해외출장
보고서

중·소도시 지속가능성을 위한 지역자원기반의
통합적 공간관리 방안

일본 중소도시의 지방창생 사례 조사

2019.5.27 - 6.1
일본 쿠사츠·이이다·아타미·오다와라·도쿄

서수정 선임연구위원, 장민영 부연구위원

(auri) 건축도시공간연구소

목 차

Ⅰ. 출장개요 및 세부일정 1

1. 출장개요 1

2. 출장목적 및 주요 조사내용 1

3. 세부일정 3

Ⅱ. 기관 방문 및 회의 4

1. 일본 중소도시의 지방창생 관련 정책 추진현황 4

1) 쿠사츠시청 도시재생과, 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사 4

2) 이이다시청 상업·중심시가지활성과 9

3) 오다와라시청 산업진흥과 16

4) 오다와라시청 도시정책과 20

2. 민간에 의한 지역재생 추진사례 (아타미시 ㈜machimori) 27

3. 도시재생 전문가 인터뷰 (아이바신 수도대학 교수) 32

Ⅲ. 현장 답사 35

Ⅳ. 종합 및 시사점 37

Ⅴ. 취득자료 39

Ⅰ. 출장개요 및 세부일정

1. 출장개요

- 과제명 : 중·소도시 지속가능성을 위한 지역자원기반의 통합적 공간관리 방안
- 출장기간 : 2019년 5월 27일(월) ~ 6월 1일(토) / 5박 6일
- 출장지역 : 일본 쿠사츠, 이이다, 아타미, 오다와라, 도쿄
- 출장자 : 서수정 선임연구위원, 장민영 부연구위원

2. 출장목적 및 주요 조사내용

□ 출장목적 : 일본 중소도시의 지방창생 관련 정책 및 사례 조사

- 본 과제는 중·소도시의 지역성과 인구규모 대비 용량을 고려하여 지역재생 및 활성화를 위한 통합적 전략을 제시하는 것을 목적으로 하고 있음
- 수도권이나 대도시와 달리 지방중소도시에서는 도시의 쇠퇴를 야기하는 원인이 다양하게 나타나고 있으며, 지역에서 필요로 하는 적정한 개발용량과 수요, 지역자원의 효율적 배분 및 활용방향을 고려하여 전략을 마련하는 것이 필요
- 우리나라와 유사한 법체계를 보유하고 있고, 우리나라보다 앞서 중소도시 소멸위기론을 인식하고 도시규모 및 특성별로 다양한 재생정책을 시행하고 있는 일본의 지방창생 관련 정책과 사례를 면밀히 조사하기 위해 관련 기관 방문 및 전문가 면담, 현장조사 등을 실시

□ 주요 조사내용

- 일본 지방창생 관련 정책 중 지방중소도시에서 실시하고 있는 중심시가지 활성화, 입지적정화계획, 지방재생 컴팩트시티 등의 추진현황 및 특성
- 민간에 의한 지역재생 추진사례
- 인구감소시대의 도시계획의 역할과 도시재생정책의 추진방향

□ 방문기관 및 인터뷰 대상

- (방문기관) 쿠사츠시청 도시재생과·쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사, 이이다시청 상업·중심시가지활성과, 오다와라시청 산업진흥과·도시정책과, 아타미시 ㈜machimori
- (전문가 인터뷰) 아이바신 수도대학도쿄 교수

[표] 방문지역 인구 및 정책 추진 현황

구분		긴키 近畿	츄부 中部		칸토 関東
		시가현 쿠사츠시 滋賀県 草津市	나가노현 이이다시 長野県 飯田市	시즈오카현 아타미시 静岡県 熱海市	가나가와현 오다와라시 神奈川県 小田原市
인구(명)		134,535	101,187	36,927	190,483
①	중심시가지 활성화	제2기(2019-2024)	제2기(2014-2019), 제3기 계획 수립중	-	○
②	입지적정화계획	수립, 2018-2039	예정	예정	수립, 2019-2040
	도시재생정비계획 사업	쿠사츠역주변 도시기능유도구역 (2019-2023)	중심시가지지구(제2기, 2014-2018) 龍峡地区지구(제2기, 2014-2018)	중앙지구(제2기, 2009-2013)	오다와라역 주변지구 (2004-2008)
	도시재생추진법인	쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사	㈜이이다마치즈쿠리컴퍼니	-	-
	지방재생 모델도시 (지방재생 컴팩트시티)	-	-	-	○
③	지역재생	○	○	○	○
민간활동		쿠사츠마치즈쿠리회사	㈜이이다마치즈쿠리컴퍼니	㈜machimori	まち元気小田原

3. 세부일정

일 자	시 간	출발지	도착지	일 정	기 타
5월 27일 (월)	19:05 20:55	인천	나고야	인천 출발, 일본 나고야 도착	대한항공 KE751
5월 28일 (화)	09:00 12:00	나고야	쿠사츠	나고야역 – 쿠사츠역	신칸센(JR)
	14:00 18:00	쿠사츠		**쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사 방문, 담당자 면담 및 사례 답사**	
	18:00 21:00	쿠사츠	나고야	쿠사츠역 – 나고야역	신칸센(JR)
5월 29일 (수)	09:00 12:00	나고야	이이다	나고야 버스터미널 – 이이다 버스터미널	고속버스
	14:00 16:00	이이다		**이이다시청 방문 및 담당자 면담**	
	16:00 18:00			**이이다시 중심시가지 사례 답사**	
	18:00 21:00	이이다	나고야	이이다 버스터미널 – 나고야 버스터미널	고속버스
5월 30일 (목)	07:00	나고야	아타미	나고야역 – 아타미역	신칸센(JR)
	09:00 12:00	아타미		**㈜machimori 방문, 담당자 면담 및 사례 답사**	
	12:00 14:00	아타미	오다와라	아타미역 – 오다와라역	신칸센(JR)
	14:00 17:00	오다와라		**오다와라시청 방문 및 담당자 면담 (중심시가지활성화계/도시계획계)**	
	17:00 19:00			**오다와라 중심시가지 사례 답사**	
	19:00 21:00	오다와라	도쿄	오다와라역 – 도쿄역	신칸센(JR)
5월 31일 (금)	09:00 15:00	도쿄		**도쿄도 내 도시재생 사례 답사 (유휴부지, 공공공간 재생사례)**	
	16:00 19:00			**수도대학도쿄 방문 및 아이바신 교수 면담**	
6월 1일 (토)	13:55 16:30	도쿄	인천	일본 도쿄 출발, 인천 도착	대한항공 KE704

Ⅱ. 기관방문 및 회의

1. 일본 중소도시의 지방창생 관련 정책 추진현황

1) 쿠사츠시청 도시재생과, 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사

- 일 시 : 2019.5.28.(화) 14:00~16:00
- 장 소 : 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사 사무국
- 면담자 : 야마다 신사쿠(山田晋作)·다나카 유코(田中祐子)(쿠사츠시 도시재생과),
  츠지 신이치(辻信一)·니시자와 나츠미(西澤奈都美)(쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사)
- 내 용 : 지방창생 관련 지자체 추진 정책, 중심시가지 활성화 관련 정책

□ 기관개요

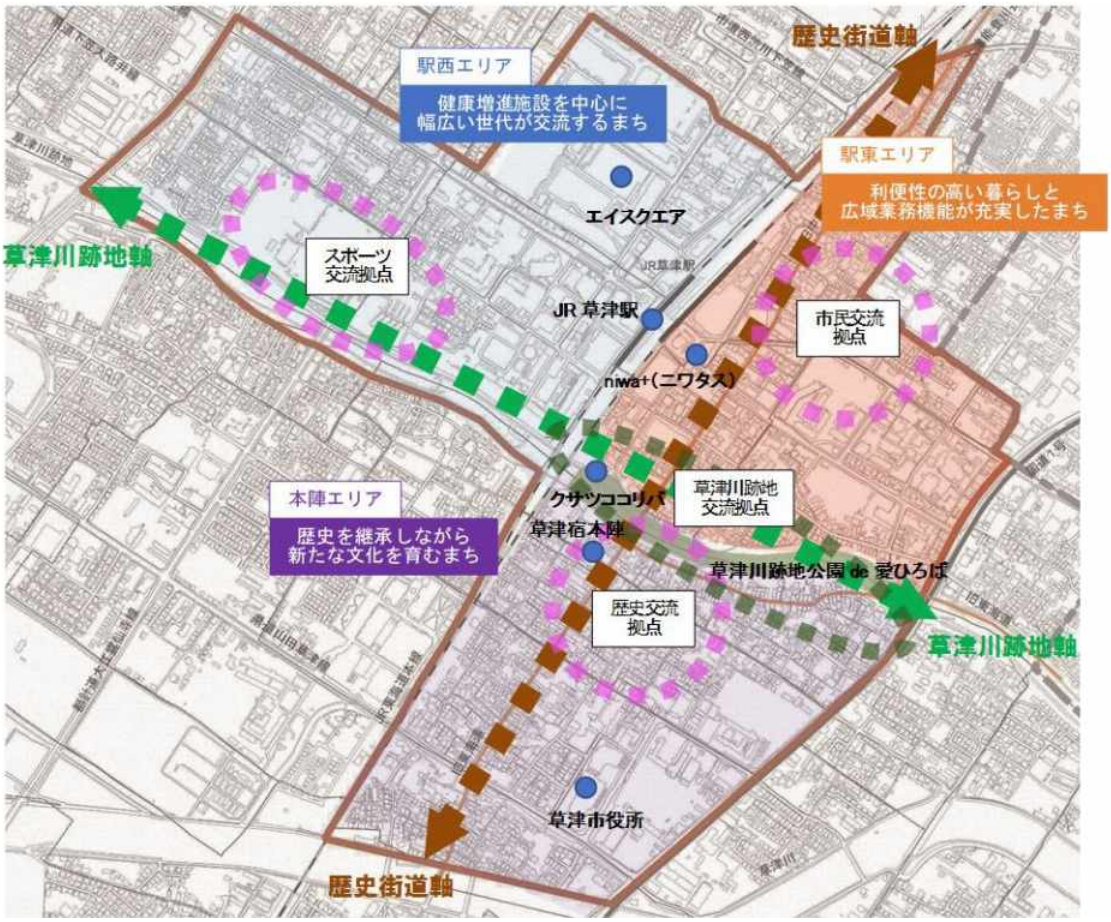
- 쿠사츠시청 도시재생과는 중심시가지 활성화 기본계획 수립 및 관련 사업 추진, 마치즈쿠리 주식회사 관련 업무, 토지구획정리사업 및 시가지재개발사업 등 도시정비 관련 업무를 담당
- 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사는 민간사업자의 노하우 활용과 마을의 매니지먼트를 통해 쿠사츠시의 중심시가지 활성화를 위한 사업을 추진하고 있는 마치즈쿠리회사

□ 쿠사츠시 중심시가지 활성화 정책 내용

- 쿠사츠시는 쿠사츠역을 중심으로 하여 3개의 지역과 2개의 축을 대상으로 중심시가지 활성화 전략을 마련
  - 쿠사츠시는 쿠사츠강과 JR톳카이도 본선(비와코선)을 중심으로 3개의 지역이 각각의 특징을 가지고 발전하여 옴
  - 각 지역의 거점 활용, 쿠사츠강 부지 축 및 역사가로 축의 정비, 지역 간 연결을 기본 방향으로 하여 중심시가지 활성화 사업 추진
  - 도시의 잠재력, 지역의 특장점을 바탕으로 공공공간을 활용하는 전략을 통해 중심시가지 활성화를 도모

[표] 제2기 쿠사츠시 중심시가지 활성화 기본계획

구분	내용
계획인정	• 2019년 3월 18일 내각총리대신 인정
계획명칭	• 제2기 쿠사츠시 중심시가지 활성화 기본계획
계획기간	• 2019년 4월 ~ 2024년 3월
기본이념	• 사람이 오고 가고, 사람이 모이는 활력과 교류가 확대되는 건강하고 행복한 마을
계획구역	• 약 197ha
계획사업	• 72개 사업 :시가지 정비(15), 도시복리시설 정비(12), 시내 거주환경 향상(2), 경제활력 향상(41), 일체적 추진사업(2)



쿠사츠시 중심시가지 활성화 사업 전개 이미지도

출처: 草津市(2019), 草津市中心市街地活性化基本計画(第2期) 概要版

- 중심시가지 활성화 기본계획의 3가지 목표
  - 역사와 경관을 활용한 “사람이 오고 가는 마을” (회유성 향상)
  - 건강과 행복 만들기를 중심으로 “사람이 모여서 교류하는 마을” (집객력 향상)
  - 매력 있는 점포가 연결된 “활력이 확대되는 마을” (지역 경제 진전)
- 행정, 시민, 사업자, 상업관계자, 관련 단체가 협력하여 사업을 추진하고 있음
  - 쿠사츠시립 수영장 정비사업 : 수영경기 거점으로서 스포츠 진흥과 건강만들기를 위해 누구나 이용할 수 있는 시설을 조성하여 교류인구 확대와 지역경제 활성화 도모
  - 키타나카니시(北中西)·사카에마치(栄町)지구 시가지재개발사업 : 거주환경 정비와 점포 집적을 통해 시가지 매력 향상을 도모
  - 시민종합교류센터 : 쿠사츠역 주변의 노후화가 심각한 공공·공익시설을 집적, 새로운 기능을 더하여 중심시가지에 사람, 물건, 정보가 교류하는 시설정비를 추진, 지역진흥과 시민교류 촉진 도모
  - 톳카이도 연도 무전주화사업 : 역사적 경관을 후세에 남기고 보다 아름다운 경관형성을 위해 무전주화 실시
  - 매력 점포 유치사업 : 거점시설로의 집객을 활성화하고, 주변으로의 점포유치와 테넌트 믹

스 등의 수법으로 매력 있는 점포를 증가시켜 활기·활력 창출

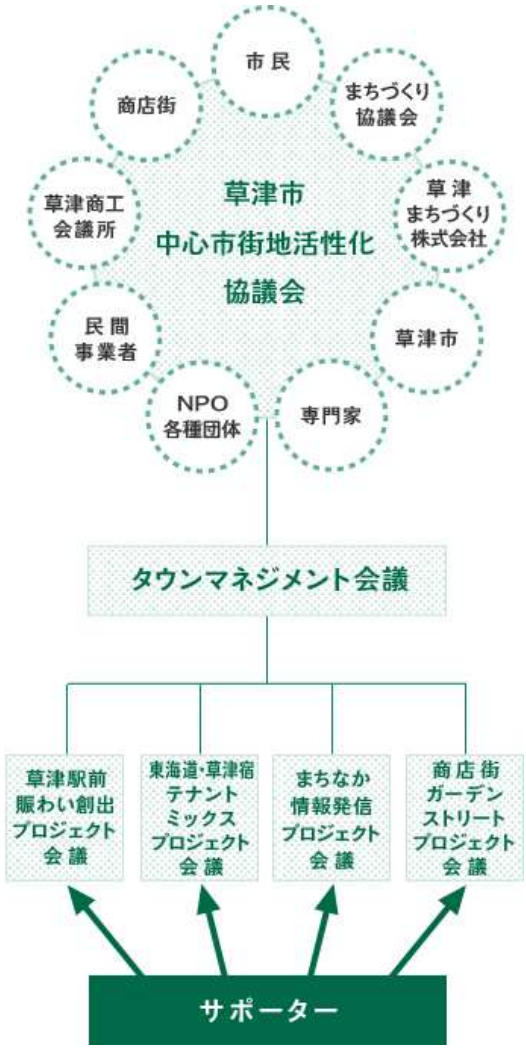
- 중심시가지 공공공간 활력창출사업 : 중심시가지 광장과 공공공간에 마치즈쿠리 회사와 행정이 연계하여 이벤트 개최 등을 통해 각 거점의 매력을 높여 회유성 향상 도모

