

공무국외출장(일본) 결과보고서
(2023. 3. 20 ~ 3. 24)

공무국외출장 결과 보고서

— 일본 —

2023. 3

- 목 차 -

제1장. 공무 국외출장 개요

1. 출장 개요	1
2. 출장 목적	1
3. 출장자 및 역할	1
4. 출장지역 및 일정	2

제2장. 공무 국외출장 활동내역

1. 일본 일반현황	3
2. NPO컬렉티브 하우징사	3
3. 후지사와 스마트시티	10
4. 가마쿠라 마을의 사원식당	18
5. 기타 현장 답사	24

제3장. 시사점 30

제4장. 부록 32

제1장. 공무 국외출장 개요

1. 출장개요

- 출장 기간 : 2023년 3월 20일(월) ~ 3월 24일(금), (4박 5일)
- 출장국 : 일본(도쿄도 및 인근 도시)
- 출장자 : 임준홍, 박춘섭, 최정현

2. 출장목적

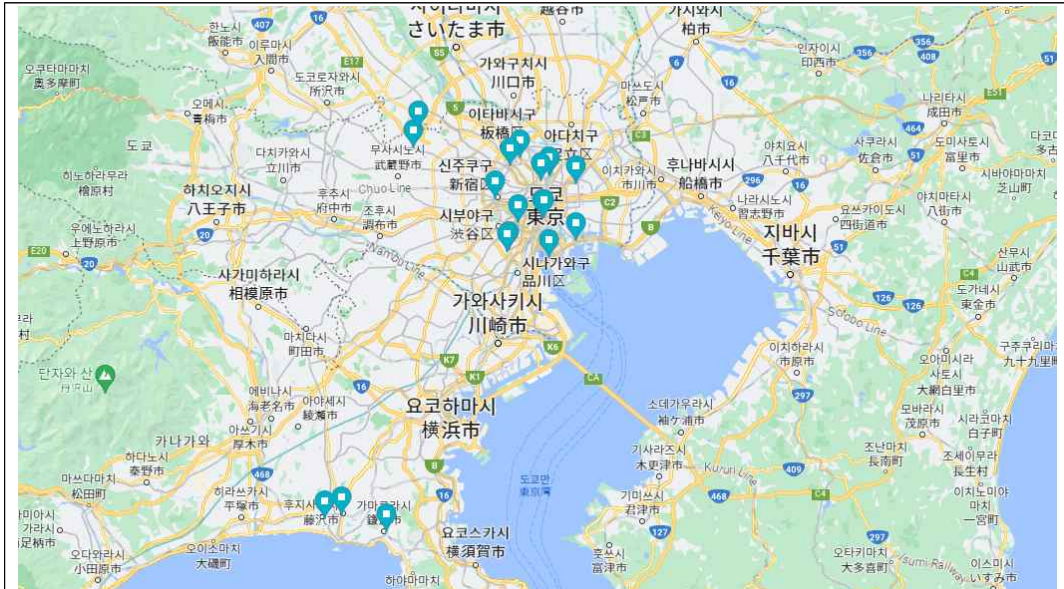
- 본 출장은 시군협력과제 '아산형 사회주택 공급모델 개발 연구'를 수행함에 있어 유희부동산을 활용한 주거와 직장의 공간적 연계 및 복합개발사업에 성공하여 지역을 재활성화시킨 사례지를 현장답사하고, 관계자 인터뷰를 통한 시사점 발굴을 목적으로 함

3. 출장자 및 역할

출장자	수탁과제 역할	출장자 역할
임준홍	과제 책임	- 기관방문 및 현장답사 총괄 - NPO 콜렉티브하우징사 인터뷰 진행 - 참여프로그램 및 현장답사를 통한 시사점 발굴
박춘섭	연구진	- 콜렉티브하우스 인터뷰 및 현장프로그램, 후지사와 스마트시티 현장 프로그램 및 답사지 사전 컨택 및 조율 - 현장통역
최정현	연구진	- 출장 전 사전조사, 방문기관 조사, 일본 유희방치부동산 활용사례 조사 - 일본내 주거와 일자리 연계 및 복합개발 및 관리 특징분석 등

4. 출장지역 및 일정

1) 출장지역 : 도쿄도 및 인접 도시



2) 주요일정

◦ 2023년 3월 20일(월) ~ 3월 24일(금), (4박 5일)

일자	주요일정	비고
3월20일 (월)	▪ (오후) 인천국제공항 (15:20) → 나리타 국제공항(18:00) (대한항공) - 나리타공항 도착 후 숙소 이동	출발
3월21일 (화)	▪ (오전) 숙소 → NPO컬렉티브 하우스방문 - 관계자 인터뷰 자문 - 다양한 세대 구성원이 커뮤니티를 구성하여 일부 공간을 공유하는 주거방식 ▪ (오후) 컬렉티브 하우스 현장 견학프로그램 참여	도쿄, 타마시
3월22일 (수)	▪ (오전) 숙소 → 후지사와 스마트시티 현장답사 - 후지사와 스마트시티 현장 견학프로그램 참여 ▪ (오후) 가마쿠라 마을사원식당 프로젝트 현장견학 - 가마쿠라 직장인이 다양한 식당을 이용하는 프로그램	도쿄, 후지사와시, 가마쿠라시
3월23일 (목)	▪ (오전) 숙소 → 네이버 베이스캠프 현장답사 - 네이버 임직원의 현장출장 및 위케이션으로 이용하는 주거와 직장의 통합모델 ▪ (오후) 시노노메 캐널코트 현장답사 - 폐공장 이전적지를 활용한 공동주거방식	도쿄
3월24일 (금)	▪ (오전) 나리타 국제공항 (14:00) → 인천국제공항 (16:50) (대한항공)	도착

제2장. 공무 국외출장 활동내역

1. 일본 일반현황

구분	내용
일반현황	
국명	일본국(日本, Japan)
수도	도쿄(東京, Tokyo)
인구	1억 2568만명 (2021, World Bank)
면적	37만 8000km ² (한반도의 약 1.7배)
종교	神道(Shintoism), 불교, 기독교
기후	냉대 기후에서 열대기후까지, 지형과 해류의 영향에 따라 다양
경제현황	
GDP	4,9409억\$(2021, World Bank)
1인당 GDP	3만 9,312\$(2021, World Bank) *우리나라 3만 5,168\$
경제성장률	1.7%(2021, World Bank)
총 교역액	1조 5,302억\$(2021, 일본무역진흥기구)
물가상승률	-0.2%(2021, World Bank)
실업률	2.8%(2021, World Bank)
외환보유고	1조 2,276억불(2022.12월, 日재무성)

자료 : 외교부 홈페이지

2. NPO컬렉티브 하우스징사

1) 컬렉티브 하우스 오이즈미 학원 개요

■ 컨셉

- 장애가 있는 삶도 없는 사람도 함께 사는 것을 목표로, 현지에서 활동하는 「사회 복지 법인 만들기 집」과 npo컬렉티브 하우스징사기 협력하여 하우스를 건설하기 시작함
- 살고 싶은 사람들로 만든 「오이즈미 학원 컬렉티브 하우스를 만드는 모임」은 오이즈미 가쿠엔초 주변에서 컬렉티브 하우스를 만드는 것을 목표로, 복지의 거리 만들기를 추진하고 있는 네리마구의 펀드 등을 지원받아 활동함

■ 목표

- 첫째, 다양한 사람이 자연스럽게 함께 사는 집 조성, 둘째, 역에서 조금 멀어도 5만엔 이하의 저가 임대료로 살 수 있는 주택 제공, 셋째, 가능한 모든 것을 재생해서 활용, 넷째, 모두 풍요로운 삶을 지향함

■ 사업개요

구분	내 용
위치	도쿄도 네리마구 오이즈미 가쿠엔초
교통	세이부 이케부쿠로선 오이즈미 가쿠엔역에서 버스 10분
규모	지상 2층건물 연면적 약 400㎡
구조	강철 ALC 구조
주택수	13호, 공용공간
공유공간	Common Kitchen, Common Dining Living, 세탁, 공동 욕실, 옥상
입주개시	2010년 7월
사업주	평화부동산 주식회사
참여주체	건물소유자 : 라이트 공업 주식회사 설계, 감리 : 주식회사 DEN 주택 연구소 시공 : 라이트 공업 주식회사 코디네이터 : 비영리 활동 법인 콜렉티브 하우스사

2) 콜렉티브 하우스 오이즈미 학원 조성

- 2009년 오이즈미 가쿠엔초에 있던 건설회사(라이트공업(주))의 사용되지 않고 있는 사원기숙사를 찾게 되었고, 리모델링을 통해 임대주택사업을 하는 평화부동산(주)과 협력하여 13개의 주택과 공용공간을 갖춘 '콜렉티브 하우스 오이즈미 학원'으로 재탄생함
- 약 3년간 각 주체간 모임을 통한 활동이 진행되었고, 2010년 7월 「콜렉티브 하우스 오이즈미 학원」이란 명칭으로 운영을 시작함
- 2015년 장애가 있는 사람을 위한 그룹홈으로서 운영을 위해 4명의 돌봄인력이 「미나토야」하우스의 일원이 되었으며, 이로 인해 임대주택 안에 돌봄의 개념을 포함한 주택이 일본에서 최초로 운영됨

3) 입주자 모집

- 콜렉티브 하우스에 거주하고자 하는 사람은 오리엔테이션에 참가하여 어떠한 생활을 원하는지 인터뷰 및 콜렉티브 하우스에 대한 설명을 진행함
- 또한 콜렉티브 하우스에 방문하여 거주자와 직접 대화를 통해 직간접적인 콜렉티브 하우스의 생활을 체험할 수 있음



<오리엔테이션 모습>

*자료: 콜렉티브 하우스링사 홈페이지(<https://chc.or.jp/orientation/way.html>)

- 콜렉티브 하우스에 거주하고자 하는 사람은 오리엔테이션에 참가하고, 생활하고 싶은 사람을 위한 견학회에 참가한 후, 희망하는 공동업무, 동아리 등에 참가해야 하며, 마지막으로 CHC에 가입하여 입주신청을 해야함

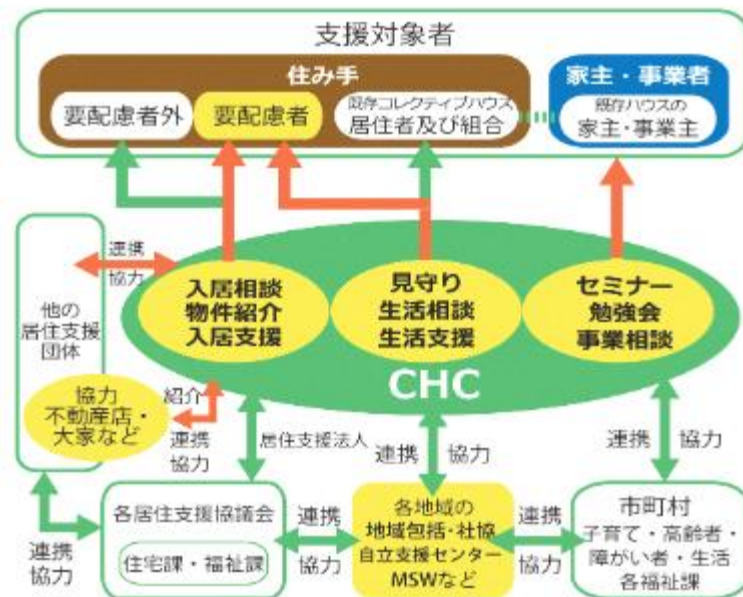


<입주신청 과정>

*자료: 콜렉티브 하우스링사 홈페이지
(<https://chc.or.jp/orientation/way.html>)

4) 콜렉티브 하우스의 거주지원 활동

- NPO 법인 콜렉티브 하우스는 도쿄도 지정의 거주지원 법인으로 다양한 거주지원활동을 추진하고 있음
- 고령자, 장애인, 육아세대 등 주택을 빌리기 어려운 상황에 있는 사람이 증가하고 있으며, 향후 그 경향은 지속될 것으로 예상됨
- 주택 세이프티넷의 근간인 공영주택에 대해서는, 대폭적인 지원 확대를 전망할 수 없는 상황에 있으며, 민간의 공가는 증가하고 있기 때문에 이를 활용한 새로운 주택세이프티넷 제도가 2017년 10월부터 시작됨



【図】居住支援の連携体制

<거주지원활동>

*자료: 콜렉티브 하우스사 홈페이지
(<https://chc.or.jp/orientation/way.html>)

■ 연결이 있는 생활거주지의 제안

- 새로운 주택 세이프티넷 제도에 있어서 주택의 제공을 촉진하기 위한 정책이 정비되고 있으나, 주택 제공만으로 사람이 안심할 수 있는 거주는 어려우며, 특히 민간 임대주택 거주가 어려운 사람들의 고립은 사회 문제를 더욱 심각화 시키는 것으로 연결됨
- CHC는 주택에 안심하고 거주할 수 있도록 만들기 위한 연결을 가진 거주지, 혹은 고립화를 막는 지원이나 네트워크와 연결되어 있는 주거를 만들기 위한 '새로운 사회적 주택'을 조성하고, 사회적 약자가 고립되지 않고 살 수 있는 환경을 만들기 위한 목표로, 다른 거주지원 단체와 제휴하여 주민

