

해외출장  
보고서

지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략 연구

## 일본 주요 도시의 스마트 축소 도시재생 전략 면담조사 및 사례조사

2015.09.06 - 09.11.  
일본(동경, 도야마)

심경미 부연구위원, 윤주선 부연구위원

**( a u r i )** 건축도시공간연구소

## ■ 목차

<b>I. 출장 개요</b>	<b>1</b>
1. 출장 개요	1
2. 출장 목적 및 필요성	1
3. 출장 일정 및 업무수행 내용	1
<b>II. 주요 기관 방문 면담내용</b>	<b>3</b>
1. 국토기술정책종합연구소 I	3
2. 국토기술정책종합연구소 II	8
3. 동경 수도대학교 도시환경학부	11
4. 국토교통성 주택종합정비국 주환경정비실	16
5. 국토교통성 도시국 도시계획과	21
6. 도야마시 주식회사 마치즈쿠리 도야마	28
<b>III. 주요 사례지 답사</b>	<b>33</b>
1. 동경도 아다치구 하나하타 단지	33
2. 동경 야나카 지구	37
3. 도야마시 중심시가지	40
<b>IV. 구독자료 목록</b>	<b>44</b>

## ■ I. 출장 개요

### 1. 출장 개요

- 과 제 명 : 지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략연구
- 출 장 지 : 일본 동경, 도야마
- 출장기간
  - 심경미 부연구위원: 2015. 9. 6(일) ~ 2015. 9. 9(수)
  - 윤주선 부연구위원: 2015. 9. 6(일) ~ 2015. 9. 11(금)
  - \* 심경미 부연구위원은 업무일정으로 인하여, 9월9일(수)에 조기 귀국
- 출 장 자 : 심경미 부연구위원, 윤주선 부연구위원

### 2. 출장 목적 및 필요성

- 일본 주요 도시의 스마트 축소 도시재생 전략 면담조사 및 현장답사
- 동경도
  - 계획적 축소도시 조성을 위해 2014년 “도시재생특별조치법” 개정을 통해 신설된 “입지적정화계획” 담당자 및 2015년 제정된 “빈집 등 처리의 추진에 관한 특별 조치법” 담당자 면담 및 사례지 답사
- 도야마시
  - 도야마시의 “지역 내 거주 추진사업” 관련 주식회사 마치즈쿠리 도야마 담당자 면담 및 사례지 답사

### 3. 출장 일정 및 업무수행 내용

- 도야마시 지역 내 주거추진사업 담당자 면담이 현지 사정으로 취소되어 국토기술정책 종합연구소 면담을 1회 추가하고 도야마시 일정을 0.5일 축소

일 자	현지시간		출발지	도착지	일 정	기 타
9월6일 (일)	09:00 -10:45		인천	동경 (NRT)	인천 출발 → 동경 도착	
	14:00 -18:00		동경		답사1: 동경도 아다치구 하나하타 단지 답사	
9월7일 (월)	10:00 -12:00		동경		답사2: 근대 유산 활용형 빈집 재생 사례 야나기 일대 답사	
	14:00 -18:00				[자문회의1] 수도권대학교 오타구 오픈팩토리 담당 이웅원 박사 면담	
9월8일 (화)	10:30 -12:00		동경		[자문회의2] 국토교통성 주택종합정비국 주환경정비실 빈집 대책 특별법 담당자 山下貴広 면담	
	14:00 -16:00				[자문회의3] 국토교통성 도시국 도시계획과 도시재생 특별법 입지적정화 계획 담당자 田淵係長 면담	
9월9일 (수)	10:30 -12:00		동경		[자문회의4] 인구감소 시대의 계획적 쇠퇴 연구자 일본 국토기술정책종합연구소 勝又渡 면담 (숙소에서 2시간30분 가량 소요)	심경미 부연구위원 귀국
	14:00 -16:00				[자문회의5] 인구감소 시대의 계획적 쇠퇴 연구자 일본 국토기술정책종합연구소 木内望 면담	
9월10일 (목)	12:00	14:00	동경	도야마	동경 → 도야마 이동	신칸센 이동
	14:00 -16:00		도야마		답사3: 도야마 축소도시 프로젝트 지역 답사	
	16:00 -18:00				[자문회의5] 국토교통성 지정 도시재생회사 (주) 마치즈쿠리 도야마 담당자 면담	
9월11일 (금)	12:00 -14:00		도야마	인천	도야마 출발 → 인천 도착	



## ■ II. 주요 기관 방문 면담내용

### 1. 국토기술정책종합연구소 I : 도시의 계획적 축퇴(縮退)와 재편을 위한 지속 관리 기술 개발

- 일 시 : 2015. 09. 09(월) 10시
- 장 소 : 국토기술정책연구소 6층 회의실
- 담당자 : 勝又 渡 (가츠마타 와타루, 도시연구부 도시개발연구실장)
- 회의내용: 2014년부터 2016년까지 3년에 걸쳐 진행하고 있는 도시의 계획적 축퇴와 재편을 위한 지속관리 기술 개발 연구 내용 논의

#### □ 연구의 개요

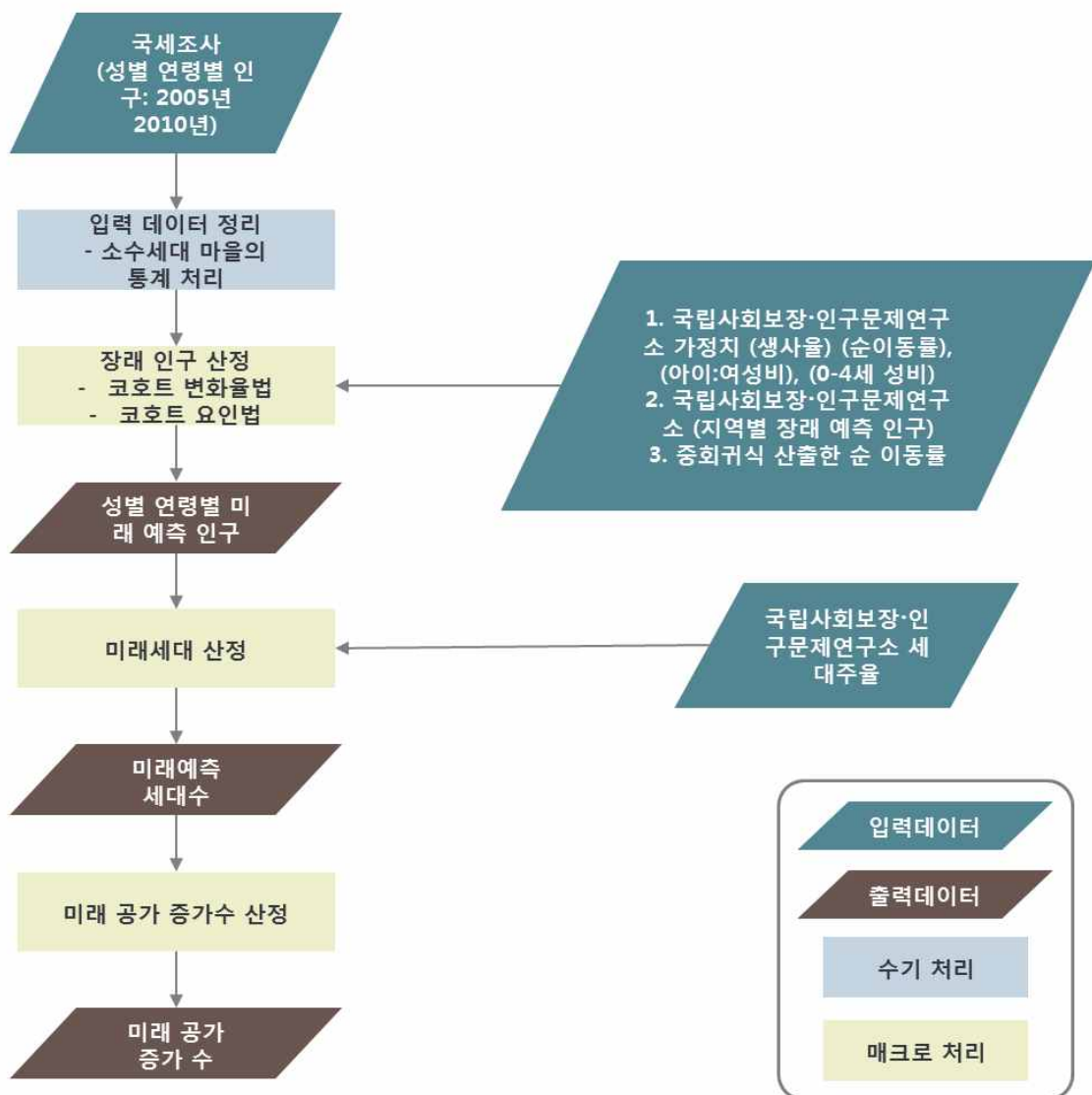
- 지방도시와 대도시 교외지역에서 인구감소와 급소한 고령화가 진행
  - 생산인구 감소와 생산구조의 변화를 초래하고, 악화된 재정 현황 하에서 행정 비용이 증대됨
- 축소도시의 필요성 대두와 함께, 그에 대응하기 위한 기술 개발 요구 증대
  - 도시기능 유지를 위한 주요 시설의 중심부 집적을 위한 판단 근거
  - 소멸이 우려되는 교외도시부의 경우 거주자들의 이해를 얻을 수 있도록 합리적이고 객관적으로 축퇴, 재편 지역을 선정하기 위한 평가기술 필요
  - 축퇴 후에 발생할 수 있는 토지이용 혼란과 다양한 도시문제 발생을 억제하기 위한 시가지 지속관리 기술 필요
- 교외시가지 축퇴, 재편 지역에 대한 객관적인 평가, 선정 기법을 발굴하고, 계획적 축퇴, 재편 단계에 대응하는 시가지의 지속 기술을 개발
  - 지자체가 교외시가지의 축퇴, 재편을 위한 구체적인 판단, 행동을 진행하기 위한 실질적 기술 개발
- 본 연구는 3년에 걸쳐 지속적으로 진행되는 연구이며, 현재 2년차 후반까지 진행됨

#### □ 미래상 예측 수법 및 대책별 지구분류 수법의 개발

- 인구감소, 고령화가 진행되는 교외 시가지에서 인구, 세대구성의 미래변화와 생활지원시설, 공공 서비스, 교통 조건, 인프라의 정비상태에 대한 예측
  - 사회증감을 고려한 장래인구, 세대구성예측을 통해 공공공익 시설과 점포 등의 존속

가능성에 대한 평가 수법을 개발

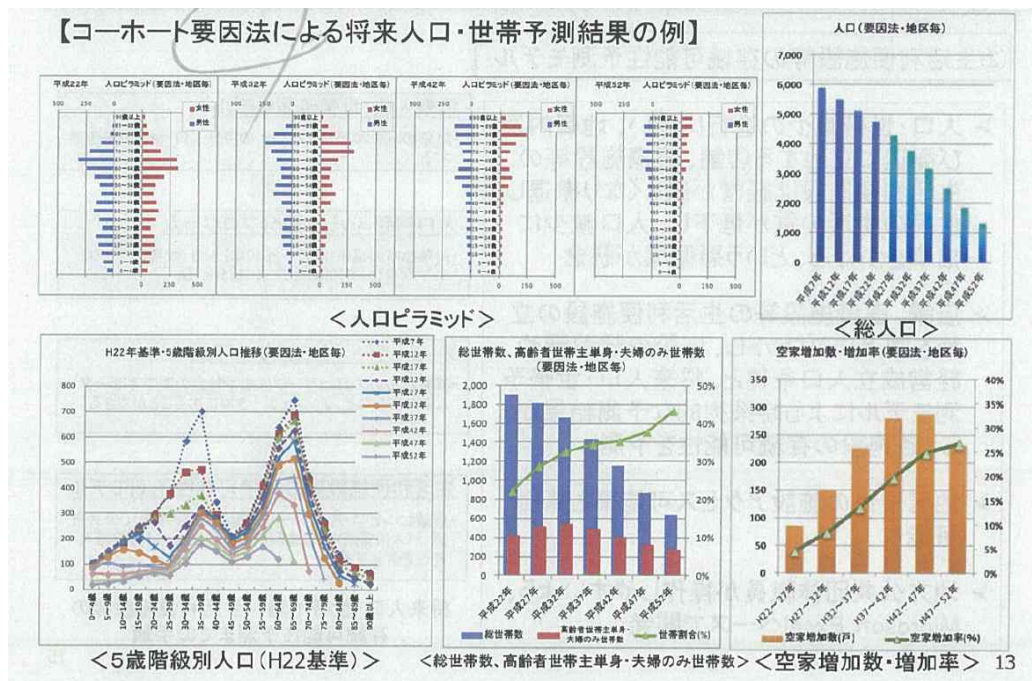
- ① 촌정목 (국세조사의 소지역)을 단위로 집계
- ② 최근 5년의 5세 단위 남녀인구별 세대수를 입력하여 미래 5년 단위 남녀별 인구와 세대수를 시계열적으로 예측 (2010년에서 2040년)
- ③ 코호트 요인법 및 코호트 변화율법의 2종류 예측방법을 선택 (각각의 방법에 대해서 지역의 고유한 특성을 별도 파라메타로 설정 가능)
- ④ 지자체 직원이 다루기 쉬운 마이크로소프트 엑셀 베이스로 프로그램을 개발



[그림 1] 미래상 예측 수법의 프로세스 (출처: 국토기술정책연구원 내부자료 수정)

- Figure 1 consists of two screenshots of a software interface. The top screenshot, titled '＜対象都市・地区の設定＞' (Target City/Region Setting), shows a form with two rows of dropdown menus. Row 1 has '都道府県名' (Prefecture Name) and '都道府県コード' (Prefecture Code). Row 2 has '市町村名' (City/Town/Village Name) and '市町村コード' (City/Town/Village Code). A '設定終了' (End Setting) button is at the bottom. A callout bubble points to the dropdowns, containing the text 'プルダウンメニューによる対象都市の選択' (Selection of target city by pull-down menu). The bottom screenshot, titled '＜人口予測手法の設定＞' (Population Estimation Method Setting), shows two main sections. Section 1, '①コーホート変化率法' (Cohort Change Rate Method), has a checkbox and two sub-options: '地区毎のパラメータ' (Parameters for each area) and '地区平均したパラメータ' (Parameters averaged by area). Section 2, '②コーホート要因法' (Cohort Ratio Method), has a checkbox and three sub-options: '地区毎のパラメータ' (Parameters for each area), '地区平均したパラメータ' (Parameters averaged by area), and '社人研のパラメータ' (Parameters from the Institute of Social Science). A '設定終了' (End Setting) button is at the bottom right. A callout bubble points to the checkboxes, containing the text 'チェックボックスによる人口予測手法及びパラメータ設定方法の選択' (Selection of population estimation method and parameter setting method by checkboxes). Below the screenshots, the text 'インターフェース(人口予測手法の設定)' (Interface (Setting of Population Estimation Method)) is displayed.

