

지방단위의 실현가능한 「중심시가지 상권 활성화 방안」 연구

연구수행 : 도시지역연구부 임준홍(책임연구원)

본 보고서는 비공식 미출간 보고서로, 정책 담당자에게 정보를 제공하기 위해 각종 자료를 수집 및 정리한 보고서임.

연구자는 가능한 한 자료 출처 등을 명시하고자 노력하였지만 일부 표시가 누락된 자료는 인터넷 등에서 비공식적으로 수집된 자료로 출처 확인이 어려웠음을 밝혀둠.

이 자료는 비출간 자료이므로 공식적인 문서나 도서에 인용을 금지하며, 인용 시에는 보다 정확한 근거를 찾아 활용해주시 바람.

지방단위의 실현가능한 「중심시가지 상권 활성화 방안」 연구

도시지역연구부 임준홍(책임연구원)

- 목 차 -

I. 서론	1
1. 연구의 배경과 목적	1
2. 연구의 방법과 범위	3
II. 중심상점가 쇠퇴의 메커니즘과 존재 의의	4
1. 중심상점가 쇠퇴의 메커니즘	4
2. 중심상점가의 존재 의의	8
III. 중심상점가의 실태	10
1. 한국	10
2. 일본	15
IV. 중심상점가의 활성화 대책과 사례	19
1. 한국	19
2. 미국	23
3. 영국	31
4. 일본	33
V. 중심상점가 활성화 방안	51
1. 기본방향 설정	51
2. 전략 책정	53
3. 시책 및 사업 검토	56
VI. 결론 및 정책 제언	61
참고문헌	65
첨부자료	67
1. 중심시가지 활성화 관련 예산(2005년)	
2. 성청별 중심시가지 활성화 메뉴(2005년)	
3. 후쿠시마현의 중심상점가 활성화 기본계획 수립 현황(2005.12)	
4. 후쿠시마현의 시정촌	

I. 서 론

1. 연구의 배경과 목적

□ 중심상점가는 역사와 여유가 있는 장소이다.

- 문화와 전통, 삶을 간직한 중심시가지가 변화하고 있다. 오랜 세월과 도시개발의 현실 속에서 침체되고 쇠퇴하고 있다.
- 쇠퇴하는 중심시가지의 재생하여야 하는가? 라는 근본적인 물음이 있지만, 도시의 독창성을 지키는 등의 이유에서 중심상점가의 존재의의는 충분하다고 판단된다(뒤에서 상세히 설명함).
- 그리고 중심시가지 쇠퇴의 한 가운데에는 중심상점가의 침체가 있다. 물론, 중심상점가의 침체가 중심시가지 쇠퇴의 가장 큰 원인이지만, 그 외에 복잡한 관계 속에서 쇠퇴의 정도는 심각성을 더해 간다.

미국 노키스트시장의 풍요로운 도시(Wealth of Cities)

“어린이는 자건거를 타고 돌아다니고, 노인들은 포켓파크에서 체스를 즐기며, 사람들은 근처의 슈퍼마켓에서 식료품을 안고 돌아간다.”

□ 중심상점가 쇠퇴는 특정 도시만의 현상이 아니다.

- 중심상점가의 쇠퇴는 우리나라에서만, 대도시에서만 일어나는 현상은 아니다. 미국, 영국, 일본을 비롯한 많은 나라에서 유사하게 발생하고 있다. 그리고 대도시와 중소도시의 중심시가지 역시 정도의 차이는 있지만 침체와 쇠퇴를 거듭하고 있다.
- 미국은 많은 도시에서 중심시가지 쇠퇴(공동화 현상)가 진전되고, 일본은 시가지 쇠퇴의 정도가 도시 규모에 따라 다르고, 중소도시일수록 심한 경향을 보이고 있다¹⁾. 우리나라도 일본과 유사한 형태로 나타나고 있다.

- 최근, 대도시 중심시가지의 경우는 도심회귀현상, 대규모 재개발 등으로 재생되는 경우도 있지만 중소도시 중심시가지의 경우 개발의 현실 속에서 침체와 쇠퇴 일변도로 치닫고 있다.
- 특히, 중심상점가는 최근 대형할인점의 급속한 확산과 더불어 생존의 위협을 느끼고 있다. 상업시설의 특성상 한번 쇠퇴한 상점가는 성공적인 대규모 개발 행위가 일어나기 전까지는 회복되기 힘든 성격이 있다. 한번 쇠퇴한 상업시설은 다른 어떤 시설보다 재생되기 힘들다.

□ 중심상점가의 활성화는 미래발전을 위해 반드시 필요하다.

- 현재 사회는 “저성장 양극화”, “저출산 고령화”현상으로 설명할 수 있다. 이러한 시대적 흐름은 중심상점가의 재생을 더욱 어렵게 하고 있다. 상대적으로 양호하고, 편리하고, 거대 자본이 투입되는 백화점이나 대형할인점에 밀려 중심상점가는 더욱 쇠퇴할 것이 자명하며, 저성장 시대임에도 불구하고, 도시외곽 개발은 쇠퇴를 더욱 가속화 시킬 것이다. 특히, 충남은 행정중심복합도시의 건설 등으로 더욱 큰 변화가 예상된다.
- 그러나 고령화 시대에 중심상점가는 차량의 이용이 어렵고 행동반경이 좁은 고령자에게는 더 없이 좋은 삶의 공간이며, 쇼핑공간이다.
- 이처럼 중심시가지의 상권 활성화는 “저성장 양극화”, “저출산 고령화”시대의 도시에서 발생하는 문제를 해결하기 위한 하나의 방법이 될 수 있다.

□ 중심상점가 쇠퇴 메커니즘의 이해와 활성화 방안을 모색하여야 한다.

- 전술한 이유에서 본 연구는 중소도시 중심시가지 · 중심상점가의 쇠퇴 메커니즘을 살펴보고, 활성화를 위한 방향을 모색하고자 한다.
- 그리고 외국의 사례를 통해 아직 제도적, 정 · 시책적 뒷받침이 부족한 우리나라에서 어떤 제도와 정책이 필요한가를 살펴보고자 한다.
- 더 구체적으로는 중심상점가 활성화를 위해서 국가와 지방자치단체(충남), 전문가들이 어떤 노력을 하여야 하는가를 분명히 제시하고자 한다.

1) 김광우, 2002, 중심시가지활성화, p.31

2. 연구의 방법과 범위

□ 연구의 방법

- 본 연구는 시간적 제약과 자료의 한계로 선행 연구와 사례, 법제도를 분석을 중심으로 중심상점가 활성화에 대해 충남이 어떠한 역할을 담당하여야 하는가를 명확히 하고자 한다.
- 연구의 방법은 중심시가지의 쇠퇴 속에서 중심상점가 활성화가 어떻게 이루어져야 하는가라는 관점에서 접근하고자 한다.
- 연구의 과정은 중심시가지·중심상점가 쇠퇴 메커니즘을 분명히 하는데에서부터 출발한다. 다음은 쇠퇴하고 있는 중심상점가의 존재의의를 명확히 하고, 쇠퇴를 선경험한 외국에서는 어떤 노력을 하고 있는가를 살펴본 후, 국가와 자치단체(충남)가 어떤 대책을 수립하여야 하는가를 살펴본다.

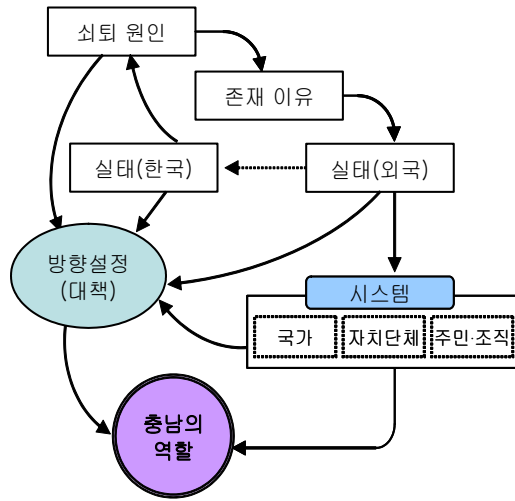


그림 1. 연구의 과정

□ 연구의 범위

- 본 연구는 전술한 바와 같이 수집 자료와 연구기간의 한계로 인해 이론, 사례 연구를 중심으로 한다. 특히, 사례연구에 있어서는 미국, 일본을 중심으로 살펴본다.
- 특히, 우리나라와 유사한 성격을 갖고 일본에 대해서는 국가, 지방자치단체, 관련 조직이 어떤 노력을 하고 있는가를 살펴본다.
- 그리고 자치단체가의 역할을 보다 구체적으로 분석하기 위해서 후쿠시마현을 중심으로 보다 상세히 살펴본다.

II. 중심상점가 쇠퇴의 메커니즘과 존재 의의

1. 중심상점가 쇠퇴의 메커니즘

□ Huff 모델로 설명할 수 있다.

- 중심상점가의 쇠퇴 원인은 Huff 모델을 통해 설명할 수 있다. Huff 모델은 중력모형(gravity model)의 하나로 상권내의 소비자의 구매 동향을 설명하는 수식 모델로 대형할인점 등이 새롭게 출점하는 경우, 상점가나 기존의 상업 시설에 어떠한 영향이 있는지를 조사할 때 많이 사용된다.
- Huff 모델은 주거지역으로부터 상업집적지로 쇼핑하는 비율, 상업집적지의 매장면적, 주거지로부터 상업집적지의 이용 시간 및 거리, 주거지역의 인구, 교통특성 등 파라미터(parameter) 수치를 이용해 계산한다.
- 실제 모델식을 통해 살펴보면 구매확률은 상업력의 크기나 매력도에 비례하고, 도달 거리(저항도)나 시간에 반비례하는 구조를 갖고 있다.

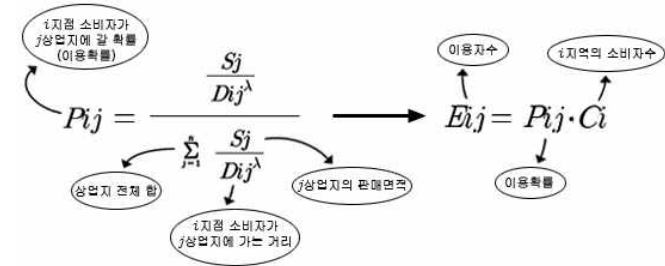


표 1. Huff-모델에서의 이용확률과 변수들간의 관계

반비례 변수	비례 변수
· 거리	· 매장면적 · 상품의 가격, 상품의 질 · 매장면적, 연면적(부대시설·주차장포함 면적), 주차대수 등

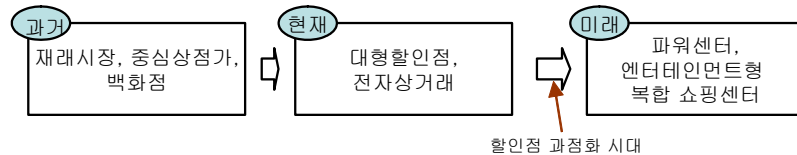
- 실제 Huff 모델을 이용한 예로는 이와테현 모리오카시 상점가연합회(岩手縣 盛岡市 商店街連合會)에서는 다이에(ダイエー)와 마이칼(マイカル)이 출점 했을 경우

품목별로 어떤 영향을 주는가를 이 모델을 이용하여 주목받기도 하였다).

- 그리고 일본의 상업 시장조사를 하고 있는 회사(株式會社讀賣インフォメーションサービス, 株式會社 スーパー開發 등)³⁾는 물론, 국내에서도 많이 이용되고 있다.
- Huff·모델에 의하면 중심상점가는 대형할인점이나 백화점에 비해 상업력이 약하다. 그리고 자동차사회의 진전에 따라 거리의 저항이 약해지고, 주차공간의 부족한 중심상점가의 특성상 소비자는 대형할인점을 선호하는 구조를 갖고 있다.
- 현대의 소비구조가 물품을 싸게 구입하는 단순한 양적 경합에서 쾌적성을 함께 추구한다는 점에서 중심상점가의 쇠퇴는 더욱 심화될 것으로 판단된다.

□ 유통시장이 변하고 있다

- 과거 재래시장, 중심상점가, 백화점을 중심으로 한 유통시장이 최근에는 할인점의 등장, 전자상거래의 발달로 많은 변화를 가져오고 있다. 이러한 변화는 전자상거래의 강화와 대형할인점 과점화 시대를 거쳐 특정 상품의 개별 대형 전문점 형태로 발전하게 될 것이며, 더 나아가 미국의 파워센터나 엔터테인먼트형 복합쇼핑센터의 형태로 발전할 것으로 판단된다.



자료 : 정연승, 서영구(2001.5), 엔터테인먼트형 쇼핑물의 등장과 전망, 삼성경제연구소, p.22 재구성

그림 2. 유통시장의 변화 예측

- 실제 대형할인점의 급격한 성장을 거듭하고 있다. 1995년 이후 미국에서는 연 20~25%의 성장을 거듭하고 있으며, 2001년 현재 우리나라 할인점의 매출액이 17조원으로 추정되는 등 대형할인점이 비약적인 성장을 하고 있다⁴⁾.

2) <http://www.senken.co.jp/yougo/y613.htm>(2005.12)

3) <http://www.superkaihatsu.co.jp/howto.html>(2005.12)

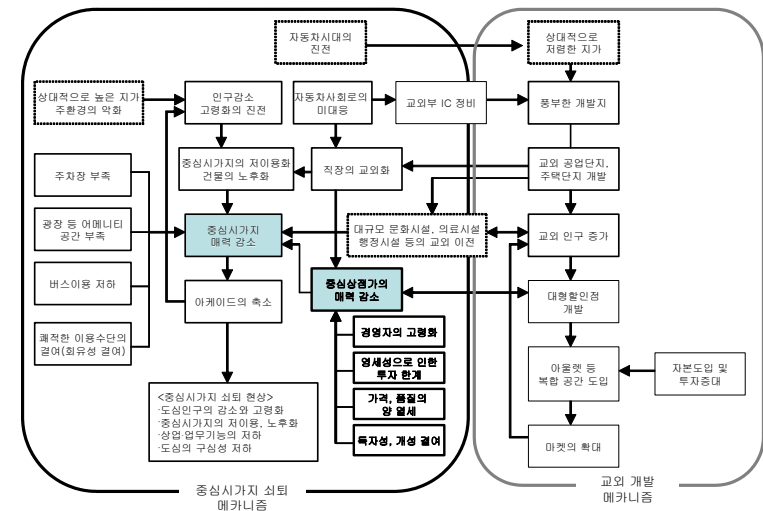
<http://www.yomiuri-is.co.jp/function/marketing>(2005.12)

4) 연기군·한국유통연구소, 연기군, 2003.9, 재래시장 활성화 학술연구, p.21

- 이러한 시대적 변화에 따라 중심상점가는 침체와 쇠퇴의 정도는 더욱 심화될 것으로 생각된다.

□ 중심시가지 쇠퇴 메커니즘은 종합적인 측면에서 접근하여야 한다.

- 중심시가지 및 중심상점가의 침체와 쇠퇴 메커니즘은 중심시가지 쇠퇴메커니즘과 교외개발 메커니즘 속에서 이해하여야 한다.
- 실제 중심시가지는 도시외곽지역에 비해 상대적으로 높은 지가와 주차장 부족 등 주거환경 악화가 나타나고 있으며, 이로 인해 인구감소, 고령화 현상이 나타나고 있다. 이러한 요인은 결국 중심시가지의 저이용화 현상으로 나타나고, 노후화를 가속화시킨다.
- 그 결과 중심시가지의 매력은 감소하고, 이에 아케이드의 축소와 더불어 중심상점가의 쇠퇴를 가져온다. 이러한 중심시가지의 쇠퇴가 중심상점가의 쇠퇴로 이어지고, 중심상점가가 갖고 있는 자체적인 문제, 즉 경영자의 고령화, 영세성, 가격과 품질의 열세, 독창성 및 개성의 결여가 중심상점가 쇠퇴를 가속화시키고 있다.



자료 : 山川 充夫(2004)과 静岡市(2003.3) 참조 재작성

그림 3. 중심시가지·중심상점가 쇠퇴 메커니즘

- 중심상점가의 쇠퇴는 이러한 중심시가지의 내부적 요인에서 뿐만 아니라 도시 개발의 패러다임 속에서도 찾아 볼 수 있다. 우리나라는 주택문제의 해결을 위해 1980년대 후반부터 신도시, 신시가지 등 도시외곽의 대규모 개발이 활발히 전개되었다. 뿐만 아니라 그 이전에는 산업단지의 교외화 현상이 두드러지게 나타났다. 이러한 산업과 인구의 교외화는 교외인구를 지지기반으로 하는 대형할인점의 탄생을 낳았고, 대형할인점은 막대한 자본을 바탕으로 성장하게 되었다.
- 결국, 도시개발이 중심시가지의 노후화와 더불어 중심상점가의 쇠퇴를 가져왔다. 이에 중심상점가의 쇠퇴 문제를 해결하기 위해서는 중심시가지 쇠퇴 메커니즘과 교외 개발 메커니즘 측면에서 동시에 고려하여야 할 것이다.
 - 미국은 중심시가지 재활성화의 의의를 「중심시가지를 어떻게 지킬 것인가」라는 논쟁이 아니라, 오히려 「교외화의 폐해를 어떻게 할 것인가」라는 논쟁 속으로 재인식하고 있다.
 - 스마트 성장관리(Smart Growth)라고 하는 하나의 개념 하에서 중심부와 교외부를 포괄하는 하나의 문제로 인식하고 있다.

비욘드·스프롤(Beyond Sprawl)의 제언

1. 스프롤은 결과적으로 거대한 비용(cost)부담을 가져온다.
2. 스프롤은 버려진 중심상점가만의 문제가 아니라, 자연파괴라고 하는 커뮤니티 전체의 비용을 발생시킨다.
3. 스프롤의 역제는 중심시가지의 재생과 더불어, 환경보호라고 하는 측면이다.
4. 개발 자체는 부정되어야 할 것이 아니라, 환경보호와의 현실적인 조화점을 발견하는 것이 중요하다.
5. 스프롤에 대처하기 위해서는 복수의 자치단체가 연합체휴가 필요하며, 주는 지방정부의 연합체휴를 유도할 필요가 있다.

자료 : 김광우(2002), p.41~42에서 정리.

2. 중심상점가의 존재 의의

- 현재의 경제 및 생활환경에서 중심상점가는 필요한가? 자동차 보급이 급속도로 이루어지고 있고, 주차장 정비가 점점 좋아지고, 대형 할인점에서 무엇이든 살 수 있으며, 생활의 불편함이 없는 상황에서 중심상점가는 필요한가?
 - 그리고 이러한 상황에서 중심시가지와 상점가의 활성화를 위해 막대한 돈과 노력을 투입하여야 하는가가? 하는 의문에서 출발한다.
- 지금부터는 중심시가지·중심상점가가 왜 필요하며, 존재의의가 무엇인가를 중심으로 살펴본다.

□ 생활의 보존이다.

- 자동차 위주의 대형할인점은 우리의 생활공간이었던 야채가게, 생선가게, 정육점을 뺏어 갔으며, 식당, 레스토랑, 병원까지 뺏어갈지도 모른다. 아마 우리는 똑같은 상품이 진열되고, 많은 사람들이 북적이는 정신없는 할인점에서 개성 없는 생활품을 사고, 먹고, 생활할 것이다.
 - 이것으로 끝나는 것이 아니라 예전의 정 넘치는 생활의 장이 없어져 버릴 지도 모른다. 마치, 어린이의 놀이 공간이었던 골목이 주차장화 되어버린 것과 같이 될 것이다.

□ 고령친화적 어메니티 장소이다.

- 중심상점가는 고령화 사회에 적합한 장소이다. 자동차의 발달은 대중교통 서비스의 양적·질적 약화로 이어졌으며, 이는 기성시가지의 접근성을 악화시켜, 상점가의 쇠퇴, 공공시설의 교외화의 원인이 되었다.
 - 이러한 교외화는 사회약자인 노인, 장애인에게 우리 마을에 가깝게 있는 안전하고 천천히 걸을 수 있는 생활의 장소를 빼앗아 가고 있다.

□ 안전과 공해, 자동차 사회의 재평가이다.

