

**통영 폐조선소 재생·복합단지 사업
공공기관 사업 예비타당성조사
출장복명서**

2019. 2

KDI 공공투자관리센터

<출장복명서>

-조선소 이전부지에 대한 문화·관광 관련 선진사례-
<일본 도쿄 토요스 지구 및 요코하마 미나타미라이21>

목 차

I . 현장조사 개요	1
II . 현장조사 일정	11
III . 현장조사 결과	11

I. 현장조사 개요

1. 사업의 개요

□ 사업추진 배경

- 정부는 국가적 문제가 되고 있다고 판단하는 “도시 쇠퇴”에 대응하여 정부 지원을 대폭 확대하고 주민이 체감할 수 있는 도시재생을 이루고자, “도시재생 뉴딜사업”을 추진함¹⁾.
 - 이에 따라 도시재생 뉴딜은 정부의 100대 국정과제에 포함되어 추진되었으며, 2017년 12월 도시재생 뉴딜사업 대상지가 확정됨.

· 정부 100대 국정과제: 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜 추진

- 경상남도 통영시는 조선산업 쇠퇴로 인하여 지역경제가 침체되고 있으며, 신아조선소의 폐업으로 인하여 지속적인 인구감소와 인근지역의 노후 주거지역 확대 등이 이어지고 있음.
 - 신아조선소는 1946년 설립된 중형조선소이나, 2010년대 조선산업의 쇠퇴에 따라 2015년 파산하게 되었으며, 조선소의 파산으로 인한 실업문제 대두, 인구유출 등의 지역의 경제 사회적 쇠퇴가 발생하고 있음.
- 한국토지주택공사는 새로운 성장동력을 바탕으로 산업구조를 재편하고 통영의 수려한 자연환경과 문화, 관광자원을 활용하여 조선업 중심의 산업구조를 문화, 관광, 해양 거점으로 확장시켜 도시의 생명력을 재생하고자 도시재생 뉴딜사업을 추진하고자 함.
 - 정부의 도시재생 뉴딜지역은 2017년 12월 68개 지역이 지정²⁾되었으며, 본 사업은 통영지역의 사업으로 공공기관 제안 방식의 경제기반형 도시재생 뉴딜사업으로 선정됨.

□ 사업 목적

- 한국토지주택공사는 통영시의 폐조선지를 활용하여 도시재생 뉴딜거점을 조성하여, 조선 산업 러스트벨트를 세계적 관광거점으로 산업을 재편하고 산업전환을 통한 침체된 지역 경제 활성화 및 일자리창출을 도모하고자 함.

□ 사업의 기대효과(사업계획서 기준)

- 정부의 도시재생 뉴딜사업 정책 실현을 통한 쇠퇴지역 도시재생효과 기대
- LH 사업시행에 대한 수지분석 결과(NPV: 32억원, PI: 1.02)
- 지속적인 인구감소율의 완화와 사회적, 자연적 인구증가를 도모할수 있으며 주거복지 및

1) 국토교통부, 「도시재생 뉴딜 추진 방안」, 2017.12.14.

2) 도시재생 뉴딜사업은 3가지 선정방식과 5가지 사업유형이 있는데, 선정방식은 ①중앙 선정, ②공공기관 제안, ③광역지자체 제안이 있으며, 사업유형은 ①경제기반형, ②중심시가지형, ③일반근린형, ④주거지원형, ⑤우리동네살리기로 구분됨.

삶의 질을 개선할 수 있음.

- 또한 일자리 창출 및 도시경쟁력을 강화할 수 있고 지역민 모두가 참여할 수 있는 역량을 강화 시켜 지속가능한 사회통합을 이룩할 수 있음.

□ 사업 추진 경위

<표 2> 사업 추진경위

구 분	내 용
2016. 11.	- 신아조선소 관련 개발방안 검토 요청(경남도→LH)
2017. 08.	- 통영시 공동사업 방안 최종 결정(통영시→LH)
2017. 12.	- 통영 도시재생뉴딜사업(경제기반형) 공모 선정(국토부)
2018. 04.	- 통영 신아조선소 부지매입 완료(LH↔신아SB)
2018. 07.	- 통영 폐조선소 기본협약 체결(LH↔경남도↔통영시)
2018. 09.	- 마스터플랜 국제공모 결과 발표(포스코 A&C 컨소시엄)
2018. 10.	- 2018년 하반기 공공기관 사업 예비타당성조사 의뢰

□ 사업 추진근거

- (지원법)도시재생 뉴딜사업 사업유형별 관련 법규

<표 3> 도시재생 뉴딜사업 관련 법규

구 분	우리동네살리기	주거지지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
국비지원근거	국가균형발전 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
사업명칭	도시활력 증진지역개발사업	근린재생형			도시경제기반형
지역발전 특별회계제정	생활기반계정 (시·군)	경제발전계정 (부처직접편성)			
시행절차	국가균형발전 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 관계법령			
	소규모주택정비사업 (빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)	-			

자료: 한국토지주택공사, 「통영 폐조선소 재생·복합단지 사업계획서」, 2018.