• 중심시가지 활성화 기본계획의 수립 및 사업추진을 위한 추진체제로서 쿠사츠시 중심시가지 활성화 협의회를 설립(2013.3.27.) 및 운영

- 구성 및 역할 : 협의회는 행정기관, 지역주민, 상공회의소, 상업자 등으로 구성되며, 행정이 수립하는 중심시가지 활성화 기본계획에 대한 의견 제출, 중심시가지 활성화를 위해 필요한 사항이나 민간의 사업계획에 대한 협의 등의 역할을 담당
- 타운매니지먼트 회의 : 중심시가지 활성화 사업의 전체 방향을 설정하고 구체적인 사업내용 협의, 사업자 간 기능분담 및 운영 조정
- 프로젝트 회의 : 중심시가지 활성화 사업 검토, 프로젝트의 순차적 추진, 민간사업의 투명성과 사업 구축 및 민관 공동 실시사업 협의 및 검토
- 지원업무 : 협의회가 실시하는 사업 참가, 펀드를 통한 홍보 및 교류 등

• 쿠사츠시 마치즈쿠리 주식회사의 개요 및 역할

- 설립연도 : 2013.2.26.
- 자본금 : 3,760만엔
- 발행제 주식 수 : 752주
- 주주수 : 114주
- 출자자(출자액) : 쿠사츠시(1,000만엔), 쿠사츠상공회의소(300만엔), 대형점포 및 금융기관(640만엔), 시민·지역기업·상점가 관계주체·각종 관계단체 등(1,820만엔)
- 역할 : JR쿠사츠역 주변, 동서 상점가, 쿠사츠강 부지 및 저·미이용지 등의 중심시가지 활성화를 위한 사업 실시, 공공성 높은 사업을 진행하여 지역의 매력과 자산가치를 향상시켜 시가지 재생을 추진
- 사업 : niwa+ 시설운영 및 활력창출사업, 톳카이도·쿠사츠주쿠 테넌트 믹스 사업, 쿠사츠 코코리버의 시설운영 및 활력창출사업, 중심시가지 공공공간 활력창출사업, 쿠사츠시 중심시가지 활성화 기본계획 검토 업무, 쿠사츠시 중심시가지 활성화 협의회 사무국 업무



[그림] 쿠사츠시 중심시가지 활성화 협의회 조직도
출처: 草津まちづくり株式会社,
https://kusatsu-machizukuri.co.jp/ (검색일: 2019.4.15)

□ 주요 면담 내용

• 쿠사츠시의 인구비전 및 마을·사람·일자리 창생 종합전략, 지역재생 관련 정책 추진 사항

- 쿠사츠시는 아직 인구가 증가하고 있는 도시이나 2025년을 정점으로 인구가 감소할 것으로 예상(교토와 오사카의 베드타운, 파나소닉이나 다이킹(DAKIN) 등의 기업 및 공장 입지, 리츠메이칸 대학 캠퍼스 입지 등의 이유로 인구 증가)
- 30~40대가 역전에 많이 거주하고 있으며, 어린이가 많아 학교도 증가하는 추세
- 쿠사츠시 인구의 약 17%가 중심시가지 주변에 거주하고 있으며, 시의 다른 지역에 비해 젊은 지역으로 볼 수 있음
- 인구비전 및 종합전략에 근거하여 중심시가지 활성화 기본계획(도시재생정비계획 포함)을 수립하였으며, 계획수립 과정에서 대학교수를 비롯한 전문가로 구성된 심의회를 마련하고 자문의견을 참조하여 진행함
- 지방창생과 중심시가지 활성화 정책은 내각부(内閣府), 도시재생정비계획 및 사회자본정비종합교부금은 국토교통성(国土交通省)이 담당하고 있으며, 각 정책간 상호 밀접한 연계성을 갖추고 있음
- 예를 들어, 쿠사츠시의 역전 맨션 재개발사업은 도시재생정비계획에 따라 진행되었으며, 이는 중심시가지 활성화 기본계획 내 포함되어 있음

• 중심시가지 활성화 기본계획 및 사업 관련 사항

- 기본계획 수립 시, 중심시가지 활성화 협의회의 의견을 청취하도록 되어 있으며, 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사도 협의회 내에 포함되어 있어 계획수립부터 사업 진행까지 참여하고 있음
- 쿠사츠시 중심시가지 활성화의 기본방향은 역 서측지역에 대해서는 공공사업, PFI사업(수영장정비)을 중심으로 진행되고, 역 동측지역은 맨션 재개발사업, 근린생활시설 및 교류센터 설치, 혼진(本陣)지역은 빈집 및 빈 점포를 활용하는 사업을 중점적으로 추진 중
- 중심시가지 활성화 기본계획을 수립한 후, 본 계획 내 포함되어 있는 개별사업에 대한 계획을 통해 국가의 보조금을 받아 사업을 진행(기본계획에 의해서는 일부 S/W사업만 추진 가능)
- 보행자수, 집객거점 시설 이용자수, 영업점포수 등 계획에서 제시하고 있는 목표치를 달성하지 않더라도 별도의 패널티가 작용하지 않으며, 제2기 기본계획을 수립하고 국가의 인정을 받을 시에도 이전 차수 계획의 성과보다 중심시가지의 쇠퇴현상과 이를 해결하기 위한 사업의 효과 및 가능성을 인정요건의 핵심으로 두고 있음

(참조) 최근 일본 내에서 실시한 조사에 따르면, 중심시가지 활성화 기본계획의 목표치 달성 여부가 전국의 지자체 가운데 약 3%에 머무르는 것으로 나타남

- 쿠사츠시에서는 국가의 보조금을 받은 사업들의 진행현황 및 성과 등에 대하여 시민들의 우려나 염려, 이에 반하는 시민운동 등의 움직임은 없는 상황
- 중심시가지 활성화 정책은 행정에 의해서만 진행될 수 없으며, 민간을 비롯한 다양한 지역 주체들의 도움이 필요하고, 그 일환으로 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사가 참여하고 있음

– 계획의 모니터링은 국가의 매뉴얼에 따라 정기적으로 진행하고 있음

• 마치즈쿠리회사 및 도시재생추진법인 관련 사항

– 쿠사츠시에는 현재 TMO 조직은 없으며, 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사가 중심시가지 활성화 관련 사업 및 도시재생추진법인으로서의 역할을 담당하고 있음

[표] 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사 진행 사업의 주요 내용

사업	주요 내용
niwa+사업	• 역전 앞의 마트가 이전한 후, 시가 부지를 매입, 재개발 예정용지였으나 에리어 매니지먼트를 실시 • 공모를 통한 테넌트 모집(30~40대의 역전 거주자들과 새로운 가게를 유치하고자 하는 시민들을 대상으로 테넌트 선정) • 다른 지역에 비해 임대료가 조금 저렴한 편이며, 역에서 접근성이 좋은 것이 유리 • 5개 점포 입점, 시민 참여 활동 진행
빈집, 빈 점포 활용 및 테넌트 믹스사업	• 혼진지역은 지역의 역사가 풍부한 곳이나 고령화로 인해 점차 빈집이 증가하고 있음 • 빈집이나 빈 점포를 활용한 마을만들기를 추진하고자 사업 진행 • 2개 점포 사업 실시, 7년간 정기차지 • 향후 관련 사업 확대 추진 예정
쿠사츠강 부지 정비사업	• 홍수피해가 많았던 쿠사츠강 부지를 2002년 매립한 후 공원으로 정비 • 전체 7km의 공원을 6개 구간으로 나누어 단계별로 사업 진행 중 • 현재 2, 5구간이 사업이 진행되었고, 역전의 5구간에는 상업시설 입점(3개 점포 : 카페, 이탈리안 레스토랑, 핫요가) • 공원 설계 및 계획은 시가 발주, 상업시설 설계 등은 쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사가 발주 • 상업시설 조성 사업은 경제산업성, 쿠사츠시, 마치즈쿠리 주식회사의 자본으로 추진 • 상업시설의 테라스는 에리어 매니지먼트 추진 • 공원 내 상업시설 사용료를 1/2, 테라스는 사용료는 0엔으로 하고 있으며, 테넌트 임대료 수익을 통해 지역의 매니지먼트 비용에 활용하고 있음

☐ 현장 답사 사진

niwa+ 사업

쿠사츠강 부지 정비사업

2) 이이다시청 상업·중심시가지활성과

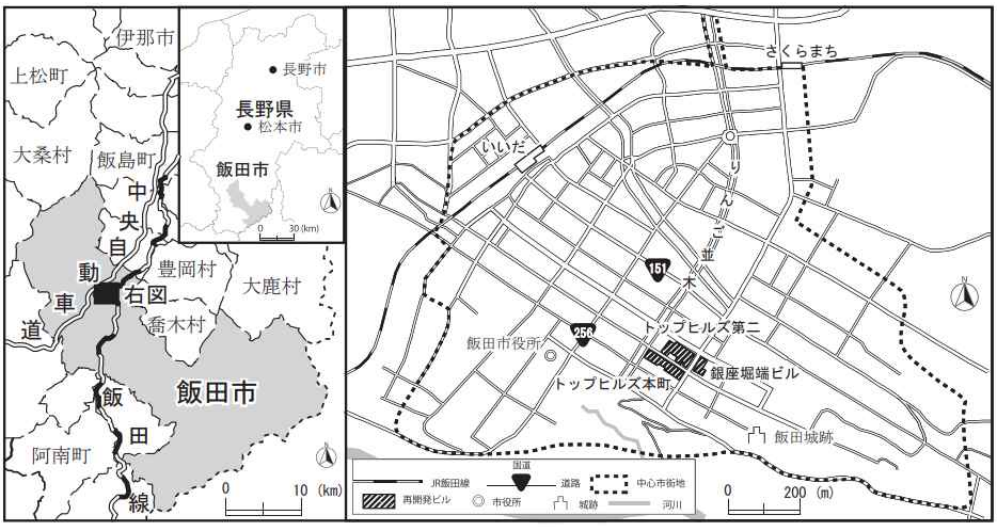
- 일　시 : 2019.5.29.(수) 14:00~16:00
- 장　소 : 이이다시청 링고청사(りんご庁舎)
- 면담자 : 토야마 히로키(遠山広基)(㈜이이다 마치즈쿠리 컴퍼니),
  마에자와 히데키(前澤英明)(이이다시 상업·시가지활성과)
- 내　용 : 지방창생 관련 지자체 추진 정책, 중심시가지 활성화 관련 정책

□ 기관개요

- 이이다시청 산업경제부 상업·시가지활성과는 중심시가지 활성화 기본계획의 수립, 조사 및 추진, 마치즈쿠리회사 관련 업무를 담당하고 있음
- 상업·시가지활성과는 중심시가지 중심부에 있는 이이다시 지역교류센터(링고청사)에 위치하고 있어 담당업무의 효율적 추진과 시민들과의 교류를 활발하게 실시하고 있음

□ 이이다시 중심시가지 활성화 정책 내용

- 이이다시 중심시가지 개요
  - 이이다시는 산슈(三河)와 엔슈(遠州)지역의 물류거점으로 번영하였던 곳으로 전국시대에 이이다성(飯田城)이 건설된 이후 죠카마치(城下町)로 발전해 온 도시
  - 1947년 화재로 인해 중심시가지 가로경관의 80%가 멸실되었고, 이후 방재모델도시로 재건되면서 새롭게 마련된 30m 폭의 방화도로에 중학생들이 제안한 '사과나무'가 심어져 오늘날까지 '이이다의 사과나무 가로수'가 명소로 여겨지고 있음



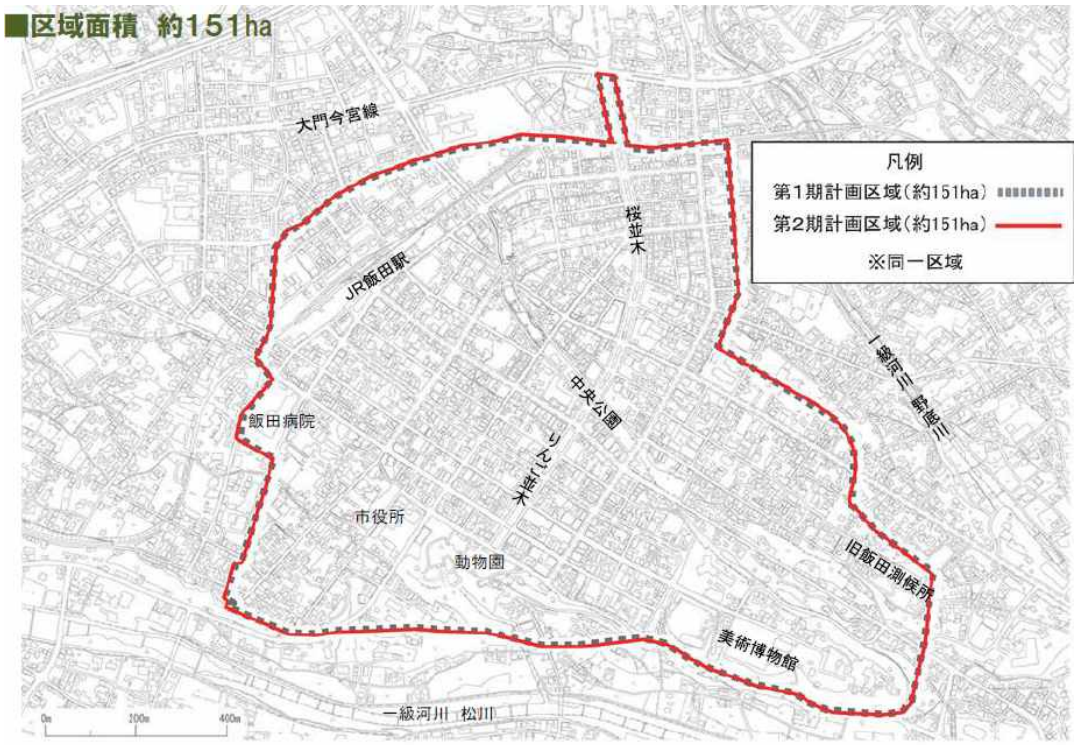
[그림] 이이다시 중심시가지와 재개발지구 개요
출처: 福田綾외(2013), "飯田市中心市街地における再開発事業の展開と地域活性化", 地域研究年報, v.35, pp.27-43

- 이이다시 중심시가지의 문제 및 과제
  - 저출산, 고령화가 심화되면서 시가지 내 거주인구가 격감하고 있으며, 이로 인해 지역의 커뮤니티 및 문화 계승력이 약해지고 있음

