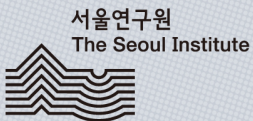


2012-PR-47

작은 연구 좋은 서울 02

도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기: 도쿄의 ‘빈 건물’ 활용사례를 중심으로

남지현



도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체
활동거점 만들기

- 도쿄의 ‘빈 건물’ 활용사례를 중심으로 -

2012



연구진

연구책임 남 지 현 • 서울대학교 건축의장연구실 연구원
연구원 성 나 연 • 서울소셜스탠다드 대표
이 윤 서 • 서울대학교 건축의장연구실 박사과정

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

목 차

I. 연구의 개요	3
1. 연구의 배경	3
2. 연구의 목적 및 필요성	6
3. 연구의 방법	8
4. 연구의 흐름도	9
5. 용어의 정의	10
II. 이론적 배경 : 도시의 '빈 공간' 활용 유형	15
1. 도시의 빈 공간 형성의 원인	15
2. 도시의 빈 공간 활용의 유형	21
III. 일본 빈 건물 활용에 관한 정책과 활용 유형	33
1. 일본 빈 건물의 현황 및 조사방법	33
2. 일본 빈 건물 관리 및 활용에 관한 조례 및 지원정책	42
3. 일본 빈 건물 관리 및 활용에 관한 지원 기구	51
4. 마을만들기와 연계한 빈집활용 사업	55
5. 빈 건물 정보 구축시스템	62
IV. 도쿄 근교 빈 건물 활용의 대표 사례 분석	77
1. 세타가야구 '지역공생의 집' - 생활밀착형	77
2. 다이토구 '야나카 역사지구 보존 재생 운동'	92
3. 치요다구	105
4. 요코하마시 코가네초 - 방법복지연계형 + 예술자원유입형	124
5. 요코하마 고토부키초 - 방법복지연계형	137

6. 소결 : 사례별 정리	147
V. 빈 건물 활용에 의한 지역거점의 의의 및 거점 형성과정	151
1. 빈집활용의 주체에 따른 정책지원 방향	152
2. 빈집활용에 의한 지역공동체 거점 형성과정	155
3. 빈집활용에 의한 지역공동체 거점 형성의 의의(총론)	163
VI. 결론	169
참고문헌	175

표 목 차

〈표 2-1〉 도다시 3채협정 체결에 따른 보조금 내역	27
〈표 2-2〉 빈 공간의 분류	30
〈표 3-1〉 공가실태조사에 따른 공가발견율	39
〈표 3-2〉 철거비조성사업 사례	47
〈표 3-3〉 빈집 등 개보수비에 대한 보조금 사업 사례	49
〈표 3-4〉 중심상점가구역 재생지원 네트워크 제도	64
〈표 3-5〉 야마나시시 빈집뱅크의 실행 프로세스	65
〈표 4-1〉 세타가야구 지역공생의 집 거점 및 활용 상황	84
〈표 4-2〉 빈 건물의 활용을 통한 지역 거점형성 사례 유형별 분석결과	147

그림 목 차

〈그림 1-1〉 연구흐름도	9
〈그림 2-1〉 평균 세대인원전환과 장래 예측, 총세대수 · 고령세대의 전환	16
〈그림 2-2〉 주택 수, 세대 수에 따른 공가의 비율	18
〈그림 2-3〉 인구증감률과 공가율의 증감 관계	19
〈그림 2-4〉 노자와 데이트광장 만들기 다이어그램	24
〈그림 2-5〉 오모테산도의 공터 활용 프로젝트	25
〈그림 2-6〉 상점가의 빈 상가를 공공용도로 활용하는 케이스	27
〈그림 2-7〉 공지를 활용한 주택지의 재생 및 재편성	28
〈그림 3-1〉 1도, 3현에서의 빈집 주택현황	33
〈그림 3-2〉 빈집 수 및 공가율의 변화	34
〈그림 3-3〉 도쿄도 내의 활용 가능한 임대용 빈집 현황	35
〈그림 3-4〉 도쿄도 내의 활용 가능한 임대용 빈집현황	36
〈그림 3-5〉 빈집재생사업의 조직	43
〈그림 3-6〉 빈집대책조례를 제정한 31개 지자체	44
〈그림 3-7〉 2011 마을만들기 빈집 등 활용추진사업지구	53
〈그림 3-8〉 오노미치의 경사지 경관(左), 프로빈집NPO들이 직접 수리한 내장 및 공간(右) - 구 키타무라양품점 -	57
〈그림 3-9〉 시가현 다카시마시 어드바이저 활동	59
〈그림 3-10〉 내집 빌려주기 제도 개념도	63
〈그림 3-11〉 공가주택정보	66
〈그림 3-12〉 오사카 빈집 매칭 시스템 LLP 빈 건물 활용사례, 창고활용(紅梅藏), 빈집활용(峯風庵)	68
〈그림 3-13〉 도쿄 R 부동산의 사업구성	70
〈그림 3-14〉 치바 하이브리드 리폼 중고부동산 유통모델	73

〈그림 3-15〉 DIY 리폼현장의 모습(土地總合ライブラリーエリアマネジメント 推進マニュアル)	74
〈그림 3-16〉 치바재생리서치의 활동지역인 치바시 카이힌 뉴타운 高洲・高浜地区	74
〈그림 4-1〉 세타가야구 지역공생의 집 거점의 위치분포	88
〈그림 4-2〉 세타가야구 지역공생의 집 대표적 리더 : SAHS	90
〈그림 4-3〉 공익신탁 세타가야마치즈쿠리 펀드의 역할	91
〈그림 4-4〉 도보인들의 거점이 되고 있는 산겐마(間間間)의 모습	96
〈그림 4-5〉 이치다테의 내부공간 모습	97
〈그림 4-6〉 카야바 커피	98
〈그림 4-7〉 히라쿠시 다나카 사택(平櫛田中邸)	99
〈그림 4-8〉 테라코야(寺子屋, 서당) 프로젝트	104
〈그림 4-9〉 칸다지역의 공실면적 추이	108
〈그림 4-10〉 현대판 야모리의 재생	110
〈그림 4-11〉 SOHO 마치즈쿠리의 사업 이미지	114
〈그림 4-12〉 코어프로젝트의 이미지	115
〈그림 4-13〉 코어로부터 새틀라이트로의 전개	116
〈그림 4-14〉 담장 허물기를 통해 렌세이 공원과 자연스럽게 이어지는 3331의 커뮤니티 스페이스	121
〈그림 4-15〉 아티스트의 육성과 작품제작을 지원하는 시설들	122
〈그림 4-16〉 지역주민과의 교류를 지원하는 시설들	123
〈그림 4-17〉 주민 참여 기회를 확대하는 시설	124
〈그림 4-18〉 게이힌 급행 전철(京浜急行電鉄) 고가와 도시 위치 관계	126
〈그림 4-19〉 스텝・원(左), Kogane-X Lab(右)	131

〈그림 4-20〉 요코하마 앙트레 플래너십	133
〈그림 4-21〉 예술부동산 모델 사업의 사례(이세자키초 다리상점가)	134
〈그림 4-23〉 협력관계의 지원에이전트 관계도	135
〈그림 4-24〉 2009년 고키네초(黄金町) 바자 맵	136
〈그림 4-25〉 요코하마 고토부키초	139
〈그림 4-26〉 고토부키 얼터너티브 네트워크의 활동상황	141
〈그림 4-27〉 요코하마 호스텔빌리지 사업개념도	145
〈그림 5-1〉 치요다구 지역공동체 거점 형성과정	156
〈그림 5-2〉 아트치요다3331 지역공동체 거점 형성과정	157
〈그림 5-3〉 다이토구 지역공동체 거점형성과정	158
〈그림 5-4〉 세타가야구 지역공생의 집 지역공동체 거점 형성과정	159
〈그림 5-5〉 고키네초 지역공동체 거점 형성	160
〈그림 5-6〉 고토부키초 지역공동체 거점 형성과정	161
〈그림 5-7〉 빈집을 활용한 지역공동체 거점 간 네트워크 형성구조 다이어그램	162
〈그림 5-8〉 빈집활용에 의한 지역공동체 거점 형성 관계도	164

I . 연구의 개요

- 
- 
1. 연구의 배경
 2. 연구의 목적 및 필요성
 3. 연구의 방법
 4. 연구의 흐름도
 5. 용어의 정의

I

연구의 개요

1. 연구의 배경

최근 한국에서는 정치적 변화와 함께 마을만들기의 적극적인 시도가 이루어지고 있다. 그러나 실제로 주민들이 자발적인 움직임을 유도하기보다 특정 지역을 중심으로 행정의 지원을 바탕으로 주민자치센터를 운영하며, 적극적인 전문가와 사회적 기업가 혹은 시민운동가들이 중심이 되어 주민의 참여를 기대하는 경우가 대부분이라고 할 수 있다.

시스템이 중심이 되어 움직이는 마을만들기는 효율성이 있지만, 그 장기적 유지에서 활동하는 단체들이 정부의 재정적 지원에 의존해버리는 부작용을 일으킬 수도 있다. 시작단계에서 운영조직이 결성되고, 활성화를 위한 지원금이 나오는 것은 명백히 필요한 일이지만, 차후 단계에 대한 장기적 전략과 안목이 필요한 시기이다.

마을만들기는 왜 해야 할까?

목적의식이 없는 마을만들기는 지원금을 받기 위한 전략 혹은 마을만들기를 했다는 그 자체의 성과를 보여주기 위한 결과중심의 성과를 내기 위한 과정에 불과하다고 할 수 있다. 좀더 지속적인 안목의 마을만들기가 가능하기 위해서

는 말 그대로 지역내부의 문제, 그리고 장기적으로 당면하는 문제를 해결할 수 있는 대안으로서의 마을만들기가 자발적으로 진행되는 경우가 가장 이상적인 사례라고 할 수 있다.

일본에서는 1950~1960년대 고도성장에 따른 급속한 도시화로 인한 대도시 문제, 환경문제, 농촌지역문제 등이 심각하게 대두되면서 시민운동으로서 마을만들기가 대두되었으며, 이후 시민운동은 점차 다양한 영역으로 확산되어, 주민과 전문가의 협조적인 활동을 얻는 마치즈쿠리 사업으로 전개되었다. 이처럼 일본의 대표적 사례들을 살펴보면, 마을만들기는 대부분 문제나 충돌에서 시작된다. 문제는 그 지역이 당면하는 문제들, 예를 들어 지진이 많이 발생하는 지역은 방재의 목적으로, 지역이 낙후된 지역은 안전에 초점을 맞춘 마을만들기가 진행된다.

최근 일본에서는 인구감소와 노령화라는 사회적 배경과 함께 빈집이 점차 증가하게 되었고, 이는 도시의 공동화와 치안의 저하, 경관의 저해 등의 지역문제를 일으켜 큰 사회적 이슈로 자리 잡았다. 이 때문에 빈집 대책은 필수적으로 해결해야 할 지역과제가 되고 있다. 따라서 이 연구에서는 마을만들기 필요성이란 측면에서 해결해야 할 지역문제 중에서 어느 지역에서나 나타날 수 있는 공통적 현상 중 하나인 고령증가 및 경제성장 둔화에 따른 빈집증가 및 빈 건물증가 현상에 초점을 맞추어 이에 대한 문제분석과 해결에 대하여 살펴보고자 한다.

이러한 빈집증가와 같은 도시문제가 발생하게 된 배경에는 다음과 같은 도시상황의 변화를 들 수 있다.

부동산 투자로서의 가치에서 주택에서의 삶의 가치로 회귀

주택이 양적 공급시대에서 점차 질적 공급의 시대로 옮겨가게 되고, 주택보급률이 수요를 초과하게 되면서 주택을 바라보는 가치 기준이 부동산투자로서

의 가치에서 삶의 가치로 회귀되게 되었다. 이는 소유주로 하여금 “공공적 활용”에 대하여 생각할 수 있는 여지를 주게 되었다.

지역에 대한 공통의 문제의식

일본의 경우 마을만들기는 대부분 지역문제나 충돌에 대한 시민의 지역공동체 의식에서 시작된다. 인구감소, 고령화의 사회적 배경과 함께 빈집이 증가하게 되었고, 이는 도시 공동화, 치안 저하, 경관 저해 등의 지역문제를 일으켜 이에 대한 대책은 필수적으로 해결해야 할 지역과제가 되어가고 있다. 이렇듯 지역에 대한 공통의 문제의식은 마을만들기를 적극적이고 지속적으로 운영해가는 필수적 요소이며, 빈집의 증가라는 지역공통의 이슈는 지역의 수요에 맞추어 해결해나갈 수 있는 생활 및 장소와 연계된 공간적 대안이 가능하다는 측면에서 마을만들기와 연계가능성이 높다고 할 수 있다.

고령화 라이프스타일에 따른 빈집의 증가

고령화나 거주거리, 또는 경제적 사정 등의 이유로 빈집이 두드러지게 되고, 안전성, 보안, 유지, 관리라는 측면에서 공공의 관리가 필요하게 되었다. 이는 고령화 및 저인구화라는 초국가적 문제와 함께 점차적으로 핵가족 시대를 넘어 개인화되어 가는 현상을 대변하는 독거노인들의 증가라는 지역적 문제 등이 여실히 반영되는 곳이 빈집의 증가이다.

부동산 소유와 이용의 분리

가족상황에 따라 상속문제가 있거나 가족관계가 불확실한 경우 버려진 상태로 몇 년이고 활용되지 못하는 빈집들, 빈집이 아니더라도 유학, 이민 등에 의해 일시적으로 비는 집들 등 이제는 소유보다 전세를 선호하는, 사람들의 성향 변화에 따라 지리적 위치가 좋지 않거나 오래된 건물은 임대매물로서 가치가

없어 빈 상태로 남아있는 경우들이 늘어나고 있다. 특히, 지방도시의 중심가로 같이 서비스업이 집적하는 지역은 부동산소유권이 세분화되어 건물이 노후화 되는 한편, 부동산 소유와 이용의 분리가 심화되어 공동이용이 합의되지 못한 상태에서 경제적 침체기를 겪으면서 재개발이 무산되고 개보수 등에 대한 계획도 세우지 못하고 점차 비워지는 점포들이 많아지고 있는 상황이다.

2. 연구의 목적 및 필요성

1) 연구의 목적

이렇듯 고령화, 인구감소 등 사회적 변화로 빈집과 빈 공간이 늘어나고 있다. 이러한 공간이 사회적으로 유효화되고 의미있게 사용되도록 소유자들이 자발적으로 NPO단체나 지역커뮤니티에 공간을 임대해주는 사례들이 늘어나고 있다. 물론 이에선 정부차원의 지원이나 지자체 및 관련재단들의 협력이 바탕이 되고 있다.

이에 따라 이 연구에서는 지역의 자립성과 지속적 성장을 가능하게 하는 마을공동체의 거점공간 형성에 대한 전략으로 점차 늘어가는 빈 건물의 활용에 대한 사례분석과 함께, 앞으로 서울시의 마을공동체를 활성화할 수 있는 도시의 빈공간 활용의 가능성을 모색하고자 한다.

우리나라보다 고령화와 저인구 시대를 먼저 경험한 일본 사례를 중심으로, 지속적 지역공동체 형성을 위한 빈집의 거점 활용 사례들을 살펴보고, 빈집의 활용의 단계적 방법을 고찰한다. 또한, 이러한 활용의 성숙단계라고 할 수 있는 거점 간 네트워크 현상에 주목하여 지역공동체 활동의 거점으로서, 빈집을 활용하는 일본의 몇 가지 대표사례를 구체적으로 분석하여 그 발전단계와 네트워크 형성과정을 밝히고자 한다. 이러한 분석을 통해, 도시의 비어있는 지역자원과 공간을 활용하여 어떻게 지역공동체 거점공간을 생성, 운영하고, 관리할

것인가에 대한 통시적 방안을 제시하고자 하는 것이 이 연구의 목적으로 다음과 같이 연구의 초점을 정리할 수 있다.

- 빈집, 지원방안, 활용에 대한 조사를 바탕으로 지역 공동체 거점형성을 통한 지역문제 해결, 커뮤니티 공간 확보, 빈집활용의 전략과 방법론 탐구
- 거점을 확보하여 지리적, 공간적 개성을 갖는 지역공동체 간의 거점 형성 과정 분석과 그 네트워크를 통한 지역활성화 전략 탐구

2) 연구의 필요성

(1) 리더의존에 의한 커뮤니티 붕괴현상

마을공동체는 그 지역이 갖고 있는 인력자원(주민), 지역환경, 그리고 외부인들과 함께 유기적으로 구성되고 만들어가며 성장하는 구조를 갖고 있다. 실제로 그러한 커뮤니티를 지속적으로 유지하기 위한 활동거점에 대한 필요성이 증가하고 있으나, 지금 시작단계에 있는 마을공동체는 그 중심 공간을 사회적기업이 제공하는 경우가 많다. 이러한 경우, 외부에서 사업적 관점으로 들어온 사회적기업에 의해 운영되다가 어느 순간 그 자립성을 잃고 의존하게 되어, 일정 사업기간이 지나면 그 지속성을 잃게 되는 경우가 많다. 이에 따라 외부 리더가 아닌, 동네 자체적 안정적인 리더를 육성하기 위해서는 그 지역의 장소에 기반을 둔 커뮤니티를 육성할 수 있도록 지원되어야 한다. 이를 위해서는 도시의 빈공간 및 빈집 활용을 통해 안정적인 장소기반의 커뮤니티가 활성화될 수 있도록 하는 연구가 필요할 것이다.

(2) 생활밀착형 지역공동체 거점 형성의 가능성

현재 우리나라의 커뮤니티 활성화사업은 많은 사례에서 예술이나 새로운 문화 유입을 통한 지역활성화를 추구하고자 하는 경향이 있다. 예술의 수요가 많

은 도심은 어느 정도 안정적으로 그 수요를 창출할 수 있다고 생각되지만, 지방이나 시골에 위치하는 커뮤니티는 무리한 외부적 자원의 유입보다 그 지역 및 마을에 기반을 둔 생활 밀착형 수요를 충족할 수 있는 일상적 기능이 요구된다. 또한 일시적 커뮤니티 붕괴현상을 막기 위해서는 동네 속에 주민생활과 밀착되어있는 공간들이 공동체 공간으로 활용되어야 하며, 일상적이면서도 지리상 커뮤니티에 유용한 비어있는 공간들에 대한 연구가 시급히 필요한 시점이다.

(3) 빈집 실태조사 및 활용의 방법론 연구의 필요성

빈집, 공터의 실태를 파악하는 방법 및 그것에 대한 각지의 상황을 조사하고, 어떤 대응책이나 정책이 필요할지를 논의하는 연구가 필요하다. 노령화가 진행되고, 주택공급이 수요를 벗어나는 상황이 길어질수록, 방치되고 버려지는 공간들은 점점 늘어갈 것이다. 이미 인구감소와 노령화를 오랫동안 경험하고 있는 일본의 사례분석을 통하여, 도시의 빈 공간들을 어떻게 조사하고, 어떻게 활용할 수 있는지에 대한 방법론 연구가 필요한 실정이다.

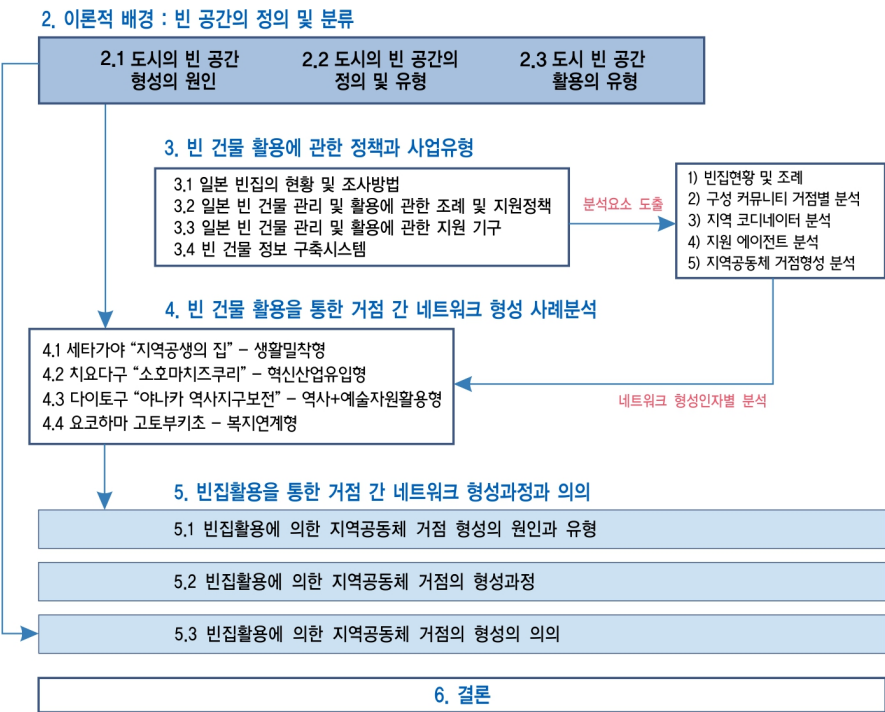
3. 연구의 방법

- 1) 빈집활용과 관련하여 진행되고 있는 현 일본의 다양한 사례들을 통해 빈집활용을 위한 방법론 고찰 후 조사방법과 관련 조례 및 정책을 분석
- 2) 일본 내에 행해지는 빈집활용의 대표적인 사례분석을 통해 빈집이 지역공동체와 연계하는 방법과 그 과정을 고찰하고 성숙단계로서의 거점 간 네트워크 형성과정에 대해 여러 네트워크 형성요인별 분석
- 3) 연구는 거점을 지역공동체 거점으로 형성하는 과정과 그 사이의 관계성을 분석하는 점에서 구체적인 이해관계를 이해하는데 어려움이 있기 때문에

직접 사례 단체를 찾아가 심층 인터뷰로 보완하였다. 특히, 거점리더들과의 인터뷰를 통해, 그들이 현실에서 겪는 문제들과 네트워크의 구조적 조직적 문제를 분석하고자 했다.

－ 인터뷰/ 정책보고서/ 현장방문 시 구하는 내부자료/ 보고서/ 연구자료

4. 연구의 흐름도



〈그림 1-1〉 연구흐름도

5. 용어의 정의

1) 도시의 빈 공간에 대한 정의

① 앞으로 빌 공간

- 사유공간 중 소유자의 부재, 관리 불가능으로 버려진 공간
- 사유공간 중 소유자의 의지로 개방하고픈 공간

② 과거부터 지속적으로 빈 공간

- 공유공간이지만, 활성화되어 있지 않은 공간
- 도시의 경계영역으로 활용 가능한 공간

③ 현재 일시적으로 빈 공간(임대용 주택, 매각용 주택)

- 재개발제한구역
- 거주자 라이프스타일에 따라 일시적으로 개방하고자 하는 공간

2) 빈집의 정의

2010년 <일본국토교통성 주택국의 공가실태조사보고서>에 따르면, 주택 가운데 조사 시점에서는 거주 세대가 없는 주택, 일시적으로 사용되는 주택, 임대 또는 팔기 위한 빈집, 별장 등의 2차적 주택, 기타 빈집, 건축 중인 주택의 5종류로 구분했다. 조사표에는 임대 혹은 팔기 위한 빈집, 별장 등의 2차적 주택, 그 이외의 공가로 한정하여 배포하였고, 해당공가의 특성, 소유자의 속성 등을 조사하였다. 또한, 2008년의 주택토지통계조사에 의하면 빈집은 다음과 같이 정의되어 있다.

① 임대용 주택

② 이차적 주택 : 별장, 숙소 등 평소에는 사용하지 않지만, 일시적으로 혹은 특별이유에 의해 이따금 사용되는 주택

③ 기타주택 : 전근, 입원 등을 위해 거주세대가 장기간 부재하거나 재개발을 위해 철거하기로 되어 있는 주택

3) 공가율의 정의

건물을 이용하지 않고 비워둔 상태의 것을 공실이라 하며, 전체 건물 중 비워놓은 건물의 공간 비율을 공실률이라고 한다. 집은 공가율이라고 한다.

미국의 합리적 공가율은 3~5%로 보고 있으며, 공가의 원인은 이사, 건물의 개보수, 임차인의 지급무능력, 부동산경기불황 등에 있다. 주택을 공급하는 사업자 입장에서 이것은 주택공급에 대한 중요한 지표가 된다. 예를 들어 공가율이 아주 낮으면 그만큼 주택에 대한 수요가 높다는 뜻으로 주택 공급이 가능하지만, 반대로 높다면 주택에 대한 수요가 낮아 공급이 어렵다고 볼 수 있다.

미국 부동산 버블이 붕괴하기 시작한 2008년 미국의 공가율은 13%였으며, 같은 해 일본의 공가율은 13.1%였다. 한국의 공가율은 2010년 현재 5.4%이다(공가율 계산방법에 따라 판단이 다름).

특히 우리나라는 수도권과 지방 간의 개발편차가 커서, 청장년층의 도시전출로 생산위축과 함께 버려지는 농가가 늘게 되며, 더욱이 인구의 급격한 감소와 노후 인구의 증가에 의해 공가율이 급증하고 있는 상황이다. 특히, 한국의 공가율 산정법에서는 주택시장에서 취급하지 않는 주택이나 별장, 폐가 등은 공가율 산정에서 제외되고 있다. 우리나라는 이러한 빈집에 대한 추정수치가 부동산 매물 기준으로 측정되고 있기 때문에, 실제 빈집의 양을 추정하기가 매우 어려운 실정이다. 일본과 같이 현장방문이라는 직접적 방법을 통해 폐가 등 실제 공가를 산정에 포함하고 있지 않기 때문에 실제 공가는 통계상으로 보이는 수치보다 훨씬 많을 것으로 예상된다. 이러한 빈 건물들의 실제적 활용을 위해서는 조사 시에서의 정확한 기준선정(폐가, 별장, 공실 등) 및 빈 건물들의 상황조사(일시적 빈집/영구적 빈집/소유자의 상황 등) 등의 정확한 현황조사를 위한 방법론 구축이 필요하다.

II . 이론적 배경: 도시의 ‘빈 공간’ 형성과 활용 유형

- 
- 
- 
- 
- 
1. 도시의 빈 공간 형성의 원인
 2. 도시의 빈 공간 활용의 유형

II

이론적 배경 : 도시의 ‘빈 공간’ 활용 유형

1. 도시의 빈 공간 형성의 원인

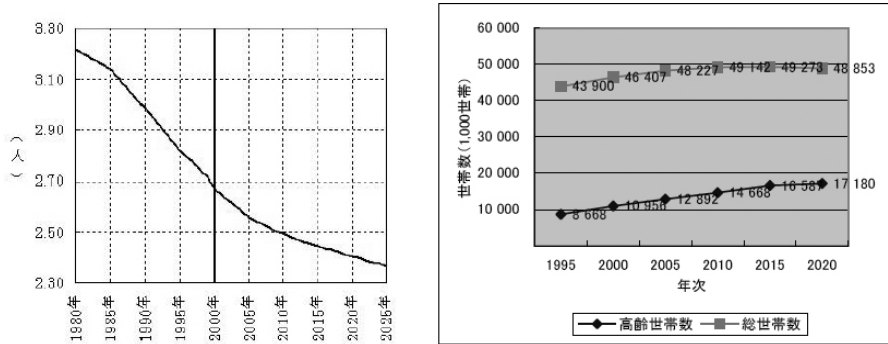
과거의 빈집이라 하면 대다수가 공급과잉으로 인해 시장수요가 낮은 집을 중심으로 발생한 집을 지칭하였다. 하지만 앞으로는 이와 더불어 고령자세대의 증가에 따른 총세대수의 감소와 세대 구성원의 변화, 산업구조의 변화, 정주문화의 변화로 인한 요인에 의해 발생하는 빈집이 더욱 증가할 것으로 예상된다. 또한 신재료와 건축구조의 변화라는 건축자체의 변화에 의해 상대적으로 노후화된 기존 건축물들의 안전성이 큰 문제가 된다. 또 다른 원인으로는 지역 산업이나 신도시 형성에 의해 구도심의 기능과 주변지역 간의 관계성 변화에 따라 생기게 되는 빈집들이 그러하다.

이에 따라 이 연구에서는 도시의 빈 공간 형성의 원인을 인구의 노령화, 건축의 노후화, 지역의 노후화라는 세 가지 관점으로 살펴보고자 한다.

1) 인구의 노령화

국립 사회보장·인구문제연구소(人口問題研究所)의 데이터에 의하면, 해마다 감소해 온 한 세대를 구성하는 평균 인원이 2010년 2.5명으로 예상되었다. 세대수 동향에서는 일반세대수는 2000년 4,678만가구, 2015년 5,048만가구를 정점으

로 2025년 4,964만구로 예상하였다. 그 가운데 세대주가 65세 이상의 세대는 2000년 1,143만가구에서 2025년 1,843만가구로 증가할 것으로 보며, 특히 1인 고령세대는 303만가구에서 680만가구로 2배 이상 증가할 것으로 전망하고 있다.



출처 : 국립 사회보장·인구문제연구소(人口問題研究所) / 2007.04

〈그림 2-1〉 평균 세대인원전환과 장래 예측, 총세대수·고령세대의 전환

(1) 자녀와 동거를 기대하지 않는 고령자의 증가

내각부(府)가 실시한 「고령자의 주택과 생활환경에 관한 의식 조사」에 의하면 자녀와의 동거를 바라는 세대 자체가 46.8%에서 41.1%로 동거 희망 수요 자체가 감소하고 있음을 알 수 있다. 이는 여유시간과 경제력이 있는 독거 고령자들에 대한 여가활용센터의 필요성을 보여준다. 또한 독립적으로 생활하기 때문에, 주택활용에서도 가족에 의존하기보다는 또래의 커뮤니티를 중시하고 특히, 그들이 갖고 있는 자산이 반드시 자손에게 물려져야 할 대상이라기보다는 그들 나름의 필요에 의해 활용되는 자산이라는 생각들이 많아지고 있다.

(2) 고령기에 대비한 개축이나 리폼에 대한 관심 증가

「가계에서의 금융자산선택에 관한 조사」에서는 고령기에 대비한 이어나 개선의 의향에 대해서 「특별히 고려하지 않고 있다」가 70.6%로 가장 높고, 그다음

으로 ‘주택의 개축이나 리폼 등 해서 계속해서 산다’가 16%, ‘주택을 구입, 빌리는 것, 시설에 들어가는 것으로 주거환경 변화’가 7.3%의 순서로 나타난다. 즉, 고령화 세대에 맞춘 특별한 시설을 요구하기보다는 살고 있던 집을 개선하여 계속 살고 싶은 욕구가 강하며, 이는 빈집의 활용에 노약자 거주환경까지 광범위하게 포함됨을 알 수 있게 하는 부분이다.

(3) 유산 상속에 대한 기대치 저하

2005년 내각부(府) 『국민 생활 선호도 조사』에 의하면 자녀에게 재산을 남길 것인가, 아닌가에 대해서 ‘남기는 재산이 없다’는 응답이 가장 많았으며, 뒤이어 ‘유산을 남길 것인가 아닌가는 생각하지 않고 있다’, ‘자녀에게 될 수 있는 한 많은 재산을 남기고 싶다’의 순이다. 또한 조금 다른 측면에서 국토교통성이 2005년에 실시한 『베이비 붐 세대의 자녀 세대(1973~1980년 출생)의 주택 요구에 관한 조사 연구』에 의하면 ‘상속할 수 있는 토지나 집이 있다’는 72%로 나타난다. 여기서 주목해 볼 점은 그 주택에 ‘거주한다’가 11%, ‘상속할 수 있는 가옥이나 토지가 있지만 상속하지 않는다’가 9%, ‘상속해도 거주한다’가 11%라는 점이다. 상속에 관한 국립 사회보장·인구문제연구소의 종합적 판단은 자가 소유 집의 70~80%는 자녀에게 상속되지 않는다고 예측하고 있다.

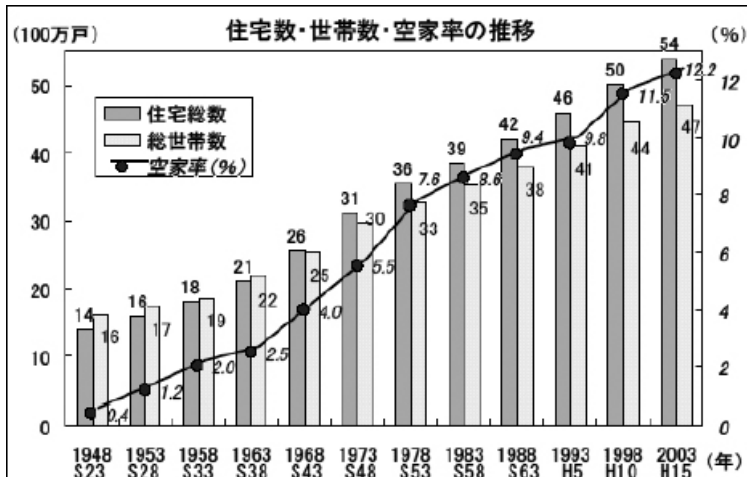
결국, 많은 노인들이 자녀에게 상속권을 부여하지 않은 채, 자가소유의 집에서 생활하다가 사망하는 사례가 많기 때문에, 부모가 돌아가신 후, 재산상속 분쟁이 많아져 법적 소송으로 가고 빈집의 처분이 시간이 걸리는 경우가 많다. 이러한 법적 소송으로 들어간 경우, 공익적 방법으로 일시적 기간을 활용할 수 있는 아이디어들이 가능할 것으로 보인다.

(4) 전체적 인구의 감소

빈집의 증가는 결국 인구감소를 의미해 지역 활력이 저하될 뿐만 아니라, 철거되는 주택 증가는 지구환경에 엄청난 영향을 준다. 고령자 단신 세대, 고령자

부부 세대만 증가하고 있는 상황에서, 그들이 소유하는 주택은 고령자의 사망
 지수 증가에 따라 빈집이 되는 가능성이 높다. 이 주택을 「잠재적 빈집」이라고
 지칭하고 잠재적 빈집의 감소가 앞으로의 빈집 증가를 억제하는 열쇠가 될 것
 으로 예상된다. 이후, 빈집의 증가를 억제시키기 위해서는 장기 방치 기간을 없
 애 활용할 수 있도록 「잠재적 빈집을 시장에 공급」하는 것을 촉진시킬 필요가
 있다. 특히 1981년 이후 개발된 민간분양 단지의 단독주택은 밀집 주택시까지
 와 같은 고밀주택지역에서 미정비와 같은 문제들이 발생하게 된다. 또한 입지
 조건이 좋지 못한 주택단지는 부동산으로서의 시장 가치가 점차 낮아지고, 이
 후 빈집이 점점 증가하게 되므로, 그에 대한 대책이 필요한 시점이다.

일본의 주택 총수는 2003년 5,389만호였다¹⁾. 신축 착공 건수는 연간 약 120
 만호로 총인구, 세대수 증가율 둔화에 대응하면서 빈집이 늘어났다. 결과적으
 로 일본의 빈집은 2003년에는 659만호로 총 주택 수에서 차지하는 빈집의 비율
 은 1978년 7.6%에서 2003년 12.2%로 지속적으로 상승하였다.

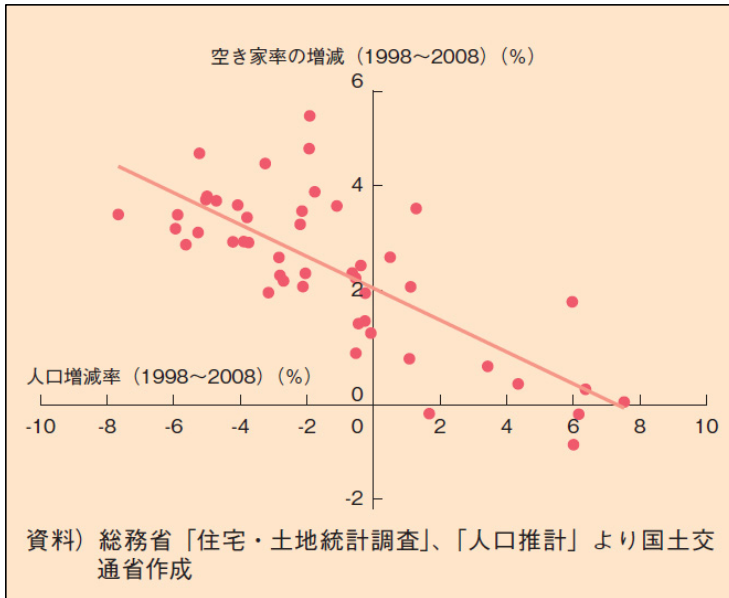


출처 : 2003년 주택·토지통계 조사, 국립 사회보장·인구문제연구소(人口問題研究所), 2007.04

〈그림 2-2〉 주택 수, 세대 수에 따른 공가의 비율

1) 2003년 주택·토지통계 조사, 국립 사회보장·인구문제연구소(人口問題研究所), 2007.04

<그림 2-3>은 인구의 증감과 빈집비율의 증감을 보여주는 도표로, 인구가 감소함에 따라 빈집도 점차 증가하고 있음을 알 수 있다. 전체 인구는 감소하지만, 젊은 세대가 줄고 노령인구는 증가하기 때문에, 결국 자신의 집을 보유하던 노령인들이 사망하면서, 그 빈집들이 제대로 상속되지 못하거나 버려지는 경우들이 많이 생긴다고 볼 수 있다.



출처: 総務省, 住宅土地統計調査, 人口推計, 国土交通省 作成

(그림 2-3)인구증감률과 공가율의 증감 관계

2) 건물의 노후화

(1) 공급과잉에 의한 수급불균형

거품경제 붕괴 후 경제의 글로벌화에 따라 종신고용이 희박해지면서 같은 지역에 장기적으로 거주하는 인구가 줄어들게 되었다. 또한 점차적인 인구, 세대 수의 감소에 의해, 지금까지 건설되어 온 주택의 공급량보다 수요량이 줄게 되

있고, 그러한 수급불균형 상황은 결국 공실률을 증가시키게 되었다. 이러한 상황이 장기적으로 지속되면, 그 건물자체의 시장가치가 없어지게 되고, 철거시키기에 아까운 건물들이 도시 곳곳에 남겨지는 현상들이 나타나게 된다. 결국 이러한 공실들을 제대로 조사하여 활용할 수 있게 하는 것은 이러한 눈에 보이지 않는 소모적 자원들을 유효하게 활용하는 방법이 된다.

(2) 주택의 양적 확보에서 질적 확보로의 변화

여태까지는 부족한 주택물량을 공급하던 양적 공급시대였다면, 주택보급률이 수요를 넘어간 시점부터는 1인 1가구의 기본적 주택 수요를 넘어 새로운 추가적 수요에 대비할 수 있는 창의적 공간, 지역 커뮤니티의 거점으로 활용하는 질적 확보로의 변화가 추구되는 시기라고 할 수 있다. 이러한 현상은 한국에서도 볼 수 있는 현상들로, 성북구 장수마을, 정릉의 소규모 예술커뮤니티 집단이나 문래동 예술창작촌, 인천 중구 동구의 빈집을 활용한 주민 커뮤니티 활성화 사례 등 에서도 찾아볼 수 있다.

(3) 주택시설의 노후화

일본에서는 1972년, 1973년에 걸친 주택건설촉진법과 건축법개정으로 인해 새롭게 생긴 건물들은 5층 이상이면 엘리베이터가 설치되는 등 주거환경이 개선된 주택시설들이 나타나게 되었다. 그러한 생활의 편리와 현대적 시설의 편의를 따라 많은 사람들이 새로운 건축물로 이사하게 되면서, 기존의 노후화된 건물들이 점차 그 수요를 잃고 빈집이 되는 현상들이 발생하게 된다. 이러한 주택시설의 노후화는 직접적인 빈집형성의 원인이 되며, 지진이나 지반의 상황에 따른 지역적 차이에 의해 보수나 활용보다 철거를 선호하는 등 빈집처리에 대한 방식이 달라지게 된다.

3) 지역의 노후화

지역의 노후화는 주택의 노후화보다 대량의 빈집이 발생하기 쉬운 요인이며, 특히 산업의 변화나 기존의 구도심이 새로운 부도심의 형성에 의해 쇠퇴되어 주요 기능들이 빠져나감에 따라 인구감소도 함께 이뤄지면서 빈집들이 형성되는 경우이다. 이러한 경우에는 단순히 주택시설들이 노후화되는 것보다 지자체 차원의 장기적이고 지속적인 지원과 비전이 필요하며, 지역재생과 마을만들기라는 관점에서 보다 적극적인 방법론이 필요하다.

