

해외출장  
보고서

쇠퇴지역 공폐가 재생 및 활용 정책방안 연구

## 일본 기타큐슈 리노베이션 스쿨 참여

2016.3.9 - 3.14  
일본 기타큐슈

윤주선 부연구위원

**( a u r i )** 건축도시공간연구소

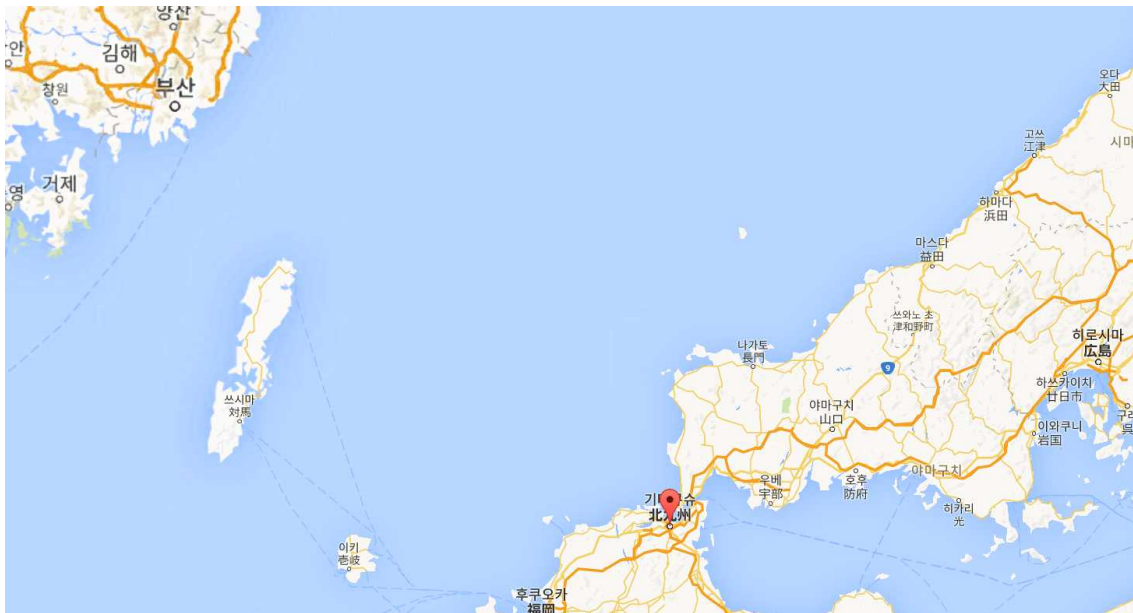
## 목 차

I. 출장개요 및 세부일정	1
1. 출장개요	1
2. 세부일정	2
II. 리노베이션 스쿨을 통한 공점포 재생	3
1. 일본 중심시가지 재생의 과제	3
2. 리노베이션 마치즈쿠리 개요	4
3. 제10회 키타큐슈 리노베이션 스쿨	14
III. 제 10회 키타큐슈 리노베이션 스쿨 최종 발표 자료	18
1. 유닛E 최종발표 ppt	19
2. 최종 프리젠테이션 및 수료식 사진	26
IV. 출장성과	28

## I. 출장개요 및 세부일정

### 1. 출장개요

- 출장기간 : 2016년 3월 9일(수) ~ 3월 14일(월) / 4박 5일
- 출 장 자 : 윤주선 부연구위원
- 출장지역 : 일본 기타큐슈 고쿠라 지역
- 출장목적 : - 빈집에 대한 종합적 재생을 실시하는 일본의 리노베이션 스쿨 참여관찰 조사
  - 기타큐슈: 10회째 리노베이션 스쿨을 진행하고 있으며, 리노베이션 스쿨 프로그램이 가장 성공한 지역으로 평가
  - 2011년부터 2015년까지 4년간 9회의 리노베이션 스쿨 개최로 50개 이상의 빈 점포를 안건으로 다뤄, 385명의 고용창출과 상점가 보행 통행량 40% 증가라는 성과를 거둠
  - 리노베이션 스쿨의 효과를 인정받아 2015년 일본건축학회 교육상 및 2015년 Good Design Award 특별상 수상
  - 2016년 도시정책관의 국토부장관 신년보고에 건축도시공간연구소의 리노베이션 스쿨 검토 및 적용 업무 언급



[그림] 기타큐슈 고쿠라 지역 위치도

## 2. 세부일정

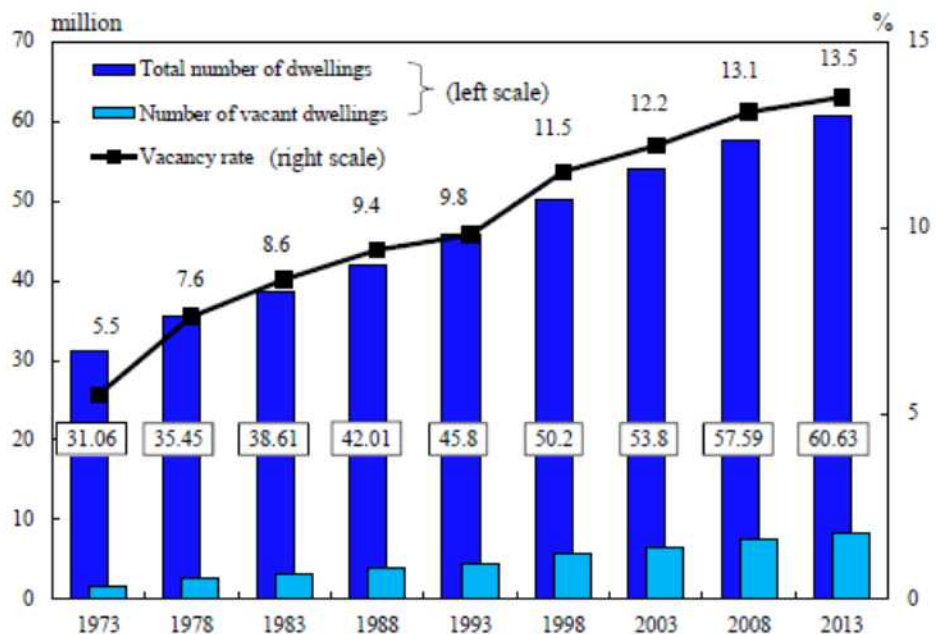
일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	기 타
3월9일 (수)	13:15 - 14:30	인천 공항	후쿠오카 공항	인천공항 출발 → 후쿠오카공항 도착	
	15:00 - 16:30	후쿠오카 공항	키타큐슈	후쿠오카 공항 출발 → 키타큐슈시 코쿠라 도착	기차 이동
3월10일 (목)	10:00 - 10:30	키타큐슈		제10회 키타큐슈 리노베이션 스쿨 개교식	
	10:30 - 11:30			오프닝 강의: 리노베이션 스쿨이란?	
	12:00 - 18:00			유닛워크 1일차	
	18:00 - 19:00			라이브 강의 1) 사가시 와이와이 컨테이너 기획자 니시무라 (西村 浩)	
3월11일 (금)	09:00 - 10:00	키타큐슈		라이브강의 2) greenz.jp 이사 오노 (小野裕之)	
	10:00 - 18:00			유닛워크 2일차	
3월12일 (토)	09:00 - 10:00	키타큐슈		라이브 강의 3) R부동산 대표 바바(馬場正尊)	
	10:00 - 24:00			유닛워크 3일차	
3월13일 (일)	09:00 - 13:00	키타큐슈		유닛워크 4일차	
	13:00 - 16:30			공개 프리젠테이션	
	17:30 - 19:00			제10회 키타큐슈 리노베이션 스쿨 폐교식	
3월14일 (월)	11:00 - 12:30	키타큐슈	후쿠오카	키타큐슈시 코쿠라 출발 → 후쿠오카공항 도착	기차 이동
	15:40 - 17:10	후쿠오카	인천	후쿠오카 공항 출발 → 인천공항 도착	

