

주거수요 다양화 대응을 위한
주택관련 제도의 유연화 방안 연구

일본출장 보고서

(2012. 7. 10 ~ 7. 13)

CONTENTS

• 출장개요	3
• 동 경 (Tokyo)	7
1. 캉캉모리 (かんかん森)	8
2. 주택종합연구재단 셰어거주 실험주택	14
3. 비바스닛신마치 (ビバース日進町)	19
• 오사카 (Osaka)	23
1. 젠다이나가야TEN (現代長屋TEN)	24
2. 유이마루 이카와다니 (ゆいまーる伊川谷)	28

출장개요

1. 연구과제 개요
2. 출장 개요
3. 출장 일정

1. 연구과제 개요

□ 과업의 배경

- 인구사회구조 변화에 따른 다양한 주거수요를 반영하여 소품종 대량 주택생산체계에서 다품종 소량주택생산 체계로 변화하기 위한 근본적인 대책마련이 시급
- 주거수요의 다변화에 대한 대응을 공공이 모두 해결하기에는 역부족이며, 다양한 주거 선택요소의 개발과 제공은 민간시장에서의 자율적인 기능을 통해 해결하는 것이 바람직할 것이며 그 중요성은 향후 더욱 커질 것으로 예상됨
- 새로운 주거유형을 도입하기 위해 추진된 완화정책과 이로 인한 주거환경 악화를 방지하기 위해 후속적으로 도입되는 기준 강화의 반복으로 인해 새로운 주거유형들이 바람직한 도시주거유형으로 정착하지 못하거나 규제를 피한 또 다른 기형적인 주거유형이 양산되는 결과를 초래
- 대규모 택지조성을 통한 주택공급방식이 한계에 다다름에 따라 향후 도심지내 소규모 필지를 이용한 주택개발사업이 증가할 것으로 전망되나, 법제가 지닌 경직성, 법제의 운영단계에서의 바람직한 방향으로의 유도기능의 결여로 인해 창의력과 다양성에 대한 욕구는 구체화되기 곤란한 실정
- 주택관련 제도의 경직성은 다원화되고 있는 사회가 요구하는 다양한 기능의 주거 유형 실현 및 확대에 걸림돌이 되고 있으며, 변화가 제기하는 새로운 수요에 대응한 자생적인 소규모 주택유형은 대부분 탈법으로 규정되는 모순 발생

□ 연구의 목적

- 본 연구에서는 인구사회구조 변화에 따라 새로이 요구되고 있는 다양한 주거수요에 대응할 수 있도록 소규모 주택건설사업방식의 다양화 및 활성화를 도모하기 위하여 경직된 주택관련 제도의 유연화 방안을 모색하고자 함

2. 출장 개요

□ 출장의 목적

- 일본의 주거수요 다양화 대응을 위한 주택관련 제도 유연화 실태 파악
 - － 저출산고령화 및 다품종 소량화 등 주택관련 수요변화에 따른 주택과 시설의 연계방안 모색, 다양한 공유형주택 보급 등과 관련한 제도 유연화 실태를 파악하여 해외사례의 시사점 도출 및 주택관련 제도 유연화방안 제시에 반영
- 일본 주택종합연구재단과의 연구협력 방안 논의
 - － 일본 내 주택관련 연구정보를 구축하고 새로운 주택연구 관련 사업을 추진하고 있는 주택종합연구재단의 사업현황을 파악하고 주택종합연구재단이 관리하는 주택연구정보 공유 및 향후 협력방안 논의
- 소규모 주택사업방식 사례 조사
 - － 주택과 시설의 연계방식, 공유형 방식과 관련한 사례실태 조사 및 관련자 인터뷰를 통해 본 연구에서 제시하고자 하는 주택사업방식 다양화의 실천방안 검토

□ 출장 효과

- 우리나라보다 활발히 진행되고 있는 주택과 시설의 다양화, 공유형 주택과 관련한 보다 구체적인 사업방식 및 제도적 실태를 파악하여 ‘주거수요 다양화 대응을 위한 주택관련 제도 유연화 방안 연구’에서의 우리나라에의 적용방안 도출에 반영
- 일본 주택종합연구재단을 중심으로 현재 일본의 주거연구의 주요 이슈를 파악하고, 주택종합연구재단이 그간 축적한 주택연구 관련 정보를 공유하기 위한 기반 마련
- 일본의 최신 주택사례 및 정책에 관한 정보를 수집하여 우리나라에 시사점을 줄 수 있는 사례를 발굴하고 소내에 관련 정보 공유 및 전파

3. 출장 일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	기타 (방문인사 등)
7월10일 (화)	09:00 11:05	인천	동경	◦김포공항 출발 ◦동경 하네다공항 도착	
	14:00 18:00			◦다세대 공생형 주택 캄캄모리(かんかん森) 답사 및 거주자 인터뷰 조사	거주자 대표 등 수명, 주택종합연구재단 연구원 1인
7월11일 (수)	10:00 12:00			◦일본 주택종합연구재단 방문 및 셰어거주 실험사례 조사	주택종합연구재단 연구원 1인
	14:30 17:00			◦병원과 일체형으로 조성한 고령자주택 사례 ‘비바스닛신마치’ 답사 및 관계자 인터뷰	카와사키시 주택공급공사 담당자 2인, 고령자 상담 NPO 직원 2인
7월12일 (목)	10:30 13:00	동경	오사카	◦이동*	
	13:00 15:00			◦CASE 마을만들기연구소 방문	CASE 마을만들기연구소 담당자 1인
	15:00 17:00			◦공유지에 협동조합방식의 코퍼레이티브 주택을 건설한 사례 겐다이나가야TEN(現代長屋TEN) 답사	
7월13일 (금)	10:00 14:00			◦고령자전용 임대주택+소규모 다기능 복합시설의 복합화한 유이마루이카와다니(ゆいまーる伊川谷) 답사	고령자주택 정보센터장 등 관계자 4인
	18:00 20:00	오사카	인천	◦오사카 칸사이공항 출발 ◦인천공항 도착	

* 정기차지권을 활용하여 공유지에 공공시설과 공동주택을 복합화한 사례 ‘시노자키 지구’를 답사할 예정이었으나, CASE 마을만들기연구소 담당자의 일정 변경으로 부득이하게 오전에 신칸센으로 오사카로 이동

동 경(Tokyo)

1. 캉캉모리
2. 주택종합연구재단 셰어거주 실험주택
3. 비바스 닛신마치

1. 캉캉모리 (かんかん森)

□ 회의 개요

- 일시 : 7월 10일(화) 14:30-18:30
- 장소 : 동경도 닛뽀리 다세대공생형 콜렉티브주택 캉캉모리
- 참석 : 캉캉모리 운영위원 등 주민 수명, 오카자키아이 주택종합연구재단 연구원

□ 캉캉모리의 시설개요

구 분	내 용	구 분	내 용
위치	동경도 아라카와구 히가시닛뽀리 3-9-21	총세대수	28세대
용도	공동주택	대지면적/연면적	2,814.47㎡ / 1,994㎡(2~3층 부분)
사업방식	콜렉티브하우스 방식	주호면적 / 공용공간	25~62㎡ / 184㎡
준공년도	2003년	구조	철근콘크리트(RC) 구조

