

국외출장 결과보고서

기 간: 2023.12.18.~2023.12.21.

출장지: 일본

출장자: 김중은, 조미향, 유예진, 이우민

I. 출장개요

1. 출 장 지: 일본 오사카 일대(오사카역, 센리뉴타운, 아이치현 가스가이시(고조지뉴타운))

2. 출장기간: 2023.12.18.~2023.12.21

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
도시연구본부	도시재생·정비센터장	김중은	
	부연구위원	조미향	
	부연구위원	유예진	
	전문연구원	이우민	

4. 출장목적

- 공약 및 국정과제에 따라 1기 신도시를 포함한 전국의 노후계획도시의 질서있고 체계적인 정비를 위한 「노후계획도시정비특별법」 제정을 추진중(11.29., 국토법안소위 통과)이며, 법 제정 즉시 차질없는 정비 추진을 위한 연구를 수행하고 있어 선진사례 시찰을 통한 정비 노하우 습득이 필요
- 오사카역세권, 센리뉴타운, 고조지뉴타운을 방문하여 실무 담당자와 논의를 통해 관련 도시계획 제도 및 재정비·재개발 실태를 파악하여 향후 우리나라 노후계획도시 정비기본방침 수립에 활용
- 제7회 KRIHS-NILIM 공동연구회의에서 공유했던 도시이슈와 연구주제 대해 지속적인 공동 현지조사를 실시하여 한·일 양국간 심화연구 추진 및 교류 결속을 도모, 2024년 공동세미나 개최를 위한 실무자간 논의 실시

기관방문 및 답사	수행내용
UR도시기구 서일본지사	- 우메키타 프로젝트 사례소개 및 질의응답
오사카역	- 오사카역 개발사업 및 우메키타 프로젝트 현장 답사 (오사카시 담당자 동행)
센리뉴타운	- 센리뉴타운 재생과 관련된 정책과 사업내용 설명 및 현장시찰 (오사카부 담당자 동행)
고조지뉴타운	- 고조지뉴타운 재생 개요 설명 및 현장시찰(가스가이시 담당자 동행)
리츠메이칸대학	- 전문가 자문회의(김도원 교수)

II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
12/18 (월)	청주	오사카	(07:15) 청주공항 출발 (08:55) 오사카 간사이 국제공항 도착	
	오사카시 오사카역세권		(09:00-11:00) 오사카 시내 이동 (중식포함) (11:00-12:20) NILIM 미팅 (12:30-18:00) UR(서일본지사), 오사카시 미팅 - 오사카역 우메키타에리어 사례 소개 및 질의응답 - 오사카역 우메키타에리어, 오사카역 서측지구 핵심프로젝트 답사 (18:00-19:00) 석식	[NILIM] 산카이 히로즈 도시시설연구실장 마시코 산타로 교류연구원 [UR도시기구 서일본지사] 츠카사 니시오 소장, 사토시 미나미타니 과장, 유라 호쿠토 [오사카시] 나시에 마코토 개발조정부장, 나카야마 준 과장, 야마가타 다이키
12/19 (화)	오사카부 도요나카시· 스이타시 센리뉴타운 (千里NT)		(09:30-12:00) 센리뉴타운 재생과 관련된 정책과 사업내용 설명 및 질의응답 - ‘센리뉴타운 재생지침’ 개요 - 관련 프로젝트 개요 (용적률 완화, 주민합의형성 등) (12:00-13:00) 중식 (13:00-18:00) 센리뉴타운 재생 중점추진사례 시찰 - 공공·민간주도의 재건축 사례 시찰 - 지구센터/근린센터 활성화 현장 시찰 - 공적용지를 처분하여 다양한 용도(시설)로 활용사례 시찰 (18:00-19:00) 석식(현지 담당자 및 출장자 등)	[NILIM] 산카이 히로즈 도시시설연구실장 이사이 노리츠 도시개발연구실장 [오사카부] 사나다 타다시 부이사 오다야마 코이치 과장보좌 혼고 노리츠 총괄주사 사쿠라기 슌스케 부주사
12/20 (수)	아이치현 가스가이시 고조지뉴타운 (高蔵寺NT)		(09:00-11:00) 오사카 → 나고야역, 현지 이동 (11:00-12:00) 중식 (12:00-13:30) 고조지뉴타운 재생 개요 설명 - ‘고조지뉴타운 리뉴타운계획 2021-2030’ 개요 설명 - 인구감소에 대응한 특징적인 대처 설명 - 고조지마을만들기주식회사 소개 등 (14:00-17:00) 인구감소 대처 사례 현장시찰 - 집합주택 → 단독주택 정비 사례 - 폐초등학교 → 편의시설(커뮤니티센터 및 도서관)로 리노베이션 사례(グループふじとう) 등 (18:00-19:20) 나고야역 → 오사카 이동 후 석식	[NILIM] 이사이 노리츠 도시개발연구실장 오가사와라 히로미츠 산악연구원 [가스가이시] 나카무라 다케시 과장 노노키 타카히로 과장보좌 츠마 하루키 주임
12/21 (목)	교토시		(09:00-10:30) 오사카 → 교토역, 현지 이동 * 오사카역 코인라커에 짐맡기고 이동 (11:00-13:00) 현지 전문가 자문회의 (13:00-14:00) 중식	[리츠메이칸대학] 김도원 준교수
	오사카시		(14:00-15:30) 교토역 → 오사카 (16:00-17:30) 오사카 → 간사이국제공항	
	오사카	청주	(19:20) 오사카 간사이국제공항 출발 (21:05) 청주공항 도착	

III. 수행사항

1. 오사카역 우메키타 프로젝트 답사

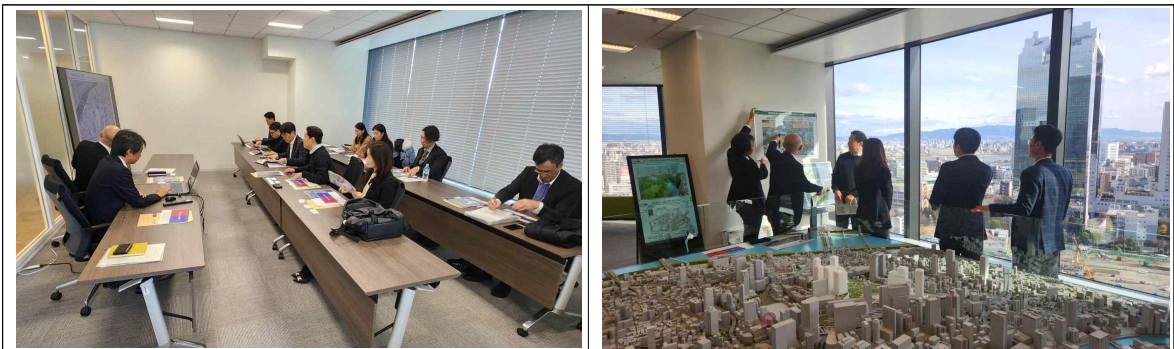
1) 개요

□ 일 시 : 2023. 12. 18.(월) 11:00~15:00

□ 장 소 : UR도시기구 서일본지사

□ 참 석 자

- (국토연구원) 김중은 도시재생·정비센터장, 조미향 부연구위원, 유예진 부연구위원, 이우민 전문연구원
- (국토교통부) 김태경 도시정비경제과장, 박승연 사무관, 최원우 주무관
- (NILIM) 신카이 히로야스 도시시설연구실장, 마시코 산타로 교류연구원
- (UR도시기구 서일본지사) 츠카사 니시오 소장, 사토시 미나미타니 과장, 유라 호쿠토

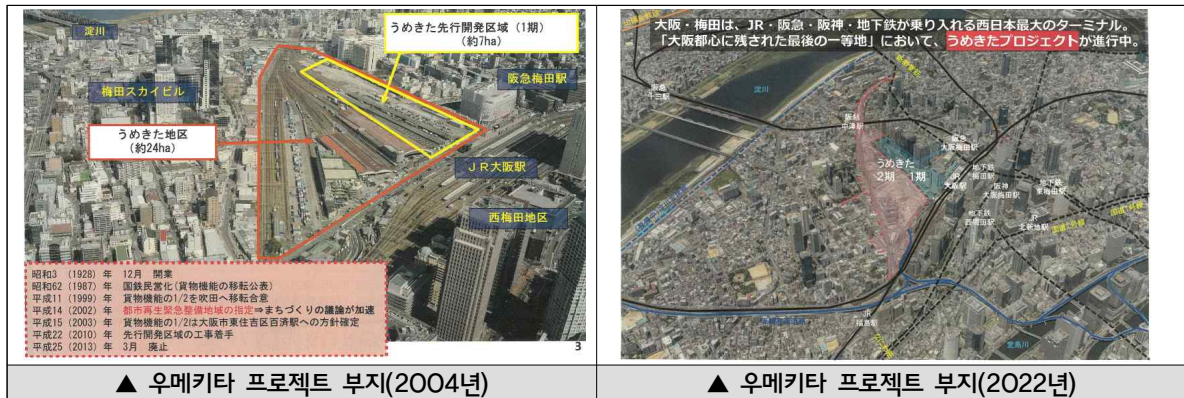


▲ 오사카역 우메키타 프로젝트 사업지 답사

2) 주요내용

□ 우메키타 프로젝트 개요

- 우메키타프로젝트는 오사카역 주변에서 가장 중요한 입지에 진행되고 있는 개발사업으로 화물역 부지(면적 24ha)를 대상으로 프로젝트를 진행
 - 화물역은 1928년에 개업하여 2013년에 폐업하였으며 기존 화물역의 기능을 타 지역으로 이전하고 해당 부지를 대상으로 개발사업 프로젝트 진행