- (사업법) 지역개발 및 지원에 관한 법률 또는 동·서·남해안 및 내륙권 특별법
- 상위계획: 제4차 국토종합수정계획(국토부) 내 남해안 초광역개발권(선벨트) 구축 관련

2. 사업의 내용

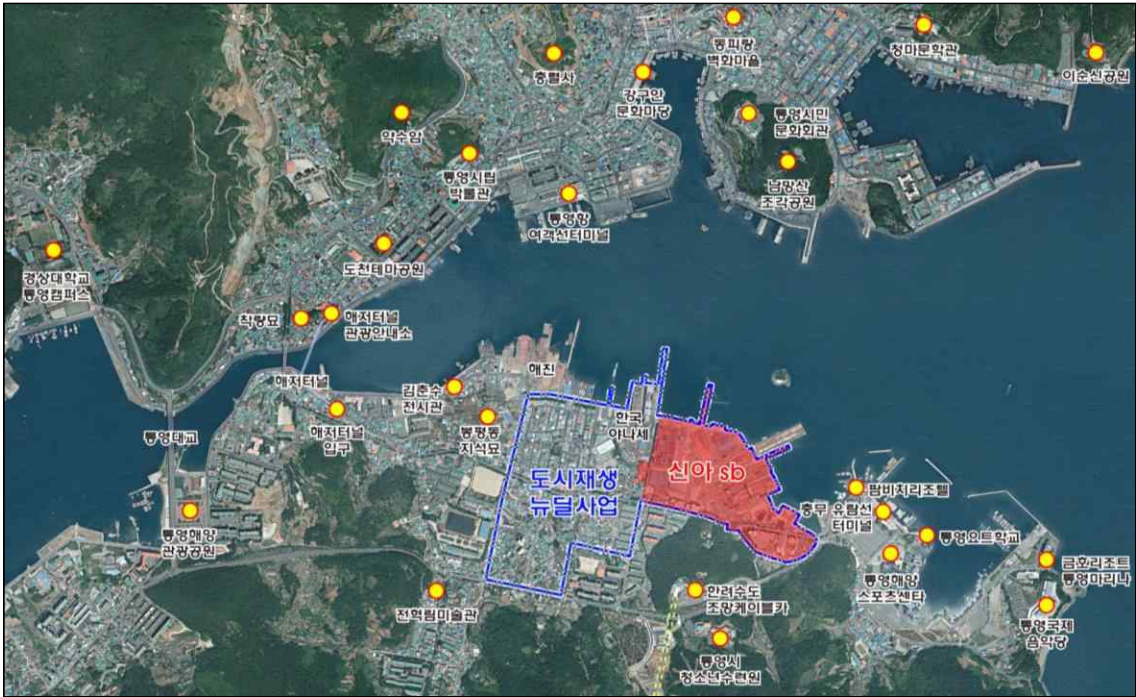
□ 공공기관명 : 한국토지주택공사

□ 주무부처: 국토교통부

□ 사업내용

○ 위치: 경남 통영시 도남로 195 일원(구 신아조선소)

[그림 2] 위치도



자료: 한국토지주택공사, 「통영 폐조선소 재생·복합단지 사업계획서」, 2018.

○ 시설규모

- 총면적 184,652㎡(공유수면 15,112㎡포함)에 대한 부지조성

<표 4> 용지별 공급규모

구분	주요기능	부지면적(㎡)	구성비(%)
문화관광	스카이드크, 컬처센터, 아트빌리지, 호텔 및 리조트, 공원, 광장, 수로	73,195	39.7
문화산업	연구지원, 업무복합, 산업복합(메이커스 스페이스), 주거(공유, 공방주택)	49,974	20.7
주거	분양주택, 타운하우스	14,211	14.1
상업	힐링센터, 웰컴센터, 준주거	14,211	14.1
공공	유보지, 녹지(연결, 경관), 도로	36,735	19.9
합계		184,652	100.0

자료: 한국토지주택공사, 「통영 폐조선소 재생·복합단지 사업계획서」, 2018.

