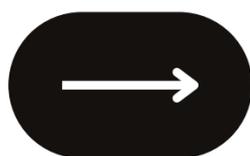


# 首爾聖水洞 再生計畫

陳○廷、蘇○軒、王○廣



# 目錄



1 聖水洞介紹

2 發展課題

3 相關文獻探討

4 現況分析

5 發展方案內容及創新處

6 結論

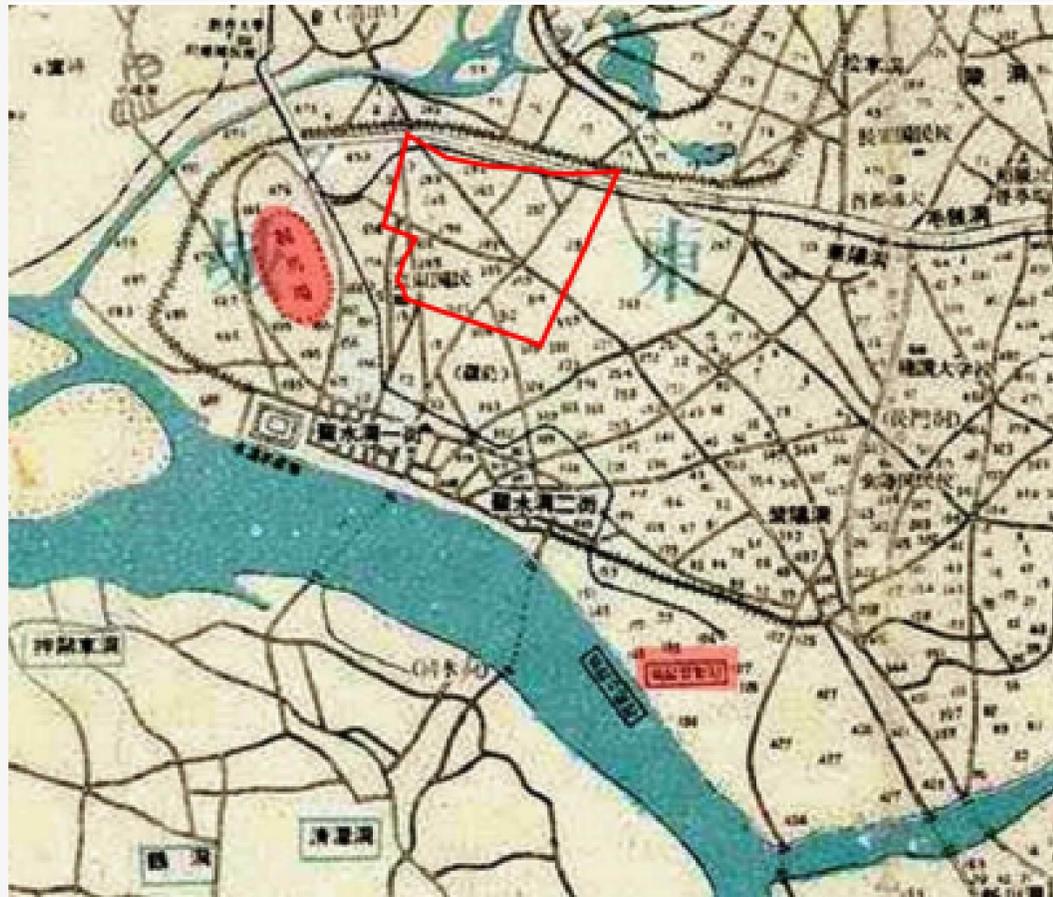
# 聖水洞介紹



- 首爾的熱門潮流區域
- 工業區 → 時尚文創中心
- 懷舊與現代設計交織的風格
- 複合式文化空間
- 韓國的布魯克林



# 聖水洞之歷史



1966年聖水洞地圖

## 初期發展 (1950-1960 年代)

- 因韓戰和其地理位置 ➡ 吸引小型工廠與倉庫進駐
- 工廠多為手工鞋、皮革、印刷等勞動密集型產業
- 為自發形成，建築規模小

