



반세기가 흘러도 늙지 않는 신도시

일본 유카리가오카, 한 회사가 55년째 이어 온 마을만들기

C O N T E N T S

반세기가 흘러도 늙지 않는 신도시

일본 유카리가오카, 한 회사가 55년째 이어 온 마을만들기

01. 늙어가는 신도시, 비어가는 지자체 공간
02. 반세기가 흘러도 늙지 않는 신도시, 일본 유카리가오카
03. 반세기를 지탱한 힘, 멈추지 않는 업그레이드
04. 원리를 이해한 재설계가 필요하다



이영환 연구위원
takiron@lh.or.kr



임정민 연구위원
jmlim@lh.or.kr

반세기가 흘러도 늙지 않는 신도시

일본 유카리가오카, 한 회사가 55년째 이어 온 마을만들기

이영환 연구위원

임정민 연구위원

01

늙어가는 신도시, 비어가는 지자체 공간

일본 경제 성장의 상징이었던 뉴타운, 이제는 쇠락의 그림자

- 2차 세계대전 이후 일본 전역을 휩쓴 뉴타운(신도시) 건설 열풍
 - 고도 경제 성장기에 사람들이 대도시로 몰려들면서, 도쿄·오사카 같은 대도시 외곽에 뉴타운이 잇따라 조성됨
 - 일본 국토교통성 자료(2018)에 따르면 뉴타운으로 지정된 지구는 총 2,022곳, 개발면적은 약 19만ha에 달하는 것으로 집계
- 짧은 기간에 몰아 지은 '속건(速建) 뉴타운'이 이제는 유명도시로 변모하는 중
 - 건물이 남아가는 속도와 주민이 늙어가는 속도가 맞물리면서, 시설 노후화와 고령화가 도미노처럼 이어지는 양상
 - 1970년대에 30대 부부가 자녀 둘과 함께 입주했다고 가정하면, 2026년 현재 자녀는 이미 독립하고 80대 노부부만 남아있는 것이 뉴타운 1세대의 전형적인 모습이라 하겠음
- 이후 재건축을 통해 새로운 인구가 유입되고는 있으나, 뉴타운이라는 개발 방식 자체를 되돌아보게 만드는 계기로 작용

한국의 신도시, 일본이 걸어온 길을 따라가는 중

- 조성된 지 30여 년이 흐른 1기 신도시, 건물과 주민이 나란히 늙어가는 상황
 - 비슷한 연령대의 주민이 한꺼번에 이사 온 탓에, 1기 신도시 5곳의 65세 이상 인구 비율은 2023년 기준 약 19~22%로, 전국 평균(약 18.4%)을 웃도는 '동시 고령화' 현상이 뚜렷하게 나타나는 형편
 - 2024년 노후계획도시특별법이 시행되면서, 신도시처럼 정책적으로 조성된 대규모 주거지의 노후화에 대응할 제도적 발판이 마련된 상황
 - 다만 이 법 역시 재건축·재개발의 신속한 추진에 방점이 찍혀 있다는 점에서 한계가 뚜렷
- 2기 신도시, 3기 신도시라고 사정이 다르지 않은 현실
 - 2기·3기 신도시 또한 조성 이후의 관리 방안을 고민하기보다는 정책 일정에 맞춰 주택을 신속하게 공급하는 데 초점이 맞춰져 있는 실정
 - 결국 30년 뒤 1기 신도시가 지금 겪고 있는 '다 함께 늙어가는 문제'의 씨앗을, 지금 이 순간 다시 심고 있는 셈이라 할 수 있음

