

# 중소도시 중심시가지 활성화 사례 답사

(2009. 4. 27 ~ 5. 1)

- Aomori
- Hakodate
- Hirosaki



# 차례

· 출장개요 .....	1
· 지자체 주도의 도심활성화 - Aomori .....	7
· 지자체-시민의 협력에 의한 도심활성화 - Hakodate .....	37
· 시민의 주도에 의한 도심활성화 - Hirosaki .....	55





# 출장개요



## 1. 출장 목적

- 공공건축을 통한 영주시 도심재생 방안과 관련하여 일본의 중심시가지 활성화 전략 사례 중 공공주도의 사업을 추진한 사례조사 및 관련기관 면담
- 일본의 중심시가지 활성화 전략 추진과정과 공공의 역할 및 지원내용
- 중심시가지 활성화 전략을 위한 기본계획수립 절차 및 참여주체
- 중심시가지 활성화 전략을 통한 거점프로젝트 사업추진과정 및 내용

## 2. 출장의 필요성

- 일본의 정비사업의 특성 및 조사 필요성
- 일본은 쇠퇴한 중심시가지 활성화를 위해 8개 부처에서 지원하는 사업을 통합하여 지방자치단체의 종합계획과 중장기 로드맵에 따라 활성화 전략을 추진할 수 있도록 ‘중심시가지 활성화법’을 제정
- 중심시가지 활성화법에 의해 각 지방자치단체는 활성화 전략이 필요한 지역을 선정하여 물리적 정비전략과 사회경제적 재생전략이 결합된 종합적인 계획을 수립하고, 여기에 활성화를 촉진할 수 있는 거점으로 공공시설과 공공공간 조성사업을 추진
- 이는 영주시 공공건축물을 거점으로 한 도심활성화 전략을 수립하는데 참조선례로써 영주시 도심재생전략과 운영방안, 시차원의 지원체계를 마련하기 위해 일본 현지 방문을 수행하여 담당자 면담 및 구체적 정비내용을 조사분석할 필요성이 있음

□ 방문기관의 선정

- 중심시가지 활성화 사업을 통해 낙후된 지역의 재생 성공사례가 있는 지방자치단체 담당기관(하코다테시청, 아오모리 시청, 히로사키 시청 내 중심시가지 활성화 담당부서, 마을만들기 담당부서 등)
- 중심시가지 활성화 사업에 관련된 마을만들기 회사(TMO, 마을만들기 추진센터, 사무국 등)

□ 방문기관의 인터뷰 내용

- 중심시가지 활성화 사업 추진배경 및 중심시가지 활성화 기본계획의 내용(물리적인 사업내용 및 운영프로그램 등)
- 중심시가지 활성화 사업과 관련된 사업 및 지원제도 운영사례  
(경관조례, 마을만들기 협정 운영사례 등)
- 중심시가지 활성화 사업추진체계 및 공공지원 내용
- 사업 관련주체(담당 행정기관, TMO, 주민협의회, 운영사무국 등)간의 역할 및 거버넌스 체계
- 중심시가지 활성화를 위한 거점프로젝트 사례(특히, 공공공간 및 공공건축물 조성을 중심으로)
- 사업 후, 운영관리 및 지속적인 사업추진을 위한 행정의 지원과 역할
- 사업 성과, 운영과정상의 한계 및 문제점



### 3. 출장 일정표

일 자	현지시간	비행편	일 정	기 타
4월27일 (월)	09:25 ~12:00	국제항공	인천공항 출발 일본 아오모리 공항(12:00 도착)	
	12:00 ~15:00		점심식사 아오모리 시청으로 이동	
	15:00 ~18:00		아오모리시청 및 구 TMO 담당자 면담	
	18:00 ~20:00	신칸센	아오모리 → 하코다테	
	20:00~		저녁식사, 숙박	
4월28일 (화)	10:00 ~12:00		하코다테 시청 방문/ 중심시가지 재생 담당자 면담	
	12:00 ~13:00		점심식사	
	13:00 ~14:00		구 하코다테 TMO 면담	
	14:00 ~16:00		중심시가지 추진활성화 사례 답사	
	18:00~		저녁식사, 숙박	
4월29일 (수)	09:00 ~12:00	신칸센	하코다테 → 아오모리	
	12:00 ~13:00		점심식사	
	13:00 ~18:00		아오모리 답사	
	18:00~		저녁식사, 숙박	
4월30일 (목)	08:00 ~10:00	신칸센	아오모리 → 히로사키	
	10:00 ~12:00		히로사키 시청 중심시가지 활성화 사업 담당자 면담	
	12:00 ~14:00		점심식사	
	14:00 ~15:00		히로사키시 중심시가지 활성화 협의회 면담	
	15:00 ~17:00		사례답사	
	17:00~ ~18:00	신칸센	히로사키 → 아오모리	
	18:00~		저녁식사, 숙박	
5월 1일 (금)	09:00 ~11:00		아오모리시 아우가 및 역세권 정비구역 답사	
	12:55 ~15:40	국제항공	아오모리 → 인천(15:40)	



**Aomori**





## 1. 현황

### □ 아오모리 현

- 면적 : 9,606.83km<sup>2</sup> 로 일본 내에서 여덟 번째이며 면적의 70% 이상이 산림
- 인구 : 1,436,628명으로 전국에서 28위(2005년 10월 1일 현재(국세조사 통계))
- 기후 : 냉량형(冷凉型)으로, 겨울에는 습한 공기가 산맥 부딪혀 눈을 내리게 하고, 여름에는 편동풍(속칭 야마세)에 의해 태평양 쪽에서 저온의 날이 계속
- 평균기온 10.1℃, 최고기온 34. 0℃, 최저기온 -7.8℃(2005년 아오모리시 통계)
- 국가지정 특별사적 : 산나이마루야마 유적 (아오모리시)

### □ 아오모리 시

- 인구 및 세대 : 인구는 315,310명이며, 세대는 129,725세대
- 연간 관광객수 : 5,099천명
- 지역적 특징 : 아오모리 시(青森市)는 아오모리 현 중앙부에 위치하는 시이자 현청 소재지로서 쓰가루 해협(津軽海峡)에 접하고 메이지 시대 이후 혼슈와 홋카이도를 잇는 교통 거점으로서 발전했다. 1988년까지는 을 건너 홋카이도 하코다테 시와 연결하는 연락선이 있었으나 현재는 세이칸 터널을 경유하는 JR 쓰가루 해협 선으로 홋카이도와 연결되고 있다. 현청 소재지 중에서 가장 눈이 많은 도시로서 알려지고 있다. 1981년에는 196cm, 2005년에는 178cm의 적설량을 기록했다. 2005년 4월 1일, 인접한 나미오카 마치(浪岡町)와 통합함으로써 인구가 30만명을 넘었는데, 아오모리 시처럼 눈이 많은 도시에서 이만큼 인구가 많은 곳은 세계적으로도 드물다.<sup>1)</sup>

---

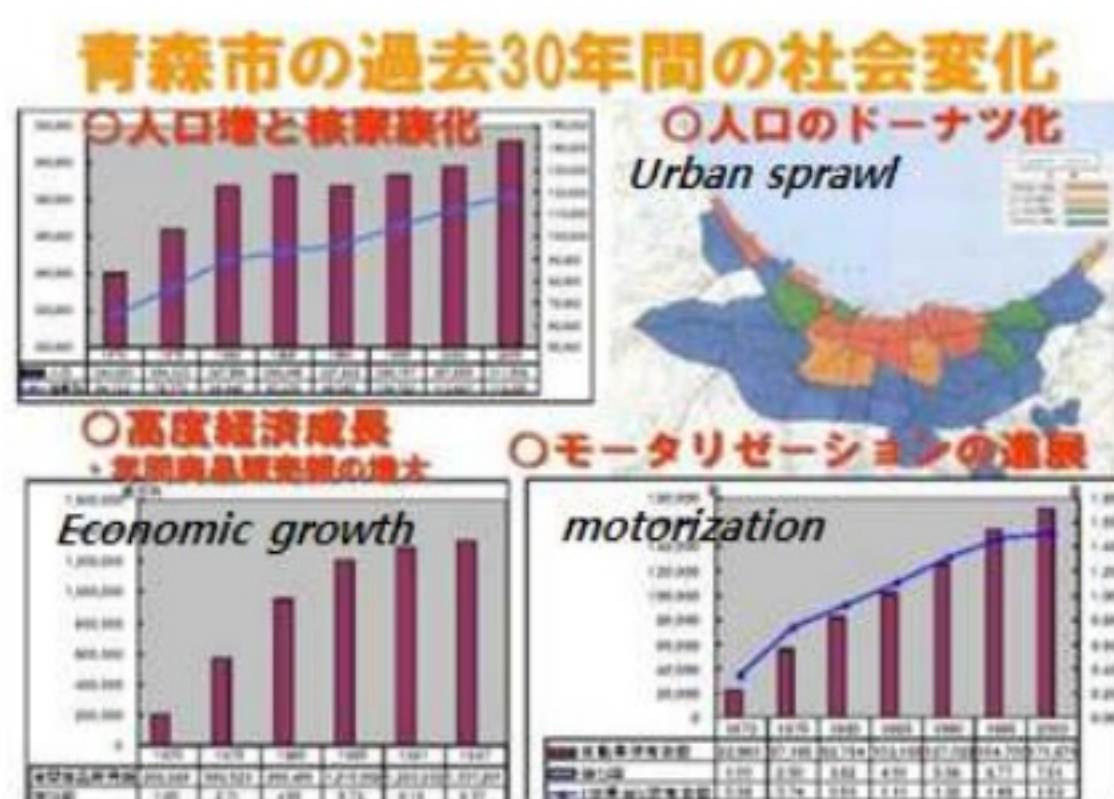
1) 위키피디아 백과사전 참고



## 2. 중심시가지 활성화 계획

### 1) 배경

- 아오모리시는 일본 북단에 있는 도시로 눈이 많이 내리고 자연환경이 우수하여 관광도시로 알려져 있으며, 취인인구의 76.3%가 3차산업에 종사하고 있고 산업구조 또한 3차 산업에 집중하였다
- 이러한 아오모리시는 도시화에 의한 시가지의 급속한 확대에 따라 중심시가지이 공동화가 진행 되었다. 1990년대 이후 인구가 감소하였고 야간인구 감소(1975년 5,180인에서 1996년 2,630인으로 감소)도 현저하게 나타나 소매상점을 필두로 쇠퇴화로 진입하였다. 소매업의 판매금액은 1983년 29.6%에서 1996년 23.2%로 감소하였고 공점포비율도 다른 시에 비해 높아 5.7%에 달하였다.
- 중심시가지는 1970년경부터 2000년까지 30년간 중심시가지를 포함한 기성시가지로부터 교외부 신시가지로 약 1만 3천인의 인구가 유출, 교외부전체는 약 7.1만명이 증가
- 기성시가지에 있었던 공익시설의 주택, 1970년 소매시장, 1981년 현립중앙병원, 1993년 현립도서관이 교외부로 이전, 이와 동시에 인구의 교외유출이 아닌 자가용자동차 보급에 따른 대형 쇼핑센터가 교외에 건설되면서 중심시가지 공동화를 진전시킴



- 아오모리시에서는 이러한 상황에 대한 위기감으로 인해 1996년에 장기종합계획으로 '우리들의 도시 푸른숲 21세기 창조플랜'을 수립하면서, 콤팩트 시티 COMPACT CITY 개발에 입각하여 살고싶고, 살기좋은 도시를 모토로 지속가능한 마을만들기를 목표로 설정하였다.



- 이와 함께 ‘아오모리시 특정상업 집적 정비기본구상’을 책정하고, 국가, 현 등 지원을 행하면서 지원기업과 일체화하여 전선 등의 지중화나 상징가로 사업, 지하 주차장 정비 등을 행하였다. 1997년 8월에는 이러한 ‘축’ 정비의 효과를 면적으로 확대하기 위해 아오모리상공회의소와 공동으로 중심시가지 마을만들기인 ‘중심시가지 그랜드 디자인’을 공표하였다.
- 아오모리 중심시가지활성화기본계획은 2006 중심시가지활성화 관련법 개정 이후 국토교통성으로부터 최초로 승인을 받은 계획임

## 2) 계획 내용

### □ 계획책정일

- 1996 : 장기종합계획 ‘우리들의 도시 푸른숲 21세기 창조플랜’ 수립,  
‘아오모리시 특정상업 집적 정비기본구상’ 수립
- 1997. 8 : 아오모리상공회의소와 공동으로 ‘중심시가지 그랜드 디자인’을 공표
- 1998. 11 : 제 1차 중심시가지 활성화 계획 수립
- 2007 : 제 2차 중심시가지 활성화 계획 선정

### □ 활성화 전략

- 도시를 3개로 구분하고, 지구특성에 따라 도시정비 추진

#### Compact city

- 중심시가지 활성화사업지구는 아오모리시 도시구조 기본구상의 inner-city영역에 포함되는 것으로 도보로 거주하는 것이 가능한 질 높은 생활공간의 창조를 목표로 함
- 아모모리 도시만들기 개념은 ‘Compact city’를 구체화하는 것으로 도시만들기의 방향을 시가지 내측을 향하도록하고, 기능적이고 효율적인 도시구조 추구





- Inner-City : 1980년경 기성시가지로 조성되었고, 가로환경의 노후화가 진행된 밀집시가지나 중심시가를 포함한 영역으로 도시정비를 중점적으로 행하여 시가지 재구축등을 진행해야 할 영역(중심시가지활성화구역 포함)
- Mid-City : 이너시티와 외각사이의 영역으로 다수가 저층주택지로 되어 있고, 일부는 금후 택지수요 등에 대응하여 양질의 주택지공급을 행해야 하는 영역으로 계획적인 토지이용의 유도가 필요하고 무질서한 교외의 개발을 억제하는 것이 필요한 영역
- Outer-City : 외부환상선(일반국도 7호 아오모리환상도로)로부터 외측의 지역으로, 도시화를 억제하고 자연환경, 영농환경의 보전이 필요하며 원칙적으로는 개발을 억제해야 하는 영역

#### □ 중심시가지 활성화의 기본방침과 목표

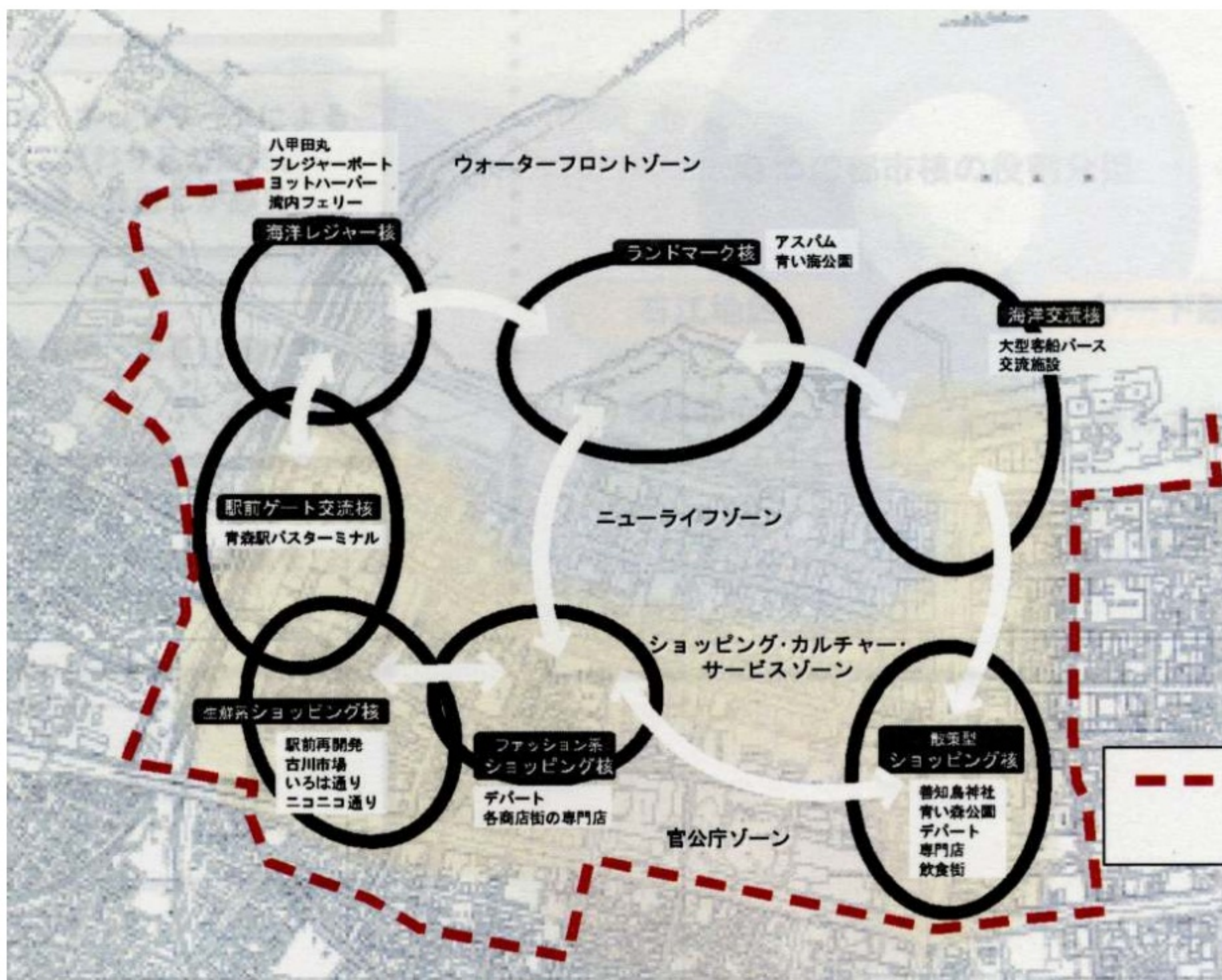
- ‘도시거주’, ‘즐거운 마을만들기’, ‘교류마을만들기’를 활성화 방침으로 설정
- ‘보행가능한 도시창조(walkable city)’를 목표로 설정
  - ① 많은 시민이 모여드는 중심시가지
  - ② 많은 관광객이 모여드는 중심시가지(교류의 장)
  - ③ 보행이 즐겁고 쉬운 중심시가지
  - ④ 중심시가지 상업 활성화
- 1998년 중심시가지활성화 기본계획의 목표
  - ① 중심시가지 특징으로 워터프런트 매력강화
  - ② 회유성을 증진시키기 위해 쾌적하고 새로운 보행자동선 확보
  - ③ 자동차를 위한 적절한 위치에 주차장 확보와 사람들을 위한 공공교통기능 강화
  - ④ 중심시가지 도시기반을 활용한 도심거주유도



- 아오모리시 중심시가지 그랜드 디자인에는 아오모리시를 4개의 존으로 구분하고 존을 특징짓는 7개의 도시핵을 설정하였다.

