル研究院はソウルの次の 100 年を見据えた長期ビジョンとして「SEOUL, Next 100」を独自に策定している。これまでの都市計画が比較的短期的な課題対応にとどまってきたとの問題意識のもと、より長期的かつ構造的な視点から都市の将来像を描くことを目的としている。当該計画では、自然環境の再評価と、人間らしい生活を可能とする都市構造の構築が主要なテーマ



图1 셀(徒歩圏)とユニット(自立生活圏)の基本単位

(出典: ソウル市 (2025), 「100年ソウル都市ビジョン及び未来空間戦略計画の策定本報告書」, ソウル市)

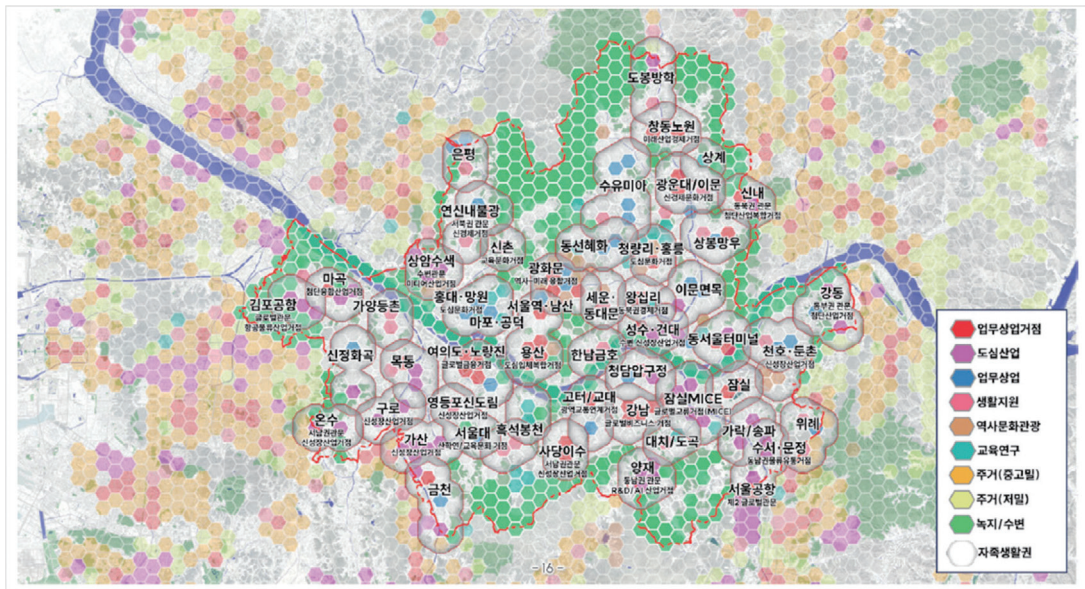


图2 ユニット(自立生活圏)の構成案

(出典: ソウル市 (2025), 「100年ソウル都市ビジョン及び未来空間戦略計画の策定本報告書」, ソウル市)

として掲げられている。

現在、ソウル市の市域には約 44% の緑地空間が存在するとされているが、計画上の優先順位を転換することで、これを最大 86% まで拡充できる可能性が示されている。また、「人間らしい生活」の実現に向けて、生活圏計画をさらに発展させた構想として「ミクロソウル・リターンズ計画」が位置づけられている。従来、片道 30 km、約 1 時間半を要していた通勤・移動を大幅に削減し、生活の質を向上させることが目指されている。

当該構想では、市域を直径約 1 km、人口約 3 万人規模のセル(徒歩圏)で分割し、約 700 セルを対象に分析が行われた。そのうち約 300 セルが緑地、残り約 400 セルが居住・就業エリアとされている。これらのセルを 7~8 個程度束ね、半径 5~7 km、人口 20~30 万人規模のユニット(自立生活圏)とし

