공무국외출장(일본) 결과보고서
(2019. 5. 20 ~ 5. 24)

공무국외출장 결과 보고서

– 일본 –

2019. 5

충남연구원

CONTENTS

제1장. 공무 국외출장 개요

1. 출장 목적 ····· 001
2. 조사지역 및 역할 ····· 001
3. 조사기간 및 일정 ····· 001

제2장. 현장조사 및 기관방문

1. 도쿄 ····· 003
2. 요코하마 ····· 008

제3장. 시사점

1. 일본 유휴공간 활용 시사점 ····· 017

제1장. 공무 국외출장 개요

1. 출장목적

○ 본 출장은 수탁과제 “충청남도 공사중단 방치건축물 정비계획 수립 연구용역”의 선진사례 분석 **“유휴 방치건축물 활용 사례조사”**를 위한 인본 도쿄와 요코하마 지역의 방치건축물, 재판매 아파트 사례 등을 조사하는데 목적이 있음

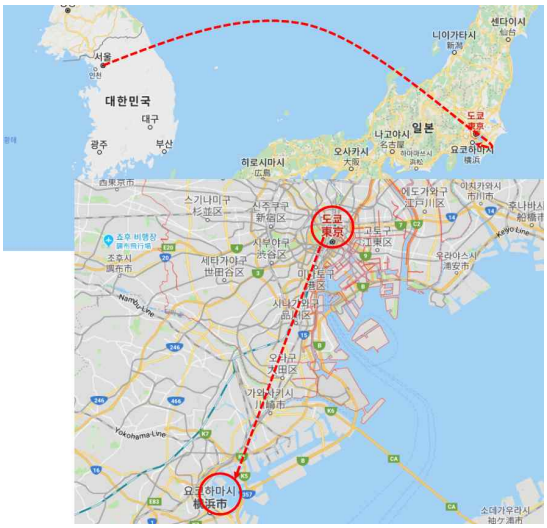
○ 도시 내 방치되거나 버려진 공간에 대한 활용 사례를 조사하기 위함

2. 출장자 및 역할

출장자	수탁과제 역할	출장자 역할
임준홍	과제책임	◦ 현장답사 및 기관방문 총괄 ◦ 요코하마지역 출장 전 사례조사 ◦ 사전조사와 현장조사를 바탕으로 한 보고서 정리 ◦ 방문기관 인터뷰 조사내용 기획 및 연락 ◦ 보고서 정리
최정현	참여연구원	◦ 도쿄지역 출장 전 사례조사 ◦ 사전조사와 현장조사를 바탕으로 한 보고서 정리 ◦ 기타 출장일정(호텔, 항공 등) 확인

3. 조사지역 및 일정

1) 조사지역 : 일본 도쿄, 요코하마



2) 주요일정

일자	시 간	주요 일정
5/20 (월)	오전	◦ 공주 -> 인천 국제공항 -> 일본 나리타 공항
	오후	◦ 철도 선로 하부 재생사례 - 아키하바라의 마치에큐트 - 나카메구로에 있는 코우카시타 ◦ 일본의 아파트 재판매 인터뷰 조사(김재열 박사)
5/21 (화)	오전	◦ 아모르·토와 상점가 사례조사 - 상가가 공동 출자한 주식회사 아모르·토와가 시장의 빈 점포를 활용하여 고령자를 대상으로 택배서비스를 실시하는 도시락가게 등을 개점하였다
	오후	◦ hanare 빈공간을 활용한 마을호텔 조성 사례지역 * 東京都台東區 谷中 3-10-25 HAGISO - 방치 공간을 활용한 마을호텔 현황 조사 등 - 마을호텔 담당자 인터뷰 조사(안내)
5/22 (수)	오전	◦ 도쿄 -> 요코하마 이동 ◦ 일본 빈집, 방치아파트 재판매 사례 현장조사(요코하마)
	오후	◦ 일본 유휴공간 활용 사례조사(코가네쵸 빈공간 활용 사례조사)
5/23 (목)	오전	◦ 구묘지상점가 빈점포 등 활용 사례조사 - 상가 청년부가 공동 출자하여 설립한 구묘지주식회사가 구묘지상가 「크레페 하우스」와 「커뮤니티 광장」 개점
	오후	◦ 요코하마 미나토미라이지구로 이동 ◦ 방치된 창고 활용 사례조사(아카렝가)
5/24 (금)	오전	◦ 호텔 → 공항 이동
	오후	◦ 인천공항 출발 → 공주 도착