출처 : 現代集合住宅のリデザイン, 30 p

□ 캉캉모리의 건립배경 및 경위

- 일본에서 2003년에 민간 임대이면서 거주자 주도의 운영·관리방식을 채용한 셀프워크형 콜렉티브주택 1호 ‘캉캉모리’가 신축
 - 총 12층 규모의 고령자주택에서 1층에는 고령자 전용시설을 두고, 2층과 3층을 다세대가 공동 거주하는 콜렉티브하우징으로 조성
 - 고령자시설을 전문적으로 보급·운영하는 생활과학운영이 공급하는 12층 규모의 고령자주택의 2층과 3층을 다세대가 공동 거주하는 콜렉티브하우징으로 보급한 사례
- (주)생활과학운영이 2000년 아라카와(荒川)구로부터 중학교 철거지를 매입한 것으로 시작하여 지자체의 보조금 없이 시작한 민간사업¹⁾
 - 건설지가 전 중학교 부지였기 때문에 공공성이 요구 되었고 고령자 뿐 아니라 다세대 커뮤니티의 실현을 목적으로 고령자시설과 공용공간, 보육원 등의 시설 계획

1) 第3のすまい、小谷部育子、住総研コレクティブハウジング研究委員会、2012

- 캉캉모리의 상층부에는 자립형·개호형 유료노인 홈이 있으며 1층에는 노인 홈의 식당 및 집회실, 임차인으로 들어와 있는 진료소와 보육원이 들어와 있는 ‘닛뿌리 커뮤니티’의 2층과 3층에 위치해 있음¹⁾
- 2층에는 커먼룸과 세탁실 그리고 어린이 코너가 위치 해 있으며, 3층에는 도서실과 사무실, 게스트룸, 창고 등이 3층에 위치해 있음
- 호수는 총 28호로 면적은 24.55㎡~62.06㎡이며, 주거형태는 1R이 15호, 1K가 3호, 1LDK가 4호, 2DK가 5호, 2실 셰어 타입이 1호, 3실 셰어타입이 1호임



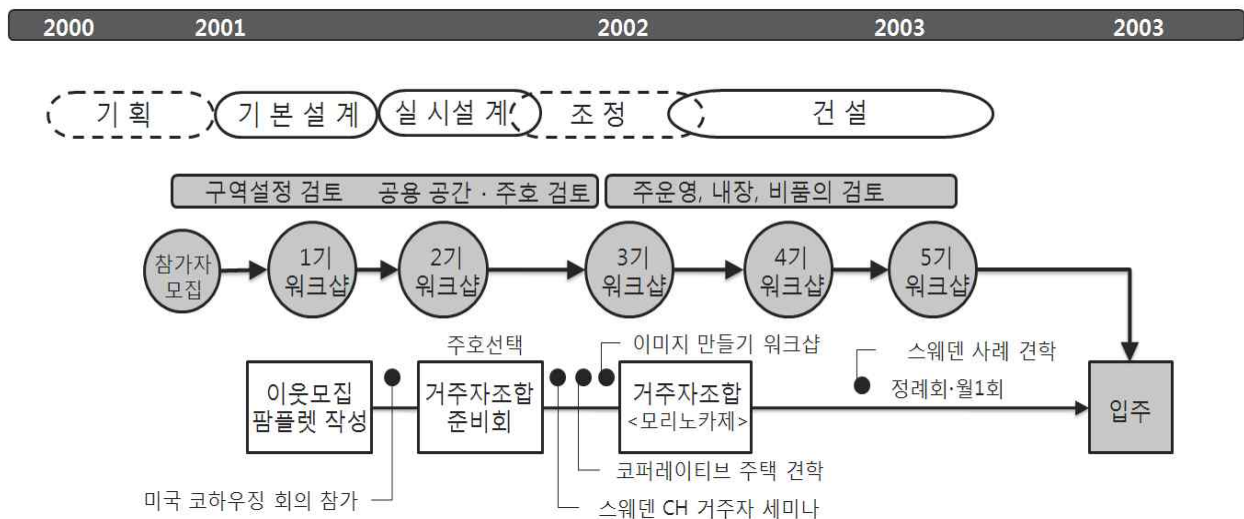
<전경>



<1층의 고령자시설>

• 추진경위

- 최초 입주의사를 밝힌 22가구가 모여 건축계획과 건설과정에 참여

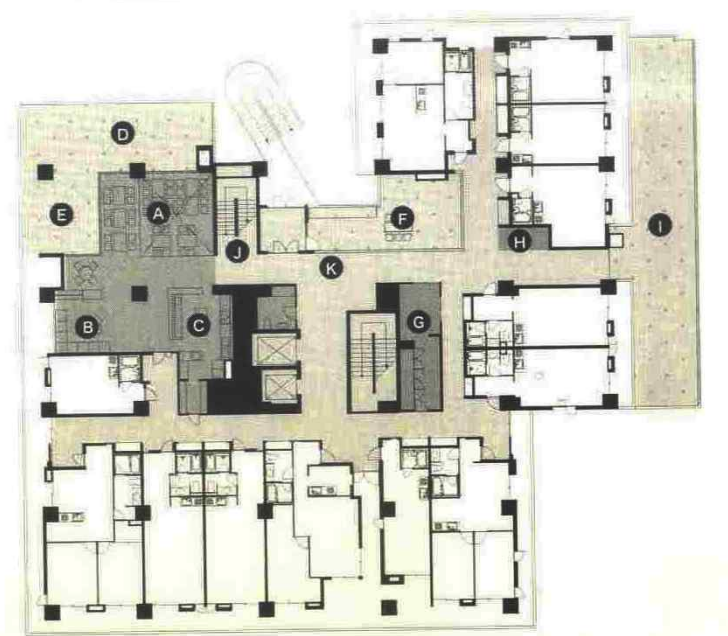


<캉캉모리의 사업 진행과정>

출처 : 第3のすまい, 小谷部育子, 住総研コレクティブハウジング研究委員会, 2012, 제작성

- 2~3층은 2개층 층고로 두 개 층을 묶어내는 커먼리빙룸을 중심으로 각 주호를 배치하고 있으며, 무미건조한 복도가 되지 않도록 거주자의 담소, 아이들의 놀이터 등의 기능을 수용하는 소규모 공용공간, 휴게공간 등을 조성
- 원룸타입 18개호, 1베드타입 4개소, 3베드타입 3개호로 25㎡~56㎡ 수준의 규모로 구성
- 각 주호의 평면은 한가지 유형으로 통일되어 있지 않고 다양함

• 평면도 (2층)