[그림 2] 예측 프로그램의 인터페이스 (출처: 국토기술정책연구원 내부자료)



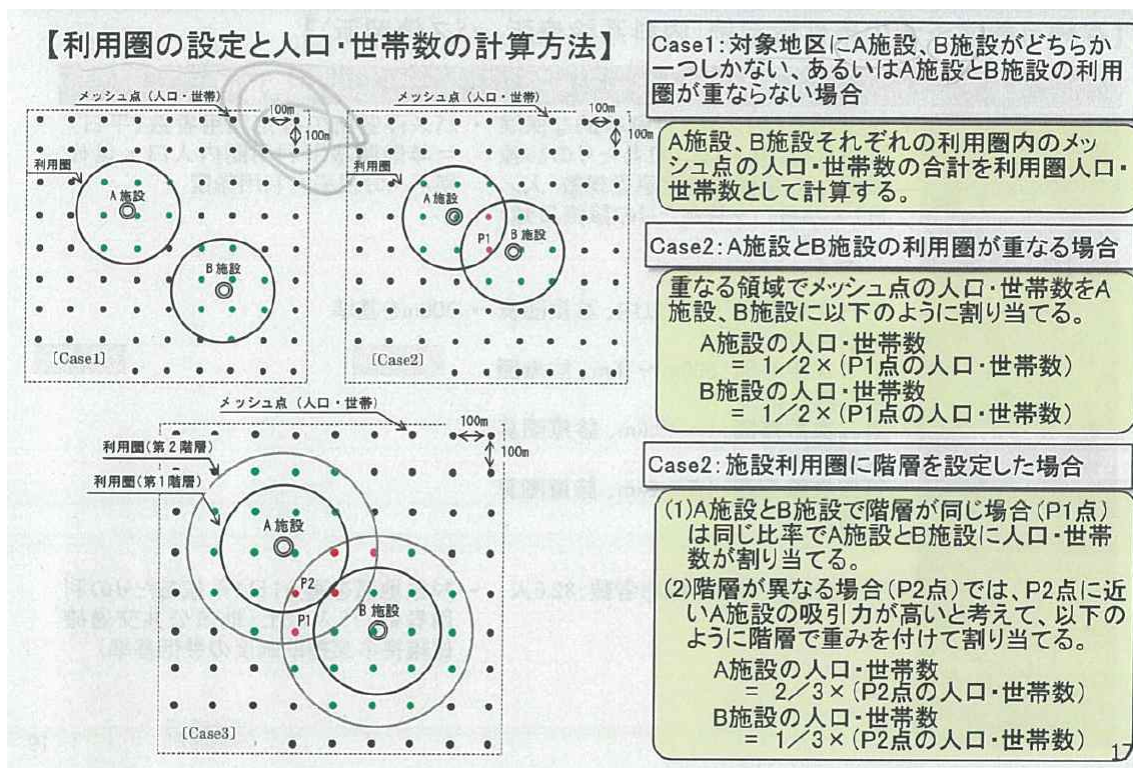
[그림 3] 프로그램에 의한 인구, 세대, 공가 관련 미래 예측 결과 (출처: 국토기술정책연구원 내부자료)



- 예측 프로그램을 활용하여 도출된 미래상을 토대로 시가지의 계획적 축퇴와 지속이라는 선택지 별 예상되는 비용과 편익을 비교분석하여 보다 효과적인 방향으로 도시상을 결정
- 구역별 비용 편익 비교분석 결과에 따라 전체 지역을 지속 가능 구역, 재편 구역, 계획적 축퇴 구역 등으로 분류하여 각 유형에 맞는 도시계획적 조치 시행

#### □ 생활편리시설 등의 존속가능성 예측 모델 개발

- 축퇴, 재편에 대처하여 단계적이면서도 효율적인 건축의 감축, 철거의 종합 관리, 인프라 (도로, 상하수도, 전기, 가스 등), 서비스 (쓰레기 처리, 공공교통 등)의 축소, 폐쇄프로그램이나 향후 유지관리수법 (대체기술 포함) 개발
  - 한번에 축소하는 것은 반발과 부담이 따르기 때문에, 어떤 방식으로 어떤 속도로 천천히 축소할 지에 대한 방법론 개발

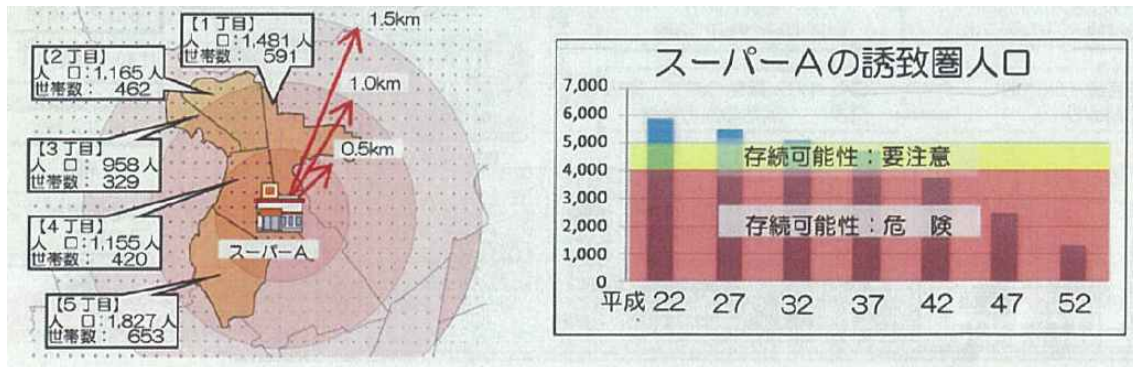


[그림 4] 각 시설별 이용권역의 설정과 인구, 세대수의 합산 방법 (출처: 국토기술정책연구원 내부자료)

- ① 인구 감소의 악순환: 인구, 세대감수에 따라 지구 내부와 지구 주변에 입지한 점포, 의료시설과 같은 생활편리 시설 경영 악화 → 생활 편리 시설 철수 → 주민 생활이 질 저하 → 인구감소의 가속
- ② 점포, 의료시설 등의 생활편리 시설 입지를 도면에 플로팅하고, 각 시설의 유치 가능

권역 범위나 각 시설의 지속 가능한 인구 조건과 장래 인구, 세대예측모델에 의한 시계역적 예측결과를 매칭하여 각 시설별 존속가능성 예측

- ③ 지구 내 주민의 시설 접근 가능을 산출 가능
- ④ 지자체 직원이 다루기 쉽도록 마이크로 엑셀을 베이스로 개발



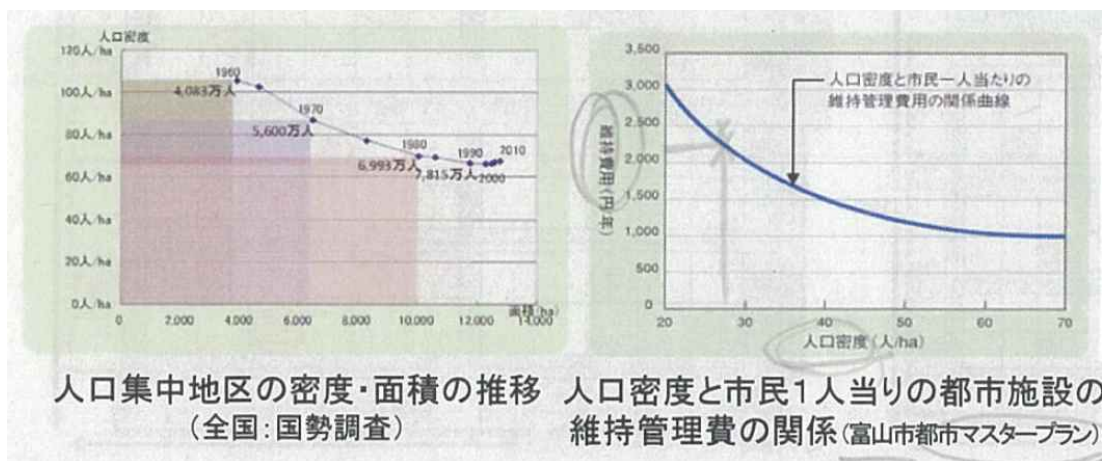
[그림 5] 각 시설별 필요 집객 인구수와 권역별 인구 예측을 매칭하여 시설의 향후 지속가능성을 계산  
(출처: 국토기술정책연구원 내부자료)

## 2. 국토기술정책종합연구소 II : 인구 감소하의 교외시가지 유지 관리 비용 및 계획적 축퇴의 효과에 관한 모델스터디

- 일 시 : 2015. 09. 09(월) 오후 2시
- 장 소 : 국토기술정책연구소 6층 회의실
- 담당자 : 木内 望 (키우치 노조무, 도시연구부 도시계획연구실장)
- 회의내용: 2014년부터 2016년까지 3년에 걸쳐 진행하는 집적형 도시 구조의 실행을 위한 시가지의 축퇴방향에 관한 비교연구 중 2015년 연구분에 대한 논의

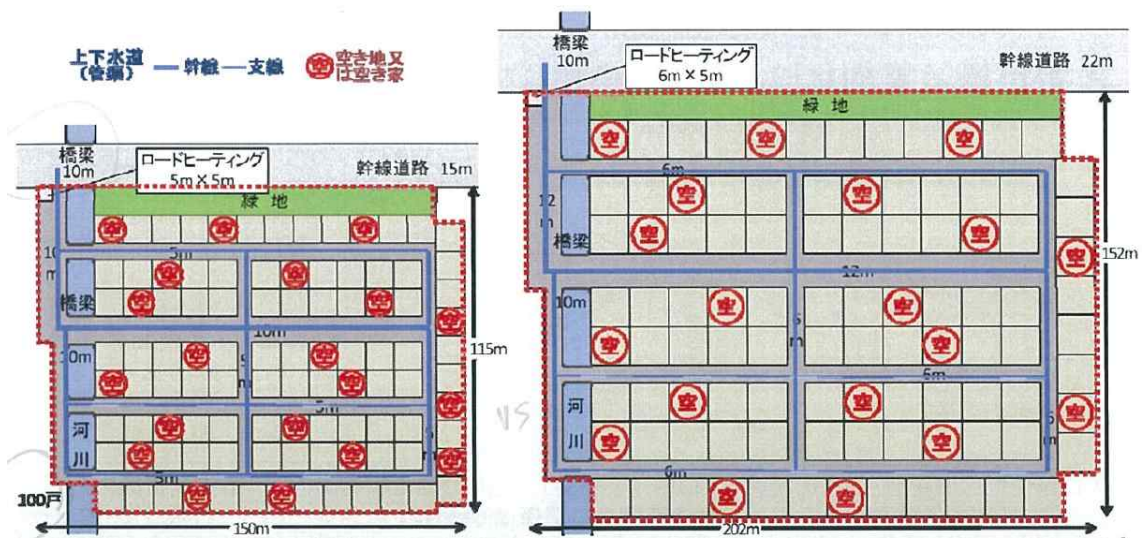
### □ 연구의 개요

- 지방도시일수록 심화되고 있는 인구감소에 따른 인구집중지구의 감소와 시민 1인당 도시시설관리비용의 증가



[그림 6] (좌) 인구집중지구의 밀도, 면적 추이 (우) 인구밀도에 따른 시민1인당 도시시설의 지속관리비 관계 (출처: 국토기술정책연구원 내부자료)

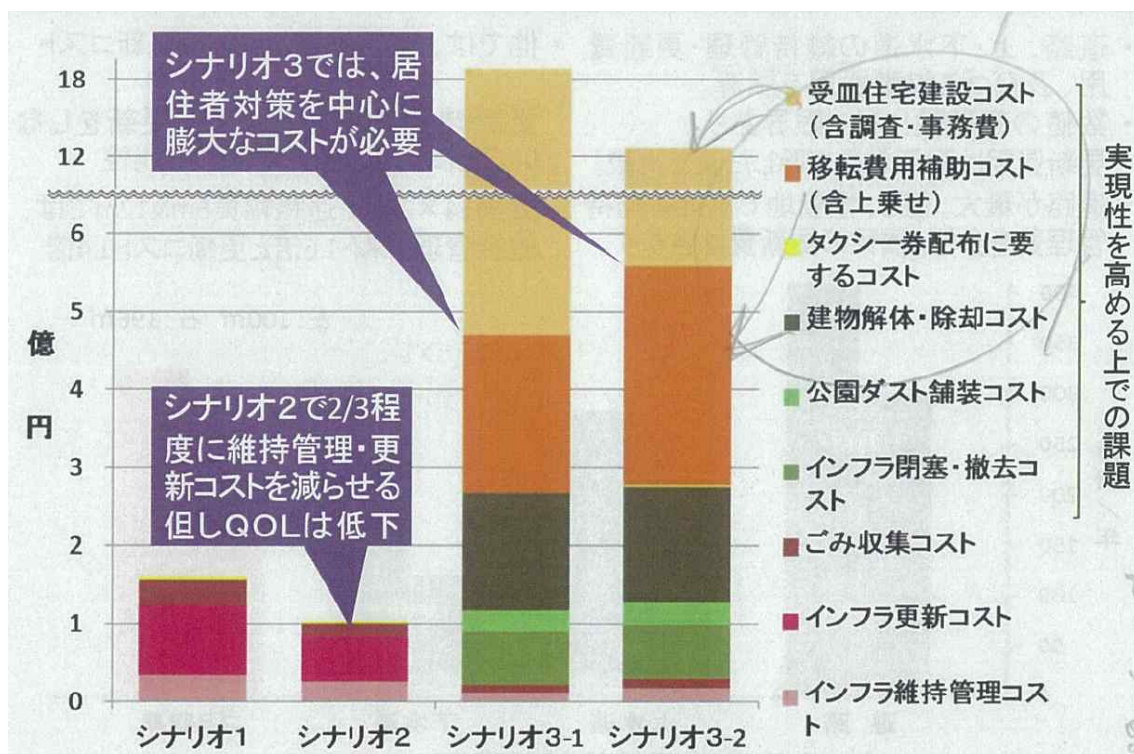
- 연구질문은 다음 3가지 임
  - ① 시가지 면적과 행정 비용간의 관계에서 시가지의 축퇴에 의해 어느 정도 행정비용을 감소시킬 수 있을지
  - ② 인프라 관리비용은 시가지 특성에 따라 각기 어떤 차이가 있을지
  - ③ 구체적 정책수법화시키기 위한 표준모델은 무엇인지
- 연구질문에 대한 대안을 제시하기 위해 지구 단위의 가상의 모델 시가지를 설정하여 각각의 조건변화에 따른 축퇴의 효과를 측정
  - ① 지구면적 약 1.7ha의 지구 내에 부지면적 100m<sup>2</sup> x 100m<sup>2</sup> 필지 위 연면적 85m<sup>2</sup>의 80세대 주택과 10m, 5m 폭의 도로로 구성
  - ② 14m x 14m로 구성된 필지와 12m, 6m 가로로의 지구