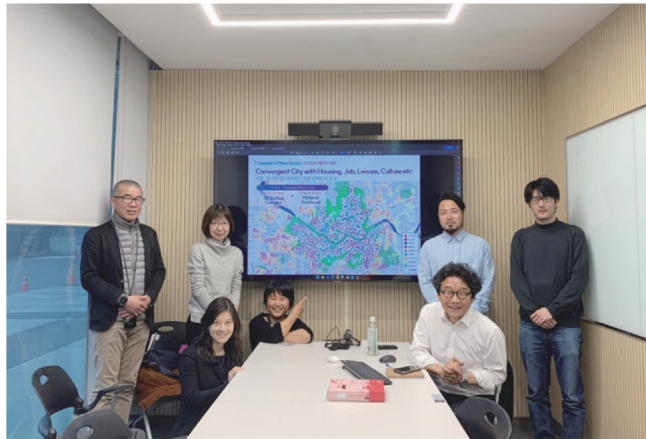


図3 キム・インヒ博士と調査チーム

て整理した結果、最終的に約 50 の生活圏が設定されたという。これらは自立性を有する圏域として位置づけられ、各生活圏には、オフィスや商業施設、文化施設などを核とした拠点が配置され、都市の持続性を支える構造となっている。

各ユニットは、高層住居地、低層住居地、文化・レジャー地区、大学立地など、その構成や特性が異なるため、それぞれの地域特性を活かした計画の立案が目指されている。なお、当該構想はソウル市域内にとどまらず、将来的には周辺地域を含む広域都市圏として一体的に計画されることが想定されている。このため、行政区域を越えて生活圏が設定されている点も大きな特徴である。

なおソウル市は、7か所の主要な職場集積地と約 50 の大学を有する多極型都市構造を特徴としており、今後は行政境界にとられない広域的な連携が重要になるという。また、セル単位での都市構造という新たな発想を民間とも共有し、スタートアップ支援などを通じて都市の活力創出を図る方針が示されている。

具体的な実装事例として、江南区における取り組みが紹介された。江南区では、マイクロソウルの考え方を取り入れた自治体主導の計画が策定されており、ウォークアブル、グリーン、コネクティビティ、コンパクトシティといった概念を柱としている。既存の道路ネットワークや駅勢圏を活用し、雇用拠点が集中するエリアをモデル地区として重点的に整備する方針を示している。現在は複数地区を先行モデルとして検討が進められており、都市計画、建築、交通、エンジニアリング等、専門家が横断的に参画しているという。

(3) 意見交換まとめ

最後に、評価と課題について意見交換が行われた。生活圏計画およびマイクロソウル構想は、自治区への権限移譲を進める上での合意形成ツールとして有効に機能している一方、複数の自治区にまたがる生活圏ユニットの調整や、京畿道など広域自治体との連携は、今後の大きな課題として認識されている。また、計画を実行段階へ移行する際の市民理解の促進や、NIMBY 問題（社会的には必要とされるが、自らが住むまちにあることを否定する問題）への対応も重要な論点として共有された。

本ヒアリングでは、「一つのソウル」から「多数のマイクロソウル」へと都市の捉え方を転換することで、地域特性の多様化と地域間格差の是正を図ろうとするソウル市の都市計画思想と、その実装に向けた現状および課題について把握することができた。

4. 建築家集団による可変的まちづくりと歴史アーカイブ活動

フアムドン地区における建築家集団「ネイバーフッド・アーキテクト」の活動

本ヒアリングでは、2016年よりフアムドン（華岩洞）エリアに居住しながら設計事務所を運営しているイ・ジュンヒョン氏に対して、同地区における歴史的建築ストックの記録活動および共有空間の運営に関する取り組みについてヒアリング調査を実施した。

イ・ジュンヒョン氏によれば、フアムドンエリアはソウル駅の整備とともに形成された地区であり、日本統治時代に日本人によって計画・開発された街区であるという。現在も当時建設された「文化住宅」と呼ばれる住宅形式が点在しており、街並みの随所にその痕跡を確認することができる。ヒアリング時に話題となった建物の一部は、1960年代の戦後期に建設されたものであることが確認されている。



図4 日本統治時代につくられた住宅地の位置図³⁾と和風建築

イ・ジュンヒョン氏らの活動は大きく二つに分けられる。一つ目は、建築のアーカイビング活動である。文化住宅をはじめ、築年数が20年以上経過した建築物を対象に、外観や空間構成を記録し、図面化や写真資料として整理している。特に、国指定・市指定の文化財に限らず、所有者からの依頼があっ



