

해외출장
보고서

민관협력사업을 통한 자립형 도시재생 방안 연구

민관협력(PPP)를 통한 자립형 도시재생 관련 세미나 참석 및 현장 답사

2017.4.13 - 4.20
일본 도쿄, 이와테, 토쿠시마

윤주선 부연구위원

(auri) 건축도시공간연구소

목 차

I. 출장개요 및 세부일정	1
1. 출장개요	1
2. 세부일정	2
II. 컨퍼런스 및 서밋 참가	3
1. 리노베이션 마치즈쿠리 서밋	3
2. 오가르 엑스포	10
III. 도시재생 사례지 답사	12
1. 아트치요다 3331	12
2. 오가르	14
3. 토쿠시마 새틀라이트 오피스	16
4. 카미카츠 마을재생	19
5. 미나미 이케브크로 공원	20
6. 기타 도시재생 사례지 답사	21
IV. 출장 성과 및 시사점	24

I. 출장개요 및 세부일정

1. 출장목적

- 일본의 민관협력(PPP)형 도시재생 심포지엄 참석

- : 리노베이션 마치즈쿠리 서밋 참석(동경)

- : 오가르 엑스포 참석(이와테)

- 일본의 민관협력(PPP)형 도시재생 선도사례지 답사

- : 폐교 PPP형 재생 프로젝트 동경 아트 치요다 3331

- : 공유재산 PPP 에이전트형 재생 프로젝트 이와테 오가르 베이스

- : IT를 활용한 지방창생 우수사례 토쿠시마 세틀라이트 시티

2. 출장일정 및 지역

- 출장기간

- : 2017.04.13(목) ~ 2017.04.20(목) (7박 8일)

- 출장지역

- : 일본 동경, 이와테, 토쿠시마

3. 출장인원

- 윤주선 부연구위원

4. 세부일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	기 타
4월13일 (목)	18:45-21:05	김포	일본 동경	출국(대한항공, 직항편)	김포공항 (2h)
	21:05-			숙소 이동	
4월14일 (금)	11:00-20:30	도쿄		리노베이션 마치즈쿠리 Summit - 01. ppp 도시재생에서 행정의 새로운 역할은 무엇인가 - 02. 공공자산 활용형 대규모 리노베이션 마치즈쿠리와 민간자산을 활용한 소규모 도시재생 ppp 연계 방안	http://renovaring.com/summit2017/
4월15일 (토)	10:00-20:30			리노베이션 마치즈쿠리 Summit - 03. ppp 도시재생에서 지자체의 역할 - 04. ppp를 통한 도시재생과 국공유지(공적부동산) 이활용	http://renovaring.com/summit2017/
4월16일 (일)	10:00-12:00			현장방문 1 아트 치요다 3331	
	13:00-20:30			리노베이션 마치즈쿠리 Summit - 05. 도시재생에 따른 새로운 시스템의 산업 - 06. 도시재생과 새로운 음식 산업	http://renovaring.com/summit2017/
4월17일 (월)	10:00-13:30	도쿄	이와테	숙소이동	신간센
	13:30-18:00	이와테		현장방문 2 오가르 베이스, 오가르 프라자	
4월18일 (화)	10:30-12:00			오가르 마르쉐 행사 참석	
	12:00-18:15			오가르 심포지엄 -01. 오가르형 ppp 도시재생이란? -02. 지역 도서관의 새로운 형태	
	19:00-24:00	이와테	도쿄	숙소이동	신간센
4월19일 (수)	09:00-13:00	도쿄	토쿠시마	숙소이동	국내선 항공
	13:00-18:00	토쿠시마		현장방문 3 카츠야마 새틀라이트 오피스	
4월20일 (목)	09:00-11:00			현장방문 4 카미카츠 마을기업 도시재생	
	11:00-16:00	토쿠시마	오사카	공항 이동	
	18:15-20:05	일본 오사카	인천	입국(대한항공, 직항편)	인천공항

II. 컨퍼런스 및 서밋 참가

1. 리노베이션 마치즈쿠리 서밋

1) 컨퍼런스 개요

- 일 시 : 2016년 4월 14일(금) ~ 4월 16일(일)
- 장 소 : 도쿄 치요다 3331
- 목 적 : 일본 민간주도 도시재생 동향 조사
- 참석자 : 윤주선 부연구위원

2) 리노베이션 마치즈쿠리 배경

- 리노베이션 마치즈쿠리 서밋은 2011년부터 6년 간 일본 전역에서 활발하게 진행되어 온 리노베이션 마치즈쿠리의 성과와 앞으로의 비전을 공유하는 장으로 리노베이션 마치즈쿠리 관련 실전 전문가들이 강연자로 참여
- 리노베이션 마치즈쿠리의 대표 프로그램인 리노베이션 스쿨은 2017년 1월 20일 기준 일본 내 32개 지자체에서 70회 이상 적용됨
- 리노베이션 스쿨의 대표사례지인 기타큐슈 고쿠라 지역은 민관협력 리노베이션 마치즈쿠리의 성과를 인정받아 국가전략특구로 지정