[그림 7] 인구축소 시나리오 시뮬레이션을 위한 가상의 지구 모델1(좌)과 모델2(우) (출처: 국토기술정책연구원 내부자료)

- 두 모델의 비교결과 모델1의 경우보다 모델2가 도로, 상수도, 하수도, 쓰레기 처리의 갱신비가 평균 1.4배, 유지관리비가 평균 1.6배 더 소요
- 모델1, 모델2 을 중심으로 다음 3가지 시나리오에 대한 운영비용을 비교분석
  - 시나리오1: 인구감소에 대한 특별한 대응없이 현재 수준으로 도시를 관리
  - 시나리오2: 인구감소에 대한 대응으로 유지관리 및 갱신비를 절감하고 일부 폐지
  - 시나리오3: 계획적 시가지 축퇴를 실시: 주민의 지구외 이동을 촉구하여 향후 10년까지 축퇴 완료
- 향후 20년까지의 누적비용을 비교해 보면 시나리오1에 비해 시나리오2가 2/3정도 유지관리, 갱신 비용 절감 효과가 있으나 삶의 질(QOL)은 저하되는 문제 발생
- 시나리오3의 경우 공영주택건설비, 이주비용 부담, 건물해체, 철거비, 인프라 철거비 등에 막대한 비용이 소요되어 실효성 향상을 위한 대안 마련 필요
- 공영주택 건설비를 감축하기 위해 기존의 빈집을 활용하는 방안, 이주비용을 감축하기 위해 광역적 행정서비스를 통한 비용 감소효과를 기대하거나 중심시가지 활성화 등 상위시설로부터의 효과를 통한 비용 안배, 철거 후 적지에 태양열 발전 설비 설치를 통한 비용 마련 등의 방안 모색
- 본 연구는 인구감소에 의한 축퇴도시의 정량적 논의를 시도했다는데 의의가 있음





[그림 8] 시나리오별 향후 20년간 소요비용 예측 결과 (출처: 국토기술정책연구원 내부자료)



[그림 9] 국토기술정책연구원 전경



### 3. 동경 수도대학교 도시환경학부

- 일 시 : 2015. 09. 07(월) 오후 2시
- 장 소 : 동경 수도대학교 도시환경학부 회의실
- 담당자 : 이용원 (동경 수도대학교 도시환경학부 박사과정)
- 회의내용: 수도대학교 도시환경학부에서 추진주체로 참가하고 있는 오오타구 오픈팩토리 프로젝트 논의

#### □ 오타구 오픈팩토리의 개요

- 소규모 공장 밀집지역으로 2000년대 들어 재조업의 쇠락과 함께 쇠퇴하던 지역인 도쿄도 오오타구는 지역 내 작은 공장들을 산업관광 자원으로 활용하여 지역재생을 시도 중
- 2011년부터 연 1회 한정된 기간 동안 마을의 오픈팩토리 이벤트 등을 실시
- 오픈팩토리는 유사한 개념인 공장견학 투어나 공장경관 투어와 다음과 같은 차이가 있음
  - 공장견학투어: 공장 및 음식점, 상업가로 구성된 고정 루트에 따라 투어 버스로 관광
  - 공장경관투어: 공장 및 음식점 등으로 구성된 고정 루트를 투어버스로 관광
  - 오픈팩토리: 공장 및 음식점, 상점가로 구성된 루트를 도보나 자가용을 이용하여 자유롭게 관람 (오픈팩토리 = 공장내부 견학 + 자유롭게 지역을 관람하는 것)

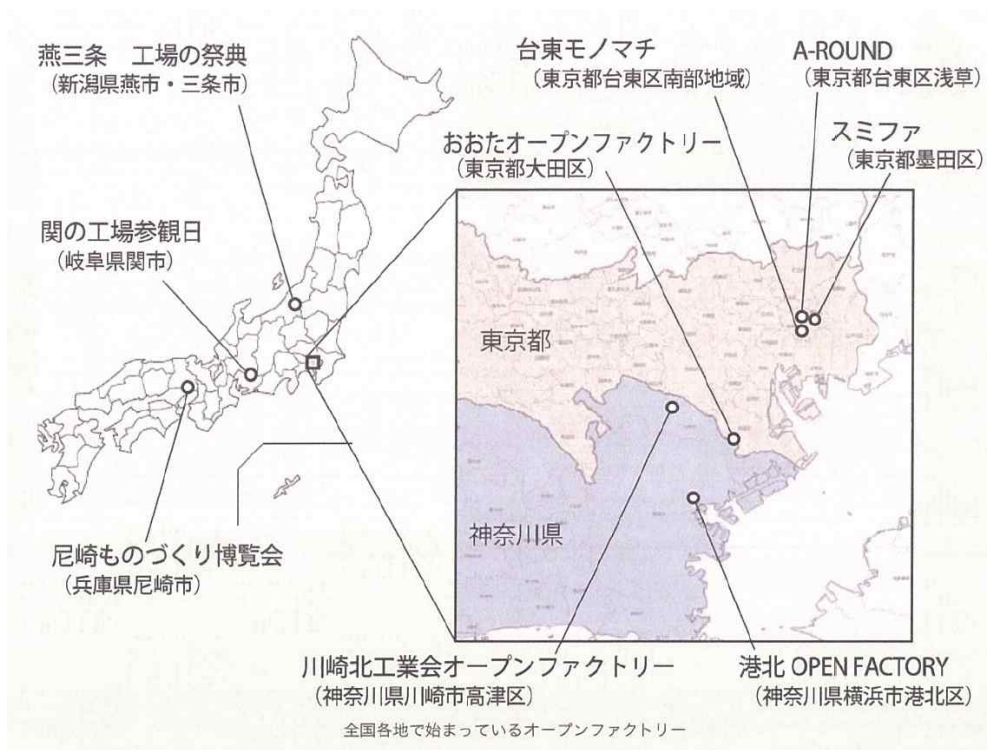
#### □ 오타구 오픈팩토리 기획운영체제

- 오픈팩토리는 오타구 크리에이티브 타운 연구회와 공업회가 오타구 오픈팩토리 실행 위원회를 구성하고 기타 참가 공장들과 연계하여 기획운영체제를 구축
  - 오타구 크리에이티브 타운 연구회: 일반사단법인 오타구 관광협회와 수도대학 동경, 요코하마 국립대학으로 구성
  - 오타구 공업회: 공화회 협동조합에 가입한 공장들로 구성
- 그 밖에 오타구, 일반사단법인 오타구 공업 연합회, 오타구 브랜드 추진 협의회, 공익재단법인 오타구 산업진흥협회 등으로부터 후원을 받고 있음
- 또한 동경급행전차주식회사, 도큐버스주식회사와 협력관계를 구축



[그림 10] 오타구 오픈팩토리 기획운영체제 (출처: 수도대학 내부 자료 수정)

#### □ 오픈팩토리 대상 지역



[그림 11] 오픈팩토리 관련 지역 (출처: 수도대학 내부자료)



[그림 12] 오타구의 오픈팩토리 행사지역 (자료: 수도대학 내부자료)

#### □ 오픈팩토리 이벤트의 성과

- 오픈팩토리의 참가공장수와 방문자수는 점차 증가하는 추세에 있으며, 2014년 오픈팩토리는 71개의 공장이 참여하여 약 2000명의 방문객을 유치

	일시	방문객	참가공장수	테마
제1회	2012.02.04	1,200	23	오타구의 기술을 만나러 가자!
제2회	2012.12.01	1,500	27	오타의 기술을 만나러 가자!
제3회	2014.02.15. (2013.10.26.에 예정되어 있었으나 태풍으로 연기)	800 (개최일 전날 내린 대설의 영향으로 방문객수 감소)	31	오타구 이야기 - 장인이 1년 중 가장 많이 얘기하는 날 -
제4회	2014.11.29	2,000	71	기술의 새싹, 넓혀가자

- 2013년 일본관광진흥협회에서 주관한 제7회 산업관광 마을만들기 대상에서 금상 수상



第1回おおたオープンファクトリーフライヤー



第2回おおたオープンファクトリーフライヤー



第3回おおたオープンファクトリーフライヤー



第4回おおたオープンファクトリーフライヤー

[그림 13] 오타구 오픈팩토리 행사 포스터 (출처: 수도대학교 내부자료)





[그림 14] 회의사진

#### 4. 국토교통성 주택종합정비국 주환경정비실

- 일 시 : 2015. 09. 08(화) 09:30~11:30
- 담당자 : 山下 貴広 (빈집대책 특별법 담당)
- 회의내용 : 2015년 시행된 일본의 빈집대책 특별법의 취지 및 주요 내용, 추진체계 논의, 관련 자료 요청

##### □ 빈집 재생 등의 추진사업 개요

- 빈집 재생 등의 추진사업은 크게 제거사업 유형과 활용사업 유형으로 구분됨
  - 제거사업 유형은 주거환경정비가 본래의 목적임. 노후주택들은 붕괴나 자재가 떨어지는 것 등으로 사고의 위험이 있어 주민들에게 피해를 줄 수 있기 때문에 시작. 개인주택이기 때문에 사고위험에 대한 문제 해결은 집주인이 하는 것이 마땅하나, 집주인의 사망 등으로 인해 문제가 해결되지 않는 점들이 나타나면서 공공이 이를 지원하기 시작함
  - 활용사업 유형은 빈집 또는 빈건물을 대상으로 다른 용도로 활용하는 타입을 말함
- ‘빈집’ 대상에 대한 범위(또는 기준)과 법적 근거
  - 대상이 되는 ‘빈집’ 또는 ‘빈건물’에 대한 정의나 기준은 국가차원에서는 별도로 없으며, 일부 지자체에서 독자적인 기준을 갖고 운용하고 있음
  - 두 유형 모두 별도의 법적 근거는 없으며, 사업비 지원이 되는 교부금에 대해서는 재생법에 근거하고 있음
- 빈집에 대한 DB구축 현황
  - 국가에서 DB를 구축 또는 관리하거나 지원하는 것은 없음
  - 지자체에서 자발적으로 조사하여 구축하고, 관리하고 있는 상황
- 예산집행 흐름 및 모니터링 체계
  - 1년 단위로 예산을 배분. 지자체별로 교부금형태로 지원
  - 각 지자체에서는 교부금을 주택, 도로, 공가 등의 기반시설 사업, 관리, 정비사업 등 필요한 여러 분야에 예산을 배분하여 집행하고 있음. 교부금 사용 현황 및 집행실적 등에 대한 국가차원의 모니터링은 하고 있지 않으며, 이 가운데 빈집 재생에 소요되는 예산도 지자체별로 각기 다르게 운영되고 있는 실정임
- 빈집 재생 등의 추진사업은 최근에 제정된 「공가등대책의추진에관한특별조치법」에 근거하고 있지는 않음

## □ 빈집 재생 등 추진사업 : 제거사업 유형

### ○ 대상지역

- 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」에서 규정하는 빈집 등 대책계획에 정해진 빈집 등에 관한 대책의 대상지구
- 빈집 주택 등의 집적이 거주환경을 저해하거나 지역활성화를 저해하고 있기 때문에, 빈집 주택 등의 계획적인 제거를 추진해야 할 지역으로서 지역주택계획<sup>1)</sup> 혹은 도시재생정비계획<sup>2)</sup>에 정해진 구역
- 「도시재생특별조치법」에서 규정하는 ‘거주유도구역’을 정한 경우는 그 구역 외에서 빈집 주택 등의 집적이 거주환경을 저해하거나 혹은 지역활성화를 저해하는 구역

### ○ 대상시설

- 불량주택 : 주택지구개선법 제2조제4항에 규정하는 것(빈집인지 여부에 상관없이 대상)
- 빈집주택 : 적지가 지역활성화를 위해 이용되는 것
- 빈 건축물 : 적지가 지역활성화를 위해 이용되는 것



[그림 15] 후쿠이현 에치젠마을 : 노후화된 빈집주택을 제거하고, 소공원(포켓파크)으로 활용

### ○ 보조비용

- 불량주택, 빈집주택 혹은 빈 건축물의 제거 등에 필요한 비용<sup>3)</sup> : (제거공사비+제거에 의해 통상적으로 생기는 본실의 보상비)<sup>4)</sup>\*8/10
- 불량주택, 빈집 주택 혹은 빈 건축물의 소유자 특정에 필요한 비용 : 소유자 특정을 위한 교통비, 증명서발행열람비, 통신비, 위탁비 등
- 빈집 등 대책계획의 책정 등에 필요한 빈집주택 등의 실태파악에 필요한 비용

1) 지역에서 다양한 수요에 따른 공적임대주택 등의 정비 등에 관한 특별조치법에 규정하는 지역주택계획

2) 도시재생특별조치법에 규정하는 도시재생정비계획

3) 빈집주택 및 빈 건축물에 관련된 것에 대해서는 빈집 등 대책계획에 입각하여 시행되는 경우에 한한다. 단, 2015년부터 3년간의 경과조치기간을 둔다.

