歴史的景観保全を目的とする経済的支援施策による 居住環境変化に関する研究

—韓国・ソウル北村地区の開放型韓屋の影響—

A STUDY ON IMPACT OF SUBSIDY SYSTEM FOR CONSERVATION OF HISTORIC RESOURCES TO THE RESIDENTIAL ENVIRONMENT

—Case study on non-residential use of buildings—

權 泰 穆*, 小 浦 久 子**

Taemok KWON and Hisako KOURA

The aim of this study is to analyze the impact of non-residential use buildings appeared under the condition of subsidy system of Soul City for the conservation of historic resources in Bukchon Area.

The result is as follows: (1) application of subsidy system result in increase of non-residential use of traditional buildings that are scattered in the Area, (2) the residents evaluate positive impact of those for regeneration and conservation of traditional townscape but has negative feeling for the increase of visitors and strangers, (3) the residents consider that non-residential use are possible to coexist in the residential environment, thus the program for coexistence is necessary to be discussed for the sustainability of future residential environment of Bukchon..

Keywords: Historical Townscape, Scene Conservation, Opening Type Korean Traditional House, Living Environment

歴史的景観、景観保全、開放型韓屋、居住環境

1. はじめ

1.1 研究の背景と目的

近年、歴史的な景観を保全しようとする様々な動きがみられ、行政の経済的支援による建物の保全が行われている。韓国ソウルにある北村地区では、1970年代から歴史的建築物である都市型韓屋^{注1)}(以下、韓屋)を保全しようとする動きがあったが、行政の規制により自由に建て替えられないことから住民の反発を招き、規制緩和が繰り返されてきた¹⁾。2001年度から韓屋登録制が実施され、住民の自主的な保全意思に基づく行政の経済的な支援が行われている。この支援対象に、一定時間を一般に開放しなければならない開放型韓屋^{注2)}がある。ソウル市は、韓屋を購入し、改修後、一般に開放して伝統的な建物である韓屋についての理解を促し、韓屋の保全意識を高めようとしている。これを通じて消えていく韓屋を積極的に保全し、まちの景観保全を促進しようとしている。このような保全策は、韓国では初めて実施しているものであり、居住地に、集客型の用途が立地するようになっている。この結果、最近観光客が北村を訪れるようになり、居住地であるまちに変化が現れている。

これまで、北村地区における韓屋の形態変容の実態調査に基づき伝統的都市韓屋の典型を示すことにより保全方策を提案する論文²⁾、居住環境の観点から深い軒下空間等の韓屋に特有の環境保全のた

図1 研究対象地区の位置

* 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻
博士後期課程

** 大阪大学大学院工学研究科地球総合工学専攻 助教授・工博

The Graduate School of Eng., Dept. of Global Architecture, Osaka Univ.

Assoc. Prof., The Graduate School of Eng., Dept. of Global Architecture, Osaka Univ., Dr. Eng.

めの規制緩和に関する論文³⁾など、韓屋の形態的特徴や歴史的景観についての論文は多いが、韓屋保全と地域環境の関係に着目するものは見られない。また、保全にともなう建物内部の居住環境を扱う論文⁴⁾⁵⁾はあるが、居住地という地域特性に対する建物保全施策の影響についてはあまり検討されてきていない。本論は、北村地区における保全施策の実態とその結果として地域環境についての居住者の評価を把握することにより、北村地区の保全施策を居住地環境の観点から検討するものである。

1.2 研究の方法

まず、北村地区の韓屋保全施策について、文献調査およびヒアリング調査を行った。北村文化センター及びソウル市役所の担当者にヒアリングし、市の韓屋購入実態と、市及び民間が開設した開放型韓屋の運営状況などを把握した。北村地区全域を対象に、韓屋登録制に登録した韓屋の用途を現地調査した。韓屋特別管理地区(図1)を対象にし、戸別訪問によるアンケート調査^{注3)}を実施し、開放型韓屋及び最近の地域環境の変化に対する住民の評価を調査した。韓屋特別管理地区は、韓屋が集中して残っている地区で、北村づくり基本計画において地区が指定されており、市が積極的に韓屋取得を進めている地区である。この3地区内の263棟を訪問調査し、98棟の居住者から回答を得た。そのうち有効回答は93(有効回答率35.4%)であった。調査期間は2005年8月19～9月4日である。