## II. 리노베이션 스쿨을 통한 공 점포 재생

### 1. 일본 중심시까지 재생의 과제

- 인구감소가 본격화되며 빈집, 빈점포 증가
  - 일본의 인구는 2008년 1억2,808만명을 정점으로 점차 감소하고 있으며, 총무성에서는 2060년 인구를 8,674만명으로 예측
  - 1970년부터 2010년까지 인구는 20% 증가한데 비해 사용공간은 200%가 확대되어 인구감소가 본격화 된 이후 비게 되는 공간을 어떻게 활용할지가 주요 화두로 대두되고 있으며, 리노베이션 마치즈쿠리가 그 대안으로 제시
  - 2013년 기준 일본의 빈 집은 약 820만호로 집계되고 있으며, 이는 전체 주택 재고의 약 13.5%에 해당

Trends in Dwellings, Vacant Dwelling and Vacancy Rate



[그림] 일본 주택 재고 및 빈 집 추이와 공실률 추이

출처: 일본 통계청 홈페이지

- 소멸가능성 도시 논의와 지자체의 재정난
  - 소멸가능성 도시는 전체 출산 중 95%를 차지하는 20-39세 가임 여성 인구가 사회적 이동을 포함하여 50%이상 감소하는 지자체를 지칭
  - 소멸 가능성 도시 논의는 물리적 공간의 소멸이 아닌 비효율적 인프라 운영으로 인한 지자체 세출 증가와 인구 및 사업체 감소로 인한 세수 감소, 즉 행정의 소멸을 의미

- 빈 점포의 활용을 통한 도시재생은 지역 활성화와 범죄 예방이라는 1차적 효과 넘어서 행정의 재정난과 경력과제 해소라는 근본적 문제와 직결

• 기존 TMO 기반 중심시가지 재생 사업 방식의 한계

- 중심시가지활성화법이 제정된 1998년부터 2006년까지 수립된 690여개 중심시가지활성화계획과 2006년 법 개정 이후 수립된 128여개 중심시가지활성화기본계획은 대다수 실패로 귀결
- 실패 원인으로는 국비 보조금에 의존하는 사업이 많고 의존률이 높아 자체적인 비즈니스모델 구축에 실패하여 보조금 교부종료 후 자연스레 해체되는 경우가 다수 발생
- TMO는 관련 주체로 상인이나 상인협의회 등을 상정하고 있으나, 빈 점포 재생을 위한 실질적 주체인 집주인, 예비창업자 등은 참여기회가 적었음
- 산업, 상업 진흥에 주목하여 공공기능의 분담이라는 역할이 미흡

		행정출자 + $\alpha$			민간출자
		중심시가지활성화법 시행전(~1997)	중심시가지활성화법 시행후(1998~2005)	중심시가지활성화법 개정후(2006~)	
		제3섹터	TMO	법률상의 「마치즈쿠리회사」	
하드웨어 사업	시가지 재개발				
	지역 매니지먼트				
	경관정비				
산업 진흥	상업시설의 관리운영				
	빈 빌딩 · 빈 점포 활용				
	소매서비스업				
	이벤트 기획설시				
소프트웨어 사업	공공공익시설의 관리운영				
	커뮤니티 공간 등의 관리운영				
	지역교통, 방송				
	복지사업				
그 외	관광, 지역브랜드 형성				
	문화교육				
	홍보 · 정보발신				
	조사기획, 컨설팅				
중심시가지에 대한 정부의 방침		대형점 규제(토지구분)	산업진흥	다양한 도시기능 확충	

[그림] 일본 마치즈쿠리 회사의 변천

출처: 国土交通省「まちづくりにおける官民連携実態調査」

## 2. 리노베이션 마치즈쿠리 개요

• 사업기반의 자생적 도시재생 방법론

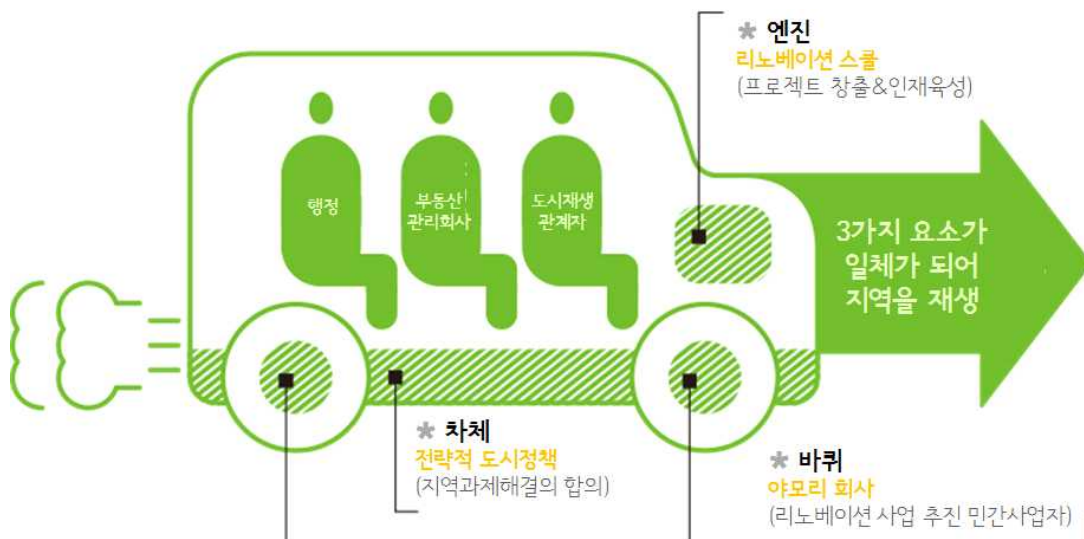
- 리노베이션 마치즈쿠리는 국가 보조금 의존도가 높아 자립성이 낮았던 기존 중심시가지활성화 사업의 한계를 극복하기 위해, 보조금 없이 사업성 평가를 통한 참여

주체와 지역 투자자들의 투자와 출자를 기반으로 사업 시행

- 지역 주민, 상인 이외에 사업 추진의 핵심주체이지만 기존 도시재생 사업에서 자주 배제되었던 집주인, 투자자, 도시재생회사, 예비창업자를 주요 주체로 설정
- 행정의 보조금 없이 자생적 도시재생을 추진하여 지방도시의 경영난을 해소하고, 구도심의 활력과 매력을 되찾는 것이 리노베이션 마치즈쿠리의 목적

• 리노베이션 마치즈쿠리의 3요소

- 전략적 도시계획 (차체, 자동차 프레임): 전체적인 지역의 상을 공유하여 그 틀(프레임) 안에서 한 방향으로 재생사업을 이끌기 위한 종합적 마스터플랜
- 리노베이션 스쿨 (엔진): 경직되고 침체된 지역에 새로운 재생의 시동을 걸기 위한 엔진의 역할을 하는 단기 집중 워크숍
- 야모리 회사 (바퀴): 리노베이션 스쿨로 시작된 재생의 자생적 움직임을 지속적으로 끌고 나가기 위한 민간 도시재생회사



[그림] 리노베이션 마치즈쿠리의 3요소

• 에도시대의 ‘야모리(家守)’