스스로 다양한 세이프티넷의 형성을 도모하기 위한 지원을 실시함

■ 도쿄도 지정 거주지원 법인

- CHC는 2018년 6월 도쿄도의 거주지원법인으로 지정됨. 도쿄도 거주지원법인제도란 개정 주택 세이프티넷법(2017년 10월 25일 시행)에 근거하여, 주택확보가 필요한 주거약자의 입주를 거절하지 않는 임대주택으로서 등록되어 입주자의 집세채무 보증, 임대주택 입주에 관한 정보제공 및 상담 등을 지원하는 법인을 도도부현이 지정하는 것임
- 거주지원활동으로는 ① 입주상담(입주전 지원), ② 보수 및 생활상담(입주 후 지원), ③ 콜렉티브 하우스에서 세이프티넷 형성 등의 활동을 하고 있음

■ 지역네트워크가 구축된 거주지 선택권 확산

- 지역 네트워크를 이용하면서 거주 가능한 지역 선택지의 폭이 확산되고 있음
- ① 다세대 커뮤니티가 있는 생활 : 콜렉티브 하우스, 타운 콜렉티브, 커뮤니티 하우스 등 거주자가 자신들의 방식으로 살 수 있는 자유와 운영의 책임을 지고 커뮤니티에서 도움을 주는 생활
- ② 고령자 전용 거주 : 고령자 그룹 거실 및 단지의 빈 주택을 활용한 서비스 첨부 고령자 주택 등 고령기 생활서비스를 지원하는 주택
- ③ 청소년과 고령자의 동거주거 : 고령자 자가주택의 빈방을 활용해 학생 등 젊은이에게 저렴한 거주를 제공하는 거주로 홈셰어가 있음. 그 외 고령자 그룹 거실에 복지전공 학생이 동거함으로써 활력을 도모하는 사례도 있음
- ④ 한 부모 가구의 거주자 : 한부모 가구를 대상으로 하는 셰어하우스로 맞춤형 가구, 거실이 혼재하는 주택. 저소득 등 곤란이 있는 싱글맘을 대상으로 생활, 일, 주택의 생활 전반을 지원하는 주택, 고소득 싱글맘 거주로서 육아에 관한 지원 구조 확보 주택 등 다양한 형태로 제공함
- ⑤ 장애가 있는 거주자 : 장애인만 공동으로 거주하는 집이며, 콜렉티브하우스 안에서는 시설이 아닌 거주로서 이웃과 도우면서 생활하는 것을 목표로한 거주를 제공함
- ⑥ 저소득 노숙자 거주자 : 개인실 침터를 제공하여 생활보호를 받아 거주를 확보할 수 있도록 지원, 자립후 지역에서 생활이 고립되지 않게 네트워크를 유지하며 일거리를 제공함또한 고령기와 수입이 불안정한 여성 중심침터로 운영되는 셰어하우스도 있음

■ 파트너십

- 콜렉티브 하우스 사업은 임대주택에 관계되는 3자, 공급자, 거주자, 지원자가 협력하여 사업을 추진하며 각각의 역할을 담당함. 거주자는 거주자 조합을 만들어 자주 운영의 책임을 가지고 NPO가 운영과 임대관리를 지원함



<삼자 파트너십>

*자료: 콜렉티브 하우스링사 홈페이지
(<https://chc.or.jp/orientation/way.html>)

■ 거주자조합 연대보증

- 콜렉티브 하우스 거주자는 개개의 주택 임대차 계약을 임차인과 사업주와 연결하는 것 외에, 공용 스페이스나 공용부에 대해 거주자 조합과 임차인, 사업주가 자주관리하는 계약을 체결함
- 여기서 중요한 매커니즘은 임대차 계약의 연대보증을 거주자 조합이 실시하고 있다는 것임. 서로가 '신뢰'를 바탕으로 계약을 체결하는 절차가 중요함. 입주를 검토하는 첫 단계부터 거주자와 교환이 시작되고, 하우스를 방문하여 거주자의 이야기를 듣고, 공동식사를 하고, 거주자 정례회의에 참가함. 스스로 입주를 결정할 무렵에는 거의 전원의 얼굴을 보게됨. 그리고 입주시에 거주자 전원이 조합원이 되는 것을 전제로 일부 금액을 조합에 예치하며 퇴거시 전액 반환하는 것을 규칙으로 하여 연대보증을 실시하고 있음

■ 거주자의 안심을 통한 주택 안심

- 임대주택에 있어 거주자의 안심이나 대비가 어떻게 사업주의 안심으로 연결되는지 콜렉티브 하우스 사업을 그러한 시점에서 보면, 거주자가 협력해 스스로 생활을 계속해 안심을 확보할 수 있는 가능성을 확인할 수 있음. 다양하게 일어나는 일에 유연하게 대응할 수 있는 거주지, 거주자와 사업주가 대립하는 것이 아니라 공동할 수 있는 임대사업으로, 누구나 원하는 경우 살 수 있는 주택을 확장하여, 그 구조를 응용하여 적용할 수 있는 제도적 유연성 확보가 필요함

	
콜렉티브 하우스 오이즈미학원 전면부	공유거실 브리핑
	
공유 주방	오이즈미학원 실내 복도
	
입주민 화폐	공동 세탁실

3. 후지사와 스마트시티

1) 개요

- 후지사와시의 지속가능한 스마트타운(Fujisawa Sustainable & Smart Town Project: 후지사와 SST)은 인프라와 기술을 최적화하여 지속 가능한 도시를 구축하고자 하는 목적으로 설계·개발됨
 - 2011년 5월 26일 파나소닉사가 8개 파트너기업, 후지사와시와 공동 발표
 - * 후지사와 SST에 참가를 표명한 8개의 사업 파트너 : (주)액센츄어(アクセント株式会社), (주)오릭스(オリックス株式会社), (주)일본설계(株式会社日本設計), 미쓰이스미토모신탁은행(住友信託銀行), (주) 도쿄가스(東京ガス株式会社), (주)PANA홈(パナホーム株式会社), (주)미쓰이 부동산·미쓰이부동산레지던스(三井不動産株式会社・三井不動産レジデンシャル株式会社), (주)미쓰이물산(三井物産株式会社) 등이 협력하여 단지를 기획·개발·홍보함
- 후지사와 스마트타운은 일본 후지산과시의 일부 지역에 위치하며, 전기 자동차, 태양광 패널, 에너지 저장 장치 등을 사용하여 지속 가능한 에너지 생산과 사용을 목표로 하고 있음
 - 스마트타운은 인터넷과 인공지능 기술을 활용하여 주민들의 생활 편의성을 높이고, 에너지 효율을 향상시키는 것을 목표로 하고 있으며, 주민들은 스마트폰을 통해 자신의 에너지 사용량을 모니터링하고, 자동차 충전 등을 예약할 수 있음
 - 지속 가능한 도시 구축을 위한 많은 기술적, 경제적, 사회적 측면에서의 도전과 협력을 통해 구현된 스마트타운임
- 스마트타운은 일본의 도시 개발에 있어서 지속 가능한 미래를 위한 기술과 통찰력을 제공하는 대표적인 사례 중 하나로 평가되고 있음

[콘셉] '친환경적이고 지속가능한 삶을 지향하는 도시'

- 후지사와시에 있는 파나소닉이 개발한 스마트타운의 콘셉은 "환경친화적이고 지속가능한 도시"
- 친환경적이고 효율적인 에너지 시스템, 신기술을 활용한 편리한 생활 인프라, 도시 생태계 보호 및 관리 등을 통해 환경 친화적인 도시를 구현하고, 건강하고 편리한 도시 생활을 제공
- 스마트타운 내에서는 다양한 산업 분야에서 일하는 기업들이 함께 협력하여 혁신적인 제품과 서비스를 개발하고, 지역 경제의 발전을 도모

인구수: 약 4,500명 (2021년 기준)
 세대수: 약 1,800세대 (2021년 기준)
 주택수: 약 1,800가구 (2021년 기준)
 토지이용별 면적:
 상업지역: 99,500㎡
 주거지역: 89,000㎡
 도로: 53,500㎡
 녹지: 48,000㎡

빌딩수: 19동
 주택유형: 다세대주택, 단독주택, 아파트 등 다양한 주택 유형
 스마트홈 비율: 100%
 스마트타운 내 대규모 쇼핑몰: 1개
 스마트타운 내 유치원 및 초·중·고등학교: 1개 유치원, 1개 초등학교, 1개 중학교, 1개 고등학교
 주변 대학교: 동국대학교 후지산캠퍼스, 후지산

공공시설: 18,000㎡ 단지내 주차면수: 2,400대 생산되는 친환경 에너지 전력: 연간 4,000MWh 소비되는 전력: 약 3,300MWh/년	학원 대학원대학교 등 친환경 에너지 생산 방식: 태양광 발전소, 지열 발전소, 바이오매스 발전소 등 스마트타운 내 모든 건물에 친환경 에너지 활용 지침 제공 및 친환경 에너지 사용 장려 등 에너지 관리 정책 시행
---	---



*자료: Fujisawa SST 홍보자료(2023)와 홈페이지(<https://fujisawasst.com/JP/>)자료 참조 재정리

2) 주요내용

■ 위치

- 파나소닉이 개발한 Sustainable Smart Town은 일본의 후지산과시에 위치해 있습니다. 후지산과시는 도쿄와 요코하마에서 북서쪽으로 약 100km 떨어진 지역으로, 일본에서 가장 유명한 등산지인 후지산의 기슭에 위치하고 있음



- 도쿄와 요코하마는 일본의 주요 도시로, 도쿄는 일본의 수도이며 세계적으로도 유

명한 도시 중 하나입니다. 요코하마는 일본에서 두 번째로 큰 도시로, 도쿄와 인접해 있음

- Sustainable Smart Town은 도쿄와 요코하마에서 차로 약 2시간 거리에 위치해 있습니다. 따라서 도쿄와 요코하마에서는 자동차나 기차 등을 이용하여 후지산과 시로 쉽게 접근할 수 있음

■ 개발 시기와 면적

- Sustainable Smart Town은 후지사와시에 위치한 파나소닉이 개발한 지속 가능한 도시 지역으로, 2011년 11월에 착공되어, 2014년 3월에 완공됨
- 스마트타운은 총 면적이 약 19만 2천 제곱미터이며, 그 중 약 47%가 도로와 공원 등으로 사용되고 있으며, 나머지 면적은 주거 지역, 상업 지역, 농업 지역 등으로 구성되어 있음
- 이 지역은 지속 가능한 에너지와 자원을 사용하며, 인프라 및 건축 설계, 정보 및 통신 기술 등에서 최신 기술이 적용되어 있음
- Sustainable Smart Town은 에너지 효율적인 주택, 태양광 발전소, 스마트 그리드, 스마트 카, 스마트 건축 등 다양한 기술이 적용된 최첨단 지역이며, 인프라와 기술의 결합으로 지속 가능한 발전을 추구하고 있으며, 도시 개발 분야에서 높은 관심을 받고 있는 대표적인 사례임

■ 토지이용계획

- Sustainable Smart Town의 토지이용 계획은 지속 가능한 도시 지역 개발을 위한 다양한 기술과 노하우를 활용하여 구축된 계획으로, 주요 특징은 다음과 같음
- 면적 구성의 다양성: Sustainable Smart Town은 다양한 면적 구성을 통해 지속 가능한 도시 지역의 특성을 반영하고 있으며, 주거, 상업, 공원, 농업 등의 다양한 지역으로 구성되어 있음
- 자연 환경 존중: Sustainable Smart Town은 자연환경에 대한 존중을 바탕으로 설계되어 있으며, 적절한 수돗물 관리, 친환경적인 재활용 시스템 등을 적용하여 자연과 조화롭게 지속 가능한 도시 지역을 구성하고 있음
- 스마트 기술 활용: Sustainable Smart Town은 다양한 스마트 기술을 활용하여 지속 가능한 도시 지역을 구축하고 있으며, 에너지 효율적인 주택, 태양광 발전소, 스마트 그리드, 스마트 카, 스마트 건축 등 최신 기술을 적용하여 에너지 효율성을 높이고, 환경에 대한 부담을 줄이는 방향으로 설계됨

- 지속 가능한 발전: Sustainable Smart Town은 지속 가능한 발전을 추구하고 있으며, 인프라와 기술의 결합으로 지속 가능한 발전을 추구하고, 도시 개발 분야에서 높은 관심을 받고 있는 대표적인 사례 중의 하나임

■ 교통 및 도로계획

- Sustainable Smart Town은 교통 혼잡을 줄이고 지속 가능한 도시 교통을 구축하기 위해 고민하고, 지역의 도로 및 교통 계획의 주요 특징은 다음과 같음
 - 대중 교통 수단의 활용: Sustainable Smart Town은 대중 교통 수단을 활용하여 개인 차량의 이용을 줄이는 방향으로 설계되었으며, 전기차 충전소, 자전거 대여 시스템, 지하철 연결 등의 편의 시설을 제공하고 있음
 - 스마트 교통 시스템의 도입: Sustainable Smart Town은 스마트 교통 시스템을 도입하여 교통 혼잡을 줄이고, 교통 흐름을 개선하고, 인공지능 기술을 활용하여 교통 신호를 조절하고, 스마트 카를 통해 교통 혼잡을 예방하는 등의 기술을 적용함
 - 보행자 중심의 도시계획: Sustainable Smart Town은 보행자 중심의 도시 계획을 추구하고 있으며, 보행자 편의 시설을 강화하고, 도로의 폭을 줄이는 등의 방식으로 보행자 친화적인 환경을 조성하고 있음
 - 친환경적인 교통 수단의 지원: Sustainable Smart Town은 친환경적인 교통 수단의 이용을 촉진하기 위해 다양한 지원을 제공하고 있으며, 전기차 충전소를 비롯한 친환경적인 차량의 이용을 지원하며, 자전거 도로와 공용 자전거 대여 시스템 등을 운영하여 친환경적인 교통 수단의 이용을 촉진하고 있음