- 자동차시대의 급속한 발전과 지가의 급등은 기성시가지의 문제를 더욱 악화시켰다. 주차장 확보, 보행자도로의 확보 없는 중심시가지는 안전과 공해에 노출되고, 우리의 건강과 안전을 위협하였다.
- 「시가지주민 = 고령자 = 자동차를 운전할 수 없는 사람」이다. 제반기능이

집적해 있고 대중교통도 충실한 중심시가지는 자동차를 운전할 수 없는 고령 사회에 맞추어 꼭 유지해나가야 한다.

- 이를 위해서는 교통약자가 자유롭게, 쾌적하게 이동할 수 있는 교통시설의 정비 필수적이다.

□ 커뮤니케이션의 회복이다.

- 자동차 보급은 거리에서 우리의 안전을 빼어 갔을 뿐만 아니라 쇼핑의 즐거움과 이야기가 없는 장소, 침묵의 장소로 만들었고, 관광객도 이웃도 모두 빼앗아 갔다.
- 중심상점가의 침체 및 쇠퇴는 커뮤니티 공간의 상실을 의미한다.

□ 지방도시의 개성(Identity)을 지킬 수 있다.

- 역사와 문화를 갖고 있는 중심시가지가 획일화된 대기업의 진출로 개성을 잃어버릴 수도 있다. 실제 중심상점가의 활성화를 위해 각종 축제를 열고 있는 것도 이와 같은 맥락이다.
- 중심시가지의 재생과 활성화를 통해 지역의 개성과 문화를 지키는 것이 필요하다. 상점가를 이용하는 시민과 주민이 지역의 농업을 지키고, 안전과 풍부함과 여유를 지켜왔던 것이다.
- 이처럼 중심상점가는 지역민과 함께할 때 존재의 이유가 있다고 하겠다.
- 이제 중심상점가는 변화하는 사회와 생활패턴에 따라 시민과 주민에게 느긋하게 주차하고, 여유롭게 즐거운 쇼핑과 문화생활을 할 수 있도록 재생되어야 한다.
- 중심시가지는 시민이나 주민이 필요하다고 인식하고, 참여할 때 존재의 의미가 있으며, 활성화의 필요성도 정당화될 수 있다.

Ⅲ. 중심상점가의 실태

- 앞에서 중심시가지·중심상점가가 쇠퇴의 원인이 무엇이며, 쇠퇴하는 중심상점가를 왜 정비하고, 활성화 하여야 하는가에 대해 살펴보았다.
- 여기에서는 중심상점가의 실태가 어떠한가를 살펴본다.
- 중심상점가의 실태를 분석하기 위해서는 도시의 특성은 물론 중심시가지의 한계를 설정하고, 그 속에서 중심상점가가 어떤 상황에 빠져 있으며, 특징이 무엇인가를 분석할 필요가 있다.
- 그러나 본 연구에서는 자료와 시간의 한계로 인해 한국의 중소도시, 중심시가지, 중심상점가의 실태와 특성을 간단히 살펴본 후 일본의 사례도 살펴본다.
- 이처럼 일본을 사례분석 대상으로 선택한 이유는 일본이 중심상점가가 우리와 유사한 성격을 갖고 있고, 1998년 이후 국가나 자치단체차원에서 꾸준한 노력을 하고 있기 때문에 우리나라 중심상점가 발전방향 설정 및 제도적 보완 측면에서 많은 도움을 줄 수 있다고 판단하였기 때문이다.

1. 한국

1) 중심시가지 실태와 특성

□ 중심시가지의 인구는 아직도 증가하고 있다.

- 충남의 도시 중 시급도시들은 지난 10년간 연평균 1.59% 증가하였으나 군급도시는 연평균 1.72% 감소하여 전체적으로는 소폭 감소하였다.
- 특히, 시급도시에서도 과거 도농통합시 이전의 시지역인 동부의 증가와 군의 핵심지역인 읍부의 증가현상이 면부에 비해 뚜렷이 나타났다.
- 이에 반해 군급도시의 경우는 면부의 감소율이 높게 나타났다.
- 결국, 충남 도시인구의 경우 전체적으로 큰 변화가 없지만 시가화된 지역을 중심으로 확장하는 것을 짐작할 수 있다.
- 이러한 점은 중심시가지·중심상점가의 활성화 측면에서는 긍정적인 측면으로 작용할 수 있을 것이다.
- 즉, 중심상점가의 지지인구가 증가하고 있는 것을 의미하므로, 미국이나 일본의 경우처럼 인구의 교외화가 직접적인 요인으로 작용하지 않는 것으로 판단

된다.

- 그러나 중심시가지를 상업, 업무 등이 일정 비율이상 밀집된 곳으로 설정하고 재분석할 경우 상이한 분석결과를 가져올 수도 있을 것이다. 여기에 대해서는 향후 연구에서 보다 구체적으로 분석하고 증명하고자 한다.

표 2 충남의 인구 증감 특성('95~'04년 연평균 증감율)

시군구분	읍부	면부	동부	총합계
시급도시	3.56	0.09	3.52	1.59
군급도시	-0.54	-1.91		-1.72
전 체	1.17	-1.09	3.52	-0.02

* 공주시, 서산시, 당진군, 청양군, 홍성군, 부여군, 태안군은 2003년 기준임.

□ 사업체의 집중과 규모화가 진행되고 있다.

- 다음은 중심시가지의 사업체 특성을 살펴보면 다음과 같다. 표에서 보는 바와 같이 인구증가와 마찬가지로 시급도시는 사업체와 종사자 모두 증가하고 있는 것으로 나타났으며, 군급도시의 경우 사업체는 감소하고, 종사자는 증가하는 것으로 나타났다.
- 이러한 현상은 군급도시에서도 사업체 규모가 대형화되고 있는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

표 3. 충남의 사업체수/종사자수의 증감

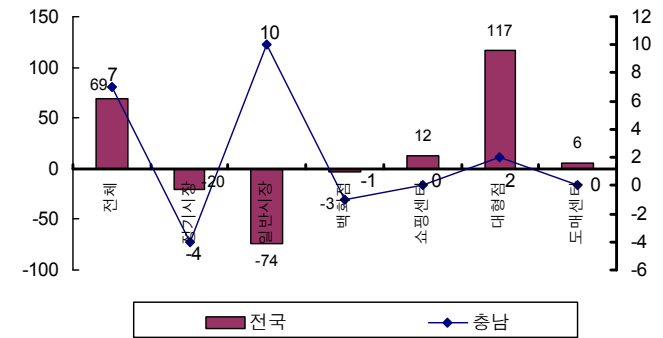
구 분	구 분	읍 부	면 부	동 부	전 체
사업체수	시급도시	5.70	1.58	4.90	3.13
	군급도시	-0.96	-0.28		-0.36
	전 체	2.37	0.57	4.90	1.61
종사자수	시급도시	0.21	2.81	5.05	3.33
	군급도시	-1.54	3.06		2.49
	전 체	-0.67	2.95	5.05	2.96

* 당진, 태안은 자료 미확보로 제외

2) 상업환경의 변화

□ 소매업이 대형할인점을 중심으로 재편되고 있다.

- 우리나라의 소매업을 중심으로 한 상업환경의 가장 큰 변화는 대형할인점의 출점이다. 이러한 현상은 다음 그림에서 보는 바와 같이 대형할인점의 양적 증가현상에서 뚜렷이 찾아 볼 수 있다.

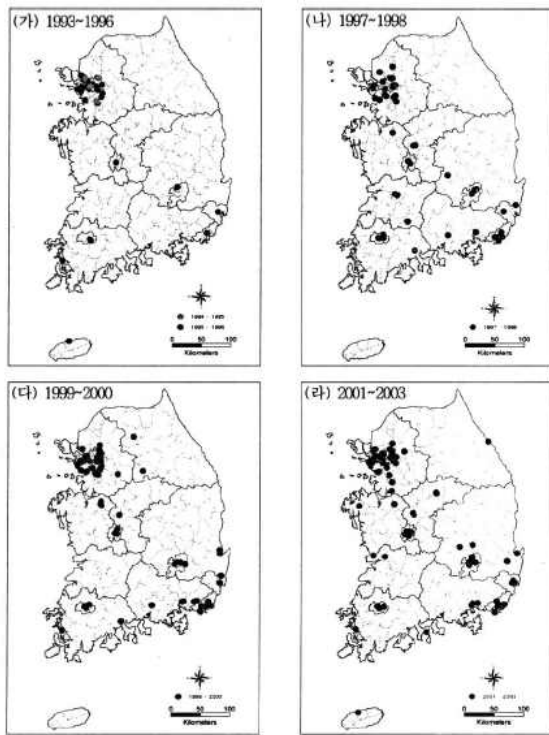


자료 : 통계청(2004), 2003년 시군구주요통계 재정리

그림 4. 우리나라 판매시설의 변화(1999년~2003년)

- 대형할인점의 공간적 분포를 보면 수도권과 대전, 충남 등 대도시권을 중심으로 출점하고 있는 모습을 찾아 볼 수 있다.
- 이처럼 대도시를 중심으로 한 대형점의 출점은 대도시 주변의 중소도시가 대도시의 상권에 점점 흡수되고, 중심상점가의 쇠퇴로 이어질 수 있다는 점에서 많은 문제점을 유발 할 수도 있다.
- 이러한 현상은 자동차의 보급 확대 및 도로망 정비에 따른 접근성 향상으로 더욱 가속화 될 것으로 판단된다.
- 실제, 대형점 출점이 가속화 되면서 최근 대형점과 지역상권과의 갈등이 고조되는 자치단체가 많으며, 2002년 조사에 의하면 중심시가지 내에 위치한 재래시장의 55%가 공점포를 갖고 있으며, 공점포가 60%이상인 시장도 12%에 달하는 것으로 조사되었다).

- 5) 산업연구원(2004.7), 지역중소유통업 활성화 방안 -일본형 TMO 사례를 중심으로-, 산업경제정보 제 215호



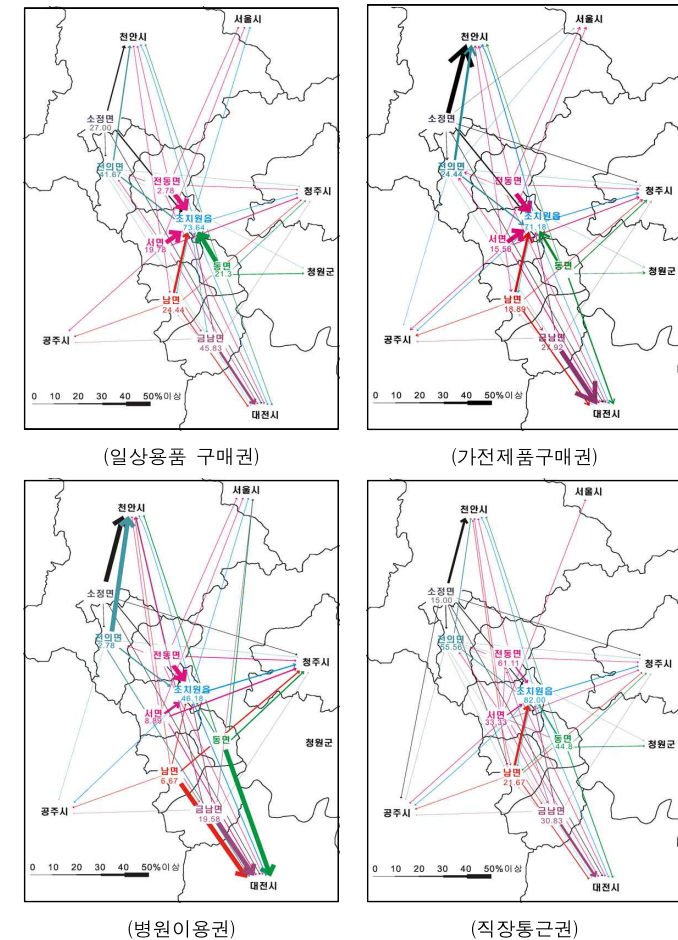
자료: 한국수퍼세인협회, 유통업체연감

그림 5. 기간별 신규 대형할인점의 분포

□ 행정구역을 초월한 광역화 된 소비행태가 이루어지고 있다.

- 실제 연기군 조치원읍의 경우 읍지역 주민들의 편의품 구입의 14%, 선매품 구매의 30%가 인접한 충북 청주시나 대전시를 이용하는 것으로 나타났다. 특히 청주시의 이용율이 70%정도(편의품 73%, 선매품 68%)로 나타나 행정구역을 초월하는 것으로 나타났다⁶⁾.
- 편의품을 조치원읍이 아닌 다른 지역에서 구매하는 이유로는 상품이 다양해서(31.3%), 가격이 저렴해서(26.6%), 교통이 편리해서(22.9%), 바겐세일을 자주해서(7.2%), 품질이 우수해서(6.0%)순으로 나타났다.

- 선매품을 다른 지역에서 구매하는 이유로는 편의품 구매이유와 마찬가지로 상품이 다양해서(38.6%), 가격이 저렴해서(19.3%), 교통이 편리해서(19.3%), 바겐세일을 자주해서(13.2%), 품질이 우수해서(4.8%)순으로 나타났다.
- 이러한 현상은 조치원읍에 한정된 것이 아니라 천안권에 가까운 소정면이나 전의면이나, 대전권에 가까운 금남면, 남면에서도 천안과 대전시의 소매시설과 각종 서비스시설을 이용하고 있는 현상이 뚜렷이 나타나고 있다.



* 자료 : 연기군(2002.3), 연기군 중단기 군정발전계획

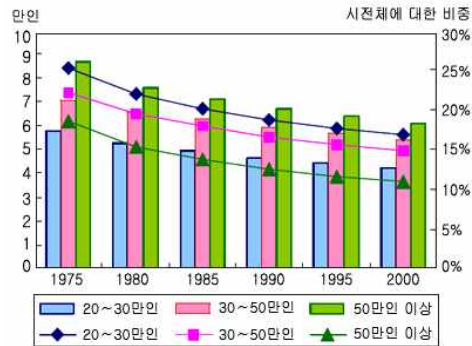
그림 6. 연기군의 생활권 패턴

6) 연기군 · 한국유통연구소(2003.9), 연기군 재래시장 활성화 학술연구, pp.41~46참조

2. 일본

1) 중심시가지와 중심상점가의 실태

- 중심시가지와 중심상점가의 실태를 분석하기 위한 「마찌즈꾸리 추진에 관한 종합조사 보고서」에 의하면 지중심시가지 인구와 도시에서 차지하는 비중 모두 감소하고 있다.
- 이러한 현상은 정도의 차이는 있지만 도시규모와 상관없이 모든 도시에서 발생하는 것으로 조사되었다.



* %는 도시전체에서 차지하는 비중
그림 7. 도시인구규모별 중심시가지 인구 추이

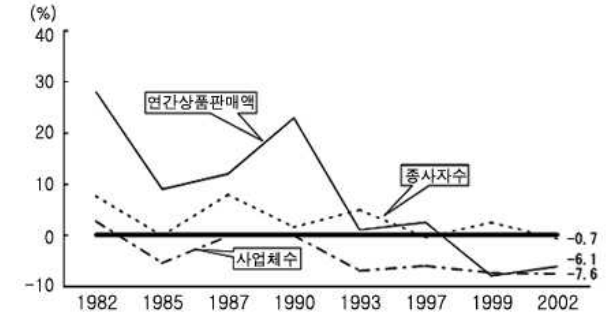
- 그리고 상점가의 빈점포율의 경우 인구규모가 적은 도시일수록 많이 발생하고 있는 것으로 조사되었다.

표 4. 인구규모별 상점가 빈점포 비율

구 분	빈점포율(%)
정령지정도시, 특별구	4.94
인구 30만 이상의 시	7.66
인구 20만인~30만 미만의 시	7.06
인구 10만인~20만 미만의 시	8.46
인구 5만인~10만 미만의 시	10.29
인구 5만 미만의 시	10.10
평 균	7.31

*자료 : 全国商店街振興組合聯合会(2003年度 調査), 「商店街実態調査」에 의해 작성

- 한편, 일본의 중심시가지는 인구감소 현상뿐만 아니라 사업체와 상점가에는 판매액, 판매면적 모두 감소하고 있다.
- 이는 중심상점가를 지탱하는 지지인구의 감소와 연결되어 상권의 약화로 이어지고 있다.



자료 : 經濟産業省(2002), 經濟産業省平成14年商業統計年譜

그림 8. 소매업 사업체수 · 연간상품판매액 · 취업자수 추이

- 중심시가지의 침체 및 쇠퇴원인은 여러 복합적 요인에 의해 설명될 수 있지만 주요 생활 관련시설 및 대규모 상업시설의 교외입지와 밀접한 관계가 있음을 경험적으로 알 수 있다.

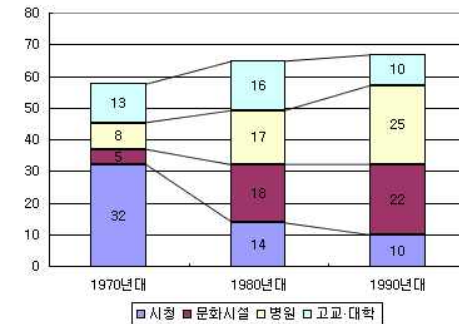
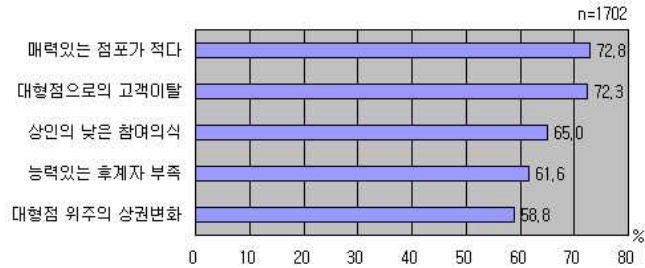


그림 9. 공공시설의 교외 이전 현황

- 중심상점가가 가지고 있는 문제점을 2000년 중소기업청이 조사한 상점가실태 조사에 의하면 다음 그림과 같다.
- 상점가를 둘러싼 가장 큰 문제로는 직접적으로 상점가 자체에 매력 있는 상

점이 없기 때문에 들고 있으며, 이와 비슷하게 대형소매점에 고객을 빼앗겨 버린 것이 상점가를 둘러싼 가장 큰 문제로 생각하고 있었다.

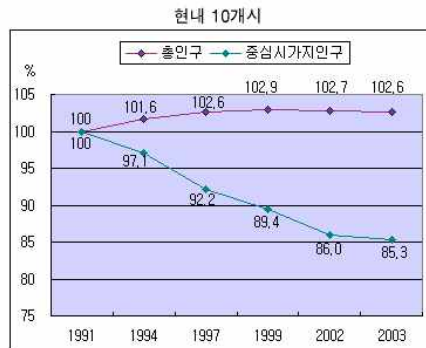
- 그 밖에 상업자의 참여의식이 약하고, 경영후계자 결정의 어려움 등을 들고 있다.



자료 : 중소기업청(2002), 평성12년도상점가실태조사
그림 10. 상점가의 문제

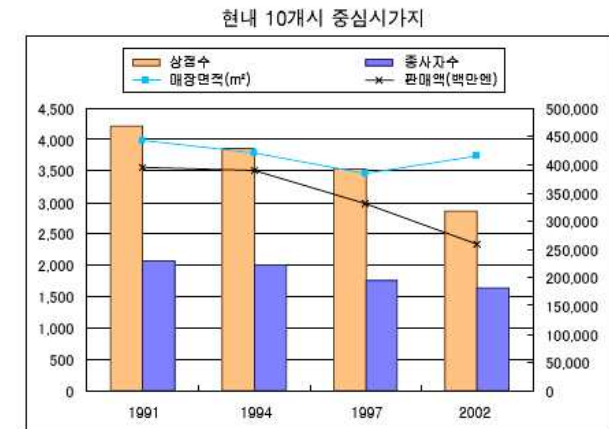
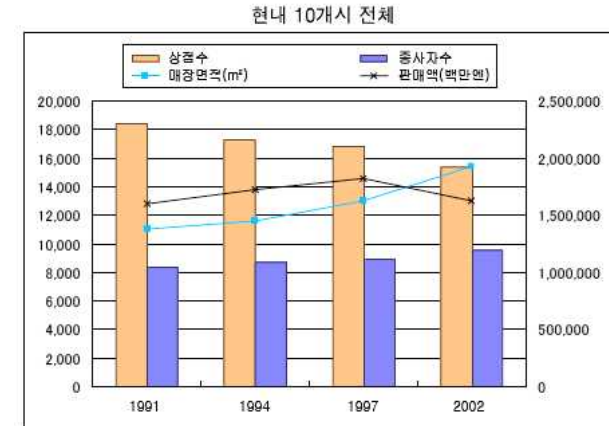
2) 후쿠시마현의 중심상점가 실태

- 10개의 시가 있는 후쿠시마현의 총인구는 1991년과 비교하면 증가추세를 나타내고 있지만, 중심시가지의 인구는 계속 감소하고 있다.
- 후쿠시마현내의 10개 시 전체를 보면 종업원수, 판매장 면적이 증가 경향에 있지만 상점수는 감소 경향을 나타내고 있어 상점이 대형화 되고 있음을 알 수 있다.