제2장. 현장조사 및 기관방문

1. 도쿄

1) 아키하바라 마치에큐트

○ 일본의 재판매 아파트 사례조사 및 관계자 인터뷰를 진행하면서 방치건축물뿐 아니라, 일본내 빈공간 및 유휴공간 재이용 현장조사를 함께 진행함

○ 아키하바라의 마치에큐트는 1912년 주오선의 간다-오차노미즈 구간의 '만세이바시역'으로 1943년에 휴업 후 빨간벽돌의 만세이바시고가교에 플랫폼과 계단 등 역 시설 일부가 남아있는 것으로, 1938년 폐역이 된 만세이바시역을 리뉴얼한 것임

○ 개업 당시 모습이 남아 있는 '1912 계단'과 교통박물관 개관 시 설치된 '1935 계단'을 통해 역의 모습을 재생하고 있으며, 다양한 휴식공간, 카페 등이 있음

○ 간다천이 흐르는 운하 옆에 자리한 붉은 벽돌 육교는 그대로 두고 hay, artek북유럽 리빙샵, 카페, 레스토랑 등 다양한 점포들이 입점시켜 문화공간으로 재탄생한 것으로, 최근 아키하바라의 핫플레이스임

자료 : https://blog.naver.com/tlcmail/221150886093

2) 나카메구로 코우카시타

○ 도쿄의 나카메구로는 천변에 자리잡은 벗꽃이 아름답기로 유명한 지역이며, 이 지역의 전철노선 아래 ‘나카메구로 코우카시타(고가 밑)’라는 복합 상업공간이 위치하고 있음

○ 전철노선 아래 자리잡은 상가는 도쿄 내에서 흔히 찾아볼 수 있는 전형적인 도쿄 도시의 모습이라고 할 수 있으며, 본 대상지역은 도큐 도요코선과 도쿄 메트로 히비야 선이 통과하는 나카메구로 전철역을 중심으로 개발이 이루어짐

○ 이 사업을 통해 나카메구로역을 중심으로 700m에 이르는 구간에 츠타야 서점, 시티베이커리, 사케전문점 등 개성있는 점포 약 28개가 입점하고 있음

○ 도쿄는 도시내 고가선로가 많은 특징이 있으며, 이를 활용한 다양한 리테일샵이 점적으로 입지하고 있었으나, 나카메구로 코우카시타는 새로운 컨셉으로 개발되어 인기가 좋은 지역임

3) 아모르토와(morutowa アモールトーワ)

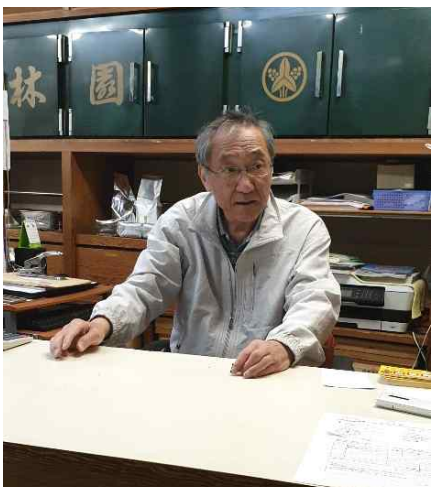
회사명: 주식회사 아모르도와
대표자: 타나카 타케오
자본금: 1,350만엔
설 립: 1990년6월
소재지: 도쿄도 아다치쿠 토와 2-9-11
전 화: 03-3620-7008
종업원수: 200명
홈페이지: http://www.amorutowa.co.jp