도로등



가로등



커뮤니티 태양광

*자료: Fujisawa SST 홈페이지(<https://fujisawasst.com/JP/>)자료 참조 재정리

■ 세대수와 주택

- Sustainable Smart Town은 현재 약 3,000명 이상의 주민이 거주하고 있으며, 약 1,000개 이상의 주택이 있음
 - 주민은 다양한 연령대와 직업군을 대표하고 있으며, 대부분이 일본 국내에서의 생활을 유지하면서 이 지역에서의 삶을 즐기고 있음
 - Sustainable Smart Town은 일본의 미래 도시 모델 중 하나로, 가족 단위의 주거로부터 고층 아파트, 지하철과 연결된 상업시설 등 다양한 주거 및 상업 시설을 보유하고 있어 다양한 인구와 세대수가 거주할 수 있도록 설계되어 있음
- Sustainable Smart Town은 현재 약 1,000개 이상의 주택이 있으며, 주택 유형은 단독주택부터 아파트까지 다양하며, 주택은 지능형 가전 제품, 태양광 발전 시스템, 에너지저장장치 등의 최신 기술이 적용되어 있어 친환경적이고 효율적인 에너지 이용이 가능함



LED 조명



스마트 TV



LDK 공간



LDK 공간



개인실 공간



개인실 공간



Fujisawa SST(호건·상업 시설 가구)



센트럴 파크 주변



입출 전



입출



입출 후



단독주택가구

*자료: Fujisawa SST 홈페이지(<https://fujisawasst.com/JP/>)자료 참조 재정리

- 또한, 전기자동차 충전 시설도 구축되어 있어 친환경 교통 수단의 이용도 적극 권장하고 있으며, Sustainable Smart Town은 지속 가능한 에너지 이용을 중시하며, 최신 기술을 활용한 스마트 주택을 제공하여 더욱 편리하고 친환경적인 삶을 추구하고 있음



거리 풍경



센트럴 파크



스마트 스맛

*자료: Fujisawa SST 홈페이지(<https://fujisawasst.com/JP/>)자료 참조 재정리

- 주민들은 거주민은 물론 주변 주민 등, 모두가 주역이 되어 참가할 수 있는 커뮤니티 활동도 진행하고 있음



FSST 문화제

거리의 매력은 주민이나 거리에서 일하는 사람과 함께 생각 발전해, 새로운 매력을 만들어 냅니다. 그리고 주변 주민에게 발전해 사랑받는 거리로서 성장·발전시켜 나가는 이벤트입니다.



취업 체험

미래를 담당하는 아이들의 장래의 직업의 선택이나, 마을 만들기예의 참가의 계기가 되기 위해서, 각각의 기업이 취업 체험을 실시하고 있습니다.



방재 이벤트

방재 대책·설비를 해설하는 방재 포트그라운드 체험하는 이벤트입니다.



커뮤니티 케어

주민끼리의 호조봉투의 양성을 위해서, 주민이나 거리에서 일하는 사람이 지매서퍼가 되는 대회를 진행하고 있습니다. 이 도시에서 커뮤니티 케어의 활을 넓혀갑니다.



오리지널 커피 개발

커피 등 전문점을 초대하여 다양한 맛을 시음, 주민이「Fujisawa SST」에 맞는 맛, 패키지 디자인을 생각해 오리지널 상품을 개발했습니다.



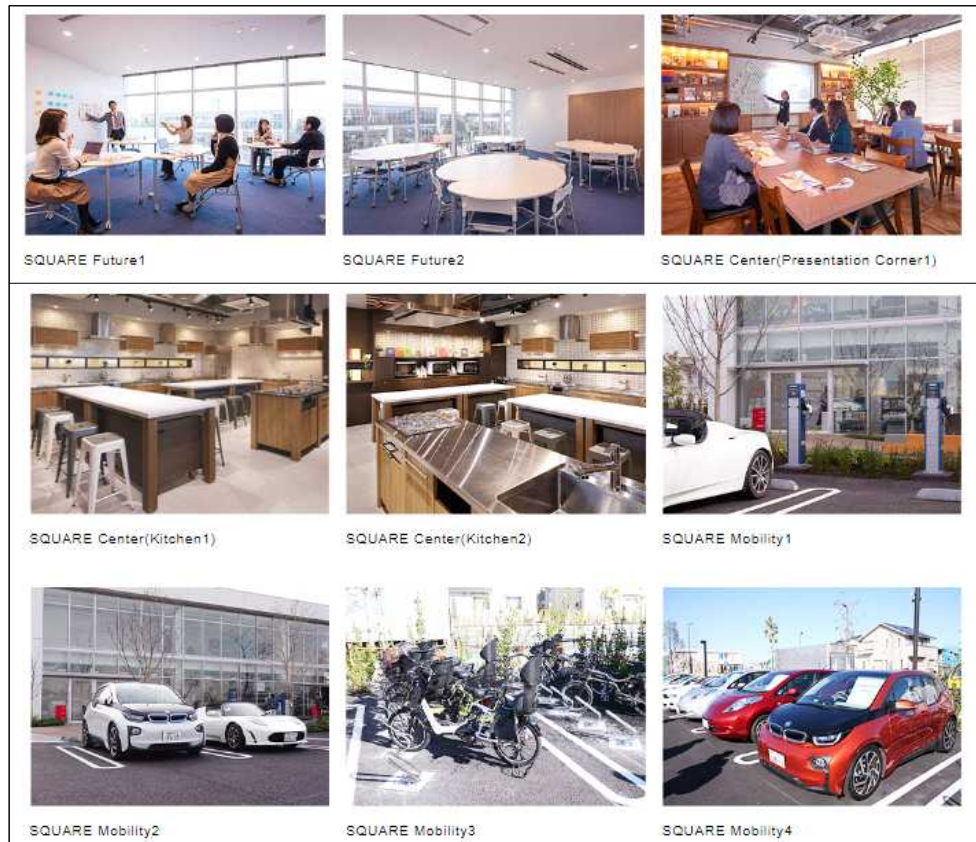
MUSIC SALON/서프 이벤트

쇼난다운 음악 이벤트나 스포츠를 통해, 커뮤니티의 양성과 현지 사랑을 기립니다.

*자료: Fujisawa SST 홈페이지(<https://fujisawasst.com/JP/>)자료 참조 재정리

■ 생활 편의시설

- Sustainable Smart Town은 주민들의 편리한 생활을 위해 다양한 시설과 편의시설을 제공하고 있으며, 우선, 스마트타운 내부에는 식료품, 의약품, 생필품 등의 다양한 상품을 판매하는 슈퍼마켓과 드럭스토어가 있고, 카페, 레스토랑, 편의점, 베이커리 등의 다양한 음식점과 커피숍도 운영되고 있어 주민들은 식사나 간식 등을 쉽게 구매할 수 있음
- 또한, 교육시설로는 유치원, 초등학교, 중학교 등이 있으며, 노후한 시설 대신 최신 교육 시설을 갖춘 교육환경을 제하고, 공원과 운동장, 체육관 등의 시설도 갖추고 있어 운동과 레크레이션을 즐길 수 있음
- 또한, 지역 내에는 의료 시설로 병원과 치과가 있으며, 지능형 가전 제품 판매 및 수리 등을 전문으로 하는 전자제품 매장도 있으며, 자동차 수리 및 정비, 가구 수리, 청소 등의 생활 서비스를 제공하는 업체들도 있음
- 지역 내부에는 다양한 커뮤니티 시설도 제공됨. 지역 커뮤니티 센터를 비롯해, 이웃 간의 교류를 돕는 놀이터나 바베큐장, 도서관 등도 운영되어 주민들이 쉽게 교류하며 지역사회를 이끌어 나갈 수 있도록 지원함



■ 친환경 에너지 공급 시스템

- 후지사와시에 있는 파나소닉(Panasonic)이 개발한 스마트타운은 에너지 관리에 대한 기술적인 혁신을 통해 지속가능한 에너지 시스템을 구축하는 데 중점을 두고 있음
 - 스마트타운은 다양한 에너지 시스템과 함께 건설되어 전력 공급, 에너지 저장 및 관리, 재생 가능 에너지의 사용 등을 효율적으로 처리하는 시스템을 갖추고 있음
 - 스마트타운은 태양광 발전소, 열수송 시스템, 지하열 히트 펌프, 에너지저장시스템 등을 포함한 다양한 에너지 시스템을 사용하고 있으며, 이 중에서도 가장 큰 특징은 태양광 발전 시스템임. 거주민들의 에너지 사용량을 충족시키기 위해 설치된 태양광 발전소는 스마트타운 내 에너지 사용의 대부분을 충당하며, 발전량이 낮은 밤시간대에는 에너지 저장시스템에서 저장한 에너지를 사용하여 건물들의 전력 수요를 충족함
 - 스마트타운은 건축물 내부에서도 에너지 사용량을 줄이기 위해 다양한 기술을 적용하고 있으며, 건물 내부에 설치된 LED 조명, 저전력 가전제품, 에어컨 및 난방 시스템, 스마트 미터 등을 사용하여 건물 내부에서의 에너지 사용량을 감소시키고 있음
 - 이러한 에너지 시스템의 적극적인 도입으로, 스마트타운은 매년 많은 양의 탄소 배출량을 절감하고 있으며, 이러한 노력으로 스마트타운은 탄소 중립을 실현하고 지속 가능한 도시 발전을 추구하고 있음



4. 가마쿠라 마을의 사원식당(まの社員食堂)

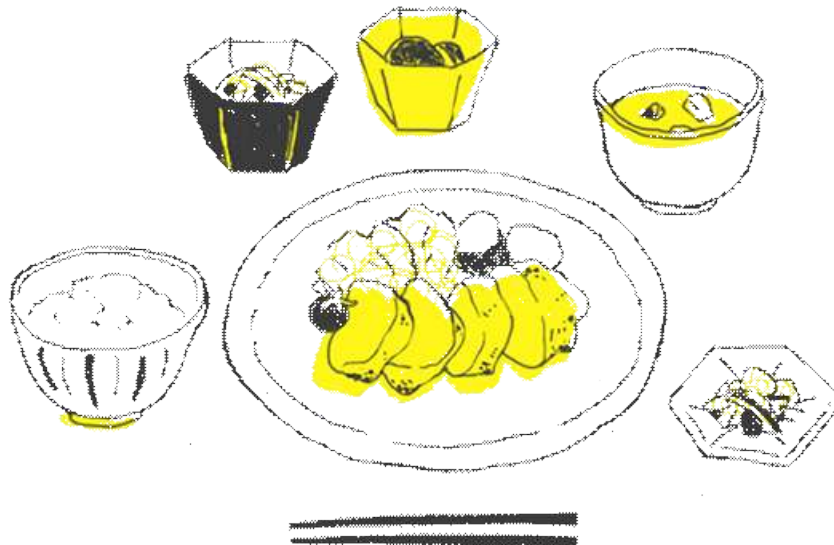
1) 개요

■ 가마쿠라(鎌倉)의 기업·단체 × 레스토랑들이 협력한 '식당'

鎌倉で働く人たちを応援したい。

가마쿠라에서 일하는 사람들을 응원하고 싶다.

地元ならではのメニューを週替わりで楽しめる社員食堂です。
현지 특유의 메뉴를 주간으로 즐길 수 있는 사원 식당입니다.