	4월 14일 (금)	4월 15일 (토)	4월 16일 (일)
11:00	리노베이션 마치즈쿠리 서밋 기획 취지 -시마다 료헤이		
13:00	리노베이션 마치즈쿠리에 서 행정의 새로운 역할 -시미즈 요시츠크		리노베이션 마치즈쿠리와 야모리 회사의 역할 -아오키 준
15:00			리노베이션 마치즈쿠리와 새로운 에너지 산업 -타케우치 마사요시
17:00	공공자산을 활용한 대규모 리노베이션 마치즈쿠리와 민간자산을 활용한 소규모 리노베이션 마치즈쿠리의 조합 -시미즈 요시츠크	리노베이션 마치즈쿠리와 도도부현의 역할 -시마다 료헤이	리노베이션 마치즈쿠리와 새로운 관광산업 -미야자키 코우키치
19:00	리노베이션 마치즈쿠리와	리노베이션 마치즈쿠리와	

	4월 14일 (금)	4월 15일 (토)	4월 16일 (일)
	교외의 미래 -오오시마 요시히코	국공유지 공적 부동산의 활용 -바바 쇼우존	

3) 주요 컨퍼런스 내용 : 민관협력사업을 통한 자립형 도시재생 방안 연구 (2017) 보고서 삽입 예정 〈공민연계를 위한 변화〉

• 행정의 자세 변화 필요

- 타마신도시의 경우 2020년 모든 인구가 고령자가 되는 상황임을 모두 인지하고 있으나, 명쾌한 답이 없으니 모두 언급조차 않음
- 답이 없더라도 현재의 문제와 미래 예견되는 문제를 정확하게 인식시켜 줄 필요가 있음
- 오가리 프로젝트의 경우 예견되는 세수 부족 문제에 대응하기 위해 공민연계에 대한 개념만으로 주민 설명회를 100회 이상 개최
- 주민설명회는 보통 주민들이 직장에서 돌아오는 저녁시간에 하는데 공무원이 퇴근 후 100회의 주민설명회를 준비하고 운영하는 일을 함

• 주민의 자세 변화 필요

- 마치즈쿠리가 반대운동, 시민참가 운동, 시민 반대운동으로 시작했으나 점차 엘리트 시민 주도가 되고 있음
- 현재 주민참여는 일부 엘리트 시민이 주도하고 대다수의 주민은 그저 참가해서 자리만 차지하는 사람이 많음
- 퍼블릭 마인드를 가진 적극적 주민과 그렇지 않은 주민을 구분할 필요가 있음
- 주민참여라고 해서 무턱대고 의지가 없는 주민을 모두 참여자로 간주하고 그들의 발언에 휘둘릴 필요 없음

• 보조금에서 금융지원으로의 변화 필요

- 보조금에 의존하지 않고 자립성 있는 사업을 지속하는 방안을 강구할 필요가 있음
- 보조금을 전혀 쓰지 않는다는 것은 아니지만 수익과 공간을 담보로 파이낸스 지원 방식으로 전환하지 않으면 건강한 재정 구조를 구축하기 어려움
- 사업을 꼭 해내고 싶은 사람들을 중심으로 사업을 진행하는 것이 중요하며, 자기 돈을 낼 정도로 의지가 있는 사람을 기준으로 사업자를 선발하는 것이 포인트

- **행정 보고체계와의 관계**

- 관민연계라는 것이 기존의 방식과 전혀 다른 체계이기 때문에 행정 입장에서 선뜻 시작하기 쉽지 않음
- 보고체계 아래에서 시작해서 주문관-계장-과장-국장-부시장-시장 등의 보고라인을 타려면 시간도 많이 걸릴뿐더러, 중간에 한 명만 거부를 해도 진행이 안 됨
- 이런 방식보다는 처음부터 최고 결정권자에게 바로 연락을 해 제안하는 방식이 효과적임
- 실제 오가르의 경우 담당자인 오카자키씨가 직접 초장에게 민관연계를 제안
- 행정 보고라인에서 거부할 경우에는 민관연계의 추진의지와 경험이 있는 유명인사를 초청해 함께 제안하는 것도 좋은 대안

- **도시경영의 문제**

- 민간이 입지를 선택하는 기준은 길이 멋져서, 공원이 좋아서 등 공공이 소유한 부동산 (공유재산, 공적부동산)의 상태가 좋고 재미있는 이벤트를 많이 하는 곳
- 보조금 투입방식을 사업 투자에서 조직 발명예의 투자로 전환할 필요가 있음

〈오가르 프로젝트의 성공 요인〉

- **공민연계실의 설치 효과**

- 시와초에서는 일본 최초로 공민연계실을 설치했으며 시와초 전체의 가장 큰 이슈로 공민연계를 선정
- 모든 공무원이 도요대학교 공민연계 과정을 1주일에 1회 이상 수강하도록 지시
- 행정이 독점하고 있던 기득권을 민간에게 이전하려는 시도
- 전체 행정의 과제 중 1/3 가량을 공민연계로 해결하려 하고 있으며, 전체 조직에서 공민연계를 기본으로 고려하도록 제안

- **순환근무제 지양**

- 3년 이내 순환근무는 지자체 장이 결정하면 이동 안 해도 되며 스스로 순환근무를 안하겠다고 선언하는 공무원들이 생기고 있음
- 공민연계실의 경우 지원자 우선으로 구성했고 가급적 귀찮은 일을 안하려는 사람이 아닌 귀찮더라도 새로운 걸 해보고 싶고, 싸울 준비가 되어 있는 사람 위주로 선발
- 법 해석에서 금지조항 이외에는 자유롭게 공무원 재량으로 할 수 있다고 생각할 수 있음