아오모리시 중심시가지 그랜드 디자인

구 분	도 시 핵
워터프론트 존	해양레저 핵, 랜드마크 핵, 해양교류핵
쇼핑문화, 서비스 존	역전 게이트 교류핵, 생선계 쇼핑 핵, 해양계 쇼핑 핵, 산책형 쇼핑핵
공공청 존	국가, 현 청사 등의 집중
새로운 생활존	종전에는 많은 시민이 거주하였던 지구로 오오모리시가 새로운 마을만들기를 제안

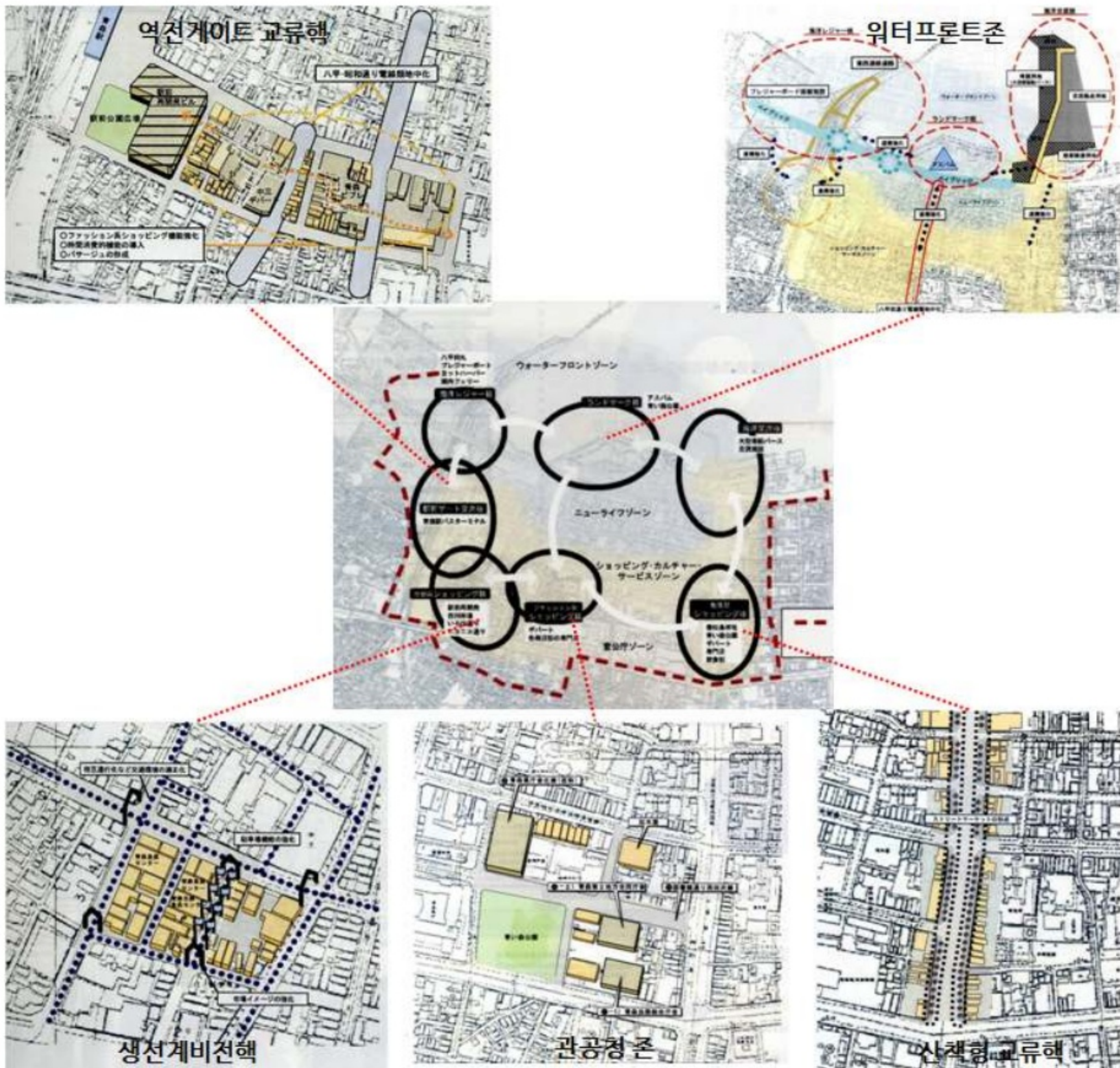


아오모리시 7개의 도시핵



## □ 위치 및 구역

• 중심시가지지구는 아오모리시 발전을 달성하기 위해, 상업·업무·도심거주·교통의 도시기능의 집적(워터프론트존, 쇼핑·문화·서비스존, 관공청존, 뉴타운 존)의 상황을 통해 면적 116.7ha 구역으로 설정





### 3) 계획의 특징

#### (1) 중심시가지 활성화 기본계획의 과제

- 중심시가지현상을 ① 야간인구 추이, ② 소매업의 판매액 추이, ③ 공점포 상황의 3가지 지표를 파악, 정리하고 이를 달성하기 위해 사업추진
- 야간인구는 1995년 2,717인으로 1975년에 비해 반으로 줄었고, 소매업의 판매액도 1995년 23.2%로 1975년과 비교해서 6포인트 감소, 공점포율은 1995년 5.7%로 현내 3개시(아오모리시, 八戸시, 히로사키시) 중 최저
- 이에 따라 과제는 ‘정주인구를 증가시킬 것’, ‘기업환경을 정비할 것’, ‘방문객을 증가시킬 것’으로 정리

#### (2) 상업 등 활성화에 관한 사업 및 구상

- 전체 사람들이 쉽게 상점가만들기를 목표로 새로운 상업경계를 만들기 위해
  - ① 상점가정비지원 강화
  - ② 고령자등이 장시간 구매활동하기 쉬운 환경
  - ③ 공점포를 활용한 상업거점 정비
  - ④ 상업자의 의식고양을 도모하기 위한 연구사업의 추진
  - ⑤ 순환버스시스템
  - ⑥ 셔틀버스시스템
  - ⑦ 세입자혼합형 사업
  - ⑧ 평안한 공간형성을 도모하기 위한 중심시가지에 특화된 상업진흥시책

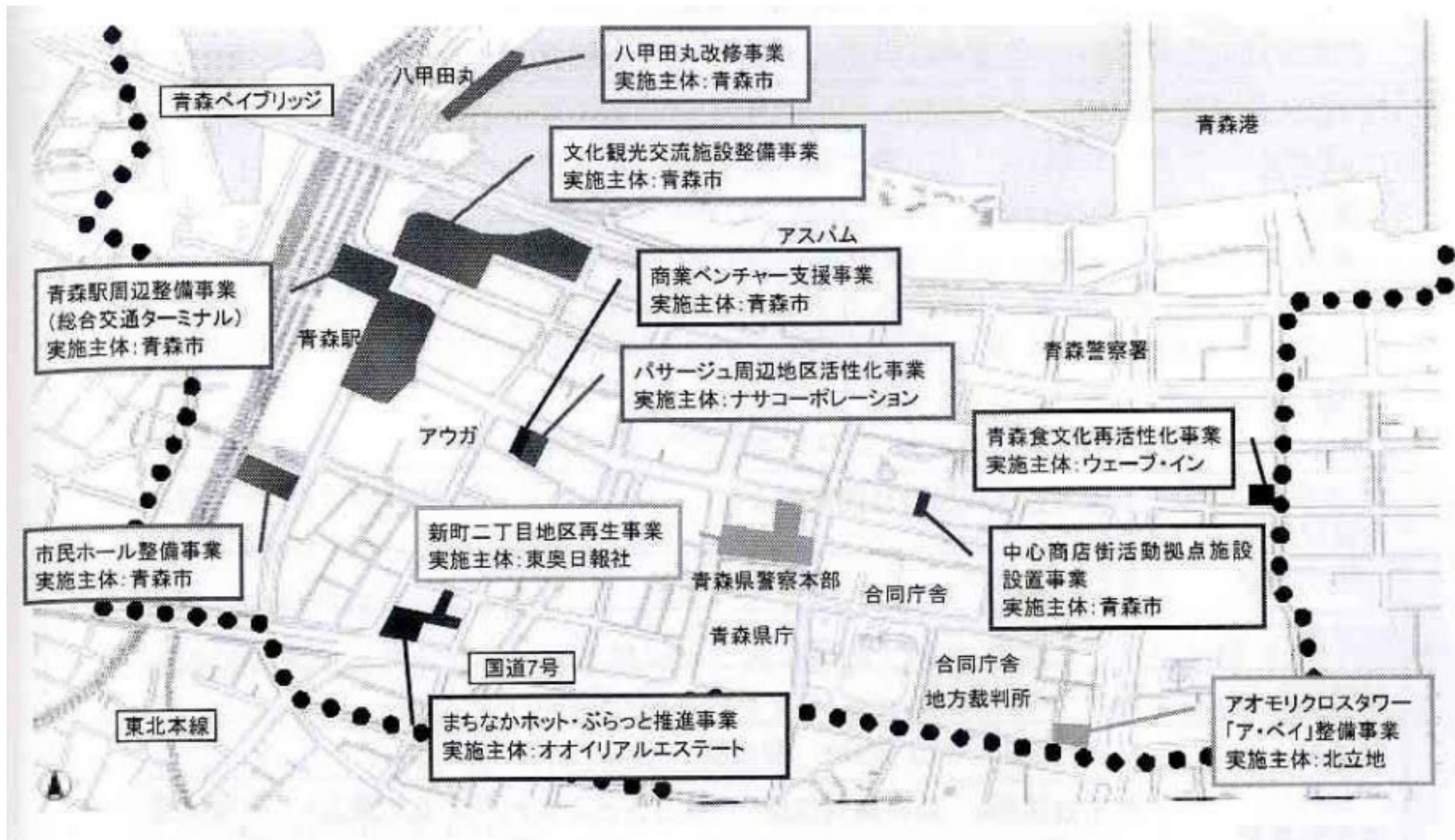
### (3) 거점 프로젝트 실시

- 시가지정비개선에 관한 사업 및 구상을 실현하기 위해 ‘그랜드 디자인’으로 설정된 핵심 장소를 기반으로 사업추진
- 핵의 매력을 발산시키기 위해 장소성을 살리고 안심하고 편안하게 걸을 수 있는 회유동선을 정비하는 것을 목적으로 무장애디자인 추구
- 의욕 있는 사람이 상품을 판매할 수 있는 가로나 모이는 공간으로서 ‘광장’을 갖는 새로운 상업 경계(파사쥬)를 형성
- 이를 위해 리딩프로젝트로서 교통편리성이 우수한 역전 게이트 교류핵으로 진행중인 시가지재 개발사업에 의한 정비, 중심시가지활성화를 도모하기 위한 사업추진
- 기존사업 평가대상

장소	시설명칭등	효 과	개 요
역전	밋라이프 타워	시가지거주에 공적 새로운 도심거주제안	고령자를 위한 맨션, 역전이라는 입지가 양호한 조건
역전	아우가	교류, 활기있는 거점조성	모든 세대가 함께 할 수 있는 공공시설이 일체화된 복합상업빌딩, 또 상업시설도 중고생을 중심으로 한 젊은층을 대상으로 한 점포가 많기 때문에 차없는 학생들이 공공교통을 이용하여 방문하기 쉬움
新町 가로	파사쥬광장	교류, 활기, 기업가육성에 공적	이벤트나 실험점포가 있고, 협소한 광장이지만 옥외광장으로 이용가치가 높고, 역전에서 가까워 보행자가 접근하기 쉬움
新町 가로외	동절기 무장애계획	시가지거주에 공적	눈이 없는 공간의 제공(아케이드 등)에 의해 겨울에도 눈에 영향을 받지 않고 생활하기 편안한 환경 제공
柳町 가로	하마마치단지	시가지거주에 공적	실버하우징을 갖춘 시영주택으로 제설 부담이 없는 등 고령자를 위한 고려사항이 많음
柳町 가로	신중양부두	교류, 새로운 ‘가로의 명소’	객선전용부두의 정비로 이집까지 없었던 대형범선이 정박할 수 있는 곳으로 해외로부터 관광객이 시가지로 올수 있는 기회 증진
역전	파루루 플라자	문화, 교류의 거점	시설내 1,000인규모의 다목적 풀은 수요가 높고, 병설된 레스토랑이나 우편국도 역전이라는 입지로 인해 양호한 조건을 갖추게 됨
국도	현청	관공청기능의 향상에 의한 이용자의 편리성 향상	시역소는 없지만, 누구라도 방문기회가 있고 다수의 행정직원이 이 장소에서 매일 방문가능한 곳으로 교류인구 증가



- 새로운 사업계획(2007년 기본계획 반영내용)



#### 실시장소를 특정하지 않은 소프트한 사업 및 조치

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 아우가 공정시설 활용사업<br/>실시주체 : 아오모리시</li> <li>◦ 시가지재건축지원사업<br/>실시주체 : 아오모리시</li> <li>◦ 중심시가지 활성화 플러스 자금융자<br/>실시주체 : 중심시가지활성화협의회</li> <li>◦ 시가지렌트사이클 사업<br/>실시주체 : 중심상점가 상담회</li> <li>◦ 시가지서포터즈 사업<br/>실시주체 : 중심상점가 상담회</li> <li>◦ 동계관광이벤트 개최사업<br/>실시주체: 가칭 동계관광이벤트 실행위원회</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시가지산책코스정비사업<br/>실시주체 : 아오모리시</li> <li>◦ 아오모리 춘계 페스티벌 사업<br/>실시주체 : 아오모리 춘계페스티벌 실행위원회</li> <li>◦ 대규모소매점포입지법의 특례구역의 설정요청<br/>실시주체 : 아오모리시</li> <li>◦ 공점포등활용촉진을 위한 시스템<br/>실시주체 : 유한책임사업조합, 아오모리지역재생코몬즈</li> <li>◦ 중심상점가등 공점포대책사업<br/>실시주체 : 아오모리시</li> <li>◦ (가칭) 빛의 파사주 사업<br/>실시주체 : 아오모리 상공회의소</li> </ul> |
|--|---|



### 3. 활성화 프로젝트 및 주요사업

#### 1) 역전게이트 교류핵

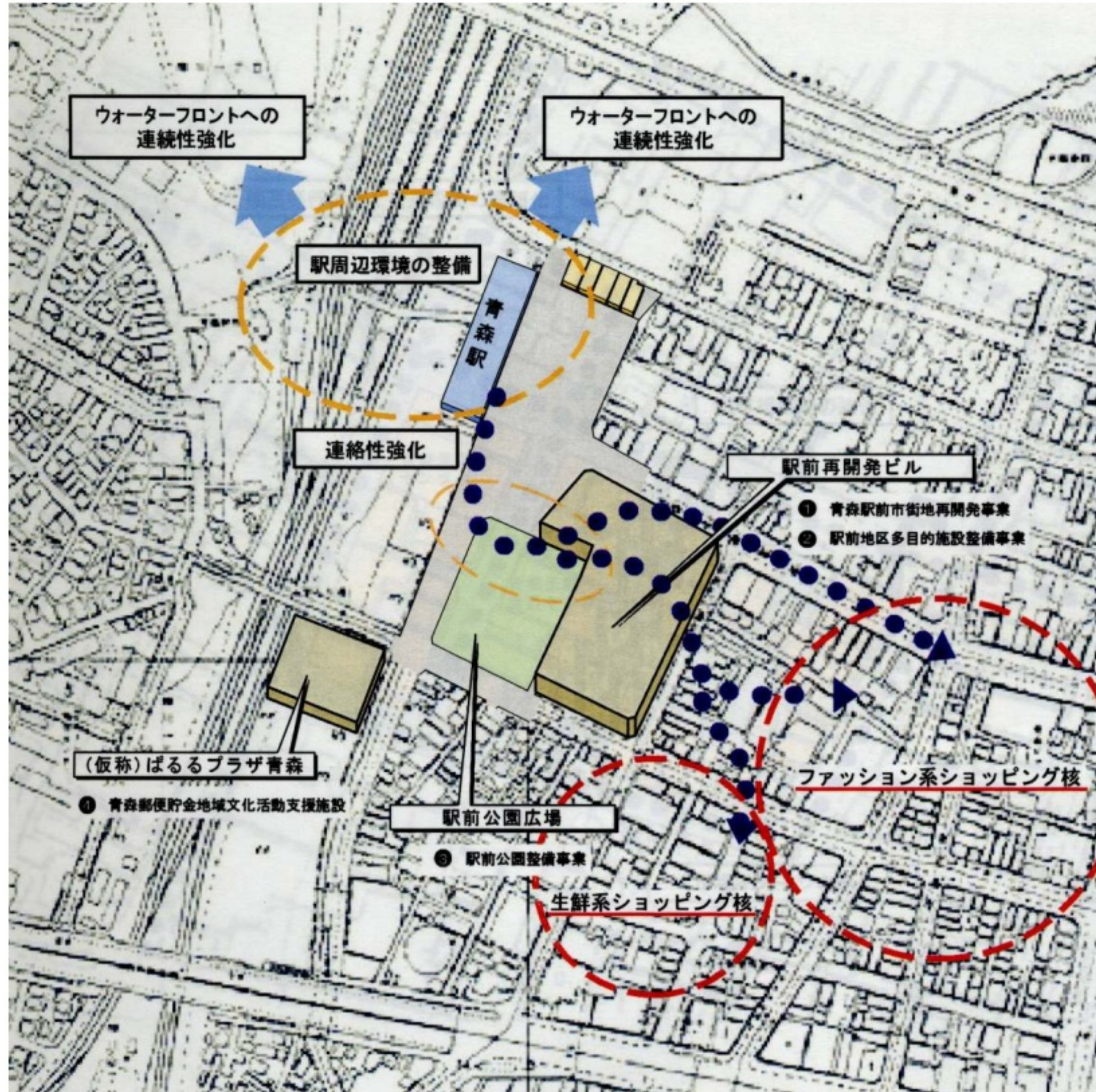
##### □ 정비방침

- 교통편리성이 우수한 역전재개발지구에, 다양한 계층의 시민이 활용할 수 있는 도서관이나 남녀공동참여 사회만들기 지원시설 등 공공기능을 도입, 교류기능을 강화
- 상업집적이나 정보문화집적
- 사람이나 차가 집중할 수 있는 거점으로 고령자등을 고려한 주차장 기능 강화함과 동시에 아오모리역과 新町通으로의 동선을 연계하여 계획
- 활력을 면적으로 확대하고, 중심시가지전체의 활성화를 도모

