

ソウル市のベンチャーバレーの形成と成長に関する研究

朴 赫 緒

江南大学校 不動産・税務学部 講師

I. はじめに

1980年代までソウル市において、製造業は、サービス業とともに同市の都市基盤産業としての役割を果たしてきた。しかし1990年代に入ってからソウル市の製造業は、急速に衰退していった。その原因は、第1に、国内外の経済環境の変化、第2に、首都圏内の工場に対する地方移転政策と設立規制政策、第3に、3K業種に対する就業忌避、第4に、外国為替危機の中に見出すことができる。第1に、製造業をめぐる国内外の経済環境の変化を見ると、当時、低い労働賃金を競争力にした中国の製造業成長を挙げることができる。これによって、ソウル市の製造業は、原価競争側面から不利になった。そして第2に、首都圏工場の地方移転政策とその設立規制政策を見ると、これらの政策によって、ソウル市での製造業施設に対する新規投資が難しくなって、多くの製造業関連企業が首都圏より相対的に規制が少ない地方や労働賃金が相対的に安い海外へ移転した。そして第3に、3K業種に対する就業忌避を見ると、3K業種に対して1990年代以降著しく増加した就業忌避傾向は、これらの業種における労働力不足と労働賃金上昇問題を生んだ。第4に、1997年末に発生した外国為替危機の影響を見ると、同期間、政府の金融貸出引き締めによって、ソウル市の多数の製造業関連企業が倒産するか事業を縮小させた。以上で取り上げた4つの原因のため、ソウル市の製造業は、その競争力を次第に失っていった。これは単なる製造業の地盤沈下に止まらず、製造業を基盤にする地域経済を沈滞させることにもつながった。このような問題は、特に、韓国最初の国家産業団地であると同時に、ソウル市最大規模の産業団地である九路工団に深刻な影響を与えた。同工団の場合、製造業関連企業が次々と離れていって、製造業部門の空洞化問題が著しく現われた¹⁾。製造業関連企業の衰退は、工業用不動産に対する需要を減少させ、さらにはオフィスビルに対する需要も大きく減少させた²⁾。このような中で、1990年代末よりソウル市の南西部に立地した国家産業工団である九路工団と東南部に立地した新興オフィスビル街であるテヘラン路で注目すべき変化が起こり始めた。それはベンチャー企業群の登場であった。現在では、両地域はソウル市の代表的なベンチャー企業団地に成長している。しかしこれらの地域の形成背景には、類似点と相違

¹⁾1987年に73,000人であった九路工団の総雇用労働者数は、以降、1991年に55,000人、1999年には30,000人に減少した。

²⁾その結果、1990年代の遊休地に対する政府の重課税政策によってオフィスビルが大量供給されたテヘラン路周辺の新興オフィスビルの賃貸料は大幅下落した。

点がある。類似点としては、両地域ともに地域沈滞の危機に直面したが、ベンチャー企業団地に変身してソウル市の重要な産業活力基盤として生まれ変わったという点であり、相違点としては、前者は国家が主導して民間が協力したケースであるのに対し、後者は純粋に民間によって形成されたケースであるという点である。本研究では、このような点に注目して両地域の形成と成長の過程を相互比較分析してみると同時に、これに基づいてベンチャーバレーの形成と成長にどのような要因が重要であるかについて分析して見る。

II. ソウルデジタル産業団地とテヘランバレーの形成と成長

1. ソウルデジタル産業団地の形成と成長

(1) 九路工団の盛衰

ソウル市の南西部に立地している九路工団は、1964年に韓国で初めて造成された国家産業工団である³⁾。同工団は、造成初期から1990年代末まで、韓国の経済成長とともに、輸出産業業種を基盤にし、成長・発展してきた。1967年から1990年代末まで輸出額順位を基準にした九路工団の主力製造業種の変化推移をみると、第1表の通りである。

第1表 輸出額順位からみた九路工団の主力製造業種の変化推移（1967年－1990年代末）

区分	1967年－1984年	1985年－1990年代末
団地内業種順位	①繊維・縫製業（1位） ②電気・電子業（2位）	①電気・電子業（1位） ②繊維・縫製業（2位） ③化学工業（3位）

