
TDLC Technical Deep Dive: Urban Regeneration Workshop

출장 복명서

2019. 2. 17 ~ 2019. 2. 20

I. 출장개요

1. 출장배경 및 목적

□ 2018년 10월 31일 공식 개관한 글로벌지식협력단지*는 KDI가 기획재정부로부터 위탁을 받아 우리나라의 경험을 세계와 공유하고자 70년 발전 스토리를 콘텐츠로하여 사회과학관을 구현한 기관임. 현재 다양한 연수프로그램과 전시해설 프로그램을 진행하고 있으며, 개발협력 관계자들이 함께 상호 지식을 교류할 수 있는 장을 마련하고 있음.

* 영문명: Global Knowledge Exchange and Development Center, GKED Center

□ TDLC TDD(Tokyo Development Learning Center Technical Deep Dive)는 World Bank가 편당하는 프로젝트 중 특정 주제들에 대해 World Bank 실무진들과 긴밀하게 협조하여 워크샵, 기관방문, 동료 간 지식공유 및 실천 계획을 포함한 지식교환을 촉진하는 플랫폼임. 이 그룹은 2004년 일본 정부와 World Bank가 합작하여 창설되었음.

□ TDLC TDD가 진행하는 다양한 프로그램 중, 이번에 개최되는 Urban Regeneration(도시재생) 워크샵은 도시개발 과정에서 상대적으로 투자가 덜 된 낙후지역을 도시재생을 통해 도시의 매력 저하와 주거공간 문제를 해결할 수 있는 방법을 논의할 예정임. World Bank의 자료 중 도시재생의 성공적인 사례들과 일본의 몇몇 선별된 도시들의 사례를 토대로 TDLC TDD는 도시재생에 필요한 자금, 프로세스 등에 대해 심도 있는 워크샵을 진행할 예정임.

□ 이번에 개최되는 Urban Regeneration 워크샵에 참여하여 GKEDC가 추후 진행할 인프라 관련 프로그램을 위해 벤치마킹 뿐만이 아니라 관련 부서들과 추후 공동 프로그램 진행을 위한 파트너십 구축을 하고자 함. 또한, 이번 워크샵에 참가하는 다양한 국가의 정책입안자들에게 기관 및 프로그램 홍보를 위한 네트워킹도 함께 구축할 예정임.

2. 출장개요

기 간: 2019년 2월 17일(일) ~ 12월 20일(수), 출·입국일 포함

	일 정	출 장 자
1	2019년 2월 17일(일) ~ 12월 20일(수)	정미라, 한주연

출장지: 도쿄 (일본)

출장자 (총 2인)

	성 명	소 속 및 직 위	비 고
1	정미라	KDI 지식협력단지운영단 국제교육팀 팀장	
2	한주연	KDI 지식협력단지운영단 국제교육팀 전문연구원	

3. 세부일정

시 간	일 정	비 고
2월 17일(일): 도쿄 도착, 1일차		
15:50	김포공항 출발	약 2시간 비행
17:55	도쿄 하네다 공항 도착	
18:10~19:00	호텔 이동 및 체크인, 식사 및 휴식	
2월 18일(월): 2일차		
08:30~09:00	워크샵 등록	
09:00~09:30	Welcome and TDD Objectives	
09:30~10:30	Framing Presentations	
10:45~11:45	Client Challenge Presentation 1: Presentation on Urban Regeneration	
11:45~12:40	점심 간담회	
12:45~14:00	Client Challenge Presentation 2: Presentation on Urban Regeneration- Planning and Coordination	
14:15~17:45	Tokyo Discovering Using "Go Game"	
2월 19일(화): 3일차		
08:45~09:00	Go Game Debrief and Day 1 Reflections	
09:30~10:45	Thematic Session 1: Contextualizing Urban Regeneration in Japan: Urban Planning Related Legislation	
11:00~11:45	Thematic Session 2: Catalyzing Regeneration through Strategic Positioning of Government Assets	
11:45~12:30	Thematic Session 3a: Catalyzing Regeneration through Parks and Public Space	
12:30~13:15	Thematic Ssson 3b: Catalyzing Regeneration through Parks and Public Space	
13:15~14:10	점심 간담회	
14:15~17:30	Case Study and Site Visit- Focus on Downtown Regeneration	
2월 20일(수): 4일차		
09:10~10:00	Thematic Session 4a: Repositioning of former industrial sites	
10;10~11:15	Thematic Session 4b: Redevelopment of former industrial sites, led by public sector	
11:30~13:00	Thematic Session 4c: Redevelopment of former industrial sites, led by private sector	
13:00~13:50	점심 간담회	
14:00~17:00	Case Study and Site Visit - Focus on Brownfield Regeneration(Toyosu 지역 방문)	
20:05	하네다 공항 출발	약 2시간 30분 비행
22:35	김포공항 도착	