<강강모리 2층 평면도>

출처 : 第3のすまい, 小谷部育子, 住総研コレクティブハウジング研究委員会, 2012, 92p

□ 강강모리의 특징

- 코몬리빙, 코몬키친, 코몬다이닝, 코몬테라스, 채원테라스, 키즈스페이스 등 다양한 커뮤니티활용을 유발하는 공용공간을 설치
 - 공용시설의 운영은 주1-2회 정도 청소업자가 실시하는 고용공간의 청소 이외에는 거주자들이 당번을 정하고 운영하고 있으며, 식사를 위한 재료의 구매, 주 1-2회의 식사준비, 정원의 관리 등 총 19개의 담당팀을 중심으로 관리
- 각 거주자는 1,2개 정도의 담당팀에 소속되어 맡은 역할을 수행하게 되며, 19개의 담당팀 이외에도 목공, 도서, 공동구입, 펫의 별도의 그룹을 운영

- 공동구매 재료, 공동세탁실 등의 사용은 주택 내 커뮤니티화폐(모리켄, 1모리=1엔)를 이용

- 공동시설의 이용 등에 있어서 입주초기에는 여러 가지 생각하지 못한 문제들이 발생했으나 시행착오와 정기적인 거주자 회의 등을 거치면서 여러 가지 시스템을 만들고 수정하면서 대응하고 있음
- 거주자 연령대는 0세부터 95세까지 매우 다양하며, 독신자, 부부, 부부+유아, 고령자 부부 등 가족형태도 매우 다양하여 다양한 거주자 층의 다세대공생을 구현
- 특히 독신자들은 여러 가지 운영에 참여해야 하고 월 1,2회 정도는 저녁식사를 준비해야 하는 번거로움이 있지만, 일을 마치고 저녁에 집으로 돌아왔을 때 코몬리빙에서 누군가가 반갑게 자신을 맞아주는 것이 캄캄모리의 가장 좋은 점이라고 인식

• 내부 전경



<코몬리빙>



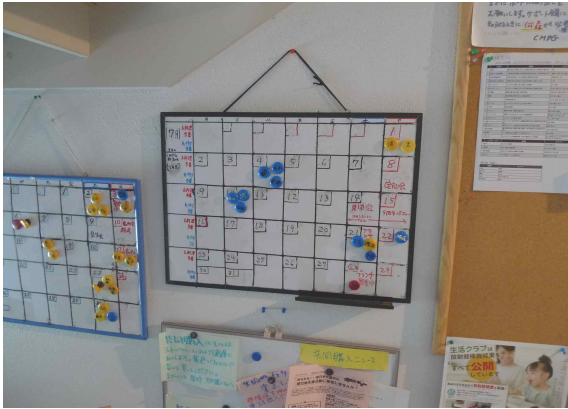
<코몬테라스>



<코몬키친>



<공동세탁실>



<공동식사의 조리당번표>



<커뮤니티 화폐 모리켄>



<코몬다이닝>

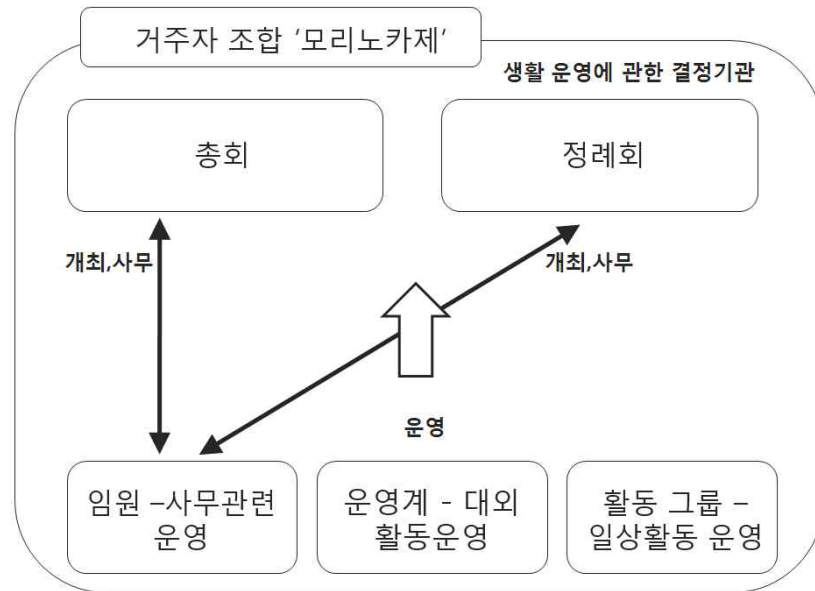


<주1,2회 개최되는 코몬밀의 모습>

- 초창기에는 생활과학운영이 직영하였으나, 공실이 여럿 발생하면서 공실문제를 해소하기 위해 사무실 등에 임대를 추진하게 되었고, 기존에 입주한 거주자들이 위기의식을 느끼면서 거주자 여러명이 주식회사 콜렉티브하우스를 설립
 - 2~3층 주거공간에 사무실 등 주거 이외의 기능이 입주하면서 캉캉모리 특유의 커뮤니티성을 형성하는데 걸림돌이 됨. 이러한 문제가 발생하자 입주자를 중심으로 캉캉모리 조성 초기의 목적을 달성하고자 대안을 모색
 - 최소한의 임대료를 보장하는 조건으로 2층과 3층의 모든 주호를 생활과학운영으로부터 일괄임대
- 이를 통해 생활과학운영은 안정적인 임대료 수입을 보장받게 되었으며, 거주자 조합은 자주관리를 실현할 수 있는 기반을 마련하게 되고 거주자의 입퇴거를 비롯한 시설운영의 전권을 보장받게 됨
 - 거주자조합이 입주자를 모집하기 때문에 캉캉모리가 지향하는 커뮤니티성에 맞는 지원자에게 입주자격을 부여할 수 있음. 예를 들면 기초적인 공동체 구성원의 역할을 담당하여 음식준비, 청소 등을 지속할 수 있도록 거주자조합 내 60세 이상 노령자의 비율을 일정수준으로 유지함
 - 큰 평형의 개호가 2년간 임대되지 않자 셰어하우스로 전환하여 임대하는 등 다양한 주거방식을 도입하면서 커뮤니티 지속하며 거주자의 주인의식 강화

• 캉캉모리의 조합 구성

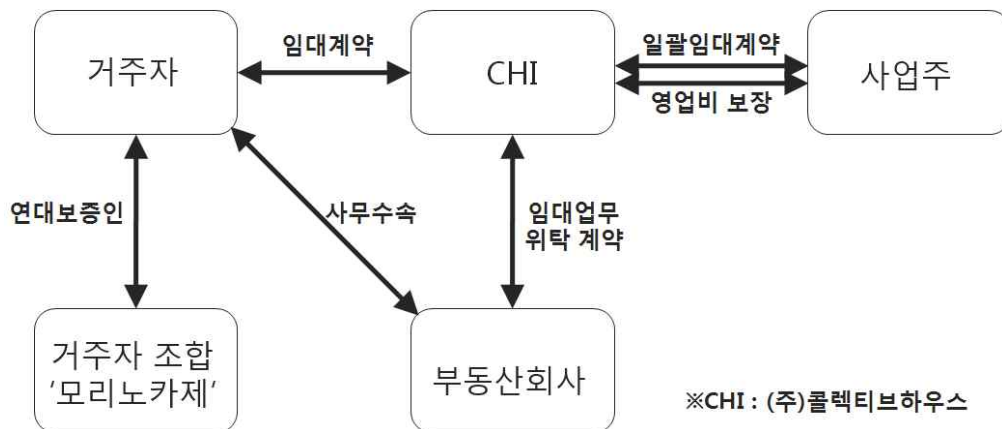
- 거주자는 조합회비로 1가구당 17만5천엔을 입주시 지급하며 조합이 입주자의 보증인이 됨. 이 조합회비는 캉캉모리 운영의 공용비로 활용되며, 현재 총 6천만엔이 적립되어 있음. 조합회비는 퇴거시 전액 상환