자료 : UR도시기구 서일본지사 발표자료

- 토지매입과정에서 선행적으로 개발사업을 진행할 수 있었던 부지가 A, B, C존(하단 그림 참고)으로 해당부지를 대상으로 1기 프로젝트 진행. 이외 부지를 대상으로 현재 2기 프로젝트 진행중



자료 : UR도시기구 서일본지사 발표자료

□ UR의 역할

- 개발사업과 연관된 기관(오사카부, 오사카시, 민간 개발업자 등)들의 의견 조정
- 개발사업 기본 구상 설정을 위한 국제 공모전 개최
 - 국제공모전 개최 결과 50개국, 900개 이상의 기본 구상안 제출

- 도시기능 갱신 및 기반시설 정비(토지구획정비사업, 가구정비사업 등)
- 기관 업무협의
 - (JR) 역사 신설·철도노선-개발사업 연계 관련 업무협의
 - (오사카시) 개발사업 인허가, 공원 기부채납 등 업무협의
- 토지취득 관련 업무
- 민간 사업자 유치 및 조정
 - 민간주도 공공지원 개발사업으로 추진될 수 있도록 민간사업자 유치
 - 본 프로젝트에 참여하는 민간 개발업자들이 토지 매입 → 정비 → 매각(지가상승)을 통한 단순 수익을 창출하는 구조가 아닌 기본계획에 맞춰 개발사업이 진행될 수 있도록 민간 개발업자와 지속적으로 협의 및 조정

□ 개발사업 기본방침

- 5가지 개발방향 설정
 - ❶세계적으로 자랑할만한 게이트웨이로 조성, ❷활력이 넘치는 공간으로 조성, ❸지적 창조활동의 거점을 구축하기 위해 지식 캐피털 조성, ❹민간주도 공공지원형 개발사업으로 추진, ❺수변과 녹지가 어우러지는 쾌적한 공간 조성

□ 1기 프로젝트 현황

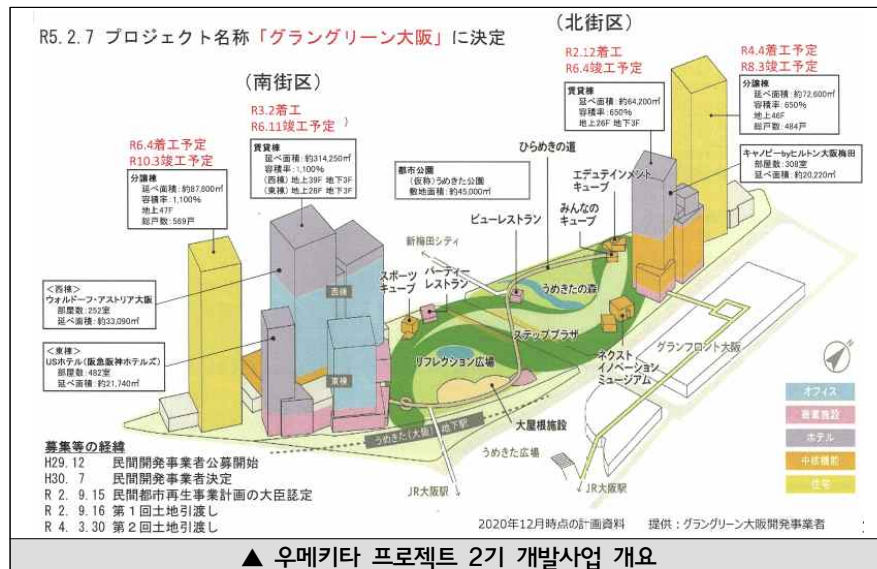
- 1기 프로젝트는 2023년 4월이 준공 10주년이며 많은 방문객과 오피스/상업시설로 인하여 ‘그랜드 프론트’라는 별칭을 갖게됨
 - 연간 방문객은 약 5천만명 수준으로 당초 목표인 3,650만명보다 많은 인원이 방문하고 있음
 - 오피스 건물은 만실이며 근무자 수는 약 2만명
 - 상업시설은 2022년도 매출이 423억원
 - 우메키타 내 교류단체(지식살롱) 가입 회원수 1,800명
- 국토교통성 공시지가 발표자료에 따르면 우메키타 프로젝트 1기 사업지구는 오사카의 중심부 역할을 하고 있음
 - 우메키타 사업지구 공시지가는 2016년 제곱미터(㎡)당 11,800엔이었으나 2023년 현재 22,400엔으로 2배 상승
 - 관광지로 유명한 도톤보리, 신사이바시 지역이 지가가 가장 비싸지만 그 지역과 비슷한 수준으로 지가가 급격하게 상승하고 있음



자료 : UR도시기구 서일본지사 발표자료

□ 2기 프로젝트 현황

- 2기 프로젝트는 기존 시설 철거 및 이전문제로 사업이 다소 지체되었음
- 2기 프로젝트는 전세계인들이 몰려드는 비교할 수 없는 녹지 조성 및 새로운 국제 경쟁력을 갖추고 세계를 이끌 수 있는 혁신거점을 만드는 것을 목표로 설정
 - 2기 프로젝트 내 사업 전체 면적의 45% 수준인 4.5ha 규모의 도시공원을 조성할 예정
 - 오사카는 녹지가 부족하여 도시공원을 조성하는데 노력하고 있으며 오피스, 택지 사이에도 녹지를 조성하면서 개발하도록 유도하고 있음
- 현재 2기 프로젝트에서는 4개 사업^①JR도카이도선 지하화사업 및 신역 설치사업, ^②토지구획정리사업, ^③방재공원 조성사업, ^④토지유효이용사업이 추진 중
 - 토지유효이용사업은 토지 전체를 매입하고 정비하는 사업으로 UR은 토지 취득, 민간 참여 유도 역할을 수행
- 오사카역에서 2기 프로젝트 지역까지 지상은 데크, 지하는 보행통로로 연결하여 보행축이 연결되도록 조성할 계획
- 남쪽과 북쪽에 민간 택지부분에는 주택이 약 1,000세대가 건설될 예정이며 이외 호텔, 오피스도 건설될 예정
 - 호텔은 2025 오사카엑스포 개최 시기에 맞춰 운영을 시작할 예정



자료: UR도시지구 서일본지사 발표자료

- 1기 프로젝트에서 구축한 지적 캐피탈 등 혁신 거점기능을 2기 프로젝트까지 연계하여 산학, 민관교류를 지원할 수 있도록 구상 중
- 서쪽과 남쪽 공원을 통해 시민들에게 휴식공간과 다양한 이벤트를 통한 활기찬 공간을 제공할 예정이며 개발주체가 50년간 공원을 관리하도록 제안됨
- 도로구역도 시민들을 위한 다양한 이벤트를 개최할 수 있도록 활용될 예정이며 관리는 개발주체가 하도록 제안됨
- 산업부분에는 국제컨퍼런스를 개최할 수 있는 MICE시설과 이와 관련된 상업·숙박시설도 조성할 계획이며 민간에서 조성하는 것으로 계획 중임
- 개발사업에 참여하기로 한 사업체는 미츠비시(대표사), 오사카 가스 도시개발, 부동산 주식회사(오릭스, 관전, 세키스이), 한큐전철, 우메키타 SPC 등 유명한 업체들이 참여하고 있으며 설계 및 운영에 참여한 사업자는 미츠비시, 닛켄, 사나, 한큐한신 등 참여
- 국제 공모전 심사위원들의 엄격한 심사를 통해 선정되었기 때문에 설계변경은 어려움
- 운동과 건강과 관련된 체험 프로그램, 어린이부터 노인까지 놀고 배울 수 있는 엔터테인먼트 시설, 스마트 서비스, 넥스트 이노베이션 뮤지엄(라이프 디자인, 이노베이션 관련 신제품 및 기술 전시) 등 도입 예정
- 2027년에는 기반시설 정비까지 포함하여 프로젝트를 완성할 예정



자료 : UR도시기구 서일본지사 발표자료

□ 개발사업 특징

① 민간자본 유치

- 민간을 사업에 참여시키기 위해 용적률을 상향시켰으며 상향한 만큼 민간에게 공공기여 부담
 - 용적률 상향은 평균 600%에서 900%까지 상향시켰으며 일부는 1,100%까지 상향

② 공공기여 방안

- 민간 개발업자는 공공시설 정비 및 관리 등 공공기여를 전제로 프로젝트 참여 허용
 - 토지구획사업 후 기반시설 정비에 많은 자금이 필요하며 모두 민간 개발업자가 부담
- 우메키타 프로젝트 내 대표적인 공공기여 사례는 도시공원 조성 및 관리(50년간)이며 사유지가 아닌 공개공지로 시민들에게 상시 개방하고 있음