2. 도시의 빈 공간 활용의 유형

일본 애리어매니지먼트 전문가인 小林重敬는 그의 논문에서 지역경제의 낭비를 초래하는 토지를 다음과 같이 다섯 가지로 분류하고 있다.

① 관리수준이 저하된 빈 토지 ② 관리 수준이 저하된 빈집이나 빈 점포 및 폐실, 폐허 ③ 경작을 포기한 토지 ④ 손질없이 버려진 산림 ⑤ 버려진 저택이 그것이다.

이 연구에서는 이중 대다수를 차지하고 있다고 판단되는 관리수준이 저하된 ‘빈 토지’, 공터라고 보기엔 공간이 작은 자투리 ‘빈 경계공간’, 관리수준이 저하된 ‘빈 건물’ 등 세 개로 구분하였다.

1) 빈 토지

관리가 부실한 토지가 지역에 있을 경우, 화재나 범죄의 발생 등에 의해 치안이 불안해진다. 또한 잡초가 무성해져 불법투기의 장소로 전락해 환경이 점점 지저분해지고 지역경관을 손상하는 동시에 토지의 습지화로 인해 모기나 파리가 발생하고 위생환경이 악화된다. 이렇듯 관리가 부실한 빈 토지의 증가는 주

택을 갖고 거주하는 사람들의 자산가치를 떨어트리게 되고 고정 자산세의 하락은 시, 구 등 자치단체의 세입을 감소시키는 부가적 부작용을 발생시킨다.

빈 토지의 종류에는 공원, 녹지, 주택가 공터 및 이전적지 등이 있으며, 이러한 공간을 지역자산의 일부로 활용하여 다른 형태의 커뮤니티 공간으로 활용하는 사례는 다음과 같이 찾아볼 수 있다.

(1) 공원, 녹지를 상업 및 커뮤니티 공간으로 활용

공원 및 녹지는 그것을 자원으로 활용하는 데 있어 공공의 목적을 가지며 이를 운영하거나 활용하는 사례들도 늘어나고 있다. 인구가 줄어들고 이러한 공원 및 녹지를 관리할 인력도 줄어들기 때문에 지역사회의 특성에 맞는 공공용도로 전환하되 그 관리부분도 주민들이 적극적으로 참여할 수 있는 기회를 부여하는 것이 빈 땅 활용의 이유이다. 더불어 잘 활용되지 않고 있는 공터는 토지 및 빈집의 소유자가 허가를 얻을 경우 다른 목적으로 활용할 수 있는 가능성이 발생한다.

① 세타가야구 시민녹지와 도시녹지법의 「시민녹지」제도를 바탕으로 한 녹지공개에 의한 오픈스페이스 만들기

이를 통해 공개된 오픈스페이스는 불특정 다수의 사람이 이용 가능하지만, 주민에게 지역자원으로 인식되지 않거나, 이용자가 적거나 하는 문제가 발생할 수 있으므로, 다원적 활용에 대한 다양한 아이디어의 고안이 필요하다.

② 세타가야구 작은 숲만들기

2005년부터 세타가야구에는 재단 스스로 실시한 작은숲 프로젝트가 있다. 이 프로젝트는 50㎡ 이상의 정원이나 작은 녹지를 대상으로 해서 세금우대혜택 없이, 관리를 지원하는 방법으로 세타가야 트로스트 마치즈쿠리 재단과의 계약을 통해 자원봉사자 등의 관리작업을 지원받아 지속적으로 작은 숲을 관리해나가는 것이다.

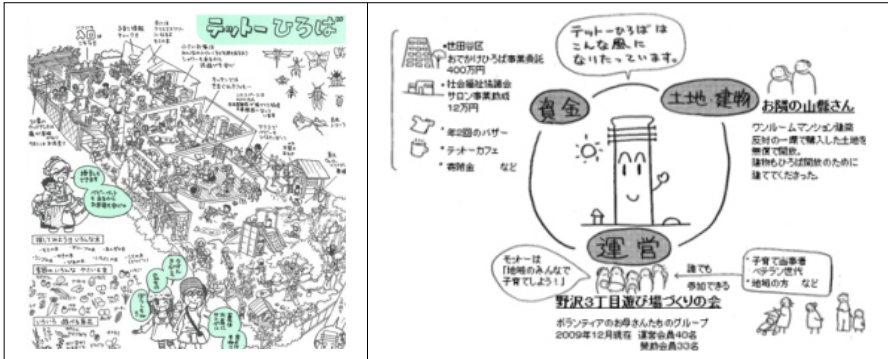
(2) 공터 활용

① 세타가야구 노자와 데이트 광장(토지 약 500㎡, 건물 56㎡)

2009년 공익신탁세타가야마치즈쿠리 펀드조성금을 받은 프로젝트로 아이들과 부모들이 자유롭게 모이고 만나는 데이트광장으로 활용하고 있다. 아래 그림은 10×50m의 작은 놀이터로 다양한 보물과 이벤트들을 찾을 수 있으며, 연2회의 바자로 데이카페 등을 운영하고 있다.

운영자금은 세타가야구의 오데카케광장사업위탁 400만엔과 사회복지협의회 살롱 사업조성금 12만엔 등이며 주민이 직접 운영하고 있다. 멤버는 학부모들 및 주변 이웃들과 지역의 다양한 관계자들이 함께 운영방안에 대한 아이디어를 모으고 있다. 2002년 4월 임의단체로 시작되었던 노자와3초메 놀이터만들기 모임은 2010년 2월에 NPO법인이 되었다. 이곳은 점차적으로 공간의 활용뿐 아니라, 지역 리더들이 성장하고 커뮤니티를 창조적으로 만들어가는 자발적 힘을 키우는 곳이 되고 있다. 즉, 적절한 정부지원으로 지속성을 갖춘 지역커뮤니티는 NPO법인이라는 지역공동체로 육성되고, 그 지역의 마을만들기를 자발적으로 운영하는 단체로 성장해 나갈 수 있다는 것을 보여주는 사례이다.

이 프로젝트와 관련된 세타가야구 조성사업은 세타가야구 사회복지협의회 지역의 연만들기 활동조성(2005~2006년), 세타가야구 자연체험놀이터모델사업 수탁(2005~2007년), 세타가야구 오데카케 놀이터사업보조(2007년~), 닛세이재단 방과후 아이들의 놀이터만들기사업조성(2007~2008년), 도쿄마이코프시민활동조성기금(2007년), NPO법인 SAHS(지역화장실을 늘리는 프로젝트 모금, 2008년) 등의 장기적 지원이 있었다.



출처 : <http://www.setagayatm.or.jp/trust/fund/library/tetto/tetto.files/frame.htm>-노자와 데이트광장 만들기 홈페이지

〈그림 2-4〉 노자와 데이트광장 만들기 다이어그램

② 오모테산도 공터 활용 프로젝트

이 프로젝트는 도쿄도(東京都) 미나토구(港区) 미나미아오야마(南青山)에 ‘246 COMMON FoodCarts - Farmer’s Market’로 2012년 8월 3일 개장한 기간 한정 공터 활용 프로젝트이다.

약 250평 부지는 차량형의 이동 가능한 모바일숍과 트레일러가 20점포~30점포가 참가하고 공용 스페이스를 중심으로 산지직송 야채, 음식물을 판매하는 마르셰와 개성 넘치는 잡화점이나 음식점이 모인 커뮤니티형의 상업공간으로 활용되고 있다.

이 프로젝트는 기획, 운영하는 곳은 카페컴퍼니로 ‘도심으로 증가하고 있는 유희땅을 종래와는 다른 형태로 의미있게 활용해 많은 사람이 모이는 장소로 하고 싶다’는 의도로 기획하였다. 즉 토지를 소유한 UR도시기구에 「모바일숍」이라고 하는 기획으로 계절 변화에 맞춰서 내용을 바꿔가면서, 다양한 콘텐츠를 제안하였다.

특히 지역 상가들의 협동 참여에 의해 「파마즈 마켓」을 오픈하고 이 장소에서 무엇인가 해보고 싶다는 의지를 가진 외부사람들도 함께 공간을 만들어갈 수 있는 기회를 부여하였다.



〈그림 2-5〉 오모테산도의 공터 활용 프로젝트

(3) 이전적지 활용

① 이치테라고토토이(一寺言門) 방화 마을을 만드는 모임

밀집시가지 대상으로 노후화된 빈집을 철거한 적지를 활용하는 대책을 검토해 소유주에게 제안하는 조직인 『이치테라고토토이(一寺言問)지구를 방재의 도시로 만드는 모임』은 지역주민이나 구, 소방서 등과 연계해 빈집 활용을 중심으로 한 공터, 복지 네트워크의 창출에 의한 공가의 철거 적지 재생 프로젝트를 수행하고 있다.

2) 빈 경계공간

(1) 도로에 면한 땅

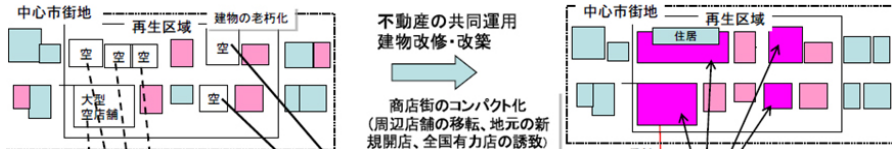
요코하마시(横浜市) 개발사업의 조정 등에 관한 조례 제18조 제2항 제1호(동위의 기준 등)는 도로정비와 관련하여 접하는 공간의 공지에 대하여 규정하고

있다. 이러한 도로주변 공터의 정비는 해당부문에 접하는 도로의 정비 상황에 따라 시장(도로관리자)이 정하도록 되어 있다. 이와 관련하여 우에다시(上田市) 공백 토지의 환경보전에 관한 조례시행 규칙은 이러한 도로에 접하는 빈 땅의 활용에 대하여 구체적으로 언급하고 있는데, 쉼터, 아이들의 놀이터, 기타 공공적 성격이 있는 장소로 사용하도록 규정하고 있다. 이는 소유자 등의 공터이용 제공 신청이 있을 경우, 해당 공터를 조사하여 이용에 관해서 협정을 체결하는 것으로 되어 있다. 공터활용에 대한 신청서는 소유자정보 및 공터 위치및 상태를 매우 간단하게 서술하도록 되어 있어 소유자들이 부담없이 신청할 수 있다.

(2) 상점가에 면한 공간을 공용용지로 활용

2009년 경제산업성 상무유통그룹의 중심시가지 활성화실에서 조사한 보고²⁾에 따르면, 당시 전국 중심시가지에 대형 빈 점포가 214건, 공지가 102건이 존재하는 것으로 조사되었다. 그중 대형 빈 점포 34건, 공지11건은 시, 군, 마을이 소유하고 있으며, 그중 27건은 구분소유빌딩 등 권리관계의 복잡성, 노후화 등으로 재이용방법이 미정이다. 이러한 현상은 재래시장이나 재래점포가 즐비한 상가주변에 대형점포 등이 새롭게 생기면서, 늘어나는 것으로 서울에서도 점차 늘어나고 있는 현상들을 관찰할 수 있다. 이렇게 생긴 빈 점포들은 단순히 비어 있는 것을 벗어나 그 주변 상가들의 상권활력까지 잃게 하여 전체적인 상권의 쇠퇴를 일으키는 문제로 확대되고 있다. 이에 대해 상점가진흥조직이 이러한 빈 점포의 소유자들을 설득하여 활용하려는 움직임을 보이고 있는 사례로 가나자와 타테마치(金沢市堅町商店街)상점가를 들 수 있다. 또한 마치즈쿠리 회사의 적극적 관여에 의해 이러한 빈 점포를 활성화시키는 사례로 가나자와 활성화센터(金沢商業活性化センター), 시가현 나가하마시 쿠로카베(長浜市(株) 黒壁), 다카마치시 마루가메마치 상점가(高松市丸亀町商店街), 이와테현 오슈시의 미즈사와메이플(奥州市, (株)水沢メイプル) 등이 있다.

2) 경제산업성, 상무유통그룹, 지방도시의 공동화가 진행되는 중심가의 재생사업에 대하여, 2009년



출처 : 지방도시의 공동화가 진행되는 중심가의 재생사업에 대하여

〈그림 2-6〉 상점가의 빈 상가를 공공용도로 활용하는 케이스

(3) 주택가에 면한 녹지

① 도다시(戸田市) '3채 협정' 제도³⁾

도다시(戸田市)는 '3채 협정' 제도를 통해 마당을 공개함으로써 거리만들기를 진행하고 있다. 3채 협정 제도는 이웃 세 집 이상의 단위로 거리에 이바지하는 협정을 체결했을 경우에, 보조금 등의 지원을 받을 수 있는 제도이다. 개별 부지를 넘어 사유공간에 대하여 이웃 사유공간의 소유자인 주민의향이 반영되고 거리의 조화를 기대할 수 있다. 이는 커뮤니티에 의한 경관형성과 자율적이지만 동시에 공공적일 수 있는 가든 시티의 실현이 가능하다는 측면에서 최소한의 단위를 통해 다양한 경관을 창출할 수 있다는 장점이 있다.

실행과정으로, 세 채 이상 연속한 건물 등이 있으면 화단이나 녹지 등의 경관 배려에 관한 협정을 체결한 뒤, 이를 신청하고, 이러한 협정을 기반으로 경관만들기를 시행하는 과정을 거친다.

〈표 2-1〉 도다시 3채협정 체결에 따른 보조금 내역

구 분	보조금 대상경비	보조율, 한도액
건축물 공사 등	건축물의 외, 수선공사 등에 필요한 비용	50%, 50만엔
공작물 개수 등	문, 담, 울장, 화단 등의 축조, 개조 등에 필요한 비용	50%, 50만엔
꽃, 나무 등의 식재	꽃, 묘목 등의 식재, 기타 경관에 기여하지만 설치에 필요한 비용	50%, 10만엔



출처 : 戸田市Homepage, 都市整備部, 都市景観, 三軒協定

3) 戸田市Homepage, 都市整備部, 都市景観, 三軒協定, <http://www.city.toda.saitama.jp/8/7338.html>

② 교외주택지의 빈 땅을 활용한 주택지통합재편성



출처 : 国土交通省国土技術政策総合研究所, 인구 감소사회에 대응한 교외주택 등의 재생, 재편사업의 개발

〈그림 2-7〉 공지를 활용한 주택지의 재생 및 재편성

국토교통성의 국토기술정책종합연구소는 인구 감소사회에 대응하여, 이러한 교외주택지 주변의 공터와 녹지를 주택과 총체적으로 통합 재편성하는 연구를 수행하였다.

3) 빈 건물

국토교통성의 도시국이 조사한 중심시가지 빈 건물 활용리뉴얼 사례조사⁴⁾에 의하면, 빈 건물이 많이 생기는 지역은 대규모 점포(쇠퇴한 백화점, 슈퍼, 대규모 상업빌딩, 재개발 빌딩), 공동화된 오피스 건물, 이전이나 파산에 의해 필요없어진 빌딩들, 또는 공용시설 등의 이전적지 등을 포함한다.

(1) 빈집

빈집은 이러한 빈 건물 중에서도 그 유형이 매우 다양하게 나타나고 있다. 빈집의 활용방법을 보면 정부에서 구입하여 지역문제를 해결하기 위해 NPO에

4) 中心市街地の空きビル活用及びリニューアル事例調査国土交通省, 都市局, 2012.03

임대하거나 공용용지로 활용하는 방법이 있으며, 소유자가 직접 활용하는 방법으로는 개인적인 관계에 의해 지역 NPO 또는 예술가가 관여하여 임대하여 다른 공공용도로 활용하는 방법이 있다. 또한 소유자와 임대자가 직접적인 관계가 없더라도 임대자의 적극적 의지에 의해 공공적 목적으로 활용하면서 소유자를 설득해가는 방법도 있다. 특히, 빈집의 활용은 지역전체의 문제를 담기보다 이웃 간의 관계, 근린지역의 수요 및 필요에 의해서 작은 규모로 내실있게 운영되는 사례들이 눈에 띈다. 이 연구에서는 이러한 사례들을 중심으로 살펴보기 위하여 빈집활용에서 가장 대표적이라고 할 수 있는 세타가야와 요코하마 사례들을 중심으로 살펴보고자 한다.

(2) 공공기관 및 학교 자산활용

공공기관 및 학교자산 활용에서는 지자체 및 지속적 관리 의도를 가진 NPO의 참여에 의해 실현되는 사례들이 있는데 이 연구에서는 이중 치요다구의 경우를 살펴보고자 한다.

(3) 역사적 문화재 활용

공공의 의의가 있는 역사적 자산은 사적 자산이되 공적 자산으로서의 의의를 활용하고, 공공이 사용할 수 있도록 개방하기 위해 문화재 지정을 하는데, 근대 건축물을 등록문화재 등으로 등록하고 활용하는 사례들이 이러한 경우에 해당한다. 굳이 등록하지 않더라도 일정 역사적 가치를 인정받는다면 수리 및 보수 지원금을 받을 수 있고, 지역주변의 사회단체들의 관심을 자연스럽게 유도할 수 있다는 측면에서 활용가치가 매우 많다. 이러한 사례는 이미 많이 연구되어 있고, 그 활용방안도 많은 연구를 통해 제안되었다고 생각한다.

〈표 2-2〉 빈 공간의 분류

빈 공간의 분류	유형 구분
빈 땅	공터, 공원 및 녹지활용
	이전적지 활용
빈 경계공간	도로에 면한 땅
	상점가로에 면한 땅
	주택가에 면한 녹지
빈 건물	빈집
	빈 상가
	공공기관 및 학교자산 활용
	역사적 공간 활용

이에 따라 이 연구는 이러한 빈 공간의 분류 중에서 그리 큰 주목을 받지 못하고 버려지는 빈 건물을 활용한 사례에 주목하여 분석할 예정이다.

이러한 건물은 큰 가치가 있어 활용해야 하는 경우와 가치가 없기 때문에 활용해야 하는 경우로 나눌 수 있는데, 전자는 건축적, 문화재적 가치가 없더라도 장소적 가치나 주민사람들에게 사랑받는 사회적 가치가 있거나 편리한 장소적 위치가 있어 보전할 필요가 있는 경우이다. 후자는 험난한 지리적 위치나 주변 역사적 건물들에 의해 재개발이 기대되지 못하는 경우, 철거하여 새로 짓는다 하더라도 그 경제적 가치를 기대하기 힘든 경우, 철거보다는 있는 그대로 보수하여 지역자원으로 활용하는 것이 더 낫다고 판단되는 경우이다.

결국 빈 건물의 활용은 우선 현황조사에서부터 매물로서의 가치 판단, 그리고 이러한 가치 판단을 통해 철거할지, 수리하여 활용할지를 결정하는 단계로 이어지는 의사결정과정을 거치게 된다. 이에 따라 제3장에서는 일본의 사례를 통하여 이러한 단계에 따른 구체적 방법과 정책적 지원사항 등에 대하여 살펴보고자 한다.

Ⅲ. 일본 빈 건물 활용에 관한 정책과 활용 유형

- 
1. 일본 빈 건물의 현황 및 조사방법
 2. 일본 빈 건물 관리 및 활용에 관한 조례
및 지원정책
 3. 일본 빈 건물 관리 및 활용에 관한 지원
기구
 4. 빈 건물 정보 구축시스템
- 

III

일본 빈 건물 활용에 관한 정책과 활용 유형

1. 일본 빈 건물의 현황 및 조사방법

1) 일본의 빈집 현황

총무성에 의하면 2008년 10월 현재 수도권 1도 3현의 빈집은 185만호에 이르며, 5년간 20만호(12%)가 증가하였다. 낡은 빈 집은 경관악화나 악취의 원인이 될 뿐만 아니라 방재, 방법상의 문제도 야기하고 있는 실정이다(아래표는 2003년 기준).

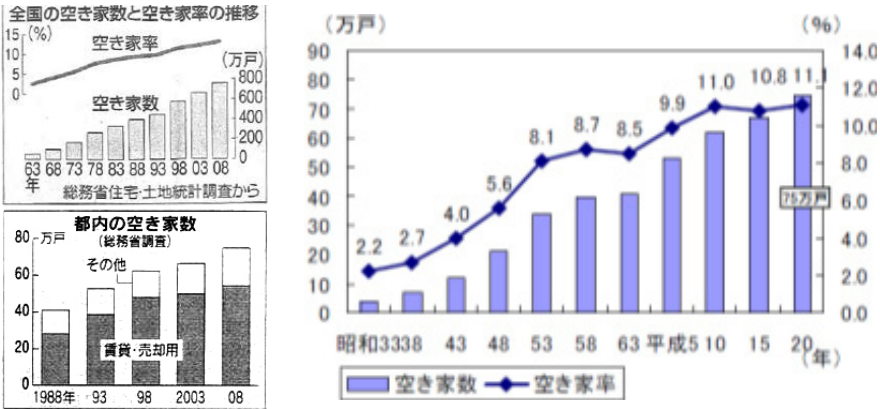
	総数	空き家戸数					
		二次的住宅			賃貸用の住宅 (A)	売却用の住宅	その他の住宅
		総数	別荘	その他			
埼玉県	273,100	11,600	2,900	8,700	167,900	18,100	75,400
千葉県	321,900	39,400	24,800	14,700	175,500	17,900	89,100
東京都	665,400	22,700	1,700	21,000	459,600	42,300	140,800
神奈川県	391,600	31,300	15,000	16,300	249,400	24,300	86,600
合計	1,652,000	105,100	44,400	60,700	1,052,400	102,600	391,900

(平成 15 年住宅・土地統計調査 (総務省) より)

출처 : 주택, 토지통계조사(총무성), 2003

〈그림 3-1〉 1도, 3현에서의 빈집 주택현황

총무성 통계국이 수행한 주택·토지조사에 의한 공가율(빈집률)은 과거 50년간의 변화 추이를 보여준다. 2008년의 조사에 의하면, 전국의 빈집 총수는 756만호이며, 이전 2003년의 조사와 비교하면 9만7000호가 증가하였다. 3대 도시권의 빈집은 363만호로, 빈집률은 12.1%, 3대 도시권 이외에서는 빈집이 392만호로, 빈집률은 14.3%에 달하고 있다. 지방뿐 아니라 주민의 고령화가 진행되고 있는 도시도 증가하고 있으며, 붕괴나 방화 등 안전상의 문제가 각지에서 일어나고 있어 조례화를 시행하는 등 빈집의 도시문제가 점차 전국으로 확산되고 있는 현실이다.



출처 : 住宅・土地統計調査/総務省

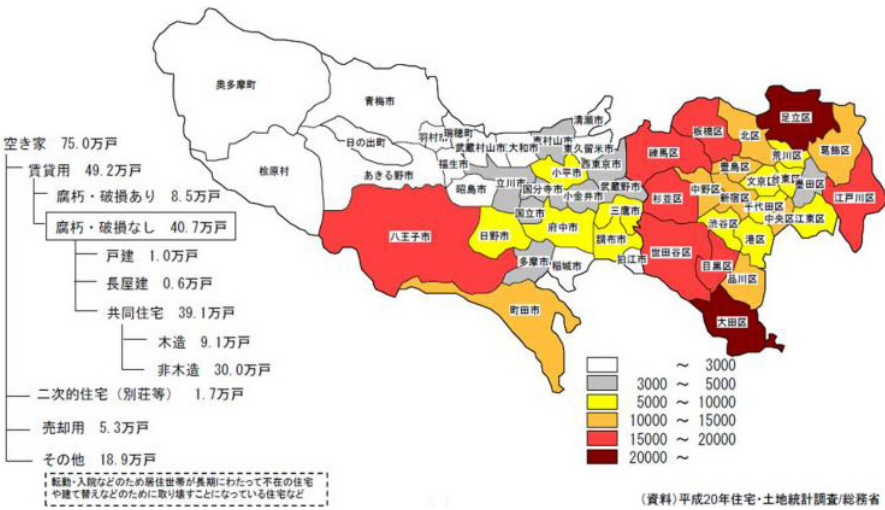
〈그림 3-2〉 빈집 수 및 공가율의 변화

특히, 2003년부터 2008년 사이에 주요도시의 공가율이 급격하게 상승하고 있다. 예전에는 부족했던 집이 점차 포화상태에 이르렀으며, 전국적인 문제가 되고 있다.

빈집의 내역을 보면, 빈집 중 실제로 활용 가능성이 높은 빈집은 임대용주택과 매각용 주택으로 각각 54.1%와 4.5%를 차지한다. 2008년 도쿄도 아키야 실태자료⁵⁾에 따르면 도쿄도 내의 빈집 총수 75만호 중에서 활용 가능하다고 생각

5) 東京の空き家の實態, 住宅・土地統計調査/総務省, 2008

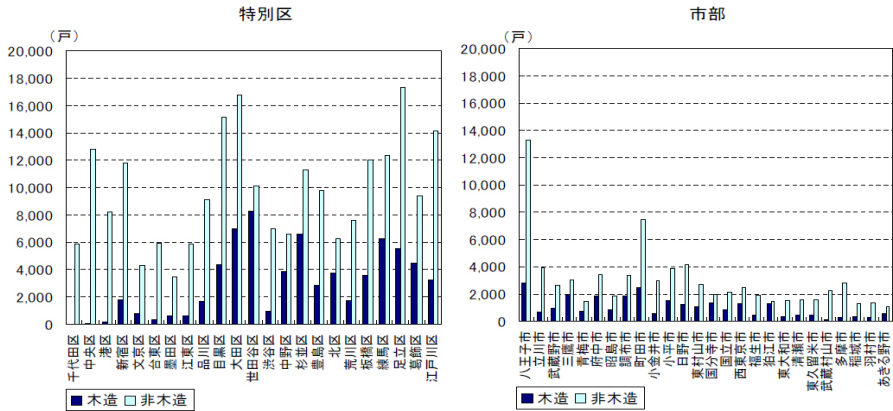
되는 심각한 노후 및 파손이 없는 활용 가능한 임대용 빈집 수는 40.7만호로 예상하고 있다. 특히 활용 가능한 임대용 빈집은 도심외곽 주변지구에 많은 것으로 나타났다.



출처 : 東京の空き家の実態,住宅・土地統計調査/総務省, 2008

〈그림 3-3〉 도쿄도 내의 활용 가능한 임대용 빈집 현황

2008년 도쿄 내의 활용 가능한 임대용 빈집현황을 보면, 가장 빈집이 많이 분포된 구는 도쿄 외곽지역에 위치한 오오타구(大田区)와 아다치구(足立区)이다. 아다치구는 지반이 불안정하여 지진이 많이 발생한다는 이유로 부동산 시세가 다른 지역보다 저렴한 곳으로, 이러한 상황에 맞게 아다치구는 매우 엄격한 형태로 철거유도형 빈집조례를 만들어 시행하고 있다.



출처 : 住宅・土地統計調査/総務省, 2008

〈그림 3-4〉 도쿄도 내의 활용 가능한 임대용 빈집현황

위의 2008년 조사에서 목조주택과 비목조주택을 비교했을 때, 치요다구(千代田区)와 추오구(中央区), 다이토구(台東区)는 활용 가능한 목조의 빈집이 거의 없고 비목조 주택의 활용을 중심으로 이뤄지고 있는 사례이다. 반면, 세타가야구(世田谷区)와 스기나미구(杉並区)는 고령화가 급격히 일어나는 순수주택 지구로 타 지역과 상대적으로 목조주택의 빈집활용이 시급한 문제로 대두되고 있음을 알 수 있다. 이에 따라 4장 이후 분석 사례들 중 도쿄 내 사례 중 빈집의 활용에 대해서는 세타가야구 및 치요다구, 다이토구를 중심으로 분석하고, 도시디자인에서 선진적인 요코하마의 사례를 추가적으로 살펴보고자 한다.

2) 빈 토지에 대한 조사⁶⁾

(1) 미이용 토지에 대한 유형별 조사방법론 구축

인구의 노령화와 경제성장 침체기를 먼저 겪은 일본은 국토이용계획법상에서 유헴토지제도를 마련하여, 토지의 취득 후 적절한 이용이 되지 않고 있는 미

6) オープンスペースの實態把握と利活用に関する調査研究, <http://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/syousai/pdf/os01.pdf>

이용 토지에 대해서, 그 토지소유자에게 적극적인 이용을 촉진시키고 있다. 요건에 해당하는 미이용지에 대해서 토지소유자에게 유헴토지의 이용 처분 계획을 제출하게 한 뒤, 필요한 조언이나 권고 등을 하고, 그 활용을 꾀하는 것이다. 이를 위해서는 실제로 토지가 미이용되고 있는지에 대한 파악과 조사가 매우 중요하다. 행정관련 이전적지나 시유지, 철도부지는 그 파악이 상대적으로 용이하지만, 민간소유지는 그 파악이 거의 되지 못하고 있는 실정이다.

그 예로 공장이전적지라던가, 공터, 공실 등에 대한 파악은 부동산 및 기타 정보로도 불가능한 경우가 많기 때문에 정부차원의 조사를 통해 토지자원을 유효화 할 필요가 있다. 일본은 이러한 빈 토지와 빈집 등을 실제 방문조사를 통해 일시적 활용까지도 가능한 다양한 대안들을 제시하고 있다. 특히, 빈 토지의 조사론적 측면에서는 인구증감률과 택지개발 연도와의 비교조사를 통해 인구 감소기에 들어간 대규모 개발 등에 빈집, 공터들이 발생할 것을 미리 예상하고, 집중 현지조사를 실시한다. 이러한 조사를 통해 미이용 토지 및 건물들에 대한 정보가 확보되면, 소유자들에게 연락을 취해 미활용 상황에 대한 실태를 파악하고, 다양한 조건에 따른 융통적인 활용방안들을 제안한다.

(2) 지구선정방법

아오키다지미(青木多治見)(2005)는 「1993년 오사카부 주택, 택지개발 동향일람표」에 게재된, 오사카(大阪)시의 구역 이외에 개발된 개발 면적 10ha 이상의 주택지 가운데, 단독주택지역을 중심으로 분석하고 있다. 그중 「주택계율 80% 이상」 또는 「상업계율 20% 미만이나 공업률 20% 미만, 혹은 운수 유통률 20% 미만」의 지구(地区)를 추출하여 오사카(大阪) 부내에서 10개 지구(地区)를 선정하고 있다. 또한, 지형의 종류가 풍부한 지구(地区)를 선정하는 등 빈집이 생기는 지역 특성 및 지형 등의 이유가 많은 지역들을 중심으로 선정하여 우선적으로 조사하는 방법을 선택하였다.

(3) 지구내의 조사방법

2009년의 千葉・谷間・越田의 연구는, 구시로시(釧路市) 중심시가지를 대상으로 하고, 국토지리원의 공중사진 및 현지답사에 의해 현상을 파악한 뒤, 등기부상의 주차장소유자를 살펴보고, 토지의 소유 형태나 토지이용에 관한 의향 등을 분석하고 있다. 그 결과, 1987년부터 2007년까지 약 3만㎡의 주차장이 증가하고 있음을 알 수 있었다. 토지소유자는 주차장의 용도를 변경할 예정이 없고, 기타의 용도로 토지를 활용할 의사도 없었다. 현 지구(地区)전체의 주차장량은 충분함에도 불구하고, 특별히 다른 용도로의 고려가 없는 상황이었다. 또한 2006년의 오가이에모토(大貝江本)의 연구는 도요하시시(豊橋市)의 중심부를 대상으로, 인터뷰 등에 의해 문제를 추출한 뒤에, 고정 자산 대장 및 토지, 건물소유자와의 앙케이트 조사를 통해, 소유 형태, 토지활용에 관한 의향 등을 파악하고 있다. 그 결과, 적극적인 토지이용이 진행하지 않는 요인은, 고도이용에 따르는 리스크, 세제 및 법제도, 소유자의 고령화, 후계자문제 등으로 정리할 수 있었다.

(4) 2010년 국토교통성 주택국의 공가실태조사보고서

이 공가실태조사보고서는 2008년 ‘주생활종합조사’의 대상이었던 23구와 지방 941구를 대상으로 도심부, 주변특별구, 지방 등 세 개 지역으로 구분하여 단순 무작위 추출로 228개의 구를 조사하였다. 특히, 현지 조사에 의해 빈 공간의 발견이 힘든 것을 고려하여, 공가가 없는 조사지구가 발생하게 될 것에 대비하여 같은 방법으로 114조사구가 예비로 추가되었다.⁷⁾

또한 도쿄근교는 2008년 생활종합조사 대상이었던 치바현, 카나가와현, 사이타마현, 이바라키현의 도심에서 40km 이내의 시내의 1134조사구에서 228조사구(예비 114조사구 추가)를 추출하여 조사하였다.

7) 2010년 국토교통성 주택국의 공가실태조사보고서

〈표 3-1〉 공가실태조사에 따른 공가발견율

공가실태조사 대상지역	주생활종합 조사구수(2008)	공가실태조사 조사구 추출수(2010)	실제조사의 추정 공가율 (2010 주택토지통계조사)	발견비율 공가발견수/ 추정공가총수	조사구 내 공가 발견율
전체			12,3%	880 / 5,455	16,1%
도쿄도	941	228 / 313	11,1%	298 / 1,732	17,2%
오사카	894	228 / 278	14,4%	229 / 1,999	11,5%
도쿄근교도시	총 1,134	총 228(342)	11,6%	353 / 1,724	20,5%

출처 : 2010년 국토교통성 주택국의 공가실태조사보고서

2010년 1월말경에 상세 조사방법이 결정된 후, 최종적인 조사는 2월 중순에 시작되었다.

대략적인 조사의 과정을 설명하면, 조사표설계를 통해 조사매뉴얼을 작성하여 부동산업계 등에 협력을 요청하고 조사지구 샘플링을 하였다. 이어 조사 표 준기준을 만들어 현지 조사원에게 설명회를 개최하고, 현지 조사를 통해 조금씩 조사지구를 확대하는 방법으로 조사가 진행되었다.

(5) 조사대상의 주택

국토교통성 주택국의 공가실태조사보고는 조사 시점에서 거주 세대가 없는 주택, 일시적으로 사용하는 주택, 임대 또는 팔기 위한 빈 집, 별장 등의 2차적 주택, 기타 빈 집, 건축 중인 주택 등 5종류로 구분하여 조사한 것이다. 조사표에는 임대 혹은 팔기 위한 빈집, 별장 등의 2차적 주택, 그 이외의 공가로 한정해서 배포하였고, 해당공가의 특성, 소유자의 속성 등을 분석하였다. 이러한 방법은 결국, 실제 활용을 위하여 비어있는 기간도 고려하여 일정기간 비게 될 집, 짧은 기간 혹은 간헐적으로 비는 집 등을 조사하여 그에 맞는 대안들을 제시하기 위한 구체적인 방법으로 판단된다.

3) 조사방법

첫째, 2008년 주택종합조사를 대상으로 하여 조사구를 추출 후 부동산업계에

정보제공에 대한 협력을 얻는다.

둘째, 현장조사에서는 조사루트에 맞추어 건물을 하나하나 확인하고, 공가여부를 확인 후 어떤 종류의 공가인지(거주세대 없는 주택 : 별장 등 2차적 주택, 임대용 주택, 매각용 주택, 장기부채 등)를 확인한다. 확인 기준은 전기미터기가 움직이지 않는 경우, 우편물이 대량 모여 있는 경우, 이웃주민에게 들은 정보, 집합주택관리인으로부터의 정보, 외관으로 평가 등이 있다.

셋째, 외관조사가 끝나면, 공가 소유자의 특성을 파악한다. 근린주민이나 공동주택의 관리인에게 공가소유자의 이름, 주소, 연락처를 알아내고, 준비명단에 기입한다. 정보공개에 어려움이 있는 경우는 등기부등본정보를 참고로 소유자를 파악한다.

넷째, 공가소유자를 접촉하여 취지를 설명하고 조사표에 대한 회답을 부탁한다. 마지막으로 공가실태조사표를 작성한다.

4) 조사내용

(1) 소유자

소유주체, 개인소유자의 연령, 취업형태, 세대유형, 세대연수, 공가의 특성

(2) 공가의 특성

- 입지 : 철도역에서의 거리/ 철도역까지 소유시간
- 주소의 이용형태 : 임대/ 자가
- 주호의 형태 : 공동주택-단독주택/ 구조/ 재료/ 층수
- 주택규모 : 주호 내 거주실수/ 거실면적
- 설비 : 부엌 형태, 화장실 형태, 욕실유무, 세면소 유무, 부엌과 욕실 설비상황, 고령자 등을 위한 설비
- 건축시기

- 공가지속기간
- 노후, 파손상황
- 입주자 혹은 매각 등의 모집조건과 현황

(3) 공가상황

- 매각이나 입주자가 정해지지 않는 원인
- 비모집주호의 이용현황
- 향후 5년간의 활용현황
- 공가화의 원인
- 리노베이션의 실시상황
- 정기(정기차가제도의 이용상황)

(4) 거주수준

- 거주수준
- 주호의 유지 및 관리

5) 조사과정상의 특이점 및 어려움

(1) 공가를 확인할 수 있는 현장정보의 부족

조사 계획에서는 발견이 예상된 외관조사가 가능한 공가는 약 2,700건, 소유자조사에서의 공가실태조사표의 예정 회수건은 약 1,200개였다. 그러나 실제로는 외관조사표의 회수는 880건, 소유자에 대한 공가실태조사는 510건으로, 발견수가 계획보다 매우 적었다. 조사매뉴얼에서 보이는 방법과는 달리 외관에서 명백히 보이는 공가라는 판단이 가능한 주택이 적었으며, 2차적 주택 등의 외관에서 주택기능의 판단이 어려운 것도 있었다.

집합주택의 공가는 들어갈 수 없는 것도 많았고, 외관에서 확인할 수 없는 것도 많았다. 주변이웃, 집합주택관리인, 부동산회사가 소유주를 알고 있어도 개인정보보호를 이유로 알려주지 않는 경우도 많았다.

이렇듯 현장조사는 현실적인 한계와 어려움이 많이 있지만, 실제적 사용유무 뿐 아니라, 문서상에서 알 수 없는 소유자의 개인적 상황과 활용의 가능성 등을 판단할 수 있는 매우 중요한 조사방법으로 판단된다.

2. 일본 빈 건물 관리 및 활용에 관한 조례 및 지원정책

1) 일본 빈 건물에 관한 지원조례

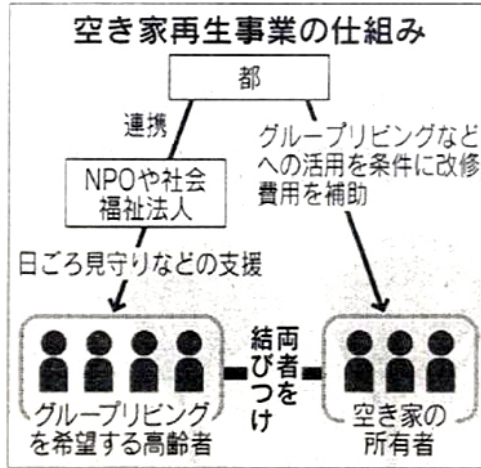
(1) 중앙정부의 대책

주요 주택정책인 주생활기본계획(5년마다 갱신)에 2011년 3월 처음으로 “빈 집재생 및 철거”가 규정되었다. 국토교통, 총무, 환경, 경찰, 소방 등 5개 정부부처는 3월13일 담당자에 의해 처음으로 연합회의를 열어, 국가와 지자체의 조직을 소개하는 사이트를 개설하도록 하였다. 2011년 3월 27일에 국토교통성이 발표한 “중고주택, 리폼 토탈플랜”은 중고주택유통시장을 육성하기 위한 정책으로서 부동산 및 건설관련회사와의 긴밀한 연계를 통해 중고주택 활용을 활성화 하려는 방안이다.

2012년 3월 고베신문⁸⁾에 따르면, 정부의 구체적인 안은 (1)선행 예를 정밀히 조사하여 조례화를 위해 어떤 지원이 필요한가를 검토하며, (2)전용 홈페이지를 구축하며, 나라나 자치단체의 대책을 이해하기 쉽게 설명해 정보를 공유하는 것 등이 골자이다. 이는 아직 일본 내에서도 지자체별 조례의 특성 및 분류가

8) 空き家取り壊し支援へ 姫路市は助成制度整備, 神戸新聞, 2012.03.17
<http://www.kobe-np.co.jp/news/shakai/0004891821.shtml>

정리되어 있지 않음을 보여준다. 이에 따라 이 연구의 주요 대상인 도쿄의 대표 사례들이 다른 지역들에 비해 어떤 다른 특성과 의미를 가지는지 이해하기 위하여 이 장에서는 여러 지자체의 조례사항들을 철거 지원형, 개보수 지원형, 활용지원형 등으로 크게 분류하여, 지역별 사례를 살펴보고자 한다.