자료 : 各市住民基本台帳 참조
그림 11. 후쿠시마현내 중심시가지 인구 추이

- 한편, 후쿠시마현내의 10개 시의 중심 시가지에서는 판매장 면적은 소폭 증가하였지만 상점수, 종업원수, 판매액은 모두 감소하고 있어 공동화가 진행되고 있는 것으로 판단된다.
- 판매장 면적의 증가는 1998년 이후 일부 지역(코리야마시의 모르티 등)에 대형점이 개점했던 것이 주된 요인이라고 판단된다.



자료 : 福島縣企畫調整部情報統計領域「商業統計調査結果報告書」 인용

그림 13. 후쿠시마현의 상업기능 변화

IV. 중심상점가의 활성화 대책과 사례

1. 한국

1) 상점가 활성화 관련 제도

- 중심상점가의 활성화를 위한 정비는 도시의 중심기능과 도시적 활동의 개조를 의미한다. 상점가의 환경정비는 각각의 입지, 상권의 규모, 도시와 가로의 형태, 해당 상업시설이 입지한 도시의 특성 등에 따라 다른 내용을 담게 되지만, 모두 도시환경정비의 일환이라고 볼 수 있다.
- 상점가 활성화를 위한 도시환경정비라는 관점에서 개별 건물의 백화점이나 대형할인점과 같은 도시내 점적 상업시설의 정비보다는 노선형이나 지역전체의 면적인 상업지역의 정비가 중요한 의미를 갖는다.
- 현재, 건축밀도의 통제를 목적으로 시행되는 용도지역제와 도시정비를 목적으로 시행되는 사업으로 기존 환경의 질적 개선 의미보다는 전면 재개발 방식의 도시재개발사업이 있다.
- 이밖에 상점가의 환경개선을 위한 공공사업으로서 서울시와 자치구에서 시행 중인 특화거리조성사업, 걷고 싶은 거리만들기 사업, 차없는 거리조성사업 등이 있다.
- 특화거리 조성사업은 가로내 유사·동종 업종을 집중시키고 부적격 기능을 점진적으로 대체함으로써 가로기능을 특화하고, 가로시설물과 보행공간의 연계체계를 구축하고 주차공간, 가로공간을 정비하고, 특화업종에 걸맞고 주민이 직접 참여할 수 있는 각종 이벤트를 개최하여 지역경제의 활성화 및 경쟁력 강화, 도시 생활문화의 신공간 창조, 세계적인 명소로의 발돋움을 목적으로 한다.
- 차없는 거리조성사업은 보행접근성 증진 및 가로활성화를 주목적으로 하고 있고, 보행자를 유도함으로써 경제적 활성화가 요구되는 지역을 대상으로 포함하고 있는 등 도시설계(지구단위계획) 목적의 상당부분과 일치하고 있다.
- 충남도도 걷고 싶은 거리만들기를 추진하였다. 최소한의 보행안전성을 확보하고, 걷기 편한가로, 걷고 싶은 가로의 조성을 위해 지난 2001년 1월 계획을 수립하였다.
- 계획에 의해 15개 시군에서 제출된 제안서의 내용을 바탕으로 천안시 명동거리와 공주시 웅진로를 걷고 싶은 가로만들기 시범노선으로 선정하였다.

- 계획에서 제시한 주요 사업내용은 전주의 지중화, 보도정비, 도로표지판 정비, 버스쉼터, 화분대설치, 교차로 험프설치, 가도등 설치, 가로수 보수, 파고라 설치, 이벤트장 설치 등을 물리적 환경개선을 주요 내용으로 하고 있다.

2) 상점가 활성화를 위한 지원제도

- 우리나라의 대표적인 상점가 관련 지원 주체로는 중소기업청과 대한상공회의소가 있다.
- 국민경제상 큰 비중을 차지(GDP의 10% 이상)하고 있는 유통업이 유통시장의 개방과 대형할인점의 출현에 따라 많은 어려움을 겪자 중소기업청에서는 중소기업체들의 어려움을 극복하고 자생력 확보에 도움을 주기 위해 각종 지원을 하고 있다.
- 개별점포의 시설현대화를 위한 점포시설 개선에 필요한 자금을 지원하고, 중소기업체들의 조직화 및 공동사업 활성화를 위하여 상점가 진흥조합 결성 지원 및 체인사업자의 조직화·협업화 지원하며, 중소기업체에 대한 경영진단·지도사업 등 경영합리화 지원사업을 적극추진하고 있다.
- 또한, 상공회의소에서는 유통업체의 물류시설 도입 및 정보화기기 설치 촉진을 위하여 유통합리화사업자금 융자지원을 하고 있다.

3) 상점가 관련 조직

- 우리나라의 상점가와 관련된 조직으로는 공적인 조합(법인체)과 사적인 상점가 조직(비법인체)으로 구분할 수 있다.
- 공적인 조합에는 「상점가 진흥조합」과 「사업협동조합」이 있다.
- 상점가 진흥조합은 유통시장 개발 등에 따라 경영여건이 급속히 악화되고 있는 지역 중소상점가의 활성화 및 진흥·발전을 위해 공동사업 추진 구심체로서의 목적을 갖고 만들어졌다(상점가 진흥조합 및 중소기업협동조합법).
- 그러나 상점가 진흥조합의 결성은 서울 문정동 로데오 상점가 진흥조합, 잠실본동 올림픽거리 상점가 진흥조합, 용산전자단지 상점가 진흥조합, 논현가구거리 상점가 진흥조합 등으로 많지 않다.
- 이들 조합에 대한 시·도의 지원내용도 공공시설의 설치와 같은 제한적 내용에 그치고 있으며 활성화와 관련된 실질적 지원내용은 부족하다.
- 사업협동조합은 조합구역안에서 동일업종의 상업을 영위하는 자와 조합구역

안에서 동일업종 또는 관련업종의 사업을 영위하는 사업조합으로서, 조합원의 자격을 가진 자 5인 이상이, 발기인 조합인의 자격을 가진 자의 2/3이상의 동의를 얻어 설립할 수 있다.

- 사적인 상점가 조직으로는 정식으로 등록된 도매시장의 경우 시장개설자가 존재하며, 시장개설자의 업무를 수행하기 위해 사무실을 두고 있는데 그 명칭은 주로 시장관리사무소, 시장운영회 등 여러 가지로 사용하고 있다.
- 반면에 대다수 상점가는 시장개설자와 같은 공식적 대표기구가 없어 상인 등이 자발적으로 상점가변영회, 상우회 등과 같은 명칭의 조직을 만들어 친목성 격의 공동활동을 하고 있다.

4) 최근 제도의 경향

- 1996년이후의 재개발·재건축을 위한 용자사업과, 2002년 1월 「중소기업구조개선과재래시장활성화를위한특별조치법」 제정으로 시설현대화 사업을 중심으로 운영되어 오다가 2005.3월 재래시장육성특별법 제정을 통해 종합적·근본적 대책추진의 전기를 마련하였다.
- 1996년이후 재래시장의 재개발·재건축 촉진을 위한 용자사업 개시 (중산기금지원), 1996~2004년간 1,979억원 용자 지원하였다.
- 2002.1월 「중소기업구조개선과재래시장활성화를위한특별조치법」 제정으로 시장 재개발·재건축의 동의 특례, 용적률 특례, 도시계획 결정 특례 등을 허용하여 재래시장 활성화 지원기반을 마련하여, 2002년부터 재래시장의 시설현대화를 위한 자금지원을 실시하였다(지원예산(억원) : (2002) 230 → (2003) 829 → (2004) 1,650)).
- 2005.3.23 재래시장의 시설 및 경영현대화를 종합적으로 지원하는 「시장경영지원센터」(재단법인)를 설립하였다.
 - 시장경영지원센터 : 4개팀 25명
 - 중소기업청, 시도, 지원센터가 역할을 분담하여 효율적으로 지원
- 2005년도에는 재래시장 활성화 종합대책을 마련, 본격 지원에 착수하였다.
 - 지원규모 : 시설현대화사업 1,068억원, 경영현대화사업 200억원
- 2005년도 재래시장 활성화 종합대책의 가장 큰 특징은 「지역상권개발제도」를 도입하여 재래시장과 인접 상점가를 동시에 정비하는 것이다.
- 상권회복가능시장을 중심으로 민자유치·공영개발 등 지자체 실정에 맞는 방식으로 추진하며, 중소기업청에서는 시장특성별 현대화모델 및 선진국의 사

례 조사를 위하여 상반기 중 연구용역을 추진할 계획으로 되어 있다.

- 일본의 TMO(Town Management Organization) 또는 영국의 TCM (Town Centre Management) 방식의 중심시가지 상권개발제 벤치마킹하고 있다.
- 시장정비(재개발·재건축)사업의 활성화를 위해 각종 규제완화 또는 제도개선이 이루어지고 있다.
- 지역실정과 시장특성에 부합하는 사업추진을 위하여 시장정비사업구역 선정 권한을 중기청에서 시·도지사로 이관하였다.
- 사업시행주체(시장정비사업조합)가 토지·건물소유주의 80%이상(중전 100%)의 동의를 얻는 경우 인접구역을 포함한 사업정비구역 선정 가능하도록 하고 있다.
- 사업시행구역내 시장의 용적률·건폐율 특례범위 확대하였다.
(중전)·용적률 500~700%이내 → (현행)·용적률 700%이내
· 건폐율(주거50%, 상업70%) · 건폐율(주거70%, 상업90%)
- 시설현대화사업으로 새로이 설치되는 시설물 또는 시장정비사업에 사용하는 사업용 부동산에 대해 취득·등록·재산세 및 종합토지세를 감면하고 있다.

표 5. 재래시장 활성화 추진계획('05년 7월~현재)

지원대책	추진과제	추진시기	주관부처(협조부처)
1. 제도개선	① 전국 재래시장 실태조사 실시	'05.하	중기청(재경부·산자부)
	② 시장활성화 종합계획 수립	'05.3/4	중기청
	③ 지역상권 활성화 제도 도입	'06.상	산자부, 중기청
	④ 시장특성별 맞춤형 육성	'06.상	중기청(지자체)
	⑤ 재래시장육성을 위한 특별법 개정	'05.하	중기청(산자부)
2. 시설현대화	⑥ 공공유지 사용허용, 임대료 감면	'05.하	중기청(재경부·행자부)
	⑦ 공영주차장 확대 및 주차비 감면	'05.하	행자부(지자체)
	⑧ 통신전주 이설비 감면	'05.하	정통부
3. 시장정비사업 규제완화	⑨ 사업구역선정절차 개선	'05.하	중기청(건교부)
	⑩ 국·공유지 수의계약 매각 허용	'05.하	중기청(재경부·행자부)
4. 경영혁신	⑪ 상인조직 설립 및 육성	'05.하	중기청(지자체)
	⑫ 온라인 쇼룸물 구축	'05.상	중기청
	⑬ 경영혁신 교육 확대	'05.상	중기청
	⑭ 혁신점포 확산	'06.상	중기청

자료 : 재정경제부, 중소기업청(2005.5), 재래시장 활성화를 위한 정책방향, p.11참조.

2. 미국

1) 중심시가지 「商」 기능 활성화 시책

- 「商」 기능의 재생은 중심시가지의 발전에 커다란 의미를 가지고 있다. 「商」 기능이 거주자의 생활편리를 높일 뿐만 아니라, 통근자나 여행자 등 외래인의 소비활동을 통해서 역외로부터의 소득을 가져오기 때문이다.
- 스몰숍 집단의 약화에 따라 중심시가지가 쇠퇴해 간 미국의 중심시가지는 그 해결책의 하나로써, 자신과 경합하는 쇼핑센터(SC)의 수법을 역으로 채택했다.

□ TMO에 의한 CRM(Centralized Retail Management)

- TMO는 1970년대부터 80년대 전반에 걸쳐서 교외형 쇼핑센터(SC)의 점포관리 수법을 중심시가지로 도입하는 것이 검토되었다. CRM으로 불리는 수법은 SC의 매니지먼트를 모델로 해서 중심시가지를 하나의 SC로 보고 상점가 전체의 테넌트 구성, 컨셉 통일 등을 수행하는 것이다.
- CRM은 NPO의 일종인 마을만들기회사(TMO)에 의해서 실시되는데, 이는 부동산소유자, 상점주, 지방정부 등으로 구성된다. 주요한 활동은 다음과 같다.
 - 중심시가지의 안전 유지
 - 도로, 보도 등의 청소·보수, 가로등의 설치·관리, 쓰레기 수집
 - 중심시가지의 상업활동에 관한 마케팅
 - 최적의 테넌트 구성 추구

□ 자금조달 방법의 트렌드 ; 보조금 의존으로부터 자립적 마을 만들기로

- 도시문제가 심각화한 1960년대 이후의 미국의 도시정책은 1970년대까지 연방 보조를 중심으로 한 연방 주도의 정책이었지만, 1980년대 이후는 관민협조·지방을 중심으로 하는 자립적 마을 만들기로 변천해 왔다.
- 1960~1970 연대는 존슨정권의 「빈곤과의 전쟁(The War on the Poverty)」으로 대표되는 국가적 차원에서 빈곤과의 싸움이며, 연방주도의 여러 가지 보조금이나 프로그램을 전개했다.
- 1980년대에는, 연방 정부는 점차 도시정책의 방침을 전환하여 적극적으로 도시문제에 관여하는 것을 삼가 하였다. 이에 연방정부의 도시정책의 변화에 따

라 도시문제는 점차 주·지방정부가 보다 중요한 역할을 담당하게 되었다.

- 그리고 연방정부가 도시문제에 대한 보조를 대폭 삭감한 1980년대 이후에는 TIF(Tax Increment Financing: 개발에 의한 장래의 세수증가를 전망한 자금 조달)나 BID(Business Improvement District: 업무개선 지구) 등을 통해, 지방 정부는 중심시가지 관련 사업 등에 필요한 재원을 확보하였으며, 민간사업을 유효 활용하기 위한 시책이 강구되었다.
- 미국 지방채의 가장 큰 특징은 지방채가 공공 목적으로 발행되는 한, 투자가의 이자소득에 대해 면세하고 있어, 다른 채권에 비해 저금리로 자금조달이 가능하다는 점이다.

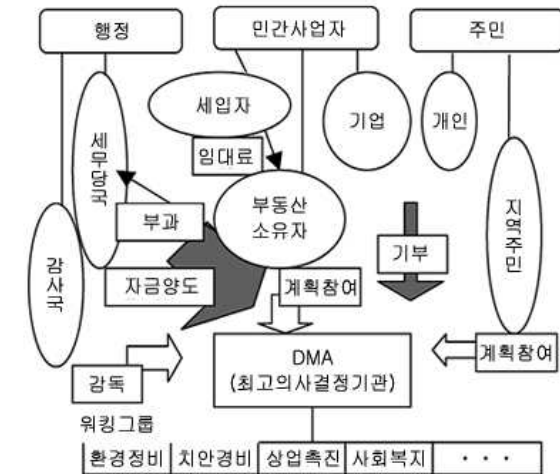
□ BID에 의한 TMO의 재원조달

- TMO의 재원조달을 원활하게 하는 것으로서 BID라는 제도가 널리 활용되고 있다. 중심시가지의 일정 지구를 대상으로 지역내 부동산소유자 대다수의 동의를 얻은 뒤, 그 지구의 부동산에 대해서 연상면적 혹은 자산가치에 대한 일정비율의 부담금을 부과하여, 상업활동 활성화재원을 조달하는 것이다. 지역개선에 의한 자산가치의 증가에 의하여 큰 이익을 얻는 부동산소유자로부터의 재원징수이며, 수익자부담의 원칙에 해당하는 제도라고도 할 수 있다. BID 외에도 DID(Downtown Improvement District), SID(Special Improvement District), BIZ(Business Improvement Zone), SAD(Special Accessment District)로 불리는 것이 있다.
- BID의 형성을 인가하는 권한은 주(state)정부가 가지고 있다. 주(state)별로 세부사항은 다르지만, 대체적으로는, 현행법을 개정하여, 지방정부로 하여금 BID 형성을 인정하도록 하거나, 특별법을 제정하여 특정 BID를 형성하거나, 지방정부의 재량으로 BID가 형성되도록 포괄적인 법률을 제정하는, 3종류의 방법이 있다.
- 또한, BID에 의해 징수된 자금을 활용하는 TMO를 유형별로 살펴보면, 자치체의 컨트롤로부터 완전히 자립한 것 (스스로 예산을 짜고, 징수하고, 간부를 선임), 부분적인 자치권을 가지고 있는 것 (지방자치체가 간부를 선임하고, 징세는 지방자치체의 승인이 필요), 자치체에 완전히 의존한 것, 등 다양한 타입이 있다.

- BID를 형성할 때에는 그 지역의 과세기반이 필요한 세수(稅收)를 감당할 수 있는지의 여부를 검토할 필요가 있다. 황폐화가 진전되고 공실률이 상당히 높은 지역이나 공공용지가 많은 지역은 BID의 도입이 현실적이지 않다.
- 또, BID형성에는 그 필요성, 사업내용, 코스트와 임팩트, 세금 관리자, 지역의 지리적인 경계, BID의 존속기간이 논의되고, 문서화될 필요가 있다.

□ BID의 활용실태와 구조

- 미국에 있어서의 BID란 「부동산 소유자 및 소매업자가 각각 사업을 전개하고 있는 소매·상공업 지역에 있어, 그 지역의 발전을 위해서 필요한 사업을 수행하기 위한 자금원의 확보 및 조직화의 구조」이다. 주로 행정의 보완적 서비스(환경 정비, 경비원의 배치 등)를 수행하며, 그 재원은 토지소유자나 세입자가 부담하는 세금으로 이루어진다.
- 실천은 BID법안에 따라 DMA(District Management Association) 조직에 의해서 이루어지며, BID지역·플랜을 수립하여 지역의 목표, 지역경계, 어세스먼트 산출식, 시행되어야 할 서비스 및 개선 내용 등이 규정된다.
- BID 플랜은 공청회를 통해 결정되는 법적인 효력을 갖는 문서이다.
- BID운영은 그 대부분 NPO에 의해 실시되고 있지만, 일부 주에서는 공적 부문(공사와 같은 형태)에 의해 이루어지는 곳도 있다.
- BID는 활용하는 주에 따라 그 명칭도 다르지만 2003년 현재 40개 주가 활용하고 있으며, 활동하고 있는 BID는 430개 이상 있다. BID는 주로 상업지역의 자산 소유자들이 중심이 되고 그들은 BID 운영단체(NPO)를 설립한다. 주택이 많이 포함되는 지역에서는 주민 대표도 임원에 참가하는 일도 있다.
- 시는 해당 지구내의 자산 소유자들로부터 특별평가세라고하는 부과세를 가산해 징수하고, 모두를 지구의 BID운영단체에 환원하여, 이에 의해 BID의 제반 사업을 실시하는 것이다.
- 구체적으로는 BID에 따라 다르지만 지구내의 청소, 경비, 보도정비, 화단 설치, 이벤트 개최 등에 이용하고 있으며, 대규모 BID에서는 도시기반정비에의 지출 예를 들면 주차장정비, 도로정비 등에도 이용하고 있다.



자료 : 大西一嘉외(2003), 英における地域活性化手法に関する研究,

日本都市計學會 關西支部

그림 13. BID구조 예

- 밀워키에서는 BID가 리버워크 정비자금으로 이용되고, 주택을 포함한 새로운 임해지구(Neighborhood Improvement District: NID)에도 이용되고 있다.
- 뉴욕에서는 대규모 BID가 채권을 발행하여 지구내 기반정비를 실시하고 있으며, 일부 주택지구에서는 주택에 특별 평가세를 부과하고 있는 곳도 있다.
- BID제도는 시민의 자립성과 책임감을 기초로서 관민의 파트너십의 형성을 목표로 하는 새롭게 창조된 시스템이라고 할 수 있다. 그 의미에서 뉴욕시는 시 당국으로부터의 규제 강화가 진행되는 가운데, BID의 상호 교류와 연구를 위해 자발적인 협의회를 발족시켜, 조직 네트워크화를 꾀하는 것으로 힘을 기르고 있는 것은 주목할 만하다.

