



## 일본의 도시재생추진법인 운영현황 및 지원제도 고찰

### *Management Status and Support Systems of Urban Renewal Corporations in Japan*

이동훈\*

Dong-Hoon Lee\*

\* Professor, School of Architecture, Seoul National Univ., of Science &amp; Technology, South Korea (dhl@seoultech.ac.kr)

#### ABSTRACT

**Purpose:** This study aims to examine the management status and support system of urban renewal corporations, which play a key role in community-led urban regeneration activities in Japan, in order to secure the sustainability of urban regeneration projects and derive implications for the role and support system of private urban regeneration organizations. **Method:** The related laws and government publications were examined to explore the institutional status of urban renewal corporations, establishment requirements, and government support systems. The disclosure materials and homepages of the corporations were explored to analyze the status. **Result:** The urban renewal corporations were involved in planning and executing events, promoting community activities by disseminating information through websites and social media channels to enhance local activation. Moreover, they have the right to propose urban regeneration plans and obtain special permits for the use of public spaces such as roads, squares, and parks, which leads to generate revenue for their activities utilizing public facilities for community-building projects. Consequently, it established a self-sustaining revenue structure to ensure the sustainability of their activities, while encouraging private participation in urban regeneration projects emphasizing public interest by improving profitability through a combination of tax benefits, subsidies, and financial support.

#### KEYWORD

도시재생추진법인  
마을만들기  
지역관리Urban Renewal Corporation  
Community Regeneration  
Area Management

#### ACCEPTANCE INFO

Received Mar. 27, 2024  
Final revision received Apr. 15, 2024  
Accepted Apr. 19, 2024

© 2024. KIEAE all rights reserved.

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 2013년 제정된 이후, 전국적으로 도시재생사업이 활발하게 진행되고 있다. 사업의 원활한 추진을 위해 행정 주도의 도시재생지원센터를 설립하여 사업을 견인해 왔으나, 사업 종료 후에도 지속가능한 도시재생을 위해서 지역기반의 민간도시재생 추진기구의 필요성이 제기되었다[1].

국토교통부는 도시재생 사업구역을 대상으로 마중물 사업 종료 후 지속성 확보를 위해 지역의 유지관리와 공동체 활성화를 추진할 주민 조직으로 ‘마을관리 사회적협동조합’의 육성을 지원하고 있다[2]. 서울시는 도시재생 사업지역 내 발생하는 다양한 의제를 지역자원과 결합·활용하여 사업모델로 풀어내 지속가능한 도시재생을 추구하는 지역 중심의 조직을 ‘도시재생기업(Community Regeneration Corporation, 이하 CRC)’으로 정의하고, 도시재생사업 종료 후 도시재생지원센터를 협동조합 형태인 CRC로 전환하여 민간 조직의 자생력 확보를 통해 도시재생사업의 지속가능한 운영 모델 구축을 모색하고 있다[3]. 이렇게 도시재생사업의 종료와 함께 조직되고 있는 민간 도시재생 추진기구들은 도시재생사업의 지속가능성을 확보하기 위한 기본 요소로 자리 잡고 있으며, 향후 역할의 정립 및 제도적 지원이 모색되고 있다[4].

일본의 경우에도 초기의 도시재생사업은 행정 중심으로 추진되었으나, 점차 마을만들기 회사, 비영리단체 등 민간 조직이 적극적으로 활동하는 사례가 증가하였다. 이들의 활동이 지역활성화 면에서도 실효를 거두면서 행정도 도시재생특별조치법에 2007년 ‘도시재생추진법인’의 지정제도를 추가하여 민간 조직을 적극적으로 지원하고 있다[5]. 본 연구는 일본의 주민주도 도시재생 활동의 중추적 역할을 담당하고 있는 도시재생추진법인의 운영 현황 및 지원 제도를 고찰하여 도시재생사업의 지속가능성을 확보하기 위한 민간 도시재생추진기구의 역할과 지원체계 구축을 위한 시사점을 도출하는 것을 목적으로 한다.

### 1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 도시재생추진법인(이하, 추진법인)의 제도적 현황 고찰과 운영실태 분석으로 구성되어 있다. 추진법인의 제도적 근거를 살펴보기 위해 관련법 및 정부간행물 등을 통해 등장 배경 및 설립 요건, 정부의 지원체계, 이용 가능한 제도 등을 고찰하였다.

구체적인 운영실태를 살펴보기 위해 2023년 10월 기준 추진법인으로 지정되어 있는 115개<sup>1)</sup> 단체를 연구 대상으로 설정하였다. 국토교통성이 홈페이지<sup>2)</sup>를 통해 제공하는 추진법인의 개요를 정리한 데이터 시트와 추진법인의 개별 홈페이지 및 공시 정보 등을 참고하여 법인의 설립연도, 지정연도, 법인 형태 등과 실제 사업 및 활동 내용과 활용 제도 등을 집계하여 분석하였다. 이를 통해 민간연계를 통한 도시재생사업의 방향성과 국내 민간도시재생 추진기구의 역할

Table 1. Study scope and sources

Category	Contents	Sources
Support system	Establishment requirements	Regulations
	Details of government support	Government publications
	Available programs	
Management Status	Details of companies	Data sheets
	Utilized programs	Disclosure materials
	Major Activity & business	Homepages or SNS

정립 및 지원방안을 고찰하였다.

