

# 韓国梁山市における新旧市街地の土地利用比較

山下亜紀郎・駒木伸比古・兼子 純・山元貴継・橋本暁子・全 志英・李 虎相

## A Comparative Analysis on Land Use in New and Old Central Commercial Areas in Yangsan City, South Korea

**Akio YAMASHITA, Nobuhiko KOMAKI, Jun KANEKO, Takatsugu**

**YAMAMOTO, Akiko HASHIMOTO, Jiyoung JEON and Hosang LEE**

**Abstract:** This study is intended to clarify the regional characteristics of new and old central commercial areas in Yangsan City, which is one of local cities in South Korea, in terms of land use distribution and business type composition. All land use lots and buildings' business type compositions were surveyed by authors' field work, and GIS database of them were built for spatial and quantitative analysis. As a result, some relative differences among the two commercial areas were identified.

**Keywords:** 中心商業地 (central commercial area), 土地利用 (land use), 業種構成 (business type composition), 地方都市 (local city), 韓国梁山市 (Yangsan City, South Korea)

### 1. はじめに

日本においても韓国においても、国土構造として首都への一極集中が指摘され、首都圏と地方都市との格差が拡大している。そして、日本の地方都市では中心部が衰退して空洞化が顕著となり、人口高齢化、大型店の撤退、生鮮食料品店の不足などが社会問題化している。一方で韓国では、従来からの中心部である「旧市街地」と、それとは別の場所に形成された「新市街地」とが、別個に発達する都市構造がみられるやすく、それぞれが機能的分担をみせながら発展を続けている（山元, 2007）。

そこで本研究では、韓国的地方都市の1つである慶尚南道の梁山市を対象として、土地利用や業

種構成に着目して、旧市街地と新市街地の地域特性を比較分析することを目的とする。

### 2. 梁山市の概要

梁山市は慶尚南道の東南部に位置し、釜山広域市の北側、蔚山広域市の南西側に接している。高速道路で周辺都市と連結されているが、さらに2008年に、釜山広域市の中心市街地に直結する釜山都市鉄道梁山線の終着点である梁山駅も開業した。新市街地はこの駅周辺に広がっており、大型店のE-MARTや都市間交通のバスターミナルが立地し、計画的に整備された区画に多くの商業施設が集積している。一方、旧市街地は、新市街地の北東へ約1kmのところに位置しており、韓国の伝統的な商業集積地である在来市場（橋本ほか, 2013）としての梁山南部市場が立地している。

---

山下亜紀郎 〒305-8572 つくば市天王台1-1-1

筑波大学生命環境系

Phone: 029-853-4306

E-mail: akio@geoenv.tsukuba.ac.jp

### 3. 現地調査の手法とデータベースの構成

#### 3.1 現地調査の手法

現地調査は、2016年3月5～8日に実施した。現地調査では、対象地域のすべての地表部分（建物の1階部分）の土地利用および業種・店舗名とその区画を記録するのに加え、建物の2階以上についても、土地利用と店舗構成をすべて記録した。さらに、すべての建物の前面（入居店舗の看板など）の写真を撮影して、データベースとリンクさせるようにした。

そして現地調査の結果から、土地利用図を作成するための土地利用区分について検討した。その区分は、調査地域の特性をふまえ、旧市街地と新市街地の対比がしやすいよう、表-1のようくに設定した。

#### 3.2 GIS データベースの構築

まず、すべての記録を表データとしてまとめた。その際、地表部分については1区画を1行で記載した。2階以上については、複数階にまたがる土地利用は階ごとに1行を充てて入力するようにした。こうすることで各土地利用区分の垂直的な区画数（区画×階数）を指標として、新旧市街地の土地利用や店舗構成を3次元的に比較することができる。

この表データをもとに、地表部分のみおよび建物ごとの属性表として調査結果を整理しなおし、各行に固有の区画コードおよび建物コードを付した。建物データの属性としては、表-1に示した土地利用区分ごとの区画数を入力した。

同時に、調査地域における地表部分の土地利用の区画および建物の敷地について、それぞれポリゴンタイプのGISデータを作成し、属性表と同じコードを付してテーブル結合できるようにした。