4. 주요 면담자

성명	소속 및 직위
Ms. Sheila Jagannathan	Task Team Leader, OLC, WB
Mr. Philip E. Karp	Lead Knowledge Management Officer, WB
Ms. Haruka Imoto	Analyst, TDLC
Ms. Yumi Sarumaru	Event Coordinator, TDLC
최성규	Operations Senior Specialist, IDB

II. 출장주요내용

①	TDLC 프로그램 벤치마킹 및 WB 업무협의
시간	2월 18일(월), 11:30~13:30
면담자	Ms. Sheila Jagannathan, Mr. Philip Karp (WB) Ms. Haruka Imoto, Ms. Yumi Sarumaru (TDLC)
출장자	정미라 팀장, 한주연 전문연구원

□ TDLC 소개

- TDLC는 일본정부와 World Bank가 협력하여 창설하였음
- TDLC TDD(Tokyo Development Learning Center Technical Deep Dive)는 World Bank가 펀딩하는 프로젝트 중 특정 주제들에 대해 World Bank 실무진들과 긴밀하게 협조 중
- TDLC는 설립 후, 워크숍, 기관방문, 동료 간 지식공유 및 실천 계획을 포함한 지식교환을 촉진하는 플랫폼으로 기능하고 있음

□ TDLC Deep Dive 프로그램 설계방식

- 1) 프로그램 구성: 최소 5개월 전부터 프로그램 주제, 프로그램 모집인원, 행사 장소 등을 정함
- 2) 참가자 모집: 참가자는 행사 시작 2-3달 전에 모집 시작
- 3) 숙박 및 항공: 최소 한 달 전에는 예약 완료

□ TDLC Deep Dive 프로그램 구성요소

- 행사 시작 전, ice-breaking 활동으로 친분을 쌓기 위한 빙고 게임 등, 다양한 게임을 활용
- 각 분야의 전문가, 권위자들이 본인의 분야에 대해 발표
- 5-6개의 조별로 하나의 주제에 대해 본인의 나라를 예시로 그룹을 나누어 발표

- 연간 진행 횟수(2019년 현재 기준)
- 창설 이후 일 년에 7-9회 연수 진행

②	Technical Deep Dive on Urban Regeneration Day 1
시간	2월 18일(월), 08:30~18:30
참석기관	TDLC, WB, KRIHS, KDI 등
출장자	정미라 팀장, 한주연 전문연구원

□ 워크숍 소개

○ 주제: Urban regeneration

○ 목적

- 도시재생을 위해 필요한 정책들 소개
- 성공적인 도시재생을 위한 비즈니스 모델 제시
- 부동산 시장 데이터를 정부의 정책 입안에 활용하는 방법 제시
- 도시재생 사업 진행 시 어려운 점과 해결방안 모색

□ 세션별 세부내용

i) Opening

○ Sameh Wahba, Phil Karp(WB) 및 Shin Tanabe(TDLC) 인사말씀

ii) Session II : Framing Presentation

○ 참가국에서 도시재생과 관련하여 어려운 점 소개

- WB Valerie Santos의 Presentation

- 세계적으로 모든 나라가 도시화가 진행 중임
- 도시화가 진행됨에 따라 80%의 세계 경제가 의존할 것으로 전망
- 그에 따라 슬럼화도 진행되고 있으므로 이를 해결할 방법도 필요
- 그러기 위해선 Rio de Janeiro처럼 펀드를 잘 조성하여 주요 인프라 시설 설치 및 업무환경 조성 등을 해야 함

- 특징

- 참석자들에게 자유롭게 의견을 개진할 수 있는 공간이라는 점 강조
- 파트너 기관들의 전문가와 연계

○ 대표 질의응답

Q) 도시재생이 중요한 이유가 무엇인가?