○ 아모르토와는 “상점조합” 형태가 아닌 “주식회사” 형태로 매점이 운영되는 방식을 요구하여, 상인들은 5만엔/1인을 출자하여 현재의 아모르토와를 설립하게 됨

○ 1968년도에 총 길이 370m에 100여개의 상가가 입점하여 만들어짐. 현재는 최초 100여개의 상가 중 30개만 영업중

○ 아모르토와의 ‘고령자 맞춤형 도시락 배달사업’ - 고령자 맞춤형 도시락 배달사업은 아모르토와가 사회적 책임 차원에서 지속적으로 추진하고 있음

○ 일본은 심각한 노령화를 겪고 있으며 이로인해 노령인구가 급속하게 증가하고 있음. 대형마트는 거동이 불편한 노인들에게는 그 방문이 어려워 주택인근에 위치한 지역상점가를 선호함. 이에 대한 대안으로 도시락 택배를 기획하게 됨



아모르토와 조합 과장

○ 도시락 택배사업은 실제 수익성 면에서는 적자였으나, 지역차원에서 이를 유지하기 위하여 지자체, 지역기업 등이 축제나 행사시 도시락을 주문하게 되어 매출이 증가하는 성과를 냄

○ 시장 및 조합의 경기는 최근 5년전부터 천천히 쇠퇴하고 있음

○ 상점가 인근에 동부지역병원이 개업하면서, 매점과 식당을 민간에 위탁한다는 데에 대하여 지역주민들이 ‘지역을 돕는’ 차원에서 상가주민들이 매점을 운영하도록 요구함

○ 동부지역병원 내 레스트랑 및 매점운영을 하고 있으며, 식자재 납품도 맡아서 하고 있음. 병원과 협의를 통해 조합원들은 병원 할인혜택을 받고 있음

○ 매점운영 경험을 바탕으로 학교급식 사업을 시작하여 인근 20여개 초등학교와

보육원, 복지기관 등에 식자재를 납품하고, 급식을 위탁 운영 중

▌아모르토와 커뮤니티 비즈니스 특징

○ 아모르토와 사업은 그 목적이 영리추구보다는 지역사회의 가치실현에 두고 있음

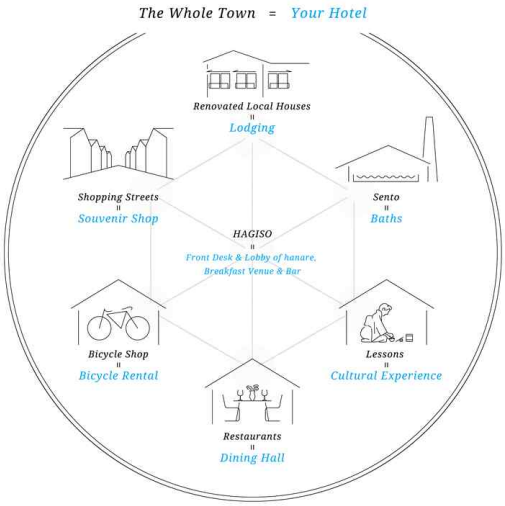
○ 사업의 내용도 지역적으로 가치 있는 일을 중심으로 진행되고 있으며, 지역상가의 주민들 역시 지역에 대한 강한 애착심을 지니고 있음

○ 고령화, 대형점포 출현에 따른 지역상권 침체와 같은 사회적 문제에 대하여 지역상가 상인들을 중심으로 이를 해결하기 위해서 주민주도로 대응하기 시작했다는 점이 주목할 만함

○ 주식회사 운영에 있어 지역상인들이 자신의 상가를 운영하면서 부업으로 이를 지원하고 있으며, 지역출신 청년이 고용되어 임무를 수행하여 지속적인 지역에 대한 소속감이 형성되는 계기를 마련함

4) hanare 마을호텔

○ 도쿄 야나카지역 닛포리역 인근 하나레(Hanare)는 방치건축물을 재생한 게스트하우스로서 마을과 '연계'되어, 마을 전체를 하나의 커다란 숙소처럼 활용한 마을호텔임