2) 중심시가지의 「집적성」 재생을 위한 투자촉진정책

□ 세수(稅收)증대 파이낸스(TIF)

- TIF프로그램은 지방정부가 일정지구의 재개발프로젝트의 사업자금을 고정자산세 등의 세수증가분에 의해서 확보하는 것이다. 재개발프로젝트로 인하여 고정자산세 평가액이 상승한 경우, 부동산보유자는 상승후의 평가액에 기초해서

고정자산세를 납부하는데, 지방정부는 그 중 상승분을 재개발프로젝트비용 차입금의 상환원금으로 충당한다. 따라서 TIF에 의한 파이낸스의 금액규모는 고정자산세의 증수분의 현재가치에 한한다. 고정자산세 평가액의 상승이 예상보다 낮을 때의 리스크 분담은, 각각의 사례별로 정해진다.

- TIF를 창설하는 세제상의 권한은 주·지방정부에 있지만, 지역별 커뮤니티연합체, 디벨로퍼 등도 그 창설을 제안할 수 있게 되어있다.
- 주(state)별로 프로그램의 내용에 차이가 있는데, 현재는 44개 주에서 TIF의 활용이 가능하다.
- TIF는 주법인 TIF법에 따라 각 도시가 실시하고 있다. TIF는 지방정부가 설정한 「증가 세수입(기대)구역(Tax Increment District: TID)」에 대해 개발에 따라 미래의 고정자산세의 증가 세수입을 상환 재원으로서 채권(TIF채)을 발행한 자금으로 용지매수, 상업시설 등의 건설을 촉진하기 위한 도시기반 정비나 도시환경정비를 실시하는 수법이다. 그러나 이 방법은 세수입증가가 없는 경우에는 채무 불이행의 우려가 있다.
- 이 방법은 초기에는 불량지구의 재생 등에 이용되었지만 최근에는 중심 시가지의 재개발 및 교외의 비즈니스 파크 정비 등에서 다양하게 활용되고 있다.

□ TIF 방법을 활용한 밀워키 중심시가지의 「리버 워크」

- 밀워키시의 TIF는 자산세의 증가 세수입을 상환에 충당하는 동시에 일반 채원 담보부채권(General Obligation Bond: GO Bond)인 것이 특징이다(대부분의 다른 도시는 일반채로부터는 독립되어 있다).
- 리버워크사업은 TIF를 활용하고 있지만, 그 상환은 TID의 증가 세수입뿐만 아니라 현지 BID의 부담을 요구하고 있어 TIF와 BID의 복합사업으로 볼 수 있다.

□ 인디애나폴리스 중심시가지의 TIF 활용에 의한 인구증가

- 중심시가지의 센터몰(용지매수, 공공주차장 정비)은 그 규모에 있어 전미에서도 우수한 TIF 사업이다.
- 작은 지구단위에서의 TIF 리스크를 줄이기 위해 중심시가지에서는 각종 사업의 TID를 통합한 통합TID를 통해 사업을 추진하고 있다.
- 주법에 따라 설립된 채권발행기관이 민간보증회사의 보증에 의해 이자부담이

경감된 채권을 스스로 발행한 자금으로 TIF채를 매입함으로써 발행기관의 부담을 경감함으로써 투자 리스크를 줄이고 있다.

- 그 결과 인디애나 폴리스 중심시가지의 인구가 증가한 것으로 조사되었다.

□ 리볼빙·론·펀드(RLF)

- RLF는 주(state)정부 내지 연방정부의 보조금을 기금으로 한 것으로, 인프라 정비사업이나 재개발사업 등이 시장(market)만으로는 충분히 자금조달을 할 수 없는 경우, 부족분을 충당하는 융자자금으로써 이용된다. 융자는 저금리, 장기대출이고, 상환된 원리금은 이 펀드에 출자되어, 다음 프로젝트를 위해 사용되게 된다. RLF는 보통 시정부나 비영리단체에 의해서 운영된다.

□ 커뮤니티개발·포괄보조금(CDBG)

- CDBG는 1974년 주택커뮤니티개발법(Housing and Community Development Act)에 의해서 창설된 것이다. 공공시설의 취득, 개수, 도시개발에 필요한 권리의 취득, 건축물의 철거, 개수, 소기업지원 등에 사용되는데, 이들 프로젝트는 저중소득자층에 혜택을 주는 것이고, 슬럼화를 방지하거나, 혹은 커뮤니티의 긴급 니즈(needs)에 합치하는 것으로 한정되어 있다.
- CDBG는 연방정부에서 州정부로 교부되고, 州정부는 이것을 도시지역의 郡정부나 市정부에 교부한다. 1999년도의 CDBG예산은 48억 달러이었다. CDBG제도를 보완하는 것으로서, 다음과 같은 프로그램도 준비되어있다.

□ 108조 - 융자보증프로그램(Section 108 Loan Guarantee Program)

- 장래의 CDBG를 담보로 해서, 연방정부의 융자보증을 받을 수 있는 제도이다. 市정부 등은 직전에 승인된 CDBG합계액의 5배까지 보증을 받을 수 있고, 이로 인하여 보조금만으로는 자금조달이 충분하지 않았던 사업도 수행할 수 있다. 1998년도의 보증실적은 3억 8,000만 달러이고, 1999년도의 보증은 12억 6,100만 달러로 되어있다.

□ 경제개발이니셔티브 - 보조금(Economic Development Initiative Grants)

- CDBG와 108조 - 융자보증프로그램을 보강하기 위한 보조금으로, 이들 프로그램의 대상자에 대해서 부가적으로 보조를 주는 것이다. 지역개발이나 주택개

량, 대규모개발프로젝트에 최고 100만 달러가 주어진다. 1999년도의 예산은 3,500달러이다.

□ EZ(Enterprise Zone)

- EZ는, 민자유치를 위해 특별 인센티브가 부여된 지구로써, 각 주(state)의 프로그램에 의해 지정된다. 주(state)마다 나뉘대로, 지구면적규모, 경제불황 수준, 투자촉진전략 등의 EZ지정요건과, EZ입주기업이 받을 수 있는 인센티브가 정해진다. 인센티브로서는 보통 고정자산세의 감세, 저리융자 등이 포함되어 있다.

□ EZ(empowerment zone)과 EC(enterprise community)

- 엔파워먼트·존/엔터프라이즈·커뮤니티(EZ·EC)는 쇠퇴한 지역에 투자 및 고용기회를 진작시키기 위하여 입주기업에 대한 세제상의 우대를 보장하는 제도이다.
 - 대부분의 주(state)정부가 동종의 프로그램으로 성공한 것에 자극 받아, 연방정부가 1993년의 포괄예산조정법(Omnibus Budget Reconciliation Act)으로 창설한 것인데, 연방주택도시성(HUD)의 소관이다.
 - 주(state)정부의 프로그램에 비하여 광범위하고 강력해졌으며, 기업에 대한 세제상의 우대조치만이 아니라, 통근·통학의 교통수단, 술이나 마약으로부터의 재활 등 지역마다의 과제에 대한 대응도 포함한 것으로 되어 있다.
- 1994년에 EZ 6개 지구, 준EZ 2개 지구, 도시형EC 4개 지구가 선정되었다. 어느 것 할 것 없이 그 모두가, 빈곤, 실업, 경제쇠퇴로 고민하는 지역이며, 보조금과 면세채권발행이 부여되고 있다. 또, 해당지역의 고용주는 신규고용에 대한급여에 관한 조세감면, 가속상각(加速償却)의 혜택을 받을 수 있다.
- 1997년에는 납세자구제법(Taxpayer Relif Act)에 의거하여, 도시형EZ 15개 지구 및 농촌형EZ 5개 지구가 지정되었다. 농촌형EZ는 연방농업성에 의한 지정이다. 현재까지 EZ와 EC전체에 대해서 25억 달러의 세제우대조치, 15억 달러의 보조금이 투입되었다.
- 구체적인 예를 들자면, 일리노이주 시카고시의 경우가 있다. 시카고 중심부의 남부, 서부 및 필센·리틀·빌리지의 3개 지구가 EZ로 지정되어 있는데, 면적은 도합 14.3평방마일 인구 약 20만인이며, 어느 곳이나 소수인종이 많고, 실

업률은 높다. 이들 EZ의 계획목표는 빈곤의 경감과 커뮤니티의 재생이다. 목표실현을 위한 프로젝트를 제안하고 실천하기 위해서 1996년에 관민합동의 EZ조정위원회가 설립되었다. 멤버는 각 지구의 대표, 정부(주, 군, 시)대표, 비즈니스 관계자이다. 수개월에 걸친 검토 결과, 86개의 전략적 프로젝트가 선정되었는데 그 주요한 것은 다음과 같다.

- 경제재생 …… 상업지구개발, 중소기업 인큐베이터, 창업자훈련센터
- 저중소득자를 위한 주택정비
- 문화시설 정비
- 복지 …… 병원, 데이케어센터 건설
- 보안 …… 갭, 폭력대책
- 이러한 프로젝트에는 CDBG 등의 연방보조금 외에도, 주(state)정부의 보조금, 시의 각종 프로그램이 적용되고 있다.

3) 중심시가지의 「집적성」 재생을 위한 성장관리정책

□ 택지분할규제(Subdivision Control)

- 미국의 일정규모 이상의 도시에서는, 중고층빌딩이 중심가에만 집적되어 있고, 그 주변에는 일정정도 이상의 부지면적을 가지는 저층 주택가가 널려있는 것이 보편적이다. 즉, 중고층 건물지구와 저층 주택지구가 비교적 명확히 구분되어 있다.
- 이러한 도시구조는, 택지분할규제 하에서 형성되어 온 것이다. 택지분할 규제란, 시가지주변부의 주택지구에 대해서, 건물의 높이를 제한함과 동시에 일정 규모 이하의 부지를 분할하는 것을 금하는 것이다.
 - 그 결과, 주변부의 주택지구에서는 미니개발이 억제되어, 대규모부지·저층주택의 유지가 가능하게 되어있다. 이러한 택지분할규제는, 경제활동을 중심시가지 내에 머물게 함에 있어서, 상당한 효력이 있다고 할 수 있다.

□ 성장경계선(Urban Growth Boundary)의 설정

- 전술한 바와 같이 미국의 도시권은 다수의 지방정부의 구역으로 분할되어 있고, 이들 지방정부는 도시계획자치권을 수단으로 하여 주민 및 기업에 대한 유치경쟁을 벌이고 있다. 중심시가지지를 구역으로 하는 지방정부의 택지분할규제는, 그 주변 지방정부의 구역에는 적용되지 않는다. 그 결과 교외에서도 고

충밀당이 늘어선 에지시티가 형성되고, 이것이 도시권전체의 스프롤화를 촉진하는 커다란 요인이 되고 있다. 이러한 사태에 대처하기 위해서, 보다 광역적인 대응이 요구된다.

- 이러한 정책의 하나로 스프롤억제를 위한 성장경계선(UGB)의 설정이 있다. 그 대부분은 지방정부의 상부기관인 주(state)의 정책으로서 채용된 것이고, 1961년 하와이주, 1973년 오레곤주에 이어, 1980년대 이후, 뉴저지주, 메인주, 버몬트주, 로드아일랜드주, 조지아주, 워싱턴주, 메릴랜드주에서도 채용되었다.
- 예를 들면, 뉴저지주의 주(state)개발계획에서는, 개발지구의 단위로서 지구중심과 주변으로 구성되는 시가화구역을 상정하여, 「개발경계선(Community Development Boundary)」을 설정하고 있고, 그 각각의 구역은 인구규모 및 밀도 등에 따라서, ① 대도시계획지구, ② 교외계획지구, ③ 주변계획지구, ④ 농촌지구, ⑤ 환경보호계획지구로 구분하여, 각각의 개발방향을 정하고 있다.
- 대표적인 예로 오레곤주 포틀랜드도시권에서는 지방정부 상호간의 연대에 의해서 엄격한 UGB제도가 시행되고 있으며, 이는 미국의 대표적인 사례로 평가되고 있다.

3. 영국

1) 중심시가지 활성화 조직

- 영국에 있어서의 ATCM(Association of Town Center Management)은 TCM(Town Center Management)의 연합 조직이며, TCM은 「민간과 공공 섹터가 파트너십에 의해 변형한 타운·센터를 창조하기 위한 긴밀한 협의에 근거하는 효과적인 조정」이라고 정의되고 있다. BID와 차이점은 활동 범위가 상업지를 중심으로 하면서도 행정 단위를 기반으로 한 광범위한 범위까지 미치는 점이다.
- TCM조직은 비공식인 민간에서 출발하여 발전시켜 나간다. 운영그룹의 형성, 지역내 협의회 시작, 구체적 프로젝트 준비 등을 병행하여 진행한다. 다음 단계는 스트럭처 구축과 이에 따른 비용이 요구된다.
- TCM이란 중심시가지 활성화의 필요성을 배경으로서 지역 쇠퇴에 대처하기 위한 NPO(Non-Profit Organization)적 활동이다.

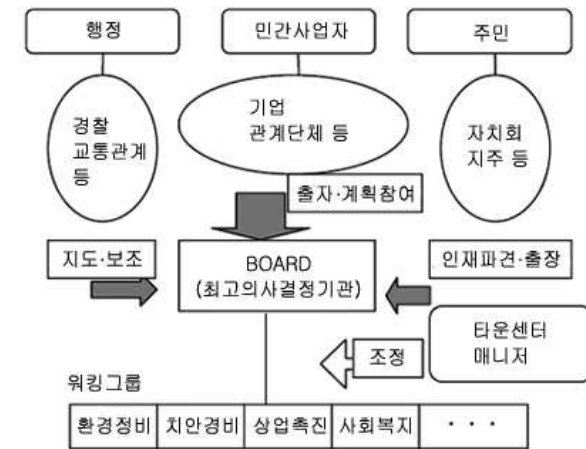


그림 14. TCM구조 예

- ATCM에 의하면 TCM이란 「민간과 공공(지방 자치체로부터 선정된 간부를 포함) 섹터가 파트너십에 의해 타운센터 활성화를 위한 긴밀한 협의에 근거하는 효과적인 조정」이라고 정의되고 있다.
- 2003년까지 약 200개 이상의 지역에서 실적이 있으며, 민간기업, 행정, 지권자 등이 여러 가지 형태의 조직을 구성하여, 지역 활성화 활동을 실시하고 있다. ATCM은 전국조직으로서 이러한 제할 등을 지원하는 조직이다.
- TCM 조직으로서는 제반사업에 관한 특별한 권한은 없지만, 마을 만들기의 비전에 따라 관계자 협의, 협력 요청, 제안 등의 활동을 실시한다. 사업 내용에 따라서는, 시티·챌린지나 그 외의 도시 재생 자금도 활용하는 일도 있다.
- 타운·센터·매니지먼트의 특징으로서는 공공·민간의 파트너십에 의한 활동이 최대의 특징이다. 영국 전 국토에 약 220명의 타운 매니저가 존재하고 있다. 그들에게 요구되는 것은, 기술적인 자격보다, 사람이나 조직 간을 묶는 능력이 중요하고, 그 때문의 가이드라인이 설정되어 있다. 매니저의 선정은 각 지역이 독자적인 방법으로 정하고 있다.
- TCM의 가장 큰 목표는 중심시가지에 일자리를 늘리는 것이다. 실업자에 대한 자금 지원이 아니라 실업자에게 일자리를 제공함으로써 지역경제 활성화를 꾀하지는 것이다.

- TCM는 조사·분석을 통해 비전을 책정한다. 조사·분석은 중요시되고 있으며, 이에 전문컨설턴트 등과 연계한다.
- TCM의 활동은 미국의 BID와 유사하지만 특유의 독자적인 활동도 있다.
- 영국의 TCM이 공통에 안고 있는 가장 큰 과제는 자금문제의 해결이다. 이를 위해 정부는 최근 타운·인프르브먼트·존(TIZ)의 도입을 검토하고 있다.

2) 미국과의 차이점

표 6. BID와 TCM의 주요 활동 내용

구분	BID	TCM
환경미화	○	○
경비·안전	○	○
마케팅·광고	○	○
영업환경의 향상·유지·보수 등	○	○
공공공간의 규제	○	○
주차장 및 공공교통 관리	○	○
도시디자인	○	○
복지서비스	홀리스, 청소년 시책	×
발전구상 만들기	지역 구상, 전략계획 제안	×
도로 등기반시설의 정비	○	○
참여범위	좁음	넓음(중학생 등 젊은 층)

표 7. BID와 ATCM의 차이점

구 분	BID	ATCM
조직수	약 1400	약 300
주출자자	주로 토지권리자나, 상점주	주로 대규모소매점이나 자산가, 행정 등
주거프로그램	일부에서 하고 있음	프로그램의 일환으로 추진
24시간화	소극적임	적극적 노력을 하고 있음
연맹조직	주에 따라 존재	ATCM는 전국의 TCM를 통괄
젊은층 교육	별로 없음	지역문제, 지역의식 교육을 통해 장래 지도적 입장이 되도록 교육
행정기관과의 마찰	대립되고 있는 지구가 있음	비교적 행정과 잘 제휴함

4. 일본

- 중심시가지의 노후화와 교외개발의 메커니즘 속에서 일본의 중심시가지는 침

- 체와 쇠퇴를 거듭하고 있으며, 이를 극복하기 위해 1998년부터 「중심 시가지에 대한 시가지 정비 개선 및 상업 등의 활성화의 일체적 추진에 관한 법률(中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に關する法律) (이하 중심시가지활성화법)」에 근거하여 연간 1조엔 이상의 예산(2005년 1조엔)을 편성하여 경제산업성(經濟産業省) 등 관련 부처들과 TMO(Town Management Organization) 차원에서 총체적인 접근을 하고 있다.
- 외국의 중심상점가 활성화 대책의 특징적인 것은 중심상점가 활성화를 중심시가지 활성화의 한 요소 판단하고, 추진하고 있다는 점이다. 그리고 도시개발과 도시계획, 토지이용의 관점에서 접근하고 있다는 점이다.
 - 특히, 최근 동향을 살펴보면 교외형 토지이용규제와 광역제휴의 필요성이 강조되고 있다.
 - 중심시가지 재생을 위해 중심시가지만의 토지이용, 사업전개를 생각하는 것이 아니라 도시 전체적으로 토지이용방침을 그려 거기에 기초를 두어 개발을 컨트롤 할 필요성이 강조되고 있다.
 - 또 하나는 광역제휴의 필요성이 강조되고 있다. 중심시가지의 활성화를 위해 교외형 개발을 규제했을 경우, 인접한 시군이 이에 동참하지 않을 경우 인접 시군으로 개발이 집중하게 되고, 경제력도 뺏길 가능성이 있다. 이에 합의에 따른 도시간 제휴가 필수적이다. 이에 도 역할의 중요성이 강조되고 있다.

1) 국가차원의 대책

(1) 중심시가지 활성화법

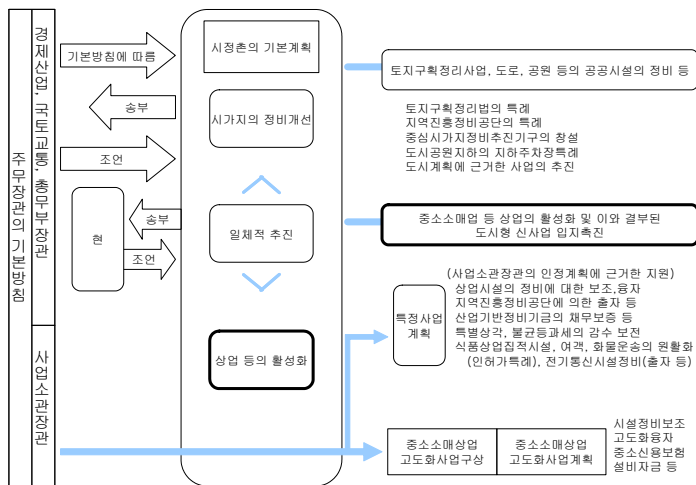
① 개요

- 일본의 「중심시가지활성화법」은 지역의 진흥 및 질서 있는 정비를 도모하여 국민생활 향상 및 국민경제의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 하고 있다.
- 중심시가지활성화법에서는 중심시가지를 대상으로 시가지의 정비 개선 및 상업 등의 활성화라는 두 가지 사업을 추진하고 있다.
 - 법 제5조와 제6조에서는 기본방침과 기본계획에 대해 규정하고 있다.
 - 사업시행주체로서 지역진흥정비공단(제8조)의 업무와 중심시가지정비추진기구(법제9조)를 다루고 있다. 제13조와 제15조에서는 중소소매상업고도화에 관련된 여러 규정을 담고 있다.