③ 이해관계 조정

- 우메키타 프로젝트의 부지는 JR소유로 UR이 원하는 방향으로만 개발할 수 있는 상황은 아님. 기반정비사업, 토지구획사업 등 UR이 단독적으로 진행하는 사업들도 JR에서 추진하는 사업과 기간을 맞춰야하기 때문에 관계기관과의 지속적인 협의 및 조정과정이 필수적임
 - 반대로 현재 JR이 추진하는 신역사 건축사업도 UR과 협의를 통해 사업 진행 중

④ 공공성 제고 방안

- 임대주택 공급은 다소 부족하여 공공성이 다소 부족하다고 판단할 수 있지만, 일본은 녹지를 조성하여 경제적 효과를 유발시키는 것도 공공성이 있다고 판단함
- 따라서 본 프로젝트는 비교적 큰 규모의 녹지를 조성하여 공공성 제고에 기여하고 있다고 판단(UR 입장)
 - 다만 시(市)의 입장에서는 공원과 같은 시설은 세수 증가 효과는 없고 오히려 관리비용이 지출되는 시설이지만 공원 주변에 입지하는 시설들이 세수를 증대시키고 있으므로 선순환적 효과가 있을 것으로 판단

2. 오사카역 역세권 개발사업 답사

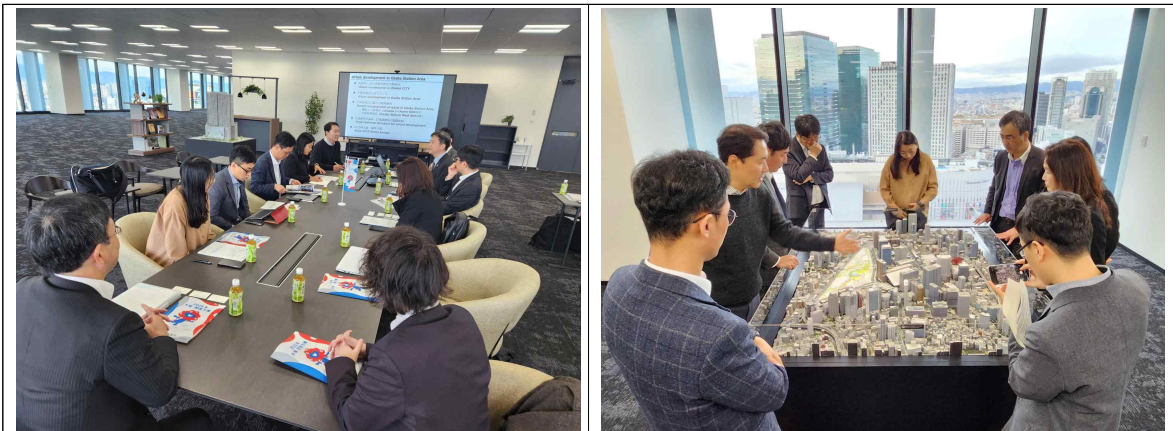
1) 개요

□ 일 시 : 2023. 12. 18.(월) 15:00~18:00

□ 장 소 : 오사카역 일대

□ 참 석 자

- (국토연구원) 김중은 도시재생·정비센터장, 조미향 부연구위원, 유예진 부연구위원, 이우민 전문연구원
- (국토교통부) 김태경 도시정비경제과장, 박승연 사무관, 최원우 주무관
- (NILIM) 신가이 히로야스 도시시설연구실장, 마시코 산타로 교류연구원
- (오사카시) 니시에 마코토 개발조정부장, 나카야마 준 과장, 야마가타 다이키



▲ 오사카역 역세권 개발사업 답사

2) 주요내용

□ 오사카시 도시재생 추진현황

- 오사카시는 일본의 중앙에 위치하고 있으며, 서일본지역에서 가장 큰 도시로 인구는 270만명
- 현재 오사카시에서 개발이 집중이 되는 지역은 오사카역 주변, 미도스지 에어리어, 업무가 집적되는 지역, 미나미 지역
- 항만쪽 매립을 통한 개발을 계획하고 있으며 2025 오사카엑스포도 해당 부지에서 개최할 예정(고속도로망, 철도망 정비 예정)

- 오사카시의 도시재생·정비에 있어서 가장 큰 과제는 도시개발에 대한 규제를 완화하는 것으로 특히 용적율 완화가 가장 큰 과제
- 도시재생긴급정비지역으로 지정하면 높은 용적율을 허용할 수 있음. 오사카역은 오사카시의 주요 개발 거점이므로 오사카역 일대를 도시재생긴급정비지역으로 지정하여 고밀개발이 진행되고 있음
 - 오사카역 인근의 빌딩 중 용적률을 1,000% → 2,000%로 상향시켜 건설된 사례(우메다 트윈타워)도 있음
- 개발이 집중되는 만큼 교통혼잡 문제가 심화되어 혼잡비용에 대한 문제도 제기되고 있으나 법제화가 되어있지 않음
 - 개발로 인하여 교통문제가 발생하면 개발업자가 문제를 해결할 수 있도록 관리하고 있음
- 많은 개발 프로젝트들이 동시다발적으로 진행되고 있어 인구 혼잡도 및 인구 증가량을 예측하여 이를 고려하여 개발사업 진행 중

□ 오사카시 개발사업 특징

① 민간자본 유치 방안

- 일본의 도시재생법은 2000년도 도시화가 멈춘 저성장기에 재정이 되어 국제경쟁력 강화 및 경제 활성화를 목표로 민간 자본을 통한 도시개발을 촉진하는 내용이 포함되어 있음
- 민간 자본 유치 시 용적률 완화 뿐만 아니라 여건에 맞는 공공기여(공원조성)를 부담하도록 하고 있음
 - 예를들어 우메키타 이노베이션 공원, 빌딩 내 컨퍼런스존 조성으로 공공기여를 대체

② 공공기여

- 민간시설 안에 공공공간을 확보해주는 것도 공공기여로 인정
 - 문화시설(공연시설 등)은 수익성이 있는 시설은 아니지만 시민들이 원하는 시설이므로 문화시설을 조성할 경우 공공기여로 인정하여 용적률을 완화해 준 사례가 있음
 - 빌딩 내 컨퍼런스존을 마련하는 것도 공공기여로 인정하여 용적률을 완화해 준 사례도 있음
- 오픈스페이스 확보, 보행 네트워크 강화하는 것도 공공기여로 인정하며 오사카역과 민간건물의 보행 축을 연결해주는 것도 공공기여로 인정
- 공공기여량 산정기준은 정해져 있지 않으며 여러 사례를 통해 위원회에서 종합적으로 판단하여 결정함

□ 오사카역 주변지역 개발사업 특징

- 오사카역 주변지역의 개발사업은 대부분 2000년 이후에 진행되었으며 개별 건축물 단위로 개발을 했지만 최대한 건축물들을 연계하여 개발
- 건물과 건물 사이를 지하 보행통로로 연결하거나 건물과 건물 사이에 보행데크를 설치하여 보행을 연결하는 등 서로 연계하여 개발하는 모습을 쉽게 볼 수 있음
- 이처럼 각 프로젝트별로 개발이 진행되어도 공공시설에 대한 정비는 일률적으로 정비함
 - 택시동선 및 승강장 정비, 환승체계 개선 등
- 또한 보도 공간을 활용하여 활기를 불어넣는 프로젝트를 진행하여 공공공간을 보다 활기차고 편안한 공간으로 조성되도록 노력 중

□ 개발사업 대표사례 1 : 오사카 우메다 트윈타워

- 두 개로 나뉜 지역을 하나로 연결하는 계획을 수립하여 두 개의 건축물을 하나로 연결하는 프로젝트를 추진하였음
- 또한 공공공간에 대한 부분을 개발하는데 집중하였음. 특히 지하도 확폭을 넓혀서 주변지역과 연결시키거나 심미적 기능을 향상시키는데 집중하였음
 - 심미적으로 더 나은 공간을 조성하는 것은 공공보다는 민간이 더욱 잘할 수 있는 부분으로 민간이 담당하여 고품격으로 리모델링하고 용적률 상향(1,000% → 2,000%), 재정지원, 세제지원 등 인센티브를 부여받음



자료 : 오사카시 발표자료

□ 개발사업 대표사례 2 : 오사카 JP 타워

- 오사카 JP 타워는 기존의 우체국 건물은 재건축하면서 상업, MICE, 호텔 등 용도혼합하여 개발한 사례 (용적률 800, 100% → 1,500%)
- 또한 재건축을 통해 공공공간을 많이 확보하고 건물뿐만 아니라 건물주변까지 함께 정비를 추진



자료 : 오사카시 발표자료

□ 오사카지역 도시계획 조직

- 오사카지역의 도시계획을 담당하는 부서는 오사카시와 오사카부에 이원화 되어있었으나 조직적으로 움직이기 위해 하나의 부서로 통합
- 기존 법·제도에서 고속도로, 철도 정비에 대한 결정권이 부와 시가 각각 따로 가지고 있었음. 광역적 차원에서 일체된 결정을 하기 위하여 2년전에 새로운 통합조직을 구성
 - 법률상 오사카부의 조직이지만 업무는 같이 수행하는 형태로 조직을 구성
- 더욱 광역적인 측면에서 오사카, 교토, 나라지역의 개발 및 정비에 관한 사항도 통합조직이 수행하고 있음
 - 우메키타 프로젝트 등의 개발사업도 통합조직에서 관할