4) 국비는 지방공공단체 보조의 1/2

[표] 빈집 재생 제거사업 보조대상비용

보조대상	· 불량주택·빈집 제거 등에 필요한 비용 <sup>5)</sup> · 불량주택·빈집 소유자의 특정에 필요한 경비			
사업주체	지방공공단체		민간(예) <sup>6)</sup>	
부담비율 (제거 등에 필요한 비용은 이 교부대상 한도액)	국비	2/5	국비	2/5
	지방공공단체	2/5	지방공공단체	2/5
	지방공공단체	1/5	민간	1/5

□ 빈집 재생 등 추진사업 : 활용사업 유형

○ 대상지역

- 빈집 등 대책계획<sup>7)</sup>에 정해진 빈집 등에 관한 대책의 대상지구
- 빈집 주택 등의 집적이 거주환경을 저해하거나 지역활성화를 저해하고 있는 요인이 되고 있는 탄광 등 지역 혹은 과소지역
- 빈집 주택 등의 집적이 거주환경을 저해하거나 지역하고 있기 때문에 빈집 주택 등의 계획적인 활용을 추진해야 할 구역으로서 지역주택계획<sup>8)</sup> 혹은 도시재생정비계획<sup>9)</sup>에 정해진 구역(도시재생특별조치법에 규정하는 거주유도구역)을 지정한 경우는 그 구역 내에 한함

○ 대상시설

- 본 사업을 실시하려고 할 때, 사용되지 않고 또한 이후에도 기존의 용도로 사용될 거라고 예상되지 않는 빈집 주택 혹은 빈 건축물
- ※ 민간기업 등 혹은 개인에 보조하는 경우는 지역 공동체 유지·재생 용도로 10년 이상 활용될 수 있는 것에 한함

5) 보조대상한도액 있음

6) 국가는 지방공공단체 보조의 1/2

7) 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법에 규정하는 빈집 등 대책계획

8) 지역에서 다양한 수요에 따른 공적임대주택 등의 정비 등에 관한 특별조치법에 규정하는 지역주택계획

9) 도시재생특별조치법에 규정하는 도시재생정비계획





[그림 16] 나라현 고조시  
: 상가를 체재체험시설로서 활용



[그림 17] 히로시마현 쇼바라시  
: 연립주택을 교류·전시시설로서 활용

○ 사업내용

- 빈집 주택 및 빈 건축물을 거주환경의 정비개선 및 지역의 활성화에 도움이 되는 체재체험시설, 교류시설, 체험학습시설, 창작활동시설, 문화시설 등의 용도로 제공하기 위해, 해당 주택 등의 취득(용지비 제외), 이전, 증축, 개축 등을 행함

○ 보조비용

- 빈집 주택·빈 건축물의 수리 등에 필요한 비용
- 빈 집 주택 등을 체재체험시설, 교류시설, 체험학습시설, 창작활동시설, 문화시설 등의 용도로 제공하기 위해 시행하는 주택 등의 취득(용지비 제외), 이전, 증축, 개축 등
- 빈집 주택·빈 건축물의 소유자 특정에 필요한 비용
- 소유자 특정을 위한 교통비, 증명서발행관람비, 통신비, 위탁비 등
- 빈집 등 대책계획의 책정 등에 필요한 빈집 주택 등의 실태파악에 필요한 비용

[표] 빈집 재생 활용사업 보조대상비용

보조대상	· 불량주택·빈집 제거 등에 필요한 비용 <sup>10)</sup> · 불량주택·빈집 소유자의 특정에 필요한 경비	
사업주체	지방공공단체	민간(예) <sup>11)</sup>
부담비율	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">국비</div> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;">1/2</div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">국비</div> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;">1/3</div> </div>
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">지방공공단체</div> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;">1/2</div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">지방공공단체</div> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;">1/3</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">민간</div> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;">1/3</div> </div>

10) 보조대상한도액 있음

11) 국가는 지방공공단체 보조의 1/2

□ 「공가등대책의추진에관한특별조치법」 개요

○ 추진배경

- 적절한 관리가 행해지지 않는 빈집 등이 방재, 위생, 경관 등의 지역주민의 생활환경에 심각한 영향을 미치고 있어, 지역 주민의 생명·신체·재산의 보호, 생활환경의 보전, 빈집 등의 활용을 위한 대응이 필요
- 빈집은 전국 약820만호(2013년), 401 지자체가 빈집 조례를 제정(2014년10월)

○ 정의

- ‘빈집 등’이란, 건축물 혹은 이것에 부속한 공작물로서 거주 및 그 외 사용되고 있지 않은 상태인 것 및 그 부지(입목 및 그 외의 토지에 정착하는 것을 포함한다.)를 말한다. 단, 국가 혹은 지방공공단체가 소유하거나 관리하는 것을 제외한다.(2조1항)
- ‘특정 빈집 등’이란, 붕괴 등 현저히 보안상 위험이 될 우려가 있는 상태. 현저하게 위생상 유해하게 될 우려가 있는 상태. 적절한 관리가 되지 않아 현저히 경관을 해치고 있는 상태. 그 외 주변 생활 환경의 보전을 도모하기 위해 방치하는 것이 부적절한 상태에 있는 빈집 등을 말한다.(2조2항)

○ 시책의 개요

**국가에 의한 기본방침의 책정·시정촌에 의한 계획의 책정 등**

- 국토교통대신 및 총무대신은 빈집 등에 관한 시책의 기본방침을 책정(5조)
- 시정촌은 국가의 기본지침에 입각한 빈집 등 대책계획을 책정(6조)·협의회를 설치(7조)
- 도도부현은 시정촌에 대해서 기술적인 조언, 시정촌 상호간의 연락 조정 등 필요한 원조(8조)

**빈집 등에 대해서 정보 수집**

- 시정촌장은
  - 법률에서 규정하는 한도에서, 빈집 등을 조사(9조)
  - 빈집 등의 소유자 등을 파악하기 위해서 고정자산세 정보의 내부 이용(10조) 등이 가능
- 시정촌은 빈집 등에 관한 데이터 베이스의 정비 등을 시행하도록 노력(11조)

**빈집 등 및 그 적지의 활용**

- 시정촌에 의한 빈집 등 및 그 적지에 관한 정보의 제공 및 그 외 이것들을 활용하기 위한 대책 실시(13조)

**특정 빈집 등에 대한 조치(\*)**

- 특정 빈집 등에 대해서는 제거, 수선, 수목의 벌채 등 조치의 조언 혹은 지도, 권고, 명령이 가능. 또한, 요건이 명확히 된 행정대집행 방법에 의해 강제 집행이 가능(14조)

**재정상의 조치 및 세제상의 조치 등**

- 시정촌이 이행하는 빈집 등 대책의 원활한 실시를 위해, 국가 및 지방공공단체에 의한 빈집 등에 관한 시책의 실시상 필요한 비용에 대해서 보조, 지방교부세 제도의 확충을 시행(15조1항). 그 외, 이후 필요한 세제상의 조치 등을 시행(15조2항)

## 5. 국토교통성 도시국 도시계획과

- 일 시 : 2015. 09. 08(화) 14:00~16:00
- 담당자 : 田淵係長(도시재생특별조치법 입지적정화 계획 담당)
- 회의내용 : 2014년 개정된 도시재생특별조치법 내의 입지적정화 계획 관련 사업 추진 실적 및 성과

### □ 개정 도시재생특별조치법 추진 배경 : 마찌즈쿠리의 현상과 과제

- 일본 전체의 인구는 감소하고 노령화는 증가
  - 전체인구는 2010년 12,806만인에서 2040년 10,728만인으로 2010년부터 30년간 약 16% 감소
  - 노령인구는 2010년 2,946만인에서 2040년 3,868만인으로 31% 증가하는 반면 생산연령인구는 2010년부터 30년간 약 29% 감소
- 특히 5만 이하 소도시의 인구감소폭과 노령화 추세가 더 큰 상황임
  - 10만 이하 소도시 : 2010년부터 30년간 전체인구 약 22% 감소, 노령인구 16% 증가, 생산연령인구 33% 감소(전체 중 생산연령인구 약 52%, 노령인구 약 37% 차지)
  - 5만 이하 소도시 : 2010년부터 30년간 전체인구 약 30% 감소, 노령인구 1% 증가, 생산연령인구 40% 감소(전체 중 생산연령인구 약 50%, 노령인구 약 40% 차지)
- 3대 도시권은 인구감소보다는 노령화가 더 큰 문제로 대두
  - (기성시가지등)노령인구 483만인(2010년)에서 729만인(2040년)으로 약 51% 증가
  - (근교정비지대등)노령인구 717만인(2010년)에서 1,060만인(2040년)으로 약 48% 증가

### □ 인구동향에 따른 지방도시 정책의 방향성

- 인구감소에 따라 “도시기능, 어떻게 유지해 나갈 것인가?”가 이슈로 대두
  - 인구는 1970년에서 2010년간 20% 증가한데 반해 공간은 2배가 증가함
  - 2040년까지 인구가 약 20% 감소할 것으로 보이는데, 과연 이렇게 확장된 공간을 어떻게 해야 할 것인가?
- 인구밀도가 낮을 경우 여러 가지 문제 발생
  - 인구밀도가 낮으면 상업, 의료, 사회복지 서비스 등이 어려워짐 (ex. 인구밀도가 낮은 곳부터 편의점이 사라지게 됨)
  - 인구밀도가 낮으면 대중교통의 운행횟수가 감소하고, 자가용 이용이 증가, 자가용 이용이 증가하면 대중교통은 더 줄어드는 악순환이 반복됨
- 지방도시 정책의 방향성

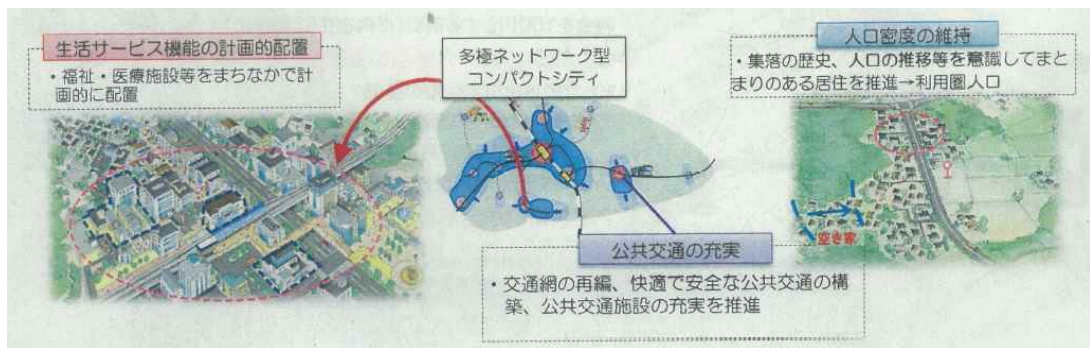
- 따라서 인구를 일정구역으로 모이게 해서 문제를 해결
- 인구감소가 되더라도 오랫동안 살아온 곳에서 거주공간을 유지할 수 있도록 추진

① 생활방식은 “컴팩트시티”화 ⇒ 입지적정화계획

② 교통계획은 “네트워크”화 ⇒ 교통재편실시계획

#### ○ 컴팩스 시티의 장점

- 1인당 행정 인력 비용(cost)이 절약됨
- 공공시설 및 행정서비스의 효율화, 공공시설의 유지관리의 합리화, 주택 및 택지의 자산가치의 유지 등 행정적 측면, 고령자의 생활환경 및 양육환경의 개선, 녹지 및 농지의 보존과 저탄소 등 자연환경적 측면, 방재 등에도 장점이 많음



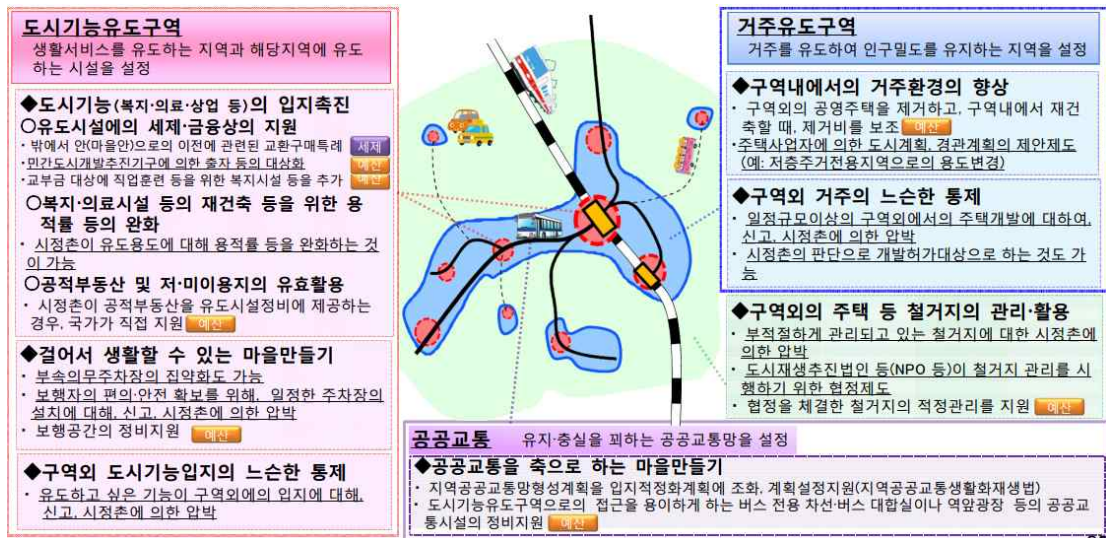
#### □ 도시재생특별조치법 개정

- 인구축소에 따른 도시 재편 요구에 대한 대응으로 2014년 8월 「도시재생특별조치법」 개정에 의한 “제6절 입지적정화계획에 관한 특별 조치”가 신설
- 2002년 4월 도시재생특별조치법이 제정된 이래 최대 규모의 개정

#### □ 개정 도시재생특별조치법 ‘입지적정화 계획’ 개요 및 주요 내용

- 입지적정화계획은 구역지정과 구역에 대한 기본적 방침을 설정한 후, 구역지정 의도에 맞춰 계획적으로 도시축소를 추진할 수 있도록 유도하는 계획임
  - 필수사항인 시가화구역을 축소조정하는 거주유도구역, 거주유도구역 내에 주요 도시기능을 집약시키는 도시기능유도구역과 선택사항인 거주유도구역 외 지역의 관리를 위한 거주조정지역, 적지등관리구역으로 구성
  - 도시기능서비스가 가능하도록 도시기능유도구역을 설정. 규제완화, 보조금 등의 지급을 통해 도시기능이 집중되도록 유도함. 강제가 아닌 유도가 핵심. 위치는 교통이 편리한 결절지(node)를 우선 대상지역으로 설정(아래 그림 파란색 안쪽으로 유도)
- 입지적정화계획 수립주체
  - 주민에게 가장 가깝고 마을만들기의 핵심 담당자인 시정촌에서 작성, 수립함
- 추진 현황