図5 ネイバーフッド・アーキテクトの活動拠点とアーカイブ図面の銘板

た建物については、歴史的価値の有無にかかわらず記録対象としている点が特徴である。記録内容は主に立面図および平面図であり、展示やプレゼンテーション、グッズ制作などを通じて一般に共有されている。

二つ目は、共有空間（コモンスペース）の発掘・整備・運営である。ソウル市内では家賃高騰により、特に若年層が狭小住宅に居住せざるを得ない状況が続いている。こうした背景を踏まえ、「住まいにプラスアルファの豊かさを付加する空間」をコンセプトとして、シェアキッチン、シェアリビング、シェアオフィス、シアタールーム、貸切利用可能な浴室など、多様な共有機能を段階的に整備してい



図6 シェアオフィス「書齋」



図7 カフェ外観とシアタールーム（3F）

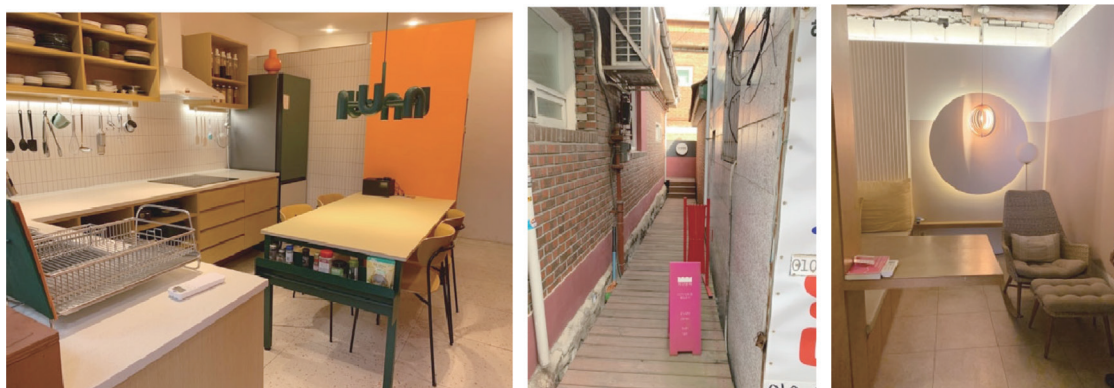


図8 シェアキッチンと貸切利用によるスパ

る。運営は無人オペレーションを基本とし、清掃や管理などのスタッフは地元住民が担っている。

これらの共有空間は一か所に集約するのではなく、エリア内のストーリー性や動線を意識しながら分散配置しているという。現在までに約4～5か所を整備しており、コミュニティカフェの運営も行っている。利用者は主に20代から40代で、時間単位の利用料を支払って各施設利用している。イ・ジュンヒョン氏は、この一連の取り組みを「町全体を一つの家として捉える」構想のもとで進めているという。

事業としては大きな利益を生む段階には至っていないものの、開始から約8年を経て、家賃および運営費を賄える程度の収支は確保できているという。建物はすべて所有者から賃借しており、特別に安価な条件ではなく、一般的な家賃を支払っている。また、利用者は近隣住民に限らず、ソウル市内の他地域など遠方から訪れる若年層も多く、こうした広域的な需要が運営を支えているという。

改修費用については、関係者による自己資金や投資によって段階的に賄われており、概ね2年程度で初期投資を回収できるスキームとなっている。加えて、設計・リノベーション業務や、同様の取り組みを行う地域・事業者へのコンサルティングも並行して行っている。

イ・ジュンヒョン氏自身は当該地区の出身ではないが、路地空間や古い街並みに関心を持ったことをきっかけに関与するようになったという。ファムドン周辺は、戦前には軍事施設が立地し、日本軍によって整備されたエリアであり、それらを結ぶ道路が開削された歴史を持つ。一方、道路を挟んで反対側の一部地域は再開発区域に指定され、合意形成に長期間を要した結果、結果的に歴史的建築が残存した側面もあるとの説明があった。地域住民によれば、二階部分に畳敷きの部屋が残っている建物も存在するという。また、周辺には日本人向けに建設された小学校の跡地なども残っている。このような経緯から、リノベーションした建物は、内部は用途に応じて改修しているものの、外観や立面は可能な限り当時の姿を残す方針が採られている。