3. 센리뉴타운 재생사례지 답사

1) 개요

□ 일 시 : 2023. 12. 19.(화) 10:00~18:00

□ 장 소 : 센리뉴타운 일대

□ 참 석 자

- (국토연구원) 김중은 도시재생·정비센터장, 조미향 부연구위원, 유예진 부연구위원, 이우민 전문연구원
- (국토교통부) 김태경 도시정비경제과장, 박승연 사무관, 최원우 주무관
- (NILIM) 신가이 히로야스 도시시설연구실장, 이시이 노리미츠 도시개발연구실장
- (오사카부) 시나다 타다시 부이사, 오다이라 코이치 과장보좌, 혼고 노리카츠 총괄주사, 사쿠라기 쉰스케 부주사

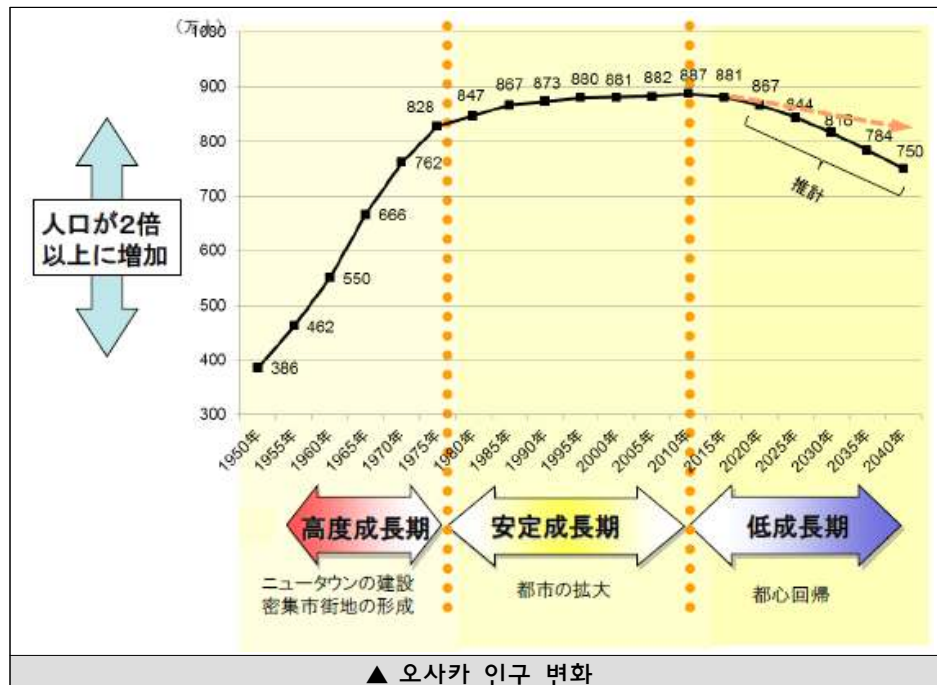


▲ 센리뉴타운 재생사례지 답사

2) 주요내용

□ 오사카부 도시발전과정

- 오사카부는 일본의 고도 성장기인 1955년~1973년에 기술혁신, 수출확대 등 경제성장률이 크게 상승하면서 인구도 급격하게 증가(2배 증가)
 - 오사카부 중심으로 많은 인구가 집중되면서 1960년대에 뉴타운 건설을 시작함
- 1980년부터 2010년까지는 안정성장기로 인구성장률과 경제성장률이 완만하게 진행되는 시기이며 2010년 이후는 저성장기로 인구가 점차 감소하기 시작함

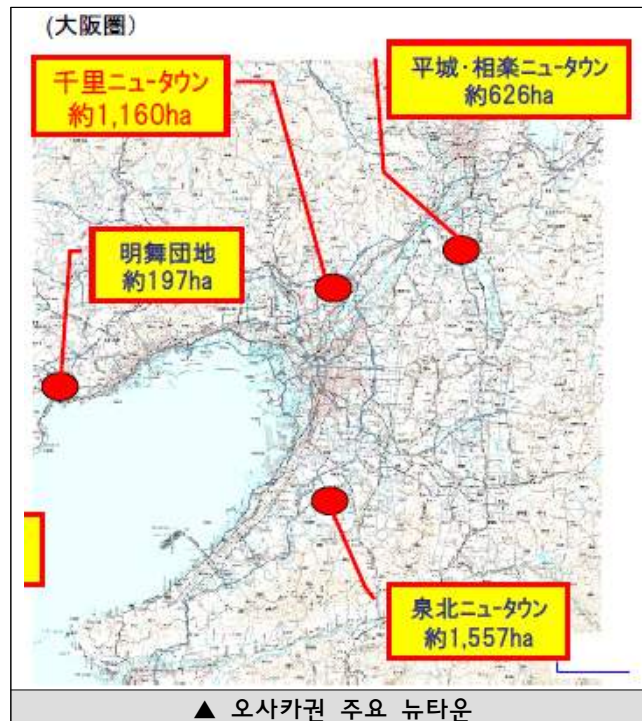


자료 : 오사카시 발표자료

- 오사카부 연도별 주요 도시발전과정은 다음과 같음
 - (1960년대) 2개의 뉴타운 개발을 진행
 - (1970년대) 오사카 만국박람회 개최
 - (1980년대) 오사카 모노레일 개통
 - (1990년대) 간사이 국제공항 개항, 오사카 유니버설 스튜디오 개장
 - (2000년대~) 미니신도시 조성, 국제문화공원 개장

□ 센리뉴타운 개발 추진 배경

- 일본 고도 성장기(1955년~1973년)에 오사카부 중심부로 인구가 집중되었고, 집중된 인구를 수용할 수 있는 도심 내 주택이 부족하여 도심으로 통근 가능한 거리에 양질의 주거지역 조성을 요구
- 따라서 주택에 특화된 뉴타운(대규모 택지) 개발 추진함
 - 오사카구에는 대표적으로 센리뉴타운, 센보쿠뉴타운이 있으며 이외에도 일부 뉴타운이 있음
- 특히 센리뉴타운은 서일본지역 각 지역에서 오사카부 중심으로 몰려드는 인구집중 및 주택문제를 대응하기 위해 오사카부에서 추진하여 건설되었으며 일본에서는 최초로 건설을 시작한 뉴타운



자료 : 오사카시 발표자료

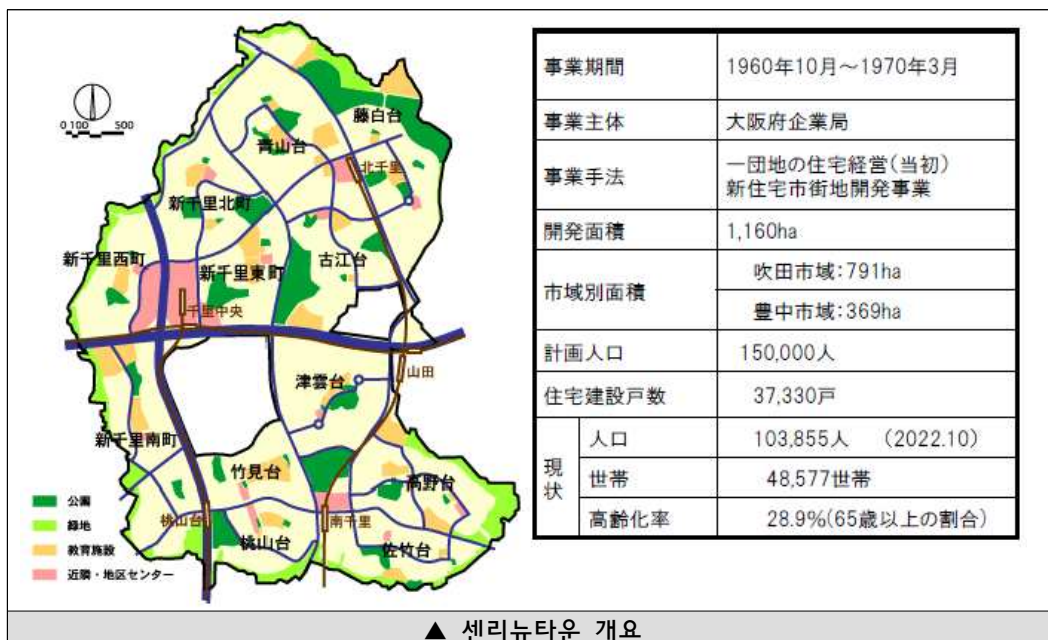
□ 센리뉴타운 개발 방향

- 근린주구 이론을 바탕으로 뉴타운을 개발하였으며, 생활편의시설을 3개의 지구의 근린센터(근린생활 시설)와 12개 지구 내 근린센터에 집중적으로 설치
- 지구 안에서 생활에 필요한 모든 서비스를 이용할 수 있도록 초등학교, 근린공원 등 기반시설 설치하였으며 지구 안에서는 통과하는 교통이 없도록 계획

□ 센리뉴타운 기본 현황

- 센리뉴타운은 오사카부 북부지역에 조성되었으며 규모는 1,160ha
- 1962년 11월에 입주를 시작하였으며 1970년 3월에 조성사업이 완료
- 계획인구 150,000명, 주택건설 호수 37,330호이며, 2022년 기준 현재 인구는 103,855명, 세대 수는 48,577호로 세대수는 계획보다 증가함
- 센리뉴타운 계획인구는 15만명으로 설정했지만 1975년 13만명까지 증가한 후 현재 10만명으로 감소
- 센리뉴타운 내 주택 외에도 상업시설, 학교, 병원 등 기반시설을 계획적으로 공급하여 자립적인 생활이 가능하도록 조성