도시를 관리해야 할 지자체의 사정도 녹록지 않다

- 특별시·광역시를 제외한 대다수 지방도시는 공간 사정이 빠듯한 형편
 - 행정구역 면적 기준 상위 1~5위인 강원 홍천군·인제군·평창군, 경북 안동시·경주시는 모두 인구 30만 명 이하의 지방도시로, 재정자립도는 평균 12% 수준에 머무는 실정
 - 면적 1위인 홍천군을 서울 강남구와 비교해 보면, 홍천군의 땅은 강남구의 46배에 이르지만 실제로 쓸 수 있는 예산은 오히려 강남구의 60% 수준에 그치는 역설적인 상황
- 기존 인프라 관리에 더해 육아 지원·노인 복지 업무까지 어깨에 얹히는 지자체
 - 2010년과 2026년의 전국 지자체 세출예산 항목을 비교해 보면, 인프라 관련 예산은 절반으로 줄어든 반면 복지 예산은 170% 급증한 것으로 확인됨
 - 두 항목이 전체 예산에서 차지하는 비중은 이미 50%를 넘어선 상태로, 지자체가 감당해야 할 업무의 무게중심이 '짓는 일'에서 '돌보는 일'로 빠르게 옮겨가고 있음을 시사

이제는 주민이 체감할 수 있는 다층적 도시관리가 필요한 시점

- 빨리 짓는 것보다 오래 잘 관리하는 것이 더 중요해진 오늘의 도시
 - 분양이 끝나면 사업이 종료되는 기존의 대규모 주거지 공급 방식으로는, 시설 노후화와 인구 고령화가 동시다발적으로 반복될 수밖에 없는 구조적 한계가 존재
 - 물리적 인프라를 유지하는 수준을 넘어 육아·돌봄과 같은 촘촘한 생활 서비스까지 요구되는 시대에, 지자체 홀로 감당하는 전통적 관리 방식만으로는 뚜렷한 한계에 부딪히는 상황
- '빨리 지은 신도시'의 후유증을 우리보다 먼저 겪은 일본에서 발견한 작은 실마리
 - 그 주인공은 치바현 사쿠라시에 자리한 유카리가오카 뉴타운으로, 지자체의 도시관리에 민간 개발주체의 '마을관리'가 더해지며 50년 넘게 젊음을 유지해 온 사례
 - 이 신도시가 반세기 동안 어떻게 활력을 잃지 않았는지, 그 성장 과정을 하나씩 살펴볼 필요가 있음



그림-1 한국·일본 신도시가 가지는 구조적 문제

생성형 시를 활용하여 작성한 이미지

한 민간 회사가 50년 넘게 만들고 있는 마을

- (주)야마만이 1971년부터 지금까지 개발하고 있는 유카리가오카 뉴타운
 - 2025년 기업정보 기준 (주)야마만은 매출 101억 9,700만엔, 직원 141명 규모의 디벨로퍼로 일본 최대 디벨로퍼 미쓰이 부동산(매출 2조6,253억엔·직원 1,928명)과 비교하면 아주 작은 업체
 - (주)야마만은 250ha 부지에 3만명이 어우러진 마을을 목표로 개발과 관리를 오늘까지 병행 중이며, 현재 약 1만 9,000명(8,300세대)이 거주
 - (주)야마만과 4개 자회사는 시대의 변화에 맞춰 마을만들기와 마을관리를 지속적으로 업그레이드
 - 전철로 도쿄역에서 약 60분, 나리타공항에서 약 20분 거리에 자리한 전형적 베드타운으로, 국내는 인천 계양구·김포시·경기 광주시가 입지적으로 유사



그림-2 유카리가오카 뉴타운을 만들어가는 (주)야마만과 자회사

출처(검색일 2026.03.03) : (주)야마만(<https://yamaman.co.jp>)



그림-3 유카리가오카역 상공에서 본 유카리가오카 뉴타운 전경

출처(검색일 2026.05.27) : (주)야마만(<https://yamaman.co.jp>)

- 인구가 줄어드는 시대에 오히려 사람이 늘어나는 특이한 마을
 - 유카리가오카 인구는 1989년 약 8,602명에서 2026년 1만 9,023명으로 늘어, 매년 꾸준히 증가하는 보기 드문 궤적을 기록 (일본 국세조사 & (주)야마만 보도자료, 2026)
 - 같은 기간 모(母)도시 사쿠라시 인구는 2017년 17만 6,518명을 정점으로 감소세에 진입한 반면, 유카리가오카는 거꾸로 늘어나는 대조가 뚜렷한 상황 (일본 국세조사, 2026)
 - 동시기 조성된 다른 일본 뉴타운이 고령화·인구 감소로 고스르타운 흥역을 앓는 와중, 유카리가오카만 젊음을 유지하는 상황에 일본 언론·학계의 관심이 뜨거워