##### □ 주요사업

① 아오모리역전시가지재개발사업	
[제1지구] • 부지면적 : 1782㎡ • 연면적 : 10,692㎡ • 구조규모 : 지상 10층, 지하 1층, 옥탑 1층 • 사업주체 : 아오모리시(조합시행), • 사업기간 : 1977년~2000년 • 주요시설 : 점포, 호텔, 레스토랑	[제2지구] • 부지면적 : 9,686㎡ • 구조규모 : 지상 9층, 지하 1층, 철골조 • 사업주체 : 아오모리시(조합시행) • 주요시설 : 시장, 상업시설, 주차장, 다목적홀 • 사업기간 : 1977년~2000년
② 역전지구다목적시설정비사업(제2지구 재개발건물 내) : 아우가	
• 연면적 : 약 27,656㎡ • 주요시설 : 도서관, 남녀공동참가사회만들기지원프로그램, 미디어관련시설 및 주차장 • 사업주체 : 아오모리시 • 사업기간 : 1998~2000	
③ 역전공원정비사업	
• 연면적 : 약 5,800㎡ • 주요시설 : 도시공원(지하주차장 102대 정비) • 사업주체 : 아오모리시 • 사업기간 : ~2003년	
④ 아오모리우편금지역문화활동지원시설(가칭 파루루프라자(ぱるる) 아오모리)	
• 부지면적 : 2,870㎡ • 연면적 : 1,1675㎡ • 구조규모 : 지상 5층, 지하1층, 철골구조 • 사업주체 : 중앙정부 • 주요시설 : 다목적홀, 회의실, 우편국, 레스토랑 • 사업기간 : ~2001년	





#### □ 주변환경정비구상

- 역전광장내 교통환경(각종 버스, 택시, 자가용차, 자전거 등)의 정비 도모
- 역전 게이트 교류핵과 생태계 쇼핑핵, 패션계 쇼핑핵과 연계성 확보
- 역 주변부와 해안과의 경관적, 동선적 연계성 확보를 위해 시각적으로도 공간적으로도 일체감을 형성
- 역의 동서경로를 포함한 역기능을 중시

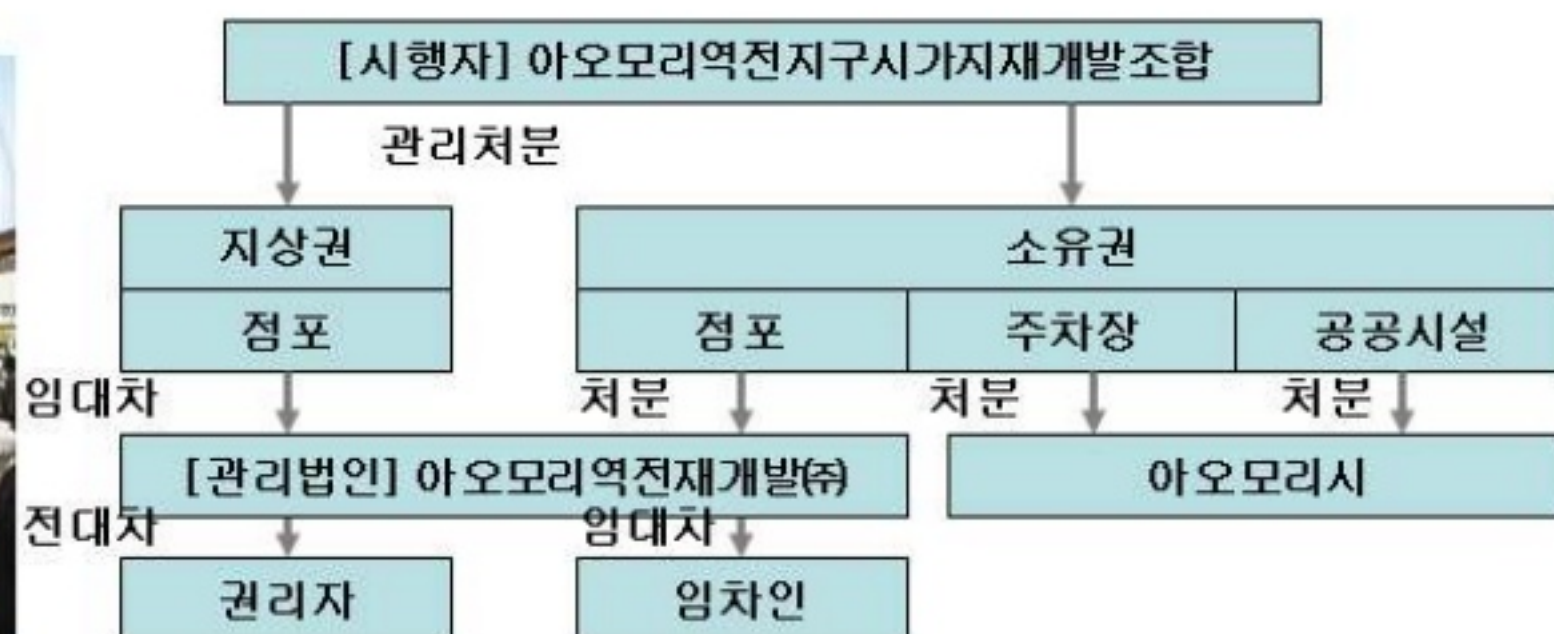


## □ 주요시설 : 아우가

- 사업주체 : 아오모리역 앞 제2지구 시가지재개발조합
- 아오모리 역적재활성화와 관련하여 정비 진행, 2001년 1월에 개장
- 1층~4층은 여러 가지 전문점 약 50개 점포, 5~6층은 공적 시설(아오모리시남녀공동참가플라자), 6~9층은 아오모리시민도서관(9층 서고), 522대 수용할 수 있는 주차장
- 아우가의 유래는 Attraction Up beat, Gusto, Amusement의 단어 약자로 많은 사람들이 모일 수 있는 매력적인 장소를 이미지화 한 것으로 로고마크는 적색, 녹색, 청색, 오렌지색의 4색을 사용, 여러 가지 사과, 자연, 바다, 산을 상상하도록하며, 전체 gudxoms 아오모리현과 웃지와 만의 형성을 표현, 아오모리의 아름다운 자연이나 전통 등 표정이 풍부하면서 매력있는 이미지 형성하도록 유도
- 오픈이후 중심시가지에서 도서관은 중심시가지에서 2km떨어진 지구에 있던 구도서관에 비해 이용자가 약 4배 증가, 소규모 AV다기능홀(약 300석)은 연간 200회를 넘는 이용을 보임
- 2005년부터 지원상점가가 시로부터 위탁받아 운영하고 있으며, 0세~3세까지 어린이를 동반한 가족이 상호 교류하는 광장이 있고 일일 평균 60명정도가 이용하고 있음



- 상점가 현황  
→ 아오모리 역전 앞의 재래시장 + 노후목조건물 정비지구  
→ 해산물 시장을 재건축 후 재 입점
- TMO중심의 재개발 조합이 사업 추진 + 제3섹터 형식의 관리법인
- 공공시설(도서관+시민센터+주차장 등) + 일반상업 + 재래시장의 복합개발





## 2) 생선계 비전핵

### □ 정비방침

- 시장으로서 혼재되어 흥미로움을 남기면서, 중심시가지와 어울리는 쾌적성과 통합된 이미지를 조성
- 전체 연출과 기능보완을 통해 지역주민 뿐 아니라 광역적인 방문객을 유치하도록 매력적인 장소 만들기

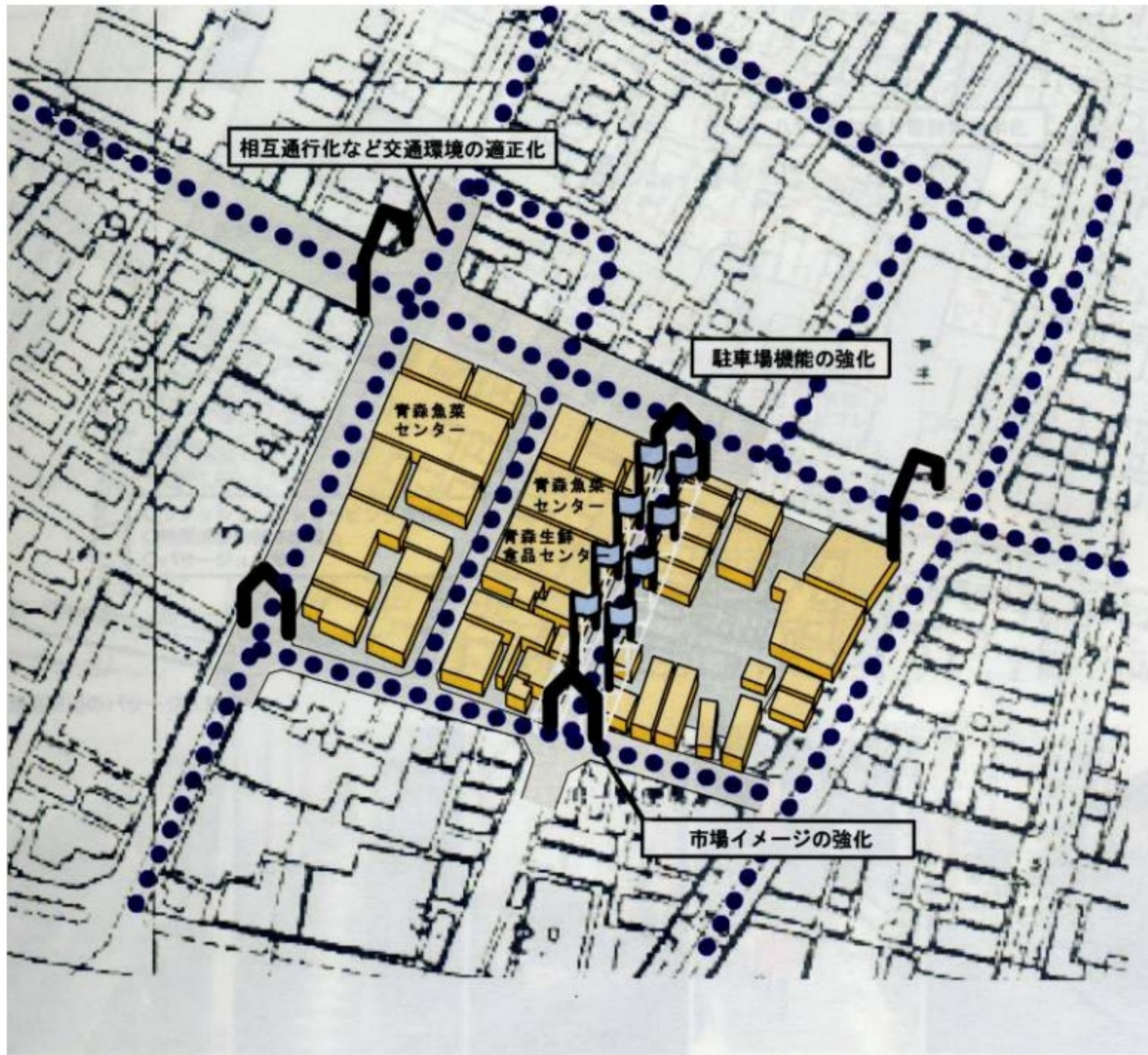
### □ 주요사업

- ニコニコ골목 등 교통환경 적정화
  - 중심시가지전체의 교통체계를 개선하면서, 필요한 노선에 대해서는 상호 통행화를 도모하는 등 교통규칙을 통한 정비 추진으로 주차장 이용의 편리성 도모

### □ 향후 구상

- 古川지구전체의 MI(Marketer Identity) 구상
  - 시장을 이미지화하면서, 명칭, 마크등의 검토
  - 골목에 대해 게이트, 안내판, 사인의 검토
  - 각점포 판매대, 텐트의 디자인 지도
- 시장이미지 강화
  - 노점, 지붕달린 판매대를 허용하는 영역을 설치, 독특한 시장이미지를 강화
- 주차장 기능의 강화 : 주변 적지에서 공동주차장의 정비를 도모
- 식재를 활용한 시장식당 형성
  - 신선하고 우수한 식재를 활용한 식당기능을 강화하여 방문객을 유치





### 3) 패션계 쇼핑 핵

#### □ 정비방침

- 역전재개발의 영향을 활용하여, 패션계 쇼핑기능을 강화하고, 어뮤즈먼트나 문화등의 시간소비기능을 도입
- 활력을 선에서 면으로 확대하고, 회유구조 형성을 도모
- 아케이트의 정비가 이루어진 신정골목과 일상성이 풍부한 ニコニコ골목과의 연계를 촉진하는 경계환경을 형성, 교외지역에는 없는 걷기좋은 마을만들기 실현

#### □ 주요사업



- 전선지중화사업 : 아오모리시, ~1999년
- 소화골목전선지중화 : 아오모리시, ~2001년

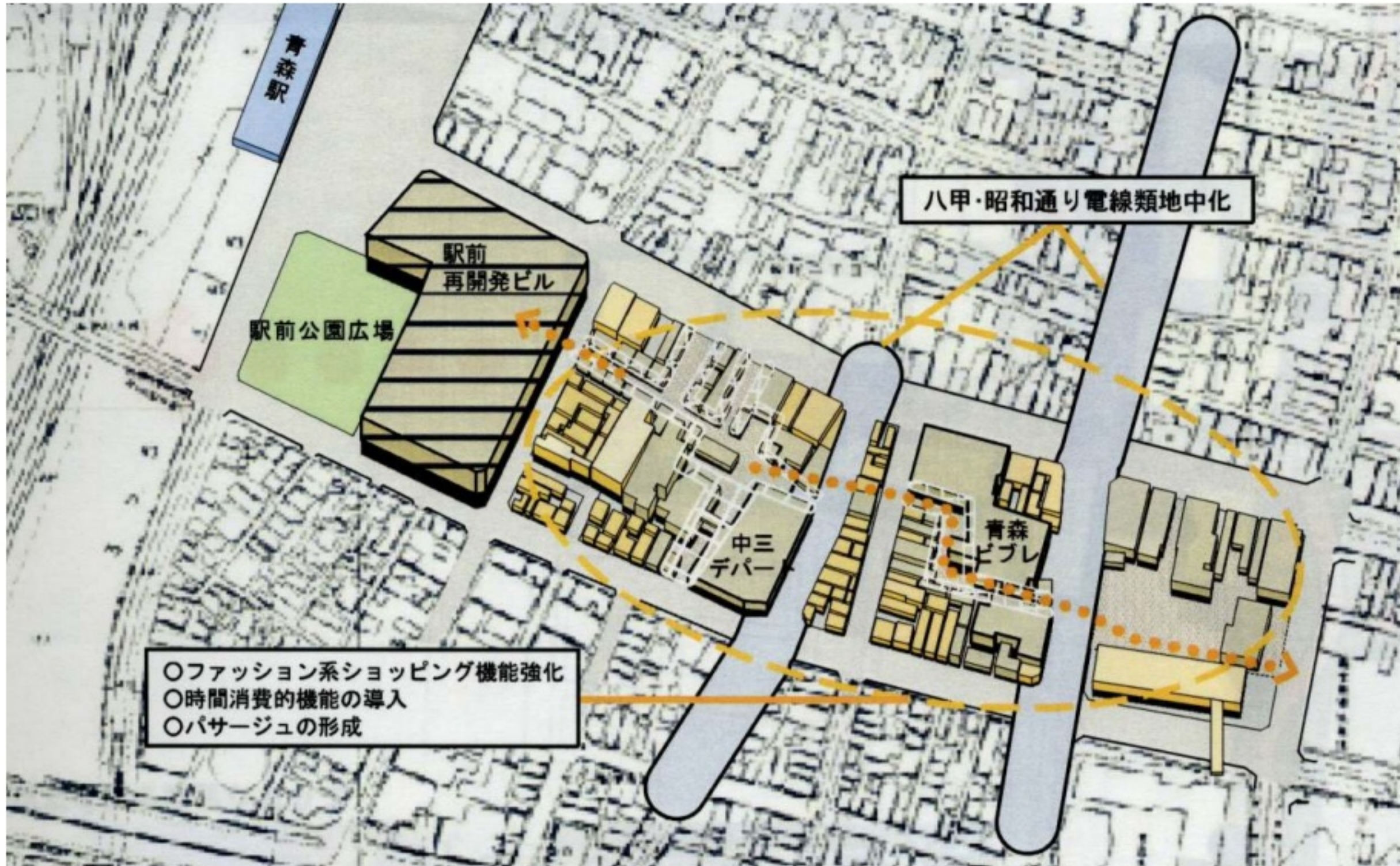
#### □ 사업구상

- 패션계 쇼핑기능 강화
- 시간소비적 기능의 도입
- 파사쥬 형성 : 광장만들기

#### □ 주요시설 : 파사쥬 광장

- 실시기간 : 2000년 12월 9일 오픈
- 정비목적
  - 차가 없는 사람이 안심하고 마을정취를 즐길 수 있는 상업영역을 창출
  - 젊은 층, 의욕있는 사람들이 상업행위를 시작할 수 있는 흥미로운 가로나 모일 수 있는 공간이 되는 광장 창출
- 형성방법
  - 저층상업부분 : 파사쥬의 양측 공지, 공가, 주차장 저층부를 활용하여 돌아다니면서 즐길 수 있는 노면점포 만들기
  - 저임대료 상업부분 : 저임대료로 리뉴얼을 통해 젊은층이나 의욕있는 사람들에 대한 개업자금을 지원
- 유연한 구조의 상업부분
  - 가능한 유연한 가설적인 구성으로 생활자의 요구를 수용하면서 활기 있는 요구에 대응하면서 시대변화에 변경이 가능한 계획을 행할 것
- 성과
  - 지금까지 파사쥬 광장에서의 출점기간을 끝낸 14점포 중 6점포가 중심시가지에 있는 패션빌딩 및 빈 점포에 출점했다. 이 외에 2개의 점포에 대해 개업을 실현시키고 있다.