- 고령자 상점주의 증가로 고객을 유치하기 위한 투자의욕이 떨어지고 있으며, 상점가에 빈 점포가 늘어나면서 가로의 매력을 쇠퇴시키고 있음
- 기존 상점가의 판매력만으로는 교외 대형점포와 경쟁하기 어려우며, 시가지 내 무료주차장이 매우 적어 마이카 시대에 대응하지 못하고 있음
- 상점별 소유면적이 작아 토지의 이·활용이 한정적이며, 다수의 주택 및 점포가 노후화되면서 개별 건물의 재생에는 한계가 발생
- 지가의 하락 대비 고정자산세 부담은 교외와 비교하여 높은 수준임

• 이이다시 중심시가지 활성화 정책의 추진 개요

- 주요 키워드 : 거주, 커뮤니티, 건강, 저출산, 장수사회
- 이이다시는 쇠퇴하는 중심시가지 문제를 해결하기 위해 1990년 제1차 중심시가지 활성화 기본계획 수립을 시작으로 본격적인 시가지 재생을 위한 사업을 추진하여 옴
- 중심시가지 장소 운영관리자 역할을 담당하는 주식회사 마치즈쿠리 컴퍼니가 주민들의 출자를 통해 설립되었고, 마을의 부활을 위한 다양한 역할을 수행하고 있음
- 마치즈쿠리 컴퍼니의 주요 사업으로는 지역의 학생들과 함께 사과나무 가로수길을 조성한 사업이나 빈 점포를 레스토랑으로 재건축한 생츄어리 빌딩, 친환경 시범주택인 에코하우스 건설, 리노베이션을 통해 커뮤니케이션 스팟으로 조성한 나미키 테라스 등이 있음
- 민토(MINTO) 기금 출자 사업으로는 제2지구 재개발, 탑힐즈 제2빌딩, 나미키요코쵸 재생 등이 있음



[그림] 기본계획 구역

출처: 飯田市 産業経済部 商業·市街地活性課(2014), '第2期飯田市中心市街地活性化基本計画の概要"

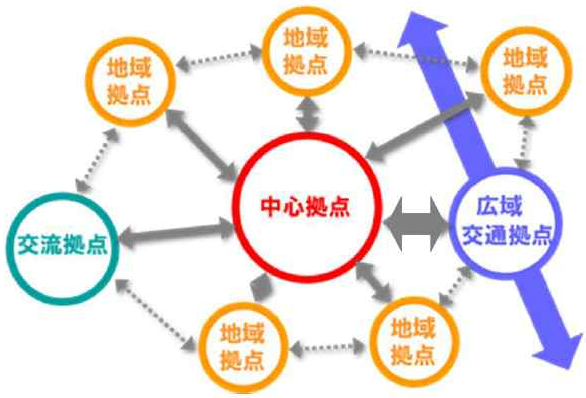
[표] 제2기 이이다시 중심시가지 활성화 기본계획

구분	내용
계획인정	• 2014년 3월 28일 내각총리대신 인정
계획명칭	• 제2기 이이다시 중심시가지 활성화 기본계획
계획기간	• 2014년 4월 ~ 2019년 3월
기본이념	• 도시경영 – 재생으로의 매니지먼트(제1기 계획과 동일)
계획구역	• 약 151ha(제1기 계획과 동일)
계획사업	• 60개 사업 : 시가지 정비(21), 도시복지 추진(8), 시가지 거주 촉진(4), 상업활성화(21), 대중교통기관 편리성 증진(6)

• 중심시가지의 위상

– 토지이용기본방침 상의 위상: 중심거점, 지역거점 및 교류거점 등의 광역교통거점이 각각의 역할에 따라 기능이 분담되어 있고, 유기적으로 상호 연계된 '거점집약연계형 도시구조'를 추진

– 리니어 추진 로드 맵의 위상: '리니어 중앙 신칸센를 위하 기반정비 방향(リニア中央新幹線の開業を見据えた基盤整備の考え方)'에 따라 리니어 이이다역과 역 주변을 '광역교통 거점'으로 하여, 중심시가지와 현 JR이이다역을 '중심거점', 각 지구 중심을 '지역거점'으로 하여 각각을 연결하는 교통 네트워크를 구축



[그림] 중심시가지 위상
출처: 飯田市 産業経済部 商業・市街地活性課(2014), '第2期飯田市中心市街地活性化基本計画の概要"

중심거점
다양한 도시기능이 집적되어 도시의 중심으로서 기능을 가진, 이른바 이이다시의 '얼굴'인 중심시가지를 중심거점으로 함

지역거점
각 지구의 시청 자치진흥센터 또는 공민관 등의 커뮤니티시설이 집적된 중심부를 지역거점으로 함

교류거점
덴류교(天竜峡) 에코 밸리 지역을 환경, 산업, 생활 등의 새로운 교류거점으로 함

광역교통거점
리니아역 및 주변지역을 지역과 대도시를 연결하는 광역교통거점으로 함

• 이이다시의 중심시가지는 작은 세계도시의 실현을 위해 지역의 매력을 부각시키고 상점가 활성화 및 시가지 거주 촉진, 교통기반 강화라는 주요 과제를 설정하고 있음

– 교통 : 다양한 세대에 의한 주체적 활동과 교통·연계를 강화하는 **걸어서 즐겁고 정감과 평온함에 만족하는 공간 창출**

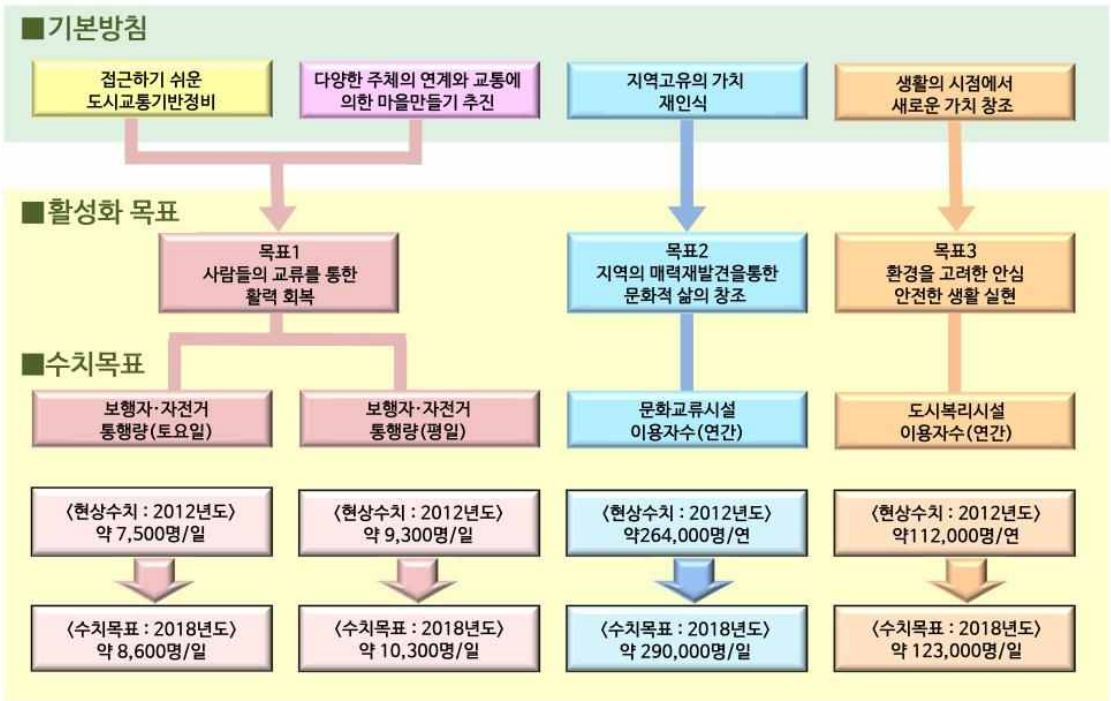
– 산업 : 다양한 라이프 스타일을 가능하게 하는 **지적재산·소프트·디자인 등 새로운 산업분야와 인재의 유도**

– 거주 : 마음이 풍요로운 생활을 실현할 수 있는 **저탄소의 매력 있는 도시기반(거주·오피스·교통수단) 만들기**

– 주요 거점 : 사과나무 가로수, 나미키도오리(並木通り)와 중앙공원이 형성한 녹지 네트워크, 나미키도오리와 중앙공원의 교차지점 주변, 이이다역 주변, 쿄호쿠지구(橋北地区, 나카노쵸(仲ノ町) 주변)의 역사가로

사과나무 가로수 이미지 이이다역 주변 장래 이미지 중앙공원 주변 장리 이미지 환경공생형 집합주택 이미지

출처: 飯田市 産業経済部 商業·市街地活性課(2014), '第2期飯田市中心市街地活性化基本計画の概要"



[그림 13] 이이다시 중심시가지 활성화 기본계획의 기본방침과 목표

출처: 飯田市 産業経済部 商業·市街地活性課(2014), '第2期飯田市中心市街地活性化基本計画の概要"

• 중심시가지 활성화 기본계획 상에 기재된 사업은 5년의 계획기간 동안 실시(예정)하는 사업으로 각 사업별 배경 및 과정은 상이함

– 지역의 합의형성과 자발적 발의·행동이 중요하고 공공사업에 대한 연도별 예산조치부터 착수해야 함

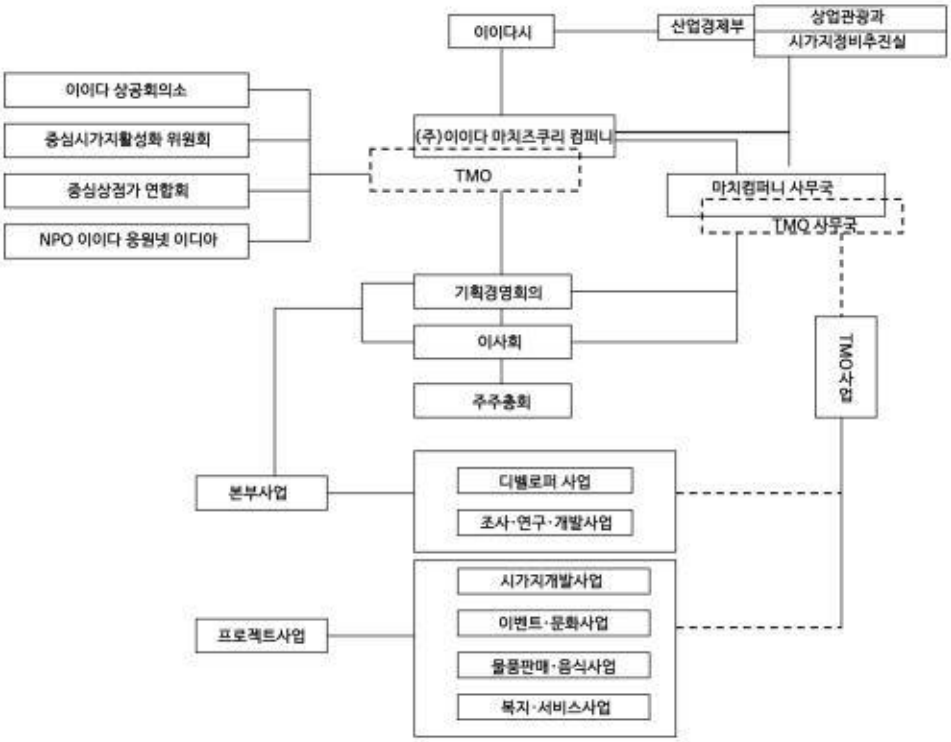
– 민간·공공사업을 추진함에 있어서 지역의 과제해결을 위해 지역주민·관계단체·행정이 일체가 되어 연구 및 활동하는 것을 취지로 함

[표] 중심시가지활성화 기본계획 내 사업 목록

구분	사업명
시가지 정비개선(21)	퀄리티 도로정비사업, 중앙공원 재생·정비사업, 토에이공원(東栄公園) 정비사업, 히시다슌소(菱田春草) 탄생지 정비활용사업, 나카노쵸 가로환경정비사업, 밪나무 가로수 정비사업, 사과나무 가로수 정비사업, 오기마치공원(扇町公園) 정비사업, 중심시가지 접근도로 정비사업, 츄오도오리선 가로공간 정비사업, 리카이센(裏界線) 활용·정비사업, 관광안내사인 정비사업, 경관형성추진사업, 보행자 우선도로 정비사업, 중심시가지 무전주화사업, 용수재생사업, 커뮤니티공간 정비사업, 시청본사 정비사업, 아타고창고(愛宕蔵) 개수활용사업, 빈집대책사업, 방범카메라 설치사업
도시복지 추진(8)	舊이이다측우소 활용사업, 육아·어린이 살롱 등 거점정비사업, 어르신 살롱 등 기능강화사업, 커뮤니티 형성·공공시설 기능강화사업, 시가지 건강복지거점 활용사업, 오기마치공원 활용사업, 사과청사 재정비사업, 미술관·박물관 개수사업
시가지 거주 촉진(4)	시가지 주택개발사업, 시가지 주택·오피스 뱅크 촉진지원사업, 시가지 거주·취업 촉진 프로그램, 대도시권 세컨드 오피스·세컨드 하우스 유도사업
상업활성화(21)	사과나무 가로수 주변 시설 등 정비사업, 보행자 우선도로 활용사업, 지역 뮤지엄을 활용한 마치즈쿠리 사업, 사과나무 가로수 활력만들기 사업, 투어 오브 재팬 미나미신주(南信州) 스테이지 개최사업, 이이다사과 개최사업, 이이다 인형극 페스타 개최사업, 문화적·상업적 이벤트 실시사업, 지역 브랜드 개발사업, 시가지 세미나 개최사업, 관광자원개발과 네트워크화사업, 빈점포 활용 및 창업지원사업, 벚나무 가로수 활용사업, 인형극 마치즈쿠리 추진사업, 미나미신주(南信州) 식문화 마켓 창설사업, 마차 운행사업, 필름 미션 설치사업, 시가지 관광활성화사업, 시가지 정보발신사업, 이나다니(伊那谷) 자연과 문화 연구네트워크 구축 발신사업, 쿄호쿠 마루고토 박물관 추진사업
대중교통기관 편리성 증진(6)	환경 및 역전 스트리트 정비사업, 환경배려형 마치즈쿠리 사업, 대중교통이용 촉진사업, 거점형 주차장 정비사업, 전기 소형 버스 운행사업, 보완적 교통수단(자전거 등) 도입사업

출처: 飯田市 産業経済部 商業·市街地活性課(2014), "第2期飯田市中心市街地活性化基本計画"

- ㈜이이다 마치즈쿠리 컴퍼니(飯田まちづくりカンパニ)는 시민, 상점, 기업 중심의 출자와 행정의 출자협력을 받아 설립된 시민자본의 제3섹터 회사로 이이다시의 마을만들기를 종합적으로 지원하고 있음
  - 1993년 재개발 사업을 위한 마치즈쿠리 회사 설립을 구상하였고, 1998년 8월 회사 설립, 이이다시의 출자를 받아 1999년 이이다시 쿄난 제1지구(橋南第一地区) 시가지 재개발사업 실시설계를 수립, 1999년 8월 3일 TMO 구상을 인정받음(중소소매상업 고도화 사업구상)
  - 이이다시 중심시가지활성화 기본계획을 수립하면서 중심시가지 관련 사업을 추진하기 시작
  - 디벨로퍼 및 중심시가지 장소 운영관리자 역할을 수행하고 있으며, 싱크탱크이자 사업시행주체, 프로듀서의 업무를 병행하고 있음
  - 주요 업무로는 디벨로퍼 사업, 조사연구, 개발사업, 시가지 미니개발사업, 물품 판매 및 음식사업, 이벤트 및 문화사업, 복지서비스 사업 등이 있음
  - 이이다 마치즈쿠리 컴퍼니는 중심시가지 내 거주인구 및 교류인구의 증가, 민간사업자 유발, 거주환경·점포·오피스의 수요에 대한 정보 수집, 면(面)적 관리 및 운영의 노하우 축적이라는 성과를 도출
  - 현재 판매업 위주로 진행되고 있는 상황에서 건강이나 의료와 관련된 서비스업으로 발전해 나갈 필요가 있으며, 활동을 점에서 선·면으로 확대, 안심할 수 있는 거주환경 정비와 공공공간의 운용 등이 과제로 제기되고 있음



[그림] TMO 조직도

출처: 環境省, “タウンマネジメント会社 (株)飯田まちづくりカンパニの取り組み – 飯田市 中心市街地”, https://www.env.go.jp/council/27ondanka-mati/y270-09/mat02.pdf (검색일: 2019.3.22.)