출처: 마을의 사원식당의 홈페이지(<https://kamakura-shashoku.machino.co/>)

- 식당은 가마쿠라에서 일하는 사람들이 모이는 식당을 만들고 싶다는 생각, 즉 '가마쿠라에서 일하는 사람들이 모이고, 모이는 장소에 교류가 생긴다는 인식에 기초'하여 만들어짐
- 이 식당은 주도적으로 운영하는 주식회사 카약을 비롯하여 가마쿠라에 거점을 가지는 기업·단체 31사간 협력으로 조성됨
- 메뉴와 식사는 가마쿠라의 50여개의 가게가 순번제로 제공함. 즉 마을의 사원식당(まの社員食堂)은 마을에서 일하는 사람들을 위해 식사를 제공한다는 목적 하에 기업·단체와 근로자(노동자), 마을의 레스토랑의 3자가 협력하여 운영되는 식당임



- 이 식당의 특징과 효과는 가미쿠라의 근로자(노동자)에서는 매우 새로운 점심메뉴를 제공함으로써 사원식당과 같은 성격의 식사를 제공한다는 메리트, 지역의 레스토랑은 수익뿐만 아니라 자신들의 메뉴를 홍보할 수 있는 계기를 만들고, 지역기업 및 단체에게는 근로자복지 및 비용절감 등으로 협력의 혜택이 각각에게 돌아가는 구조라는 점임(참고: 시스템 개요)
- 최근 코로나19 등으로 식당운영의 어려움이 있어서 지역기업과 단체의 근로자뿐만 아니라 일반인과 관광객, 위케이션으로 활동하는 근로자 등에게도 제공, 그리고 협력하는 레스토랑뿐만 아니라 직고용된 세프를 통한 제공 등 상황의 변화에 따라 경영적 변화를 주고 있음

- 식당은 기업협약 및 이용료(이용플랜)로 운영되고 있음. 각 기업의 규모에 따라 선택할 수 있는 이용플랜이 존재함. 4명이하의 영세기업에 대해서는 월 5천엔(우리돈 약 5만원)부터 이용이 가능하고, 근로자가 51명이상인 기업에 대해서는 월 3만엔(우리돈 약 30만원)부터 이용이 가능
- 그러나 이용플랜에 따른 혜택의 차이가 존재함(참고 아래표). 제공하는 혜택은 1) 점심할인, 2) 메뉴추가비용 무료, 3)식당대관 무료이용, 4) 기업손님 할인 등이 있으며, 이용플랜에 따라 3), 4)은 혜택은 제공하지 않는 것으로 형평적인 운영으로 추진하고 있음

【選べるプラン】 2022年9月～ 適用可能	50,000円/月	30,000円/月	20,000円/月	10,000円/月	5,000円/月
	従業員数 4名以下				
	従業員数 5～10名				
	従業員数 11～50名				
	従業員数 51名以上				
① ランチ定食200円割引	○	○	○	○	○
New! ② スナックおつまみ無料	○	○	○	○	○
③ お連れ様も一緒割り	○	○	○	—	—
④ スナック貸切無料	○	—	—	—	—

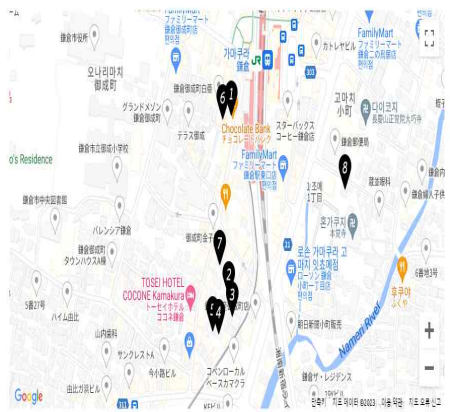
■ 협력레스토랑 모집과 운영

- 지속적으로 점심 50식(1000엔)을 일주일간 제공하는 협력레스토랑 모집하고 있으며, 현재 50여개 점포와 협력 중임
- 협력레스토랑뿐만 아니라 가마쿠라에서 출점(레스토랑 개업)을 하기 전에 테스트영업을 해보고자 하는 창업자에 대해서도 개방하여 지역기여를 하고 있음

2) 운영주체와 경영적 특징

■ 개요

- 마을의 사원식당을 기획하고 주도한 기업은 '주식회사 카약(이하, 카약)'임. 카약은 1998년 합자회사로 설립(2005년 주식회사로 전환)되어 2002년부터 가마쿠라에서 활동하는 지역기업임
- 2021년 현재 자본금은 537만엔, 15개 자회사, 종업원 496명(전체)으로 구성된 중견기업
- 카약의 경영적 특징은 1) 사업내용이 재미난컨텐츠사업이라는 점과, 2) 그룹사(오피스)가 카마쿠라에 위치하고 있다는 점임. 특히 카약의 오피스는 본사 및 연구개발동, 회의동 뿐만 아니라 고민가(古民家, 오래된 민가라는 뜻이며, 공유오피스 등으로 사용), 보육원, 마을의 사원식당 등으로 구성되어, 모든 시설이 가마쿠라 시내에 위치하고 있다는 점임
- 우리가 방문했던 회의동의 경우, 로비부분은 지역인들이 자유롭게 사용할 수 있는 공유공간으로 제공되고 있으며, 한쪽에는 상설 플리마켓과 재활용수집기(지역대학과 연계 프로젝트) 등으로 꾸며져 있어 기업의 ESG 및 지역상생 등 사회적기여에 적극적이었음

카약의 자회사 리스트	카약의 오피스 위치
웰플레이드 라이제스트 주식회사 가마쿠라 R 부동산 주식회사 주식회사 eSP 주식회사 가마쿠라 자택 장례식사 주식회사 카약 아키바 스튜디오 주식회사 카약 제로 주식회사 카약 폴라리스 주식회사 카약본드 주식회사 겐트레 주식회사 SANKO 선넷 주식회사 네이티브 주식회사 모험법인 프라콜레 만화 디자인스 랩 주식회사 주식회사 아메류	

회의동 내부	고민가 전경
	

■ 설립이념_ ‘재미있는 회사 만들자’

- 카약은 창업당시부터 창업자들은 재미있는 회사를 만들고 싶다는 설립이념을 가지고 있기 때문에 카약의 앞에는 ‘面白法人(재미있는법인)’이라는 것을 붙여서 사용함
- 카약은 이러한 기업이념을 실천하기 위해서는 다음과 같은 원칙으로 회사운영 및 사업추진 기준을 삼고 있음

1단계 「우선, 자신들이 재미있게 살아보자」 매일 회사에 가는 것이 무엇인가 즐겁다, 그런 회사로 하고 싶다고 생각했습니다. 이를 위해 다양한 공리를 하고 있습니다. 가장 흥미로운 것은 재미있는 일을 권장하는 평가 시스템입니다. 흥미롭게 일하는 것을 목표로 하는 회사에 있어서는, 재미있게 일하고 있는 사람이야말로 조직의 리더가 되어야 하고, 팀의 멤버가 재미있게 일할 수 없으면, 그 리더는 교체입니다. 이를 위해 개인별로 그리고 팀이 흥미롭게 일하고 있는지의 지표가 가시화되고, 수치가 낮은 팀은 어떻게 하면 더 재미있게 일할 수 있는지의 개선에 임해 달라고 합니다. 이와 같은 의지를 담은 평가제도는 사내 문화를 만드는 것으로 이어집니다. 「그조직에 있어서, 어떤 사람을 고평가로 하는 것인가?」로, 사풍이 정해지는 것입니다. 다만, 여러가지 공리를 해보고 싶어합니다만, 이 제1단계째의 「자신들이 재미있다」라고 하는 것이 제일 어려운 것은 아닐까요. 어리석은
--

상황에서 혹은 지루한 일상에서 언제든지 재미있다는 것은 정말 힘든 일입니다. 그렇지만, 이 재미가 있다고 하는 제1 단계가 제대로 할 수 없으면, 제2단계, 제3 단계에 갈 수가 없다. 자신을 사랑하지 않으면 사람을 사랑할 수 없다고 말할 수 없는 것처럼. 그러니까, 우선은, 「재미 있는 사람」보다 「재미를 추구하는 사람」으로 가자라고 생각합니다.
2단계 「주위에서도 재미있는 사람이라고 듣도록 하자」 자신들이 어쨌든 재미있다. 그것만으로도 충분히 행복한 상태입니다만, 한편으로, 다른 사람으로부터 봐도 재미있다, 그렇게 말할 수 있으면, 세상에 영향력을 가진 존재가 될 수 있습니다. 힘을 가지고, 세 번째 단계인 세상에 혼자서도 재미있는 사람을 늘리는 데 기여할 수 있습니다. 이를 위해서는 재미 있다고 말할 수 있는 사업을 만들어내는 것이 필요하고, 회사 그 자체가 재미있다고 말할 수 있게 되는 것도 접근법의 하나입니다. 이 "회사라는 존재 자체가 재미있어 좋다"는 생각은 카약이 열어 온 독자적인 생각입니다. 예를 들어 주사위를 흔들어 급료를 결정하고, 독특한 채용 기획을 내세우거나, 일하는 방법이나 일하는 장소를 자유롭게 하거나, 주주와의 지금까지 없는 관계성을 구축하는 것에 도전하거나. 즉 회사의 활동 그 자체가 보고 있어 재미 있다고 말할 수 있는 것을 목표로 합니다.
3단계는, 「누군가의 인생을 재미있게 만들자」 마지막은, 자신들을 위해서가 아니라, 조금이라도 세상에 재미있는 사람을 늘리자. 그렇게 생각합니다. 즉, 1단계로, 자신이 재미있는 것의 달인이 되어, 2단계로, 주위에서 재미있다고 말해지는 힘을 가지고, 3단계로, 사회를 바꾸어 간다. 그런 식으로 생각하고 있습니다. 덧붙여서, 재미있는 법인이 상장한 것도 그것이 목적입니다. 지금 과연 부끄러움 없이 스스로 자신을 흥미롭다고 말하는 것은 매우 용기가 있는 것이라고 항상 생각합니다. 하지만, 「재미있는 법인」이라는 말에 담긴 이 3단계의 생각과 함께, 앞으로도 강한 각오를 가지고 자칭하고 싶다고 생각하고 있습니다. 세상은 단어로 만들어집니다. 재미있는 법인인 우리는 「재미있는 법인」이라는 말로 세계를 만들어 왔습니다. 이 「재미있는 법인」이라는 말이 독자적인 가치의 원천이라고 생각합니다.

출처: 주식회사 카약의 홈페이지 발췌 및 정리(<https://www.kayac.com/>)

3) 카약과 지역(왜 지역에서 활동하는가?)

■ ‘재미’의 관점에서 확장

- 카약은 2002년부터 가마쿠라에 본사를 두고 사업을 추진하였고, 오피스와 다양한 시설들을 계속해서 지역에 만들어 오고 있음. 그들은 왜 가마쿠라라는 지역에 정착한 것인가? 경제적 합리성으로 판단할 때, 가마쿠라보다는 신주쿠, 시부야 등 도쿄 도심이 적절하지만, 경제적 합리성은 그들이 추구하는 ‘재미’에 부합하지 않는다고 판단함
- 즉 카약의 설립이념은 전술한 바와 같이 ‘재미추구’로, 재미는 다양성과 연결된다고 생각. 경제적 합리성은 획일적이기 쉽기 때문이라고 주장. 매력과 특색을 발휘하는 사람, 즉 평균에서 벗어난 사람이 많아야 재미있다, 즉 다양해야 재미있기 때문에 가마쿠라와 같은 경제적인 효율성이 아닌 역사와 문화적 매력이 있는 지역에서 기업 활동을 추진하였다고 함

■ 지역자본주의로 확장

- 위와 같은 배경 하에서 카약은 지역과의 공생을 추진하고 있음. 특히 직주근접을 위한 다양한 지원을 하고 있음
- 우선 가마쿠라 및 인근에 살고 있는 사원들에게 집세의 일부를 보조(직주근접수당)하고 있으며, 사원기숙사도 예정하고 있음. 두 번째는 보육원, 사원식당 등 조성을 통해 사원의 육아와 식생활을 지원함으로써 가마쿠라에서 삶을 지원하고 있음. 또한 근로자들이 지역단체 및 활동을 지원중임
- 세 번째는 기업적으로는 가마쿠라 주민들이 기업주주(회원)가 되도록 추진하고 있으며, 지역주민들을 고용하도록 하고 있어 지역밀착적 기업운영 지향함
- 이러한 기업경영방침은 재미에서 시작된 ‘지역자본주의’라는 독특한 지향성을 나타내고 있음. 이들은 GDP의 성장은 사람들에게 물질적인 풍요를 제공하였지만, 기후변화, 부의 격차, 지역격차로 만들어 졌다고 생각하고, 지역자본을 만들어내어 극복해야 한다고 생각하고 있음
- 그들이 말하는 지역자본은 1) 자원과 생산성의 지역경제자본, 2) 사람간의 연결인 지역사회자본, 3) 자연과 문화의 지역환경자본을 말하며, 이를 위해서 가마쿠라에서 다양한 기업활동을 하고 있음

■ 충남에서의 지역자본주의를 말하다

- 최근에는 기업활동 목적에 대한 다양한 요구들이 나타나고 있음. 본래 기업활동은 이윤을 목적으로 하지만, 이제는 더 이상 이윤만을 목적으로 하는 시대는 끝이 났음. 사회적기업, ESG 등이 이 시대를 반영하는 산물이라고 판단됨
- 충남의 기업들은 왜 우리 지역에서 활동하는가? 시대적 산물(수도권 규제) 또는 서플라이 체인 등의 기업활동의 편리성 등 경영적 효율성 때문이라는 응답하는 기업이 많을 것임
- 카약과 마을의 사원식당과 같은 사례에서 나타난 것처럼 기업이 지역의 기여할 수 있는 것은 ESG 등의 외부적인, 제도적인 요구가 아닌 지역에 대한 애정과 신념을 기반할 필요 있음
- 지역에 대한 애정과 관심을 가지는 ‘장소’적 이유(예를 들어 충남자본주의 등)를 찾을 수 있도록 하는 것이 중장기적으로 중요하며 이를 위한 기업지원 정책을 설계할 필요가 있다고 판단됨

5. 기타 현장 답사

1) 네이버 베이스캠프(도쿄)