- 또한 사업의 원활한 추진을 위하여 다양한 특례 규정도 제시하고 있으며, 중소기업근대화자금 등 조성법의 특례(제16조), 중소기업신용보험법 특례(제17조), 식품유통구조개선촉진기구의 업무특례(제18조), 도로운송법의 특례(제19조), 화물운송취급사업법의 특례(제20조), 통신·방송가구의 업무특례(제21조), 과세특례(제22조) 등이 규정되어 있다.
- 또한 제28조에서는 각 사업의 주무대신을 규정하여 사업의 책임 주체를 명확히 하고 원활한 추진절차를 제시하고 있으며, 벌칙(제30조)과 부칙(제31조) 등 총 31조로 구성되어 있다.

② 특징

- 중심시가지활성화법의 특징은 자치단체(시정촌)의 역할을 중시하고 있다는 점이다. 여러 지역의 특색과 지역주민, 상업인 등의 의향을 충분히 반영하기 위해 지역과 밀접한 시정촌의 역할을 중시하고 있다.
- 그리고 시정촌은 소매상업 등이 밀집한 일정지역을 중심시가지로 설정하고 「중심시가지 활성화 기본계획」을 작성하여 국가의 지원을 받고 있다. 2005년 12월 1일 현재 621개 시정촌에 682개 지구가 기본계획을 제출하였다.



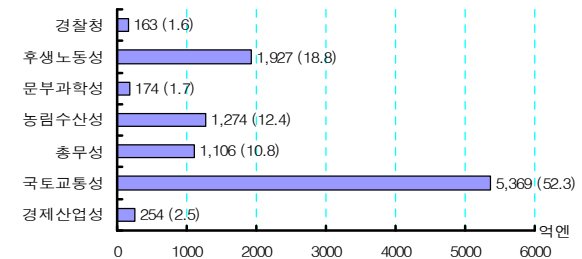
자료 : 일본도시협회(1999), 신도시, 1999.4, pp97~100

그림 15. 중심시가지활성화법의 추진 조직

- 또 하나는 시가지 정비개선과 상업 활성화를 종합적으로 추진하고 있다는 점이다. 시가지 정비개선사업과 상업 활성화 사업을 수레의 양 바퀴로 하여, 민간 활력을 활용하면서 물리적 측면 및 경영 측면에 걸친 각종 시책을 종합적으로 추진하고 있다.

(2) 중심시가지 활성화를 위한 예산

- 일본은 국가차원에서 관련 중앙행정기관(성청)을 중심으로 연간 1조엔(약 10조 원) 정도의 예산을 편성하고 투자하고 있다. 특히, 사업성격이 강한 국토교통성이 5천4백엔 정도를 예산으로 책정하여 집행하고 있으며, 그 밖에 후생노동성, 농림수산성, 총무성, 경제산업성, 경찰청 등에서 예산을 책정하고, 지원하고 있다.



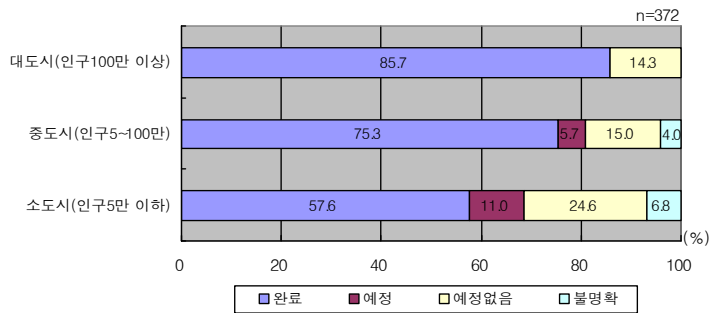
자료 : <http://chushinshigaichi-go.jp/kyogikai/h17yosan/ichiran.htm>
* ()안은 비율(%)임.

그림 16. 중심시가지 활성화를 위한 국가 예산(2005년)

(3) 중심시가지 활성화 기본계획과 각종 지원책

① 중심시가지 활성화 기본계획

- 「중심시가지 활성화 기본계획」은 일본상공회의소의 2003년 조사에 의하면 지역 상공회의소의 69.9%가 수립한 것으로 조사되었으며, 7.3%가 수립예정이라고 응답하였다. 이는 3년 전에 비해 약 20%증가한 수치이다.
- 도시규모별로 기본계획 수립현황을 살펴보면 중소도시일수록 수립한 경우가 적은 것을 알 수 있다.



자료: 日本商工会議所(2004), h16, 「街づくりの推進に関する総合調査」集計結果, p.15참조

그림 18. 기본계획 책정현황(규모별)

② 각종 지원책

- 중심시가지 활성화를 위해 중앙정부 차원에서 이루어지고 있는 각종 지원책을 살펴보면 그림에서 보는 바와 같이 크게 5가지 대분류로 각종 지원책이 이루어지고 있으며, 세부 항목별로 살펴보면 총 107가지 특색 있는 지원책을 바탕으로 지원하고 있다.
- 이 중 중심상점가와 관련 있는 활성화 정책을 중심으로 살펴보면 다음과 같다.
 - 상점가 이용자의 흡입력을 강화하기 위한 사업으로는 “상업·서비스업 집적 관련 시설 정비사업”, “중심시가지 상업 등 활성화 종합지원사업”, “리노베이션 보조금”, “대형 빈점포 활용 지원사업”, “식품 소매업 경영 활성화 비즈니스 모델 지원사업” 등이 있다.
 - 다양한 기능을 갖는 기능공간을 만들기 위해서는 “도시재생 토지구획정리사업”, “사업 용지의 선행취득을 위한 도시 개발자금 제도”, “중심시가지 활성화 관련 용지취득” 등이 있다.
 - 이벤트 개최와 관련된 내용으로는 “중심시가지 상업 등 활성화 종합지원사업”, “중소 상업 활성화 종합 보조사업”, “문화 마찌쯔꾸리 사업” 등이 있다.
 - 방문자 서비스 및 관광자원만들기 지원책으로는 “숙박시설 정비에 대한 용자”, “지역자원 활용 촉진 사업” 등이 있다.

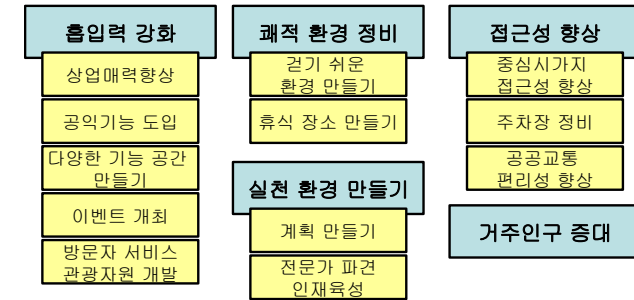


그림 18. 국가(성청)의 지원 메뉴(상세내용은 첨부자료 2참조)

- 그 밖에 걷기 쉬운 환경 만들기를 위한 “교통 안전시설 정비사업”, “자전거 주차장 정비사업”, “저출산 고령화 대책사업” 등이 있으며, 그 밖에 각종 휴식공간만들기 사업 등이 있다.
- 뿐만 아니라 이용자의 접근성을 향상과 근본적인 측면에서 주택정비를 통한 거주민 증대와 관련된 사업과 각종 계획 수립을 지원하거나 TMO와 전문가를 파견하는 등 인재육성 등에도 많은 노력을 기울이고 있다.

2) 자치단체차원의 대책

(1) 후쿠시마현의 개요

- 후쿠시마현의 인구는 약 210만명(일본의 47개 자치체 중 3번째로 큰 현)으로 65%가 시급 지역에 살고 있다. 넓은 면적과 인구의 비율에서 볼 때, 인구 밀도는 155명/km²로 일본에서도 꽤 낮은 편이다. 2차대전 이후 전체 인구는 200만명 전후에서 변동되었지만, 고령화는 급속히 진행되고 있다.
- 후쿠시마현은 90개(10시, 80정촌)의 시정촌으로 구성되어 있으며, 시정촌은 도시계획과 도로건설 관리, 산업 진흥, 초등교육, 의료보험, 상하수도, 쓰레기 처리 등 주민 생활에 직접 관계되는 광범위한 행정 서비스를 제공한다.
- 시급도시인 후쿠시마, 고리야마, 이와키, 아이즈와카마쓰시 등은 인구 30만 전후이며, 하라노마치, 시라카와, 다지마 등의 소규모의 도시가 분산되어 그 주변 지역의 행정이나 비즈니스의 핵심 역할을 하고 있다.
- 후쿠시마의 도시는 업무와 생활에 편리하고 부동산 가격이 저렴하며 풍요로운 자연환경이 가까이 있다는 장점이 있다.
- 정촌 지역은 자연자원이 풍부하고 아름다운 환경에 둘러싸여 있으며 주택도

넓다. 일자리가 많지 않아 젊은층의 인구가 감소하고 고령화 문제를 안고 있지만, 자연 환경을 살린 환경 관광 상품(Green tourism)이나 그 지방 특산품의 진흥을 도모하고, 활성화하는 활동을 활발하게 펼치고 있다.



그림 19. 후쿠시마현의 지리적 위치

(2) 후쿠시마의 중심시가지 활성화 정책

- 후쿠시마현의 중심시가지 활성화 시책을 보면 그림과 같이 소프트한 측면과 하드한 측면의 시책과 사업, TMO지원책으로 구분할 수 있다.
- 후쿠시마현은 중심 시가지 활성화 대책 추진 본부의 설치하였다(1998년). 현내 각지의 중심시가지의 공동화에 대해 도시 기능의 충실, 주민의 쾌적한 생활 환경의 확립, 편리한 상업 집적 만들기라고 하는 마찌쯔꾸리의 관점으로부터, 중심 시가지의 활성화를 꾀하기 위한 시책을 종합적인 동시에 효과적으로 추진하기 위해, 후쿠시마현 중심 시가지 활성화 대책 추진 본부를 설치하였다.
- 타운 매니지먼트 기관 연락 협의회의 설치하였다(2000년). 타운 매니지먼트 기관(이하 TMO) 및 향후 TMO가 되려고 하는 단체 상호의 정보 교환 및 공동과제의 조사 연구 등을 목적으로 한 타운 매니지먼트 기관 연락 협의회를 설치하였다.
- 「마찌쯔꾸리 간담회」의 개최(2001년 5월)하였다. 중심 시가지의 활성화를 위해, 종합적인 「마찌쯔꾸리」의 관점에서 새로운 활성화 대책을 수립하기 위해 현내의 각지에서 총 13회에 걸쳐 「마찌쯔꾸리 간담회」를 개최하였다.
 - 현민, 상공 관계 단체, 전문가, NPO 및 자치단체장으로부터 폭넓은 의견을 수렴하여 「마찌쯔꾸리와 중심 시가지 활성화에 관한 보고서」를 정리하였다.
- 최근에는 지금까지 경험하지 않았던 인구 감소나 급속한 고령화가 진행하는

가운데, 모터라제이션의 진전 등을 배경으로 한 중심 시가지의 쇠퇴나 소매상업 시설의 교외로의 입지 등 지속적인 도시 확장과 소매상업이 대형화 되고 있다.

- 특히 대형 소매시설에 대해서는 주변의 여러 자치단체 마찌쯔꾸리가 연합한 광역적인 측면에서의 대처 필요성이 강조되고 있다.

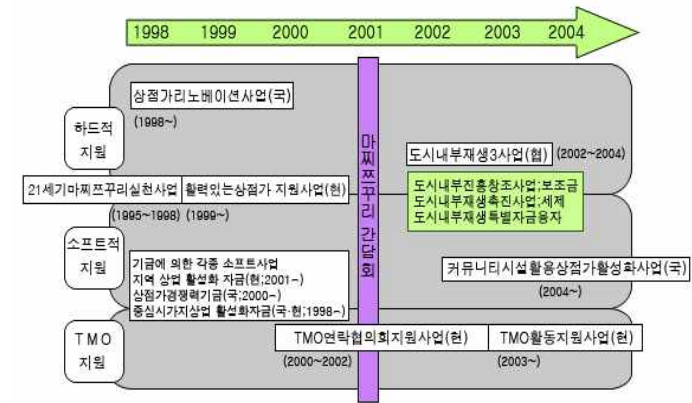


그림 20. 후쿠시마현의 중심시가지 활성화 시책 흐름

- 이에, 「환경에의 부하의 적은 지속 가능한 마찌쯔꾸리」나 「걸으며 살 수 있는 컴팩트한 마찌쯔꾸리」를 위해 현은 대규모 소매시설을 광역적 차원에서 적정한 배치를 검토하는 등 상업 마찌쯔꾸리에 관한 시책을 종합적으로 추진하도록, 「후쿠시마현 상업 마찌쯔꾸리의 추진에 관한 조례」를 제정하였다. 그리고 2005년 10월에는 「후쿠시마현 상업 마찌쯔꾸리의 추진에 관한 조례 (福島縣商業まちづくりの推進に関する条例)」를 공포하였다.
- 뿐만 아니라 2005년에는 「후쿠시마현 양호한 소매상업 기능이 확보된 누구나 살기 쉬운 마찌쯔꾸리의 추진에 관한 조례(가칭)((福島縣良好な小賣商業機能が確保された誰もが暮らしやすいまちづくりの推進に関する条例))」를 준비 중에 있다.

(3) 후쿠시마현의 중심상점가 활성화 사업

① 사업개요

- 상점가, 상업 집적은 생활 기반의 중요한 요소인 것으로부터, 풍부한 생활의

실현을 위해, 마찌쓰꾸리의 주체인 시정촌과 제휴하면서, 중심 시가지 활성화 를 적극적으로 추진하고, 각각의 지역 특성을 살린 매력 있는 상점가 만들기를 지원하고 있다.

- 2005년 12월 현재 후쿠시마현에서는 중심시가지 활성화 관련 사업은 총 84가 지 사업이 이용되고 있으며, 이들 사업의 지원대상은 다음과 같다. 그림에서 보는 바와 같이 가로, 주차장, 문화·체육, 집회·연수, 아동·보육 등 공공공 익시설과 관련된 사업기법이 가장 많이(67.9%)이용되고 있으며, 소프트적인 측 면의 시책과 계획 수립에도 많은 지원이 이루어지고 있다.

표 8. 상점가활성화의 추진 사업(조사·계획 책정 및 소프트 사업)

구분	사업명	사업주체	보조율 등
국가 보조 사업	상점가·사업집적 등 활성화기본부상 책정사업	시정촌	국1/2
	중심시가지활성화 포럼지원사업	시정촌	국1/2
	상업타운메니지먼트계획책정사업	TMO TMO후보자	국1/3, 시정촌1/3
	TMO자립지원사업	TMO	국1/3, 시정촌1/3
	중심시가지상업등 활성화종합지원사업	시정촌 제3섹터	시설정비 하드사업 국,시정촌 1/4~1/2 이내 활성화 소프트사업 국,시정촌 1/3~1/2이내
	대형공빈점포활용지원사업	상점가진흥조합 사업협동조합 상공회 상공회의소등	국/2 이내
국가및현 보조사업	상점가등활성화사업	상점가진흥조합 사업협동조합 상공회 상공회의소 제3섹터 등	국1/3, 현1/3
	커뮤니티시설활용상점가활성화사업	상점가진흥조합 사회복지법인 NPO법인 등	국1/3, 현 또는 시정촌1/3
(재)후쿠시마현 산업진흥 센터기금	중심시가지상업활성화추진사업	TMO TMO후보자	조성대상경비 9/10 이내 (1,000만엔이내)
	상점가경쟁력강화추진사업	상점가진흥조합 사업협동조합 상공회 상공회의소	- 계획책정경비의 /4 이내 - 조사경비 3/5 이내 - 그외 1/2 이내
	지역상업활성화지원사업	상점가진흥조합 사업협동조합 상공회 상공회의소	- 조사연구경비 3/5 이내 - 계획책정경비 3/4 이내 - 사업설계경비 3/4 이내 - 상점가활기창출사업 1/2 이내

표 9. 상점가활성화의 추진 사업(하드 사업)

구분	사업명	사업주체	보조율 등
국가보조 사업	상업·서비스업집적관련시설정비사업	시정촌 제3섹터	국1/2 국1/4→시정촌1/4
	중심시가지상업등활성화 종합지원사업	시정촌 제3섹터	시설정비사업 국1/2 국1/4, 시정촌1/4 활성화사업 국1/2 국1/3→시정촌1/3
국가 및 현보조사업	상점가리노베이션사업	제3섹터,상공회 상공회의소 상점가진흥조합 사업협동조합 등	하드 국1/3→현1/3 소프트 국1/4→현1/4
현단독사업	활력 있는 상점가지원사업 - 공점포대책사업 - 대형빈점포대책사업 - 정보화대책사업 - 환경정비대책사업 - 순환형사회추진사업	상업진흥조합 사업협동조합 상공회의소 상공회 마찌쓰꾸리회사 TMO 임의상점회	현 1/4~1/2 시정촌1/4~1/2
	도시내부 활기 창조 사업	TMO,학교법인 의료법인 사회복지법인 NPO법인등	현 1/2 현1/3→시정촌1/3 (2억엔 내)

자료 : 후쿠시마현 홈페이지(www.pref.fukushima.jp/syoko/k_cyu/c_4/c_14/c_3.html)

② 주요 사업

□ 최근의 동향

- 도시기능의 충실 등 마찌쓰꾸리의 관점으로부터, 관련부서와 협력하여 중심시 가지 활성화 기본계획을 책정하는 시정촌을 지원하고, 기본계획에 근거하는 각 종 사업의 계획적 실시를 지원한다.
- 현재 후쿠시마현에서는 26개의 시정촌이 기본계획을 수립하였다.
- 후쿠시마현 광역 마찌쓰꾸리 검토사업을 위해 현민과의 의견교환의 장소나 전 문가에 의한 검토 조직을 구성하였다.)
- 중심시가지 활성화 제휴 회의를 통해 추진되고 있는 과제나 제도의 재검토 등 에 대해 의견 교환이 이루어지고 있다.
- 주요 사업은 다음과 같다.

□ 상점가 리노베이션 사업

- TMO(타운 매니지먼트 기관) 등의 단체가 실시하는 상업기반시설 등의 정비하 는 사업을 지원하는 국고 보조사업이다.

□ 도시내부 집적 촉진 사업

- 시정촌이나 공공성의 높은 단체가 중심 시가지의 상업지역 등에 활기를 창출하는 공공시설을 취득·정비하는 사업을 지원하고 있다.

□ 활력 있는 상점가 지원 사업

- 지역의 특색을 살린 상점가활성화 활성화를 위해 상점가 등에 대해 시정촌을 통해서 보조한다.
 - 빈점포 대책(빈점포를 활용하는 경우의 임차료, 개장비용 보조)
 - 대형 빈점포 대책(중심 시가지의 대형 빈점포를 활용하는 경우의 임차료 보조)
 - 쉼터 지원(빈점포를 신규에 창업하려고 하는 사람이, 경영 노하우를 배우기 위한 쉼터로서 활용하는 경우의 임차료 보조)
 - 정보화 대책(포인트 카드 도입 등을 위한 기기 구입비 보조)
 - 환경 정비 대책(상점가의 매력 향상을 위한 각종 시설 정비 보조),
 - 상점가 순환형 사회 추진 사업(에코 스테이션(eco-station)등 설치를 위한 기기 구입비등 보조)

□ 커뮤니티 시설 활용 상점가 활성화 사업

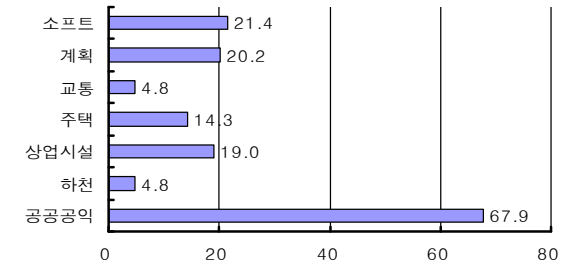
- 상점가의 빈점포에 고령자 교류시설 등의 커뮤니티 시설을 설치, 운영하는 TMO등을 지원하는 것으로써, 빈점포의 해소와 고령사회의 대응하고, 상점가의 활기를 창출할 수 있다. 빈점포의 임차료나 내장비등을 보조한다.