## 準工業區形成 (1964 年)

- 政府推動土地區劃整理事業
- 正式劃設為準工業區

# 聖水洞之歷史



1972年聖水洞航空照片

## 工業繁榮期（1970-1980 年代）

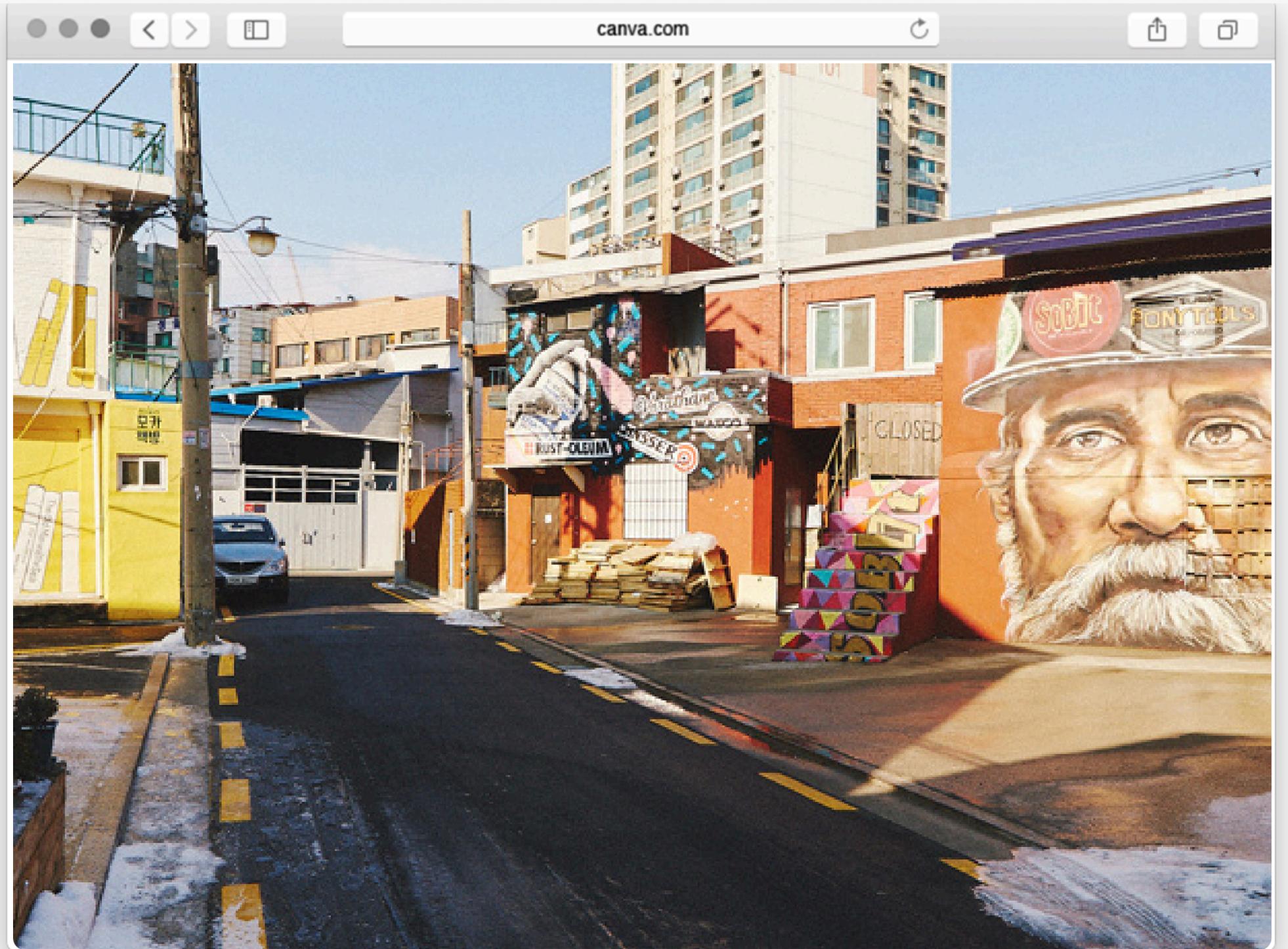
- 成為首爾主要工業聚集區之一
- 形成鞋業一條街與皮革加工帶  
➔ 韓國手工製鞋產業的中心

## 衰退期（1990-2000年代）

- 產業外移至其他地區或中國

# 發展課題

- 都市更新與產業轉型
- 租金上漲與居民遷移
- 歷史記憶與文化保存
- 基礎建設與交通壓力
- 社區與商業的矛盾



# 相關文獻探討

신영혜. (2021). 성수동 준공업지역의 도시조직의 변화 특성에 관한 연구 : 유휴 산업시설 재생건축을 중심으로.