■ 콘셉트 및 개요

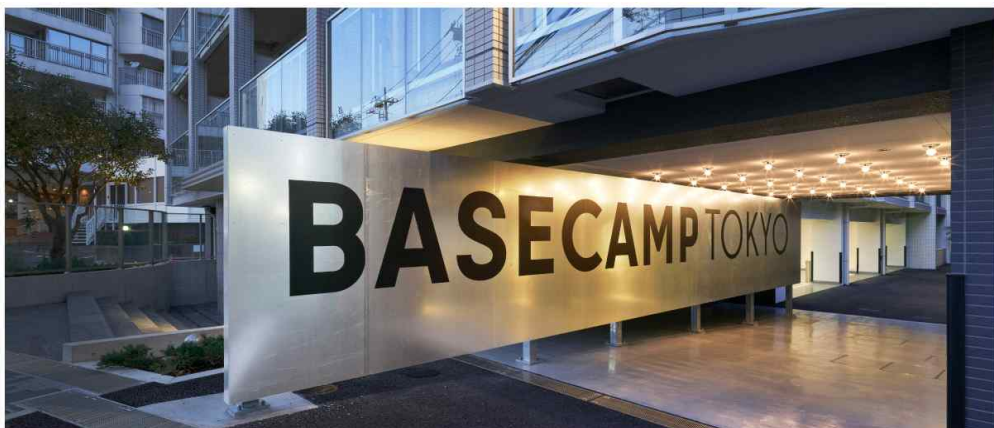
Work, Relax, and Connect in Tokyo

프로젝트의 집중력을 높일 수 있는 최적의 환경

새로운 자극으로 성장하는 베이스캠프 도쿄, 함께하는 문화와 혁신

새로운 문화를 만들고, 새로운 비즈니스를 시작하다

- 글로벌 도전의 의미 있는 이정표를 세운 일본에는 출장자들과 일본에서 근무하는 구성원들이 내 집처럼 편안하게 이용할 수 있는 임직원 전용 베이스 캠프를 조성함
- 도쿄 메구로 지역의 주거용 건물을 직접 리뉴얼한 공간으로 숙소, 업무공간, 회의 및 교류를 위한 라운지, 공용주방, 의료 케어 서비스 등이 마련되어 있음
- 도쿄의 시나가와 구에서 한국의 선도적인 IT 회사 직원을 위한 새로운 시설을 만들기 위해 기존의 5층 구조를 변형함
- 메구로역 근처에 위치한 프로젝트는 다기능 프로그램을 제공함. 공유 오피스 공간과 공동생활 단지를 결합한 이 건물은 비즈니스를 위해 매일 도쿄로 이동하는 근로자를 위한 '베이스캠프'가 되고자 함
- 약 3,000㎡의 5층건물을 1층을 쉼스페이스, 2~5층을 숙박실로 삼아 한국 대기업 IT 기업을 위한 사원 전용 시설로 리모델링함
- 출장지에서도 직원이 효율적으로 능력을 발휘할 수 있도록 하여, 높은 생산성을 유지할 수 있는 오피스 환경에 집과 같은 쾌적함을 갖춘 코리빙(co-living)형 시설이 요구됨



*자료: NAVER Careers, <https://recruit.navercorp.com/cnts/workspace>

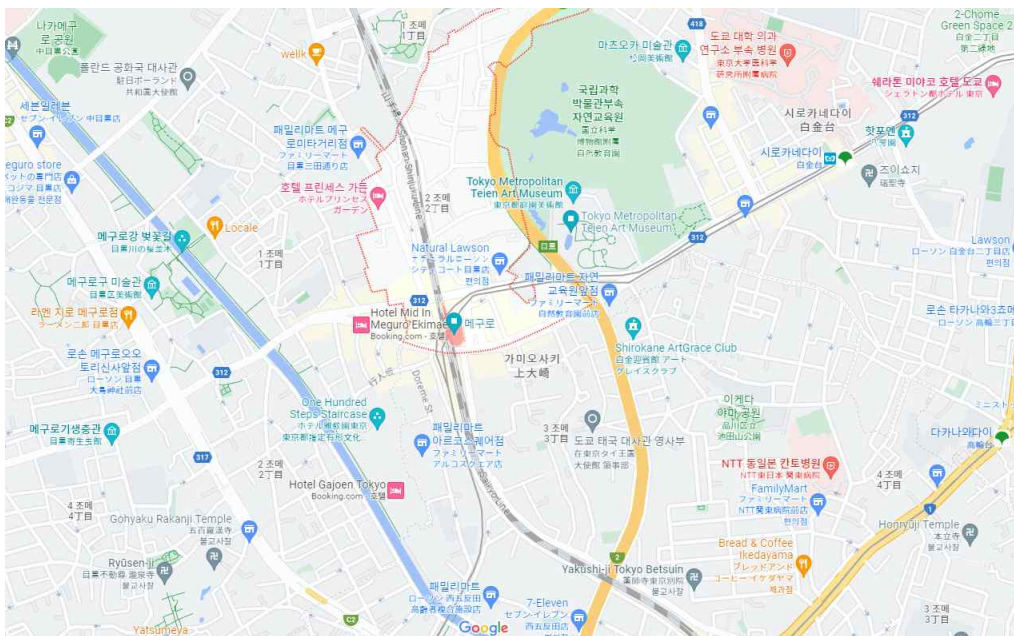
- 1층 로비에서 안으로 들어가면 접수와 코워킹 스페이스 외에 식당이나 라운지 등으로도 활용되는

대공간이 구성되어 있음. 앞뜰에는 과수원이 펼쳐져 울타리의 기초를 이용한 벤치에서 휴식이 가능함. 상층에는 숙박실 외에, HIVE라고 불리는 팀 단위로의 미팅이나 집중 작업에 특화한 방과 피트니스를 설치함

이름: 베이스캠프 도쿄 위치: 일본, 도쿄, 시나가와 주요 용도 : 직원 전용 시설 부지 면적: 17,497.17 ft2 (1625.54 m2) 연면적: 31,790.67 ft2 (2953.45 m2) 규모: 지상 5층 구조: RC조 디자인 기간: 2019.03-2019.11 시공 기간: 2019.06-2019.11 준공년: 2019년 11월	건축: torafu 구조 설계: OHNO-JAPAN 프로덕션: 후쿠다 리뉴얼 / 흥건사 / 이시마루 프로듀서 : 김남우 오퍼레이션: UDS 조명 디자인: NEW LIGHT POTTERY 사인 디자인: TAKAIYAMA 텍스타일 디자인: onder de linde 가구: E&Y 식물: SOLSO
--	--

■ 위치

- 品川区上大崎2-284-45(시나가와구 가미오사키 2-284-45)



■ 교통

- 메구로역에서 도보 5분, 에비스역에서 도보 13분, 시로가네다이역에서 도보 13분

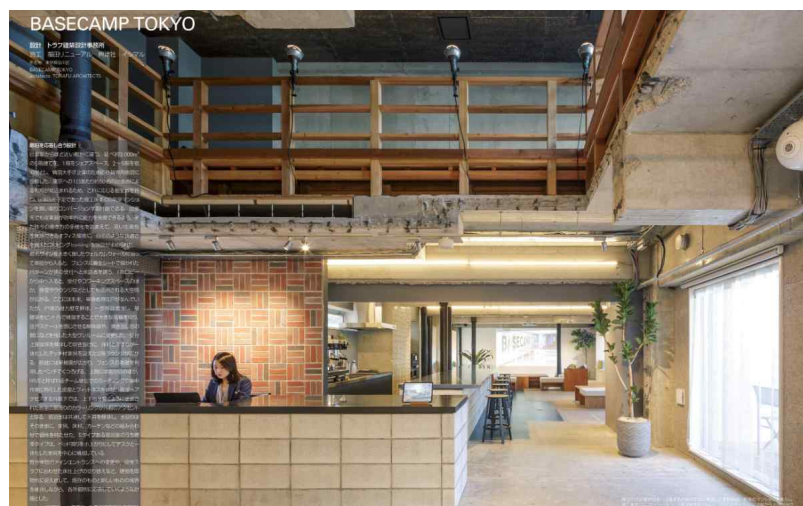
■ 네이버 워크케이션 제도

- 워크케이션은 일(work)과 휴가(vacation)의 합성어로 휴양지에서 머물면서 업무를 함께 할 수 있는 H/W와 S/W의 결합 형태를 의미함

- 네이버 직원들은 강원도 춘천시 연수원, 일본 도쿄 베이스캠프에서 최대 4박5일간 워케이션이 가능함. 네이버 관계사 라인플러스의 경우 한국과 시차가 4시간 이내인 국가라면 어디서든 근무 가능함. 장기간 해외에 나가 있는 상황에 대해 고민 없이 직원들은 해외에 거주하는 가족을 만나러 가거나 아이 방학을 맞아 원격 근무를 선택하고 있음
- 라인플러스 관계자는 “사내 커뮤니티에 발리 야외 테라스에서 바다를 보며 근무하는 사진이 올라오는 등 눈치 보지 않고 일과 휴식을 함께 함께 즐기는 분위기”라며 휴식시간에 바다를 보거나 산책을 하면서 리프레시하고 업무에 돌아가면 효율성이 더 높아졌다는 의견이 많더라는 만족도를 보임
- 결과적으로 네이버가 원격 근무를 진행한 직원과 조직장을 대상으로 설문조사를 진행한 결과 생산성이나 속도, 업무의 질이 동일하다는 평가가 대다수였고, 오히려 향상됐다는 의견이 많았음
- 실제 프로젝트 진행 상태를 봐도 과거 전원이 회사로 출근할 때와 비교해 차이가 없고 오히려 직원들의 만족도가 높아져 업무 집중도는 더 높아진 것으로 나타났음

■ 시설구성

- 차량 통행로에서 진입하면 시설명이 대답하게 새겨진 낮은 담을 따라 입구에는 리셉션, 공동 작업 공간, 라운지 및 식사 공간으로 활용되는 1층의 넓은 공간으로 연결됨. 광대한 공간을 만들기 위해 특정 내력벽을 제거, 이동 및 강화함. 그리고 기존 피트의 기초 빔을 강화하여 광대한 공간이 외부로 열리는 커다란 창문이 있는 하나의 큰 방이 될 수 있도록 구성함
- 위층에는 개인 숙소, 팀 회의실, 조용한 작업실 및 피트니스 체육관이 있음. 외부 복도를 따라 있는 컬러 문은 건물의 외관에 악센트를 더해 위층과 아래층 사이의 연결을 강화함. 모든 개인 실에서 건축가는 천장을 해체하여 노출 상태로 두었음. 외부에는 사람들이 벤치에서 휴식을 취할 수 있는 작은 과일 농장이 있는 앞 정원을 배치함



*자료: https://data.shinkenchiku.online/articles/SK_2020_02_142-0

2) 시노노메 캐널코트

■ 콘셉 및 개요

*폐공장 이전적지 재생으로 도시재생을 이끄는 선두주자
환경보호와 지속 가능한 도시생활을 추구하며
지역사회와의 상호작용을 통해 함께 살아가는 공동체
더 나아가 도시재생과 사회적 연결성을 촉진하는 에코타운*

- 일본에서 처음으로 폐공장 이전적지를 활용하여 건설된 사례로, 환경 보전과 도시재생의 대표적인 사례 중 하나로 평가됨
- 시노노메 캐널코트는 도쿄 베이의 인공섬인 오다이바를 따라 위치하고 있으며, 전에는 산업용으로 사용되었던 지역을 주거지로 재생, 자연환경과 가까운 위치에 있기 때문에 주거지로 적합한 지역이었으며, 캐널과 호수, 녹지공간 등도 조성하여 환경적인 측면에서도 뛰어나
- 총 5개의 건물로 구성되어 있으며, 전체 1,128세대가 입주 가능. 각 세대는 1룸부터 3룸까지 다양한 크기의 주거공간으로 구성되어 있으며, 주민들의 취미와 관심사에 맞게 라운지, 열린 주방, 파티룸 등 다양한 공용시설도 마련함
- 지속 가능한 생활을 추구하는 '에코 타운'으로서, 에너지 절약과 환경 보호를 위해 다양한 시설이 도입되어 있음. 예를 들어, 태양광 발전시설, 지하수 활용 등 에너지와 자원의 효율적인 활용에 주력하고 있으며, 주민들끼리 교류할 수 있는 프로그램도 운영되며, 이를 통해 지역사회의 결속력을 높이는 데도 힘쓰고 있음

[콘셉] "환경과 함께 사는 지속 가능한 도시재생"

- 일본의 폐공장 이전적지를 재생하여 지속 가능한 도시재생을 추구하고 있으며, 그 중심에는 환경 보호와 자원의 효율적인 활용이 있음
- 이를 위해 에너지를 효율적으로 관리하고, 태양광 발전시설과 지하수 활용 등 다양한 대책을 적용하고 있음
- 또한, 커뮤니티와 문화의 중요성을 강조하고, 주민들의 건강한 생활을 위한 공용시설과 프로그램을 운영. 이러한 노력을 통해 시노노메 캐널코트는 환경과 조화하며 지속 가능한 도시재생을 추구하는 모델 도시로 평가받고 있음

면적 : 약 4.6ha

주택수 : 2,135호의 임대주택

건폐율 / 용적율: 65.9% / 419%

도입기능 : 주택, 상업, 공공시설

사업방식 : 고층주거유도지구, 주택시기지종합정비계획

사업주체 : UR, 미츠비시지소(주), 미츠비시상사(주), (주)RM도시개발

준공시기 : 2005년

- 특징 :
- 도시기반정비 및 UR임대 주택 공급을 진행
 - 정기차지권(10년)을 설정, 상업시설을 조기입점

- 임대주택 선행입주를 통해 지구안정화를 유도
- 용도변경으로 사업성을 개선하여 민간참여를 유도



■ 토지이용 특징

- (자원 활용) 재생 가능한 자원(폐공장 부지)을 활용하여 새로운 주거지를 만들어내는 것으로 친환경적인 자원활용을 추구함
- (대지보전) 새로운 건축물을 증축하지 않고, 이미 있는 공장 건물을 활용하여 대지를 보존하며 개발함
- (자연환경) 개발 지역에는 큰 규모의 인공운하가 포함되어 있으며, 이를 적극적으로 활용하여 공동 주거지 내부에 경치 좋은 물경관을 조성함
- (건축 디자인) 기존 건축디자인에서 벗어나 혁신적인 건축 디자인을 추구하며, 다양한 크기와 유형의 주거단위를 제공하여 다양한 취향과 생활양식에 맞게 주거할 수 있도록 함
- (지속가능성) 지속가능한 발전을 추구하며, 친환경적인 에너지와 자원 활용, 지능형 건물 시스템 등에 대한 연구를 진행하며, 적용함
- (도시재생) 시노노메 캐널코트는 일본의 대표적인 도시재생 프로젝트 중 하나로, 도시 재생의 모범 사례로 평가됨
- (문화적 가치) 폐 공장을 활용하여 새로운 주거지를 만들어내는 것은 문화적인 가치도 높음. 폐공장이라는 역사적인 장소를 보존하면서 새로운 문화 공간을 조성하여 지역 사회의 문화적인 활동에도 기여함