○ 사업기간

- 사업기간: 2019년 ~ 2023년

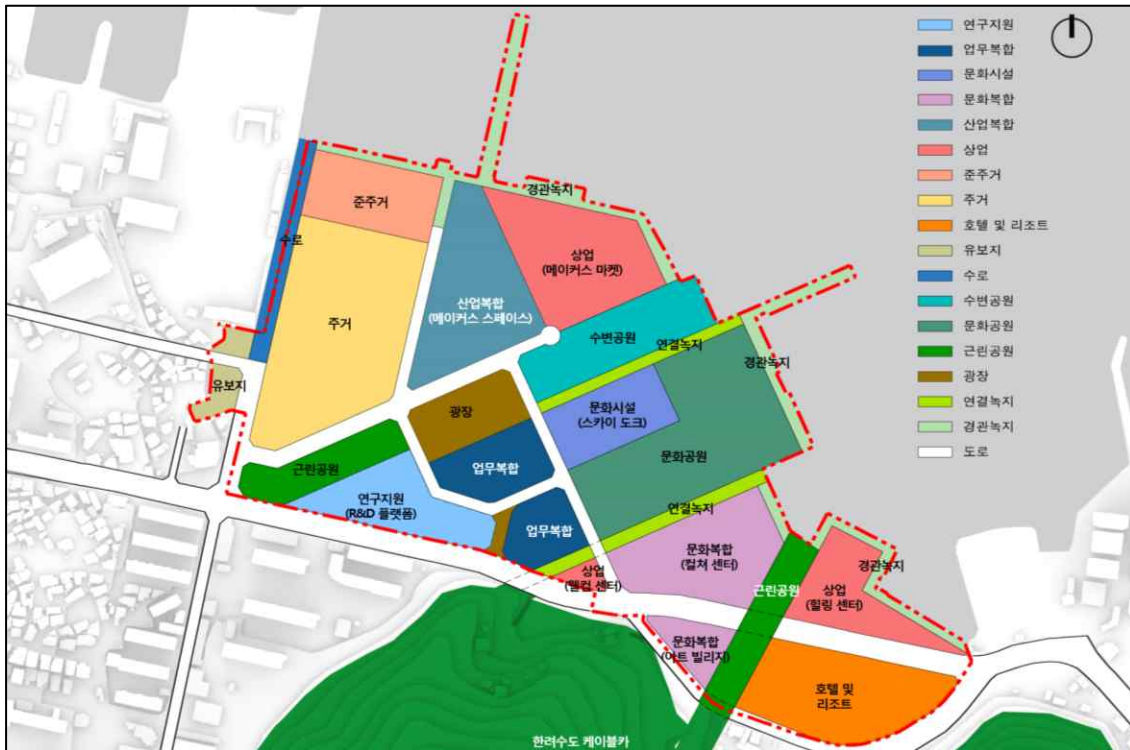
- 총사업비: 1,748억원(사업계획서 기준)
 - 개발비(지원제외) : 1,598억원(LH 1,298억원, 통영시 300억원)
 - 도시재생 뉴딜사업 지원 : 150억원 (국비:지방비=6:4)
 - 국비 90억원, 경남도 18억원, 통영시 42억원(비율 60:12:28)

<표 5> 총사업비 내역

구분		금액 (억원)	비고
지구개발비 (a)		1,598	LH(1,298억원) 통영시(300억원)
용지비	토지보상비	786	
	조성비	727	
간접비	대지조성비	727	
		85	
도시재생 뉴딜사업 지원 (b)		150	국비(90억원) 경남도(18억원) 통영시(42억원)
	수변 및 문화공원 등	150	
합 계 (a+b)		1,748	

자료: 한국토지주택공사, 「통영 폐조선소 재생·복합단지 사업계획서」, 2018.

○ 배치도 및 조감도





3. 현장조사의 개요

사업명

- 2018년 하반기 공공기관 사업 예비타당성조사 「통영 폐조선소 재생·복합단지 사업」

현장조사의 목적

- 2018년 하반기 공공기관 사업 예비타당성조사 사업인 “통영 폐조선소 재생·복합단지 사업”을 조사함에 있어, 해외의 조선소 이전부지에 대한 문화·관광 관련 활용사례(도시재생 등)에 대한 현장조사를 위하여 본 출장을 계획함.

현장조사 개요

- 출장기간: 2019. 2. 13(수) ~ 2019. 2. 15(금) : 2박 3일
- 출장지역: 일본 도쿄, 요코하마
- 출장자

성명	소속	직책
김형태 박보영	KDI(한국개발연구원)	선임연구위원 전문연구위원
마강래 임보영 강정구 이경수	중앙대학교	교수 연구원 연구원 연구원
김제형 서경덕	(주)이건건축사사무소	부사장 과장

현장조사 대상지역의 선정

- 일본지역의 경제기반형 도시재생 등의 유사사례 지역에 대한 현장조사 및 관련 담당자 면담 예정
 - 도쿄, 토요스 지구: 경제기반형 도시재생의 사례로서, 정부의 정책과 민간의 사업제안, 주민들의 자발적 참여로 성공적 도시재생 사례로 소개됨.
 - 요코하마, 미나토미라이21: 조선소 등 공장이전적지에 대한 도시재생이 장기간 추진된 사례로, 요코하마시와 민간사업자가 함께 추진한 도시재생의 사례로 소개되며, 업무·상업·호텔·문화·주택 등 다양한 시설이 도입됨.

