

일본 도시재생사업의 계획 체계 및 사업 특성 변화에 관한 연구: 삿포로시(札幌市) 도시재생사업 사례를 중심으로*

A Study of Changes in Structure and Characteristic of Urban Regeneration Projects in Japan: Focusing on Urban Regeneration Projects in Sapporo

송혜승** · 장민영*** · 이명훈****

Song, Hye-Seung · Jang, Min-Young · Lee, Myeong-Hun

Abstract

The purpose of this study is to suggest implications for sustainable urban regeneration projects. The Korean Government enacted the law -The Special Act on the Promotion and Support of Urban Regeneration- for supporting urban regeneration projects which has been in the works since 2013. The Korean urban regeneration system is much newer than any other country's system. It is important to study foreign systems of urban regeneration to run the new policy effectively.

This study suggests policy implications of urban regeneration in South Korea from urban regeneration systems in Japan. Japan has had active urban regeneration projects and laws related to urban regeneration ten years longer than South Korea. As a result, they could implement policies under the integration management framework.

We study the laws, plans and projects related in urban regeneration and analyze changing in structure and characteristic of urban regeneration projects in Japan. This study shows what make regeneration projects in Japan sustainable and have implications for Korean regeneration projects.

키 워 드 ■ 일본 도시재생, 도시재생특별조치법, 삿포로, 도시재생사업 변화, 계획 체계, 사업 특성
Keywords ■ Urban Regeneration in Japan, Act on Special Measures concerning Urban Reconstruction, Sapporo, Changes in Urban Regeneration Projects, Structure, Characteristic

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

1990년대 도시재생 개념이 등장한 이래 국내 외적으로 도시 및 지역 계획 분야에서 도시재생에

대한 관심이 높게 나타나고 있다. 이러한 상황은 법률 등의 제도 마련을 통해 도시재생사업을 적극적으로 지원하고 있는 각국의 움직임을 통해서도 확인할 수 있다. 도시재생사업의 효율적인 추진을 법적으로 지원하기 위하여 영국은 「주택도시재생법 (Housing and Regeneration Act, 2008)」, 일본은

* 본 연구는 국토교통부 도시건축연구사업의 연구비지원(14AUDP-B077107-03)에 의해 수행되었습니다.

** Hanyang University (hssong57@gmail.com)

*** Hanyang University (jangminyong@gmail.com)

**** Hanyang University (Corresponding author: mhlee99@hanyang.ac.kr)

「도시재생특별조치법(都市再生特別措置法, 2002)」, 프랑스는 「보를로법(Loi Borloo, 2003)」을 일찍이 제정하였다.

우리나라의 경우 2013년 12월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 「도시재생법」)」을 제정하여 현재 시행중에 있다. 「도시재생법」의 제정으로 그동안 도시의 재생을 목표로 시행되어 왔던 사업들에 대하여 적극적으로 지원할 수 있는 법적 근거가 마련되었다. 정부는 2014년 4월 ‘도시재생선도지역(이하 선도지역)’ 13곳을 지정하였으며, 서울시는 생활권에 근거하여 ‘서울형 도시재생 시범사업’을 5개 지역에서 진행하고 있다. 현재 선도지역을 포함하여 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화계획 수립 및 주민협의체 구성 등을 통해 사업들이 진행 중에 있다.

한국의 도시재생사업이 법정사업의 성격을 지니게 된 것은 약 2년 남짓이며, 현재 사업 시행 초기 단계로 시범적인 사업들만 진행되고 있다. 국내 도시재생사업이 안정적으로 정착되기 위해서는 지속 가능한 운영 전략이 필요한 상황이다. 해외의 도시재생사업 중 10년 이상 도시재생사업이 실행되고 있는 곳은 지속가능한 사업 실행 체계가 구축되어 있다고 할 수 있다. 국내 도시재생사업의 안정적이고 지속적인 실행 방안을 모색하기 위하여, 10년 이상 시행되어 온 해외의 도시재생사업 사례들에 대한 연구가 필요한 시점이다.

일본은 2002년 「도시재생특별조치법」을 제정한 후 현재까지 14년 동안 도시재생사업을 실행해 오고 있으며, 7차례의 법률개정(2015.01 기준)을 통해 도시재생사업의 목표 및 방향성을 확장하였다. 사업의 내용을 살펴보면 경제재생을 목표로 민간 사업자에게 다양한 인센티브를 제공하는 ‘도시재생긴급정비지역’의 지정과 교부금 확보를 목적으로 지자체에서 작성하는 ‘도시재생정비계획’을 기반으로 도시재생사업이 전개되고 있다. 도시재생정비계획으로

지원되는 교부금은 지역의 공공시설 설치 및 지역 정체성을 확보하기 위한 사업에 사용되고 있다.

우리나라 역시 「도시재생법」을 근거로, 경제기반형과 근린재생형(중심시가지형 및 일반형)으로 사업의 성격을 나누어 도시재생사업을 진행하고 있으며, 도시재생활성화계획과 관련된 사업들을 대상으로 국가 및 지자체에서 보조금을 지원하고 있다.

한국과 일본의 도시재생사업의 계획 체계 및 성격이 동일하다고는 할 수 없지만 도시재생과 관련된 법률을 근거로 관련 계획을 수립하고 있다는 점과 그 계획과 관련된 사업들을 대상으로 예산을 지원하는 보조금 관련 제도가 마련되어 있다는 공통점이 있다. 사업의 특징을 살펴보면 지역 활성화를 중심으로 지역 공공시설의 정비 및 정체성을 살리기 위한 사업들이 진행되고 있다는 점이 유사하다.

한국과 일본 도시재생사업의 유사성은 일본 도시재생사업이 국내 도시재생사업에 시사하는 바가 크다. 본 연구의 목적은 장기간 지속되어 오고 있는 일본 도시재생사업의 특징들을 도출하여 국내 도시재생사업이 지속적으로 운영될 수 있도록 시사점을 제시하는 것에 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 내용적 범위는 국내 도시재생사업과 유사성을 보이고 있는 일본의 도시재생사업의 계획 체계와 사업내용이다. 계획 체계는 「도시재생특별조치법」과 일본 지자체에서 작성하고 있는 도시재생관련 계획들로 범위를 설정하였다. 도시재생사업은 「도시재생특별조치법」을 근거로 진행되고 있는 사업들로 한정하였다. 시간적 범위는 「도시재생특별조치법」의 경우 2002년부터 7차 개정이 이루어진 2015년 1월까지로 설정하였으며, 정부 홈페이지 및 관련 문서는 2016년 3월까지로 설정하였다¹⁾. 공간적 범위는 법정 사업구역인 도시재생긴급정비

표1. 선행연구 고찰

Table 1. Literature Review

Research Topic	Author (year)	Research Content	Keyword
Government's structure	Lee, M. H., et al.(2013)	• Comparative analysis of legal system regarding urban regeneration in Korea and Japan	Law system
	Lee, K. K., et al.(2013)	• Comparative analysis of legal system regarding urban generation in USA, The United Kingdom, France, Germany, and Japan	
	Kim, K. H., et al.(2013)	• Review of partnership and role relations of national divisions to achieve integrated urban regeneration	Cooperation among public organizations
	Yang, J. S., et al.(2007)	• Review of background, organizations, policies regarding Japanese urban regeneration and suggesting implications	Support System
Contents of urban regeneration project	Kim, C. Y., et al.(2014)	• Analysis of influences of large scale urban regeneration and development projects on neighboring area	Effect of large-scale urban development projects
	Lee, S. S., (2007)	• Analysis of management and operating system of urban regeneration(organizations, content, roles, financial solutions)	Management and operating System
	Shin, J. J., et al.(2007)	• Analysis of improvement solutions in central cities in Japan	Revitalization of city centers

지역(특정도시재생긴급중비지역 포함)과 도시재생정비계획사업지구, 도시기능유도구역으로 설정하였다. 구체적인 사업현황을 살펴보기 위해서 삿포로시를 사례지역으로 선정하였다.

삿포로시는 홋카이도의 중심도시로서 대도시적 성격을 가지고 있는 동시에 지방도시로서의 한계점도 가지고 있었다. 삿포로시에서 추진된 도시재생사업은 일본의 법정 도시재생사업 유형을 모두 포함하고 있기 때문에 도시재생사업을 다각적인 측면에서 분석 가능하고, 다양한 시사점을 제공할 수 있다고 판단하였다.

본 연구는 일본 도시재생과 관련된 국·내외 문헌, 일본 국토교통성과 내각부의 행정문건, 삿포로시 홈페이지 자료들을 분석하였으므로 이른바 문헌 분석 방법으로 연구를 진행하였다. 구체적인 연구 진행 방법은 다음과 같다.

첫째, 도시재생에 대한 개념을 정의하고, 연구의 분석 틀을 설정하였다. 둘째, 국내 도시재생사업과 유사성이 높은 일본 도시재생사업의 계획 체계와 사업 특성의 변화를 시계열적으로 분석하였다.

3. 연구의 차별성

1990년대 도시재생이 등장한 이후로 도시재생의 개념, 실행방식, 그리고 그 효과에 대한 연구가 지금까지도 꾸준히 이어져 오고 있다. 해외 도시재생 사업의 정책, 제도, 사업 추진체계 등을 중심으로 도시재생과 관련된 연구가 진행되었으며, 일찍이 관련법 제정을 통해 체계적으로 도시재생 사업을 추진한 일본과 영국이 주요 연구의 대상이 되었다(이성근 외, 2012). 우리나라 도시재생 사업은 2013년 「도시재생법」의 제정과 더불어 본격적으로 시작되었기 때문에 지금까지 도시재생과 관련된 연구는 국내의 도시재생 사례 보다 해외 사례에 대한 연구를 중심으로 이루어져 왔다고 할 수 있다. 10년 이상 해외 도시재생에 대한 연구가 지속되어 오고 있고, 일본 도시재생의 경우 주요 연구대상이 되어왔기 때문에 선행 연구와의 차별성을 가지고 연구를 진행 할 필요가 있다.

일본 도시재생은 「도시재생특별조치법」이 제정된 이후 현재까지 약 10년 이상 동일 법률체제에서

도시재생사업을 진행하고 있으며, 일곱 번의 법률개정을 통해 도시재생사업의 목표 및 방향성이 확장되어 왔다. 일본 도시재생 관련 연구들을 살펴보면 정책 구조 연구(법, 조직, 지원체계)와 도시재생사업 유형별 특징(사업 구조, 관리방법, 영향력)을 분석한 연구가 주를 이루고 있다(표1).

기존 연구들은 일본 도시재생사업 초기 단계에서의 정책구조 및 사업들을 기반으로 개별 사업이나 제도에 관하여 단편적인 분석을 실시하고 있다.

일본 도시재생정책은 변화를 거듭하며 법률과 사업의 내용 범위가 확장되어 왔다. 기존의 연구들은 도시재생 관련 제도와 사업내용에 대하여 시계열적 변화를 고려한 종합적 분석이 이루어지지 않았다는 한계점을 가지고 있다.