출처 : 朝日新聞, 2012.02.15., 空き家, 高齢者共同住宅に

〈그림 3-5〉 빈집재생사업의 조직

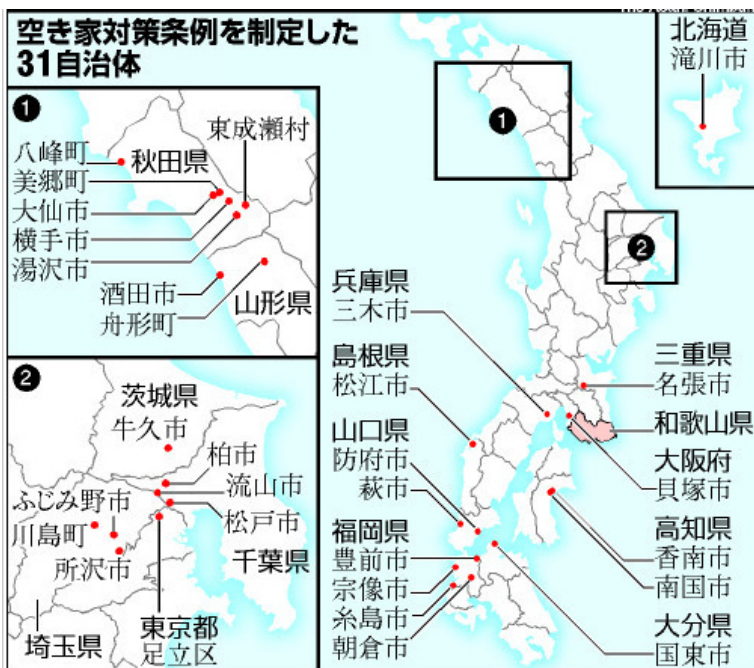
(2) 빈집활용을 위한 지원조례의 일본 전국상황

도쿄도(東京都)는 나라의 민간주택활용형 주택 안전네트워크 정비 추진 사업을 활용한 모델 사업(도쿄도민간 주택활용 모델 사업(빈집 활용 모델 사업))을 올해부터(2012) 실시하고 있으며, 특히 육아 세대나 고령자세대를 대상으로 한 공동 거주(그룹 리빙)에 대한 지원대책들이 시행되고 있다.

도쿄로자와시(所沢市)의 「도쿄로자와시(所沢市) 빈집 등의 적정관리에 관한 조례」가 2010년 7월에 제정된 이후, 2012년 8월 현재 교토시(京都市)의 조사에 따르면 전국의 42개 자치단체에서 빈집 등의 적정화에 관한 조례가 제정된 것으로 나타났다. 2010년 7월에 빈집조례를 제정한 사이타마현(埼玉県) 도쿄로자

와시(所沢市)에서는 조례 시행 후 빈집의 자주철거 건수가 증가했다. 임대 주택 등을 제외한 빈집의 비율이 전국에서 가장 높은 와카야마현(和歌山県)은 2012년 1월에 도도부현(都道府県)으로서 처음으로 빈집조례를 시행했다. 이외에도 아키타현(秋田県) 요코테시(横手市) 등은 대설에 의한 빈집의 붕괴가 잇따른 것을 계기로 빈집조례를 제정하는 등 지역에 의해 빈집 규제의 목적도 다양화되고 있다.

빈집 등의 적정화에 관한 조례는 적정관리를 중심으로 한 타입과 적정관리에 추가하여 도시의 거주 촉진 등을 목적으로 빈집을 유효 활용하는 지원으로 규정한 타입으로 크게 분류할 수 있고, 후자는 마쓰에시(松江市), 우시쿠시(牛久市), 가이즈카시(貝塚市)의 3개 시의 조례가 해당한다.



출처:空き家急増, 対策条例 31自治体制定, 強制撤去も, 朝日新聞デジタル, 2012.04.08.

〈그림 3-6〉 빈집대책조례를 제정한 31개 지자체

2) 방재, 방법을 위한 철거유도형 지원

2012년 4월 아사히 신문⁹⁾에 따르면, 16개 도도부현(都道府県)의 31개 자치단체가 빈집의 소유자에게 관리를 요구하거나 철거를 명령하거나 하는 「빈집 대책조례」를 제정하고 있다.

(1) 아카다현

아가타(県)현 토지정비 추진실에 의하면, 규제 내용은 「빈집의 소유자 등에 대한 필요한 조치의 명령」(13개 자치단체), 「필요한 조치에 관한 지도, 조언, 권고」(11자치단체), 「명령을 따르지 않은 사람의 성명의 공표」(9개 자치단체), 「대집행」(2개 자치단체), 명령을 따르지 않은 사람에의 벌금 등의 「벌칙」(1개 자치단체) 등으로 분류되어 있다.

(2) 사이타마현(埼玉県) 도코로자와시(所沢市) 빈집 등 적정관리에 관한 조례(2010.10.1)

① 조례의 목적

관리부재의 상황을 방지하고, 생활환경을 보전하며, 방법을 위한 마치즈쿠리의 목적

② 지원내용 및 보조금

빈집 대책조례의 제1호는 사이타마현(埼玉県) 도코로자와시(所沢市)의 조례이다. 관리가 충분하지 못한 빈집의 소유자에게 적절한 조치를 취하도록 권고나 명령을 하고, 따르지 않을 경우에는 소유자의 성명과 주소를 공표하는 규정을 담은 조례를 10년 7월에 제정하였으며, 20건이 자주철거에 응하는 등의 효

9) 空き家急増、対策条例 31自治体制定、強制撤去も、朝日新聞デジタル, 2012.04.08

과가 있었다. 적정한 유지 관리를 의무화하는 동시에, 주민에게서 빈집에 관한 정보를 제공할 경우, 시가 실태조사를 하고, 소유자에게 필요한 조치를 권고할 수 있다.

이외에도 다양한 지역에서 다음과 같은 철거관련 조례를 정하고 있다.

- ㉠ 다이센시(大仙市)는 50만엔 한도에서 철거지원금을 제공하는 조례 제정
- ㉡ 히메지시(姫路市)는 노화화된 빈집 10건(件) 이상을 그 고장의 자치회가 철거할 경우, 최대 50만엔을 지원하는 조례 제정
- ㉢ 마츠도(松戸市)시 빈집 등 적정관리에 관한 조례(2012.4.1)
- ㉣ 도쿄 아다치구(足立区) 노후가옥 등 적정관리에 관한 조례(2013.11.1)

〈표 3-2〉 철거비조성사업 사례

지역	사업자	보조대상자	%	단위(엔)	
홋카이도(北海道) 홋카이도(北海道)	리쿠베초조 경관형성사업 노후빈집 해체비지원제도	리쿠베초초내에 거주하는 개인 소유자, 상속인 등	50% 66%	35만/50만 30만	상한금 이내로 보조/ 해체철거 후 신축주택이 있는 경우는 50만엔 2년간 사업
도쿄도(東京都)	아라카와구 노후빈집주택철거보조성금	소유자(개인) 혹은 중소기업	50%	100만	대지인에 의한 불괴 등의 피해가 있는 건물
도쿄도(東京都)	아다치구 노후기옥해체공사조성금	소유자, 상속인 등	66%	50만	비목조 상한은 100만엔
효고현(兵庫県)	히메지시 노후위협빈집대체보조금	지방자치법에 하기를 받은 단체 (지역내 단체육성)	33%	50만	2015년까지의 사업/ 해체 후는 보조대상단체가 유지관리함
시마네현(島根県)	마츠에시 중고목조주택 취득 등 지원사업보조금 교부제 도(재)건축 시 해체비(용지원)	중고목조주택(중심시가지는 중고 주택, 중고맨션을 포함)을 구입한 사람	66%	70만	건축 후 20년 경과한 중고목조주택 대상/ 취득하고 1년 내에 공사를 경유/ 중심시가지는 80%, 100만
도쿠시마현(徳島県)	카이요초 노후주택해체비지원사업	소유자 등	66%	90만	대략 1년 이상 방치된 주택으로 목 조노후도, 불량도 및 내진성 등으로 대상결정
나가사키현(長崎県)	노후위협빈집철거비보조금	소유자, 상속인 등	50%	50만	2013년까지의 사업
나가사키현(長崎県)	사세보시 노후위협빈집철거비용보조금	소유자, 상속인 등	50%	60만	2013년까지의 사업
나가사키현(長崎県)	히라도시 노후위협빈집철거비용보조금	소유자 등	50%	50만	
후쿠오카현(福岡県)	쿠루메시 노후위협기옥 등 철거촉진 사업보조금	소유자, 상속인 등	50%	75만	노후위협도 판정을 실시하여 기준 을 만족한 건물이 대상
후쿠오카현(福岡県)	오무타시 노후위협기옥 등 철거촉진 사업보조금	소유자, 상속인 등	50%	45만	노후위협도 판정을 실시하여 기준 을 만족한 건물이 대상
쿠마모토현(熊本県)	아츠시로시 노후위협빈집 등 철거촉진 사업보조제도	소유자, 상속인 등	66%	60만	노후위협빈집 등에 해당하는 주택 등이 대상

출처 : 空き家に関する全国的な動向 - 京都市, 2012.08

3) 주거환경 개선을 위한 개보수지원정책

(1) 도쿄의 빈집활용을 위한 개보수 비용지원

① 신청조건 및 대상

도쿄도(東京都)는 민간 임대주택 빈집의 개수공사에 대해서 목조주택밀집지역 내에서 고령자 등이 공동 거주(그룹 리빙)용으로 활용할 경우에, 개수 비용의 일부를 보조하는 모델 사업을 실시한다. 이 사업은 일본의 『민간주택활용형 주택 안전네트워크 정비 추진 사업』의 보조를 받아서 개수공사를 하는 빈집을 대상으로 지원한다.

② 지원내용 및 보조금

도쿄도는 2012년 민간 빈집재생사업을 시작하여 그룹 리빙(고령자 셰어하우스)등으로 활용하는 경우, 개보수 비용(손잡이설치, 배리어프리화, 공동부엌설치 등)의 1/3을 보조하기로 하였다.

㉠ 그룹 리빙 활용을 위한 수리(도쿄도) : 최대 100만엔(1,400만원 정도)

㉡ 배리어프리화를 위한 수리(일본정부) : 최대 100만엔

－ 도쿄도는 2012년 민간 빈집재생사업을 시작하여 그룹 리빙(고령자 셰어하우스) 등으로 활용하는 경우, 개보수 비용(손잡이설치, 배리어프리화, 공동부엌설치 등)의 1/3을 보조

－ 그룹 리빙 활용을 위한 수리(도쿄도) : 최대 100만엔(1,400만원 정도)

－ 배리어프리화를 위한 수리(일본정부) : 최대 100만엔

〈표 3-3〉 빈집 등 개보수에 대한 보조금 사업 사례

빈집 등 개보수에 대한 보조금 사업				보조대상인 빈집요건
아이치현 (愛知県)	토오다시 (豊田市)	토오다시 종산간지역 빈집재생사업	빈집뱅크에 등록된 빈집 등 소유자 혹은 임차인	80%, 100만엔
이시가와현 (石川県)	가나자와시 (金沢市)	가나자와시 마을내 빈집활용촉진보조금	스스로 정주하기 위한 빈집을 구입해 개수하는 사람	50%, 50만엔
사가현 (滋賀県)	나카하마시 (長浜市)	나카하마시 마을내 빈집재생촉진조성금	스스로 정주하기 위한 빈집을 구입해 개수하는 사람	10%, 30만엔
효고현 (兵庫県)	토오오카시 (豊岡市)	토오다시 빈집개수비 조성사업	토오다시 빈집뱅크에 등록된 물 건인 경우/ 시내 본점, 영업소 등 이 있는 업자로서 시공하는 것	75%, 100만엔
시마네현 (島根県)	미즈에시 (松江市)	임대주택개수지원 사업보조금	빈집소유자/ 빈집소유자로부터 관리 혹은 중개를 위임받은 주 택건물취급업자, NPO법인 등	10%, 40만엔 (중심시가지는 15%), 60만
시마네현 (島根県)	하마다시 (浜田市)	하마다시 빈집개수 사업보조금	하마다시 빈집뱅크에 이용등록 한 U.I.Turn한 사람	빈집뱅크에 등록된 주택 2013년까지, 시공업자는 시내에 사업소가 있는 법인 또는 개인/ 빈집소유 자와 입주자가 판매, 임대계약을 할 경우
사가현 (佐賀県)	사가시 (佐賀市)	사가시 빈집개수비 보조제도	빈집뱅크에 임대물건을 등록한 사람/ 빈집뱅크에 등록된 물건 을 구입한 사람	수도개수공사비 및 내장, 지붕, 외벽등의 개수비가 보조대상 북부산간지역에 있는 건물로 빈집뱅크에 등록된 것

출처 :空き家に関する全国的な動向 - 京都市, 2012.08

(2) 신토쿠지역 빈집활용촉진제도

① 신청조건 및 대상

- 조세 및 사용료 등 도시에 납부해야 할 공금이 완납된 것
- 주택의 소유자
- 빈집을 다시 고쳐서 다른 사람에게 임대하거나 빈집을 구입하고 1년이 내에 다시 고치는 분
- 마을 내에 존재하는 개인 또는 법인이 소유하는 전용 주택, 병용 주택 및 공동 주택에서 실제로 거주하지 않고 있는 주택(빈집), 나라, 길 및 도시 등이 하는 사업에 의해 이전 보상 또는 보조를 받지 않고 있는 것
- 주택의 건축에 대한 도시의 다른 조성 제도를 받지 않고 있는 것

② 지원내용 및 보조금

빈집 개수 완료 시에 「장려금」을 교부해 개수공사시공이 마을 내의 업자의 경우 개수공사에 필요로 한 비용의 30% 이내 금액(상한 30만엔)

- 개수공사시공이 도시 외의 업자의 경우 개수공사에 필요로 한 비용의 20% 이내 금액(상한 20만엔)

(3) 마츠에(松江市)시 빈집을 활용한 매력있는 마을만들기 및 마을 내 거주촉진에 관한 조례(2011.09.30)

① 신청조건 및 대상

빈집 적정관리 및 유효한 활용을 계획해 안전하고 양호한 경관 및 주거환경을 확보하고 매력적인 마을만들기 및 마을 내의 거주촉진을 추진한다.

② 지원내용 및 보조금

권고, 명령 이외에 벌칙규정(5만엔 이하의 벌금) 및 대리, 마을 내부의 거주촉진 등을 목적으로 빈집을 유효활용하는 조직에 대한 지원을 행하는 것을 가능하도록 규정하고 있다.

3. 일본 빈 건물 관리 및 활용에 관한 지원 기구

2012년 국토교통성 주택국이 실시한 장기우량주택등추진환경정비사업(빈집 등 활용추진사업)의 선정결과에 따르면 선진사업부문에 응모한 41개 사업 중 4개가 당선되었고, 체제정비부문에 응모한 3개 사업 중 2개가 선정되었다. 그중 당선된 선진사업과 체제정비를 정리하면 다음과 같다.

1) 일반재단법인, 주거·마을만들기 담당 지원기구

(住まいまちづくり担い手支機構)

2008년 12월에 설립되어 양호한 거주 환경의 정비, 관리 추진을 도모하는 것을 목적으로 거주지, 마을 만들기 활동의 주체가 되는 NPO나 주민 단체 등의 지원, 거주지, 마을 만들기 활동에 관련되는 정보의 제공 등을 수행하고 있다.

(1) 신청조건 및 대상선정

① 대상선정

빈집이 다수 발생하고 있어, 지역의 커뮤니티 유지나 그 활성화에 지장을 초래하고 있다고 인정되는 지역에 한정해 사업대상으로 선정한다. 특히, 폭설, 산속, 낙도 등의 여러 조건이 불리한 지역이나 교외주택단지, 밀집시가지중심시가지 등이 주요 대상이 된다.

② 응모자격

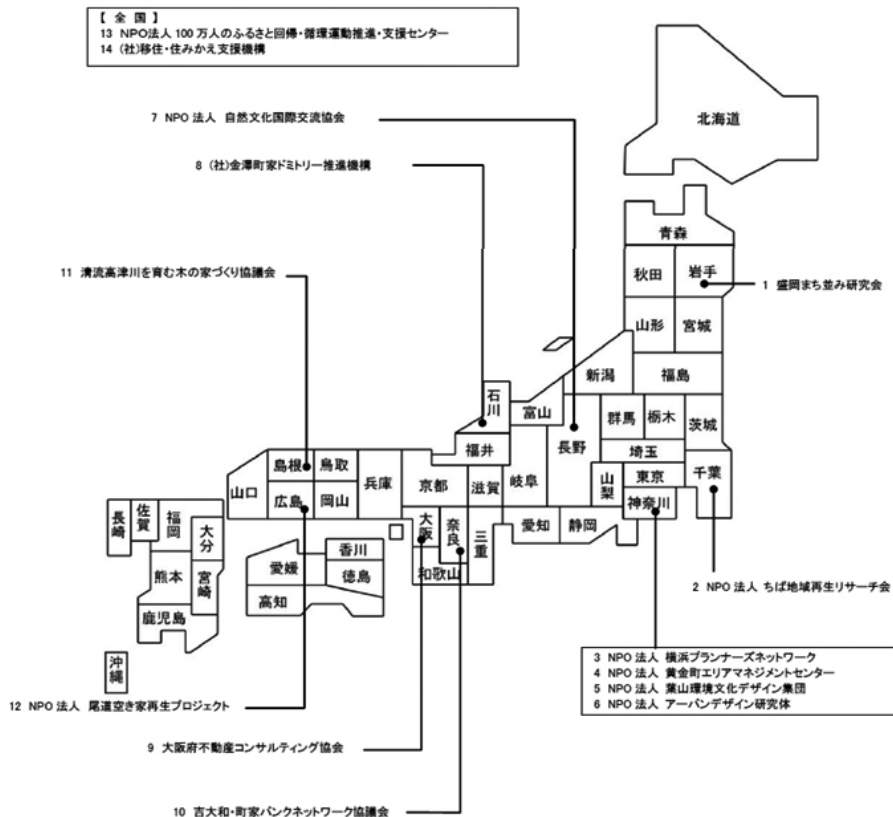
응모자격은 영리를 목적으로 하지 않는 단체로서 NPO법인이나 일반사단법인, 일반재단법인, 그리고 임의단체(협회, 준비조합, 시민활동단체, 전문가에 의한 단체 등 법인 자격을 갖추지 않은 단체)가 대상이 된다.

③ 평가기준

- ㉠ 빈집 관리 조례를 제정하는 등 지방공공단체가 적극적으로 빈집 대책을 취하고 있는 지역의 제안을 우선한다.
- ㉡ 빈집 문제의 종합적인 해결을 위해서 지역의 여러 관계 주체가 연합하여 다층적인 해결을 위한 제안을 먼저 선택한다.
- ㉢ 빈집 등을 활용하려고 할 때에 지역에서 당면과제에 대해 입지 특성이나 지역의 실정을 실증적으로 반영하는 제안을 우선한다.
- ㉣ 과제 후에 일반으로의 보급 가능성이 뛰어난 제안을 가장 중요시한다.
- ㉤ 효과 예측 지표, 현황치 및 목표치가 구체적이고, 제안 내용과의 관계가 명확한 제안을 우선하며, 작년도 이전에 해당사업의 지원을 받고 있는 경우는 활동 내용이 작년도 이전에 비해 발전된 것인가를 고려한다.

(2) 지원내용 및 보조금

일반재단법인, 주거·마을만들기 담당 지원기구는 선도사업부문과 체제정비부문을 나누어 지원하고 있다. 이중 선도사업부문은 빈집활용 및 재생에서 필요한 조사연구, 정보제공에 관한 사업 또는 매뉴얼작성모델사업 등의 일반화, 보급, 개발을 위한 사업 중에서 선진성이 높은 지역의 관계주체와 연계한 대상을 선정한다. 체제정비부문은 지방공공단체를 중심으로 하는 지역의 관계 주체가 연계해서 만드는 조직을 대상으로 한다.



출처 : 일반재단법인 거주담당지원기구, 2011년 마을만들기빈집활용추진사업

〈그림 3-7〉 2011 마을만들기 빈집 등 활용추진사업지구

2008년 12월에 설립된 주거·마을만들기 담당지원기구의 2012년 「빈집 등 활용추진사업」에서는 다음과 같이 빈집활용을 중심으로 한 다양한 지역의 도시 주체들에 의한 커뮤니티 활성화 사업들이 전개되고 있다.

- ① 빈집 활용을 중심으로 한 공터, 복지 네트워크의 창출에 의한 [모쿠미즈] 재생(이치테라고토토이[一寺言問]지구를 방재의 도시로 만드는 모임)
- ② 요코하마시(横浜市)에서 지역의 관계 주체가 협동(協動)해 빈집 관리, 재생, 활용을 진행시키는 수법 개발 및 보급 사업(특정 비영리활동 법인 요코하마(横浜)[플래너즈 네트워크])

- ③ 젊은 층의 거주 지원을 고려한 빈집 재생 서포트 체제의 구축과 골목길 필드의 개척(특정 비영리활동 법인 오노미치(尾道) 빈집 재생 프로젝트)
- ④ 정액집세 보증을 활용한 빈집 재생 사업[일반 사단 법인 이주, 이사 지원 기구]

2) 사단법인 시마네현 주거만들기 협회- 빈집활용매뉴얼¹⁰⁾

시마네현(島根県) 내 산간지역의 빈집이 되는 매물은 대부분 부동산의 유통 정보가 없는 것이나 소유권 등의 권리 정리가 되어 있지 않은 것, 그리고 사용하기 위해서는 상당한 수리공사가 필요한 것, 또는 가재 등의 정리가 되어 있지 않은 것 등 여러 가지 시간을 요하는 현실적인 문제들이 많이 있다. 이에 따라 국토교통성과 시마네현(島根県)은 지원을 받아 주택을 제공하는 측과 주택이 필요한 측의 쌍방이 원하는 정보들을 정리하여 매뉴얼을 작성하였다. 매뉴얼은 빈집의 활용 매뉴얼과 등기수속관련매뉴얼, 빈집의 현황조사의 사례매뉴얼 등으로 크게 나누어져 있다. 매뉴얼은 빈집의 판매, 빈집의 임대, 그리고 소유자가 관계지자체에게 기부하는 방법에 관한 수속체계 등을 정리하고 있다. 또한 빈집의 현황조사 시 필요한 도면의 종류와 조사항목들을 정리해 보여줌으로써 실제로 빈집을 활용해야 하는 주민들이 어떤 방법을 통해서 어떻게 활용해야 할지에 대한 방법론을 상세히 설명하고 있다.

10) 사단법인 시마네현 마을만들기협회, 空家活用マニュアル, <http://www.sumai.ne.jp/15.html>

4. 마을만들기와 연계한 빈집활용 사업

1) 히로시마현 오노미치시(広島県尾道市) 빈집재생 프로젝트¹¹⁾

(1) 사업내용

오노미치(尾道)를 대표하는 역사적인 도시경관을 소유하는 오노미치(尾道)에서는 최근 출생률 감소 및 고령화, 그리고 경사지땅의 지리적 특수성 등의 요인에 의해 빈집이 증가하고 있다. 오노미치시는 2002년부터 빈집에 대한 대책을 세우기 시작하여, 시 차원에서 경사지의 빈집 정보를 제공하는 빈집 بانک 제도를 실시했다. 그러나 2007년(2007년) 6월의 계약을 마지막으로 빈집 بانک의 등록 물건이 없어지면서 빈집은 있지만 정보제공을 할 수 없는 상태가 되고 말았다. 이에 따라 2008년에 설립된 NPO법인 「오노미치(尾道) 빈집 재생 프로젝트」는 시가 제휴해서 빈집의 정보제공이나 유효한 활용을 추진하고 있다. 이는 단순히 지자체의 힘으로만이 아니라 주민의 적극적인 참여가 있었다는 점에서 기존의 조례나 지원방식과 다른 차원을 보여준다.

(2) 신청조건 및 대상

지원대상은 빈집 은행에 등록하는 물건인데, 현재 200채가 넘는 빈집이 확인되고 있지만, 은행에 등록되고 있는 것은 52건(2010년 2월28일 기준 단독주택 이외, 나가야(長屋)에 포함되는 방을 포함)뿐이다. 다음과 같은 기준에 의하여 대상을 선정하고 있다.

- ① 개인이 거주를 목적으로 해서 건축한 후, 실제로 거주하지 않고 있는 물건
- ② 빈집의 등록 신청자가 빈집 및 토지에 관계되는 등기부상의 소유자로, 해당 빈집의 매매, 임대 등을 할 수 있는 사람의 경우

11) 空き家の再生と活用を通じた地域の活性化, 広島県尾道市

- ③ 소유자에게 시세, 보험료 등의 체납이 있는 것은 불가
- ④ 노후화가 현저하거나 대규모 수선이 필요한 것은 불가
- ⑤ 시장이 빈집 뱅크에의 등록이 적당하지 않다고 인정한 것은 불가

(3) 지원내용 및 보조금

지역 주민이 주체인 NPO가 시의 위탁을 받아서 빈집 뱅크에 등록된 물건의 정보를 제공하는 동시에, NPO 스스로 빈집을 구입해 빈집 재생 활동의 거점으로 하는 등 각양각색인 프로젝트를 적극적으로 시행하고 있어, 민관협력의 활동에 의해 빈집의 재생을 추진하고 있는 대표적 사례로 판단된다. 지자체는 빈집뱅크라는 제도를 설치하여 빈집의 정보를 공유하도록 유도하고 NPO는 견학자를 데려와 지역을 시찰하는 때에는 현지 주민에게 사전설명을 하는 등 평소부터 그 고장과의 신뢰 관계를 구축하고 있다.

빈집 활용을 위한 NPO의 활동 개념트는 빈집 활용에서 전문가들만 관여하는 것이 아니라, 프로젝트를 공유하고 싶은 지역주민의 참여를 포괄적으로 유도하고 있다는 점이 특징이다. 특히, 빈집을 단순히 주민들만 활용하는 것이 아니라, 숙박 등을 통해 여행자들도 활용함으로써 지역을 외부에 알릴 수 있는 수익구조를 창출하였다는 점이 주목할 만하다. 이들의 빈집활용 아이디어는 빈집과 건축물, 빈집과 환경, 빈집과 커뮤니티, 빈집과 관광, 빈집과 예술을 함께 생각하는 개념트를 가지고 있다.

이중 특이한 사항은 빈집재생에 관한 지역 내 네트워크를 구축하고 있다는 점이다.



출처 : 오노미치 재생 프로젝트 <http://www.onomichisaisei.com/>

〈그림 3-8〉 오노미치의 경사지 경관(左), 프로빈집NPO들이 직접 수리한 내장 및 공간(右)
- 구 기타무라양품점 -

① 빈집재생에 관한 지역 내 네트워크

[프로빈집NPO] 회원의 50%는 경사지에 거주하고 있어, 빈집의 재생을 통해서 서로 공생할 수 있는 방법을 마련하고 있다. NPO 회원은 이사 작업이나 개장, 개수를 돕는 등 빈집 재생에 관한 지역의 네트워크를 형성하고, 이러한 인맥이 빈집 정보를 재빨리 입수하는 것에도 도움이 되고 있다. 지금까지 빈집을 견학하는 투어에 40~50명이 참가하였으며, 교토(京都)나 효고(兵庫) 등에서도 참가자가 있어, 광역적으로 오노미치(尾道)의 빈집 재생에 관심이 확대되고 있다.

② 구 기타무라 양품점

NPO는 「구 기타무라(北村) 양품점」을 매입해 다시 고쳐 「엄마들의 우물가 살롱」 사업을 전개하였다. 즉 어머니가 작은 어린이를 데리고 언제든지 놀러 올 수 있는 장소가 되고 있다. 이웃에는 어린이를 위한 탁아소 등도 있지만, 음식 금지의 룰이 있는 등 자유롭지 못하기 때문에, 민가에 놀러가는 것처럼 어린이를 데려 갈 수 있는 장소로 환영받고 있다. 또한 건축에 대한 전문적인 지식이 없는 지역주민도 빈집 재생의 의의를 이해하는 장소가 되고 있다.

NPO는 그 이외에도 구체적으로 다음과 같은 활동을 하고 있다.

- 오노미치 빈집상담
- 빈집재생 채리티 이벤트
- 현지에 빈집재생을 위한 내부 가재도구 정리 등을 지원
- 빈집재생 피크닉(활용방안 모색 견학)
- 오노미치 마을만들기 발표회

2) 시가현 다카시마시 어드바이저 활동

(1) 사업내용

새로운 지역활성화를 추진하는 마을에서 선진적 마을로 파견연수를 보내는 프로그램이다. 시가현 다카시마시는 2009년 유희민가유통 조직을 결성하였고, 빈집분포 및 소유자 의향조사 및 [지역교과서 만들기]와 연계해 이주자와 지역을 연결하는 시스템을 구축하고 있다. 특히 빈집활용을 통해 새로운 이주자가 지역에 들어왔을 때 이주자들과 지역주민들을 어떻게 연계시키고 융화되도록 할 것인가에 대한 몇 가지 사례들은 지역나름의 방법을 보여주고 있다.

(2) 신청조건 및 대상

약 1,200건의 빈집조사와 10여건의 새로운 빈집등록 등의 활동을 통해 빈집의 유통시스템 기반을 정립하고, 시내의 5개지구에 걸쳐 있는 [지역 교과서만들기]를 통해 이주자와 지역을 연계하여 이주자들에게 지역의 풍습이나 관습 등을 소개하는 조직을 만들고 있다. 정주상담창구의 개설을 통해 빈집을 활용한 5건의 이주자를 실현하였다.

(3) 지원내용 및 보조금

빈집활용정주촉진사업 강화 : 빈집발굴을 촉진하고 지역교과서를 만드는 조

직을 확대하여 정주상담창구에 의해 이민희망자 수요 등에 대응하고, 의향을 보이는 민간 사업자와 빈집유통조직을 함께 만들고 있다.

○ 빈집유통조직 만들기를 위한 현장, 실시연수

- － 외부협력자에 의한 빈집조사를 통해, 빈집을 발굴하기 위한 포인트를 파악
- － 소유자의 의향조사를 통한 요령 및 유의점 습득
- － 이주희망자와 물건소유자등과의 매칭, 또한 물건의 유통조직에 대한 이해, 파악

○ 이주자와 지역을 연결하는 조직만들기

- － 정주축진을 위한 상담창구개설의 협의, 검토
- － 지역 의식개혁을 향한 [지역의 교과서만들기]
- － 정주희망자와 지역을 연결하는 기능과 인재(정주상담업무 기술을 습득)의 육성
- － 빈집물건의 소개(정보발신)나 정주축진 이벤트(체험프로그램등)의 검토



이주자들의 토양만들기를 향한 주민집회, 5개 지구에서 [지역교과서]가 만들어져 새로운 주민들을 교육하고 있다.

[지역의교과서]는 지역개요 이외에도, 기후조건, 지역의 행사 및 관습, 일상생활의 룰, 자치조직, 역사, 문화, 활성화에 대한 생각 등 9개의 시점으로 정리되어, 어드바이저의 조언과 의견에 의한 내용으로 구성된다.

이주자희망을 위한 가이드북[지역의 교과서]가 만들어진 아사오구(麻生区)

〈그림 3-9〉 시가현 다카시마시 어드바이저 활동

3) 전통건조물 경관보전을 위한 빈집수리 활용형- 가시하라시 이마이초

(1) 사업내용

이 사업은 2007년 6월 21일 고시되었으며 이마이초(今井町)의 전통적 건조물 군보존지구(가시하라시 전통적 건조물군보존지구 조례(1989년 가시하라시 조례 제29호) 제2조 제2호의 전통적 건조물군보존지구안의 빈집, 공터 대책을 추진하는 대책의 일환이다.

빈집이 되고 있는 건축물을 수리하거나 공터에 건조물을 건축하는 동시에 해당건조물을 일정 기간 유지·관리할 경우에 그 활동을 보조하기 위해서 수리, 건축 등에 필요한 경비를 예산의 범위 내에서 이마이초(今井町) 빈집, 공터 대책보조금으로 지원하는 것이다.

(2) 신청조건 및 대상

보조금 교부 대상 단체는 이마이초(今井町) 거리 보존 주민심의회의 추천을 받고, 시장이 인정하는 빈집, 공터 대책과 관련된 활동을 하는 특정 비영리활동 법인단체여야 한다. 보조금 교부의 대상은 이마이초(今井町)의 보존지구 내에서 경관의 보전을 고려하고, 보조 대상단체의 다음과 같은 행위에 관련되는 것으로 한다. 단, 설비비와 관련되는 것은 제외한다.

○ 보조금 교부 대상

- ① 빈집 대책으로 빈집이 되고 있는 건조물을 수리 또는 복구하는 행위
- ② 공터 대책으로 공터에 건조물을 건축하는 행위
- ③ 보조 대상경비에 대하여 이 요강에 의한 보조금 이외의 보조금을 교부 받을 경우 그 교부를 받는 보조금의 대상인 경비부분을 해당보조 대상 경비로부터 제외하는 것으로 한다.

○ 보조금 교부의 조건

- ① 보조금 교부를 받은 연도의 다음 연도부터 10년간은 집의 형태를 변경하거나 제거해서는 안된다.
- ② 보조 대상단체는 전항의 규정을 준수하기 위해서 10년 이상의 기간에 달하는 보조 건조물과 관련되는 소유권과 지상권을 취득하고, 임대차에 관한 계약을 체결해야 한다.
- ③ 보조 대상단체는 보조 건조물을 적정하게 유지 관리해야 한다.

(3) 지원내용 및 보조금

보조금 보조 대상경비의 3분의 2에 상당하는 금액으로 한다. 단, 1호의 보조 건조물에 대해서 5,000,000엔을 상한으로 한다.

보조금의 교부 신청, 교부 결정, 교부 등에 영향을 미치는 절차는 가시하라시 전통적 건조물군보존지구 보조금교부 요강(1993년 가시하라시 고시 제18호) 제4조로부터 제10조까지의 규정을 준용한다. 시장은 보조금의 교부 결정을 받은 단체가 다음 각 호의 어느 것인가에 해당할 경우에 해당교부 결정의 전부 또는 일부를 취소할 수 있으며 전조의 규정에 의해 보조금의 교부 결정의 전부 또는 일부를 취소했을 경우에는 이미 교부된 보조금은 기한을 정해서 그 반환을 명하는 것으로 한다.

○ 보조금이 취소될 수 있는 상황

- ① 보조금을 다른 용도로 사용했을 때
- ② 제4조에 규정하는 보조 조건을 위반했을 때
- ③ 보조금의 교부 결정 내용 또는 첨부한 조건을 위반했을 때
- ④ 부정한 수단으로 보조금의 교부 결정을 받았을 때

보조금은 보조 대상경비의 3분의 2에 상당하는 금액으로 한다. 보조금의 교부 신청, 교부 결정, 교부 등에 영향을 미치는 절차는 가시하라시 전통적 건조

물균보존지구 보조금교부 요강(1993년 가시하라시 고시 제18호) 제4조로부터 제10조까지의 규정에 따른다. 시장은 다음과 같은 경우에 해당하는 경우에 해당교부 결정의 전부 또는 일부를 취소할 수도 있다.

○ 보조금이 취소될 수 있는 상황

- ① 보조금을 다른 용도로 사용했을 때
- ② 제4조에 규정하는 보조 조건을 위반했을 때
- ③ 보조금의 교부 결정 내용 또는 첨부한 조건을 위반했을 때
- ④ 부정의 수단으로 보조금의 교부 결정을 받았을 때

5. 빈 건물 정보 구축시스템

지역별로 무수히 많은 시스템들을 통하여 지역의 빈집 현황 및 매매와 관련된 정보를 모아 빈집정보 시스템을 구축하고 있다. 이중에서 대표적인 사례를 살펴보면 다음과 같다.

1) 지자체 및 공익 기구 주도 시스템

(1) 이주생활지원기구(JTI)¹²⁾의 「교외 뉴타운에서의 빈집 임대자산화 촉진사업-내 집 빌려주기 제도」

건설된 지 30~40년 이상 된 교외의 뉴타운에는 고령자가 많아져 노인홈(실버타운시설)이 생기거나 도심의 맨션에 이사가거나 하는 이유로 빈집이 늘어나는 사례가 많다. 이 제도는 그 빈집의 임차인을 소유자 대신 찾아주고 수익금을 소유자에게 주는 것이다.

12) 郊外ニュータウンにおける空き家の賃貸資産化促進事業, 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (http://www.s-m-ninaite-shien.jp/dantaihokoku/file/2011_2/14.pdf)

전문가를 파견하고 재생 사업에 관한 전문지식·노하우(know-how)를 제공하는 시스템이다.

부동산의 소유주와 그 이용자 사이의 분리현상을 활용하여, 지방도시 중심가의 재생중심으로 활성화되고 있는 마치즈쿠리 회사들을 위해 그 설립 준비조직, 재생사업 추진모체(협의회조직 등), 재생 사업에 관심을 가진 지방자치체, 상공회의소, 상공회, 상점가협회 등을 그 대상으로 하고 있다.

〈표 3-4〉 중심상점가구역 재생지원 네트워크 제도

전문분야	주요한 어드바이스 내용
그룹1 종합프로듀스 프로젝트매니지먼트	중심상점가구역 재생사업의 진흥, 종합 프로듀스, 프로젝트 매니지먼트·구역관계자 등의 코디네이트, 합의 형성·관공처 등과의 조정, 조성금, 도시계획 변경 등의 공적 지원의 도입
그룹2 마켓리서치 상업시설개발기획	상업시설 개발 기획·지역의 상권분석, 구역에 입지하는 상업시설의 잠재적인 소비 수요 등 마켓 잠재력의 조사·분석·소비 수요의 내용·구성을 고려한 계획의 작성과 중장기적인 매출 예측·매출 예측에 기초를 두는 시설의 적정규모(볼륨 플랜), 구성 및 시설 이미지의 작성 및 그 건축비 등의 비용 등에 기초를 두는 수익성평가
그룹3 주택개발조사 맨션개발	주택개발에 대한 조사, 특히, 고령자, 패밀리층, 독신자 등 특정 거주자들의 수요 조사·파악과 관련 시설 개발 플랜의 작성
그룹4 부동산이용권 집약화, 운용	부동산이용권 집약화, 부동산의 소유와 이용의 분리에 대한 수법개발·구역내 토지소유자의 실정과 시설 정비 자금조달의 방법, 적절한 부동산이용권 집약화의 수법의 설정·이용권을 집약한 부동산이 적절한 자산운용의 방법 고안
그룹5 도시계획, 경관정비	도시계획·거리 정비·구역의 미래 이미지에 따르고, 그것을 실현하기 위한 도시계획 등의 각종수법의 활용·상업주거 등 복합 시설의 정비를 실현하도록 계획, 적절한 도시계획의 변경안 등의 책정, 지구내의 거리 디자인·이미지의 책정, 도시계획, 건축 협정, 경관협정, 디자인 코드 등에 의한 제도와 관련
그룹6 건축, 설계, 도시설계	건축·설계·어번 디자인(urban design)·기존 건물의 용도에 대응하는 경제적이면서 효과적인 개보수의 설계·마켓 리서치(시장조사), 볼륨 플랜에 기초를 두는 적절한 규모, 구성과 건축비의 상업시설, 상업·주거복합 시설 등을 설계·거리와 조화롭고, 시각성, 순환성 등이 확보된 매력적인 시설을 건축, 설계, 디자인하도록 계획, 시설의 용도에 맞는 저비용 설계, 다용도화에 의한 사업 리스크의 저감
그룹7 부동산금융	부동산금융·상업시설, 집합 주택 등의 투자 규모와 수익성에 응한 적절한 파이낸스 계획(scheme)의 설계·지역에서의 자금조달 수법의 설계·자금조달 비용의 저감과 부동산이용권 집약화의 수법, 공적자금의 제도적 제약, 자산 매니지먼트의 등을 고려한 파이낸스 스킴(scheme)의 구축
그룹8 상업시설경영, 관리	상업시설 경영·관리·상업시설 등의 자산 매니지먼트, 입주자(tenant) 매니지먼트, 빌딩 매니지먼트 등), 자산관리시스템

출처: 中心商店街區域再生支援ネットワーク, 中心市街地商業等活性化支援業務(人材育成事業), 經濟産業省
(<https://www.machigenki.jp/>)

(3) 야마나시시(山梨市) ‘빈집뱅크’

지자체가 빈집이나 임대주택정보를 수집하여, 이주희망자에게 전해주는 시스템인 “빈집뱅크”는 야마나시시(山梨市)에서 빈집의 유효한 활용을 위해서 야마나시(山梨) 시민과 다른 도시 시민의 교류 확대 및 정주 촉진에 의한 지역의 활성화를 도모하는 것을 목적으로 빈집정보를 공유하고 있다. 이 제도는 시내의 빈집 등을 임대 및 매각하려는 소유자들의 정보를 바탕으로 시의 『빈집뱅크』에 등록된 정보를 물건을 희망하는 분에게 제공하는 것이다.