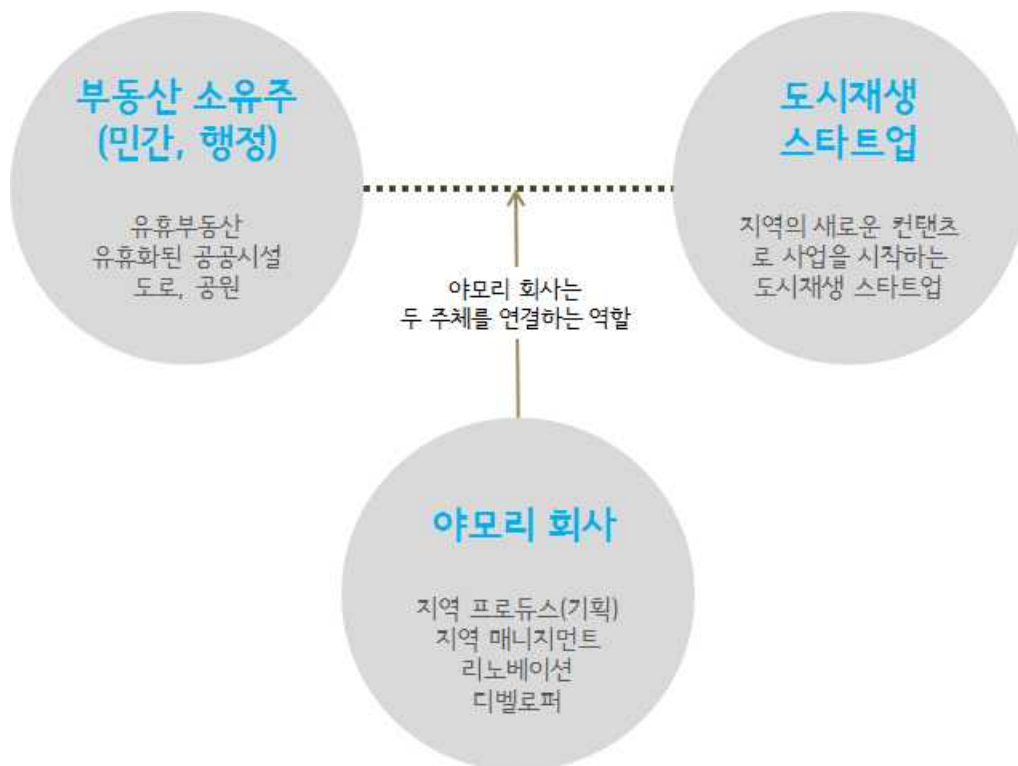
- 야모리는 일본 에도시대의 직업 중 하나로, 기본적으로는 가옥(나가야, 長屋)의 관리인임
- 에도시대에도 현재의 원룸처럼 가옥을 투자 목적으로 다수 보유하는 투자자가 많았고 집주인이 부재한 토지와 가옥을 관리하는 것이 야모리의 주요 업무
- 그러나 인구가 60만명이었던 에도시대에 공무원은 300명에 불과했고, 부족한 행정의 공백을 야모리가 채움 (현재는 일본의 지방도시도 대략 인구 100명 당 공무원 수가 1명으로 에도시대의 20배 수준)
- 범죄의 초동조사나 관혼상제, 어려운 문헌의 해설, 지역 주민간 갈등 중재 등 지역

주민과 지역의 공공자원을 관리하는 역할도 함께 담당

- 행정과 민간의 중간적 역할에서 반 공무원과 같은 공공성이 높은 역할을 하고, 자체적인 수익도 내는 민간주도형 행정서비스라고도 볼 수 있음

• 현대판 ‘야모리(家守)’

- 현대의 일본도 저성장 고령화에 따른 세수부족으로 지방자치단체의 경영난이 심화되어 행정이 공백 발생
- 에도시대의 야모리처럼 민간부문에서 행정의 공백을 메워줄 수 있는 가능성 제기
- 공실이 많은 건물에 임차인을 모집하는 것에서부터, 지역의 장인(職人), 기업과의 교류로 기업지원 등을 수행하여 지역을 재생하는 민간주도형 도시재생 방식으로 작동
- 보조금 없이 자체수익 사업을 수행하고 공공적 서비스도 제공하는 에어리어 매니지먼트 (area management)의 한 종류
- 유희부동산 활용으로 지역이 원하는 일자리를 만들어 고용을 창출
- 다양한 도시형 산업의 끼리를 취합하여 재창조하고 지속하는 산업을 육성
- 일을 담당하는 사람들이 사무공간을 마련하고 지역에 살게 되어 지역이 활성화되도록 지원



[그림] 리노베이션 마치즈쿠리의 주요 주체



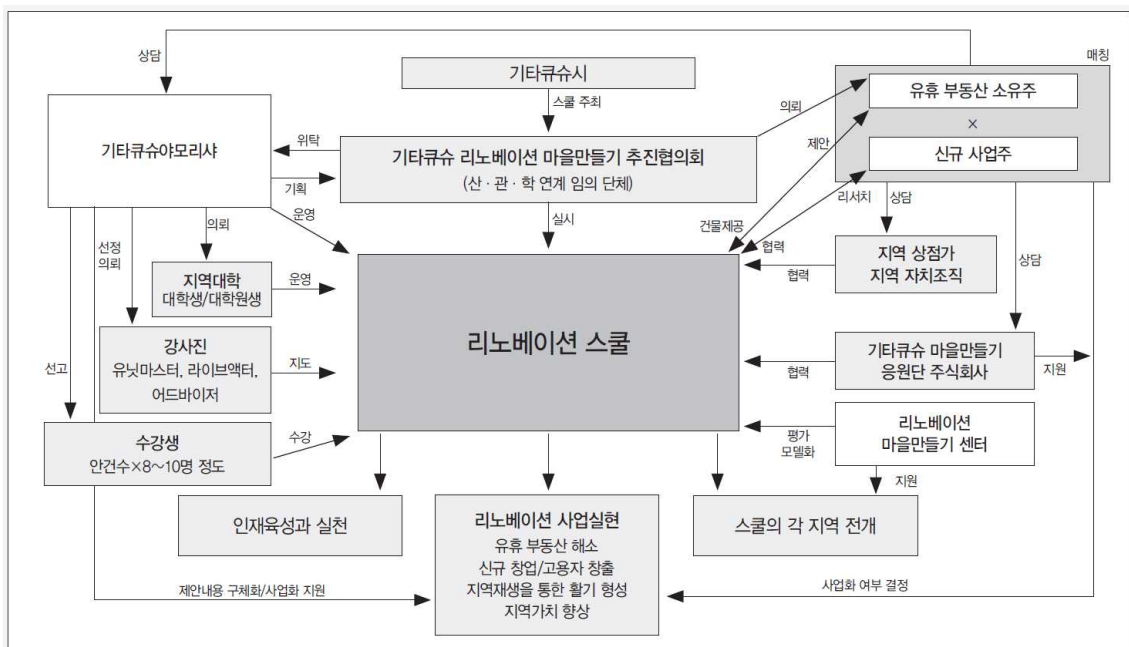
- 야모리 회사의 구성원은 사업성을 담당하는 부동산 디벨로퍼, 물리적 공간의 개선을 담당하는 건축가, 사업의 홍보를 통한 투자자와 개별 사업자를 불러들이는 미디어 담당자, 단기간에 사업의 특성을 이해시킬 수 있는 그래픽 전문가로 구성



[그림] 야모리 회사의 주요 구성원

• 리노베이션 스쿨

- 리노베이션 스쿨은 공폐가를 활용한 마을재생 전략으로 실행성을 높이기 위해 직접 부동산 소유주로부터 제공받은 건물을 대상으로 리노베이션 비즈니스안을 구상하여 야모리 회사를 발굴, 육성하기 위한 3~4일간의 단기 집중형 교육과정