본 연구는 지난 14년 동안의 일본 도시재생사업의 계획 체계 및 사업 특성 등을 시계열적으로 분석하여 오랜 시간 발전되어 온 일본 도시재생사업의 지속가능한 실행체계를 도출하고자 한다.

II. 연구의 분석 틀

1. 도시재생의 개념

본 연구의 목표는 국내 도시재생사업이 지속적으로 운영될 수 있도록 장기간 실행되어 오고 있는 일본 도시재생사업의 특징을 분석하여 시사점을 제시하는 것이다. 연구의 분석 틀을 설정하기 위하여 지속가능한 도시재생사업에 대하여 개념을 정리 할 필요가 있다.

이일희(2011)는 지속가능한 도시재생사업을 도시 커뮤니티의 지속성을 바탕으로 물리적, 사회적, 경제적 부분에 대한 통합적인 접근 방식의 정비개념으로, 오덕성(2015)은 대도시의 부분별한 외부확산을 억제하고 도심부 활성화를 위한 경제, 사회, 환

경적 상태를 지속적으로 개선하는 활동이라고 정의하였다. 김민석(2012)과 안재섭(2011)은 지속가능한 도시재생에 필요한 계획요소로 물리·환경, 경제, 사회·문화적인 요소들을 제시하였다. 다른 선행연구들에서도 지속가능한 도시재생을 물리적, 경제적, 사회적인 측면을 통합적으로 고려하여 진행되는 사업으로 정의하고 있다.

본 연구에서는 지속가능한 도시재생사업을 법률과 사업 계획을 근거로 하는 계획 체계를 가지고 있으며, 물리·환경적, 경제적, 사회·문화적인 계획요소들을 종합적으로 활용하여 기존 도시의 부흥과 활성화를 도모하는 일련의 활동으로 정의하였다.

2. 연구의 분석 틀

일본 도시재생사업의 계획 체계와 사업의 특성을 분석하기 위하여 도시재생사업을 계획 체계와 사업 실행과제로 나눠서 분석한 김현주(2012)의 연구를 참고하여 분석 틀을 설정하였다(표2).

연구의 범위에서 설명하였듯이 도시재생사업의 계획 체계는 법과 사업 계획의 시계열적 변화를 통해 검토하였다.

도시재생사업의 특징은 국내 선행연구에서 반복적으로 언급하고 있는 지속가능한 도시재생사업의 계획요소 및 실행과제들을 일본 도시재생사업²⁾의 내용들과 비교하여 재정리 하였다(표2). 정리된 내용을 바탕으로 일본 도시재생사업에서 나타나는 계획 요소 간의 역할관계를 시계열적으로 분석하여 도시재생사업의 특징을 분석하였다.

III. 일본 도시재생사업의 계획 체계

1. 국가제도: 「도시재생특별조치법」

표2. 연구의 분석 틀

Table 2. Analytical framework

Category		Content	Method
1. 계획 체계 System			시계열분석 Time series analysis
국가 Country	• 법 Law		
지자체 Local	• 계획 Plans		사회의 계획요소 간 연관관계 분석 Relation and role
2. 도시재생사업 특징 Features of urban regeneration projects			
계획요소 Factors	물리환경 Physical Environment	• 집약적 도시 공간구조 Concentration urban structure	
		• 사회적 인프라 정비 Social infrastructure improvement	
		• 복합·고밀도지이용 High-density-mixed-land use	
		• 이전적지 활용 Land Utilization by transferred-site	
		• 대중교통 접근성 Public transport accessibility	
		• 에너지 효율성 제고 Improving energy efficiency	
		• 다양한 주거형태 Various housing types	
	경제 Economy	• 도시기능의 입체화 Multi-dimensional land use planning	
		• 주거환경 개선 Residential environment improvement	
		• 지역(경제) 활성화 Local economic vitalization	
		• 대규모 상업시설 Large-scale shopping center	
		• 공적자본투자의 효율성 Efficiency of public Investment	
	사회문화 Social and Culture	• 민간기업 참여 유도 Participation of private sectors	
		• 기반시설 유지 및 확장 Maintenance of infrastructure	
• 도시방재·재해복구 Urban disaster prevention · disaster recovery system			
• 지역정체성(관광, 특화산업 등) Local identity(tourism or specialized industries, etc.)			
• 역사문화 자원 보존 및 활용 Conservation and utilization of cultural heritage			
• 문화 활동 및 이벤트 Cultural activities and events			
• 지속가능한 커뮤니티 조성 Sustainable regional community			
• 커뮤니티시설(의료·복지·문화 등) Community facilities(medical-welfare-culture-etc.)			
• 기존 건축물의 재활용 Existing building with reconstruction and reusing			

일본 도시재생은 1990년대 버블 붕괴와 경기침체로 인해 발생된 토지를 양질의 채권으로 전환시켜 은행과 기업의 체질을 개선하기 위한 목적으로 추진되었다(이명훈 외, 2013). 「도시재생특별조치법」이 제정되기 전부터 도시재생 프로젝트로 민간 활력, 지방도시 활성화, 친환경정책 등 다양한 분야에서 사업을 추진하여 왔지만 「도시재생특별조치법」 제정 이후 법정사업으로서 도시재생사업이 구체화된 목적을 가지고 진행되었다고 할 수 있다.

일본의 「도시재생특별조치법」은 2002년에 제정되었으며, 총 7차례에 걸쳐서 개정을 추진하였다(2015.1 기준). 법률의 기본 내용은 첫째, 도시재생 긴급정비지역과 도시재생긴급정비지역 내 특별지구를 지정하여 민간 개발업자에게 계획적, 경제적 지원을 제공하는 것이다. 두 번째는 도시재생정비계획

사업에 교부금을 지급하여 지역의 개성을 살리고 활성화를 도모할 수 있는 공공·공익시설의 정비를 지원하도록 하고 있다.

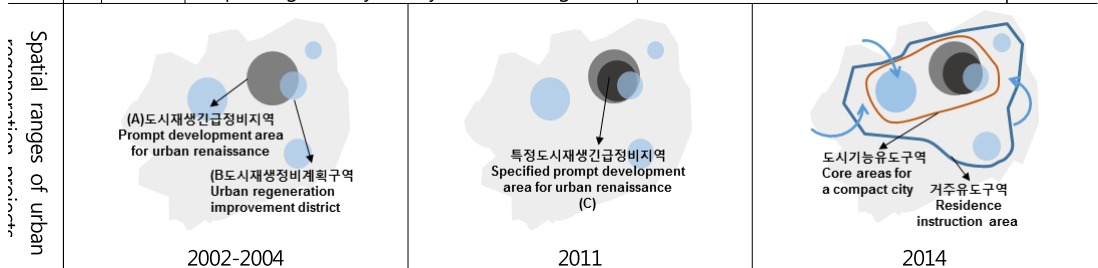
2차-4차 개정에서는 도시재생사업이 지자체 현황에 맞춰서 진행될 수 있도록 시정촌(市町村)³⁾장의 권한을 확대하고 관민협력을 강화하였다.

2011년 동일본 대지진 이후, 약화된 도시 경쟁력과 안전문제에 대응하기 위하여 5-6차(2011-2012년)에 걸쳐 법률을 개정하였다. 특정도시재생긴급정비지역(기존 도시재생긴급정비지역의 통합 및 신규 지정)을 추가하고 민간에 대한 지원과 규제완화도 확대하였다. 국가, 지자체, 민간 사업자가 함께 작성하는 ‘정비계획’ 및 ‘도시재생 안전 확보 계획’에도 예산을 지원하여 관민협력을 통해 도시의 안전과 경쟁력을 강화하도록 하였다.

표 3. 일본 「도시재생특별조치법」 주요 개정 내용 및 특징

Table 3. Revision Details of Act on Special Measures concerning Urban Reconstruction

	Issue	Revision detail	Purpose	Keyword
2002 · 2004 1st	A Depression of real estate market	-Urban planning proposal system by private sectors -Acceleration of regulatory Review process -Special urban renaissance district for deregulation -Strategy for the private sector · Financial support · Tax benefit	-The Activation of urban development by private sector -Recovery of the bad loan -Regional economic activation	Activation of the central area in a local city and urban development by private
		-Urban regeneration improvement plan · Former Machizukuri grant ※Former Machizukuri grant was integrated into infrastructure development integrated subsidy in 2010.	-The establishment of the public facilities -Environmental arrangement (nationwide urban regeneration)	
2005 2nd	B Strengthening the role of residents and private sectors for recession	-Urban regeneration improvement plan by private sectors · Financial support	-The activation of urban development by private sector -Establishment of the public facilities	Public-private partnership(agreement) Regional revitalization and building safety city
2007 3rd	A	-Extensions of the time limit of applications of urban regeneration improvement for private operators(3years→5years)	-The Extending of urban regeneration projects by private sector	
	B	-Company for promoting urban regeneration -Expands local government's Ability	-Intensifying role of local government	
2009 4th	B	-Interest free loans for community development company -Agreement of the network for pedestrians	-The activation of urban development by private sector -Improvement of the public facilities -Pedestrian environment improvement	
2011 5th	A The Great East Japan Earthquake	-Expansion of the range of private sectors in urban regeneration projects -Improvement project · Deregulation · Budget support · Acceleration of regulatory review process	-The activation of urban development by private sector -Improve urban competitiveness	Compact city
		-Agreement on enhancement of urban convenience	-Residential environmental arrangement -Regional revitalization	
2012 6th	A	-Urban regeneration safety security plan · Support money · Financial support · Tax benefit	-Building safety city	
2014 7th	B Population decrease	-Urban master plan for Location of residential and urban functions · Increase of budget and financial support · Expanding subsidy · Story-control deregulation	-Compact city development	



Source: ①Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism(2015), ②Saito Koichi(2012), ③Lee, J. H., Nam, J.(2016)

최근 7차 개정(2014)에서는 입지적정화계획을 도입하여 도시계획구역 내 ‘거주유도구역(인구밀도유도 구역)’과 ‘도시기능유도구역(생활서비스 시설 유도 구역)’을 지정하도록 하였다. 입지적정화계획은 지자체 마스터플랜과 비슷한 위상을 가지고 있으며, 도시의 전반적인 공간 구조를 계획하도록 하고 있다. 입지적정화계획을 작성하는 지자체는 기존의 마스터플랜 내용을 수정하여 입지적정화계획과의 정합성을 갖도록 하였다. 7차 개정에서 새롭게 추가된 내용들은 인구감소 및 고령화, 지방도시 쇠퇴문제에 대응하고 콤팩트 시티(대중교통 중심)를 유도할 수 있는 제도 및 지원 방안을 포함하고 있다.

일본 「도시재생특별조치법」의 주요 특징은 첫 번째, 시대별 주요 사회 문제를 해결하기 위한 목적으로 법률을 개정하고 있다는 것이다. 시대 상황에 따라 경제 활성화-지역 사회 커뮤니티 기반 강화-집약적 도시 공간 형성에 대한 내용이 추가되었고, 새로운 사업 내용에 대해 지원제도도 확대하였다.