〈표 3-5〉 야마나시시 빈집뱅크의 실행 프로세스

대 상	과 정	내 용
물건을 제공하는 사람	임대, 매각물건등록	임대, 미각물건의 제공을 희망하는 사람은 「빈집뱅크 등록신청서」에 필요한 사항을 기입하고, 야마나시시청 종합정책과 정책추진담당자 앞으로 제출한다.
	현지조사	시의 담당자가 현지를 확인하고, 간접형 계약방법을 희망하는 경우에는 민간 택지건물관리협회의 담당자도 함께 동행한다.
	빈집정보 제공	조사 후, 시의 홈페이지 및 창구에서 정보를 제공한다.
	물건의교섭	직접형 : 이용희망자의 신청이 있을 경우, 시에서 소유주에게 연락하여 교섭한다. 간접형 : 이용희망자의 신청이 있을 경우, 시에서 소유자에게 연락하여, (민간) 주택건물관리협회의 중개에 의해 교섭하도록 한다.
정보를 원하는 사람들	빈집정보 검색	시 홈페이지 혹은 시의 담당창구에서 빈집정보를 검색한다. 자료를 원하는 경우는 시에서 자료를 우편으로 보내준다.
	문의	빈집정보 및 시의 정보 등에 관한 문의가 있을 경우, 전화, 팩스, 메일 등으로 문의할 수 있다.
	빈집뱅크에 등록	정기적으로 빈집정보 등을 빈집뱅크의 등록자들이 받아볼 수 있도록 한다.
	방문 및 상담	정기적으로 시의 (사단법인)주택건물관리협회에 의해 빈집견학 상담회를 실시한다. 참가하는 경우엔 사전등록이 필수적이다.
	물건교섭 및 신청	물건을 희망하는 사람은 신청이 필요하고 빈집뱅크이용신청서에 신청한다. 직접형 : 이용희망자의 신청이 있을 경우, 시에서 소유주에게 연락하여 교섭한다. 간접형 : 이용희망자의 신청이 있을 경우, 시에서 소유자에게 연락하여 (민간) 주택건물관리협회의 중개에 의해 교섭하도록 한다.



출처 : 야마나시시 홈페이지¹³⁾에서 관련정보 정리후 재편집

(4) 나가노 「빈집활용정보시스템」

『빈집 등 활용 정보시스템』은 도시와 농촌의 교류 촉진에 의한 지역의 활성화 목적으로 하는 것으로, 나가노현(長野県)에 정주를 희망하시는 사람 등에 게 정보를 제공하는 시스템이다.

- ① 원하는 사람은 『빈집 등 정보 카드』를 보고 희망하는 물건정보가 있을 경우에는 해당하는 시읍면동사무소의 창구에 상담을 할 수 있다.
- ② 『빈집 등 정보 카드』는 수시로 갱신된다.
- ③ 현 및 시읍면은 『빈집 등 활용 정보시스템』에서 정보제공 및 연락 조정을 한다.
- ④ 물건의 거래 등에 관한 교섭 및 계약은 물건소유자와 이용 희망자 간에서 행해진다.

2) 사단법인 마치즈쿠리 센터 주도 시스템

(1) 일반사단법인 주거만들기 마치즈쿠리 센터 연합회 - 공가주택정보



출처 : 주거만들기 마치즈쿠리 센터 연합회-공가주택정보

〈그림 3-11〉 공가주택정보

13) 야마나시시 홈페이지 <http://www.city.yamanashi.yamanashi.jp/gover/grapple/bank/house/bank.html>

일반사단법인 주거만들기마치즈库里센터 연합회(一般社団法人すまいづくりセンター連合会)는 전국적인 빈집의 주택정보를 모아 빈집을 활용하고자 하는 사람들에게 정보를 공개하고 있다.

일반사단법인 주거만들기마치즈库里센터 연합회 설립이전인 2008년에는 (구)빈집 주택정보 사이트는 지방 공공단체의 빈집 대책에 대해 조사하는 동시에, 빈집 주택정보 사이트에 영향을 미치는 요소 등에 대해 조사해서 정리하고, 그 조사 결과를 기초로 사이트의 시스템을 개선해 공개주택정보를 서비스했다.

(구)빈집 주택정보 사이트를 운영하는 정보제공 사업자는 전국의 지방 공공단체를 대상으로 그 시점의 빈집 주택정보 사이트에 영향을 미치는 요소에 대한 앙케이트 조사 및 분석을 실시하였다. 그 분석 결과를 기초로 (구)빈집 주택정보 사이트에서 정보제공자의 부담을 완화할 수 있도록 사이트를 개선하고, 지방 공공단체가 스스로 최신의 정보를 신속히 제공할 수 있는 시스템으로 보완하였다. 이를 바탕으로 정보제공방법의 매뉴얼 등을 작성하여 지역자원을 정보화하는 시스템을 전국적 스케일로 구축하고 있다.

(2) 오사카 빈집 매칭 시스템 LLP(돈다바야시역 마을만들기협의회)¹⁴⁾

이 협의회는 빈집활용에 관한 소유자와 거주희망자 간의 매칭, 상담, 서포트 등을 하는 창구로 2011년 9월에 설립되었다.

전후의 스프롤(sprawl) 개발 등에 의해 조성되었던 신시가지들이 이제 고령화의 진행, 상점가의 쇠퇴 등을 겪으면서 빈집, 빈 상가들이 증가하고 있다. 이 때문에 2009년 9월에 설립된 LLP는 요코하마의 돈다바야시역 주변지구(富田林駅南地区) 사업을 하기 위한 지권자 위원회 조직으로, 빈집 소유자와 입주희망자들 간의 매칭을 주도하고 있다. 2005 도시재생정비계획에 기반을 둔 [마을만들기교부금] 채택 및 도시기반정비사업과 지역활성화사업의 시작에 의해 점포의 정비사업이 시작되었다. 이에 따라 도다야바시의 지역이벤트 및 [시민

14) 岩間眞二, 中心市街地活性化における空き家の活用-大阪府富田林市富田林駅南地区の事例, 財団法人都市化研究公室研究員, 2011

3) 부동산회사 주도형시스템

(1) 도쿄 R 부동산

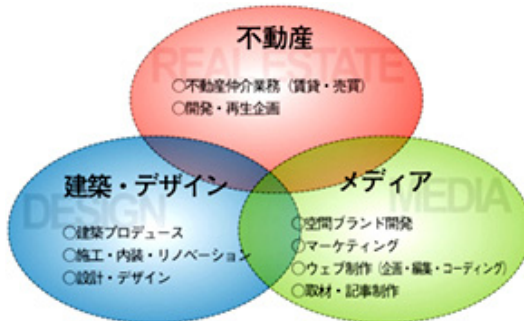
① 사업주체 및 지역

도쿄 R 부동산은 새로운 관점에서 부동산 매물을 발굴하고 소개하는 미디어로 건축가, 개발업자, 미디어 전문가들에 의해 운영되고 있다. 사람들의 취향이나 기호가 다양해짐에 따라 이전에는 표준적인 소비의 잣대에 의해 저평가되었던 부동산들도 상대적으로 가치를 획득할 수 있는 기회를 포착하고, 이들 간의 적절한 매칭을 가능하게 하는 것이 이 부동산의 주요 활동이다. 개인의 취향이나 기호에 따라 원하는 부동산을 발견할 수 있는 정보가 거의 없는 것에 주목하여 직접 방대한 부동산 정보를 뒤지고, 지역의 부동산 중개소를 돌면서 잠재력이 있는 매물을 발굴해 소개하는 것이 이 부동산의 주요 업무이다. 그리고 이렇게 발굴된 부동산 정보를 그 문맥과 가능성을 알아볼 수 있는 소수의 다양한 수요를 수집하기 좋은 인터넷상에 공유함으로써, 의미있는 매칭이 이루어지게 하고 있다. 더불어 도쿄와 지방도시에 걸쳐 쓰임과 수요를 잃어버린 빈 건물들이 발생하는 지역들을 광범위하게 다루고 있다.

② 사업과정

도쿄의 구도심 츄오구(中央区)의 니혼바시(日本橋) 부근 포목 창고로 쓰이던 중소 오피스 빌딩이 산업 구조의 변화와 노후화, 타 지역의 대형 오피스 과잉 공급에 따른 수요감소로 장기간 공실 상태에 놓여 있는 것을 포착하면서 사업을 시작했다. 공실상태의 오피스를 일정 기간 전시를 위한 공간으로 무료로 대여함으로써, 예술가들은 적은 예산으로 작품을 전시할 수 있으면서 접근성이 뛰어난 공간을 확보하고, 건물주는 전시를 보러 온 사람들에게 공간을 홍보하는 기회를 늘리자는 아이디어의 CET(Central East Tokyo)라는 행사를 매년 개최해 지역 재생에 이바지하게 되었다. 사업 초기에는 주로 니혼바시 부근에 거

점을 두고 활동했으나, 현재는 시부야에 근거지를 추가해 시부야, 미나토, 메구로 등 부도심 일대의 잠재력이 있는 건물의 재고를 확보해 나가며 매칭의 범위를 확대해 가고 있다. 또한 도쿄뿐만 아니라, 그 영역을 일본 전역으로 확대해 오사카, 교토, 나고야 등 지방 도시에서의 빈 건물 활용문제에도 개입하고 있으며, 지역뿐만 아니라 엄청난 재고에도 불구하고 수요를 찾지 못하고 있는 단지주거나 교외주거 등 특정 타입의 빈 건물 활용에도 관여하고 있다. 더불어 건축에 대한 전문적인 지식과 기술을 갖춘 덕분에 이들은 부동산을 발굴하는 동시에 수요자의 요구에 맞추어 빈 건물을 변경하게 될 경우의 계획, 설계, 디자인 업무까지 수행하고 있다.



〈그림 3-13〉 도쿄 R 부동산의 사업구성

③ 사업내용

도쿄 R 부동산의 사업은 크게 부동산, 건축·디자인, 미디어의 세 가지 분야로 구성되어 있으며, 각각의 분야는 독립된 운영주체에 의해 관리되고 있다.

㉠ 부동산 | Speac inc.

이 회사는 부동산 임대, 매매와 관련한 중개 업무와 부동산 개발·재생기획에 관여하고 있다. 기획, 디자인, 유통에서 일관성이 부동산의 브랜드 가치 원천이라는 점을 인식하고, 아티스트의 자의식이나 섬세한 디테일보다는 기본에 충실한 부동산을 기획해 보다 많은 사람들이 만족할 수 있도록 하는 것을 원칙으

로 한다. 또한 시장 조사를 거쳐 이론적인 베이스를 충실히 하는 한편, 새로운 아이디어나 디자인이 제대로 된 기획이 시장의 이해와 동의를 얻을 수 있는 해결책을 찾고 있다. 특히 시장의 수요가 다양화하고 복잡해지고 있는 것에 주목하고, 유통하는 채널이 다양한 가치를 담음으로써, 획일화된 공급에서 벗어날 수 있도록 개성적인 부동산 매물을 발굴해 매칭하는 ‘도쿄 R 부동산’을 운영하고 있다.

㉠ 건축·디자인 | Open A ltd.

이 회사는 도쿄 R 부동산을 통해 발생하는 컨버전-리노베이션 프로젝트의 건축 계획·설계·감리, 인테리어 디자인, 프로젝트 디자인, 건축·도시와 관련한 집필과 편집 등을 수행하고 있다.

㉡ 미디어 | Antenna inc.

이 회사는 공간브랜드를 개발하고, 인쇄물 및 웹사이트의 기획, 제작, 관리 등과 기사의 집필, 워크숍의 기획과 운영 등을 담당하고 있다.

(2) 치바 하이브리드 리폼 중고부동산 유통모델¹⁵⁾

① 사업주체 및 지역-코디네이터인 NPO 치바지역재생리서치

이 단체는 2003년 8월 치바대학 건축계교원 5명에 의해 설립되었으며, 1970년대부터 개발이 진행된 치바 카이힌(海浜)뉴타운내의 다카스(高洲), 다카하마(高浜)의 두 단지를 대상으로 지역을 활성화하고, 고령자가 안심하고 살 수 있는 주거환경을 만드는 동시에, 새로운 주거자를 지역에 불러들이기 위한 지역만들기를 목적으로 매물지원, 저렴한 간이리폼, 커뮤니티지원활동 등으로 조직되어 있다. 이 지역은 고도경제성장의 주택수요를 만족한 베드타운으로 형성되

15) NPO法人千葉地域再生リサーチ, ハイブリッドリフォームを適用する団地の中古不動産流通モデル構築事業

었으며, 약 2km 사방속에 공단분양, UR임대, 현영주택(県営), 시영주택(市営), 민간분양 등이 집적되어 있는 복합단지였다.

② 사업과정

최초의 활동은 해변 뉴타운내의 타카스 단지에 있던 25개 정도의 빈 점포를 활용해 「거리의 도구상자」로서 여러 가지 활동의 거점이 되는 정보 스테이션을 개설함으로써 대학생이 차례로 상주해 지역 주민의 소리를 듣는 것이었다. 2004년의 1월부터 3월까지 50일간에 총 150명의 방문자가 있었고, 그중 함께 지역 활동을 하고 싶은 3명(전직 리폼일을 하던 퇴직자, 고령자를 위해 봉사하고 싶은 주부, 공동 택배를 하던 사람 등)이 모여 일이 점점 퍼지는 계기가 되었다.

③ 사업내용

사업목적인 하이브리드 리폼의 수요조사, 하이브리드 리폼의 모델 구축과 시험시공, 하이브리드 리폼의 보급방법 및 검토를 위해 다음과 같은 사업들이 추진되고 있다.

㉠ 하이브리드 리폼 부동산 업자와의 연계모델 검토

부동산업자와의 연계방법, 하이브리드 리폼의 계약시기, 부동산업자와의 리스크, 침입분담 등의 조건정비, 부동산업자와 함께 한 모델구축 등을 고안했다. 치바현 주택건물거래처협회 치바지부 및 지역리폼업자와 협력해 하이브리드리폼을 활용한 부동산유통촉진 연구회를 조직하고, 부동산업계 모델구축 검토 및 연구회, 협력이벤트 등을 개최하였다.

㉡ 거주지 생활의 리폼관련 서포트 및 지역예의 영향

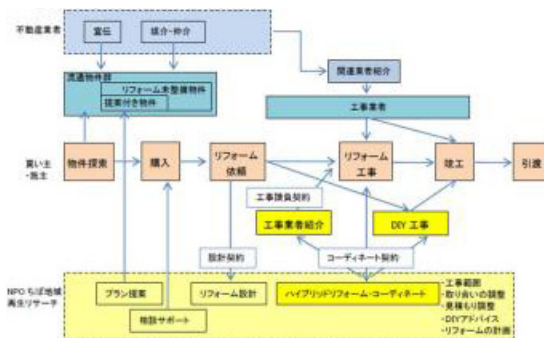
2004년에는 국가의 지원사업에 채택되어 「거주지의 서포트, 생활의 서포트」로서 주택 리폼, 쇼핑 지원, 생활의 서포트 등 3개를 조합하는 것으로, 새로운

지역 서포터로서의 역할을 추구했다. 주로 주민을 대상으로 하는 DIY 강좌, 유치원에서 콩뿌리기 등의 이벤트, 초등학교의 종합학습시간에 공장을 개최하는 등 다양한 활동사업을 추진했다. 2006년에 새로운 활동의뢰를 받아 『레이디스대』라는 출장리폼을 실시하였다. 출장리폼의 의뢰는 연간 100건 정도이며, 내용에 따라 전속 스태프가 실시하는 경우와 업자에게 발주하는 경우가 있다. 또한 하이브리드 리폼이라는 상품이 있어, 전문성이 요구되는 부분은 업자가 일을 하고, 그 외에는 DIY로 하도록 하여 비교적 싸게 완성하는 리폼을 목표로 하고 있다.

㉔ 하이브리드 리폼의 협력관계 조직화

주민네트워크를 구축하고 있는 이 NPO단체는 하이브리드 리폼을 원활하게 추진하기 위한 협력관계를 강화한다. 또한 기존 리폼관계 경험자들과의 협력관계를 구축하고 서포트를 조직화한다.

이렇듯 약 7년간의 활동실적 중에서 단지주민의 다양한 리폼 수요와 단지주호의 특성을 파악하고 특화하는 리폼기술을 연구해왔다. 구매자가 리폼할 대상 건물을 구입하기 전 단계부터 공사내용 상담 및 건물 구입 시의 상담 서포트를 행한다. 구입 후에는 지역재생리서치가 리폼설계를 수행하고, 관련 공사업자들과 연계해주는 역할을 한다.



〈그림 3-14〉 치바 하이브리드 리폼 중고부동산 유통모델



〈그림 3-15〉 DIY 리폼현장의 모습(土地総合ライブラリーエリアマネジメント推進マニュアル)



〈그림 3-16〉 치바재생리서치의 활동지역인 치바시 카이힌 뉴타운 高洲・高浜地区

IV. 도쿄 근교 빈 건물 활용의 대표사례 분석

- 
1. 세다가야구 ‘지역공생의 집’
- 생활밀착형
 2. 다이토구 ‘아트링크 우에노’
- 예술자원활용형
 3. 치요다구
 4. 요코하마시 코가네초
- 방법복지정책연계형+예술자원유입형
 5. 요코하마 고토부키초 - 방법복지연계형
 6. 소결 : 사례별 정리
- 

IV

도쿄 근교 빈 건물 활용의 대표 사례 분석

1. 세타가야구 ‘지역공생의 집’ - 생활밀착형

1) 빈집현황 및 관련조례

세타가야구(世田谷区)는 아직 빈집조례를 제정하지 않았지만, 매우 적극적으로 빈집에 대한 조사 및 대책을 강구하고 있다. 한 예로 2012년 4월호의 세타가야구의 홈페이지에 올라온 구청장의 빈집, 공실의 활용에 대한 논설에 의하면, 세타가야구의 빈집 및 공실수는 약 3만5000건으로, 그중 단독주택이 6,200건이라고 한다. 세타가야구에서는 이에 대한 대책으로 『지역공생의 집』이나 『만남의 집』 등 지역 커뮤니티를 위해 활용되는 소규모 분산형 빈집활용의 사례들이 활성화되고 있다. 이 연구에서는 그중 대표적 사례인 지역공생의 집을 중심으로 살펴보고자 한다.

(1) 재단법인 세타가야(世田谷)마을조성 트러스트 「지역공생의 집」 프로젝트

지역공생의 집 프로젝트는 세타가야구의 재단인 세타가야 마을만들기센터의 사업 중 하나로 2006년에 책정된 『세타가야구 제2차주택정비후기방침』 중에서 주택정책의 목표 및 방침을 실현하기 위한 신규프로젝트의 하나로 「주거, 마을

연계프로젝트/지역에 관련된 거주코디네이터』와 관련된 사업이다.

또한 소유자의 신청에 의해서 사유공간을 활용하고, 거주지역에 기여하는 서비스를 제공하는 주민활동을 지원하는 장소로서 「지역공생의 집」을 정비하는 제도이다. 이러한 지역공용시설 정비를 지원하는 제도로는 행정 및 사회복지협의회 등의 거주장소만들기에 관한 제도인 지역어린이 육성지원거점사업 및 행정이나 민간기업 등의 시민활동조성제도 등이 있다. 이들 제도는 주로 자금적 지원을 중심으로 하지만, 「지역공생의 집만들기 지원사업」은 전문가가 파견되어 기술적 지원을 하는 제도이다.

이 사업의 시작으로 1997년부터 지역에 이바지하는 주택(地域に資する住宅) 건설에 대한 검토가 시작되었으며, 부동산사업과 같은 민간사업에 손을 대지 않는 공사사업의 한계 때문에 적극적 진행이 어려웠었지만, 2001년 상속문제로 인해 토지의 일부를 매각하려는 소유자와의 상담을 통해 구체적인 방법이 도출되었다. 즉 소유자와 전문적 지식을 갖는 NPO법인 등과의 개인적 연관관계를 이용해 상속세를 내기 위해 매각할 수밖에 없었던 대지를 환경공생형 협동하우스로 실현하는 것을 계기로, 구재단은 가까이 남아 있었던 민가를 세어하우스(松隠コモンズ)로 활용할 것을 기획하였다.

이 사례를 계기로 구재단은 전문가파견 등을 통해 사유공간의 소유자와 활동주체를 매칭시키고, 건축물의 활용 등을 지원하는 「지역에 이바지하는 주택」 정책을 검토하게 되었다.

200년부터 세타가야구를 중심으로 「거주, 장소만들기(住まい, 場づくり)」 활동을 해왔던 NPO법인 SAHS(Setagaya Alternative Housing Support)와 협력해 2001~2003년 수요파악 및 사례조사 등을 했다. 이것을 바탕으로 2004년 모델사업으로 「지역공생의 집만들기 지원사업」¹⁶⁾을 만들고, 2006년에 본격적으로 조직을 만들어나갔다. 운영의 지원차원에서는 지역공생의 집에 대한 지역제휴를

16) 재단법인 트러스트 마치즈쿠리 홈페이지, 지역공생의 집 만들기 지원제도
http://www.setagayatm.or.jp/trust/support/ie_system/index.html

촉진하고, 지역공생의 마을을 조성하기 위해서, 지역이나 협력 단체와의 네트워크를 형성하고 구민이나 지역내의 정보발신의 협력 등을 지원하고 있으며, 전문가 및 NPO 등을 파견하여 다음과 같은 지원사업을 진행하고 있다.

- ① 지역에 도움되는 활용 이미지의 검토
- ② 이용자나 운영 협력자의 발굴 조사
- ③ 건물의 개축이나 개수의 계획
- ④ 운영 방법이나 룰의 검토
- ⑤ 개설이나 운영에 도움되는 제도 등의 조사
- ⑥ 개설 이벤트의 기획
- ⑦ 개설에 즈음하여 현장의 작성

2) 지역 특성 및 사업경위

(1) 빈집조사(현장조사)¹⁷⁾ 실시

세타가야구는 5년에 한 번 토지이용현황조사를 한다. 이중 2011년 세타가야구 토지이용현황조사 보고서에 따르면, 277동이 빈집으로 나타났다. 빈집의 선정기준을 보면 1층주택은 1동이 빈집인 경우, 병용주택은 주택의 일부분이 빈집인 경우로 했다. 또한 공동주택은 빈집조사의 대상으로 하지 않았다. 그 결과 순수주택은 91%, 주상병용건물이 7.2%, 기타가 1.8%를 차지하였다.

(2) 근대건축보전조사

1945년 이전의 건물 가운데 세타가야구 내의 남아있는 건물을 조사하였다. 구교육위원회조사는 1982~1985년에 이루어졌으며, 구 전역에서 1,789개 동을 확인하였다. 2001년부터 세타가야 트러스트마치즈쿠리재단은 대부분의 마을 내

17) 都市整備部 都市計畫課, 世田谷區土地利用現況調査, 2011
<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/118/329/d00016866.html>

에 남아있는 근대건축물을 조사하여 어떤 부분이 소실되고 신축되었는지를 파악하였으며, 그중 2동을 국가지정등록문화재로 등록하는 성과를 이뤄냈다.

(3) 초기적 사례 -마쓰카게 커먼즈(松陰コモンズ)(2002.03~2010.03)

마쓰카게(松陰) 신사(神社)의 숲 가까이에 있는 150년의 역사를 가진 옛날민가를 활용하여 지역 공동체거점으로 활용한 초기적 사례로 『마쓰카게(松陰) 커먼즈』가 있다. 마쓰카게 커먼즈는 NPO컬렉티브(collective) 하우스(CHA)와 7명의 거주자가 새로운 커뮤니티의 규칙을 만들고 컬렉티브(collective) 거주란 개념에 도전한 프로젝트였다.

마쓰카게 커먼즈는 7명의 거주자전용 프라이빗 커먼즈와 열린 퍼블릭 커먼즈를 갖는 것으로, 퍼블릭 커먼즈가 뒷마루를 중심으로 많은 지역사람을 초대해 사적공간을 지역커뮤니티로 확장하는 가능성을 넓혔다는 점이 특징이다. 이렇듯 마쓰카게 커먼즈는 도시 안의 주택을 유효한 자산으로 활용하고, 지역사람들에게 커뮤니티를 활성화하는 가능성을 넓히는 선진적 사례였다. 이는 2007년 4월 『마쓰카게(松陰) 커먼즈-세컨드』로 재출발하여 새로운 멤버를 받아들여 지속적인 활동을 추구해나갔다.

(4) 2005년, 세타가야구 지역공생의 집만들기 지원모델사업(2005)

주택의 신축·개수에 맞추어 주거의 일부에 공공공간을 마련해 장애인이나 고령자를 지켜보는 집만들기를 하는 등 소유하는 토지나 주택, 점포 등을 지역에 도움이 되도록 활용하는 것을 목적으로 하고 있다.

(5) 지역공생의 연만들기 지원사업(2011) -세타가야 트러스트마치즈库里

사적 공간의 건물을 마을에 건립해 지역 사람들이 교류하는 공간과 마을활동을 지지하는 장소로 활용하고 있다.

(6) 사업경과

- 1997년부터 지역에 이바지하는 주택(地域に資する住宅)의 건설에 대한 검토
- 2002~2010년 마츠카게 커먼즈(松陰コモンズ)
- 2000년부터 NPO법인 SAHS(Setagaya Alternative Housing Support) 활동 : 세타가야구를 중심으로 「거주, 장소만들기(住まい, 場づくり)」
- 2001~2003년 SAHS와 함께 수요파악 및 사례조사 등
- 2004~2005년 「지역공생의 집만들기 지원사업」 : 10건 정도의 거점형성
- 2005년 「지역공생의 집」 방문투어 연2회 실시
- 2006년에 책정된 「세타가야구 제2차주택정비후기방침」

(7) 사업방법

1단계 : 재단법인 세타가야 트러스트 마치즈쿠리센터에서 상담을 접수한다.

2단계 : 현지를 방문하여 지원 가능성을 판단한다.

3단계 : 마치즈쿠리의 전문가와 NPO를 소개하고 파견을 통해 지원한다.

- － 지역에 도움되는 활용 이미지를 함께 생각하기
- － 이용자 혹은 운영협력자를 발견하여 도와준다.
- － 운영방법이나 룰 만들기 등을 함께 검토한다.
- － 개설 혹은 운영에 도움되는 제도 등을 조사하여 정보를 제공한다.
- － 이용하기 쉬운 개수플랜을 검토한다.
- － 개설이벤트의 기획을 함께 한다.

3) 지역 거점 및 리더분석¹⁸⁾

세타가야구 지역공생의 집 거점 및 리더를 살펴보면 아래의 표와 같다. 이를

18) 鈴木智香子, 財団法人世田谷トラストまちづくりにおける地域共生のいえづくり支援事業制度の運用実態, 所有主發意による民有空間を活用した公益公共施設の整備に関する研究, 日本建築學會, 2010.04

유형별로 분석하면 다음과 같이 세대별, 기능별로 분류될 수 있다. 또한 이러한 거점 활용 주체는 소유자의 지인이나 개설지원자 및 개설지원자의 지인, 그리고 기타로 분류될 수 있다.¹⁹⁾

- 사는 유형별 : 세어하우스/ 그룹 홈 / 일시적 공생
- 지역구성별 : 노인을 위한 커뮤니티/ 어린이를 위한 커뮤니티/ 지역 NPO를 위한 커뮤니티
- 거점활용 주체별 : 소유자의 지인/ 개설지원자/ 개설지원자의 지인/ 기타

특이점은 대부분이 실제 마을의 생활에 맞는 기본적인 용도가 많으면 외부인을 끌어들이기 위한 프로그램보다 내부 주민들이 주변 이웃들을 대상으로 형성하고 있는 수익구조를 만들어가고 있다는 점이다.

19) 吉田雅史, 住宅の地域開放利用の可能性

これまでに誕生した10軒の地域共生のいえをご紹介します

岡さんのいえTOMO

子どもの声が響くたまり場に

昭和の雰囲気を残す一軒家。子育て中の親子の集う「まったりサロン」、夏に盛り、ちやぶちを囲んでお茶やおしゃべりを楽しむ「開いてるデカフェ」、「おひな祭り」などの季節にちなんだイベント開催など、地域の団らんの場として活用されています。

所在地 ● 上北沢三丁目 スタート ● 2007年7月



ルツの家×子育て支援グループamigo

身近な親子が立ち寄れるスペースがあれば

自宅一階部分の居間と庭。子育てグループが運営する「おでかけひろばあみこ」がオープン。親子のリビングやお昼寝・授乳室などがあり、登録者は200組を超えました。部屋いっぱい親子の音が響く、地元でも愛着のある場所となっています。

所在地 ● 松原四丁目 スタート ● 2008年9月



リブロニクス

書庫を地域にも役立つ場に

住居に併設された書庫。3万冊の蔵書がきっかけに、庭に面した居心地のよい歴史と文化を語り合う地域サロンが誕生しました。インターネット古本屋を営みながら、自由で楽しい雰囲気のある「哲学カフェ」を時々開催しています。

所在地 ● 東横一丁目 スタート ● 2006年8月



COSちとふな

建て替えるなら地域に役立つものを

自宅と併設した事務所スペースと多目的室。入居団体は、お年よりや障害者、子育て支援など、地域貢献を目指すNPOです。多目的室は、地域の会合や趣味の活動に利用され、さまざまな「まち」の居場所として活用されています。

所在地 ● 東横一丁目 スタート ● 2005年9月



茶論ONE COIN

お年よりの心の拠り所となる場所に

車庫を改修した15㎡のスペース。ミニデイ活動、レコード鑑賞会などが開かれています。庭の一角に「ほのぼの路地」を作るなど、活動の幅が広がります。最近では、近隣の活動団体とイベントを共催するなど、新たなつながりを見せています。

所在地 ● 東横二丁目 スタート ● 2006年6月



野草の会・こめこめ庵

ご近所のみなさんの憩いの場所として

自宅一階部分の居間とリビング・キッチン。毎日のように、朝10時から、近所のお年よりが訪ねてきて、お茶を飲みながらのおしゃべりがたえません。大正琴などの趣味の会や、食事会など、高齢者の暮らしを支える場となっています。

所在地 ● 東横一丁目 スタート ● 2010年2月



COS下北沢×NPO法人コスファ

下北沢の一角にホットした空間を

2階建ての事務所スペースと共有ホール。食事サービス、一時保育、ギャラリーなど地域に貢献する活動団体が入居し、共有ホールは、地域のみなさんの活動の場としての活用や、人々のネットワークの拠点となっています。

所在地 ● 下北沢二丁目 スタート ● 2010年3月



読書空間みかも

近代建物の魅力をまちに活かしたい

大正末期に建てられた木造の洋風住宅。ひと昔前のぬくもりのある空間では、おしゃべりサロン、チェロの体験、着物・お茶や、季節のイベントなどが開催されています。誰でも好きなだけ読めることができるこの場のファンが増えています。

所在地 ● 東横二丁目 スタート ● 2010年4月



あかねこうぼう

出会いと交流のある地域のギャラリーに

自宅の玄関ホール、アトリエ、キッチン。染や織り、手紡ぎなどの作品の創作や発表をとおして、手仕事の楽しさとぬくもりを体験できる「こうぼう」です。参加者とともに企画運営され、「地域のギャラリー」となりつつあります。

所在地 ● 東横四丁目 スタート ● 2010年5月



椎の木

お年よりが豊かな時を過ごせる場として

一軒家の居間と四季折々の様々な姿を見せる樹木園が庭。地域の方々や大学生たちの支援のもと、高齢者施設に暮らしお年よりの憩いの場として活用されています。活動の輪もゆっくりと広がりをみせています。

所在地 ● 東上三丁目 スタート ● 2011年3月



〈표 4-1〉 세타기야구 지역공생의 집 거점 및 활용 상황

	COS 치토후나	리브로, 뉴스	차론 One coin	오카시의 집(TOMO)	카이칭의 집	루츠의 집
시기 및 크기 (연면적/총건축면적)	2005.09 (약, 167.62㎡/383.48㎡)	2005.08 (약263.9㎡/240.23㎡)	1987년 (약,327.41㎡/748.98㎡)	1949년 (약 110㎡/70.65㎡)	1983년 (635.051㎡/1,329.99㎡)	1972년 (루츠의집)+1993년(개축 부분) (495㎡/250㎡)
활동주체 동기	역에서 가깝고 저렴		이용자가 친절	소유자에게 공감	소유자와 애기하는 것이 즐겁다.	침착한 분위기라서
활동참가자의 동기		책의 선택이 좋아서	교류하고 싶어서, 이용자가 친절	건물이 매력적, 기획이 매력적	가까우니까	비슷한 연배아이들과 교류를 하고 싶어서
운영주체	소유자+활동단체(5단체)	소유자	소유자+소유자의 지인(12명)	소유자+개설지원자의 관계자(15)	소유자	소유자+활동단체
이용대상	지역주민	아기자기한 지역개방	지역주민	지역주민	소유주의 지인만	0~1세 아이들
사용	개설지원자(홍보), 구(조성금)	개설지원자(홍보)	개설지원자(홍보), 구(조성금)	개설지원자(홍보), 구(조성금)	개설지원자(홍보)	개설지원자(홍보), 구(조성금)
소유자임대료	4~15만엔/월			2층에 상월하는 소유자 지인으로 부터(약 3만엔)		5만엔/월
사용료	시간당 300엔 (활동단체 임대의 경우)		단체임대인 경우(1시간 100엔, 1일 500엔)	단체(1일 2,000엔, 1시간 1,000엔, 회비(2,000엔)	활동주체 → 소유자에게 지불(2시간 1,500엔)	
활동주체내용	운영하는 주체 : 이벤트, 회의/ 각 단체 : 점포, 상류매일/ 교회, 회의 사무매일/교회, 회의	운영주체 : 점포,사무, 상류매일/ 이벤트 (부정기)	운영하고 있는 주체 : 실롱(주1회), 교실, 이벤트(부정기)	운영하고 있는 주체 : 실롱, 교실, 회의 (월 2회), 회의(비정기), 기타 단체(8), 이벤트 (비정기)	활동단체B : 회의, 이벤트(비정기), 활동단체C : 교실 (월 1회)	활동단체 : 실롱(주3회)/ 교실, 이벤트(부정기)
활동참가자의 동기	지역주민+소유자의 지인	점포이용자	소유자의 지인(다수)	운영주체의 지인/ 지역공생(다수)	소유자, 개설지원자의 지인(수명)	근린의 아이들(다수)
문제 및 과제	특별히 없음	책이 너무 많아서	활동참가자가 아는 사람만	운영 부담이 크다	유지비부담이 크다	

출처 : 吉田雅史, 住宅の地域開放利用の可能性의 표에서 재편집

(1) 오카상의 집(TOMO)²⁰⁾

- ① 주체 : 소유자, 세타가야 트로스트마치즈쿠리 대학수료생 등 운영위원회를 구성
- ② 목적 : 지역활동가의 거점으로 활용하기 위함
- ③ 공간 : 공유공간은 없지만, 개방공간은 있음
- ④ 활용 : 다수의 이용자가 운영하고 있음. 사용과금으로 하루 2,000엔/하루 1,000엔의 정액제로 운영

오카상이 고령자를 위한 그룹홈에 들어가게 되면서 그의 집은 비게 되었다. 그러나 그 집을 매우 아끼던 오카상은 지역의 누군가가 그 집을 사용해주었으면 좋겠다는 생각으로 친한 이웃이었던 지역활동가인 현재의 소유자에게 주택을 넘기게 되었다. 2005년 12월 플레이파크와 관련된 회의에서 재단직원으로부터 우연히 [지역공생의 집만들기 지원사업]을 들은 지역활동가 오카상의 생각을 실현하기 위해서 재단에 상담을 신청하였다. 이에 따라 재단은 SAHS(Setagaya Alternative Housing Support)를 파견하였다. 2006년 1월부터 중심이 된 SAHS는 주택자체를 사용 가능하도록 하기 위한 개수공사와 내진보강공사에 대한 협의를 하였고, 같은 해 6월 공사에 착공하여 7월에 주민활동단체 등에게 개수가 끝난 건물을 보여주고, 활동 방안을 모색했다. 이후 10월에 오카상의 ‘일시주택’이 실현되었다. 이를 통해 현 주인이 중심이 된 주민활동단체들에게 빈 공간을 함께 활용하도록 실행해왔다.

(2) COS치토후나(COSちとふな)

- ① 주체 : 이곳에 입주한 5개의 NPO법인이 공용(치토후나 회의)으로 운영

20) 鈴木智香子, 財団法人世田谷トラストまちづくりにおける地域共生のいえづくり支援事業制度の運用實態, 所有主發意による民有空間を活用した公益公共施設の整備に関する研究, 日本建築學會, 2010.04

- ② 공간 : 공유공간은 없지만, 개방공간은 있음. 지역공생의 집 사업대상으로 선정된 후, 초기엔 2층에 노령자 및 장애자의 그룹홈을 기획했으나 SAHS와의 상담 및 현지조사를 통해 세장형필지의 특성을 고려해 그룹홈으로 활용하기 어려울 것으로 판단하여 대신 주민활동단체의 거점으로 제안함. 마치즈쿠리 광장자위즈라는 설명회를 통해 4개의 지역단체를 선별하여 입주시킴
- ③ 활용 : 1층은 NPO법인 에코메체가 입주하고, 2층에는 기타 4개의 NPO법인단체와 다목적실이 위치하고 3층은 자택으로 쓰임.