2. 調査対象地区の概況

北村地区は、韓国のソウル市鐘路区に位置し(嘉会洞・三清洞一帯)、ソウル市都市計画条例により歴史文化美観地区が指定されている(787,990m²)(図1)。

北村地区は1930年代から開発され韓屋が建設された。地区内の建物のうち37.6%(863棟)が現在も都市型韓屋の形態を維持している。1970年代後半から韓屋保全の動きが始まるが、1980年代から建築規制に対する反発に対応して緩和が繰り返され、現在は高さ制限のみが残る。このような状況から韓屋の保全を建築規制によるのではなく、2001年から経済的な支援策を基本にした韓屋登録制の実施により韓屋の改補修を通じて歴史的な景観の保全を図る方向へと転換している。

3. 韓屋登録制と開放型韓屋

3.1 韓屋登録制と開放型韓屋の概要

韓屋登録制は、所有者が自主的に韓屋の改修または新築を選択し、その対象となる韓屋に登録することが基本である。登録した韓屋については、助成と低利融資の制度が適用され、助成を受けた場合は5年間、融資を受けた場合は融資の償還日まで、韓屋の改変・撤去が禁止される。

助成の対象は、通りから見える景観要素である塀・外壁・屋根・大門・窓などで、市によって認定された対象の工事費の2/3(限度額3000万ウォン)までが助成される。低利融資の対象は、台所・暖房設備・部屋の改造など生活環境を向上させるための内部の整備であり、工事費の1/3(限度額2000万ウォン)までが対象となる(表1)。

開放型韓屋として登録する場合は、助成限度額が、外部、内部、それぞれ3000万ウォンとなり、最高6000万ウォンまで補助金を受ける

ことができる(表1)。市は韓屋登録及び開放型韓屋整備の申請を受けると、ソウル市韓屋委員会の審議を経て登録の可否と支援額を決める。

2004年12月時点で、北村地区内の韓屋863棟(2000年)のうち314棟(36.4%)が韓屋登録制に登録している^{注4)}(表2・図2)。

3.2 韓屋登録制の現況

北村地区は、近年まで居住地であった。韓屋登録制が実施されて以降の地区内の変化を把握するために、韓屋登録制に登録している韓屋の用途を調べた。韓屋登録台帳に基づき、登録当時の用途を調べ、現地調査により現在用途を調査した。2004年時点での登録された韓屋数は314棟であるが、二敷地を合わせて建て替えたものがあり、調査対象は311棟である。

登録時点では、97.8%(307棟)が居住用途であったが、改修により居住用途は78.5%(244棟)となっている。特に事務室(4.8%)、工房・ギャラリー・博物館(5.8%)等以前見られなかった用途が増えている(図3)。

4. 開放型韓屋の運営現況

4.1 建物購入の目的

ソウル市は北村地区の韓屋及び非韓屋を購入している^{注5)}。その目的は、購入した建物を「北村づくり」の戦略拠点として活用すること、韓屋の修復再生のモデルを提示すること、景観回復のため非韓屋を撤

表1 登録韓屋の支援内容

支援対象		経済的な支援内容	
居住型	外部	修理費用の2/3以下、3000万ウォンまで補助	最大、補助3000万ウォン、融資2000万ウォン
	内部	修理費用の1/3以下、2000万ウォンまで融資	
開放型	外部	修理費用の2/3以下、3000万ウォンまで補助	最大、補助6000万ウォン
	内部	修理費用の2/3以下、3000万ウォンまで補助	

表2 韓屋登録制に登録した韓屋の数

区分	北村全体韓屋数	登録韓屋	登録率
韓屋数	863	314	36.4%

①登録韓屋数は制度開始(2001年)から2004年12月31日である。

②全体韓屋数は2004年基準である(863軒)。登録したことが改補修を行ったことは限らない。

図2 韓屋登録制の支援類型と利用類型

図3 登録韓屋の用途の変化

去することである。具体的な活用方針は、①文化財の景観を損なっていると判断される昌徳宮に隣接する韓屋及び非韓屋を購入し、韓屋は改修して開放型韓屋として活用し、非韓屋は撤去して公園整備を行う、②韓屋密集地域である嘉会洞 31 番地域と 11 番地域などで韓屋の景観を損なっていると判断される非韓屋を購入し、韓屋に建て替える、③生活環境整備のため非韓屋及び空地などを購入し、小公園及び駐車場を整備する、④活用可能性が高いと判断される韓屋を購入し、改修を行い、開放型韓屋として活用することである。ただし、②の実施例はまだない(表 3)。