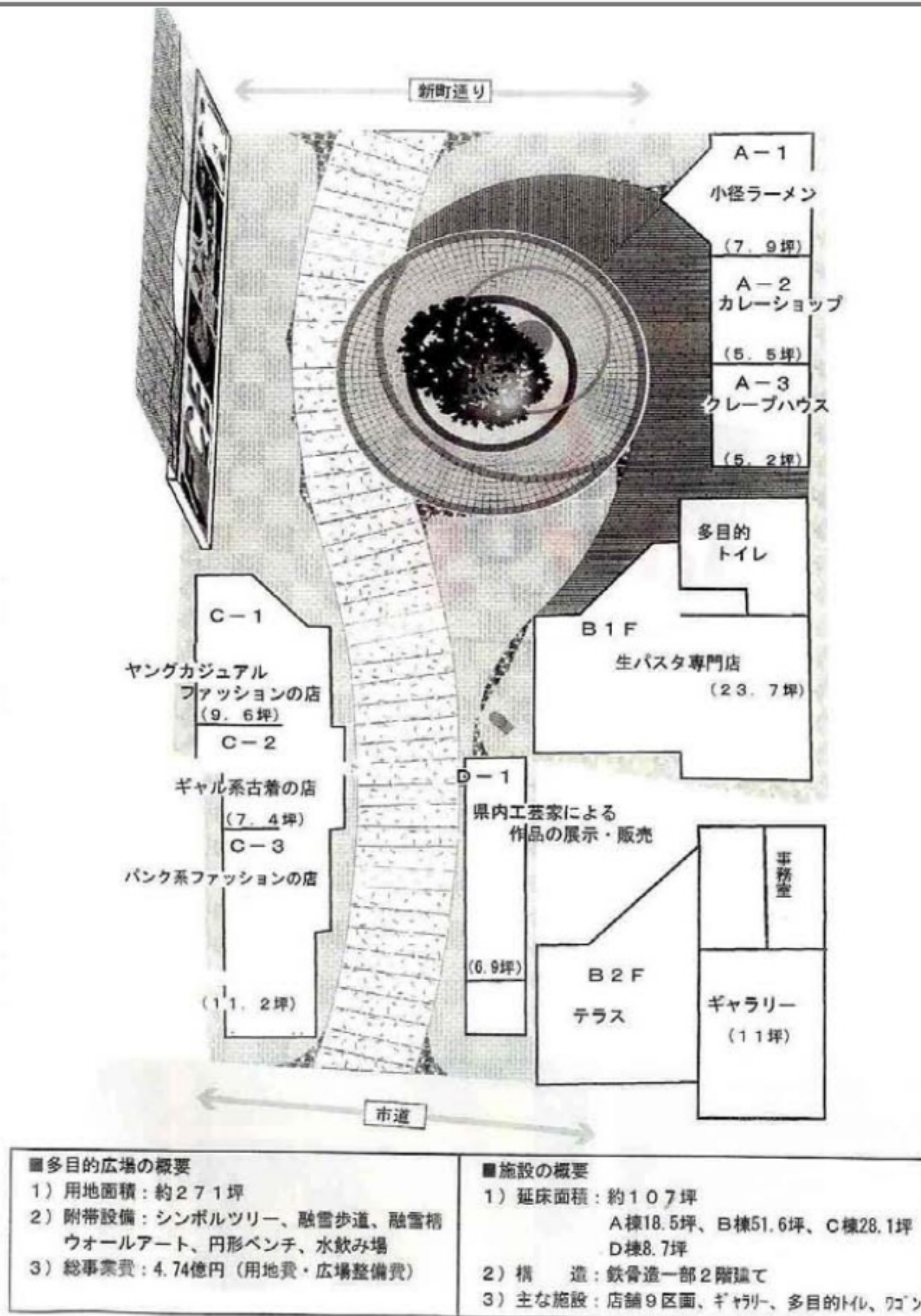


상업지원 벤처사업	PMO 탄생
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 파사쥬광장을 활용, 파사쥬이미지를 선도적, 모델적으로 보여주기 위해 의욕있는 사람들에게 낮은 개업자금으로 일정기간 판매행위를 할 수 있는 환경제공</li> <li>- 경영지도등을 행하면서 장래에는 중심시가지에서 개업하는 사업자 육성</li> <li>- 시가 파사쥬광장에 가설 점포를 설치, 출자한 상업벤처에 대해서 경영지도나 개업지원등을 행함</li> <li>- 사업운영은 PMO가 전담</li> <li>- 2000년~2007년까지 16명이 수료, 7명은 당해지구에 개업, 지구의 활력도모에 기여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아오모리상공회의소가 제시한 '민간주도가응한 조직'의 의견을 받아들여 파사쥬 상업지원벤처사업을 운영할 수 있는 PMO설립(Passabe Management Office)</li> <li>* 아오모리 상공회의소는 2000년 6월 7일에 TMO로 인정</li> <li>- 사업내용 : 상업벤처지원시설 파사쥬광장 관리, 창업자 모집, 선정, 경영어드바이저, 컨설팅, 정보제공, 기간종료 후 개업지원, 이벤트 기획 등</li> <li>- 출자자, 금액 : 개인 20명, 4개 단체로 총액 600만엔 출자</li> <li>- 2000년 7월 22일 설립</li> </ul>









파사쥬광장 상업시설

실험점포

- 식당계 원칙 3년간
- 일반상품판매계 원칙 1년
- 영업시간: 10시~20시

이벤트광장: 10~19시  
갤러리: 10시~18시



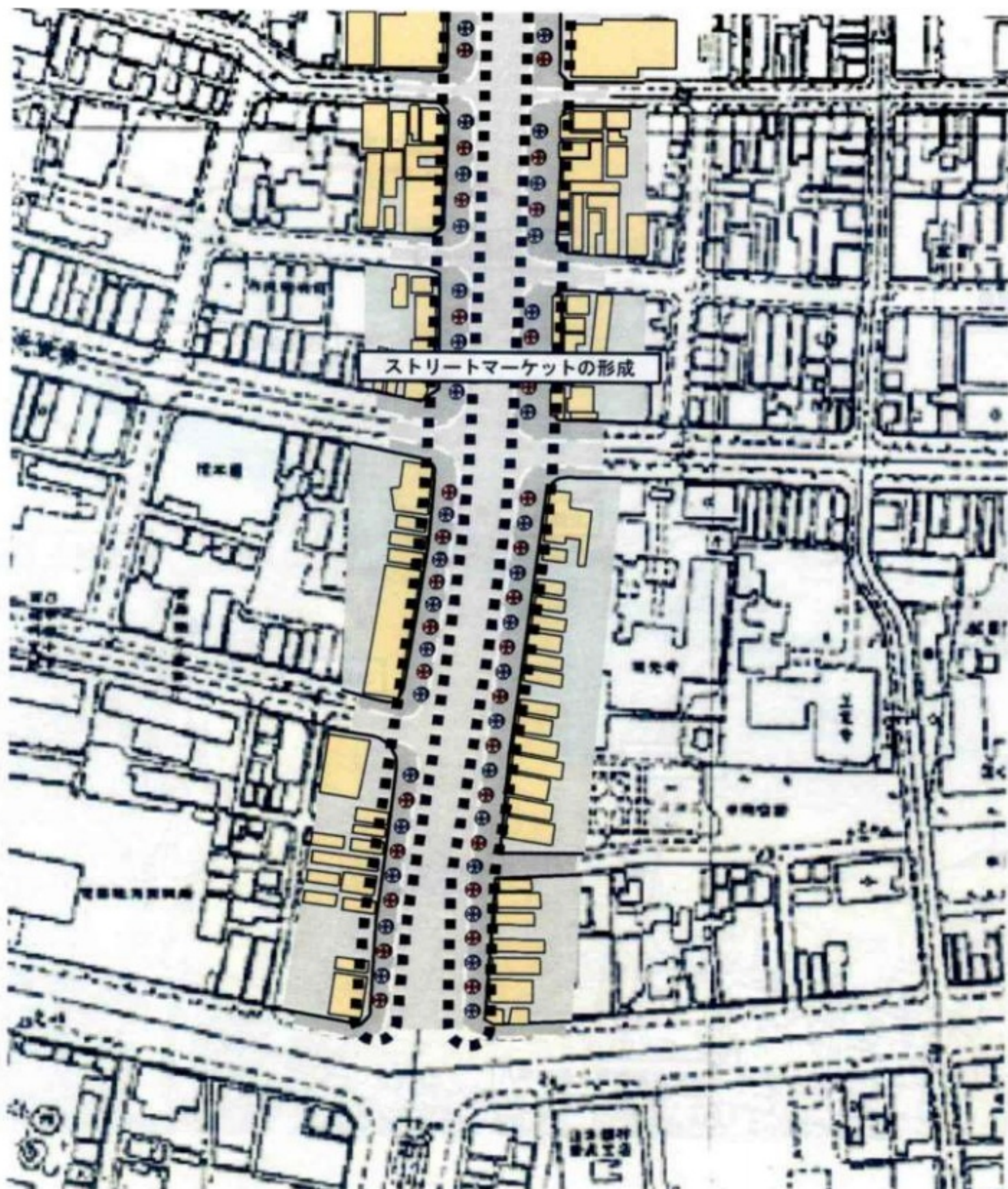
#### 4) 산책형 쇼핑핵

##### □ 정비방침

- 가로정비를 종료하고, 고품격으로 개선된 柳町골목을 중심으로 옥자의 매력을 갖으면서 역전 주변지역과 구분된 집객가능한 쇼핑영역을 형성

##### □ 개발구상

- 가로정비에 의해 발생하는 여유있는 보도를 활용, 독자성 있는 영역의 이미지형성을 도모하기 위해 적절한 세입자가 혼합된 프리마켓이나 이벤트를 개최





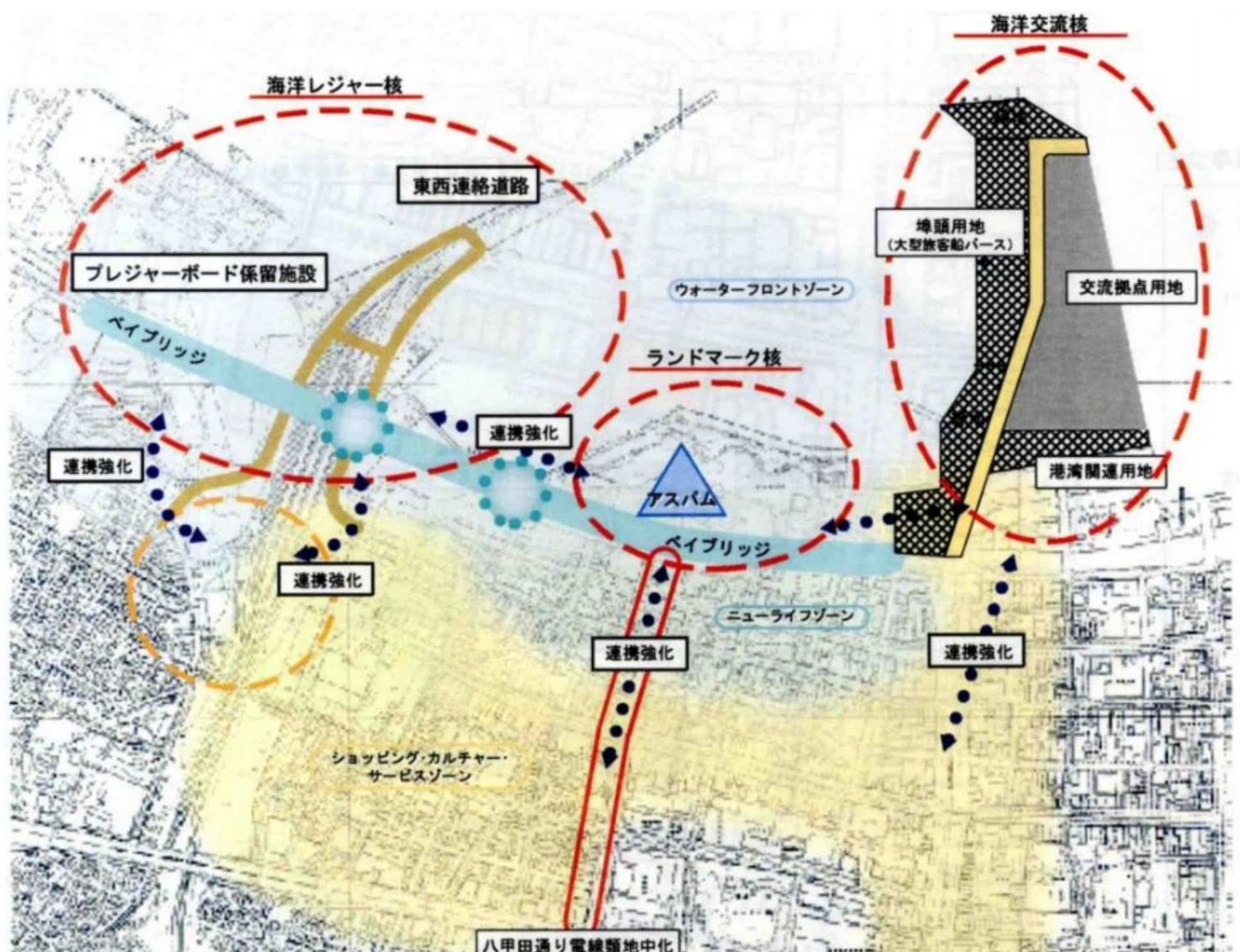
## 5) 워터프런트 존

### □ 정비방침

- 정비가 진행되는 워터프런트존의 각종기능을 유효하게 활용하면서 역전게이트 교류책이나 쇼핑존과 연계를 강화
- 바다와 연결된 중심시가지의 개성을 활용한 마을만들기를 목표로 광역적인 방문객 유치 도모

### □ 주요사업

- 여객선 등 다목적 부두정비 및 교류거점등 용지 조성, 아오모리항 환경정비사업, 전선지중화 사업 등을 연계





## 6) 관광청존





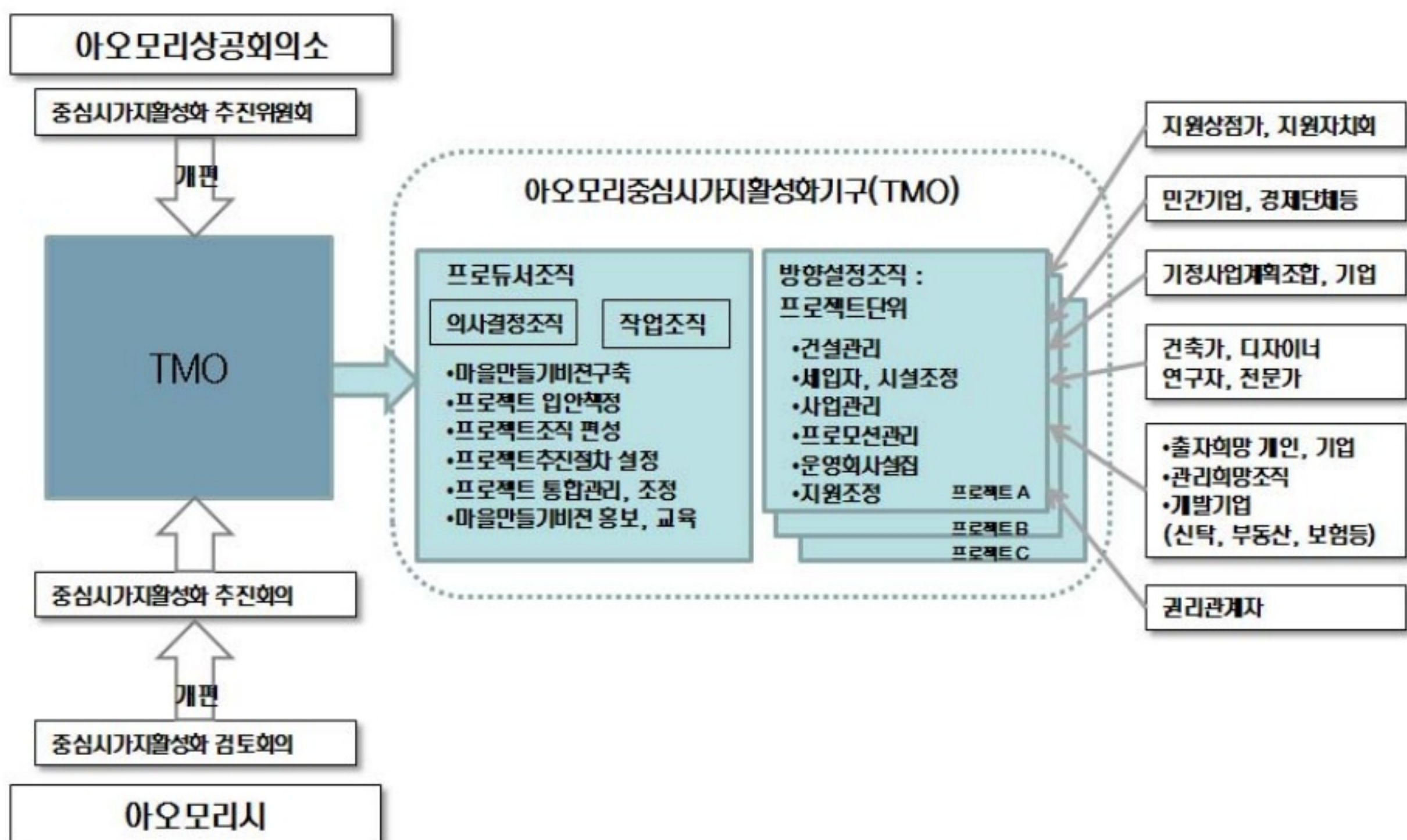
## 4. 추진 시스템

### 1) 주체 - TMO

#### (1) 사업추진체계

- 추진조직으로서 TMO를 구성하고 프로젝트 입안, 관리를 담당하는 프로듀서부문과 각 프로젝트마다 조정, 진행을 도모하는 디렉션부분을 두고 자립적으로 활성화를 추진할 수 있는 조직으로서 기능하도록 유도

- 추진방법은 리딩프로젝트와 잠재력이 높은 프로젝트를 우선시행하여 파급효과를 기대



사업추진체계

#### (2) TMO(아오모리 상공회의소)<sup>2)</sup>

- 경위 : 1998년 「중심시가지 재활성화를 위한 기본계획」 작성 후 2000년 TMO구상이 인정
- 직원수: 2명(비상근·점무 2명)

2) 강원발전연구원, [중소기업청]중심시가지 활성화 사례 3-아오모리시, 참고

- 실시사업

- 공민(公民)연대사업(7개의 사업)
- 민간 주도사업(15개의 사업)
- 행정주도 사업(8개의 사업)이 시행되어지고 있다.

