

글. 송준환_ Song, Jun-hwan

아마추치국립대학 대학원이공학연구과 건축디자인공학분야 조교(Assistant Professor)

지방중소도시형 도시재생 _이와테현(岩手) "오가르 프로젝트"

Local Small City based Urban Regeneration _"Ogal Project" in Iwate Prefecture

저출산 고령화에 따른 인구감소와 중앙정부로부터의 보조금삭감 등 지자체의 재정난 속에서 PFI(Private Finance Initiative)사업과 같은 민간자금을 활용한 공공사업의 필요성은 앞으로 더욱 증가할 것으로 예상되나 지방중소도시와 같이 개발 후 이익이 불확실한 사업에는 아무리 공공의 개발유도라 하더라도 좀처럼 민간 투자를 기대하기 어려운 것이 사실이다. 최근 일본에는 보조금에 크게 의존하지 않고 민간주도형 공공부동산의 유효활용을 통해 지방중소도시 활성화에 크게 기여한 사례가 주목을 받고 있다. 일본 도쿄에서 동북방향으로 약 550km 떨어진 이와테현(岩手県)시와쇼(紫波町)¹⁾에 위치하는「오가르(オガール) 프로젝트」²⁾로서, 역 앞 10.7ha의 시와쇼의 유지(有地)를 중심으로 호텔과 배구전용 체육관, 도서관, 카페, 산지식송 마르쉐 등이 입주하고 있는 시설이 오픈하여, 당초 연간 30만명을 예상했으나 2배 이상인 80만명이 방문하는 명소가 되고 있다.

■ 새로운 형태의 공공조직의 구성

본 프로젝트는 지역 주민의 요구에 따른 철도역 유치활동의 일환으로 시작되었는데, 승객수 확보를 위해 쇼(町)의 신청사와 도서관 건설 등의 공공시설 집적계획을 세웠고, 28억 5천만엔으로 역 앞 토지를 매수하였다. 그러나 1990년대 버블경제의 붕괴와 함께 지금까지 개발사업이 정체되었으나, 공민(公民)연계에 의한 새로운 공공조직(시와쇼+오가르 시와쇼 주식회사)을 구성함으로써 그 실마리를 찾게 된다.

먼저, 중소지방도시 맞춤형 개발계획을 실현하기 위해 공민연계 기본계획을 책정하였다. ①초유지(町有地)에 민간기업의 입지와 진출을 공민연계수법으로 실시하고, ②공공의 재정부담은 최소화 하되 ③민간의 자유로운 발상을 바탕으로 개발을 실시한다는 목적 아래, 시와쇼(공공)와 함께 공민연계를 실시하기 위한 지자체 출자법인조직으로서 2009년 "오가르 시와쇼 주식회사"를 설립하여, 제3섹터(현재, 지자체 출자39%, 민간출자 61%)로서 전반적인 개

발계획의 기획·운영과 매니지먼트를 담당하고 있다.

또한 부동산특별목적회사(SPC, Special Purpose Company)로서, 오가르 시와쇼 주식회사와 시와쇼, 민간도시개발기구(MINTO)로부터 출자를 받아 2010년에 설립한 "오가르 프라자 주식회사"는 전체 건설을 실시하여 건물자산을 소유함과 동시에 이를 정비 및 관리유지를 담당하고 발생하는 이익금을 공공과 민간에 배분하는 역할을 수행하고 있다.

■ 실현가능한 개발프레임의 책정

"오가르 프라자 주식회사"는 시와쇼의 토지를 매달 임대료를 지급하는 정기차지(定期借地)형식으로 빌리고, 그 상부의 건물 또한, 일부는 공공, 일부는 오가르 프라자 주식회사에서 구분소유하고, 전체 부동산관리는 지자체가 아닌 민간(오가르 프라자 주식회사)에서 맡아 서비스의 질을 높이고 있다. 종래의 공공사업에서는 중앙정부 또는 지자체로부터 일정금액의 보조금을 확보하면 건설 시에 전액을 사용하여, 향후 유지관리비용에 대해서는 고려하지 않아, 건설 후 몇 년이 지나면 빈 점포와 낮은 관리 서비스로 "거대하고 황량한 건물"이 되어 버리는 것이 일반적이었다. 하지만, 본 프로젝트에서는 시작부터 역산방식을 취했다. 철저한 조사를 통해 입주가 확정된 세입자를 바탕으로 건물의 규모를 계획하고 건설 비용을 산출하였다. 종래의 방식에서는 대략적인 규모를 계획하여 세입자를 모집하게 되는데, 이는 지속적인 공실 발생 등으로 프로젝트의 실패요인이 된다. 본 프로젝트는 완공시점에서 점포 입주율 100%를 달성하여 현재까지도 유지되고 있다.