ソウル市は購入対象を指定しているが、実際にはそれに沿って購入することは困難である。韓屋については、所有者が市へ売却意向を提示する場合、積極的に対応している。開放型韓屋として運営するため、市が購入した韓屋は 19 棟である。購入にあたっては、韓屋審議会の審議が必要ではあるが具体的な購入条件は示されていない。これまでに開放型韓屋として購入した韓屋(19 棟)についてみると、平均敷地面積 254㎡、平均建物面積 112㎡、一棟当りの購入費用は平均 5 億 2 千 8 百万ウォンである。

ソウル市は建物を購入後、そのまま利用するのではなく、購入目的にあわせて手をいれて利用している。周辺にある昌徳宮の景観を著

表 3 ソウル市の建物購入の目的及び活用方針

目的	<ul style="list-style-type: none"> 北村づくり戦略拠点として活用 韓屋の修復再生のモデルを提示 景観回復のため非韓屋の整備 							
	①歴史景観回復		②韓屋密集地域の景観回復		③生活環境整備		④活用可能性が高い韓屋の活用	
活用方針	韓屋	非韓屋	韓屋	非韓屋	韓屋	非韓屋	韓屋	非韓屋
	1	2	×	3	×	4	1	×

1: 改補修を行い、開放型韓屋で活用
2: 公園を造成
3: 韓屋で建て替え、開放型韓屋で活用
4: 小公園整備及び駐車場を確保

表 4 ソウル市の購入建物の整備実態

元形態	整備方針	整備後の形態	件数
非韓屋	撤去	駐車場	4
非韓屋	撤去	小公園	1
非韓屋	建て替え	開放型韓屋	2
韓屋	改補修 建て替え	開放型韓屋	21

*現在、ソウル市が運営している開放型韓屋の中、二つの敷地を合わせて建て替えを行ったことが 4 軒あり、実際にソウル市が運営している開放型韓屋は 19 軒である。

表 5 開放型運営現況

区分	ソウル市				一般(民間)				計
	ゲストハウス	伝統工房	展示館・博物館	その他	ゲストハウス	伝統工房	展示館・博物館	その他	
運営中	2	5	3	2	2	7	6	4	31
準備中	2	4	1	0	0	0	0	0	7
計	4	9	4	2	2	7	6	4	38

*資料：ソウル市内部資料(2005 年 6 月)

写真 1 開放型韓屋(嘉会洞博物館)

写真 2 居住用の韓屋(三海洞)

しく損なっていると判断される非韓屋は撤去後、駐車場及び小公園として整備し、また地区の韓屋景観を損なっていると判断される非韓屋は購入後韓屋へ建て替え、韓屋は改修または建て替えて、開放型韓屋として運営している⁶⁾(表 4)。

4.2 開放型韓屋の運営現況

ソウル市は北村地区の韓屋の喪失を防ぐため、韓屋を購入し、開放型韓屋として運営することにより韓屋を保全するモデルを提示しようとしている。また、公園及び便利施設の供給、景観の改善や環境整備を目的として非韓屋も購入している。このうち、2005 年 6 月までにソウル市が購入した韓屋は 21 棟であり、すべて開放型韓屋として運営または運営予定である。また、一般の市民が韓屋を購入して開放型韓屋を運営しているものは 19 件あり、ゲストハウス・工房・ギャラリー・博物館となっている(表 5)。開放型韓屋は平日のみであれば毎日、土・日曜日に開放する場合は土・日曜日もを含め 4 日以上を一般開放しなければならない、また、9 時から 18 時の間で、連続 4 時間以上を開放しなければならない。開放型韓屋であることが分かる看板などを設置しなければならない^{注 6)}(写真 1・2)。