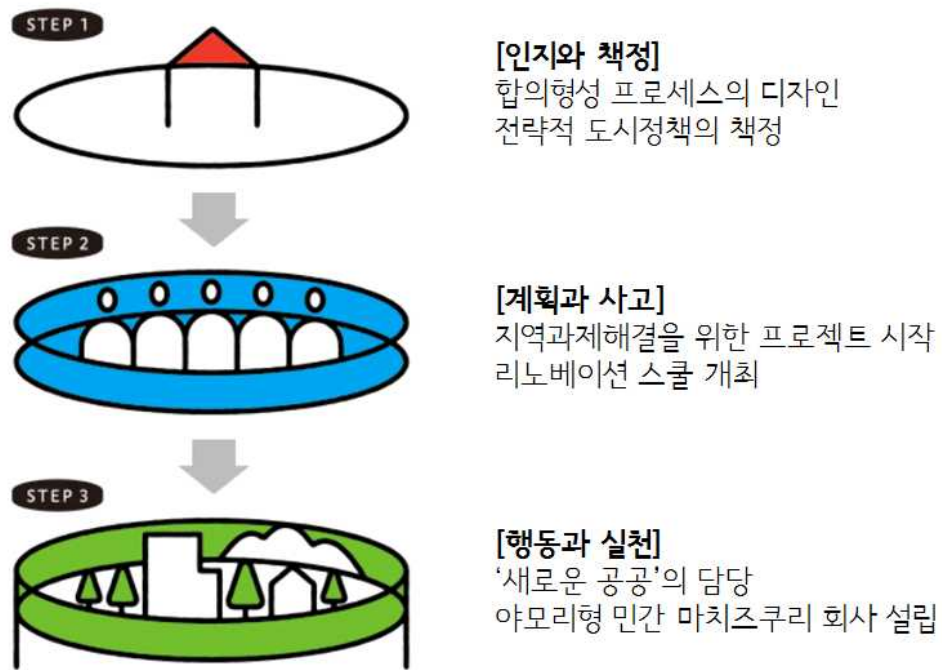
[그림] 리노베이션 마치즈쿠리의 주요 주체와 리노베이션 스쿨의 관계

(출처: 이승민(2015), 국토 9월, 국토연구원, p.99)

- 단순한 교육에서 그치지 않고 마지막 날 부동산 소유주 및 일반 대중 앞에서 사업

제안을 하여 프로젝트 실행 단계로 넘어가는 것이 목표

- 리노베이션 스쿨 졸업생 중 일부가 직접 스쿨 대상 공폐가 부동산을 대상으로 스쿨동안 도출한 사업 아이디어를 통해 창업을 하여 야모리 회사로 성장
- 기타큐슈는 5년간 9회의 리노베이션 스쿨을 운영하여 17개사의 마을재생 창업을 이루어 냄
- 리노베이션 마치즈쿠리는 크게 3가지 단계로 구분할 수 있으며, 세부적으로는 세 부분적으로는 10단계로 구분이 가능한 데 리노베이션 스쿨은 그 중 대분류상 2단계, 소분류 상 5,6단계에 속하는 과정

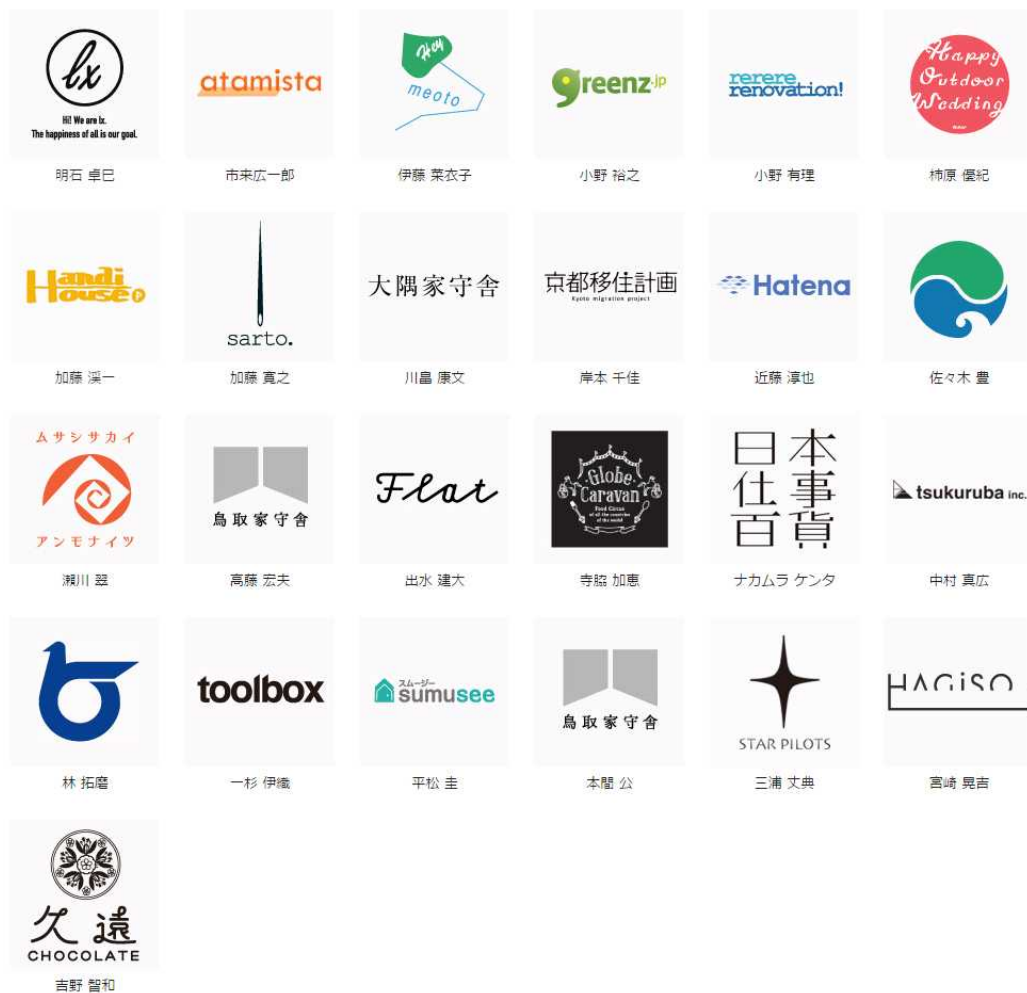


[그림] 리노베이션 마치즈쿠리의 3단계

단계	사업 내용	비고
1	대상 빈 점포, 대상 지역 찾기	
2	부동산 소유주 설득하여 1차 허가 합의	
3	대상 건물 조사	
4	대상 지역 조사	
5	사업계획 구상	리노베이션 스쿨
6	부동산 소유주에게 사업 제안 (최종 허가)	
7	팀(야모리 회사) 구성하여 자금 조달	
8	설계 및 시공	
9	홍보와 운영방법 구상	
10	운영 시작	