두 번째 특징은 법에 근거하여 작성하도록 되어 있는 계획들이 실행계획의 성격을 가지고 있다는 점이다. 입지적정화계획이 도입되기 전까지는 도시 재생정비계획, 정비계획, 도시재생 안전 확보 계획 처럼 특정 사업 혹은 그 사업 대상지를 주변으로 구체적인 사업 실행 계획이 작성되었다. 입지적정화계획이 도입되면서 지자체에서 수립하는 종합적 성격의 계획까지 「도시재생특별법」과 연계성을 가지게 되었는데 도시재생사업의 계획 범위가 개별 사업지구 단위에서 도시 전체로 확대되었음을 의미한다(표3).

「도시재생특별조치법」이 가지고 있는 한계점도 드러났다. 특별법의 성격 상 사업의 지원에 관한 내용을 중심으로 작성되어 있기 때문에 대규모 개발 사업에 대한 규제와 관리에 대한 내용은 제한적으로 다루어지고 있다는 점이다. 금융 및 세제지원을 받는 민간에게 공공·공익시설의 설치를 의무화하는

내용이 법률에 포함되어 있지만 건물의 외관, 주변 경관과의 조화와 같이 세세한 항목을 법률에서 제시하기에는 한계가 있었다.

2. 삿포로시 도시재생 관련계획

삿포로시의 사례를 통해서 도시재생사업과 관련된 계획들의 특징과 운영구조를 살펴보고, 「도시재생특별조치법」의 한계점에 대해서 어떻게 대응하고 있는지 검토하였다.

도시재생과 관련된 각 계획의 위계와 특징을 살펴보면 다음과 같다. 장기종합계획(2000)과 마스터플랜(2016), 입지적정화계획(2016)은 도시의 종합적인 계획방향과 도시 전체에 대한 공간구조 설정, 인구유지를 목적으로 하는 도시기능시설의 배치를 제시하고 있다. 도심마치즈쿠리와 관련된 계획에는 도심마치즈쿠리계획(2002), 도심마치즈쿠리전략(2011), 도심교통계획(2004), 도심 가로 형성 계획(2005)이 있으며, 도시의 종합적인 계획 방향을 설정하거나 부문별로 세부적인 계획 내용을 제시하고 있다. 우리나라의 도시재생활성화계획과 같이 종합적인 성격의 도시재생계획은 없지만 일본 도시재생사업의 경우 대도시와 지방도시 모두 도시를 중심으로 진



그림 1. 삿포로 도심공간형성 계획
Fig 1. Urban spatial planning of city center in Sapporo city

행되고 있으므로, 도심마치즈쿠리와 관련된 계획들에서 도시재생사업에 대한 장기적이고 종합적인 계획 및 관리방향을 제시하고 있다.

도심마치즈쿠리전략(2011)은 시대 변화에 대응하기 위하여 도심마치즈쿠리계획(2002)을 보완하는 역할을 하고 있다. 가장 최근에 작성된 도심마치즈쿠리전략을 검토하여 도시재생사업의 종합계획으로서의 역할을 진단하였다. 도심마치즈쿠리전략은 도심의 전체적인 공간계획과 관리방향을 제시하고 있는데, 도심의 공간을 3개의 거점과 4개의 지구로 나눠서(그림1), 각 거점과 지구별로 세부계획 작성 및 관리체계를 구축하도록 하였다(그림2).

도심 전체에 대한 관리는 행정이 중심이 되어 각 거점별로 필요한 계획들을 작성하고 있다. 오오도리 교통거점처럼 대규모 개발 사업이 밀집되어 있는 곳은 행정, 민간 개발업자, 지역상인, 금융기관 등이 함께 마치즈쿠리 가이드라인을 작성하여 도시 개발사업 및 공공시설 설치 시 고려해야하는 디자인, 높이, 위치, 거리 경관, 부대시설 종류, 건축 재료에 대한 내용을 상세하게 제시하였다. 국가의 지원이 필요한 사업들에 대해서는 거점별로 도시재생 정비계획을 작성하여 보조금을 지원받았다. 각 지구에 대한 관리는 민간조직(NPO, 협의체, 상인 조합, 개발업자 등)을 중심으로 에리어 매니지먼트(Area management)를 진행하고 있다. 마치즈쿠리 주식회사와 같이 정식 협의체가 구성된 지구는 지하광장 정비계획과 같은 사업 계획부터 도시개발 및 운영과 같은 관리계획에 대한 내용까지 다루고 있다. 정식 협의체가 구성되어 있지 않은 지역은 조직화를 위한 관계자 협의·조정 과정을 진행하면서 지역 이벤트·워크숍 등의 활동을 개최하였다. 지구에 대한 관리는 민간 개발업자가 사업지구 주변을 관리하는 방식으로 진행되고 있다(그림2).

지자체 도시재생 관련 계획의 특징을 살펴보면 상위 및 관련계획에서 각 거점별 계획방향과 거점

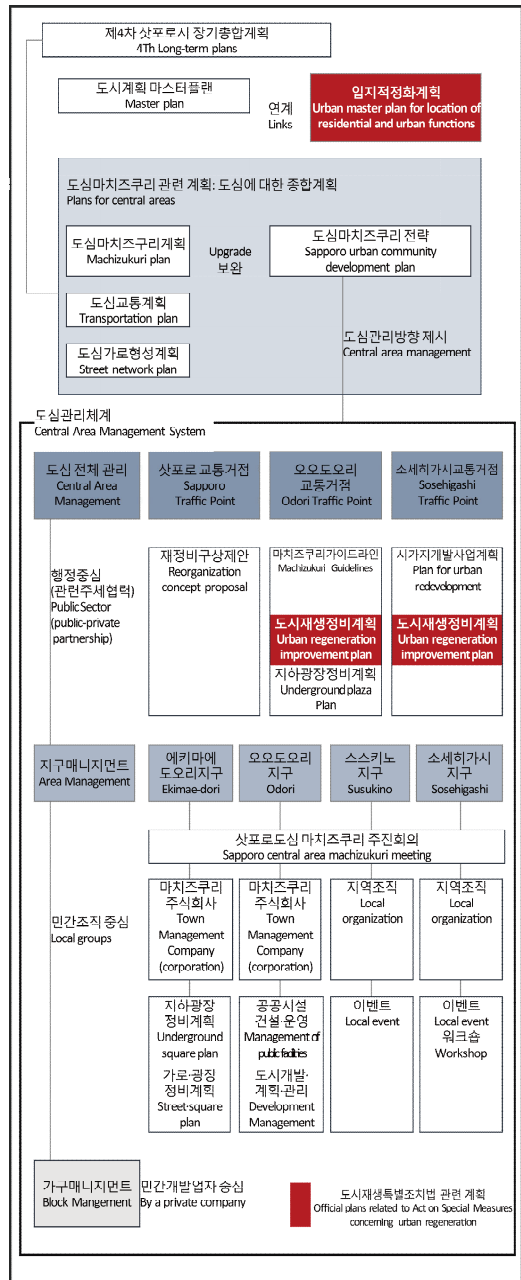


그림 2. 삿포로 도심 내 도시재생관련 계획 및 조직

Fig 2. Plans and organizations related to urban regeneration in Sapporo city center

Source: Sapporo urban community development plan(2011)

간의 관계 등을 종합적으로 제시하고, 구체적인 사업 실행 계획은 거점 및 지구별로 계획하도록 하고 있다. 지역 관리체계는 세분화하여 지역 내 조직이 스스로 지역을 관리해 나갈 수 있도록 유도하였다.

법률 내용만을 근거로 보았을 때 문제로 나타났던 도시재생사업의 한계점은 지자체 계획들과 지역 조직들에 의해 보완되고 있었다. 대규모 도시 개발 사업은 거점별로 민간개발업자들과의 협의를 통해 작성된 가이드라인과 같은 장치로 관리되고 있기 때문에 대규모 개발 사업으로 인한 지역 피해를 방지하고, 지역 발전과 연계되어 진행될 수 있었다.

IV. 일본 도시재생사업의 특성

1. 민간 도시재생사업의 지원

1) 전국 도시재생긴급정비지역 지정 현황

민간의 개발 사업을 지원하기 위한 목적으로 도입된 것이 도시재생긴급정비지역이다. 도시재생긴급정비지역은 대도시와 주요 지방도시의 도심 및 역세권을 중심으로 공장이전적지나 항구 주변에서도 지정되고 있다. 사업 지원은 도시계획 특례(규제완화), 세제특례, 금융지원 방식이 있다.

도시재생긴급정비지역의 지정 현황을 살펴보면, 전체의 38%가 수도권에 위치하고 있으며, 3대 대도시권에서 전체 도시재생긴급정비지역의 81%가 지정되었다. 도시계획특례(규제완화)를 지원받는 도시재생특별지구는 역시 도쿄도(東京都, 44%)와 오사카부(大阪府, 25%) 집중되어 있었다. 민간 도시재생사업계획으로 금융 및 세제 지원을 받는 개발 사업들도 3대 대도시 내에 위치하고 있었다(표4). 도시재생긴급정비지역은 2002년과 2007년 사이에 60곳이 지정되었으며, 그 이후 새롭게 지정된 곳은 단 3곳에 불과하였다(표4).

도시재생긴급정비지역 내에서 이루어지는 사업들의 주요목적은 민간기업의 도시재생참여와 투자유치, 대규모 상업시설의 건설 등을 통해 지역과 국가의 경제를 활성화 시키는 것이었다. 재개발 사업, 목조밀집시가지 개선사업, 토지구획정리사업, 가구정비사업과 같은 대규모 개발사업과 그 주변으로 공공시설을 설치하는 등 물리·환경과 관련된 계획요소들이 사업실행의 주요수단으로 활용되었다. 2011년 이후에는 특정도시재생긴급정비지역에서 지역협의회를 통해 정비계획과 도시재생안전확보계획을 작성하도록 하여 개발 사업을 진행하는 민간 사업자의 지역 사회에 대한 역할과 책임을 강화하였다.

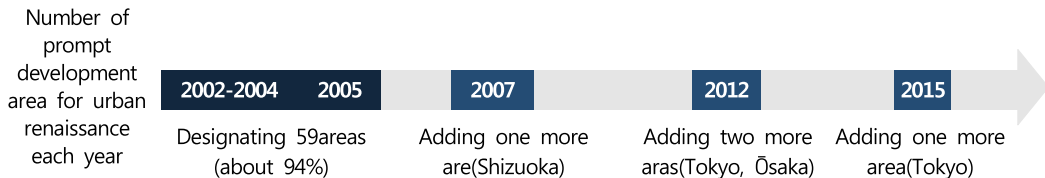
2) 삿포로시 도시재생긴급정비지역 현황

삿포로시의 도시재생긴급정비지역 내 민간 도시재생사업은 재개발사업을 통해 업무·상업·주거·커뮤니티 기능이 포함된 복합시설을 공급하는 것이었다. 삿포로시의 경우 14개의 민간 개발 사업이 완료되었거나 진행 중에 있었지만 민간도시재생사업계획으로 인정되어 금융 지원을 받은 곳은 한 곳(표5의 8번 사업)에 불과했다. 표4에서 보여 지는 것처럼 민간에 대한 금융지원은 수도권과 오사카부에 집중되어 있기 때문에 지방도시에서는 민간 사업자에 대한 금융지원이 미미하였다.