- **지방재생의 문제와 도전**

- 지방도시에서의 문제는 인재가 없다는 것을 첫 번째로 꼽지만, 찾아보면 지역에서 재밌게 활동하는 사람들이 있음
- 그러나 이들만으로 지방재생을 기대하기 어렵기 때문에 리노베이션 스쿨이나 트레저 헌팅과 같은 프로그램, 외부 전문가와의 결합이 필요
- 지방스러움을 직시하고 거기서부터 새로운 교류를 만드는 지역 미디어 탄생이 필요

- **공유재산 활용 방식**

- 대형 오픈스페이스는 토지세가 높은 대형 토지이기 때문에 공공이 아니면 토지 자체만으로 수익을 올릴 수 있는 민간이 없음
- 공유재산 활용의 방향은 공유재산에서의 공공기능 자체를 보지 말고 공유재산과 인근 토지, 혹은 공유재산 부지 내의 공공성 높은 시설로 수익성을 높이고, 이를 통해 공공시설의 운영비를 충당하는 방식
- 마을 전체의 비즈니스 상을 그린 후 개별 점포의 비즈니스를 상정해야 함
- 대형 공유재산과 소형의 민간 프로젝트가 어우러져 함께 시너지를 높일 수 있는 방안을 고려하며 전체 지역의 재생 정책을 수립해야 함
- 대형 프로젝트와 소형 프로젝트를 하나의 결로 고민하는 정책 비전이 필요하며, 법이나 제도로 묶으면 사업이 어려워지니 비법정 도시비전을 이해관계자와 수립해서 기민하게 움직이는 것이 중요
- 공평성이 아닌 공공성을 중심으로 사업자를 선정하는 것이 필요하며, 공평성으로 민원이 들어왔을 때 행정이 정책중심을 잡고 잘 정리해 줘야 함
- 한번에 새로운 변화를 만드는 것은 거부감이 커서 저항이 높을 수 있으니 사회실험을 통해 공간의 변화와 조직의 운영 모두를 실험해 보고 개선사항과 문제점 파악 후 현장 베이스로 다듬어 가는 절차가 필요

〈금융과 공유재산 활용〉

- **MINTO의 민관협력 도시재생 지원 방향**

- 담보가 필요한데 담보가 부실할 경우 어쩔 수 없이 출자는 불가능해 짐
- 셰어오피스, 인큐베이션 시설, 게스트하우스 등을 연속적으로 만들어 지역 가치를 높이고 지역 문제에 해결할 경우 담보가 아닌 사업성과 지역에 대한 기여를 가치로 전환해 출자 지원을 시행
- 지역 은행과 민토기구가 함께 출자해서 마치즈쿠리 펀드를 만들고 크라우드 펀딩도

실행해서 총 8억엔 정도 사업 예산으로 책정 중

- 보조금을 주는 재생 지원방안은 지속성이 없고 보조금 종료 이후 좌초되는 경우가 많아 클라우드 펀딩은 보충제로 지원
- 1천만엔 짜리 사업이면 500만원이 클라우드 펀딩으로 모아졌을 때, 나머지 5천만엔을 보조금으로 지급
- 지역재생은 지방은행과 함께하지 않으면 실현하기 어려움
- 신용중앙금융 금고에서 파트너 협정을 맺어 전국 신용금고에서 신용중앙금고로 오고 이걸 민토기구와 함께 나머지 절반 금액을 채움
- 민토기구에서는 지역 금융기관이 중앙신용중앙금융과 연계가 안 되어있으면 전국 신용금고를 소개해줘 연계 시켜 줌
- 지금까지는 무엇을 지을까 고민했다면, 앞으로는 어떤 경험을 줄까가 중요해 짐
- 앞으로의 도시재생은 민간의 수요를 민간이 충족하고 행정이 비즈니스 환경을 정비하는 체계로 재편될 것
- 전통적인 도시재생은 민간이 수요를 제기하면 공공이 충족해주는 시기였지만 이제 행정이 그럴 여력이 없어짐
- 2010년 이후 43개 민토기구의 마치재생 출자상품 중 17개가 PPP 기반 사업

• 지역은행의 변화

- 지역 신용금고에서 지역사회를 위한 프로젝트들은 담보없이도 금융지원을 해주는 방향으로 전환하고 있음
- 지역은행은 지역이 활성화되고 지역 경제가 상승해야 장기적으로 존립가능하기 : 때문에 지역 문제에 책임과 역할이 있음
- 지역을 위한 프로젝트를 지역과 함께 성장할 수 있는 주체가 들고 와 금융지원을 부탁할 경우 담보가 없더라도 1천만엔까지 무담보 용자를 진행
- 상인들이나 창업자들도 자기 가게 뿐 아니라 지역 일까지 신경을 쓰지 않으면 생존하기 어렵다는 인식을 심어 줌
- 지역은행에 돈이 자고 있는데 이 돈들을 지역을 위해 보조금이 아닌 파이낸스로 풀어줄 필요가 있음
- 서부신용금고에서는 고객지원센터에서 지역 사업자의 사업성 증진을 위해 3만명의 등록 전문가를 풀로 지원하고 사업성 분석에 자문을 구함
- 커뮤니티 비즈니스 론 상품을 만들어 1천만엔까지 무담보 용자 가능(담보가 있을 경우 담보액까지 용자 가능).

