

일본(도쿄 · 요코하마)

국외출장 결과보고서

2018. 12.



국회예산정책처

National Assembly Budget Office

목 차

I. 출장 개요	1
II. 출장 결과	3
III. 주요 활동	6
1. 내각부 민간자금등활용사업추진실 방문 및 면담	6
2. UR도시기구 방문 및 면담	17
3. 도시재생 현장 방문	21
※ 별첨자료	
[별첨 1] 일본 내각부 민간투자사업 면담 자료	33
[별첨 2] 일본의 지역활성화 정책 개요	43

I. 출장 개요

1 출장 목적

- 일본 도시재생 주관기관 방문을 통한 기관 교류 및 일본 도시재생 역사 및 정책변화, 정책 영향 등에 대한 조사를 통해 도시재생 관련 국회의 예·결산 심사를 지원
 - 정부는 2017년에 68곳의 ‘도시재생 뉴딜 시범사업’을 선정한 이후 2018년부터 본격적으로 뉴딜사업을 착수하기 전에 5년 간의 ‘추진전략 및 계획’인 로드맵을 2018년 3월 27일에 수립·발표
 - 일본 정부는 도시재생을 위해 2001년 12월에 「도시재생특별조치법」을 제정하여 도시재생본부를 설치하고 국가가 주도하여 도시재생프로젝트, 민간 도시개발 투자촉진, 전국 도시재생의 추진 등 3가지 도시정책 방향을 설정하여 사업을 추진
 - － 현재는 중앙정부 주도에서 벗어나 지역에 대한 효과적인 정책을 추진하기 위해 중심시가지 활성화 본부, 도시재생본부, 구조개혁 특별구역 추진본부, 지역재생본부 등 4개 본부를 통합한 ‘지역활성화 통합본부 회합’을 운영

2 출장단

- 단장 : 서세옥(사업평가심의관)
- 단원 : 정승환(예산분석실 예산분석총괄과 과장)
정수현(예산분석실 예산분석총괄과 예산분석관)
안태훈(예산분석실 경제산업사업평가과 예산분석관)
인정은(예산분석실 예산분석총괄과 실무원)

3 방문 기관

- 일본 내각부 민간자금등활용사업추진실(도쿄)
- UR도시기구 본사(요코하마), 토라노몬지구사무실(도쿄)
- 도시재생 현장

4 출장 일정

- 2018년 12월 11일~14일(3박4일)

일 자	시 간	내 용
12.11.	09:00~11:05	김포(09:00) → 하네다(11:05)
	11:05~12:30	(이동) 공항 → 내각부
	14:00~16:00	(기관방문) 내각부 민간자금등활용사업추진실 (현장조사) 도쿄 도시재생 현장조사 • 중앙종합청사 제7호관 정비사업(도쿄)
12.12.	07:30~09:00	(이동) 숙소 → UR본사(요코하마)
	09:00~12:00	(기관방문) UR도시기구 본사
	14:00~18:30	(현장조사) UR도시재생 사례 현장조사 • 미나토미라이21(요코하마) • 토라노몬지구(도쿄) • 시부야역주변(도쿄)
12.13.	08:30~18:00	(현장조사) 도쿄 도시재생 현장조사 • 네기시산초메지구(도쿄) • 교지마산초메지구(도쿄)
12.14.	10:00~11:30	(이동) 숙소 → 공항
	14:00~16:50	나리타(14:00) → 인천(16:50)

II. 출장 결과

1 한국과 일본의 도시재생을 포함한 민간투자사업 접근방식 차이

- 일본에서는 민간이 도시재생을 포함한 민간투자사업 추진 타당성을 검토하고 있으며, 정부는 민간투자사업 추진을 위해 다양한 지원 시행
 - 한국은 주로 재정지원을 통해 사회기반시설에 대한 민간투자를 유치하는 반면, 일본은 규제완화를 통해 사회자본(사회기반시설 등) 확충 추진
- 한국의 사회기반시설에 대한 민간투자정책은 공공기관의 부채감소를 주요 목적으로 추진하고 있으나, 일본은 민간투자 영역을 사회자본으로 확대하는 정책을 추진
 - 국내 민간투자사업은 한국도로공사, 한국철도시설공단 등 공공기관이 공사채를 통해 조달하는 자금으로 공급하는 고속도로, 철도 등 사회기반시설을 대상으로 함
 - 정부는 민간투자사업자에게 공공기관에 지원하는 규모 수준으로 재정을 지원함으로써, 공공기관 부채는 증가하지 않지만 재정지출 규모는 축소되지 않음
 - 일본은 철도를 민영화한 바와 같이 사회자본을 민영화함으로써, 사회자본에 대한 민간투자 유도
- 시사점
 - 한국의 도시재생을 포함하여 민간투자사업 추진을 위한 주요 정책방향을 현행 재정지원 중심에서 규제완화 중심으로 전환하는 방안에 대해 검토할 필요
 - 일본과 같이 민간투자사업 주관부처를 재정당국에서 총리실로 이전하는 방안
에 대한 중장기적 검토 필요

② 도시재생을 포함한 지역활성화 정책 고려 필요

- 일본의 지역활성화 정책은 크게 지방창생, 규제개혁 및 도시기능 증진으로 구분되며, 도시재생은 도시기능 증진의 일부(별첨2 참조)
 - 일본의 도시재생은 지역활성화 정책의 일부이며, 국제경쟁력의 향상 및 방재기능 확보를 목적으로 추진
- 일본은 규제개혁을 축으로 하는 지역활성화정책으로 과거 아시아 허브공항과 허브항만 구축 전략을 대체하는 ‘아시아 헤드쿼터 특구’ 정책 추진
 - 일본은 고베항과 나리타공항을 아시아의 허브항만과 허브공항으로 개발하였으며, 이후 한국은 부산항과 인천국제공항을 아시아의 허브항만과 허브공항으로 개발
 - － 일본 고베항은 1990년대 초반까지만 해도 세계 5대 항만에 이름을 올리며 동북아 허브항의 역할을 자처했으나, 1995년 1월 발생한 지진으로 항만 운영이 3개월가량 중단되어 사실상 허브항으로서의 생명력 상실
 - 일본 정부는 2010년 '일본의 활기찬 부활'을 슬로건으로 대도시권 중심으로 7개의 국제전략융합특구(特區)를 지정
 - － 도쿄 도심 등에 ‘아시아 헤드쿼터(headquarter) 특구’를 지정하였으며, 다양한 다국적 기업 아시아 본부를 유치
- 시사점
 - 도시재생을 포함한 부동산 개발사업을 추진하기 위해서는 수요가 뒷받침되어야 하므로, 성공적인 도시재생을 위해서는 다양한 지역활성화 정책 추진 필요
 - － 도쿄 내 다수의 대형 빌딩 공급이 이루어지고 있는 이유에는 도시재생 및 2020년 올림픽 특수 외에 ‘아시아 헤드쿼터 특구 정책’에 따른 효과도 포함될 수 있을 것임

③ LH와 UR의 차별성에 대한 대책 마련 필요성

□ UR은 공공임대주택을 공급·운영하고 있으나, 정부의 재정지원을 받지 않고 있음

- UR도시기구는 소득 5분위 배율을 기준으로 소득 3~4분위 계층을 대상으로 하는 공공임대주택을 공급하므로, UR이 공급하는 공공임대주택에서는 소득계층간 융화문제가 발생하지 않음
- 일본의 저소득층을 위한 공공임대주택은 지방자치단체에서 공급하고 있음

□ 일본은 1990년대 초반 거품경제 붕괴에 따른 장기 경기침체와 2000년대 중반 인구의 마이너스 성장 추세 등 사회경제구조 변화를 맞아 민간시장 활성화 및 주택재고의 효율적 관리에 집중하고 있는 실정

- 일본은 2006년에 과거 주택의 대량공급을 위한 「주택건설계획법」을 폐지하는 대신 「주생활기본법」을 새로이 제정하였는데, 도시·주택 정책 과제가 양에서 질로 전환, 질적 수준 향상을 위한 시장·재고 증시, 마을만들기·복지 등 다양한 주체와의 연계필요 등으로 전환됨에 따른 것임

□ 시사점

- LH은 UR도시공사와 달리 저소득층을 위한 공공임대주택 공급·관리를 수행하고 있으므로, LH의 재무안정성에 대한 검토 필요
 - － LH는 토지개발 및 주택분양을 통한 이익을 저소득층의 공공임대주택 공급·운영을 위해 투입
 - － 공기업이 생산하는 재화나 서비스의 가격을 단순히 비용의 회수차원을 넘어서 내부적인 교차보조를 통해 주거복지비용을 부담하는 방식의 적정성에 대한 논의 필요

III. 주요 활동 내용

1 내각부 민간자금등활용사업추진실 방문 및 면담



△ 일본 내각부 민간자금등활용사업추진실 방문

가 개 요

□ 일시 : 2018년 12월 11일(화) 13:30~15:00

□ 장소 : 일본 내각부 회의실(도쿄)

□ 면담자



内閣府
酒井 啓

内閣府民間資金等活用事業推進室
(PPP/PFI推進室)

〒100-8914 東京都千代田区永田町1-6-1
電話03-5253-2111 (内線34112)
直通03-6257-1653 FAX03-3581-9682
E-mail : kei.sakai.y5s@cao.go.jp
URL : http://www8.cao.go.jp/pfi/

内閣府
民間資金等活用事業推進室(PPP/PFI推進室)

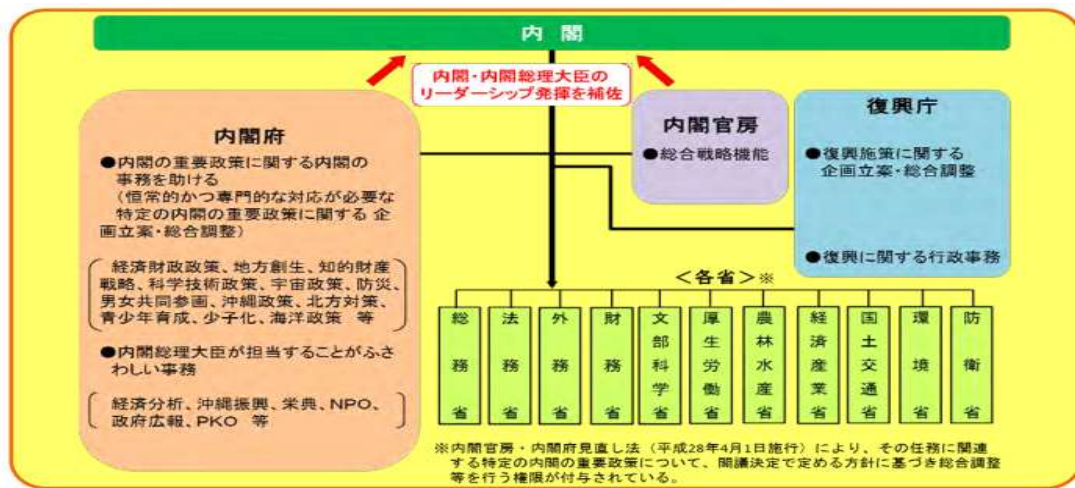
参事官
坂本 慶介

政府インターネットテレビ
「徳光・木佐 公共サービス」
で検索して下さい

〒100-8914 東京都千代田区永田町1-6-1
直通03-6257-1652 FAX03-3581-9682
電話03-5253-2111 (内線34101)
E-mail : keisuke.sakamoto.w2f@cao.go.jp
URL: http://www8.cao.go.jp/pfi/

참고 일본의 내각부

□ 한국과 비교해본다면, 일본의 내각부는 청와대비서실과 국무총무실을 통합한 형태로 볼 수 있음



나 주요 면담 내용

(1) 요 약

- 일본은 각 기관에서 규제완화방식으로 사회자본에 대한 민간투자를 유치하고 있으며, 완화된 규제는 후발 민간투자사업자에게 동일하게 적용되기 때문에 민간투자사업자에 대한 특혜시비가 발생하지 않음
- 민간투자자가 민간투자사업에 대한 적격성분석을 시행하며, 이는 정부가 민간투자자의 위험을 분담하지 않기 때문임

참고 민간자금등활용사업추진실 주요업무

- 지방공공단체의 PPP / PFI의 우선 검토 규정의 책정 및 대상 사업에 관한 운영 지원
- 지역 플랫폼 (지역의 산·학·관·금(융)이 모여 PPP/PFI의 노하우 취득을 도모하고, 관민 대화를 통해 구체적 안건 형성을 목표로 추진)의 형성 지원, PPP / PFI에 관한 자문을 제공하는 전문가 파견
- 상하수도 분야의 경영의 효율화를 촉진하기 위해 재정 · 시설면의 사업 진단 및 대책의 검토를 모델로 실시하는 비용을 전액 지원

[2] 면담 내용

① 현황

□ 2018년 3월 31일 현재 PFI사업의 실시상황을 보면, 사업건수가 666건 · 계약금액이 5조 8,279억엔에 달하고 있습니다. 추이를 보면 2005년(PFI법 2차 개정) 이후 빠르게 확대되고 있는데 그 이유는?