삿포로시에서 도시재생특구로 지정된 곳은 모두 네 곳(표5의 5, 8, 11, 12)으로 도쿄, 오사카, 나고야 다음으로 많이 지정되었다. 도시재생특구 내 개발 사업은 용적률완화가 적용됐다. 도시재생긴급정비지역에서는 개발 사업 주변으로 도로, 광장, 편의시설과 같은 공공시설이 설치되어 대규모 개발사업과 연계를 도모하였다. 사업의 시계열적 흐름으로 보아도 개발 사업과 공공시설 설치가 비슷한 시기에 이루어진 것을 확인할 수 있다. 공공시설 설치의 지자체 사업 및 사회자본정비총합교부금(舊 마치즈쿠리 교부금, 이하 교부금) 등으로 진행되었다.

표 4. 일본 전국 도시재생긴급정비지역 내 도시재생사업의 특징
Table 4. Projects within prompt development area for urban renaissance

사업 수법 Method of urban regeneration projects			지정현황 Designated area							
Factor	Challenge	Detailed content	Locations			Number(rate)				
Physical Environment	Residential environment improvement	-Improvement of Congested timber housing areas -Land Readjustment projects -Development project for Residential block, etc.	Prompt development area for urban renaissance (63areas)	Zone	Capital area	24 (38%)	51 (81%)			
					Kinki area	21 (33%)				
					Chubu area	6 (10%)				
	Social infrastructure improvement	-Maintenance of public facilities near project site	Special urban renaissance district (73districts)	City	Ōsaka-fu	13 (21%)	31 (49%)			
	High-density & mixed-land use	-Urban improvement project			Kanagawa -ken	10 (16%)				
		Land utilization by transferred-site			-Development of unused land	Tōkyō-to (23-ku area)		8 (13%)		
	Public transport accessibility				-Development near stations (rail station areas)	Target area		Rail station areas	58 (92%)	
		Improving energy efficiency			-Installation of energy related facilities			Urban regeneration improvement plan by private sectors (77districts)	City	Tōkyō-to (23-ku area)
	Various housing types	-Urban improvement project			Ōsaka-fu	18 (25%)				
		Multi-dimensional land use planning			-Installation of multi-level streets	Aichi-ken (Nagoya-shi)				6 (8%)
Economy	Large-scale shopping center	-Urban improvement project	Urban regeneration improvement plan by private sectors (77districts)	City	Tōkyō-to (23-ku area)	38 (49%)	68 (88%)			
	Participation of private sectors	-Special urban renaissance district for deregulation and financial support			Ōsaka-fu	14 (18%)				
	Urban disaster prevention · disaster recovery system	-Urban regeneration safety security plan			Kanagawa-ken	10 (13%)				
Social and Culture	Sustainable regional community	-Operating regional council			Aichi-ken	6 (8%)				
Main purpose of projects: Revitalization of local economy Method: ①Physical Environmental factors, ②Economic factors, ③Social and Cultural factors			Running the project around three big cities and capital area (around areas near metro stations)							



Source: Prime Minister of Japan(http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi_list/, access date: 2016.3.30)

표 5. 삿포로시 도시재생긴급정비지역 내 도시재생사업 특징

Table 5. Projects within prompt development area for urban renaissance in Sapporo city

No(Years) *	Factor	Challenge	Detailed content**	Way of doing project***
1(2001-03)	Physical Environment / Economy	High-density mixed-land use / Large-scale shopping center	Complex building(P-O-PL)	-Partial support from government
2(2004-07)			Complex building(R-O-C)	-Links with grant projects
3(2004-05)			Complex building(O-C-PR)	-Sapporo parking lot project
4(2003-04)			Complex building(O-C-PL)	-
5(2004-09)			Office-Commercial building	-Deregulation(S.U.R.D.)
6(2008-10)			Complex building(B-C-PL)	-Links with district plan & local guideline
7(2015-19)			Complex building(R-M-W-C)	-
8(2012-14)			Office-Commercial building	-Financial support to developer
9(2011-13)			Complex building(B-C)	-Deregulation(S.U.R.D.)
10(2013-15)			Office-Commercial building	-Urban planning proposal
11(2014-17)	Social and Culture	Community facilities	Complex building(O-C-LS)	-Links with grant projects
12(2014-17)			Complex building(R-O-C)	-Deregulation(S.U.R.D.)
13(-) unsettled			Complex building(R-O-W-C)	-
14(2015-18)			Complex building(R-M-W-C)	-
A(2005-10)	Physical Environment	Social infrastructure improvement / Residential environment improvement	Underground walkways	-Support from MLITT -Linking of projects(No. 5, 6, 8, 9) to under-ground square
B(2005-10)			Eco village network	-Support from MLITT -Linking of projects(No. 4, 8, 5, 6) to heating system
C·D (2004-10)			Road, Park, etc.	-Support from MLITT -Urban regeneration improvement comprehensive projects
E(2013-14)			Plaza/Square	-Installed by developer(no. 8)
F(2013-14)			Underground square	-Grant+Sapporo city -Links with projects no.6-9-10 and local guideline
G(2013-14)	Social and Culture	Community facilities	Sports facilities	-Grant+Sapporo city -Installed by a project no. 11
H(2015-17)	Physical Environment	Social infrastructure improvement	Underground walkways	-As a Sapporo city project
I(2012-15)			Tram(Streetcar)	-Links with a project no. 11
J(2015-17)	Social and Culture	Community facilities	Sports facilities	As a Sapporo city project
K(2016-19)	Physical Environment	Residential environment improvement	Network road	
L(2013-18)		Land utilization by transferred-site	Management unused land	
M(2016-18)		Social infrastructure improvement	Road	
N(2016-19)			Plaza/Square	
O(2017-17)	Approach road			

Main Purpose of projects): Revitalization of Local Economy

Method: ①Physical Environmental factors, ②Economic factors, ③Social and Cultural factors(from2014)

* Location(Fig3), ** P(Public), R(Residence), O(Office), C(Commercial), M(Medical), W(Welfare), PL(Parking Lot), LS(Local Station)

***S.U.R.D(Special Urban Renaissance District), MLITT(Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism)

Source: Prime Minister of Japan(http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi_list/, access date: 2016.3.30)

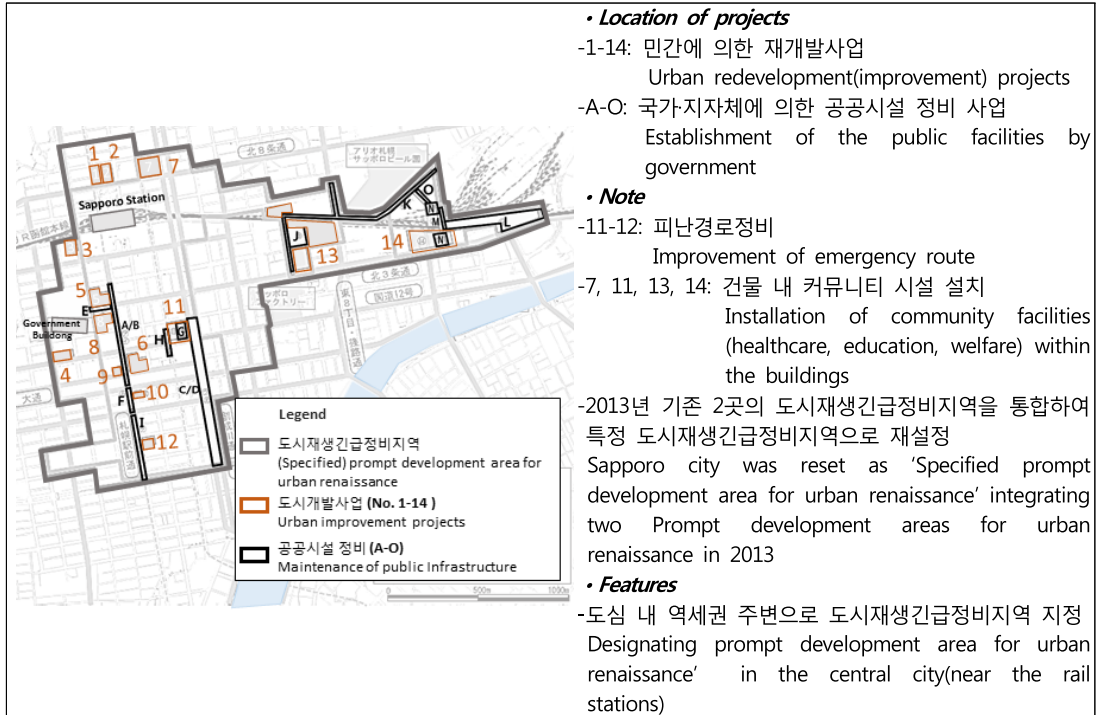


그림 3. 삿포로시 (특정)도시재생긴급정비지역 내 사업 위치

Fig 3. Locations of projects within (Specified)prompt development area for urban renaissance in Sapporo city

삿포로시와 같이 지방도시의 도시재생긴급정비지역에서 나타나는 주요 특징은 민간 개발 사업에 대한 지원이 금융적인 측면이 아닌 규제완화를 통해 이루어지고 있다는 점이다. 주변지역에 공공시설을 설치하여 민간과 공공의 이익을 동시에 도모하고 있는 것은 도시재생긴급정비지역에서 나타나는 일반적인 특징이다(표5).

도시재생긴급정비지역 내 민간 도시재생사업은 「도시재생특별조치법」이 제정된 2003년부터 현재까지 꾸준히 진행되어 오고 있다. 도시재생긴급정비지역은 민간 개발 사업을 유도하여 지역 경제를 활성화시키는 것을 목적으로 하고 있다. 사업실행 수단으로는 역세권 중심의 복합개발 및 지자체에 의한 공공시설 정비 등 물리·환경 측면의 계획 요소들을 활용하고 있다. 사업의 전반적인 성격을 살펴

보면 주거, 상업, 업무기능을 가진 복합시설 개발이라는 것을 알 수 있다.

2012년 도시재생안전확보계획과 2014년 입지적정화계획이 도입되면서 민간 개발 사업에도 그 영향력이 미쳤다. 2014년 이후의 개발 사업들은 건물 내 피난 경로를 설치하고, 의료·복지시설과 같은 커뮤니티 시설을 도입하고 있다. 복합시설 개발 시 안전 및 커뮤니티 시설의 설치를 유도하여 건물 내부의 기능을 강화한 것은 도심의 안전확보와 인구유지를 목적으로 개정된 「도시재생특별조치법」의 내용이 반영된 결과라고 볼 수 있다.

삿포로시는 도시재생긴급정비지역을 민간 개발 사업을 유도하기 위한 수단에서 도시방재와 인구유지를 위한 수단으로 확대하여 활용하고 있다.