○ 도시재생 사례지역의 개요

1) 토요스 지구

- 토요스 지구의 도시재생 추진 배경
 - 1950년대 후반 일본은 산업 부흥을 위해 해안매립사업을 추진하였으며, 해안매립지 중 하나인 ‘토요스(豊洲) 지구’는 도쿄도의 석탄물류를 담당하는 항구로 개발되었음.

- 1960년대 일본 조선업은 최대 호황기를 맞이하였으나, 당시 도쿄도가 외곽 개발을 진행하면서 해안매립지에 공장단지와 주택지가 혼재되는 문제가 대두되었음.
 - 1970년대 오일쇼크를 경험하면서 대부분의 공장들이 해외로 이전하거나, 부가가치가 높은 친도심형 산업으로 전환되어 나갔고, 그 결과 지역 내 대규모 산업 다수의 유희부지가 발생함.
 - 도쿄임해부 인프라정비계획(1988)에 따라 철도 및 도로개통 등 도심과의 접근성이 높아지면서, 도쿄임해부의 매립지에 대한 개발 압력이 높아졌음.
- 토요스 지구의 도시재생 과정

사업명	도시재생사업
위치	일본 도쿄도 고토구 토요스 1~3정목
총면적	60ha
이전용도	산업단지 (IHI 조선소, Tomoe Corporation 공장 등)
재생 후 용도	차세대 산업 및 업무 거점, 도시형 주거공간, 수변공간

- 토요스는 임해지역의 교통환경으로 도심으로서의 접근성이 비약적으로 향상되면서 개발 수요가 높아진 지역임.
- 이에 도쿄도는 토지 소유자들의 참여를 유도하여 민간활력을 이용한 워터프론트 개발 모델로 만들기위하여 2001년 ‘토요스 1~3정목 마을만들기 방침’을 수립함.
- 해당 계획에는 공장 이전부지를 대규모 토지이용 전환을 통해 도심 근접성의 장점을 살린 차세대형 산업 및 업무 거점으로 탈바꿈시키고, 수변으로 열린 활기찬 공간을 제공하여 매력적인 도시형 주거공간으로 조성하는 개발방향이 설정

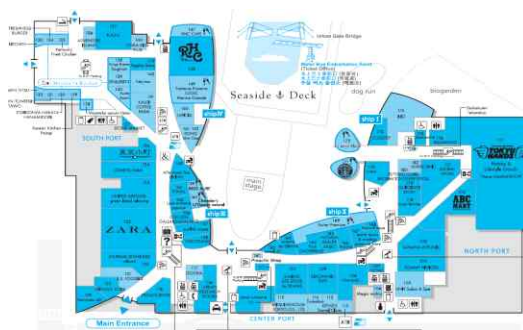
[그림 5] 토요스 지구 토지이용계획도



- 2002년 도시재생특별법이 제정되면서, 본 사업지구는 도시재생긴급정비지역(제1차)로 지정되면서 도시재생사업으로 전환되었음.
 - 도시재생사업의 추진은 ‘국토교통성 + 고토구(江東區) + 도시재생기구(UR) + 마을만들기협의회’로 이루어진 민·관의 협력으로 진행되었으며, 국토교통성이 71억 엔(약 720억), 자치구인 고토구가 43억 엔(약 436억)의 보조금을 투입되었고, 공공자금이 먼저 투입되어 기반시설 정비와 공공시설 확충하며 민간사업을 촉진하는 역할을 수행함.
 - 도시재생기구(UR, Urban Renaissance Agency)는 우리나라 LH와 같은 업무를 수행하는 기관(국토교통성 산하 독립행정기관)으로 2004년 설립됨.
 - 토요스 2·3정목 마을만들기협의회는 IHI(중공업 회사), 시바우라공업대학, 도시재생기구 세 개 기관의 협의체(토요스 2·3정목 개발협의회)로 출발하여 2013년 말 기준 12개 회사 및 단체가 회원으로 가입되어 있으며, 토요스 지역의 관리협의체 역할을 담당하고 있음.
- 토요스 지구 도시재생의 성과
- 도시재생의 신규 사업이 집중된 토요스 2·3정목 지구에는 약 43만㎡의 업무공간, 6,200㎡의 상업공간, 4,870호의 주택이 추가로 확보됨.
 - IHI의 조선소 이전부지에 개발된 대규모 상업시설인 ‘라라포트 토요스’는 광역 집객시설로서의 역할을 담당하고 있으며, 산업유산의 흔적을 활용한 옥외 휴게공간은 각종 이벤트의 중심공간을 제공하며 지역에 활력을 불어넣고 있음.