- 도시재생은 효율적인 비용 운용으로 많은 것을 이룰 수 있는 사업임. 예시로 공원과 공연장 등으로 재생사업을 하면 투자 대비 ROI가 상당히 높음. 따라서 도시재생 사업은 도시화가 일어나면서 반드시 필요한 부분이라고 할 수 있음.

iii) Session III : Client Challenge Presentation 1&2

- o 각국의 참가자들이 순서대로 돌아가며 도시재생과 관련하여 본인들의 케이스를 조별로 소개하며 자유롭게 토론(Shift and Share 방식)

iv) Session IV: Go Game을 통한 시뮬레이션 체험

- o Go Game 시뮬레이션 게임을 통해 참가자들은 도쿄를 탐방하며 도쿄의 도시개발 사례를 직접적으로 체험

③	Technical Deep Dive on Urban Regeneration Day 2
시간	2월 19일(화), 08:30~20:00
참석기관	TDLC, WB, KRIHS, KDI 등
출장자	정미라 팀장, 한주연 전문연구원

□ 워크숍 소개

○ 주제: Urban regeneration

○ 목적

- 도시재생을 위해 필요한 정책들 소개
- 성공적인 도시재생을 위한 비즈니스 모델 제시
- 부동산 시장 데이터를 정부의 정책 입안에 활용하는 방법 제시
- 도시재생 사업 진행 시 어려운 점과 해결방안 모색

□ 세션별 세부내용

i) Opening

○ Go Game 시뮬레이션 리뷰

- 평가: 참가자 대다수들이 흥미로워했으나, 필요한 세션인지에 대해서는 의문을 표함

ii) Session II : Contextualizing Urban Regeneration in Japan: Urban Planning Related Legislation and Methods

○ 일본의 도시재생, 도시 계획, 토지구획정리 등에 대한 사례 소개

- TDD의 Yuko Okazawa, Kunio Sakurai, Kenji Nishimura의 Presentation

- 일본은 1950년대부터 도시화가 본격적으로 시작되었음
- 대부분 도쿄에 집중되었었지만, 1990년 인프라 개발로 철도가 많이 생기면서 인구가 점차 밖으로 분포되기 시작됨
- 인구밀도가 높아짐에 따라 초반 도시화 때에는 출퇴근 시 교통문제, 대기오염, 홍수, 폐기물 관리 등에 문제가 많았음
- 따라서, 토지구획정리 등 구체적인 도시 계획을 시작하게 되었고, 이에 따라 인구밀도는 점차 균형을 찾기 시작함
- PFI(Private Finance Initiative) 등의 방식을 통해 공공물 개발 등에서 비용 절감함
- 대표적으로 3-2 Kasumigaseki, Chiyoda-ku, Tokyo가 대표적인 사례임
- Kasumigaseki 빌딩의 경우 public과 private 기관이 함께 입주하여 더욱 많은 사람들을 끌어들이고 있음

- 특징

- 일본의 도시개발은 처음부터 무척 체계적으로 진행이 되었었음

- 대표 질의응답
- Q) 도시 계획 지역을 선정할 때 무슨 기준으로 선정하는지?
 - 토지 가격이 상승할 가능성이 높고, 토지의 소유자들의 숫자가 많지 않을 때 적당한 곳으로 보고 구역을 선정함

iii) Session III : Catalyzing Regeneration through Strategic (re)Positioning of Government Assets