注) 輸出企業を中心とした専用産業工団であるため、輸出額の規模を基準に主力業種の順位を評価した。
資料) 韓国産業団地公団(2007)。

第1表が示すように、九路工団は、設立初期から17年間にかけて繊維・縫製業を主力業種にしていた。この期間、繊維・縫製業種の輸出額が同工団全体の輸出総額で占めた割合は、ほぼ半分にのぼっている⁴⁾。九路工団は、1970年代に繊維・縫製業種を中心に全盛期を迎え、以降10年間、年平均36.6%の輸出増加率を見せた。しかし1970年代後半から政府の重化学工業育成政策の影響を受けてから、電気・電子業種と化学工業が主要業種として新しく浮上してきた。このような変化は1980年代に入り、いっそう強まり、1985年以降からは、電気・電子業種と化学業種が同工団の不動の位置を占めるに至った。しかし同工団の雇用労働者数は1987年、73,000人を頂点にした後、次第に減少していった。そして輸出額においても1988年42億ドルを頂点に次第に減少していった⁵⁾。このような同工団の衰退は、1987年から製造業部門の労働費用の増加が生産性上昇を上回って、輸出競争力が弱

³⁾ 1964年、「輸出工業団地開発造成法」を制定したことをきっかけに、ソウル市九路区九路洞地域に9年間にかけて1,980,000㎡の輸出産業工団である九路工団が造成された。

⁴⁾ 約44%を占めていた。

⁵⁾ 以降、このような傾向は続けられて1999年には、15億ドルに減少した。

まったためである⁶⁾。これをきっかけに九路工団の製造業は、衰退していった。一方、1992年から1990年代後半にかけては、生産性の増加と労働費用の増加率の減少に伴い⁷⁾、輸出競争力が向上したが、先述した4つの要因、すなわち、国内外の経済環境の変化、首都圏内の工場に対する地方移転政策と設立規制政策⁸⁾、3K業種に対する就業忌避、外国為替危機によって、衰退の流れを止めることが出来ず、製造業空洞化がさらに進んでいった。

(2) 九路工団の再編とソウルデジタル産業団地の形成と成長

九路工団の製造業空洞化が進んでいく中で、政府は1990年代後半から同工団を蘇らせるための計画を立て始めた。政府は1997年、「工業配置及び工場設立に関する法律」を改定し、規制緩和を通じて同工団を再編しようとする計画を推進した。第2表は、九路工団の再編計画の主要内容をまとめたものである。

第2表 1997年の首都圏製造業関連規制緩和に基づく九路工団再編計画の主要内容

区分	内容
規制緩和	①首都圏過密抑制地域内での産業活動制限と産業団地への入居企業に対する制限を緩和 ②非製造業とR&D業種が同工団へ参入できるように規制緩和
業種再編	同工団の業種を既存の製造業中心から先端情報・知識産業業種へ再編（具体的には、ベンチャー産業、高度技術産業、ファッションデザイン産業、知識産業に分けて再編）

資料) 韓国産業団地公団(1997)。

第2表からわかるように、九路工団の再編計画の主たる内容は、規制緩和を通じて、既存の製造業中心の産業団地を先端情報・知識産業団地へ転換することであった。規制緩和を通じた具体的な工団再編案は、大きく3つに分けて見ることができる。第1は、同工団の再編後、典型的な工場モデルになるアパート型工場の供給を円滑にするため、アパート型工場を首都圏での工場設立総量規制対象から除外し、同工団と首都圏でのアパート型工場の供給を円滑にしたことである。第2は、国家産業工団内でも、公共事業者だけでなく、民間事業者にもアパート型工場を供給できるように規制を緩和し民間事業者からの投資も積極的に受け入れたことである。第3は、産業工団には、製造業が主な業種になるべきという既存のルールを見直して非製造業である先端情報・知識産業も誘致したことである。また、アパート型工場の供給を通じて工団内の用地活用性を高めて、より低廉に工場を分譲して賃貸できるようにした⁹⁾。そして製造業だけでなく、非製造業関連産業も受け入