アーカイブ活動の動機について、イ・ジュンヒョン氏は「明確なゴールを設定した事業ではなく、純粹に記録として残したいという思いが出发点である」と述べた。これまでに約30棟を記録してきたが、そのうち2棟はすでに建て替えにより失われているという。保存を専門とした建築家ではないため、大規模な保存改修ではなく、外観や基本的構成の記録に重点を置いている。

調査対象の選定については、原則として所有者からの依頼を受けた場合に実施しており、積極的な働きかけは行っていない。過去にチラシ配布による周知を試みたが、当初は十分な反応が得られなかったという。一方で、外部から関心を寄せていた建物について、偶然所有者側から調査依頼があり、記録に至った事例もあったという。

本事例は、歴史的建築ストックの記録と空き家のリノベーションを通じて日常利用が可能な機能を再定位する実践である。小規模な建物を活用し、地域内外の人が利用できる「共有空間」をまちなかに分散配置している点が特徴で、再開発に依らない都市更新モデルといえる。さらに、地域の文脈を活かしたアーカイブ活動を組み合わせ、歴史性の継承を図っている点も特徴的である。



図9 開発圧力が進む周辺景観とファムドン

5. 遊休不動産の活用「1€プロジェクト」

「1ユーロプロジェクト」にみる民間主導型都市再生とブランド・コミュニティ形成

ローカルフューチャーズによる空間・コンテンツ統合型開発モデル

都市再生・空間再編・ブランド開発を一体的に実践する「ローカルフューチャーズ」の代表チェ・ソンウク氏へヒアリング調査を実施した。同組織は、自らを「ソーシャルディベロッパー&アーキテクト」と位置づけ、社会課題の解決と経済的自立を両立させる都市・建築・事業の実装を目的としている。

チェ・ソンウク氏はオランダ・デルフト工科大学で建築・都市再生を学び、帰国後はソウル市の都市再生支援センター等で実務経験を積んでいる。その中で、行政組織の縦割り構造では「空間」と「コンテンツ」を一体的に動かすことが難しいという問題意識を持ち、独立に至っている。同研究所の基本理念は社会にとって良いことを行いながら、持続的に収益を生み出すことであり、「民間主導による公共性の高い不動産開発」、「付加価値創出による多様性の確保」、「小規模ブランドのインキュベーション」、「低密度環境の質的向上」、そして「関係者全員が利益を得るウィンウィンの構造」といったテーマのもと活動している。また、同研究所の事業は複数のプロジェクトから構成されている。

第一に「1€プロジェクト」がある。これは古い空きビルを低価格で借り受け、リノベーションとブランド誘致を通じて新たな価値を生み出す事業である。企画・設計・施工調整から運営までを一体的に担い、入居するブランドは厳格な選考と成長支援のプロセスを伴走している。

第二に、周辺地域の空き家を活用した「コミュニティカフェ/コミュニティホテル」事業が挙げられる。これは地域内に点在する遊休不動産を宿泊・交流・生活機能として再編し、来訪者の地域体験の実現を目的としている。

第三に、全国規模での空き家マッチング事業、第四に中小規模エリアを対象としたブロック単位の開発が構想されており、これらは段階的に展開される予定となっている。

「1€プロジェクト」は、企画者、ビルオーナー、テナントの三者が協働する構造が採られている。建物はビルオーナーから低廉な家賃（1€）で借り受け、テナントは家賃・保証金・設計費を不要とする一方、工事費と運営費を負担する。テナントの契約は原則3年（一部エリアでは1年）で、コミュニティ維持のため、運営ルールが厳格に設定されており、違反が累積した場合は退去となることもあるという。

テナントはブランド育成を目的としたインキュベーションの対象であり、約100店舗の応募から面接を経て、最終的に20店舗程度が選抜された。入居ブランドは、サーフィン、ファッション、コーヒー・ティー、コスメ、レザー工房、ブックショップ、メディテーション、SPA、ルーフトップガーデンなど、多岐にわたる。いずれも「良いライフスタイルを提案するブランド」として位置づけられ、空間