- 행정 보조금과 연동 가능, 금리는 고정금리나 변동금리 중 선택 가능
- 2003년부터 2017년까지 NPO법인에게 326건, 4,545백만엔 융자

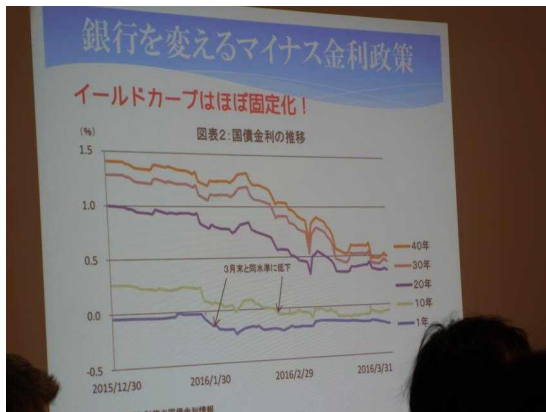




그림) 리노베이션 마치고즈쿠리의 향후 계획 (발제 자료 중 캡처)

リノベーションスクール (2017年1月20日現在)

● :開催地域 32

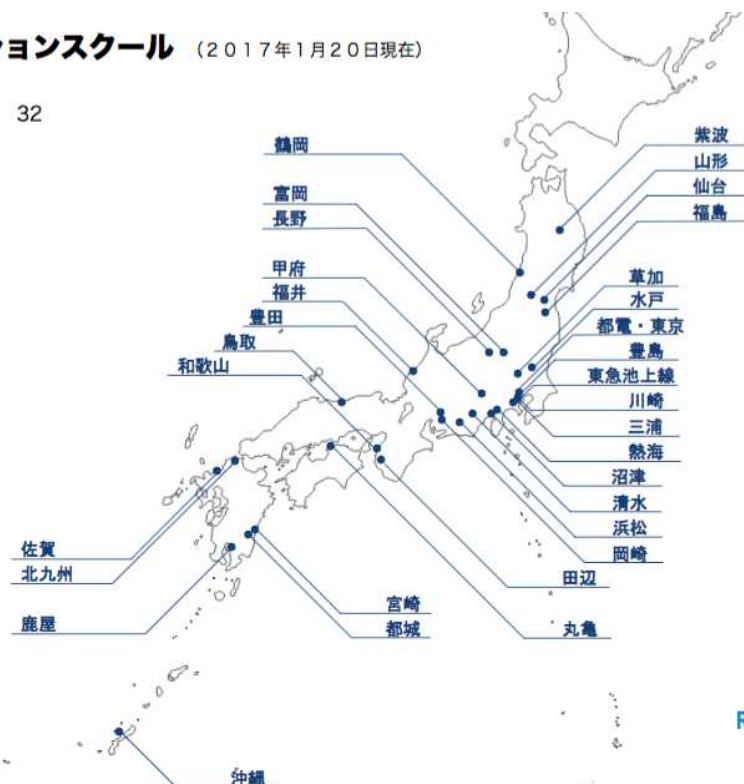


그림) 리노베이션 스쿨 운영 현황 (발제 자료 중 캡처)

2. 오가르 엑스포

1) 엑스포 개요

- 일 시 : 2017년 4월 18일
- 장 소 : 오가르 베이스
- 목 적 : 오가르 프로젝트 총괄 기획 및 실행 방안 공유 심포지엄
- 담당자 : 오카자키 마사노부 ((주)오가르 시와 대표이사)

2) 엑스포 배경

- 2007년부터 시작된 일본의 국공유지를 활용한 대표적 민관협력(PPP), 민간주도 도시재생 사례인 이와테현 시와초 오가르(OGAL)프로젝트의 최종 단계 완공 및 10주년을 기념한 오가르 프로젝트 소개 엑스포
- 오가르를 만든 민간, 행정, 주민, 설계자, 운영자 등이 강연 주체로 참여. 오가르 프로젝트는 시와초가 소유한 방치 사유지에 시와초가 출자한 민간 프로젝트 팀 (주)오가르 시와가 발주, 설계, 방침, 투자유치, 시공, 운영 등 전체 프로젝트를 매니지먼트하여 재생을 성공한 사례
- 오가르 프로젝트를 주도한 오가르 디자인 회의 멤버인 오카자키 마사노부, 키노시타 등 전체 관계자가 각자의 입장에서 오가르 성공 요인과 미래의 발전방향을 논의

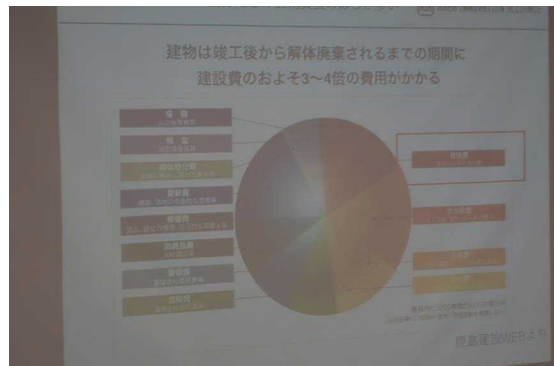
	4월 18일 (화)
12:00	오가르 디자인 회의와 관계자가 말하는 민관협력 오가르 구상
14:30	구상을 현실화 시킨다는 것은?
16:00	사람과 정보를 연결하고 사람과 사람을 연결하면서 지역 활성화에 기여하는 도서관으로서의 오가르 정보교류관에 대한 다양한 시점에서의 고찰
17:00	마을의 미래를 만드는 방법과 지방자치단체의 방향성