## 2. 민간도시재생 추진기구 현황

### 2.1. 국내 민간도시재생 추진기구 현황

도시재생사업을 통해 확보된 공동이용시설 등의 유지·관리를 통한 사업의 지속성 확보를 위해 주민주도의 마을관리 협동조합이 설립되고 있다. 이러한 조합들은 마을을 관리하는 주민 자치 조직의 형태로 정착되고 있으나 도시재생사업 완료 이후에도 공공지원을 기반으로 설립되어 유지되고 있는 실정이다.

국토교통부는 도시재생사업으로 공급되는 공동이용시설, 공영주차장, 복합문화시설 등 기초생활인프라를 운영·관리하며, 이러한 인프라를 기반으로 지역사회에 필요한 재화 및 서비스를 제공하는 주민 중심의 자치조직으로 마을관리 사회적협동조합<sup>3)</sup>의 설립을 지원하고 있다<sup>6)</sup>. 마을관리 사회적협동조합은 2019년 2개 조합이 설립된 이후 전국적으로 216개(2024년 2월 기준)의 조합이 설립되어 도시재생사업으로 만들어진 공공시설 관리와 지역주민에 대한 서비스를 제공하고 있다<sup>4)</sup>.

서울시는 지역의 자산·자원·자본을 활용하여 지역 재생에 기여할 수 있도록 도시재생기업(CRC)을 육성하고 있다. CRC는 지역성을 기반으로 도시재생사업지역 내에 설립되며, 공공성 확보를 위해 배분 가능한 이윤의 1/3을 지역재생을 위해 사용하거나 환원하도록 되어 있다. 2017년 창신송인 도시재생 협동조합이 처음으로 발족되었고, 이후 2022년까지 16개의 CRC가 추가로 조직되었다<sup>5)</sup>. CRC는 지역에 꼭 필요한 사업이지만 수익을 창출하기 어려운 공공성이 강한 사업을 담당하게 되는데, 도시재생으로 조성된 앵커시설 관리, 주거지 관리, 지역 인프라 관리 등에 초점이 맞춰진 지역관리형과 지역의 의제와 주민 필요에 따른 재화를 생산하고 판매하거나, 공동구매, 사회 서비스 등 커뮤니티 비즈니스를 수행하는 지역사업형으로 구분된다. CRC로 지정되면 서울시는 사업의 안정화를 위해 최대 3년간 재정적으로 지원하여 자립을 돕고 있다.

전세란 외 1인은 CRC를 프랑스의 지역관리기업연합(Comité National de Liaison des Régies de Quartier)이나 영국의 공동체이익회사(Community Interest Company)와 비교하여 공공지원을 받아 확장되고 성장하고 있는 CRC가 자생력과 지속가능성 측면에서 한계를 나타낼 수 있음을 지적한 바 있다<sup>7)</sup>. 국내 민간도시재생 추진기구들이 공공 의존도를 낮추고 독립적으로 활동할 수 있는 기반을 갖추기 위해서는 수익구조의 창출하기 위한 제도적 뒷받침과 사업모델의 구축이 요구된다.

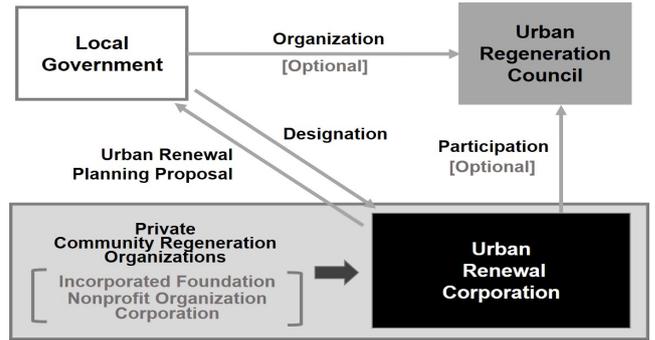


Fig. 1. Relationship between urban renewal corporation and local government

### 2.2. 일본의 도시재생추진법인

일본의 도시재생추진법인은 2007년 도입된 제도로 「도시재생특별조치법」에 근거하여 도시재생에 필요한 공공공익시설의 정비 등을 중점적으로 실시하기 위해 일정 구역의 마을만들기를 담당하는 법인으로 지정한 것으로, 마을만들기에 대한 풍부한 정보 및 노하우와 운영체제·인재 등을 확보한 우량 마을만들기 단체에 공적 자격을 부여하고, 지원조치를 통해 적극적인 활동을 모색하는 제도이다. 지방자치단체는 마을만들기의 담당자로서 행정의 보완적 기능을 담당하는 단체를 도시재생추진법인으로 지정할 수 있다<sup>8)</sup>.