□ TMO 활동 지원 사업

- TMO의 활동을 지원하기 위해 TMO상호간의 정보교환이나 조사·연구 활동을 지원하고, TMO 및 TMO 후보 단체의 육성을 위한 자립적인 활동을 지원한다.
 - (재) 후쿠시마현산업진흥센터에서는 상업 활성화를 향한 각종 소프트 사업을 지원하고 있다
 - 중심시가지 상업 활성화 추진 사업을 통해 TMO 활동에 필요한 각종 소프트 사업을 지원한다.
 - 지역 상업 활성화 지원 사업을 통해 상점가 진흥 조합 등이 행하는 상업 활성화를 위해 각종 소프트 사업을 지원한다.

③ 사업의 특성

- 「중심시가지 활성화법」에 기초한 「중심시가지 활성화 기본계획」의 추진과정에서 실시되고 있는 사업의 특성을 살펴보면 다음과 같다.
 - 사업의 지원대상을 살펴보면 그림에서 보는 바와 같이 공공공익 시설과 관련된 사업이 가장 많으며, 이어 소프트한 측면의 사업과 계획수립에 관한 지원이 가장 많은 것으로 조사되었다.
 - 중심상점가와 관련 깊은 상업시설의 정비도 19%로 많은 것으로 조사되었다.



자료 : 福島縣商工労働部(2005.7)와 홈페이지 자료 분석(이하동일).

그림 21. 후쿠시마현의 중심시가지 활성화 사업의 지원현황

- 가장 많은 비중을 차지하고 있는 공공공익 사업의 경우 그림에서 보는 바와 같이 집회, 연수시설과 공원, 가로, 주차장의 정비가 많이 이루어지고 있는 것을 알 수 있다.

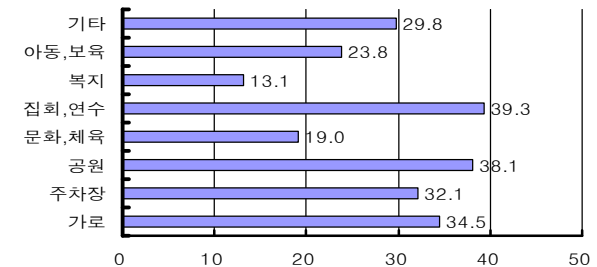


그림 23. 후쿠시마현의 중심시가지 활성화 공공공익 사업의 지원대상

- 이러한 사업에 대해 지원하는 방법은 보조금을 활용하는 경우가 가장 많았으

며, 그밖에 용자와 지방체(기체)를 발행하는 방법을 이용하고 있었다.

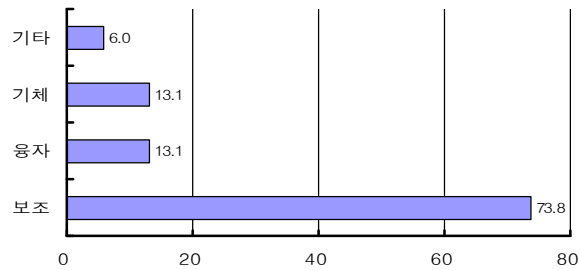


그림 24. 후쿠시마현의 중심시가지 활성화 지원 방법

- 중심시가지의 면적은 평균 50만평 정도로 비교적 넓은 것으로 판단된다. 실제 일본의 중심시가지 활성화의 문제점을 지적할 때 과도하게 지정된 면적을 문제점으로 들고 있다.

표 10. 중심시가지의 면적

구 분	면적 (ha)	면적 (만평)
평균면적	166	50.2
최대면적	900	272.2
최소면적	32	9.7
표준편차	165	49.9

(4) 중심상점가 활성화 사례

① 중심시가지 활성화 추진조직

□ TMO에 의한 활성화 추진 과정

- 중심시가지 활성화 추진조직은 지방자치단체가 조직하는 TMO, 국가가 조직하는 관계부성 연합회의, 이를 보좌하는 중심시가지 활성화 추진실의 3가지가 있다.
- TMO는 상점가, 행정, 시민, 기타 사업자 등의 지역의 다양한 구성 주체가 참여하여 광범위한 중심시가지 문제에 대해 횡단적·종합적으로 조정·관리·운영하는 조직체이다.

- 중심시가지 활성화법에는 TMO가 될 수 있는 조직체로 상공회, 상공회의소, 제3섹터의 특정회사(중소기업이 주로 출자하는 회사), 제3섹터의 공익법인(지방공공단체가 주로 출자하는 회사)이다.
- TMO가 실제로 사업의 추진은 다음과 같은 흐름에 의해 추진된다.



그림 24. 중심시가지 활성화 사업의 추진 과정

- 연합회의회는 중심시가지 활성화 기본방침에 근거하여 조직되며, 시정촌에 대한 지원을 하기 위해 관계부성청간의 연계조직이다.
- 주요임무는 시정촌에 대한 상호연계지원, 중점지원방안, 지원방향 결정, 기타 정보교환을 주로 하며, 정기모임을 갖고 있다.
- 한편, 이를 보좌하는 중심시가지활성화 추진실은 상기 기본방침에 의해 조직되며, 연합회의회의 사무수속이나 활성화기본계획 수립 등에 대한 시정촌으로부터의 문의에 답변, 시정촌에 정보를 제공하기 위한 관계부성청의 통합 창구 기능을 하는 곳이다.

□ TMO의 기능

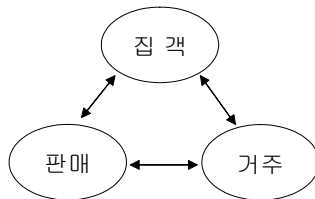
- TMO는 기본적으로 다음 표와 같이 중심시가지, 중심상점가 활성화와 관련된 각종 정보를 수집하고, 관련 주민, 상점가조직 등에게 발신하는 기능을 갖는다.
- TMO는 이러한 기본적인 활동에서 그치는 것이 아니라 중심시가지와 중심상점가 조직의 활동을 지원하고, 추진 중인 사업에 대해서는 사업비 확충 및 사업화 방안, 상점가의 유대 강화 등에 대해 노력하고 있으며, 구체적인 계획과 이벤트를 입안하고, 관련 전문가를 육성하며, 주민과 상인을 대상으로 활성화에 대한 기본 교육과 필요에 따라 전문가를 파견 및 소개해주는 역할을 하고 있다.

표 11. TMO의 기능

기능	세부 내용
정보 수집·발신 기능	<ul style="list-style-type: none"> ·상점가 관련 조직의 대처사항 파악 ·정부의 활성화 시책, 지원책 파악, 정보 발신 ·각종 관련 정보 수집 ·활성화에 대한 의견, 아이디어 수신
사업지원·조정 기능	<ul style="list-style-type: none"> ·기반시설 등 도로정비와 주민, 상점가조직 등의 활동 지원과 조정 ·각 상점가 등에 이루어지는 사업에 대해 자금 등을 포함한 사업화 방향 검토 ·상점가 상호간의 협력 유도 ·이벤트 등 중심시가지 내의 상점가의 협력 유대강화를 위한 사업 및 조직 검토
기획입안 기능	<ul style="list-style-type: none"> ·상점가 등 지역의 이미지 검토, 도시계획 등 관련 계획 검토, 정보발신 ·참여를 바탕으로 하는 계획의 제안 ·중심시가지 전체에 관한 이벤트 기획 입안 ·기존 이벤트의 프로그램화 및 재검토, 매력 향상 대책 수립
인재육성 기능	<ul style="list-style-type: none"> ·조직 활동을 리드할 수 있는 전문가의 육성 ·세미나 개최 등을 통한 홍보와 교육 ·전문가의 파견 및 소개

② 중심시가지 활성화의 방향

- 후쿠시마현의 중심시가지 활성화 활동은 고객을 모으는 측면과 상업력 향상을 위한 측면, 거주민을 늘리는 측면에서 이루어지고 있다.
- 「집객」……활기를 창출하기 위해 공공공익시설의 정비 등에 의해 중심 시가지를 생활·교류 거점으로서 정비하고, 주변지역으로부터의 접근성을 확보한다.



- 「판매」……상업을 활성화하기 위해 중심 시가지에 대형점을 포함한 상업 기능의 집적을 꾀하는 것과 동시에, 각 점포의 경쟁력 강화 등을 위해 상업 매력의 향상을 추진한다.
- 「거주」……중심시가지의 거주 인구를 늘리기 위해 고령자나 도심주거 선호 계층을 위한 주택 및 주거환경 정비를 추진한다.
- 이러한 관점에서 궁극적으로는 중심시가지를 「마음」 「위안」 「만남」 등을

제공하는 공간으로서 재생하는 것을 목표하고 있다.

③ 활성화 사례

□ 사람이 모이는 쾌적한 환경 조성을 위한 활동

- 이노쵸(飯野町) 상공회와 미나미후쿠시마삼치번성회(南福島杉妻繁盛會), 소우마(相馬)의 에코 스테이션(eco-station) 운영 위원회에서는 상점가에서 발생하는 각종 재활용 쓰레기를 회수하기 위한 에코 스테이션(eco-station)을 설치하여 상점가 환경을 정비하고 있다.



- 아이즈와카마즈시(會津若松市)의 신메이도로(神明通り)에서는 실내 어린이놀이 터 및 육아상담을 할 수 있는 「아이즈(會津) 키즈 가든」을 오픈하였다.
- 아이즈반게마치(會津坂下町)의 동사무소 등에서는 중심시가지의 빈점포를 커뮤니티 광장으로 정비하여 휴식공간과 정보발신 장소로 이용하고 있다.



□ 상점가 활성화를 위한 활동

- 이나와시로마치(猪苗代町)에서는 과거 술창고로 이용한 공간을 TMO가 매입하

여 “마을 창고”라는 이름의 음식점과 커뮤니티 공간으로 활용하고 있다.

- 1층은 음식점, 주점, 식료품점 등이 입주하고, 2층은 마을 커뮤니티시설로 활용되고 있다.
- 시라카와시(白河市)에서는 대형 빈점포를 자치단체가 매수하여 상업시설, 교육 관련 공공시설이 입주하는 「마이타운 시라카와」가 설치·운영하고 있다.



(いーな郷の蔵, 2003.5 설치)



(マイタウン白河, 2003. 11)

- 후쿠시마시 와세초(福島市早稲町)에서는 슈퍼, 음식점, 의료 기관 및 주택(후쿠시마시의 임대주택 40호 입주)이 입주하는 상주복합시설 「라비바레 이치반초」가 오픈하였다.
- 일상생활의 거점이 되는 신선품이나 식품 등의 판매상점으로 정비하여 이 용자에게 편리성을 주고, 집객성을 향상시키기 위해 노력하고 있다.



(ラヴィバレー番丁, 2004.9)

- 아이즈반게마치(會津坂下町)에서는 중심시가지의 커뮤니티 공간인 “만남 플라자”를 설치하여 아이즈농림고등학교(會津農林高校)의 학생들의 자발적인 참여와 판매 및 홍보활동을 하고 있다.



□ 연구 관련 활동

- 사진은 TMO가 하드적인 사업과 소프트적 사업의 원활한 추진을 위해 연구회를 개최하고 있는 모습이다.
- 2003년 10월에 타나구라마치(棚倉町)의 제1회 하드사업 연구부회 개최 모습과 이나와시로마치(猪苗代町)의 제1회 소프트사업 연구부회의 모습이다



TMO활동- 하드사업연구부회



TMO활동- 소프트사업연구부회

V. 중심상점가 활성화 방안

- 외국의 사례에서 보는 바와 같이 중심상점가의 문제는 상점가만의 문제가 아니라 도시개발 및 성장의 과정에서 이해하고, 접근하여야 한다.
- 중심상점가 활성화의 일반적 모델을 도출하는 데에는 한계가 있다. 왜냐하면 중심상점가 침체 및 쇠퇴는 지역의 특성, 주변 여건 등에 따라 다른 양상으로 나타나기 때문에, 그 해답 역시 지역의 특성과 계획의 방향을 명확히 하는 것에서부터 출발한다.

1. 기본방향 설정

□ 도시계획관점에서 도시의 미래상을 설정하고, 그 속에서 상점가 활성화 방향을 결정하여야 한다.

- 중심상점가 활성화는 도시계획과의 정합성을 가져야 한다. 그러나 우리나라의 경우 정합성에 앞서, 도시기본계획과 관리계획에 중심상점가 활성화에 대한 구체적 검토 자체가 되어 있지 않다.
 - 이는 중심상점가를 도시계획적인 측면에서 접근하려는 것이 아니라 경제와 고용의 측면에서 접근하려는 측면이 강하기 때문이다.
 - 중심상점가, 중심시가지의 기본적인 방향과 내용은 도시계획에서 자리매김하는 것이 바람직하다.

도시기본계획 수립 지침(5-6-1. 도심 및 시가지 정비), 2004년

- (1) 지역특성을 고려한 시가지정비방안에 대한 목표와 전략을 제시한다.
- (2) 농촌지역을 포함하는 시·군의 경우 도시와 농촌간의 상호 유기적인 균형발전을 위한 방안을 제시한다.
 - ① 도시지역의 경우 재개발·재건축 및 역세권개발, 신·구시가지간의 균형발전 등에 대한 개발방향을 설정한다.
 - 구도심활성화를 위한 개발전략 및 실천수단을 강구한다.
 - 구시가지내 주거지역의 부족한 기반시설을 확보하기 위한 개발전략 및 실천수단을 강구한다.
 - ② 비도시지역의 경우 취락의 정비 및 도시와의 유기적인 네트워크 개발에 대한 기본방향을 설정한다.

- 이러한 관점에서 중심상점가는 활성화하여야 하며, 어떤 중심상점가를 육성할 것인가?를 선정하는 문제는 도시계획의 관점에서 접근되어야 할 것이다. 즉, 중심시가지와 그 다른 도시지역과의 역할 분담 속에서 기본방향이 설정되어야 한다.

□ 도시특성에 따른 중심상점가 정비 모델

- 중심상점가 침체 및 쇠퇴는 도시성장과 밀접한 관련이 있다. 이에 도시의 특성에 따라 접근방향에도 차이를 가져야 한다. 이러한 점을 고려하여 중심상점가 활성화의 기본방향 설정 모델을 “저성장 도시형”, “성장 도시형”, “침체 도시형”의 3가지로 구분한다.
- “저성장 도시형”의 경우 중심시가지 재생 못지않게 도시성장도 중요하다. 이에 시가지 재생을 위해서는 지역 소비력 및 생산력의 강화 차원에서 지역산업 진흥에 초점을 맞출 필요가 있다. 그리고 저성장 도시의 특성상 상인이나 주민의 힘보다는 체계적인 행정주도로 이루어 져야 할 것이다.
 - 상점가를 활성화하기 위해서는 개별시설의 정비보다는 활력을 불어넣을 수 있는 “핵시설”의 도입이 요구된다.
 - 핵시설의 도입을 적극적으로 추진하여야 하는 이유는 저성장에 따라 지가 부담이 적을 수 있으므로, 중심상점가의 성장동력으로 활용할 수 있기 때문이다.
- “침체 도시형”의 경우 저성장 도시형과 마찬가지로 침체된 지역산업 진흥에 초점을 맞추어야 할 것이다.
 - 사업주체는 행정이나 관련 단체 주도로 이루어지는 것이 바람직하며, 침체를 극복하기 위해서는 핵시설의 도입을 검토하여야 할 것이다. 그 이유는 저성장 도시형과 마찬가지로 지가가 저렴하기 때문에 사업이 비교적 용이하고, 활성화에 따른 경제적 이익을 높일 수 있기 때문이다.
- 성장 도시형은 도시성장에 따라 향후 시가지의 침체 및 쇠퇴가 가속화 될 것으로 예상되므로, 도시외곽의 개발과 더불어 시가지 정비에도 상당 부분 투자하여야 할 것이다. 이러한 도시들은 대부분 아직까지 중심시가지가 자생적 매력을 소유하고 있으므로 개별 상점의 매력 향상의 관점에서 접근되어야 할 것이다.

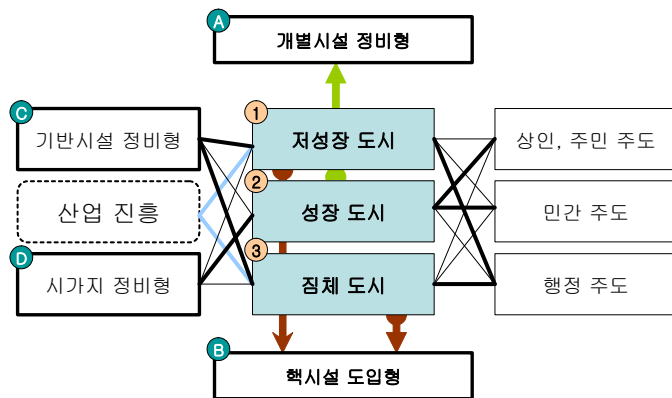


그림 25. 중심상점가 활성화 모델(유형)

- 중심상점가를 어떻게 정비하여야 하는가는 위의 그림에서 보는 바와 같이 기반시설정비형(A), 핵심시설 도입형(B), 기반시설정비형(C), 시가지정비형(D)으로 단순화하여 구분할 수 있다.
- 그러나 이러한 모델의 유형화는 일반적인 것으로, 보다 구체적인 사항은 개별 도시, 개별 중심시가지, 개별 상점가 차원에서 접근되어야 할 것이다.
- 이에 자치단체(충남도)는 지역 내의 상점가를 도시의 특성과 관련하여, 어떤 상점가를 어떻게 정비·육성할 것인가를 명확히 하여야 할 것이다.

2. 전략 책정

- 중심상점가 활성화 전략 책정은 정확한 현황분석을 바탕으로 상점가의 매력을 창출할 수 있는 발전 컨셉과 구체적인 사업의 책정을 통해서 가능하다.
- 매력적인 상점가의 컨셉을 설정하기 위해서는 정확한 현황 및 여건 분석에서 시작된다. 이때 SWOT분석 등을 통해 객관화·명확화 하여야 할 것이다.
- 다음은 이를 바탕으로 주요 이용계층의 파악과 상권범위의 파악이 요구된다. 그리고 누구에게 무엇을 어떻게 제공할 것인가 등에 대한 검토가 선행되어야 한다.

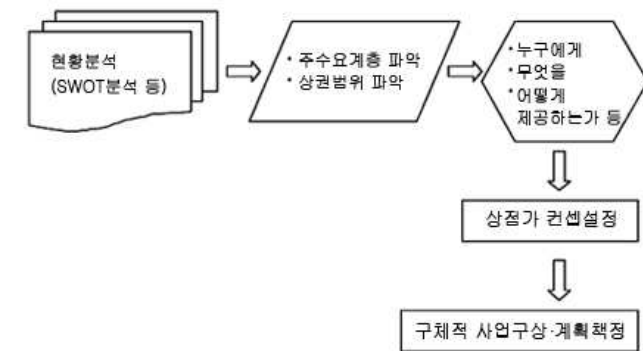


그림 26. 상점가 컨셉과 사업구상 및 계획 책정 과정

- 구체적인 활성화 전략은 다음과 같은 기본적인 원칙에서 출발해야 한다.
- **“왜”**; 첫 단계는 중심상점가 활성화의 문제의식과 목적에서 출발한다. 문제점을 분명히 파악하고, 지역특성을 살린 분명한 목적에서부터 출발하여야 한다.
- **“어디에”**; 시책을 집중적으로 펼치는 지역을 어디로 설정할 것인가의 문제이다. 결국 중심상점가, 중심시가지 정비 지역과 한계를 분명히 설정하여야 한다. 특히, 도시규모에 맞는 적절한 규모설정이 중요하다.
- **“누가”**; 사업의 주체를 명확히 하여야 한다. 아직까지 우리나라는 일본의 TMO나 미국의 BID처럼 정비를 이끌어 나갈 분명한 주체와 이에 대한 지원도 없다. 따라서 전술한 바와 같이 주민, 상인 주도로 할 것인지, 행정주도로 할 것인지, 민간의 힘을 빌릴 것인가를 분명히 하여야 한다. 그리고 이는 전개되는 시책과 사업과도 밀접한 관계가 있다.
- **“무엇을”**; 집적해야 할 기능과 목표에 대한 것이다. 지역의 특성과 시장의 잠재력을 바탕으로 어떤 기능으로 육성 발전할 것인가를 분명히 선택하여야 할 것이다. 기능특화로 갈 것인가? 복합기능으로 갈 것인가를 분명히 선택하고 이에 따른 시책과 사업을 전개하여야 할 것이다.