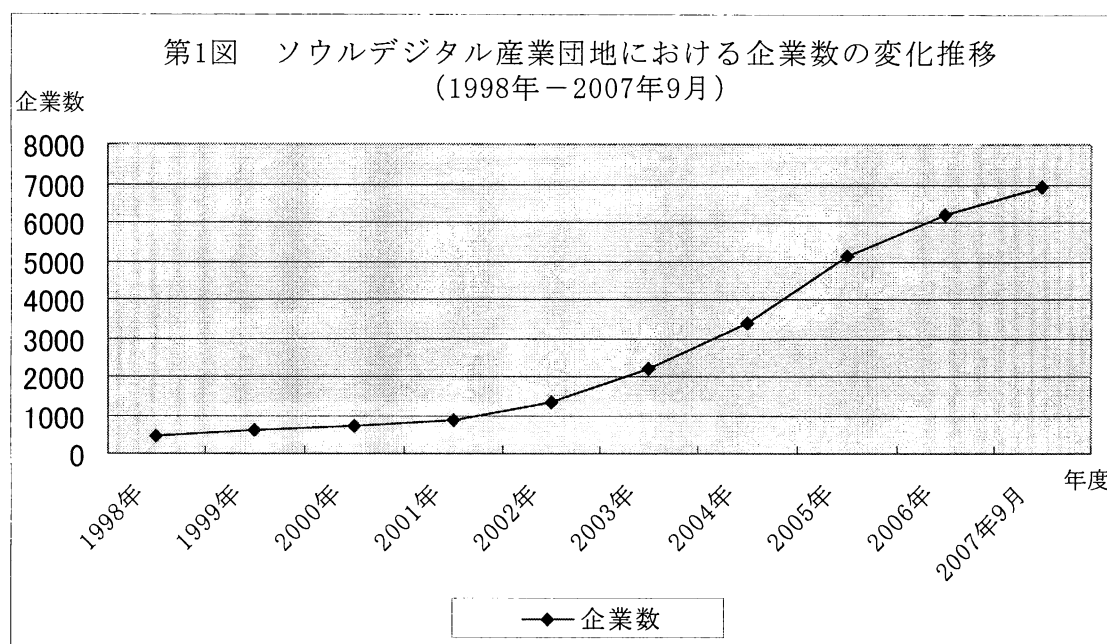
⁶⁾ このような傾向は、1987年から1991年の間に現れている。

⁷⁾ 生産性と労働費用の関係については、パクスチョル・韓国生産性本部(1998)を参照。

⁸⁾ 国内外経済環境の変化と規制強化の影響を受け、1995年には、団地内の49企業が海外へ出た。

⁹⁾ 2007年9月現在、産業施設区域の取引価格は、1㎡当たり、4,045,000ウォンとしてソウル市内の他

れることによって、産業クラスターの役割も期待できるようにした。これは同工団の競争力を取り戻すことにもつながっている。このような規制緩和とは別に、政府の支援も行われた。それは税制側面と金融支援側面で行われた。まず、税制側面を見ると、同工団内への入居企業に対し、アパート型工場を初めて取得する場合、取得税と登録税を全額免除して、財産税と土地関連税についても、以降5年間、50%を軽減した。一方、金融支援側面を見ると、産業技術開発資金から①貸出し限度50億ウォン以内、②市場金利より低い変動金利適用、③3年据え置き5年分割払いの条件で支援を受けることができるようにして、産業基盤資金からは、①貸出し限度20億ウォン以内、②市場金利より低い変動金利適用、③3年据え置き5年分割払いの条件で支援を受けることができるようにした。以上のような規制緩和と政府支援によって、九路工場は新しい転機を迎えて、1980年代の活力を取り戻している。2000年度には、同工団の名称を同工団の発展方向に合わせ、ソウルデジタル産業団地に変更した。ソウルデジタル産業団地への再編以降、同産業団地内の企業数は、過去1980年代の全盛期を乗り越えるほど増加した。第1図は、1998年から2007年までの同産業団地における企業数の変化推移を示している。



資料) 韓国産業団地公団(2007)の資料を基に作成。

第1図は、2007年度のソウルデジタル産業団地内の企業数が1998年度より14倍増加していることを示している。2007年9月現在、同産業団地内の企業数は6,924社であり、これらの企業による総雇用者数は93,388人にのぼっている。年間生産額と年間輸出額を見ると、それぞれ2兆6,598億ウォンと6億8,700万ドルに増加した。主力業種においても、1986年には、繊維・衣類関連企業が32.3%を占めていたが、2006年には、同業種企業が