3) 엑스포 주요 내용: 민관협력사업을 통한 자립형 도시재생 방안 연구 (2017) 보고서 삽입 예정

• 건축계획의 변화

- 보조금이 나온다고 무턱대고 공공시설을 건립할 경우 수요자 예측실패로 대량의 공실을 만들 우려가 있음
- 건설비보다 착공부터 해체까지 전체 유지 관리비가 3~4개 소요되기 때문에 운영에 대한 대책없이 건물을 짓게 되면 유지관리비는 고스란히 미래 세대의 부담으로 전가될 수 있음

- 민관연계에서 가장 중요한 부분은 공감과 신뢰를 얻는 회의임
- 지역의 가치를 만드는 콘텐츠는 와인, 커피, 자전거, 유기농으로 설정
- 공민연계는 퍼블릭 마인드를 갖춘 민관과 프라이빗 마인드를 갖춘 공공이 함께 도시 경영을 만드는 것
- 오가르 프로젝트는 2007년 공민연계를 시에서 선언하고, 11월 시와쵸 PPP 추진협의회를 설립함
- 2008년 공민연계 기본계획을 책정하고 2009년 오가르 시와 주식회사를 설립
- 2010년 오가르 프라자 주식회사를 설립하고 오가르 디자인가이드라인을 합의
- 2012년 오가르 프라자를 준공하고 도시재생특별법에 의한 민간도시재생 정비사업계획을 인정받음



III. 도시재생 사례지 답사

1. 아트 치요다 3331

1) 배경

- 위치: 치요다, 도쿄
- 목적: 치요다구가 소유한 폐교 렌세이 중학교를 민관협력 방식을 통해 리노베이션하여 문화예술 거점으로 변모시킨 지하 1층 지상 3층 규모의 재생 사례. 2010년 6월 오픈
- 민간 프로젝트 그룹 코맨드A가 제안서 공모에 의해 선정되어 기획-설계-시공-운영을 담당하고 있으며, 초기 조성시 리모델링 지원금 이후 운영단계에서는 공공의 예산지원이 전혀 없이 민간의 임대 및 이벤트 수익으로만 운영하고 있음
- 1층 시설은 무료로 이용할 수 있고 커뮤니티 공간, 라운지, 회의실 등은 임대. 예술에 관심이 없는 일반 시민들도 부담없이 이용할 수 있도록 기존 학교의 모습을 최대한 간직한 채 재생한 것이 특징
- 일선의 예술가는 물론 지역의 아이들이 편하게 드나들며 창의력을 발휘하고 시너지를 일으키도록 기획

2) 답사사진



진입로 (직접촬영)



전경 (직접촬영)



입구부 (직접촬영)



후면 (직접촬영)