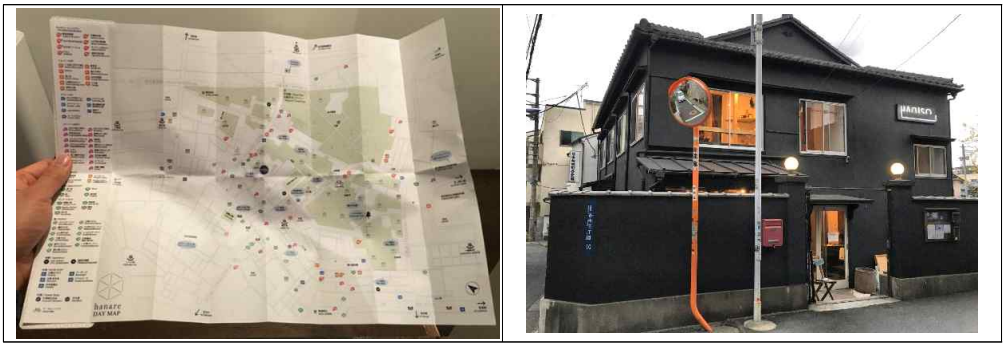
○ 낡은 목조 다세대주택인 '하기소'에서 도쿄예대 건축학과 학생들이 작업하고 전시회를 연 것이 마을 호텔의 시작점이며, 학생들의 전시회를 보러 오는 관람객이 늘자 하기소는 점차 지역 문화의 거점으로 자리잡음[1)]

○ 오래된 건물을 개조해 만든 빈티지한 숙소는 5개 객실과 넓은 공동욕실을 갖추고 있으며, 일본 특유의 깔끔함을 느낄 수 있음

○ 리셉션과 카페, 숍을 겸하는 하기소(Hagiso) 건물을 중심으로 동네목욕탕 '센토(Sneto)', 자전거대여, 마을문화체험 공간 등이 연계되어 있음

○ 지역 자영업자를 중심으로 마을 관광지도를 제작/배포하고, 마을에서만 활용가능한 바우쳐를 활용하여 마을을 하나의 경제단위로 발전함

1) 한겨레 인터넷 기사(http://www.hani.co.kr/arti/society/area/881310.html)



자료 : https://brunch.co.kr/@stand/3

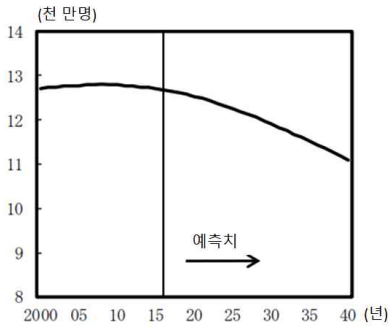
2. 요코하마

1) 재판매 아파트 현장조사

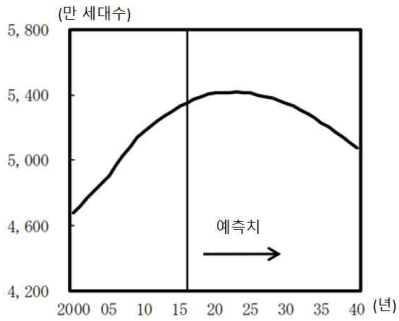
▌중고주택 재판매사업의 배경[2)]

○ 일본의 인구는 2011년 이후 지속적으로 감소하고 있으며, 2015년 이후의 인구 예측결과를 보아도 감소 할 것으로 전망되고 있어 일본은 인구감소 사회에 돌입했다고 볼 수 있음. 향후, 인구감소추세가 이대로 계속 진행되면 세대수도 2023년을 정점으로 감소 할 것으로 전망됨