- 특징 : 컴팩트 시티를 목표로 하는 사업자·시민에 의한 마을 만들기

- 컴팩트 시티를 목표로 하는 사업자·시민에 의한 마을 만들기
- 아오모리시는 전국에서 「컴팩트 시티」 정책을 내세운 선진지 중 하나이다. 1999년에 아오모리 도시계획 마스터플랜을 책정하여, 도시 만들기의 기본이념을 컴팩트 시티의 형성으로 정했던 것이다.

- 사업내용

- 아오모리역 앞 제2지구 시가지 재개발사업 : 시장·상업시설·공공시설 등으로 구성되는 시가지재개발 사업(아우가)
- 아오모리역 앞 제1지구 시가지 재개발사업 : 고령자형 맨션 사업
- 파사쥬 광장의 상업 벤처 지원사업 : 행정이 구 자치회관을 다목적광장으로 정비하여 공민(公民)이 연대하여 새로운 사업자들을 육성했다.
- 일점일품(一店逸品)운동 사업 : 개개의 상점이 활기를 띠는 것이 상점가의 활성화에 연결된다는 것에서 실시했다.
- 마을 플라자 : 빈 점포를 활용하여 중심시가지 활동 거점시설로써 사용되어지고 있다.

- 성과

- 마을의 거추 촉진 : 아오모리역 앞 제1지구 시가지재개발사업에 의해 고령자 맨션 「mid life tower」 및 민간 맨션 약 800동이 건설예정 중이며, 정주인구의 증가가 예상된다.
- 통행량의 증가 : 2005년도 보행자 통행량을 실시했다. 중심가 전체는 감소경향을 보이고 있으나, 역 앞 지구는 전년대비 증가했다.

- 과제

- 중심시가지 전체에 대한 활기 확대
- 소비인구 증가
- 시민에게 마을 만들기의 이해와 흥미를 가질 수 있게 하기 위한 노력



## 2) 관련제도

### □ 경관법에 의한 경관기본계획 및 조례적용

### □ 중심시가지에 새로운 시설을 정비, 개선하기 위한 지원

- 마을재생출자업무 : 민간도시개발추진기구
- 전략적중심시가지상업등 활성화지원사업 보조금 : 경제산업성
- 특정상업시설 등 정비사업에 관한 특정민간사업계획의 주무대신인정 : 경제산업성
- 고도화 용자 : 독립행정법인 중소기업기반정비기구
- 중심시가지 등에 ぎわい플러스 자금용자 : 아오모리시 경제부상공업과
  - 중심시가지 및 중심상점가구에 집객력이 높은 점포를 신설하거나 새로운 매력만들기를 위해 개축할 경우 무이자 지원
- 한도액 : 1억 5천만엔(운영자금 : 15년이내, 설비자금 : 20년 이내)

### □ 주택관련 지원사업

- 마을재생출자업무 : 민간도시개발추진기구

### □ 중심시가지에 개업할 경우

- 물류 효율화추진사업 : 경제산업성
- 중심시가지등에 ぎわい플러스 자금용자 : 아오모리시 경제부상공업과
- 중심상점가 등 공점포대책 사업 : 아오모리시 경제부상공업과
  - 중심상점가에 공점포를 임대하여 개업하는 중소기업자등에 대해 점포임대료 일부 보조(연간 점포임대료의 1/4로 상한액 20만엔)
  - 자격 : 개업시 새로운 상근고용자 1명이상 고용, 공점포에 소재하는 상점가 승인
- 벤처 창업지원금
  - 시내 주소를 가진 사람이 시내에 새로운 사업을 개업하고자 할 경우, 세금납부상황이 양호하고 사업계획이 명확할 경우 1,000만엔 한도로 무이자 지원(1년거치 7년후 상환)



□ **중심시가지 개발**

- 사업용지적정화계획의 인정 특례 : 국토교통성
- 마을만들기계획부담 지원사업 : 국토교통성



## 6. 기타



그림 18 관공서 핵



그림 19 아우가 지하 생선센터





그림 20 상업물



그림 21 역전 광장



그림 22 파사쥬 광장





그림 23 아우가내 도서관



그림 24 아오모리 포장마차촌



**Hakodate**



## 1. 현황

### □ 하코다테시

- 인구 및 세대 : 287,637명, 121,779세대
- 연간 관광객수 : 5,067,554명

• 지역적 특징 : 일본 홋카이도의 남서부에 위치한 시이며 중핵시로 지정되어 있다. 비교적 온난한 기후로 인해 교통의 요충지로서 발전했고, 홋카이도 남부의 행정·경제·문화의 중심으로서 발전했다. 어업과 관광을 겸하고 있다. 하코다테시는 3면이 바다로 둘러싸여 있으며, 수산해양 관련 산업이 집적해 있는 곳이다. 또한 홋카이도의 최남단에 위치하여 적설량이 많지 않으며, 도내에서는 비교적 온난한 기후를 갖고 있다. 하코다테는 요코하마, 나가사키와 함께 일본 최초의 국제무역항으로 활약했으며, 유럽과 미국의 문화가 유입되어 홋카이도의 주요도시로써 급속한 발전을 해왔다. 현재에도 교회 및 빨간 벽돌 창고를 비롯하여 이국적인 이미지가 물씬 풍기는 마을경관, 국제성에 물든 특유의 문화는 이러한 역사에서 비롯된 것이다. 현재는 관광산업의 큰 주축이 되고 있으며, 「국제관광도시」로 자리 잡고 있다.

## 2. 중심시가지 활성화 계획

### 1) 배경

- 중심시가지인 역 앞, 다이몬지구(大門地区)는 남부 홋카이도의 교통 요충지이며, 행정, 경제, 문화의 중심지로 발전해 왔다. 그러나, 최근 빈 점포 증가 및 대형점포 출점 등 역 앞과 다이몬지구뿐만 아니라 기존 상점가가 쇠퇴해가고 있다.

• 동부, 북부로의 인구이동이나 상업·업무핵의 분산화에 따라 공동화 대책을 위해 하코다테역 주변의 행정·상업·업무 등의 기능이 집적해 있는 도심부지구의 약 48ha를 중심시가지 영역으로 정함

• 1998년 7월에 ‘중심시가지에서 시가지 정비개선 및 상업등의 활성화 일체적 추진에 관한 법률’에 기반, 1999년 5월에 ‘하코다테시 중심시가지활성화 기본계획’을 책정하여 시가지 정비 및 상업등 활성화를 도모하기 위한 관련사업 전개

- 선도프로젝트로서 하코다테역사, 역전과장 정비, 그린프라자정비 등을 실시

• 관민프로젝트로서 TMO를 중심으로 상업계 프로젝트나 차상시영주택으로 대표하는 도시거주 프로젝트를 실시하면서 다양한 민간투자를 유발하고, 중심시가지활성화를 진행

- 2006년 8월 ‘중심시가지활성화법’이 개정되어 시정촌이 책정하는 기본계획을 국가가 인정하는 제도가 도입되어 인정된 계획에 대해 국가가 중점적으로 지원하는 방침이 결정됨에 따라 2007년 2월에 아오모리시와 富山市 기본계획이 처음으로 국가에서 인정받았고, 각 지자체도 준비 중에 있어 하코다테시도 2007년 5월의 계획책정을 개정하는 것을 검토중에 있음

## 2) 계획 내용

### (1) 계획제출일 : 1999년 6월 30일

### (2) 현황

- 역전, 大門지구(大手町, 東雲町, 松風町, 若松町, 大森町)
- 인구감소 : 1975년부터 1995년까지 약 1/2감소
- 고령화율 : 1995년 24.5%
- 고령세대 비율 : 1995년에 21.3%
- 종업자수 감소 : 1981년부터 1996년까지 약 1만인 감소
- 연간상품판매액 순위 : 1994년부터 제 3위로 하락
- 보행자통행량 : 피크시인 1982년의 5~6배 정도로 감소

### (3) 위치 및 구역

函館驛前, 大門地區 中心部

### (4) 면적 : 약 48ha

### (5) 기본개념 : 바닷바람과 역사의 로망이 풍기는 활기있는 마을만들기(하코다테 21세기로의 도심재생, 하코다테 하이컬러 타운)

### (6) 기본방침

- 가로의 상징이 되는 거점형성과 도심축 만들기



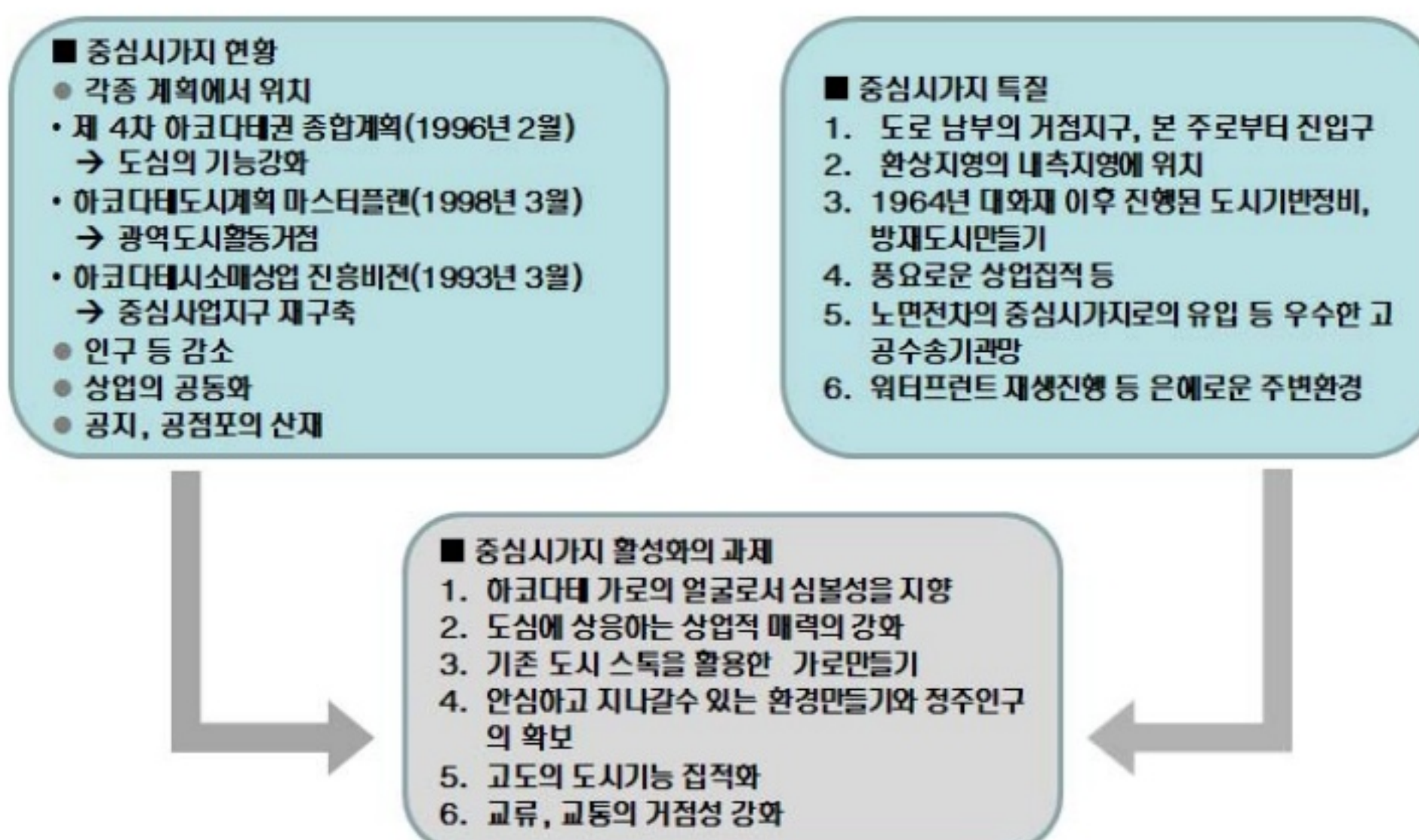
- 아름다운 가로경관의 형성
- 교류거점으로서 상점가 만들기
- 주택복합시가지형성과 도심주택의 공급시스템 만들기
- 민간투자의 유발에 의한 노후건물의 갱신
- 견고싶은 가로만들기와 살기좋은 도시환경 정비
- 공공교통을 주체로하는 교통시스템 개선

### 3) 계획의 특징

□ 기본시책에 관한 사업에 여러 가지 우선순위에 따라 단계적으로 실시하기 위해 시책전개를 3가지 단계로 구분, 절차대로 시행

- 제1단계 : 중점정비지구를 정하고, 집중정비를 행함
- 제2단계 : 모델프로젝트로 활성화를 유도(관민 협력)
- 제3단계 : 민간활력이 유발되어 자주적인 갱신이 진행(마을만들기 유도)

#### (1) 중심시가지 활성화 기본계획의 과제

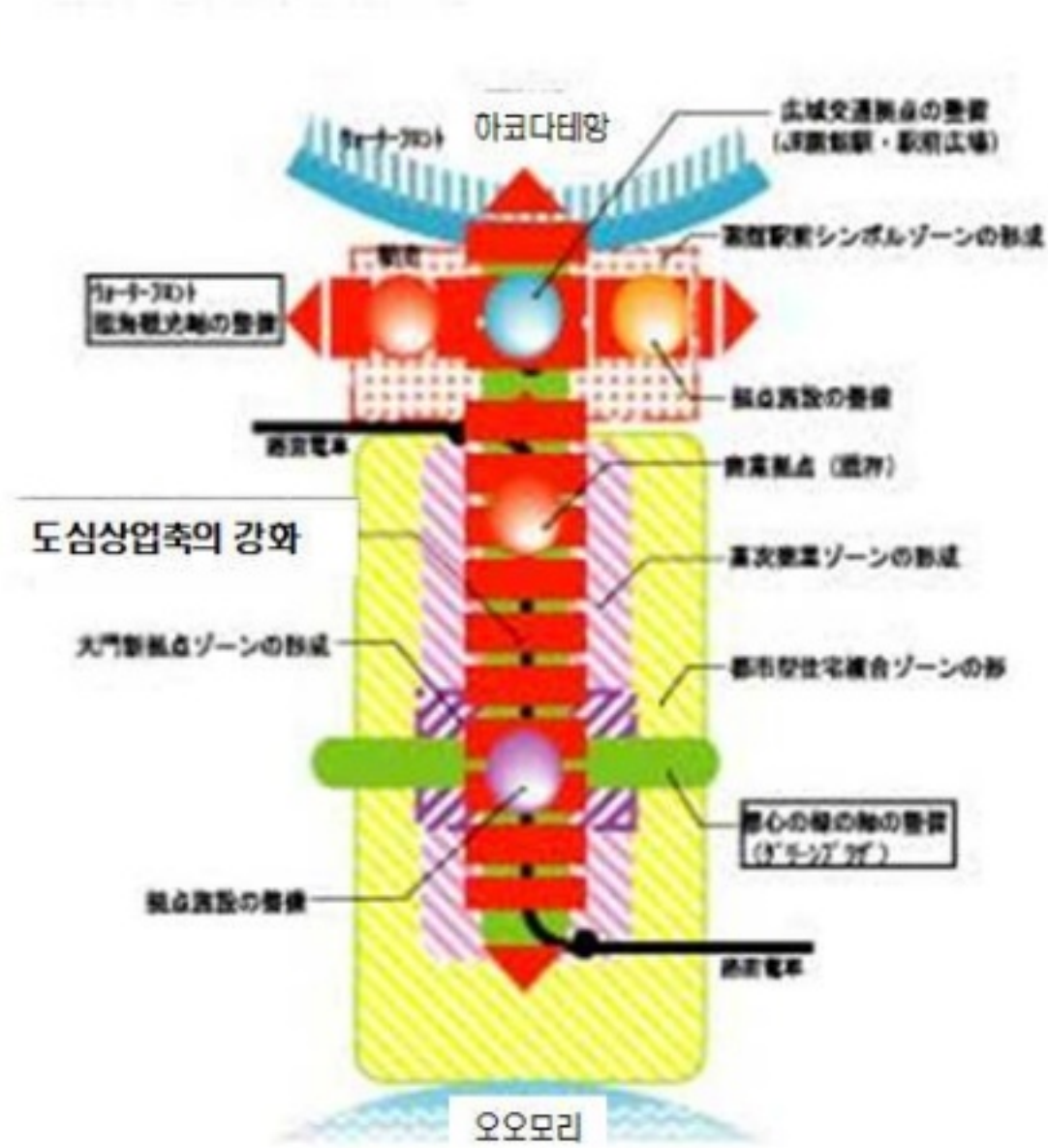






驛前, 大門地區 중심부(약 48ha)