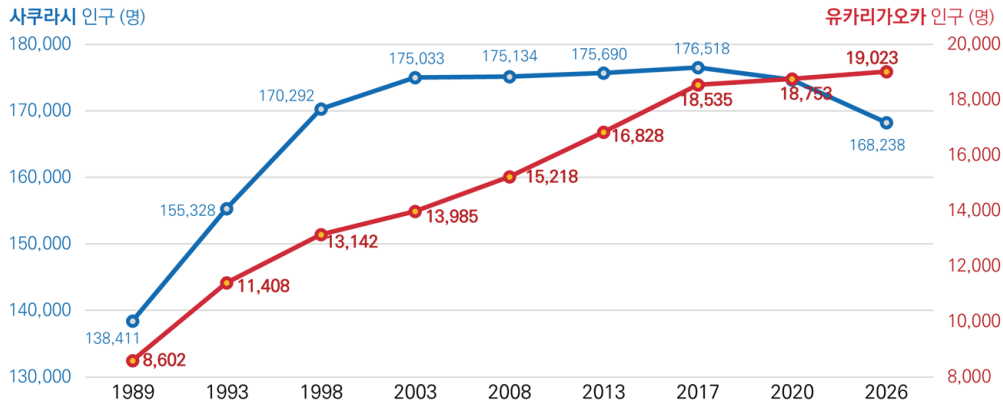


그림-4 사쿠라시와 유카리가오카 뉴타운 인구 변화 추이 출처 : 도시관리의 효율적인 수행방안에 관한 연구(2016, LHRI) & 국세조사·야마만 보도자료