2. 관민협력을 통한 공공·공익시설정비

1) 전국 도시재생정비계획 추진 현황

도시재생정비계획사업은 국가(국토교통성)가 지자체 사업의 일부분을 교부금을 통해 지원하는 제도이다. 교부금을 지원받기 위해서는 시정촌장이 도시재생정비계획을 작성하여 국토교통성 대신(大臣)에게 제출해야 한다. 국토교통성 대신으로부터 사업에 대한 당해 연도 예산이 승인되면, 해당 예산에 맞춰서 구체적인 실시계획을 작성하고 교부금을 신청한다. 각각의 사업이 완료된 이후에는 목표 달성도를 확인하여 문제를 바로 개선하거나 다음 사업과의 연계성을 통해 개선하도록 하고 있다. 교부금은 3-5년 동안 전체 사업비의 40%를 지원하며, 국가의 주요 시책과 연계되어 있는 사업의 경우 총 사업비의 45-50%까지 지급률이 확대된다(표6-②, ③). 사업의 주요 특징은 예산계획을 포함한 사업계획의 작성 이후에 교부금을 지급하고 있다는 것과, 객관적인 평가를 위하여 사업의 모든 목표를 정량적인 수치로 작성하도록 규정하고 있다는 점이다.

도시재생정비계획사업은 전국 시정촌의 과반 수 이상(52%)의 지구에서 사업이 시행되었다. 특히 시(77%)와 정령시·중핵시·특례시(98%)를 중심으로 사업지구가 지정되었다. 2004년부터 2011년까지 총 2,041곳의 시정촌에서 사업이 시행되었는데, 2004년과 2007년 사이에 가장 많은 사업(평균 339지구/년)이 진행되었다. 현재는 매년 100-150개의 지구에서 사업이 실시되고 있다(표7).

사업이 완료된 지구를 대상으로 도시재생정비계획의 목표를 살펴보았다. 2011년 4월까지 조사된 국토교통성 자료에 따르면 지역문화 정체성 확립, 지역 활성화, 교통 및 공공시설 정비 등 사회·문화 요소를 중심으로 경제 및 물리·환경 요소와 관련된 내용들이 사업의 주요 목표로 등장하였다(표6).

사업의 주요 실행수단을 살펴보기 위해 도시재생

정비계획으로 진행될 수 있는 사업의 종류를 검토하였다. 도시재생정비계획은 기간사업(A), 제안사업(B), 관련사업의 내용을 작성하게 되어있다. 기간사업은 주거환경 개선, 사회적 인프라 정비와 같이 물리·환경 요소를 포함한 사업들 위주로 구성되어 있으며, 사업의 주요 실행수단으로 교부금의 약 64-100%가 지원되고 있다. 제안사업은 지역 조사 및 커뮤니티 활동과 같이 소프트 사업과 관련된 내용으로 교부금의 약 0-36%를 사업비로 활용할 수 있다. 관련사업은 교부금 대상이 아니지만, 기간사업 및 제안사업과 연계성을 가지고 있으므로 사업계획서에는 기재하도록 되어 있다(표6).

도시재생정비계획은 사업내용, 교부금범위, 사업주체 등에서 변화를 보이며 발전되었다. 첫 번째는 마치즈쿠리교부금이 2010년 사회자본정비종합교부금으로 통합되면서 도시재생정비계획이 사회자본정비종합계획의 일부로 자리 잡게 된 것이다. 사회자본정비종합계획은 다양한 사업을 포함하고 있으므로 도시재생정비계획사업과 다른 지역 사업들과의 연계성이 강화되었다.

두 번째는 민간사업의 지원 및 역할에 대한 부분이다. 도시재생정비계획사업과 민간 개발 사업이 연계되어 진행 될 경우, 민간은 인정 절차를 통해 조세 및 금융지원을 받을 수 있다. 2007년 「도시재생특별조치법」의 3차 개정 부터는 도시재생추진법인(NPO법인, 마치즈쿠리회사, 일반 재단법인 등)이 도시재생정비계획을 시정촌에 제안하거나 시정촌으로부터 경비의 일부를 간접 지원 받아 사업을 실시하는 것도 허가하였다.

세 번째는 도시재생정비계획사업 범위의 확장이다. 입지적정화계획을 수립한 지역은 도시재생정비계획과 연계하여 도시기능유도구역 내 도시재구축 전략사업 등을 실행할 수 있으며 교부금도 총 사업비의 50%까지 확대하여 지급하고 있다(표6-③).

표 6. 전국 도시재생정비계획지구의 내 도시재생사업 특징
Table 6. Projects within urban regeneration improvement districts

1. 도시재생정비계획사업 목표 Purpose of project for urban regeneration improvement plan(As of 2011.04)				
Factor	Action	Detailed contents(number of project districts)		
Social and Culture	Local Identity	Tour & Local interchanges(427)	-Main Purpose Social and Culture -Main Method Physical Environment ※Main purpose of Type③ is related to compact city (Physical Environment) by setting up community facilities (social culture)	
Economy	Local economic vitalization	Revitalization of city centers(407)		
Physical Environment	Public Transport Accessibility	Enhancing traffic(314)		
Economy	Urban disaster prevention · disaster recovery system	Prevention of disasters(273)		
Social and Culture	Sustainable regional community	Settlement of population(253)		
Physical Environment	Social infrastructure improvement	Improvement of amenities(127)		
Social and Culture	Sustainable regional community	Establishing local communities(120)		
Social and Culture	Sustainable regional community /Community Facilities	Solutions to low birthrate and aging of population(64) Etc.(56)		
2. 도시재생정비계획사업 실행 수단 Method of project for urban regeneration improvement plan				
Factor	Action	Detailed contents	Rate of grant	
Social and Culture	Community facilities (Necessity for Type③)	Central base inducing facilities	Core projects (A)	③ Grant = 50% of A
		Residential base inducing facilities		
		The aged welfare inducing facilities		
Physical Environment	Residential environment improvement / Social infrastructure improvement	Road, Park, Green Space Conservation, River, Water and Sewage, Parking lot, Installing electric wires underground, Walking supporting facilities, Handicapped welfare facilities, Development and improvement project(Redevlopment projects, improvement of street environment, Supply of community residences)	Proposal Projects (B)	No Grant
		Social and Culture		
Social and Culture	Existing building with reconstruction and reusing	Reconstruction of existing buildings	Related Projects	
Social and Culture	Sustainable regional community	Research of project applications, carrying forward of Machizukuri, local creation support		
Physical Environment	Social infrastructure improvement	Improvement of public facilities (links with core&proposal projects)		

1)Type of projects and Specific rules of Grant

-Type①(General projects): 40 percent of expenses(A+B) is disbursed.(A:B=72%:28%)

-Type②(Projects linking with National projects): 45 percent of expenses(A+B) is disbursed.(A:B=81%:19%)

-Type③(Reorganization projects of urban spatial structure in Core areas for compact city: When a local government has a "Urban master plan for Location of Residential and Urban Functions"): 50 percent of expenses(A) is disbursed.

-Grant for Proposal project(B): If more than two thirds are overlapped with districts associated with City Center Revitalization Plan and Urban master plan for Location of Residential and Urban Functions, and Major related Projects are located within project district, then rate of Proposal projects are increased by 20 percent: 40 percent of expenses(A+B) is disbursed,(A:B=64%:36%), 45 percent of expenses (A+B) is disbursed (A:B=72%:28%)

2)National projects: ①Prompt development area for urban renaissance, ②City Center Revitalization Plan, ③Historic scene maintenance enhancement district plans, ④Machizukuri plan for low-carbon city, ⑤Urban master plan for Location of Residential and Urban Functions

3)Source: ①Machizukuri information exchange system homepage(<http://www.machikou-net.org>, access date: 2016.3.30), ② Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism(2014), ③Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism(2015)

표 7. 도시재생정비계획지구 지정 현황

Table 7. Location and number of urban regeneration improvement districts

Designated area		Number of Urban regeneration improvement districts each year (As of 2016.03)										
Locations		Number/ Rate(%)										
Zone (TOP 3)	Kanto area	851	(Total: 2,636 areas) • 2004-2007 Setting about 339 districts every year (Setting many districts) • 2008-2011 Setting about 171 districts every year (Drastically falling) • 2012-2015 Setting about 149 districts every year (Plateau: Falling in small scale)									
	Chubu area	390										
	Kinki area	371										
City (TOP 4)	Aichi-ken	139										
	Nagano-ken	132										
	Saitama-ken	125										
City Town Village	Hyogo-ken	108										
	City/Town/ Village	52%										
	City(市)	77%										
	Town(町)	35%										
Village	Village(村)	18%										
	designated/ Designated Mid-Level/ Special cities	98%	Execution of projects in level of city, Designated Mid-Level City, Special city									

Source: ①Machizukuri information exchange system homepage(<http://www.machikou-net.org>, access date: 2016.3.30), ②Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism(2014), ③Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism(2015)

도시기능유도구역 내 도시재구축전략사업은 고령자를 위한 편의시설과 도시의 인구를 유지하기 위해 필요한 시설을 설치하는 사업이다.

도시재생정비계획 사업은 단편적 교부금 사업이 아닌 다양한 국가 정책 및 지역 사업과 연계되어 진행될 수 있도록 관련 제도가 진화되었다.

2) 삿포로시(札幌市) 도시재생정비계획 현황
 삿포로시의 도시재생정비계획사업 사례를 통해 구체적으로 어떤 사업들이 실행되고 있는지 살펴본다. 삿포로시(札幌市)는 6개 지구에서 도시재생정비계획사업이 완료되었거나 진행 중에 있다. 도시재생정비계획사업지구 6곳 중 3곳이 도심에 위치하고 있었으며 3곳 모두 부분 적으로 도시재생긴급정비 지역 내 포함되어 있었다(그림5). 도시재생정비계획 사업 중 일부는 도시개발사업 주변의 공공시설 정비사업의 일환으로 사용되었으며, 그 중 일부는 민

간사업과 연계하여 진행되었다.

각 지구별로 설정한 도시재생정비계획의 목표는 안전하고 여유 있는 마을(삿포로역 북쪽출구), 녹지가 풍부한 마을(히가시카리끼), 편리하고 변화한 마을(야쓰베쓰), 지역 잠재 매력 활성화(노면전차 연장), 활기있고 매력있는 도심(삿포로, 오오도오리역 주변), 지방도시 리노베이션(소세교통교류거점 및 동쪽)으로 물리·환경, 경제, 사회·문화의 계획요소를 종합적으로 포함하여 설정하였다.

삿포로시 도시재생정비계획사업의 실행수단을 살펴보면, 모든 사업이 기간사업과 제안사업으로 진행되고 있기 때문에 물리·환경적인 요소와 사회·문화적인 성격이 강하게 나타났으며, 민간 참여로 인해 경제적인 성격도 일부 포함하고 있었다(표8).