探討聖水洞在都市更新與產業轉型過程中，閒置工業設施的再生建築如何影響城市組織的變化。

## 研究背景

首爾等大都市

拆除重建

優點:新景觀

缺點:導致地方歷史與空間記憶消失

聖水洞



「再生建築」

# 再生建築 Adaptive Reuse

- 於1970年代被提起
- 將老舊建築重新注入生命，使城市和地區活絡起來的建築

術語	解釋
Renewal (更新)	更換老舊建築，通常指改建
Remodeling (改造)	保留老建築的框架並進行新的修繕工作
Restoration (修復)	將老舊或受損的建築物恢復到原來的狀態的過程
Renovation (翻新)	不拆除現有建築物而進行修繕使用

# 再生建築 Adaptive Reuse



英國泰特美術館

美國麻州當代藝術博物館

聖水洞onion咖啡廳

# 研究重點

## 城市組織的變化

- 工廠、倉庫等組織 → 咖啡館、展演空間、設計工作室取代
- 紅磚以及水泥牆皆被保留 → 創造「粗獷工業感」的新都市景觀

## 再生過程的社會影響

- 引入年輕族群、創意產業與遊客 → 「文創聚落」形象
- 租金上升、原有小型工坊與居民外移 → 「繼承—排擠」現象

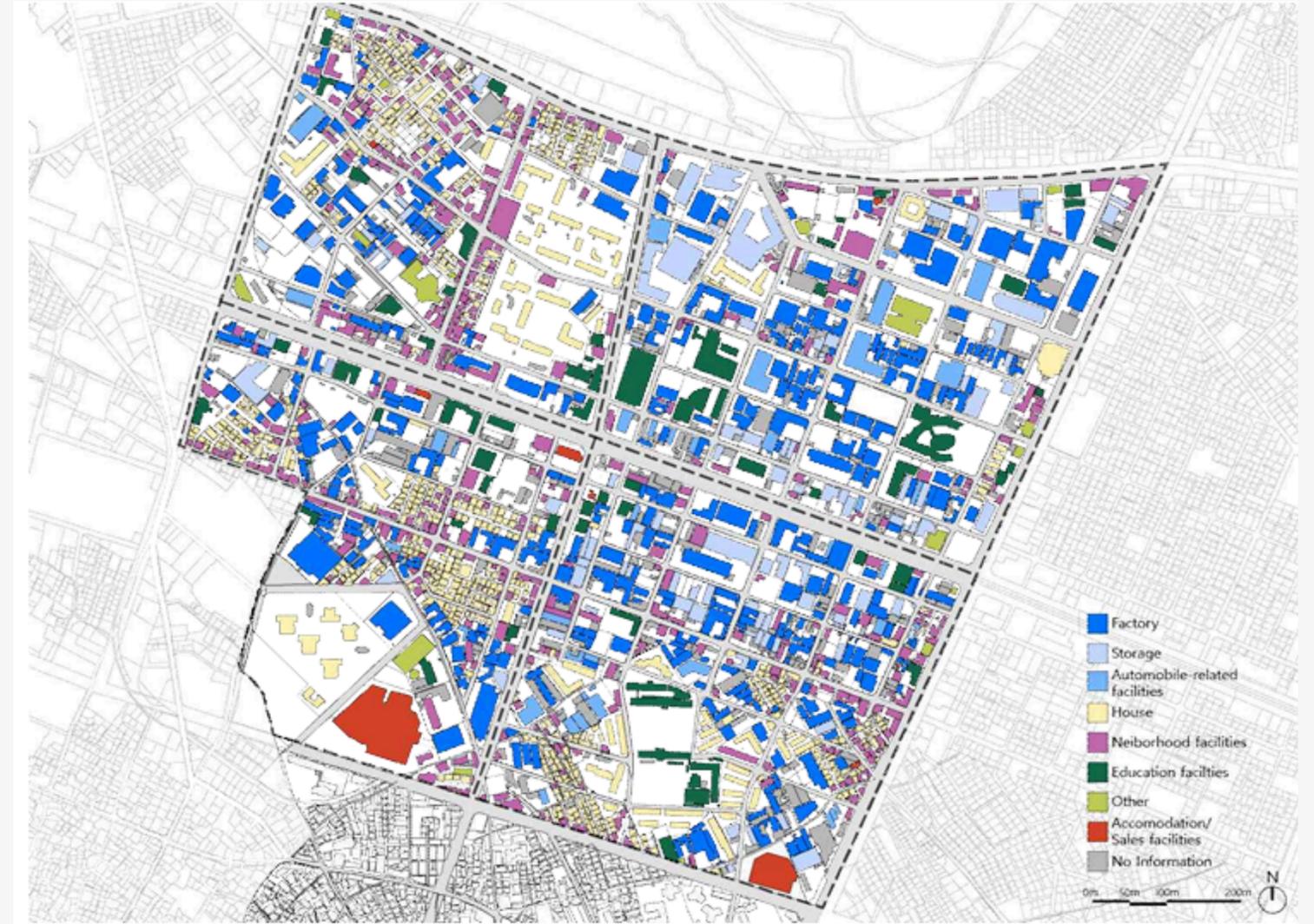
# 研究結論

- 再生建築不僅僅是建築物的翻新，更是一個地區身份的塑造過程
- 聖水洞的再生案例證明，僅僅改變功能是不夠的，必須結合地區特有的文化與歷史，才能創造出真正獨特且永續的地方性
- 透過再生建築引發租金上升、在地消失等矛盾，反映出都市再生需要兼顧文化保存與社區共存

# 現況分析

建物用途分析：

- 區域內共2484座建築物
- 住宅共674座
- 工業設施共588座



구분	주거	근생	교육 연구	판매 숙박	업무	공장	자동차 관련 시설	창고	기타	정보 없음
건축물 개수	674	448	22	6	56	424	117	47	558	132
구성비 (%)	27.1%	18%	0.8%	0.2%	2.2%	17%	4.7%	1.8%	22.4%	5.3%