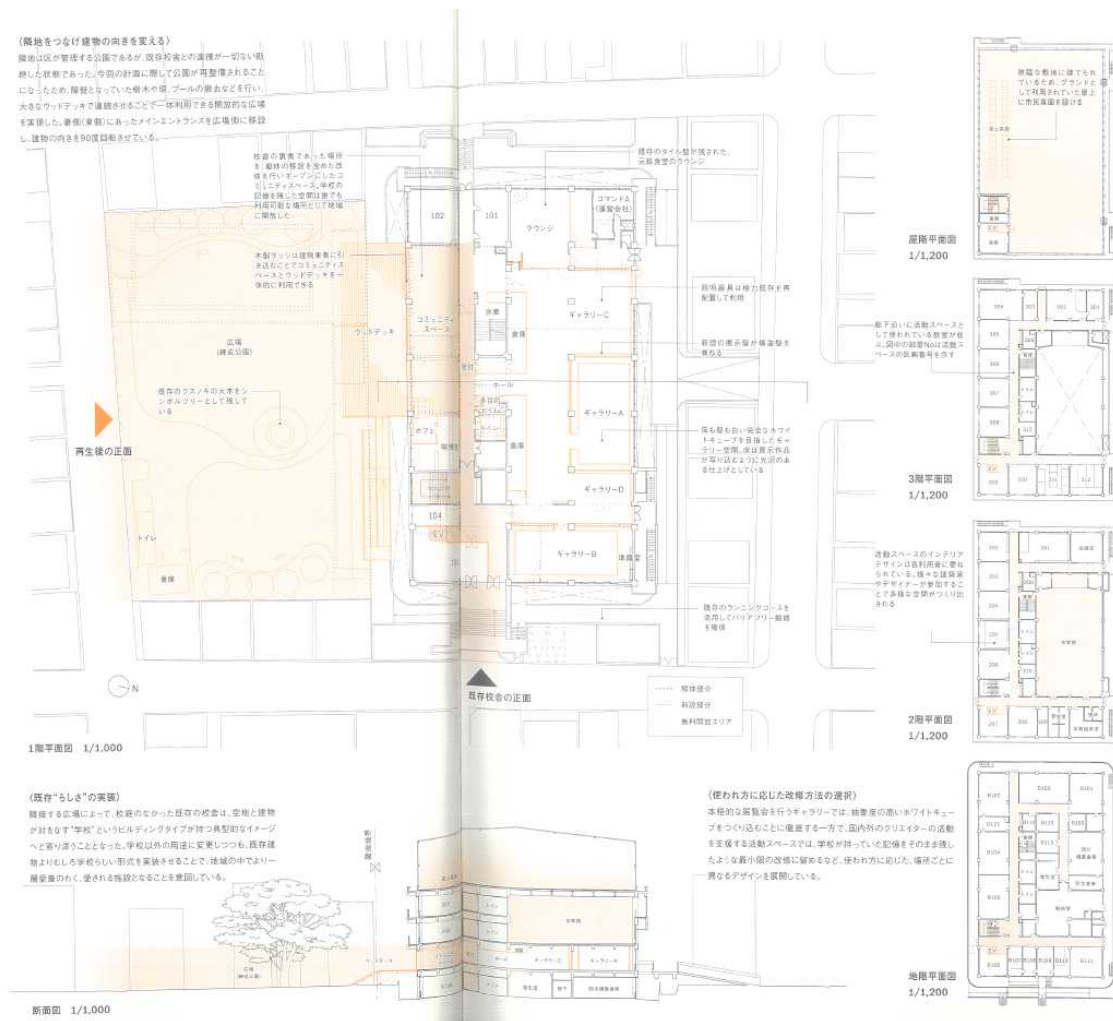


그림) 치요다 3331 도면

2. 오가르

1) 배경

- 위치: 시와초, 이와테
- 목적: 오가르 프로젝트는 일본의 대표적 민관협력(PPP) 도시재생 프로젝트로서 민간의 창의력과 자본력을 바탕으로 공공성과 사업성을 조화시켜 100만여명의 관광객을 불러일으킨 사례
- 10년 이상 나대지로 버려져 있던 시와초역 앞 공간을 민간 제안공모를 통해 통합 기획-설계-시공-운영 담당 팀 (주) 오가르 시와에게 일임하여 공공은 민간 팀을 간섭하지 않고 민간 팀은 공공의 보조금에 기대지 않는 구조를 통해 자립형 도시재생에 성공
- 최초 리모델링 지원금 이후 운영단계에서는 공공의 지원금을 전혀 받지 않고 자생적으로 운영하고 있음
- 공공시설은 도서관은 민간팀이 기획, 설계, 시공한 후 시와초에게 즉시 매각하여 시와초가 직접 운영하고 있으며, 그 이외의 수익시설은 민간팀이 운영

2) 답사사진



도서관 내부 (직접촬영)



오가르 프라자 (직접촬영)



중앙 녹지 (직접촬영)



마르웨 (직접촬영)



수익시설 베이커리 (직접촬영)



테라스 숙소 (직접촬영)



오가르 친환경 주택 (직접촬영)



친환경 주택 모델하우스 (직접촬영)



오가르 베이스 (직접촬영)



오가르 배구장 (직접촬영)



수익시설 의원 (직접촬영)



수익시설 이자카야 (직접촬영)

3. 토쿠시마 새틀라이트 오피스

1) 배경

- 위치: 카미야마, 토쿠시마
- 목적: 인구감소로 마을로서의 자립이 불가해진 전형적인 지방도시의 한계취락이었던 토쿠시마는 일본에서 가장 빠른 와이파이 인프라를 전체 마을에 적용하여 일본의 IT 스타트업을 불러들이고 있음.
- 빈집을 리모델링해서 오피스로 사용할 경우 시에서 보조금을 대폭 지원해주는 제도를 운영 중
- 100년된 외양간을 리노베이션 해서 연구실을 만들거나 장기간 비어있던 민가를 리노베이션 해서 오피스를 운영하는 등 2011년부터 현재까지 30개 이상의 IT 스타트업이 이주. 산이나 계곡 어디서든 와이파이 연결이 가능
- IT 스타트업 이주와 함께 주변 지역의 숙박, 식당 등이 성황을 이루며 지역 경제가 활성화되는 부수적 효과를 얻음
- 토쿠시마는 민간기업의 작동원리를 공공에 적용해서 혁신적인 행정을 거듭한 결과 가장 주목받는 지방 소도시로 성장하고 있음

2) 답사사진



푸드허브 운영자 인터뷰 (직접촬영)



푸드허브 카마야 전경 (직접촬영)



공동 공작소 메이커 스페이스 (직접촬영)



코워킹 스페이스 (직접촬영)



게스트하우스 숙박시설 (직접촬영)



커뮤니티 센터 (직접촬영)



지산지소 커뮤니티 식사 (직접촬영)



엔가와 오피스 내부 (직접촬영)



구옥의 공연장 활용 (직접촬영)



엔가와 오피스 외부 (직접촬영)



폐 스피커 업사이클 (직접촬영)



NPO 그린밸리 인터뷰 (직접촬영)