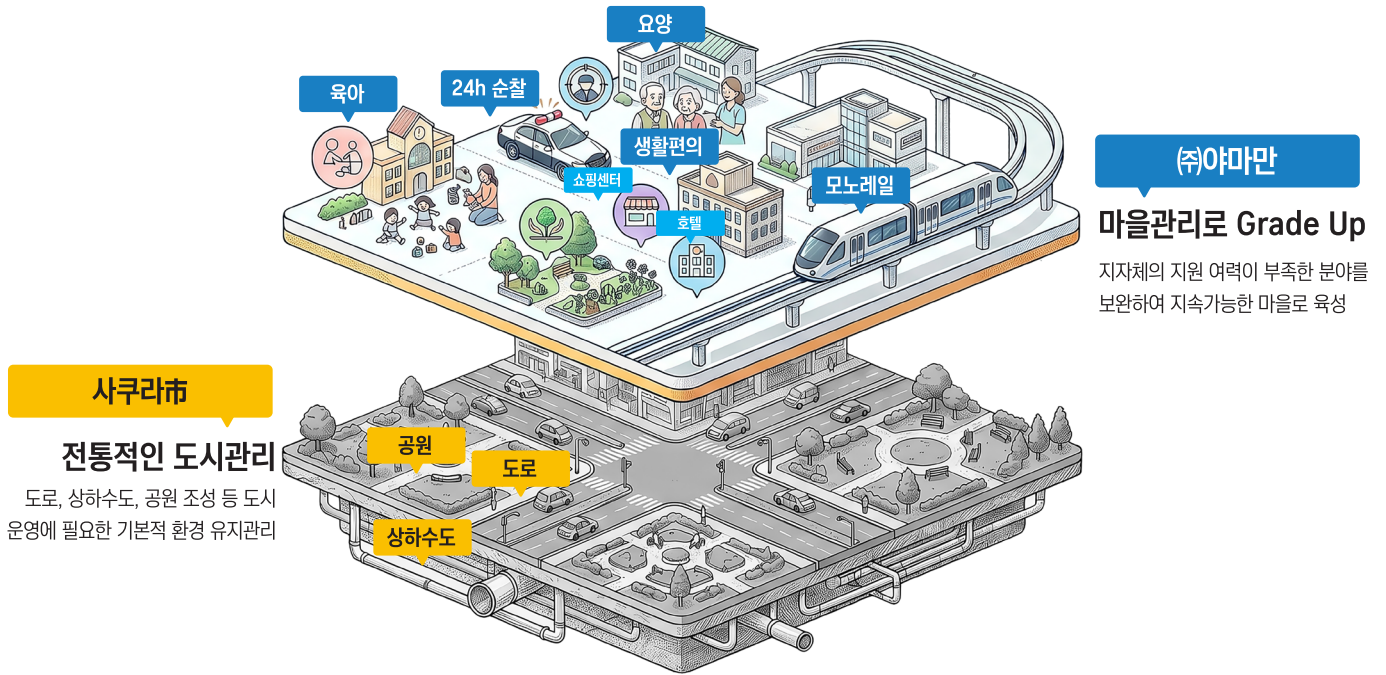
■ '천천히 짓고, 오래 짓는다'는 발상의 전환

- 한 해에 200호 안팎만 짓는다는, (주)야마만 개발 방식의 핵심 원칙
 - (주)야마만은 주택을 한꺼번에 밀어내지 않고 매년 200호를 시장에 내놓는 방식을 반세기째 고수 중이며, '200호'는 공급 조절의 상징일 뿐 정확한 수량을 고집하는 것은 아님
 - 250ha 부지를 대규모·단기간에 개발·분양했다면 10년 안에 끝났을 사업을, 의도적으로 반세기에 걸쳐 늘려 온 절제가 (주)야마만 개발사업의 가장 큰 특징
- 의도적으로 늦춘 개발 속도가 마을의 나이를 조절하는 장치로 작동
 - 주택 공급을 일부러 늦춰 젊은세대가 끊임없이 새로 들어오도록 유도하고, 한 세대가 동시에 늙는 현상을 막아 고령·젊은세대가 함께 어울리는 마을을 실현
 - 그 결과 유카리가오카의 65세 이상 비율은 약 27%로, 일본 전국 평균(약 29.1%, 2023)과 사쿠라시 평균(약 32%)을 모두 밑도는 마을로 유지 (사쿠라시 통계, 2023)

■ '집'을 파는 회사가 아니라 '마을'을 파는 회사

- 주택 분양 후 철수하지 않고, 그곳에 머물면서 마을을 만든다
 - (주)야마만은 집만 팔고 떠나지 않고, 철도·상가·호텔·어린이집·요양시설까지 직접 운영하면서 마을에 필요한 생활서비스를 제공하는 역할 수행
 - 집 한 채를 넘어 마을이라는 삶의 무대 전체를 책임지는 점이, 분양 후 철수형 사업을 하는 일반 디벨로퍼와 차별화되는 결정적 차이

- 마을 운영을 오래 지탱하도록 짜 놓은 다층 수익 구조
 - (주)야마만은 ① 신규 분양주택 판매, ② 기존 주택 리모델링 재판매, ③ 상가·호텔·복지시설 등 운영, ④ 건물 유지보수·경비 등 서비스 판매의 다층 수익 구조 구축
 - 유카리가오카가 사라지지 않는 한 수익도 꾸준히 이어지는 구조이기에, 부동산 분양이라는 단일 사업보다 인구·경기 변동에 대한 안정성이 높은 편



사쿠라시

전통적인 도시관리

도로, 상하수도, 공원 조성 등 도시 운영에 필요한 기본적 환경 유지관리

(주)야마만

마을관리로 Grade Up

지자체의 지원 여력이 부족한 분야를 보완하여 지속가능한 마을로 육성

그림-5 지자체 도시관리에 (주)야마만의 마을관리가 더해진 유카리가오카 뉴타운

생성형 AI를 활용하여 작성한 이미지

그렇다고 유카리가오카가 만능열쇠는 아닌 셈

- 오너의 신념이 흔들림 없이 실현된 배경, '비상장 기업'이라는 특수성
 - '분양 후 철수는 디벨로퍼의 본분이 아니다'라는 시마다 데스오 회장의 철학에 기반한 방식으로, 주주 입김에서 자유로운 비상장 기업이었기에 가능한 이례적 사례
 - 적자사업인 철도를 교차보전으로 유지하거나 저속 개발을 지속할 수 있었던 것도 비상장 기업이라 가능한 구조로, 국내 대다수 디벨로퍼가 그대로 차용하기는 어려운 한계
- 인구 감소 시대에 이 마을만의 성장이 언제까지 이어질지는 미지수
 - 일본 전체 인구가 줄어드는 상황에서 유카리가오카로 유입될 '젊은세대' 모집단 자체가 축소되는 거시적 압력을 피할 수 있느냐는 물음에 지금은 답하기 어려운 상황