## (2) 중심시가지활성화 기본방침 및 구상





### (3) 중심시가지활성화 프로젝트 및 주요사업

#### ■ 중점정비지구와 상징프로젝트

1. 아코다테역전 심불지구 → 아코다테 역발당, 역전광장의 정비
2. 도심상업축강화지구 → 역전을 관통하는 가로정비
3. 대문신거점지구 → 도시형 어뮤즈먼트 거점시설 정비
4. 그린플라자지구 → 그린플라자의 정비

#### ■ 중심시가지지를 위한 주요 사업

##### ○ 시가지 정비개선사업

- 토지구획정리사업
- 시가지재개발사업
- 활기있는 가로만들기 사업
- 가로내측 재생형 토지구획정리사업
- 우량건축물등 정비사업
- 도심거주촉진사업
- 주차장 정비사업

##### ○ 상업등 활성화 사업

- 상업기능의 재생과 확충
- 개개점포의 매력 향상
- 타운메니지먼트의 추진
- 도시형 신사업의 입지촉진
- 인재육성
- 그린플라자 재정비

##### ○ 그외 활성화 사업

- 정보통신시스템 정비사업
- 문화, 교류등 시설정비사업
- 공공교통기관망의 이용증진사업
- 향만도로, 녹지정비사업
- 아코다테역 발당 정비사업

#### ■ 중심시가지 활성화 사업의 일체적 방책

1. 일체적 추진 방책 → 파트너쉽에 의한 중심시가지 활성화
2. 추진체제의 정비 → 종합적인 추진체제
3. 시민참여이\_추진 → 세미나, 워크숍의 개최 등



図5 既成市街地・中心市街地における主要事業



### 3. 활성화 주요사례

#### 1) 중점정비지구와 주요한 정비개선사업

- 도심상업축 강화지구
  - 보행환경의 정비로 활력있는 상업축만들기를 도모하고 기존대형점포를 핵으로한 상업의 활성화 도모
  - 상징프로젝트로서 역전가로 정비 : 하코다테역전 토지구획정리사업
- 대문신거점지구
  - 역전가로와 그린플라자의 교차부에 각종사업이 집중적으로 전개, 대문지구로의 집객, 회유를 유발하는 새로운 거점지구를 목표로 함
  - 상징프로젝트로서 도시형 어뮤즈먼트 거점시설 정비
- 그린플라자지구
  - 녹지축으로만이 아니라 상업이용에 대응가능한 광장공간을 정비, 새로운 도심의 놀이터, 휴식공간만들기를 목표
  - 상징프로젝트로서 그린프라자 정비

#### 2) 중심시가지활성화기본계획과 주요사업개요

##### ① 하코다테역전토지구획정리사업

- 역전지구에는 JR 하코다테역과 역전과정을 갱신하고 광역교통으로서 기능강화, 새로운 하코다테 가로의 얼굴만들기를 추진하기 위해, 1998년도에 토지구획정리사업(시행면적 약 9.8ha)를 착수, 2003년도에는 신역사가, 2004년에는 역전광장이 완성

##### ② 借上시영주택공급

- 1999년부터 실시하였으며, 민간이 건설한 건물을 하코다테시가 20년간 빌려, 입주자를 모집하고, 관리
- 시가지내 거주에 대해서는 지금까지 저출산, 고령사회에 대응하여 시가지내 주택공급, 주환경정비를 추진
- 주택건설비 등의 일부는 국가와 시에서 보조함
- 시영주택의 조건은 입지, 기간, 전용면적, 동수, 주차시설 등의 기준으로 설정되며, 중심시가지에서는 시곳에서 이 사업을 진행중임



- 차상시영주택제도에 의해 민간활력을 도모한 시영주택 공급을 진행
- 중심시가지에서 2000년도에 1동 18호, 서부지구 전체에서는 6동 131호 건설

### ③ Challenge Shop 사업

- 공점포대책과 중심시가지 활성화를 도모하기 위해 신규사업자의 참여와 새로운 사업자의 육성을 목적으로 추진
- 2003년 현재 4점포가 영업중

### ④ 서부지구 Young Couple 주거지원사업

- 고령화나 인구감소가 현저한 서부지구로 젊은층의 세대(36세미만 부부) 유도를 위해 민간임대주택으로 입주할 때 임대료 보조(3년간, 임대료의 4만엔을 넘는 금액)

### ⑤ 그린프라자

- 1983년에 정비된 그린플라자는 시설의 노후화와 지원상점가로부터 이벤트 장소로 전화요청에 따라 2001년도부터 3년간 새로운 도심의 휴식공간만들기를 목표로 정비를 시작
- 2002년 3월에 1개 블록의 정비가 완료되고, 하코다테시, 상점가, TMO, 학생이 일체화된 오픈 이벤트를 개최
- 이후 라면축제나 꽃과 녹지의 페스티벌 등 특색있는 대형이벤트 예정. 이벤트 사업의 추진을 위한 비용조달 모색 중(2002년 상황)

### ⑥ 다이몬요코쵸 히카리(ひかり)의 노점<sup>3)</sup>

- 실시목적 : 식(食)의 커뮤니티 거점을 설치하여, 마을의 체류성·회유성을 높여 활기를 불어넣기 위함
- 실시기간 : 2005년 10월 23일부터
- 실시내용 : 다이몬요코쵸는 전체면적 808.52㎡, 건축면적이 434.28㎡로 노점이 즐비한 샛길과 세련된 마을경관을 연출하는 곳의 두 지구로 되어 있으며, 경제산업성(經濟産業省)의 리노베이션 보조금을 활용하고 있다. 여기서 히카리라는 것은 따뜻한 마음으로 사람을 환대한다는 뜻과 문화의 발신지라는 이미지를 내포하고 있다. 점포수는 26개로, 노점 스타일이 18곳, 오픈테라스를 특징으로 한 카페스타일이 8곳으로 되어 있으며, 전문요리를 접할 수 있는 점포도 있다. 부대시설로는 화장실, 안내소, 이벤트광장, 쓰레기 처리장이 설치되어져 있다. 점주의 선고기준은 ①단순히 음식시설이 아니라 중심시가지의 활성화 사업이라는 것을 이해하는 자, ②자신감 있는 자 등에 포인트를 두었으며, 계약기간은 3년이다. 또한 노점이기는 하나 고정식으로 하여 간판은 크기 등을 규제했고, TMO구상책정 및 운영 시 중소기업의 타운메이저 파견 제도를 활용했다.

3) 강원발전연구원, [중소기업청]중심시가지 활성화 사례 2-하코다테시, 참고



- 성과 : 3개월 만에 약 80,000명이 방문하여 중심시가지의 활기 및 회유성이 이전보다 대폭 증대되었다.

- 과제 : ① 개개인의 점포 수준 향상을 위한 지도를 어떻게 할 것인가, ② 시설 전체의 매력향상을 어떻게 꾀할 것인가, ③ 관광객이 만족할 수 있는 메뉴 개발을 어떻게 할 것인가 등을 들 수 있다.

### 3) 도시계획 마스터플랜에서 중심시가지재생방침

- 주택계

- 정비가 완료된 도로 등의 도시시설이나 공공시설등의 유효이용을 도모하면서 주환경개선을 진행, 정주성이나 도시적활력을 향상시키기 위해 저중층 중밀도~중고층고밀도 주택시가지 형성을 도모

- 상업계

- 도시적인 활력이 중심이 되는 영역적인 상업계의 거점이 되고, 지구의 개성을 증시킨 활성화나 매력 향상을 도모하기 위해 상업기능의 새로운 집적강화 도모

### 4) 주택정책에 의한 중심시가지재생방침

- 1973년 주택호수가 세대수를 상회한 이래, 양적인 주택수요를 충족되었지만, 현시점에는 기성시가지에서 주기능 유지, 회복, 지역적인 인구배분의 적정화, 소유자와 임대자가 거주수준 규모면에서 격차 해소, 고령자대응 과제 포함

- 이 과제에 대응하기 위해 지금까지 공공주택공급을 주체로하는 주택정책에서 민간시장이나 재고활용을 증시킨 민간주택공급, 도시계획·복지·산업등 각 분야와 연계 필요

- 이와 함께 행정, 시민, 기업의 종합적 연계라는 거주정책으로 전환

- 특히 중심시가지를 시작으로 기성시가지에서 재생방침 실현

- ① 도심주변 상업지역

- 임대주택, 분양주택 등 중고층의 주택, 상업, 업무시설과 보합된 주택공급 도모

- ② 상업업무지구

- 상업, 업무시설과 복합화, 입체화된 중고층 임대주택 공급 도모



## 4. 추진 시스템

### 1) 주체

#### (1) TMO

- 2009년 9월, 하코다테시, 하코다테상공회의소, 하코다테 도심상점가 등이 일체화된 ‘하코다테 TMO(주)’를 설립, 중심시가지에서 상업등의 활성화 진전을 위한 사업에 착수

#### (2) 학생의 마을만들기 참가

- 2001년 7월에 시내의 대학생, 전문학교학생이 중심시가지를 무대로 합동대학제 ‘대문제 21’이 개최
- 비어있던 백화점 벽면에 대형 포스터가 붙고, 이 포스터는 중심시가지 활동을 행하는 사람들에게 여향을 미침.
- 이 대학제는 상점가, TMO등이 전면적으로 지원

#### (3) 마을만들기 협의회

- 1998년 8월에 발족된 하코다테시 중심시가지 마을만들기 협의회는 중심시가지 주민, 상업자로 조직된 중심시가지활성화 계획책정 워크샵 수법을 활용하면서 일정의 방향성을 부여하는 역할을 담당
- 그 후 협의회는 중심시가지 활성화를 위해 현장작업을 행하면서 역전가로에 꽃을 심는 ‘화단만들기 운동’이나 하코다테의 사진 등을 전시하는 ‘대분가로 박물관’, ‘합동 대학제’ 지원을 행함
- 협의회는 우선 가능한 장로에서부터 스스로 일을 행하면서 예산을 사용하지 않고 각종 활동을 행함

### 2) 관련제도

#### □ 하코다테시 경관계획

##### ① 경관계획구역



- 시 전역에 대해 제외국문화의 유입에 따른 영향으로 이국적인 정서가 가로를 형성해 있는 서부지구의 역사적 경관을 시민공유의 재산으로 인식하고, 장래를 위해 보전, 양호한 상태로 만들기 위해 1988년 4월경 ‘하코다테시 서부지구역사적 경관조례’를 제정하여 시민과 행정이 일체가 되어 다양한 사업을 추진

- 그 후, 도시경관에 대해 시민의 관심이 높아져 1998년 3월에 전지역을 대상으로 ‘하코다테시 경관조례’를 제정하여 가로변에 큰 영향을 미치는 대규모 건축물이나 공작물의 경관유도사업을 추진, 2004년 12월에는 근린 4정촌이 통합되어 시경계가 확대되어 역사적 경관을 보존하면서, 아름다운 자연경관, 산림경관, 어촌경관이 풍부한 도시로 확대되었고, 이 시기에 경관법이 제정

- 이에 양호한 경관형성을 위해 하코다테시 전역을 경관계획구역으로 정함

## ② 경관계획구역에서 양호한 경관형성에 관한 방침

시 전역에 대한 기본방침 : 경관형성을 위한 3가지 방침

방 침	내 용
하코다테다움의 보전과 강조	하코다테다움은 주로 하코다테 지세나 이로 인해 이루어진 형태를 보전, 강조할 것
하코다테 도시경관상의 특징 보전과 활용	하코다테시의 도시경관은 타도시에는 없는 다양한 특징이 있으므로 이것을 보전하고 적극적으로 활용
풍요로운 도시환경의 실현	도시경관형성은, 개성과 특성의 보전·강조·활용으로 이루어지며 이는 풍요로운 도시환경을 실현하기 위한 것

## ③ 경관형성을 위한 행위제한

- 건축물등의 신축, 개척, 증축, 철거, 대규모 수선, 대규모 재건축, 외관의 과반수 이상 색채를 변경할 때 다음과 같은 행위제한 적용

- 중심시가지 활성화 사업에 의한 적용대상지도 일반적인 규정에 대해서는 적용

- 특정지구에 대해서는 경관형성구역을 설정하고 별도의 경관지침을 제시하고 있으며, 다음은 하코다테시 전역에 적용되는 규정임



	건축물	공작물
배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 가로의 연속성이나 도로등의 공공공간과 일체성을 확보</li> <li>◦ 여유있고 윤택한 오픈스페이스 확보</li> </ul>	
형태, 의장	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전반 : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 건축물 전체를 통일감 있게 조성하고 주변 경관과 조화있게 조성</li> <li>◦ 입지장소가 가각 또는 아이스톱이 되는 장소는 도로등 공공공간에서 본 디자인을 배려</li> </ul> </li> <li>■ 벽면설비 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 급수관, 덕트 등은 외벽면에 돌출되지 않도록 배려, 돌출될 경우 벽면과 동일 색의 마감을 하는 등의 배려</li> </ul> </li> <li>■ 지붕, 옥상 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 경사지붕 등을 적용하여 주요한 조망점에서 경관을 배려한 디자인이 되도록 할 것</li> </ul> </li> <li>■ 옥외계단 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 루버등에 의해 도출되지 않도록 할 것. 돌출된 경우, 형태, 색채를 배려하여 건축물 본체와 일체감을 형성</li> </ul> </li> <li>■ 베란다, 발코니 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공조의 실외기, 세수물 등이 도로등의 공공공간에서 직접 보이지 않도록 구조, 의장을 배려할 것</li> </ul> </li> <li>■ 색채 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 기조가 되는 색채는 주변 경관과 조화롭거나 주요한 조망점으로부터 경관을 배려, 적합한 색조가 되도록 배려</li> </ul> </li> <li>■ 재료 <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 외벽, 지붕은 시간의 흐르거나 바닷바람에 의해 퇴색, 침착, 오염 등에 강한 재료를 사용할 것</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전반 : 주변 경관과 조화를 고려하면서, 건축물 본체에 설치하는 것은 본체와의 조화나 일체감있게 고려</li> <li>■ 색채 : 주변 경관과 조화나 주요한 조망점으로부터 경관을 배려</li> <li>■ 재료 : 시간의 경과나 바닷바람에 의한 퇴색, 침착, 오염에 강한 것을 사용</li> </ul>
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 외국, 부속건축물 등 : 건축물 본체 및 주변경관과의 조화를 배려함과 동시에 부지내 녹화등에 의한 경관을 행할 것</li> <li>■ 옥외주차장 등 : 주변 경관과 조화를 배려하면서 위치의 선정이나 식재등에 의해 생활경관을 행할 것</li> <li>■ 조명 : 주변이 미치는 영향을 배려하면서 지역의 상황에 대응하여 라이트 업 등 효과적인 조명을 행하고 야간경관의 연출을 위해 노력</li> <li>■ 광고물 : 건축물 본체나 오픈스페이스에 설치하는 고아고물은 집약화 하면서 형태, 색채를 고려</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 조명 : 주변에 미치는 영향을 고려하여, 지역상황에 대응</li> <li>■ 광고물 : 집약화하면서 형태, 색채를 고려</li> </ul>



## 5. 기타



그림 30 경관형성지구 모토마치



그림 31 하코다테 경관





그림 32 도심주거 촉진사례 - 임대주거



그림 33 그린프라자





그림 34 하코다체 경관형성 지구 가로경관



그림 35 전통건축 보존지구





그림 36 하코다테 중심시가지 녹도



그림 37 역전 구획정리 사업







**Hirosaki**







## 1. 현황

### □ 히로사키시

- 위치 : 일본 혼슈 (本州) 의 최북단에 자리한 아오모리현. 서남부 <츠가루 평야> 남부에 위치하고 있는 히로사키. 뉴욕, 로마와 거의 같은 위도상에 위치해 있으며, 아오모리시에서 전차로 약 50분 소요

- 면적 : 523.60 km<sup>2</sup>

- 인구 : 189,043명(2005년 국세조사 통계)이며, 아오모리현에서는 3위

- 지역적 특징 : 아오모리 현" 서남부, "쓰가루 평야"의 남부에 있는 "히로사키"는, 17세기의 "히로사키 성" 축성 이래 이 지방의 정치와 경제의 중심지로 발전해 온 성곽도시이다. 지금도 옛 모습을 그대로 간직하고 있으며 <히로사키성> 중심으로 도시가 형성되어 있다

## 2. 중심시가지 활성화 계획

### 1) 배경

- 히로사키시는 아오모리현 남서부, 津輕평야의 남부에 위치하는 인구 약 17만 7000인 면적 약 274km<sup>2</sup> 도시로 자연환경이 우수하고 약 400년의 역사를 지님
- 17세기 초부터 명치유신까지 약 260년간 진경지역 정치, 경제, 문화의 중심으로 번성, 1889년 시정촌제도 실시에 따라 전국 30개 시와 함께 최초로 시제를 시행
- 그후 1921년에 관립 히로사키고등학교 개교로 학원도시의 성격이 부가됨. 전후 이 모체로 국립히로사키대학이 설립
- 전후 어려운 시기를 벗어나기 위해, 시 중심부에 국가지정 사적 히로사키성역을 중심으로 역사적, 전통적인 가로가 남아 있음
- 히로사키성 천수각을 시작으로 20동 정도의 중요문화재 건조물이 점적으로 산재해