<거주자조합의 구성>

출처 : 現代集合住宅のリデザイン, 30 p

• 캉캉모리의 일괄임대 시스템



<일괄임대 시스템>

출처 : 現代集合住宅のリデザイン, 30 p

2. 주택종합연구재단 셰어거주 실험주택

□ 회의 개요

- 일시 : 7월 11일(수) 10:00-12:00
- 장소 : 동경도 신주쿠구 이치가야카가쵸 아파트
- 참석 : 오카자키아이 주택종합연구재단 연구원

□ 시설개요

구 분	내 용	구 분	내 용
위치	동경도 신주쿠구 이치가야카가쵸 2-6-1	총세대수	A,B동 - 18호, C~H동 - 52호
용도	공동주택	대지면적/건축면적/연면적	4,783㎡ / 1,133㎡ / 4,399㎡
사업주	주택종합연구재단	건폐율	23.1%
준공년도	1969년 ~ 1977년 (A동 1969년, B동 1971년, C~H동 1977년)	구조	철근콘크리트SRC) 구조

출처 : 주택종합연구재단, <http://www.jusoken.or.jp/>

□ 주택종합연구재단과의 연구협력방안 논의

- 건축도시공간연구소의 연구사업 및 국외기관과의 MOU체결 현황 등 소개
- 그간 주택종합연구재단에서 추진한 연구조성 사업을 통해 수행한 연구보고서 자료 데이터 일체를 전달받기로 함
- 장기적으로는 주택종합연구재단에서 매년 1회 실시하고 있는 대규모 심포지움에서 한일공동의 과제를 주제로 설정하고 AURI의 연구진이 참여하여 한일간 연구 교류 등이 이루어질 수 있는 장을 마련하는 것을 추진
- 또한, 재단의 한국방문 등을 통해 기관간 교류를 확대할 수 있는 기회를 마련

□ 주택종합연구재단 개요²⁾

- 일본 주택종합연구재단(JSK)은 1948년 설립되어졌으며, 재단 설립 초기에는 심각한 주택부족난에 대응하는 연구 및 지원을 목적으로 시작하였으나 현재는 주로 주택에 관한 종합적 연구로 주거생활 향상에 기여하는 것을 목적으로 두고 있음
- 각 년도마다 테마를 설정하여 연구 및 사업을 진행하고 있으며 올해는 ‘주거생활의 향상에 기여’라는 테마로서 조성사업(연구, 인쇄, 출판), 조사·연구 및 자료수집사업, 공개·보급사업, 표창사업 및 도서관 사업, 임대주택사업 등을 진행 중임
- 조사·연구 및 자료수집사업에서는 크게 5가지의 연구 분야로 나뉘어 연구를 진행 중
 - 거주 방법, 구성 방법에 대한 조사 및 연구활동 - 스톡 재생활용에 관한 조사·연구 및 실천활동
 - 주환경을 소재로 한 주교육 활동 - 거주에 관한 기초적 자료의 수집, 조사, 분석활동 - 수탁연구활동

□ 셰어거주 실험주택의 추진경위와 목적³⁾

- 주택종합연구재단이 소유하고 있는 이치가카가쵸 아파트에서는 독신을 대상으로 도심 거주자의 증가에 맞추어 셰어룸을 도입하여, 실험거주 연구를 통해 새로운 거주자의 요구 변화에 대응한 노후주택의 지속적 이용가치의 확보에 대해 연구하고 있음
- 건축되어진지 30년이 지난 기존의 일반 아파트에 셰어 주택을 도입함으로써 앞으로도 도심 안에서의 주택 재고의 효율적 활용과 다양한 연령과 다양한 세대의 사람들이 서로 소통하는 거주를 목적으로 하고 있음
 - ‘nismu 이치가카가쵸’, ‘chocola 이치가카가쵸’의 이름으로 각각 3호의 셰어하우스를 임대 중
 - nismu 이치가카가쵸의 경우, 전유면적이 8.5㎡~13.2㎡로 월임대료는 61,000엔~77,000엔 정도이며, chocola 이치가카가쵸의 경우, 전유면적은 9㎡~12.2㎡로 월임대료는 76,000엔~84,000엔 수준임

2) 일본주택종합재단, <http://www.jusoken.or.jp/>

3) 일본주택종합재단, <http://www.jusoken.or.jp/>



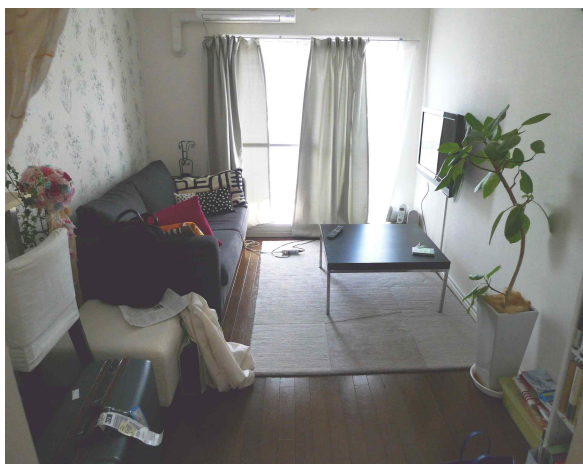
<단지의 모습-1>



<단지의 모습-2>

□ 셰어거주 실험주택의 특징

- 건축 후 30년이 경과되고 가족형에 편중된 거주자유형의 단지에 있어서 셰어거주를 통한 젊은 세대의 유입은 단순한 셰어거주의 가능성만이 아니라 단지재생의 수법으로서도 시사하는 바가 크다고 할 수 있음
 - 기존 입주가구의 노령화와, 젊은 부부가구의 유입저하로 인한 단지내 가구 간 교류 및 활력저하가 기존 커뮤니티의 지속을 어렵게 하는 문제로 인식되면서 이에 대한 처방으로 젊은 1인가구의 거주 방식에 적합한 거주서비스를 제공
- 셰어거주를 위한 개보수에는 약 500만엔 정도가 소요되었으며, 공간 재구성, 내장재의 변경 뿐만이 아니라 공용가전 및 가구를 설치



<chocola주호 공용공간의 모습-1>



<chocola주호 공용공간의 모습-2>

- 셰어거주는 아직까지는 젊은 여성들이 선호하고 있어 남성을 위한 셰어거주에 비해 여성을 위한 셰어거주는 입주자가 단기간에 결정되었음. 거주자간의 친밀도나 취미 활동의 공유 등도 여성거주자 간에서 두드러지게 나타남