인구동태 및 장래 예측



세대수 동향 및 장래 예측



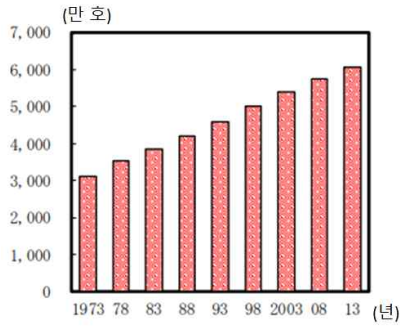
자료: 총무성, 인구추계
총무성, 주민기본대장에 근거한 인구
총무성, 인구동태 및 세대수 조사
국립사회보장·인구문제연구소, 일본의 장래 추계인구(2017년 추계)
국립사회보장·인구문제연구소, 일본의 세대수의 장래 추계(2018년 추계)

○ 반면, 주택 재고 수는 증가 일로를 걷고 있으며, 2013년에는 주택 재고 수가 약 6,063 만호를 기록하였고, 주택보급률은 2015년의 세대수와 비교하여도 부족하지

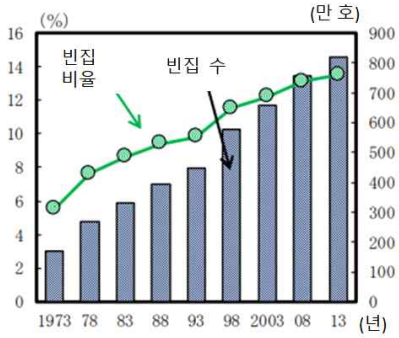
2) 김재열, 일본의 아파트 재판매, 빈집 등 유휴자산 활용 사례 연구, 2019

않은 상황으로 빈집 비율은 사상 최고치인 13.5%를 기록함

주택 재고 수



빈집 비율 및 빈집 수



자료: 총무성, 주택토지통계조사

▌중고주택 재판매사업의 목적

○ 인구 및 세대가 지속적으로 감소하고, 도시규모와 기능의 컴팩트화가 추진됨에 따라 재고주택의 수는 지속적인 증가가 예상됨. 따라서 기존 주택의 리모델링, 유지보수를 통해 노령인구 및 특정 연령층의 주거이동을 유도하는 주택시장 선순환을 도모함

○ 중고주택의 리모델링, 리폼 등을 통해 중고주택의 질을 개선하고, 주택시장에서 좋은 품질로 평가받게 하여 육아세대, 1인가구, 고령자 등에게 다양한 주택상품을 제공하여 주택시장 내에서 선택의 폭을 확대함

○ 중고주택 시장으로 주거이동의 촉진을 통해 신규 주택수요를 발생시키고 나아가 신규주택시장에 긍정적 효과를 기대함

요코하마의 재판매 아파트

2) 코가네쵸

○ 일본 요코하마시 코가네쵸 지역은 1945년 제2차 세계대전 이후 미군주둔지 주변 기지촌 유흥지역으로 형성되었으며, 미군 점령 이후 케이큐선(京急線) 전철 코가네쵸역과 히노데역 사이 고가철도 아래 400m 구간이 대규모 유흥업소(성매매 가능) 밀집지역으로 발전

60년대 코가네쵸

2000년대 코가네쵸

○ 2000년 초반 성매매집결지 규모 확장으로 인해 지역 내 치안과 안전에 대한 지역주민의 위기의식이 팽배해지면서 일대 재정비에 대한 논의 확산되었고, 2003년부터 성매매집결지 정비를 위해 주민 주도 추진협의회를 구성·운영하고, 2005년부터 시청, 경찰 등 폐쇄 계획 수립·추진하는 등 적극적인 정비사업 시행

○ 성매매집결지 이미지를 변화시키기 위해 대학(요코하마시립대학)과 연계하여 문화·예술 활성화 사업(Kogene-X Lab)을 실험적으로 실시하여 폐업 공간을 아트스튜디오, 문화 및 아트 이벤트, 미술 전시 등 창조적 공간으로 전환함으로써 문화·예술 활동의 거점으로 재정비