도입기능의 설정

- 중심상점가의 활성화를 위해 어떤 기능을 육성할 것인가? 새롭게 확보할 것이기에 대한 검토가 선행되어야 한다. 더 나아가서는 중심시가지 활성화의 관점에서 도입기능이 검토되어야 한다. 구체적으로는 상업기능 외에 거주, 관광, 문화, 교육 등에 대한 검토가 요구되며, 특히 주거는 수요자 확보라는 관점에서 가장 기본적인 요소라는 것을 잊지 말아야 할 것이다.
- 도입기능 중 핵심적인 기능을 수행하는 시설을 “핵시설”이라고 할 수 있다. 실제 일본의 경우 활성화를 위해 각종 핵시설의 도입을 적극적으로 추진하고 있다.

- **“언제”**; 사업의 시기와 단계에 대한 문제이다. 지금이 중심상점가 활성화의 적기인가, 그리고 사업추진은 어떤 단계로 이루어 질 것인가를 명확히 하여야 한다. 관계주민과 상인과의 합의도 시기 결정에 중요한 요소로 작용할 것이다.
- **“어떻게”**; 시책과 사업의 결정과 추진이다. 우리나라는 제도와 시책과 사업체계가 정비되지 않았기 때문에 체계를 정비하여야 할 것이며, 지역의 특색에 맞는 시책과 사업이 개발되어야 할 것이다.
- 그리고 이러한 전략은 지역의 특성을 가장 잘 알고 있는 자치단체에서 의지를 갖고 책정하여야 하며, 광역자치단체는 광역적인 측면에서 접근되어야 한다.

광역적 전략 책정의 고려 사항

- 상업뿐만 아니라 지역의 특성을 살린 다양한 기능을 도입할 수 있을까?
- 유동인구를 포함하여 중심시가지의 인구를 어떻게 증가시킬 것인가?
- 중심시가지뿐만 아니라 보다 광역적인 시점을 어디까지 할 것인가?
- 도시계획의 영역을 넘어, 어디 까지 폭넓은 영역과 제휴할 수 있을까?
- 관계하는 여러 주체가 어디까지 협동할 수 있을까?

3. 시책 및 사업 검토

□ 법제적인 뒷받침이 필요하다.

- 중심상점가의 기본방향이 설정되며, 이를 실현할 수 있는 다양한 시책과 사업 검토에 앞서 법제의 검토 및 정비가 수반되어야 한다.
- 전술한 바와 같이 일본은 1998년 「중심시가지 활성화법」의 제정과 더불어 이에 기초하여 국가는100여 가지의 사업이 추진하고 있으며, 자치단체에서도 특유의 사업들이 추진되고 있다.
- 이에 우리나라도 중심시가지·중심상점가를 활성화시킬 수 있는 각종 시책과 사업이 개발이 필요하다.
- 특히, 중소도시의 경우 중심시가지 활성화 기본계획이 법적인 뒷받침이 되어 있지 않다. 50만 이상의 대도시 경우는 미흡하지만 “도시 및 주거환경 정비법”에 따른 기본계획을 수립하고 있지만, 문제가 더욱 심각한 중소도시의 경우 이와 같은 제도마저 확립되어 있지 않다.
- 이에 보다 체계적이고, 실질적인 계획과 사업검토가 필요하다.

□ 다양한 시책과 사업검토가 필요하다.

- 중심상점가의 활성화를 위해서는 다양한 시책과 사업이 필요하다. 여기에서는 사례로 살펴본 일본의 다양한 시책과 사업 중 검토가능 한 것을 제시하고자 한다.
- 물론 이러한 시책과 사업이 우리에게 그대로 적용하기에는 많은 한계가 있을 것이다.
- 그러나 아직 걸음마 단계에 있는 우리나라의 경우 선 경험한 외국의 관련 사업의 검토로부터 시작되어야 할 것이다.

□ 다음과 같은 시책과 사업들은 자치단체에서 도입을 충분히 검토할 필요가 있다.

【사업 1】 상점가 활성화 계획 책정 지원사업

- 상점가 활성화의 첫걸음은 상점가에 대한 관심과 이를 바탕으로 한 계획의 책정일 것이다. 이에 상점가의 관계인이 중심이 된 「상점가 활성화 기본계획(가

청)」책정을 유도하여야 할 것이며, 계획과정에는 전문가의 파견 및 계획 책정에 소요되는 비용을 지원 등이 이루어져야 할 것이다. 상점가 활성화 기본계획은 상점가 관계인 스스로 책정하여야 한다.

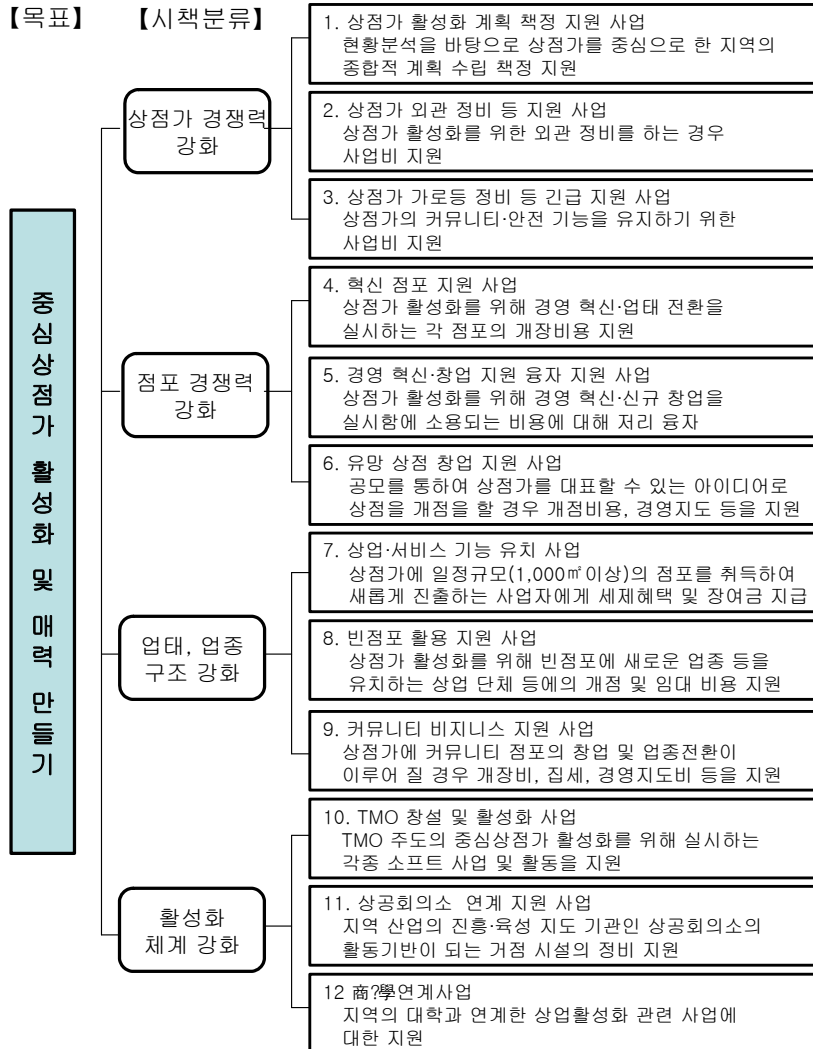


그림 27. 도입 검토 가능한 사업 체계 예

【사업 2】 상점가 외관정비 지원사업

- 상점가 외관정비 사업이란 상점가가 통일적인 컨셉을 바탕으로 점포의 외벽 등을 정비할 때 지원하는 사업이다. 이 사업을 통해 상점가를 특성 있는 개성의 거리로 정비하는 것이다. 이 사업은 단순한 외관 정비가 아니고 가로경관과 개성을 창출하는 사업이다.
- 그리고 상점가의 점포들이 재축될 경우 건축선 후퇴(set back)를 유도하고, 상점가가 통일성 있는 건축물로 재생되기 위한 “협동건축” 및 “협조건축”제도 등을 개발 및 활용하여야 할 것이다.

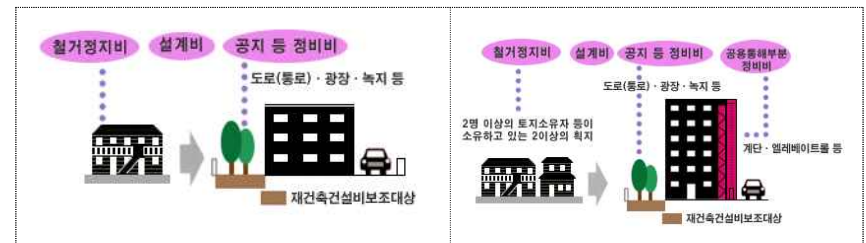


그림 28. 사업의 이미지

【사업 3】 상점가 가로등 정비 등 긴급지원 사업

- 상점가 가로등 정비 등 긴급지원 사업은 상점가의 안전성·쾌적성 확보를 위해 설치하는 가로등 등 각종 안전·방범시설에 대해 건설비 및 전기료 보조 등을 실시하는 사업이다.
- 가로등은 안전확보의 역할 뿐만 아니라 상점가의 유도등으로서의 역할, 야간 경관 형성의 역할을 동시에 수행할 수 있다. 최근 대형할인점의 24시간 개장으로 고객을 확대하고 있다는 측면에서 야간의 상점가 쾌적성 제고라는 측면에서 긍정적인 효과를 줄 수 있을 것으로 판단된다.

【사업 4】 혁신점포 지원 사업

- 상점가 경쟁력 강화의 원천은 구성원인 각 점포의 매력이 결합하여 독특한 상점가를 형성할 때 가능할 것이다. 이에 빈점포나 침체된 점포를 대상으로 상점가의 특성을 살릴 수 있는 점포로 재생하기 위해 상점가의 혁신을 주도할 수 있는 점포를 선정·육성하는 사업이다.
- 사업은 혁신적 점포를 육성할 강한 의지를 가진 상점주에게 교육 및 연수, 각

중 세제 지원, 홍보 등에 통해 점포와 상점가의 경쟁력을 강화할 수 있을 것이다.

【사업 5】 경영 혁신 · 창업 지원 융자 지원사업

- 혁신점포 지원 사업과 연계하여 상점이 경영 혁신이나 혁신점포의 개점을 위해 필요한 비용을 저리 융자로 지원하는 사업이다.

【사업 6】 유망 상점 창업 지원사업

- 상점가에 있어서는 상점가를 대표할 수 있는 유망 상점가를 육성하는 것이 필요하다. 혁신점포와 마찬가지로 지역의 자원과 특성을 반영한 상점이 개점할 때 그 창업을 적극 지원하여 개성 있는 상점으로 육성하고, 상점가의 이미지를 창출하여야 할 필요가 있다. 이러한 업종과 특성을 지닌 상점에 대해 세제 혜택이나 융자 등의 지원을 할 필요가 있다.

【사업 7】 거점 상업 · 서비스 시설유치 사업

- 자동차사회의 진전 등을 배경으로 대형 상업시설의 교외 입지가 점점 강화되고 있으며, 이에 중심상점가는 침체되고 있다. 교외의 대형 상업시설에 대응하기 위해서는 잠재력과 매력을 갖는 부족 업종과 업태를 파악하고, 유치함으로써 가능할 것이다. 특히, 중심상점가와 연계한 대형상업시설을 유치할 경우 상점가 활성화에도 긍정적인 효과를 가져다 줄 수 있을 것이다.
- 이처럼 일정규모 이상의 거점 상업 · 서비스 시설이 중심시가지에 입지할 경우 비용부담을 경감할 수 있도록 각종 인센티브를 부여함으로써 이 들 시설이 핵심설로의 역할을 담당할 수 있도록 한다.

【사업 8】 빈점포 활용 지원 사업

- 상점가의 빈점포는 상점가의 침체를 대변하고, 상점가의 이미지를 결정하는 중요한 요소이다. 빈점포의 발생은 상점가의 침체를 더욱 가속화시킬 것이다. 이에 상점가 내의 빈 점포를 활용하여 상점가내의 부족한 시설로 이용하거나, 의욕 있는 젊은 층이 적극 활용할 수 있도록 뒷받침되어야 할 것이다.

【사업 9】 커뮤니티 비즈니스 지원 사업

- 커뮤니티 비즈니스 지원사업이란 지역의 문제를 지역에서 해결하기 위한 각종

지원체계를 구축하는 것이다. 지역의 상공회의소나 전문가, 시민단체를 활용하여 지역의 문제를 스스로 파악하고, 문제해결을 위한 지원사업을 추진하는 것이다. 특히, 행정적인 측면뿐만 아니라 지역민의 서포터 체계를 구축하는 것이다. 이러한 조직을 중심으로 지역사회의 커뮤니티를 지원할 수 있는 각종 비즈니스 지원사업이 추진될 필요가 있다.

【사업 10】 TMO창설 및 활성화 사업

- 중심상점가의 활성화는 물리적 개선뿐만 아니라 전반적인 측면에서 검토되어야 한다. 그러나 우리나라의 경우 영세 상점가가 많은 중심상점가의 경우 활성화를 리드할 수 있는 전문가나 단체가 부족하다. 활성화 사업의 성공 여부는 물리적으로 얼마나 정비가 잘되는가가 아니라 활성화를 위해 어떤 계획을 수립하고, 누가 참여하여, 차근 차근 실행하는가가 중요하다.
- 이를 위해서는 중심상점가 활성화 계획을 수립하고, 지원할 수 있는 전문가나 조직이 필요하다. 이를 위해서는 일본의 TMO, 영국의 TCM제도 등을 도입할 필요가 있을 것이다.

【사업 11】 상공회의소 연계 지원 사업

- 외국의 경우 중심상점가 활성화 과정에서 상공회의소 등 상공인 단체의 도움을 많이 받고 있다. 그러나 우리나라의 경우 아직 지역 상업의 중심적 단체인 상공회의소와의 연계 지원체계가 약하다. 따라서 지역의 중심상점가와 상공회의소가 연대하여 중심상점가 활성화 사업을 추진할 수 있도록 상공회의소의 역할 재정립과 상공회의소가 중심상점가를 바라보는 시각전환 및 적극적인 관심이 필요하다.

【사업 12】 商 · 學연계 사업

- 전술한 바와 같이 중심상점가의 활성화를 위해서는 행정, TMO, 상공회의소 등의 역할이 중요하다. 이러한 조직과 연계하여 지역 내의 대학을 적극 활용할 필요가 있다. 실제 지역 대학은 지역의 사정을 가장 잘 알고 있으며, 대학생은 상점가를 이용하는 주 수요계층이다. 그리고 혁신적인 아이디어를 갖고 있다. 이들 대학생과 교수 등 전문가를 충분히 활용하여야 할 것이다.
- 중심상점가 활성화를 위한 각종 사업과 아이디어 제공에 대학과 대학생이 참여할 수 있도록 행정은 공모제 등의 도입을 적극 검토하여야 할 것이다.

VI. 결론 및 정책 제언

□ 도시의 미래상과 중심상점가 발전방향을 명확히 설정하여야 한다.

- 도시의 미래상과 계획방향을 분명히 설정하여야 한다. 도시정책이 개발위주로 갈 것인가, 정비위주로 갈 것인가, 개발과 정비를 어떻게 배분할 것인가를 분명히 설정하여야 한다.
- 특히, 예산의 투입에 있어서는 그 방향을 더욱 명확히 하여야 한다. 왜냐하면, 신개발은 민간의 힘을 적극 활용할 수 있지만 중심시가지의 정비는 많은 제약 요소가 따르기 때문이다.
- 중심시가지에 제반기능을 집중시키면 교외개발을 억제하여 자연환경 보전도 가능하고, 또 도보이동 촉진은 자동차이용 감소로 연결되어 인간 활동에 수반되는 환경부하를 저감할 수 있을 것이다. “눈앞의 개발보다는 자손에게 물려줄 환경을”이라는 관점에서 접근하여야 한다.
- 중심시가지와 교외사이에 명확한 역할 분담의 선을 그어야 한다.
- 각각 어떻게 역할 분담을 할 것인가는 도시의 특성, 지역의 사정에 따라 결정해 나가야 할 것이다. 또한, 이러한 역할 분담은 관련 주체들 간의 역할 분담과 협조가 반드시 필요하다. 컨센서스를 형성하여야 할 것이다.

□ 중심시가지·중심상점가의 문제를 보는 시각 전환이 필요하다.

- 우리나라는 중심시가지·중심상점가를 보는 시각과 논의가 상업기능의 문제로 범위가 국한되는 경향이 강하다.
- 상업기능이라고 해도 미국에서는 「주민의 생활 인프라로서의 상업」이라는 수요자 측의 관점에서 그 의의가 논해지는 것이 비해, 우리는 「중소상업자의 생업으로서의 상업」이라고 하는 공급자의 측면이 강조되고 있다.
- 「시가지문제=상점가문제」라고 하는 색채가 강해져 버리면, 일상생활에 있어서 상점가와 관련이 적은 주민들로부터 시가지 활성화에 대한 관심과 지지를 얻기 힘들 것이다.
- 행정당국에서 있어서는 상업담당 이외의 부서로부터 협력을 얻기 어렵게 되고, 상업기능의 교외화를 막기 어렵게 되어, 결국 상업공동화로 이어질 수 있다.

- 주거기능이 먼저 교외화 되어, 상업으로 단순화되어 버린 시가지가 보다 효율적으로 설계된 대형할인점과 경쟁하는 것은 쉽지 않다.

□ 국가지원뿐만 아니라 자치단체의 앞선 노력이 필요하다.

- 중심상점가의 문제는 개별 도시와 개별 상점가에 따라 그 원인과 해결책이 다양하게 존재할 수 있다. 이에 자치단체는 상점가의 실태를 명확히 파악하고, 대책을 수립하여야 한다.

최근의 정책 동향

- 자자체는 실태조사결과를 바탕으로 지역상권의 전망과 특성에 기초한 관한 재래시장 정비계획을 수립 검토.
- 시장정비(재개발, 재건축)사업의 활성화를 위한 시장정비사업구역 선정권한을 중기청에서 시·도시사로 이관.

※ 자료:재정경제부·중소기업청(2005.5), 재래시장 활성화를 위한 정책방향

- 그리고 중심상점가를 포함한 중심시가지에 대한 제도적, 경제적 지원제도를 확립하여야 한다.
- 실제 일본은 연간 1조엔(10조원)의 예산을 중심시가지 활성화에 투자하고 있다. 우리도 국가의 체계적인 지원이 요구된다.
- 특히, 인구 50만 이하 도시의 경우 중심시가지 정비에 대한 아무런 법적 장치가 없다. 인구 50만 이상의 대도시의 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 “도시 및 주거환경 정비 기본계획”을 수립하고 있지만 중소도시의 경우 아무런 법적 장치가 마련되어 있지 않다.

□ 충청남도의 광역적 조정기능을 강화하여야 한다.

- 현재의 도시계획 체계에서 인접한 시군과 차별된 독자적인 토지이용계획 제도를 운영하는 것을 한계가 있다.
- 예를 들어 인접해 A·B·C·D의 시군이 있어, A·B·C의 시군이 중심시가지 활성화에 노력을 하고 있다. D시군이 “×”지점에 대형할인점의 입지를 유도했을 경우, A·B·C 시군의 중심시가지 활성화 대책에 영향을 주지만, A·B·C의 시군은 출점을 규제할 수 없다.

- 본래 이러한 경우는 도지사가 대형할인점 시설의 입지 결정에 조정기능을 담당하여야 하지만 현재는 이에 대한 권한이 없다. 이에 대한 대비가 필요하다.