<라라포트 토요스 전경>



<라라포트 토요스 내부구조>

- 시바우라공업대학의 토요스 캠퍼스가 조성되어 산학연구를 위한 거점 역할을 담당
- 2010년 기준 토요스 1~3정목의 거주인구는 1만 2,324명으로 2000년 대비 1만 256명 증가하였고, 2009년 기준 취업인구는 3만 1,467명으로 2001년 대비 2만 2,557명 증가

2) 미나토미라이21

- 미나토미라이21의 도시재생 추진 배경
 - 1858년 미국에 의해 개항되기 이전 요코하마시는 거주민 100명 내외의 작은 도시였으나, 개항 이후 도쿄 외항으로 빠르게 성장하면서 도쿄도 내 제2의 도시로 거듭남.
 - 일본 조선업은 1945년 2차 세계대전 직후, 1970년대 오일쇼크, 1990년대 버블경제 붕괴

등 여러 차례 불황기를 맞이하였음.

- 요코하마의 항만기능은 1970년대 전·후로 쇠퇴하기 시작하면서, 미쓰비시 조선소가 나가사키로 이전·감축하면서 본격적인 개발의 필요성이 대두되었음.
- 또한, 요코하마 취업자의 1/4이 도쿄로 출근하면서 도심 공동화, 베드타운화 현상이 심각해지자, 요코하마의 자족성을 높이기 위해 도시재건사업을 진행하였음.
- 미나토미라이21의 도시재생 과정
 - 미나토미라이21은 일본어로 「21세기 미래 항구」라는 뜻으로, 낙후된 요코하마항의 재 활성화 프로젝트를 의미함.
 - 1989년 개최된 요코하마 박람회를 계기로 박람회장 및 박람회 시설물을 활용해 미래형 도시지구를 만들고자 하였음.
 - 한국과 중국에 밀려 경쟁력이 떨어진 조선소와 관련 시설, 부지를 다른 곳으로 이전하고 그 부지를 활용해 임항파크를 비롯한 공원녹지로 조성하고, 업무와 쇼핑, 음악과 미술, 엔터테인먼트가 공존하는 미래형 도시모델을 창조하고자 계획하였음.
 - 개발에는 일본 정부와 요코하마市, 민간기업, 제3섹터인 'Pacifco Yokohama Corp'가 공동 참여
 - 일본 정부와 요코하마市는 매립 및 항만 정비 등 기반시설의 조성과 미술관 등 공공시설의 건립을 담당했고, 민간기업은 업무시설, 상업시설, 문화시설 등을 담당해 개발의 신속성과 공공성 확보 간의 균형 도모

구분	내용
도시재생과의 관련성	도시재생긴급정비지역(제1차) 및 도시재생특별지구 지정
위치	요코하마시 니시구(横浜市 西区)
면적	1.86km ² (택지면적 약 0.87km ²)
지역특성	조선소 등 공장이전적지
정비사업	토지구획정리사업 및 지구계획(1983년 지정)
사업기간	1983년 ~ 2010년(도시계획결정~사업완료시점)
사업주체	요코하마시/민간사업자
개발컨셉	24시간 활동하는 국제문화도시
주요용도	업무, 상업, 호텔, 문화, 주택

- 미나토미라이21 개발사업 성과
 - 요코하마항의 상업·업무기능을 강화하고, 항만기능의 질적인 전환을 위해 도크, 관문교(게이트브릿지)등 산업유산을 활용하여 공원과 녹지 등으로 개발하였음.
 - 요코하마항을 중심으로 코호쿠 뉴타운이 건설되면서 거주여건이 개선되었고, 고속도로망, 고속철도, 베이브릿지 등 기반시설 공급되었음.

- 경제적 파급효과는 약 1조9700억엔(약 20조원)으로, 고용효과는 2004년 기준 약 5만 1,000명으로 추정되었음(임영태·류재영, 2013).
- 이 밖에, 미나토미라이21의 주요 시설로는 요코하마 미술관, 요코하마 미나토미라이 콘서트홀, 니혼마루(일본 초기의 범선) 기념공원, 석조 독(Dock)을 개량한 독야드 가든, 요코하마 아이(회전대 관람차) 등 현대적인 건축양식이 들어서게 되면서 도시경관이 개선되었음.

□ 현장조사 주요 방문 기관

○ 토요스 지구 관련 기관

- 일본 도쿄도 고토구청(마치즈쿠리 담당계장 타카시마켄다 외 2인)
- IHI 조선소 토요스 지구 담당과(도시개발SBU 세키히토미 담당자 외 3인)
- 토요스지구 도시재생 관련 UR(서면논의)

○ 미나토미라이21 관련 기관

- 미나토미라이21 운영 담당자(총무부 총무과 오오니시유미 담당자 외 4인)
- 미나토미라이21 도시재생 관련 UR(서면논의)