[표] 리노베이션 마치즈쿠리의 10단계

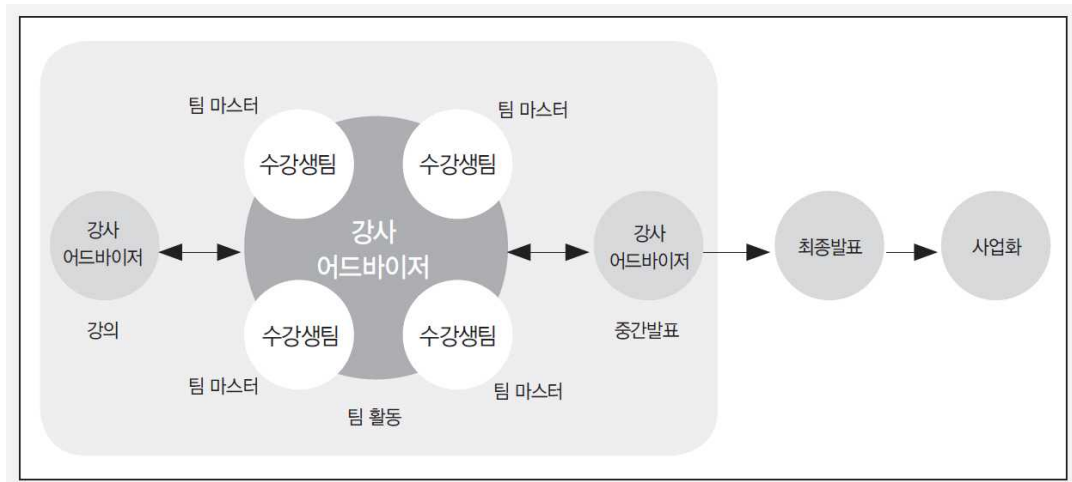
- 수강생은 마치즈쿠리 관계자, 디벨로퍼, 건축도시 분야 종사자, 학생, 그래픽 디자이너, 공무원 등이 주를 이루게 됨
- 리노베이션 스쿨은 라이브 액트라 불리는 특별 강의와 유닛 워크라 불리는 스튜디오식 워크샵으로 구성
- 유닛 워크에는 유닛 마스터라 불리는 2인의 리노베이션 마치즈쿠리 전문가가 배치되며 필요시 서브 유닛 마스터가 추가됨
- 유닛 마스터와 라이브 액트 강사는 교수나 연구원, 활동가가 아닌 현장에서 도시재생을 주제로 건축, 미디어, 부동산, 경영, 문화, 관광, 홍보 등 다양한 분야에서 활동하고 있는 각 분야의 사업가들로 구성



[그림] 마을재생 관련 도시, 건축, 영업, 마케팅, 경제, 법률 등 각 분야 사업가로 구성된 유닛 마스터 목록

- 리노베이션 스쿨은 리노베이션 마치즈쿠리의 특징, 리노베이션 마치즈쿠리 우수 사례, 실현가능한 사업계획 작성법, 효과적 사업계획 전달 방법 등 사업계획 작성 유닛 워크샵 단계별로 아이디어를 키울 수 있고 자극이 될 수 있는 라이브 액트를 1일 1-2개 강의로 구성

- 유닛워크는 내부 중간발표와 최종 오픈발표로 구성되며, 최종발표일에는 지역시민과 건물 소유주, 투자자, 행정 등이 청중으로 참가



[그림] 리노베이션 스쿨의 커리큘럼  
(출처: 이승민(2015), 국토 9월, 국토연구원, p.101)

• 주요 사업모델 ‘전대(轉貸, sublease)’

- 리노베이션 마치즈쿠리의 주요 비즈니스 모델은 전대업
- 장기 공실인 노후 공 점포를 사업 대상으로, 부동산 소유주에게 건물을 저가에 장기 대여해 리노베이션 (하드웨어 + 콘텐츠 기회)을 실시하고 각 콘텐츠에 적합한 도시재생 스타트업을 발굴하여 사업 연계
- 고도 성장기에 건설된 노후 공 점포는 대체로 면적이 크기 때문에 공간을 분할하여 다양한 도시재생 스타트업에게 각기 임대하는 방식으로 리스크를 줄이고 수익을 높임

① 건물주 입장

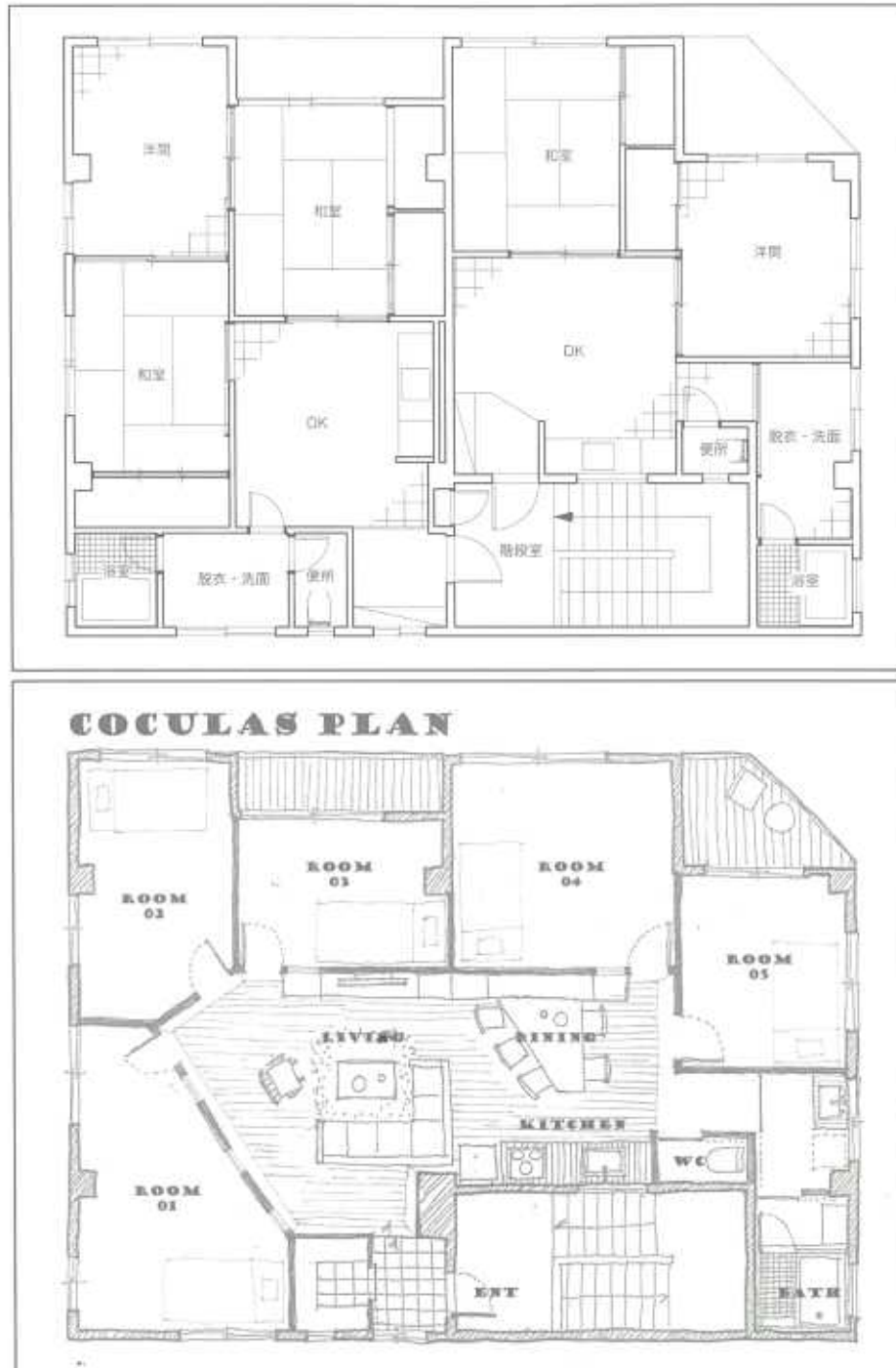
- : (문제) 지역이 침체되어 장기 공실화로 수익이 ‘0’이었고 앞으로도 수익을 발생시키기 어려운 건축물로 사업성이 불투명해 철거 후 신축이 리스크가 큰 상황
- : (해법) 기존 시세보다 낮게 임대를 주더라도 장기간 고정적인 수익을 담보해 주는 리노베이션 스쿨을 통해 안정적 수익 창출