☞ 2005년 개정에 의한 것은 아니고 PFI라는 새로운 제도가 인지된 것이라 생각됨. 또, 각 지자체에서 검토가 진행되어 사업된 것으로 생각됨

□ PFI사업의 유형을 보면, 서비스구입형 · 수익형 · 수익시설병설형 · Concession으로 구분하고 있는데, 전체 사업건수 중 어떤 유형이 가장 많은가?

☞ PFI 사업은 수지구조에 따라 주로 세가지로 구분(서비스구입형, 독립채산형(수익형), 혼합형(수익시설병설형)). 내역은 서비스구입형 70%, 독립채산형 7%, 혼합형 23%
제도별로 분류하면 1999년부터 제도화된 통상의 PFI사업과 2011년부터 제도화된 컨세션(Concession) 사업으로 구분됨. 내역은 통상의 PFI사업은 97%, 컨세션은 3%(21건)

□ PFI사업의 분야별 건수를 보면, 전체 666건 중 교육 · 문화분야가 33.0%로 가장 많고, 마을정비(도로 · 공원 · 하수도시설등)가 22.2%, 건강및환경분야(의료시설 · 폐기물처리시설 · 화장터등)가 16.0%의 순서를 보이고 있습니다. 상기 비중의 순서는 변화가 없는지요? 최근 증가하고 있는 분야는 무엇입니까?

- ☞ 마치즈쿠리가 증가하고 있고 청사, 숙소 등이 감소하고 있음. 마치즈쿠리분야가 증가하고 있는 것은 마치즈쿠리분야가 PFI에 적합하다는 것을 알게 되었기 때문이라고 생각함
- PFI사업의 추진주체를 보면 지방자치단체 소관 사업이 541건으로 압도적 비중(81.2%)을 차지하고 있습니다. 그리고 기타가 46건으로 보고되어 있는데 기타의 실체는 무엇입니까?
 - ☞ 공공법인(국립대학법인, 도로공사 등)
- PPP와 PFI의 차이에 대하여 설명하여 주시고, 사업추진 방식은 상이한지 알고 싶습니다. 그리고 일본에서 추진된 PPP와 PFI의 사업 수 및 사업규모를 알고 싶습니다. 또한 PPP 및 PFI를 일본어로 번역하지 않는 사유를 알고 싶습니다.
 - ☞ 영어판자료(Outline of PPP/PFI of Japan) 참조(별첨 1)
- PPP와 PFI 성과에 대한 평가가 어떠한 방식으로 이루어지고 있는지 알고 싶습니다.
 - ☞ 기간 만료조건의 평가에 대해서는 지금부터 검토해가는 것으로 추진 중

② PFI법 관련

- 일본의 「민간자금 등의 활용에 의한 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법률」 제1조에서는 ‘사회자본’이라는 용어를 사용하는데, 한국은 ‘사회간접자본(Social Overhead Capital)’이라는 용어를 사용하고 있습니다. 동 법에서 사용하고 있는 ‘사회자본’에 대한 구체적 정의를 알고 싶습니다.

☞ 특단의 정의는 없고 공공시설을 넓게 말하고 있는 것으로 판단됨

- 「민간자금 등의 활용에 의한 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법률」 제1조에서는 ‘국민 대한 저렴하고 좋은 서비스 제공을 확보’를 법의 목적으로 규정하고 있습니다. ‘저렴하고 좋은 서비스’에 대한 판단기준이 마련되어 있는지 알고 싶습니다.

☞ VFM가 베이스가 되어 서비스내용을 포함한 종합적 판단으로 추진

- 「민간자금 등의 활용에 의한 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법률」 제2조제5항에서는 ‘공공시설 등’에 ‘선박, 항공기 등의 수송 시설’이 포함하고 있습니다. ‘공공시설 등’에 포함되는 선박 및 항공기의 구체적 범위를 알고 싶습니다. 그리고 제1항에서 열거한 항만·공항과 ‘선박, 항공기 등의 수송 시설’은 어떤 차이가 있습니까?

☞ 선박 : 지방공공단체 직영의 이도항로, 정부의 출선기관 등이
보유하는 공사용선박 등

항공기 : 재해대책용 헬리콥터 등

항만·공항과의 차이 : 항만, 공항은 시설(부동산)이고
선박, 항공기는 동산

- 임대주택과 교육문화시설, 폐기물처리시설, 의료시설, 사회복지시설, 갯생보호시설, 주차장, 지하상가 등의 공익적 시설에 민간소유 시설도 포함되는지 알고 싶습니다.

☞ 포함되어 있음. 임대주택, 폐기물처리시설, 사회복지시설, 주차장은 민간소유인 사례가 있음(BOT, BOO)

지하상업시설은 사례가 없고 교육문화시설과 의료시설, 갯생보호 시설도 BTO가 일반적임

- PFI법 개정과정을 보면 지금까지 6차례에 걸쳐 개정이 이루어졌는데 각각의 개정 이유를 알려주십시오.

☞ 영어판 자료 (PFI Act (history of revisions)) 참조(별첨 1)

③ 선정절차

- 특정사업(민간투자사업) 선정 기준 및 절차를 구체적으로 알고 싶습니다. 특히, 공공시설 등의 관리자 등이 특정사업 제안내용을 검토하는 방식을 알고 싶습니다.

☞ 민간제안에 대해서는 PFI법 제6조에서 프로세스가이드라인 p.9 참조

- PFI법 제15조에 의하면 실시방침을 책정하여 공표하도록 되어있는데, 실시방침은 민가사업자의 수요를 사전에 조사한 이후에 공표하는 것인지, 아니면 정부에 계획에 따라 이루어지고 있는 것인지요? 만약 정부의 계획이 공표되었음에도 불구하고 민간사업자의 제안이 이루어지지 않으면 어떤 조치가 이루어지는지요?

☞ 사전조사를 하지 않아도 된다는 규정은 없으나 시장조사 후 실시방침을 공표하는 것이 일반적임. 만약 모집이 없는 경우에는 재입찰이 되는 일이 많음

- 공공시설 등 운영권 설정과 관련하여 국회의 사전 의결 대상을 ‘지방공공단체의 장이 설정하는 시설’로 제한하는 사유에 대해 알고 싶습니다.

「민간자금 등의 활용에 의한 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법률」

제 12 조 지방자치단체는 사업계약에서 그 종류 및 금액에 관하여 정령으로 정하는 기준에 해당하는 것을 체결하는 경우에는 미리 국회의 의결을 거쳐야한다.

제 19 조 공공 시설 등의 관리자 등은 제 17 조 규정에 의하여 실시 방침에 동조 각 호의 사항을 정한 경우 제 18 조 제 1 항의 규정에 의해 민간 사업자를 선정했을 때는, 지체없이 (해당 실시 방침에 정한 특정 사업이 공공 시설 등의 건설, 제조 또는 보수에 관한 사업을 포함 때에는 그 건설, 제조 또는 개조를 완료 한 후 즉시) 당해 실시 방침에 따라 선정 사업자에 공공 시설 등 운영권을 설정한다. 4 공공 시설 등의 관리자 등 (지방 공공 단체의 장에 한한다)는 제 1 항의 규정에 의하여 공공 시설 등 운영권을 설정하려고 할 때에는 미리 국회의 의결을 거쳐야한다.

제 61 조 정부는 법인에 대한 정부의 재정 지원 제한에 관한 법률 (쇼와 이십일 년 법률 제 24 호) 제 3 조 규정에 불구하고 국회의 의결을 거친 금액의 범위 내에서 기구의 제十四条 제 1 항의 사채 또는 차입에 따른 채무 보증 계약을 할 수 있다.

- ☞ 정부(각 부처) 관리, 공공법인관리의 경우에는 의회에 대응하는 기관이 없어 각각의 조직 내에서 의사결정이 이루어지므로 의회의 의결이 요구되지 않음

- 특정사업 및 민간사업자 선정 결과 공표 내용에 구체적인 평가내용도 포함되는지 알고 싶습니다.

「민간자금 등의 활용에 의한 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법률」

제 11 조 공공 시설 등의 관리자 등은 제 17 조의 특정 사업의 선정 및 제 18 조 제 1 항의 민간 사업자 선정을 함에 있어서는 객관적인 평가 (당해 특정 사업의 효과 및 효율성에 대한 평가를 포함한다)를 실시하고 그 결과를 공표하여야한다.

- ☞ 포함되어 있음

④ 추진과정

- 선정사업(특정사업)의 평가는 VfM(Value for Money)을 산출하여 이루어지는 것으로 알고 있는데, VfM산출은 어떻게 이루어지고 있는지요? 산출은 공적 기관에서 이루어지고 있는지요? 만약 그렇지 않다면 공정성을 담보하는 장치는 있는지요?

☞ PFI사업을 실시하고자 하는 관리자가 스스로 계산하고 있음. 다만 전문적인 능력이 필요하므로 민간건설팅에 계산을 위탁하는 경우가 많음. VFM을 인정하는 기관은 없으므로 관리자가 VFM 계산에 관련된 설명 등의 책임을 지게 됨. 평가내용은 공표하므로 공공성은 담보됨.

- VFM산출 결과 10% 이하일 경우 PFI사업은 추진되지 못하는지요? VFM산출할 때 수반되는 비용에 대한 국고지원은 있는지요?

☞ PFI사업이 종래수법보다 효율적이고 효과적이라는 설명이 가능하면 실시할 수 있음. 수치적인 기준은 없음
국비의 지원으로서는 도입가능성 조사라는 형태로 PFI사업을 개시하기 전에 보조금을 내는 경우가 있음

- PSC(Public Sector Comparator)와 PFI를 비교할 때 할인율은 어느 정도인가?

☞ 2%에서 4%가 많음. 특별히 정해진 것은 없고 각각의 단체에서 수치를 결정하고 있음

- PFI사업의 총사업비에 대한 제한은 있는지요?

☞ 없음

□ PFI사업으로 시설물이 완성된 이후 이용수요가 당초 예상하였던 것보다 적어서 손실이 발생하였을 경우, 중앙정부(지자체)의 보전은 이루어지고 있는지요?

☞ 제도로서는 조치하고 있지 않습니다만 공공에서 민간으로의 보전이 계약으로 정해지는 경우는 있음. 민간에서 공공으로의 보전은 알지 못함

□ PFI사업 유형 중 서비스구입형·수익시설병설형의 경우 공공시설 관리자가 민간사업자에게 ‘설계·건설비+운영·유지관리비’를 지급하는데 비용의 산출방법을 알려주시기 바랍니다.

☞ 금액의 산출은 각각의 사업비를 개별적으로 계산하고 적상하는 것이 기본임.

서비스 구입형의 경우는 공공시설 등만 건설하지만 혼합형(수익시설병설형)의 경우는 공공시설 등과 민간수익시설을 같이 건설하는 경우가 있음

어느 경우든 관리자등이 민간사업자에게 지불하는 금액은 공공시설 등의 정비, 유지관리·운영(특정사업에 해당하는 것)에 대해서만 지불함

아울러 민간수익시설에 대해서는 사용료, 임대료라는 형태로 민간사업자가 관리자등에게 지불하는 형태로 하는 것이 일반적임

□ (주)일본정책투자은행을 통해 공공성이 높다고 인정되는 선정사업에 자금을 무이자로 융자할 수 있는데, 융자자금의 회수 현황을 알고 싶습니다.

☞ 이전은 이와 같은 제도가 있었으나 현재는 없고 실적도 없음

□ (주)민간자금등활용사업추진기구가 2013년 10월에 설립된 것으로 알고 있는데, 동기구의 역할에 대하여 알고 싶습니다. 설립하게 된 계기는 무엇이었나요?