- 센리뉴타운 내 주거지역은 전체면적의 약 40%이며 공동주택과 단독주택의 비율은 주택지 내 각각 50%
- 공공임대주택(공공임대맨션)은 전체 주택의 47%로 계획 상 공공임대주택의 비율인 42%보다 약 5%p 상승
 - 현재 공급된 공공임대주택 중 약 절반정도는 오사카부에서 공급
- 녹지는 전체면적의 20%
 - 센리뉴타운은 경계에 녹지가 형성되어 있으며 녹지를 통하여 도시확산을 방지하고 주변지역의 자연환경축과 연계하고자 함



자료 : 오사카시 발표자료

□ 센리뉴타운 재생 추진배경

- 센리뉴타운의 고령화율(65세 이상 인구 비율)은 28.9%로 고령화가 많이 진행되었으며, 일본 전국 평균보다 높음
 - 1970년대에는 젊은 인구가 많이 유입되는 지역이었으나 이후 인구 유입이 되지 않고 기존 인구만 계속 거주하여 고령화 진행
- 센리뉴타운이 건설된지 약 50년이 지나 뉴타운 내 주택 및 각종 시설들이 노후화되었음
 - 시설의 물리적 노후화 뿐만 아니라 현대 생활에 맞는 서비스 제공이 미흡하고 빈 점포 증가도 증가하고 있는 상황



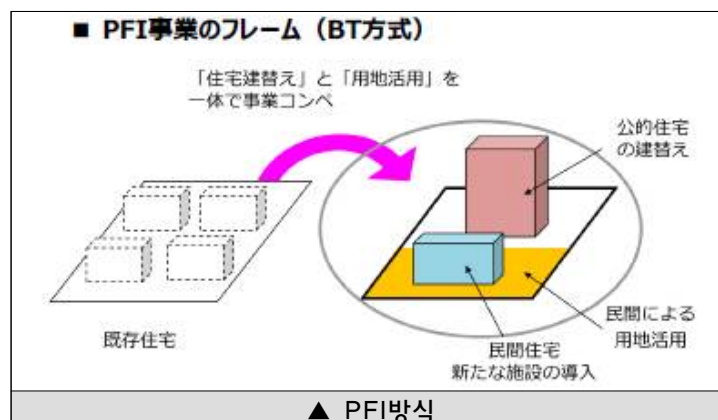
자료 : 오사카시 발표자료

□ 센리뉴타운 재생 기본방침

- 센리뉴타운 재생은 센리뉴타운을 다음 세대와 연결한다는 목표를 달성하기 위해 6가지 기본방침을 제시
 - ❶ 다양한 세대가 어우러져 즐길 수 있는 마을, ❷ 녹지가 풍부하고 건강하게 살 수 있는 마을, ❸ 서로가 돕는 마을, ❹ 지속발전하는 이노베이션 마을, ❺ 북(北)오사카의 핵심지역으로서 광역적으로 연결되는 마을, ❻ 협동하고 성장하는 마을

□ 센리뉴타운 부영주택 재건축

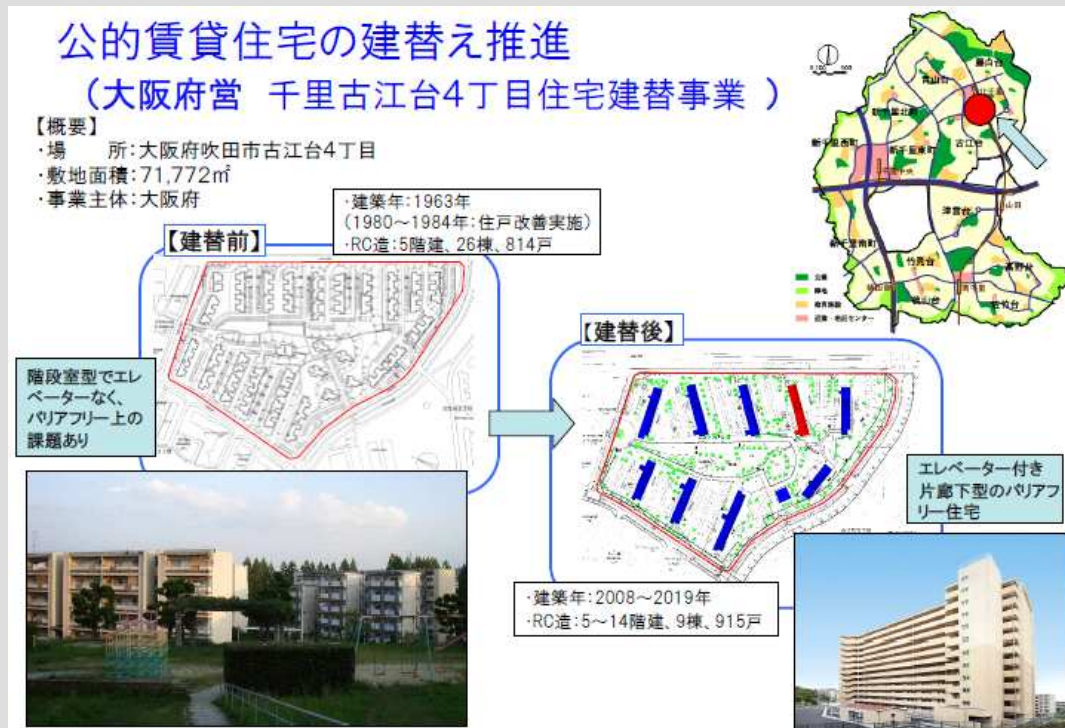
- 재건축사업은 PFI(Private Finance Initiative)방식으로 공공과 민간이 협력하여 개발 및 운영
 - 재건축 사업시 민간의 자금과 경영 노하우를 활용하여 목적에 맞는 규모로 임대주택 재건축을 시행하고 집약화·고층화하면서 창출되는 활용지(잔여부지)를 민간이 개발하여 활용할 수 있도록 하여 생산성을 보장



자료 : 오사카시 발표자료

〈후루에다이 부영(府營)주택 사례〉

- 기존 엘리베이터가 없는 5층 규모의 아파트를 5~14층으로 증축하였으며 세대 수는 814호 → 915호로 증가
- 다만, 건물 동수를 26동 → 9동으로 줄이면서 잔여부지 창출
- 현재 잔여부지에 대한 활용계획은 없지만 시(市)에 협의해서 매각하거나 필요한 경우 개발하여 활용할 예정



○ 활용지의 효율적인 활용방안에 대해 고민 중(오사카부)

- 노후화된 근린센터(근린생활시설)를 인근 부영주택 활용지에 상업·공익시설(기존 근린센터 기능)
 + 보육시설 + 공동주택을 복합화하여 재정비사업을 진행한 사례가 있음



자료 : 오사카시 발표자료

□ 센리뉴타운 공공공간 재정비

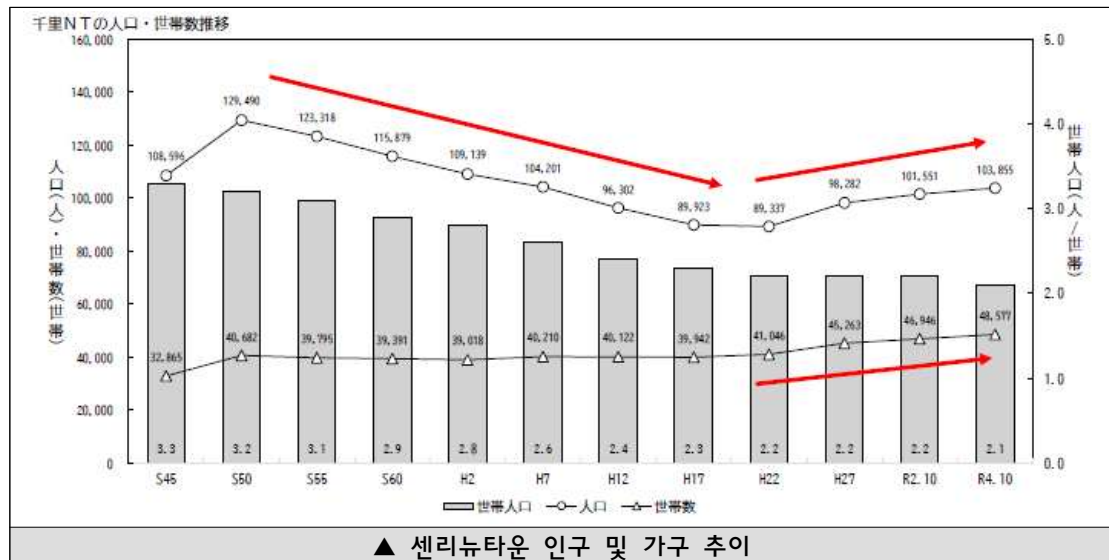
- 2003년에 수립한 지구활성화 비전에 따라 중심상업지(센리중앙역 부근 중앙지구센터) 및 역전광장을 정비
 - 중심상업지(센리중앙역 부근에 중앙지구센터)는 재정비를 추진하여 1단계 사업 완료 후 2단계 사업 추진 중
 - 기존 상업시설에 현대의 생활에 필요한 상업시설을 추가하고 의료시설, 복지시설, 문화시설, 주택 등을 복합화하여 재정비
 - 역전광장은 광장 내 상업시설부터 교통광장까지 전반적인 재정비 진행
- 주민들이 기존의 공원을 더욱 쾌적하게 이용할 수 있도록 공원을 정비하면서 공원 내 카페를 설치한 사례와 보육시설을 설치한 사례도 있음
 - 일본은 공원 운영·관리를 시(市)에서 담당하는 것이 일반적이었으나 최근 도시공원법이 개정되어 민간이 공원을 일부 활용(카페운영 등)하고 창출되는 수익을 공원 운영·관리에 활용할 수 있음(운영기간은 건축기간 포함하여 최대 20년이며, 운영 허가는 5년마다 갱신)
 - 따라서 센리뉴타운 내 센리미나미공원에도 민간이 공원 내 카페를 조성하여 운영하고 있음
 - 또한 도시공원 내 보육소 설치 특례를 활용하여 보육원을 개원(타카노공원)한 사례도 있음