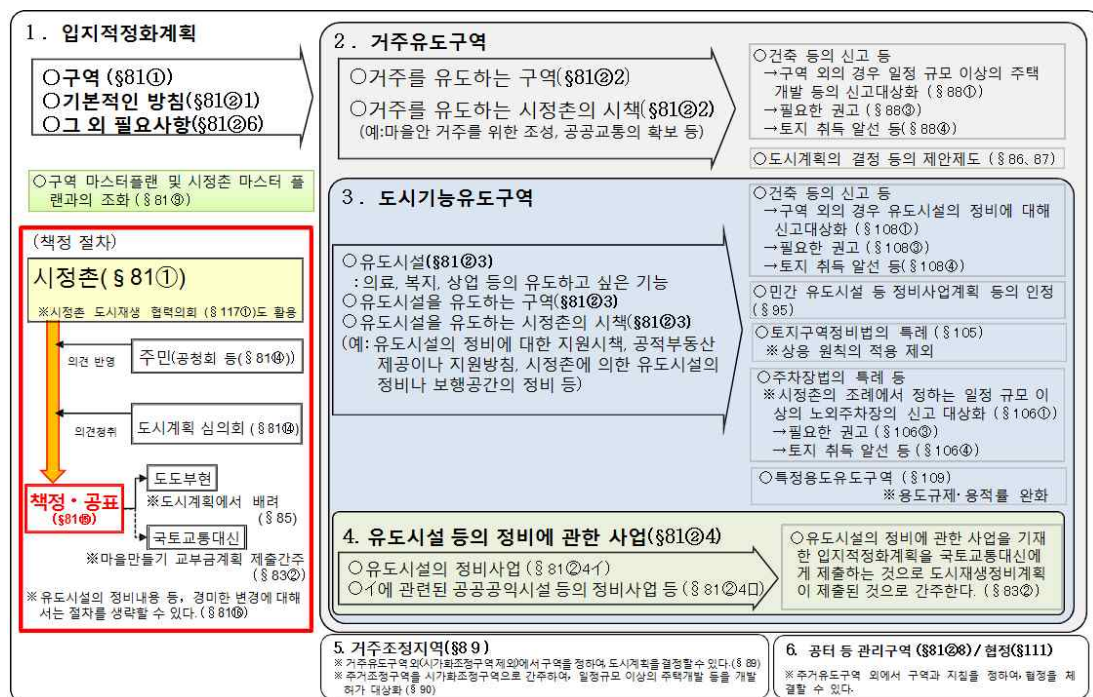
- 입지적정화계획의 작성에 대해서 구체적인 조치를 시행하고 있는 도시 (2015년 3월 31일 현재) : 1도·2부·37현에서 175단체가 작성 중, 2016년 3월까지 10개 단체가 계획 수립 완료 예정, 오사카 미노오시가 빠르게 진행되고 있음
- 의무수립은 아니지만 입지적정화계획 수립을 통해 국가의 지원을 받을 수 있음. 국가 지원을 통해 입지적정화계획수립을 유도하고 있음



[그림 19] 입지적정화 계획의 제도적 지원 일람 (출처: 국토교통성, 2015, p.25)

## □ 입지적정화계획 수립절차 및 주요 내용

### ○ 수립절차



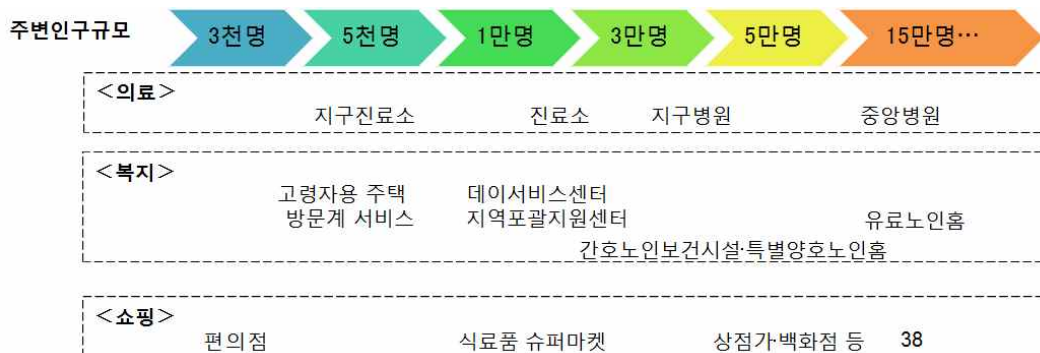


○ 1. 입지적정화계획

- 입지적정화계획의 구역은 도시계획구역에 속해야하지만, 도시전체를 바라보는 관점에서 도시계획구역전체를 입지적정화계획의 구역으로 하는 것을 기본으로 함
- 입지적정화계획에는 거주유도구역과 도시기능유도구역을 정하고, 거주유도구역 안에 도시기능유도구역을 정함

○ 2. 거주유도구역

- 거주유도구역은 인구감소 속에서도 일정 지역에서 인구밀도를 유지함으로써 생활 서비스나 공동체가 지속적으로 확보되도록 주거를 유도할 지역을 말함
- 주거유도구역은 도시전체 인구나 토지이용, 교통이나 재정의 현황 및 장래예측을 감안하면서 양호한 거주환경을 확보하여, 지역에서 공공투자나 공공공익시설의 유지운영 등의 도시운영이 효율적으로 이루어질 수 있도록 해야 함
- 구역 설정에 있어서 장래 인구 등의 예측을 토대로 적절한 범위로 설정하여야 함. 가령, 인구감소가 예상되는 도시에서는 현재의 시가화 구역 전역을 그대로 거주유도구역으로 설정해서는 안되며 원칙적으로 새로운 개발예정지를 거주유도구역으로 설정해서도 안됨



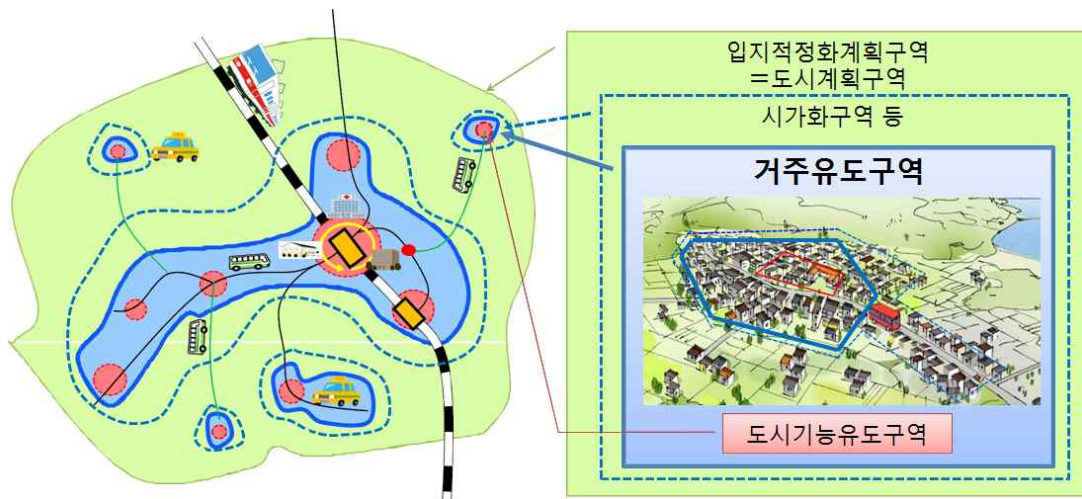
[그림 21] 이용인구규모별 도시기능

(대략적인 규모의 이미지로써 구체적인 조건 등에 따라 차이가 있을 수 있음)

출처: 도시재생구축전략검토위원회전문가발표에 의한 국토교통성 작성

※ 거주유도구역 지정이 가능한 구역

- 도시기능이나 주거가 집적되어 있는 도시의 중심거점 및 생활거점과 그 주변구역
- 도시의 중심거점 및 생활거점에 공공교통에 의해 비교적 용이하게 접근할 수 있고, 도시의 중심거점 및 생활거점에 입지하는 도시기능의 이용권으로서 동일한 구역
- 합병전의 기존 정촌의 중심부 등, 도시기능이나 주거가 어느 정도 집적되어 있는 구역

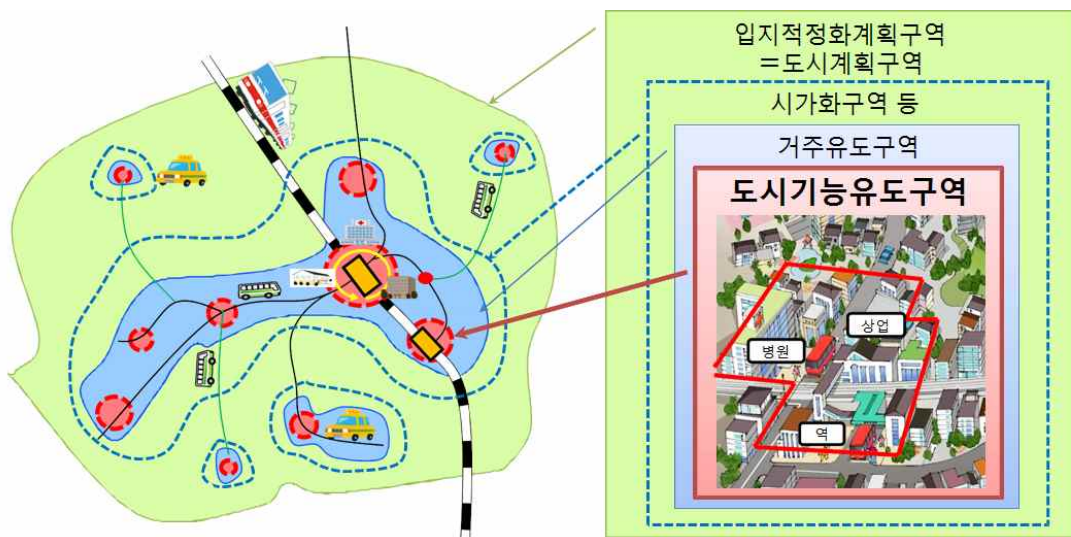


### ○ 3. 도시기능유도구역

- 거주유도구역 내에 지정. 의료·복지·상업 등의 주요 도시기능이 도시의 중심거점이나 생활거점에 집적되도록 유도하여 도시서비스를 효율적으로 제공하기 위한 구역임
- 유도시설이란 도시기능유도구역별로 입지를 유도할 도시기능증진 시설로, 병원, 고령자시설, 유치원이나 보육원, 초등학교, 도서관, 박물관 등이 해당
- 신고제 운영 : 시정촌이 도시기능유도구역 외에서 유도시설이 건축되는 움직임을 파악하기 위한 제도로 도시기능유도구역 외의 지역에서 유도시설이 있는 건축물을 건축할 목적으로 개발행위를 하려는 경우 시정촌장에게 신고를 의무화함

#### ※ 도시기능유도구역 설정이 고려되는 구역

- 철도 역에 가까운 업무, 상업 등이 집적된 지역 등, 도시기능이 어느 정도 충실한 구역
- 주변에서 공공교통에 의한 접근 편리성이 높은 구역 등
- 도시의 거점이 되어야 할 구역



## □ 재정 및 금융상의 지원제도

<p><b>도시기능입지지원사업</b></p> <p>2015년 예산 40억 엔</p> <p>○지원대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 민간사업자가 정비하는 도시기능유도구역내의 일정한 유도시설 (의료, 사회복지, 교육문화, 상업)</li> <li>※3대도시권의 정형시, 특별구에서는 고평자 교류시설</li> <li>· 복수의 시정촌에서 연계하여 입지적정화계획을 작성하는 경우, 지원을 확충</li> </ul> <p>○지원방법</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 시정촌은 공적부동산의 임대료 면세 등을 통해 지원</li> <li>· 국가는 민간사업자에 대해 직접 지원</li> </ul> <p>○지원률</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 자·미이용지, 기존 건물 활용 등의 경우 국가 2/5 지방 2/5 상당 민간 1/5 (3대도시권의 정형시, 특별구 제외)</li> <li>· 그 외의 경우 국가 1/3 지방 1/3 상당 민간 1/3</li> </ul>	<p><b>민간도시개발추진기구에 의한 금융지원</b></p> <p>2015년 예산 50억 엔</p> <p>○지원대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시기능유도구역내의 유도시설</li> </ul> <p>○지원방법</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 출자 또는 사업에 참가</li> </ul> <p>○지원한도액※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공시설 등 + 유도시설의 정비비용 (통로, 녹지, 광장 등)</li> <li>※ 단, 총사업비의 50%(출자의 경우는 총사업비 혹은 자본의 50%)와 비교해 들 중 적은 금액</li> </ul>
<p><b>사회자본정비종합교부금 (도시기능유도관계)</b></p> <p>2015년 예산 9,018억엔 분</p> <p>○지원대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시기능유도구역내의 일정한 유도시설 (의료, 사회복지, 교육문화, 상업)</li> <li>※3대도시권의 정형시, 특별구에서는 고평자 교류시설</li> <li>· 복수의 시정촌에서 연계하여 입지적정화계획을 작성하는 경우, 지원을 확충</li> </ul> <p>○지원률</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 자·미이용지, 기존 건물 활용 등의 경우 국가 2/5 지방 2/5 상당 민간 1/5 (3대도시권의 정형시, 특별구 제외)</li> <li>· 그 외의 경우 국가 1/3 지방 1/3 상당 민간 1/3</li> <li>· 공공시행의 경우 국가 1/2 지방 1/2</li> </ul>	<p><b>사회자본정비종합교부금 (공공교통시설관계)</b></p> <p>2015년 예산 9,018억엔 분</p> <p>○지원대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 생활에 필요한 기능에 접근이나 입지유도를 지원하는 공공교통시설 (LRT, 역 앞 광장, 버스 환승 터미널·대합실 등)</li> <li>· 복수의 시정촌을 묶는 공공교통에의 지원을 확충</li> <li>· 버스 이용 촉진에 관한 주류장, 주차장예의 지원을 확충</li> </ul> <p>○지원률</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 거주유도구역내 등 국가 1/2 지방 1/2</li> <li>· 그 외의 경우 국가 1/3 지방 2/3</li> </ul>

## □ 참고사례 : 도야마(법 시행전 시작한 지역)

- 중심시가지 내 시설 이용 유도를 위한 지원 : 공공교통 정기권 할인
  - 외곽에서 교통노선중심부 중심시가지까지의 공공교통 이용요금을 100엔 할인(약 50%)하여 시내의 시설을 이용토록 유도 지원
- 공공교통노선 주변지역으로의 거주 유도책
  - 마을 내 주택의 정비, 마을 내 거주 지원, 신축비 등의 지원 등으로 3년 사이 인구가 증가하는 성과를 올림