のベンチャーバレーと比べて4分の1から8分の1の水準である。賃貸料も同様に相対的に低廉である。

6.7%へ減少しており、IT 関連先端産業関連企業が 46%を占めるようになった。このような主力業種の変化は、同産業団地の業種が競争力の低い既存の製造業から相対的に競争力の高い新業種に変換されたことを意味することで、これは規制緩和と政府の支援政策の結果であるといえる。同産業団地の再編には、このような規制緩和と政府の支援のほか、立地的な要因も作用している。1960 年代開発時には、同産業団地は、ソウル市の町はずれであったが、1990 年代には、ソウル市南西部の副都心に成長した。また、都心と空港そして港への接近性も優れている。このような立地条件は、21 世紀型の新産業を誘致するのに有利な条件であり、ベンチャービジネスのための間接支援施設を誘致するのにも役に立っている。現在、ソウルデジタル産業団地には、背後支援施設として IT 教育機関と経営コンサルティング会社等が設立されており、今後にも多くの背後支援施設が設立される予定である。これによって同産業団地のネットワーク機能がいっそう強化されるであろうと予想される。

2. テヘランバレーの形成と成長

(1) テヘランバレーの形成

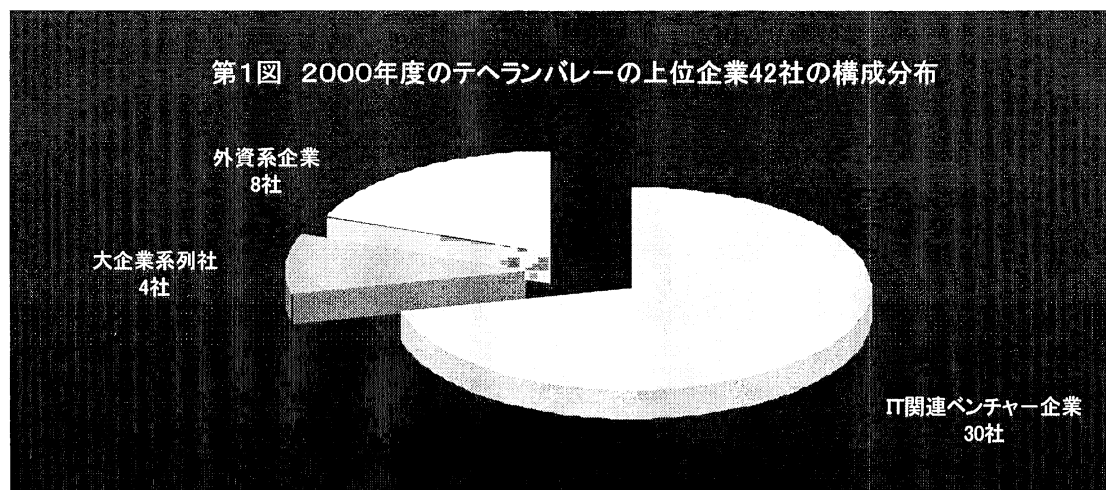
1990 年代末からテヘランバレーと呼ばれているテヘラン路¹⁰⁾周辺は、ソウル市南東部の代表的な新興オフィスビル街である。同地域にオフィスビルが本格的に造成され始めたのは、1990 年代初めからである。当時、遊休地に対する政府の重課税政策によって、副都心にも関わらず、空地が多かった同地域に、オフィスビル建設ブームが起こった。これをきっかけに、ソウル市の地下鉄 2 号線の路線と重なる東西 4Km に及ぶテヘラン路一帯に多くのオフィスビルが建設・供給された。オフィスビル街の造成初期には、金融機関が集まり、金融街としての性格を持っていた。これらの金融機関は、オフィスビル建設ブームによる超過供給によって下落したオフィスビル賃貸料のメリットを享受しながら成長した。しかし 1997 年末、外国為替危機が発生した後、多くの金融機関が事業を縮小させ、この地域を離れていった。これはテヘラン路周辺のオフィスビルの賃貸料をさらに下落させた。そのころ、政府は、衰退しているソウル市の製造業に代わる新産業として IT 産業関連ベンチャー企業を育成していこうとする政策を推進した。このような政策は、当時、世界的に IT 産業を中心としたベンチャー企業ブームとかみ合って、IT 業種を中心としたベンチャー企業ブームを引き起こした。しかし政府は、ソウルデジタル産業団地を除いて、一般ベンチャー企業については、金融支援を除いて、介入しない政策を取って、民間企業と市場に任せた。したがって、IT 関連ベンチャー企業は、市場状況に基づき、当時、情報通信インフラとビジネス支援施設がうまく備えており、賃貸料も低廉なテヘラン路周辺へ集まり始めた。同地域には、1990 年代にインテリジェントビルが多く建設されたため、IT 産業関連ベンチャー企業にとっては、最適の立地条件であった。そしてその隣には、都心空港ターミナルと大型ホテルが集まっていて、ビジネス支援側面においても最適な立地条件であった。そ