4.3 開放型韓屋の立地の特徴

北村地区は 1930 年前後から、大規模な敷地が分割されることにより形成されてきた地区であり、通り抜けができない道が多く、車が通れない狭い道も多い。

歴史文化美観地区内(図 1)の道路幅員を、交差点間を単位として概測し、交差点間の道路延長を幅員別に集計することにより、幅員別道路延長を調べた。車の通行ができない 2m 未満の道路が 17.9%あり、すれ違いが困難な 4m 未満が 33.6%であった(表 6)。また、北村地区は地形

表 6 北村地区内の道路幅員別の道路延長

道路の幅員	10m以上	4~10m未満	2~4m未満	2m未満	総計
延長 (m)	1840.8	7086.3	6194	3296.7	18417.8
比率	10.0%	38.5%	33.6%	17.9%	100.0%

図 4 開放型韓屋の前面道路幅員

表 7 開放型韓屋の接道タイプ

類型
	A 型	B 型	C 型
一般	ゲストハウス	0	1(1)
	伝統工房	2	3
	展示館・博物館	1	0
	その他	0	1
	計	3(0)	5(1)
ソウル市	ゲストハウス	0	4(1)
	伝統工房	0	0
	展示館・博物館	0	1(1)
	その他	1(1)	0
	計	1(1)	5(2)

*()の中の数字は接している道路の幅が 2m 以下である開放型韓屋の件数。

的に高低差があり、階段や急な坂道が多く、実質的に車の通れないところが多い。

開放型韓屋の前面道路幅員をみると、民間所有の場合は、4～10m未満が8棟(42.1%)、2～4m未満が9棟(47.4%)、2m未満が2棟(10.5%)である。一方、ソウル市が所有する開放型韓屋では、車が通れない2m未満に接道するものが6棟(31.6%)で民間が経営する開放型韓屋の3倍になっている(図4)。

また、開放型韓屋の敷地の接道状況をみると、敷地の二面が道路に接しているタイプ(A型)、一面が道路に接しているタイプ(B型)、旗竿宅地タイプ(C型)3種類がみられた(表7)。

道と接している面が多いA型には、民間が購入したものが3軒に対し、ソウル市が購入したものは1件しかいない。また、これも車が通れない2m未満の道路に接している。アプローチ以外を他の住宅に囲まれているC型の場合、民間とソウル市が購入しているケースが、それぞれ5件ずつであるが、2m未満の道路に接しているのはソウル市の方が1件多い(表7)。

市が経営する開放型韓屋は、民間所有の開放型韓屋に比べ、幅員の狭い道路に面する敷地に建つものが多い。図1の所有者別の開放型韓屋の分布と合わせてみると、市の開放型韓屋は地区東部の生活道路沿道に多く、居住と混在している。本来は居住地域では立地制限のあるゲストハウス(宿泊施設)^{注7)}にC型敷地が多い。このように開放型韓屋が地区内に点在し、居住用途と混在する状況が発生しているのは、韓屋の売却意向に市が積極的に応じて取得してきた結果といえる。また、韓屋の市場での取引が成立しにくい状況のなかでは、特に接道条件の悪い敷地の韓屋ほど、市への売却意向がおこりやすく、こうした混在を促進させる要因となっていると考えられる(表7)。

4.4 北村地区の観光地化

ソウル市は北村地区の観光地化を政策的に進めているわけではない。しかし、実際の動きをみると北村地区を観光地として扱っている。ソウル市は北村地区に探訪路を計画し、ギャラリー・工房・博物館などの開放型韓屋と連繋し、開放型韓屋を積極的に広報している。その探訪路には大きく主題別探訪路と区域別探訪路があり、それぞれに探訪

表8 歴史文化探訪路計画

区分	主題	内容	路線数
主題別探訪路	歴史遺跡探訪	北村中の歴史遺跡を中心に探訪	2
	生活文化探訪	韓屋密集地区及び開放型韓屋探訪	3
	芸術文化探訪	三清洞道周辺のギャラリー探訪	2
区域別探訪路	嘉会洞道区域 韓屋観覧	密集されている韓屋及び住居生活観覧	2
	桂洞道区域 韓屋体験	伝統工房を中心とした探訪	2
	昌徳宮道区域 屋外生活文化	昌徳宮の壁辺にある屋外空間などを探訪	1
	三清洞道区域 芸術文化	三清洞道周辺のギャラリー及び伝統喫茶店などを体験	4