지방자치단체는 지역에서 활동해 온 민간 마을만들기 조직을 추진법인으로 지정하여 마을만들기 활동의 중심축으로 적극적인 활동을 모색하고 있으며, 관련 기관간의 상호 관계는 Fig. 1.과 같다. 민간 마을만들기 단체가 추진법인으로 공적 지위를 부여받게 되면 다양한 제도를 활용할 수 있으므로 행정적 측면에서도 민관협력을 통한 지역관리(area management)를 기대할 수 있다는 장점이 있다. 추진법인은 지방자치단체의 도시재생협의회의 일원으로 참여할 수 있으며, 중앙정부의 지원사업과 연계한 사업을 추진할 수 있다.

### 2.3. 선행연구 고찰

일본의 도시재생추진법인은 지역관리(area management)의 주체로 정착되고 있다. 도시재생특별조치법에 의해 역광장이나 도로 공간 등 공공공간의 활용규제가 완화되면서 민간 마을만들기 조직이 공공공간을 적극적으로 활용한 사업을 통해 안정적 수입 확보가 가능해 지면서 지방자치단체나 민간 디벨로퍼가 담당하기 어려운 영역의 도새재생 추진주체로서의 역할이 기대되고 있다.

Ito는 도시재생사업의 지속성 관점에서 추진법인에 의한 지역관리 실태를 분석하고, 지역관리를 통해 확보된 사업수입이 지역활성화와 공공사업에 환원되는 순환구조 구축의 필요성을 지적한 바 있다<sup>8)</sup>. Maruoka는 추진법인이 활용하고 있는 제도, 업무의 내용 및 역할에 관한 인식 등에 대해서 전국의 추진법인과 해당 지방자치단체를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 추진법인 지정을 통해 공적 지위를 부여받으면 조직의 신용도를 높일 수 있고, 도시계획 제도를 활용할거나 공공시설을 활용한 사업이 가능하다는 점에서 추진법인 지정이 확산되고 있다<sup>9)</sup>. Yamamoto는 추진법인의 활동 내용과 운영 현황 관점에서 지역관리의 실태를 고찰하고, 활동지역의 규모나 법인형태 등에 따라서 물리적 환경 정비에서 이벤트 기획에 이르

기까지 다양한 형태의 활동을 담당하고 있음을 고찰하였다[10].

상기의 연구들을 추진법인의 지정 초기에 이루어진 연구로 분석 대상으로 설정한 법인 수가 각각 13, 18, 67로 표본수가 한정적이며, 추진법인의 지정 이후 활동기간이 짧아서 그 특성과 활동 경향을 일반화하기에 한계가 있다. 이에 본 연구는 연구 대상을 확대하여 2012년부터 2023년 10월 사이에 지정된 115개 추진법인에 대한 전수조사를 바탕으로 운영 현황 및 특징을 파악하였다.

### 3. 도시재생추진법인의 제도적 현황

#### 3.1. 활동 지역 및 주요 업무

도시재생특별조치법에서 규정하고 있는 추진법인의 활동지역은 도시재생 정비계획구역 등 도시재생에 필요한 공공·공익시설의 정비 등을 중점적으로 추진하는 토지구역, 입지적정화 계획구역 등 도시재생사업과 연관되어 관리가 요구되는 지역으로 규정되어 있다.

추진법인의 주요 업무는 Table 2.와 같이 요약된다. 첫째, 도시개발사업, 이전적지 등의 관리사업에 대한 지원 업무로 민간사업자에 대한 전문가 파견, 정보 제공, 상담 등 지원과 비영리법인 등에 대한 지원 업무이다. 둘째, 추진법인의 자체 사업의 실시로 수행할 수 있는 사업의 범위는 도시개발사업, 이전적지 등의 관리사업 및 공공시설, 주차장, 자전거보관소 정비, 사업용지의 취득·관리·양도, 공공시설, 주차장, 자전거보관소 등의 관리, 도시편의를 증진하기 위한 시설의 일체적인 정비 및 관리, 저이용 토지 이용촉진 협정에 근거한 거주자 이용시설의 정비 및 관리, 이전적지의 관리 등이 포함된다. 셋째, 도시재생에 관한 조사 연구로 도시의 재생에 관한 정보 수집, 정리 및 제공, 도시의 재생에 관한 조사연구, 도시의 재생에 관한 보급 계발 등의 업무이다.