☞ 인프라정비 등에 대한 민간투자를 촉진하여 인프라 투자시장의 확대를 도모함에 따라 민간의 자금, 경영능력 및 기술적 능력을 활용한 공공시설 등의 정비 등을 더욱 촉진하기 위해 이용요금 수입에 의한 비용을 회수하는 PFI사업 등을 실시하는 민간사업자에 대해 민간에 의한 투융자를 보완하기 위한 자금의 공급 그 외의 지원을 추진하는 것을 목적으로 함

2

UR도시기구 방문 및 면담



△ UR도시공사(본사) 방문

가 개 요

- 일시 : 2018년 12월 12일(수) 10:00~11:30
- 장소 : 일본 UR도시기구 회의실(요코하마)
- 면담자

 UR都市機構 都市再生部 事業戦略室 大都市戦略第1課 課長 西村 英一郎 EIICHIRO NISHIMURA 独立行政法人都市再生機構 〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー8階 TEL:045-650-0379 FAX:045-650-0366 http://www.ur-net.go.jp/ E-mail: e-nishimura@ur-net.go.jp  一日も早い東北の復興へ 全力で取り組んでいます ※URは、都市再生機構(Urban Renaissance Agency)の略称です。	 UR都市機構 海外展開支援室 事業支援課長 佐々木 克憲 SASAKI Katsunori 独立行政法人都市再生機構 〒231-8315 横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー14階 TEL: 045-650-0785 FAX: 045-650-0342 E-mail: sasaki-k@ur-net.go.jp
--	---

 UR都市機構 海外展開支援室 企画課 担当役 西 斗志夫 NISHI Toshio 独立行政法人都市再生機構 〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー14階 TEL:045-650-0397 FAX:045-650-0342 https://www.ur-net.go.jp/ E-mail: t-nishi@ur-net.go.jp  一日も早い東北の復興へ 全力で取り組んでいます ※URは、都市再生機構(Urban Renaissance Agency)の略称です。	
---	--

나 주요 면담 내용

(1) 요약

- UR도시기구는 정부의 재정지원을 받지 않으므로, 채산성(재무적 타당성)이 확보된 사업에 참여
 - 재정지원이 필요한 도시재생사업 및 지역재생사업은 지방자치단체 혹은 별도의 기구에서 추진
- UR도시기구는 민간이 시행하기 어려운 사업 및 업무를 수행하고 있으며, 민간투자를 유도하기 위한 사업 시행

참고 UR도시기구

- UR도시기구는 한국의 LH와 유사한 기구이며, 주요업무는 「도시재생」, 「거주환경」, 「재해부흥」, 「교외환경」 임
- UR도시기구가 추구하는 도시재생 영역의 5가지 핵심은 다음과 같음



(2) 주요 면담 내용

□ UR도시기구는 재무적 타당성이 낮은 사업에 참여하는가?

☞ UR도시기구는 재무적 타당성이 확보되는 사업에 참여하며, 재무적 타당성이 낮은 사업은 별도의 기구에서 추진하고 있음

□ 공공임대주택 공급에 따른 소득계층간 융화문제에 대한 대책은?

☞ UR도시기구는 소득 5분위 배율을 기준으로 소득 3~4분위 계층을 대상으로 하는 공공임대주택을 공급하므로, UR이 공급하는 공공임대주택에서는 소득계층간 융화문제가 발생하지 않음

□ UR이 공공임대주택을 저층으로 공급하는 사유는?

☞ UR은 민간사업 촉진을 목적으로 하므로, 고수익 임대주택을 공급하지 않음

□ UR이 재무적 타당성이 확보되는 사업에 참여한다면, UR과 민간의 차이점은?

☞ UR은 민간이 참여하지 못하는 장기·복잡 사업에 참여함

□ UR이 사업추진체에서 하는 역할은?

☞ UR은 사업 추진 방식에 따라 코디네이터 및 토지소유자 등의 자격으로 사업추진체에 참여함

□ 철도 역세권 개발시, 국유지와 관련된 문제점은 없는가?

☞ 일본 철도부지는 대부분 민간철도회사 소유이므로, 철도 역세권 개발에 따른 국유지 관련 문제는 발생하지 않음

가 중앙종합청사 제7호관 정비사업(도쿄)

- 본 사업은 복수의 관청이 입주하는 합동청사(중앙합동청사 제7호관) 건설시 민간시설을 병한 복합시설로 PFI사업자가 설계·건설·유지관리·운영을 실시하는 사업(중앙관청에서 처음으로 PFI를 도입한 사례)
- 노후화·협소화를 따른 청사 재건축을 실시하려고 할 때 국유지와 인접한 사유지를 계획구역으로 하는 시가지재개발사업과 일체적으로 본 사업을 실시함으로써 국유지의 유효활용·고도이용을 실현
- PFI사업자는 부대 민간수익시설의 설치에 따른 국유지의 대부료로 국가에 일정금액을 지급하고, 그 민간수익시설과 시가지재개발사업의 민간관리자 지분과 보류지분을 합쳐 다채로운 시설 등을 계획하여 지역활력을 창출하는 도시만들기가 실현됨



△ 중앙합동청사 제7호관 전경



△ 중앙종합청사 제7호관 정비사업(도쿄)

나 미나토미라이21지구(요코하마)

- MM21지구는 조선소와 큰 부두시설만이 있던 항만지구로 조선소의 이전이 결정되면서 1983년 대규모 개발이 시작
 - 요코하마시는 일본 최대의 국제항만도시로서 또한 많은 기업이 입지하는 공업·산업도시로서 발전하여 왔으나, MM21계획이 발표되었을 당시 요코하마는 수도 도쿄가 거대화됨에 따라 급격한 교외부의 주택개발과 인구증가를 겪고 있었음.
 - 2차 대전 후 특별한 도시 재정비를 하지 못하고 있던 요코하마에서는 기업의 본사들이 도쿄로 유출되는 현상이 나타났고, 도쿄의 베드타운(bed town)화가 진행됨에 따라 도시의 인구는 늘었지만 상주인구가 감소하면서 도시가 쇠퇴
 - 그 시기의 요코하마 도심부는 원도심인 간나이지구와 요코하마역 주변의 신도심 사이에 조선소와 창고, 부두 등이 있어서 도심이 양분화
- 통합적인 도심부를 위한 제안으로 조선소를 이전 한 뒤 새로운 복합용도 지구(이후의 미나토미라이21)를 계획하여 두 개의 도심을 일체화하고 강화함으로서 요코하마가 가진 특성을 더욱 발전시켜 새로운 도심을 조성
 - MM21지구는 공공사업을 통해 택지조성 등 도시기반시설을 정비하였고, 그 외 지역서비스와 관련된 기반시설 정비는 제3섹터가 담당
 - － 제3섹터로서 ‘(주)요코하마미나토미라이21’ (이하 YMM21)을 설립하였으며, YMM21은 마치즈쿠리 협정운영에서 마치즈쿠리 협의회의 사무국으로서 대표자 회의 개최, 계획안의 협의조정에서 승인까지와 기본계획에 관한 중요한 조사와 기획 등의 협의회의 사무전반을 수행
 - － YMM21은 지구 전체의 토지이용계획 구상뿐 아니라 모든 연관된 분야에 활력을 제공함으로써 사업을 활성화시키는 역할을 수행



△ 미나토미라이21지구 전경(요코하마)



△ 미나토미라이21지구(요코하마)

다 토라노몬 힐즈(도쿄)

- 토라노몬 힐즈(虎ノ門ヒルズ)는 모리빌딩이 록본기 힐즈 등 일련의 ‘힐즈 시리즈’를 건설·운영하면서 축적한 노하우를 집대성한 가장 최근의 입체복합개발 사례로 2014년 6월에 공식 오픈
- ‘환상 제2호선 신바시·토라노몬 지구 제2종 시가지 재개발사업 III 가구’ 사업의 일환으로 동경도가 사업시행자이고, 모리빌딩은 특정건축자*로 참여하였는데 ‘입체도로제도’를 활용하여 도로 위에 건물을 건설

※ 일본의 ‘도시개발법’에는 지자체 등 사업시행자가 건물·시설의 건설을 타인에게 의뢰할 경우, 건설하는 자가 소요비용을 부담하도록 할 수 있는데 이것을 ‘특정건축자’ 제도라 한다. 이 제도를 잘 활용하면 사업시행자는 건설비용 없이 사업을 추진할 수 있고, 시행자 대신 건설을 담당하는 자는 사업시행자에게 귀속되는 바닥면적을 제외한 모든 면적을 취득할 수 있기 때문에 양자에게 메리트가 있는 제도



△ 토라노몬 힐즈(좌, 모리빌딩 소유), 아타고 그린 힐즈(중앙, 모리빌딩 소유), 동경타워(우)(출처: google Japan)



△ UR도시기구 토라노몬지구사무소



△ 토라노몬 힐즈(도쿄)

라 시부야역 중심지구(도쿄)

- 시부야역 중심지구는 토큐(東急), JR, 도쿄메트로(東京メトロ), 게이오(京王)의 5개 역 8개선의 철도노선이 결절함과 동시에 동경도 내 최대의 버스터미널이 있는 일본 유수의 공공교통거점인 시부야역을 중심으로 한 지구
 - 시부야역은 교통결절점인 것과 동시에 주변 상업지로의 현관문으로 많은 보행자가 모이는 도시 활동의 거점이 되어 있지만, 역 시설의 증개축에 의해 복잡하게 되어 있고 편리성이 떨어져 있음
 - 역 주변에 있어서도 안전하고 쾌적한 보행자공간의 확보, 교통결절기능의 강화, 복잡하게 뒤얽힌 교통동선의 개선 등 많은 과제가 존재
- 도쿄 도시재생본부는 공공교통시설 집적지로서 상업·업무·문화·교류기능의 집적을 통한 부도심 활성화를 위해 2005년 “시부야역주변 도시재생긴급정비지역”으로 지정
 - 역시설의 증개축이 늦어지면서 승객 이용의 편의성 저하, 역주변의 보행자 공간 확보 및 주변정체 등의 문제를 해결하기 위하여 도시재생사업에 대한 수요가 증가
 - 역 재정비 등 공공시설정비와 함께 주변 지역 시가지재개발과 연계를 통해 시부야 부도심의 경쟁력을 강화
- 본 지구는 중앙정부, 도쿄도, 시부야구, 민간 철도회사들이 마치즈쿠리 협의회를 구성, 역중심지구 마치즈쿠리가이드라인을 수립하였으며, 이에 따라 2010년 마치즈쿠리지침을 수립, 토지구획정리사업 및 택지 재개발사업 등의 도시재생사업을 추진 중에 있음



△ 시부야역 중심지구(도쿄)

마 네기시산초메 & 교지마산초메(도쿄)

- 다이토구에 있는 네기시산초메지구는 오래된 목조 주택과 사원이 늘어서 지역으로, 다이토구에서는 2002년도부터 밀집 시가지정비 사업을 적극적으로 실시
 - 2003년 방재 광장, walk-through 용지, 사업용 대체지로서 폐원이 된 병원의 토지를 취득하고, 2005년에는 방재광장을 정비
 - 이후 다이토구는 혼자의 힘만으로 진행이 어렵다고 판단하여, 밀집 시가지정비의 노하우를 가진 UR 도시기구에 상담
 - 방재광장 통과 통로에 연결하는 방재구획도로 B 노선은 폭이 2.7미터 정도로 좁은 데다 남측이 막 다른 골목이 되어 여전히 방재 과제가 남아있는 상황
 - 길가에는 노후화 된 목조주택에 노인 세입자가 30명 정도 살고 있으며, 그 분들의 이전 처를 어떻게 확보할지 구 혼자의 힘만으로 진행이 어려운 상황
- 교지마산초메 지역은 오래된 목조 주택이 늘어서 지역으로, 방재도로 설치 및 가로주택정비를 통해 주거환경 개선 추진
 - 노후된 목조주택과 나가야(長屋)¹⁾가 밀집해 있어 지진발생시 건물의 전도, 연소 위험이 있고 권리관계가 복잡하여 개별 갱신이 어려운 실정
 - UR은 스미다(墨田)구가 추진하는 주택시가지종합정비사업(도로, 광장 정비등)과 연계하여 방재가구정비사업을 실시
 - 노후화된 목조건물을 내화건축물로 재건축하여 불현화를 도모함과 동시에 주요생활도로 21호선 등 주변도로의 확폭정비 실시하여 주변의 방재성 향상에 기여

1) 일본의 전통적인 타운하우스, 1층 또는 2층 건물인 경우가 많으며 거의 대부분이 접지형(2층의 경우라도 1층에서 계단을 통해 각 단위세대로 직접 접근가능, 복도형 집합주택과 상이함)



△ 네기시 산초메 지구



△ 교지마 산초메 지구

Outlines of PPP/PFI of Japan

November, 2018



Cabinet Office, Government of Japan

Public Private Partnership / Private Finance Initiative Promotion Office

About PPP/PFI ①

P.P.P. : Public Private Partnership
P.F.I. : Private Finance Initiative

Reasons for promoting PPP/PFI

Current Situation in Japan

- Aging Public facilities
- Severe fiscal conditions
- Population Decreasing

In order to maintain good public services, it is necessary to improve efficiency and costs for rebuilding, repairing, and operating public facilities, wider area operating, and consolidation of facilities.

PPP/PFI is effective to realize these necessary matters.

▶ 666 PFI projects have been carried out in Japan. (☞References 1)

What is PFI?