1971~1980년대 : 교외 신도시의 최대 약점, '이동 불편' 해소

- 주민의 발이 되어 줄 철도사업을 민간 디벨로퍼로는 최초로 개시
 - 1982년 부분 개통, 1983년 전 구간이 열린 '야마만 유카리가오카선'은 (주)야마만 철도사업본부가 직영하는 노선
 - 케이세이(京成)선 유카리가오카역과 연결되며, 주거지에서 도보 10분 안에 6개 역이 촘촘히 배치된 구조
 - 유카리가오카역⇨지구센터역⇨공원역⇨여자대(女子大)역⇨중학교역⇨이노(井野)역으로 이어지는 순환 노선
- 영업실적은 적자지만, 유카리가오카의 브랜드 가치를 지키기 위해 꾸준히 운행
 - 철도의 적자는 주변 상업시설 임대료 등 부동산 사업 이익과 연계·상쇄시키는 방식으로 메꾸는 중
 - (주)야마만은 철도사업을 유카리가오카의 가치 향상을 위해 반드시 감당해야 할 필요 경비로 인식

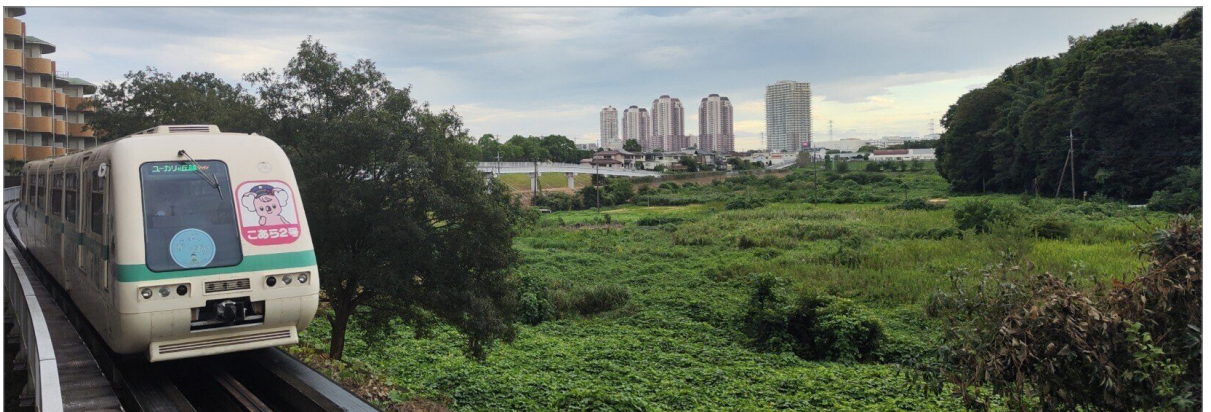


그림-6 유카리가오카선 여자대(女子大)역을 지나는 코알라 2호

출처(검색일 2026.06.15) : (주)미디어 플랫폼 no+e(<https://note.jp>)

1990년대 : 뉴타운 안에 '일상'을 채워 넣기

- 스카이 플라자 유카리가오카(주상복합) 준공과 상업시설 유치, 위시톤 호텔 개업
 - '스카이 플라자 유카리가오카'는 사우스(1990)·웨스트(1991)·이스트(1992) 타워와 센터 하이츠(1994) 4동으로 구성
 - 4개 동 모두 저층부에 상업시설을 배치하여 활기 있는 가로 공간을 자연스럽게 창출
- 방범·방재 서비스 및 탁아소 개소 등 생활안전·육아지원 서비스 시작
 - 365일 24시간 뉴타운의 안전을 지키는 'YM 시큐리티' 서비스를 1996년부터 개시
 - 유카리가오카역 앞에 맞벌이 부부를 위한 탁아소 '헬로 키즈'를 1999년 오픈