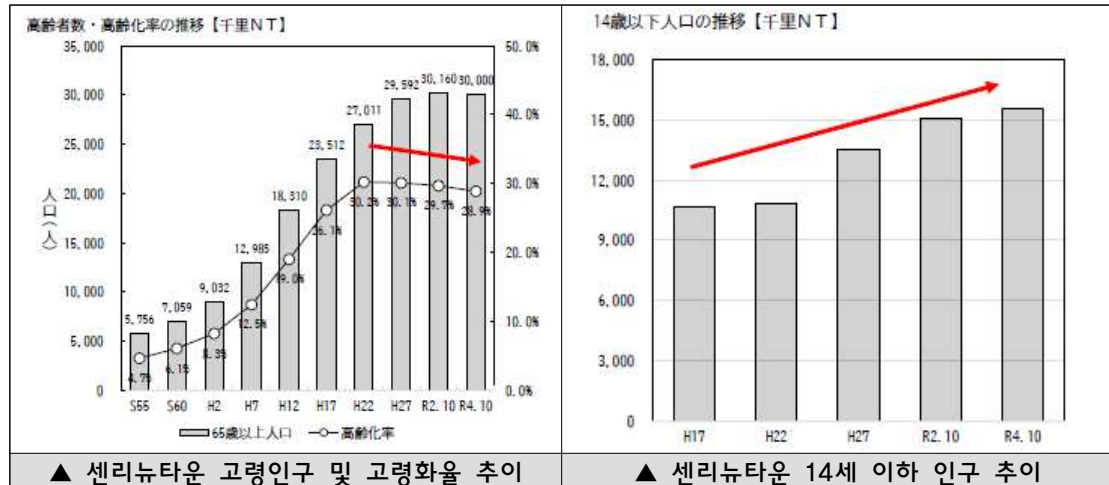
자료 : 오사카시 발표자료

□ 센리뉴타운 재생 효과

- 센리뉴타운의 인구는 2010년 이후 증가하는 추세이며, 인구와 함께 세대수도 증가 추세
- 고령화율이 감소하는 추세이며 14세 이하의 인구는 증가하는 추세임



자료 : 오사카시 발표자료



자료 : 오사카시 발표자료

4. 고조지뉴타운 재생사례지 답사

1) 개요

□ 일 시 : 2023. 12. 20.(수) 10:00~18:00

□ 장 소 : 고조지뉴타운 일대

□ 참 석 자

- (국토연구원) 김중은 도시재생·정비센터장, 조미향 부연구위원, 유예진 부연구위원, 이우민 전문연구원
- (NILIM) 이시이 노리미츠 도시개발연구실장, 오가사와라 히로미츠 선임연구원
- (가스가이시) 나가무라 다케시 과장, 노노가키 타카히로 과장보좌, 츠야마 하루키 주임



2) 주요내용

□ 가스가이시 소개

- 가스가이시는 아이치현에서 가장 큰 도시인 나고야시의 북측에 위치하고 있으며 고속도로, 철도 등 교통인프라가 잘 갖춰진 도시
- 면적은 92.7km²이며 인구는 301만명. 도시가 대체로 평지이며 일부지역만 급경사지
 - 고조지뉴타운은 급경사지에 위치하고 있음
- 가스가이시는 시가화구역의 80%가 구획정리가 완료되었으며 정비율은 전국 상위권



자료 : 가스가이시 발표자료

□ 고조지뉴타운 기본 현황

- 고조지뉴타운은 일본의 3대 뉴타운 중 하나로 다른 뉴타운과 다른 점은 뉴타운 구역 안에 철도가 통과하고 있지 않음
- 1960대 일본의 고도 경제 성장기에 인구가 급증하면서 이에 대한 주택 수요를 충족하기 위해 아무도 살고 있지 않았던 산림지역들을 구획정리하여 고조지뉴타운 조성



자료 : 가스가이시 발표자료

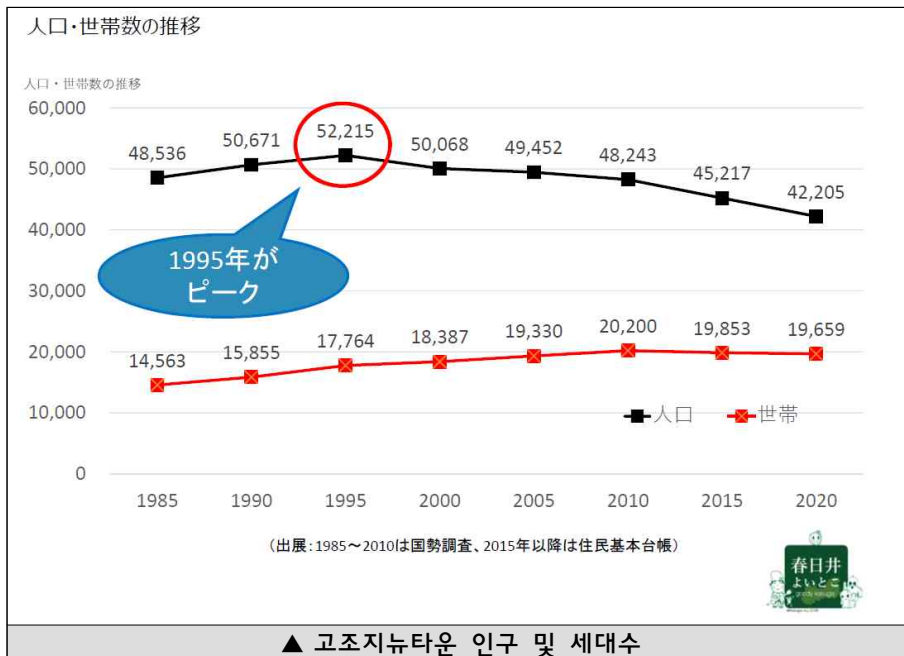
- 고조지뉴타운 조성을 위한 정비는 전체 15~16년 소요되었으며 1968년부터 입주 시작
- 고조지뉴타운의 면적은 700ha로 3대 뉴타운 중 규모는 가장 작음
- 고조지뉴타운의 중심상업지구는 1개. 다른 뉴타운은 여러개의 중심지가 있었으나, 고조지뉴타운은 하나의 중심상업지구로 마을이 개발되었다는 것이 큰 특징임
 - 편의시설을 한 곳으로 집중시켜 활기찬 분위기가 여러 곳으로 분산되지 않도록 설계
 - 중심상업지구 이외 근린센터(근린생활시설)도 있었으나 쇠퇴되면서 모두 운영 중지
- 고조지뉴타운 내 인구는 감소하고 있으나 중심상업 지구는 활기찬 분위기를 유지하고 있음

□ 고조지뉴타운 교통환경

- 고조지뉴타운의 중심도로는 중심상업지구를 양쪽으로 연결할 수 있도록 Y자 형태로 설계
- 생활도로는 외곽을 순환할 수 있도록 설계하였으며 중심도로와 교차 시 입체교차를 통해 안전성 확보 및 교통간섭 최소화
- 전반적으로 차도는 좁고 보행자도로를 넓게 조성하여 차량의 감속을 유도하여 보행안전성을 확보하였고 보행네트워크를 구축하여 보행권 내에서 생활서비스를 누릴 수 있는 환경 조성
- 계획 당시 2세대 당 차량 1대 보유로 예상했으나 현재는 1세대 당 차량 1대 이상 보유하고 있어 차량 통행이 많이 증가
 - 보행자도로에 주차한 차량들이 있어 보행자들이 불편을 겪기도 함