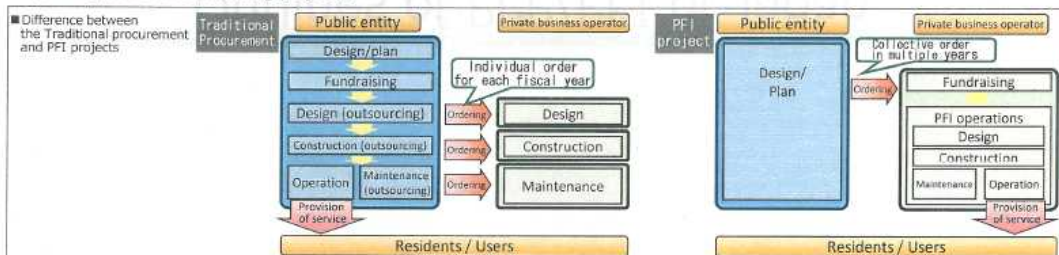
(Based on : Act on Promotion of Private Finance Initiative (PFI Act))

① When preparing government buildings, public housing, schools, water supply and sewerage etc., instead of traditional procurement which local governments decide its design, build, and operate and order individually, local governments let private enterprises propose the most effective design, construction, operation. And local governments make the private enterprise who made the best proposal carry out design, construction, operation and funding.

(☞ Projects 1 : Service purchase type PFI project)

▶ If public facility is able to earn income from users, there is a possibility that the public expenditure will be reduced.

(☞ Projects 2 : Profit-making projects)



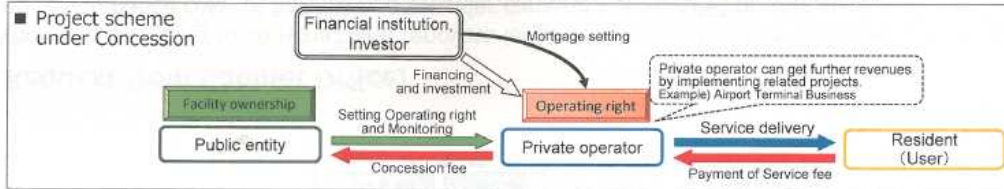
② If not only preparation and operation of public facilities but also adjoining and business profit facilities such as office, stores etc. are opened and operated, there is a possibility that the public expenditure will be reduced.

(☞ Projects 3 : Adjoining profit facilities type PFI project)

About PPP/PFI ②

What is PFI? (About Concession)

- The public entity gives private enterprises the operating right of the public facility which enables a private operator collects service fees while the public entity keeps ownership of the facility. It is possible for private enterprises to operate and maintain public facilities stably for a long time. Therefore, it becomes easier for private enterprises to demonstrate their creativity. (☞ References 2、 Projects 4 : Concession)



What is PPP?

- It is a collective term for public-private partnership projects. In addition to PFI, it includes schemes such as designated facility management system, comprehensive private delegation, loaning of public land to private business operators, etc. (☞ References 3、 Projects 5)

Points for successful PPP/PFI projects

- ① In order to ensure that selected companies adhere to the rules and requirements levels, it is necessary to build a firm implementation policy (Article 5 of the PFI Act), requirement level and project contract (Article 14) and monitoring after starting the projects. (☞ References 4)
- ② It is important to clarify the roles between public and private sectors.

(Example) Supply center of school lunch
 Public ⇒ Prepares menus, Procures food materials
 Private ⇒ Cooking, Transportation
- ③ It is necessary to pay attention to the bankruptcy risk of the selected operators, for example, by ordering special purpose companies (SPC) funded by local businesses etc. and private companies with stable finance.
- ④ Please consider using public-private fund that can conduct consulting, loans and financing. (☞ References 5)

About PPP/PFI ③

■ Reference : Project scheme under PFI (profit-making projects)



[Request from Cabinet Office]

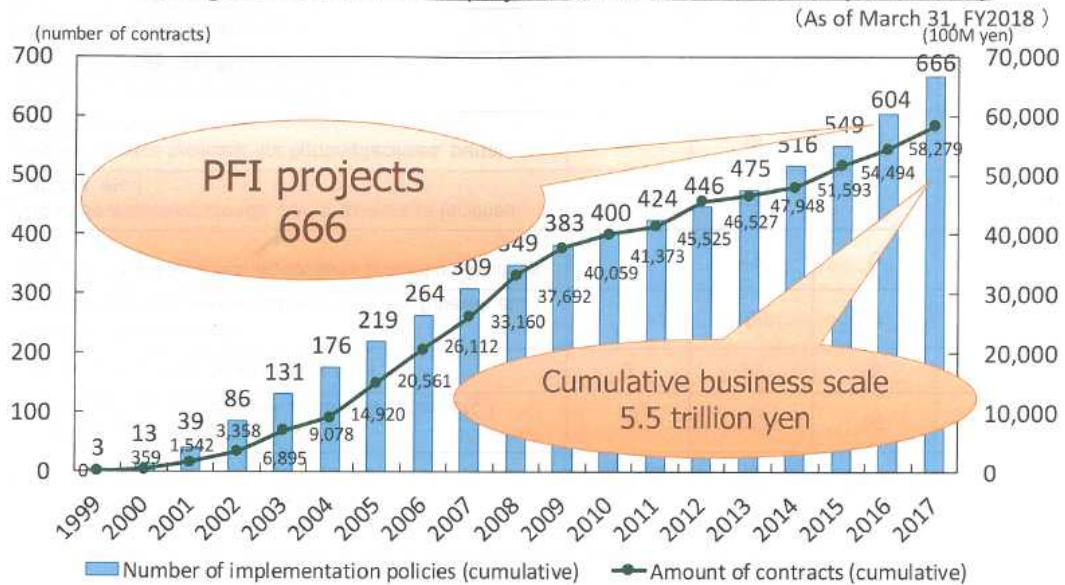
When you are going to construct and renovate large-scale public facilities or review of operation and maintenance cost, at first, please consider carrying out PPP/PFI project positively!

Cabinet Office will support you.

If you carry out PPP/PFI project, it will be possible to reduce financial burdens, maintain and provide good public services, and create private business opportunities.

(References 1-1) Current situation of PFI projects

Changes in the number of projects and contract amounts (cumulative)



(*1) The number of projects is the number of projects based on the PFI act which the Cabinet Office Survey grasps the announcement of the implementation policies. It does not include the projects that have not provide services because of having been abandoned after the publication of the projects and implementation policies and the projects that were canceled or abolished during the service provision period.

(*2) The amount of contracts: the sum of total projects which the Cabinet Office Survey grasps the amount of initial contracts that public contribution amount was determined during the fiscal year among the projects that the implementation policy was announced.

4

(References 1-2) Current situation of PFI projects

Number of cases announcing implementation policy (by category)

(As of March 31, FY2018)

Category	Project owners			Total
	Central governments	Local governments	Others	
Education and culture (social-educational facilities, cultural facilities, etc.)	3	179	38	220
Life and welfare (welfare facilities etc.)	0	23	0	23
Health and environment (medical facilities, waste disposal facilities, funeral, etc.)	0	105	2	107
Industry (tourist facilities, agricultural promotion facilities, etc.)	0	12	0	12
Urban development (roads, parks, sewerage facilities, harbors, etc.)	18	129	1	148
Security (police facilities, fire fighting facilities, penal institution etc.)	8	18	0	26
Government building and dormitory (office buildings, civil servant lodgings etc.)	43	15	4	62
Others (complex facilities etc.)	7	60	1	68
Total	79	541	46	666

* The number of projects is the number of projects based on the PFI act that the Cabinet Office Survey grasps the announcement of the implementation policies. It also excludes the projects which were abandoned after the publication of the implementation policies and have not launched services, and the projects which were canceled or abolished during the service period.

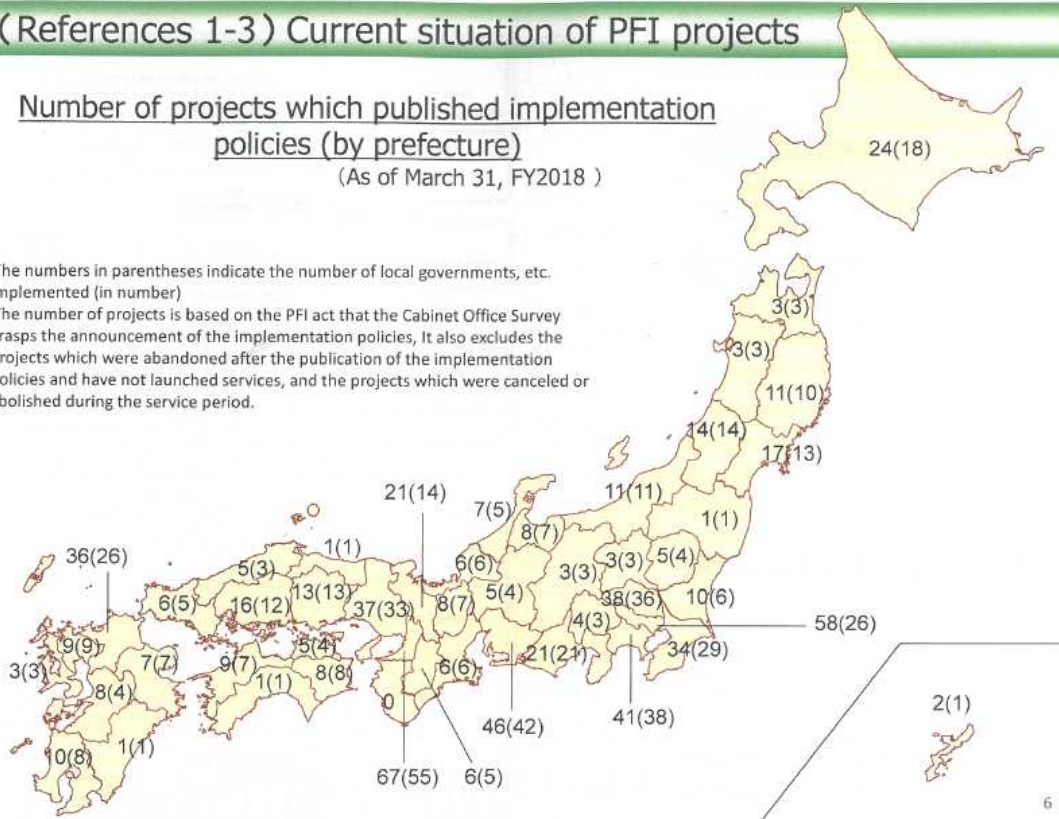
5

(References 1-3) Current situation of PFI projects

Number of projects which published implementation policies (by prefecture)

(As of March 31, FY2018)

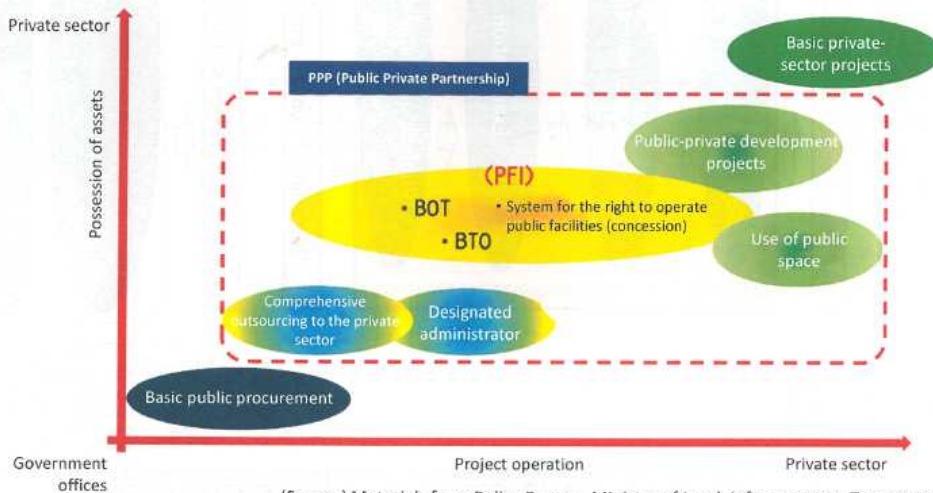
- * The numbers in parentheses indicate the number of local governments, etc. implemented (in number)
- * The number of projects is based on the PFI act that the Cabinet Office Survey grasps the announcement of the implementation policies. It also excludes the projects which were abandoned after the publication of the implementation policies and have not launched services, and the projects which were canceled or abolished during the service period.



(References 3) What is PPP?