### 4. 新旧市街地の土地利用比較

#### 4.1 全体的な傾向

新旧市街地における大分類ごとの区画数の構成比を示したのが図-1である。新市街地は、旧市

表-1 土地利用区分

大分類	記号	土地利用
A.物販	A1	食品
	A2	衣料
	A3	貴金属・雑貨・アクセサリー
	A4	化粧・美容
	A5	家具・インテリア
	A6	花・種苗・肥料
	A7	薬
	A8	ペットショップ
	A9	家電・携帯
	A10	総合小売
	A11	その他
B.飲食	B1	定食
	B2	肉料理
	B3	魚料理
	B4	中華料理
	B5	居酒屋
	B6	カフェ・飲料
	B7	スイーツ
	B8	その他
C.サービス	C1	不動産・会計事務所
	C2	娯楽施設
	C3	美容室・エステ
	C4	服・くつ修繕
	C5	占い
	C6	ランドリー
	C7	塾・カルチャースクール・ジム
	C8	病院・医療
	C9	旅行代理店
	C10	銀行・保険
	C11	宿泊
	C12	ガソリンスタンド・洗車場
	C13	修理・内装
	C14	その他
D.オフィス・事務所	D1	オフィス
	D2	その他
E.住宅	E1	戸建て
	E2	ビル・アパート
	E3	間貸し
	E4	マンション
F.運輸・流通・工業	F1	整備工場
	F2	問屋
	F3	流通加工
	F4	倉庫・資材置き場
	F5	その他
G.宗教	G1	教会
	G2	仏教系施設
H.その他	H1	空店舗・改装中
	H2	駐車場
	H3	公園・広場
	H4	建設中
	H5	空き地
	H6	その他

街地と比較して飲食店とサービス業の比率が高い。具体的には、飲食店では肉料理店や居酒屋、若者向けのカフェやファストフード店が多くみ

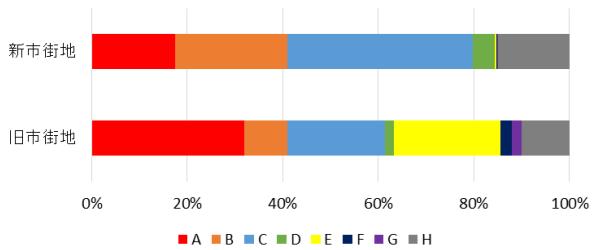


図-1 新旧市街地全体の土地利用構成比

られ、サービス業ではカラオケ等の娯楽施設、美容室・エステ、そして塾やジム、医療機関が多い。その他で多いのは駐車場であり、駅の近くとはいえば人々は自動車を利用して訪れている様子がうかがえる。一方で空き店舗は少ない。住宅や運輸・流通・工業、宗教施設はほとんどみられない。

それに対して旧市街地は、物販店と住宅の比率が高い。そのうち物販店では生鮮食料品を含む食品店および衣料品店が非常に多くを占める。飲食店は少ないものの、伝統的な粉食屋や肉・魚料理屋の割合が高い。サービス業では自動車や家電の修理業者および印刷業者が多いのが特徴である。その他は、新市街地とは逆に駐車場が少なく空き店舗が多い。買い物客の大半が近隣から徒歩または二輪車で訪れていると推察される。

#### 4.2 地表（1階）部分の土地利用分布特性

図-2、図-3にそれぞれ、新旧市街地の地表（1階）部分の土地利用分布を示した。新市街地では、大通りに面して衣料品店や携帯ショップなどの物販店が並んでいる。また、梁山駅前の通りを中心に飲食店が非常に多い。全体的にその他も卓越するが、これらは駐車場の他は、建物内の通路やエレベーター・階段部分に該当する。

旧市街地をみると、梁山南部市場の周囲である北東部に物販店が集積しており、その大半は食品店か衣料品店である。また、南西部の大通り沿いにも3ブロックにわたって物販店が建ち並んでいるが、これらはほぼスポーツ・アウトドア関連の衣料品店である。一方、対象地域の中央部では住宅とサービス業が卓越する。



図-2 新市街地の地表（1階）部分の土地利用分布



図-3 旧市街地の地表（1階）部分の土地利用分布

### 4.3 階ごとの土地利用構成

図-4, 図-5 はそれぞれ、新旧市街地における階ごとの土地利用構成比を示している。新市街地でもっとも高い建物は 11 階建てであるが、サンプル数が少ないので、9 階以上を統合して表した。同様に旧市街地でもっとも高い建物は 7 階建てであるが、5 階以上は統合して表した。