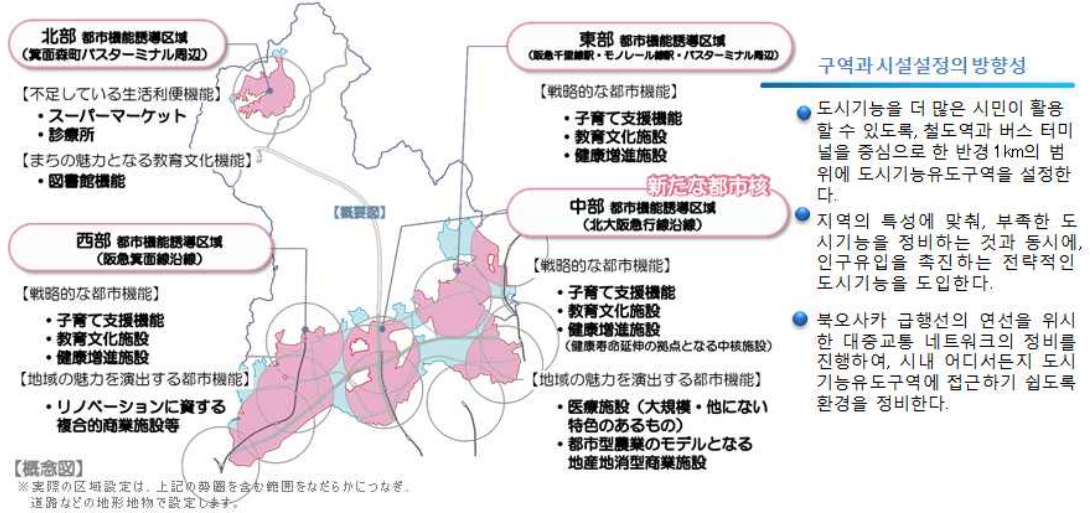
## □ 입지적정화계획 수립 사례 : 미노시 입지적정화계획(초안)의 방향성

계획의 개요	미노시 현황
<p><b>1. 목적</b></p> <p>약 20년 후의 마을의 모습을 예측하고, 장래에 맞춘 거주유도의 방향성과 도시기능의 합리적인 배치에 관련된 방침을 정함으로써, 주택도시로서의 매력을 지속시키고, 더욱 증진하는 것을 목적으로 한다.</p> <p><b>2. 법적근거와 기존계획과의 관계</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시재생특별조치법(2014.8.1 개정시행: 이하 ‘법’이라고 한다.)과 그 관계 부령 등에 입각하여 책정한다.</li> <li>· 이 계획은 ‘미노시 도시계획 마스터 플랜’의 일부가 된다.</li> </ul> <p><b>3. 대상과 기간</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 이 계획은 미노시 전체를 대상으로 한다.</li> <li>· 계획의 시작은 2014년11월경(절차의 진행 정도에 의해 변경될 경우가 있음)으로 하고, 종료는 정하지 않는다.</li> <li>· 약 5년마다 시책의 실시상황 등을 검증하고, 재검토한다.</li> </ul> <p><b>4. 책정의 절차</b></p> <p>의견공모절차 등에 의한 시민의견을 반영하여, 미노시 도시계획심의회의의 의견을 청취한 후 책정한다.</p>	<p><b>시가화조정구역</b></p> <p>산간부나 농지 등의 시가화조정구역은 가까운 녹지로서 시민에게 사랑받고, 양호하게 유지되고 있다.</p> <p><b>시가화구역</b></p> <p>기성시가지는 거의 전역이 DID(인구집중지구)로, 현재도 인구가 약간 증가하는 경향이 있고, 도시기능이 각 지역에 균형있게 정비되어 있다.</p> <p>미노모리초와 사이토(국제문화공원도시)의 신시가지는 순조롭게 인구가 정착하고 있고, 시설유도 등이 진행되고 있다.</p> 



## 도시기능유도구역과 유도시설

- ‘도시기능증진시설의 입지를 유도해야 할 구역’을 말한다. (별표1 조2항3호)
- ‘도시기능증진시설’이라는 것은, 의료기관, 복지시설, 보육원, 도서관 등 거주자의 공동의 복지나 편의성을 향상시키기 위해 필요한 시설이다.
- 도시기능유도구역은 거주유도구역 안에 설정하여, 하나의 도시기능유도구역당 하나 이상의 유도해야 할 도시기능 증진시설(유도시설)을 설정한다. (설정된 시설을 정비할 때는 국가에서의 교부금이나 세제우대 등을 받을 수 있는 한 편, 구역 외에 정비하려고 하는 때에는 시에 신고할 필요가 있다)



[그림 27] 회의사진

## 6. 도야마시 주식회사 마치즈쿠리 도야마

- 일 시 : 2015. 09. 10(목) 14:00~17:00
- 담당자 : 北村森 (주식회사 마치즈쿠리 도야마 코디네이터)
- 회의내용 : 컴팩트 시티 정책을 지원하는 주식회사 마치즈쿠리 도야마의 역할 및 주요 사업 내용 논의

### □ 마치즈쿠리 도야마 개요

- 주식회사 마치즈쿠리 도야마는 광역도심과 생활도심이 조화롭게 활기를 창출할 수 있는 중심시가지로 재생될 수 있는 것을 목적으로 함
- 도야마의 가로를 활력있게 만드는 다양한 사업을 실시
- 특히 중심시가지활성화 기본계획에 포함되어 있는 많은 사업들을 구체화하고 지원하는 것으로 한층 더 중심시가지를 활성화할 수 있게 만드는 사업을 적극적으로 추진
- 2000년 TMO로 시작하여 2007년부터 2012년까지 1기 중심시가지 활성화계획 중 공 교통, 지역거점, 마을 안 거주 사업 등을 지원
  - 보조금이 시로 교부되고 시에서 다시 TMO로 배부되는 방식
  - 상인회, 은행, 행정 등으로 구성된 중심시가지 협의회가 중심시가지 활성화계획 수립
  - TMO에서 사무국 역할 담당
  - 2007년 2월 8일 일본에서 1호로 중심시가지활성화기본계획 인정을 받음
- 2012년부터 2017년까지의 2기 중심시가지 활성화 기본계획과 함께 소프트 적인 사업 이 중요한 항목으로 포함되면서 마치즈쿠리 도야마가 사업시행자로서의 역할 담당
  - TMO에서 주식회사 마치즈쿠리 도야마로 개편되었으나 하는 일은 큰 차이가 없음
  - 시와 예산 타협할 때 마치즈쿠리 도야마와 함께 논의하는 등의 절차가 생겨 일을 하기에는 보다 편리해 졌음
- 도야마시 부시장이 마치즈쿠리 도야마의 사장으로 있으며, 도야마시에서 50%를 출자 하고 상공회의소에서 16.7%, 중소기업자 28인이 20%, 대형점포 금융기관 등 8개 기 관이 13.3%를 출자하여 30,000,000엔의 자본금으로 설립

### □ 마치즈쿠리 도야마와 축소도시

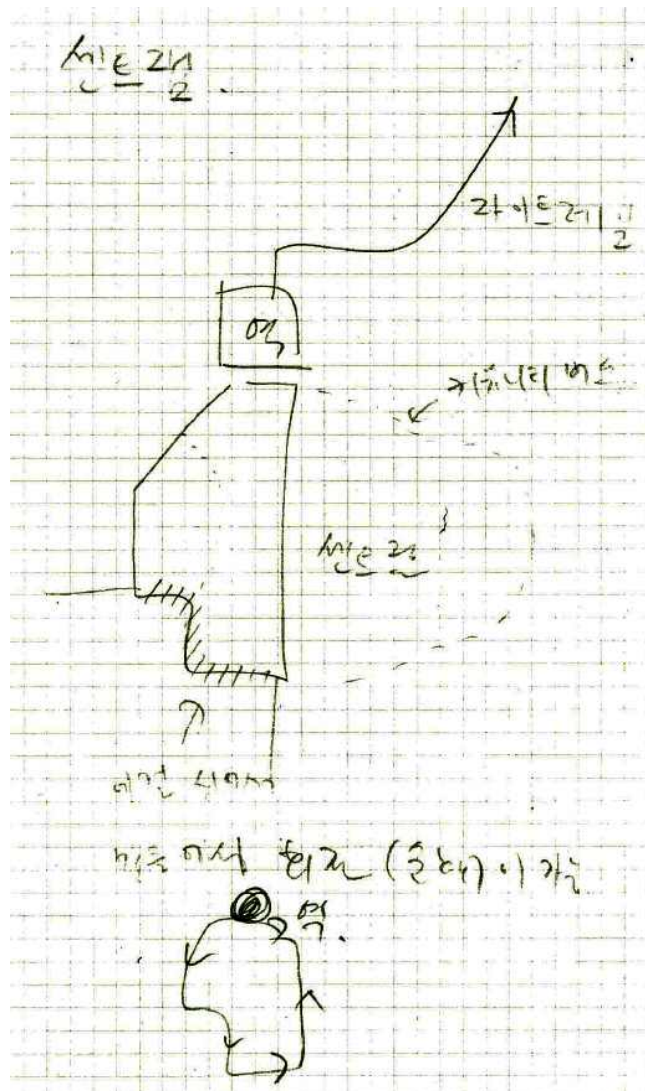
- 도야마시는 440ha로 디즈니랜드와 디즈니시를 합친 것의 4배 가량 면적
- 도야마시의 중심시가지는 전체 0.4%의 면적이지만 중심시가지로부터의 세수는 전체

세수의 23%를 차지

- 도야마시에서는 병원, 도서관 등 사람들이 많이 모일 수 시설을 밀집시켜 안정적인 세수를 확보하고 행정의 공공성을 향상시키려 축소도시 개념을 도입

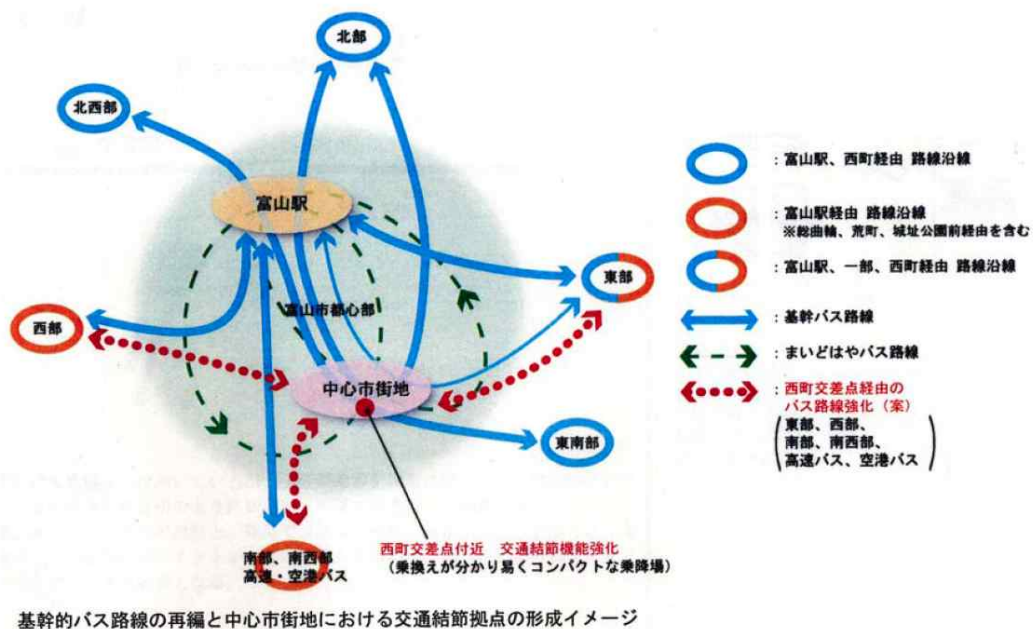
#### □ 공공교통과 축소도시

- 중심시가지내의 환상형 공공교통 시스템을 구축하기 위해 연결이 안 되어 있던 지역들의 공공교통 인프라를 시예산으로 조성
- 일당 4200명을 수송하는 트램 (센트램)을 구축
  - 65세 이상은 절반 가격인 100엔으로 이용 가능



[그림 28] 도야마 축소도시를 위한 대중교통 체계 재편 개념도

- 역에서 중심시까지 1.5km로 도보 20분, 전차 10분이 소요되어 역에서 중심시까지 방문객 유입이 어려움
- 2014년 신간선 개통과 함께 라이트 레일, 트램 등 4개선의 노면전차를 신설, 정비하여 중심시까지의 접근성을 향상
- 1년에 4번 마치즈쿠리 도야마에서 직접 통행량을 조사하여 조사 결과에 따라 사업 진행 방향을 조정
- 마치즈쿠리 도야마에서는 노면전차와 기타 지역들을 연결하는 커뮤니티 버스 마이도하야를 운행
  - 운임은 상대적으로 저렴한 100엔이며, 20~25분 간격으로 매일 운행
  - 2개의 루트를 운행하고 있으며 각 루트당 2대의 버스를 배정
  - 마치즈쿠리 도야마에서 개발한 PC, 핸드폰 용 온라인 어플리케이션을 통해서 버스의 실시간 이동정보를 제공
- 중심시까지 내에 2시간 무료 주차장 서비스 운영
  - 무료 주차장 티켓을 발매하면 마치즈쿠리 도야마와 계약을 맺은 상점들이 이 티켓을 구입하여 방문객에게 배포
  - 마치즈쿠리 도야마는 주차장 관리 및 운용을 담당