□ 주요 면담 내용

• 이이다시 마을·사람·일자리 창생 종합전략 및 지역재생 관련 정책 추진 사항

– 종합전략 내 인구흐름과 관련된 내용을 구현하기 위해 중심시가지 활성화 시책을 추진하고 있음(공간적인 구상 및 내용은 종합전략에서는 공간적인 내용은 다루고 있지 않으며, 입지적정화계획에서 이에 대한 내용을 담을 예정, 입지적정화계획의 도시기능유도구역은 중심시가지활성화 기본계획의 구역과 거의 일치)

– 이이다시 종합계획(いいだ未来デザイン) : 마치즈쿠리의 기본구상을 담은 약 10년간의 시 독자계획으로, 현재 제5차 계획에 해당(2027년 리니어 신칸센 개통에 맞춘 내용 포함)

– 이이다시의 경우 중심시가지 활성화 기본계획과 도시재생정비계획이 거의 같은 내용으로 구성되어 있으며, 별도의 계획을 수립하여 진행하는 이유는 국가의 보조율이 달라지기 때문

※ 도시재생정비계획에 따른 국가보조금은 기본 40%의 보조율이나, 중심시가지 활성화 기본계획 내 해당하는 사업일 경우에는 5%를 추가로 받을 수 있음

– 2019년 수립 예정인 입지적정화계획(도시재생정비계획의 상위계획으로서의 위상을 가짐)은 중심시가지 활성화 기본계획과 거의 동등한 위상을 가짐

– 각종 계획으로 추진되는 사업들의 상당수가 사회자본종합정비교부금을 지급받게 되며, 이것을 통해 추진하는 사업은 대부분 H/W사업임(H/W사업을 추진하기 위한 S/W 일부 포함)

– 이이다시청의 상업·시가지활성과 중심시가지 활성화계에서는 중심시가지 활성화 기본계획을

수립하고 S/W사업을 중점적으로 추진하고 있음(도시재생정비계획 관련 사업은 건설부에서 담당)

• 중심시가지 활성화 기본계획 및 사업 관련 사항

- 중심시가지 활성화 기본계획은 시가 계획 내용을 작성하고, 세부적인 조사 및 그림 작업 등을 위탁용역으로 진행하며 약 1년의 계획수립기간이 소요
- 기본계획의 구역계는 이이다역, 병원, 지형, 죠카마치(城下町)의 경계와 사쿠라나미키(桜並木)를 고려하여 설정
- 중심시가지 활성화를 위해 관계 부서 간 협의를 진행하고 있으며, 기본적으로 시 종합계획에 각 부서별 사업 내용이 담겨 있고, 이를 기본적으로 따르고 있음
- 이이다시에서 역은 gate로서의 이미지, 링고나미키 지역이 face로서의 이미지를 가지고 있어, 중심시가지 활성화 사업은 역전보다 링고나미키 중심으로 진행
- 이이다시의 산업은 1차(농업), 2차(제조업), 3차(서비스업) 산업이 거의 균등한 비율로 구성되어 있으며, 주요 관광명소가 없는 지역으로서 농업체험 등의 선진지로서 운영될 수 있도록 하고 있음
- 제2기 기본계획에 기재된 61개 사업 중 5개를 제외한 사업은 모두 추진되었고, 5개 사업은 현재 준비 중인 제3기 계획에서 이어서 진행할 예정(빈 점포 활용사업은 지역대학과 연계하여 개수 및 리노베이션을 실시하는 방향으로 추진할 예정)
- 중심시가지 활성화 정책의 모니터링은 국가의 매뉴얼대로 진행하는 보고와 병행하여 중심시가지 활성화 협의회가 PDCA 사이클에 따라 모니터링을 실시하고 있음
- 기본계획의 목표 달성에 대한 평가는 시가 하되, 협의회에서 이러한 내용을 검토하고 있음

• ㈜이이다 마치즈쿠리 컴퍼니(TMO) 관련 사항

- 이이다 마치즈쿠리 컴퍼니는 전국적으로도 우수한 사례로 여겨지고 있음
- 본 회사는 5명의 조합 관계자 출자로 시작되어, 6개월 후 시의 출자가 이루어지면서 중심시가지 활성화 관련 계획 수립 및 사업 추진에 참여하고 있음
- 초반에는 디벨로퍼로서의 역할을 주로 담당하였으나 분양이나 매매만으로는 수익 창출에 한계가 있어 지역관리 업무를 시작하였고, 이를 통해 수익을 창출하고 있음
- 도시재생추진법인의 경우,
- '이이다 마치즈쿠리 컴퍼니'와 '이이다 응원 넷 이데아'를 포함한 3개 단체를 도시재생추진법인으로 지정하려 하였으나, 아직까지 도시재생추진법인으로서의 역할(사업주체로서 마치즈쿠리에 대응)을 수행하는데 한계가 있어 지정을 연기하고 있음(추후 지정은 고려할 예정)
- 제3기 계획을 수립하기 위해 시민들과 워크샵을 개최(4회)하고 있으며, 매회의 워크샵마다 보고서를 작성하며 진행 중(이이다 마치즈쿠리 컴퍼니도 일부 사업을 담당할 예정)

• 기타 사항

- 에코하우스 : 지정관리자제도(초기 마치즈쿠리 컴퍼니가 운영하였으나 현재는 지역자치회에서 운영중)
- 아타고 쿠라 : 이이다시 교육위원회가 관리, 현재 용도는 창고

□ 현장 답사 사진

사과나무 가로수

사과나무 가로수길

산넨구라(이이다 마치즈쿠리 컴퍼니 사업)

니미키 요코쵸(이이다 마치즈쿠리 컴퍼니 사업)

3) 오다와라시청 산업진흥과

- 일 시 : 2019.5.30.(목) 14:00~15:30
- 장 소 : 오다와라시청 산업진흥과
- 면담자 : 마스다 유지(増田 祐士)(오다와라시 신업진흥과)
- 내 용 : 지방창생 관련 지자체 추진 정책, 중심시가지 활성화 관련 정책

□ 기관개요

• 오다와라시청 사업진흥과는 시가지 활력 창출, 중심시가지 진흥, 지하가로시설 관리 운영 등의 업무를 담당하고 있으며, 2017년까지 중심시가지 활성화 기본계획 수립 및 사업 진행을 담당

□ 오다와라시 중심시가지 활성화 정책 내용

• 오다와라시 중심시가지 활성화 기본계획의 개요

– 오다와라시는 교외로 대규모 소매점포가 진출하고 중심시가지 내 대규모 소매점포가 철거되면서 집객력과 회유성 저하, 보행자 및 자전거 통행자수 감소 등의 문제가 나타남

- 중심시가지 일대는 오래 전에 형성되어 기존 주거의 노후화나 거주자의 고령화, 거주지역의 확대로 인한 중심시가지 거주인구 감소 등의 현상 발생

- 역사도시로서 발전해 온 지역의 자원과 사람들의 생업을 통해 많은 사람들이 오가고 풍부한 시간을 즐길 수 있는 활력 있는 중심시가지로 재생하기 위해 오다와라시 중심시가지 활성화 기본계획은 다음과 같은 3가지 기본 방침(①방문하고 싶고, 걷고 싶은 마치즈쿠리, ②살고 싶고, 살기 좋은 마치즈쿠리, ③지속가능한 지역경제 재구축)을 설정

[표] 오다와라시 중심시가지 활성화 기본계획

구분	내용
계획인정	• 2013년 3월 29일 내각총리대신 인정
계획명칭	• 오다와라시 중심시가지 활성화 기본계획
계획기간	• 2013년 4월 ~ 2017년 3월
기본이념	• 흐름(flow)에서 스톡에 의한 중심시가지 재생 ~ 일과성의 활성화 방안에서 축적성 있는 활성화 대책으로 ~
계획구역	• 오다와라역 주변과 남측을 중심으로 한 약 170ha
계획사업	• 104개 사업 : 시가지 정비(23), 도시복지 추진(9), 시가지 거주 촉진(9), 상업활성화(59), 대중교통기관 편리성 증진(4)

[그림] 오다와라시 중심시가지활성화 기본계획의 사업개요
출처: 小田原市(2013), "小田原市中心市街地活性化基本計画 概要"

- 오다와라시는 관계 부서 간 협의 및 조정을 위해 오다와라시 중심시가지활성화 추진본부(2002.9) 및 워킹팀을 설치하였고, 구체적인 협의 및 검토를 진행하기 위한 조직으로서 중

심시가지활성화 추진위원회를 두어 교통거점기능, 관광기능, 공공시설 집적 등 중심시가지의 다양한 특성을 활용한 시책의 추진과 새로운 중심시가지 창생을 도모함

[표] 오다와라시청 내 추진체제(2012.3 시점)

구분	구성
중심시가지활성화 추진본부	• 본부장 : 시장 • 부본부장 : 양 부시장 • 본부원 : 기획부장, 총무부장, 시민부장, 문화부장, 환경부장, 복지건강부장, 어린이청소년부장, 경제부장, 도시부장 건설부장
중심시가지활성화 추진위원회	• 위원장 : (소관) 부시장 • 위원 : 기획정책과장, 홍보홍청과장, 지역정책과장, 문화정책과장, 생애학습과장, 환경정책과장, 고령개호과장, 육아정책과장, 산업정책과장, 관광과장, 도시정책과장, 도시계획과장, 시가지정비과장, 건설정책과장
워킹팀	• 멤버 : 기획정책과 기획정책계장, 홍보홍청과 홍보계장, 지역정책과 자치진흥계장, 문화정책과 문화정책계장·시민홀건설계장, 생애학습과 생애학습계장, 문화재과 문화재계장, 환경정책과 환경정책계장, 고령개호과 고령사회계장, 육아정책과 육아정책계장, 관광과 관광진흥계장, 도시정책과 도시정책계장, 도시계획과 도시계획계장, 시가지정비과 시가지정비계장·광역교통거점정비계장·지하가로 재생계장, 건설정책과 건설정책계장

출처: 小田原市(2013), "小田原市中心市街地活性化基本計画 概要"

- 「중심시가지활성화법」이 2006년 8월 개정되면서 기존의 TMO 조직이 법적 위상을 잃게 되었고, 이에 마을만들기 관련 주체간의 관계나 각각의 역할을 명확하게 규정하고 민간에 의한 활성화 방안이 실효성을 가질 수 있도록 중심시가지 활성화 협의회를 설치(2008.4)
  - 본 협의회는 중심시가지 활성화 기본계획 및 실시에 관하여 필요한 사항에 대한 의견을 행정에 제출하고, 사업의 종합 조정, 중심시가지 활성화를 위한 기초 연구 실시, 관련 주체 상호 의견 및 정보 교환, 연수회 개최 등을 실시함
  - 독립행정법인 중소기업기반정비기구의 어드바이저 제도를 활용하여 세미나 및 포럼을 개최하고, 상업자와 시민이 자유롭게 참가할 수 있는 공부모임을 운영하는 등 중심시가지 활성화를 위한 기운을 높이기 위한 방안들을 추진함
  - 2010년 1월에는 협의회 회장이 시장에게 제출한 제언서에 따라 마치즈쿠리회사가 설립됨
- 중심시가지 활성화를 위한 주요 주체로서 합동회사 마치겡키 오다와라(まち元気小田原)의 설립 및 운영
  - 협의회의 공부모임에서 마치즈쿠리회사의 설립 필요성이 제기되면서, 사업자, 시민 유지 등을 기반으로 '마치즈쿠리회사 설립 준비회'가 설치되었고, 회사의 이념이나 사업계획안 등을 검토함
  - 2011년 4월 '합동회사 마치겡키 오다와라'가 설립되면서 지산지소 추진과 택배서비스 산업 등을 실시하며 중심시가지 활성화를 위한 동력으로 작용
  - 2011년 경제산업성의 '중심시가지 활성화 대책에 대한 진단·조언 등 지원사업'에 채택되면서 민간재개발사업 추진에 대한 검토 실시

[표 11] 마치겡키 오다와라의 주요 사업

구분	사업내용
오다와라 마르쉐 사업	• 오다와라의 제1·2·3차 산업을 연계 • 자연, 역사, 전통, 문화, 먹거리, 마츠리, 상점가, 사람과 사람 간 연계라는 지역기반의 자원 활용 • 유기적 연계를 만들어가는 장(場)을 제공
중심시가지 내 민간재개발사업	• 중심시가지 전체 공간의 이·활용 믹스(mix)의 최적화를 통해 중심시가지 가치의 최대화 도모 • 행정 또는 민간의 어려운 사업에 대응하여 디벨로퍼로서 기능
중심시가지 편리성 향상에 기여하는 사업	• 거주자(특히 장거리 보행 및 차량 운전이 어려운 고령자)의 시내 이동 부담을 경감하기 위한 서비스 제공
중심시가지 미화·녹화 추진 및 보전활동 관리운영사업	• 물과 녹지의 마치즈쿠리를 테마로 하여 상점가 연합회가 제창한 가든시티 구상과 연계 도모 • 시내 미화와 녹화에 기여하는 사업 전개
기타	• 공적시설 등 관리운영사업 : 공영·민영 주차장, 주륜장 관리 및 운영, 공적시설 유효이용의 기획·입안과 관린운영 • 인재육성/창업지원사업 : 인재 잉큐베이팅 사업 • 이벤트·프로듀스·프로모션 사업 : 상점가 이벤트 계획 입안·실시·운영, WEB 활용 프로모션 사업, 오다와라 goods 상품기획개발·판매, 정보 맵·정기간행물(월간 지역정보 프리페이퍼) 발행, 중심시가지 상점 전체 쿠폰 발행과 운영, 중심시가지 상점 전체 할인 신용카드 발행과 운영 • 세미나사업 : 지역자원을 활용한 컨벤션 및 학습 등 • 중심시가지 광고, 선전의 관리운영사업 : 경관정비와 자산의 유효활용 시점에서 지역 내 가로등과 보도 등의 그린포장과 광고선전 매체화 방안 구축 및 운영 • 컨설팅사업 : 중심시가지 활성화에 관한 조사·연구 수탁, 지역 내 상점가 점포 진단 • 지하가로 재생에 기여하는 사업 : 마르쉐 회장으로 사용을 전개, 이벤트 공간으로 임대

출처: まち元気小田原 홈페이지, http://www.machi-genki.com/ (검색일: 2019.3.31.)