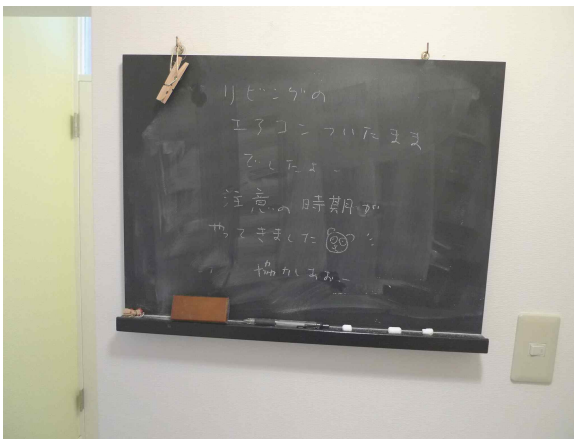


<nismu주호 공용공간의 모습-1>

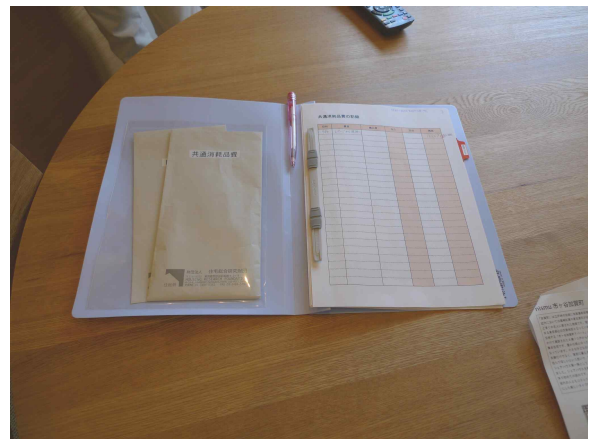


<nismu주호 공용공간의 모습-2>

- 단순히 모여 사는 것만이 아니라 공동거주의 룰을 지키고 참가형 거주의 방향을 모색하고자 거주자는 입주 시부터 공동의 거주규칙을 지키도록 하고 정기적인 설문조사와 기록 등에 협조하는 것을 조건으로 입주

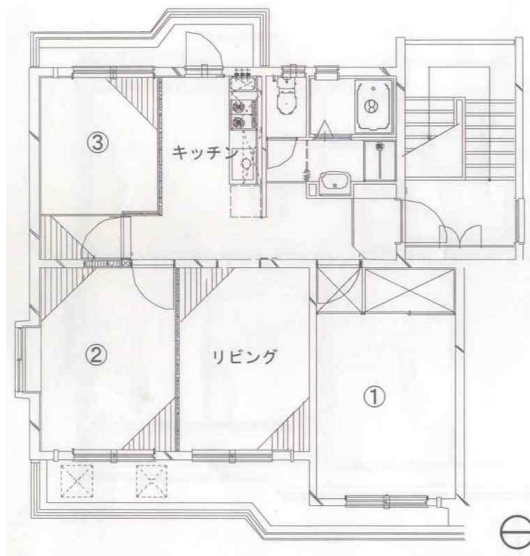


<거주자간 알림판>

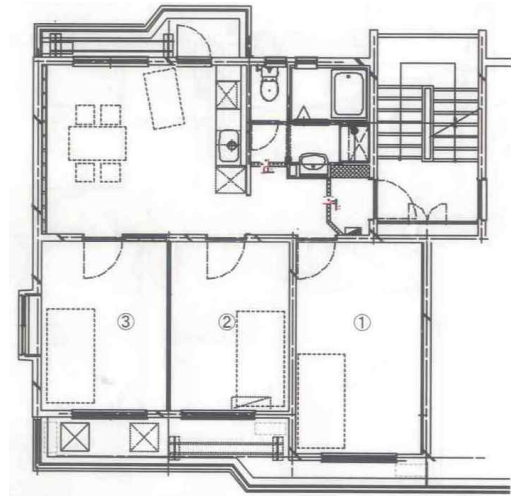


<공용비의 수납장부>

- 4개의 프로젝트 중 'chocola 이치가카가쵸'의 경우, 거주하고자 하는 방의 인테리어나 셰어하는 부분의 룰을 정하는 참가형 거주가 가능하며, 셰어형 거주를 위해 기존의 벽체를 일부 제거하여 방을 리빙룸으로 만들고 주방의 면적을 넓힘
- 'nismu 이치가카가쵸'의 경우에는 기존의 다다미 방의 벽체를 철거하여 리빙룸 공간을 확보함으로써 셰어를 하기 위한 공유공간을 조성한 점이 특징임



<chocola 이치가카가쵸>



<nismu 이치가카가쵸>

출처 : 주택종합연구재단 제공 자료

3. 비바스닛신마치(ビバース日進町)

□ 회의 개요

- 일시 : 7월 11일(수) 14:30-17:00
- 장소 : 카나가와현 카와사키시 카와사키구 닛신마치 비바스닛신마치
- 참석 : 카와사키시 주택공급공사 사업부관리영업과 이시이 과장보좌, 아라카와 주임, 고령자 상담 NPO 멤버 2인 등

□ 시설개요

구 분	내 용	구 분	내 용
위치	카나가와현 카와사키시 카와사키구 닛신마치 24-15	총세대수	요양침상 85실, 고령자용 임대주택 55호, 일반임대주택 10호
용도	병원,고령자용임대주택, 일반임대주택의 복합	대지면적/건축면적/연면적	2,005㎡ / 1,739.3㎡ /9,302.2㎡
사업주	병원(1~4층), 카와사키시주택공급공사(4~11층)	건폐율	86%
준공년도	2005년	구조	철골철근콘크리트(SRC) 구조

출처 : 現代集合住宅のリデザイン, 44 p

□ 비바스닛신마치의 추진경위

- 카와사키시 주택공급공사는 2002년부터 고령자 대상의 주택을 운영해 왔으며, 입주자를 대상으로 한 설문조사에서 마을 주민과의 커뮤니티 형성이나 병원과의 연계의 필요성을 파악함
- 카와사키시 주택공급공사에서 지금까지와는 다른 차별화된 주택공급방식로서 병원과 주택을 일체화한 주택공급방식을 공급하기로 하고 사업 파트너를 모색하던 중 건설 후 시간이 경과하여 병원건물의 재건축을 모색하고 있던 마지마병원을 사업파트너로서 받아들여 사업을 추진
 - 카와사키시 주택공급공사로서는 단순한 임대주택만을 공급하던 과거의 방식이 아닌 복지 및 의료와 연계한 주택사업의 시행이라는 새로운 사업모델을 찾아보고자 하였음

- 카와사키시 주택공급공사는 공동사업자인 마지마 병원에 분양권을 양도하고 건물 상부에 있는 임대 주택을 운영 관리함
- 주택공급공사는 NPO단체에 고령자에 대한 상담업무를 위탁함과 동시에 자체적으로 직원을 직접 파견하여 고령자 커뮤니티 유지 관리에 유연하게 대처함