¹⁰⁾ テヘラン路は、1977 年、ソウル市がイランのテヘラン市と交流したことを記念し、名づけられた。

の結果、同地域に IT 関連ベンチャーバレーが急速に形成された。これは、政府の間接的な金融支援政策、優れた立地条件にも関わらず低廉な賃貸料が上昇作用を引き起こした結果である。

(2) テヘランバレーの成長と変化

1999 年から始まったベンチャー企業ブームによって 2000 年度には、テヘラン路周辺は、韓国ベンチャー企業のメッカに成長した。2000 年度基準で、テヘランバレーには、1,500 社を超える IT 産業関連ベンチャー企業が集まっていた。これはわずか 1 年ぶりに急速に増加した結果であった。このようにテヘランバレーが急成長できた背景には、先述した諸要因のほか、ベンチャー企業ブームに伴うコスダック (KOSDAQ) 市場の株価暴騰¹¹⁾の影響も大きかった。ベンチャー企業ブーム期の同地域における主要上位企業の構成分布を見ると、以下の第 1 図の通りである。第 1 表には、2000 年度のテヘランバレーの上位企業 42 社の構成分布が示されている。第 1 図から IT 産業関連ベンチャー企業が圧倒的に多いことが確認できる。より詳しい内訳を見ると、IT 産業関連ベンチャー企業は 30 社、大企業系列社は 4 社、外資系企業は 8 社になっている。このようにテヘランバレーで IT 産業関連ベンチャー企業数が増加した背景には、オフィスビルの供給過剰による低い賃貸料のメリット、政府の金融支援政策、コスダック (KOSDAQ) 市場での IT 関連株価の好況、優れた立地条件という 4 つの要因がある。