□ 주요 면담 내용

• 오다와라시 인구비전 및 마을·사람·일자리 창생 종합전략, 지역재생 관련 정책 추진 사항

– 종합전략 작성은 기획정책과 담당하였으며, 분야별 전문가, 금융 및 노동산업계, 청내 관련 부서가 모여 계획을 수립함

– 인구비전 및 종합전략은 기본적으로 중심시가지 활성화를 비롯한 지역의 주요 정책들과 연계되고 있으며, 이러한 계획들은 상위계획인 '오다와라 종합계획'에 근거하고 있음(본 계획은 「지방자치법」에 근거하여 지자체가 독자적으로 작성하도록 권장)

– 인구비전 및 종합전략, 중심시가지 활성화 기본계획은 각각 담당하고 있는 부서가 다르지만

부서간 횡단적 연계체계는 갖추고 있으며, 정기 협의회는 개최하고 있지 않으나 각 사업 담당 부서간 의견수렴과 시장 주재 협의회 등을 진행하고 있음

- 중심시가지 활성화 기본계획 및 사업 관련 사항
  - 기본계획의 구역계는 역(철도, 버스 등의 교통기능), 도시기능·상업기능 등을 원활하게 작동시키기 위한 지역들과 국도나 하천 등의 자연환경 조건 등을 고려하여 설정
  - 계획수립을 위한 지역조사는 통계자료(도시기능, 상업기능 관련)와 시민대상 설문조시 등을 실시 진행하였으며, 다양한 지역자원을 종합적으로 고려하여 활용 방침을 설정함
  - 현재 오다와라시는 기본계획(제1기)이 종료된 상황으로 제2기 계획수립에 대해서는 진행하고 있지 않음
  - 제1기 기본계획 종료 시, 계획에 기재된 사업은 모두 완료되지 않았으나, 사회자본종합정비사업 계획 내에도 포함되어 있기 때문에 현재 계속해서 사업을 진행하고 있음
  - 모니터링은 매년 내각부에 보고하는 것으로 진행하였고, 오다와라시는 교류인구 및 정주인구의 목표에 대해서는 수치적으로는 목표달성을 이루지 못했으나, 시민대상 설문조사나 중심시가지 활성화 협의회의 평가 내용을 보면 지역 활성화에 대한 기여, 분위기 형성 등에는 영향을 미친 것으로 나타남
  - 산업진흥과에서는 마을박물관(街かど博物館), 상점가 이벤트, 지하가로 재생사업의 테넌트 운영 등 물리적 공간을 운영하는 사업들을 주로 담당하고 있으며(지하가로 재생사업의 상업시설 조성은 디벨로퍼에게 위탁), 경제산업성의 중심시가지 활성화 프로그램 지원사업을 실시하고 있음
- 마치겡키 오다와라(まち元気小田原)(TMO) 관련 사항
  - 마치겡키 오다와라는 S/W사업(빈 점포 활용사업 등), 중심시가지 활성화 기본계획 수립 및 기타 지자체사업 등에 참여
  - 오다와라시에서는 TMO를 비롯한 시민단체나 마치즈쿠리회사 등의 활동이 활발하게 진행되지 못하고 있으며, 도시재생추진법인 지정과 관련된 움직임도 없음
- 오다와라시 마스터플랜 수립 현황 : 시 종합계획, 도시계획 마스터플랜, 입지적정화계획, 도시교통마스터플랜 등

4) 오다와라시청 도시정책과

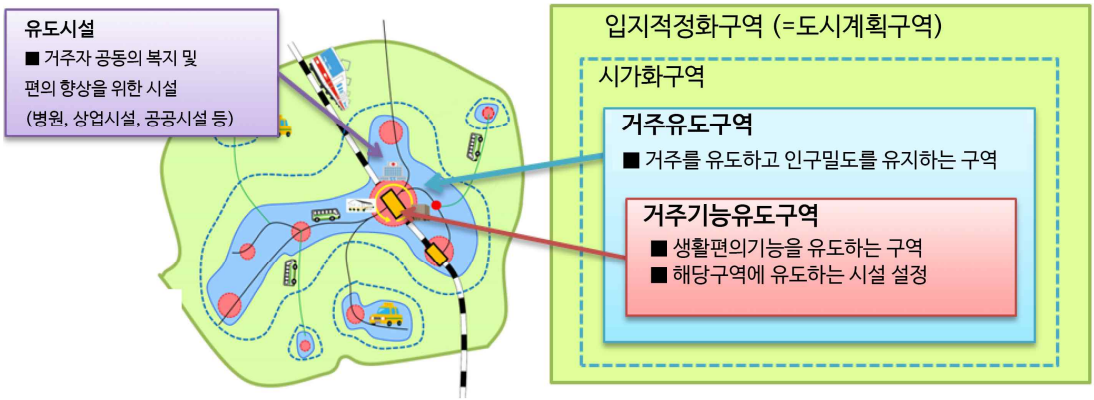
- 일 시 : 2019.5.30.(목) 15:30~17:00
- 장 소 : 오다와라시청 도시정책과
- 면담자 : 야마구치 요헤이(山口洋平), 가타노 죠타로(片野穣太郎)(오다와라시 도시정책과)
- 내 용 : 지방창생 관련 지자체 추진 정책, 입지적정화계획 및 지방재생 컴팩트시티 관련 사항

□ 기관개요

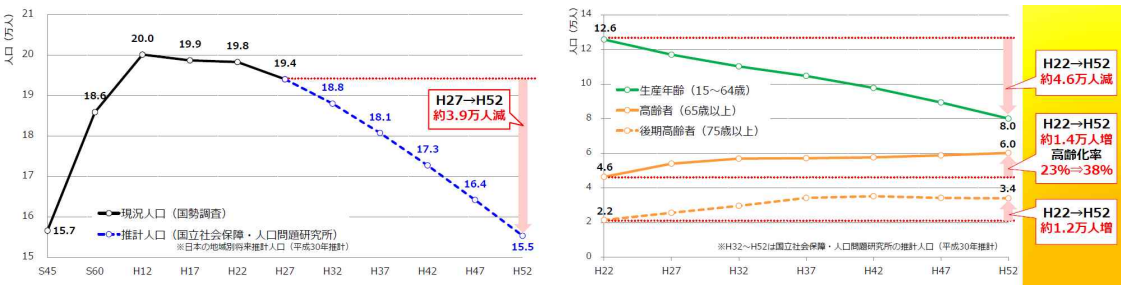
- 오다와라시청 도시정책과는 입지적정화계획 및 지방창생 모델도시(지방재생 컴팩트시티)를 비롯하여 토지이용 조정, 저탄소 도시만들기, 빈집뱅크 등의 각종 도시정책을 담당

□ 오다와라시 입지적정화계획 (2019.3.29. 수립 및 공표)

- 인구감소 및 초고령화 사회에 대응하여 행정과 민간, 주민이 함께 마치즈쿠리에 대응하기 위한 제도로서 입지적정화계획가 마련됨(도시재생특별조치법 개정, 2014.8)
  - 본 계획은 컴팩트시티와 네트워크 구축을 기본 개념으로 하고 있으며, 주거와 의료, 복지, 상업 등 생활편의시설이 모여서 입지할 수 있도록 유도하고 이를 대중교통과 연계하는 것을 취지로 함
- 오다와라시에서는 2000년을 정점으로 인구감소가 진행 중이며, 생산연력인구가 대폭 감소하고 후기 고령자가 증가할 예정으로 나타남

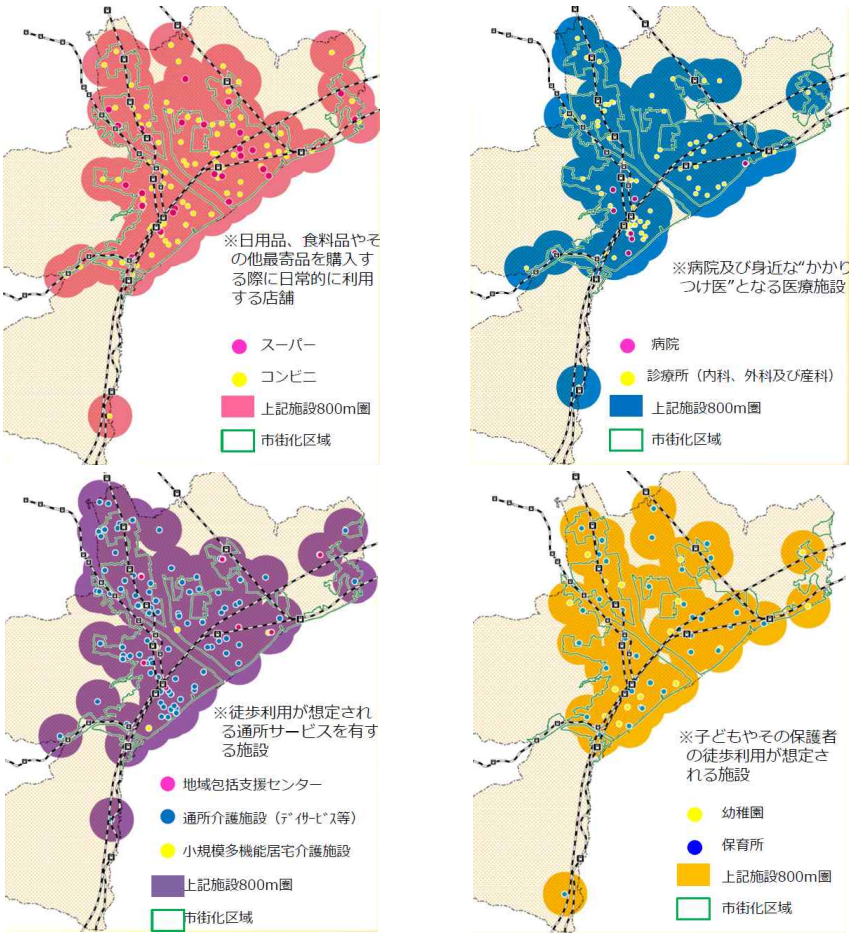


[그림] 입지적정화계획 이미지
출처: 小田原市(2018.4), 立地適正化計画説明会資料



[그림] 오다와라시 인구추이와 미래예측
출처: 小田原市(2018.4), 立地適正化計画説明会資料

- 오다와라시의 현황을 보면, 생활서비스 시설의 이용권은 시가지를 커버하고 있으나 인구감소 및 저출산·고령화, 시가지 확산과 저밀도화가 진행되면서 도시생활을 지원하는 기능이 저하되어 상업·의료·복지 등의 생활서비스를 유지하는데 악영향을 미칠것으로 우려됨
  - 예상되는 문제로는 쇼핑 문제(슈퍼, 편의점의 입지), 통원 문제(병원 및 진료소 입지), 교통수단 문제(대중교통기관의 확보), 행정비용 문제(도로, 상하수도, 공공시설 유지관리)가 있음



[그림] 오다와라시 상업시설/의료시설/복지시설/육아시설 현황
출처: 小田原市(2018.4), 立地適正化計画説明会資料

- 입지적정화계획의 장래도시구조에서는 도시기능유도구역을 설정하고, 이를 광역중심거점, 지역중심거점, 지역거점, 생활거점, 지역커뮤니티거점으로 구분
  - 광역중심거점 : 시 전체 및 현(県) 서부 중핵이 되는 고차 중심지로 다양한 도시기능을 갖추고 도시활력을 끌어들이는 거점(시의 상업·업무중심지)
  - 지역중심거점 : 광역중심거점을 보완하고, 가와히가시(川東) 지역 중핵이 되는 거점(광역중심거점 다음으로 시의 상업·업무 중심지가 되는 거점)
  - 지역거점 : 생활권 중심으로 권역에 필요한 다양한 생활서비스를 향수할 수 있는 거점
  - 생활거점 : 생활권 근린 생활서비스를 지지하는 최단거리 거점
  - 지역커뮤니티거점 : 초등학교 등을 중심으로 지역 커뮤니티 조직의 활동·운영을 전개하는 거점
- 도시기능유도구역과 함께 인구감소 속에서도 일정한 지역의 인구밀도를 유지함으로써 생활서비스와 커뮤니티가 지속적으로 확보될 수 있도록 거주를 유도하는 거주유도구역을 설정하고 있음
  - 기존 스톡(도시기능·도시기간·주택)이 충분히 위치한 구역, 걸어서 생활할 수 있는 구역으로

거주를 유도하고, 재해위험이 높은 구역으로는 유도를 억제하는 방향으로 구역 설정

- 거점(도시기능유도구역) : 다세대가 걸어서 살 수 있는 마을
- 주변시가지 :거점이나 역에 걸어갈 수 있는 마을
- 기간대중교통연선 : 거점과 역에 부담없이 외출할 수 있는 마을
- 정책방향 : 교통결절기능의 향상과 대중교통의 충실화, 시내 거주 및 거주유도 촉진, 광역적 도시기능의 입지 및 생활편의시설 입지 유도

[그림] 오다와라시 도시전체구조
출처: 小田原市(2018.4), 立地適正化計画説明会資料

[그림] 오다와라시 거주유도구역 이미지
출처: 小田原市(2018.4), 居住誘導区域設定の考え方とイメージ

□ 지방재생 모델도시(지방재생 컴팩트시티): 역사적 자원을 활용한 활력과 교통의 컴팩트시티 형성 (2018.3.30. 선정)

• 국토교통성와 내각부(지방창생추진사무국)가 연계하여 도시의 컴팩트화와 지역의 벌어들이는 힘(稼ぐ力)의 향상을 위해 H/W, S/W의 양 측면에서 종합적으로 대응하는 지방재생 컴팩트시티를 선정

– 전국 77도시 응모, 32개 도시 선정, 각종 지원메뉴에 따라 모델도시의 계획을 집중적으로 지원(전문가 위원회가 ①사업내용, ②사업효과, ③연계체제, ④지속가능성 관점에서 심사)

– 모델도시는 다음의 지원메뉴에 따라 2018년도부터 3년간 집중적으로 지원을 받음
① H/W: 사회자본정비종합교부금(도시재생정비사업, 도시공원·녹지사업 등)
② S/W: 지방창생추진교부금(내각부), 민간 마치즈쿠리 활동촉진·보급계발사업 등

– 국가 및 UR도시기구 직원이 모델도시에 전문가 파견, 가시적인 성과로 실현시켜 전국적으로 전개할 예정

• 오다와라시에서는 지방재생 모델도시로 선정되어 지역의 집객력과 벌어들이는 힘(稼ぐ力)을 향상시키기 위해 다음과 같은 정책을 추진하고 있으며, 이를 통해 지역 내 교류를 확대하고 빈집 및 빈 점포를 해소하는 것을 목표로 하고 있음