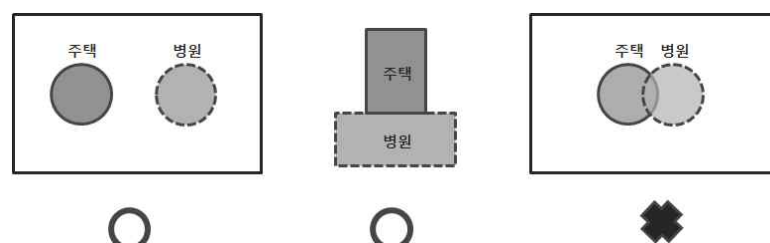
<전경-1>



<전경-2>

□ 비바스 닛신마치의 특징

- 주택으로서는 고령자시설과 함께 병원이 함께 있음으로 해서 입주자에 대한 안심감을 준다는 장점이 있으며, 병원으로서는 교통이 편리하고 적절한 규모의 부지를 손쉽게 확보했다는 점이 장점으로 적용하였음
- 2005년에는 병원시설을 이용하는 거주자가 8명에 불과하였지만 2010년에는 23명으로 증가
- 토지와 건물의 소유 및 시설관리 등도 병원과 시설로 나누어 구분소유 및 구분관리하고 있음
- 당시의 건축기준법 상 병원과 주택을 한 대지에 조성하는 것과 명확하게 공간이 구분되도록 한 건물에 조성하는 것은 가능하였으나, 한 건물에 혼합하여 조성하는 것은 불가능하여 부득이하게 공용공간인 4층에서도 주택과 병원을 구분하는 경계로서 복도를 설치하였음



<병원과 임대주택의 개념도>

- 고령자주택 55호와는 별도로 일반임대주택 10호를 추가한 것은 고령자만이 거주하는 것 보다는 일반인이 같이 거주함으로써 다세대공생을 구현해보고자 하는 의도가 있었음
 - 현재 단신세대 5세대, 고령자+가족 1세대, 가족형 5세대가 거주
- 4층에는 후레아이 광장이라는 공용공간이 배치되어 지역개방형 공용시설로서 거주자의 회합만이 아니라 지역주민에게도 개방하고 있으며, 10층에는 아트리에 광장이라는 공용공간이 있어 입주간의 취미활동을 위한 장소를 제공하고 있음



<후레아이광장>

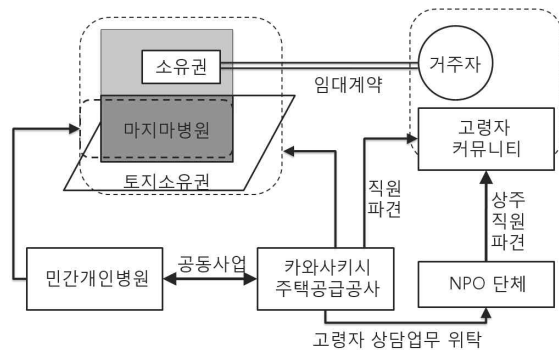


<아트리에광장>

- 또한 6층에는 고령자주택의 입주자상담을 담당하는 NPO가 상담을 진행하는 서클광장이라는 공용공간 또한 마련되어 있으며, NPO는 상담 뿐만이 아니라 입주자교류회의 개최, 입주자 인터뷰 조사, 동호회나 자치회 발족 및 운영 지원, 공사와 입주자간의 조정 등의 역할도 수행하고 있음



<서클광장>



<개념도>

- 고령자를 위한 주호에는 생활리듬센서, 단차 없는 현관, 사용에 편리한 스위치, 욕실 등의 손잡이, 긴급통보버튼 등의 다양한 장비가 설치되어 있음

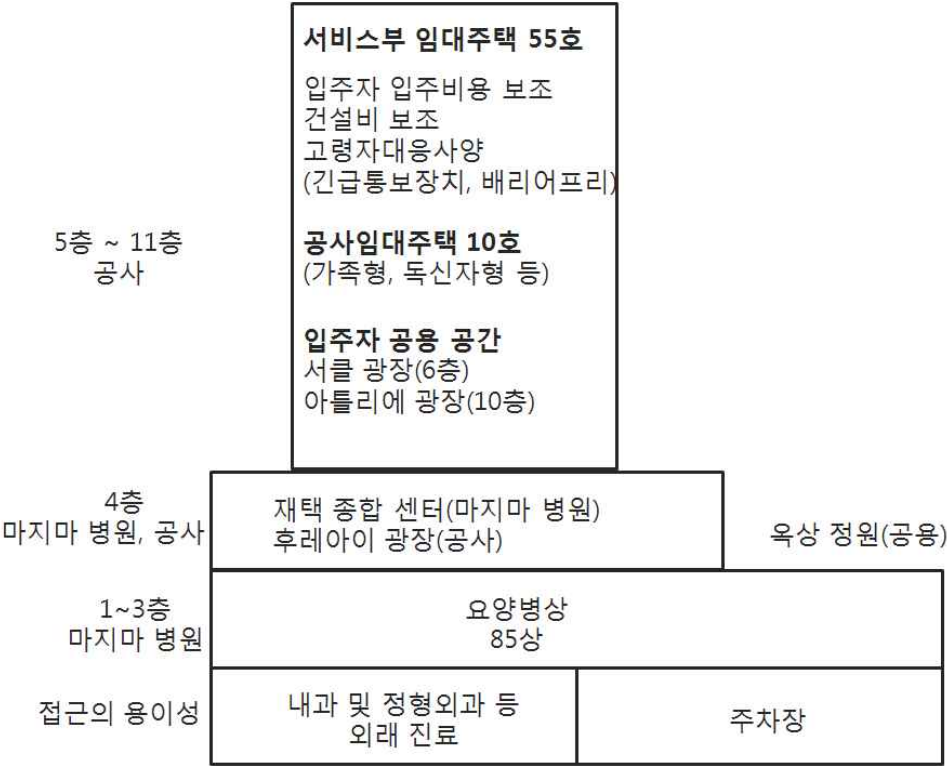


<단차없는 현관>



<사용에 편리한 스위치>

- 건물의 구성



<건물의 단면 구성>

출처 : 출장 자료 제작성

오사카(Osaka)

1. 젠다이나가야TEN
2. 유이마루 이카와다니

4. 겐다이나가야 TEN (現代長屋TEN)

□ 회의 개요

- 일시 : 7월 12일(목) 14:00-17:00
- 장소 : 오사카시 CASE마을만들기 연구소
- 참석 : CASE마을만들기 연구소 소장 겸 킨키대학 조교수 테라카와 세이지씨

□ 시설 개요

구 분	내 용	구 분	내 용
위치	오사카시 히가시요도가와구 히가시나카지마 4초메	층세대수	10호
용도	공동주택	대지면적/건축면적/연면적	924㎡ / 559.89㎡ / 1,145.86㎡
사업방식	정기차지권부 코퍼레이티브방식	건폐율/용적율	61% / 124%
준공년도	2003년	구조	철근콘크리트(RC) 구조