(3) 차론One coin(茶論 ONECOIN)

- ① 주체 : 소유주의 지인을 중심으로 운영 · 이용하고 있음
- ② 공간 : 사업대상 선정 후 재단은 전문가를 파견하여 주차장 일부를 개수하고 다양한 활동이 가능한 집회실을 구성함. 2004년 현황조사를 통해 현실적인 용도 및 개보수에 대한 제안 등을 정리함. 그러나 세타가야 집합주택의 환경정비조례에 의한 원룸맨션 건축물에 주차장 세대의무설치라는 계약에 의해 반지하 주차장을 일부 개보수하면서 차론 One coin이 형성됨. 배리어프리에 해당하는 건축적 설계와 함께 2008년에는 세타가야 트러스트마치즈쿠리 대학의 연습장으로 활용됨. 이와 함께 인지하기 쉬운 집합주택의 외벽개수를 시행함
- ③ 활용 : 이용자 중에는 NPO법인 마치콜라브와 소유자 지인들을 중심으로 복지 및 다양한 지역활동이 이뤄지고 있음

(4) 카이창의 집(かいっちゃん家)

- ① 주체 : 소유자는 우유가게를 운영하면서 주민활동을 활발하게 하던 사람으로 카이창이 별명임. 부인이 죽고 나서 2006년부터 소유주도 병원에 입원하게 되면서 그 아들부부는 안방을 활용하고자 지역공생의 집 지원사

업에 신청하게 됨

- ② 목적 : 실험적인 카페로 만들어 NPO나 일반 주민들이 시간대별로 빌려서 사용할 수 있도록 하는 계획을 제안함
- ③ 공간 : 1층의 3DK 중 방 한 개를 활용함
- ④ 활용 : 재단으로부터의 전문가 파견 및 건축가 파견에 의해 상담 및 개보수에 대한 지원을 받음. 카이창의 집은 개설지원자의 지인들이 이용하고 있으며, 4시간에 2,000엔의 사용료를 내야 함

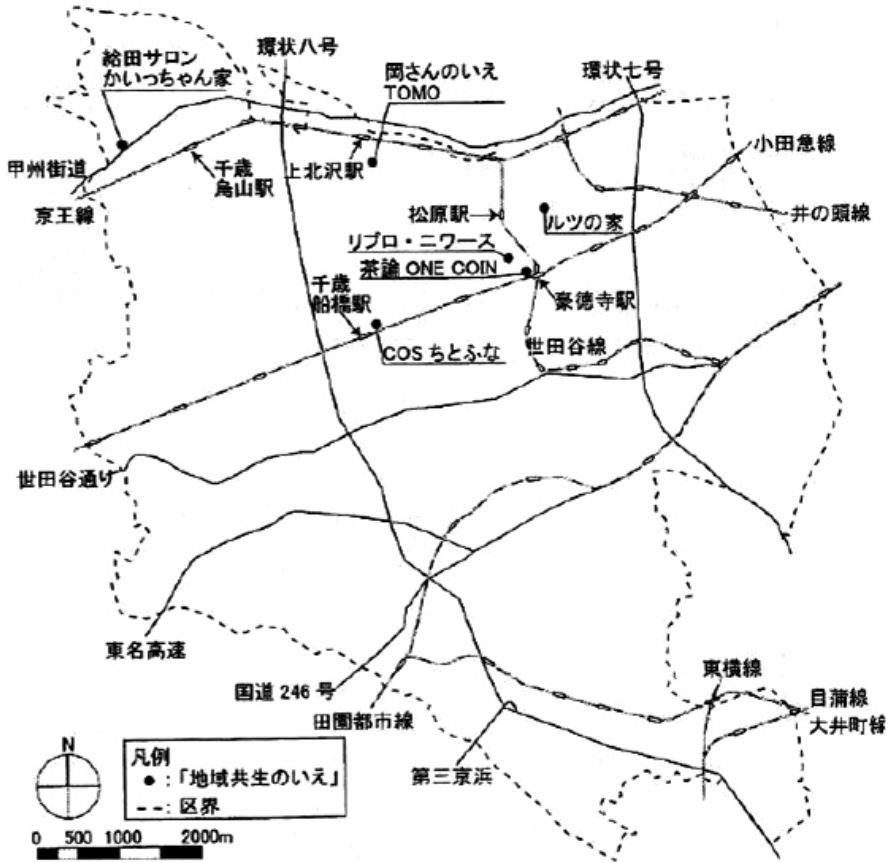
(5) 루츠의 집(ルツの家)

- ① 주체 : 소유주(80대, 여성)는 약 40년간 복지관련 자원봉사를 했던 사람으로 자택의 2층을 패밀리하우스로 개방했던 경험도 있음
- ② 목적 : 자택 중 활용 가능한 방과 정원을 중심으로 아이들을 위한 지역활동에 기여하기 위함
- ③ 공간 : 공유공간도 있고, 개방공간도 있음. 넓은 정원을 갖고 있는 것이 특징임. 1층의 일부와 이 정원을 중심으로 활용함. 부분적으로 활용하지만 화장실, 부엌, 피아노 등은 공유함
- ④ 활용 : 사업선정 후 재단에서 SAHS를 파견하였고, 당시 진행하던 [놀러가기 광장사업]의 장소로 활용하고자 함. 이후 아이들활동 담당부서와 재단은 협의를 통해 이 지역에서 지원활동을 하기로 결정하고 아이들 교육과 관련한 그룹 AMIGO의 활동을 이곳에서 하도록 결정함

(6) 리브로, 뉴스(リブロ・ニワース)

- ① 주체 : 운영은 소유자(70세, 남성, 은퇴한 대학연구자)가 함
- ② 목적 : 3만권 이상의 소장책을 활용하여 오붓한 지역개방을 하기 위함
- ③ 공간 : 공유공간을 중심으로 활용하나 개방공간은 없음
- ④ 활용 : 장소를 임대하지는 않고 있음. 다소 폐쇄적이지만 적은 인원으로도

유대감이 있는 커뮤니티를 유지하고 있다는 부분이 시사적임. SAHS가 설계를 담당하여 개보수하였으며, 소유자가 추구했던 독서회와 연계하여 독서토론을 실시하는 철학카페(참가비 500엔) 등으로 활용하고 있음



출처 : 鈴木智香子, 財団法人世田谷トラストまちづくりにおける地域共生のいえづくり支援事業制度の運用実態

〈그림 4-1〉 세타가야구 지역공생의 집 거점의 위치분포

4) 관련커뮤니티

(1) 지역의 대표적 리더이자 NPO : SAHS(Setagaya Alternative Housing Support)²¹⁾

각 사례에서 주도적으로 참여하고 있는 관련 지역리더는 SAHS이다. 이들은 지역건축가가 주도하는 NPO로 지자체와도 긴밀한 관계를 유지하여 지역공생의 집의 프로젝트에 지정된 장소에 파견되어 상담 및 건축개보수 등을 지원하고 있다.

이들은 1996년 세타가야 코포레이티브 서포트 집단으로 활동을 개시하였고, 2000년 비영리활동법인 세타가야 알터너티브 서포트(SAHS)로 개칭되었다. 이후 다양한 사업의 코디네이터로서 기획 및 지원의 역할을 담당하였고, 견학회, [지역공헌형주택지원제도] 지원업무를 수탁하였으며, 2005년에는 지역의 화장실을 늘리는 프로젝트를 실시하였고, [마을의 거주자의 장소에 관한 조사 연구] 등의 연구사업에도 참가하였다.

SAHS는 2005년 지역공생의 집 사업개시와 함께 현재까지 지속적으로 개보수를 직접 담당하거나 빈집활용과 관련하여 전문지식들을 컨설팅하고 있다.

이러한 지역건축가의 역할은 안정적인 개보수에 관련된 일들을 수급할 수 있을 뿐 아니라, 지역 코디네이터로서의 역할로 건축가의 역량을 넓혀가고 있다는 데에 큰 의의가 있다.

SAHS는 다음과 같은 역할을 담당하고 있다.

- ① 생활장소만들기 코디네이터
- ② 생활장소만들기 네트워크 만들기
- ③ 생활장소만들기에 관한 정보교환
- ④ 생활장소만들기에 관한 기획, 조사, 연구, 제안

21) SAHS 홈페이지 참고, <http://www.npo-sahs.com/soshiki.htm>



출처 : 현장방문 팸플릿

〈그림 4-2〉 세타가야구 지역공생의 집 대표적 리더 : SAHS

5) 지원에이전트

(1) 공익신탁 ‘세타가야마치즈쿠리 펀드’ 조직

세타가야 마치즈쿠리 펀드는 공익신탁제도를 활용하여 1992년 12월에 조직되었다. 공익신탁제도는 공익적인 목적으로 일정의 자산을 수탁자(중앙미츠이 신탁은행등)에게 위임하고, 수탁자는 이를 관리, 운영하면서 공익활동을 하는 제도이다. 이 제도는 신탁법(1922, 대정11년)을 기반으로 만들어졌다.

이 펀드의 위원회는 학식경험자, 구민, 행정가들로 구성되며, 조성금의 수혜자선택, 공익사업 수행에서 수탁자에게 조언 및 권고의 역할을 맡는다.

(2) 주택자산활용프로젝트 : NPO와 연계한 홈 셰어

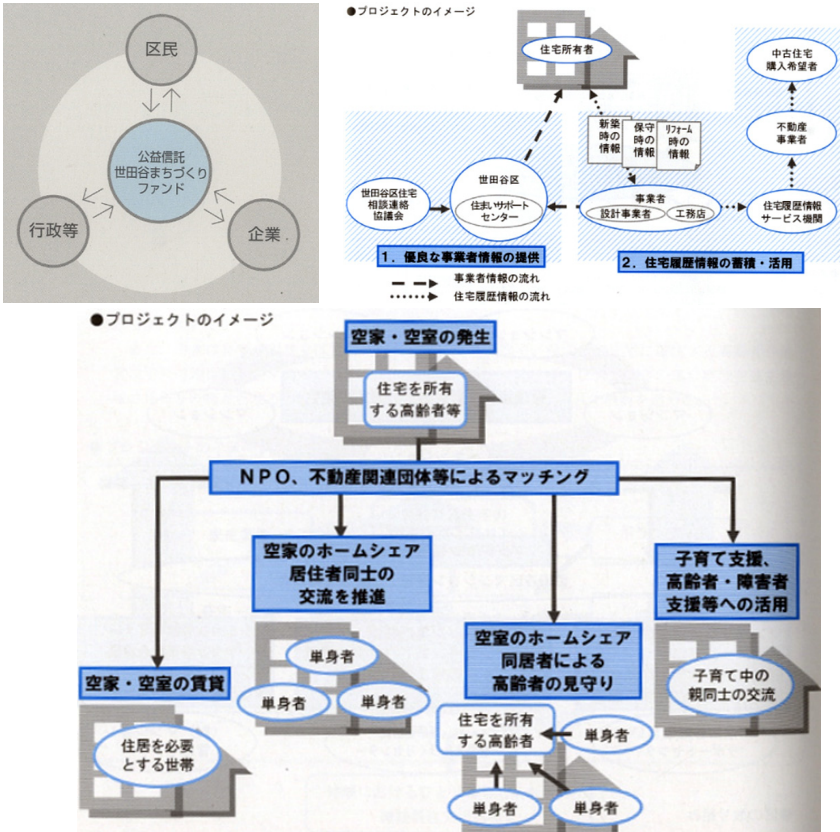
홈 셰어 사업 : 세타가야구는 주택이나 토지의 자산가치가 높지만 고령화나 세대인구의 감소 등으로 공가, 공실이 늘어나는 추세이므로, 주택자산의 유효 활용을 추구하고 있다. 즉 고령자가 소유하는 빈집, 공실을 임대하여 주택자산 활용을 촉진하는 한편, NPO가 중개하여 싱글 젊은이들이 들어오도록 유도하고 있다.

(3) 주택관련정보 제공 프로젝트

이 프로젝트는 리노베이션 사업자/ 부동산업자 등 지역주택관계사업자와 연계하여 주택성능 표시, 주택매물에 관한 리노베이션에 대한 이력정보 등 주택 관련 각종 정보를 제공하기 위한 것이다.

이를 위하여 리노베이션관계 기술자 및 주택설계사업자와의 연계를 강화하는 연구회, 교류회 등을 개최해 연구회에 참가한 양질의 사업자 등의 정보를 제공한다. 이러한 주택관련정보 제공에 중요하게 관련된 협회는 다음과 같다.

- 일본부동산협회(세타가야全日本不動産協会)
- 택지건물관리협회(宅地建物取引協会)



〈그림 4-3〉 공익신탁 세타가야마치즈쿠리 펀드의 역할

6) 프로그램

각 거점분석에서 살펴본 바와 같이 지역공생의 집은 집의 전체 혹은 부분을 융통적으로 활용하고 있으며, 그 프로그램에서 겹치는 부분이 없도록 중도에서 조정하는 전문가의 역할이 크다. 대부분의 프로그램은 방문객이나 지역외부인이 아닌, 지역NPO나 주변이웃을 대상으로 하고 있다. 또한 그 용도에서도 폐쇄적이면서도 지속적으로 활용 가능한 사용방안들을 마련하고 있다. 이중 많은 경우에 사용료를 받음으로써 내부에서 지속적으로 관리 수익이 발생하도록 기획하고 있다.

- 근린지역의 용도를 고려한 실용적 프로그램
- 활용 시간 및 단체의 특성을 고려한 가변적 활용
- 건물전체가 아니더라도 공적 공간과 사적 공간의 적절한 활용
- 지속적인 운영이 가능하도록 내부에서 이용료를 지정하여 활용
- 지역 내 차별성 있는 다른 프로그램이 가능하도록 전문가 등의 파견을 통해 의견을 조율하는 시스템을 구축함

2. 다이토구 ‘야나카 역사지구 보존 재생 운동’

1) 빈집 현황 및 관련조례

(1) 지역조례 및 관련정책

이 지역의 원주민과 근처의 도쿄예술대학 학생들이 참여하는 NPO에 의해 자발적으로 빈 건물을 보존하고 활용하고자 하는 운동이 일어나고 있으며, 이들은 조례나 공적 지원금에 의지하지 않고 참여자들의 자발적인 출자와 기업의 협력에 의해 이러한 사업을 진행해오며 지속력을 확보해 왔다.

이 지역의 빈 건물 문제는 ‘역사적 경관 보존’의 차원에서 다루어지고 있는데, 이와 관련해 타이토구는 2003년 4월부터 ‘타이토구 경관 마치즈쿠리 조례’와 그에 기반을 둔 ‘사전협의제도’를 시행하고 있다. 여기에는 경관형성지구의 지정과 경관자원의 보존, 경관협정의 체결, 경관 마치즈쿠리 단체의 인증과 지원, 표창, 공표, 경관 심의회의 구성에 관한 내용 등이 규정되어 있다. 오래되어 운용되지 않는 건물에서 ‘빈 건물이라는 공간 재고의 운용’보다는 ‘물리적인 외관을 어떻게 보존해 나갈 것인가’라는 관점에 의해 세부 규정들이 구성되고 있다.

2) 지역 특성 및 사업경위

(1) 입지적 특성

야나가 지역은 우에노 공원의 북서쪽에 위치해 있다. 우에노 공원은 평평하고 높은 지대에 위치하여 ‘우에노의 산’이라고도 불리우며 많은 노선이 통과하는 우에노역에 가까이 있어 접근성이 좋으면서도 번잡함으로부터는 격리되어 특유의 차분한 분위기가 느껴지는 곳이다. 이곳에는 도쿄국립박물관, 국립서양미술관, 국립과학박물관, 우에노동물원 등 대형 문화 시설과 구 도쿄음악학교의 예술박물관, 도쿄예술대학, 도쿄예술대학음악학부부속음악고등학교 등의 교육시설이 풍부하게 집중되어 있어, 문화예술 관련 종사자, 학생 혹은 같은 관심을 가진 일반인 등으로 늘 붐비고 있다. 또한 우에노 공원 안의 시노비노오카(忍の岡)는 근세부터 벚꽃의 명소로, 벚꽃 개화시기가 되면 엄청난 수의 행락객들을 불러모으는 도쿄 내의 손꼽히는 행락지이기도 하다.

이곳은 본래 에도시대 3대쇼군인 도쿠가와 이에야스(徳川家康)가 에도성의 귀신문을 봉인하기 위해 세운 칸에이지(寛永寺)라는 절이 있던 곳으로, 우에노 전쟁 때 모두 불타 소실되었다. 1870년 의학교와 의원 예정지로서 우에노의 산을 관광하던 네덜란드의 의사 볼드윈이 이 일대 전체를 공원으로 남기도록 일

본 정부에 제안하였고, 그 결과 1873년에 일본 최초의 공원으로 지정되었다. 세계에 문화와 예술을 발신하는 ‘문화의 숲’을 창출하는 것을 목적으로, 2010년부터 2015년까지 ‘우에노공원 재생정비사업’이 진행되고 있다. 야나카 지역은 이러한 ‘우에노의 산’에 집중된 사람과 자원을 배후에 두고 입지해 있다.

(2) 역사적 특성

‘우에노의 산(=우에노 공원이 위치한 평평한 고대지)’이 에도성의 귀신문에 해당하는 곳이었기 때문에, 막부는 귀신문을 봉인하기 위해 천태종의 칸에이지(寛永寺)를 도쿠가와 집안의 안녕을 비는 사원으로서 중요한 위상을 부여했다. 그래서 칸에이지가 창설된 후에는 근처의 야나카 일대에는 칸에이지 계열의 작은 사원들이 점점 늘기 시작했다. 거기에 더해 칸에이지가 시바(芝)의 조우조우지(増上寺)만큼 격상되자, 야나카로의 사원 집적은 점점 더 심해졌다. 게다가 시타마치에서 큰 화재가 있거나 하면, 사원의 이적지로서 야나카가 꼽히면서 이 일대는 작은 사원들이 점점 더 밀집한 지역이 되었다.

사원이 증가하면서 참배하는 사람들이 늘어나게 되고, 야나카 일대는 서민의 행락지가 되었다. 모여드는 참배자를 상대하기 위한 가게들이 세워지고, 사원에 살고 있는 사람들의 생활을 지속하기 위해서도 가게들이 늘어나면서 80여개의 사원과 1만여명이 거주하는 야나카 고유의 마을 풍경이 탄생하게 되었다.

이렇게 사원 마을을 토대로 만들어진 야나카 지역은 운 좋게 도쿄 대공습과 관동 대지진의 피해를 모두 피하면서, 메이지 시대에서 헤이세이 시대에 이르기까지 오랜 시간의 풍경을 보존하고 있다.

(3) 빈 건물 형성의 원인

이 지역은 역사가 오랜 마을로 오래된 집과 장기 거주민이 많다. 고령이 된 건물주가 노환으로 사망하면서 오래된 건물을 이어 받을 사람이 없어 비는 경우가 적지 않다.

(4) 연혁

- 1989년 야나카 학교(谷中学校) 설립
- 1993년 예공전(芸工展) 시작
- 1997년 아트링크 우에노-야나카(Art Link 上野-谷中) 시작
- 2003년 타이토구 경관 마치즈쿠리 조례와 그에 기반을 둔 사전협의제 시행
- 2001년 야나카 학교의 멤버인 시이하라 마사코(椎原晶子)의 주도에 의해 타이토 역사도시 연구회(たいとう歴史都市研究会) 결성
- 2003년 야나카 학교의 또 다른 멤버인 테시마 나오토(手嶋尚人)의 주도에 의해 히토마치CDC(ひとまちCDC) 결성
- 2003년 타이토 역사도시 연구회 NPO법인화

3) 거점 리더 및 관리

(1) 타이토 역사도시 연구회(たいとう歴史都市研究会)

2001년 3월 우에노 사쿠라기에 10년 가까이 빈 채로 남아있던 메이지 시대의 전통주택 ‘이치다저(市田邸)’를 임대하면서 활동을 시작한 다이토 역사도시 연구회는 태고부터 자연스럽게 에도의 절들이 모인 마을 이미지에 더해, 메이지, 다이쇼, 쇼와의 생활문화, 예술문화가 살아 있는 마을, 야나카, 우에노, 사쿠라기, 네즈 주변을 중심으로 역사문화를 살린 마을 만들기, 전통 목조주택의 보존 활용을 기획하는 조사연구 및 제안, 실천 활동 등을 수행해왔다.

또한 역사적인 생활문화의 유지보전을 위해 역사자원의 실태조사, 정보공개, 지역교류, 타 단체와의 네트워크 만들기를 활발하게 하고 있으며, 이러한 방식을 통해 역사를 거둬 쌓아온 장소에서 살고 일하며, 이웃과 교류하고 문화를 감상하며, 도시생활의 풍부함을 다양한 마을에 되돌려 놓고, 다음 세대에 물려주고 싶은 마을의 매력을 육성해 운택한 도시생활에 기여하는 것을 목표로 한다.

더불어 아나가 지구에 거주를 희망하는 젊은 세대를 빈집의 주인에게 소개해 주거나 점포, 공방으로 활용하도록 하고 있다. 특히 주인의 고령화로 관리가 곤란한 집에 대해서는 청소, 수선, 정원관리를 행해 그 살림과 경관을 돌봐주고 있다. 그밖에 집이나 마을을 보는 방법, 거래하는 방법 등에 관한 강습회를 개최하고, 집의 유지관리, 수리 상담, 협력, 전통적인 집의 유지관리 운영 활용 등도 교육하고 있다.

(2) 타이토 역사도시 연구회의 미션을 정리하면 다음과 같다.

- 건물의 유지관리, 활용방안의 기획과 제안
- 건물, 거주방식, 남기는 방식의 조사 연구
- 지역내외의 사람들과 교류를 목적으로 한 모임의 운영
- 지역 정보의 발신
- 목조건물에서의 거주를 위한 상담과 조언



출처 : http://www.machinami.or.jp/contents/summary/contest_org1_4.html(住宅精算振興財団)

〈그림 4-4〉 도보인들의 거점이 되고 있는 산겐마(間間間)의 모습

이들은 현재까지 다음과 같이 빈 건물을 활용한 네 개의 거점들을 가지고 있다.

(3) 이치다테(市田邸)

이치다테는 1907년에 우에노 사쿠라기에 포목 도매상이 축조한 저택으로, 10

년 넘게 비어있던 전통적인 구조의 집을 도쿄예술대학의 학생들이 셰어하우스로 사용하며 돌보고 있다. 젊은 세대들이 오래된 가옥에 직접 거주하며, 몸에 친숙한 소재를 경험하면서 일본 전통 주택의 편리성, 보존 활용의 과제, 역사를 살린 마을만들기를 배우고 있다. 이들은 집의 다다미방이나 창고에서 예술 문화 활동 행사를 하고 있으며, 동시에 도시의 예술 문화 활동의 거점으로 활용하고 있다.



〈그림 4-5〉 이치다테의 내부공간 모습

(4) 산젠마(間間間)

다이쇼 8년에 야나카 지역에 지어진 상가인 산젠마는 3칸 폭의 “상점 공간”을 살리기 위해 붙여진 이름으로 주말에는 카페, 평일은 연습실 등으로 쓰이며, 사람과 사람과의 교류를 위한 장소로 쓰인다. 이곳은 다이쇼시대에 지어진 상가건물에 직접 살면서, 그 보전 활용을 통해 집과 사람과 마을, 옛날과 지금과 미래를 연결하는 방식을 재발견하며 개척해 나가는 것을 목표로 하고 있다. 또한 역사적인 목조주택의 특징과 느낌을 체험해보면서 이해하고, 이것을 어떻게 계승할 것인지 궁리를 하면서 활용되고 있다.

(5) 카야바 커피(カヤバ珈琲)



〈그림 4-6〉 카야바 커피

1916년에 지어진 목조 상가건물에 1936년 ‘카야바 커피점’이 창업하였다. 창업주의 부인과 딸이 가게를 운영해왔으며, 야나카 주민에게는 오랜 쉼터이자 예술의 설법 장소이며 야나카의 상징으로서 70년 가까이 사랑을 받아왔다. 2006년 가을, 창업주의 부인이 사망하면서 폐점되었던 카야바 커피점은 2009년 타이토 역사도시 연구회와 SCAI THE BATHHOUSE의 협력으로, 수리를 거쳐 부활되었다. 오랜 사랑을 받았던 루시안, 계란 샌드 등 당시의 명물 메뉴와 다이쇼시대 목조 상가건물의 기둥과 보와 외관, 쇼와시대 간판, 의자, 식기 등을 남기면서 새로운 메뉴를 추가해 영업을 하고 있다.

이곳은 우에노 공원의 박물관과 미술관 및 야나카의 갤러리들을 잇고 과거, 현재, 미래를 잇는 장소만들기를 목표로 한다.

(6) 히라쿠시 다나카 사택(平櫛田中邸)



〈그림 4-7〉히라쿠시 다나카 사택(平櫛田中邸)

근대 목조(木彫) 거장 히라쿠시 타나카의 아틀리에 겸 사택은 다이쇼 8년에서 11년까지 우에노의 사쿠라기에 요코야마 다이칸 등의 지원에 의해 지어졌다. 메이지, 다이쇼, 쇼와 시대를 거치면서 108세까지 장수하며 활약한 이 조각가는 야나카의 우에노 사쿠라기에 오랜 시간 살며 ‘전봇대 선생님’으로 사랑받았다.

현재 이 건물은 히라쿠시 타나카의 고향인 오카야마현 이하라시(岡山県井原)의 소유로 되어 있으며, 기본적으로는 비공개이지만 새로운 예술 문화를 육성하는 활동에 대해서는 건물의 유지수리협력을 전제로 활용 상담을 받고 있다.

4) 관련 커뮤니티

(1) 야나카 학교(谷中学校)

마을의 생활문화, 자연, 지형, 집의 배치 등의 조사연구를 계기로 1989년 7월 도쿄예술대학교의 학생들과 마을사람들이 함께 시작한 마을만들기 그룹인 야

야나카 학교는 ‘마을에서 배운 것을 마을에 돌려준다’는 것을 테마로 해 다양한 활동을 지속해 왔다. 마을에 대해 알고, 마을을 위한 생각을 제안하며, 마을과 연결된다는 세 개의 축을 두고 행동해왔다. 그러한 성과의 하나로써 1993년 5월에는 하나의 갤러리에서 마을 사람들의 작품을 전시하는 형태로 ‘야나카 예공전’이 시작되어 20년 가까이 매년 시행되고 있다. 이후 야나카 학교는 재개발, 재건축을 중심으로 한 마을 만들기를 다루는 ‘히토마치CDC’와 보존을 중심으로 한 마을 만들기를 다루는 ‘타이토 역사도시 연구회’라는 두 개의 NPO로 진화한다.

(2) 히토마치(Community Development Corporation)

야나카의 산사키(三崎坂) 지역에 9층의 신축 맨션이 계획된 것을 계기로 경관 훼손을 우려한 주민들과 건축가 테시마 나오토(手嶋尚人)가 함께 주도해 2003년 설립한 이 NPO는 ‘야나카에 어울리는 삶의 장을 만들수 없을까?’라는 질문을 가지고 지역주민 스스로 재개발이나 재건축을 포함한 마을만들기를 함으로써 생활문화를 지켜나가는 것을 목적으로 하고 있다. 또한 야나카에서 살고 싶어하는 사람들을 중심으로 ‘야나카 거주회’를 만들고, 임대주택의 정보제공이나 셰어하우스의 검토회를 실시하고 있으며, 지역 원주민과의 친교를 확대해가고 있다. 동시에 지역 조직 ‘야나카지구 마치즈쿠리협의회’의 사무국으로서 주민이나 구와 연계한 마을만들기도 조직하고 있다.

(3) 야나카지구 마치즈쿠리 협의회(谷中地区まちづくり協議会)

이 협의회는 타이토구 야나카지구의 주민에 의한 자주적인 마을만들기를 진행해나가기 위해 발족되었으며, 마을 연합, 불교회, 커뮤니티 위원회가 참가하여 역사와 문화를 살린 마을만들기를 위한 ‘마을만들기 현장’을 채택하고 있다. 현재 야나카 지구에서 우려되고 있는 화재와 교통불편 문제 등을 해결하기 위해 산하에 ‘방화부회’, ‘교통부회’, ‘환경부회’를 두고 있다.

(4) 예공전(芸工展)

‘마을 안이 전람회장’이라는 키워드로 1993년 시작된 예공전은 매년 10월 2주간에 걸쳐 야나카, 네즈, 센다기, 닛포리, 우에노 사쿠라기, 이케노하타의 주변을 무대로 개최된다. 예공전은 마을에 살고 있는 사람들의 일상의 창작활동이나 표현을 소개하고, 마을 내외의 많은 사람이 마을의 매력에 대해서 이야기를 나누는 장이 되는 것과 ‘일상의 연장으로서의 표현’을 통해 마을의 다양한 사람들이 서로의 생활을 이해하고 의식을 깊게 해 나가는 교류의 장을 목표로 하고 있다.

예공전은 마을에서 오랫동안 살아온 장인의 재주 이외에도 마을에 있는 갤러리에서 장르를 묻지 않고 열리는 전시나 아티스트의 아뜰리에 공개, 골목이나 마을의 워크숍, 주택의 방 하나에서 열리는 전시 등이 포함된다. 수십명의 참가자로 시작한 예공전은 현재 100개의 기획을 넘을 정도로 확산되어, 방문하는 사람들에게 미지의 마을 매력을 발견하게 하는 장이 되고 있다.

(5) 아트 링크 우에노-야나카(Art Link 上野-谷中)

1997년에 시작한 ‘아트 링크 우에노-야나카’는 미술관이나 박물관이 모여 있는 우에노 공원과 근접한 야나카, 네즈, 센다기 지역에 거점을 두고 활동하고 있는 소규모의 갤러리들을 아트로 연결하는 이벤트이다. 매년 실행위원회를 조직해 운영하고 있고 매년 가을에 개최되는 이 행사는 미술관, 박물관에서 개최되고 있는 대형전부터 현대 미술의 갤러리에서의 전시, 점포/주거/아티스트의 아뜰리에/절과 신사를 무대로 한 퍼포먼스와 워크숍까지 다채로운 라인업이 갖추어져 있다. 관객은 ‘아트 링크 우에노-야나카’의 지도를 들고, 마을을 산책하면서 다양한 아트의 거점들을 보러 다니는 것이 가능하다. 야나카 학교와는 별개로 움직이는 단체이지만, 야나카 지구를 풍요롭게 만들어간다는 점에서 이들 NPO는 서로 협력하며 공존하고 있다.

5) 지원에이전트

(1) 하우스 앤드 커뮤니티 재단(ハウジング・アンド・コミュニティー財団)

풍부한 주거환경의 창조에 공헌하는 것을 목적으로 NPO시민활동단체의 활동자금을 조성(조성금에 따른 활동의 추진)하는 동시에 교류회의 개최 등을 통해 네트워크 만들기를 실천하고 있다. 또한 NPO, 시민활동, 협동, 연계, 교류, 지역 커뮤니티, 생활환경, 주택시가지 정비 등을 테마로 조사연구를 행하고 있다.

(2) 도쿄예술대학(東京芸術大学)

타이토 역사도시 연구회는 도쿄예술대학의 명예교수인 마에노 마사루가 이사장으로, 같은 대학의 비상근 강사인 시이하라 마사코가 부이사장으로 활동하고 있고, 학생들과 함께 지역에 관한 연구를 수행하며 학술적인 지원을 하고 있다.

(3) 문화청(文化庁)

문화청은 NPO 법인 등으로부터 문화재건조물의 활용사업안을 모집해 독자성과 창조성이 풍부하고, 실현성이 우수한 프로젝트를 엄선한 뒤 모델 사업으로서 위탁하는 ‘NPO에 따른 문화재 건조물 활용 모델사업’을 2006~2010년에 걸쳐 시행했다. 사업이 선정된 NPO들은 문화청의 조언을 얻으며 각지에서 활동을 한다.

6) 프로그램

타이토 역사도시연구회는 앞서 밝힌 빈 건물을 활용한 네 개의 거점을 통해 ‘우에노의 산 탐방’, ‘좋은 장소 찾기’, ‘테라코야(寺子屋, 서당) 프로젝트’ 등과

같이 마을에 대한 이해와 애정을 갖기 위한 교육과 교류 활동을 수행하고 있다.

(1) ‘우에노의 산’ 탐방

예로부터 ‘우에노의 산’으로 사람들에게 친숙한 우에노 공원은 원래 토쿠가와(徳川) 가문의 사원인 칸에이지(寛永寺)의 광대한 경내였으며, 지금은 미술관, 박물관, 동물원, 호수 등 자연과 문화가 풍부한 휴식의 장소가 되고 있다. 이 탐방은 우에노 공원의 탄생비화, 에도시대의 칸에이지의 모습, 태고로부터의 자연 등 다양한 시점으로부터 ‘우에노의 산’을 재발견하는 것이 목적이다. 이 탐방의 주요 코스는 다음과 같다.

- ‘에도센케’와 다실 ‘이치엔안’ 견학
- 우에노 공원 근대건축산책
- 칸에이지 호국원의 건축과 오카다 신이치로(岡田信一郎)
- 오카구라텐신과 도쿄미술학교, 일본미술원
- 칸에이지와 토쿠가와쇼군 / 쇼군의 사당과 ‘아오이노마(葵の間)’ 견학
- 장인의 공방견학 / 에도당지와 이세형지

(2) 좋은 장소 찾기

좋은 장소 찾기는 마을에 나와, 좋은 장소를 찾자!를 구호로 자기가 좋아하는 장소를 찾아 메모하고 스케치하는 활동이다. 야나카는 지역자원으로서의 건물과 우물, 자연, 사람들의 생활, 축제, 마을의 활동, 경치, 풍경 등 장소와 사람의 운영이 겹치며, 살고 있는 사람이나 처음으로 방문하는 사람에게도 매력 있는 장소이다. 특히 야나카에 살고 있는 사람은 마을을 어떻게 보고 있을까, 그리고 관광지가 아닌 야나카에 방문한 사람은 대체 무엇에 끌리고 있는 것일까, 야나카에 있는 지역자원은 도대체 무엇일까를 이해하기 위해 워크숍을 개최하고 있다.

(3) 테라코야(寺子屋, 서당) 프로젝트



〈그림 4-8〉테라코야(寺子屋, 서당) 프로젝트

테라코야(서당) 프로젝트는 어린이들이 역사적인 건물의 구조와 거주방법을 체험함으로써, 그 소중함을 더 실감할 수 있도록 하는 것을 목적으로 하고 있다.

3. 치요다구

1) ‘331, 소호마치즈쿠리’ - 혁신 산업유입형

(1) 빈집 현황 및 관련조례

빈 건물의 활용에 관한 조례가 없지만, 치요다구는 빈 건물 문제를 전체의 과제로 인식하고 있다. ‘빈 건물’ 자체가 문제의식의 중심이 되기보다는 구가 당면한 문제의 해결에 빈 건물의 활용이 함께 고려되는 것처럼 보인다.

다만, 상업용 건물과 관련해서는 2011년 12월에 개정된 ‘치요다구 상공업진흥 기본계획’에서 ‘중소빌딩의 활성화’라는 기본시책이 주요 항목으로 다루어지고 있다. 구는 이것에 기반을 둔 중소임대건물업의 활성화를 도모하고, 공실률 감소를 목표로 사업을 진행할 예정이다.

(2) 지역 특성 및 사업경위

① 입지적 특성

칸다(神田)는 교통을 비롯한 도시 인프라가 우수하게 갖추어져 있어 접근성이 좋다. 또한 아키하바라(秋葉原)를 중심으로 한 지구가 포함되어 있어, 도쿄 내에서는 유수의 IT계의 산업집적지가 되어 가고 있다. 이러한 지역 특성, 지구 특성을 활용해 기존의 공간 스톡을 유효하게 활용하면서 새로운 인재와 새로운 산업을 끌어들이고 그것들을 묶어 지역 클러스터를 만들어가는 것이 중요한 의미를 가진다.

② 역사적 특성

칸다(神田)는 도쿄 동부의 구도심의 영역을 아우르는 지역으로, 에도시대부터 전국에서 모여든 다양한 사람들이 교류하는 일본 최대의 상업지, 소비지로서 역할을 해왔다. 에도시대 당시에는 노동과 주거가 같은 공간에서 벌어졌기 때문에 마을의 커뮤니티나 문화가 상업활동과 함께 이 지역 안에서 배양되었다.

③ 빈 건물 형성의 원인

장기적인 운영계획이 부재한 채 단기적인 용도전환의 수익을 목적으로 벌어진 업무 시설의 과잉 공급이 빈 건물 형성이 원인이었다.

이 지역에서는 1950년대부터의 고도성장기에 직주분리(職住分離)를 전제로 한 업무형태나 업무지구화가 진행되어, 도심부의 공동화 현상이 나타났다. 거기에 더해 1980년대부터 1990년대에 걸친 버블기에는 지가의 급등과 업무지구화가 급격히 진행됨에 따라 주거기능이 상실하면서 상주인구가 급격히 감소했다(이것은 표면적인 감소의 측면도 있는데, 주택에서 오피스빌딩으로 용도전환을 하면서 상승하는 수익에 대해 고정 자산세나 상속세가 크게 부과되는 것을 피하기 위해, 많은 건물 소유주가 그 지위를 개인에서 법인으로 전환했기 때문이기도 했다).

주택에서 오피스 빌딩으로 용도변경을 한 토지의 소유주는 자기가 소유한 토지 위에 건물을 지었기 때문에 그 대부분은 중소빌딩이었다. 이 중소빌딩의 소유주는 대부분 토지를 담보로 한 대출금(차입금)으로 빌딩을 건설했다. 이러한 자본의 영세함은 지속적인 빌딩의 갱신이나 설비의 유지향상을 위한 비용을 부담하기 어렵게 해, 이후 중소빌딩 노후화가 속출하는 원인이 되었다. 그러한 상황에서 부동산 대기업들이 새롭게 건설한 오피스 빌딩이 증가하면서 편의성과 쾌적성을 따라 임차인들이 유출되는 사태가 벌어지고, 이 지역에는 다수의 빈 건물(공실)이 발생하게 되었다.

④ 사업경위

연 혁

- 1999년 6월 재단법인 치요다구 마치즈쿠리 검토 위원회 설치 : SOHO라는 직주조화형의 워크스타일/라이프스타일이 도심상업지구의 재생에 새롭게 기여할 것으로 기대하고, 정주인구의 회복을 함께 도모하며 칸다를 중심으로 한 치요다구의 상업지구 활성화 시책에 대한 검토를 진행하기 위해 위원회를 설치함. 즉 도시계획, 정보과학, 사회공학, 교통시책, 산업시책

등 다양한 분야의 학자들을 모아 ‘치요다구 SOHO 마치즈쿠리 추진 검토 위원회’를 구성하고, 치요다구의 행정실무담당자가 읍저버로 참가

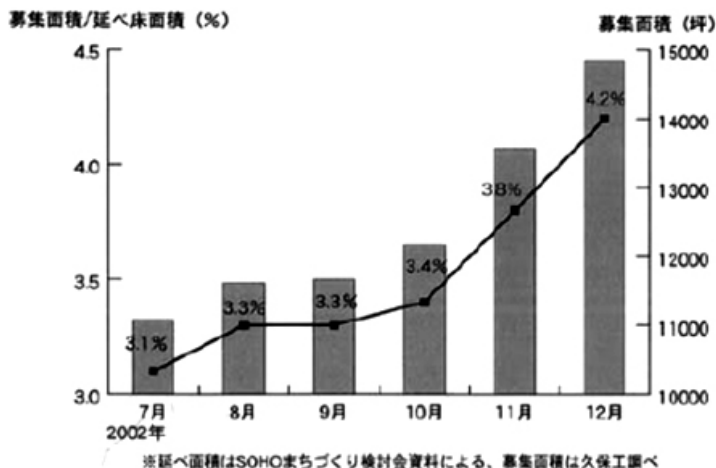
- 2000년 1월 ‘직주조화형의 마치즈쿠리에 따른 도심상업지 활력과 부흥의 재생 - SOHO에 의한 마치즈쿠리 시책의 전개 제언
- 2001년 5월 시범 프로젝트 ‘시모시마 빌딩(下島ビル)・벤처 육성센터 - 리눅스 카페’ 진행 : 건물 전체를 프로듀스하고 인큐베이션 기능이 가능하며, 충분한 인적 네트워크를 갖춘 민간사업자에게 사업내용에 상응하는 가격에 정해진 기간 공공시설을 일괄 임대하는 사업 방식에 의해 거점시설 실현
- 2003년 3월 ‘중소빌딩연계에 따른 지역산업의 활성화와 지역커뮤니티의 재생 - 유희시설 소유주의 네트워크화와 야모리에 따른 SOHO 마치즈쿠리 시책의 전개’ 제언 : ‘시모시마 빌딩・벤처 육성센터’ 사업의 성과와 의의를 확인하고, 같은 방식을 민간 빌딩과 마을에도 상용할 수 있는지의 가능성을 확인해보는 다음 단계의 사업을 도모
- 2004년 4월 공모를 통해 시설관리 운영사업자로서 ‘플랫폼 스퀘어’를 선정하고, 10년간의 정기건물임대차계약 체결 : 치요다구의 공공시설인 ‘치요다구 중소기업센터’를 없애면서, 해당 건물을 행정재산으로부터 보통재산으로 변경해 재단에 무상대여함. 재단은 ‘시모시마 빌딩・벤처 육성센터’에서 그 성과가 확인된 ‘공공서비스의 민간개방’(Public Private Partnership) 방식을 통해, 민간사업자와 10년간의 정기건물임대차계약을 체결하고, 빌딩의 관리 운영부터 인큐베이션시설의 입주자 모집, 소호 육성지원까지 일괄적으로 도모
- 2004년 10월 시범 프로젝트 ‘치요다구 플랫폼 스퀘어’ 오픈

⑤ 당면 현황과 과제

⑦ 노후화된 중소 규모 오피스의 공실의 급격한 증가

칸다(神田)지역에는 약 1,000동, 총 연면적 35만평의 빌딩이 있는데, 그 공실률이 급속히 상승하고 있다. 2003년에는 인터넷상에 게재된 모집공실 면적은 1만5천평에 달하며, 오피스 총 면적의 4.2%가 공실로 급속한 증가세를 지속하고 있다(소규모 빌딩은 인터넷상의 부동산정보에 취급되지 않는 경우가 많기 때문에 실제로는 더 높을 것으로 예상). 건물 소유주에게는 공실이 발생해 임차인 모집을 시작해도, 좀처럼 임차인이 구해지지 않는 상황이 급속하게 증가하고 있으며, 일부에서는 이러한 상황이 장기간 지속되어 경영난이 심각해지고 있다.