Table 2. Work scope of urban renewal corporation

Category	Contents
Support for urban development or management of relocation site	<ul style="list-style-type: none"> <li>Providing experts and offering information and consultation support for private operators.</li> <li>Support for nonprofit organizations (NPOs)</li> </ul>
Business implementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementation of urban development projects or relocation sites management and maintenance of public facilities, parking lots, and bicycle parking facilities.</li> <li>Acquisition, management, and transfer of land</li> <li>Management of public facilities, parking lots, and bicycle parking areas.</li> <li>Comprehensive maintenance and management of urban convenience facilities based on the Urban Convenience Enhancement Agreement.</li> <li>Maintenance and management of resident facilities based on the Low-Utilization Land Use Promotion Agreement</li> <li>Management of relocated sites based on the Relocation Site Management Agreement.</li> </ul>
Research	<ul style="list-style-type: none"> <li>Collection, organization, and provision of information on urban regeneration.</li> <li>Research on urban regeneration.</li> <li>Development and promotion of urban regeneration.</li> </ul>

#### 3.2. 도시재생추진법인의 활용 가능 제도

추진법인이 활용할 수 있는 제도는 Table 3.과 같이 도시계획의 제안, 협정 체결, 도시재생특별조치법 상 특례 활용, 세제 혜택, 재정 및 금융지원 등으로 요약할 수 있다.

첫째, 도시계획의 제안은 공공이 담당하고 있는 업무영역이나 추진법인이 스스로 업무 수행을 위해 필요한 도시계획을 지방자치단체에 제안할 수 있다. 이는 공적 자격을 인정받고 있기에 가능한 장점으로 지역관리를 담당하는 민간 마을만들기 회사들이 추진법인으로 지정받고자 하는 요인으로도 작용하고 있다.

둘째, 공원시설 설치관리협정, 도시편의 증진협정, 저이용토지 이용촉진협정, 이전적지 관리협정 등 협정의 당사자가 되어 사업을 전개함으로써 안정된 사업수익을 확보할 수 있다. 따라서 추진법인으로 지정되면 기타 마을만들기 조직과 대비하여 실시할 수 있는 사업의 폭이 넓어지고, 수익을 창출할 수 있으므로 사업의 지속가능성을 확보할 수 있다.

셋째, 도시계획의 제안이나, 협정 참가 이외에 도시재생특별조치법에 근거한 특례들을 활용할 수 있다. 간판 설치에 관한 도시공원 점용허가, 행정재산 이외의 공공재산(보통재산)의 활용, 도로점용허가 특례 등을 통해 공공공간을 활용한 사업을 전개할 수 있으며, 도시재생정비계획, 입지적정화계획 등 작성을 위해 도시재생협의회를 조직할 수 있다. 또한 국가, 지방자치단체, 민간도시개발추진기구(MINTO)의 지원을 받을 수 있다.

넷째, 세제 혜택을 통해 지방자치단체의 공공시설 정비와 함께 사

Table 3. Support systems for urban renewal corporation

Category	Contents
Proposal for Urban Planning	Urban regeneration and redevelopment plan
	Decision of urban planning
	Landscape planning in downtown walkable areas
Participation in Agreement	Park facility installation and management Agreement
	Urban convenience enhancement agreement
	Low-use land utilization promotion agreement
	Relocation aites management agreement
Special Permission	Occupation of urban parks for the Installation of signs
	Utilization of public assets
	Permit for road occupation
	Special provision of urban redevelopment act regarding guidance facilities
Tax Exemption	Organization of urban regeneration council
	Reduction for property tax and urban planning tax in 'Downtown Walkable Areas'
	Special Exemption for Land Transfer Income Tax
Financial Support	Tax Base Reduction for Location-Inducing Promotional Facility Agreement
	Support for workshops or social experiments
	Urban safety assurance promotion projects
	Projects for the construction of sidewalks, parking lots, pedestrian paths, etc.
	Urban redevelopment support projects
	Funds for urban environmental maintenance and improvement projects (area management financing)
	Community development fund (crowdfunding)
Enhancement of interaction and stay spaces	

Source: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism<sup>7)</sup>

유지를 공공공간으로 조성하거나 건물 저층부를 가시화할 경우, 고정자산세, 도시계획세의 경감을 받을 수 있다. 또한 추진법인에 토지를 양도할 경우, 토지소유자에게 양도소득세 특례 적용, 추진법인이 도로, 광장 등 공공시설을 관리할 경우 고정자산세(재산세), 도시계획세 등 과세표준을 경감하는 등의 제도를 활용하여 세금 부담을 줄여 사업성을 개선시키는 효과를 기대할 수 있다.

마지막으로 중앙정부, 기초자치체, 정부, 민간도시개발추진기구(MINTO) 등이 도시재생 및 지역관리(area management), 마을만들기 사업을 위해 조성한 각종 펀드나 보조금들을 통한 재정 및 금융지원을 통해 사업 자금을 확보할 수 있다. 추진법인이 실시하는 사업들은 수익성이 낮아 민간 부문에서 적극적으로 참여하기 어려운 경우가 대부분이다. 따라서 수익성이 강조되는 도시재생사업에 대한 수익성 개선을 위해 공공의 재정적 보조와 금융지원이 수반되고 있다.