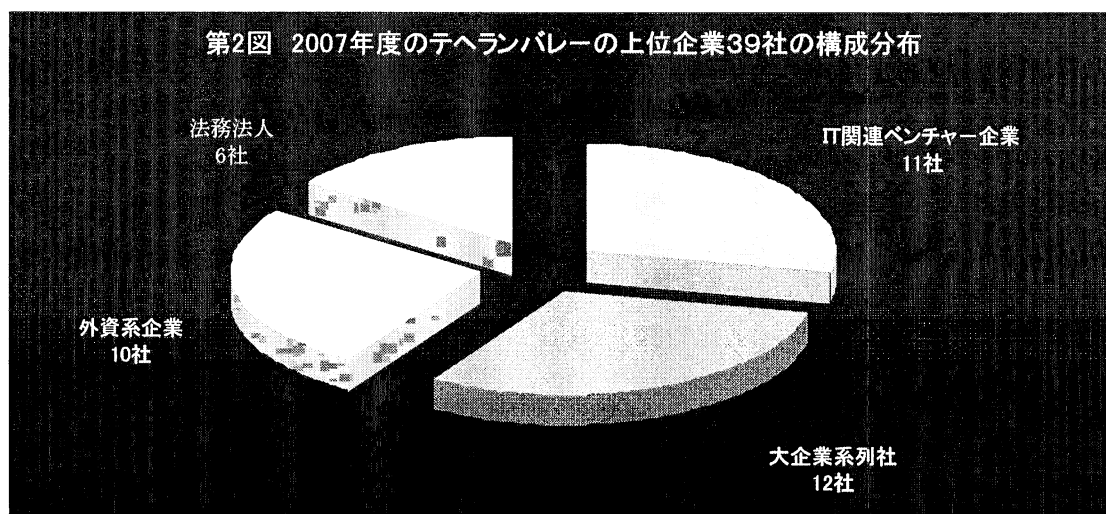


資料) Joins(2007)の資料を基に作成。

2001 年以降、コスダック市場での IT 関連株価の低迷をきっかけにして、ベンチャーバブルは崩壊期を迎えた。これは市場でベンチャー企業に対する価値が正しく評価されたためである。ベンチャーバブルの崩壊後、テヘランバレーのベンチャー企業は、調整期に入っ

¹¹⁾ 2000 年 3 月 10 日、コスダック指数は、2834.4 ポイントを記録し、史上最高値を記録した。2007 年度のコスダックポイントが 700 ポイントから 800 ポイントの水準であることを考えると、相当に高い数値であった。

た。その過程で、多数のベンチャー企業が同地域を離れた。その背景には、ベンチャーバブルの崩壊のほか、オフィスビル賃貸料の上昇を挙げることができる。1999年以降、ベンチャー企業ブームによって、同地域のオフィスビルの賃貸料は、ソウル市の中でもトップクラスになっていた¹²⁾。このようなオフィスビル賃貸料の急騰は、競争力が低いベンチャー企業を同地域でフィルタリングする役割を果たしただけでなく、費用節減を優先視する優良ベンチャー企業も他の地域へ移転させる結果をもたらした。ベンチャーバブルの崩壊と景気低迷の影響で、2006年までテヘランバレーの調整過程は続けられた。その過程で、テヘランバレーにおける上位企業の構成分布も変わった。第2図は、テヘランバレーの調整期以降の上位企業の構成分布を示している。



資料) Joins(2007) の資料を基に作成。

第2図は、2007年、テヘランバレーの上位企業39社の構成分布を示している。テヘランバレーの形成初期の企業構成分布と比べて、IT産業関連ベンチャー企業の数が減少していることが確認できる。IT産業関連ベンチャー企業は、30社から11社に減少しており、大企業系列社と外国系企業そして法務法人は、それぞれ増加している。現在、この地域に残っているベンチャー企業は、その大半が中堅ベンチャー企業が中心になっている。最近数年間、テヘランバレーにおいて、オフィスビルの賃貸料は、ベンチャー企業をフィルタリングさせる機能を果たしている。

Ⅲ. ソウルデジタル産業団地とテヘランバレーの階層分化とその波及効果

ソウルデジタル産業団地とテヘランバレーは、その間の調整期を通じて階層的に分化された。すなわち、1999年、小規模ベンチャー企業を中心にして成長したテヘランバレーは、現在は、大企業化された中堅ベンチャー企業の活動場所が変わっている。そして中小ベン

¹²⁾ その他にも、1997年の外国為替危機の影響で、1990年代末からオフィスビルの建設が大きく減少したこともオフィスビルの賃貸料を上昇させたもう1つの原因であると考えられる。