<표> 일본 요코하마 코가네쵸 재생사업 개요

사업 구분	사업 내용
문화・예술 활성화	◦ 코가네쵸 바자르 ◦ 아티스트 인 레지던스 ◦ 국제교류사업 : 레지던스 교류프로그램 ◦ 교육프로그램 : 코가네쵸 예술학교, 어린이프로그램 ◦ 아티스트 지원 : 전람회, 아트페어 개최
마을만들기	◦ 컨버젼에 의한 빈 상점 활용 ◦ 급행선 고가밑 스튜디어 활용 ◦ 안전・안심마을 만들기

○ 요코하마시는 매년 약 1억 엔(10억 원) 예산을 NPO 코가네쵸 에리어 매니지먼트

센터에 위탁, 지역 예술가 스튜디오 임대비용 보조, 이벤트 등 사업 지원

○ 성매매집결지 폐쇄와 정비 사업이 동시에 이루어진 효과적 정비 사례로서, 경찰 단속을 통해 성매매업소를 전원 폐쇄시키고, 황폐화된 점포를 리모델링하여 지역 소상공인 상업 및 청년 벤처창업 공간으로 임대하여 젊은 사업가들의 아이디어를 통해 지역 활력 회복 및 이미지 개선에 성공

○ 철거 후 개발방식에서 벗어나 빈 점포와 문화를 연결한 점진적 도시재생 추진을 통해 지역주민의 자발적인 참여, 공공의 행·재정적 지원이 어우러져 성매매집결지 공간을 정비

비영리기관(NPO)관리시설 및 특수음식점(성매매업소) 현황도

○ 성매매집결지로 인해 야기되는 지역의 안전 및 낙후 문제를 해결하고자 지역주민이 직접 추진위원회를 결성하여 정비 주체 역할을 수행하였으며, 주민과 예술가를 중심으로 요코하마시 도시정비국, 구청과 더불어 경찰, 대학 등이 협력하여 문화재생을 통한 지역 활성화 도모

○ 지역 내 주택 분양 사업에 '예술마을, 코가네쵸' 선전문구 사용, 지역 내 생산물에도 '코가네쵸'라는 브랜드 사용하는 등 문화예술을 통한 마을만들기 성과를 지역발전의 긍정적 요소로 활용

지역+경찰+행정 연계,
안전안심마을만들기

지역사회와 함께 나누는 행사

코가네쵸 바자르 벽화

코가네쵸 브랜드 상품

3) 구묘지상점가

○ 요코하마 구묘지 상점가에는 아직 외국인 관광객이 많지 않지만, 머지않아 무료 Wi-Fi 설치와 외국인 스태프를 고용, 메뉴를 다국어화 할 예정임