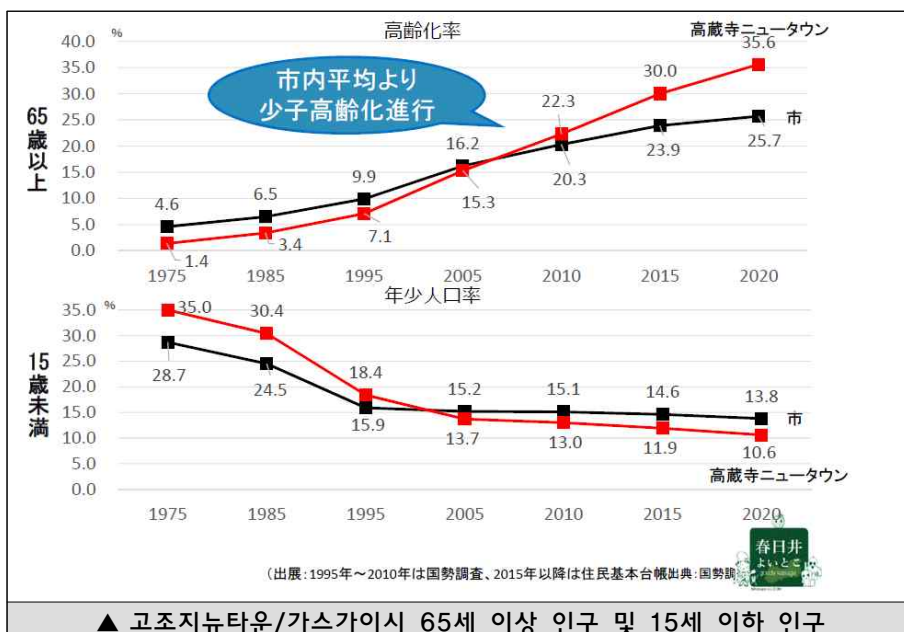
□ 고조지뉴타운 인구 및 세대 현황

- 1968년 첫 입주 이후 인구가 지속적으로 증가하였으며 1995년에는 5만2천명까지 증가. 이후 인구는 점차 감소하였으며 현재는 약 4만2천명으로 감소
- 인구가 감소하는 시기에도 세대수는 지속적으로 증가하여 현재는 약 2만 세대



자료 : 가스가이시 발표자료

- 고志뉴타운의 65세 이상 인구 비율은 2005년부터 가스가이시 전체 비율보다 높아졌으며, 15세 이하 인구비율도 2005년부터 가스가이시 전체 비율보다 낮아지고 있어 고령화율이 급격하게 증가하고 있음
- 단독주택 지구의 고령화율이 더 높게 나타나고 있으며 특정 지구는 고령화율이 45%로 나타남



자료 : 가스가이시 발표자료

□ 고조지뉴타운 주택 현황

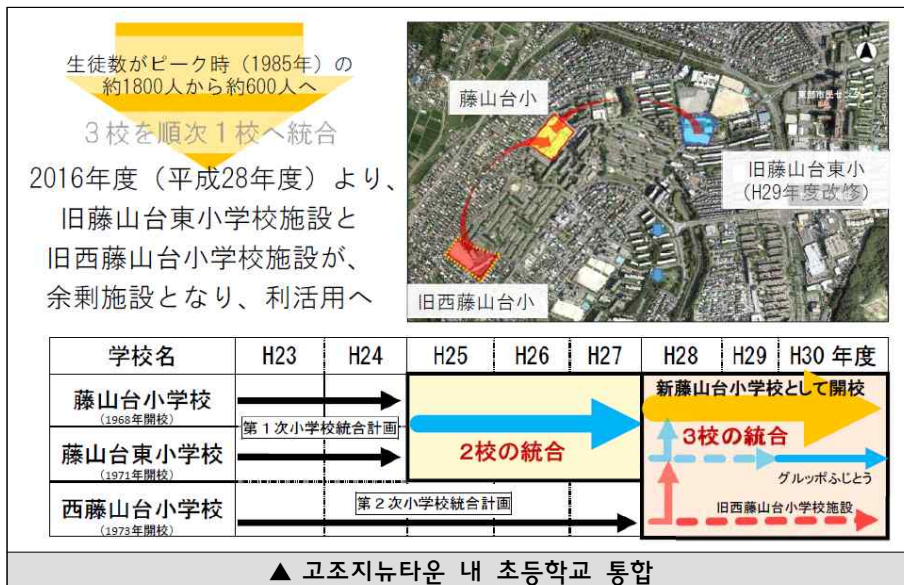
- 고조지뉴타운은 2만 1천세대의 주택이 있으며 이중 약 9천 세대가 단독주택, 약 8천 세대가 UR 임대 주택
 - 작년 UR임대주택은 약 9천세대였으나 일부 철거하여 현재 8천 세대
 - 중심상가지구로부터 도보권에는 임대주택을 건설하였으며 외곽에는 단독주택단지 건설

□ 고조지 RE뉴타운 계획

- 고조지 뉴타운의 주요과제는 다음과 같음
 - ❶세대 간의 균형을 목표로 젊은 세대들의 거주 유도, ❷계획적으로 정비된 기존 자산의 활용, ❸중고 주택의 유통 촉진 및 빈집 리노베이션, ❹JR 고조지역의 기능 활용, ❺근거리이동 및 언덕길 등 이동 불편 해소, ❻고조지뉴타운의 고령화 이미지를 젊은 이미지로 새롭게 브랜딩
- 과제를 해결하기 위해 주민들과 여러번의 워크숍 및 협의회를 진행하고 이를 바탕으로 고조리 RE뉴타운 계획 2021~2030 계획을 수립
 - 2016년에 최초 계획 수립 후 5년 뒤 개정하여 현재 계획 수립
- 주요과제 해결을 위해 기본 이념을 설정하고 이를 실천하기 위한 전개프로젝트들을 도출하였으며 우선적으로 추진해야 할 선행프로젝트는 별도로 설정
- 설정된 전개프로젝트와 선행프로젝트는 다음과 같음
 - (선행프로젝트) ❶UR 임대주택단지 재생에 의한 새로운 주택 모델 만들기, ❷고조지뉴타운의 새로운 얼굴 만들기(게이트웨이 정비), ❸폐교된 초등학교 활용방안
 - (전개프로젝트) ❶교통거점을 연결하여 쾌적한 이동 네트워크 구축, ❷매력적인 중심상업지구 조성공공서비스 확충, ❸단독주택지구 활용방안

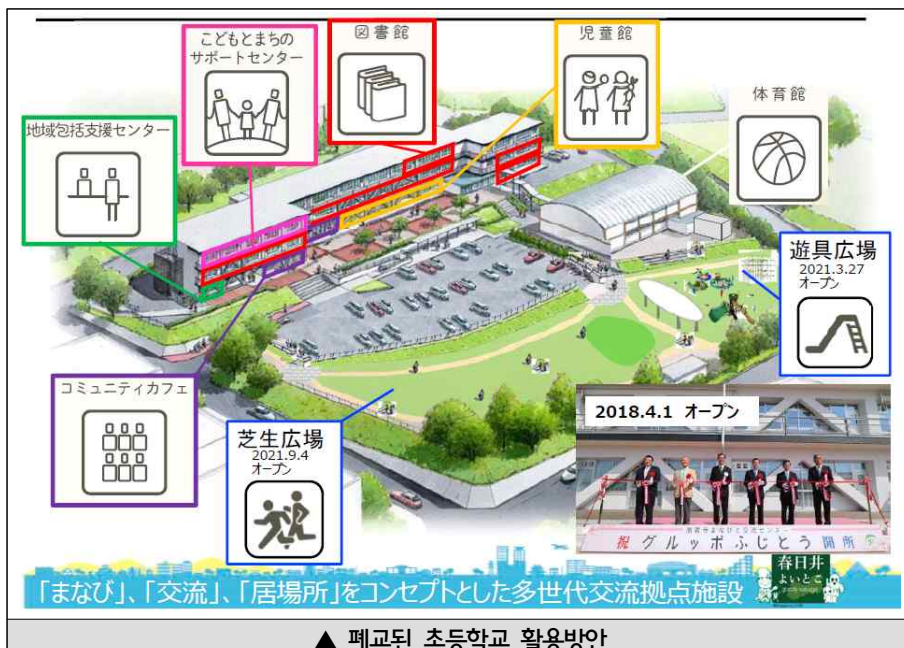
□ 프로젝트 추진사례 : 폐교된 초등학교 활용방안

- 고조지 뉴타운 내 초등학교가 3개 있었으나 2013년에 2개 학교가 한 학교로 통합이 되었으며, 2015년에는 모든 초등학교가 한 학교로 통합되면서 폐교된 2개의 학교에 대한 활용방안 모색



자료 : 가스가이시 발표자료

- 폐교된 학교 건물에 도서관, 어린이를 위한 문화센터(아동관), 체육관, 주차장 등을 조성하여 주민들의 문화·여가생활을 지원하고 어린이들이 놀 수 있는 공간으로 조성
- 민간이 공간을 활용하여 관리하는 구역(市 소유)과 공공이 관리하는 구역으로 나누어 관리하고 있음
 - (민간) 카페, 클리닉, 약국, 복지시설 등 생활편리시설 조성 및 건강, 스포츠 테마의 각종 이벤트 개최
 - (공공) 체육관, 운동장 정비 및 대관사업, 대피소·투표소 활용방안 마련 등
 - 주차장이 부족할 정도로 주민들이 많이 이용하고 있음