□ 사전질의 자료

○ (공통사항) 도쿄의 토요스지구 및 요코하마 미나토미라이21의 도시재생 과정 및 성과에 대한 총괄적인 설명

○ 토요스지구

- 토요스 지구의 재생사업 추진 시 제도와 정책, 그리고 정부의 추진근거 등에 관한 사항
- 도시재생 사업 후 해당지역의 인구와 산업, 고용, 주거환경 등의 변화양상에 대한 문의
- 공공자금을 활용한 시범사업(마중물사업)의 시행여부와 그 내용에 대한 문의
- 차세대 산업의 내용은 무엇이며, 이는 조선업(IHI조선소)과 관련성이 있는지 여부에 대한 문의
- 실업자에 대한 대책과 함께 상업시설, 교육·연구기능 유치의 성과 원인과 인센티브 제공 여부에 대한 문의
- 산업과 업무, 주거·상업의 복합지구가 조성된 사례가 본 토요스지구 외에도 존재하는지 여부 문의

○ 미나토미라이21

- 미나토미라이21 재생사업 추진 시 제도와 정책, 그리고 정부의 추진근거 등에 관한 사항
- 미나토미라이21에 방문하는 시민들을 대상으로 한 방문목적 및 만족도 등에 대한 조사자료 존재여부
- 민간기업의 참여를 이끈 방안과 정부의 역할
- 현재 (주) 미나토미라이21의 운영방식과 공공과 민간은 각각 어떤 역할을 담당하는지에 대

한 문의

- 미나토미라이21 토지이용구상 단계에서 주요 시설물 배치 시 주요한 고려사항에 대한 문의(랜드마크, 호텔 등의 입지선정 사유, 대중교통과의 연계 등)

II. 현장조사 일정

월 일 (요일)	주요 일정	내용
2.13 (수)	08:40 김포공항 출국 10:45 하네다 공항 도착 12:20 숙소이동 13:00 점심식사 후 이동 15:00 IHI주식회사 회의 18:00 저녁간담회	아시아나항공(OZ1085) Hotel Villa Fontaine Tokyo-Roppongi 토요스 IHI빌딩 3층 접수처(株式会社IHI 社会基盤・海洋事業領域 都市開発SBU オフィス・商業施設グループ (関腫, 03-6204-7141, hitomi_seki@ihi.co.jp)
2.14 (목)	09:00 요코하마 이동 10:30 미나토미라이21 현장견학 12:30 점심식사 14:00 미나토미라이21 회의 18:00 도쿄 이동 및 저녁간담회	미나토미라이 자체 현장조사 미나토미라이21 내 유료회의실(예약신청서 발송완료, 회의실사용료 현장결제, 미나토미라이21 퀸스퀘어 요코하마몰안에 있는 녹색엘리베이터를 타고 3층), (一般社団法人横浜みなとみらい21 総務部 総務課 大西 ゆみ, 045-682-0021, ohnishi@ymm21.or.jp)
2.15 (금)	10:00 토요스 지구 현장 견학 12:30 점심식사 14:00 고토구청 회의 16:30 공항이동 20:00 하네다 공항 출국	토요스지구 자체 현장 조사 토요스 시빅센터 3층 회의실(豊洲シビックセンター, 江東区豊洲2-2-18, 江東区都市整備部まちづくり推進課 まちづくり担当係長 高島 健太, 03-3647-9714(090-1605-7937), k-takashima06@city.koto.lg.jp 토요스 일대 현장설명 아시아나항공(OZ1035)

III. 현장조사 결과

1. IHI 주식회사 방문협의(2/13)

□ 회의참석자

- IHI 주식회사 도시개발SBU Taku Ito, Hitomi Seki 외 3인
- 김형태 선임연구위원, 박보영 전문연구원(이상 KDI), 마강래 교수, 임보영 연구원, 이경수 연구원, 강정구 연구원(이상 중앙대학교), 김제형 부사장, 서경덕 과장(이상 이가건축)

□ 주요 회의 내용

- IHI社は 1853년 창립하여 160여년 전통을 갖고 있으며, 현재 자원 / 에너지 환경, 사회기반 시설 조성, 산업체제 / 기계, 항공우주방위 등 4개 부문으로 구분하여 주력 사업을 전개 중임.
 - 2007년도부터 본 토요스지구 재개발과 관련한 사회기반시설 조성 내 ‘도시개발재생 사업’을 시작하였음.
- 토요스 지구 재개발은 고토구 토요스 1~3정목을 소재로 하며, 사업지구 면적 60ha(600,000 m²), 취업 인구 33,000인, 거주 인구 22,000인을 계획으로 함.
- 토요스 지구 재개발 이전 토지 소유주 비율은 IHI社 78%(38.4ha, 조선소·연구소), 동경도 9%(4.3ha), 토모에社 9%(4.2ha, 철공소), 고토구 4%(2.2ha, 공원 등)로서 소유주 관계 구분이 단순하여 매우 신속하게 재개발이 가능하였음. IHI社 조선소는 2002년 현 장소 정리 후, 요코하마로 이전하였음.
- 토요스 지구 재개발의 4대 원칙은 다음과 같음.
 - 일, 삶, 배움, 놀이의 복합 장소를 구축
 - 개발의 신속화
 - 타운매니지먼트를 활용한 사업 진행, 운영의 효율성 도모
 - 도크, 스크류(조선소 부품으로 만든 벤치 등) 등 옛 산업유산의 재활용
- 토요스 지구 재개발의 단계는 다음과 같음.
 - 토요스지구 재개발 방침 선정, 개발 컨셉 공유 ▶
 - 인프라 정비(광장, 도로, 공원, 문화시설 등) ▶
 - 건물 신축 조성 ▶
 - 운영 관리
- 토지구획정리 사업을 통한 효율적 토지이용 구분(공원정비 및 위치 변경, 구획도로 개설)
→ 보류지 확보 → 보류지 판매수익 통한 인프라 공사 진행