○PPP (Public Private Partnership):

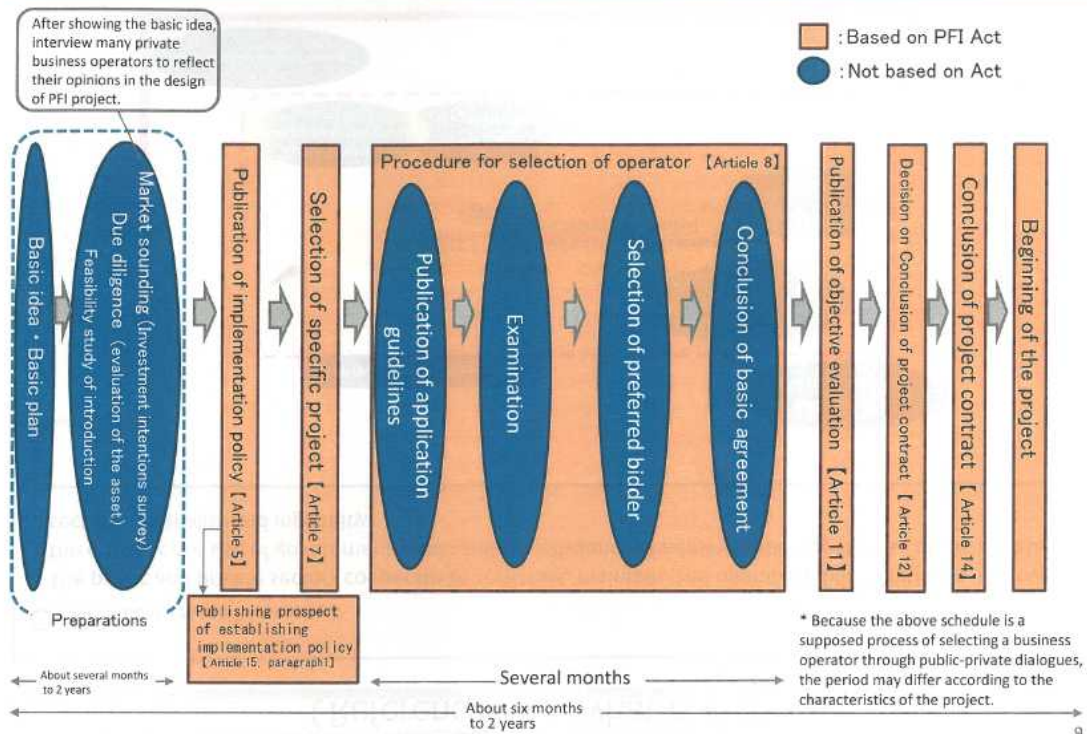
The public and private sectors cooperate to construct, maintain, and operate public facilities to improve the efficiency of use of government funds and the efficiency of administration by the use of the private sectors' originality and ingenuity.



(Source) Materials from Policy Bureau, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

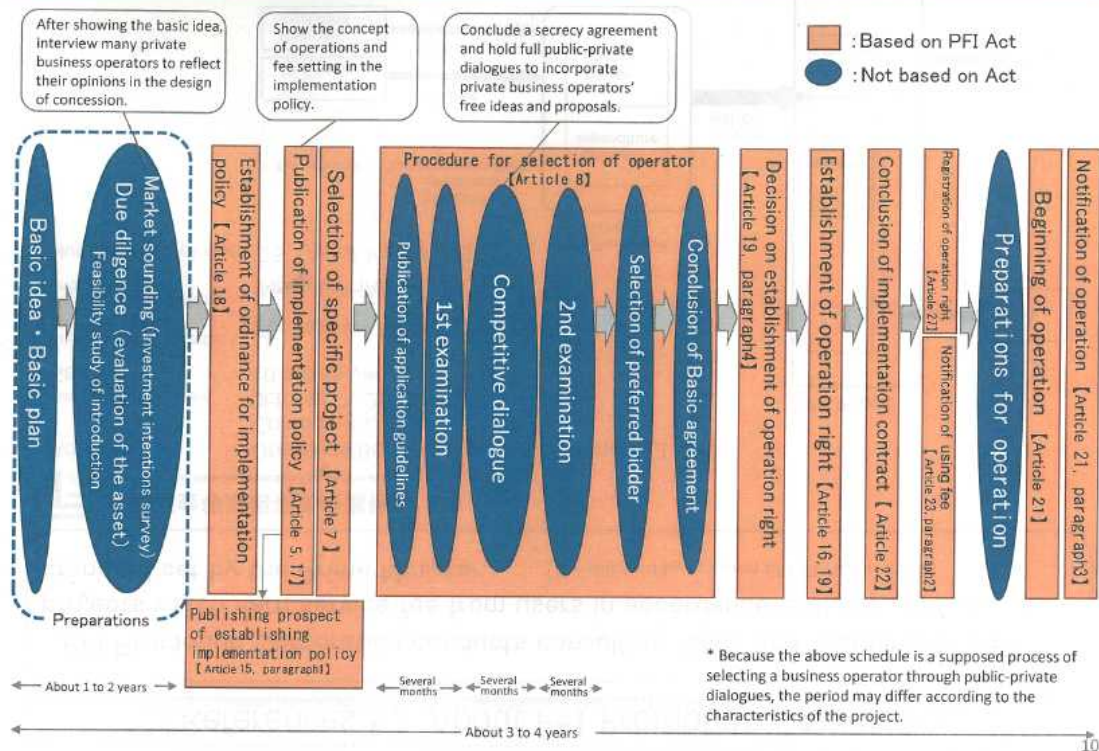
8

(References 4-1) Process of carrying out the PFI project



9

(References 4-2) Process of carry out the concession project



(References 5) About PFI Promotion Corporation

PFI Promotion Corporation conducts consulting, loans and financing for PFI projects which earn service fee from users in accordance with the support standard set by the Prime Minister. [Established by revision of PFI Act in 2013]



民間資金等活用事業推進機構
Private Finance Initiative Promotion Corporation of Japan

Address Otemachi Building 8th Floor, Otemachi 1-6-1
Chiyoda-ku, Tokyo

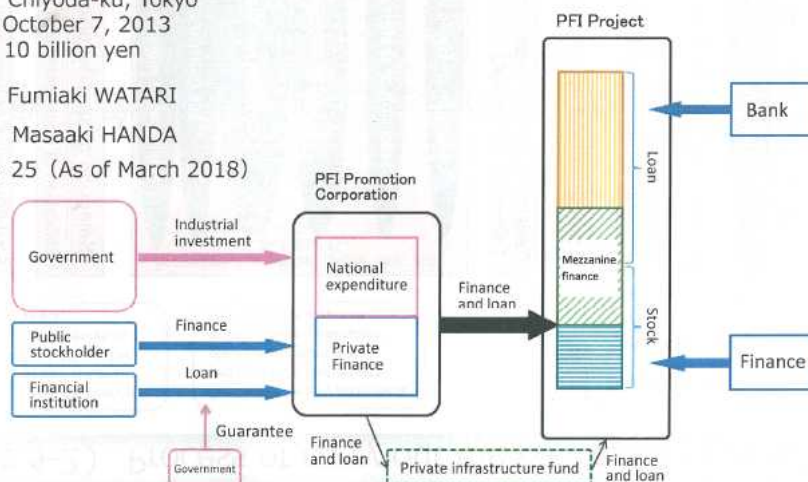
Date of Establishment October 7, 2013

Stock 10 billion yen

Representative Director and Chairman Fumiaki WATARI

Representative Director and president Masaaki HANDA

Number of Employees 25 (As of March 2018)



11

PFI Act (history of revisions)

1999: Enactment of the PFI Act

2001: Revision of the PFI Act

- Lending of administrative property
 - Improvement of public facilities: lending to the PFI operator
 - Construction of multi-purpose public facilities: lending to the PFI operator
- Expansion of range of public facility administrators
 - Addition of the Chairperson of the House of Representatives, the Chairperson of the House of Councilors, the Chief Justice of the Supreme Court, and the President of the Board of Audit

2005: Revision of the PFI Act

- Clarification to the effect that PFI projects should provide good public service
- Expansion of lending of administrative property
 - Construction of multi-purpose private facilities: lending to a third party to whom the private-sector portion of facilities is transferred from the PFI operator
 - Addition of private facilities: lending if private facilities contribute to the implementation of a PFI project

2011: Revision of the PFI Act

- Expansion of range of target facilities: addition of rental houses, ships, airplanes, artificial satellites, etc. (* proposed by the Liberal Democratic Party)
- Introduction of a system for private business operators' proposals: private business operators' proposal to establish implementation policy (* proposed by the Liberal Democratic Party)
- Technical proposal system: provision on which a high-level technical proposal should be based (* proposed by the Liberal Democratic Party)
- Introduction of the method for the right to operate public facilities, etc.: introduction of the method whereby, regarding a public facility for which use fees are collected, the right to operate public facilities is transferred to the private operator while the ownership of the facility continues to belong to the administrator of the public facility

2013: Revision of the PFI Act

- Establishment of the public-private infrastructure fund
 - Foundation of the Private Finance Initiative Promotion Corporation of Japan for financially supporting projects for operating public facilities, etc.

2015: Revision of the PFI Act

- Establishment of a system for dispatching retired public employees to persons with the right to operate public facilities, etc.
 - Support for smooth beginning of a project through the transfer of public employees' technical know-how at an early stage

PPP/PFI Projects of Japan

November, 2018



Cabinet Office, Government of Japan

Public Private Partnership / Private Finance Initiative Promotion Office

Table of contents

	Page
<u>1 Availability payment type PFI projects</u>	
Project for the Construction and Operation of the School Lunch Center for Nonoichi City Elementary School	1
<u>2 Profit-making project</u>	
Project for the Hakoshima Spring Water Power Generation Plant	2
<u>3 PFI projects with profit-making facilities</u>	
Project for the Construction of the Ibusuki Regional Community Center	3
<u>4 Concessions</u>	
Specific Operation Project for Sendai Airport	4
<u>5 P P P Project</u>	
Project for the Urban Development of the Shiwa-Chuo Station Area (Ogal Project)	5

(Project 1) Availability Payment Type PFI project

Project for the Construction and Operation of the School Lunch Center for Nonoichi City Elementary School

Public entity	Nonoichi City (Ishikawa Prefecture Population: Approx. 50,000)	Project scheme
Contents	• Facility Development (Design, Construction, Renovation, Procurement and Installation of kitchen equipment etc.) • Maintenance (Cleaning, Security etc.) • Operation (Cooking, Delivery, Leftover Food Disposal Serving etc.)	
Period	18 years (September, 2012~March, 2030)	
VFM ※Value For Money	Approx. 6.5% (As of the selection of preferred bidder)	
Contract amount	Approx. 3.3 billion yen ※Private business operator designs, constructs, and maintains the facility with financing by private enterprises themselves. And public entity pays availability payment.	
Point	① Because procurement of ingredients and check are matters related to food education and safety, it is under public entity responsibility. In this way, the division of roles between the public and private sectors is clear. ② Private business operator provides environmental-friendly, efficient, education-friendly services such as all-electric air conditioning and establishment of observation passage for food education, with making maximum use of private know-how. ③ This project contributes to the revitalization of regional economies such as consumptions of local products, employment from locals, participation of local companies.	

1

(Project 2) Profit-making project

Project for the Hakoshima Spring Water Power Generation Plant

Public entity	Higashi Agatsuma Town (Gumma Prefecture Population: Approx. 14,000)	Project scheme <pre> graph TD Town[Higashi Azuma Town (Facility Owner)] Users[Users] Plant[Spring Water Power Generation Plant] SPC[Private Operator (SPC)] PFI[PFI Promotion Company] Town -- "Own the facility (The facility will be transferred to the town after it is build)" --> Plant Users -- "Revenues" --> SPC SPC -- "Monitoring" --> Town SPC -- "Payment (fee for using plant)" --> Town SPC -- "Design, Build, Operation, Maintenance" --> Plant PFI -- "Financing" --> SPC </pre>
Contents	Design, build, operation, and maintenance of spring water power plant in Narusawa river which entire costs for the project is covered by the service fees from users.	
Period	22 years (March, 2015~June, 2037)	
VFM ※Value For Money	The project cost is covered by revenue from sales of electric power and the town does not get actual financial burden. (VFM has not been calculated.)	
Contract amount	Undisclosed	
Point	① Entire costs for design, build, operation, and maintenance of plant which is covered by private operator's revenues from users. This PFI project enables public authority run the business without any public expenditure and the town even make profit (as a fee for using plant from operator). ② Project conducted by small local authority with small population. ③ Effective bid process with minimum tender duration which minimized cost for tender process for both public and private by conducting both publication of implementation policy (Oct.2014) and selection of preferred bidder (Jan. 2015) in short terms. ④ Utilizing the financial support from the PFI promotion company.	