新市街地の 2 階部分には肉料理屋や居酒屋を中心とした飲食店が多い。それにカラオケ店や美容室・エステ・マッサージ店といったサービス業が続く。3 階以上になると大半をサービス業が占めるようになる。そのうち比較的低層階では、娯楽施設や美容室・エステが、高層階では、医療機関や塾・スポーツジムが多くを占める。また、オフィス機能も各階でそれなりの割合を占める。

旧市街地の 2 階以上には、衣料品店などの物販店もみられるが、大半をサービス業と住宅が占めている。このサービス業のうち、2 階で多いのがカラオケ店であり、美容室、カルチャースクール、医院がそれに次ぐ。3 階以上になると、カルチャースクールと医療機関に特化する。また、2~4 階にかけて空き店舗が一定の割合を占める。

### 5. おわりに

分析結果から梁山市の新旧両市街地の地域特性を要約すると、新市街地では、肉料理屋や居酒屋、および若者向けの衣料品店や娯楽施設、カフェが多い一方、旧市街地では、伝統的な食品店や衣料品店が卓越することなどが明らかとなった。

今後は、今回構築した GIS データベースを基礎データとし、店舗の入れ替わり等の差分データを定期的に取得していくことで、商業地域としての動態を分析する予定である。

### 謝辞

現地調査では、仁川大学校のイ・テヨン氏にご協力いただいた。記して謝意を表する。本研究は、JSPS 科研費（基盤 B）（課題番号：15H05168, 代

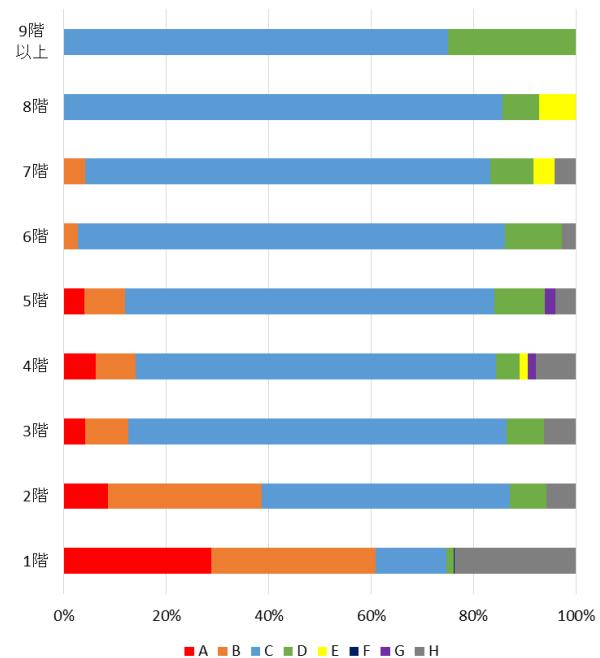


図-4 新市街地における階ごとの土地利用構成比

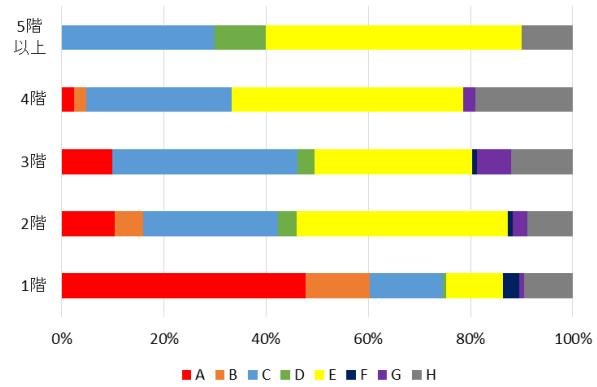


図-5 旧市街地における階ごとの土地利用構成比

表者：兼子 純）の成果の一部である。

### 参考文献

- 橋本暁子・全 志英・横山貴史・兼子 純・金 延景 (2013) : 釜山市における在来市場の特徴, 茨城地理, 14, 59-70.
- 山元貴継 (2007) : 韓国の地方都市における「旧市街地」と「新市街地」—忠清北道・清州市—, 阿部和俊編『都市の景観地理—韓国編』古今書院, 54-65.