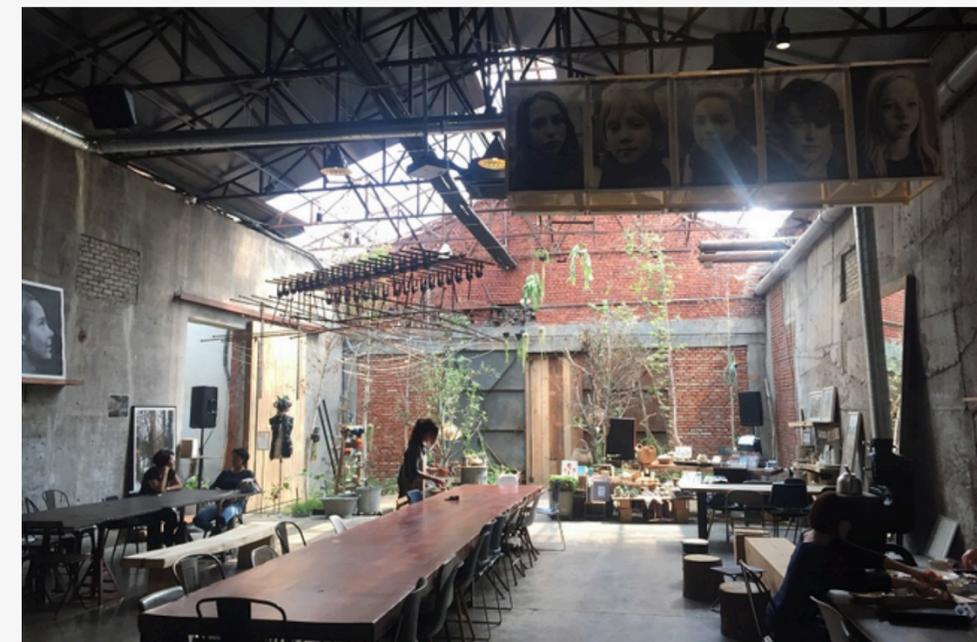
# 現況分析

## 產業分析：

- 以製造業為大宗
- 服飾皮革鞋類合計占比約38%
- 當地服裝、皮革配飾產業盛行

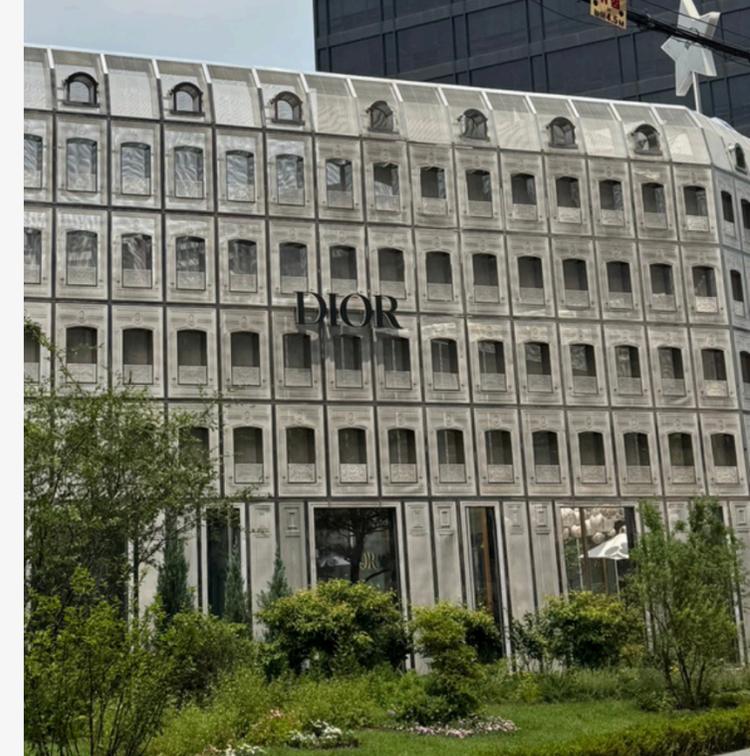
구분	사업체수	구성비(%)
식료품/음료 제조 산업	26	4%
섬유제품 제조 산업	35	5.9%
의복/액세서리 및 모피제품 제조 산업	95	16.1%
가죽, 가방 및 신발 제조 산업	94	15.9%
종이 제품 제조 산업	30	5%
인쇄 산업	107	18.1%
금속 산업/금속가공제품 제조 산업	42	7.1%
전자부품 제조 산업	13	2.2%
기계 제조 산업	50	8.4%
Other	97	16.4%
Total	589	100%

# 現況分析



# 發展方案內容及創新處

- 空間再生策略：工廠保留＋多元利用、分區管理
- 社區與產業共生：地方技能保存、社區共享設施
- 政策與治理支持：租金管制或補助、品牌導入與行銷
- 公共空間與基礎設施：步行導向街區、綠色走廊與河岸串聯



# 發展方案內容及創新處

- 「產業＋文化」雙層次再生
- 「彈性空間」模式
- 「社區共益」導向
- 「綠色再生」特色
- 「體驗導向城市品牌」



# 結論

聖水洞成功將大量閒置工業設施再生，形成兼具工業結構與文化創意氛圍的新興區域，提升了首爾的都市競爭力與觀光吸引力。工業廠房被轉化為文創設計空間與大型商業設施保留工業結構外觀，並引入現代設計，使聖水洞呈現「舊工業 × 新文創」的獨特城市景觀。

聖水洞的發展是一個典型的「工業區再生」案例，展現都市更新的潛力，但同時提醒我們地區產業的轉型必須兼顧經濟活化、社區共存與文化保存，才能避免淪為單純的消費型空間。

**END**