写真3 北村文化センター

写真4 センター内部の広報館

ルートを設定している。(表8)

計画されている探訪路は、新たに舗装整備され、北村を訪れる人々が歩きやすい環境を作っている。また、北村文化センター^{注8)}には、広報館があり、北村の歴史・今までの変化・探訪路案内などを行っている。また、2004年度から、購入した韓屋の活用方をソウル市文化局観光課が担当し、さらにソウル市のホームページでは北村地区を観光地と位置づけている^{注9)}(写真3・4)。

5. 住民の認識と評価

5.1 アンケート対象地及び回答者の特徴

アンケート対象地区は、「北村づくり基本計画」で「韓屋特別管理地区」に指定され、韓屋が密集して残っている3地域である。ソウル市はこの地域において電柱地中化及び舗装整備などにより、景観整備を先導的に行い、また、韓屋の購入なども積極的に推進している。また、住民が売却意向を表明した場合にはソウル市が積極的に購入交渉を行っている(表9・図5)。

現地調査から、調査対象地にある建築物267棟のうち、韓屋が216棟(80.1%)であり、韓屋登録制に登録した韓屋は216棟のうち、95棟(44.0%)であることが分かった。用途をみると222棟(83.1%)が居住用途である。

アンケート調査に応じた回答者(93)は地区内の建築物の35.4%であった。回答者の住宅形式をみると韓屋77(82.8%)、共同住宅が12(12.9%)である(図6)。韓屋居住者77名のうち、韓屋登録制に登録している回答者は30名(39.0%)である(図7)。回答者の年齢は50代以上が65%を超えており、居住年数も5年以上が78名(84%)である(図8)。

5.2 まち環境に関する認識の変化

まちの環境変化についての居住者の認識を知るため、韓屋登録制の表9 対象地区の道路率

区分	A地区	B地区	C地区	計
全体面積	22382m ²	20575 m ²	11068 m ²	54025 m ²
敷地面積	18878.2 m ²	17218 m ²	9713.1 m ²	45809.3 m ²
道路面積	3180.8 m ²	3128 m ²	1310.9 m ²	7619.7 m ²
道路率	14.21%	15.20%	11.84%	14.10%

図5 アンケート対象地区の登録韓屋と開放型韓屋

実施以降、住民または市民団体が指摘している地域変化の項目から、韓屋の増加、非居住用途の増加、地域外の人増加、古くからの住民の減少(住民の入れ替わり)について聞いてみた。

この四項目のうち、最も認識率が高い項目は、地域外の人増加であり、80.6%が認識していると答えた。地域外の人増加は韓屋登録制の実施とともに歴史的景観についての観光情報が広がり、観光客が増えていることが要因と考えられる。次に認識率が高い項目は韓屋の増加であり、62.4%が認識している。これは韓屋の数が増えたことではなく、登録した韓屋の改修によりまちの景観が回復されたことを韓屋の増加と認識していると考えられる。既存住民の減少については61.3%が認識し、非居住用途の建物の増加は49.5%で約5割が認識していることが分かった。このような物理的な変化について居住者は認識していることがわかった(図9)。

また、このようなまちの変化をどのように考えているかを聞いた。韓屋の増加について認識している58人のうち、70.7%が韓屋の増加を肯定的にとらえている。韓屋登録制は住民からの申請によるものであるが、韓屋が保全されることにより歴史的景観が改善されることに対して肯定的な考えが多い。非居住用途の増加を認識している46人のうち、41.3%が否定的、30.5%が肯定的に用途の混在をとらえており、否

図6 回答者の住宅形式

図7 回答者の韓屋登録制に登録可否

図8 回答者の年齢

図9 まち環境変化に対する認識可否

図10 まち環境変化に対する肯定可否

定的な傾向がみられる。地域外の人増加については、54.7%が否定的であり、肯定的だと答えた回答者は13.3%に過ぎなかった。居住者にとっては居住地に地域外の人が増えることは望ましいことではないと考えられる。既存住民の減少については73.7%が否定的だと答えており、今まで一緒に住んできた住民がまちを離れることについて気にしていることが分かった(図10)。