#### 4. 도시재생추진법인 운영현황

##### 4.1. 지정 현황 및 특징

일본 국토교통성의 집계에 의하면 2012년 3월 5개였던 추진법인의 수는 Fig. 2.와 같이 꾸준히 증가하여 2023년 10월 말 시점 전국적으로 115개로 확대되었다<sup>8)</sup>. 추진법인으로 지정된 마을만들기 회사의 최초 설립연도를 살펴보면 Fig. 3.과 같이 1961년부터 2023년도에 설립된 회사에 이르기까지 다양하다. 연대별로는 2000년대 19개(16.5%), 2010년대 67개(58.3%), 2020년 이후 16개(13.9%)로 2000년 이후 설립된 회사가 88.7%로 대다수를 차지하고 있다.

추진법인 제도가 시작된 2007년 이후에 설립된 법인 수 89개 중, 설립 연도와 지정 연도가 같은 추진법인은 15개에 불과하다. 이들 법인을 제외하면, 추진법인으로 지정되기까지 걸린 평균 소요 연수는 3.56년으로 대부분의 추진법인이 지역에서 마을만들기 또는 지역관리(area management) 활동을 전개하던 단체들이며, 마을기업으로서 활동하던 단체들이 사후 지정을 통해 전환되고 있음을 확인할 수 있다.

추진법인의 명칭에는 대부분의 경우 활동 지역명을 포함하고 있으며, ‘마을만들기(마치즈쿠리, まちづくり)’ 및 ‘지역관리(area management 또는 town management)’ 등 설립 목적을 명확하게 밝히고 있는 경우도 53개(46.1%)였다. 법인격의 종류를 살펴보면 주식회사가 61개(53.04%)로 가장 많으며, 일반사단법인이 39개(33.91%), 특정비영리활동법인이 13개(11.30%), 공익재단법인 2개(1.74%) 순으로 나타났다.

공시자료를 통해 자본금을 확인할 수 있는 주식회사 55개의 자본금은 최대 4,032,200,000엔(약 400억원), 최소 350,000엔(약 350만원)으로 그 규모가 다양하다. 이 가운데, 자본금이 10억원(약 100억원)을 상회하는 상위 3개를 제외한 52개 주식회사들의 자본금은 약 4억원(약 40억원) 이하이며, 이들의 평균 자본금은 약 4천만엔(약 4억원) 수준이나 평균 이하의 회사가 34개(61.8%)로 대다수를 차지하고 있다. 공공 출자 비율이 공개되어 있는 48개 주식회사 중 13개를 제외하면 공공이 일정 부분 출자하고 있으며, 출자 비율은 최대 100%, 최소 1.2%로 다양하다.

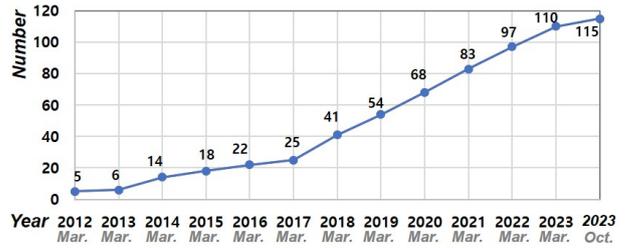


Fig. 2. Number of urban renewal corporations by year

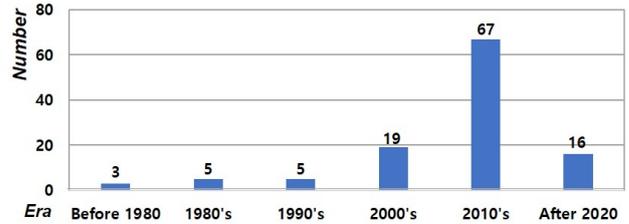


Fig. 3. Number of urban renewal corporations established by era

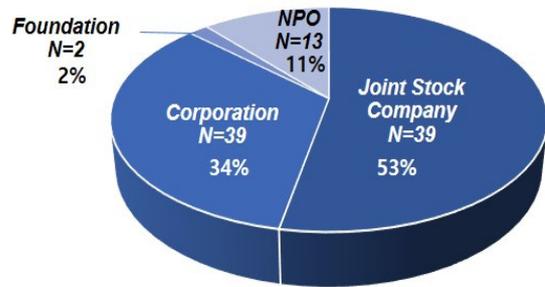


Fig. 4. Types of urban renewal corporations

주식회사 이외의 54개 단체 중 자본금이 공개된 추진법인은 31개이며, 이 중 18개의 자본금은 0엔으로 초기 자금 없이 설립된 법인들이다. 자본금을 가지고 있는 13개 추진법인의 자본금은 최대 100억엔(약 100억원), 최소 1백만엔(약 1천만원)으로 편차가 크고, 이 중 공공이 출자한 5개 법인의 공공 출자 비율은 100%이다.

##### 4.2. 실시사업 현황

추진법인들이 실시하고 있는 사업 유형은 Table 4.와 같으며 지역 정보 발신, 이벤트 기획 및 운영, 공공시설 관리, 민간시설 활용으로 분류할 수 있다. 추진법인 대부분은 지역의 매력을 홍보할 목적으로 홈페이지나 SNS를 통해 정보를 발신하거나, 사인이나 광고 사업을 전개하고 있다. 각종 행사 및 사업에 대한 정보발신은 지역활성화를 위한 필수적 요소이며, 광고 및 판촉은 사업의 확장 및 수익사업으로 활용될 수 있기 때문에 대부분의 추진법인들이 활용하는 사업영역이다.