□ 주요 질의응답

- IHI 조선소의 당시 규모와 조선소의 이전 후 상황
 - 노동자수는 정확히 파악할 수 없으나, 토요스 조선소는 요코하마로 이전하였고, 다른 기업에 인수합병을 하였으나, 구조조정 등은 별도로 진행하지 않음.
 - 주요한 이전 사항 중 하나로 토요스 재개발 과정에서의 다리건설도 큰 이유로 차지
- IHI의 토지판매와 상업동 운영수익은 어떤가?
 - 오피스나 상업시설을 임대하거나 판매하는 방식인데, 기본적인 본 회사의 방침은 개발에 대해서 비용을 사용하지 않고, 토지구획을 통한 보류지를 판매하는 방식으로 개발자금을 마련하며, 라라포트는 토지임대사업임.

- 그리고 보류지의 판매는 UR의 담당한 토지구획사업에 따라 실시함.
- 토요스 개발 중 장소성에 대한 내용 중 조선소의 유적에 대한 사항이 구체적으로 무엇인지 설명을 요청
 - 조선소에서 사용하던 부품, 기자재 등을 활용한 벤치 등의 조형물 제작하였고, 현재 토요스 일대에 57개의 조선서 관련 시설 혹은 조형물이 존재함.
- 민간의 개발은 민간의 소유부지를 통해서 하는데, 해당부지는 모두 민간이 소유하고, 공공이 사용하는 부문은 공공이 구입? 혹은 기부채납?
 - 모든 개발은 토요스 마을만들기 가이드라인에 따라 개발하였고, 비용은 민간이 모두 부담하여 진행함.
- 토요스지구의 개발 취지에서 에너지센터계획의 의미와 추가적인 계획여부
 - 토요스지구의 가장 큰 과제는 마을 브랜드화로서, 이를 위해서는 공공과 민간의 공동된 노력이 필요하며, 주거지는 좋은평가를 받기위해서 지대를 높일 수 있게, 오피스는 건물은 좋지만 가격은 저렴하게 공급 등을 하고자 함. 이를 위해서 IOT, AI등을 이용하기 위한 개발을 착수
- 토요스지구의 개발의 성공요인?
 - 하나로 단정하기 어려운데, 토지소유주가 소수임에 따라 일관된 개발과 방향을 계획하기 유리하였다는 점을 들 수 있음.
 - 또한 토지구획정리사업의 성공적 진행으로 수익창출 등을 동시에 추진가능

2. 미나토미라이21 방문협의(2/14)

□ 회의참석자

- 미나토미라이21 총무부 총무과 Hitosi Yawata, Suga Hideki 외 2인
- 김형태 선임연구위원, 박보영 전문연구원(이상 KDI), 마강래 교수, 임보영 연구원, 이경수 연구원, 강정구 연구원(이상 중앙대학교), 김제형 부사장, 서경덕 과장(이상 이가건축)

□ 주요 회의 내용

- 1950년대 도쿄 인구 집중으로 인한 요코하마의 배드타운화를 극복하기 위해 1965년 요코하마시 6대 사업을 발표함. 6대 사업의 개요는 다음과 같음.
 - 도심부 강화
 - 뉴타운 건설
 - 가나자와 매립
 - 고속철도, 지하철 건설
 - 고속도로 건설
 - 미나토미라이 건설사업