2000년대 : 생애주기를 아우르는 '해피씨클 시스템' 도입

- 유카리가오카 주민의 순환 거주를 뒷받침하는 핵심 프로그램
 - 뉴타운 주민이 가족 구성 변화로 새 주택이 필요할 때, (주)아미만이 기존 주택을 감정가로 매수하는 방식
 - 매수한 주택은 리모델링을 거쳐 젊은 수요자에게 재판매함으로써 세대 순환이 자연스럽게 이어지도록 설계
 - 해피씨클 시스템은 2005년에 처음 도입된 뒤, 이후 두 차례에 걸쳐 보완·개량이 이루어짐
- 육아지원 서비스 확대와 함께 고령자의 평온한 노후를 위한 복지마을 계획 발표
 - 고령자 주거지원·돌봄서비스를 총괄하는 사회복지법인 '유카리 유토카이'를 2004년 설립
 - 아동보육소와 고령자 그룹홈을 한 건물에 배치해 자연스러운 세대 간 만남을 유도한 '유카리 유토피아'가 2007년 개소

2010년대 : 스마트시티로 진화하기 위한 실험적 시도

- 스마트시티가 글로벌 트렌드로 떠오른 시기, ICT를 활용한 생활서비스 개시
 - 주택 에너지 제어 시스템(HEMS)을 2011년 도입, 스마트폰용 뉴타운 전용 앱 'CommuCs'를 2012년 출시
- 전기자동차, 도시농업 등을 도입하며 친환경 스마트시티 실현
 - 전 세대 설문조사를 거쳐 2010년부터 전기자동차 카셰어링 서비스를 도입
 - 농업생산법인 '유카리 팜'을 2013년 설립하여 주민의 정서적 힐링 지원과 지역 상품 개발을 병행

2020년대~ 현재 : 해피씨클 시스템을 지역포괄 케어시스템으로 진화

- 고령사회가 요구하는 환경에 맞춰 기존 해피씨클 시스템을 대폭 업그레이드
 - 2005년 첫 도입된 해피씨클은 2015년에 고령자 시설 이주 시 임대료 보장형 서비스가 추가되어 안정적 수입 확보가 가능한 구조로 개선
 - 2025년에는 담당 직원 전원이 상속진단사 자격을 취득해, 부동산 상속 문제까지 원만히 처리할 수 있는 '시니어 해피씨클 시스템'으로 발전
 - 상조회사도 자회사로 편입(2025)해, 장례까지 원스톱으로 처리 가능한 프로세스를 구축하며 전(全) 생애주기 케어를 완성
- 안면인식 승차 시스템 도입으로 스마트 모빌리티 환경 강화
 - 유카리가오카선과 커뮤니티 버스에 안면인식 승차 시스템을 모두 적용, 자가용을 이용할 수 없는 고령자·어린이도 편히 이동할 수 있는 마을 실현
 - 유카리가오카선의 물리적 노후화를, 스마트 기술을 활용한 편의 서비스 제공으로 보완하는 방식

생활환경, 간병정도에
맞춘 모든 지원 서비스로
지금까지 살아온
친숙한 장소에서의
생활 실현!!



그림-7 고령사회에 맞춰 업그레이드된 해피씨클 시스템 ⇨ 시니어 해피씨클 시스템

출처: ㈜아마만 보도자료(2025.08.01)

유카리가오카가 우리에게 남긴 교훈

- 유카리가오카를 성공으로 이끈 (주)야마만의 네 개 톱니바퀴
 - ① 비상장 기업 조건이 만든 '천천히', ② 토지 선매입이 뒷받침한 '오래', ③ 다층 수익 구조가 이어 온 '꾸준히', ④ 교차보전형 마을관리가 떠받친 '함께'가 맞물려 완성된 구조
 - (주)야마만뿐 아니라 일본 대표 디벨로퍼들도 '민간이지만 개발 주체는 지역사회에 공헌해야 한다'는 인식을 폭넓게 공유하고 있다는 점이 또 하나의 배경
- 유카리가오카의 겉모습이 아닌 (주)야마만의 운영 원리를 배워야 할 시점
 - 유카리가오카를 그대로 복제할 수는 없어도, (주)야마만의 '장기 호흡'·'시간 자산화' 원리는 좋은 출발점
 - '다층 수익 구조'·'교차보전'까지 함께 살피면, 한국형 도시관리 모델 설계의 밑그림이 될 만한 시사점
 - 형태가 아닌 원리를 분석해 우리 여건에 맞게 재설계하는 것이야말로, 유카리가오카가 남긴 진짜 교훈