– 지역의 집객력 향상 : 오다와라역과 성(城) 주변의 오시로도오리(お城通り) 재개발, 시민 홀 정비, 오다와라성 정비

– 지역의 벌어들이는 힘(稼ぐ力)을 향상 : 이타바시(板橋)·미나미마치(南町) 지구의 '저택 정원(邸園) 문화'를 활용한 교류공간 확대, 하야카와(早川)지구의 '어항(漁港)·일야성(一夜城)'까지 확장하여 관광교류 촉진

– 관민연계 대상 : ㈜만요구락부(万葉倶楽部), 오다와라 가마보코도오리 활성화 협의회(小田原かまぼこ通り活性化協議会), 이타바시 마치나미 팩토리(板橋まちなみファクトリー)

• 지방재생 컴팩트시티로서의 목표는 2020년을 목표로 다음과 같이 설정하고 있음

– 관광객 소비액 : 약 172억엔 → 약 191억엔

– 오다와라역 승차인원 수 : 약 3,500만명/연 → 약 3,532만명/연

– 이타바시·미나미마치지구의 주요 역사적 건조물 시설의 입관자 수 : 약 3.6만명/연 → 약 5만명/연

– 가마보코도오리·긴자타케노하나도오리 빈집 및 빈 점포 활용건수 : 0건 → 10건 활용

• 사업내용

– 주요 H/W사업 : 시민 홀, 오시로도오리지구 재개발사업, 오다와라성지공원 정비사업, 이타바시·미나미마치지구 역사적 건조물의 정비활용(별장)

– 주요 S/W사업 : 지역주민에 의한 지역생업을 활용하는 이벤트 개최, 빈집·빈 점포의 활용(지역 생업, 시가지 재생지원사업), 역사적 건조물의 민간 이·활용 매칭

[그림] 오다와라시 지방재생 컴팩트시티
출처: 小田原市(2018.3), 地方再生コンパクトシティ概要

□ 주요 면담 내용

• 오다와라시 인구비전 및 마을·사람·일자리 창생 종합전략, 지역재생 관련 정책 추진 사항

– 인구비전 및 종합전략은 내각부가 담당하고 있으며(S/W사업 위주), 도시재생·입지적정화계획·지방창생 컴팩트시티는 국토교통성이 담당(H/W사업 위주)

– 지방창생 컴팩트시티는 내각부와 국토교통성의 공감을 바탕으로 진행되는 사업으로서 S/W + H/W, 행정 + 민간의 성격을 가지고 있음

– 내각부는 S/W로서 빈집 정비 등에 대한 지원을 실시하고, 국토교통성은 H/W로서 사회자본정비종합교부금(도시재생정비계획)을 통해 지원을 실시함

※ 사회자본정비종합교부금 : 입지적정화계획 수립 시, 컴팩트시티 사업을 실시할 경우 보조율 상승(많은 지자체들이 사업을 지원하고 있어 보조금을 많이, 우선적으로 받기 위해서는 계획 수립 필요)

• 지방재생 모델도시(지방재생 컴팩트시티) 추진방향 관련 사항

– 오다와라시는 오다와라성이 시의 가장 핵심적인 자산(역사자산)이며, 오다와라성과 역이 가까이 위치하고 있어 이를 우선적으로 고려하여 계획을 수립함

– 입지적정화계획의 주요 목적은 교통 연결과 거점 활성화가 핵심이며, 오다와라시에서는 이와 함께 관광자원을 연결하고 네트워크를 구축하겠다는 점에서 국가지원사업으로 선정됨

– 관민연계 차원에서 민간기업은 가마보코도오리(어묵가로)의 경관정비사업(파사드 정비, 오래된 가게 풍경을 지키기 위한 정비), 역 주변 재개발사업에 참여하고 있음

– 빈집·빈 점포 활용사업 : 상한 500만엔(마치즈쿠리 교통과 담당, 내각부가 1/2 지원), 가마보코도오리의 빈집·빈 점포를 행정이 각 건물별로 의견청취조사를 실시하였고, 실제 건물을

사용하겠다는 주체에 대하여 협의회가 심사를 실시(11동), 시는 코디네이터 역할 수행

- 기존의 도시기능이 집중된 곳(사람이 많은 지역), 미디어에 소개되면서 음식점 수가 많아지고 관광객이 증가하고 있는 항구 및 역 근처, 두 지역의 중간에 위치한 곳으로 유명 정치인들이 별장이 다수 입지한 곳의 3개 구역에 대하여 연계하고 이를 기반으로 오다와라역 주변을 활성화해 나가는 것이 지방창생 컴팩트시티의 주요 방향임
- 지방재생 컴팩트시티의 국가지원사항 가운데 핸즈온 지원은 지자체와 국토교통성이 바로 커뮤니케이션 할 수 있도록 하는 것으로서 2019년 5월 현재까지 국토교통성은 오다와라시를 2번 방문, 오다와라시는 국토교통성을 3번 방문하여 관련 정책 및 사업 추진에 대하여 협의 진행

  ※ 시 - 가나가와현 - 칸토지역 (국토교통성) - 본청(카스미카세키)의 단계로 이루어지던 커뮤니케이션을 시 - 본청이 다이렉트로 할 수 있도록 조정

• 입지적정화계획과 각종 거점 설정 방향

- 입지적정화계획의 거주유도구역은 철도(6개 노선)와 역(18개) 등 교통편리성(걸어갈 수 있는 역이나 버스정류장이 시의 95% 정도를 차지)을 고려하여 경계를 설정
- 상업시설, 의료시설, 복지시설, 육아시설 등 각종 시설별 접근성 분석은 현황을 정리하기 위한 것으로 새로운 시설의 유치보다 인구가 감소하더라도 시설을 유지해나가기 위한 방향을 마련하고자 함
- 거점은 역이나 버스정류장의 이용자 수를 고려하여 설정하였고, 각 거점별 성격에 맞는 인프라 정비를 실시해 나갈 예정

  ※ 광역중심거점(오다와라역, 역의 이용자수 가장 많음), 지역중심거점(오다와라역 다음으로 이용자수 많음), 지역거점(이용자 수 고려), 생활거점(버스정류장 등)

- 오다와라시의 현재 인구는 19만 명으로 향후 15만 명까지 감소할 것으로 예측하고 있으며, 과거 인구가 15만 명일 당시의 시가화 면적을 고려하여 도시관리를 진행해 나가고자 함
- 거주유도구역으로 사람들을 모으기 위해 역 주변의 건축물 높이 제한을 완화하거나 시가화조정구역의 건축행위제한 방식을 엄격하게 조정할 예정

  (참조) 시가화조정구역에서는 50호 이상 되는 곳에서만 면적 확장이 가능하도록 하고 있으며, 오다와라시에서는 2019년도부터 주거용 건물만 카운팅 할 수 있도록 제도 변경(기존에는 창고 건물 등도 포함)

- 입지적정화계획은 지자체의 공공시설 관리계획 등 여러 가지 계획 내용을 포함하는 마스터플랜의 성격을 가지고 있으며, 계획 수립을 통해 일반 시민들이 인구감소에 대응하는 정책이나 계획수립, 사업추진 등에 대한 이해가 높아지게 됨

□ 현장 답사 사진

시민교류관

마을박물관(街かど博物館)

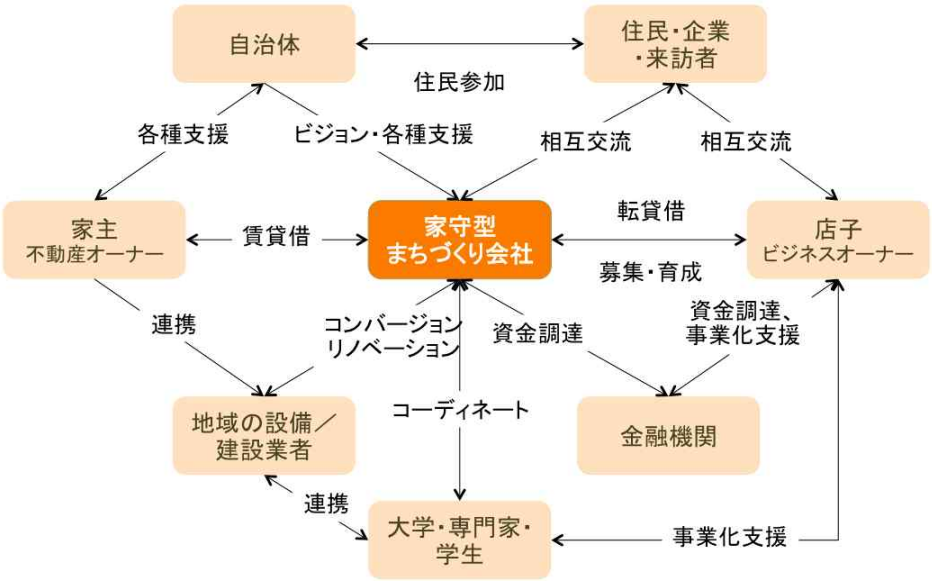
2. 민간에 의한 지역재생 추진사례 (아타미 ㈜machimori)

- 일 시 : 2019.5.30.(목) 09:30~11:30
- 장 소 : ㈜machimori 사무실
- 면담자 : 이치키 코이치로(市来広一朗), 시모다 쿠니히사(下田国久)(㈜machimori, NPO법인 atamista)
- 내 용 : 사업 추진 현황 및 효과, 민간주체에 의한 활동의 영향력 등

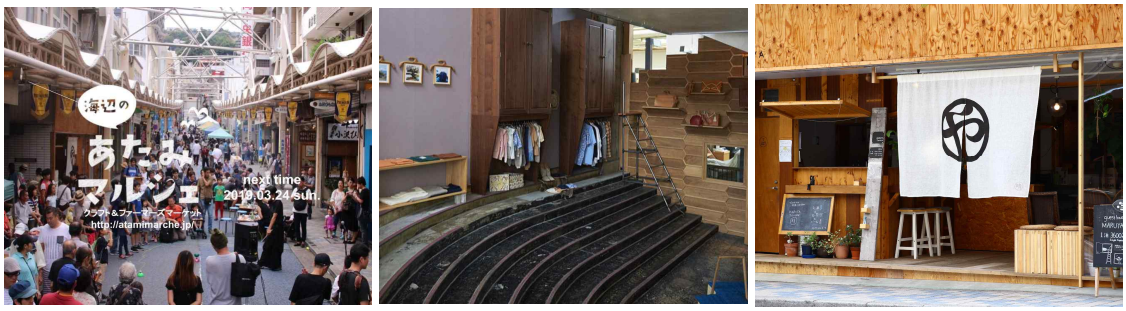
□ ㈜machimori 개요

- 설립연도: 2011.10.7.
- 자본금: 845만엔
- 종업원수: 18명 (2019.5 현재)
- 사업내용: 아타미 중심시가지 재생을 위한 사업, 에리어 퍼실리티 매니지먼트사업(빌딩 공동화 관리사업), 음식점·숙박업 경영, 유휴부동산 리노베이션에 의한 사업개발·전대, 점포 및 주택 디자인
- 아타미의 현대판 야모리(家守)
  - 에도시대의 마을에는 야모리(家守)라는 부재 지주 대신 지역의 매니지먼트를 담당하는 존재가 있었음
  - 현대판 야모리로서 부동산 소유자와 임차인(店子)가 협동하여 지역을 유지, 발전시켜 가는 것을 구상
- 주요 추진 프로젝트: 빈집, 빈점포의 리노베이션과 마치즈쿠리, 인재육성 등을 통해 아타미의 활성화 추진
  - 기획·운영: 해변 아타미 마르쉐 기획운영, 'Hello Circus' 운영 서포트, 단기 집중형 창업 지원 프로그램(스타트업)

- 점포유치: ‘EOMO store’ 점포유지 및 서브리스 사업, 아타미 푸링 점포유치
- 리노베이션: 야마구치현 우베시(宇部市), 사와구치 빌딩(沢口ビル), 쉐어 점포 RoCA, 게스트하우스 MARUYA



[그림] 아타미의 현대판 야모리
출처: machimori, http://machimori.jp/ (검색일: 2019.4.15.)



[그림] ㈜machimori가 진행한 주요 사업(해변 아타미 마르쉐, EOMO store, 게스트하우스 MARUYA)
출처: ㈜machimori 홈페이지, http://machimori.jp/case/atamimarche/ (검색일: 2019.5.19.)

□ NPO법인 atamista의 개요

- 설립: 2010년 12월 2일
- 종업원수: 2명 (2019.5 현재)
- 매상고: 57,387,041엔 (2017년)
- 업종: 마치즈쿠리
- 주요 업무
  - 마을 견학 등의 체험 투어의 기획 및 운영
  - 창업지원 프로그램 ‘99℃’의 기획 및 운영

- 아타미시 지정관리시설 오야마린카이공원(小山臨海公園)의 관리운영(2013-2018)

• 주요 추진 프로젝트

- 아타미 리노베이션 마치즈쿠리: 아타미 중심시가지의 유휴 부동산을 활용하여 새로운 콘텐츠, 새로운 사람을 불러들여 마을을 재생하는 사업 실시(실제 사업은 ㈜machimori가 주체가 되어 진행, atamista는 행정과 연계하여 리노베이션 스쿨 아타미를 개최하고 인재육성 및 마치즈쿠리 회사 육성을 실시)
- 오야마린카이공원 관리운영: 신코스포츠와 공동사업체로서 오야마린카이공원의 지정관리자로서 공원시설의 관리운영 실시
- 아타미 온천 타마테바코(熱海温泉玉手箱): 체험교류프로그램을 통해 지역에 살고 있거나 일하고 있는 사람과 지역을 방문하는 사람 간 교류할 수 있도록 하여 지역사람들의 의욕상승, 인재육성 등을 목표로 하는 사업

□ 주요 면담 내용

• 아타미시는 이즈반도(伊豆半島)의 입구에 위치한 곳으로 일본의 대표적 온천 관광지이며, 인구감소 및 저출산·고령화에 의해 지역 커뮤니티의 쇠퇴, 관광자원 정체, 지역경제 쇠퇴 등의 과제가 나타나고 있음

• ㈜machimori 대표 이치키 코이치로(市来 広一郎)씨는 아타미에서 태어나 자랐으며, 쇠퇴한 긴자상점가의 활기를 되찾고자 대학 졸업 후 지역으로 U턴

- 지역자원을 활용한 산업창출, 인재육성 등을 위해 장기적 시점에서 움직일 수 있는 프로듀스 기관으로서 역할 수행을 목표로 함

• 사업대상지(긴자상점가) 관련 사항

- 2012년 문을 닫은 상점들이 늘어나게 되어 셔터가로(シャッター通り)가 된 긴자상점가의 빈 집·빈 점포를 리노베이션 하며 가로에 새로운 콘텐츠를 만들어가기 시작
- 긴자상점가는 오랜 역사를 가지고 있는 지역이며, 젊은 세대(20~30대)가 상점을 운영하고 있는 경우가 많아(부모세대에서 물려받음, 대체로 U턴 등으로 지역에 돌아온 청년층) 지역에서 일어나는 새로운 활동에 동참해줄 것으로 생각함
- 지역의 역사와 젊은 세대들이 있음에도 불구하고 여전히 빈 점포가 많고 쇠퇴한 지역이라는 점에서 긴자상점가에서 본격적으로 활동을 추진하기로 함
- 2011년 당시 상점가의 1층 상가 중 약 1/3이 빈 점포로 나타남(1960~70년대 가장 활발하게 운영, 단체 관광객 방문)