출처 : CASE마치즈크리 연구소 HP, <http://www.case-jp.com>

□ 겐다이나가야 TEN의 추진경위⁴⁾

- 오사카시가 소유하는 시유지를 코퍼레이티브 주택 조합이 정기차지권 계약을 체결하고 지역의 젊은 세대와 중간 소득층 세대의 정주를 지원하여 지역가치 창출과 생활의 질을 의식한 도심 거주를 실현하는 것을 목적으로 추진
 - 오사카 시유지를 50년 정기차지(임대차/지대 일괄지불)에 의한 사업으로 2001년에 시작하여 2003년에 3층 10호의 규모로 준공
- 인접 연립 주택이 남쪽에 접근하는 폭 75m 깊이 10.5m의 동서로 긴 불리한 부지 조건 안에서 계획의 요건으로서 3가지 주제로 함
 - 나가야⁵⁾ 형태에 오히려 독립성이 강한 단독 주택에 가까운 감각을 요함
 - 커뮤니티 형성에 기여하는 공유 부분을 확보
 - 건물과 마을의 관계와 건물 안 재산으로 구분되는 명확한 경계를 공유 가능한 애매한 공간으로 함

4) 現代集合住宅のリデザイン、105 p

5) 일본식 전통 연립주택의 형태



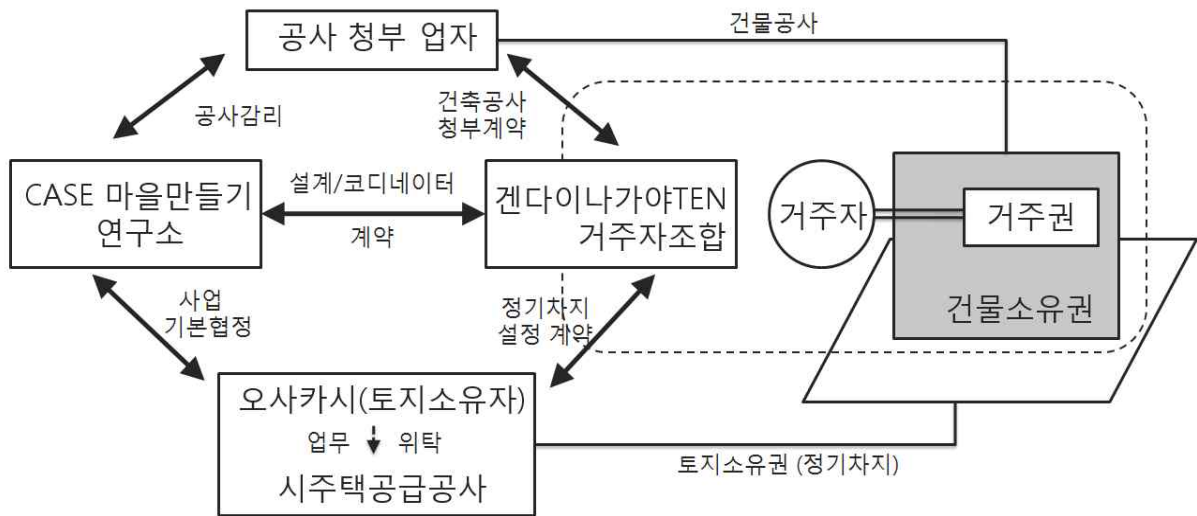
<전경-1>



<전경-2>

□ 겐다이나가야 TEN의 특징

- 시유지를 50년 정기차지권을 활용하여 코퍼레이티브 주택으로서 장기임차할 수 있었던 배경에는 오사카시가 소유하고 있던 토지 자산에 대한 활용방안이 모색되고 있었던 점과 코퍼레이티브방식 주택을 적극적으로 공급하고자 하였던 국토교통성과 주택금융공고의 정책적인 방향이 일치하였던 점을 들 수 있음
 - 도심부 토지이용 고도화의 필요성이 대두하고, 밀집시가지의 주거환경 문제 악화에 따른 세장형 필지 대상 공동개발방안 모색
 - 대상지 주변에 거주하고 있던 기존주민들이 커뮤니티에 계속 거주하고자 하는 의사를 갖고 있었으며 시정부는 공휴지를 활용한다는 차원에서 이해가 맞추어져, 주변 사유지 임대료의 약 43% 수준의 가격으로 정기차지권 계약
- 기존에 마을만들기 모임에 관여하던 사람들과 새로운 사람들로 입주예정자를 모집하여 건설조합을 구성하였는데 초기에 11명의 입주예정자 중 1인이 중도 포기함에 따라 최종적으로 10명의 주택을 공급
 - 10명 중 1명(모자가구)이 입주를 위한 비용이 부족한 문제가 발생하였으나, 해당자가 그간 10명의 커뮤니티를 견고히 하는데 기여해왔고 타 입주예정자의 신뢰가 두터워 건설에 필요한 일부 비용을 나머지 입주자가 조금씩 부담하고, 그 대신 건물을 2층으로 건설하여 3층 옥상공간을 모두의 공용공간으로 이용하는 것으로 문제를 해결할 수 있었음
 - CASE마을만들기 연구소는 지역의 마을만들기 코디네이터로 참여하여 왔으며, 주택사업이 본격화되면서 자연스럽게 이 후의 검토와 설계에도 참여하게 됨
 - 리스크완화기능은 오사카시가 위임한 주택금융공사와 CASE가 담당함



<사업의 추진체계>

- 50년 정기차지권을 활용하여 토지임대비용은 입주 시 일괄지급하였기 때문에 초기 비용은 조금 부담이 되었지만, 이 후 입주자가 거주를 지속할 수 없게 되어 주택을 처분할 필요가 있을 경우, 일괄지급을 하지 않는 경우보다는 법적사항들이 수월하게 해결되는 장점도 있음
- 오사카시는 토지임대료를 초기에 한번에 받으며, 입주 이후 기존 거주자가 이주하고 새로운 입주자가 이주해와도 오사카시-개인 간 계약상황은 없으며 개인과 개인간 계약으로 해결, 프로젝트 유지관리에 대한 공공의 부담은 대폭 경감
- 실제로 1주택이 처분을 하게 되어 감정평가를 통해 매물의 가격을 책정하였으며, 감정평가 시에는 유사한 사례가 없어 최종 가격의 적절성에 대한 평가가 모호한 점은 있었음
- 각 주호의 설계는 개별 건축가가 담당을 하였으며 설계에 참여하고자 하는 건축가가 입주예정자를 대상으로 프레젠테이션을 실시한 다음, 각 입주예정자가 자신과 맞는 건축가를 선택하는 방식을 채용 (총 4곳의 설계사무소가 참여)
- 코퍼레이티브 주택의 공급에서는 초기 단계부터 입주예정자가 정해지고 각자의 취향에 맞는 설계를 진행하기 때문에 지속적인 모임과 교육, 협의가 필요하게 됨. CASE 마을만들기 연구소는 과정 중에 필요한 교육이나 자료의 제공, 문제발생 시의 해결방안 모색, 인허가 과정 등에서의 행정과의 협의 등을 담당하면서 코디네이터 역할을 수행하였으며 이러한 역할은 코퍼레이티브 주택에 있어서 반드시 필요한 것임