있는 분위기를 가진 문화관광도시로 발전

- 1955년과 1957년에는 공동생활권을 형성하기 위한 주변 12정촌을 통합
- 히로사키시는 2010년을 목표로 [2000년 히로사키시 종합계획]을 책정, 시대의 조류나 지역 특성을 기반으로 사람, 산업, 환경을 키워드로 하는 ‘사람과 어울리는 사람이 중심이 되는 마을’, ‘지역자원을 활용한 풍요로운 산업의 마을’, ‘환경에 어울리고 자연화 조화되는 마을’ 장래상으로 시책 실시
- 이와 함께 대규모 택지개발 등에 의해 시가지 확대가 도모됨에 따라 정주인구 정체나 중심시가지 인구감소, 상점가 쇠퇴, 고령화의 진전 등 사회상황이 변화
- 시가지 주변부의 풍요로운 자연을 보전함과 동시에 기존 사회자본을 활용한 효율적인 공공투자를 행하고 정리된 시가지형성을 목표로 함
- 특히 중심시가지는 역전지구와 상업마을로서 오랜 역사를 가진 土手町지구를 핵으로 적극적인 기반정비를 행해야 하며, 교외부의 상업집적에 따른 중심부 쇠퇴로 인해 중심부를 재구축할 필요가 대두
- 중심시가지를 도시생활의 핵으로 위치시키고 상업기능이 충실하면서, 교류기능이나 거주공간의 정비, 교통문제 등에 대해서 상업자나 시민과 함께 마을만들기를 진행할 필요에 따라 2000년 ‘히로사키시 중심시가지활성화 기본계획’을 책정
- 중심시가지를 활기있는 생활의 무대로 재구축하기 위해, 행정, 상업, 업무, 오락 등 도시기능의 집적상황 및 현재진행하고 있는 마을만들기 관련사업의 상황 등을 고려하여 시가지중심부로의 연결을 원활하게 하면서 보행자가 즐길 수 있는 공간, 하천, 녹지가 있는 풍요로운 공간의 정비를 중심으로 시가지 정비개선을 위한 사업을 추진
- 이후 2006년 관련법 개정에 따라 2008년에 ‘히로사키시 중심시가지활성화 기본



계획' 을 내각총리대신으로부터 승인받음

## 2) 계획 내용

### □ 계획책정일

- 1차 : 2000년 책정
- 2차 : 2008년 책정

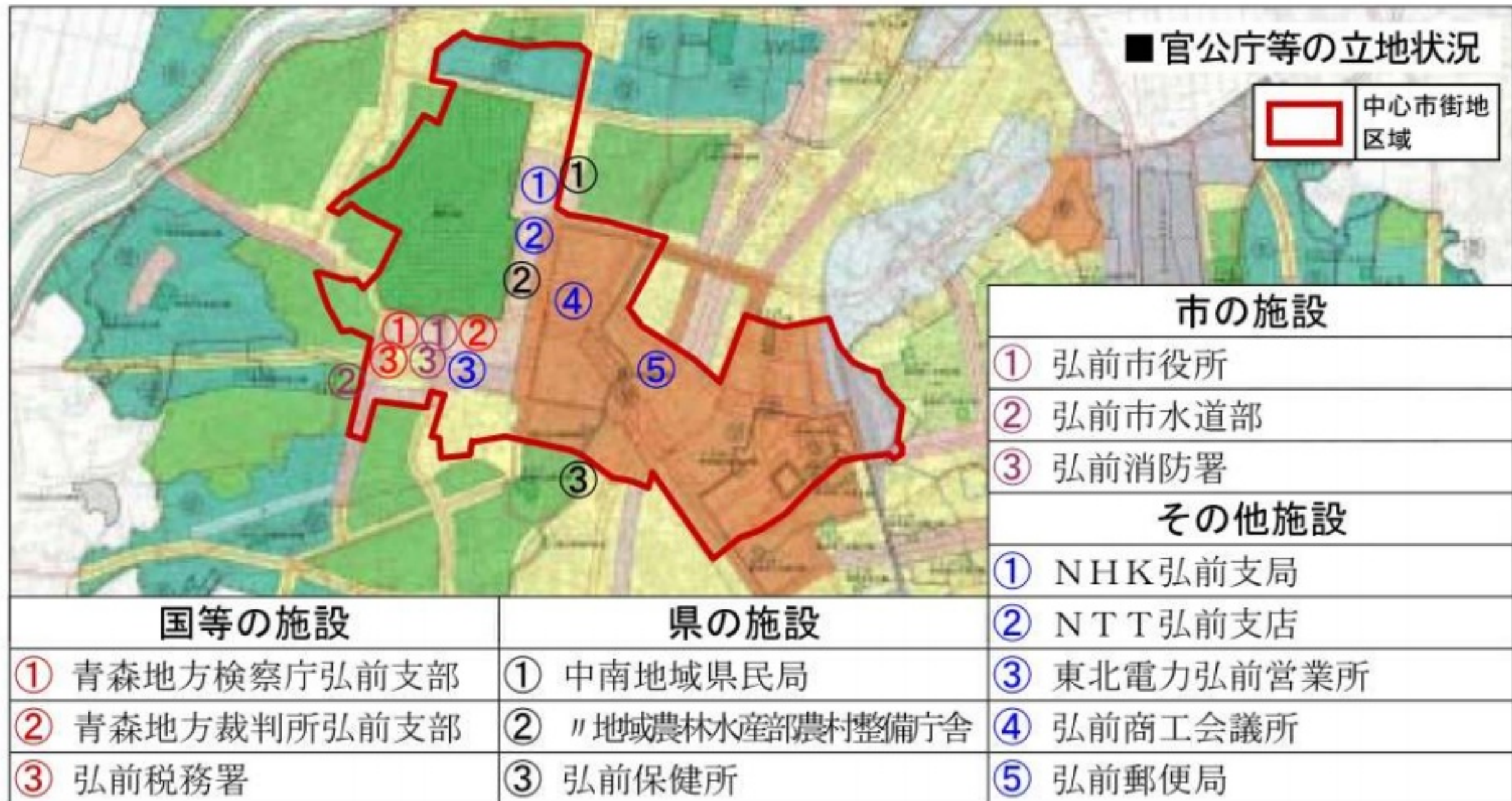
### □ 현황

- 역사적 문화적 자원





- 관공청



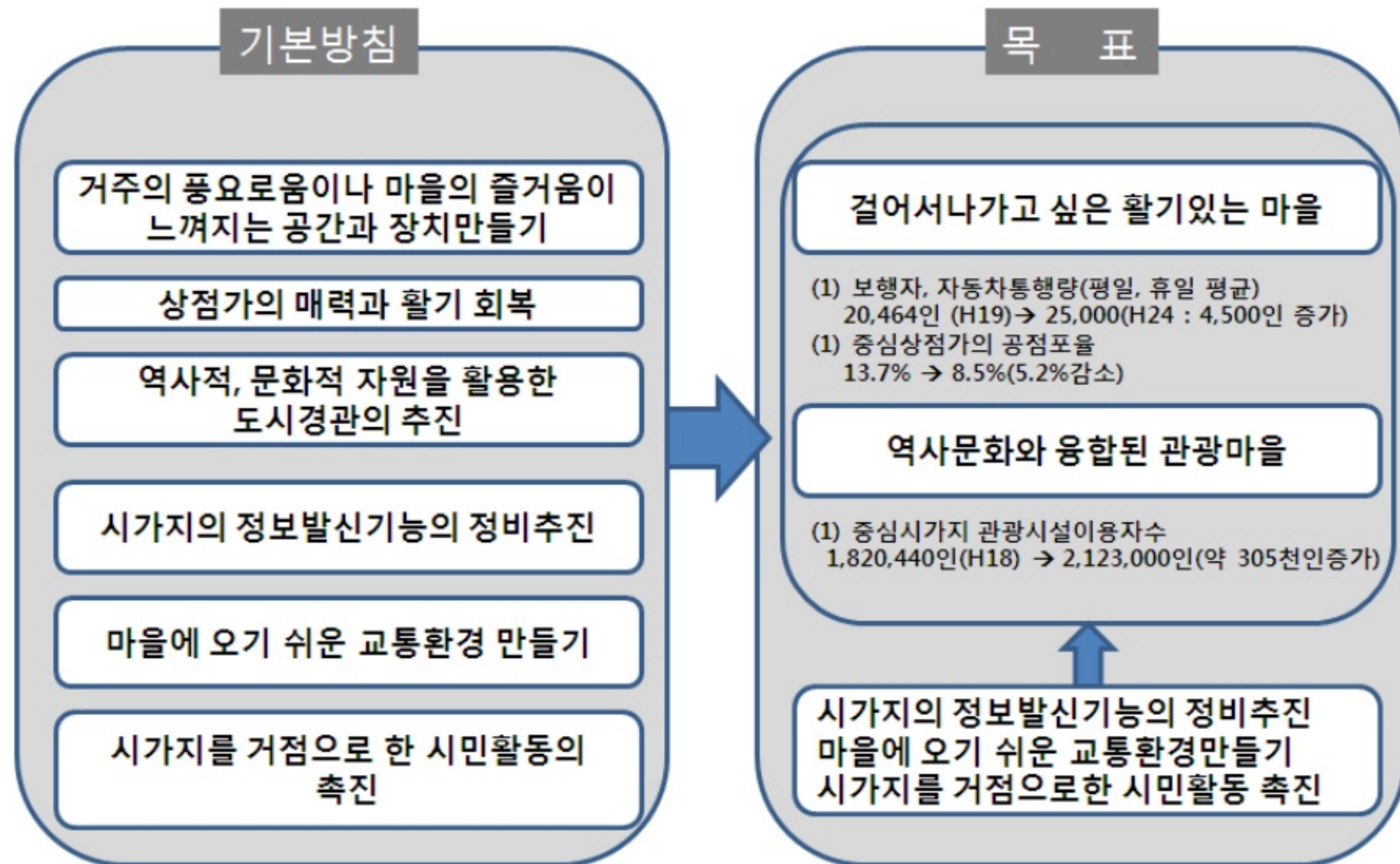
#### □ 위치 및 구역

- 역전지구, 토수정지구, 히로사키공원 및 그 주변지구를 포함한 약 230ha

#### □ 기본방침과 목표

- 기본이념 : 거주자와 상인이 여행객이 어우러진 시가지
- ‘보행가능한 도시창조(walkable city)’를 목표로 설정
- 기본목표
  - ① 걸어서 나가고 싶은 활기있는 마을
  - ② 역사, 문화와 융합된 관광마을





### 3) 계획의 특징

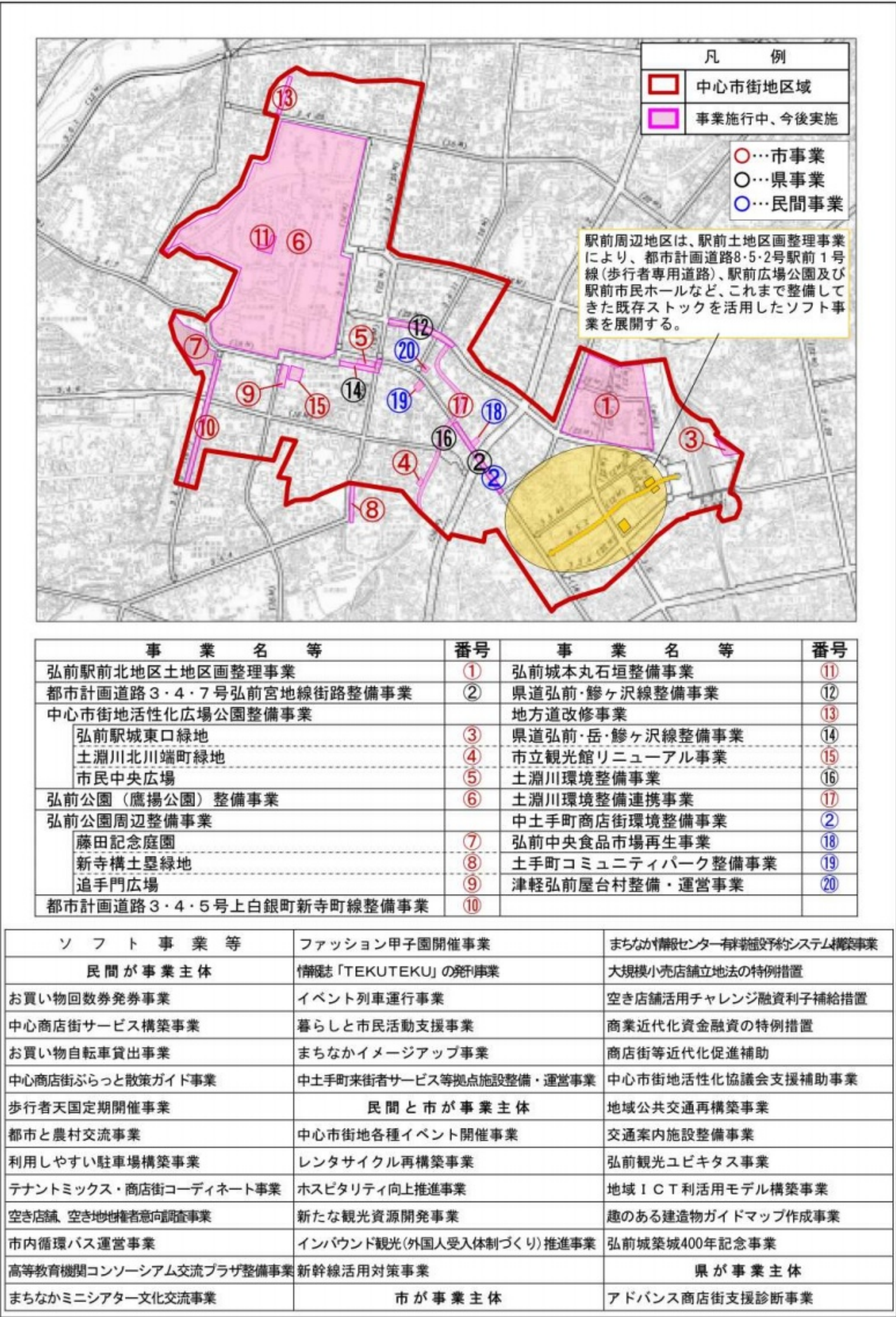
#### (1) 중심시가지활성화 기본과제

- 지금까지 설치된 교류시설, 공원, 광장이나 주민서비스 창구 등 거주지의 시민활동에 필요한 기능을 활용하도록 추진하며, 수변환경이나 쾌적한 보행공간의 정비, 정기이벤트 등으로 마을에서 걸어서 즐거움이 가능한 시가지 조성
- 소비자 요구를 충족한 점포구성이나 고령화 등 사회동향을 파악하여 서비스 제공, 또 이벤트나 공동판매 등 매력적인 상점가와 활기를 회복
- 관광객이 많은 ‘히로사키 사쿠라축제’의 개최기간 등 특정 기간에 집중하여 방문하기 때문에 중심시가지에 많이 분포되어 있는 우수한 역사적, 문화적 자원을 활용하여 일년 내내 관광객이 방문할 수 있는 도시관광을 진행
- 최근 발달된 정보통신기술 등의 활용으로 시민이나 관광객이 중심시가지를 기반으로 연계할 수 있는 정보발신, 마을을 방문하는 사람이 관광시설이나 점포, 경로 등의 정보를 얻을 수 있는 정보시스템을 갖출 것
- 중심시가지 및 주변의 고령자 증가 등에 대해, 차를 사용하지 않는 사람이 편안하게 마을을 방문할 수 있도록 교통체계 개편, 차로 방문하는 사람이 쉽게 주차장을 이용할 수 있도록 구축



- 중심시가지에서 전개되고 있는 다양한 단체에 의해 시민활동 등에 주목, 중심시가지활성화협의회를 중심으로 상점가와 연계에 의한 조직이나 각종시설의 유효활용 등 마을에서 도심활동을 촉진

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所





## **(2) 상업 등 활성화에 관한 사업 및 구상**

- 히로사키시 중심시가지활성화는 [시민=住人], [상업자=商人], [관광객=旅人] 등, 많은 사람들이 생동감있게 활동을 하는 무대로서 중심시가지 [시가지]를 조성, 주인과 상인과 여인이 어울리는 시가지조성을 기본이념으로 함

## **(3) 중심시가지활성화 프로젝트 및 주요사업**

- 새로운 사업계획(200년 기본계획 반영내용)



### 3. 활성화 주요사례

- 구 히로사키시 중심시가지활성화 기본계획

- 2000년 12월의 계획에는 Safe up my town 계획을 기반으로 히로사키공원 주변구역을 새롭게 추가하여 구역을 정함

- Safe up my town 계획은 역전지구토지구획정리사업 등 JR히로사키역전 주변지구를 중심으로 한 프로젝트 계획, 활성화를 위한 사업추진을 위해 가장 중요한 영역으로 土手町주변지구로 설정, JR 히로사키역주변지구나 히로사키공원 주변구역에 영향을 미쳐 중심시가지 전체가 활성화될 수 있도록 추진

- 사업내용은 지금까지 중심이 되었던 도로, 공원등의 정비에 추가하여, JR히로사키역동서자유통로, 白石町전시관, 시가지정보센터, 차상공영○주택, 커뮤니티 ,FM개국 등 다양한 기능이 도입 됨

- 上土手町상점가 근대화사업등 상점가환경정비를 진행, 순환버스 운행이나 이벤트사업 등의 소프트한 사업을 추진

- 시가지 정비개선을 위한 사업

- 12개 사업이 완료, 실시중인 것이 2건, 미실시가 7건

- 실시중인 것으로는 [히로사키역전북지구토지구획정리사업], [3·4·5호 히로사키, 宮地선], 미시행의 주요사업으로서는 [土淵川하천재생사업], [소로, 소도로개수사업], [JR히로사키역 광역교통거점시설정비사업], [소학교적지활용사업] 등

- 미실시된 사유는 사업시행단계에서 연계된 다른 사업의 구축이 도모되었거나 시정촌병행으로 인해 개편에 따른 내용 재편, 재원적 확보가 어려웠던 점 등이 있음

- 상업활성화를 위한 사업

- 24개사업 중 7사업이 완료, 5사업이 종료, 실시중인것이 7건, 미시행 5건

- 실시중인 사업은 [中土手町 상점가환경정비사업], [세입자 혼합사업] 등

- 미정비사업은 [下土手町복합공간정비사업], [界わい공간정비사업], [각종소비자서비스 검토] 등

- 미시행사유는 하드한 정비에 대해서 지권자, 개발자와의 협의에 의한 컨센서스를 얻기가 어렵고, 소프트한 사업은 협의부족에 의해 사업계획내용이 상점가나 상업자에게 충분히 전달되지 않고, 관계자의 의식이 미성숙된데 원인이 있음