Narusawa River



Image of Spring Water Power Generation Plant



Narusawa River



Image of Spring Water Power Generation Plant

2

(Project 4) Concession (Japan's Scheme)

○Specific Operation Business for Sendai Airport

Public entity	Ministry of Land, Infrastructure and Transport	Project scheme
Facility	Basic airport facilities, Airport air navigation facilities, Parking Facilities, Facilities incidental to the above facilities etc.	
Contents	① Airport Operation Basic airport facilities, Airport site and venue administration ② Airport Air Navigation Facilities Operation ③ Environmental Measures ④ Other Incidental (①~④ are included in the "Public Facilities etc. Management Business") ⑤ Terminal Building Operation etc. (relevant business)	
Private perator	Sendai International Airport Co., Ltd. (invested by Tokyu, Maeda Corp., and Toyota Tsusho)	
Consideration of operating right	2.2 billion year	
VFM ※Value For Money	Positive (as the consideration of operating right in this case is 2.2 billion yen in spite of the business of the Sendai Airport suffering from three consecutive ordinary loss over the 2011-2013 period)	
Period	From July 1 st , 2016 (As for building facilities business, from February 1 st , 2016) * The duration of the Operating Right shall be 30 years, however, it could be extended up to 65 years in case of optional extension or agreed extension because of force majeure	
Point	① Symbolic project as the first airport concession project implemented by the national airport and as the reconstruction from the Great East Japan earthquake. ② Expected to revitalize local economy in Tohoku region through accelerating of the interregional transportation by integrated and flexible operation of the basic airport facility such as runways and the terminal building etc., utilizing private fund and management ability. ③ Higher revenue generated by private operating, which will operate terminal building as well as airport etc. through acquisition of the share of the building management company is also expected. ④ The government officials who have an expertise on the airport management have been dispatched to the private operator by applying the system of retirement dispatch of the government officials. ⑤ This case utilizes financial support of the PFI Promotion Company,	

4

(Project 5) PPP Project

○Project for the Urban Development of the Shiwa-Chuo Station Area (Ogal Project)

Public entity	Shiwa-Town (Iwate Prefecture Population: Approx. 33 thousand)	Project scheme Source: MLIT Source: Shiwa-Town
Facility	•Planned Scale 21.2ha (including town-owned land 10.7ha) •Public Facilities ①Approx. 2,700m ² ②Town Office Approx. 6,650m ² ③Road, Park, Sewerage etc.	
Contents	•A: District Ogal Base (PPP: Land Lease) •B: District Ogal Plaza (PPP: Land Lease, partly Ownership) •C: District Town Office (PFI) •D: District Regional Heat Supply Facility, Nursery, Private Sector Building •Iwate Prefecture Football Center(PPP: Land Lease) •Ogal Town (Sales of Housing Land conditioned in construction)	
Period	Ogal Plaza: 32 years 10 months(Nov. 2010 – Aug. 2043) etc.	
Contract amount	5.24 Billion Yen (Public Payment, Besides Private Payment) Within it, Ogal Plaza Approx. 1.1 Billion Yen Town Office Construction Approx. 3.4 Billion Yen etc.	
Point	①Utilizing town-owned land, joint development of public and private facilities ②Especially regarding B District (Ogal Plaza), Private Sector led the construction of the facilities, after the establishment, the town purchased the public part and separately owned building. ③Regional Companies built Ogal Plaza, Ogal Base & Town Office, by utilizing the local woods. ④Approx. 1.7 million people's new job, 800 thousand people visited (annual goal was 300 thousand)(2014)	

5

별첨 2

일본의 지역활성화 정책 개요

1 지역활성화 정책

정부·지방 일체가 된 지역활성화 추진



□ 관련법 개요

연도	법명	취지 및 지원내용	대상지역 및 주요사업
1998	중심시가지의 활성화에 관한 법률	고령화 등에 대응 중심시가지의 도시기능과 경제활력 증진	◦ 10만 이하 도시 ◦ 10~30만 이상 도시 ◦ 30만 이상 도시
		특례, 교부금, 세제혜택, 금융지원	◦ 중심시가지정비개선 ◦ 도시복지시설정비 ◦ 시가지거주촉진 ◦ 상업활성화

연도	법명	취지 및 지원내용	대상지역 및 주요사업
2002	도시재생특별 조치법	민간중심의 도시재생 활성화	◦대도시 ◦지방중핵도시
		특례, 예산지원	◦대도시권국제교류, 물류기능 강화 ◦대도시권환성도로체계정비 ◦오사카권생명과학국제거 점형성 ◦동경권계농과학국제거점 형성 ◦중핵도시선진적 개성도시 만들기
2005	구조개혁특별 구역법	특구 지정 통한 지역재생 및 활성화를 위한 규제 특례조치	◦전국 기초지자체(市町村) ◦광역지자체(都道府県)
		특구지역 지정시 특례부여	◦국제공항특구 ◦농업특구 ◦교육특구
2005	지역재생법	지자체가 추진하는 자주적이고 자립적인 지역재생계획을 지원	◦전국의시정촌(市町村) ◦지방중소도시, 농촌지역
		지역재생 교부금,이자 보전금	◦생활환경정비사업(도로, 상하수도) ◦지역산업육성및지역고용 창출 ◦도농교류및관광진흥
2011	총합특별구역법	신성장 전략의 일환, 지역의 장점을 최 대한 살리는 시나리오 구성	
		규제, 제도, 세제혜택,재정지원	
2013	국가전략특별 구역법	국제적 경제활동 거점 형성 촉진, 국제 경쟁력 강화 목표 규제 개혁	
		규제완화 패키지	
2017	지역·사람·일 창생법	일자리 창출, 사람 흐름의 창출, 결혼·출 산·육아 희망의 실현, 시대에 맞는 지역 만들기	
		지방창생추진교부금	

2 지방창생

□ 개요

- (근거법) 지역·사람·일 창생법(2014년)
- (지방창생) 일자리 창출, 사람 흐름의 창출, 결혼·출산·육아 희망의 실현, 시대에 맞는 지역만들기
 - － 동경 일극집중을 시정하기 위해서는 각 지방의 엔진이라고 할 수 있는 중추·중핵도시의 활성화가 지극히 중요
- (목적) 일본의 급속한 소자고령화 진전에 적확하게 대응하여 인구의 감소를 막고 동경권으로 인구의 과도한 집중을 시정하여 각각의 지역에서 살기좋은 환경을 확보하여 장래에 걸쳐 활력있는 일본사회를 유지하기 위해서는 국민 한명 한명이 꿈과 희망을 가지고 윤택한 풍요로운 생활을 안심하고 영위할 수 있는 지역사회의 형성, 지역사회를 깊어지는 개성 풍부하고 다양한 인재의 확보 및 지역에서의 매력있는 다양한 취업의 기회의 창출을 일체적으로 추진하는 것(지역·사람·일창생)이 중요한 점을 감안하여 지역·사람·일창생에 대해서 기본이념, 국가 등의 채무, 정부가 해야 할 지역·사람·일창생에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위한 계획(지역·사람·일종합전략) 작성 등에 대해 정하고 지역·사람·일창생본부 설치
- 계획체계
 - － (정부) 지역·사람·일창생기본방침(2018) 수립, 각의결정
 - － (지자체) 지방관 종합전략(광역, 기초 지역·사람·일창생종합전략) 수립

□ 관련예산

- (지방창생추진교부금) 지방관 종합전략(광역 or 기초 지역·사람·일창생종합전략)에 근거한 자주적·주체적으로 선도적인 사업의 실시에 요하는 비용지원
 - － 2018년 1천억엔(사업비 2천억엔)

- **(지방창생거점정비교부금)** 지방관 종합전략(광역 or 기초 지역·사람·일·창생종합전략)에 근거한 자주적·주체적으로 선도적인 사업 및 이와 일체가 되어 정비하는 생산성 혁명에 기여하는 시설의 신축, 증축 및 개축 등(시설정비등)의 실시에 요하는 비용지원
 - 2017년 600억엔(사업비 1200억엔)
- **(지방대학·지역산업창생사업)** 100억엔
- **(종합전략등을 반영한 개별시책)** 6,777억엔
- **(지역·사람·일 창생사업비(지방재정계획))** 1조엔
- **(사회보장의 충실)** 1조 67억엔

3 지역재생

□ 개요

배경

- 지역의 자발적인 추진에 의한 지역활성화를 도모하기 위하여 당시의 코이즈미정권에서 「구조개혁특구」(특정의 지역 안에 한정하여 정부의 규제를 완화할 수 있는 제도)가 실시됨
- 더 나은 지역의 활성화 및 고용창조를 위하여 규제완화뿐만 아니라 관계시책간의 연계 추진 및 절차의 원스톱화로 지원하는 체제를 정비하는 것이 중요하다고 인식되어 새로이 지역재생이라는 제도가 창설됨

〈경제재정고문회의에서 코이즈미총리 발언〉(2003.10.17)

「지역이 스스로 생각하고 행동한다, 국가는 이를 지원한다 라는 형태를 기본으로 하여 지역재생을 본격적으로 검토하여 지역고용을 창조할 필요가 있으며 가능한 한 빨리 내각이 건고한 체제를 정비하여 추진함」

지역재생본부의 설치(2003년)

【설치】 2003.10(각의 결정)→법률(지역재생법)에 근거(2005.4)

【구성원】 본부장: 내각총리대신, 부분부장: 내각관방장관, 지역활성화담당대신, 경제재정정책담당대신,

본부원: 다른 모든 국무대신

【소장사무】 지역재생기본방침 안의 작성에 관한 사항, 인정 신청을 한 지역재생계획에 대한 의견에 관한 사항 등

「지역재생추진을 위한 프로그램」의 책정(지역재생본부 결정)(2004년)

지역재생을 추진하기 위한 구체적인 제도의 골격, 정부로서 강구해야 할 지원조치의 내용, 향후 일정 등에 대해 규정

지역재생법의 제정(2005년)

지역재생의 추진을 더욱 강화하기 위해 법률로 정함

〈주요 내용〉지자체가 작성하여 내각총리대신이 인정한 지역재생계획에 대해서 다음의 지원조치를 창설

- 지역재생기반강화교부금(도로, 오수처리시설, 항만)
- 세제조치 등

지역재생법의 개정(2012년)

특정지역재생 제도 창설

저출산·고령화에 대한 대응 등 전국의 지역에 공통하는 중요한 정책문제를 정부가 특정정책과제로 설정하여 그 문제해결을 노력하는 지역을 중점적이고 종합적으로 지원

- (목적) 지역경제 활성화, 지역에서의 고용기회 창출, 그 외 지역의 활력의 재생을 종합적이고 효과적으로 추진하기 위해 지역이 추진하는 자주적이고 자립적인 추진을 정부가 지원
- (지역재생계획) 5965건 인정(2018.11)
 - － 내각총리대신의 인정을 받은 지역재생계획(지자체 작성)에 근거한 사업에 대해 재정, 금융 등의 지원조치 활용 가능
 - － 계획신청은 연 3회, 신청부터 3개월 이내에 인정

□ 주요 지원조치

- 지방관 종합전지방창생추진교부금, 지방창생정비추진교부금
- 략에 근거한 사업 지원
 - － 기업판고향납세
- 농산어촌·중산간지역의 추진 지원
 - － 작은거점 형성 지원(작은거점형성에 관한 수속·과세 특례)
 - － 지역농림수산진흥시설을 정비하는 사업 관련 농지전용등 허가등 특례조치
- 지역산업 진흥
 - － 지방에서 본사기능 강화한 사업자에 대한 특례(기업의 지방거점강화 촉진에 관련 과세 특례 등)
 - － 지역재생지원이자보급금
- 지역의 활력창출 지원
 - － 지역재생 에리어메니지먼트부담금제도
 - － 상점가활성화촉진사업계획에 근거한 조치(상점가활성화촉진사업 관련 수속·자금조달의 특례 등)
- 생애활약의 지역형성 지원
 - － 생애활약의 지역형성사업계획에 근거한 특례(생애활약의 도시형성 관련 수속 특례)
 - － 서비스제공 고령자용 주택 입주자 요건 설정
- 지역재생을 후원하는 제도
 - － 지역재생협의회
 - － 지역재생추진법인

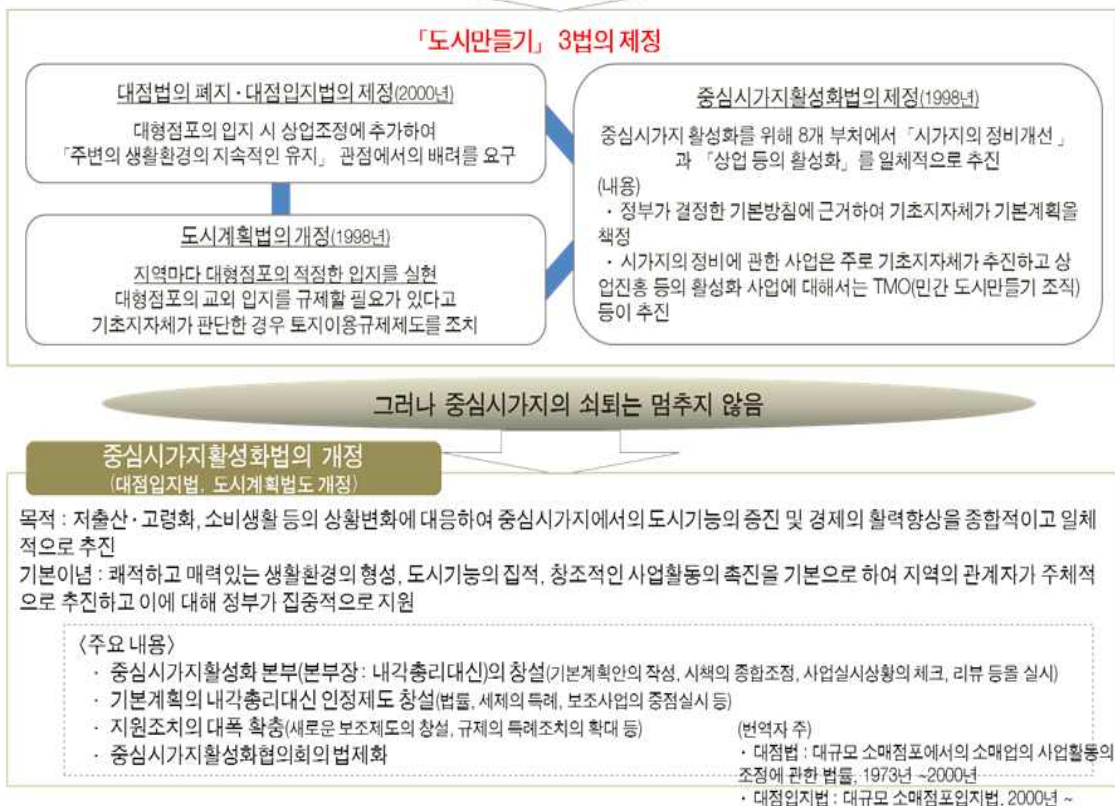
□ 지역재생계획에 연동한 시책 : 36가지

- 2005년부터 시작한 지역재생은 지방창생을 실현하기 위한 메뉴를 가지고 있음

4 중심시가지활성화

□ 현행 중심시가지활성화 추진 배경

- 특히 지방도시에서 대규모 점포의 교외입지와 중심시가지의 상점가 쇠퇴가 진행
- 대형점포에 의한 상업조정(신규 입지 시 상공회의소등과의 조정을 의무화)에 대한 규제완화의 요청