5.3 住宅形式による近隣関係の変化

韓屋登録制実施以前から居住する78人を対象に近隣関係の変化について聞いた。

近隣関係の満足度は、韓屋に住んでいる回答者では「非常に低くなった」が9.2%(6)、「低くなった」が47.7%(31)であり、韓屋以外の戸建てと共同住宅に住んでいる回答者より近隣関係の満足度が低下している(図11)。

近所づきあいの範囲については、韓屋に住んでいる回答者は「非常に狭くなった」が6.2%(4)、「狭くなった」が61.5%(40)で、67.7%の回答者が、つきあい範囲が狭くなったと答えている。また、韓屋以外の戸建て居住者もつきあい範囲が狭くなったと感じているが、共同住宅居住者はそれほど変化がない(図12)。

最近の北村地区の変化は居住者の近隣関係にマイナスの影響を与えていると考えられる。

5.4 開放型韓屋に関する評価

開放型韓屋に関する居住者の評価を聞いた。まず、64.5%(60)は開放型韓屋を訪ねたことがあり、開放型韓屋を利用していることが分かった(図13)。「まちの景観を改善させた」と認識している人は58.1%(54)が、「韓屋保全に関する雰囲気醸成した」については40.9%(38)が「そうだ」、1.1%(1)が「非常にそうだ」と答えており、開放型韓屋がまちの景観改善に寄与していると評価していることがわかった。「文化施設としての役割を担っている」については45.2%(42)、「公共性がある」については41.9%(39)が「そうだ」と答えており、景観形成への寄与だけではなく、地域住民の生活施設としての役割も担っていることがわかった。

一方、「まちを観光化させた」と考える人は「そうだ」43.0%(40)。

図11 居住している住宅形式による近隣関係の満足度の変化

図12 居住している住宅形式による近所づきあいの範囲の変化

図 13 開放型韓屋への訪問経験

図 14 開放型韓屋に対する評価

「非常にそうだ」 3.2% (3) を合わせて 5 割近く、開放型韓屋によって居住地としての特性が変化したと考えている。しかし、「居住地で共存できるものである」については、45.2% (42) が「そうだ」と答えており、開放型韓屋と居住との共存に関して肯定的な考えを持っていることがわかった (図 14)。

6. まとめ

北村地区の韓屋保全是、建築規制によるのではなく、所有者の自主的な保全への取り組みを支援する韓屋登録制を基本とし、あわせて市の積極的な韓屋の取得活用に特徴がある。韓屋登録制は、所有者の自発的な意思にもとづき所有する韓屋を登録し、韓屋としての修復や建て替えに対して助成・融資を行うものであるが、助成・融資において開放型韓屋への改修が有利なことから、本来は住宅用途である韓屋が、ゲストハウスや工房など、集客型の用途へ転換され活用されている実態がみられることが現地調査により確認できた。韓屋の保全にともなう建物用途の変化や居住者の入れ替わりが地域の生活環境に変化をもたらしており、こうした変化についてアンケート調査により確認されたことから、以下の 3 点が今後の保全型のまちづくりを進めていくうえでの検討課題として指摘できる。

①集客型用途の点在と居住との共存のあり方

市は購入対象を指定したものの実際には所有者からの売却意向に対応して韓屋の取得を行ったことから、全体計画のないまま集客性の高い開放型韓屋が生活道路沿道に立地することとなった。これが、「地域外の人が増えた」「開放型韓屋はまちを観光地化させた」といった居住者の認識につながっていると考えられる。しかし、開放型韓屋と居住は共存できると考える人も 5 割近いことから、無差別に売却意向に対応せざるを得ない状況があるとしても、立地に応じた用途の誘導や開放型韓屋を地域のコミュニティ施設として活用する可能性の検討など、地域活動との連携や生活の質を高める使い方など、共存のあり方を検討する必要がある。

②景観保全の目標

北村地区では建築規制ではなく、修復のほか建て替え・新築を含む韓屋活用型の保全施策がとられ、韓屋の様式は保全されてきている。

こうした改修や建て替えの結果、韓屋が増加してきたと居住者が認識するようになってきているが、伝統的な韓屋の概念にはみられない開放型韓屋が出現してきた。こうした開放型韓屋は景観改善に寄与していると評価される一方で観光地化を促進していると意識されている。町並みが保全されることが必ずしも生活環境の保全につながらないと考えられている状況が見られる。ソウル市の歴史的地区であり都心居住地でもある北村地区については、韓屋という歴史資源を活かした景観保全の整備目標を政策的にどのように位置づけかが重要になる。