■ 지역 특화시설 및 공간계획

주요시설로는 ①이와테현 풋볼센터와 ②오가르 프라자, 그리고 ③오가르 베이스가 존재한다. ①이와테현 풋볼센터는 본 프로젝트의 첫 개발로서 2011년 4월에 개장했다. 2002년에 한일 월드컵 개최이후, 각 현마다 축구장을 건설하고자 하는 움직임에 따라 본

1) 시와쇼(紫波町) : 인구 32,836명, 면적 238.98km², 인구밀도 137명/km²(참고, 경북 경주시 198명/km²)

2) 시와쇼(紫波) 중앙역 앞 도시정비사업을 일컫는 말인데, 프로젝트명인 오가르는 "성장하는" 을 의미하는 시와쇼(紫波町) 지역의 방언 「오가르(おがる)」와 프랑스로 "역"을 의미하는 「Gare(가르)」를 합성한 조어이다.



오가르프라자 외부전경(좌)과 중앙광장(우)(필자촬영)

지구가 채택되어 건설되었는데, 프로그장에서만 사용하는 고급 잔디를 사용하는 등 화려한 경기장이 아닌 내실 있는 경기장을 건설하여 많은 이용객이 찾고 있다.

2012년에 6월에 오픈한 ②오가르 프라자는 연면적 5,800㎡의 2층 건물로, 지역목재를 건축재료로 활용하고 있다. 1층에는 시와초 공공도서관이 존재하는데, 일반적인 도서관이 아닌 지역 기반산업인 농업에 특화하여 농업관련 서적이 상당부분 집적되어 있고, 농업전문 데이터베이스(Rural 전자도서관)를 구축하고 있는 것이 특징이고, 농업과 관련된 토크 이벤트 등 주민과 농가의 커뮤니티의 장으로도 활용되고 있다. 또한, 도서관에 접하여 시와 마르쉐(퍼블릭 마켓)가 존재하여 지역 야채와 축산가공품 등을 판매하고 있으며, 각종 상업시설과 함께 이용객은 계속적으로 증가하고 있다.

2014년에 7월에 오픈한 ③오가르 베이스는 일본의 최조라 할 수 있는 배구전용 체육관을 설치하여, 올림픽이나 월드컵 등의 세계적인 대회에서 사용하고 있는 바닥소재를 도입하고 있다. 전자훈련장으로 이용할 수 있도록 숙박시설을 함께 계획하여 호텔이자 합숙용 기숙사로도 활용가능하다. 이외에도, 2015년에 오픈예정인 시와포 신청사와 오가르 에코(Eco) 주택타운, 그리고 목질바이오 매스보일러를 열원으로 열공급을 실시하는 에너지 스테이션 등이 건설될 예정이다.

일반적으로 공공시설에서 자주 등장하는 단어는 “다목적”이다. 다목적 홀 또는 다목적 광장 등 공공(행정)의 관점에서는 상업적 판

매를 기초로 하지 않기 때문에 다양하게 모두가 이용하는 시설을 배치하고자 한다. 하지만, 상업적 활용을 고려하는 민간의 관점이 도입되는 순간, 다목적 시설은 배구전용체육관 또는 축구전용구장으로 변화하고 이 시설들은 특화되고 최고의 바닥재질과 잔디로 이용객들을 겨냥하게 된다. 이를 통해 시설의 이용가치가 향상되고, 특화된 이용객을 기초로 한 상업시설의 사업성 확보와 함께 차별화된 지역 브랜드 가치 또한 자연스럽게 상승하는 효과를 가져오게 된다.

지방중소도시의 노후화된 기반시설 등의 공공시설에 대한 재정비 또는 재생은 앞으로 해결해야할 과제이다. 지금까지의 “경제성장”을 전제로 한 공공사업에서는 크게 고려하지 않아도 되었던, 사업 후 어떻게 관리하고 경영해 나갈 것인가라는 매니지먼트 관점이 요구되는 시점에 있고, 본 사례를 통해 살펴본 공민연계에 의한 개발 및 매니지먼트 수법은 좋은 시사점을 제시하고 있다고 판단된다.

<참고문헌>

1. 日本建築学会 都市計画委員会, 地域ガバナンスと都市デザインマネジメント, 都市計画部門研究協議会資料 pp.130-131, 2014
2. 日経アーキテクチュア, 産直、カフェ、図書館が一堂に, pp.52-55, 2012
3. http://www.huffingtonpost.jp/2014/09/10/shiwa_n_5795002.html (2015. 6. 9 접속)
4. 오가르 프로젝트 공식 사이트(<http://www.ogal-shiwa.com/>, <http://ogal-base.com/>, <http://www.ogal-plaza.com/>)

공공도서관 및 마르쉐 등 각종시설(필자촬영)