■ まちなか情報センター



■ 市民参画センター



■ 借上公営住宅



■ 百石町展示館



■ 上土手町商店街近代化事業



■ よさこい津軽

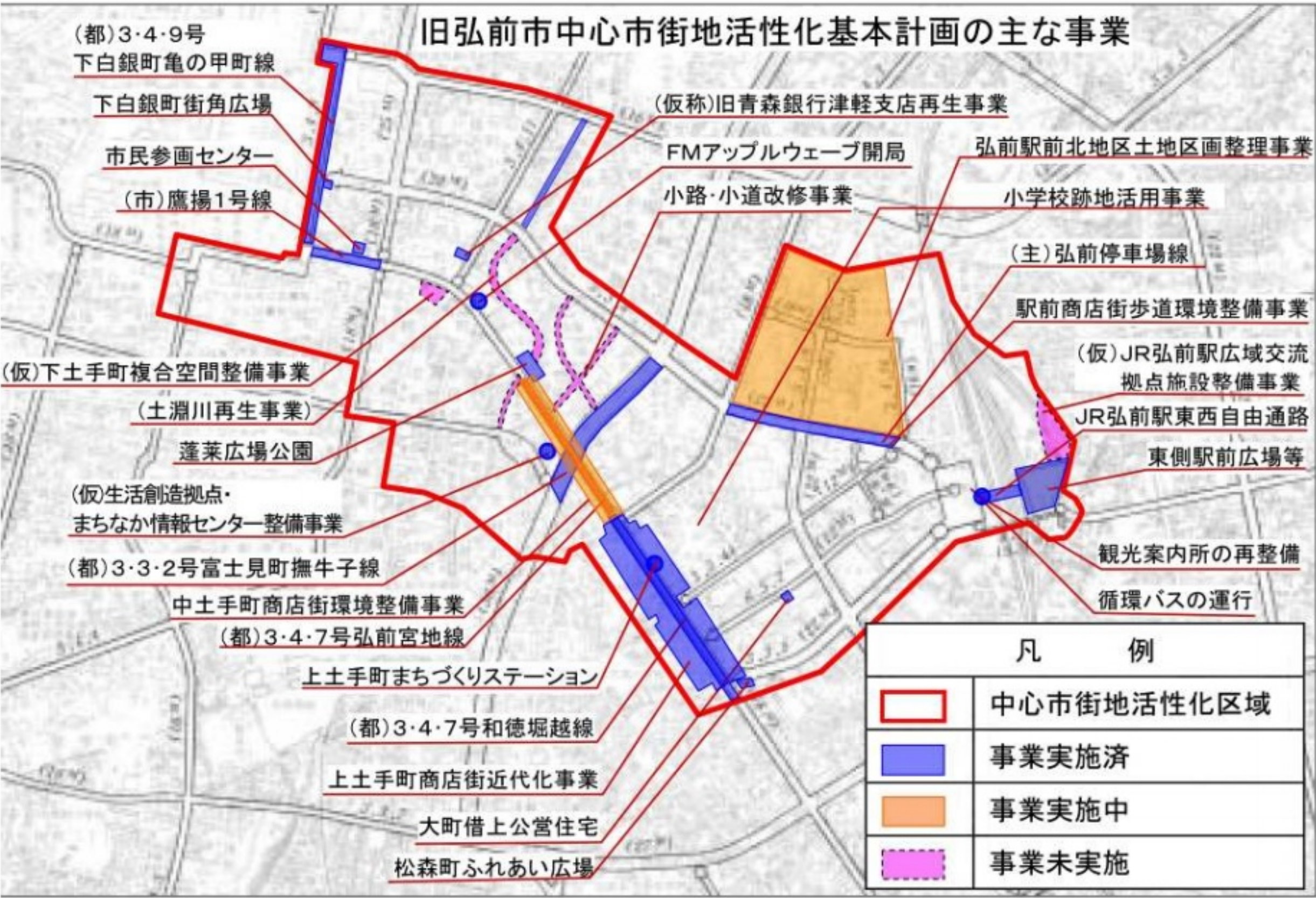


■ JR弘前駅東西自由通路



■ コミュニティFM開局







#### ④ 다양한 주체에 의한 사업추진

- NPO법인 커뮤니티 네트워크 케스트

- 기존 기본계획 상업활성화 사업에 대해 커뮤니티 FM방송국에서 프로그램 멤버가 많은 시민이 참가하는 다양한 정보를 제공. 20003년 3월에 土手町에 설립. 지역의 문화, 생산품 소개 등 다양한 프로그램 운영

- NPO ふれふれ family

- 2005년에 土手町에 설립. 거주자들 사이에 사람들이 요구하는 일을 상부상조하는 프로그램으로 급한 일이나 통원시에 어린이를 돌본다거나, 가사나 개의 산보 등, 어려운일이 있을 때 주부 등의 노동력을 통해 상호 협조하는 장을 마련

- 중심시가지의 병원기능이나 상업기능등과 연계 기대

- NPO법인 히로사키 어린이커뮤니티 ぽふる

- 어린이교육경험을 활용하여, 젊은 어머니들이 중심시가지의 각시설이나 상점가를 거점으로 다양한 체험학습 프로그램 운영

- NPO법인 haappa

- 2002년 여름에 중심시가지에 있는 吉井酒造煉瓦창고에서 [?良美智展 히로사키] 개최를 계기로, 벌런티어 활동 중심이 되는 멤버에 의해 설립

- 2006년에는 같은 煉瓦창고에서 개최된 [YOSHITO MO NARA + graf A to Z]에서 실행위원회 사무국을 담당

- 2006년 4월에는 시가 설치한 百石町展示館⑤을 운영하는 지정관리자로 결정



- NPO법인 스포넷 히로사키

- 지역주민에 대해, 사회나 행정과 연계, 협동하면서 스포츠를 통해 [마을만들기 추진], [어린이 건강육성], [스포츠환경 정비에 관한 사업]을 추진

- 즐겁게 운동할 수 있는 공간과 환경을 구축한다는 것을 목적으로 2004년 12월에 설립, 활동 거점으로서 사무소를 土手町에 설치

- 2007년 5월에는 지역주민이 주체적으로 운영하고 다양한 계층의 사람이 세대를 초월하여 스포츠를 즐길 수 있는 [종합형 지역스포츠 클럽]으로서 새롭게 출발

- 향후, 워킹, 뉴 스포츠 등 히로사키 공원이나 중심시가지 시설, 광장 등을 활용한 교류, 지역교류, 세대를 넘나드는 교류활동을 전개

- 갤러리 네트워크 히로사키

- 시가지에 많이 산재해 있는 갤러리나 전시공간을 시민, 관광객이 걸으면서 즐길 수 있도록 2003년 3월에 홀, 화랑을 운영하는 사람이나 전시 공간을 제공하는 점포 등이 갤러리 네트워크 히로사키를 발족

- 현재 50 갤러리나 점포가 참가

- 지금까지 참가한 갤러리 맵을 작성하고, 인터넷 서비스 개설, 각 갤러리의 전시를 소개하는 등 문화의 향취가 높은 학원도시 히로사키를 달성

- 학원도시 히로사키고등교육기관 컨소시움

- 시내 히로사키대학을 시작으로 6개 고등교육기관이 존재. 2007년 10월 22일에는 이 6개 고등교육기관이 재적된 학생의 인재육성 실시나 지역에서 [知的 거점]으로서, 교육, 문화, 산업, 의료진흥 등 다양한 분야를 통해 지역의 자립과 발전을 목적으로 [학원도시 히로사키 고등교육기관 컨소시움을 설립]

- 향후 활동의 거점이 되는 공동시설을 설치하고 [교수, 학생의 과외활동 교류], [시민의 생애학습]등 공동사업을 진행할 예정임

- 上土手광장

- 2002년 12월 지역의 신문판매회사가 土手町영업소를 신축하면서, 시민이 자유롭게 사용할 수 있는 공간으로 上土手 광장을 건설

- 설계부터 운영계획까지 지역건축가 그룹이나 상점가 관계자, 시민들이 의견을 내고 기획에 참



여

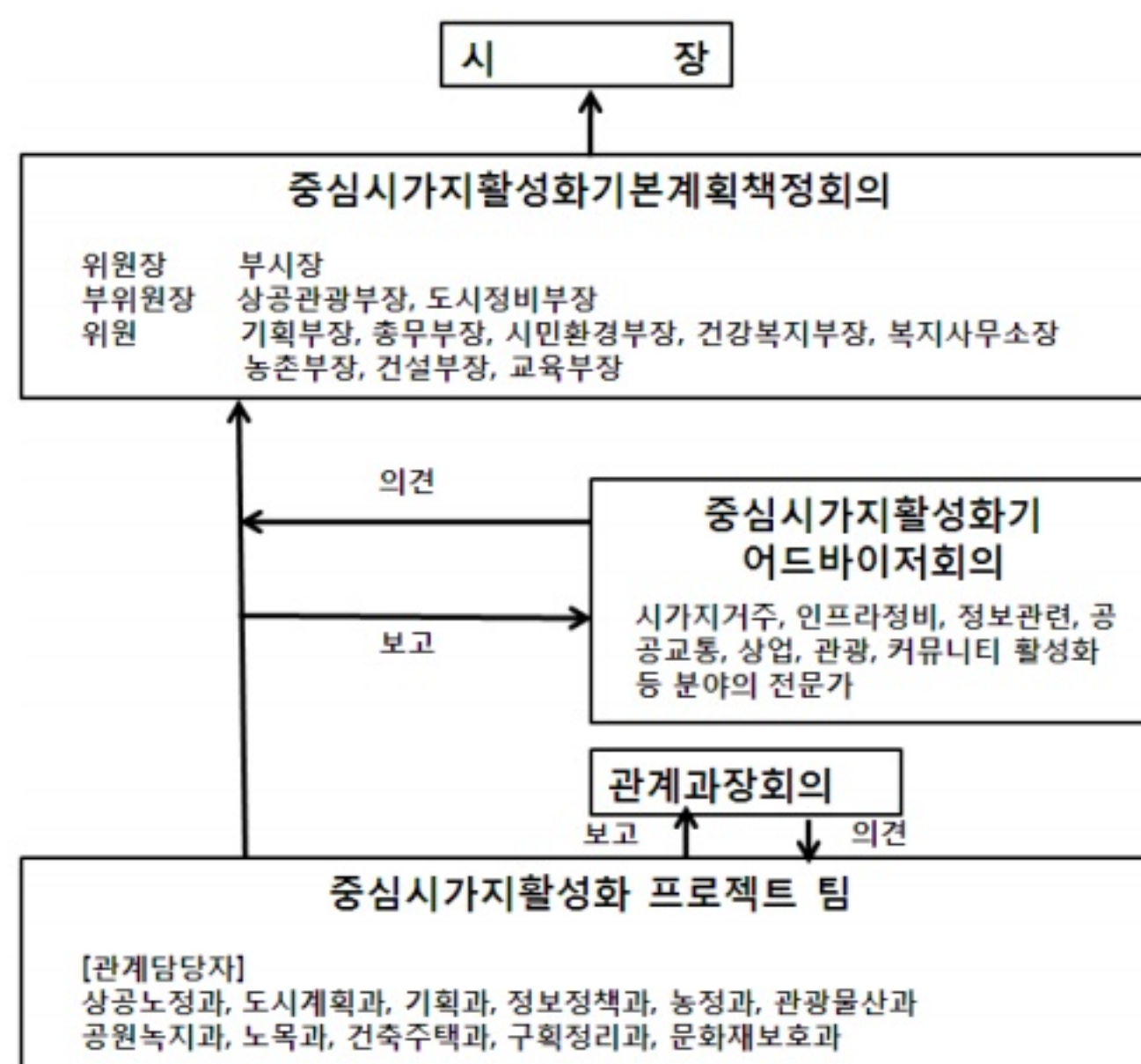
- 1층 로비에는 인터넷 열람이 가능하고, 각종 팸플렛 등 정보제공 코너 설치
- 휴식이나 미니콘서트를 개최할 수 있는 중정이 설치
- 2층에는 회의실이나 전시실로서 이용, 2개의 방이 설치, 회화나 사진전, 각종강좌나 교육, 발표회가 개최
- 上土手 광장 독자 이벤트로서 사진전 어린이를 대상으로 게임대회 등이 개최, 상점가의 활성화에 기여



## 4. 추진 시스템

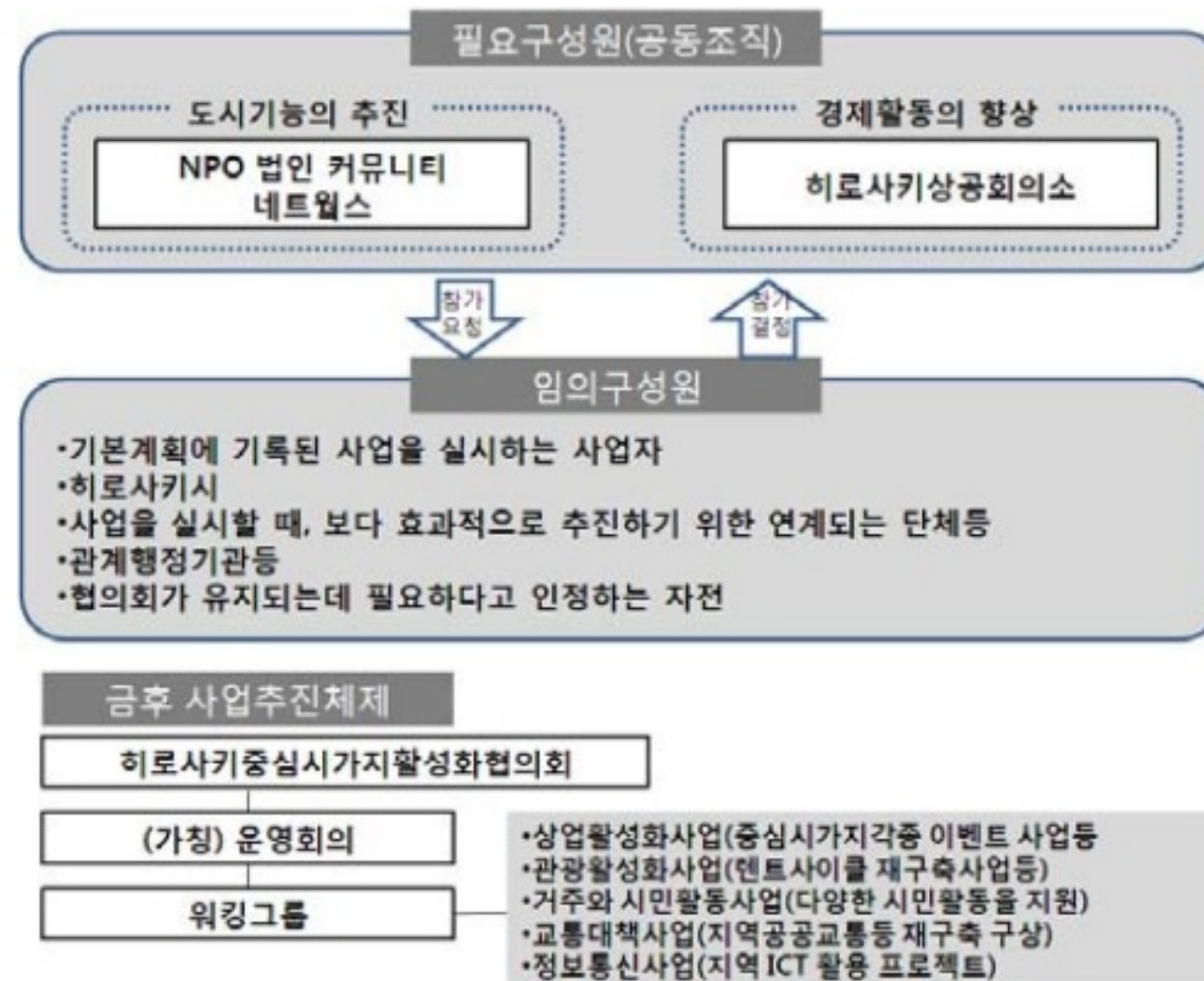
### 1) 주체

- 상공관광부상공노정과와 도시정비부도시계획가가 중심이 되어 중심시가지 활성화 추진을 행하지만 2008년부터 기본계획의 실효성을 높이기 위해 상공노정과에서 1명을 증원하여 전문담당직원이 2명이 됨
- 히로사키중심시가지활성화 기본계획책정회의 설치, 프로젝트 팀을 구성하여 사업을 진행하며, 중심시가지활성화 기본계획 어드바이저 회의를 설치하며 각 분야 전문가가 사업에 관련한 조언 실시
- 2008년 1월에 개최된 히로사키시중심시가지활성화협의회준비회가 경제활력의 향상을 목적으로 [NPO법인 커뮤니티 네트 스(중심시가지정비사업추진기구로 지정)]선출, 보다 효과적인 사업을 위해 히로사키중심시가지활성화협의회를 설립하고 사무국은 히로사키상공회의소가 담당



시의 추진체제





협의회 관련사항

## 2) 관련제도

### □ 히로사키시 역사적 건축물이나 명치, 대정기의 근대식 건축물의 지정제도

• 2008년도에 히로사키역에서부터 히로사키공원주변 구역 중심으로 역사적 가로분위기를 연출하는 것, 시대의 생활문화가 느껴지는 것, 유서나 유래있는 것, 건축문화를 특징적으로 볼 수 있는 것, 지역의 상징으로서 친숙한 것으로 22건 지정

### □ 경관형성을 위한 기본계획적용

### □ 히로사키역전, 上土手町 지구계획 적용

- 건축물의 용도(카바레, 핑크사롱 등의 제한), 벽면위치, 구조제한, 형태 및 의장 제한
  - 연도에 있는 1층 용도제한 : 연도에는 주차장, 주택, 공장 불허, 점포만 허용
  - 연도에 면한 보행자공간의 연속성, 쾌적성 확보와 매력있는 공간형성을 위해 셋백(2m)선 지정
  - 구조제한 : 大町골목, 역전광장, 3·3·6호, 8·5·2호는 도로경계선으로부터 2m이내 부분에 문, 담장, 철책 금지 등



## 5. 기 타



그림 46 가로정비지구-전선 지중화 구역



그림 47 가각 광장





그림 48 근대건축 리노베이션\_갤러리



그림 49 시민정보 교류센터





그림 50 신문보급소-시민공공공간 제공





그림 51 오테몬 광장



그림 52 시민주도 간판 정비사업





그림 53 히로사키 NHK 시민센터



그림 54 근대건축물 보존\_성장