② 도시재생 스타트업 입장

- : (문제) 지역을 기반으로 나만의 비즈니스를 꾸리고 싶으나 어느 건물을 대상으로 어떤 콘텐츠의 사업을 해야 좋을지 막막한 상황
- : (해법) 건물주가 동의한 실제 건축물과 분야별 전문가의 조언과 단기 집중 과정을 통해 도출한 검증된 콘텐츠로 리스크가 적으며 사업진행 속도가 좋은 사업 추진 가능

③ 야모리 회사

- : (문제) 단일 건물이나 단일 점포가 아닌 지역 전체의 재생을 기획하고자 하며, 에리어 매니지먼트 수법을 통해 고정적인 수익을 창출하고자 함
- : (해법) 리노베이션 스쿨을 통해 건물주와 도시재생 스타트업 모두가 만족할 수 있는 사업 컨텐츠를 기획하고, 이들을 중재함으로서 사업 이익을 통한 사업성과 지역의 재생이라는 공공성을 모두 획득



[그림] 1개의 주택을 5개의 공유주거로 리노베이션한 사례

• MIKAGE1881의 리노베이션 마치즈쿠리 사례

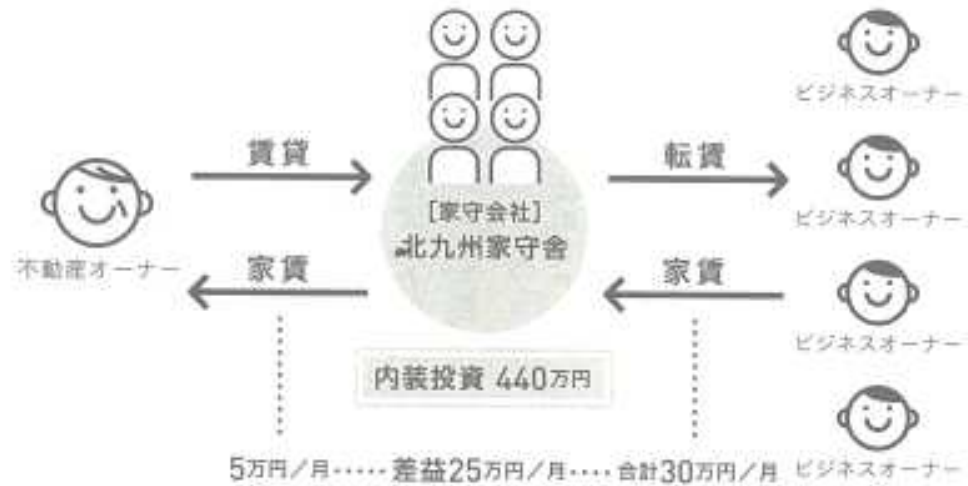
- 건물주에게 야모리 회사가 월 5만엔에 건물을 전대한 후 리노베이션 스쿨을 통해 발굴한 사업 모델인 co-ba의 코워킹 스페이스 콘텐츠를 바탕으로 7개의 개별 도시재생 스타트업에게 합계 월 30만엔의 수익을 받아 순수익 월25만원을 발생
- 리노베이션 스쿨을 통한 사업계획서 5년 이내에 투자금을 회수할 수 있도록 하는 것을 먼저 상정하고 금액에 맞추어 사업모델을 기획
- 사업모델 기획과 함께 미디어팀을 통해 도시재생 스타트업을 물색하고 각 도시재생 스타트업이 얼마까지 월세로 지불가능한지를 명확히 파악한 후 사업 시작
- 월 30만엔의 수익을 통해 연간 360만엔의 수익을 창출하고 건물주에게 월 5만엔을 통한 연간 60만엔을 지출하여 만든 연간 총 순수익 300만엔 중 100만엔은 초기투자금을 회수하고, 100만엔은 건물주에게 지불하며, 100만엔은 지역을 위한 재투자금으로 활용
- 초기 투자금은 공사비 400만엔과 설계비 40만엔을 합쳐 총 440만엔이 소요되었으며, 연간 100만엔을 들여 총 4년 5개월안에 회수 가능



그림 15 MIKAGE1881 리노베이션 사례



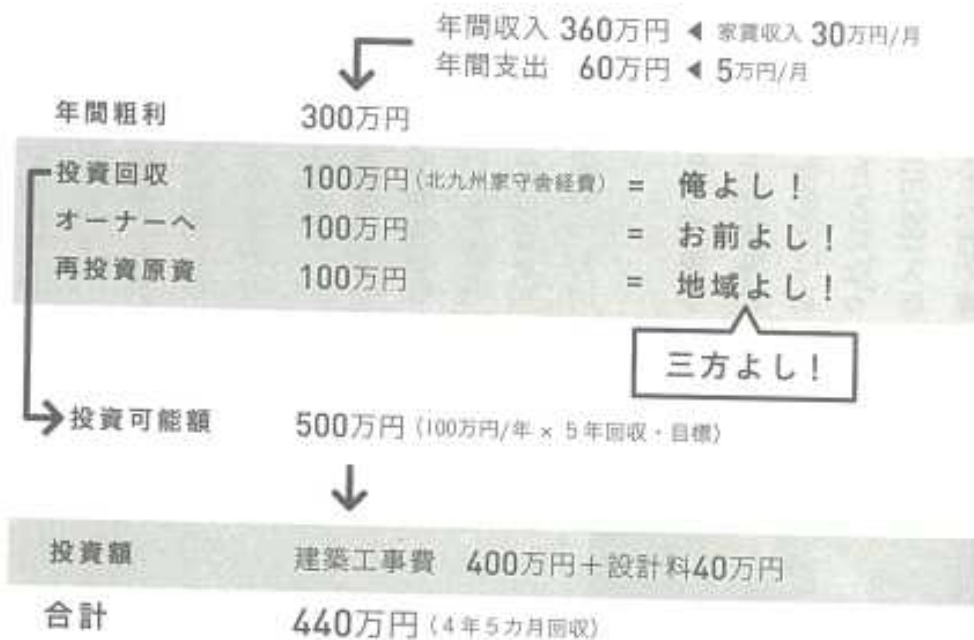
## MIKAGE1881



転貸差益で投資回収を行う

[그림] MIKAGE1881의 전대업 개요

## 投資可能な額を逆算で考える(MIKAGE1881の場合)



[그림] MIKAGE1881의 수익금 활용 방안

### 3. 제10회 키타큐슈 리노베이션 스쿨

- 키타큐슈 리노베이션 스쿨 개요

- 후쿠오카현 북측에 위치한 키타큐슈는 미국의 피츠버그, 영국의 셰필드와 마찬가지로 1960~1970년대 산업화 시기에 융성했던 대표적 공업 도시
- 1901년 조업을 개시한 야하타 제철소 등의 대표적 산업기반이 해외로 이전하며, 1979년 12월 106만9117명을 기록했던 인구는 지속적으로 감소하여 현재 96만명
- 리노베이션 스쿨은 2011년 8월 27일 키타큐슈에서 최초로 시작후 매년 2회씩 리노베이션 스쿨을 개최
- 키타큐슈 중 장기간 쇠퇴되어 있던 고쿠라 지역 내 0.4h 규모의 우오마치 상점가를 리노베이션 마치즈쿠리의 대상 지역으로 설정
- 리노베이션 스쿨은 속칭 ‘양파 전략’이란 방식을 활용하여, 직경 200m 가량의 ‘small area’를 설정한 후 이 지역에 집중적인 재생을 실시하여 성공시킨 후 점차 주변 지역으로 확산해 가는 방식을 사용
- 작은 지역에 실제 리노베이션 사례를 집중해서 만듦으로 해서 건물 1채가 아닌 지역 전체의 가치를 올려 동반 성장을 가능케 하고, 이를 목격한 주변 건물주의 사업 참여를 불러일으킴
- 키타큐슈에서 시작했던 리노베이션 스쿨이 성공모델로 인정받으며 전국으로 확산