이벤트 기획 및 운영은 지역을 활성화하기 위한 사업으로 장터, 보행자천국, 판매·음식, 세미나·심포지엄, 노천카페 등의 행사 기획 및 운영 등을 포함한다. 이러한 지역사회회 활동은 지역주민의 참여를 유도하여 커뮤니티의 활성화와 부수적 수익 창출의 효과를 기대할 수 있다. 공원, 광장, 주차장, 주류장 등 공공시설을 활용한 사업

Table 4. Business type for urban renewal corporation

Business Type	Joint Stock Co. (N=56)		Corporation (N=41)		NPO (N=11)		Sum* (N=108)	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Information Transmission	56	100.0	41	100.0	10	90.9	107	99.1
Event Hosting	51	91.1	39	95.1	10	90.9	100	92.6
Public Facility Management	49	87.5	38	92.7	10	90.9	97	89.8
Private Facility Utilization	51	91.1	25	61.0	5	45.5	81	75.0
For-profit Business	55	98.2	37	90.2	8	72.7	100	92.6

\* 7 URCs excluded which activity information were not revealed

은 공공시설의 위탁관리뿐 아니라 공공시설의 공간 점용을 통한 영리사업을 포함한다. 이는 추진법인의 주된 수익사업으로 마을만들기 단체들의 추진법인화를 유도하는 동기로 작용하고 있으며, 공적 자격의 부여를 통해 지역사회의 관리업무에 적극적으로 참여를 유도하고 있다.

추진법인은 빈집, 빈 점포를 활용하여 숙박업, 판매업, 식음업종의 운영 및 임대 등을 통해 지역 경제를 활성화하는 사업 분야에도 참여하고 있다. 지역의 민간 유희자원을 활용한 사업은 지역사회에 새로운 비즈니스 기회를 창출하여 실질적인 경제적 재생에 기여하게 된다. 특히 주식회사 형태의 회사들이 이러한 사업을 적극적으로 전개하고 있는 것을 확인할 수 있다. 대부분의 추진법인들이 다양한 유형의 사업을 통해 수익사업을 전개하고 있으나, 민간시설의 활용에 있어서는 사단법인이나 비영리법인이 주식회사에 대비하여 소극적인 경향을 나타내고 있었다.

### 4.3. 제도 활용 현황

추진법인들이 국토교통성에 제출한 기관 현황자료를 기반으로 마을만들기 관련 제도의 활용 현황을 살펴보았다. 제도의 활용 현황을 확인할 수 있는 추진법인은 73개로 주식회사 29개, 사단법인 35개, 비영리법인 9개이며 집계 결과는 Table 5.와 같다.

활용 빈도가 가장 높은 제도는 ‘도시재생정비계획’의 제안으로 28개(38.4%) 추진법인이 활용하고 있었다. 추진법인이 도시재생정비계획의 작성 및 변경을 지방자치단체(市町村)에 제안할 수 있다는 것은 계획하고 있는 사업 방향을 도시재생정비계획에 포함시킬 수 있음을 의미하며, 이는 추진법인의 활동을 원활하게 하는 요인으로 작용할 수 있다.

활용 빈도가 두 번째로 많았던 제도는 ‘도시편의증진협정’으로 25개(34.2%) 추진법인에서 활용 실적이 보고 되었다. 도시편의증진협정은 도시재생정비계획에 근거하여 도시재생정비계획 구역 내에서 체결할 수 있는 협정으로 도로, 광장, 식음시설, 간판, 벤치, 가로등, 가로수 등 주민 또는 관광객의 편의를 증진시켜 교류 증진에 기여하는 각종 시설(도시편의증진시설)을 지역 활성화 및 주거환경 개선을 위해 정비·관리하기 위한 제도이다. 협정 체결과 함께 도로, 하천, 도시공원 등 점용허가를 조합하면 공공공간을 활용한 수익을 공공공간의 관리에 환원하는 순환구조를 구축할 수 있다<sup>9)</sup>. 활용 사

Table 5. Utilization status of urban planning systems

Urban Planning System	Joint Stock Co. (N=29)		Corporation (N=35)		NPO (N=9)		Sum (N=73)	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Urban Regeneration and Redevelopment Plan Proposal	14	48.3	14	40.0	0	0.0	28	38.4
Agreement on Urban Convenience Promotion	14	48.3	11	31.4	0	0.0	25	34.2
Permit for Road Occupation	9	31.0	11	31.4	1	11.1	21	28.8
Permit for Urban Park Occupation	2	6.9	3	8.6	0	0.0	5	6.8
Agreement on urban regeneration pedestrian path	1	3.4	0	0.0	0	0.0	1	1.4

례를 살펴보면, 보행로, 광장 등 지자체가 소유한 공유지를 대상으로 실시된 사업에 활용하여 공공공간 활성화, 경관 형성, 방범·방재 등의 목적으로 도로, 광장, 공원을 시설 정비하는 등 공익성, 공공성이 높은 사업들에 활용되고 있다. 협정의 목적이 되는 시설은 수익을 올릴 수 있는 식음판매 시설이나 광고판 등 수익시설, 테이블 또는 의자 등 이용자의 체류시간을 증가시키는 것, 화분 등 식재 정비 및 관리에 관한 것 등이 해당된다.