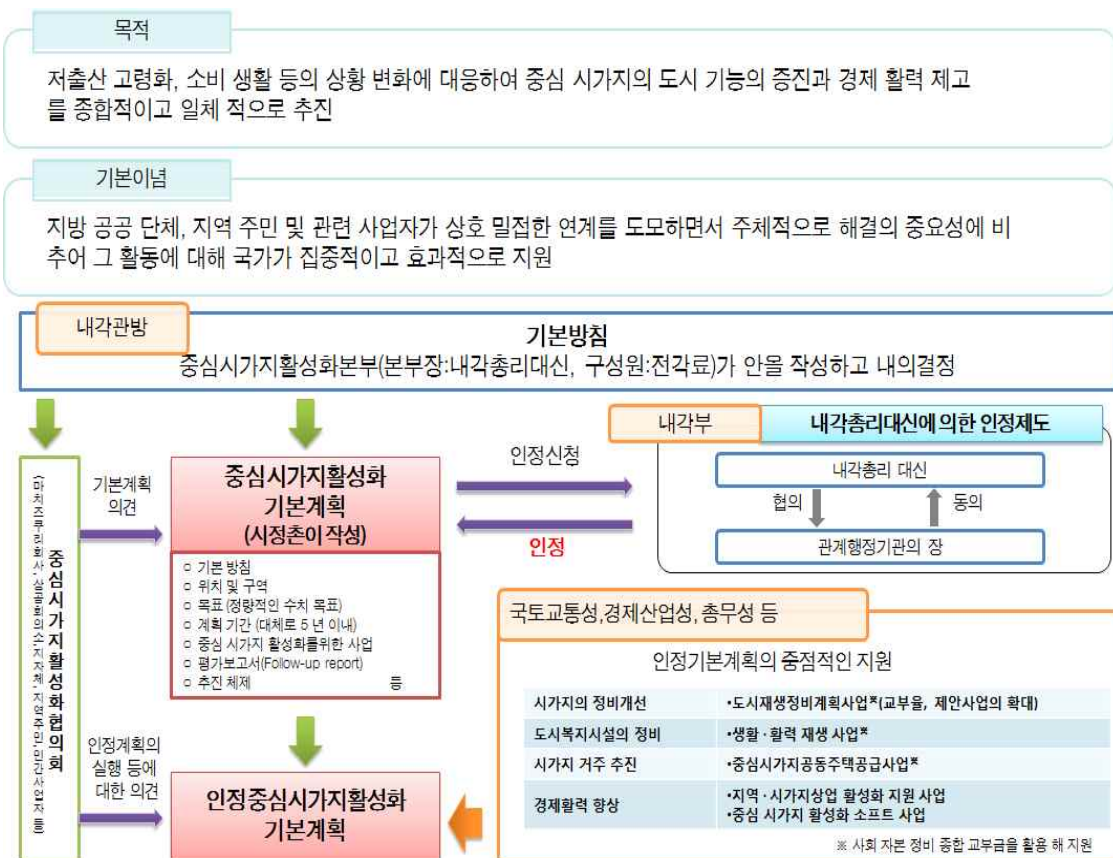


□ 개요

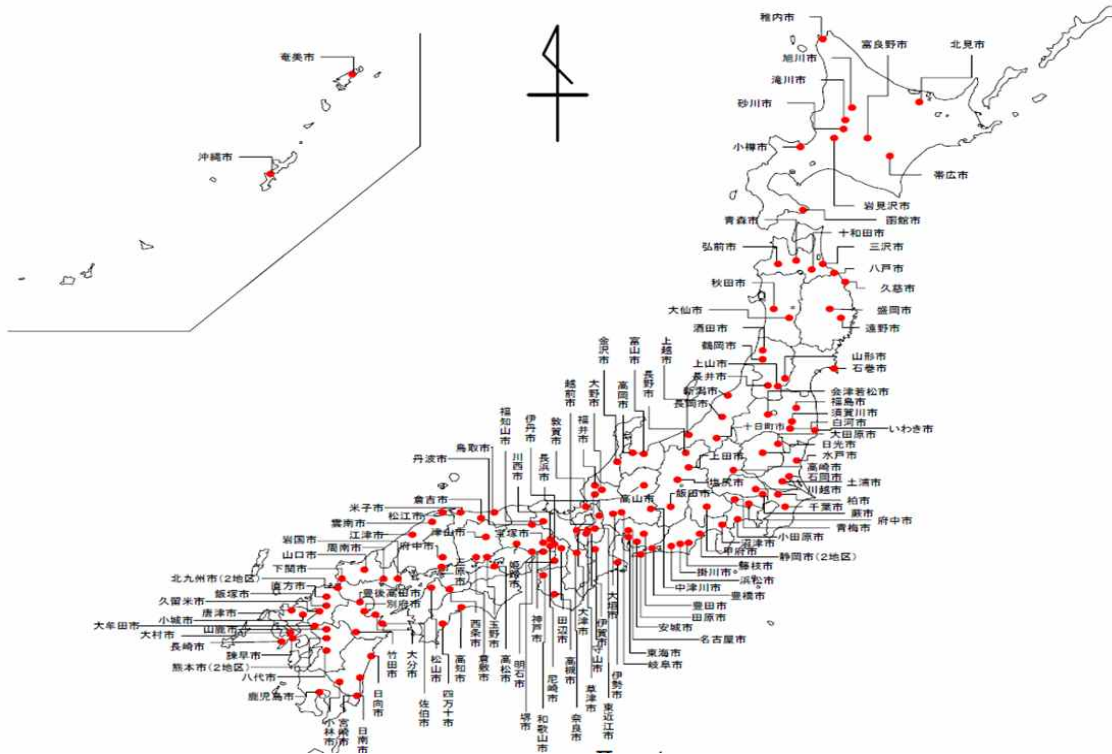
- **(중심시가지활성화)** 중심시가지에서의 도시기능의 증진 및 경제활력향상을 종합적이고 일체적으로 추진하기 위해 중심시가지활성화 추진에 관한 법률(1998년6월3일 법률제92호)에 근거하여 기초지자체가 책정한 중심시가지활성화기본계획을 내각총리대신이 인정하는 제도
- **(중심시가지)** 도시의 중심인 시가지로서 다음의 요건에 해당할 것
 - 시가지에 상당수의 소매상업자 집적, 도시기능 상당정도 집적, 기초지자체의 중심으로서의 역할을 담당하고 시가지

- 시가지의 토지이용 및 상업활동 상황 등으로 보아 기능적인 도시활동 확보 또는 경제활력 유지에 지장이 발생 또는 발생우려가 있다고 인정되는 시가지
- 시가지에서 도시기능의 증진 및 경제활력의 향상을 종합적이고 일체적으로 추진하는 것이 해당 기초지자체 및 그 주변지역의 발전에 유효하고 적절하다고 인정되는 경우
- 목표유형별, 인구규모별 목표달성 사례
 - (목표유형) 활력창출, 도심거주 추진, 경제활력 향상, 공공교통의 편의 증진, 기타
 - (인구규모) 5만명 미만, 5~10만명, 10~20만명, 30만명 이상
- 평가결과를 반영한 사업의 추자, 재검토를 실시한 사례
- 계획기간 종료 후에도 추진과 효과측정을 계속하고 있는 사례

□ 중심시가지활성화법 개요



□ 중심시가지활성화계획 인정 현황

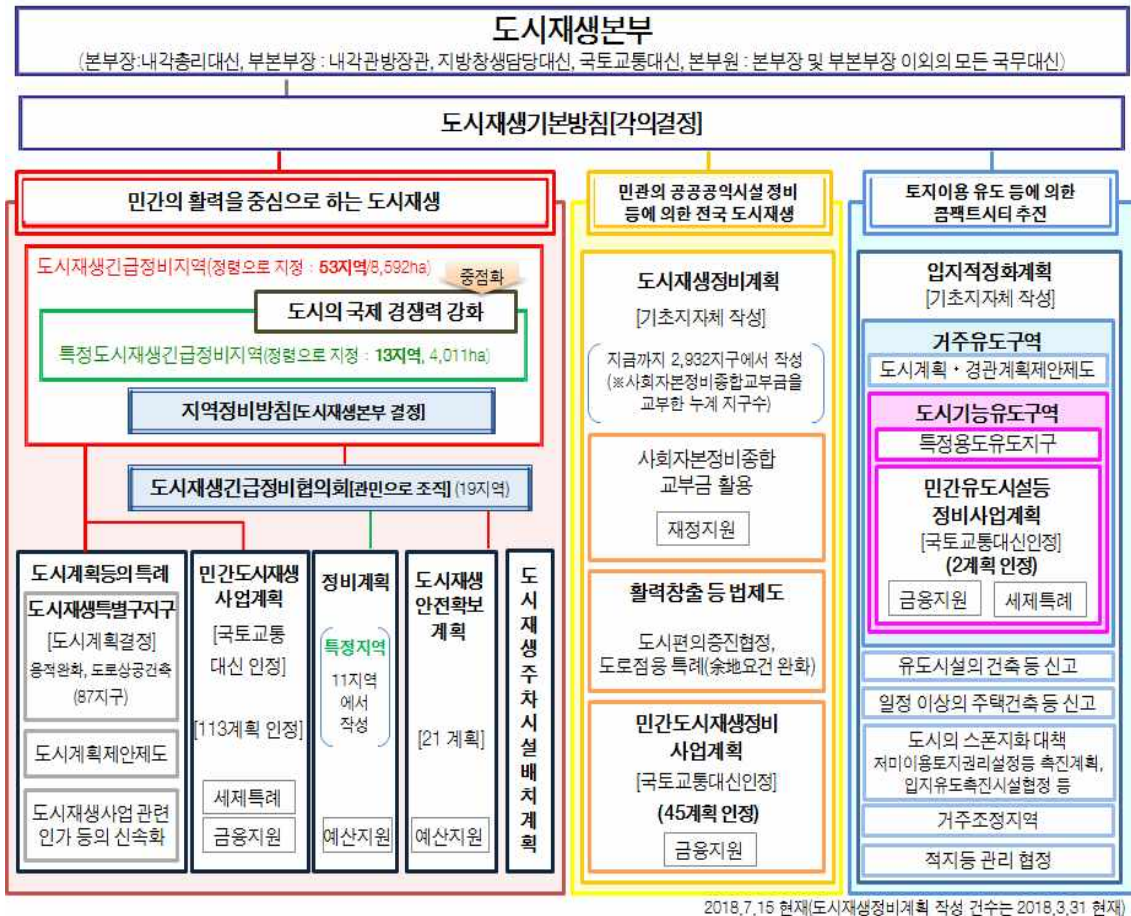


□ □ 중심시가지재생 관련 국토교통성 시책



5 도시재생

□ 도시재생법 개요



□ 도시재생 추진 기본자세

- 규제개혁과의 연동, 민간의 창의공리에등에 의한 고품질 도시재생
- 근미래기술의 실장 등에 의한 세계최첨단 도시재생
- 인바운드관광 등 새로운 수요와 對日 투자 기운 등에 대한 종합적인 대응
- 정부와 지방, NPO등과 연계한 FinTech 활용 등에 의한 지역 제과제 해결

□ 새로운 시도

- 도시재생긴급정비지역 후보지역 설정, 공표
- 후보지역단계 등에서의 産學官金の 플랫폼 형성
- 도시재생이 보이는 정보기반 i-도시재생 구축, 활용 등
- 특정도시재생중점프로젝트 추진