사업의 성격에 따라 교부금 지원 비율에 차이가 드러났다. 교부금은 원칙적으로 총 사업비의 40%를 지급하게 되어있다. 삿포로 오오도오리지구는 국가

주요 시책 중 하나인 도시재생긴급정비지역 내 개 소세교통교류거점·동쪽지구는 도시재구축전략사업 발 사업으로 지하도로(지하광장)와의 연계성을 가지 (Reorganization of urban spatial structure)으로 고 있기 때문에 교부금 비율이 45%로 책정되었고, 시행되어 교부금 비율이 50%까지 확대되었다.

표 8. 삿포로시 도시재생정비계획 현황

Table 8. Characteristics of urban regeneration improvement plans in Sapporo city

Districts	Factors	Actions	Detailed contents
Sapporo station, North exit (2005-2007) Grant: 888million ¥ (Support 40%)	Physical Environment	High-density mixed-land use	Urban redevelopment project
	Social and Culture	Cultural activities and events	Improvement of information center, Creating promotional materials
Higashi-kariki (2005-2009) Grant: 1,666million ¥ (Support 40%)	Physical Environment	Social infrastructure improvement	Land readjustment project (improvement of road) Rainwater treatment facilities
	Social and Culture	Community facilities	Utilizing the community facilities as main places for local exchange
Asubesu, subcenter (2007-2010) Grant: 380million ¥ (Support 40%)	Physical Environment	Social infrastructure improvement	Public Roads, Terminal
	Social and Culture	Community facilities	Science park
		Cultural activities and events	Redesign of public facilities
Tram area (2008-2012) Grant: 304million ¥ (Support 40%)	Physical Environment	Residential environment improvement	Repairing walking trail
		Social infrastructure improvement	Improvement of sidewalk Repairing parking lot
	Social and Culture	Community facilities	Improvement of learning nature sidewalk
		Cultural activities and events	Creating videos Historical and cultural experiencing
		Existing building with reconstruction and reusing	Reconstruction of Existing building Repairing donated buildings
Sapporo & Odori station (2011-2015) Grant: 719million ¥ (Support 45%)	Physical Environment	Social infrastructure improvement	Repairing road Repairing underground sidewalk
	Social and Culture	Community facilities	Setting librarian's desk
Sose Traffic Point (2014-2017) Grant: 2,457million ¥ (Support 50%)	Physical Environment	Social infrastructure improvement	Improvement of bicycle related facilities
	Social and Culture	Community facilities	Complex building for local communication Reorganization of urban spatial structure

Main Purpose of projects): ①Social and Cultural Factors, ②Economy factors,

③Physical Environment Factors, Method: Physical Environment Factors, Social and Cultural factors

Source: Sapporo city homepage(<http://www.city.sapporo.jp/toshi/saikaihatsu/machiko/jigyo/index.html>, access date: 2016.3.30)

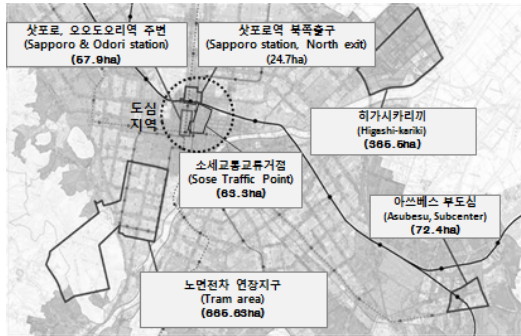


그림 5. 도시재생정비계획지정현황

Fig 5. Urban regeneration improvement districts in Sapporo city

Note: Running projects on central city area and districts to create the identity of region

V. 일본 도시재생사업의 계획 체계 및 사업 특성 변화

1. 계획 체계 특징

일본 도시재생사업의 계획 체계는 「도시재생특별조치법」 과 지자체 계획으로 이루어져 있었다. 일본 「도시재생특별조치법」의 주요 특징은 시대상황을 반영하여 법률을 개정하고, 도시재생사업이 국토계획의 목표와 일관성을 가지고 진행될 수 있도록 제도 및 지원책을 마련하고 있다는 것이었다.

첫 번째로 시대상황을 반영하여 개정된 법률의 내용을 살펴보면 다음과 같다. 부동산 경기 침체 시기에는 민간의 개발 사업을 지원하는 내용을 골자로 법률을 제정하였고, 경기불황으로 지자체 역할 강화와 관민협력이 요구되던 시기에는 법률 개정을 통해 시정촌의 권한을 확대하고 관민협정 제도를 도입하였다. 최근에는 고령사회 및 인구감소 문제를 해결하기 위한 목적으로 입지적정화계획 작성, 도시재생정비계획 사업 범위의 확대(예: 도시재구축전략사업) 등 집약적 도시공간구조 형성과 관련된 내용

들이 새롭게 추가되었다.

법률의 두 번째 특징은 도시재생사업에 대한 지원 근거로서 작용하고 있다는 점이다. 민간 사업자에 대한 규제완화 및 금융·세제지원을 통해 대규모 개발 사업, 관민협력사업, 지역 커뮤니티시설 설치 등 도시재생의 주요 목표를 달성하기 위해 필요한 사업들을 시행하도록 유도하고 있다. 지자체에 대해서는 공공·공익시설의 설치를 목표로 하는 도시재생정비계획사업에 교부금을 지급하고, 국가의 주요 시책과도 연계성을 가지고 진행 될 경우 교부금 지급 비율을 확대하였다. 이러한 지원제도는 국토의 주요 시책과도 연계성을 도모하고 있기 때문에 국토계획의 목표를 달성하기 위한 수단으로 도시재생사업이 활용될 수 있도록 작용하였다.

지자체 계획들은 법의 내용을 보완하고 도시재생 사업을 구체적으로 계획·관리·규제하는 역할을 담당하였다. 특히 민간조직(개발사업 주체, NPO, 상인회 등)을 중심으로 에리어 매니지먼트를 실행하여 민간 개발업자들이 스스로 개발 행위에 대한 규제 조항을 협약하고, 계획 실행 이후에도 지속적인 지역 관리가 이루어 질 수 있도록 하였다.

2. 사업 특성

도시재생사업의 특징은 주요 사업들의 성격과 사업 구역의 지정 방식을 통해 정리될 수 있다.

도시재생사업의 성격을 살펴보면, 도시재생긴급정비지역 내 개발 사업은 경제적 요인이 사업목표로 강하게 나타났다. 도시재생정비계획사업은 사회·문화를 중심으로 경제, 물리·환경적인 요인도 사업 목표로 설정되어, 지역 특성에 맞는 다양한 사업들이 진행되고 있음을 알 수 있었다.

도시재생긴급정비지역과 도시재생정비계획구역 내 주요 사업 실행수단은 모두 물리·환경 요소의

성격을 가지고 있었다. 물리·환경적인 요인 다음으로 도시재생긴급정비지역에서는 경제적 요인이 실행수단이었고, 도시재생정비계획구역에서는 사회·문화적인 요인들이 사업의 실행수단으로 활용되었다.

입지정화계획 도입 이후에는 사업의 목표가 집약적 도시 공간 형성이라는 물리·환경적 요소의 성격을 가지게 되었다. 사업의 내용은 도시기능유도구역 내 인구 유지 및 고령자에게 필요한 커뮤니티 시설들을 설치하는 것으로 사회·문화적인 요소가 주요 실행 수단으로 활용되었다. 도시기능유도구역은 도시재생긴급정비지역과 도시재생정비계획구역을 포함하고 있기 때문에 도시기능유도구역이 설정된 지역은 도시재생사업 전반에 걸쳐 그 영향력이 나타났다. 대표적으로 민간이 시행하는 복합 개발 사업에 의료·복지 시설과 같은 사회·문화적인 요소가 추가되고 있는 점을 예로 들 수 있다.

사업구역의 지정방식을 살펴보면 도시재생긴급정

비지역과 도시재생정비계획지구 모두 사업 초기에 활발하게 지정되었다. 전체 도시재생긴급정비지역 63곳 중 60곳이 2002년과 2007년 사이에 지정되었다. 국토 전체적으로 볼 때, 한정된 지역을 중심으로 대규모 개발 사업을 진행하도록 하였다. 교부금 지원사업인 도시재생정비계획지구 역시 사업 초기(2004-2007년)에 연평균 399곳으로 다수 지정되었다. 이후 그 지정 수가 점차 감소되었고 2013년 이후에는 평균 100-150곳이 매년 지정되고 있다. 국가 지원사업의 경우 사회변화나 해당 사업에 대한 관심 저하로 교부금 지원이 지속되기 어렵다는 한계점이 있다. 일본의 경우에는 사업 초기에 다수의 사업을 모니터링 하여 문제점을 보완해 나갔고, 사회자본비총합교부금으로 교부금을 확대하여 도시재생과 연계할 수 있는 사업의 범위를 확대한 것이 교부금 사업의 지속성을 담보했다고 볼 수 있다.

표 9. 일본 도시재생사업의 운영체계(1): 제도 특징 및 변화 분석
Table 9. Changes of structure of urban regeneration projects in Japan

Analytical framework			Analysis result		
Category	Content		2002-2007	2007-2012	2014-Present
Central government	Act on special measures concerning urban reconstruction	Purpose	Vitalizing economy	Reinforcing safety and competence	Compact city
		Method	Supporting developers	Strengthening the role of local government and public-private partnership	Establishment of community facilities (healthcare, culture, welfare, education)
Supporting urban regeneration					
Local government	Plans	Changes of plans			
			-Improvement of legal limitations (regulation and management of projects) -Extension of legal plan range(project plan→urban spatial structure plan) -Extension of urban regeneration improvement plans -Cooperation with private sectors		

표 10. 일본 도시재생사업의 운영체계(2): 사업특징 및 변화 분석
Table 10. Changes of characteristic of urban regeneration projects in Japan

Analytical framework		Analysis result						
Fcator	Content	2002-2007		2007-2012		2014-Present		
Physical Environment factors	Concentration urban structure	P.D.A.U.R. [Purpose]	U.R.I.D. [Purpose]	P.D.A.U.R. [Purpose]	U.R.I.D. [Purpose]	P.D.A.U.R. [Purpose]	U.R.I.D. [Purpose]	C.A.C.C. [Purpose]
	Social infrastructure improvement	Regional revitalization	Local identity/Sustainable community	Regional revitalization	Local identity/Sustainable community	Regional revitalization	Local identity/Sustainable community	Compact city
	High-density-mixed-land use							
	Utilization by transferred-site	[Method]	[Method]	[Method]	[Method]	[Method]	[Method]	[Method]
	Public transport accessibility	High-density mixed-land use / Public transport accessibility	Social infrastructure improvement/ Residential environment improvement	High-density mixed-land use / Public transport accessibility	Social infrastructure improvement/ Residential environment improvement	High-density mixed-land use / Public transport accessibility	Social infrastructure improvement/ Residential environment improvement	Community facilities
	Improving energy efficiency							
	Various housing types							
	Multi-dimensional land use planning							
Economic factors	Residential environment improvement							
	Local economic vitalization							
	Large-scale shopping center							
	Efficiency of public Investment							
	Participation of private sectors							
	Maintenance of infrastructure							
Social and Cultural factors	Urban disaster prevention · disaster recovery system							
	Local identity							
	Conservation and utilization of cultural heritage							
	Cultural activities and events							
	Sustainable regional community							
	Community facilities							
Existing building with reconstruction and reusing								

Extension from level of support and plan of private projects to level of plan of urban spatial structure

Note: (1)P.D.A.U.R.(Prompt development area for urban renaissance), U.R.I.D.(Urban regeneration improvement district), C.A.C.C.(Core areas for a compact city)
 (2)①Adding public-private agreement, ②The grants name was changed to infrastructure development integrated subsidy / Strengthening the role of private sectors, ③Establishment of community facilities in project site, ④Adding reorganization projects of urban spatial structure

3. 종합 시사점

연구의 분석틀을 활용하여 일본 도시재생사업의 계획 체계와 특징들의 변화를 종합적인 관점에서 분석하였다(표9, 10). 첫째, 일본의 도시재생은 사회의 주요 문제를 해결하고 국토 계획의 목표를 실현하기 위한 수단이었다. 법률의 개정을 통하여 도시재생사업이 사회변화에 대응하고 국가의 주요 시책을 지원할 수 있도록 하였다.