4. 카미카츠 마을재생

1) 배경

- 위치: 카미카츠, 토쿠시마
- 목적: 토쿠시마의 카미카츠는 마을 86%가 산림으로 뒤덮인 인구 1,700명의 작은 시골마을이나, 지역자원인 단풍, 은행, 밤, 감나무 잎을 고급 일식 요리 장식으로 상품화해서 매년 약 24억원의 수익을 올리고 있음
- 주변의 IT기업 입주에 따른 기술 지원과 행정에서 설치한 일본에서 가장 빠른 인터넷망을 활용해서 고령자들도 손쉽게 온라인 마케팅 및 주문을 수행하고 있음
- 대부분 70대 이상의 노인들로 구성되어 있으나, 모두 태블릿을 활용해서 높은 수익을 올리고 있음
- 카미카츠의 독특한 분위기를 찾아 수제맥주 공장, 수제맥주집 등의 창업이 연쇄적으로 이뤄지고 있음

2) 답사 사진



지역 수제맥주 공장 내부 (직접촬영)



지역 수제맥주 공장 입구 (직접촬영)



지역 수제맥주 공장 전면 (직접촬영)



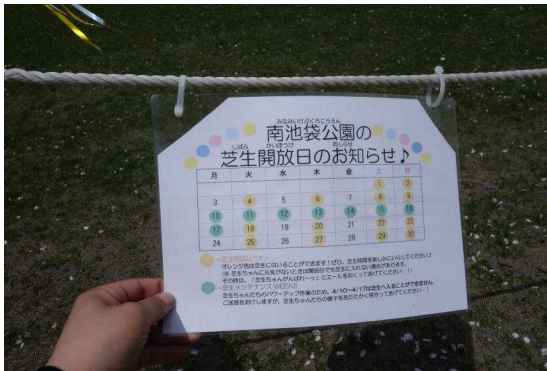
카미카츠 마을 (직접촬영)

5. 미나미 이케브쿠로 공원

1) 배경

- 우범지역으로 분류됐던 토시마구 이케브쿠로 남쪽 공원을 민관협력으로 재생시킨 사례
- 토시마구는 동경에서 유일하게 소멸가능성 도시로 지정될 만큼 인구가 감소하고 있고 저출산 고령화가 심화되고 있는 지역
- 이케브쿠로역이 있지만 일반적인 주거 지역들은 주거환경악화와 보육하기 어려운 환경으로 점차 인구가 유출되고 있음
- 재정적 압박으로 지역 거점을 운영할 수 없는 상태였으나 카페, 식당 용도의 수익시설을 공원안에 설치하는 PPP사업으로 민간의 공원 및 공공공간 기획력과 운영비 마련으로 어린이와 육아세대가 활발하게 쓸 수 있는 다양한 이벤트의 공원으로 재생

2) 답사 사진



잔디 사용 허가일과 관리일 (직접촬영)



수익시설 식당/카페 RACIENS 내부 (직접촬영)



어린이 놀이공간 (직접촬영)



유모차와 오기 좋은 지역 공원 (직접촬영)



활발한 이벤트의 공공시설 (직접촬영)



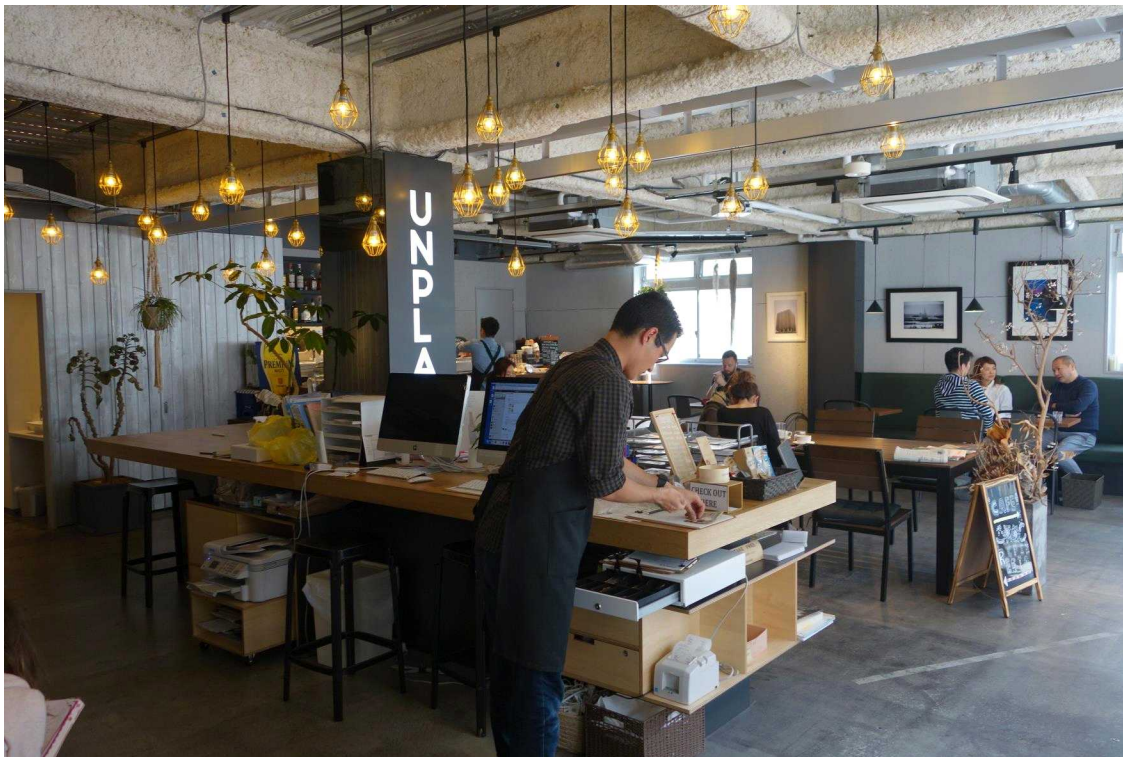
육아세대 증가로 도시 지속성 강화 (직접촬영)