‘도로점유허가특례’를 활용한 경우는 21건(28.8%)이며, 이는 지방자치단체가 지역 활성화를 위해 필요하다고 도시재생정비계획에서 지정한 시설에 대해서 도로의 점유를 허가하는 제도이다. 도로의 점유가 가능한 시설로는 양호한 경관을 형성하거나 미관 유지에 기여하는 광고탑 또는 간판, 보행자의 이용 편의를 증진시키는 식음시설 및 판매시설, 자전거 주차장 등이 포함된다<sup>10)</sup>. 도로점유허가특례를 활용한 사례로는 노천카페, 광고판 설치 등이 대표적이었다. 그 밖에 제도 활용 사례로는 도시공원점용허가 특례 활용이 5건(6.8%), 도시재생정비보행자경로협정 활용이 1건(1.4%) 확인되었다.

상기의 제도들은 중첩하여 적용할 수 있고, 공공시설을 활용한 수익사업 전개로 안정적인 운영자금을 확보할 수 있다는 장점이 있다. 주식회사나 사단법인 형태의 추진법인들이 공적 자격의 이점을 통해 다양한 도시계획 제도를 사업에 활용할 수 있다는 것은 민간참여를 유도하는 동인이 되고 있다.

### 4.4. 소결

일본의 도시재생추진법인은 기존의 마을만들기 단체나 지역관리 조직들에 대해 도시재생특별조치법에서 정한 공적 자격을 부여하는 제도로 조직 형태는 비영리단체뿐만 아니라 사단법인, 재단법인, 주식회사 등 설립 목적과 주력 사업에 따라 다양한 형태를 취하고 있으며, 주식회사나 사단법인의 경우, 지방자치단체가 일정 부분 출자하여 지분을 확보함으로써 민관협력 거버넌스를 구축하고 공공성을 담보하는 방식으로 보완하고 있다.

추진법인들은 준공공기관으로서의 자격을 통해 다양한 지원 제도를 활용한 수익사업을 전개하여 사업추진을 위한 자금을 확보하여 안정적인 운영이 가능한 지속가능성을 확보하고 있다.

## 5. 결론

도시재생 프로그램의 지속가능성 확보를 위해 지역사회의 참여는 필수적 요소이나 쇠퇴 지역에서 정부 보조 없이 민간의 자발적 참여를 기대하기는 한계가 있다. 따라서 도시재생사업지역을 대상으로 정부가 추진하고 있는 마을관리 사회적협동조합 육성 지원은 도시재생사업의 지속가능성을 확보하기 위한 조직의 형성과 활동 지원을 통한 마을 재생을 위한 촉매제가 될 수 있다. 국내에서는 도시재생사업지역의 민간 마을관리조직을 영리를 목적으로 하지 않는 사회적협동조합으로 제한하고 있으나 일본의 도시재생추진법인은 사업 유형 및 지역적 현황에 따라 유연한 조직 구성을 인정하고 있으며, 지방자치단체가 주식회사나 사단법인에 일정 부분 출자하여 지분을 확보함으로써 민간협력 거버넌스를 구축하고 공공성을 담보하는 방식으로 보완하고 있다.

추진법인은 민간주도 도시재생 활동의 중심적 역할을 담당하면서 이벤트를 기획하여 운영하고, 홈페이지나 SNS를 활용하여 지역사회의 정보를 발신함으로써 활동을 홍보하여 지역활성화를 도모하고 있었다. 또한 도시재생정비계획을 제안할 수 있어 해당 지역의 실정에 맞는 사업을 모색할 수 있으며, 공공 공간의 점용허가 특례, 협정 체결 등을 통해 도로, 광장, 공원 등 공공시설을 활용한 수익사업을 전개하여 마을만들기 활동을 위한 사업자금으로 활용하고 있었다. 이는 추진법인의 공익적 활동에 대해 공적 권한을 부여함으로써 자생적 수익구조 구축하여 활동의 지속가능성을 확보하고, 세제 혜택과 보조금 등을 통한 재정지원을 병행하여 수익성을 개선함으로써 공익성이 강조되는 도시재생사업에 민간 참여를 유도하고 있다는 점에서 시사하는 바가 크다.

본 연구는 도시재생추진법인의 전반적 현황을 파악하기 위해 공식된 자료를 활용하였으나, 활동 내용을 공개하지 않은 기관의 경우, 세부적 내용을 파악하기에는 한계가 있었다. 따라서 설문조사나 인터뷰 등을 통한 자료의 보완이 요구된다. 또한 우수 사례에 대한 심층분석을 통해 성공 요인을 규명하고, 향후 민간 도시재생 조직의 구체적 사업모델 구축을 모색할 필요가 있다.