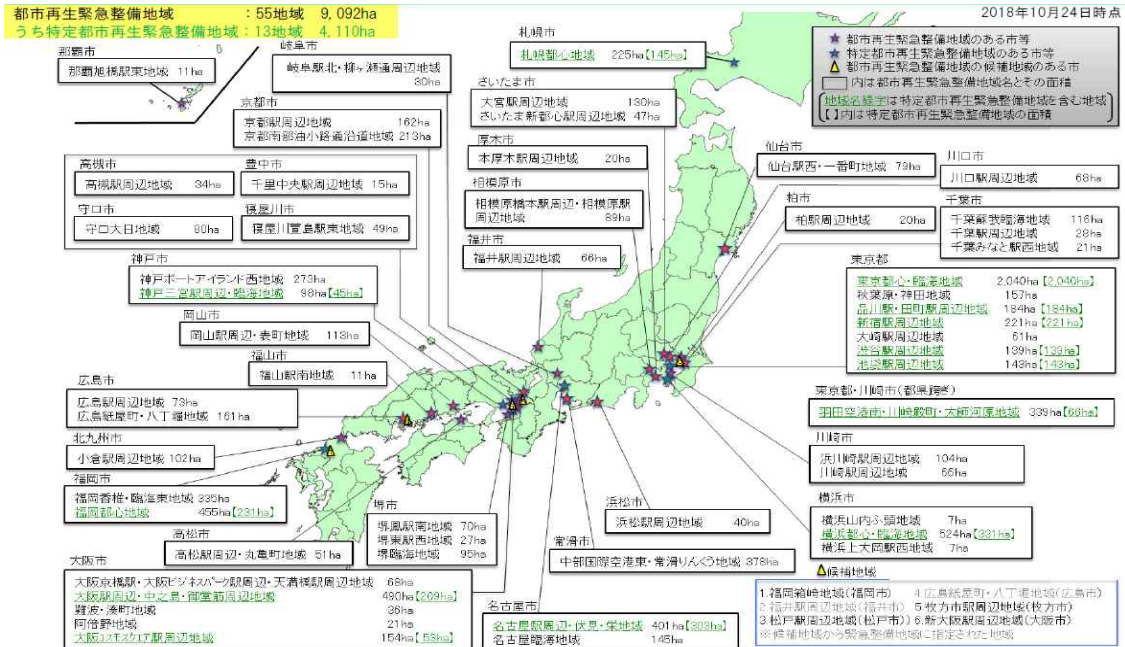
□ 민간활력을 중심으로 하는 도시재생

- 도시재생긴급정비지역
 - － (지정현황) 도시재생긴급정비지역(55지역, 9,092ha)
 - － (지역정비방침) 도시재생긴급정비지역에 대한 정비방침 수립
 - 정비목표
 - 도시개발사업을 통해 증진되는 도시기능에 관한 사항
 - 도시개발사업 시행과 관련하여 필요한 공공시설
 - 그 외 공익적 시설의 정비에 관한 사항
 - 그 외 당해 지역에서 긴급하고 중점적인 시가지 정비추진에 필요한 사항
 - － (지원조치)
 - 도시계획 등의 특례(도시재생특별구역*, 도로상공이용 규제완화, 도시계획제한제도, 등)
 - * 용적률제한 완화 등
 - 민간도시재생사업계획(민간도시개발추진기구에 의한 금융지원, 세제특례)
 - 도시안전확보촉진사업
- 특정도시재생긴급정비지역
 - － (지정현황) 도시재생긴급정비지역 중 특정도시재생긴급정비지역(13지역, 4,110ha)
 - － (정비계획) 특정도시재생긴급정비지역에서 관민에 의한 협의회 설치, 지역정비방침에 근거한 도시의 국제경쟁력 강화를 위해 필요한 도시개발사업 및 그 시행에 관련하여 필요한 공공공익시설의 정비 등에 관한 계획
 - － (지원조치)

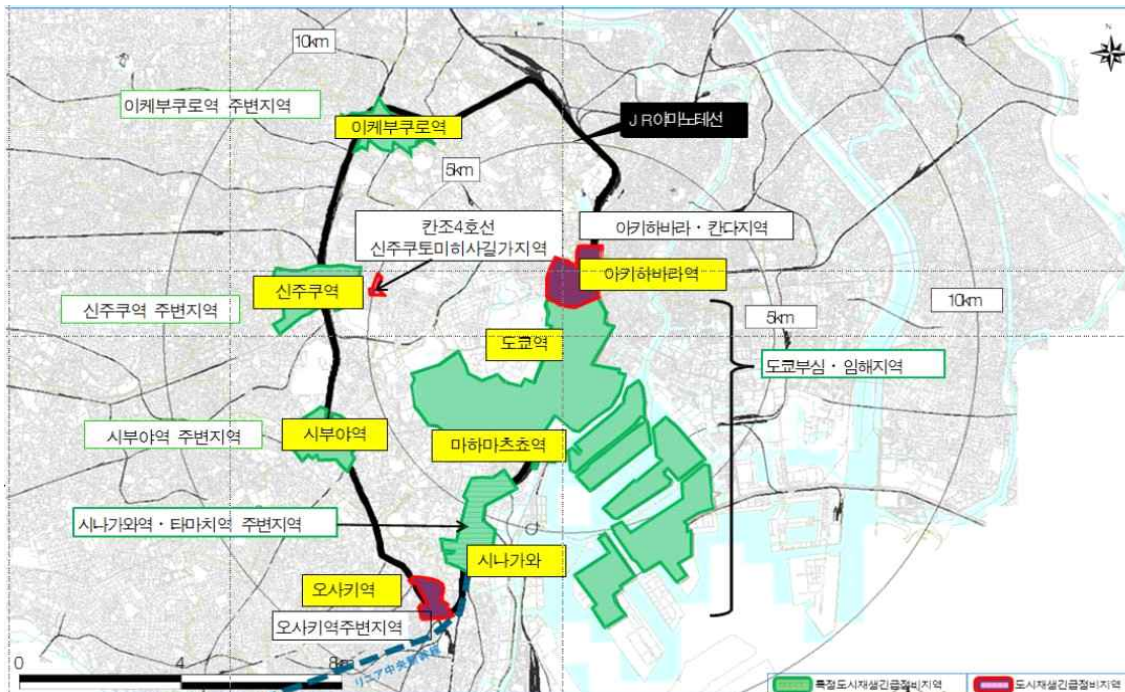
- 긴급정비지역에 대한 지원 & 민간도시개발지원(하수미이용에너지를 민간이용하기위한 규제완화, 보다 충실한 시제지원 등)
- 지역의 거점과 기반이 되는 도시거점 인프라 정비를 중점적이고 집중적으로 지원하는 보조제도(국제경쟁거점도시정비사업, 국제적비즈니스환경개선·시티세일즈지원사업)
- － (사례) 동경도심·임해지역, 시부야역주변지역

□ 도시재생긴급정비지역

○ 전국 지정 현황



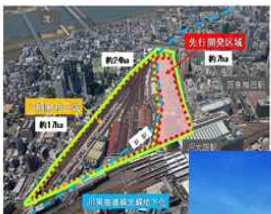
○ 도쿄도 지정 현황



○ 긴급정비지역에 대한 지원

법제상의 지원조치	재정지원
■ 도시재생 특별 지구 - 도시재생에 기여 토지의 고도이용을 도모하기 위해, 도시재생 긴급정비지역에 있어서 기존의 용도지역 등에 근거 규제가 엄매이지 않고 자유도 높은 계획을 결정하여 용적률 제한 완화 등이 가능  日本橋二丁目地区(東京都中央区) 容積率: 800% → 1990% 等  大阪駅北地区(大阪市) 容積率: 800% → 1600% 等 ■ 도로의 상공이용에 대한 규제완화 <특정지역> 특정 도시재생 긴급정비지역 내 도시재생 특별지구 도시계획에 위치 짓는 것으로, 도로의 교차폐도 없이 도로 상공에 건축물이 가능  【道路上空利用のイメージ】 ■ 도시재생 보행자경로 협정 - 관계자가 협력하여 관리하는 통로 등에 대해 보행자의 편리성, 안전성의 향상을 도모하기 위해 정비·관리 등에 관한 협정을 체결할 수 있는 제도. - 협정 내용은 승계효과에 의해 토지소유자가 바뀌어도 협정의 내용을 미친다.	■ 국제경쟁거점도시정비사업 <특정지역> 특정 도시재생 긴급정비지역에서 국가, 지방공공단체, 민간사업자로부터 구성된 협의회가 책정하는 정비계획에 자리매김 도시기반인프라의 정비에 대해 중점적으로 집중 지원. 또한 특정 도시재생 긴급정비지역을 중심으로 한 수도권의 국제항만 주변 등의 국제물류의 결절 지역에서 국제컨테이너에 대응한 물류거점의 정비・재정비 추진을 지원. ■ 국제비즈니스환경 등 개선·시티세일즈지원사업 <특정지역> 특정 도시재생 긴급정비지역에서 도시재생 긴급정비협의회가 실시하는 국제적인 비즈니스환경 등 개선에 이바지하는 활동 및 시티영업에 관한 활동을 지원. ■ 도시안전 확보 촉진 사업 도시재생 긴급정비지역의 도시재생 안전확보계획에 따라 소프트, 하드대책 등에 대한 지원
	금융지원 ■ 민간 도시 개발 추진기구에 의한 메자닌지원 도시재생 긴급정비지역 내에서 민간사업자가 실시하는 공공시설 등의 정비에 따라 환경친화적인 도시개발의 정비에 대해 지원을 실시  세제지원 ■ 소득세·법인세 : 5년간 3 (5) 할증상각 ■ 등록면허세 : 건물의 보존 등기에 대한 원칙 4 / 1,000 을 3.5 / 1,000 (2 / 1000) 로 감소 ■ 부동산 취득세 : 과세 표준을 1/5 (1/2) 공제 ※ 1 / 10 (2/5) 이상 3 / 10 (3/5) 이하의 범위내에는 도도부현의 조례로 정하는 경우에는 그 비율을 공제 ■ 고정자산세 : 5년간 과세 표준을 시정촌의 조례로 정하는 비율로 감감 ■ 도시계획세 ※ 참작기준을 3/5 (1/2)로, 1 / 2 (2/5) 이상 7/10 (3/5) 이하 범위내 ※ 국토안전·특정도시재생 긴급정비지역내의 경우의 특례

○ 긴급정비지역 사례

호텔 주거 사무실 점포·콘퍼런스 	칸조제2호선 신바시・도라노몬지구 (도라노몬힐즈) ○ 도시재생 긴급정비지역 명칭: 도쿄도심 임해지역 ○ 개업: 2014년 6월 ○ 규모: 부지 1.7ha 건물 약 24만㎡ ○ 민간사업자 이름: 모리빌딩(재개발, 도로 사업은 도쿄도) ○ 특별 조치: 민간도시재생사업계획으로 인한 세금경감 조치 ○ 지역정비 방침의 표기 「양호한 주거 환경을 갖춘 거주기능 및 국제금융을 비롯한 업무 상업·문화·교류·숙박 등의 다양한 기능의 유도」 등
 	오사카역・우메기타지구 선행개발지구사업 (그랑프론트) ○ 도시재생 긴급정비지역명칭: 오사카역 주변・나카노시마・미도스지 주변지역 ○ 개업: 2013년 4월 ○ 규모: 부지 약 7ha (선행 개발 구역), 건물 약 51만㎡ ○ 민간사업자명: 미쓰비시지소(주) 외 총 12개사 (구획정리사업은UR) ○ 특별 조치: 도시재생 특별지구의 용적률 완화(1600%) 등 민간 도시재생사업계획에 따른 세금경감 조치 ○ 지역정비 방침에 표기 「국제적인 중추 업무기능, 학술·연구기능, 상업기능, 정보발신기능, 거주기능 등의 복합시가지형성, 도시형 주택기능 등을 강화」 간선도로를 정비하는 것과 동시에, 오사카역북쪽의역전광장을 신설, 등

□ 관민연계

- 도시재생정비계획을 활용한 마치즈쿠리
- 도시재생특별조치법에 근거한 관민연계제도
 - － 도시재생추진법인
 - * 사례 : 주식회사 마치즈쿠리 가와고에, 일반사단법인 오오테마치·마루노우치·유락초 지구마치즈쿠리협의회
 - － 도시재생정비계획
 - － 도로점용허가 특례(도쿄 신주쿠)
 - － 도시편의증진협정(도야마시)
 - － 도시재생(정비)보행자경로협정(후쿠오카시)
 - － 저미이용토지이용촉진협정
 - － 하천부지점용허가
- 마치즈쿠리에 관한 지원제도
 - － 민간마치즈쿠리활동촉진사업
 - － 도시환경유지·개선사업자금