- 도심부 강화 사업은 요코하마항 지역(미나토미라이 지역 / 항구, JR화물저장창고, 미쯔비시 조선소 등)으로 인해 분리된 요코하마역 지구와 관내 지구를 다시 이어주는 개념으로서 작용함.
- 미나토미라이21은 1965년부터 개발 시작하였으며, ‘요코하마 자립성 강화’ / ‘항만기능 질적 개선’ / ‘수도권 업무 기능(상업, 국제교류 기능 포함) 분화’ 등을 목적으로 함. 1983년 착공하여 사업지구 면적 186ha(1,860,000m²), 취업인구 190,000인, 거주 인구 10,000인을 계획으로 함.
- 미나토미라이21 개발사업의 주요 선진성 / 창조성 / 경제성을 주요 가치로 삼음.
- 미나토미라이21 개발사업의 추진과정은 ① 요코하마시 항만국이 주도한 ‘임해부 토지정리’ ▶ ② UR도시재생기구가 진행한 ‘토지구획 정리사업’ ▶ ③ 항만 정비사업 순으로 진행함. 구획 정리를 통해 땅값(가치)을 상승시키고 정리를 통해 조성된 보류지를 판매하여 건설 자금을 조달하였음.
- 미나토미라이21 내 토지이용계획은 워터프론트 / 국제업무지구 / 프로메나드(산책로) / 상업지구 / 일반업무지구로 구분되며, 거주 허용지역을 별도로 한정 하였음. 추가로 바다에서 바라봤을 때, 아름다운 경관을 위해 블록별 고도제한을 지정하였음.
- 공공보도와 접한 각 건물 1층 공간은 쇼룸, 서비스스페이스 등을 배치하도록 하여 지구내 공공성을 높일 수 있도록 하였음.
- 옛 항만의 1도크, 2도크를 보존하여 활용토록 하였으며, 창고로 사용되었던 아카렌카 창고를 개조하여 상업시설로 재단장 하였음. 그 외 지역내 산업유산을 재사용하여 67개의 퍼블릭 퍼니처로 활용함.

□ 주요 질의응답

- 미나토미라이21의 추진 주체와 정부의 역할
 - 본 사업은 요코하마시가 주도하는 프로젝트이며, 국가적이라기 보다는 지자체 차원의 추진 사업임. 관련하여 국가의 지원은 크지 않았다고 판단함.
 - 국가의 주요 역할은 3가지인데 1) UR이 주체로 한 토지구획정리사업, 2) 국제, 국립 시설의 유치에 도움, 3) 일본에서의 도시사업시 당연한 국가보조금 지원임.
- 미나토미라이 개발에서의 민간기업 참여에 대한 국가의 노력
 - 민간기업 진출에 정부의 관여는 부재하였음. 이는 미나토미라이21사업 자체가 매우 매력적인 사업으로서, 기업의 자발적 참여를 이끔.
 - 한가지 예로 요코하마시가 50억엔을 한도로 기업유치에 지원하는 조례를 마련함.
- 정부와 민간의 역할 분담
 - 전체는 요코하마시가 계획하였고, UR은 토지구획을 전체코디는 미나토미라이21(제3섹터)가 주도함.

3. 고토구청 방문협의(2/15)

□ 회의참석자

- 고토구청 마을만들기과 Kenta Takashima, Naoko Miyata, Hirofumi Sakuma 외 2인
- 김형태 선임연구위원, 박보영 전문연구원(이상 KDI), 마강래 교수, 임보영 연구원, 이경수 연구원, 강정구 연구원(이상 중앙대학교), 김제형 부사장, 서경덕 과장(이상 이가건축)

□ 주요 회의 내용

- 고토구 지역은 대부분 관동대지진(1923년) 이후 매립된 땅으로 이루어져 있으며, 토요스(豊洲)는 비옥한 땅이라는 뜻임.
- 토요스 지구 재개발은 도시개발지역 지정, 경관 보존 가이드라인, 지구개발계획 등에 의거하여 착수되었으며, 재개발 전 대부분의 공장용지를 토지 이용용도 전환과 용적율 향상 등을 통해 대규모 업무시설, 상업시설, 주거시설의 유치를 이끌었음.

□ 주요 질의

- 매립과 인프라 구축시 정부와 도쿄도, 고토구 등의 재원분담은?
 - 매립은 굉장히 오래전부터 시행하였으므로 재원분담을 파악하는데 한계
 - 재원분담은 정부(국토교통성)과 고토구가 일부 지원하였고, 민간에서 자체적으로 재원이 분담되었다고 보는 것이 적절함.
- 법에 의한 지구지정으로 용적율 등 인센티브가 있었는지?
 - 토요스지구의 개발 특성인 보도계획에서 공공부지로 개인부지가 편입되면 용적율 인센티브를 부여함.
- UR의 역할과 현재 역할은?
 - UR은 토지구획정리사업만 추진하였고, 현재 토요스지구에서 별도의 사업을 추진하거나, 토지 등을 소유하지 않음.

4. 주요 현장 답사

□ 토요스 지구

○ 토요스 지구 전경



○ 토요스 지구 설명 모형(라라포트-상업시설)



- 수변공원 크레인 및 도크 재현



- 조선소 부품 관련 조형물 및 토요스 지구 가이드맵(지구전체 다수 존재)



□ 미나토미라이21

○ 미나토미라이21 본사 회의



○ 도크를 활용한 문화시설 및 각종 상업시설

- 도크활용 공연장, 도크벽면 내측 레스토랑 및 상업시설



○ 미나토미라이 전체 전경 모형



○ 미나토미라이 내 주요 도시재생 관련 설명자료 및 조형