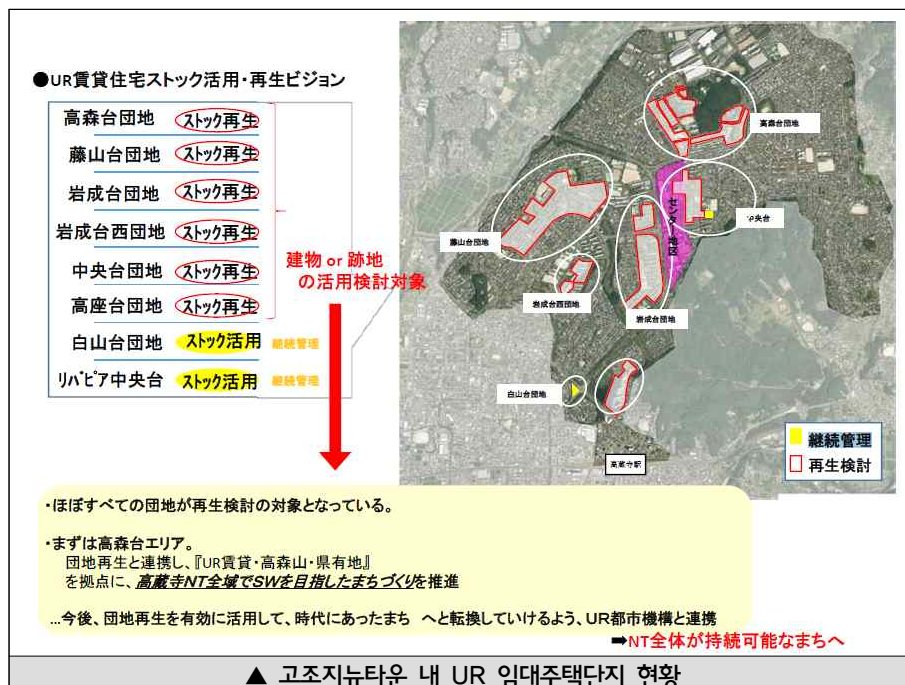


자료 : 가스가이시 발표자료

- 주민들과 어린이들을 위한 행사를 정기적으로 기획하여 개최하고 있으며 연간 47만명이 행사에 참여할 정도로 큰 행사를 개최하고 있음
- 주민들 이외에 시외주민들도 많이 참여하고 있으며, 주차장이 부족할 정도로 많은 주민들이 참여

□ 프로젝트 추진사례 : UR 임대주택단지 재생에 의한 새로운 주택 모델 만들기

- UR이 관리하고 있는 단지 중 일부 단지만 임대사업을 지속하고 나머지 단지는 철거를 희망하고 있으며 가스가이시에서 단지 재생 방안에 대해 고민 중



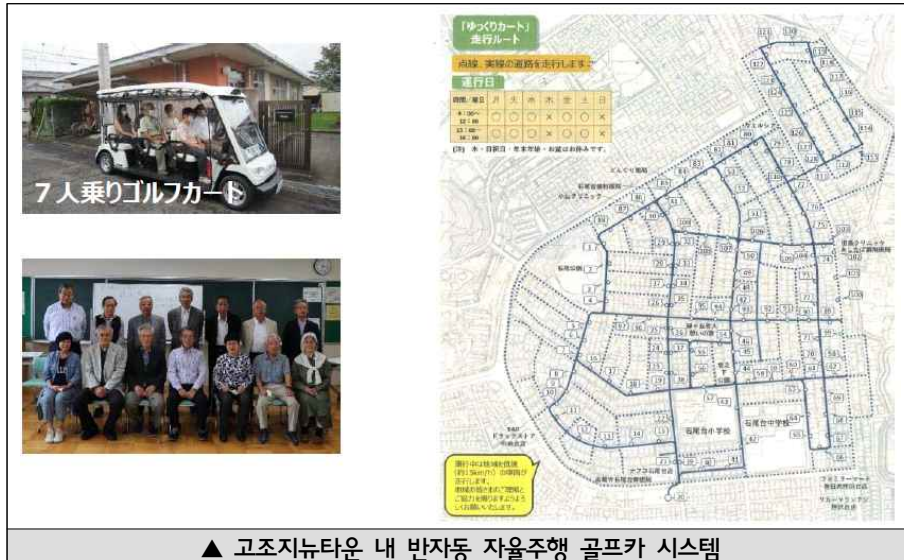
자료 : 가스가이시 발표자료

- 가스가이시와 UR이 협력하여 ‘다카모리다이단지’를 가장 먼저 정비하면서 새로운 모델을 제시할 예정
- 4개동의 중층 주택을 철거하고 홈센터 조성
- 9개 동의 중층주택과 10개동의 중층주택을 철거하고 단독주택 공급 예정

□ 프로젝트 추진사례 : 교통거점을 연결하여 쾌적한 이동 네트워크 구축

- 고조지뉴타운은 언덕길이 많이 있어 노인들이 통행하는데 불편한 환경
- 또한 운전면허증을 반환하신 노인인구가 많아 이동이 어려운 주민들이 많음

- 고령 주민들의 이동권을 보장하기 위해 7명이 탈 수 있는 반자동 자율주행 골프카를 운영하고 있으며 지역주민들이 직접 시스템 운영 및 관리를 담당



자료 : 가스가이시 발표자료

□ 프로젝트 추진사례 : 매력적인 중심상업지구 구성과 공공서비스 확충

- 중심상업지구는 고조지뉴타운의 중심이기 때문에 인구가 감소하더라도 활력을 유지할 수 있도록 정비사업을 추진
- 또한 고조지뉴타운의 얼굴인 고조지역의 주변 정비사업을 추진하여 지역 이미지 개선
 - 고조지역은 일 평균 5만명 이용하고 있으며 역의 기능과 편리성 향상에 집중하여 정비 예정



자료 : 가스가이시 발표자료

□ 프로젝트 추진사례 : 고조지뉴타운 홍보

- 고조지뉴타운의 이미지를 변화시키기 위해 가스가이시에서 새로운 캐치프레이즈를 만들어 홍보자료 또는 SNS활동에 활용하고 있음



자료 : 가스가이시 발표자료

5. 전문가 자문회의(김도원 교수)

1) 개요

□ 일 시 : 2023. 12. 21.(목) 10:00~13:00

□ 장 소 : 오사카역

□ 참 석 자

- (국토연구원) 김중은 도시재생·정비센터장, 조미향 부연구위원, 유예진 부연구위원, 이우민 전문연구원
- (리츠메이칸대학) 김도원 교수

2) 주요내용

□ 연구주제 소개

- 주요 연구주제는 「마을만들기」와 「커뮤니티디자인」
 - 일본의 역사문화도시(교토 등)의 도시구조 현장조사 또는 역사조사
 - 마을 경관, 오픈스페이스, 수변, 도로인프라 등의 도시공간 설계
 - 도시정책, 경관정책, 방재대책 등을 바탕으로 매력적인 커뮤니티디자인을 위한 이론적 연구 및 실현 방안 도출
- 하드웨어 관점에서의 도시설계기법 뿐만 아니라 소프트웨어 관점에서의 문화적인 사회구조와 지역주민의 참여가능성에 대한 조사연구와 이론화
- 각각의 도시나 지역·마을이 가지고 있는 잠재능력을 이해하고 보다 매력적인 지역디자인을 위한 마을만들기 기법 제안 및 분석 실시

□ 참여 연구프로젝트 소개

- 다카라가이케(宝が池)공원 <관계인구 창출을 위한 연구>
 - 다카라가이케공원은 교토시 사쿄구에 위치하고 있으며 광역공원으로 다양한 사람들에게 사랑받고 있는 공원
 - 그러나 최근 이용자 감소나 생태계 변화 등 다양한 문제에 직면하고 있으며 행정 및 지역주민과 워크숍, 교류회 등을 통해 공원의 유지 및 운영에 대해 연구

- 히가시혼간지 <오히가시상 몬젠(문 앞) 미래프로젝트> [OMMP]
 - 히가시혼간지 주변 지역(오히가시상 지역)은 발전이 기대되는 지역으로 『오히가시상 몬젠 미래프로젝트』라고 하는 마을만들기 프로젝트를 진행하고 있으며 여러 기업들이 참여하고 있음
 - 이에 마을만들기 단체의 역할을 조사·평가하는 기법에 대한 연구 수행 중
- 이외 다양한 연구를 수행하였음
 - 비와코 문화공원 재정비를 위한 워크숍 운영
 - 쿠사츠시(草津市) 키한도(帰帆島)와 그 주변지역의 마을만들기를 위한 워크숍 연구
 - 오오츠시(大津市) 舊公會堂을 이용한 마을만들기에 관한 연구
 - 시가현(滋賀県) 나가하마시(長浜市) 스가우라집락(菅浦集落)의 거리경관 보전에 필요한 요소 분석
 - 역사도시패턴의 방재성·지역성 향상에 이바지하는 기초조사
 - 우수(雨水)의 일상이용을 촉진하는 빗물 바가지의 디자인과 시스템의 제안
 - 교토시 폰토초 무전주화 사업의 유효성 평가에 관한 연구
 - 중요전통적건조물군보존지구의 지구방재계획 수립에 관한 연구
 - 교토시 후시미구의 방재훈련과 방재마을만들기를 위한 연구 등

□ 도시정비 관련 연구활동 계획

- 2023.12.20. 국토교통부와 의향서(Letter of Intent)를 체결하였으며 국토교통부가 계획도시의 노령화에 효과적으로 대응할 수 있는 정책을 수립하기 위해 의견과 정보 교환예정



▲ 국토교통부-김도원 교수 연구실 LOI 체결(22.12.20)