## Acknowledgement

본 연구는 2023년 서울과학기술대학교 교내연구비의 지원으로 수행되었습니다.

## References

[1] 김륜희, 윤정란, 도시재생과 사회적경제의 지속가능성에 관한 연구: 지역자산화를 중심으로, 토지구택연구원, 2017, pp.113-122. // (R.H. Kim, J.R. Yun, A study on the sustainability of urban regeneration and social economy: Focus on local ownership, Land & Housing Research Institute, 2017, pp.113-122.)

[2] 임상연, 도시재생사업 지속성 제고를 위한 지자체 행정지원체계 개편방안, 국토연구원, 2022, pp.62-65. // (S.Y. Lim, A study for reconstructing local government administrative support system to enhance the sustainability of urban regeneration projects, Korea Research Institute for Human Settlements, 2022, pp.62-65.)

[3] 서울특별시청, 서울형 도시재생 CRC 구성 및 육성방향 연구, 2017,

pp.53-62. // (Seoul Metropolitan Government, A study on the composition and development of the Seoul-type urban regeneration CRC, 2017, pp.53-62.)

[4] 김화령, 김호철, 도시재생기업이 도시재생사업의 지속가능성에 미치는 영향, 도시행정학보, 제35권 제3호, 2022.09, pp.1-17. // (H.R. Kim, H.C. Kim, The impact of community regeneration corporation on the sustainability of urban regeneration projects, Journal of the Korean Urban Management Association, 35(3), 2022.09, pp.1-17.)

[5] 芦野光憲, 稲田和美, 浅野光行, 都市再生整備推進法人の導入要件と導入支援策に関する研究, 都市計画報告集, 第6巻 第2号, 2007.08, pp.44-50. // (M. Ashino, K. Inada, M. Asano, A study of the requirement and this supporting method for establishing the company for promoting urban renaissance, Reports of the City Planning Institute of Japan, 6(2), 2007.08, pp.44-50.)

[6] 국토교통부, 마을관리 사회적협동조합 설립지원 가이드북, <https://www.city.go.kr/manual/village/2-3-data>, 2021. // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Guidebook for establishing a cooperative association for community management, <https://www.city.go.kr/manual/village/2-3-data>, 2021.)

[7] 전세란, 김세용, 도시재생 경제조직육성 정책 및 사례 연구, 한국공간디자인학회 논문집, 제17권 제3호, 2022.04, pp.385-397. // (S.R. Jeon, S.Y. Kim, Policy and case study for urban regeneration economic organization, Journal of the Korean Institute of Spatial Design, 17(3), 2022.04, pp.385-397.)

[8] 伊藤孝紀, 大矢知良, 三宅航平, 都市再生推進法人によるエリアマネジメント実態, 日本建築学会計画系論文集, 第81巻 第730号, 2016.12, pp.2701-2711. // (T. Ito, R. Oyachi, K. Miyake, A study of the area management by urban renewal corporations, Journal of Architecture and Planning, Architectural Institute of Japan, 81(730), 2016.12, pp.2701-2711.)

[9] 丸岡努, 星卓志, 都市再生推進法人の制度と運用実態の関係に関する研究, 日本建築学会技術報告集, 第24巻 第57号, 2018.06, pp.829-832. // (T. Maruoka, T. Hoshi, A study on relationship between the system and exploiting situation of urban renewal corporations, AIJ Journal of Technology and Design, 24(57), 2018.06, pp.829-832.)

[10] 山本晴菜, 中野茂夫, 都市再生推進法人の活動内容と運営状況からみるエリアマネジメント実態, 日本都市計画学会都市計画報告集, 第20巻 第1号, 2021.05, pp.43-47. // (H. Yamamoto, S. Nakano, A study on the realities of the area management from the view of activities and management situation by urban renewal corporations, Reports of the City Planning Institute of Japan, 20(1), 2021.05, pp.43-47.)

1) 2023년 10월말 기준.

2) <https://www.mlit.go.jp/toshi/toshisaisei/>.

3) 사회적협동조합은 주민들의 권리·복리증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등의 비영리 협동조합(협동조합 기본법 제2조 제3호)

4) <https://www.city.go.kr/portal/business/vilmgrcoop/vilmgrIntro/link.do>.

5) <https://m.blog.naver.com/crcblog/223011697641>.

6) 都市再生特別措置法(도시재생특별조치법) 제118조~123조.

7) <https://www.mlit.go.jp/toshi/common/001271545.pdf>, 2024.03.01.

8) <https://www.mlit.go.jp/toshi/toshisaisei/>, 2023.12.31.

9) [https://www.mlit.go.jp/toshi/pdf/seido/s\\_riben.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/pdf/seido/s_riben.pdf), 2024.03.15.

10) [https://www.mlit.go.jp/toshi/pdf/seido/s\\_doro.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/pdf/seido/s_doro.pdf), 2024.03.15.