거기에 더해 경기 침체로 임차 수요가 줄면서 지역 간, 건물 간 임대 경쟁이 치열해지고 있다. 새로 공급되는 대형 오피스는 IT인프라가 최상이며 면적규모도 유연하게 대응할 수 있게 되어 있지만, 칸다지역에 위치한 중소규모의 빌딩은 기존의 임대형식, 공급방식을 고수하며 임대료 하락과 상대적인 경쟁력 저하를 피할 수 없게 되었다. 게다가 이들 빌딩은 개인사업의 연장으로 경영되는 경우가 많아 횡적인 네트워크가 없고, 광역적인 마케팅의 발상이 부족하다.



출처: 中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生 / 千代田SOHOまちづくり推進検討會, 2003

〈그림 4-9〉 칸다지역의 공실면적 추이

㉔ 정형화되지 않은 업무 공간을 추구하는 영세 기업에 대한 지원 요구 증가

새로운 비즈니스를 시작하려는 경우, 보증금/신용/설비투자 등 초기의 자금 조달이 과제가 된다. 그러나 비즈니스 경험이 없는 학생벤처나 소규모의 창업자들이 확보할 수 있는 10평 정도의 작은 오피스들은 한정되어 있으며, 정부가 제공하는 IT기업지원시설에는 이제 막 시작하려고 하는 스타트업들은 들어갈 수 없는 경우가 많다. 또한 SOHO형 기업인들은 사업규모가 단지 작은 것만이 아니라 지금까지 정형화된 오피스공간과 다른 워크스타일을 추구하고 있다. 일반적으로 건축/인테리어/환경디자인/시스템개발/프로그램-웹 제작/디지털디자인 등이 많으며, 칸다지역에는 벤처 기업, 아티스트, 은퇴한 인재 등 다양한 임차수요도 있어, 이에 대응한 공간의 제공이 필요하다.

(3) 거점 리더 및 관리

‘치요다 플랫폼 스퀘어+아넥스’의 운영과 관리는 민간사업자인 ‘플랫폼 서비스’가 재단법인 치요다 마치미라이와 10년간 정기임대차계약을 통해 일괄 담당하고 있다. 플랫폼 서비스는 주주의 배당과 잔여재산의 분배에 일정한 제한을 둔 ‘비영리형 주식회사’로 민관협력에 의한 새로운 공공성을 창조하는 것을 목적으로 한다. 이 회사는 시설의 효율적인 관리·운영뿐만 아니라 현대판 야모리로서 타운 매니지먼트도 함께 담당한다. 또한 현재 280여개가 넘는 SOHO 입주 기업들을 관리하고 있으며, 도시와 지방의 기업교류를 촉진하고 여성기업가를 지원하는 등 다양한 형태의 기업지원 프로그램을 운영하고 있다.

(4) 관련 커뮤니티

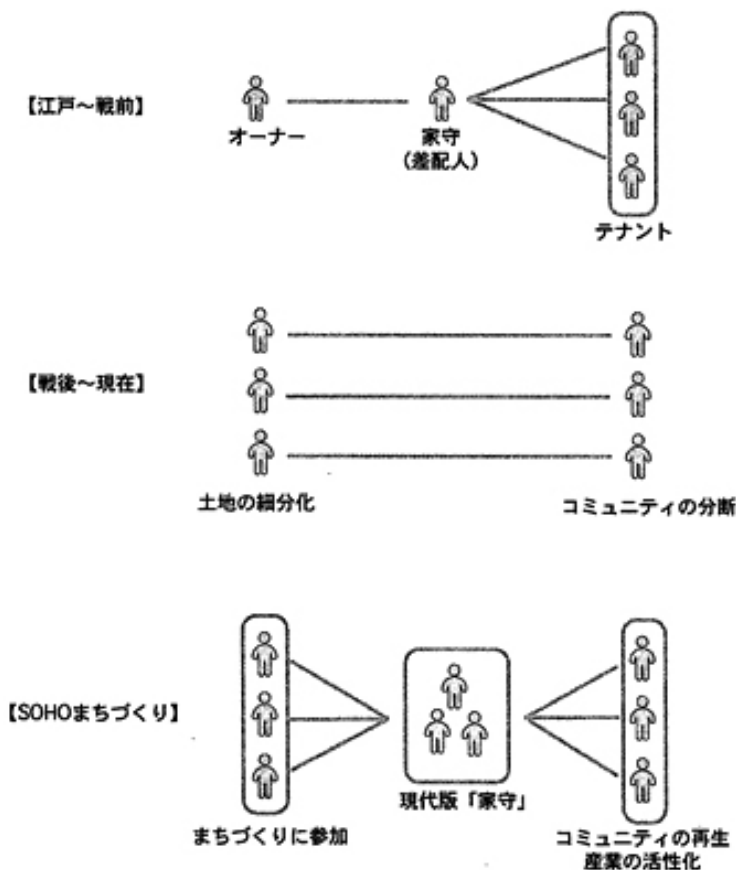
‘건물 소유주의 공동이용조직 - 야모리 - 마치즈쿠리 추진공사’ 등 3자의 커뮤니티가 협력해서 SOHO 마치즈쿠리 시책을 도모하고 있다.

① 건물 소유주의 공동이용조직

건물 소유주는 공동이용을 위한 조직화를 도모한다.

② 야모리(현 플랫폼 서비스)

타운세일즈를 실행해 임차인을 유치하는 동시에 빈 건물과 임차인 쌍방의 요구를 수용해 매칭과 주선을 진행한다. 또한 건물 소유주에 대한 소유권 관리, 임차인에 대한 사업 지원을 행하며 종합적인 운영주체로 기능한다.



출처 : 中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生 / 千代田SOHOまちづくり推進検討会, 2003

〈그림 4-10〉 현대판 야모리의 재생

③ 마치즈쿠리 추진 공사(현 재단법인 치요다 마치미라이)

마치즈쿠리 추진공사는 사업화의 검토를 위한 프로듀스 주체인 ‘야모리’를 건물 소유주의 공동이용조직에 소개하고, 건물 소유주-야모리-마을 만들기 추진공사 등 3자가 사업화를 검토하며, 구체적인 활동 내용은 다음과 같다.

- 지역을 관리하는 ‘야모리’의 육성과 활동 지원
- 지역연계에 따른 공동이용에 적합한 건물소유주의 조직화 지원
- 리딩 프로젝트 / 공용부 개수, 정보인프라 정비 등 코어(핵심)시설의 론칭 지원
- 지역 만들기의 가이드가 되는 콘셉트의 제시
- 계속적인 프로젝트 전개를 위한 재원의 확보

(5) 지원에이전트

일본정책투자은행(日本政策投資銀行) : ‘치요다 플랫폼 스퀘어’의 공사에 2,500만엔 융자

(6) 프로그램

칸다지역의 민간소유 중소빌딩의 공실들을 지역 연계를 통해 공동 이용하게 함으로써, 그 공간들이 네트워크화되어 마치 하나의 빌딩으로 활용될 수 있도록 하나의 큰 오피스 건물로 상정하고, ‘야모리(家守)’라고 하는 전문적인 운영 관리 조직이 개입해 비어있는 중소 건물들을 활용하면서 마을의 활성화와 산업의 활성화를 함께 도모하는 ‘SOHO 마을 만들기’가 진행되고 있다.

오랜 경기 불황 때문에 대기업을 중심으로 대규모의 고용조정과 업무의 아웃소싱이 진행되면서 고용흡수력을 가진 새로운 산업 창출이 기대되었고, 이에 따라 개인사업이나 소규모 기업의 형태로 디지털화와 정보혁명을 특징으로 하는 IT관련 산업이 국가의 지원을 받으며 부상하게 되었다. 이들 산업에 종사하는 사람들은 불필요한 이동시간을 최대한 줄이면서 도심이라는 입지의 편의를

누릴 수 있는 SOHO(Small Office, Home Office)라는 직주조화(=職住調和)형의 라이프 스타일을 추구하는 경향이 두드러졌는데, ‘SOHO 마치즈쿠리’는 이러한 새로운 경향을 활용해 공동화된 구도심의 상업지구에 정주인구를 되돌려 놓고, 새로운 산업을 육성하고자 하는 방안이다.

‘SOHO 마치즈쿠리’는 에도시대부터 이어져온 ‘다양한 사람들이 모여서 성장하고 독립한다’고 하는 도심상업지의 다이내믹한 시스템 전통이 지역의 특성에 대응해 새로운 시대의 요구를 수용하는 시스템으로 재생되는 의미도 가진다.

이 계획에는 다음과 같은 세 가지 목적이 설정되어 있다.

○ 지역 커뮤니티의 재생 : 지역연계에 따른 공실의 공동이용

간선도로에 둘러싸인 반경 250m~300m 정도의 도보권을 지역연계의 기본 유닛으로 설정한다. 고도로 정보화가 진행되는 현대라 할지라도, 마을의 매니지먼트는 얼굴을 마주할 수 있는 범위, 시설을 공동 이용할 수 있는 범위로서의 ‘도보권’ 내에서 상정한다. 개개의 건물주가 연계해 빈 오피스들을 공동 이용할 수 있도록 제공함으로써, 입주기업들이 새로운 마을 커뮤니티를 형성하고 활성화할 수 있도록 한다.

○ 일과 기술의 재생 : 새로운 지역산업의 활성화

이 지역은 전통적으로 전국 각지에서 사람과 물건, 정보가 모여 교환되는 큰 시장이었고, 뛰어난 재주를 갖춘 장인(職人)이 직주일치의 생활을 영위하며 특색을 발휘하는 마을이었으며, 이러한 지적 자산을 바탕으로 인재를 육성하는 장소였다.

현재 이 지역에는 화랑, 미술계 학교, 출판사가 집적해 있으며, 아트계, 건축계, 디자인계 단체가 활발하게 활동하고 있다. 한편, 오오테마치, 마루노우치 등 비즈니스 중심지와의 근접성이나 교통기관의 편의성을 배경으로 24시간형 비즈니스, 서브 오피스, 변호사, 세무사, 회계사 등 개인사업소 입지로서의 잠재력

도 가지고 있다. 또한 아키하바라역 주변으로 소프트웨어, 시스템 개발과 웹 관련 IT기업이 약 600개사 이상이 집적하고 있어 IT센터로서 거점성도 높아지고 있다. 이러한 워크스타일은 원플로어의 큰 스페이스보다 중소규모의 플로어, 네트워크형, 협력형의 비즈니스 환경을 도모하려고 하는 경향이 강하다.

이러한 새로운 동향을 포착해 지역 내의 빈 오피스와 매칭해 새로운 일과 기 술을 가진 인재를 모아, 역사적으로 이 지역이 가지고 있었던 ‘새로운 사람, 물건, 정보가 모이는 장소로서의 매력’을 육성하고 지역의 활력을 되돌린다.

○ 현대판 ‘야모리’²²⁾의 재생 : 지속적인 타운매니지먼트의 도모

에도시대에 존재했던 지역의 매니지먼트 조직인 ‘야모리’를 현대적으로 해석해, 지역특성이나 새로운 동향을 정확하게 파악해 빈 건물을 임차인과 적절하게 매칭함으로써 지역의 매력과 활력을 되찾는 역할을 설정한다. 야모리는 빈 건물의 개수나 연계에 따른 공동이용, 임차인 모집이나 사업 지원, 인큐베이션, 임차인의 전환, 시설전체의 유지 관리, 공유 공간이나 회의실의 운영 등을 하는 복수의 전문가들이 모인 조직으로, 마을의 관리에 관한 업무를 일괄적이고 종합적으로 안배하는 책임을 가진다. 더불어 장래에는 복수의 야모리가 연합해 보다 광역의 관점에서 지역 전체의 타운매니지먼트를 도모하는 것을 목표로 한다.

① 리딩 프로젝트 ‘치요다 플랫폼 스퀘어(Chiyoda Platform Square)’의 시행 SOHO 마치즈쿠리 구상을 구체화하는 과정인 리딩 프로젝트는 마치즈쿠리의 민간사업화를 위한 파일럿 플랜으로, 이를 통해서 얻어진 문제점이나 과제,

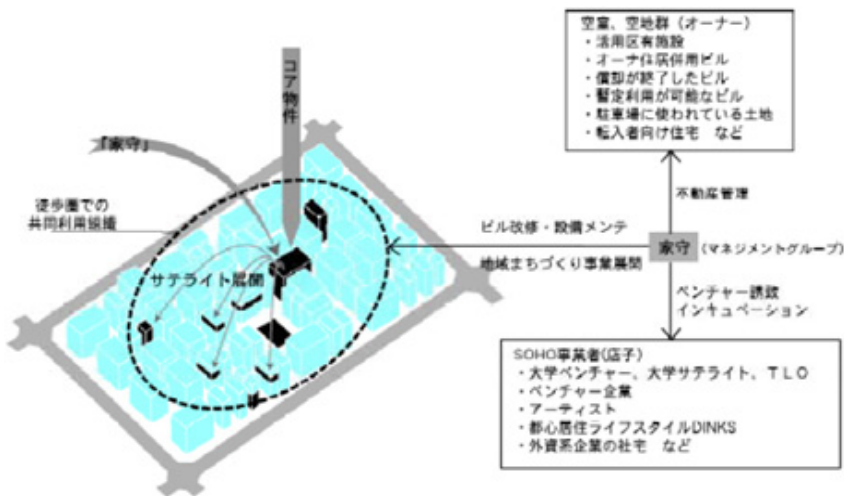
22) 에도시대의 마을에는 부채지주가 많았기 때문에, ‘지주’를 대신해 토지나 건물을 관리하고, 전국에 있는 장인을 나가야(長屋)에 유치하거나, 나가야에서 집주인이 쾌적하게 생활하고 일할 수 있도록 ‘읽기와 씬’을 가르치는 등 여러가지 지원을 도맡아 하던 ‘야모리(家守)’라는 사람들이 있었다. 야모리는 임대료를 확실히 얻기 위해 현재의 주민기본대장에 해당하는 것을 정비하거나, 입주자의 업종을 선정에서부터 기업 육성까지 행정의 원형에 해당하는 일들을 담당하면서 폭넓게 타운매니지먼트를 수행했다.

사업 프로세스에 관한 지식을 피드백데이터로 공개해 SOHO 마치즈くり 사업을 선도해 나가기 위한 것이다.

도보권을 범위로 하는 기본 유닛을 상정하고, 그 안에서 비교적 규모가 큰 건물을 각종 사업지원 기능이 배치된 코어시설로 삼는다. 코어시설의 주변에는 공실상태에 있는 오피스들을 확보해 새틀라이트(위성)시설로 이용할 수 있도록 한다.

현재 코어시설인 중소기업 지원센터를 리노베이션해 ‘치요다 플랫폼 스퀘어’를 운영하고 있으며, SOHO 마치즈くり의 종합 거점으로서 복수의 야모리와 연합함으로써 지역 전체의 타운매니지먼트를 구상하고 있다. 새틀라이트 시설로는 칸다 지구에 점재하고 있는 중소형 상업 건물의 공실을 리노베이션한 오픈네스트형, 인쇄/디자인관련업 특화형 등 다양한 용도에 맞춘 ‘아넥스 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08’의 7개의 별관이 운영되고 있다.

임주기업들은 초기 등록비, 보증금, 시설이용료, 서비스 이용료 등을 지급하고 이들이 제공하는 프로그램에 참여할 수 있다.



출처: 中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生 / 千代田SOHOまちづくり推進検討會, 2003

〈그림 4-11〉 SOHO 마치즈くり의 사업 이미지

② 코어 프로젝트 ‘치요다 플랫폼 스퀘어’

치요다 플랫폼 스퀘어는 플래닝, 마케팅, 컨설팅 등 지식산업에 종사하는 프리랜서나 스타트업단계의 벤처 비즈니스, 소셜 비즈니스, 커뮤니티 비즈니스의 기업가들이 모여 상호부조를 도모하며 프로젝트를 낳는 중핵거점으로, 치요다구가 소유하고 있는 건물(구 치요다구 중소기업센터)을 전면적으로 바꿔 제공한다.

이 코어시설은 공용이용시설로, 관리기능을 갖춘 비즈니스 스테이션, 라운지, 카페, 회의실 등이 마련되어 있다. 워크 스페이스는 공유용 데스크를 제공하거나 독립된 방을 제공하기도 하면서, 다종의 워크스타일에 대응한 다양한 선택지를 가질 수 있도록 지원한다. 코어시설에 대해서는 워크 스페이스의 제공 외에도 세무나 법률 등의 사업지원 기능이나 임차인 간의 교류, 임차인과 지역주민회와의 교류를 촉진하기 위한 이벤트를 개최하고 있다.

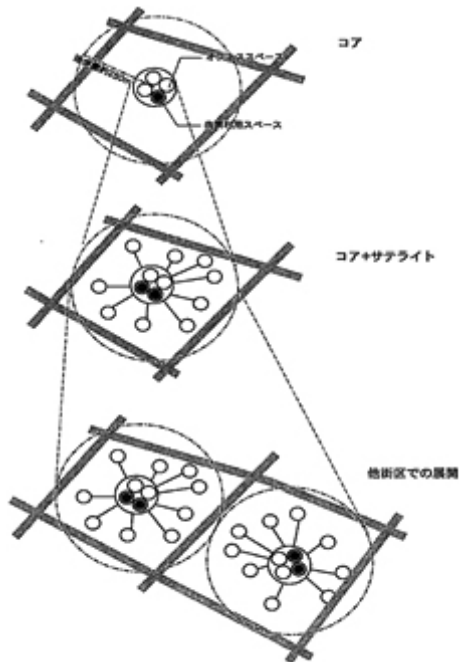
③ 새틀라이트 프로젝트 ‘아넥스’



출처 : 中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生 / 千代田SOHOまちづくり推進検討会, 2003

〈그림 4-12〉 코어프로젝트의 이미지

코어기능을 중심으로 그 주변에 위치하는 오피스 공실을 활용해 워크 스페이스를 확대 전개하고 있다. 보통의 워크 스페이스뿐만 아니라 용도전환을 통해 거주시설, 스몰오피스, 인테리어가 사양되어 있지 않은 스켈레톤 스페이스, 점포 등 임차인의 수요에 따라 다양한 공간을 전개한다.



출처: 中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生 / 千代田SOHOまちづくり推進検討會, 2003

〈그림 4-13〉 코어로부터 새틀라이트로의 전개

2) ‘아트치요다’ - 예술자원활용형

(1) 빈집 현황 및 관련조례

① 지역조례 및 관련정책

빈 건물의 활용에 관한 조례는 없지만, 제언(千代田アートスクエア構想の提言)을 통해 구의 건물 활용에 관한 룰이 규정되어 있다.

② 사업특성 및 사업경위

3331 아트 치요다는 그 성립 배경을 물리적인 시설이 위치하고 있는 구내의 특정 근린지역에 한정하지 않고 치요다구 혹은 도쿄 전체를 그 대상으로 삼는 프로젝트이다. 따라서 이 프로젝트의 인식적인 배경을 주제로 논하도록 하겠다.

③ 입지적 특성

치요다구는 도쿄의 중심에 위치해, 국내외로부터 많은 사람이 찾아오고 상업, 업무, 숙박시설이 집적되어 있다. 또한 미술관이나 극장, 음악 홀 등 다양한 문화예술시설이나 전문학교, 대학 등 교육기관이 집적되어 있다. 이러한 다양한 사람들의 교류와 풍부한 문화예술시설을 활용해 다양한 문화예술 이벤트가 개최되고 있으며, 한편으로는 구도심의 재개발과 함께 다채로운 도심 문화의 발신거점이 되고 있다.

④ 역사적 특성

치요다구는 에도시대 이래 400년 동안 늘 일본의 정치, 경제, 문화의 중심지가 되어 왔다. 에도는 인구 백만의 도시로, 전통이나 습관에 얽매이지 않고, 다양한 사람들의 자유로운 발상에 의해 우에요키, 가부키, 라쿠고와 같은 독자적인 세계가 탄생했다. 또한 에도의 사람들은 자연 속에서 계절의 바뀔, 시간의 바뀔들을 있는 그대로 받아들여 꽃놀이, 불꽃놀이, 달맞이, 눈구경 등 계절마다의 독특한 유흥문화를 가졌으며, 타인과의 공생, 사물과의 공생을 중시하는 관습은 섬세한 공예품과 미술품을 낳았다. 치요다구는 이렇게 풍부한 에도문화를 창출한 곳으로, 그 긴 역사와 전통의 맥이 이어져 내려오고 있다. 많은 문화재와 역사적인 건물, 사적 등이 남아 있고, 무형문화재로 지정된 사람이나 장인들이 그 전통을 이어가고 있다.

⑤ 빈 건물 형성의 원인

일본은 저출산으로 인한 자녀수 감소로 학생수가 급격히 감소해, 1992년부터

2010년까지 19년간 약 5천개의 공립소·중학교가 폐교되었으며, 연간 500여개 전후의 학교가 폐교(2011년)되고 있다. 정주인구 비율이 낮은 치요다구에서는 1993년 10여개의 소학교가 학교 통폐합으로 폐교되었으며, 2005년 3개의 중학교가 통폐합으로 폐교되었다. 이 건물들은 구민의 체육 동아리를 지원하는 시설이나, 타 지역의 학교가 개보수하는 동안의 임시 교사 등으로 활용되고 있다.

⑥ 사업경위

연혁

- 2004년 3월 ‘문화예술기본조례’ 책정
- 2005년 1월 ‘치요다구 문화예술 플랜’ 수립
- 2005년 3월 렌세이 중학교 폐교
- 2006년 10월 치요다 아트스퀘어 검토회가 제언 제출
- 2007년 12월 치요다 아트스퀘어 실시위원회가 ‘(가칭)치요다 아트스퀘어의 설치에 대하여(답신)’ 제출
- 2008년 7월 답신을 받고, 구가 실시계획서를 책정
- 2008년 9월 커맨드A를 제1후보단체로 결정
- 2009년 5월 커맨드A를 운영단체로 결정하고, (가칭)치요다 아트스퀘어의 시설정비 및 운영에 관한 협정서를 체결
- 2009년 10월 임대계약 체결, 건축확인허가, 제1기 개수공사 개시
- 2009년 12월 시설명칭 ‘아트 치요다 3331’로 결정
- 2010년 2월 제1기 공사 종료
- 2010년 3월 프리 오픈
- 2010년 4월 제2기 개수공사 개시 / ‘치요다구 문화예술 플랜(제2차)’ 수립
- 2010년 6월 그랜드 오픈

⑦ 당면 현황과 과제

치요다구는 문화예술이 사람들의 생활의 질을 향상하는 데에 중요한 역할을 한다는 점을 인식하고, 구가 가진 풍부한 문화적, 역사적 재산을 활용해 구민들이 다양한 자기표현과 교류가 가능하도록 하는 기회와 장소를 제공하는 정책으로 ‘치요다 아트스퀘어’를 제안하고 있다. ‘치요다 아트스퀘어’의 적용 대상은 치요다구에 거주하거나 통근·통학하는 사람 및 외국인을 포함한 관광객까지 폭넓게 상정되었으며, 소프트한 의미나 하드한 의미로도 이들을 위한 문화 예술 활동과 정보 발신의 거점이 필요하게 되었다.

아트 스퀘어의 거점으로서, 구가 소유하고 있는 재산 중 활용책이 정해져 있지 않은 건물을 지역에 공헌하는 형태로 사용해야 한다는 점, 재정적인 측면에서 새로운 시설을 정비하기보다는 기존 시설을 활용해 비용투입 대비 효율을 높여야 한다는 점이 기준이 되어, 구 소유의 폐교 시설을 활용하는 것이 가장 적합하다고 간주되었다. 구 내의 폐교 시설인 나타카초 소학교, 이마카와 중학교, 렌세이 중학교의 3개소를 교실 규모, 강당/홀/체육관/도서관 등과 같은 시설의 보유 유무, 접근성 등의 항목으로 평가해, 렌세이 중학교가 최종 선정되었다. 2005년 10월 폐교된 렌세이 중학교 교사를 활용한 ‘치요다 아트스퀘어’ 프로젝트가 시작되어 2010년 6월 공개하게 되었다.

아트 스퀘어는 다음 다섯 개의 내용을 기본 방침으로 한다.

- 운영에의 참가, 이용의 양면에서 구민에게 개방적인 시설이 된다.
- 전통문화와 현대예술문화가 만나는 장소가 되어, 지역에 새로운 활동을 유발하는 거점이 된다.
- 사람들의 흥미를 돋우고, 화제성을 창출할 수 있는 명확한 특징을 갖는 시설이 되도록 한다.
- 구민이 참여할 수 있는 이벤트를 상시로 개최한다.
- 치요다구 지역과의 관련성을 살린다.

(3) 거점 리더 및 관리

- 치요다구와 보통재산 임대차계약을 맺고, 제안한 운영사업을 일괄 시행
- 시설개수에 동반되는 설계, 개수 공사의 시행
- 문화예술과 관련한 프로그램의 시행
- 시설의 유지관리
- 광열비, 수도비 등의 요금 부담
- 홍보활동
- 치요다구의 재원에 의존하지 않는 독립채산을 전제로 하고 5년간 운영한다.

(4) 관련 커뮤니티

① 민간 운영 단체 ‘command A’

사업의 기획, 시설의 개수 및 운영을 민간 운영단체에 일괄 위임하기로 하면서, 해당 단체가 공모를 통해 선정되었다.

‘아트 치요다 3331’이라는 이름은 해당 단체가 결정했으며, 이들의 역할은 다음과 같다.

- 예술/문화에 관한 전람회
- 교육보급활동(아트 스쿨링)
- 마을만들기
- 지역활성화 운동

② 크리에이터+문화예술관련 NPO 등의 입주자

(5) 지원에이전트

① 치요다구 ‘치요다 아트 스퀘어 실시 위원회’

구는 담장 허물기 대책 등 건물 개수 공사비의 일부(2억엔)를 보조한다. 또한

건물 임대료를 통상 임대료의 1/4로 감액해주거나 홍보활동을 통해 사업을 지원하는가 하면, 아티스트들에게 레지던스를 제공하고, 장애인 예술 사업을 지원함으로써 구민이 가벼운 마음으로 문화예술에 친근해지는 기회를 부여한다. 또한 이 위원회는 운영에 직접 참여하고 있지는 않지만, 운영 단체인 command A와 긴밀하게 연계하면서 입주하는 아티스트나 NPO가 시설의 취지에 상응하는지 감독을 하고 있다.

(6) 프로그램

지상 3층, 지하 1층의 학교 교사 전체를 리노베이션해 치요다구의 예술문화 활동의 거점으로 활용한다.



출처 : 3331 アーツ千代田 廃校から生まれた, 新しいアート体験スペース

〈그림 4-14〉 담장 허물기를 통해 렌세이 공원과 자연스럽게 이어지는 3331의 커뮤니티 스페이스

① 아티스트의 육성과 작품 제작 지원 | 스튜디오 / 오피스 / 레지던스 제공

시설의 2, 3층에는 크리에이터, 문화예술관련 NPO단체가 입주하는 공간과 이들이 공동으로 사용하는 회의실, 체육관등이 제공된다. 또한 아티스트 인 레지던스, 장애인 아트 지원사업 등을 통해 구민이 보다 가볍게 문화예술에 익숙해질 수 있는 기회를 부여하고 있다.



출처 : <http://www.3331.jp/floor/>

〈그림 4-15〉 아티스트의 육성과 작품제작을 지원하는 시설들

② 작품의 발신과 지역 주민과의 교류 지원 | 커뮤니티 스페이스 / 카페 / 갤러리 제공

담장 허물기를 통해 렌세이 공원과 자연스럽게 이어지는 1층은 우드테크, 커뮤니티 스페이스, 카페, 갤러리 등을 개방해 지역주민과의 교류를 유도한다. 지역 주민은 치요다구와 관련을 맺는 모든 사람(주거자, 통근자, 통학자, 관광객 등)을 포함하며, 이들이 전시회, 이벤트 등을 무료(일부는 유료)로 즐길 수 있게 해 문화예술활동의 센터로서 역할을 한다.



출처 : <http://www.3331.jp/floor/>

〈그림 4-16〉 지역주민과의 교류를 지원하는 시설들

③ 주민 참여 기회 확대 | 아트 교육 프로그램 ‘ARTS FIELD TOKYO’ / 옥상농원 운영

지하 1층은 워크숍을 위한 공간을 제공해 주민에 대한 아트 교육을 지원한다. 아트 교육 프로그램 ‘ARTS FIELD TOKYO’는 3331 아트 치요다 필드(자기를 연마하는 장) + 커뮤니티 필드(지역문화 창조의 장) + 프로젝트 필드(사회, 미래에 연결되는 네트워크의 장)의 세 개 필드로 구성되어 있으며, 수강생들은 각 필드에서 상호작용하게 대화하면서 네트워크를 형성하고, 아트씬에서 살아남아 갈 수 있도록 새로운 장을 창출한다. 옥상은 유기농 채소텃밭을 두고 1평, 1년 단위로 대여하고 있다.



출처 : <http://www.3331.jp/floor/>

〈그림 4-17〉 주민 참여 기회를 확대하는 시설

4. 요코하마시 코가네초 - 방법복지연계형 + 예술자원유입형

1) 빈집현황 및 관련조례

(1) 지역조례 및 관련정책

첫째, 소규모점포 전용모델 사업(방법거점, 문화예술거점, 안전안심 마음조성 거점)을 시행하여 정비한다.

둘째, 2007년 9월 전국 도시재생모델로 조사 및 실험을 추진한다.

셋째, 전국도시재생 모델 조사의 일환으로 문화예술마을을 조성하는 「문화예술활동 스튜디오」와 2008년 요코하마(横浜) 트리엔날레(Triennale)2008에 맞추어 「고가네초(黄金町) 바자회」를 개최한다.

(2) 일반재단법인 주거·마을만들기 담당 지원기구

(住まいまちづくり担い手支機構)

일반재단법인 주거·마을만들기 담당 지원기구의 2009년 지원사업²³⁾을 살펴보면 다음과 같다. 건축디자인, 마을경관 향상 및 건축자원 활용 부문의 지원

23) 일반재단법인 주거·마을만들기 담당 지원기구(住まいまちづくり担い手支機構)

사업에 59개 단체들이 선정되었는데, 그중 요코하마시의 사업으로 NPO법인 코가네초 매니지먼트센터와 이시가와초 마을만들기 위원회의 사업이 뽑혔다. 또한 같은 지원사업의 생활일반부문에서는 요코하마시의 사업으로 NPO법인 요코하마플래너스네트, NPO법인 코가네초 매니지먼트센터, NPO법인콜렉티브하우징사, NPO법인 어번디자인연구체, 우라시마초 마을만들기협의회 등 5개 조직의 사업이 선정되었다. 이중 우라시마초 마을만들기협의회는 밀집시가지에서의 지권자참가형 코포레이티브방식에 의한 공동수리의 검토를 위한 주민자체적 협의체라는데 의의가 있다. 또한 NPO법인 어번디자인연구체는 요코하마의 개항지구인 관내지역과 관외지역의 방화건축군가구의 재생매니지먼트 활동을 위한 조직이다. 아울러 NPO법인 콜렉티브 하우스는 고령화, 싱글화가 진행되는 집합주택단지의 커뮤니티 재생을 위한 일본 최초의 조직으로, 단지내 주거자가 함께 식사를 준비하는 공동의 생활물을 시행하고 운영하는 방법을 진행해오고 있다. 요코하마시의 사례 중에서도 코가네초의 빈집활용과 직접적 관계가 있는 것은 이 장에서 언급하고 있는 코가네초 매니지먼트센터와 NPO법인 요코하마플래너스 네트워크이다.

(3) 지역프로젝트 사례

방법거점 「스텝·원」, 안전·안심 마을조성 거점 「Kogaen-X Lab」이 대표적이다.

2) 지역 특성 및 사업경위

(1) 입지적 특성 : 칸나이(関内)지구의 남서쪽

이 지역은 케이힌 급행 전철(京浜急行電鉄)의 고가네초(黄金町)역과 히노데초(日出町)역이 지나가는 곳으로 요코하마시(横浜市)의 개항지 지구안에 있는 도보권내 지역이다.



출처 : 현장촬영

〈그림 4-18〉 게이힌 급행 전철(京浜急行電鉄) 고가와 도시 위치 관계

(2) 역사적 특성

이 지역은 개항시기 무역관련 창고시설과 노동자시설, 유곽시설 등이 많았던 유흥지구이다. 특히 전쟁 이후 사창가 지역의 확산으로 고가 아래 특수음식점이 줄지어 있었다.

(3) 빈집형성 원인

이 지역은 이전까지는 지극히 일반적인 도시와 같이 도매상가로 발전하였다. 전후 부흥기에는 마약 매매, 불법 성매매가 이루어지는 지역으로 변모하였으며 마약 매매는 마약 박멸 운동이나 법률 강화에 의해 사라져갔지만 성매매 행위는 여전히 남아 있었다. 게이힌(京浜) 급행의 내진 보강 공사를 계기로 신규점포가 급증하면서, 일하는 여성이 일본인에서 외국인으로 대체되는 동시에 활발해졌다. 그러던 중 한신(阪神) 아와지(淡路) 대지진 재해를 계기로 게이힌(京浜) 급행 고가다리 내진보수 공사가 행해졌고, 고가아래에서 위법영업을 하는 100여개 소규모음식 점포를 강제 퇴거하였다. 불법체류, 에이즈, 인신 매매 등 국제적인 인권침해 문제와 초등학교 통학로 안전확보가 어려워지게 되면서 위법점포를 관리하는 사조직이 높은 비용을 요구하게 되면서 악순환이 시작되었다. 지역 주민은 「어쨌든 자신들이 살아 온 도시를 이대로 내버려두지는 않겠다」, 「어떻게든 해야 한다」는 공감대로 하쓰네초(初音町), 고가네초(黄金町), 히노데초(日出町)의 3개 도시에서 도시정화 활동을 시작하였다.²⁴⁾

24) NPO 법인 고가네초(黄金町) 【에리아마네지멘토센터】 / ‘주거·마을조성담당자지원사업대상단체의활동역사’ p.1 / 일반사단법인 주거·마을조성담당 지원기구 / 2010.03.31

(4) 사업경위

① 연혁

- 2002년 「풍속확대 방지협의회」 발족
- 2003년 「하츠네 · 히노데초(初音 · 日出町) 환경정화 추진협의회」 발족
- 2006년 소규모점포 전용모델 사업
- 2007년 요코하마 시립대학 Kogane-X Lab 건물현황조사
- 2007년 전국도시 재생모델 조사
- 2008년 고가네초(黄金町) 바자 개최
- 2009년 NPO법인 「고가네초(黄金町) 【에리아마네지멘토센터】」 설립

가나가와(神奈川)현 경찰서(県警)가 24시간 체제로 경계 및 단속을 하였고, 지역 주민, 대학, 행정 등의 제휴를 도모하여 안전한 도시로 지역 재생을 시키는 것이 목표였다. 매춘 등을 하던 위법 점포가 빈 점포가 되었고 지금까지도 여러 단체와의 제휴를 강화하여 보다 나은 환경을 조성하고자 노력하고 있다.

(5) 최근현황

불법영업하고 있었던 257개 점포의 최근 상황을 보면 2005년 시작된 단속으로 2009년 7월 현재 빈 점포가 153개, 요코하마시(横浜市) 에 부채가 많은 점포가 20개, 요코하마시(横浜市) 매입 점포가 3개, 철거점포가 81개로 나타난다.

(6) 코가네초 지구(Kogane-X Lab, 황금스튜디오, SHOP SOHO, 코가네초바자)

지구(地区)의 재생을 목적으로, 고가아래 주변에 점재하는 특수음식점을 아티스트를 위한 스튜디오나 카페, 숍 등으로 바꾸고, 게이힌 급행 전철(京浜急行電鉄)의 고가밑에는 문화예술활동의 거점이 되는 스튜디오를 신축해 예술 중심의 마을을 조성하고 있다.

3) 지역 거점 및 리더

(1) 소규모점포 전용모델 사업

○ 방법거점 ‘스텝·원’

소규모점포 전용모델 사업의 제1호로서, 나카구(中区)와 지역 주민의 협력을 통해 2006년 3월에 지역방법거점인 ‘스텝·원’이 개설되었다. 이곳은 첫황·히노데초(日出町) 환경정화 추진협의회(日ノ出町環境浄化推進協議会)의 활동 거점이나 매월 행하여지는 환경정화 패트롤의 집합 장소로 사용되고 있다.

○ 안전·안심 마을조성 거점 「Kogaen-X Lab」

2007년 6월에 안전·안심 마을조성 거점으로서 「Kogane-X Lab」이 개설되었다. 이곳은 첫황·히노데초(日出町) 환경정화 추진협의회(Kogane-X)와 요코하마시립대학(横浜市立大学) 【요코하마】 창업전략 코스가 협력해 점포를 운영하고, 비즈니스나 마을조성의 활동을 통해 지역에서의 정보발신이나 고객 유치에 의한 도시 성장의 창출, 지구(地区) 활성화를 목적으로 평소에는 지역 주민이 교류하는 카페로 운영된다. 또한 정기적인 회합 개최, 안전·안심 마을조성, 장래의 비전만들기를 위해 활동하는 장소로 이용된다.

(2) NPO 법인 「고가네초(黄金町) 애리어 매니지먼트 센터」 설립

마을조성 협정이나 지구(地区)계획을 위한 도시의 물·플랜만들기 등 지역과 제에서 도출된 지역활성화를 검토하고 지역 매니지먼트를 한다.

- 고가네초(黄金町) 바자회 종료 후, 첫황·히노데초(日出町)지구를 장기적인 시점에서 「어떤 도시로 해야 할까」에 대한 논의를 하기 위해 「마스터 플랜 책정을 위한 워크숍」이 2008년 9월~3월 사이 4회에 걸쳐 개최되었다.

- 마스터 플랜 초안을 작성해 이를 기초로 구체적인 방향 및 실현 과제·방책을 검토하고 마을조성의 방향성이 수립되었다.
- 마스터 플랜 책정 워크숍 결과, 고가네초(黄金町) 바자나 Kogane-X Lab 활동을 어떻게 계속해 갈 것인가 라는 문제도 포함시키고, 이전부터 화제였던, 도시 전체를 매니지먼트하는 NPO 법인이 설립되었다.

(3) 코가네초 애리어 매니지먼트 센터 리더 : 야마노(山野) 신고(真悟) 프로필

야마노 신고는 1970년대보다 후쿠오카(福岡)를 거점으로 활동한 미술작가로 IAF 예술 연구실을 주재하고 연구회·전람회를 기획하였다. 1990년에는 거리를 사용한 미술전을 전개하는 조직 「박물관·시티·프로젝트」를 발족하였다. 그 후 「도시와 예술」을 테마로 기획, 워크숍 등을 다루었다. 2004년부터 2007년까지 후쿠오카시(福岡市) 문화예술진흥 재단 【갤러리 아트리에】의 기획 운영을 맡은 이후 「요코하마(横浜) 트리엔날레(Triennale)2005」큐레이터로 스카우트되었다.

- 고가 아래로 신설된 2개의 건물을 활용하고 한층 더 활성화시키면서 고가네초(黄金町) 바자 개최로 향상시킬 수 있었던 지역의 브랜드력·결속력을 유지, 강화시켜 가기 위해서는 전문적 스텝과 법인격을 가지는 조직이 필요하였다. 또한 지역전체의 마을조성을 종합적으로 하고, 전략적으로 지역 매니지먼트를 전개해 갈 필요도 있다고 생각하고, 2009년 4월 요코하마시립대학(横浜市立大学)과 첫황·히노데초(日出町) 환경정화 추진협의회가 협력하는 거점 Kogane-X Lab과 고가네초(黄金町) 바자의 기능이 결합되는 방식으로 「고가네초(黄金町) 애리어매니지먼트센터」가 설립되었다. 그 후 2009년 4월에 고가네초(黄金町) 파출소 개소, 같은 해 9월에 히노데초(日出町)지역 방범거점 스텝·쓰리 개설, 고가네초(黄金町) 바자 2009 개최 등의 활동을 지속해왔다.

4) 관련 커뮤니티

(1) 학계

① 빈집조사 ‘요코하마시립대학’

<요코하마시립대학(横浜市立大学)의 학생에 의한 건물현황조사>협의회는 게이힌 급행 전철(京浜急行電鉄), 경찰, 행정, 전문가와의 관계를 조율하고, 지역 주민의 의견을 받아들여 마을조성 선언(헌장)을 재검토하며 마을조성 협정의 작성을 진행시켰다. 그중에서, Kogane-X Lab을 거점으로 하는 요코하마시립대학(横浜市立大学)의 학생이 「건물현황조사」를 했다. 그는 2007년 8월부터 11월까지 약 3개월에 걸쳐 코가네초, 히노데초(日出町)지구 내에 현존하는 591채 건물의 종별, 용도, 구조 등에 대한 상세한 데이터를 수집하고 지역과제도출을 위한 기초자료를 작성하였다.