■ 교통 및 도로

- (대중교통 중심) 시노노메 캐널코트는 지하철, 전철, 버스 등의 대중교통 수단이 발달한 지역에 위치하고 있음. 이에 따라 대중교통을 중심으로한 이동수단을 적극적으로 활용할 수 있음
- (차량 통행 제한) 시노노메 캐널코트 내부는 차량 진입이 제한되어 있으며, 도로 너비가 좁아서 자동차의 이동이 어렵습니다. 이를 통해 차량 이용을 최소화하고, 보행과 자전거 이용을 장려하여 지속 가능한 도시환경을 조성하고 있습니다.
- (자전거 인프라) 시노노메 캐널코트는 자전거 이용을 적극적으로 장려하고 있으며, 자전거 전용도로

와 주차 시설 등의 인프라가 구축되어 있음. 이를 통해 친환경적인 교통수단인 자전거를 적극적으로 활용할 수 있음

- (보행 친화) 시노노메 캐널코트는 도보를 중심으로한 도시계획을 추구하고 있음. 넓은 보행자 전용 도로와 도보 편의시설을 확보하여 보행자의 편리하고 안전한 이동을 추구함

■ 세대 및 주택구성

- 시노노메 캐널코트는 약 2,000천 가구가 거주하고 있는 아파트 단지로, 대부분이 1인 가구나 부부 가구 등 소규모 세대가 주를 이루고 있음. 인구는 약 3,500명 정도이며, 주로 서비스업이나 IT 업계에서 일하는 비교적 젊은 층이 많이 거주하고 있음
- 모든 주거동은 14층이며 주택 유형은 대부분 1룸 혹은 1K, 1DK 등의 소형 아파트로 구성되어 있음. 일부 큰 면적의 2K, 3K 등도 있지만, 대부분이 소형 아파트이며, 단지 내 일부 아파트는 복층 구조를 갖고 있음
- 주택 유형은 다양하지는 않지만, 전면 채광이 잘 되어 있어 도심에서 많이 찾아지며, 대학생, 회사원, 싱글 등 다양한 층에게 인기가 있음. 도시 생활에 적합한 기능적이고 실용적인 주택 유형을 제공하고 있음

■ 생활편의시설 등

- 내부에는 식료품점, 빵집, 마트, 편의점, 카페 등의 상가 시설이 위치해 있어 일상적인 식료품 구매나 편의 제공 등이 가능함. 또한, 병원, 약국, 뷰티샵, 미용실 등의 헬스케어 시설도 있어 건강과 관련된 다양한 서비스를 이용할 수 있음
- 또한, 수영장, 헬스장, 공원, 어린이 놀이터 등의 레크리에이션 시설도 있어 편안하고 활기찬 생활을 즐길 수 있음. 이 외에도, 빨래방, 사우나, 셀프차량세차장 등 다양한 편의시설도 갖추고 있어 일상 생활의 불편함 없이 쾌적한 생활환경을 제공함
- 주변에는 대형 쇼핑몰인 도쿄 비글오와 오디바, 홈센터인 나플라에, 식료품점인 이온 등이 위치하고 있어 생활용품 구매가 편리함. 시노노메 지역에는 대규모 상업단지인 도쿄 디즈니 리조트와 올림픽 경기장인 오다이바 해변 공원 등 다양한 문화시설도 위치해 있어 즐길거리가 다양함
- 교통시설도 발달하여 시노노메 역에서는 JR 요요기선, 무산토선, 신촌선, 도쿄 메트로 유리카엔 선 등 다양한 열차 노선이 운행되고 있음. 또한, 주변에는 자전거 대여소가 있어 건강한 라이프 스타일을 즐길 수 있음

제3장. 시사점

- 후지사와시에 위치한 파나소닉(Panasonic) 회사는 스마트타운(Smart Town) 개발을 통해 친환경적이고 스마트한 도시를 구현하고 있음
- 스마트타운은 토지 이용 계획, 건축물 및 시설물 설계, 에너지 공급 시스템 등을 종합적으로 고려한 지능형 도시이며, 다양한 친환경 에너지 시스템과 생활 편의 시설이 설치되어 있고, 주차면의 부재와 교통체증을 해결하기 위해 전기 자동차 및 자전거를 보급하고 있음
- 스마트타운은 미래 도시의 모델로서, 인프라와 시설 등을 최적화하여 도시의 지속 가능성과 삶의 질을 향상시키는 노력이라는 점에서 많은 점을 생각하게 함
- 일본 후지사와시의 스마트타운은 지속가능한 미래를 위한 혁신적인 스마트 도시 개발의 대표적인 사례 중 하나이며, 이러한 사례들은 한국의 스마트 시티와 스마트 타운 개발에 많은 시사점을 제공함
- 특히, 후지사와시의 스마트타운은 지속가능한 에너지 시스템과 녹색 인프라를 활용한 도시 환경 개선, 그리고 스마트 기술을 통한 효율적인 생활 인프라 제공 등의 핵심적인 요소들을 보유하고 있으며, 이러한 스마트 기술과 에너지 시스템, 그리고 녹색 인프라 등의 요소들은 한국의 스마트 시티와 스마트 타운 개발에 큰 영감과 도움이 될 것임
- 또한, 후지사와시의 스마트타운은 지역사회와 함께 일하는 방식으로 개발되었으며, 지역사회의 의견을 수렴하고 협력하여 지속 가능한 발전을 추구하고 있으며, 이러한 방식은 한국에서도 스마트 시티 및 스마트 타운 개발시 지역사회의 참여와 협력이 중요하다는 교훈을 제공할 수 있음
- 결론적으로, 후지사와시의 스마트타운은 스마트 도시 개발의 대표적인 사례 중 하나로써, 한국의 스마트 도시 및 스마트 타운 개발에 큰 영감과 도움을 주는 사례이며, 특히, 지속 가능한 발전을 추구하는 스마트 시스템과 지역사회의 참여와 협력 등은 한국의 스마트 시티 및 스마트 타운 개발시 중요한 참고 사항으로 고려해야 할 것임
- 이러한 사례는 지금 진행되고 있는 내포신도시 개발은 물론, 충남도의 리머투게더 등 주거단지 조성 등에 많이 참조할 수 있을 것으로 생각됨
- 시노노메 캐널코트는 일본에서 처음으로 폐공장 이전지지를 활용하여 건설된 친환경적이고 혁신적인 주거단지임
- 친환경적인 지열 열원시스템과 태양광 발전기 설비를 활용하여 더욱 친환경적인 생활을 제공하고 있음. 이러한 친환경적인 시설을 갖춘 주거지는 다음세대를 위해 지속가능한 미래를 추구하는 주거지 모델로 볼 수 있음. 또한 전기료와 난방비를 절약하고, 대기오염을 감소시켜 환경 보호에도 기여할 수 있음

- 도시재생사업을 통해 공장과 같은 기능이 쇠퇴한 낡은 지역을 새로운 공간으로 재탄생 시킨 모범사례임. 불필요한 철거를 방지하고 기존 구조물을 재활용하여 지속가능한 도시발전에 큰 역할을 하고 있음
- 충청남도에는 충남방적과 같은 폐공장부지가 있으며, 장기적으로 에너지 사용 전환계획에 따라 화력발전소 부지의 향후 활용도 검토해야 하는 상황임. 지속가능한 충청남도의 발전을 위해서 해당 공간의 가치와 미래 활용계획에 대해서도 심도있는 고민이 필요함
- 네이버 베이스캠프 도교는 대중교통으로 쉽게 접근할 수 있고, 다양한 시설과 친환경 시스템을 갖추고 있으며, 도교 국제공항과도 가까워 해외 비즈니스 출장이나 고객과의 미팅 장소로 적합함. 네이버 베이스캠프는 코로나19 이후 위케이션이 활성화된 최근 여건을 고려하면, 친환경적 시스템 구축을 통해 지역에 환경적인 부하를 최소화 시키며 지역을 활성화 시킬 수 있는 좋은 사례로 판단됨

제4장. 부록

1. 콜렉티브 하우스사 발표 자료

コレクティブハウス大泉学園によろこそ

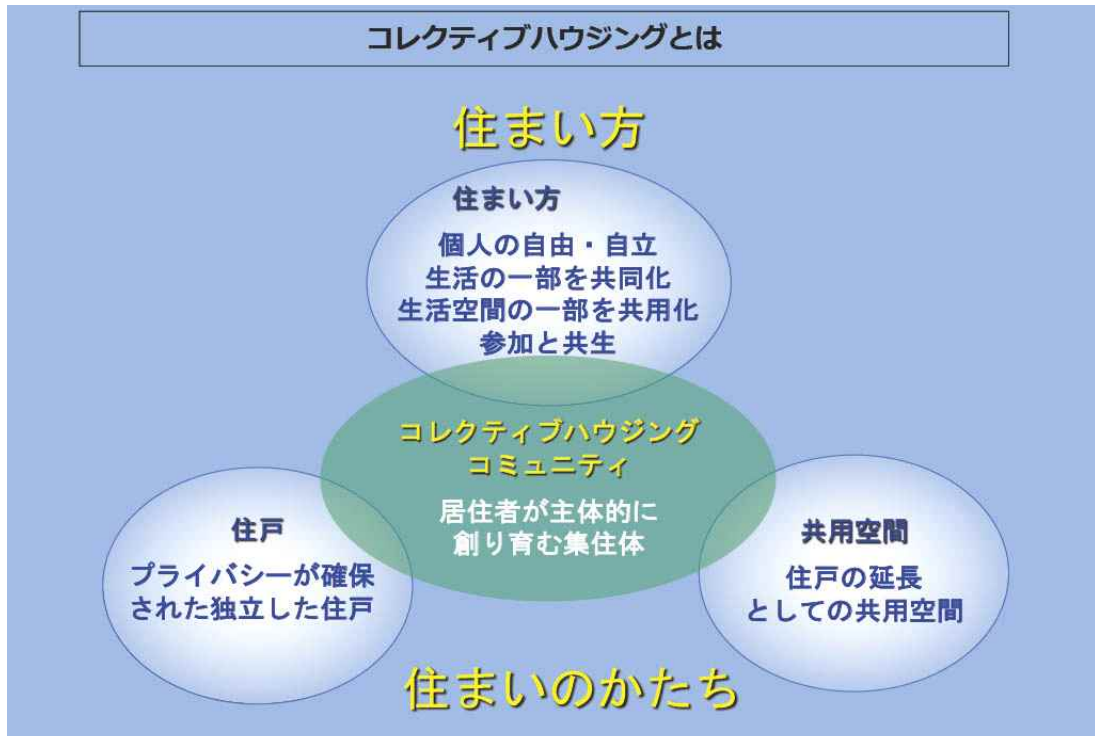
コレクティブハウス大泉学園は2010年7月にオープンしました

空き家になって壊される予定であった建設会社の社員寮を
コレクティブハウスとしてリノベーションした住まいです。
居住希望の皆さんは3年の活動をへて、この家にであいました。

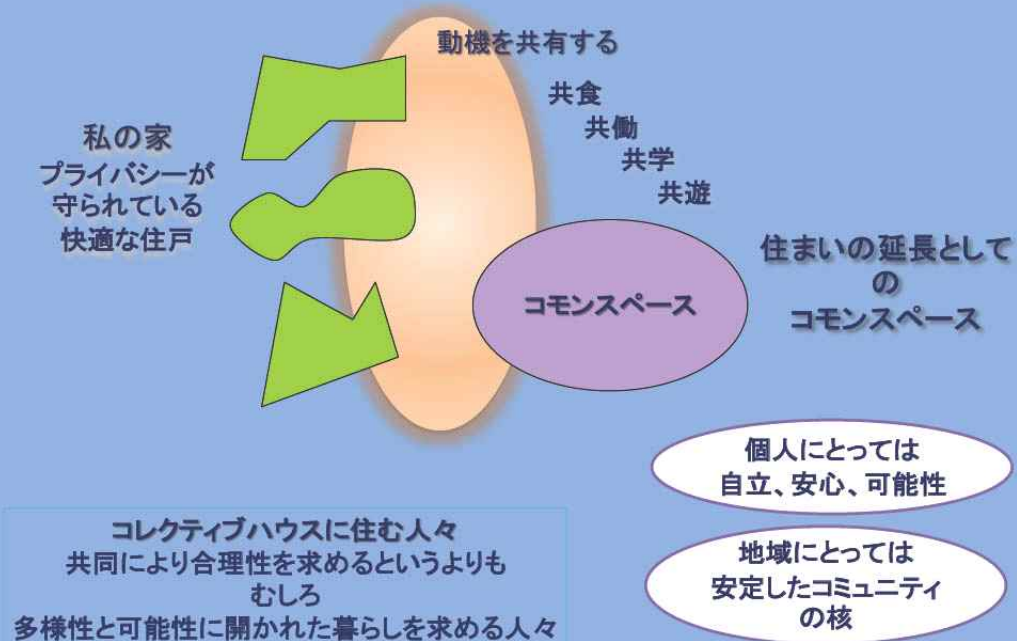
皆さんの掲げた 家づくりのコンセプトは

- 誰もが望めば住める家
- 4万円台の家賃の住戸をつくる
- 活かせるものは何でもできる限り活かして再生
- みんなでわけてみんなで豊かに暮らす、わけるとふえる運営