• ㈜machimori 및 NPO법인 atamista의 주요 활동 및 사업

- 현재 4동의 건물에 집중하여 프로그램을 운영하고 있으며, 점점 긴자상점가 주변의 다른 쇠퇴지역으로 활동을 확대해 나갈 예정
- ㈜machimori는 지역의 가치 상승(부동산 가치 상승), 고용 및 소득 창출(부가가치가 높은 산업 창출), 인구 증가 등을 목표로 사업을 추진하였고, 긴자상점가는 10개의 빈 점포가 2개까지 줄어드는 효과를 창출
- 2011년부터 현재까지의 활동 결과, 긴자상점가의 고용자 수는 증가하였으나 거주자 증가에

대해서는 미진한 상황으로 앞으로 이러한 부분을 고려해 나가야 하며, 이를 위해 공원 조성 등 여러 가지 대안을 검토하고 있음

- ㈜machimori는 서브리스, 음식업, 숙박업, 부동산 관리를 주로 담당하여 왔아며, 앞으로는 부동산 중개 업무도 실시할 예정

[표 15] ㈜machimori 및 NPO법인 atamista의 주요 활동 및 사업

활동 및 사업	주요 내용
Cafe Roca (3년간 빈 점포, 2012 오픈, ㈜machimori 운영)	• 첫 프로젝트로서 Renovation of Center Atami의 뜻으로 이름 지음 • 아타미에 젊은 세대가 줄어들고 있어 이들을 마을에 돌아오게 하고지 본 프로젝트를 시작 • 3명 정도의 젊고 재밌는 사람들이 마을에 오게 되었으나 그들을 그대로 두면 집에서 나오지 않고 머물러 있을 가능성이 커 그들을 모일 수 있는 공간을 만들고자 하였으며, 그러한 공간을 만들면 젊은 사람들이 더 많이 올 것으로 생각함 • 개점 당시 1주간 이벤트를 개최하여 공간의 가능성을 시범적으로 판단해 봄 • 긴자 상점가는 오래된 것들이 많이 있는 지역으로 새로운 활동을 할 때 협력해주지 않을 수 있다고 생각하였고, 이에 시민, 점포주, 민간, 행정 등이 모여 마을 비전을 논의하는 워크숍을 진행함 • 빈집, 빈점포에 대한 임대료를 보조하는 행정의 지원이 있었으나 이러한 제도들은 지속성을 확보하기 어려워 machimori 측에서 제도를 없애는 것을 제안하였고 행정이 이를 받아들임(실제로 아타미에서도 1년간 임대료를 지원받고, 1년이 지난 후 가게가 다시 빈 점포가 된 사례가 있음) • 부동산 소유자가 지역을 바꾸고자 하는 뜻을 가지는 것이 중요하며, Cafe Rosa의 경우 청년활동을 지지하는 부동산 소유자가 임대료를 1/3로 내려주었음 • 활동 초기 빈 점포를 찾으려고 노력하기 보다 좋은 부동산 소유자를 찾는데 주력(마을을 거닐며 사람들과 얘기를 나누고 사람들을 만나면서 진행) • Cafe Roca 오픈 후, 1년 내 다른 가게들에서도 내부를 리노베이션 또는 개수하는 움직임이 나타남 • 현재는 3개의 공간으로 나누어 작은 점포가 쉐어하는 방식으로 변경하였고, 카페와 아이스크림집이 들어와있으며, 올해 나머진 공간에 음식점이 들어올 예정 • 상점이 활성화되면서 아타미지역의 대기업 가게(푸딩)가 2호점을 긴자 상점가에 출점(단순 대기업이 아닌 지역의 기업으로서 의미가 있음) • 긴자 상점가는 대체로 점포가 넓어 작은 공간으로 나누어 사용하던지, 대자본이 들어오는 것이 필요
마르쉐 (2013~현재, 2달에 1번, NPO)	• 아타미에 가게를 내고 싶은 사람들을 육성하고, 가로를 보행자 천국으로 바꾸어보는 사회실험차원에서 진행 • 초기에는 방문자들은 이벤트를 좋아하였으나 가게주인들은 불만이 많았음(자신들은 세금을 내고 장사를 하고 있는데, 이벤트 할 때만 돈을 벌어가는 사람들에 대한 불만) • 해변이나 온천에는 사람이 많았으나 이들이 긴자 상점가까지 유입되지 않고 있었고, 이러한 문제를 해결하는 차원에서 사람들을 가로에 다닐 수 있게 하고 이로써 마을을 활성화시키려는 활동을 실시 • 지역의 사람들부터 이해시키고 난 후 외부 사람들의 유입 방안을 고민(마을사람들과의 커뮤니케이션을 자주 실시)
게스트하우스 MARUYA (10년간 빈 점포,	• 많은 관광객들이 아타미를 오지만 대체로 료칸 같은 숙소에 들어가서 마을로는 나오지 않는 현상들이 있고, 이것이 마을을 쇠퇴하게 하는 주요 원인의 하나로 생각

㈜machimori 운영)	• 관광객들이 마을에 나와 거닐 수 있게 하는 것을 목표로 기획한 프로젝트
코워킹 스페이스 naedoco (57년간 빈 점포, ㈜machimori 운영)	• 건설된 후 줄곧 빈 점포였던 공간을 코워킹 스페이스로 탄생 • 창업지원프로그램(99도씨)을 행정과 연계하여 진행 • 임업, 고민가, 고령자 관련 등 다양한 업종의 참가자들이 있었고, 3년간 26개 팀이 참가하여 절반 이상이 창업(예정) • 작은 마을에는 플레이어가 얼마 없으며, 이들을 만들어내기 위해 실시

• 아타미 중심시가지 활성화를 위한 행정의 역할

– 아타미시는 직접적으로 리노베이션에 참가하는 것이 아닌, 지역의 비전을 세우고 관련 주체 간 네트워크 형성, 인재육성 등을 지원하는 방식으로 참여하고 있음

– 시는 게스트하우스 등의 사례를 보면서 리노베이션 관련 시책을 본격적으로 추진하기 시작

– 현재 시와 민간이 함께 만드는 구상·비전으로서 'ATAMI 2030회의'를 진행 중에 있음 (15회 실시, 매번 다른 테마, 시가 추진하고 ㈜machimori가 협력)

□ 현장 답사 사진

긴자상점가 시찰

게스트하우스 MARUYA

㈜machimori의 첫 프로젝트, Cafe ROCA

긴자상점가 주변 지역 시찰

3. 도시재생 전문가 인터뷰 (아이바신 수도대학도쿄 교수)

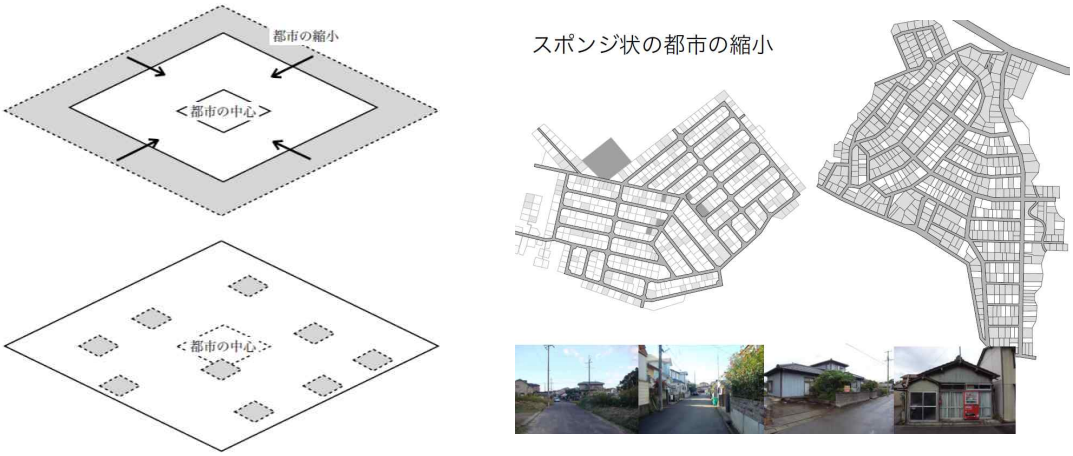
- 일 시 : 2019.5.31.(금) 17:00~19:00
- 장 소 : 수도대학도쿄 9호관
- 면담자 : 아이바신 교수(수도대학도쿄 도시환경과학연구과)
- 내 용 : 일본 지방도시의 특성과 도시재생 추진 방향, 축소도시에서의 도시계획 등

□ 아이바신 교수의 도시계획 및 도시재생 관련 주요 이론

- 마치즈쿠리의 정의: 타인의 토지에 모두를 위할 수 있는 제안을 실현하는 것
- 도시계획, 마치즈쿠리, 도시재생의 본질은 같으니 '주어'와 '방법'이 다름
  - 도시계획: 주어(정부), 방법(토지를 수용할 수 있는 강한 권리를 기반으로 난폭하고 빠르게 진행)
  - 마치즈쿠리: 주어(시민과 행정), 방법(모두의 협력)
  - 도시재생: 주어(민간), 방법(화폐를 매개로 하여 공간 교환을 가속도적으로 향상시키는 것)

[그림] 도시계획 – 마치즈쿠리 – 도시재생(왼쪽부터)
출처: 饗庭伸(2017), 人工減少時代における都市計画 · まちづくりの合意形成

- 도시계획에서 마치즈쿠리, 도시재생으로
  - 도시계획은 1888년부터, 마치즈쿠리는 1969년부터, 도시재생은 1961년부터 시작
  - 마치즈쿠리의 합의형성은 '시민과 커뮤니티'의 발달, 도시재생의 합의형성은 '시장'의 발달을 전제로 함
- 인구감소의 시작
  - 정부=도시계획, 시민=마치즈쿠리, 시장=도시재생 / 자원의 전체량은 감소하는 공간
  - 주체의 다양함, 부족한 공간, 한정된 시간이 '합의형성'을 필요로 하나, 인구감소시대에는 이 전제가 반전이 됨



[그림] 도시의 스펀지화(좌), 스펀지형의 도시축소(우)
출처: 饗庭伸(2017), 人工減少時代における都市計画 · まちづくりの合意形成

[표] 스펀지의 특징

	인구 압력	토지소유	규모	방향	장소
스프롤	강함/주택시장 성장	농지해방에 의해 토지를 취득한 농업자	중규모	농촌적 토지이용에서 도시적 토지이용으로 변화	중심에서 외측으로
스펀지화	약함/탈도시화	개인	소규모·초축소화	다방향 변화	랜덤

출처: 饗庭伸(2017), 人工減少時代における都市計画 · まちづくりの合意形成

□ 주요 인터뷰 내용

• 일본의 대도시와 중소도시의 특성

– 일본의 대도시는 인구감소 문제가 아직 없음(도쿄는 인구감소로 인해 빈집 등 공간적 문제로 직접적 영향을 미치는 것이 없음)

– 지방도시는 인구감소가 진행되고 있으나 심각한 문제를 보이는 지역은 없다고 생각됨

(예) 유바리시(夕張市)는 산업의 쇠퇴로 인해 인구가 감소하고 있는 지역으로, 인구 감소 자체의 문제보다 인구 '구조'가 문제

(예) 후쿠이시(福井市)의 뉴타운은 공지가 많은 곳이나, 이는 인구가 감소하면서 나타난 문제가 아니라 뉴타운 초기부터 토지가 매매되지 않아 인구가 들어가지 않았던 곳

– 인구감소시대의 주요 논점은 인구수, 세대수, 주택수의 변화를 함께 살펴보아야 함

(예) 사이타마현의 가와고에 인근 도시 중에서 인구와 세대수가 모두 감소한 사례가 있으나, 이 지역만의 특징으로 그밖의 도쿄도 내 도시 중에서는 유사 사례가 없음

– 수도권에서는 세대수가 감소하고 있는 지역은 거의 없으며, 인구 30만 이하의 지방도시의 경우라면 인구와 세대수가 모두 감소하는 사례가 있을 것으로 보임

– 주택통계조사에 따르면 13.8%가 빈집으로 조사되었으나, 「빈집등대책법」의 제정(2014) 이후, 지자체별 빈집조사를 실시한 결과, 실제로는 6~7%의 빈집율을 보이는 지역도 상당 수

나타남

* 이러한 차이가 나타난 이유는 통계조사의 경우 샘플조사를 실시하였고, 조사방법이 외관조사(창문이 열려있는지 여부 등) 위주로 진행하여 나타난 현상임

* 지자체 조사에서는 수도 계약, 전기요금, 커뮤니티(町内会)로의 문의, 세금 납부인에게 문의 등을 통해 진행

* 각각의 수치는 바라보는 관점에 따라 모두 적절하게 활용될 수 있음

(예) 경관적인 차원에서 보게 되면 15%라는 수치를 고려해야 하고(행정의 경관관련 시책 마련 시), 빈집 활용 사업이나 마치즈쿠리를 추진하고자 할 경우에는 7% 수치를 사용하는 것이 적절할 것

• 인구감소시대 각 지역에서의 대응할 수 있는 시나리오

– **(시나리오1)** 인구가 감소하고 빈집이 증가하는 마을을 shut down 시키기 위해 주민들을 이사시키는 방안(예: 후쿠이뉴타운 사례)

* 입지적정화계획의 한계지역으로 볼 수 있으나 일본의 도시계획은 권한이 낮아 강제적으로 주민들을 이주시킬 수 는 없고, 오랜기간 마치즈쿠리 차원에서 접근해야 함

– **(시나리오2)** 새로운 주택이 생길 수 있는 지역, 수요가 있는 지역 등은 시장에 맡겨서 돌아갈 수 있도록 하고 행정은 특별한 조치를 취하지 않음

– **(시나리오3)** 정부, 공공이 들어가서 공지를 활용하는 경우 등

츠루오카시 사례

- 도로의 편의성이 낮아 인구가 감소한 지역
- 츠루오카시는 빈집을 기부 받아 공원이나 도로 등으로 조성하면 지역이 밝아지고 인구 감소를 멈출 수 있다고 행각하여 사업을 진행
- NPO법인 Land Bank(부동산업, 공무점 등 관계자로 구성) : 2012년부터 활동, 빈집을 도로로 만들면서 주변 사람들이 주차장을 사용할 수 있게 되거나, 노부부 주택 옆에 자식들이 같이 살게 되면서 인구감소를 막게 된 사례
- 행정은 주민과 부동산업자 사이에서 연결하는 역할(설명회 개최)
- 빈집을 누가 소유하고 있는지 모르는 경우가 많았으나(등기부 확인으로도 불가) 「빈집등대책법」이 제정되면서 세금관련 자료(고정자산세)를 분석할 수 있게 되었고, 행정이 이 자료를 조사하고 연락하는 역할을 수행

• 입지적정화계획 관련 사항

– 입지적정화계획은 빈집이나 빈 점포화가 되어가는 현상에 대하여 주요 거점을 형성하고 기능을 모이도록 하는 정부의 정책방향을 담은 것으로 토야마시(富山市) 사례 정도만 계획의 실현이 가능하다고 보여짐