- 사례들을 통해 정부 자산을 재분배하는 방식 소개
 - WB Robert A. Peck의 Presentation
 - 공원 등 열린 공간은 새로운 주거지 및 직장, 부동산 가격 상승, 관광객 소비, 녹색 시설, 건강 증진 등 여러 가지 이득을 가져다줌
 - Dallas의 공원은 매년은 지역경제에 USD 678 million을 가져다 줌. 이는 약 7:1의 ROI임
 - 따라서 더욱 다양한 공원과 관련 시설들을 개발해야 함
 - 다양한 이벤트 개최 등으로 더욱 많은 관광객을 유치하여 ROI 높일 수 있을 것으로 기대
 - 많은 젊은 인구들은 다운타운 등 열린 공간이 잘 조성되어 있는 곳에서 주거하기를 원함

iv) Session IV: Catalyzing Regeneration through Parks and Public Space

- 사례들을 통해 공원, 열린공간 등에 전략적인 투자가 미치는 긍정적인 요소 분석
 - WB Candance Damon, Leila McKenna의 Presentation
 - 남아공 요하네스버그의 경우 지역에 따라 인프라 및 인종적 분포 편차가 심했음
 - 따라서 인프라 시설, 공원 등의 열린 공간, 병원 시설 개편을 진행함
 - 이에 따라 주거지역이 슬럼화에서 벗어나 거주하기 적합한 공간으로 변모하였고 범죄율도 감소함

V) Session V: Site Visit

- Kasumigaseki Common Gate, Oshinari Park, Tokyo Sky Tree 방문 및 저녁 만찬

④	Technical Deep Dive on Urban Regeneration Day 3
시간	2월 20일(수), 08:00~16:15
참석기관	TDLC, WB, KRIHS, KDI 등
출장자	정미라 팀장, 한주연 전문연구원

□ 워크숍 소개

○ 주제: Urban regeneration

○ 목적

- 도시재생을 위해 필요한 정책들 소개
- 성공적인 도시재생을 위한 비즈니스 모델 제시
- 부동산 시장 데이터를 정부의 정책 입안에 활용하는 방법 제시
- 도시재생 사업 진행 시 어려운 점과 해결방안 모색

□ 세션별 세부내용

i) Opening

○ WB Valerie Santos가 site visit을 위한 Toyosu 지역에 대해 간략히 소개

- 바다를 메워 만든 매립지에 만든 주거 및 회사 공간임
- 일본 최대 수산시장으로도 유명함

ii) Session II : Thematic Session: Catalyzing urban regeneration through reuse of former industrial areas

○ 도시에 긍정적인 영향을 준 샌프란시스코의 기존의 산업단지를 재활용한 사례 소개

- WB Jesse Blout, Strada의 Presentation

- 샌프란시스코는 본래 항구 도시였으나, 1950년대부터 1980년대까지는 은행가로 변함
- 샌프란시스코는 PPP로 유명한데, 이는 토지 자산과 숙련된 정부 기관, 그리고 민간 부문의 전문가들의 협업으로 인해 가능했음
- 유동적인 토지정책을 펼치면서 동시에 시장원리에 맡기면서 진행
- 토지구획에 따라 세울 수 있는 건축물을 정하고, 위험요소에 대해서는 보상을 함
- Misson Bay 지역의 경우 80년대와 90년대에 본래 산업단지였으나 그 이후 재개발에 난항을 겪었음
- 또한 UCSF(University of California)가 토지 제한구역 등의 이유로 다른 곳으로 이전하겠다고 통보하는 등의 위기 상황에 봉착함
- 이에 샌프란시스코 시장은 대학 이전을 방지하고 지역사회이익을 창출하고 싶어 했음

- Up-zoning, TIF 자금 조달 방식 등의 방법을 통해 인센티브를 제공하고자 했음
- 특징
 - Mission Bay의 경우, 리더십이 매우 중요한 요소였으며, 유동적인 토지정책 또한 중요했음

o 대표 질의응답

Q) Mission Bay의 재생사업의 경우 굉장히 잘 된 케이스 같은데 혹시 아쉬운 점은 없는지?