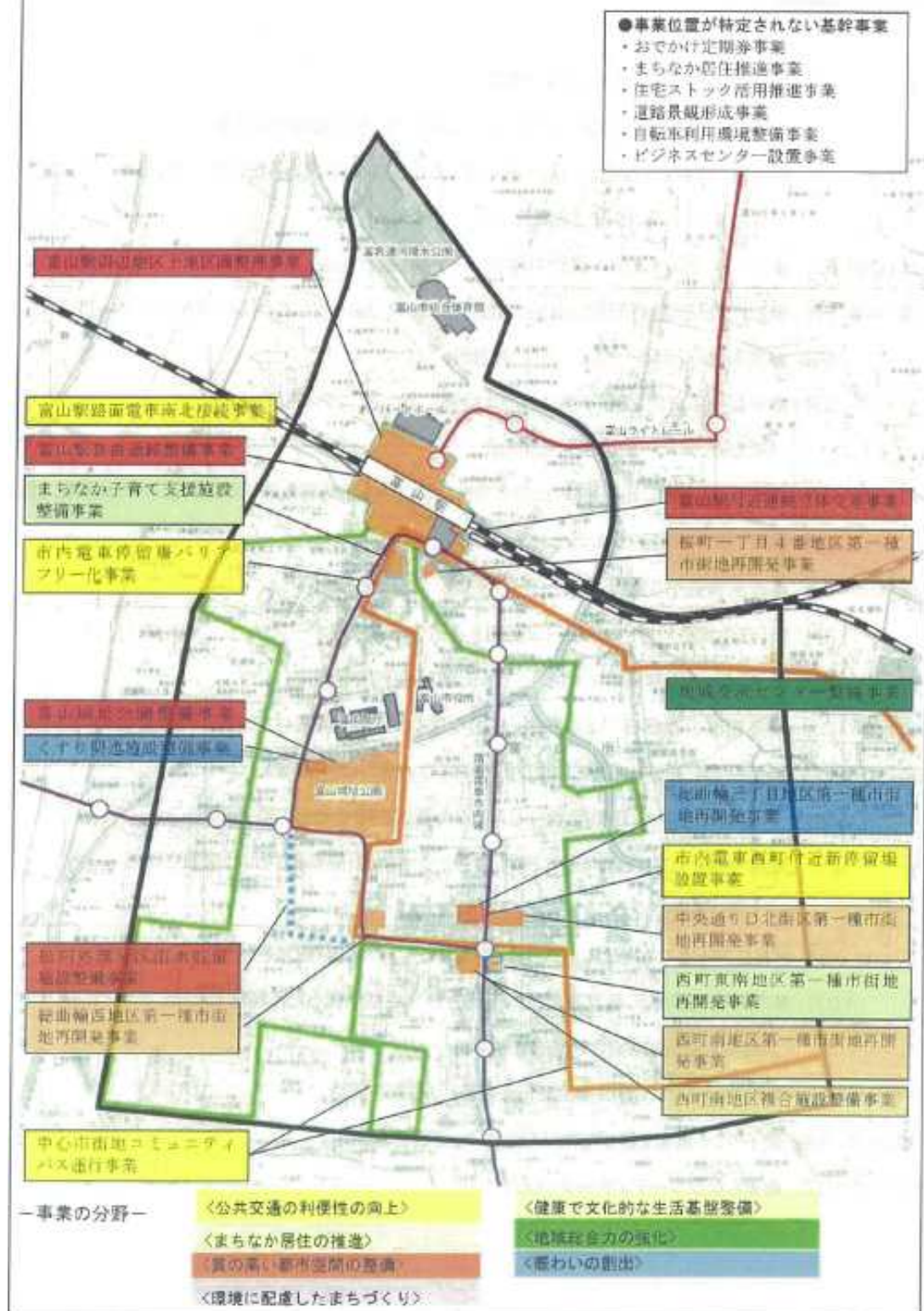


[그림 29] 도야마시 교통체계 모식도 (출처: 도야마시 종합 교통 마스터플랜)



## 第2期富山市中心市街地活性化基本計画の概要

### ●基幹事業（25事業）



[그림 30] 제2기 도야마 중심시가지 활성화 기본계획 개요 (자료: 마치즈쿠리 도야마 내부 자료)



[그림 31] 회의사진

### ■ Ⅲ. 주요 사례지 답사

#### 1. 동경도 아다치구 하나하타 단지

##### □ 하나하타 단지의 개요

- 동경도 아다치구 하나하타 단지는 동경역에서 약 30km권의 아다치구 북부와 사이타마현 소카시와의 경계부근에 위치.
- 1964년 입주 시작, 2,725세대, 80동, 19.1ha의 대규모 단지.
- 일본의 저출산 고령화 인구구성에 따라 단지 내 65세 이상의 거주자가 40%를 넘음 (세대주가 65세 이상인 세대가 54%(UR평균 약30%))
- 기존 건물의 구조체를 활용해 리뉴얼하여 현대 생활에 요구되는 기능과 환경을 정비함
- 기존과 거의 동일한 임대료를 유지하여 오래 거주하는 사람들이 삶의 여유를 가지고 안심되는 공간에서 살 수 있도록 단지를 재생함

##### □ 관련 제도 및 정책

- 동경도 아다치구 주택 마스터 플랜·도시계획 마스터 플랜

##### □ 추진 조직 체계

- 마을 만들기 협의회-시민, 행정, UR도시기구
- 협의회 참가 멤버
- 마을 만들기 추진위원, 마을 만들기 카운셀러, 지역 상업 대표, 하나하타 여성부연합회, 아다치구, 하나하타구민사무소, UR도시기구

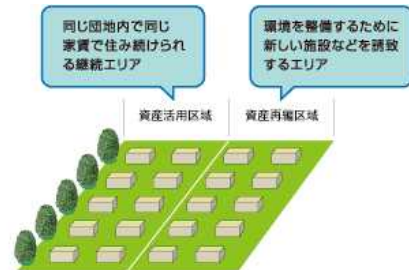
##### □ 사업 내용

- 더 많은 세대가 활기차게 살 수 있는 단지로 재생하기 위해 단지 내와 주택에 많은 개량을 실시
- 일부 주택은 해체하고 생활 기능을 향상시킴
- 오래 거주하고 있는 입주자들이 친숙한 생활과 편안한 느낌을 지키면서 아이들이 건강하게 자랄 수 있는 공간을 만들고자 함

[표] 하나하타 단지 축소 개념도

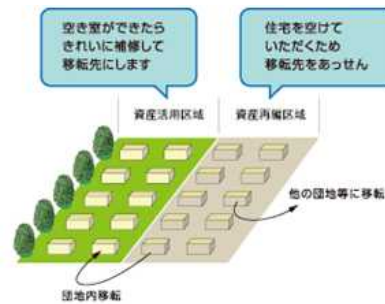
## 1. 사업계획

사업은 단지를 크게 2부분, '계속관리지역'(계속 사람이 살고 있는 지역)과 '사업지역'(건물을 철거하고 새로운 시설을 유치하는 지역)으로 나눔



## 2. 이전

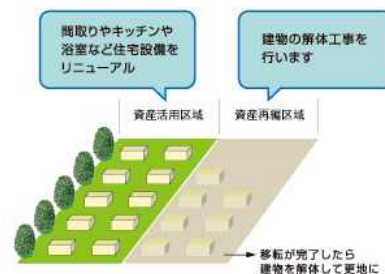
사업 지역에 거주하는 거주자들은 '계속관리지역'에 원하는 주택을 선택하여 이전



## 3. 사업실시

'계속관리지역'의 주택은 외벽이나 현관문을 갈고 깨곳이 성형 보수 함. 각 주택은 구조와 부엌 욕실 등 주택 설비를 리뉴얼

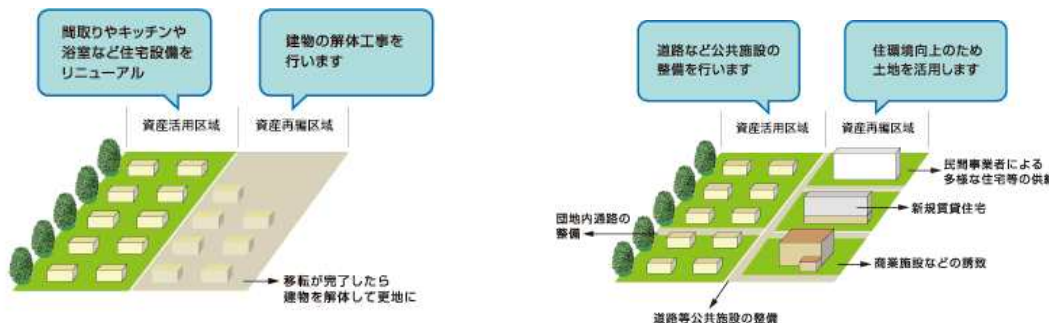
'사업지역'에 거주하는 거주자들의 이전이 완료되면 건물을 해체하고 사업 지역은 빈터로 남김



## 4. 사업완료

공터로 남겨진 '사업지역'에는 주민들의 편의를 위한 시설이 들어서게 됨

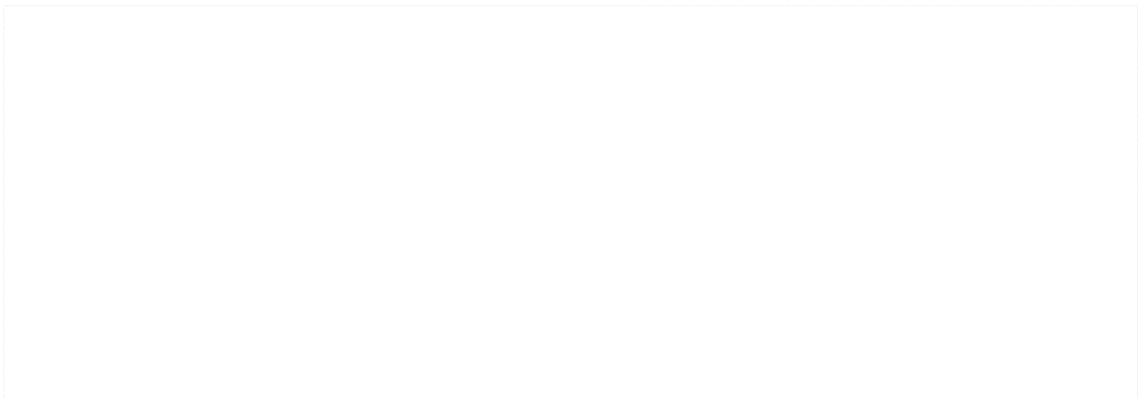
녹색과 공원의 네트워크가 만들어내는 새로운 길가 경관과 보행공간 등 복고풍 꽃밭 단지가 지역에 자량으로 새롭게 창출됨







[그림 32] 사업지역 단지내 주동 이주 후 발생한 나대지



[그림 33] 계속관리지역과 사업지역의 경계부



[그림 36] 계속관리지역 내 리모델링 완료 주동 (중앙 부분)



[그림 34] 계속관리지역 내 리모델링 주동(좌)과 기존 주동(우)



[그림 35] 하나하타 단지 배치도

## 2. 동경 야나카 지구

### □ 야나카 지역의 개요

- 야나카(谷中)지역은 동경 야마노테선 닛포리역과 니시닛포리역 사이의 지역으로, 도쿄에 거의 유일하게 옛 마을 풍경이 고스란히 남겨져 있는 곳이며 전반적인 분위기는 우리나라 서울 강북의 서촌지역과 유사
- 1872년 3만평 규모의 야나카 묘지가 조성되었고 1935년 야나카 령원으로 이름을 바꿔 지금의 형태가 조성
- 이 지역 또한 각종 개발압력에 의해 현대식으로 변화될 위기가 있었으나 지역활동가 및 시민단체들의 지속적인 노력 속에서 옛 복고풍경을 아직껏 유지하고 있고, 최근에는 젊은 아티스트들의 공방과 셀렉트 숍이 들어서 독특한 풍경을 연출
- 야나카의 중심에는 야나카 긴자라는 길이 175m, 폭 5~6m 상업중심거리가 있으며, 총 70개 점포가 야나카 긴자를 사이에 두고 위치해 있음

### □ 야나카 지역의 마치즈쿠리

- 야나카 지역의 마치즈쿠리는 1970년 이전부터 시작하였으며, 타이토 역사도시 연구회, 야나카 긴자 상점가 진흥조합, 동경대학교, 동경예술대학교 등이 주축이 되어 야나카 지역만의 고유한 경관과 건축물을 보존하는 작업을 실시
- 야나카 지역 마치즈쿠리의 목표는 역사적 환경을 유지하면서도 지진이나 화재 등 재해를 대비하는 마을이며, 구체적인 3가지 실천방안으로 안전, 안심, 안녕을 들고 있음
  - 안심: 건강, 가족, 친구, 일, 자산, 보험 등 소프트 유산의 보호
  - 안전: 교통안전, 방재, 방화, 방진, 방법, 대피소, 소방구역 등 하드적 유산의 보호
  - 안녕: 언제나 그곳에 있었던 듯이 가로와 점포를 관리하고, 지역자산으로서의 공장을 보존하면서, 마을의 아저씨, 아주머니, 어르신, 아이들의 목소리가 밝게 들릴수 있어 외국인 여행객이 에도시대의 생활문화체험을 하고 주민과의 교류를 만들며 역사문화자원을 제도적으로 사업화하고 민간시장을 지키면서 활력을 창출
- 야나카 지역에서는 반드시 인사를 한다, 옆집 현관까지 청소를 한다. 옆집이 빌 때엔 느 아기를 봐준다, 대화는 큰소리로 한다, 화단청소를 열심히 한다. 라는 5가지의 불문율을 공표하고 있음

### □ 야나카 지역의 빈집 활용 작업

- NPO법인 타이토 역사도시연구회가 주축이 되어 이치다 가옥, 간간간, 카야바 커피, 히라구시 아틀리에 등 역사적 가치가 있는 빈집을 찾아내 야나카의 풍치를 살리면서



지역을 활성화시키고자 야나카 지역의 예술가, 다른 지역의 예술가 등을 빈 집과 연결해주거나 다양한 용도로 활용할 수 있게 하여 개발압력에 의해 건물이 소멸되지 않도록 조치

- 2013년 4월에 도쿄 JR야마노테(山手)선 닛포리(日暮里)역, 치요다(千代田)선 센다기(千駄木)역에서 각각 약10분 거리에 위치한 야나카(谷中)지역의 한 중심부에 카페와 갤러리가 함께 계획된 최소문화복합시설 하기소(HAGISO)가 탄생
- 하기소는 2011년 3월 11일 동일본 대지진의 여파로 구조상의 문제가 발생하여 철거하려던 건물을 동경예술대학교 학생이 전시를 위한 일시적 활용차원에서 사용하던 것이 좋은 호응을 받아, 카페와 갤러리 및 건축사사무소를 복합화한 공간으로 리모델링하여 지역활성화의 거점 역할 수행



[그림 37] 하기소 내부 카페



[그림 38] 하기소 내부 전시 및 회의



[그림 39] 하기소 외관





[그림 40] 아나가 일원 지도



[그림 41] 카바야 커피집

### 3. 도야마시 중심시까지

- 도야마는 총 4 종류의 노면전차가 운행 중이며, 신간센/전철 복합역사내부에서 바로 트램을 타고 중심시까지로 이동이 가능



[그림 42] 도야마의 다양한 노면전차

- 도야마시의 중심시가지는 주식회사 마치즈쿠리 도야마를 중심으로 다양한 소프트, 하드웨어적 활성화 사업이 실시 중
- 로컬푸드 판매/중계소 “지바몬야”
  - 지바몬야에서는 도야마 지역에서 생산되는 신선한 농산물을 재고없이 당일 판매하는 원칙으로 영업
  - 모든 산지에서는 판매를 위한 농산물을 바코드로 관리하여 상품이 부족할 시 2시간 이내에 산지에서 지바몬야로 배송이 가능
  - 바코드 관리 시스템을 통해 재고를 최소한으로 줄이고 당일 판매가 안 된 상품은 폐기하여 신선도를 최상으로 유지
  - 2010년 10월 23일 오픈하였고 현재 241개 산지 업자들과 계약을 맺고 있으며, 1일 평균 약 670명의 방문객을 유치하였고 연평균 24만명이 방문하여 2013년 기준 약 2억엔의 매출을 기록