チャー企業は、テヘランバレーを離れて、賃貸料と諸費用側面において、より有利なソウルデジタル産業団地へ移転している。中小ベンチャー企業にとって、賃貸料が急騰したテヘランバレーに残るよりも、よく整備されている産業団地施設を低費用で活用できるソウルデジタル産業団地に入った方が有利であるためである。ソウルデジタル産業団地の場合、同一な面積でも、単位面積当たりの土地価格はテヘランバレーの10分の1水準であり、賃貸料も3分の1から2分の1の水準にすぎないため、ベンチャー企業にとっては、低廉な費用で水準の高い産業団地施設を利用できるという側面でメリットがある。このようにソウルデジタル産業団地とテヘランバレーは、取得費用と賃貸料の格差によって、階層化されている。すなわち、大企業化した中堅ベンチャー企業の場合、諸費用が高くても、韓国ベンチャー企業のメッカとして国内外の業界によく知られているテヘランバレーのブランド価値を引き続き活用しながらテヘランバレーにそのまま残る傾向がある。ただ、中堅ベンチャー企業の中にも、費用節減などを重視する企業は、その条件を満たすことができる郊外に新しく造成されるベンチャーバレーへ移る傾向も見せている。一方、中小ベンチャー企業の場合は、費用節減を通じて競争力を確保するために、ソウルデジタル産業団地へ移る場合が多かった。したがって、両地域は、ベンチャー企業別に階層分化し、それぞれの機能を分担するようになった。ところが、ここで興味のあることは、ソウルデジタル産業団地と同様の機能をする中小ベンチャー企業向けの産業団地とベンチャーバレーがテヘランバレーと近い郊外地域で急速に増加していることである。このような傾向は、需要増加によるもので、テヘランバレーと近い郊外に1つのデジタル産業団地と2つのベンチャーバレーが形成されている。ソウル市の隣の成南市にある成南地方産業団地は、既存には九路工団のように製造業を中心とする産業団地であったが、最近数年間、ソウルデジタル産業団地のようにIT産業とBT産業を中心とする産業団地に変わっている。企業数においても2004年度には970社であったが、IT産業とBT産業関連企業の数が増加し、2007年度には1,987社に急増した。成南地方産業団地の成長要因もソウルデジタル産業団地と同様に低廉な費用で水準の高い産業団地施設を利用できるという点にある。ここは、テヘランバレーの2倍の面積を約2分の1の賃貸料で使用できるメリットがある。その他にも、ソウル市の隣のブンダン地域にもITバレーと呼ばれるベンチャー団地が造成されており、パンギョ地域には、パンギョ・テクノバレーと呼ばれるIT産業とBT産業を中心とするベンチャーバレーが造成されている。両ベンチャーバレーは、ソウル市のベンチャーバレーと比べて、土地価格側面と賃貸料側面で大きなメリットがあり¹³⁾、立地条件もソウル市に近くて優れている。以上で取り上げた要因によって、ソウル市郊外でも、新しいベンチャーバレーが増加している。

¹³⁾ ソウル市のテヘランバレーの場合、地価が1㎡当たり1,500万ウォンから3,000万ウォンの水準であるが、パンギョ・テクノバレーの場合、地価が330万ウォン水準である。

IV. おわりに

ソウルデジタル産業団地とテヘランバレーの形成をきっかけにソウル市の産業は、競争力が低い既存の製造業から相対的に競争力が高い先端産業へ再編され、過去の活力を取り戻している。政府主導で造成されたソウルデジタル産業団地と、民間によって形成されたテヘランバレーは、階層分化を通じて、その機能と役割を互いに分担しながら成長している。すなわち、テヘランバレーは、地域的なブランド価値と優れたインフラを重視する中堅ベンチャー企業の活動場所へ、そしてソウルデジタル産業団地は中小ベンチャー企業の保育・養成の場所としての機能を果たしている。既存のベンチャーバレーの成功的な定着をきっかけに、階層分化機能を分担するベンチャーバレーがソウル市の郊外で続々と登場するようになった。本研究で行ったソウルデジタル産業団地とテヘランバレーの事例分析を通じて、ベンチャーバレーを形成・成長させるためには、少なくとも3つの条件が重要であることを確認することができた。その内容をまとめて見ると、第1は、ベンチャー企業に対する適切な政府の規制緩和と金融支援そしてこれを通じた政府と民間の協力体制の構築、第2は、水準の高いインフラ施設を低廉な費用で利用できる機会の提供、第3に、ベンチャーバレー間のネットワーク機能の強化と階層的な機能分担を容易にする機会の提供で要約することができる。このような3つの条件は、今後にも、ベンチャー産業の育成に伴うベンチャーバレーの形成・発展とともに、引き続き重要な条件になるであろうと考える。

<参考文献>

1. 韓国産業団地公団(1997), 「九路団地先端化計画」。
2. パクスチョル・韓国生産性本部(1998), 「製造業部門の生産性と単位労働費用の国際比較」, p 16 参照。
3. 韓国・Joins(2007.7.10), 「成功神話を作ったテヘランバレーの企業」。
4. 韓国産業団地公団(2007), 「産業団地現況」, 「産業団地統計」,
<<http://www.kicox.or.kr>>。
5. 韓国ソウル市・九路区庁(2007), 「九路デジタルベンチャーバレー」,
<<http://www1.guro.go.kr>>。