○ 주변엔 외국인 유학생도 많이 거주하고 있어, 우선 이들을 상점가로 불러 모을 수 있도록 힘을 모으고 있음

http://www.gumyouji-shoutengai.com/

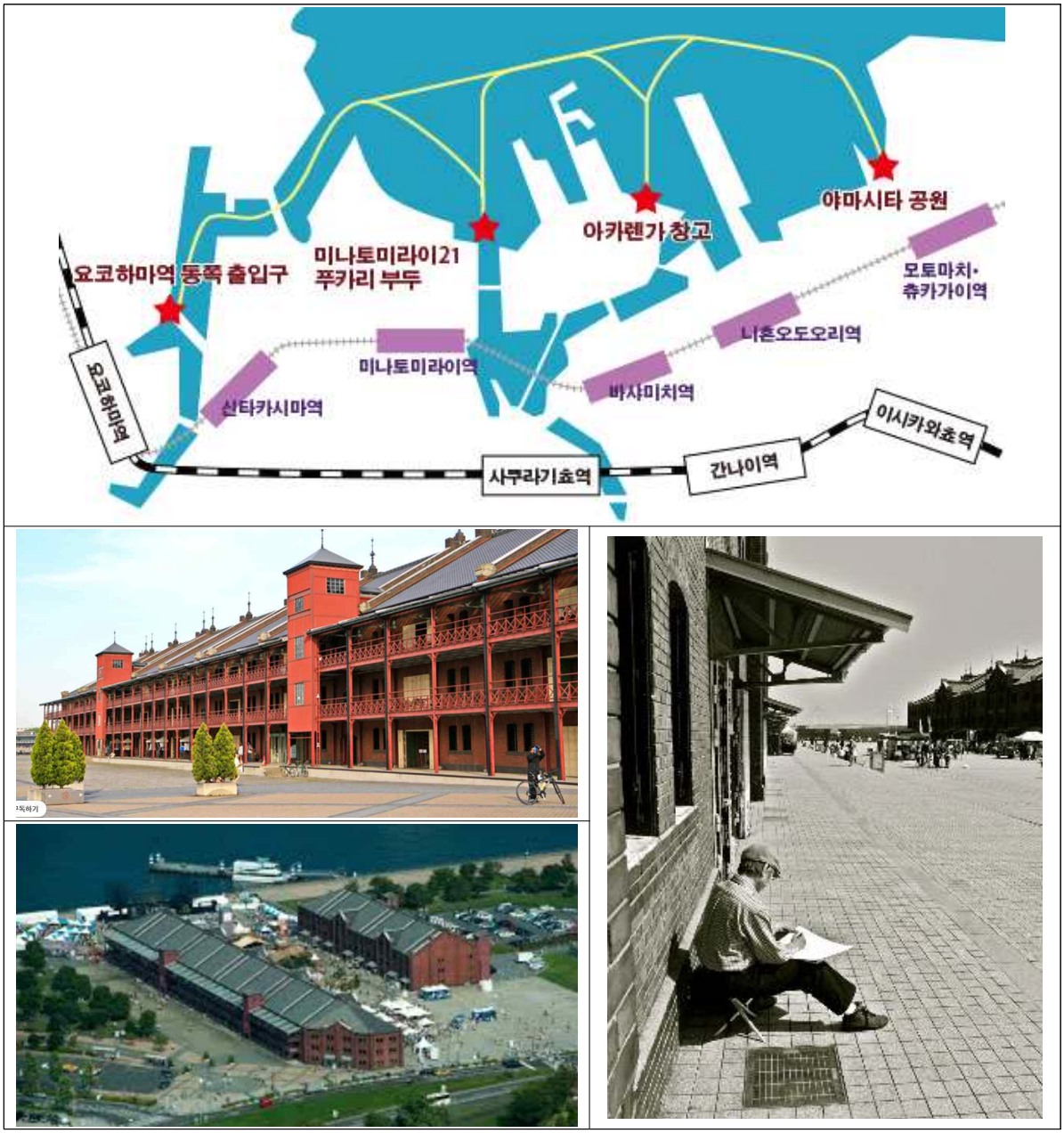
○ 상점가가 기획한 절 투어, 꽃구경 이벤트, 화과자 만들기 교실 등의 이벤트는 외국인을 대상으로 좋은 성과를 내고 있음