[그림 47] 바코드로 관리되는 농산품



[그림 48] 지바몬야의 내부



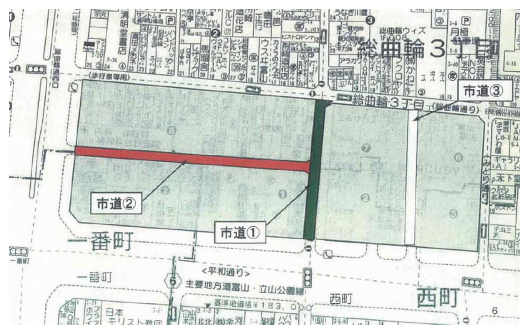
[그림 49] 지바몬야의 외부

○ 그랜드 플라자 마치나가 광장 위탁 운영관리

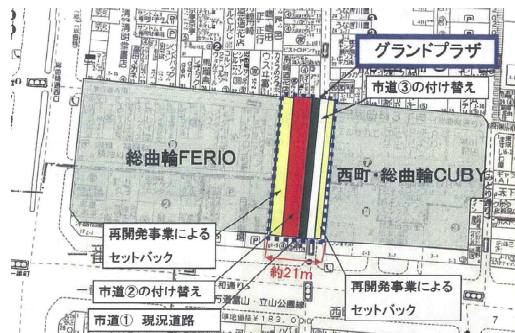
- 도야마시는 중심시가지 내 일련의 필지들과 3개의 도로를 합필하여 재개발한 그랜드 플라자를 2007년 오픈
- 그랜드 플라자의 중앙부에 위치한 마치나가 광장은 재개발 이전 도야마 시 소유의 3개의 도로를 한 곳으로 모은 곳으로 통로이자 공공공간으로 조성
- 그랜드플라자의 마치나가 광장은 도야마시가 1.2억엔을 들여 사업주체로 개발하였으며 약 1,400m<sup>2</sup> (65m x 21m) 면적, 19m 높이의 전천후형 공간임
- 마치즈쿠리 도야마에서는 마치나가 광장을 활용하여 하모니카 애호가 연주회, 풋살대



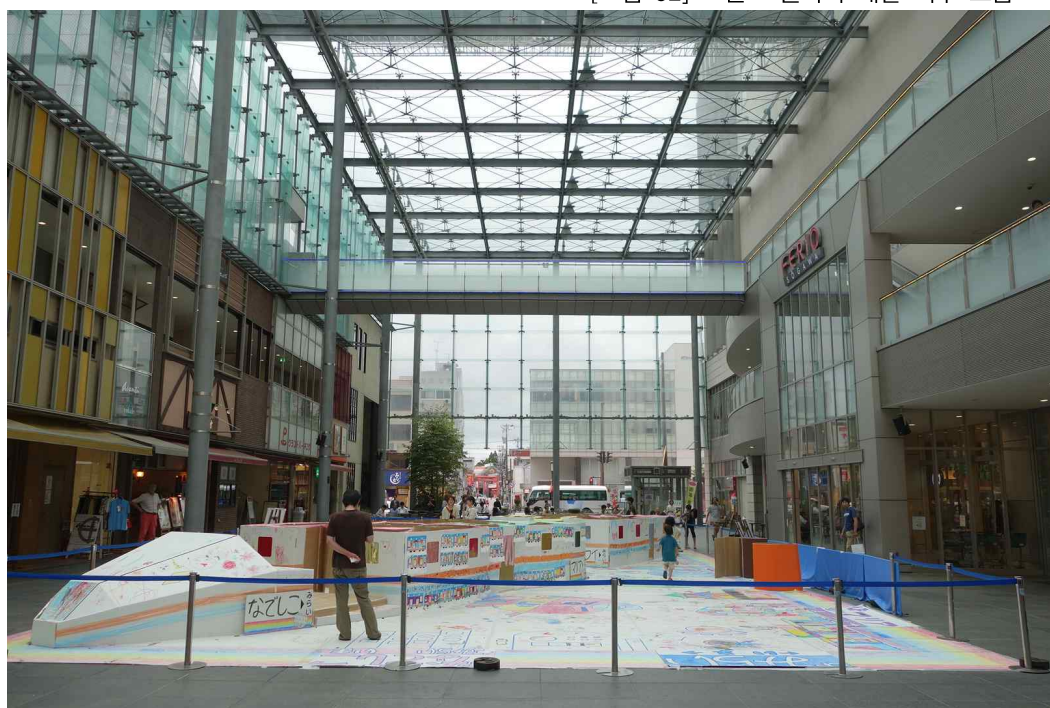
회, 게릴라 라이브, 에코링크 (아이스 링크) 사업 등 다양한 이벤트를 개최



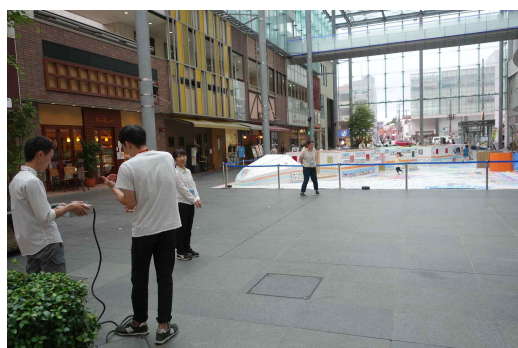
[그림 51] 재개발 이전의 토지 및 도로



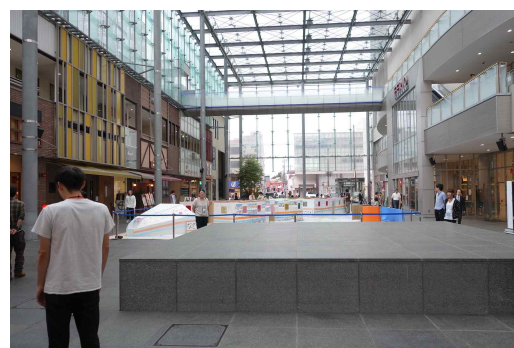
[그림 52] 그랜드 플라자 개발 이후 모습



[그림 53] 도야마시가 개발하여 마치즈쿠리 도야마에 운영위탁을 맡긴 전천후 마치나카 광장



[그림 54] 평상시에는 평지



[그림 55] 축제 시에는 이벤트 무대로 변신



○ 마치나카 살롱 키노코 운영

- 상점가 내 빈 점포를 활용해서 아이들을 데리고 혹은 성인끼리 편하게 쉴 수 있는 마을 카페 운영
- 특히 키노코 살롱 한 칸에 대형 책장을 칸 단위로 시민들에게 대여하여 잘 쓰지 않는 용품들을 전시하고 판매할 수 있는 공간을 마련



[그림 56] 살롱 한 칸의 대여공간



[그림 57] 개인 대여공간에서의 물품 판매

## ■ IV. 구독자료 목록

□ 하나하타 단지 브로셔

爽風・日向生活

# 花畑団地

はなはただんち1964







<http://www.ur-net.go.jp/hanahata/>

 花畑団地

**交通**

- 竹ノ塚駅 バス15分 徒歩3分 東武スカイツリーライン・伊勢崎線  
(東京メトロ日比谷線・半蔵門線乗り入れ)
- 谷塚駅 徒歩21分 東武スカイツリーライン・伊勢崎線  
(東京メトロ日比谷線・半蔵門線乗り入れ)
- 六町駅 バス15分 つくばエクスプレス

**花畑団地諸元**

住 所: 東京都足立区花畑5  
 管理開始: S39.10 (1964.10) ~ S49.8 (1974.8)  
 住 戸 数: 1,668戸 平成26年2月時点  
 27号棟: [監修者]Camp Design 藤田雄介  
           [設計] 株式会社山設計工房  
           [施工] 江州建設株式会社  
 花畑団地集会所: [設計] 株式会社山設計工房  
                   [施工] 江州建設株式会社

**爽風・日向生活 花畑団地**

編集・発行: 独立行政法人都市再生機構  
 東日本管営住宅本部  
 設計部 ストック技術チーム

制 作: 08URリンケージ 都市・居住本部  
 制作協力: 鹿井英子  
 写 真: 益永研司  
 発 行 日: 2014年3月 第二版

本出版物の一部または全部を無断で複写、複製、あるいは転載することを禁じます





**Re make UP**

花畑団地 再生プロジェクト

## □ NPO법인 타이토 역사도시 연구회 브로셔



### ホッとする町の歴史と 生活文化をつなぐために



理事長 前野まさる  
(東京芸術大学名誉教授)

東京、台東区界隈の古い町では、今も向こう三軒両隣でさりげなく助け合う暮らしの文化が生きています。それを支えてきたのが、いつも近所に目が行き届く路地や町家のつくりです。道に向けて並ぶ植木塀は、普段の会話のきっかけでもあります。近代化の進んだ今、プライバシーを過度に守るあまり、隣人と分らない合えないゆえの不幸が世界中で起きています。当会では、私たちの身近にある古い家や町に込められた暮らしの文化を、人々が共に生きる知恵として見直し、さらに活かしていきたいと願っています。

### 活動方針

- 当会は、地域や専門家、主旨に賛同する方と協力しあいながら、下記6つの活動を行っています。
- (1) 維持管理・活用運用  
歴史的な建物の維持管理や活用の企画・提案
  - (2) 調査研究  
建物・暮らし方、残し方の調査研究
  - (3) つどい・勉強会  
地域内外の方の啓蒙・交流を目的とした会の運営
  - (4) 情報発信  
会報やメールなどを通じた地域の情報発信
  - (5) 相談・助言  
木のすまいを住みつくための相談や助言

### 入会案内

当会では、活動に協力いただける方の  
入会・支援を随時募集中です。

- 【会費】 (1) 正会員 (年会費 6000 円)  
当会の目的に賛同し活動する個人  
(2) 賛助会員 (年会費 10,000 円)  
当会の目的に賛同し賛助する個人及び団体  
(3) 友の会会員 (年会費 1500 円)  
当会の目的に賛同し、活動・催し等の連絡情報を希望する個人

### 【活動・事業資金】

会費、寄付賛助、イベント参加費、資料代、調査研究委託活動協力金、建物保全活用協力金、助成金などにより、運営を支えます。

### 【活動協力募集】

会場提供、建具古材保管・活用、集いのボランティア等

- 理事長 前野 まさる 副理事長 椎原 晶子 中村 文美  
理事 是澤 紀子 榎重 嘉宏 川崎 玄  
田中 正和 廣川 和徳 小畑 哲哉  
顧問 野池 幸三 (谷中地区町会連合会会長) 浦井 正明 (歴史学)  
宮本 瑞夫 (民俗学) 坂本 功 (木造建築)  
西村 幸夫 (都市計画) 伊原 恵司 (建造物保存修繕)  
監事 木村 雄二 星野 欣司



お問い合わせ先

NPO法人  
たいとう歴史都市研究会  
Taito Cultural & Historical Society  
〒110-0001 台東区谷中 6-1-29 谷中研隣  
TEL&FAX 03-5834-8044  
E-mail: info@taireki.com HP: http://www.taireki.com

### NPO法人 たいとう歴史都市研究会 Taito Cultural & Historical Society

谷中界隈及び台東区とその周辺を  
はじめ、有形無形の生活文化の保  
全・活用・支援を通して、歴史と文  
化を活かした潤いのある都市生活  
の継続と発展を目指しています



□ 주식회사 마치즈くり 도야마 안내책자



## 会社案内





□ 수도권동경 오타구 오픈팩토리 소개 프리젠테이션 자료



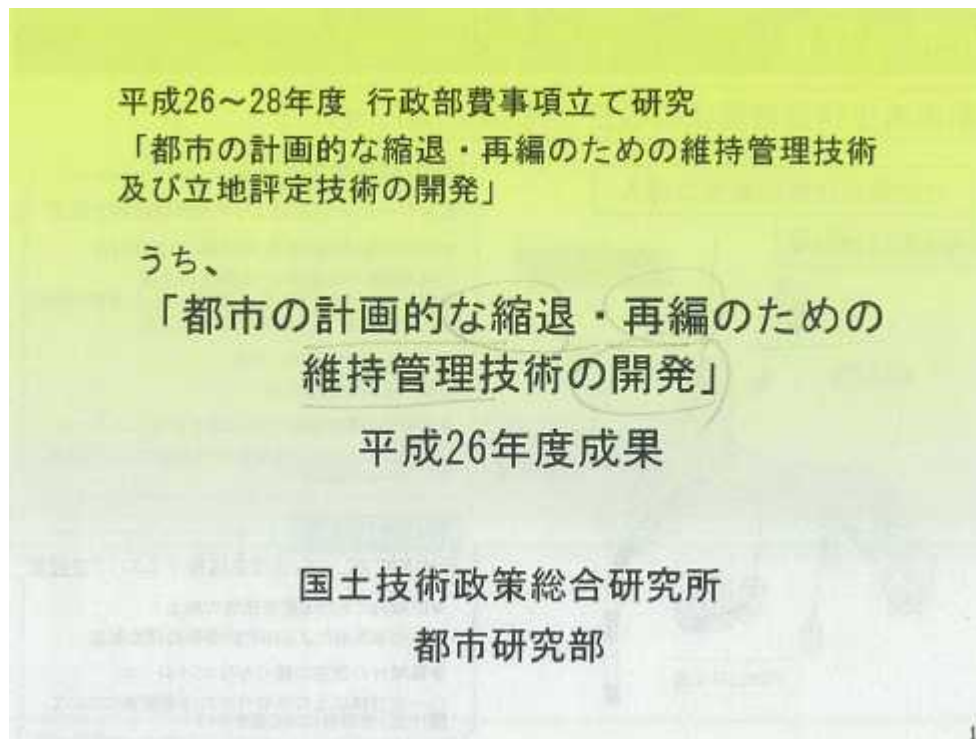
ねじまき隊（企画チーム） ガイダンス  
**おおたオープンファクトリーとは？**  
**第1回～第4回の歩み**

2015年6月6日  
**岡村 祐**  
都大学東京 都市環境学部自然・文化ツーリズムコース  
[okamura@tmu.ac.jp](mailto:okamura@tmu.ac.jp)

**オープンファクトリーとは？**

**モノづくりの現場を  
期間限定で  
一斉公開するイベント**

□ 국토기술정책종합연구소 연구자료 1



□ 국토기술정책종합연구소 연구자료 2