두 번째 특징은 국가와 지자체, 법과 사업 관련 계획, 행정과 민간이 상호 보완적인 관계를 형성하고 있다는 점이다. 국가는 법률을 근거로 지원을 하고 지자체는 계획의 작성과 더불어 개발에 대한 관리와 규제를 담당하였다. 지자체가 사업을 관리하고 규제할 때 관민협력 구조를 형성하여, 지역의 민간 조직이 도시재생사업의 계획부터 관리단계까지 적극적으로 참여 할 수 있도록 하였다. 특히 민간조직의 역할이 2007년 이후 지속적으로 확대되었는데, 사업 초기에는 지역에 다양한 사업 기회를 제공하였고, 이를 경험한 조직들을 활용하여 도시재생 관련 사업의 계획과 실행, 사후 관리까지 사업 대상지와 그 주변지역에 대한 책임을 공유하도록 하였다.

셋째, 사업 성격별로 사업의 목표가 균형감 있게 설정되어 있고, 계획 요소들이 유기적으로 연계되어 각각의 사업 목적을 달성하기 위한 지원 수단으로 활용되었다. 도시재생긴급정비지역 내 개발 사업은 경제 활성화를 목적으로 하는 사업들이 중심이었다. 관민협력을 기본으로 하는 도시재생정비계획사업은 지역문화 정체성 확립(사회·문화)을 중심으로 지역 활성화(경제), 대중교통 접근성과 인프라 정비(물리·환경)까지 지역 특성에 맞춰서 다양한 목표들이 설정되었다. 두 사업 모두 물리적 환경의 정비를 주요 사업 수단으로 활용하였다. 2014년 입지적정화계획이 도입 이후에는 지금까지 도시재생사업의 주요

사업 대상지였던 도심을 중심으로 집약적 도시 공간 형성(물리·환경)을 목적으로 하는 사업들이 진행되고 있다. 민간 개발 사업과 도시재생정비계획사업의 주요 실행 수단으로 복합·고밀의 토지이용, 대중교통 중심의 개발, 공공시설 정비 등이 이루어 졌는데, 집약적 도시 공간 구조 형성을 위한 기본적인 공간 구조가 지난 10년 동안 도시재생사업을 통해 구축되었음을 알 수 있다(표10).

넷째, 교부금과 같은 지원제도는 사업초기단계에서 적극적으로 활용하여 다양한 지역에 사업 경험을 제공하고, 이후에는 교부금 대상의 범위를 확대하여 도시재생사업이 다양한 지역사업과 연계되어 지속적으로 진행될 수 있게 하였다. 구체적인 사업 내용과 예산계획을 평가하여 교부금을 지급 하는 선 계획, 후 지급의 방식으로 사업 실행과 예산 활용의 효율성을 담보하였다.

마지막으로 일본 법정 도시재생사업은 개별 민간 사업, 지자체에서 시행하는 사업 지구에 대한 계획과 지원을 중심으로 하고 있었다. 2014년 입지적정화계획의 도입으로 개별사업단위의 계획 및 지원에서 도시 전체의 공간 구조를 계획하고, 미래 사회를 대비하는 방향으로 도시재생사업의 계획 범위가 크게 확장되었다.

VI 결론

2013년 「도시재생특별법」 제정 이후 도시재생 사업을 효율적으로 실행하기 위한 노력이 이어지고 있다. 도시재생을 주제로 하는 국가 R&D가 진행 중에 있고, 도시재생과 관련된 연구들도 지속적으로 이뤄지고 있다. 도시재생에 대한 높은 관심과 더불어 도시재생활성화계획을 바탕으로 시범적인 사업들이 진행되고 있는 시점에서 도시재생사업의 운영 체계에 대한 논의가 필요하다고 판단하였다. 본 연

구의 목적은 일본 도시재생사업의 계획 체계 및 사업 특성의 변화를 분석하여 장기간 지속되어온 일본 도시재생사업의 운영체계를 도출하고, 국내에 시사점을 제시하는 것이다.

연구진행 방법은 일본의 도시재생을 계획 체계(법, 계획)와 사업 실행 측면으로 나누어 분석하였다. 전국적인 현황을 파악하고, 구체적으로 지역에 적용된 사례는 삿포로시(札幌市)의 도시재생사업을 통해 검토하였다.

연구를 통해 도출된 일본 도시재생사업의 특징과 국내 도시재생사업에 대한 시사점은 다음과 같다. 첫째, 도시재생사업은 시대 흐름에 대응할 수 있는 구조(system)를 구축해야 한다. 일본의 경우 법률의 개정을 통해 부동산 시장 활성화, 국가 경쟁력 및 안전 강화, 콤팩트시티 유도 등 도시재생사업에서 주력해야 할 내용들을 추가하였다. 도시재생사업의 목적 및 성격이 다양화되었지만 기존 도시재생사업의 공간적 범위(역세권, 도심, 중심시가지)는 유지하고, 지원 및 규제완화를 확대하였다. 교부금 역시 다양한 사업과 연계·활용할 수 있는 방식으로 확대되었다. 즉 도시재생사업의 대상지(역세권, 도심, 중심시가지)를 중심으로, 시대변화에 대응하기 위한 사업 내용을 추가하고, 이를 실현하기 위해 제도적 지원을 확대해 나가는 방식을 취하고 있다. 일본의 「도시재생특별조치법」 역시 한국의 「도시재생법」처럼 지원법의 성격을 가지고 있기 때문에 필요에 따라 지원을 확대하여 사업의 성격을 시대상황에 맞게 유도하고 있는 것이다

국내 도시재생사업은 일본의 도시재생사업과 유사성을 가지고 있지만 사업 대상지를 바라보는 시선이 근본적으로 다르다. 일본 도시재생사업은 중심시가지와 도심, 역세권이 사업의 주요 대상지다. 국내 도시재생사업은 쇠퇴지역(인구 및 산업체 감소지역, 노후건물이 많은 지역)을 사업 대상으로 설정하고 있다(「도시재생법」 제13조). 국내 도시재생

사업이 지속적으로 운영되기 위해서는 쇠퇴지역이 도시재생사업의 대상지로서 갖는 의미와 시대 흐름에 따라 대응 방식을 어떻게 변화해 나갈지에 대해 고민해야 한다. 쇠퇴지역이 국내 도시재생사업의 핵심요소가 아니라면 사업대상지의 성격을 재설정하고, 사업전개의 구심점이 될 수 있는 새로운 요소를 구축해야 한다.

둘째, 도시재생사업의 효율성을 높이기 위해서는 사업 실행 계획의 사전 검토를 실시하고, 지자체 예산 및 사업 규모를 고려한 예산 지원이 필요하다. 일본의 경우 교부금 지원에 앞서 지자체가 작성한 사업 실행 계획(도시재생정비계획)을 사전에 검토하고, 국토교통성 대신(장관)의 승인을 통해 교부금을 지급한다. 매년 정량적으로 설정된 목표를 평가하여, 부족한 부분에 대해서는 차년도 계획과 연계하도록 하고 있다.

국내 도시재생사업과 관련된 계획으로 도시재생 전략계획과 도시재생활성화계획이 있지만 두 계획 모두 사업 실행 계획으로는 한계가 있다. 도시재생 선도지역을 대상으로 지급되는 예산은 지자체 예산 및 사업의 규모와 상관없이 매칭펀드(matching fund) 형식으로 도시재생 선도지역에 동일한 금액을 지급하고 있다. 약 4년의 기간 동안 계획 수립부터 실행까지 완료해야하기 때문에 실효성 있는 계획을 기대하기 힘들다.

셋째, 시민참여는 시간을 가지고 단계적으로 진행되어야 하며, 사업에 참여하는 주체는 다양성과 전문성을 가지고 있어야 한다는 점이다. 일본 도시재생사업에 참여하고 있는 주체들의 성격을 살펴보면 상인회에 소속되어 있거나, 마치즈쿠리 회사⁴⁾, NPO 및 지역 단체를 통해 장기간 지역 활동에 참가하여 경험과 노하우를 축적했다는 점이 특징이다. 법률에서는 시정촌장이 지역 활성화를 목적으로 하는 단체들을 도시재생추진법인으로 지정하여, 관민협정을 통한 지역 시설의 유지·관리, 교부금 관련

사업계획의 작성 및 제안, 민간 마치즈쿠리활동 촉진사업 지원 등 도시재생사업에 적극적으로 참여하도록 하고 있다. 일본 도시재생사업 초기에는 국가 주도의 성격이 강하게 나타났지만 법률이 개정되면서 도시재생추진법인과 같은 전문성 있는 민간 조직의 역할이 확대되었다.

우리나라는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하도록 하고 있으며, 도시재생전략계획에서는 주민협의체 구성 방안에 대해 작성하도록 하고 있다(「도시재생법」 제13조). 일본 도시재생사업에서 민간조직이 도시재생과 관련된 계획을 작성하고 제안하고 있는 것과 비교했을 때 국내의 도시재생사업에서 주민참여는 하나의 절차로 고려되고 있다는 것을 알 수 있다. 주민의 전문성을 강화하기 위한 방식 역시 경험 보다는 주민(전문가) 교육과 같은 학습을 통해 이루어지고 있었다.

사업 초기 단계에서 주민참여는 한계로 작용할 수밖에 없다. 성급하게 주민참여를 추진하기 보다는 시간을 가지고 단계적으로 확대해 나가야 하며, 개인 보다는 조직의 형태로, 학습보다는 경험을 통해 지속성과 전문성을 갖출 필요가 있다.