こうして、居住希望者と事業主とCHCの 3者によるハウスづくりの
取り組みが実ったハウスです。



コレクティブハウジングとは



CHCの提案

3者のパートナーシップ事業

居住者は設計にも参加、
住んでからは居住者組合
の自主管理

良質な住まい手と話し
合いつつ、望まれる質
賃住宅をつくる

居住者
居住者組合

事業主
大家さん

専門家
コレクティブハウジング社
支援者

運営の支援、経営の支援、設計や仕組みづくりの支援
広報活動など広く多くの人に知らせる活動

コレクティブハウス大泉学園



外観



屋上から望む富士



事業概要

- ①事業：平和不動産株式会社（事業主）＋CHC（企画・事業コーディネート・居住者コーディネート）＋DEN住宅研究所（設計・監理）＋ライト工業株式会社（施工・土地建物所有者）

- 設計・建設段階の居住者参加
- 居住者自主運営による賃貸住宅

- ②立地：東京都練馬区大泉学園町
・既存社員寮のリフォームによる1棟建てCH

- ③空間構成と規模：
13住戸（専有面積19㎡～30㎡、浴室シェア住戸13㎡×5）
＋コモンルーム約56㎡
2015年10月 グループホームみなとやを内蔵する。

- ④暮らし：多世代、プライバシーとコミュニティ、共同化による合理性、
居住者組合による自主管理・自主運営
（コモンミール、掃除、ガーデニングなど）

社宅の改修



改修前の社宅の個室

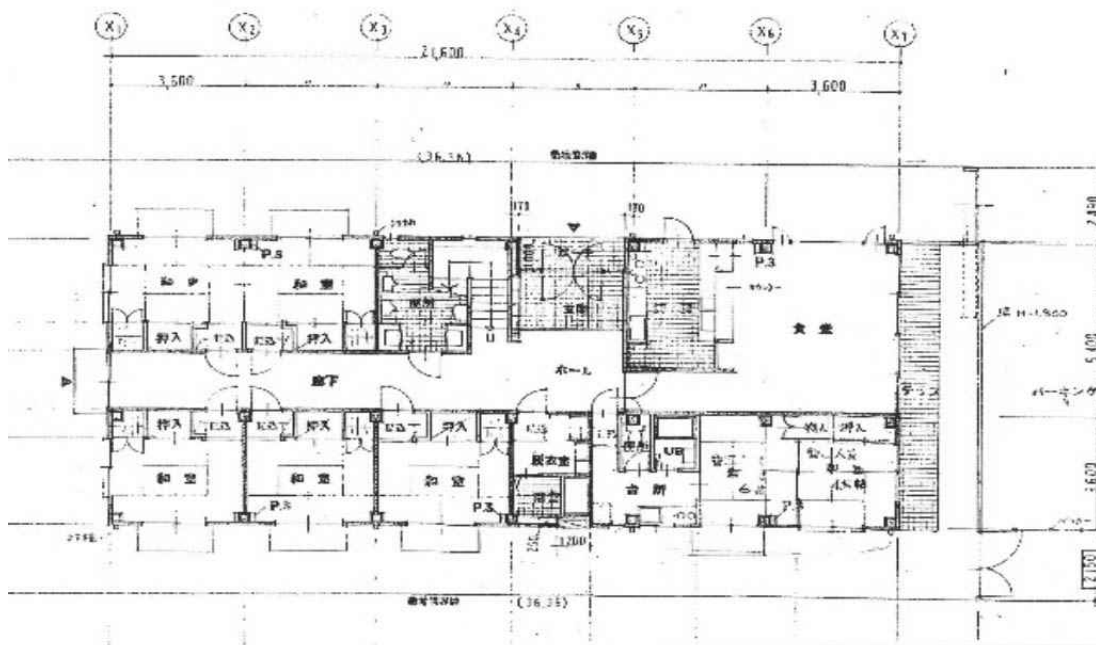


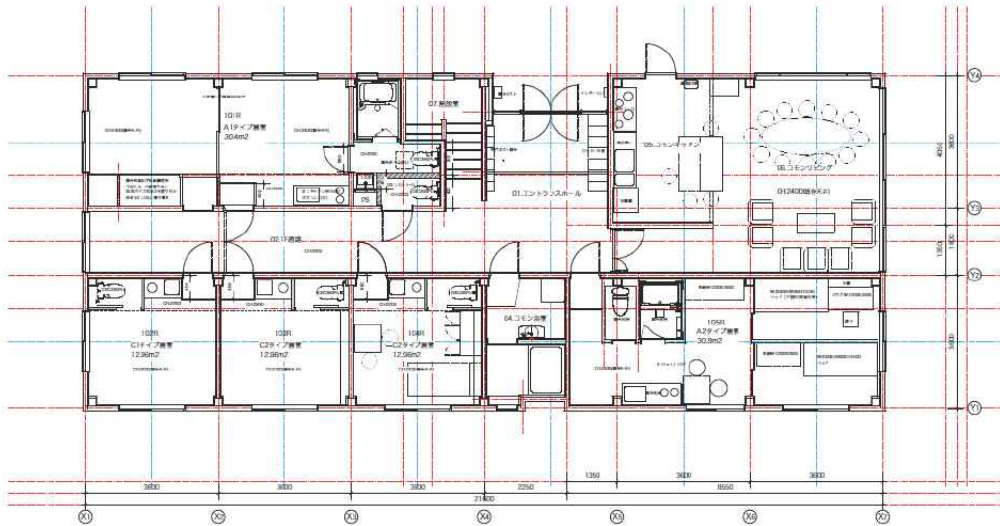
改修中の住戸



改修後の住戸内

改修前の1階平面図

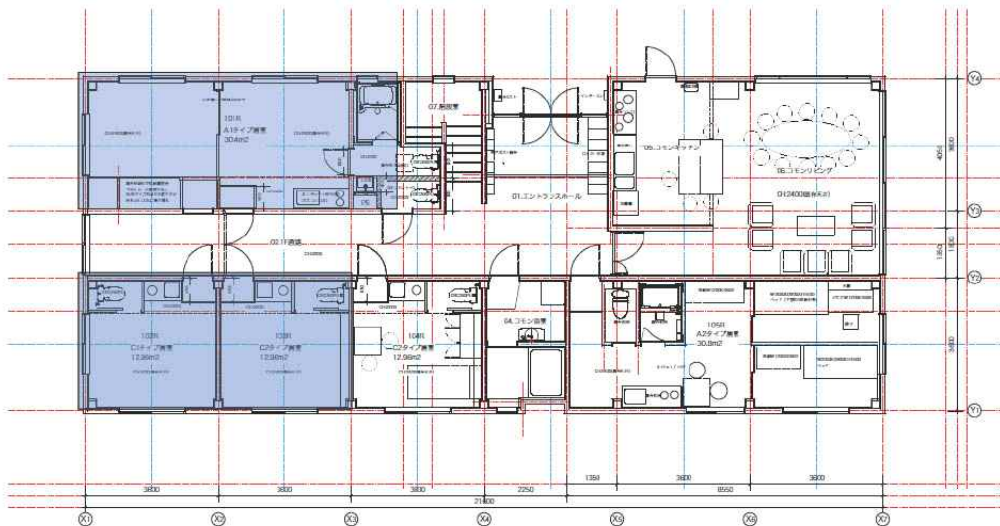




1階平面図

1階計画
 2階計画
 3階計画

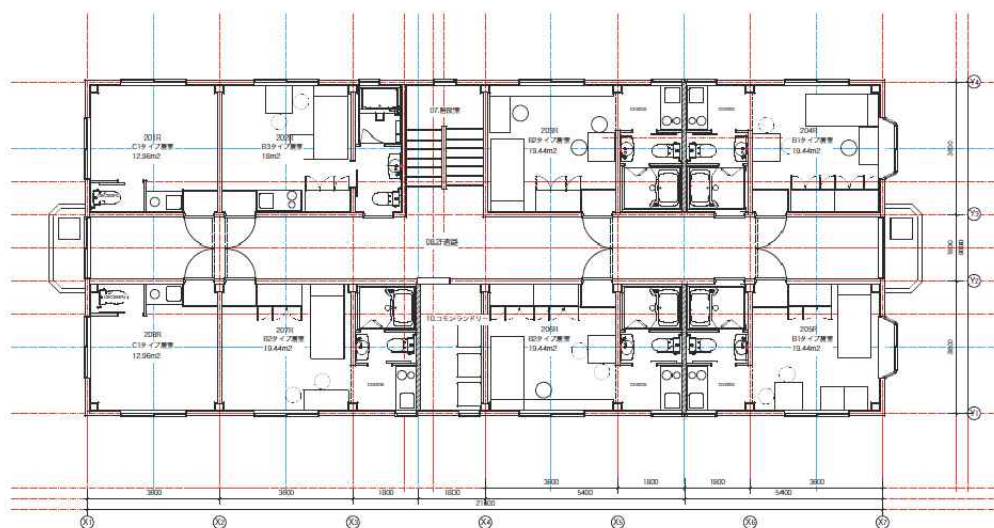
PROJECT
 北沢の 9人学生宿舎計画
 1階平面図 S.C. 1/50
 2010.06.30
 01
 C.H.C.+DEN住宅研究所
 東京都中央区 千代田区 豊洲 1-1-1
 TEL: 03-5561-1111 FAX: 03-5561-1112



1階平面図

1階計画
 2階計画
 3階計画

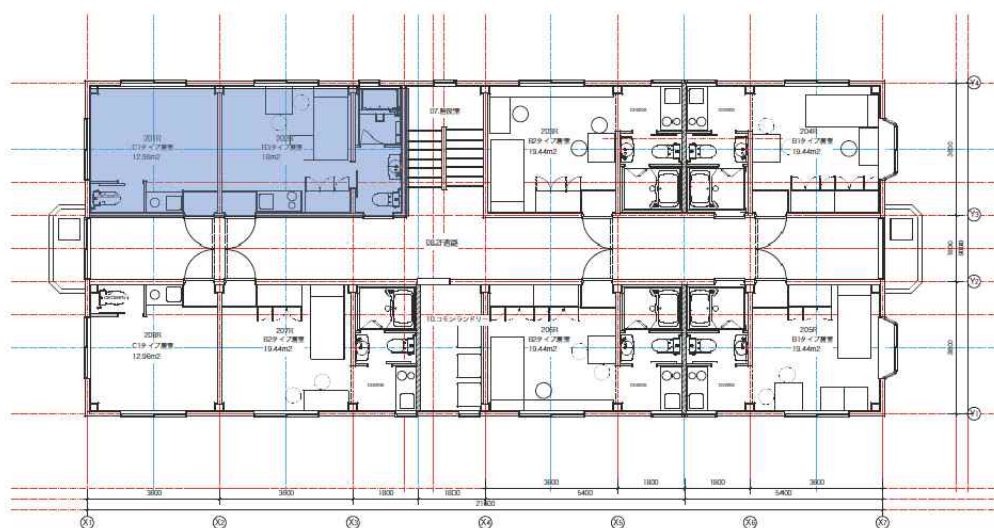
PROJECT
 北沢の 9人学生宿舎計画
 1階平面図 S.C. 1/50
 2010.06.30
 01
 C.H.C.+DEN住宅研究所
 東京都中央区 千代田区 豊洲 1-1-1
 TEL: 03-5561-1111 FAX: 03-5561-1112



2階平面図

新築内装仕様F01(SK2+SS5+P01)SK2
 新築内装仕様F012+540+P0121
 新築内装仕様F012+540

PROJECT
 木下O' M&A 家学設計高度
 二階平面図 S.C.1/50
 2010.6.30
 02
 CHC+DEN住宅研究所
 新築内装仕様: F01, F012, F0121, F0122
 TEL 03-3724-0001 FAX 03-3724-0002



2階平面図

新築内装仕様F01(SK2+SS5+P01)SK2
 新築内装仕様F012+540+P0121
 新築内装仕様F012+540

PROJECT
 木下O' M&A 家学設計高度
 二階平面図 S.C.1/50
 2010.6.30
 02
 CHC+DEN住宅研究所
 新築内装仕様: F01, F012, F0121, F0122
 TEL 03-3724-0001 FAX 03-3724-0002

共用スペース



ダイニングルーム



24時間風呂



改修中のキッチン

ほぼ改修の終わったキッチン



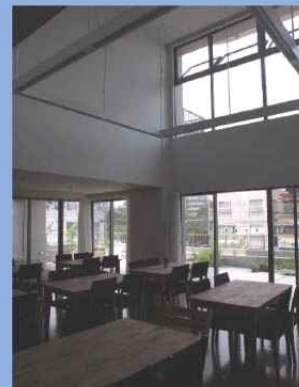
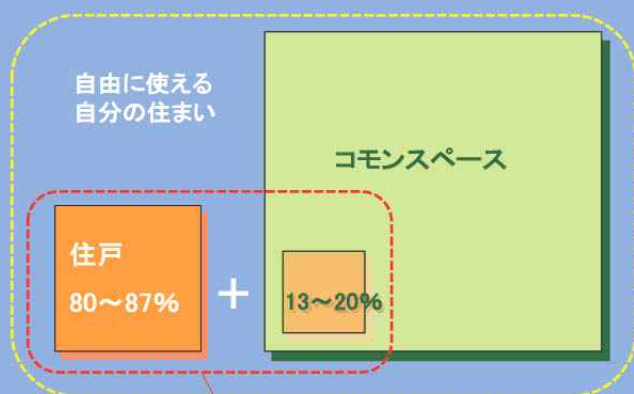
シェア住戸