- 개발과 관련하여 법적인 시간제한이 없었으므로, 프로젝트가 늘어지는 리스크는 있었음. 또한, 디자인적인 측면에서도 아쉬운 부분은 있었음

iii) Session III : Thematic Session 6: Repositioning infrastructure and reusing public assets to achieve policy goals(Examples from Paris)

o 프랑스 파리의 사례를 통해 보다 포괄적인 정책적 목표달성을 할 수 있는지 소개

- Francois Hote의 Presentation

- 파리는 오래된 철로 폐기물 처리구역과 창고, 구 병동 시설, 쓰이지 않은 공공장소 등을 재생사업으로 재탄생시킴
- 주로 주거 및 업무 공간, 대중교통, 그린벨트 등으로 조성
- 현재 대표적인 주거공간 중 하나인 15구는 구 병동 시설을 도시재생 사업으로 재탄생 시킨 구역임
- 파리는 현재에도 약 10%의 구역이 매년 도시재생 사업으로 재탄생 중임

iv) Session IV: Thematic Session 7a: Redeveloping former industrial sites, led by public sector

o 사례를 통해 보는 공공부문과 민간부문의 이해관계자들을 끌어모을 수 있는 유인책 소개

- Candace Damon, Bob Peck, Francois Hote, Chang Yi의 Panel Discussion

- 한국의 경우 1970년대 두 차례 석유파동을 겪으면서 매봉산에 석유탱크 5개를 만들어 131만 배럴의 석유를 저장함
- 그러다 2002년 월드컵 유치로 상암동 경기장 계획이 확정되면서 이 방대한 부지를 시민 공간으로 바꿔보기로 함. 현재는 시민들이 자주 이용하는 복합문화공간으로 변모
- 도쿄의 Toyusu 지역의 경우 전통적으로 항구 지역이었음
- 현재는 일본 최대의 수산시장이자, 신거주 구역으로 각광 받는, 도시 재생 사업의 대표적인 성공 사례로 자리매김함
- 또한, 연구기관들과 에너지 관련 기관들도 세워짐

V) Session V: Thematic Session 7b: Redevelopment of former industrial sites, led by private sector

- 민간이 이끄는 도시재생 사업의 특징과 이로 인해 도시재생과 관련한 공공 정책이 성공적으로 진행된 케이스 소개
 - Jesse Blout, Candace Damon, Leila McKenna, Hitomi Seki의 Panel Discussion
 - Toyosu 지역의 경우 재생사업 전에 4명의 토지 주권자가 구역을 나누어 갖고 있었기에, 협의가 수월했음
 - 민간이 주 개발 주체가 되어 빌딩, 대중교통, 상하수도, 공원, 도로 등의 개발 계획부터 진행까지 담당함
 - 남아공 Maboneng 지역의 경우 산업단지가 도시 쇠퇴로 인해 다양한 문제를 야기함
 - 따라서 Maboneng 지역은 2009년부터 개발 시작함
 - 2009년에 민간 프로젝트로 약 USD 70 million의 규모로 시작함
 - 지역 시장, 미술 스튜디오, 이벤트 장소, 루프탑바 등 다양한 프로젝트로 구성되어 있었음
 - 또한, 주거 구역과 교육 시설도 대대적으로 개편함

⑤	Inter-American Development Bank,
시간	2월 20일(수), 11:30~12:50
면담자	최성규 Operations Senior Specialist(IDB)
출장자	정미라 팀장, 한주연 전문연구원

□ 면담 내용

- GKEDC 소개 및 프로그램 소개
- IDB는 GKEDC가 MOU가 먼저 체결 후 사업 진행 가능한지 문의
- GKEDC의 소속이 KDI인지, MOEF인지에 대한 문의
- Client Country 방문 시, 공동 예산 분담이 가능한지 여부 문의
- 프로그램에 대한 정보가 홈페이지에 있는지 문의
- MDB와 다양한 사업을 진행해야 수요 창출이 더욱 용이 할 것으로 예상

□ 후속조치

- MOU 체결 가능 여부 확인 (기재부와 협의 필요)
- 기재부, KDI, GKEDC의 관계에 대해 설명을 제공, MOU 관련 사항은 확인 후 답변 예정
- 업무협의를 위해 IDB 총재가 한국 방문(2019년 10월)을 하기 전, GKEDC 탐방 예정