○ 페이스북, 인스타그램도 활용하여 소식을 전하고 있음

○ 상점가에 오는 사람들의 주요 고객층은 40대 이상이지만, 젊은 세대와 젊은 가족 단위의 고객이 찾아오도록 상점가의 다양화에 힘쓰고 있음

4) 미나토미라이 아카렝카

- 요코하마 아카렌가 창고(일본어: 横浜赤レンガ倉庫)는 일본 가나가와현에 있는 역사적 건축물로, 건설 당시에는 해상 무역을 통해 오가던 화물을 보관하는 창고에 불과했지만, 현재에는 노스탤지어의 상징으로 각광받고 있음
- 건설 당시에는 해상 무역을 통해 오가던 세관 화물을 보관하는 창고였다. 도쿄와 요코하마를 연결하는 철도 물류의 중심 역할을 담당했던 곳임
- 1911년에 지어진 2호관과 1013년에 지어진 1호관 등 두 동이 있다. 1호관은 1923년 관동대지진 때 절반 정도가 무너짐
- 관동대지진 때 요코하마의 대부분 붉은 벽돌 건축물이 무너졌지만 이 창고만 버텨 남아 지금까지 명맥을 이어온 것으로, 붉은 벽돌은 개항과 함께 메이지시대의 근대화를 나타내는 건물양식임. 그러나 1960년대부터 대규모 컨테이너항구가 개발되면서 1970년대 이후로는 거의 폐허처럼 방치되었던 흉물 중의 하나였음
- 아카렌가소코는 1911년에 준공된 2호관과 1913년에 준공된 1호관이 있는데, 1호관은 갤러리와 홀 등의 문화 시설로 이용되며, 2호관은 라이브 레스토랑과 비어 레스토랑을 비롯해 여러 가게가 있음
- 아카렌가소코는 문화의 창조와 발신 기지로서 요코하마의 상징 가운데 가장 대표적인 곳이고 ‘근대화’ 시기에 붉은 벽돌로 지어진 건물들이 주종을 이루면서 도시의 개성이 되었으며, 이는 요코하마의 창조적인 문화도시 전략의 성과임
- 2010년에는 섬세한 복원작업과 도시재생의 계기가 된 점 등을 평가받아 일본에서는 처음으로 ‘유네스코 문화유산 보전을 위한 아시아태평양 유산상’ 우수상을 받음
- 1872년에 개설된 도쿄-요코하마의 철로를 그대로 살려 공원길을 만들고 이 창고는 철골로 내부를 보강하고 개조함
- 3층까지의 여러 전시장이 있는데 곳곳마다 다양한 전시가 열림


요코하마역 동쪽 출입구
미나토미라이21
쿠카리 부두
아카렌가 창고
야마시타 공원
모토마치·
츄카가이역
나혼오도오리역
미나토미라이역
바샤미치역
산타카시마역
요코하마역
사쿠라기쵸역
간나이역
이시카와쵸역

제3장. 시사점

1. 일본의 유휴공간 활용 시사점

▌마을재생 차원에서 활성화 자원으로 활용

○ 빈집, 빈점포, 방치건물 등 유휴공간을 마을재생을 위한 하나의 자원으로 활용하여 개발함

○ 해당 토지 및 건물주, 지역 상인, 마을 주민 등이 결합하여 하나의 조직을 구성하고, 마을의 자원을 활용한 마을 관광지도 제작 및 배포, 마을 안내인 상주 등 마을 활성화를 위한 프로젝트를 직접 수행함. 이 과정에서 빈집, 빈점포 등 유휴공간은 게스트하우스(마을호텔)로 이용하여 기존의 당일 관광 또는 통과형 관광을 체류형 관광으로 유도하고, 지역경제의 활성화를 도모함

○ 건축주, 건축관계인, 이해관계인 및 지방정부 등 다양한 참여주체가 프로젝트에 자발적으로 참여하여 개별사업이 아닌 지역적 차원의 활성화를 추진해야 함

▌중고주택 판매를 위한 공공과 민간의 전략수립

○ 중고주택 판매 및 활성화를 위한 일본의 전략은 크게 두가지로 구분할 수 있음. 첫째, 정부차원의 정책, 둘째, 민간 부문의 시장확보 전략임.

○ 일본정부는 중고주택, 특히 유휴방치된 건물의 가장 큰 문제인 입주예정자의 불안을 해소하기 위하여 내구성, 구조, 공동주택 관리의 불안함과 ‘더러움’ 이미지를 불식시키기 위한 “안심R 주택제도”를 운영하고 있음. 중고주택은 과거 건축법의 기준을 적용하여 안전, 소음, 내진 등의 문제가 발생할 수 있으므로 이에 대한 인증을 하고 있으며, 관리규약, 장기수선계획 등의 정보를 공개하도록 함. 또한 사업자의 단계별로 주택리폼 공사의 기준을 정하여 ‘더러움’ 이미지를 불식하도록 함

○ 민간부문에서는 시장동향을 파악하고 ① 가격에 관한 전략, ② 보증검사에 관한 전략, ③ 리노베이션에 관한 전략을 수립하여 중고주택을 판매함

○ 우리나라도 방치건축물의 해소 방안에만 집중하는 것이 아니라, 공사재개 및 공급 부문에 대한 추가적인 제도마련이 필요함