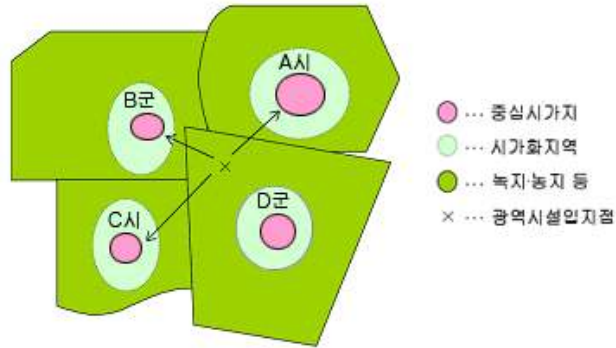


그림 29. 광역조정 필요성

- 이처럼 광역적인 영향을 미치는 광역시설의 경우 둘 이상의 자치단체를 조정할 수 있는 조정기능의 강화가 요구된다.
- 이에 충청남도 역시, 광역조정의 기능을 강화하고, 이를 위한 조례 등 법적 장치를 마련하여야 할 것이다. 이는 곧 중심상점가의 활성화와 밀접한 관계를 갖고 있다.
- 중소도시에 입지하는 대형할인점은 그 도시의 소매점에 영향을 줄뿐만 아니라 주변도시에도 많은 영향을 준다. 이에 광역적 차원에서 접근되어야 하며, 이에 충청남도의 역할이 중요하다.
- 할인점 1개는 재래시장 7개와 동일한 수준의 매출을 실현하고, 시장 상인 1,100명의 생계를 위협할 수 있다. 인구 10만명당 대형할인점 하나를 적정선으로 가정할 경우 향후 200개의 대형할인점이 추가로 출점할 것으로 예상된다(신세계유통산업연구소 03년 2월 전망).
- 실제, 미국, 일본 등 시장경제를 최우선으로 하는 국가들도 일정규모 이상의 대형 소매점 입지에는 적극 개입하고 있다.

표 12. 외국의 대규모 상업시설 규제 현황

구분	토지이용규제	대규모 상업시설의 규제
일본	도시 계획법에서 도시계획구역내의 토지 이용을 정한다. 용도지역에 의한 건축물의 용도 규제와 선긋기 제도에 의한 시가화조정구역의 개발 규제가 기본.	「대점입지법」에 따라 점포면적이 일정 규모(1000㎡)초과 시설에 대한 입지 규제, 자치단체의 입지 조정 관련 조례
미국	각 도시에 따라서 다르지만, 지역설정계획규제나 리테일·사이즈 캡 시스템, 사전 영향 조사(CIR) 등을 조합해 규제.	각 도시에 의해 다르지만, 지역설정계획 규제에 따라 대규모 상업시설은 상업계 용도지역만으로 입지 가능. 리테일·사이즈·캡 시스템으로 대규모 상업 시설의 규모를 제한하거나 CIR로 사업자 부담으로 어세스먼트 의무 부여
영국	중앙정부의 계획 방침 성명(PPS)에 근거해 지역 공간 전략(RSS)과 지방 개발 체제(LDF)의 2단계 규제.	연면적 50,000㎡이상의 대규모 상업 시설은 RSS에 규정된 시설만 건축 가능. 또, 그것 이하의 규모의 대규모 상업 시설은, 중심시가 지 입지 검토 의무

□ 시군의 보다 적극적인 노력이 필요하다.

- 중심시가 · 중심상점가의 실태와 이에 따른 활성화 대책도 해당 자치단체가 가장 잘 알고 있다. 이를 적극 활용하여야 할 것이다.
- 실현성을 높이기 위해서는 시군차원뿐만 아니라 도와 국가차원의 지원이 요구되며, 상인들의 결속력을 강화하고, 상인들 힘으로 활성화를 논의하고, 대책을 강구할 수 있도록 자치단체는 인센티브 시책을 강구하여야 할 것이다.
- 실제 외국의 경우 “주민제안형 시범사업”등을 실시하면서, 각종 지원이 이루어지고 있다. 이점을 적극 활용하여야 할 것이다.
- 이를 위해서는 상인, 주민, 지역의 전문가, 공무원이 협력이 요구된다. 이를 이끌어 갈수 있는 사람과 조직이 필요하다.
- 실제, 일본의 TMO, 미국의 BID, 영국의 TCM 등은 좋은 예가 될 것이다.

□ 재래시장과 연계한 면적인 개발이 필요하다.

- 중소도시의 재래시장은 대부분 중심시가지에 위치하고 있으며, 중심상점가와 밀접한 관계를 갖고 있다.
- 재래시장과 중심상점가 등을 연결한 면적인 정비가 요구된다.
- 실제, 2005년도 재래시장 활성화 종합대책의 가장 큰 특징은 「지역상권개발제도」를 도입하여 재래시장과 인접 상점가를 동시에 정비하는 것이다. 이를 적극 활용하여야 할 것이다.

참고문헌

김광우(2002), 중심시가지활성화, 전남대학교 출판부
신창호·문경일(2004.9), 일본 상점가 활성화방안의 재래시장에의 시사점 분석, 한국중소기업학회 중소기업연구 제26권 제3호
심상욱(2001.8), 일본에 있어서 기성시가지 갱신을 위한 「마찌즈꾸리계획」에 관한 연구, 한국지역개발학회지 제13권 제2호
박종철·이혁주·김항집(2001.8), 일본의 중심시가지 활성화 유형에 관한 연구 -355개 시정촌의 중심시가지활성화 기본계획을 중심으로-, 한국지역개발학회지 제13권 제2호
靜岡市(2003.3), 第3回変更(平成12년 책정) 靜岡市 中心市街地活性化基本計畫.
山川 充夫(2004.7), 大型店立地と商店街再構築—地方都市中心市街地の再生にむけて, 八朔社.
日本商工會議所(2001), 「街づくりの推進に關する總合調査」集計結果.
福島縣商工労働部 商工總務領域商業まちづくりグループ(2005.7), 中心市街地まちづくりガイドブック.
大西一嘉(2003), 米英における地域活性化手法に關する研究, 일본도시계획학회 간사이지부
(財)名古屋都市センター 2003년도 平成15年度自主研究概要報告(2003), アメリカにおける都市開發資金の調達手法に關する調査
국토교통성(2005), 市街地の再編に對應した建築物整備部會報告 (案)-補足説明資料
(財)岐阜縣産業經濟振興センター(2001),地域コミュニティを豊かにする商店街活性化の先進事例報告
北九州市立大學法學部政策科學科古賀哲矢ゼミナール(2005.12), 中心市街地活性化政策
경제산업성중심시가지활성화실(2004.7), 중심시가지활성화사례
(財)自治体國際化協會 CLAIR REPORT NUMBER 253 (May 28, 2004), 英國の地域再生政策
日本商工會議所(2004.7), まちづくりに關する要望
兵庫縣縣土整備部まちづくり局まちづくり課(2005.3), 既成市街地における施設立地を適正に誘導する手法等に關する調査研究報告書
和多 治, 自治体における土地利用調整と地區レベルでの土地利用調整に關する研究
財団法人 國土技術研究センター(2004.3), 海外制度の運用實態調査 (イギリス・アメリカ・カナダ・ドイツ・フランス)
近畿經濟産業局 (委託先: 株式會社ダン計畫研究所) (2003.3), 中心市街地活性化に關する

調査研究報告書～しくみとノウハウの發見から、自らの實踐へ～
(財)自治体國際化協會 CLAIR REPORT NUMBER 216 (June29, 2001), 米國における中心市街地再開發の現状
大寺 廣幸(2002. 3), 都市中心市街地・農村過疎地域の再生の取組み-米國90年代の政策展開, 郵政研究所月報2002. 3
伊能 久敬(2004.1), 日本における中小都市中心市街地・商店街の衰退と再生について—存在意義と必要性について—, 政治・政策ダイアログ (2004.1.)
國土交通省(2003.10), 政策課題對応型都市計畫運用指針 (中心市街地の機能回復)
都市商業環境形成とまちづくり條例～金澤市の事例を中心に～, KSURES Discussion Paper Series No.4
近畿經濟産業局(2004.3), 外部機關を活用した中心市街地の活性化方策に關する調査研究報告書
村木 美貴, 地方都市における土地利用規制と中心市街地活性化に關する研究, 東京工業大學大學院
榎本 眞也(2001), TMO (タウンマネージメント機關) と市民の連携による中心市街地活性化の課題, 北海道大學文學部地域システム科學講座 平成13年度卒業論文
東崎 正哲(2004.1), 米國のBusiness Improvement District から見る日本のTMO への示唆—米國バークレイ市のDowntown Berkeley Association と高知TMO の比較研究から—, 高知工科大学大學院工學研究科基盤工學專攻社會システム工學コース 修士論文
中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に關する基本的な方針
<<http://chushinshigaichi-go.jp/kihonnhousin.files/guideline.htm>>
國土交通省「政策課題對応型都市計畫運用指針」
<<http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/ppg/chusinsigaiti.pdf>>
日本共産党「大店立地法」
<http://www.jcp.or.jp/faq_box/001/2000729_faq_daitenhou.html>
經濟産業省「大店立地法解説」
<<http://www.meti.go.jp/policy/distribution/downloadfiles/ritihoukaisetsu-10.pdf>>
經濟産業省「まちづくり三法をとりまく狀況」
<<http://www.meti.go.jp/committee/materials/downloadfiles/g50411a61j.pdf>>

첨부자료

1. 중심시가지 활성화 관련 예산(2005년)

<표> 중심시가지활성화 관련 예산(전체 1조엔 정도)

구분	사업 내용	예산(억엔)
경제산업성		254
	민간 사업자나 시정촌 등에 의한 상업 기능 강화를 향한 환경 정비	50
	중심 시가지에 있어서의 창조력 넘치는 중소 소매업의 육성	144
	도시형 신사업의 입지 촉진	51
	중심 시가지 활성화 추진실의 지원 기능의 계속 등	9
국토교통성		5,369 (A+B+C+D)
	도시내부 재생을 촉진하는 면정비 사업(A)	949
	도로, 공원, 주차장등의 도시 기반 시설등의 정비(B)	4,071
	주택·건축물의 정비(C)	216
	철도·물류·항만 기능 등의 강화(D)	132
	마찌쓰꾸리 교부금(국토교통성) ※	1,930
총무성		1,106
	중심 시가지 재활성화를 위한 지방 단독사업에 대한 지원	
	하드 사업 지원(지방채) 지방재정계획 계상액	600
	소프트 사업 지원(교부세) 지방 교부세 조지액	450
	중심 시가지 재활성화를 위한 정보 통신 기반의 정비등에 대한 지원	56
농림수산성		1,274
	식품 판매업자등의 활성화·효율화	1
	도매시장의 시설 정비	470
	식육의 추진	71
	도시와 농산어촌의 공생·대류	732
문부과학성		174
	소프트웨어등의 지원	163
	공익 시설등의 정비	11
후생노동성		1,927
	거주 환경의 정비	300
	공익 시설등의 정비	1,417
	매력있는 상업 집적의 형성등	210
경찰청		163
	교통 안전 시설등의 정비	163

2. 성청별 중심시가지 활성화 메뉴(2005년)

<표> 흡인력을 높이는 지원 메뉴

구분	세부내용
상업의 매력 향상 등	상업·서비스업 집적 관련 시설 정비 사업(경제 산업성)
	중심 시가지 상업등 활성화 종합 지원 사업(경제 산업성)
	리노베이션 보조금(경제 산업성)
	중소 상업 활성화 종합 보조사업(경제 산업성)
	대형 빈점포 활용 지원 사업(경제 산업성)
	일본 정책투자 은행에 의한 출용자(경제 산업성)
	산업기반 정비기금에 의한 채무보증(경제 산업성)
	도시 재생 종합 정비 사업(국토교통성)
	마찌쓰꾸리 교부금(국토교통성)
	공동 집배 사업의 촉진에 대한 지원(국토교통성)
	지역 종합 정비 자금 대출 사업(총무성)
	지역 자원 활용 촉진 사업(총무성)
	식품 소매업 경영 활성화 비즈니스 모델 지원 사업 (농림 수산성)
	식육촉진 전국 활동 추진 사업(농림 수산성)
	식육실천 지역 활동 지원 사업(농림 수산성)
	식품 전문 소매등 구조 개선 추진 사업(농림 수산성)
	식품 리사이클 시설 정비 사업(농림 수산성)
	도매시장 시설 정비 사업(농림 수산성)
	생활 위생 관계 영영의 활성화 촉진 사업(후생노동성)
	중소기업 노동력 확보법에 근거하는 인재 확보·육성등에 대한 지원 (후생노동성)
공익기능의 도입	마찌쓰꾸리 교부금(국토교통성/제계)
	지역의 마찌쓰꾸리에 기여하는 관청 시설의 정비(국토교통성)
	중심 시가지 재활성화 특별 대책 사업(총무성)
	멀티미디어 거리 성황 창출 사업(총무성)
	「아이의 있을 곳 만들기 신폴랜」 등 지역의 교육력의 향상 (문부과학성)
	사회 체육 시설 정비 사업(문부과학성)
	학교 시설 복합화 추진 사업(문부과학성)
	도시지역에 있어서의 사회 복지 시설의 정비(후생노동성)
	재택간호 지원 센터의 운영(후생노동성)
	역전 보육 서비스 제공 시설등 설치 촉진 사업(후생노동성)
	송영 보육 스테이션 시행 사업(후생노동성)
	직업소개소·파트 세틀라이트의 운영(후생노동성)
	도시 재생 구획정리 사업(국토교통성)
	가(안)중 재생형의 시가지 재개발 사업(국토교통성)
다양한 기능 공간만들기	지역 진흥 정비 공단에 의한 특정 재개발 사업 또는 도시 기반 정비 공단에 의한 도시 기능 갱신 사업 (국토교통성)

	우량 건축물등 정비 사업(국토교통성)
	사업 용지의 선행취득을 위한 도시 개발자금 제도 (국토교통성)
	중심 시가지 정비 추진 기구에 의한 용지 취득(국토교통성)
	일본 정책투자 은행에 의한 중심 시가지 활성화 관련 용자(국토교통성)
이벤트 개최 등	중심 시가지 상업등 활성화 종합 지원 사업(경제 산업성/재계)
	중소 상업 활성화 종합 보조사업(경제 산업성/재계)
	중심 시가지 상업 활성화 추진 사업(TMO 기금)(경제 산업성)
	중심 시가지 재활성화 대책 소프트 사업(총무성)
방문자서비스 관광자원개발	문화의 마찌쓰꾸리 사업(문부과학성)
	가 수준 환경 정비 사업(국토교통성)
	교통 터미널등으로 일체가 되어 정비되는 숙박시설 정비에 대한 용자 (국토교통성)
	관광 교류 공간 만들기 모델 사업(국토교통성)
	지역 자원 활용 촉진 사업(총무성/재계)
	전통적 건축물군보존 수리등 사업(문부과학성)

<표> 쾌적한 환경을 정비한다.

구분	세부내용
건강쉬운 환경만들기	친밀한 마찌쓰꾸리 지원 가로 사업(국토교통성)
	교통 안전 시설등 정비 사업(국토교통성)
	인에 좋은 마찌쓰꾸리 사업(국토교통성)
	전선 공동도랑 정비 사업(국토교통성)
	도로 개발자금에 의한 자전거 주차장 정비 사업 (국토교통성)
	중심 시가지 재활성화 특별 대책 사업(총무성/재계)
	소자·고령화 대책 사업(총무성)
	도시 재생 사업(총무성)
	「안심 보행 에리어」의 정비등에 의한 도시 생활의 안전성의 향상 (경찰청)
	도로 교통의 IT화·바리어 프리화에 의한 도시 생활의 어메니티(amenity)의 향상(경찰청)
	바리어 프리의 마찌쓰꾸리 활동 사업(후생노동성)
휴식의 장소 만들기	중심 시가지 활성화 광장 공원 정비 사업(국토교통성)
	쾌적한 하천 공간의 정비(국토교통성)
	마을 조성과 제휴한 워터 프런트의 정비 (국토교통성)
	상점가 등진흥정비 특별 사업(총무성)
	지역 용수 환경 정비 사업(농림 수산성)

<표> 오기 쉽게 한다(접근성 향상)

구분	세부내용
중심시가지 개선 등	우회도로·환상 도로 정비 사업(국토교통성)
	도시내 도로의 정비에 대한 보조(국토교통성)

주차장의 정비 등	연속 입체 교차 사업(국토교통성)
	도시권 교통 원활화 종합 대책 사업(국토교통성, 경찰청)
	중심 시가지 상업등 활성화 종합 지원 사업(경제 산업성/재계)
	리노베이션 보조금(경제 산업성/재계)
	중소 상업 활성화 종합 보조사업(경제 산업성/재계)
	상업·서비스업 집적 관련 시설 정비 사업(경제 산업성/재계)
공공 교통의 편리성 향상	교통 안전 시설등 정비 사업(국토교통성/재계)
	일본 정책투자 은행에 의한 주차장 정비에 대한 용자 (국토교통성)
	중심 시가지 재활성화 특별 대책 사업(총무성/재계)
	교통 터미널등의 정비 (국토교통성)
	LRT를 포함한 노면 전차의 도입에 대한 보조 (국토교통성)
	철도역 종합 개선 사업비 보조(국토교통성)
	옴니버스 타운의 정비(국토교통성, 경찰청)
	버스 이용 촉진등 종합 대책 사업(국토교통성)
	교통 시설 바리어 프리화 설비 정비비 보조(국토교통성)
	지하철 등 철도 정비에 대한 보조·용자(국토교통성)
	공공 교통 이동 원활화 설비 정비비 보조(국토교통성)
	공공 교통 활성화 종합 프로그램(국토교통성)

<표> 거주인구를 늘린다.

구분	세부내용
거주민을 늘린다	특정 우량 임대 주택 공급 촉진 사업(국토교통성)
	주택금융공고의 도시 거주 재생 용자 제도(국토교통성)
	지역 활성화 주택 제도(국토교통성)
	고령자용 우량 임대 주택 제도(국토교통성)
	주택 시가지 종합 정비 사업(국토교통성)
	주택 시가지 기반 정비 사업(국토교통성)
	허수도의 정비(국토교통성)
	공적 임대 주택·프로젝트(국토교통성, 후생노동성)
	농촌 진흥 종합 정비 사업(농림 수산성)
	나카야마간 지역 종합 정비 사업(농림 수산성)
	치매성 고령자 그룹 홈의 정비(후생노동성)

<표> 실현을 향한 구조와 환경 만들기

구분	세부내용
계획 만들기	중소 상업 활성화 종합 보조사업(경제 산업성/재계)
	도시 활력 재생 거점 정비 사업(국토교통성)
	토지 이용 전환 추진 계획 책정 사업(국토교통성)
	중심 시가지 재활성화 대책 소프트 사업(총무성/재계)
전문가 파견이나 마 찌쓰꾸리의 인재육성 등	타운 매니저 양성 연수 및 파견 사업(경제 산업성)
	TMO 진단·평가 조사 연구 사업(TMO 서포트 사업/경제 산업성)
	도시 방재 종합 추진 사업 [주민등의 마찌쓰꾸리 활동 지원] (국토교통성)
	지역 활성화의 지원 조치(국토교통성)
	중심 시가지 재활성화 대책 소프트 사업(총무성/재계)
	문화의 마찌쓰꾸리 사업(문부과학성/재계)
	중소 상업 활성화 종합 보조사업(경제 산업성/재계)

3. 후쿠시마현의 중심상점가 활성화 기본계획 수립 현황(2005.12)

市町村名	제출년월일	중심시가지 면적(ha)
郡山市	1998. 8	900
福島市	1998. 10	270
原町市	1999. 3	80
會津若松市	1999. 3	200
本宮町	1999. 4	33
白河市	1999. 5	135
二本松市	1999. 6	68
須賀川市	1999. 6	87
三春町	1999. 6	150
いわき市	1999. 8	340
猪苗代町	2000. 6	120
喜多方市	2001. 5	91
川俣町	2001. 5	128
棚倉町	2001. 6	157
小野町	2002. 4	126
田村市	2003. 4	272
會津本郷町	2003. 5	111
矢吹町	2003. 5	31.7
桑折町	2003. 11	100
會津坂下町	2004. 5	235
塙町	2004. 6	59.3
浪江町	2004. 12	163
柳津町	2005. 5	60
石川町	2005. 6	163
田村市	2005. 7	100
會津高田町	2005. 9	126

4. 후쿠시마현의 시정촌

- 후쿠시마는 총 94개의 시정촌의 구성되어 있다.



후쿠시마 현내 TMO 단체 현황(총 17개 단체)

県北地方	(株) 福島まちなみセンター	(株) Mot.Comもとみや	二本松商工会議所(TMOにほんまつ)	(株) まちづくり川俣	
県中地方	郡山商工会議所(TMO郡山)	須賀川商工会議所	(株) 三春まちなみ公社	(株) まちづくり小野	(株) まちづくりふねひき
県南地方	(株) 栗市白河	(株) まち工房たなぐら			
会津地方	(株) まちづくり会津	(株) まちづくり猪苗代	会津喜多方商工会議所	(株) 会津本郷振興公社	
相双地方	原町商工会議所				
いわき地方	いわき商工会議所				

자료 : 후쿠시마 홈페이지(2006. 1. 20)