우리의 장점인 '빨리빨리 문화'가 도시관리에서는 발목을 잡는다

- 공간만 있고 운영이 보이지 않는 한국의 유사 사례
 - 동탄2신도시는 특별계획구역 7개소를 지정했으나, 모두 타운매니지먼트 같은 사후 운영·관리가 필요한 공간임에도 정작 이를 담당할 운영·관리 방안은 마련되지 않은 실정
 - 국가 스마트시티 시범도시인 '부산 에코델타시티'와 '세종 5-1생활권'은 건설부터 관리까지 아우르는 프로젝트로 유카리가오카와 지향점이 닮았으나, 초점이 '사람'보다 '기술'에 쏠려 있는 편
- 마을만들기·마을관리는 오래 걸리는 사업, 긴 호흡이 필요한 영역
 - 물리적 환경을 조성할 때는 우리의 빨리빨리 문화가 큰 장점으로 작용하지만, 조성된 환경을 관리할 때는 오히려 약점으로 뒤바뀌는 상황
 - 도시관리·타운매니지먼트는 티끌 모아 태산을 이루는 사업으로, 성과가 드러나기까지 오랜 시간이 걸리는 만큼 그 시간을 견뎌 낼 인내심이 관건

나의 새로운 역할 '공공 마을관리자'

- 짓고 떠나는 전문가에서 함께 늙어가는 동반자로
 - 공적 신도시 개발에서 나는 그동안 택지 조성의 핵심 주체 역할을 담당해 온 상황
 - 이후 주택·상업시설은 민간이, 도시관리는 지자체가 맡는 등 단계별로 주체가 명확히 나뉘는 구조
 - 그 결과 처음부터 끝까지 마을을 함께 책임질 주체가 부재하다는 구조적 공백이 존재
 - 나는 국내 최대 공공 디벨로퍼로서, 축적된 개발 역량을 관리 영역까지 자연스럽게 확장할 수 있는 현실적 주체
- 한국 여건에 맞는 '다주체 협력형 도시관리'를 새로운 지향점으로
 - 내가 도시관리·마을관리 전 영역을 홀로 감당하는 것은 현실적으로 불가능한 과제
 - 기존 도시관리의 핵심 주체인 지자체, 그리고 지역기업·협동조합 등과 손을 맞잡는 협업 구조가 관건
 - 그 안에서 내가 일정 영역의 관리에 참여하는 방식이야말로, 한국 여건에 가장 부합하는 방향