– 시대적·사회적 변화로 기존의 중심시가지에 들어갈 수 없던 기능들이 중심시가지가 아닌 주변의 다른 지역들에 들어가게 되면서 도시기능을 분산시키는 일종의 컴팩트시티 개념

– 입지적정화계획은 상위계획인 도시계획에 기반을 두고 있으나 용도지역에 맞지 않는 경우가 많은 상황으로, 현재의 계획 수립은 실험적으로 진행한 후, 용도지역체계와 도시계획을 바꾸어 나가는 방향을 함께 고려해야 함

- 입지적정화계획는 지역의 대중교통망형성계획, 공공시설, 빈집계획 등을 함께 고려해야 함
- 대체로 입지적정화계획 수립 시, 교통 → 거점(공공시설) → 거주(빈집) 순으로 진행하고 있으나, 거주(주택) → 거점(행정이 조성) → 교통(거점 간 연결)의 방식으로 진행하는 것이 바람직함
- 거점에 도입해야 하는 기능으로는 행정이 최소한으로 실시해야 하는 교육(초등학교, 중학교), 복지(병원, 서비스), 치안(경찰, 소방) 등을 고려할 수 있으며, 상업은 아마존과 같은 온라인 매체에 맡기는 것이 적절할 수 있음(행정이 직접적으로 관리할 수 있는 사항이 아님)

  (예) 히노시(日野市)사례 : 빈집, 공공공간을 활용한 도시설계방향 제안

• 지자체별 수립하고 있는 여러 가지 계획들은 지역에서 하고자 하는 사업이 명확하게 존재하고, 각 사업을 추진하기 위한 계획을 수립하게 되면 큰 문제는 없으나, 계획을 담당하는 부서 간 조화롭게 진행하지 못하는 문제가 발생하고 있음

• 도시축소는 도시성장시대보다 더 많은 시간을 필요로 할 것이며, 마치즈쿠리로는 10년 정도의 기간 동안은 대응할 수 있으나 장기적인 관점에서는 도시계획의 역할이 중요함

Ⅲ. 현장 답사 : SHARE GREEN MINAMI AOYAMA

- 일　시 : 2019.5.31.(금) 09:00~12:00
- 주　소 : 東京都 港区 南青山一丁目12-32
- 특　징 : 도심 속 녹지·광장 조성, 기존 건물의 컨버전을 통한 Park Lifestyle 컨셉의 도시개발 사례

□ 개요

• SHARE GREEN MINAMI AYOYAM는 도쿄도 미나토구 미나미 아오야마의 아오야마 공원에 인접한 곳으로 지역의 활력 창출, 오픈스페이스 공간을 제공하기 위해 추진된 도시개발 사례

• 약 1ha의 부지 내 중앙잔디광장을 조성하고 기존 물류창고를 리노베이션 한 카페, 숍, 오피스의 복합시설을 조성

• '도심 속의 새로운 Park Lifestyle'이라는 컨셉으로 녹색과 고요함 속에서 활력을 창출하여 지역에 제공한다는 테마를 가지고 있으며, 지역주민, 오피스 워커, 방문객 등 다양한 사람들과 녹지가 공존하면서 커뮤니케이션이 창출될 수 있는 장소가 될 수 있도록 공간 조성

• NTT도시개발에 의해 조성된 복합시설로서 부지의 유효 활용과 주변 공원과의 연속성, 오프스페이스의 활용방안을 모색하기 위해 잠정활용시설로 계획됨

□ 주요 시설

• 이벤트 공간, 업무공간, 녹지 등의 다양한 공간을 조성하여 도심지역의 라이프 스타일을 실현할 수 있도록 조성

• 로스터 카페(Little Darling Coffee Roasters, 약 200㎡) : 기존 창고 건물을 리노베이션하여 조성

• 중앙잔디광장(GRASS SQUARE, 약 1,022㎡) : 시설 중앙에 위치한 개방된 오픈스페이스

• 그린 숍(SOLSO PARK) : 녹지 테마파크의 도심형 마켓으로서 조성

• 오피스(LINFORK南青山) : 46구역의 사무실, 라운지, 미팅룸, 세미나룸 등 조성

[그림] SHARE GREEN 전체 평면도

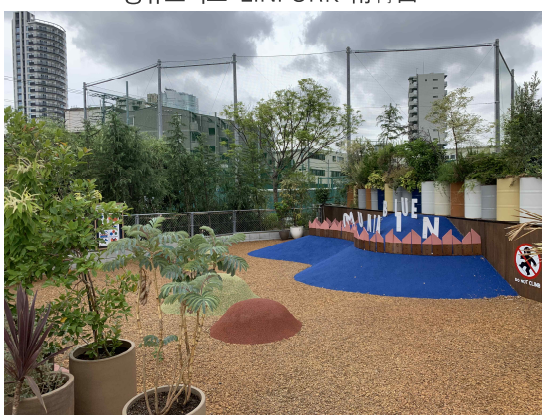
출처: ORDERMADE TOKYO 홈페이지, https://ordermade-tokyo.jp/ (검색일: 2019.6.6.)

□ 현장 답사 사진

SHARE GREEN 전경

공유오피스 LINFORK 南青山

중앙잔디광장



주민들을 위한 오픈스페이스

Ⅳ. 종합 및 시사점

□ 지역의 목표와 비전을 담은 종합계획을 기반으로 지역 활성화 정책 및 사업계획 마련

- 일본은 지자체별 장기적·종합적 목표와 비전을 담은 계획을 기반으로 중심시가지 활성화 기본계획, 입지적정화계획, 지역재생계획 등의 지역 활성화 정책을 추진하고 있음
- 중심시가지 활성화나 입지적정화를 위한 계획들은 내각부나 국토교통성의 인정절차를 거쳐 국가 보조금을 지원받을 수 있도록 되어있으며, 각 계획 내에는 지역 활성화 정책의 목표와 전략을 실현하기 위한 사업계획을 포함하고 있음
- 실질적으로 사업을 추진하고 국가 보조금을 받기 위해서는 개별 사업계획을 작성하는 것이 필요하며, 이때 상위계획인 시 종합계획에서는 사업내용 및 담당부서 간 연계될 수 있도록 기본방향을 제시하고 있음
- 대다수의 H/W사업은 국토교통성이 관할하는 사회자본정비종합교부금을 통해 지원을 받게 되며, H/W사업을 통해 조성된 공간을 운영하기 위한 각종 프로그램 및 운영체계 등의 S/W사업은 내각부, 경제산업성 등의 지원을 받고 있음
- 중심시가지 활성화 기본계획이나 입지적정화계획은 각종 사업계획을 추진함에 있어서 국가 보조금을 확대하고 우선적인 지원을 받기 위한 장치로서 작용하고 있음(중심시가지활성화 계획이 인정되면 국비 보조금이 5% 추가 지원)
- 입지적정화계획과 중심시가지활성화계획, 도시재생정비계획 등 지역별로 위계가 다른 계획이 수립되고 있으나 각 계획은 상호 연계되어 있거나 중첩되어 있음
- 도시재생정비계획이나 거점개발을 위한 계획은 세부 사업시행 과정에서 별도로 수립한다는 점에서 모든 사업계획을 도시재생활성화계획에 담고 있는 우리나라와 계획특성에 차이가 있음
- 특히 계획수립기간만 1년~2년의 시간을 두고 있으며, 계획의 인정과 국비지원을 구분한다는 점에서 계획수립과 국비지원을 동일시 하는 국내 상황과 차이가 있으며, 향후 계획계약 제도를 활용한 도시재생사업계획 수립방안을 정립하는데 참조선례가 될 수 있음

□ 기존 도시기능 유지 및 거주-거점-교통 순의 접근방식으로 인구감소시대 지방중소도시의 공간관리 전략 필요

- 일본은 2019년 3월 현재 468개 지자체에서 입지적정화계획의 작성 및 구체적인 정책을 추진하고 있었고, 5월 현재 260개 지자체에서 계획을 작성하고 있는 중
- 입지적정화계획은 도시기능이나 거주기능을 가능한 일정 구역 내 집적시키고 교통망을 통해 연결시킨다는 컴팩트시티 + 네트워크의 개념을 가지고 있음
- 실제 계획을 운용중인 지자체의 특성들을 보면 주요 공공·기반시설의 입지나 이용실태 등을 분석하고 있으며, 가능한 현재의 도시기능을 유지할 수 있는 방향으로 정책을 마련하고 있었고, 인구가 감소하고 있는 현 시점에서 시설을 새롭게 추가하는 방향은 고려하지 않고 있음(기존 기능의 유지 또는 감소하는 지역수요에 대응하는 시설운영계획)
- 일본은 철도 네트워크가 잘 구축되어 있어 교통망을 연계·활용하는 방향으로 컴팩트시티의 구상이 이루어지고 있었으나, 주민들의 거주 및 이주 문제나 현재 도시기능·상업기능의 입

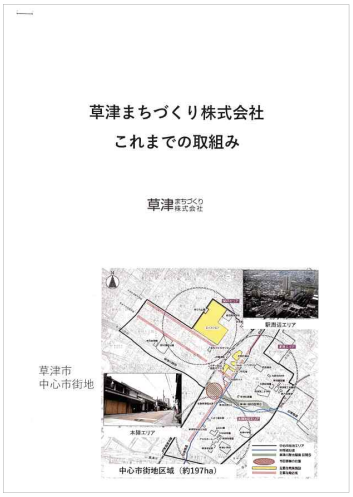
지현황을 고려하면 거주-거점-교통 순으로 계획수립의 방향을 설정해 나가는 것이 필요

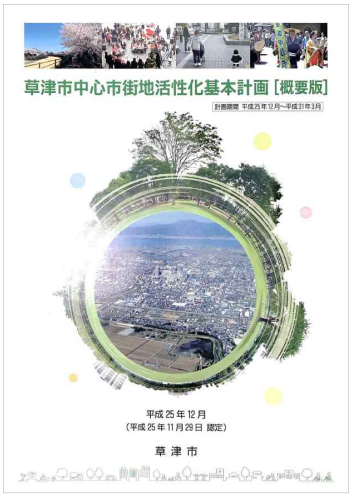
- 특히 거주를 중심으로 거점을 선정하는 방식은 본 과제에서 제안하고자 하는 중소도시 쇠퇴지역의 '중심지 거점과 주거지의 네트워크 방안'마련에 참조할 수 있을 것으로 판단

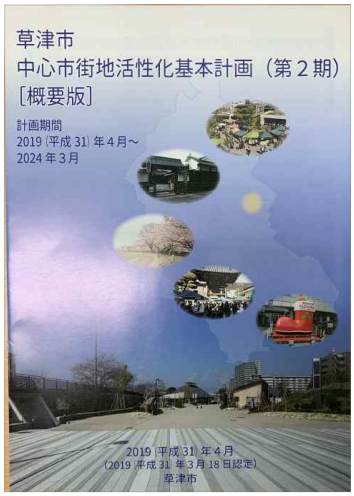
□ 민관협력, 민간참여를 통한 도시공간의 관리 전략 마련 필요

- 공공과 민간은 각각 지역 활성화나 지역재생에 기여할 수 있는 역할 및 업무의 범주가 상이하기 때문에 민관협력, 민간참여를 유도하는 것이 필요
- 일본에서는 도시개발, 도시재생, 마을만들기 등 여러 차원에서 민간 활동이 나타나고 있었고, 아타미 긴자상점가 재생이나 도쿄 도심 속 오픈스페이스를 조성한 SHARE GREEN 등의 사례와 같이 제도적 접근 방식만으로는 실현하기 어려운 차별화된 지역 활성화 전략을 제시할 수 있음
- 민관협력방식을 도입하기 위해서는 국내 도시재생활성화계획 수립과정에 주민참여 이외에 지역에서 활동하는 다양한 민간단체와 지역기업, 지역의 사회공헌활동을 고려한 실질적인 이해관계자와 사업시행주체가 참여할 수 있도록 계획프로세스를 사업시행 프로세스로 전환하는 제도적 개선방안 모색 필요

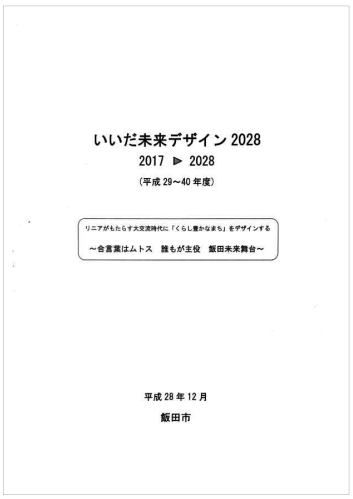
V. 취득자료

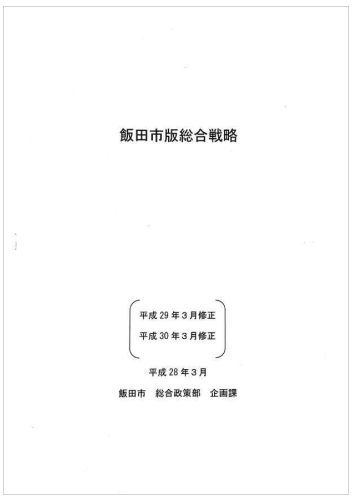




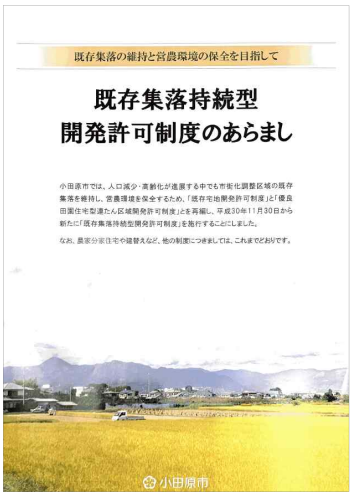


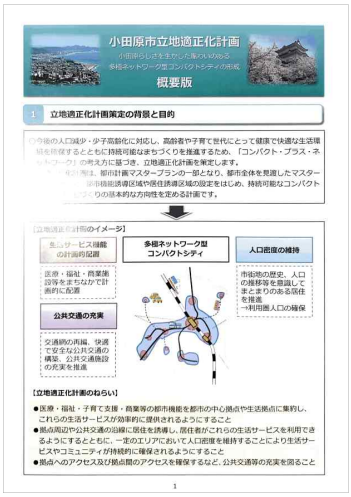
쿠사츠시 자료 (쿠사츠 마치즈쿠리 주식회사 개요, 중심시가지 활성화 기본계획)



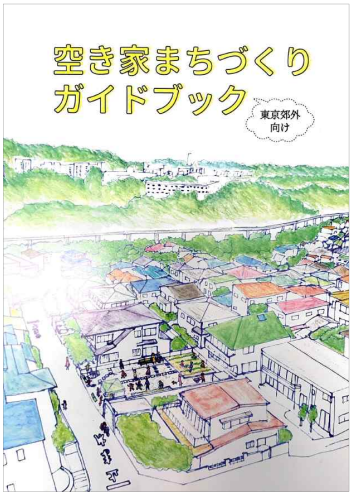


이이다시 자료 (이이다 종합 디자인, 이이다시판 종합전략)





오다와라시 자료 (시가화조정구역 대상 기존 취락 지속형 개발허가제도 안내서, 입지적정화계획)



빈집 마치즈쿠리 가이드 북

NPO법인 LAND BANK
활동보고서

아이바신 교수 논문
(입지적정화 관련)