WS風景



空間の仕組み



コモンルーム

各住戸の家賃

大泉 58,000~75,000円

スガモフラット 53,000~145,000円

費用の仕組み

～家賃等の経済条件の設定

出資金 = 共用備品費 (退去時に返還)

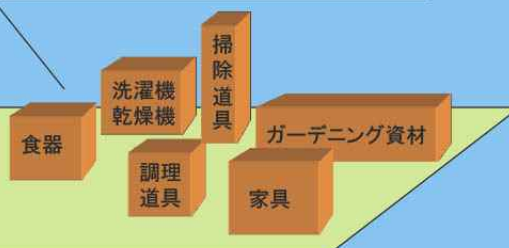
- 大泉 70,000円/人
- スガモフラット 250,000円/人

組合費等

コモンの
水光熱費など



家賃



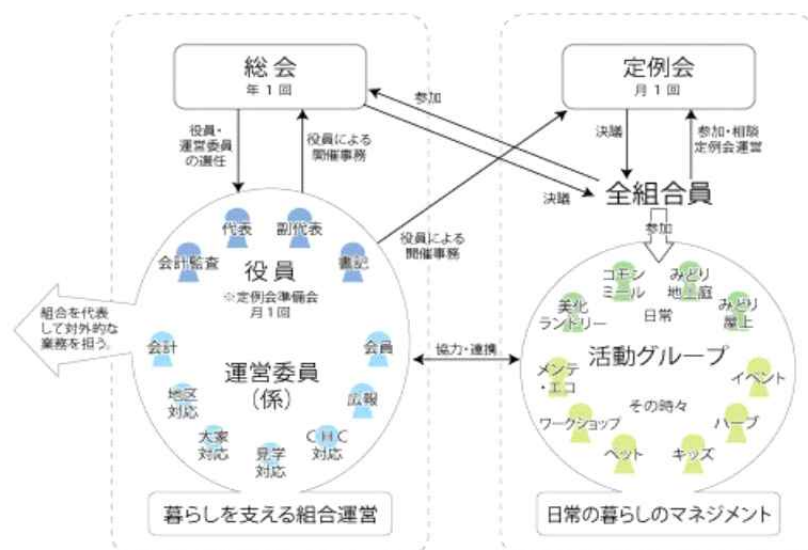
月額費用 = 家賃

+

組合費

- 大泉 48,000~75,000円/月
- スガモフラット 53,000~145,000円/月
- 大泉 7,000円/月・人
- スガモフラット 6,000円/月・人

居住者組合による自主運営



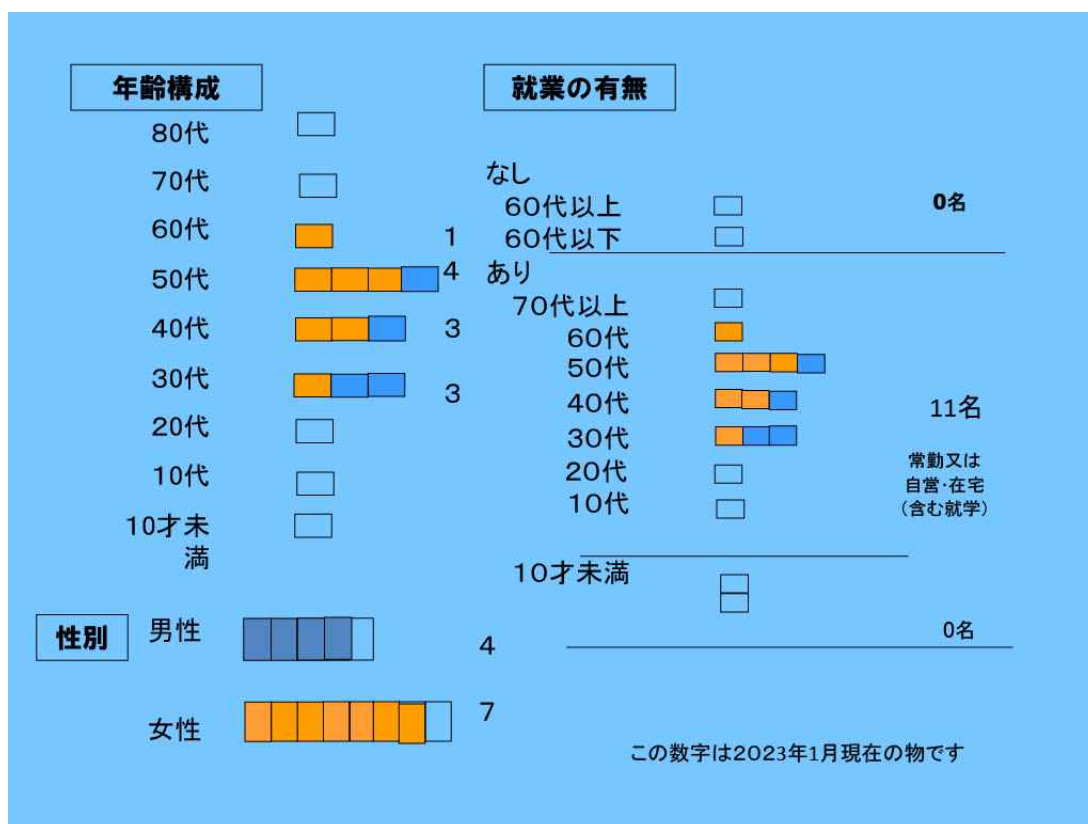
定例会風景

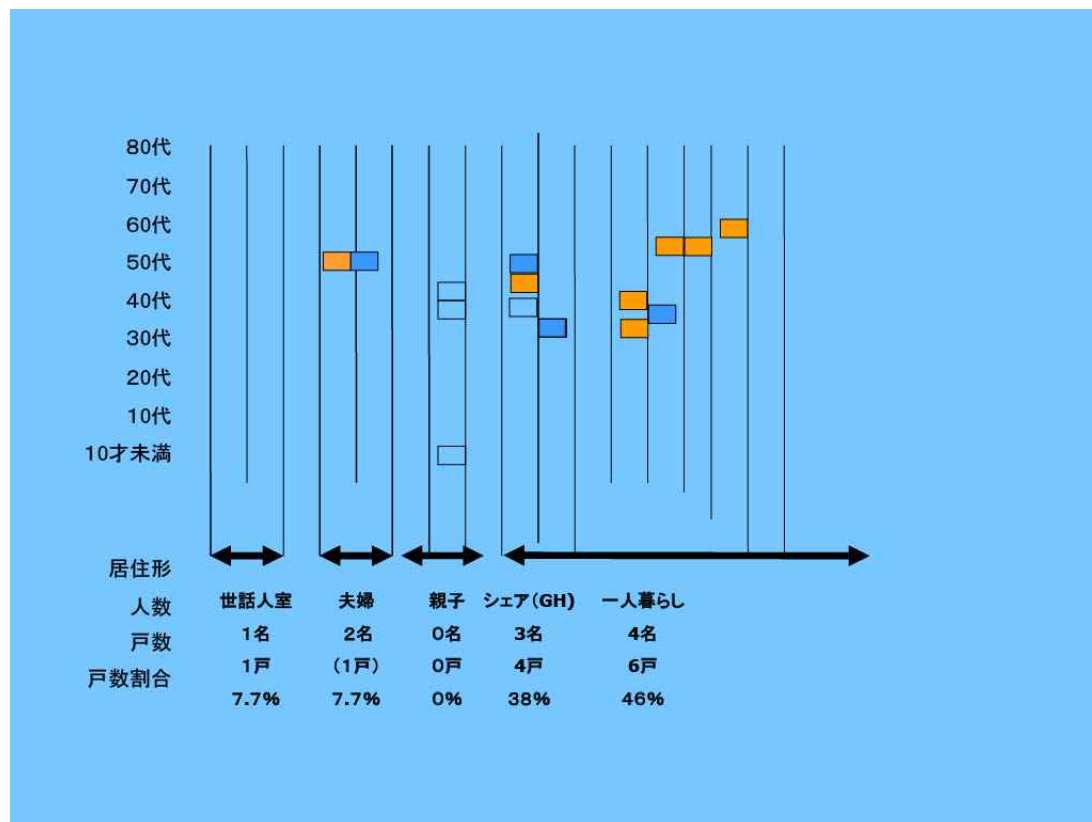


コモンミール とハウス通貨(泉券)



クリスマスなど イベントミールもみんなの楽しみ





コレクティブハウジングの例（東京）				
	コレクティブハウスかんかん森（荒川区）	スガモフラット（豊島区）	コレクティブハウス聖蹟（多摩市）	コレクティブハウス大泉学園（練馬区）
構造	新築12階建（老人ホーム、診療所、保育園）の2,3階	既マンション14階建の2階部分（元児童館）コンバージョン	新築鉄筋コンクリート地下1階地上2階	旧社員寮リノベーション鉄筋ALC2階建
延べ床面積	1944㎡	507.52㎡	1,100㎡（駐車場除く）	395.5㎡
コモンスペース	キッチン、ダイニング、リビング、ゲストルーム、ランドリー、事務室、倉庫、テラス	キッチン、ダイニング、リビング、ランドリー、テラス	キッチン、ダイニング、リビング、ランドリー、ロフト、トランクルーム、庭、屋上菜園	キッチン、ダイニング、リビング、ランドリー、共同浴室、屋上
住戸数	28戸	11戸	20戸	13戸
居住者構成	0～80代 大人35人 子ども5人 (2011年9月現在)	0～40代 大人15人 子ども5人 (2011年9月現在)	0～70代 大人23人 子ども6人 (2011年9月現在)	3才～60代 大人10人 子ども1人 (2011年9月現在)
事業主	生活科学運営	平和不動産	個人	平和不動産
ワークショップ開催	約30回（入居前）	20回以上（入居前＋入居後）	約30回（入居前） 6回（入居後）	16回（入居前） 10回（入居後）
入居日	2003年5月	2007年1月	2009年4月	2010年7月

お わ り
お疲れさまでした。

NPOコレクティブハウジング社

〈참고자료〉

- 최유나, 김경연, 전병권, 2017. 4, 시노노메 코트의 공용공간 분석연구, 대한건축학회
- 강인호, 2008. 6, 시노노메 캐널코트 - 도심의 새로운 거주형식과 고밀환경의 계획적 대응, 한국주거학회지
- LH도시재생지원기구, 2014. 8, 도시재생 사업동향, LH한국토지주택공사
- 이재영, 전용한, 2022. 3, 고밀 주거환경에서의 사회적 소통을 위한 계획방향 연구, 대한안경영과학회
- Yoshihiro Kishimoto, 2014.10, Fujisawa Sustainable Smart Town - A sustainable smart town project in Fujisawa City, Japan, anasonic Corporation
- Keitaro Nakazono, Noriko Ujiie, Yoshiki Yamagata, Keiichiro Saito 등, 2015. 9, Fujisawa Sustainable Smart Town project in Japan: Demonstrating new lifestyles that are both environmentally friendly and comfortable, Elsevier B.V(Sustainable Cities and Society)
- Keitaro Nakazono, Noriko Ujiie, Yoshiki Yamagata, Keiichiro Saito 등, 2016. 7, Fujisawa Sustainable Smart Town: A large-scale sustainable smart town project in Japan, IEEJ Transactions on Electrical and Electronic Engineering
- The Japan Times, 2014.10.8., Fujisawa Sustainable Smart Town offers glimpse of future
- Hiroyuki Sato, Hideki Kobayashi, Shingo Nakamura, Nobuyuki Yamaguchi, 2014, Fujisawa Sustainable Smart Town Project: Development and Demonstration, IEEE Xplore Digital Library (2014 IEEE PES General Meeting | Conference & Exposition, National Harbor, MD, USA)
- Yasuyuki Motoyama, Hiroyuki Kinoshita, Yutaka Matsuo 등, 2016, Fujisawa Sustainable Smart Town (FSST): A Large-Scale Low-Carbon Community Project, Sustainability Journal
- <https://fujisawasst.com/JP/>
- Fujisawa SST 홍보 팸플렛
- 이투데이 보도자료, 2022.6.19., “네이버, 주52시간도 많다...장기간 초과근로 섰다운 적용”
- 네이버 블로그, <https://drchung.net/2022/12/30/%EB%B2%A0%EC%9D%B4%EC%8A%A4%EC%BA%A0%ED%94%84-%ED%86%A0%EC%BF%84/>
- 네이버 Careers 홈페이지, <https://recruit.navercorp.com/cnts/workspace>
- 마을의 사원식당의 홈페이지(<https://kamakura-shashoku.machino.co/>)
- 주식회사 카약의 홈페이지 발췌 및 정리(<https://www.kayac.com/>)
- 네이버 Code 홈페이지, <https://code.naver.com/contentDetail/40>
- 일본 주택도시공사 (UR) 공식 웹사이트, <https://www.ur-net.go.jp/>
- 일본 건설교통부 (MLIT) 공식 웹사이트, <https://www.mlit.go.jp/>