〈그림 4-19〉 스텝・원(左), Kogane-X Lab(右)

② 전국도시 재생모델 조사

2007년 9월 「지역·대학·행정의 제휴에 의한 구특수음식가 고가네초(黄金町) 재생에 향한 지역 매니지먼트 수법의 검토 조사」가 2007년 도시 재생모델 조사에 선정되어 다음의 과제해결을 목표로 시행되었다.

〈조사, 실험 개요〉

1. 안전·안심마을 조성

안전·안심마을 조성의 전문가를 맞이하고, 지역 주민, 초등학교, 대학, 경찰, 행정 등과 협력하며 안전·안심 맵을 작성해 네트워크에 관한 검토·조사를 한다.

2. 국민에 의한 소규모점포 전용

첫황·히노데초(日出町)지구가 목표로 하는 환경정화, 지역재생 활동에 찬성하고, 지구(地区)내에서 새롭게 장사를 원하는 지역 담당자를 지원하며 협의회가 소규모점포를 차용해 실험사업을 한다.

3. 문화예술마을 조성

요코하마(横浜)의 문화예술지역으로서, 지역에 뿌리 내린 문화예술마을을 조성한다.

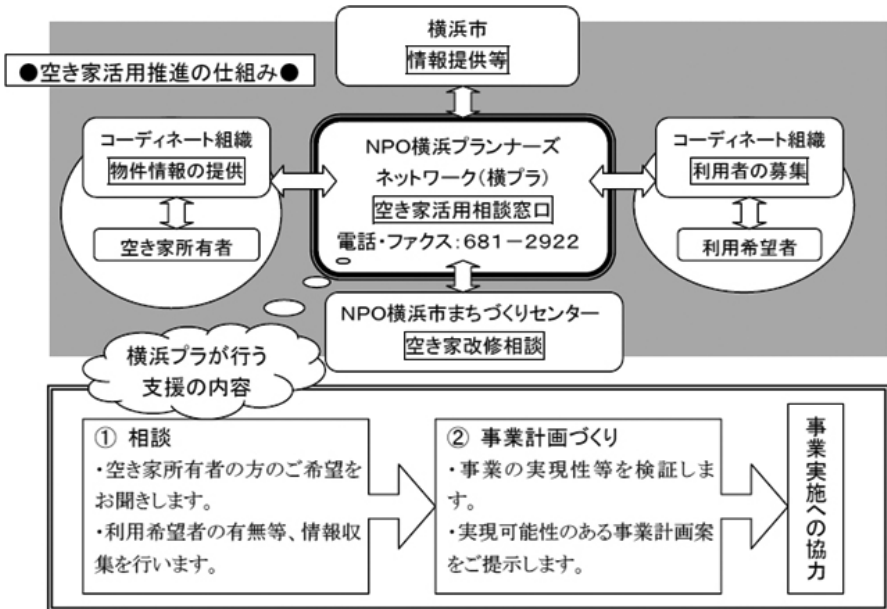
③ 학계협력을 통한 실행위원회

2007년 11월에 실행위원회가 발족되어 Kogane-X Lab과 협업하고 있는 요코하마시립대학(横浜市立大学), 「문화예술활동 스튜디오」, 요코하마(横浜)국립대학, 카나가와 대학, 지역 주민, 게이힌 급행 전철(京浜急行電鉄), 요코하마시(横浜市), 전문가, 기타 관계자에 의해 전국도시 재생모델 조사가 시행되었다. 아트 디렉터라고 하는 예술 전문가와 함께하며 새로운 시도에 대한 협의회도 다양한 단체와 제휴하며 협력하였다. 이러한 실행위원회 개최는 지역 주민, 행정·경찰, 전문가·대학, 협력 기업 등이 제휴하고, 각각 힘을 발휘하고 협력하였기 때문에 가능했다.

5) 지원에이전트

(1) 요코하마 플래너스 네트워크

요코하마 플래너스 네트워크는 카나자와현에서 주도적으로 제안하여 일반재단법인 주거·마을만들기 담당 지원기구(住まいまちづくり担い手支機構)의 지원을 받은 사업으로 건축가, 도시계획가, 마치즈쿠리 코디네이터 등의 전문가들이 시민의 자발적인 마치즈쿠리를 지원하는 것을 목적으로 설립되었다.



출처: 横浜市アントレプレナーシップ) 빈집활용추진사업

〈그림 4-20〉 요코하마 앙트레 플래너십

(2) 콜레보레이션 요코하마

요코하마 플래너스 네트워크와 함께 콜레보레이션 요코하마도 운영협력, 방재마치즈쿠리 활동지원(2003년부터) 등 지역마치즈쿠리를 위한 폭넓은 활동을

전개하고 있다(1998년 설립, 2006년 법인화, 회원 25명). 이 두 단체는 협심하여 2006년부터 연구회를 개최하며 조직을 만들기 위해 노력해왔다. 그 결과로 『빈 집활용 상담창구』를 통한 각종 단체와의 상호지원체제가 만들어졌다.

(3) 예술부동산 모델 사업

창조 활동의 중간지원 사업으로 요코하마시와 요코하마시 예술문화진흥재단이 공동으로 운영하는 「아츠 커미션」이 있다. 이 사업은 민간임대 물건을 아티스트에게 대출하는 방식으로 진행되는 아티스트 거점형성 사업으로 노후화된 빌딩이나 조건이 좋지않은 건물을 재생하여 아뜰리에 등의 창작 장소로 활용하고 있다. 첫 번째 시범 사업으로 요코하마 다리에 있는 20여년간 방치되고 지어진 지 50년 된 건물의 입주자를 2008년에 공모하였다. “아티스트쪽에서 즐겁게 사용해주으면 좋겠다”는 소유자의 희망에 의해 이 건물을 보수하였다. 입주 기간은 2년이며 집세는 시세보다 저렴하고 초기 비용의 일부로 조성금을 지원 받았다.²⁵⁾



- 건물 위치
이세자키초(伊勢佐木町)에 인접하는 요코하마 변두리 다리상점가
- 건물 구조
목조 2층, 93평방미터
- 개수담당
나카구(中区)에 있는 「혼초(本町) 【비루시고카이】」에 거점을 두는 건축가 사사키 다쓰로 감수, 간토학원대학(関東学院大学) 건축 대학원생들이 담당

〈그림 4-21〉 예술부동산 모델 사업의 사례(이세자키초 다리상점가)

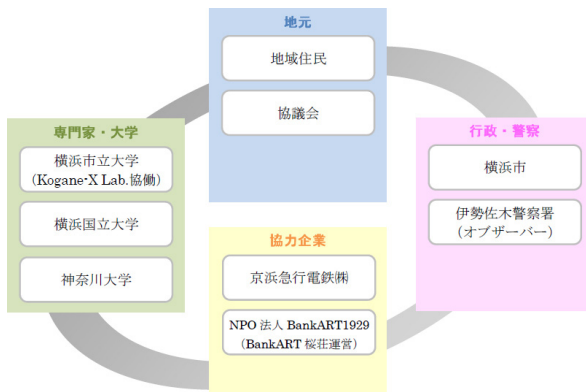
25) 요코하마 경제신문 / 2008.10.01 / <http://www.hamakei.com/headline/3513/>

(4) 빈집수리 관련 상담처 ‘NPO법인 요코하마 마치즈쿠리 센터’

요코하마시 건축사무소협회를 모체로 하여 시내 건축가들에 의해 구성된 이 센터는 요코하마시의 집, 길, 마을의 개선사업이나 주택 환경 정비사업 등을 맡고 있다. 또한 일반시민을 대상으로 주택내진진단 개수나 배리어프리화 등 생활전반적인 전문상담창구를 개설하고 있다(2003년 설립, 회원 79명).

(5) 기타 협력 에이전트

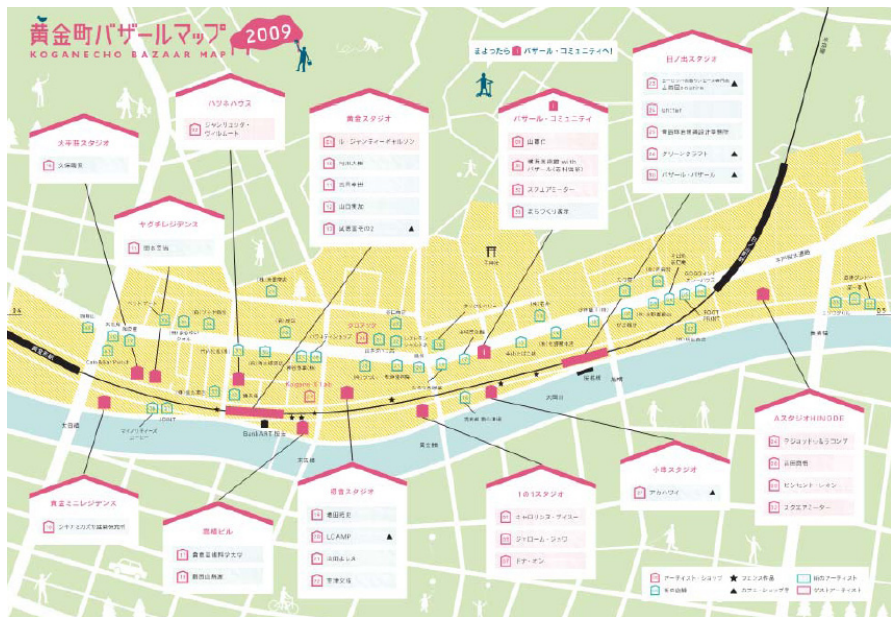
이밖에도 이러한 빈집 활용을 적극적으로 지원하는 관련 에이전트는 아래 그림에서 보는 바와 같이 지역대학과 지역기업, 그리고 지역주민협의회 및 지역경찰서와 지자체이다. 특히 지역대학에서 이렇듯 골고루 참여하는 사례는 일본 내에서도 매우 드문 것이라고 생각되며, 이러한 협력시스템은 지속적인 관리와 활용에 매우 결정적인 필요요소라고 할 수 있다. 특히, 이중 칸나이지구의 역사적 무역창고건물을 개조하여 만든 아트뱅크1929는 이러한 오래된 건물의 개조 사례 중 가장 초창기의 성공 사례로, 이제는 이러한 빈 건물활용에서 선진적 역할을 하며 다른 빈 건물 활용을 위한 지원들을 하고 있다. 이렇듯 요코하마에서는 거점들이 형성되는 단계적 순서에 따라 초창기에 성립된 사례들은 이후 사례들을 위한 지원에이전트의 역할을 하게 되며, 이에 필요한 지역적 네트워크를 구성하는 선두적인 역할을 담당하고 있다.



〈그림 4-23〉 협력관계의 지원에이전트 관계도

6) 프로그램

2006년 유흥가 지역 단속으로 인해 소규모점포 전용모델 사업의 일환으로 방범거점, 문화예술거점, 안전·안심마을 조성 거점으로 정비하였고 이어 2007년 9월 전국도시 재생모델 조사로 조사 및 실험을 하였다. 최근에는 전국도시 재생모델 조사의 일환으로 문화예술마을 조성의 『문화예술활동 스튜디오』와 2008년 요코하마(横浜) 트리엔날레(Triennale)2008에 맞추어 『고가네초(黄金町) 바자』를 개최하였다.



출처 : 현장 팸플릿

〈그림 4-24〉 2009년 고가네초(黄金町) 바자 맵

(1) 고가네초(黄金町) 바자 개최

전국도시 재생모델 조사의 일환으로 문화예술마을 조성 『문화예술활동 스튜디오』에 따르면, 요코하마(横浜) 트리엔날레(Triennale)2008에 맞춰서 하츠네·

히노데초(日出町)지구에서 전람회 「고가네초(黄金町) 바자」가 개최되었다.

고가네초(黄金町) 바자는 지역 주민, 대학, 아티스트, 기업, 행정이 일체가 되어서 진행되는 현대 예술의 전람회이지만, 예술이라는 테두리에 구애되지 않고, 시장(바자)과 같이 의식주를 포함하는 상업이나 음식과 같은 도시의 매력에 결부되는 자원이 되는 것 같은 새로운 상업활동의 시도나 도시를 다시 보는 아이디어로 받아들였다. 또한 방문자들 간에 교류하고, 새로운 인간 관계를 만들어내는 「장소」를 만들어 내는 시도이며, 예술이 가지는 힘, 사람과 사람의 관계를 만들어 내는 힘, 창조적인 「장소」를 만들어 내는 힘을 활용하고 전람회 종료 후 사업전개와 마을 재생을 연결시켜 가는 것이 목적이었다.

2008년 9월 11일~11월 30일, 고가 아래로 신설된 「황금 스튜디오」와 「히노데(日出) 스튜디오」에 여러 가지 아티스트와 솜이 들어가고 작품 전시나 상품 판매를 하는 동시에 다양한 참가형 이벤트가 개최되었다.

5. 요코하마 고토부키초 - 방범복지연계형

1) 빈집현황 및 관련조례

(1) 지역조례 및 관련정책

2011년 요코하마시 주택정책심의회 자료에 의하면, 요코하마의 빈집에는 노후화되어 구조적으로도 위험한 빈집, 오너의 의향과 빈집상황에 의해 요코하마시(横浜市)의 생활을 지원할 수 있는 빈집, 이사하기를 희망하는 고령자의 주거 등 세가지 타입이 있는 것으로 판단된다. 최근 요코하마시는 GIS에 의한 정보 공개도 진행하고 있어, 요코하마(横浜)형 중고유통 촉진 사업은 가속화될 것으로 생각된다. 특히, 최근의 지진재해는 젊은 층이 점차 새집으로 이전해가는 원인이 되어, 이러한 빈집활용에서 노령층을 타깃으로 하는 경우가 많아지고 있기 때문에 세대 간의 격차와 분리를 일으키는 도시문제가 되고 있다. 이러한 문

제를 풀기 위해서는 젊은 사람의 유입을 촉진하기 위한 새로운 방법론과 정보 공유의 구조만들기가 시급하다.

2) 지역 특성 및 사업경위

(1) 입지적 특성

요코하마시 가나가와현 고토부키초는 지리적으로 도쿄와 요코하마의 중간지점이다.

고토부키초는 오사카의 아이린지역, 도쿄의 산야지구에 이어 일본의 3대도야거리라고 불리우는 홈리스들이 모이는 지역이다. 요코하마 개항지구의 화려한 근대화 모습과는 대조적으로 이 지역은 그 당시에도 바닷가에서 일하는 노동자들과 창고들이 즐비한 지역이었으며, 1955년대에도 거주자의 대부분은 일용직 노동자였다. 긴 세월이 흘러도 여전히 일반사람들이 가기 꺼리는 소외계층들이 사는 지역이라는 이미지를 갖고 있으며, 방법, 안전차원에서도 상당히 많은 도시문제를 일으키는 지역으로 알려져 있다.

(2) 빈집형성 원인

항만에서 일하던 노동자 중 일할 수 있는 사람들은 일감을 찾아 떠나고, 고토부키초에 남은 사람들은 대다수가 고령자였다. 야쿠자였던 사람도, 노동자였던 사람도, 이들을 대상으로 장사하던 사람들도 모두 늙어버렸다. 2004년 인구 6,500명의 고토부키초에는 8,000개의 쪽방이 있었다. 1,500개의 방이 뜨내기 손님조차 없이 비게 되고 생산성 감소로 지역은 공동화되어 주민들이 고립되고 빈집이 발생하기 시작하였다.

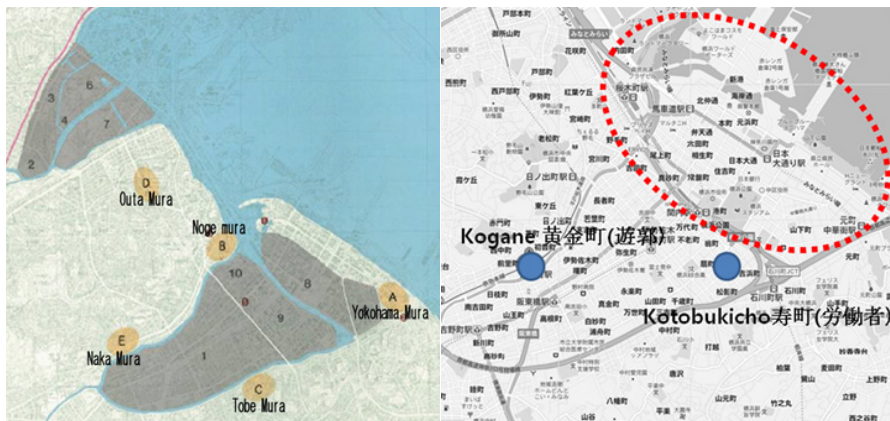
(3) 역사적 특성

1950~1960년대 요코하마 항만의 배후지역인 고토부키초에는 2차 대전 후 항

만에서 부두 노동자로 종사하던 뜨내기 노동자들이 숙식을 해결하는 쪽방촌이 형성되었다. 6만㎡의 면적에 직업소개소만 120개가 있을 정도로 번성했던 이곳은 1980년대 말부터 인구가 감소하기 시작하였다. 2004년 이곳의 인구는 6,500 명으로 감소하였다(고령자 50%, 생활보호수급자 80%, 독신남성 95%).

(4) 사업경위

2005년 코토부키초의 사회적기업인 ‘고토랩(Koto lab)’ 대표인 오카베 도모히코(도쿄대 건축학부, 동대학원 졸업)는 이전부터 염원이었던 ‘마을만들기’를 고토부키초에서 시도해보기로 결심한 후 7년째 이 지역을 바꾸어가고 있다. 그는 도쿄와 요코하마 중심가에서 가까운 고토부키초의 지리적 장점을 부각시켜 ‘숙박의 기능’을 극대화하기 위해 지역에 있는 빈 방들을 이용하여 고토부키초 전체를 호텔빌리지로 변환하였다.²⁶⁾



〈그림 4-25〉 요코하마 고토부키초

“가장 무서운 건 고령화였어요 지역에 활기를 불어넣는 게 급선무였죠 수익

26) http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2011/06/13/2011061301430.html / 조선일보 고대권 기자 / 2011.06.14

을 내는 사업을 해야만 지속 가능하게 지역문제를 풀 수 있다고 고민하던 중 ‘빈방 개조’ 아이디어를 냈습니다. 한일 월드컵 당시 이 근처에 축구장이 있었는데 숙소가 없어 젊은이들이 고생했다는 걸 듣고 아이디어를 낸 거죠”

- ‘고토랩(Koto lab)’ 오카베 도모히코(岡部友彦・35) 대표
조선일보 박관희 기자 인터뷰 中27)

3) 관련 커뮤니티

(1) NPO법인 사나기다치(번데기들)

NPO법인 사나기다치 활동은 1983년 요코하마에서 일어난 “홈리스습격사건”에서 시작되었다. 홈리스 습격사건은 중학생들이 홈리스들을 폭행하고 쓰레기통에 던져넣은 사건으로 당시 미디어로 보도되어 사회에 큰 파장을 일으켰다. 당시 미디어에서 홈리스들은 부랑자로 묘사되었고, 사나기다치는 이에 대한 문제의식을 계기로 기초수급자들의 생활에 관심을 갖고 “목요패트룰”이라는 활동을 하게 되었다. 즉 그들과의 커뮤니케이션을 통해 우선 그들이 어떤 사람들 인지를 먼저 알고 점차적으로 그들이 최소로 요구하는 거처의 문제나 사람과의 관계성에 대한 문제들을 해결할 수 있는 “장소”들을 제공하는 활동을 시작하게 되었다. 비록 이 당시 요코하마시가 준비한시설들이 있었지만, 사나기다치는 “주민의 손으로 관리하는 것”을 조건으로 (만약 이 룰이 깨지면 폐쇄하는 것으로 술, 담배, 폭력을 금지하는 조건) 1999년 주민들의 휴식 장소인 [크레이지 살롱]이 오픈되었다. 곧 깨질줄 알았던 룰이 오래도록 지켜지자, 이 거처를 영속적으로 유지하는 것이 자기들의 역할이라고 생각하게 된 사나기다치들은 NPO법인화를 결정하여 2001년에 NPO법인 사나기다치가 탄생하게 되었다. 이후 크레이지살롱은 [사나기의 집]으로 개명되었고, 지금까지 유지되고 있다.

27) http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2012/05/21/2012052101573.html / 조선일보 박관희 기자 / 2012.05.12

(2) 고토부키 얼터너티브 네트워크(寿オルタナティブ・ネットワーク) - 카나자와대학 연구실과의 연계

고토부키 얼터너티브(alternative) 네트워크를 중심으로, 지역단체나 거주자, 지역활동에 흥미를 갖는 아티스트나 건축가 등 다양한 도시주체들이 전개하고 있는 행사로 「KOTOBUKI크리에이티브 액션」이 있다. 이 프로젝트는 카나가와 대학 소가베(曾我部) 마사시(昌史) 연구실과 자치회를 비롯한 현지 단체가 고토부키지구의 공간 재정비에 관한 설계안을 검토해 온 워크숍을 바탕으로 실시된 것이다. 지금까지 지속적으로 리서치나 워크숍을 중심으로 활동을 전개해오고 있다.

고토부키 얼터너티브 네트워크는 노후화된 건축자산이나 공원, 광장, 도로 등의 지역자산을 재생, 창조하는 것을 목표로 카나자와 대학 건축과 사토 마리코(左藤 真理子)교수가 2008년에 설립하였다. 초창기에는 간이숙박소의 공실이나 빈 공간등에 대한 실태를 조사하고, 간이숙박소의 운영 실태 및 거주자의 생활실태에 관한 인터뷰를 실시했다. 또한 커뮤니티 아트 프로그램을 지역주민과 협동으로 운영하였다. 대표적인 활동으로는 고토부키 전등 축제, 환경미화활동, 동네걷기운동에서 시작하여, 건축리노베이션 및 다양한 문화 이벤트 등이 전개되었다.



출처 : 寿オルタナティブ・ネットワーク

〈그림 4-26〉 고토부키 얼터너티브 네트워크의 활동상황

4) 거점리더 및 관리

(1) 요코하마 호스텔빌리지

○ 공간

120여개의 숙소 건물에 있는 8,000여 쪽방 중 2,000여개가 비어있었는데 집주인을 설득하여 오랫동안 방치된 빈방을 개조하여 젊은 여행객들이 머물 수 있는 호스텔로 쓰도록 했다. 건물 수리비용은 집주인이 내고, 오카베는 청소, 홍보, 고객관리 등의 운영을 담당했다. 수익은 주인과 절반씩 배분하였다. 성인 1명이 눕기에 적당한 200×300cm 쪽방의 1인당 숙박비는 3,000엔 정도로 평균 5,000~6,000엔이 넘는 일반 숙소보다 훨씬 저렴하다. 그는 2005년 직접 홈페이지를 만들었고, 그해 5월 홍콩에서 첫 번째 방문 요청을 받아 현재는 직원 6명이 빈방 40개를 운영하는데 1년 매출은 약 2천440만엔(약 2억9000만원) 정도이다. 공간적 활용으로는 1층에서 3층까지는 기초수급대상자들을 위한 방이며, 4층과 5층은 여행자를 위한 공간이다.

○ 활용

처음에는 여행객들의 체크인하는 장소였지만, 자원봉사자 및 마을주민들과 접촉하게 됨으로써, 점차 커뮤니케이션의 장소가 되었다.

이외에도 다음과 같은 호스텔들이 주변에 위치하고 있다.

- Hostel Porto Yokohama
- Hostel Zen

5) 지원에이전트

(1) 공익재단법인 문화·예술에 의한 복무지역진흥재단(公益財団法人文化・芸術による福武地域振興財団)²⁸⁾

공익재단법인 문화·예술에 의한 복무지역진흥재단은 활력있고 개성있는 지역사회를 실현하기 위하여 지방공공단체와의 긴밀하게 연계하여 지역주민을 중심으로 한 창조적 표현활동을 통한 마을만들기 및 지역산업일으키기 등의 활동을 지원하고 있다. 지원항목으로는 지역활동 조성사업, 이벤트 조성사업, 조사연구 조성사업의 세 가지가 있다. 이 재단은 전국 지방공공단체들을 대상으로 공익활동들을 지원하고 있는데 2010년 자료에 의하면 전국에서 35건의 지원단체를 대상으로 6천2백만엔가량의 조성금을 운용하고 있었다. 이중 지역활동조성사업은 82건 응모 중 27건의 제안을 선택하였고, 이중 요코하마에서는 고토부키 얼터너티브 네트워크활동이 지원을 받았다. 지원평가항목은 다음과 같다.

- ㉠ 활동단체가 지방공공단체 등과 연계해 주민이 주체적으로 지역을 개혁시키려고 하는가?
- ㉡ 활동내용에 면적인 확장성이 있는가?
- ㉢ 현대아트에 대표되는 현대적 새로운 표현방법을 활용한 문화, 예술활동으로 지역의 독립성을 발견하고 지역활동에 기여하는가?
- ㉣ 연속적, 지속적인 활동으로 육성할 수 있는가?
- ㉤ 선진적, 국제적인 영향력으로 평가될 수 있는가.

즉, 재단에서는 이렇듯 지속성과 연속성을 기반으로 하여 얼마나 새로운 아이디어로 다른 지역에까지 파장효과를 가져올 수 있는가를 기준으로 단체를 평가하고 지원금을 지원하고 있다는 점이 그 시사점으로 파악된다.

28) <http://blog.benesse.ne.jp/fukutake/development/lists.html>

(2) 고토부키지구 자치회(寿地区自治会)

고토부키지구는 기초수급자, 전쟁 이후 다양한 지역에서 몰려든 사람들, 급격한 경제성장에 저렴한 주거지를 찾아 이주해온 사람 등 다양한 사람들이 섞여 사는 지역이다. 이 때문에 주거자 내부에서 많은 의견대립 및 갈등들이 있어 이러한 주민 간의 자치회를 구축하여 의견을 조율하는 것이 매우 중요한 사안이었다. 특히 노인들이 많은 지역특성상 고토부키 진료소나 고토부키 노동자 복지협회와 함께 노인데이케어 서비스 및 복지관련 지원 및 이벤트를 많이 주최하고 있다.

(3) 재단법인 고토부키 노동자 복지협회(財団法人寿町勤労者福祉協会)

현(県)·시·경찰·노동 기준국 등의 유관기관이 조직한 「노계(野毛) 주변지구 환경대책협의회」 등의 협의 결과, 고토부키지구에 낄품팔이 노동자의 직업 소개시설과 주택·민생시설을 포함한 종합 노동복지 센터의 건설 구상이 정리되었다. 1973년 3월, 노동부(현 : 후생 노동성), 고용 촉진 사업단(현 : 고용·능력 개발 기구), 가나가와현(神奈川県), 요코하마시(横浜市)의 공동 사업으로서 「고토부키초(寿町) 종합 노동 복지회관」이 착공하게 되었고, 그 관리 운영을 목적으로 하는 재단법인 고토부키 노동자 복지협회가 설립되었다. 설립에는 가나가와현(神奈川県)과 요코하마시(横浜市)가 관여되었으며, 설립 대표자는 고이즈미(小泉) 유키오(行雄) 요코하마시(横浜市) 민생국장이다. 이 복지협회는 보건·의료, 복지 서비스, 주민의 상호교류, 지역제휴 등을 추진하고, 엄격한 생활 환경에 노출되는 많은 기초수급자나 낄품팔이 노동자를 구제하는 사업을 진행하고 있다. 진료 사업은 일정한 사업수입을 예상할 수 있지만, 기타의 사업은 요코하마시(横浜市) 및 가나가와현(神奈川県)의 재정으로 보완되고 있다.

이 중 특히 진료사업은 1979년부터 시작하여, 올해로 30년이 경과하고 있기 때문에 전원 27명의 스태프로 운영되고 있지만, 관련멤버들의 고령화 등이 문

제가 되고 있다. 또한 이 지역의 노동자들이 점차 고령화가 되고, 대부분이 생활보호수급자(기초생활수급자)가 되어 이 지역은 낄낄팔이 노동자의 거리에서 점차 복지의 거리로 변화하고 있다.

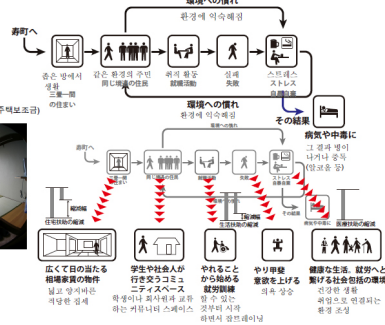
6) 프로그램

(1) 사나기친구들과의 파트너십에 의한 복지연계 프로그램

자원봉사 학생들의 아이디어로 만들어진 사나기식당을 운영해 저렴하고 영양가있는 식사를 제공하는 사업을 운영하고, 2007년에는 자원봉사 프로그램을 실시하여 학생자원봉사 및 사나기다치 직원의 협력으로 고토부키초의 고독사를 없애기 위한 프로젝트들이 진행되었다. 이 프로젝트는 처음에는 여행객 숙소로 시작했지만, 점차 지역에 뿌리내리면서 다양한 사업도 함께 시행하게 되었다.



출처 : 오토인 아베상



〈그림 4-27〉 요코하마 호스텔빌리지 사업개념도

(2) 게이오대와 파트너십 ‘현장실습 교육장’

빈 사무실 공간을 개조해 법학부 학생들의 ‘현장실습 교육장’으로 사용되고 있다. 학생 40여명은 테마별 연구 주제를 갖고 한 달에 한 번 이곳을 방문해

연구조사 후 보고서를 작성한다. 학생들이 오지 않는 시간에는 지역 주민 문화 센터로 활용한다. 즉 댄스교실, 요가교실 등으로 쓰도록 임대해 수익을 창출하면서 젊은이들을 지역에 많이 끌어들이는 효과가 발생하고 있다.

(3) ‘자립 조건부 아파트 임대사업’ 시행(자립가능 수치 파악 후 관련 법 제안 예정)

아티스트에게 아파트 내부 전면 리모델링을 의뢰하여 2년짜리 임대계약을 맺는데, ‘2년 안에 생활보호를 받지 않고 자립한다면 이후에도 계속 살 수 있다’는 조건을 달았다. 깨끗하고 멋진 집에 계속 살기 위해선 자립을 해야만 하는 것이다.

(4) ‘일자리를 통한 자립’ 프로젝트

이 프로젝트는 일본 이동통신업체 NTT도코모와 파트너십을 맺고 근처 관광지의 자전거 임대센터에서 자전거 유지, 보수업무를 이 지역의 저소득층 주민들에게 맡겨 자립을 유도하고 있다.

(5) ‘NPO 사나기타치 프로젝트’(지역의 대표적인 비영리 조직)와 협력

마을 활성화사업의 일환으로 퇴락한 지역 이미지 변화를 위해 거리와 건물의 옥상에 화단을 가꾸고 벤치를 만들었다. ‘1평짜리 평상만들기’가 대표적이다.

“2008년 무렵 운영하던 숙소가 80개에서 40개로 줄면서 수입도 절반으로 줄어서 힘들었어요. 주변 환경이 변하면서 사업에도 타격을 입었기 때문에 이를 계기로 많은 생각을 하게 되었죠. 사회적기업도 비즈니스이기 때문에 지속가능한 시스템을 만들어놓으면 기회가 찾아오고 기회를 잘 활용하면 됩니다. 또한 사회적기업은 협력과 파트너십이 중요합니다. 저는 숙소주인들과 수익을 나누기도 하지만, 리스크도 나눕니다. 물론 내가 살고 있는 지역을 위해 공헌을 할 마음을 갖느냐 아니냐가 가장 중요하지요.”

6. 소결: 사례별 정리

〈표 4-2〉 빈 건물의 활용을 통한 지역 거점형성 사례 유형별 분석결과

빈 건물 활용 유형	빈 건물 관련조례 및 정책 관련부서	빈 건물 활용유형	지역 거점 및 리더	프로그램	지원 에이전트	거점형성과 정
세타가야 지역공동체 의 집	2005년, 세타가야구 지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	오카사의 진 TOMO 프로젝트, 지 리정보시스템(NPO), 포스 지도(NPO) 독자공간 미카코(노인), 그 를 위한 자원봉사(세타가야) 지역공동체, 공동 체(지역공동체) 지역공동체, 노인 의 집(공동체) 지역공동체, 노인 의 집(공동체) 지역공동체, 노인 의 집(공동체)	빈 건물의 개인 네트워크(세타가야) 지역공동체(주변 NPO)간의 연계(공동체 자원봉사 센터) 지역공동체(주변 NPO)간의 연계(공동체 자원봉사 센터) 지역공동체(주변 NPO)간의 연계(공동체 자원봉사 센터) 지역공동체(주변 NPO)간의 연계(공동체 자원봉사 센터)	세타가야 트러스트 마지즈구리/스마 이/포스트: NPO와 연계한 "세타가 야"의 집	1. 세타가야지역 공동체(주변 NPO) 2. 세타가야 지역공동체(주 변 NPO)간의 연계(공동체 자 원봉사 센터) 3. 세타가야 지역공동체(주 변 NPO)간의 연계(공동체 자 원봉사 센터) 4. 세타가야 지역공동체(주 변 NPO)간의 연계(공동체 자 원봉사 센터) 5. 세타가야 지역공동체(주 변 NPO)간의 연계(공동체 자 원봉사 센터)
지요다구 SOHO마 지즈구리 / 3331	지요다구 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 지요다구 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 지요다구 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 지요다구 공공건축기획 중소기업의활용(지역)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	메인시절*세타가야 지역공동체(주변 NPO) 지역공동체(주변 NPO) 지역공동체(주변 NPO) 지역공동체(주변 NPO) 지역공동체(주변 NPO)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	1. 지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 2. 지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 3. 지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 4. 지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 5. 지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터)
다이토구 야나카역 사자구로 존	다이토구 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 다이토구 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 다이토구 공공건축기획 중소기업의활용(지역)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)
요코하마 코가네초	요코하마시 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 요코하마시 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 요코하마시 공공건축기획 중소기업의활용(지역)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)
요코하마 고토부키 초	요코하마시 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 요코하마시 공공건축기획 중소기업의활용(지역) 요코하마시 공공건축기획 중소기업의활용(지역)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)	지역공동체 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터) 의 집(공동체 자원봉사 센터)

V. 빈 건물 활용에 의한 지역거점의 의의 및 거점 형성과정

- 
1. 빈집활용의 주체에 따른 정책지원 방향
 2. 빈집활용에 의한 지역공동체 거점 형성
과정
 3. 빈집활용에 의한 지역공동체 거점 형성의
의의(총론)
- 

V

빈 건물 활용에 의한 지역거점의
의의 및 거점 형성과정

이 연구를 통해 빈집 활용의 다양한 사례들을 살펴봄으로써, 빈집의 형성원인과 형성과정 그리고 활용상황 등을 알아보았다. 결국 어떤 원인에 의해 빈집이 형성되었는가의 이슈는 그 지역의 역사성과 지역성의 변화에 따른 도시적 문제가 큰 영향을 미치는 것으로 파악된다. 또한 빈집 활용의 목적성은 그러한 현황적 도시문제를 해결하고자 하는 구체적 장소로서의 대안으로 나타나는 경우가 많았고, 그 활용 방법은 그 안에 살고 있는 사람들의 커뮤니티 구조에 의해 매우 다양하고 유동적으로 변화해간다는 것을 알 수 있었다.

이 연구의 결론인 5장 1절에서는 빈집을 활용하는 시작단계에서 누구에 의해 어떻게 활용되어가기 시작하는가에 따라 그 제도적 뒷받침이나 지원사항이 달라지게 되고, 그 도시 문제를 해결하는 대안으로서 어떤 정책이 필요한지를 밝히고자 한다.

또한 5장 2절에서는 그 내부의 사람들의 커뮤니티 구조에 의한 거점의 형성은 몇 단계의 점층적 과정을 거치게 됨을 각 사례를 통해 밝혀내었다. 이러한 거점형성의 발달과정을 밝힘으로써, 어떤 지역리더들이 발굴되어야 하는지, 그들은 어떠한 네트워크를 향해 커뮤니티를 운영하고 있는지 등을 정리하고자 한다.

마지막으로 5장 3절은 이러한 빈집활용에 의한 지역공동체 형성의 의의를 지

역적 관점에서 찾아내는 것이다. 궁극적으로 빈집의 활용이 단순히 버려진 지역자원을 활성화한다는 데 의의를 갖는다고보다는 지역전체를 아우르는 마을 만들기의 방법론으로 가기 위해 어떠한 전략이 필요한지를 정리하고자 한다.

1. 빈집활용의 주체에 따른 정책지원 방향

빈집이 어떻게 형성되었는지는 그 지역이 과거에서 현재까지 연속되어온 지역의 특수성과 지역문제와 매우 긴밀하게 연관되어 있다. 반면 빈집을 어떻게 활용하는가에 대한 문제는 현재 그곳에 어떤 커뮤니티의 주체가 있고, 그 지역에 어떤 새로운 수요가 있는가와 같은 필요에 대한 대안이라고 할 수 있다. 특히, 이러한 빈집활용이 어떤 주체에 의해 형성되는가에 따라 빈집의 활용양상과 방법론은 큰 차이를 보이기 때문에, 지자체 및 공익단체에서 이러한 사업을 지원하는 경우에 이러한 형성주체를 분석하는 것이 매우 중요하다고 할 수 있다. 빈집을 활용하는 시작단계는 각 지자체의 빈집관련 정책이나 부서별 진흥정책, 혹은 NPO나 소유주들이 어떤 의식으로 빈집을 활용하는가에 따라 다양하게 나타나는 것을 알 수 있다. 결국, 빈집을 활용하고자 하는 주체의 의도에 큰 영향을 받게 되고, 이후 지원되는 정책이나 재단의 지원방침 등에 따라서도 그 지속성이 달라지게 된다. 이 연구의 사례분석을 통해 살펴본 결과, 소유주-활용주체-관리주체의 관계를 중심으로 분류해보면, 거점소유주와 활동주체 간의 인간관계에 의한 형성, 공익의 목적을 가진 리더에 의한 형성, 빈집을 관리하고자 하는 지자체의 간접적 유도에 의한 형성, 그리고 지자체 소유인 빈 건물을 적극적으로 활용하는 사례 등 네 가지로 살펴볼 수 있다. 각각의 빈집활용 주체에 따른 정책지원의 방향을 살펴보면 다음과 같다.

1) 행정의 간접적 유도에 의한 형성(지원사항, 지속적 정책)

세타가야구와 코가네초의 사례가 행정의 간접적인 유도에 의한 형성의 대표적인 사례로 파악된다. 세타가야구는 지역인구의 노령화와 장기거주민이 많은 특성으로 인해, 구성커뮤니티 자체가 폐쇄적이고, 주민중심의 프로그램을 중심으로 운영되는 경우가 많다. 초기 빈집활용의 주체도 지속적으로 이곳에서 활동해온 지역 주민이자 건축가이며, NPO인 지역리더를 중심으로 형성되어 왔다. 이러한 특성에 맞추어 세타가야구에서는 지역공생의 집이라는 지역커뮤니티에 초점을 맞춘 빈집활용 정책과 함께 세타가야트러스트 마치즈쿠리재단이 지역리더들이 모일 수 있도록 지원하고 있다는 점이 지속적으로 이러한 도시연계적 구조를 갖춰나갈 수 있는 원동력이 되고 있다. 또한 요코하마의 코가네초에서는 지자체가 기존의 트리엔날레 예술활동을 통해 관계해왔었던 예술가 중에서 외부 리더를 유입하여 지역에서 활동하도록 기반을 마련하고 전체적인 지역 애리어매니지먼트를 통해 분산되어 있는 지역커뮤니티를 묶는 전략과 같은 지속적인 정책이 시행되었다. 이렇듯 전체 지역내부 빈집리더간의 네트워크를 구현하는 데에 재정적 지원이나 만남의 장을 지원하는 등의 다양한 형태의 행정 유도가 필요하다. 이는 한번 지원하고 끝나는 것이 아니라, 장기적으로 지원하는 계획을 가지고 프로젝트 중심의 외부 전문가가 아니라 지역 내부에 와서 함께 살면서 공동체를 만들어가는 거점을 중심으로 지원해주는 전략이 필요하다.