図 10 1€プロジェクト拠点施設外観とプラン



図 11 入居するテナント空間

は単なる店舗ではなく、価値観を共有する場として運営されている。

施設内では、クッキングクラス、トークイベント、ワークショップ、フリーマーケット、展示などが頻繁に開催されている。各ブランドも独自にイベントを企画し、地縁型にとられないコミュニティがそれぞれに形成されている。

情報発信は主に Instagram を活用し、活動のアーカイブと広報を兼ねている。これまでに約 100 のメディアで紹介され、外部からの関心も高まっているという。

この 1E プロジェクトの思想的背景として、オランダ・ドルトレヒトの「ヴィラ・オーガスタス」の事例が参照されているという。同事例では、元浄水場を 50 年間 1E で借り受け、低層部をマーケット、上層部をホテル、付属する農地をオーガニックレストランとして再生し、ギャラリーや公園としても開放することで、自立的かつ循環型の経済を成立させている。また、ロッテルダムの老朽集合住宅を 1E で借り、DIY とコミュニティ形成によって再生した事例も参考とされており、「観光目線ではなく、コミュニティを起点とする都市再生」の重要性が強調されている。

リノベーションデザイン方針としては、最小限の介入によって既存建物の魅力を引き出すことが重視されている。大きな開口部の設置や視覚的な連続性の確保などを通じ、街との関係性を強めている。

現在進行しているコミュニティホテルづくりは、単一建物内に機能を集約する従来型ホテルとは異なり、街全体をホテルとして捉える分散型の宿泊モデルである。受付、客室、共用機能が地域内に点在し、1E プロジェクトの施設が拠点となりそれらを統括する。観光客向けの宿泊機能に加え、地域住民が朝食や運動、文化活動に参加できる生活拠点としての利用も想定されており、居住・就業・交流が重



図 12 開設間近のコミュニティホテル外観

なり合う新しい生活圏モデルとして構想されている。

当ヒアリング調査では、プロジェクトが成功することで起こる地価の上昇や投機的取得が進む可能性についても言及があった。また、近年リノベーションを中心として商業的に発展しているソンスドン（聖水洞）に隣接する地区であることから、そういった開発余波を享受したい建物オーナーも一定数おり、当該地区の不動産ストックは増えているという。コミュニティホテルの構想は、こういった当該地域独自の課題を踏まえた建築ストックの活用手法であるといえる。また、同研究所は、現在の拠点を起点に、同様のモデルを他地域へ展開する意向を示しており、都市再生における民間主導・小規模実装型モデルとして位置付けられる。

6. まとめ

本調査から、ソウルにおける都市再生は、行政主導のマクロな都市計画と、民間・建築家によるミクロな実践が、必ずしも関連はしていないものの、並行して展開されていた。その共通点は、生活圏という概念であり、制度としては100年計画やソウル都市基本計画に組み込まれつつある一方で、フアムドンや1Eプロジェクトのような実践において、より具体的かつ体験的な形で実装されている。特に、空間とコンテンツ、ハードとソフトを一体的に捉える視点、ならびにコミュニティ形成を経済性と両立させる仕組みは、日本の都市再生にとっても重要な学びであるといえる。今後は、行政計画と民間実践をいかに接続し、持続可能な生活圏を実現していくかが課題と考えられる。

(うえの まさや 研究分担者 神奈川大学建築学部准教授)
(ちょん いるじ 客員研究員 熊本県立大学環境共生学部准教授)

注

- 1) キム・インヒ (2021)、「ニューノーマル時代、ソウルにおける未来空間の発展戦略・日韓シンポジウム「ニューノーマル時代の都市ビジョン」」、神奈川大学アジアレビュー、pp. 65-69
- 2) 中西正彦、藤岡麻理子 (2019)、「日本・韓国・台湾の都市計画マスタープラン制度に関する比較研究」、都市計画論文集、Vol. 54、No. 3、pp. 1438-1445
- 3) ソウル歴史博物館 (2016)、「2015 ソウル生活文化資料調査—フアムドン—」、市 p. 87