6. 기타 도시재생 사례지 답사

빈 집 및 빈 상가 활용형 게스트 하우스



이케브쿠로 북앤베드 게스트하우스 (직접촬영)



카구라자카 언플랜 게스트하우스 (직접촬영)



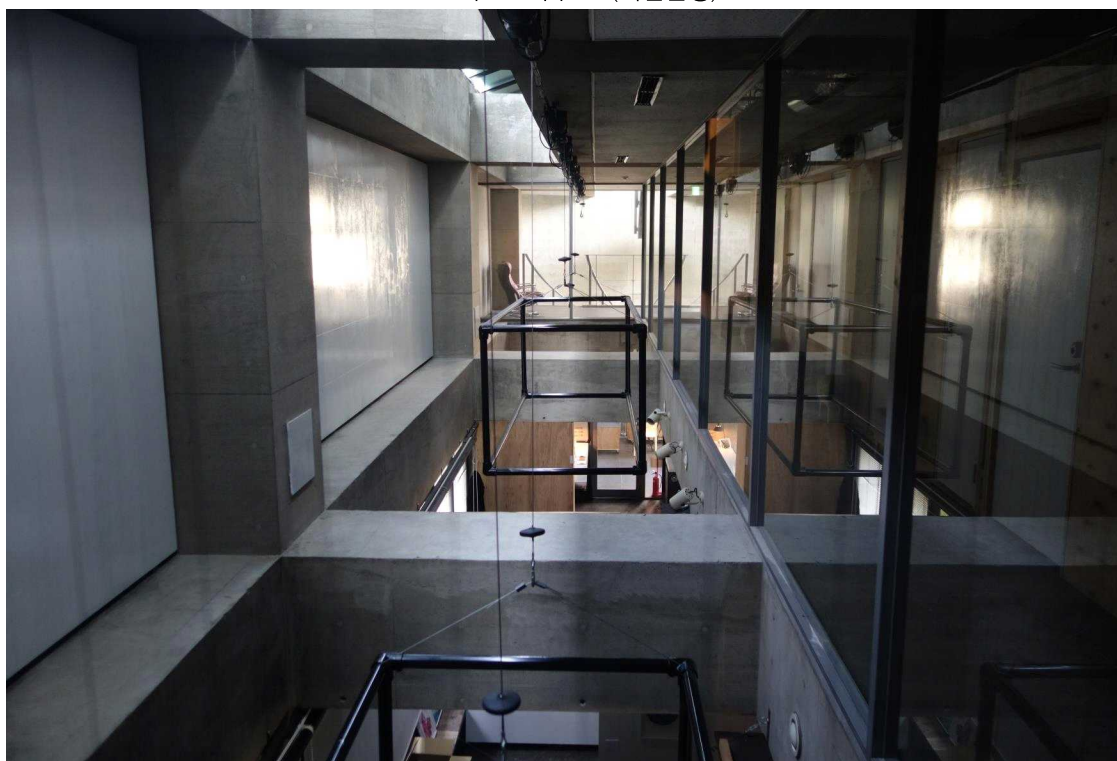
아사카사 분카 게스트하우스 (직접촬영)



야나카 하나레 게스트하우스 (직접촬영)



토코 게스트하우스 (직접촬영)



아트엔셀터 게스트하우스 (직접촬영)

IV. 출장 효과 및 시사점

o 민관협력 도시재생 정책제안을 위한 시사점 도출

- 공공지원금 지원규모는 한정된 가운데 국비지원을 요청하는 지자체는 점점 많아지고 있는 상황
- 보조금이 아닌 지역 주민, 지역 기업, 지역 은행 등의 민간 투자를 사업 자금으로 활용하고 민간의 기술력을 통해 총 사업비를 감축시키고 민간의 경영력을 통해 낭비되는 예산을 줄임
- 적절한 규모의 사업규모를 설정함으로써 자립성 재생을 성공시킨 오가르 프로젝트를 조사로 국내 자립형 도시재생 정책방안 설정에 시사점 제시

o 민관협력 방식을 활용한 공적 부동산 재생 방안 마련에 참고

- 인구감소에 따라 행정 예산 및 인력 부족으로 인해 지역 곳곳에 유휴자원으로 방치되어 있는 국공유지 (공적 부동산)를 민관협력 방식을 통해 세금 투입 없이 자체 운영방식으로 재생
- 지역의 활력을 높이고 세수부담을 감소시킨 아트치요다3331 프로젝트를 조사해서 국내 국공유지 재생에 시사점 제시

o 민관협력을 통한 지방 소도시 재생 방안에 참고

- 한계취락으로 행정의 고정지출이 세금 수입을 훨씬 상회하며 행정의 기능을 상실한 지방 소도시에 민간의 운영전략을 수용해서 획기적인 지역재생을 이뤄낸 토쿠시마 지역의 사례를 통해 국내 지방 소도시의 재생 방안에 시사점 제시