- 코퍼레이티브 주택에 대한 지원조치로 주택금융공고의 용자를 신청할 때 기본적으로는 공동주택에만 용자를 한다는 원칙이 있었는데, 본 건물은 나가야 형식으로 단독주택 10채가 맞벽건축으로 구성되어 있어, 건물의 옥상부분을 연결하고 2층으로 계획된 주택의 옥상을 공용공간으로 이용하는 것으로 공동주택에 상응하는 기능을 제공한다는 조건으로 용자를 받을 수 있었음



<옥상을 공용공간으로 사용하는 2층 주택>



<건물 전체를 셋백>



<옥상의 공용공간>



<내부 주호 사진>

출처 : CASE마치즈크리 연구소

- 현재 일본에서는 일반적인 주택을 공급해서는 소비자의 취향을 만족시킬 수 없다는 분위기가 이루어져 있어, 주택의 재가치화가 새로운 키워드로 주목받고 있음
- 주택의 재가치화는 예를 들면 커뮤니티, 육아, 개호 등 단순히 거주하는 기능에서 벗어나 주택에서의 새로운 가치를 요구하는 소비자의 욕구에 부응하기 위해 여러가지 기능과 가치들을 주택에 부여하는 개념임
 - 코퍼레이티브 주택 또한 이러한 재가치화의 연장선상에서 각광을 받고 있으며, 아직까지 공급 실적은 많다고 하기 어려우나 향후 전망은 매우 밝다고 판단됨. 실제로 관서지방에서도 다양한 형태의 코퍼레이티브 주택이 꾸준히 공급되고 있음

5. 유이마루 이카와다니(ゆいまる 伊川谷)

□ 회의 개요

- 일시 : 7월 13일(금) 10:00-13:00
- 장소 : 고베시 니시쿠 젠카이미나미마치 유이마루 이카와다니
- 참석 : 고령자주택정보센터 코우노미치요씨, 요네자와나나코씨, 커뮤니티네트 코가미 유미씨, 야마오카리에코씨

□ 유이마루 이카와다니의 시설개요

구 분	내 용	구 분	내 용
위치	코베시 니시쿠 젠카이미나미마치 1-3-8	총세대수	77세대
용도	고령자공동주택(서비스부 고령자용주택)	대지면적/건축면적/연면적	1,735㎡ / 734㎡ / -㎡
층수	A동:14층/B동:7층/C동:3층	건폐율/용적율	43% / -%
준공년도	2009년	구조	철근콘크리트(RC) 구조

출처 : 유이마루 이카와다니 HP, http://www.c-net.jp/ikawa_pro/



<전경-1>



<전경-2>

□ 유이마루이카와다니의 특징

- 고령자주택을 공급해오던 주식회사 커뮤니티네트에서 과거와는 다른 새로운 방식의 주택과 노인시설과의 일체적인 공급을 확대하기 위해 마련된 서비스포함고령자용주택제도를 활용하여 세대, 건강상태, 가치관 등이 서로 다른 다양한 거주자가 거주할 수 있는 고령자주택으로서 공급
- 1층에는 주중서비스를 중심으로 방문 간호 및 단기스테이를 조합하여 주택에서 생활 지원이 가능한 소규모다기능시설⁶⁾인 ‘하나’가 있으며 서비스부 고령자용주택에 거주하면서 재택간호시설이 병설된 주택과 시설의 연계된 사례임
- 24시간スタッフが 상주하면서 노인들의 건강을 체크해주며 긴급시 신속하게 대응 가능하며, 60세 이상이라면 거주자와 혈연관계가 아니더라도 동거가 가능
- 병에 걸렸을 시에는 왕진이나 개인 헬퍼의 진담, 통원의 보조, 가사 보조, 식사 배급 등의 서비스가 있으며 또한, 입퇴원의 동행이나 입원중 지원도 가능



<담화실>



<식당>

6) 2006년 4월에 개호보험제도 개정에 의해 앞으로 증가 가능성이 높은 노인성 인지장애나 거주해온 지역에서 생활이 가능하도록 새로운 체계로서 지역밀착형 서비스가 창설



<소규모다기능 고령자시설 출입구>

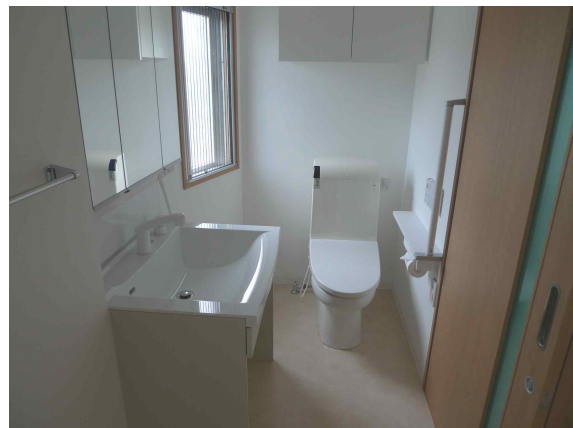


<소규모다기능 고령자시설 내부>

- 고베시의 ‘중신건물임대차사업인가’를 받은 건물로 입주자는 입주 시 10년간의 임대료를 일괄 지불하되, 10년이 경과하더라도 추가적인 비용부담은 없음
 - 일괄지불비용은 주택의 규모 등에 따라 다르며 최소 1,100만엔에서 최대 3,428만엔까지 다양함
 - 추가적으로 매월 관리비를 지불하는 데, 1인거주의 경우 55,000엔, 2인 거주의 경우 82,500엔을 부담하며, 여기에는 공용부분의 유지관리비, 사무소경비, 직원의 인건비 및 제공 서비스비 등이 포함
- 주호는 약 30㎡의 원룸타입에서 약 66㎡의 2LDK에 이르기까지 다양하며, 각 주호는 몸이 불편한 노인들을위한 배리어프리 사양을 갖추고 있음



<주호 내부-1>



<주호내부-2>

- 단순히 주택만을 공급하는 것이 아니라 외부와 교류할 수 있는 식당과 담화실을 구비하고, 다양한 스태프가 24시간 상주하면서 필요한 서비스를 제공할 뿐만 아니라, 소규모다기능 개호시설을 1층에 갖추고 있어 몸이 불편해지거나 침매 등의 증상이 심해질 경우, 같은 건물 내에서 개호서비스를 받을 수 있다는 장점이 있음

- 또한 주택 내 시설을 적극적으로 외부와 연계하여 자칫 주택 내에서는 시설운용을 위한 수지타산을 맞출 수 없는 한계를 극복하면서 지역에 대한 다양한 서비스를 제공하는 지역 내 고령자 및 커뮤니티 시설로서의 거점역할을 수행
 - 다만, 식당은 현재 거주자 중 상시 이용하는 경우가 적어 적자를 지속하고 있으나, 일부 이용자들의 요구로 폐쇄하기도 어려운 상황이며, 향후 이를 어떻게 활용할 지에 대한 방향을 모색 중임
- 스태프들은 거주자의 일상적인 요구에 대한 대응만이 아니라 다양한 이벤트 개최 및 알선, 거주자 주도의 커뮤니티 활동의 지원 등을 통해 거주자 간의 커뮤니티 증진 및 거주자와 지역과의 관계만들기도 추진하고 있음