호수	제목	대표저자	발간일
61	· 환경영향평가, 공탁제가 유일한 해법인가	강명수 수석연구원	2025.08.18
62	· 비주택 리모델링 사업의 동향과 추진여건	송상훈 연구위원 박윤재 연구위원	2025.09.01
63	· 해외국가를 통해 본 미래도시의 공간혁신 방향 · 도시혁신·공간문화를 이끄는 LH의 시대적 소명	윤정란 연구위원 김주진 연구위원	2025.09.29
64	· 2030 청년 1인가구가 원하는 집은?	정소이 연구위원	2025.10.27
65	· 공동주택 주차난, 오토발렛이 해법이 될 수 있을까?	배연희 책임연구원	2025.11.17
66	· 지방이 답이다. : 독일 하든 챔피언에서 찾은 지역균형발전 해법	이삼수 팀장	2025. 11. 24
67	· 속도와 사업성을 키운 도심공공주택복합사업 시즌2 : 규제완화 성과와 남은 과제들	김욱연 연구위원	2025.12. 24
68	· "왜 화성에는 탐사를 넘어 도시가 논의되는가"	김명인 책임연구원 손희주 책임연구원	2026.01.19
69	· 일본 도시정비사업의 재개발회사 역할 및 시사점	임정민 연구위원	2026.01.19
70	· 고령인구 천만시대 돌봄·의료·일자리·주거 연계 전략 제언	최상희 선임연구원 김경미, 이봉조 책임연구원	2026.01.26
71	· 공공분양주택 완전정복+(PLUS) 신희부부라면 반드시 알아야 할 청약 기본상식	이훈 책임연구원	2026.02.09
72	· 은퇴자 마을에 살려면 얼마나 필요할까?	정연우 연구위원	2026.02.23
73	· 로봇 경비원?	남성훈, 양홍석 수석연구원	2026.03.09
74	· 취임 이후 9개월, 대통령 부동산 메시지	양홍석 수석연구원	2026.03.23
75	· 공공분양 맞아? 84타입의 반전	손희주, 박민국 책임연구원, 김남정 연구위원	2026.04.06
76	· 도시의 나무들이 품고 있던 탄소 120만 톤, 6년의 추적 끝에 밝혀 내다	이은엽 연구위원, 이정민 실장, 김영민 전임연구원	2026.04.20
77	· AI·반도체가 키운 전력난, SMR이 답이 될까	이정민 실장, 이은엽 연구위원, 최종수 연구위원, 김명인 책임연구원	2026.05.04
78	· 세상에 이런 집이?	최상희 선임연구원, 이정은, 박민국 책임연구원, 최대식 연구위원	2026.05.04
79	· 우리는 정말 균형발전을 하고 있나	정창무 원장, 한혜숙 차장, 손희주 책임연구원	2026.06.08
80	· 땅은 국가가, 집은 국민이	최상희 선임연구원, 김경미 책임연구원, 장진혁 책임연구원	2026.06.15

※ 제목을 클릭하면 해당 호수의 포커스를 보실 수 있습니다.



편집인 최상희 선임연구원(urban@lh.or.kr)

편집장 양홍석 수석연구원(h.yang@lh.or.kr)

발행인 김용운

발행처 LH 토지주택연구원



반세기가 흘러도 늙지 않는 신도시

일본 유카리가오카, 한 회사가 55년째 이어 온 마을만들기

이영환 연구위원, 임정민 연구위원

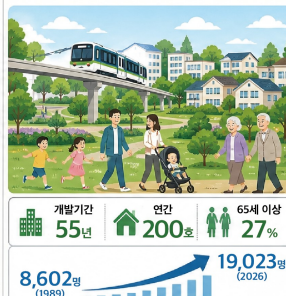
- 한국의 신도시는 개발주체가 단기간에 짓고 떠난 뒤 도시관리를 지자체가 홀로 떠맡는 구조로, 시설 노후화와 주민 고령화가 한꺼번에 밀려오는 지금 지자체가 감당하기 벅찬 상황
- 반면 일본 유카리가오카 뉴타운은 개발주체 (주)아마만이 55년째 ‘연간 200호 공급’과 ‘생애주기 맞춤형 주거순환’으로 고령화 속도를 조절한 결과, 35년간 인구가 2.2배 늘어난 예외적 사례
- 성공의 뿌리는 ① 점진적 개발, ② 적자·수익 사업을 함께 묶는 교차보전, ③ 철도부터 복지시설까지 직접 운영하는 수직계열 구조에 있으나, 비상장 기업이라는 특수 조건 탓에 그대로 옮기기는 어려운 현실
- 다만 ‘개발주체가 곧 관리주체’, ‘시간은 자산이 되어 돌아온다’, ‘적자사업은 수익사업으로 보전한다’는 (주)아마만의 세 철학은, 지자체·LH·민간·주민이 함께하는 ‘다주체 협력형 도시관리’의 출발점이 될 수 있는 시사점

55년째 늙지 않는 신도시 : 일본 유카리가오카

① 다 함께 늙어가는 신도시



② 유카리가오카, 55년째 늙지 않는 마을



③ (주)아마만의 4개 톱니바퀴



④ 다주체 협력 도시관리



개발한 사람이 끝까지 책임 집니다
개발주체가 곧 관리주체



시간은 자산이 되어 돌아옵니다
투자한 시간의 자산화



적자는 수익으로 보전합니다
교차보전형 사업 구조

바로보기

클릭하면 LHRI FOCUS vol.81를 보실 수 있습니다.