[그림] 일본 전역으로 확산되고 있는 리노베이션 스쿨 (2013년 기준 자료이며, 2016년 현재 도쿄 포함 20개 이상 지자체에서 실시 중)



- 2011년 최초의 리노베이션 마치즈쿠리 성공사례인 mercato3은 30대의 디자인, 크래프트 사업자 10팀의 스타트업 인큐베이션 공간으로 활용
- 총 100평 규모의 POPORATO3은 70여명의 여성 크래프트 작가의 거점으로 활용중



**事例 1**

**うおまちのにわ 三木屋**

北九州市小倉北区魚町3-3-5  
【構造】木造・地上2階  
【第2回スクール対象案件】



**Before**

**静かな大人の時間を魚町でどうぞ。**

小倉の中心街魚町で、約20年の間住み手を失っていた築約60年の木造家屋。この物件の主なリノベーション手法は「増築」。増築は最小限にとどめ、建物本来の持ち味を最大限に生かした仕上がりとなった。現在は、カフェイベントスペースとして運営。通りに面した細い路地に入ると、外からは想像のできない、ぽっかりと青空の見える静かで落ち着いた空間が広がる。商業ビルに囲まれた立地というマイナス要素を見事にプラス要素へと転換させる好例となった。





**事例 4**

**Rocota Cafe**

北九州市小倉北区京町4-3-10  
【構造・規模】鉄筋コンクリート造(1~3階)  
鉄骨造(4,5階)地上5階  
【築年】1967年(昭和42年)完成  
1973年(昭和48年)4,5階増築  
【第3回スクール対象案件】



**Before**

**音楽好きが集まる、ロックとオタクの交流拠点**

高度経済成長期を下支えした時代を終え、今はひっそりとした佇まいを見せる小倉駅から徒歩5分の旧問屋街。そこに位置する尾崎繊維ビルは、一部をセルフリノベーションしながら、音楽好きが集うカフェへと生まれ変わった。大きなスピーカーやグランドピアノが配され、高い天井の元、広々としたソファでゆったりとくつろげる空間が広がる。向かいのビルには新しく美容室がオープンするなど、カフェのオープンをきっかけに街並みに変化の兆しが見え始めた。



[그림] 기타큐슈 리노베이션 스쿨 결과 사례  
(상) 방치 폐가를 활용한 카페, (하) 공실의 음악교류공간화



撮影：中村純

### 事例 3

#### 中屋ビル

北九州市小倉北区魚町3-3-20  
 【構造・設備】鉄筋コンクリート造、  
 一部鉄骨造・木造 地下1階・地上5階  
 【築年】1967年(昭和42年)完成  
 1973年(昭和48年) 4,5階増築  
 【小倉家守園地 リーディングプロジェクト】



#### ヒトとモノが集う、まちづくりの発信地

婦人服店にほぼ一棟貸していた5階建てのビル。婦人服店の撤退に伴い、空きビル何然となっていたが、2011年よりフロアごとに異なるコンセプトの元、再利用化に乗り出した。これまでに1F、4F、2F、地下1Fと順次リノベ

ションされ、業種の異なる人々が次々に入居、建物に賑わいが戻った。2014年6月には、1Fに飲食店や小売店などが集まるピッコロ三番街がオープンし、建物全体がクリエイティブな活動の発信拠点として新たな輝きを見せている。

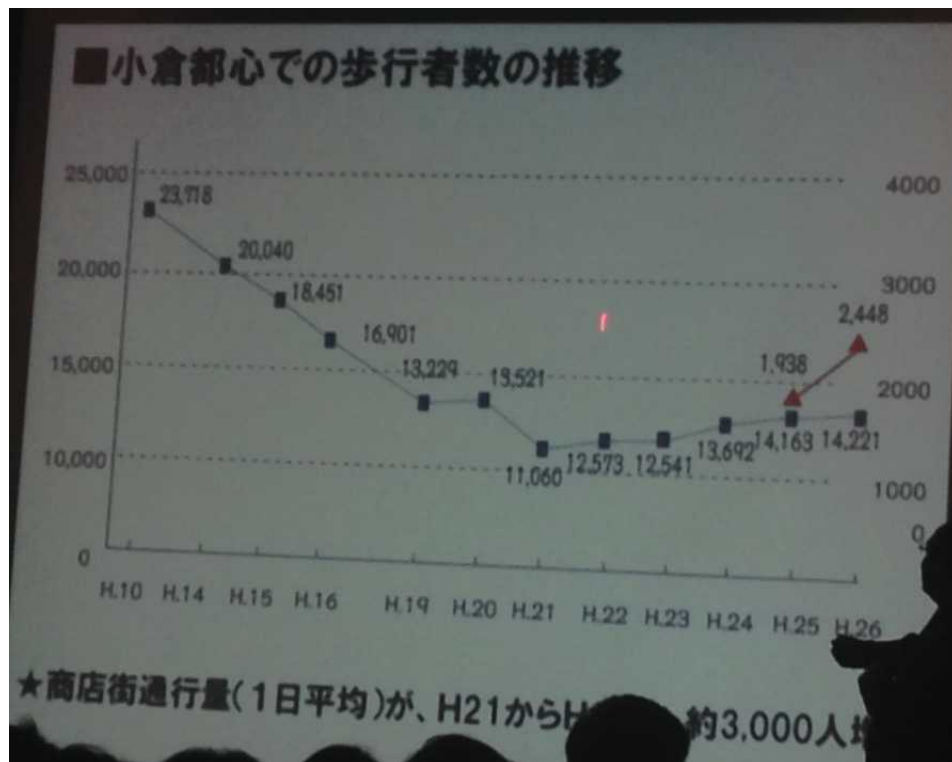


[그림] 기타큐슈 리노베이션 스쿨 결과 사례  
 빌딩 전체를 활용한 사례

- 기타큐슈 고쿠라 지역 내에 2011년부터 2015년까지 4년간 9회의 리노베이션 스킴을 개최하여, 50개 이상의 유휴부동산을 사업화
- 385명의 고용을 창출했으며, 상점가 보행량을 1일 평균 약 3,000명 상승시킴