본 연구는 일본의 도시재생사업의 계획 체계와 사업특성의 변화를 고찰하여, 한국의 도시재생 사업 운영에 대하여 시사점을 제시하였다. 일본 도시재생사업의 전반적인 사업 계획 체계와 사업의 실행내용들을 다루고 있기 때문에 각각의 제도 및 사업에 대한 설명이 제한적으로 다루어졌다. 후속 연구를 통해서 각 사업의 구체적인 계획 체계, 실행 내용들이 시간의 흐름에 따라 어떻게 변화하고 있는지 검토 할 경우 일본 도시재생사업의 지속가능한 운영 체계를 더욱 명확하게 제시할 수 있다.

- 주1. 정부 각종 문서 및 삿포로시 관련 자료의 최근 자료 기준이 2016년 3월이며, 각 자료들의 근거가 되고 있는 법률 내용이 7차 개정을 기준으로 하고 있기 때문에 법률내용의 시간적 범위와 관련 자료의 시간적 범위를 상이하게 설정하였음
- 주2. 일본 도시재생사업에 대한 내용들은 (1)일본 내각부 홈페이지의 도시재생긴급정비지역 내 사업현황 목록(http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiki/toshisaisei/kinkyuseibi_list/), (2)国土交通省, 2015, 都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金), (3)国土交通省, 2014, 都市機能立地支援事業等の活用に係る説明会, (4)まち交ネット 홈페이지(<http://www.machikou-net.org/>)의 都市再生整備計画事業パンフレット(2016.3.30.읽음)의 내용을 기준으로 재정리하였음
- 주3. 시정촌(市町村)은 일본의 행정구역(자치체) 단위로 우리나라의 기초자치단체에 해당함
- 주4. 마치즈쿠리회사(まちづくり会社)는 지역 활성화(특히 중심시가지 활성화)를 목적으로 행정, 기업, 주민으로 구성된 협력 단체임
- 주5. 일본 내각부에서 공개한 일본 도시재생긴급정비지역 프로필(内閣府地方創生推進事務局, 2015, 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧)의 사업 현황도를 통해 민간 개발 사업 중심으로 공공시설 정비가 이루어진 것을 확인할 수 있다.

인용문헌

References

1. 고재경·정규호·김희선, 2008. 「경기도 지속가능성 평가 체계 구축 방안 연구」, 경기: 경기개발연구원.
Ko, J. K., Jung, K. H. & Kim, H. S., 2008. *A Study on Sustainability Assessment System in Gyeonggi-Do*, Gyeonggi: Gyeonggi Research Institute
2. 김기홍·이영은·김성완, 2013. “통합적 도시재생정책 운영을 위한 실효성 제고 연구”, 「국토계획」, 48(6): 471-494.
Kim, K. H., Lee, Y. E. & Kim, S. W., 2013. “A Study on Ways to Improve the Efficiency of the Integrated approach Urban Regeneration Policy”, *Journal of Korea Planning Association*, 48(6): 471-494.
3. 김민석·이우형, 2012. “지속가능한 도시재생을 고려

- 한 창조도시 접근체계에 관한 연구”, *Journal of Digital Interaction Design*, 11(1): 59-72.
- Kim, M. S. & Lee, W. H., 2012. “A Study on Approach System of Creative City with the Consideration of Sustainable Urban Regeneration”, *Journal of Digital Interaction Design*, 11(1): 59-72.
4. 김철영·박찬돈, 2014. “민간 도시재생사업이 주변지역에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토계획」, 49(4): 221-231.
- Kim, C. Y. and Par, C. D., 2014. “A study on the effect of Urban Regeneration Project by private sector on their neighboring areas”, *Journal of Korea Planning Association*, 49(4): 221-231.
5. 김현주, 2012. “독일 도시재생프로그램 ‘Soziale Stadt’의 특성연구”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, 28(10): 93-104.
- Kim, H. J., 2012. “A Study on Characteristic of ‘Soziale Stadt’ in Germany : Sustainable Integrative Urban Regeneration using of District Assets”, *Journal of the Architectural Institute of Korea, Planning and Design Section*, 28(10): 93-104.
6. 남원석·장윤배·이용환·손주희, 2014. 「도시재생특별법 제정에 따른 경기도 도시재생 추진방안」, 경기: 경기개발연구원.
- Nam, W. S., Jang, Y. B., Lee, Y. H. & Son, J. H., 2014. *A Strategy for Urban Regeneration in Gyeonggi-Do following the Enactment of the Urban Regeneration Act*, Gyeonggi: Gyeonggi Research Institute.
7. 도시재생사업단, 2007. 「일본의 도시재생」, 서울: Korea Urban Renaissance Center, 2007. *Urban Regeneration in Japan*, Seoul: Kimoodang.
8. 송기백·김영하, 2013. “일본 개정 중심시가지활성화법에 의한 기본계획 인정제도와 평가제도의 실태분석”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, 29(7): 221-228.
- Song, K. B. & Kim, Y. H., 2013. “The Analysis of the Actual Situation of the Evaluation and Certification System of the Basic Plan Based on the Revision of the Law on Central City Revitalization of Japan”, *Journal of the Architectural Institute of Korea, Planning and Design Section*, 29(7): 221-228.
9. 양재섭·김정원, 2007. 「일본의 도시정책 추진체계와 시사점」, 서울: 서울경제.
- Yang, J. S. & Lee, J. S., 2013. *Seoul’s Policy Issues and Direction for Special Act on the Promotion and Support of Urban Regeneration*, Seoul: The Seoul Institute.
10. 오덕성·염인섭, 2008. “도시재생사업의 지속가능성 평가에 대한 연구”, 「서울도시연구」, 9(1): 65-83.
- Oh, D. S. & Yeom, I. S., 2008, “Evaluation of Sustainability on Urban Regeneration Project”, *Seoul Studies*, 9(1): 65-83.
11. 이광국·임정민, 2013. “선진국의 도시재생 흐름 고찰과 시사점”, 「국토계획」, 48(6): 521-547.
- Lee, K. K. & Lim, J. M., 2013. “A Study on the Urban Regeneration Trend and Relevant Law Systems in Advanced Countries Abroad”, *Journal of Korea Planning Association*, 48(6): 521-547.
12. 이명훈·김수연·조미정·황지욱, 2013. “한·일 도시재생 특별법 비교를 통한 개선방향 연구”, 「국토계획」, 48(6): 495-520.
- Lee, M. H., Kim, S. Y., Cho, M. J. & Hwang, J. W., 2013. “An Improvement Direction of Urban Regeneration Special Act through Comparison between Korea and Japan”, *Journal of Korea Planning Association*, 48(6): 495-520.
13. 이삼수, 2007. “일본 도시재생사업에서 지역의 관리·운영 체계에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 8(2): 19-34.
- Lee, S. S., 2007. “A Study on the Area Management System in Urban Regeneration Projects in Japan”, *Seoul Studies*, 8(2): 19-34.
14. 이용직, 2014. “지속가능한 도시재생 추진방안에 관한 연구”, 전주대학교 행정대학원 석사학위 논

- 문.
- Lee, Y. J., 2014. "A Study on the Measures to Promote Sustainable Urban Regeneration : Focused on Jeonju City", Master's Degree Dissertation, Jeonju University.
15. 이일희·이주형, 2011. "지속가능성을 위한 도시재생 계획요소에 관한 연구", 『한국도시설계학회지』, 12(6): 101-114.
- Lee, I. H. & Lee, J. H., 2011. "A Study on the Urban Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 12(6): 101-114.
16. 이성근·최민아, 2012. "보를로법에 의한 프랑스 국가도시재생프로그램 및 도시재생사업 특성에 관한 연구", 『국토계획』, 47(4): 15-33.
- Lee, S. K. & Choi, M. A., 2012. "Study on the National Urban Renovation Program and the urban Renovation Operation in France by Enactment of Borloo Law", *Journal of Korea Planning Association*, 47(4): 15-33.
17. 이지현·남진, 2016. "「도시재생특별법」과 도시재생 관련법의 정합성 분석 연구", 『한국도시행정학보』, 29(1): 35-61.
- Lee, J. H., Nam, J., 2016. "Study on the Legal Coherence of The Urban Regeneration and Assistance Act and Urban Regeneration-related Law", *Journal of the Korean Urban Management Association*, 29(1): 35-61.
18. 이창구, 2013. "도시재생계획의 지속가능성 사전평가 방법의 적용에 관한 연구", 인하대학교 대학원 박사학위 논문.
- Lee, C. K., 2013. "A Study on ex-ante Sustainability Assessment of Urban Regeneration Plans", Ph. D. Dissertation, Inha University.
19. 장민영·송혜승·이명훈, 2015. "일본 지역활성화 정책의 관리체계 및 추진방향에 대한 고찰", 『국토계획』, 50(6): 89-101.
- Jang, M. Y., Song, H. S. & Lee, M. H., 2015. "Critical Review of Administrative Management Systems in Regional Revitalization, Japan", *Journal of Korea Planning Association*, 50(6): 89-101
20. 신중진·김태엽, 2007. "도시재생을 위한 일본 지방 도시의 중심시가지 정비수업 연구", 『대한건축학회 논문집 계획계』, 23(5): 149-158.
- Shin, J. J. & Kim, T. Y., "A Study on Renewal Method of Local City Center in Japan", *Journal of the Architectural Institute of Korea, Planning and Design Section*, 23(5): 149-158
21. 齋藤貢一, 2012. "法施行10年を迎える都市再生特別措置法", 『立法と調査』, 326: 33-40.
- Saito Koichi, 2012. "To welcome 10 years from enforcement of Urban Regeneration Special Act", *Legislation and Research*, 326: 33-40.
22. 国土交通省, 2015. 「改正都市再生特別措置法等について」, 東京.
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, 2015. *Revised Act on Special Measures concerning Urban Reconstruction*, Tokyo.
23. 国土交通省, 2015. 「官民連携による都市再生の取り組みについて」, 東京.
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, 2015. *Action of the Urban Reconstruction by the public-private cooperation*, Tokyo.
24. 国土交通省, 2014. 「都市機能立地支援事業等の活用に係る説明会」, 東京.
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, 2014. *The Application of Support project of Urban Functions Relocation*, Tokyo.
25. 国土交通省, 2015. 「都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金)」, 東京.
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, 2015. *Urban Regeneration Improvement(The Former Community Renovation Grants)*, Tokyo.
26. 都市再生特別措置法研究会, 2006. 「改正 都市再生特別措置法の解説 Q&A」, 東京: ぎょうせい.
- Urban Regeneration Special Act Study Group,

2006. Commentary of Urban Regeneration Special Act Q&A, Tokyo: Administration.
27. 札幌市市民まちづくり局都市計画部都心まちづくり推進室, 2011. 「さっぽろ都心まちづくり戦略」, 札幌市. Sapporo Community Development & City Planning Bureau, Urban Planning Department, Urban Development Promotion Office, 2011. *Sapporo Urban Community Development Plan*, Sapporo city.
28. <http://www.machikou-net.org>
29. <http://www.mlit.go.jp/>
30. <http://www.kantei.go.jp/>
31. <http://www.city.sapporo.jp/>

Date Received 2016-06-11

Date Reviewed 2016-07-25

Date Accepted 2016-07-25

Date Revised 2016-11-18

Final Received 2016-11-18