③住民の入れ替わりと生活環境の保全

韓屋の保全活用の過程では、住宅から開放型韓屋への転換だけでなく、修復して賃貸する、売却するなどの動きがみられ、「これまで住んでいた人が減る」「地域外の人が増える」といった居住者の認識から、人口の入れ替わりが発生していると考えられる。それが、近隣関係や近所づきあいが希薄になってきたという認識につながる。韓屋保全が新たな地域の価値を創造するとき、都心では流動性が高まりやすく、こうした変化を市場性にまかせるのか、居住地としての整備方針を示すのかを考える必要がでてきている。

注

- 1) 「都市型韓屋」は、朝鮮時代の韓屋が近代都市に適応しながら現れた韓屋の形式である。特に、北村地区に残された韓屋は殆どが都市型韓屋である。しかし、ソウル市の韓屋保全政策は韓屋の時代形式を問わずに行っているため、本論文では「韓屋」と表現する。
- 2) 開放韓屋とはソウル市韓屋支援条例第 2 条の第 5 号で指定されている博物館、展示館、工房、生活館、体験館、教育館、民宿などで一般に一定時間以上を開放する韓屋である。
- 3) アンケート調査項目は、「回答者の特性」、「韓屋の増加等のまち変化に対する認識」、「近隣関係の変化」、「開放型韓屋に対する認識」である。
- 4) 韓屋登録台帳の年度ごとの登録韓屋数を集計すると 321 棟になるが、登録を取り消した韓屋があるので、2004 年 12 月時点での登録韓屋数は 314 棟である。
- 5) ソウル市の韓屋購入には「ソウル市都市開発公社」と「ソウル市」が直接購入したものがある。「ソウル市都市開発公社」は「ソウル市」の関係機関であり、韓屋購入後はいずれも開放型韓屋として利用していることから本論文では「ソウル市」が購入したものとして扱う。
- 6) 開放型韓屋の運営条件は、最初は用途以外に具体的な基準がなかった。そのため一般開放されないもの等、有効に活用されない状況が発生したため、2004 年から新しく運営基準を整備した。開放型韓屋の規模に関する許可基準は、敷地面積 85㎡以上、建物面積は 50㎡以上である。
- 7) 「国土の計画及び利用に関する法律」により居住地域では、宿泊施設の立地ができないが、「観光振興法」の 15 条により「観光宿泊施設」であれば、用途地域を問わずに制限なく立地できる。
- 8) 北村文化センターはソウル市の役員が派遣されて北村地区住民との窓口の役割をしており、住民の居場所として役割を果たしてきた。また、文化講座などを行っており伝統文化を体験できる場所でもある。
- 9) ソウル市役所、「観光！ソウル」、ソウル市役所、(オンライン)、入手先 (http://www.visitseoul.net/visit2006/article/place_view.jsp?seq=739&page=1&strCH=tour&space&house&stype=&key=)、(参照 2006-06-15)。

参考文献

- 1) 権泰穆、小浦久子「都心住宅地における歴史的環境の保全施設と居住者の環境評価に関する研究」、日本建築学会計画系論文集、第 598 号、95-100、2005 年 12 月
- 2) ヨンゼジン外 1 人、ソウル市韓屋地区内の建築物の特性及び保全方向に関する研究 (I)、大韓建築学会論文集、第 3 巻 4 号、1987 年 8 月
- 3) ザンション外 1 人、都市韓屋の保全と住居環境確報のための建築物の規制緩和案に関する研究、大韓国土・都市計画学会誌「国土計画」、第 38 巻第 4 号、2003 年 8 月
- 4) オジンアン外 1 人、「韓屋まち」の住居実態に関する研究、大韓建築学会学術発表論文集、第 9 巻 2 号、1989 年 10 月
- 5) 公文暁外 2 人、伝統的居住環境に対する住民の選好、日本建築学会計画系論文集、第 565 号、2003 年 3 月
- 6) ソウル市政開発研究員、「北村つくり基本計画」、ソウル市、2001 年

(2006 年 7 月 10 日原稿受理、2007 年 1 月 23 日採用決定)