[그림] 고쿠라 우오마치 지역 small area 내에 2013년까지 실행된 17개 리노베이션 마치즈쿠리 프로젝트



[그림] 2011년 리노베이션 마치즈쿠리 이후 상승세로 돌아선 코쿠라 지역 통행량 추이

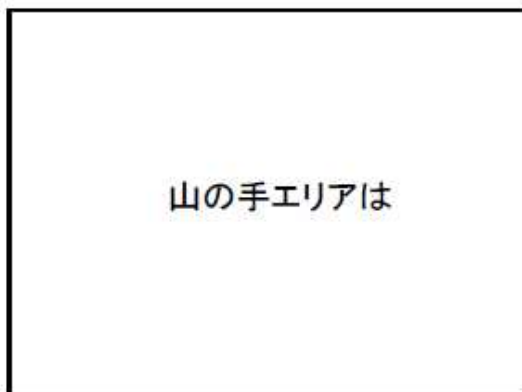


### III. 제 10회 키타큐슈 리노베이션 스쿨 최종 발표 자료



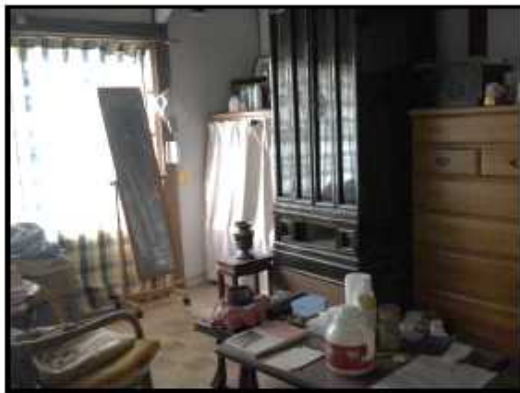
## 1. 유닛 최종 발표 ppt 자료

- 유닛 마스터
  - 타케노리 미우라(스타 파일럿 대표), 콘도 준야(하테나 대표)
- 유닛 멤버
  - 윤주선(AURI), 야스후미 에구치(디벨로퍼 회사 대표), 하마다 신타로(JR 재건축 담당자), 와타나베 텐마(학생), 요시노 유코(문화 분야 예비 창업자), 타카요시 시라이시(현 책방+카페+숙소 예비 창업자), 이노우에 카오리(후쿠이시 마치즈쿠리 담당 공무원), 이시즈카 타쿠미(학생)
- 계획안 개요
  - 58년된 역에서 도보 20분 거리 언덕에 위치한 코쿠라 모지 지역 매매가 2천만만원 목조 2층 노후주택의 리노베이션 프로젝트
  - 단점으로 지적되고 있는 경사지, 역에서 먼 거리, 고령자 위주의 주거환경, 공폐가 많은 지역 등을 장점으로 승화하는 전략 채택
  - 경사지이기 때문에 좋은 경치, 역에서 멀기 때문에 조용한 환경, 고령자가 많아 삶의 노후와 고민을 털어놓기 좋은 가능성, 공폐가가 많아 저렴한 임대료라는 장점을 활용하여 산후조리원으로 계획
  - 일본은 산후조리원이라는 시설이 없으나, 산후조리원에 대한 수요는 어느정도 있는 편으로 일본의 유명 여배우가 한국의 산후조리원을 사용하기 위해 한국으로 출국한 사건이 기사화되기도 함
  - 일본에서 산후조리원이 성공하지 못했던 이유는 한국에 비해 비싼 인건비와 임대료로 분석
  - 임대료와 인건비를 낮추면서도 쾌적한 환경에서 산후조리가 가능할 수 있는 계획안 제시
  - 하나의 건물로 된 산후조리원이 아닌 마을 전체를 산후조리원으로 활용
  - 음식은 지역 식재료를 활용한 지역 식당에서 공수해 오고, 세탁은 지역 세탁소에 맡기고 청소는 지역 고령자를 고용하며, 운동은 지역의 낮은 경사지와 산책코스를 활용하는 등의 방식 제안
  - 1차적 사업 대상자는 코쿠라의 모지 지역이 고향이고 시내로 취직하여 가정을 꾸리다 출산을 위해 고향으로 돌아온 일본인과 일본에서 일하고 있는 한국인 등으로 설정
  - 향후 필요한 시설은 공폐가를 활용하여 확충

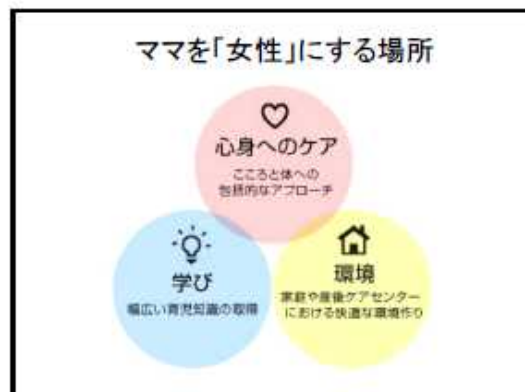




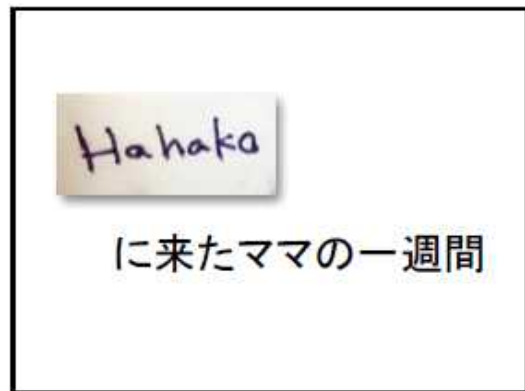
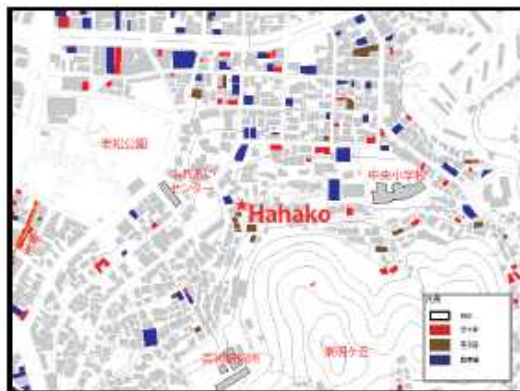
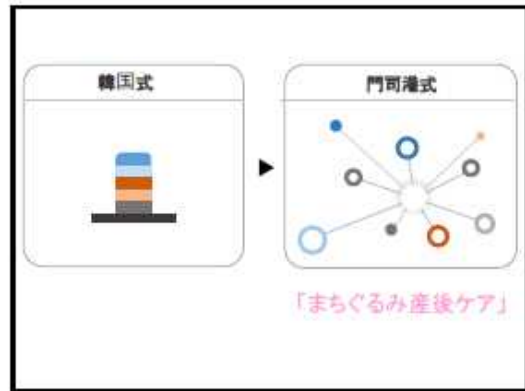




ここで私たちが提案するのは













## 2. 최종 프리젠테이션 및 수료식 사진

### • 사업계획안 발표

- 프리젠테이션은 공개로 진행하고, 건물주, 투자자, 담당 공무원, 시민이 청중이 되어 작업팀이 사업계획안을 제안하는 방식으로 발표
- 발표에 대한 크리틱은 제안 사업의 창의성 이외에도 사업 실행가능성과 자금 조달 계획 등에 대한 실무 차원의 검증이 주를 이룸



[그림] 최종 프리젠테이션장



[그림] 유닛E 최종 프리젠테이션 크리틱



[그림] 유넷E 리노베이션 스쿨 수료식



[그림] 제10회 키타큐슈 리노베이션 스쿨 수료식



## IV. 출장 성과

### 1. 보조금 없이 민간의 활력을 활용한 지속적이고 자생적 지역 재생 이해

- 한국 도시재생 특별법과 국비지원 도시재생 사업의 모델이 되었던 일본의 도시재생 특별조치법 및 중심시가지활성화법에 의한 재생 사업에서 공통적으로 지적된 과도한 국비 의존도와 국비 지원 종료이후 사업 실패 등의 문제점을 개선한 민간주도형 도시재생 사업방식인 리노베이션 마치즈쿠리와 그 초기 동력이 되는 리노베이션 스쿨은 국비의존도가 높은 한국의 도시재생 사업에도 시사점을 줄 수 있을 것으로 기대
- 한국의 상황과 여건에 맞게 사업방식과 협력방식을 한국화하고 테스트베드 사업을 통해 직접 실행해 보는 후속 작업이 필요

### 2. 실제 사업으로의 연결을 목표로 하는 실용주의적 지역 재생 이해

- 교수와 연구자가 중심이 되는 지식전달형 강의가 아닌 실제 사업 경험자가 주도하는 사업 계획형 교육으로 실질적인 일자리 창출 효과를 얻을 수 있는 리노베이션 스쿨을 통해 한국의 도시재생 교육에 시사점을 줄 수 있음