2) 행정주체의 직접적 관리에 의한 형성

치요다구 소호들은 1인기업들이 혼자서 할 수 없는 것들이 많지만, 다른 기능들을 갖고 있는 소규모 사업들이 함께 모이면, 대기업의 역할을 할 수 있는 역량을 가질 수 있을 것이라는 기대치에 의한 협업을 가능하게 하는 네트워크를 형성하는 사례이다. 이는 기업유치라는 지자체차원의 수요에 의해서 직접적

으로 이러한 콘셉트를 지향하고 지원함으로써 지역을 새로운 아이디어로 활성화시키고자 하는 행정주체의 직접적 관리의 유형으로 볼 수 있다. 영세하고 노후화된 지역의 자원을 유리하게 사용할 수 있는 새로운 기업인프라를 육성하는 것은 금융이나 지자체의 지원이 없으면 힘든 부분이라고 할 수 있다. 그러나 한번 육성된 새로운 기업인프라는 관련된 다른 산업들의 육성도 연속적으로 기대할 수 있기 때문에, 주변환경이나 인프라 유동인구 등을 고려하여 잠재적 성장동력이 큰 지역이지만, 갑자기 대규모로 오피스들이 이전하는 이유가 생겼거나 기타 이전적지가 생긴 경우에 활용 가능한 대안이라고 생각된다.

3) 거점소유주와 활동주체 간의 인간관계에 의한 형성

사례분석에서 세타가야구의 토모 프로젝트 등과 고토부키초의 호스텔빌리지 사업 등은 활동주체들과 거점 소유주간의 개인적인 친분관계에 의해 초기거점이 형성되는 경우로 볼 수 있다. 이러한 거점소유주와 활동주체 간의 인적 관계는 주로 주택가나 기존 커뮤니티가 활성화되어 있는 곳에서 나타날 수 있는 유형이며, 이러한 기존의 커뮤니티를 지속적으로 유지, 육성하기 위해서는 이러한 인간관계를 고려한 프로젝트의 지원사업이 필요하다. 특히, 주택가나 기존 커뮤니티를 위해 폐쇄적인 프로그램 운용 등도 많이 보이기 때문에, 외부적 전문가를 활용하는 행정의 유도보다는 지역주민들이 전면적으로 나서서 활동할 수 있도록 지원하는 방법이 필요하다. 특히, 세타가야구의 경우를 보면, 거점 소유주와 활동주체 간에 매우 밀접한 개인적 관계들에 의해 운영방침이나 프로그램이 결정되는 경우가 많으며 그 사용에서도 반 폐쇄적인 경우가 많다. 이는 세타가야구가 갖는 노령화지역이라는 특성과 마을만들기에 대해서 어느 정도 전문적으로 육성된 주민들이 그 내부에 있다는 것을 고려했을 때 기존의 커뮤니티를 외부사람들에 의해서 깨뜨리고 싶어하지 않는 보수적인 마인드들이 있는 것으로 생각된다. 이러한 경우 기존의 커뮤니티 생태계를 보호하고 생활중심으로 지원하는 정책이 필요하다.

4) 공익의 목적을 가진 리더에 의한 형성

공익의 목적을 가진 NPO 등의 리더에 의해 직접 빈집이 관리되는 경우에는 그 NPO단체가 추구하는 일관된 목표와 방향성이 있기 때문에, 보다 조직적이고 주변과의 네트워크를 적극적으로 형성하는 방향으로 만들어감을 알 수 있다.

다이토구나 세타가야구의 지역건축가겸 NPO단체가 운영하는 빈집들은 처음엔 거점에서 시작한 것이 다른 거점들의 수리, 운영 등에 관여하면서 함께 참여하며 마을전체를 관리하는 코디네이터로 성장하는 사례들로 볼 수 있다. 다이토구에서는 도쿄예대에서 출발한 공통점을 기반으로 한 NPO의 일관성있는 활동을 바탕으로, 경관의 보존가치를 공유하는 참여자들의 네트워크를 만들어나가며, 우에노 아나카에서는 예술단체들이 중심이 되어 마을전체가 갤러리라는 입장에서 프로그램들을 연결시켜가는 양상을 확인할 수 있다. 이는 빈집을 관리하는 과정 속에서 물리적 보존의 개보수가 많아지면서, 유지관리가 안 되는 건물들을 보수하는 공익적 차원의 경관관리를 하는 부분을 통한 협동관계를 구축하고 마을에 대한 인식을 바꾸거나 전체를 유지관리하는 차원의 지속성이 점차적으로 확장되어가는 양상을 보여준다.

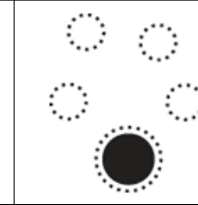
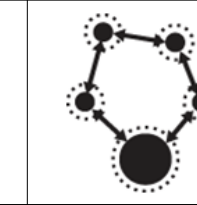
2. 빈집활용에 의한 지역공동체 거점 형성과정

빈 건물에 대한 대책 중에서 오피스의 공실이나 폐교이용 등의 사례로 보았던 치요다에서는 지역산업의 변화를 새로운 기술을 기반으로 한 정보산업의 오피스군으로서의 새로운 도시적 구축거점이자 빈 건물을 활용한 사례를 볼 수 있다. 다이토구는 역사적 자원의 활용을 통한 도시의 경관을 유지한다는 차원에서 빈 상가 및 빈집을 활용하는 사례를 분석하였다. 세타가야구는 오래된 주택가의 커뮤니티 증진을 도모하기 위한 수단으로 빈집을 활용하는 지역공생의 집이라는 프로젝트를 살펴보고, 요코하마는 소외된 지역에서 새로운 자원의

유입이라는 측면에서 도시의 이미지를 바꾸는 사례로서 코가네초와 고토부키초를 살펴보았다.

이러한 사례분석으로 각 지역거점 내부의 커뮤니티 구조에 의한 거점의 형성은 몇 단계의 점층적 과정을 거치게 됨을 각 사례를 통해 확인할 수 있었다. 이러한 거점형성의 발달과정을 밝힘으로써, 어떤 지역리더들이 발굴되어야 하는지, 그들은 어떠한 네트워크를 향해 커뮤니티를 운영하고 있는지 등을 정리하고자 한다.

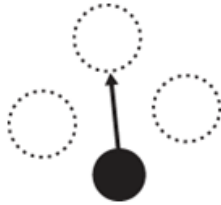
1) 치요다구 : 원도심의 새로운 커뮤니티와 수요창출 + 중심형 거점

1	2	3	4
			
빈 중소형 오피스가 증가	해당 문제의 해결을 위한 NPO가 발족하고 이들에 의한 민간실행운영기관(=거점리더) 선정	해당지역 내의 구(區)소유의 대형 건물을 임대받아 거점 형성	도보권 내에 있는 민간의 빈 오피스에 거점의 위성시설을 두어 업무권역 형성

〈그림 5-1〉 치요다구 지역공동체 거점 형성과정

지역 내의 중소형 오피스의 높은 공실률을 해결하기 위해 근처 권역내의 구소유의 대형 건물을 임대받아 지역 재생 활동에 집중할 수 있는 최초의 거점을 형성하고, 빈 오피스들을 위성시설화해 관리하고 있다. 이러한 위성시설화된 거점들은 서로가 도보권내에 있는 새로운 업무권역을 형성하게 되었다.

○ 아트 치요다3331

1	2	3
		
문화예술육성을 위한 거점시설을 만드는 구(區)정책 발의 후, 민간 실행 운영기관 선정	구(區)소유의 빈 학교건물들 중 가장 적합한 시설을 선정해 임대	민간 실행 운영기관에 의해 거점 운영

〈그림 5-2〉 아트치요다3331 지역공동체 거점 형성과정

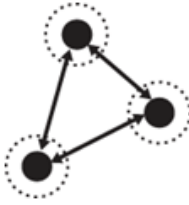
정책을 실현하기 위한 거점시설이 제안되고, 정책을 수용하기 위해 구 소유의 빈 건물 중에서 가장 적합한 시설을 선정해 민간기관에 운영을 위탁하고 있다. 활동이 집중되는 거점을 형성하겠다는 계획에 따라, 거점시설은 분리되지 않고 있다. 이곳은 처음부터 빈집을 활성화하겠다는 의지보다 문화예술 육성이 초기 아이디어로 작동해 그 적정장소로 빈 건물을 활용한 사례이기 때문에 빈 건물 간의 거점 분화현상은 나타나지 않는 것으로 보인다.

2) 다이토구 : 자발적인 역사경관 보전을 위한 커뮤니티의 분산형 거점

역사경관을 보존하는 이유는 마을만들기와 매우 친밀한 형태이기 때문이다. 경관을 유지하는 것 자체가 마을만들기이며 마을경관을 보존하는 것 자체가 마을 공동체이다.

‘타이토 역사도시 연구회’가 활동하는 거점이 늘어나는 것은 보존가치가 있는 빈 건물이 늘어남에 따라 이를 관리하기 위한 필요에서 발생했다. 주택인지, 상점인지 본래 건물이 지니고 있던 용도에 따라 각 거점이 수용하는 기능이 결정되었다. 한 개의 거점이 다수의 거점이 되었지만, 거점 리더는 분리 없이 단

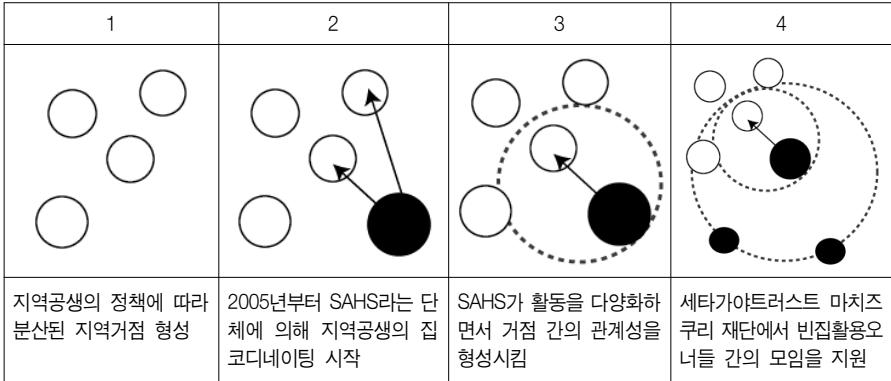
일하게 유지되고 있다.

1	2	3	4
			
경관 보전의 가치가 있는 빈 건물 발생, 이를 관리하는 NPO 발족	빈집을 이용한 초기 거점 형성	빈집이 증가함에 따라 관리 운영을 겸한 거점 증가 필요 발생	기능에 따라 거점 분산

〈그림 5-3〉 다이토구 지역공동체 거점형성과정

3) 세타가야 : 행정유도에 의한 분산형 커뮤니티 거점에서 네트워크로

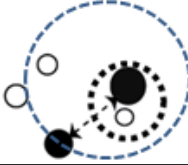
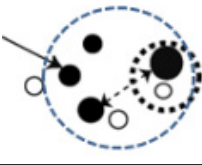
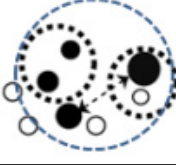
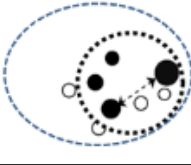
세타가야구는 기본적으로 어느 정도 부유한 계층들이 사는 지역이기 때문에, 은퇴이후에 NPO 등에서 자원봉사를 하는 인적자원이 풍부한 지역 중 하나이다. 이에 따라 적극적인 NPO관련 소유주 및 관련 지인들의 활동이 눈에 띄는데, 특히 이러한 개인적인 관계에 의한 지역공동체 거점형성은 다른 구에 비하여 폐쇄적이고 소규모이지만, 어느 곳보다도 실용적이고 지속적인 형태로 자리 잡아감을 알 수 있었다. 특히, 그 거점들 관계의 지속성이란 측면에서 지역건축가이자 NPO인 SAHS의 역할은 매우 결정적이며, 이들은 거점 간의 프로그램을 고르게 분배하고 경쟁관계에서 공생관계로 갈 수 있게 하는 초석을 관리하는 역할을 한다. 또한 점차적으로 형성되어 가는 거점간의 관계성 및 지역의 공통 문제에 대해서 함께 해결하고 이벤트 등을 공동으로 주최할 수 있도록 네트워크를 형성하는데 중요한 역할을 담당한다.



〈그림 5-4〉 세타가야구 지역공생의 집 지역공동체 거점 형성과정

4) 코가네초 : 행정유도에 의한 단계적 커뮤니티 네트워크

코가네초는 크게 다음과 같은 단계를 거쳐 빈집을 활용하여 지역거점을 형성해왔다. 초창기 주민과 경찰이 함께 환경정화를 위한 움직임으로부터 시작해, 유흥시설의 이전점포들을 활용하여 방범 공간들로 활용함으로써, 지역의 일차적인 문제를 해결하고자 하였다. 여기에 학계 등의 지역전문가들이 참가하여 현장에서 협의회를 구성하고, 지역조사 및 마을만들기 지침 등을 만들게 되었다. 이후 코가네초 바자를 통해 흩어져 있는 거점들을 소프트웨어적인 측면으로 연계시키는 과정을 통해 공동체 간 관계성을 만들어주다가 외부에서 영입된 전문 코디네이터를 통해 조직적인 애리어매니지먼트를 추진하였다. 끝으로 요코하마시의 지원으로 지역거점들이 함께 모일 수 있는 요코하마 플래너스라고 하는 커뮤니티의 전체적 구조를 형성함으로써, 분산된 지역거점의 리더들이 함께 모여서 토론할 수 있는 환경을 구성하였다. 여기에서 흥미로운 부분은 점차적으로 늘어나는 네트워크에 관한 관리의 어려움이다. 코가네초 애리어먼트의 야마노 신고는 다음과 같이 그 고충을 설명한다.

1	2	3	4
 - 주민자발적 “환경정화추진협의회” - 경찰서 “바이바이작전”	 소규모 점포전용사업 “스텝원” 「하츠네・히노데초(日出町) 마을조성 선언」	 「요코하마시립대 Kogane-X Lab+협의회」 「하츠네・히노데초(日出町)지구만들기 협의지침」	 「SHOP팔소・팔소(食)의 안전・안심」
5	6	7	8
 게이큐(京急) 고가아래문 화예술 스튜디오, 코가네초 바자	 Area Management Center 지자체 유도에 의한 외부 코디네이터 영입. 코가네초 바자 2009	 Area Management Center vs Kogane X Lab	 NPO Yokoham Planners와의 관계성, 상가협의회 재탄생 및 참여자 다각화

〈그림 5-5〉 코가네초 지역공동체 거점 형성

“목표에 겨우 도착할 때까지의 과정의 작업이 나날이 늘어나는, 즉 시설이 늘어납니다. 스타트한 시점에서는, 아마 10군데 정도의 장소를 관리하면 될 것이 1년 경과하면 20군데, 30군데로 자꾸 늘어나 가는 것이죠. 시설이 늘어남에 따라 관계를 가지지 않으면 안되는 곳, 여러가지 관공서, 입주자, 지역 주민 등도 조금씩 조금씩 부풀어간다는 느낌입니다. 또, 능숙하게 운영되고 있는 곳도 있고, 그렇지 않은 시설도 있으므로, 그 내부의 내용을 바꾸어 가기도 하죠”

야마노(山野) 신고(真悟)의 인터뷰에서

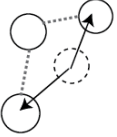
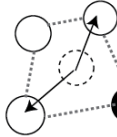
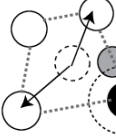
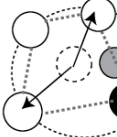
5) 고토부키초

고토부키초는 이미 복지정책을 선두적으로 추진하고 있던 요코하마시의 주도적인 기초수급자 지원 및 생계유지를 위한 기초적 기반시스템을 구축하고 있던 ‘사나기들’이라는 NPO의 활동이 그 중심에 있다. 사나기들은 2004년 처음

이 지역에 들어와 2005년에 사업을 시작하였고, 기초수급자들이 하루치 일당을 찾는 사나기집과 사나기식당 등을 운영하면서 하루일을 찾아 하루의 식사를 해결하는 기초적인 의식주 문제를 해결하는 데 조직적인 시스템을 구축하였다. 호스텔빌리지 오너는 이러한 사나기들과의 인연을 시작으로 주택을 개조하여 방을 늘려 생활보호자들이 살게끔 만드는 사업을 운영하였다. 즉 이들의 비즈니스 확장에서도 장기간 사람들과의 친분관계가 매우 중요함을 알 수 있다. 고토히가 도쿄에 있었다면 불가능했던 프로젝트들이 가능했고, 적절한 기능 분산 및 조정의 기능을 함께 협의해서 만들어갔다는 의의와 함께 관리 및 유지도 모두 고토히와 주민협의회가 함께 만들어갔다는 부분이 주목할 만하다.

2009년부터는 경제위기로 생활보호대상자가 점차적으로 늘어가면서 요코하마 호스텔빌리지의 수익은 줄어들고 있다. 점차 도쿄의 스미다구, 이다바시의 구청 등지에서 생활보호대상자들을 보내고자 하는 움직임까지 있다.

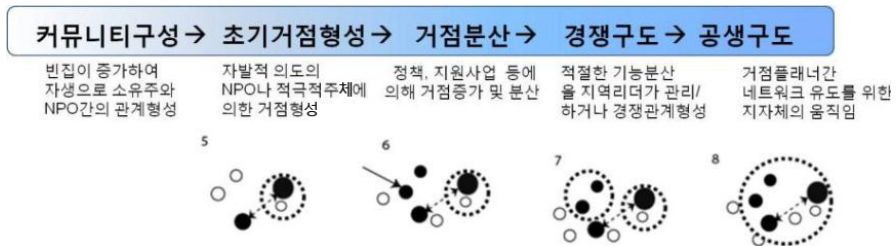
여전히 거주환경, 생활환경, 취직-노동환경이라는 세 가지 환경을 중심으로 장소를 만들어나가고자 하는 노력과 함께 젊은 사람들을 유입시키고 그간의 네트워크를 목적으로 일하게 되면 커뮤니티를 유지하는 힘이 될 수 있다. 이러한 복지연계형 생태계는 단계적 시간을 통해 구축되었고, 특히 지속적인 지자체의 지원과 목적의식이 확실한 NPO의 장기적인 참여가 있었기 때문에 가능한 일이라고 생각된다.

1	2	3	4
			
사나기들 NPO를 중심으로 하는 복지연계형 네트워크(사나기집/사나기식당/진료소)	요코하마 호스텔빌리지의 설립으로 기존 네트워크에 부분적으로 연계	요코하마 호스텔빌리지의 사업확대로 외부지원단체들과 연계하여 복지적 네트워크를 확장시킴	요코하마 호스텔빌리지사업의 축소 및 오너의 외부활동들로 외부연계는 축소되지만, 전체적인 복지생태계의 일부분으로 정착됨.

〈그림 5-6〉 고토히초 지역공동체 거점 형성과정

6) 종합적 과정 - 〈자발적 의도+지원〉을 통한 거점 형성과정 프로세스

종합적으로 살펴보면, 이 연구에서 살펴본 다섯가지 지역의 여러 거점들에서 발생하는 거점형성구조에는 다음과 같은 공통점이 존재하였다. 초창기 자생적으로 혹은 지자체유도에 의한 커뮤니티구성을 통해 초기거점이 형성되고 어느 정도의 지원을 받는 기간에 거점이 분산되기 시작하여, 그 사이에 경쟁관계나 갈등관계로 위축되거나 분리되는 시기를 갖다가 지자체나 적극적 NPO, 외부 전문가 등의 지역 코디네이터들의 적극적인 관심을 통해 함께 공유하는 노동을 기반으로 하는 프로그램을 통해 네트워크를 형성해가고 있음을 알 수 있다. 물론 마지막단계의 네트워크 형성과정은 지자체들의 지원정도에 따라 다르지만, 세타가야구나 요코하마의 코가네초처럼 마을만들기가 성숙되어 있고, 적극적인 지자체의 관심이 있는 경우에 더욱 활성화되는 양상을 보인다. 결국 이러한 빈집을 통한 지역거점 형성과정은 그 지역의 특성과 행정관계, 커뮤니티의 관계성을 보여주는 지표가 되며, 마을만들기의 성숙도에 따라 그 지원양상이 달라짐을 알 수 있다.



〈그림 5-7〉 빈집을 활용한 지역공동체 거점 간 네트워크 형성구조 다이어그램

- ㉠ 이러한 거점간 활동주체들간이 어떠한 관계(친분, 같은분야...)인가에 따라 빈집활용 구성과 밀집도가 달라지고 그 네트워크의 친분정도가 달라지게 된다.
- ㉡ 지자체의 지원 및 NPO활동관계의 성숙도에 따라 서로 간의 네트워크를

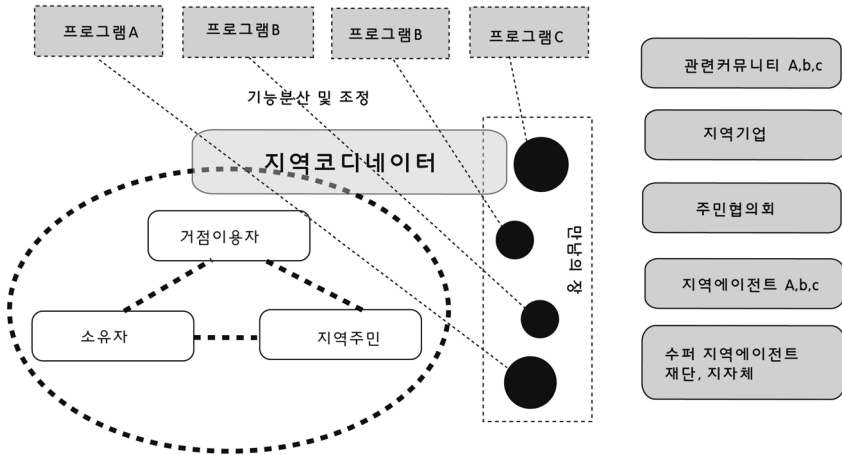
만들어가는 형태까지 발전되어감을 볼 수 있다.

- ㉔ 일관된 정책이 있을수록 지역내부의 거점간 네트워크를 통해 전체적인 마을만들기로의 움직임이 있으나, 특정부서, 혹은 부서 간 다른 정책이 있는 경우에는 특정사업을 중심으로 형성되며, 거점 간 관계성은 없는 경우도 있었다.
- ㉕ 몇 가지 거점이 형성되어 갈수록 그 관계성 및 프로그램의 조율이 중요한데 지역 코디네이터에 의해 이러한 조율이 잘 될 경우에는 경쟁관계나 프로그램의 중복이 적게 나타나며, 보다 효율적인 지역자원의 분배(빈집, 인적자원, 용도 등)가 이뤄지고 있다고 할 수 있다.
- ㉖ 이러한 전체적 네트워크의 형성은 마을만들기의 단계의 성숙도에 따라 다르다고 판단되며, 사례에 따라 다르지만 세타가야구는 전문성을 가진 지역코디네이터(지역건축가, NPO)와 재단 및 지자체의 간접적 지원에 의해 형성되고 있으며, 요코하마시는 보다 직접적인 지원에 의해 거점 리더 간의 네트워크가 형성되도록 모임을 유도하고 있음을 알 수 있었다.

3. 빈집활용에 의한 지역공동체 거점 형성의 의의(총론)

빈집활용에 의한 지역공동체 형성의 의의를 지역적 관점에서 찾아내는 것이 중요하다. 궁극적으로 빈집의 활용이 단순히 버려진 지역자원을 활성화한다는 데 의의를 갖는다고보다는 지역전체를 아우르는 마을만들기의 방법론으로 가기 위해 어떤 전략이 필요한지를 정리하고자 한다.

앞에서 살펴본 바와 같이 빈집의 활용은 소유주의 의지, 수리비에 대한 지원 및 고정 자산세 등 관련 세제 등도 관련된 문제로 검토할 수 있겠지만, 보다 실용적인 지역자산으로서의 활용이라는 측면에서 빈집을 접근한다면 여러 가지 가능성이 있다고 생각된다. 다음과 같은 거점형성의 의의를 찾아볼 수 있다.



〈그림 5-8〉 빈집활용에 의한 지역공동체 거점 형성 관계도

1) 빈집에서 지역리더의 육성의 장으로 : 다양한 코디네이터의 양성

빈집의 활용은 결국 시간에 따라 그 활용아이디어와 운영측면을 지속적으로 관리하고 주변 이웃과 관계를 맺어나가야 한다는 측면에서 지역리더의 육성이 가능하다. 많은 경우, NPO나 자원봉사자로 활동을 했던 경력이 많은 사람이 이러한 빈집을 활용하고자 하는 마인드가 있는 것으로 나타났다. 결국 풍부한 마을만들기와 연계한 인적자원이 있는 지역은 이러한 빈집의 활용이 더욱 조직적이고 지속적으로 생성되어 나갈 수 있는 조건을 가지고 있다고 할 수 있다. 이러한 지역 코디네이터의 활동은 다양한 프로그램의 유도 및 거점 간 관계성을 형성시켜 지역전체의 네트워크를 구성하는 데 영향을 미치기도 한다.

2) 경쟁관계에서 공생관계로 : 거점의 기능분산 경쟁완화 프로그램

지역의 코디네이터들은 주로 그 지역내부에서 커왔던 지역건축가나 사회적 기업 혹은 NPO단체의 활동가들이며, 이러한 코디네이터들의 역할은 빈집 활용에서 각 거점 간의 기능분산 및 경쟁을 완화할 수 있는 프로그램을 고안하는 자문을 담당한다. 이러한 조정의 역할이 없는 경우에는 비슷한 프로그램이 다

수로 나타나게 되어 지속적으로 죽고 살아나는 라이프 사이클에서 생존경쟁을 겪게 된다. 이러한 현상은 오래된 상점가의 빈 점포의 증가 현상과 닮아있다. 결국 조직화된 조정역할을 통해 기능의 적절한 분산과 거점 간 연계가 형성될 수 있음을 알 수 있다.

3) 사적 목적에서 공공의 목적으로 : 공유하는 노동을 통한 지역커뮤니티 활성화

빈집의 활용은 초기 단계에서는 사적 목적에서 시작한다. 비어있는 정원을 활용하기 위해, 비어있는 방을 활용하기 위해, 혹은 쌓여있는 책들을 지역자원으로 활용하기 위해서 등 매우 사적이고 사사로운 목적으로 시작한다. 그러나 시간이 지나 거점을 중심으로 주변의 주민들이 관계를 맺어갈수록 그 안의 프로그램은 섬세하게 성장하고 다듬어진다. 이러한 과정에서 거점공간은 공공의 목적으로 환원되며, 특히 함께 공유하는 프로그램을 통해 지역커뮤니티가 점차적으로 활성화되어 간다. 이러한 프로그램은 주로 ‘함께 무엇을 한다’는 노동의 공유나 생각의 공유를 통해 구체화된다.

4) 건축적 특성에서 장소적 특성으로 : 거점의 상대적 관계적, 지리적 위치 특성

빈집의 활용은 초기단계에 부동산 매물 혹은 버려진 ‘건축’물이라는 특성에서 소유주 파악을 통한 이용자매칭 과정을 겪어 이용자 및 관련커뮤니티의 성격을 닮아가는 ‘장소’로 진화해간다. 특히 그러한 빈집이 지역공동체의 활동을 담는 거점으로 성장해갈수록, 그 장소가 갖는 다른 거점 간의 관계성과 지리적 위치의 특성 등은 그 거점을 특정지을 수 있는 유일무이한 독창적 역사로 자리잡는다. 소유주와 이용자의 관계를 통해 그 건물을 스쳐간 사람들의 역사와 함께 그 내부에서 공공의 이익을 통한 지역의 역사를 만들어간다는 면에서 장소성의 가치는 창조할 수 있는 거점으로서 의의가 있다고 생각한다.

VI. 결론



VI

결론

이 연구에서는 빈집의 조사 및 활용에 대한 일본의 정책 및 사례들을 살펴보았다. 빈집은 결국 지역적 특성에 맞게 유기적으로 변화해가고 주거자들의 커뮤니티 네트워크에 의해 성장해가는 구조를 갖고 있기 때문에 장기적이고 자발적인 비전의 소규모 분산형 마을만들기 거점으로서 유효한 수단임을 알수 있었다.

이 연구를 통해 알아낸 것을 정리하면 다음과 같다.

- 빈집은 고령화와 무상숙화와 같은 문화적 차이 / 건물의 노후화와 같은 거주 불편의 직접적 이유 / 지역노후에 따른 대량의 빈집 발생 등과 같은 일반적 원인으로 시간에 따라 언제, 어디서나 자연스럽게 생기지만 경제발전단계, 문화현상, 주거자 개인적 관계성에 따라 그 활용도는 달라진다.
- 빈집은 지역노후라는 공통적 문제를 지역적 특성으로 특화하여 대처하는 장소임이 확인되었다.
- 빈집을 통한 지역활동은 구조전환의 충격을 떠안는 가장 기초적인 사회단위임과 동시에 개인과 단체의 대처능력을 확인하는 곳이다. 전 세계가 함

게 맞고 있는 저성장, 저출산, 고령화시대라고 하는 공공의 특성들이 지역 내부의 특성과 커뮤니티의 관계성 등을 통해 다양하게 특성화되어 나타나고 있는 도시문제들에 대해서 빈집을 활용해나가면서 지역주민들과 타협하고 지역특유의 방식으로 풀어가고 있는 모습들을 볼 수 있었다. 이는 빈집을 운영하는 새로운 프로그램들을 통하여 고용정체의 충격을 흡수할 새로운 산업의 발명, 삶의 질적 성장을 위한 문화·예술에의 프로그램 창조, 역사적인 기억에 대한 가치 부여 증가, 관광 산업 확대 등의 선택적 활용이 유도되고 있음을 확인하였다.

○ 빈집상황에 대한 단계적 조사와 실사현장조사가 필요하다. 즉 일시적활용 / 영구적 활용 / 소유자권리관계 / 소유자상황 등에 대한 실사현장방문과 실용적 조사가 필요한 것이다.

○ 빈집 정보를 구축해 소유자와 입주자 간 매칭시스템이 필요하다. 즉 조사 구축에서는 지자체와 다양한 에이전트(부동산업계, 개발회사, 소규모 건축 설계회사)와의 관계성 구축이 중요한 것이다.

다음과 같은 지역별 대처방법에 따라 빈집활용방안이 달라짐을 알 수 있었다.

- 조례가 있는 경우
- 철거, 수리지원금이 있는 경우
- 지자체 마치즈쿠리센터 및 재단에서 지원하는 경우
- 다른 다양한 부서에서 다른 정책에 의해 빈집활용을 지원하는 사례

오히려 철거나 수리에 대한 조례가 없다고 하더라도 마을만들기가 활성화되어 있는 지역에서는 마을만들기 센터나 지역재단에서 구체적인 아이디어와 관심을 갖고 다양한 지원정책을 제시하면 많은 주민이 참여하여 다양하고 창의적

인 활동에 대한 아이디어들을 함께 만들어가는 것을 알 수 있었다.

마지막으로 이러한 빈집 활용을 성공시키기 위해서 중요한 특성을 뽑는다면, 자율적 지속성, 생활형 정착성, 분산형 네트워크이다.

첫째로 빈집의 활용이 일시적 활용을 넘어 장기적으로 지역의 공동체거점으로 육성되기 위하여 고려해야 할 사항은 자율적 지속성이다.

초기에 행정의 지원 등을 얻어 빈집을 정비한다 하더라도 그 지원금에만 의존해서 빈집을 자율적으로 관리·활용하는 구조가 없으면 쇠퇴해 버릴 수 있다. 빈집을 활용하는 초창기에는 일정 기간 정부 및 지자체의 지원이 필수적이다. 일정시간의 지원에 의한 거점형성시기가 지나면 자발적으로 운영하기 위한 여러 프로그램들을 활성화시키게 되고 그러한 과정에서 자율적인 리더십이 성장하여 정부 지원이 끊겨도 민간지원이나 자가수익구조 등 다른 시스템을 고안하여 운영하면서 자발적인 지속성을 유지하는 사례들을 볼 수 있었다.

두 번째로 생활형 정착성이 있다. 빈 건물 운영에서 필수적인 창의적 프로그램은 주변 지역주민들이 사용할 수 있는 커뮤니티 중심인 경우가 많은데, 이 경우 일반적인 주민대상의 형태, 특수 집단을 위한 형태, 특수 세대를 위한 형태, 특수사회계층을 위한 형태 등 그 목적과 대상을 명확히 하는 것이 중요하다. 누구의 어떤 생활을 어떻게 지원하는 활용을 할 것인지, 그 지역의 인구밀도, 세대, 소득 등과의 관계성 및 빈집의 지리적 위치성과도 큰 관계가 있다고 보인다. 이러한 빈 건물의 활용은 일시적으로 지역에 왔다가 비즈니스만 하고 다른 지역으로 옮기는 사회적기업들뿐 아니라, 장소성을 가지고 지역에서 정착하여 주민으로 살아가며 공동체를 운영하는 지역리더들에게 빈집의 활용은 매우 유효할 것으로 생각된다. 전자는 타자적 입장에서 주변 거주자들과의 관계성형성 과정이 매우 중요하며, 후자는 그 주변 이웃에게 필요한 적절한 프로그램의 선택과 수익구조를 창출할 수 있는 창의적 아이템의 실현이 중요하다.

세 번째로 분산형 네트워크를 통한 지역인재들과의 충분한 협력관계 구축이 빈집활용을 통한 거점을 성숙시키는 필수적 요소이다. 특히 빈집을 활용하는데 있어 매우 필요한 것은 부동산정보 수집, 수리 및 개보수에 필요한 전문지식 취득, 운영과 활용에서의 아이디어 수집 등이 있다. 이러한 필요한 사항들에 맞게 정보를 얻을 수 있는 네트워크의 구축은 지자체에서 적극적으로 지원해줄 수 있다면 가장 이상적이지만, 그렇지 못할 경우에는 지역의 인재들 간의 네트워크구축을 통한 자발적 전문기술형성교육도 가능하다고 생각된다. 예를 들어 의지를 가진 영세 지역 부동산 전문가나 지역 건축가가 몇몇의 지인들을 통해 몇 개의 빈집매물을 찾아 수리하는 능력을 가지고 있다면, 지역주민 교육을 통해 이러한 기술적 지원들을 컨설팅해줄 수 있는 새로운 수익창출도 가능할 것이다. 건설시장이 경제적 위축으로 쇠퇴되고, 특히 영세 사무소들이 점점 사라져가는 현 시점에서 지역부동산 전문가와 지역건축가는 다른 접근방식의 수익구조를 생각하지 않을 수 없으며, 이전에는 관심의 대상이 되지 못했던 빈집이라는 대상을 통해 지역지식교육 및 지역리더를 위한 컨설팅 업무와 같은 새로운 수익창출을 할 수 있도록 하여야 할 것이다.

이를 위하여는 지자체는 이러한 지역인재의 정보들을 연결시켜줄 수 있는 시스템이 필요하며, 이러한 자원정보 구축은 단순히 재정적 지원이나 제도가 아니라, 빈집활용의 가치를 공공에 알림으로써 자발적으로 참여하도록 유도하는 전략이 필요할 것이다.

빈집 자체가 갖고 있는 분산되어 있는 도시구조적 특성을 활용하여 주민생활과 밀접하게 조화될 수 있는 활용방안을 찾는 것이 결국 빈집을 활용한 분산형 마을만들기의 시작이라고 할 수 있겠다.

참 고 문 헌



참 고 문 헌

〈정부관련보고서〉

2003년 주택 토지통계 조사, 국립 사회 보장 인구문제연구소(人口問題研究所),

2007.04

住宅土地統計調査, 總務省, 2008

東京の空き家の實態, 住宅・土地統計調査, 總務省, 2008

國土交通政策研究所, オープンスペースの實態把握と利活用に關する調査研究, 國

土交通政策研究 第106号, 國土交通省, 2012.08

國土交通省國土技術政策總合研究所, 인구 감소사회에 대응한 교외주택등의 재생,

재편수업의 개발

國土交通省住宅局, 空き家實態調査報告書, 2010

空き家に關する全國的な動向 - 京都市, 2012.08

空き家の再生と活用を通じた地域の活性化, 廣島縣尾道市

中心商店街區域再生支援ネットワーク, 中心市街地商業等活性化支援業務(人材育成事業), 經濟産業省

中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生, 千代田SOHOまちづくり推進檢討會, 2003

國土交通省, 中心市街地活性化に關する制度の円滑な運營のための檢討調査, 2011

國土交通省, 民間主体によるまちづくり活動の促進方策檢討調査, 2009

國土交通省, 都市, 地域整備局まちづくり推進課, まちづくり會社等による収益事業の實踐ヒント集, 2010.03

社団法人全國市街地開發協會,暮らし・にぎわい再生事業事例集, 國土交通省, 都市, 地域整備局まちづくり推進課, 2009

國, 都および千代田区のマンション施策の動向

一般社団法人すまいづくりセンター連合會, 空家住宅情報, 東京都防災・建築まちづくりセンター

郊外ニュータウンにおける空き家の賃貸資産化促進事業, 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

都市整備部 都市計畫課, 世田谷區土地利用現況調査, 2011

〈저널〉

鈴木智香子, 財団法人世田谷トラストまちづくりにおける地域共生のいえづくり支援

事業制度の運用實態, 所有主發意による民有空間を活用した公益公共施設の整備に関する研究, 日本建築學會, 2010.04

〈신문〉

요코하마 경제신문, 2008.10.01 / <http://www.hamakei.com/headline/3513/>

http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2011/06/13/2011061301430.html/

朝日新聞, 2012.02.15, 空き家, 高齢者共同住宅に

空き家取り壊し支援へ 姫路市は助成制度整備, 神戸新聞, 2012.03.17

空き家急増, 對策條例3 1 自治体制定, 強制撤去も, 朝日新聞デジタル, 2012.04.08
岩間眞二, 中心市街地活性化における空き家の活用-大阪府富田林市富田林驛南地區の事例, 財団法人都市化研究公室研究員, 2011

千代田區行政基礎資料集, 千代田區, 2007

東京都區部マンションの 空家率と居住世帯特性, ニッセイ基礎研究所, 2010

職住調和型のまちづくりによる都心商業地の活力と賑わいの再生 - SOHOによるまちづくり施策の展開を -, 千代田 SOHOまちづくり検討員會, 2001

中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生 - 遊休施設オーナーのネットワーク化と家守によるSOHO町づくり施策の展開 -, 千代田

SOHOまちづくり推進検討會, 2003

ちよだプラットフォームスクウェアによる都心商業地の再生, 街並み vol.47

ちよだプラットフォームスクウェアオープンネスと利用者募集のご案内

ちよだプラットフォームスクウェア施設案内

千代田アートスクエア構想の提言, 千代田アートスクエア検討會, 2008

千代田アートスクエア構想の提言

千代田區商工振興基本企畫

<http://www.city.chiyoda.lg.jp/service/00137/d0013773.html>

千代田區(東京都), まち再生事例データベース(基本情報)家守方式による中小ビル街の再生

千代田 SOHO まちづくり推進検討會, 中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生-遊休施設オーナーのネットワーク化と家守によるSOHO町づくり施策の展開, 2003

東京都小學校の廢校一覽

東京都中學校の廢校一覽

〈웹사이트〉

재단법인 트러스트 마치즈쿠리 홈페이지, 지역공생의 집 만들기 지원제도

http://www.setagayatm.or.jp/trust/support/ie_system/index.html

財団法人まちみらい千代田, www.mm-chiyoda.or.jp/

千代田PLATFORM SQUARE, <http://yamori.jp/>

폐교 포럼 <http://www.kouryu.or.jp/haiko/forum2012.html>

아트 3331 ARTS CHIYODA <http://www.3331.jp>

千代田區總合ホームページ <http://www.city.chiyoda.tokyo.jp/index.html>

東京都區部マンションの 空家率と居住世帯特性 / ニッセイ基礎研究所, 2010

千代田マンションサポート <http://chiyoda-days.jp/future/report/ms-tsushin.html>

〈인터뷰〉

치요다구 상업건물

まちみらい千代田 山内 智誠

千代田區區民生活部文化スポーツ科 山崎 眞理

世田谷トラストまちづくりセンタ

世田谷區 SAHS(Setagaya Alternative Housing Support) 代表, 井上さん

文化観光局 創造都市推進課 創造まちづくり担当課長 大堀 剛

横浜市文化観光局創造都市推進課 創造まちづくり担当係長 肥山 達也

横浜HOSTEL VILLAGE代表 岡部友彦

서울연 2012-PR-47

**도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기:
도쿄의 '빈 건물' 활용사례를 중심으로**

발 행 인 이 창 현

발 행 일 2012년 11월 6일

발 행 처 서울연구원

137-071 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1319

비매품 ISBN 978-89-8052-939-1 93330

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.