

한옥건축 기술기준 등 연구

2009 일본답사



* 본 복명자료는 인터뷰자료를 위주로 정리되었습니다.
방문기관에 대한 자세한 내용은 추후 보완될 예정입니다.

I. 개요

□ 일시 : 2009.01.27 ~ 01.31 (4박5일)

□ 과제 및 참석자

- 과제명 : 한옥건축 기술기준 등 연구
- 참석자 : 권영상 부연구위원, 엄운진 연구원, 김혜열 위촉연구원
- 공동연구진 동행 :
김왕직 교수, 김종훈 연구원 (명지대학교),
송인호 교수, 김영수 선임연구원, 김미정 연구원 (서울시립대학교),
조정구 소장 (구가건축), 조남호 소장 (솔토 건축사사무소),
한필원 교수, 이주옥 연구원(한남대학교),
김용미 대표이사, 이원옥 소장, 안국진 박사 (금성 종합건축사사무소),
전봉희 교수, 권용찬, 김하나, 장필구 연구원 (서울대학교)

□ 방문목적

- 한옥건축 활성화를 위한 기술기준 마련을 위하여, ‘한옥의 성능기준을 도출’하고, ‘부자재의 규격화’, ‘현대 주거문화에 맞는 평면도 제안’, 일반인과 시공자, 목수 등 관련 전문가의 정보 공유를 위한 ‘시범 사례집 작성’, ‘한옥마을의 조성을 위한 계획기준’의 5개의 과제를 진행하고 있음.
- 목조주택이 대중화 되어있는 일본지역의 목조주택 산업화 현장, 성능 실험실, 부자재 산업화 공장, 목조주택 시공현장, 목조주택 지원을 위한 금융기구, 아카이브 구축 현장, 목조주택단지 등의 사례조사를 통하여 한옥건축의 산업화를 위한 기술기반 마련을 위한 시사점을 도출하고자 하였음.
- 특히, 우리 기관에서는 한옥마을 계획기준 수립을 위해 동경 근교의 뉴타운에 조성된 목조주택단지 사례에 대해, 조성과정에서 공공 및 민간부문의 역할과 계획기준의 활용방법에 대하여 조사하고자 다양한 주체(동경도청, 하지오지 시청 담당자 및 시공담당자 등)와 면담을 진행함

□ 방문기관

기관		역할
공공 기관	동경도청 도시정비과	- 도영주택단지 재개발시 단독주택단지 개발을 위한 계획지침 및 공모지침 수립
	하치오지 시청 도시계획과	- 타마 뉴타운 및 미나미노 씨티 사업 수행 - 단독주택단지 계획지침 수립
설계 관련	일본 목조주택산업협회 /스미토모린교 설계기술부	- 목조주택 활성화를 위한 산업화 방안 마련 - 미나미노 씨티의 시혼노 오카를 비롯한 일본 전역의 목조단독주택단지 계획 및 사업
	세키스이하우스 본사 디자인실	- 오유미노단지 내 커먼스테이지 퍼스트힐즈를 비롯한 목조단독주택단지 및 목조주택 설계
시공 및 사업 관련	동경공무점 본사	- 히가시무라야마 단지 마을만들기 및 시범 목조주택 설계 및 시공
	다이와공무점 본사	- 동경공무점 내 친환경 목조주택단지 시공업체
기타	나카노공무점 소형 Pre-Cut공장	- 전통적 목수 참여, 주문형 목재 Pre-Cut공장
	일본중앙목재시장 견학	- 목재공급 시장 현황 - 국내외 목재 수급 및 공급 현황

□ 답사 일정

일자	시간	일정	주요 조사 내용
27일 (화)	9:30~12:00	인천공항출발 - 동경도착(나리타)	
	15:00~18:00	일본 목조주택산업협회	·목재산업화를 통한 목조주택 활성화 방안마련
	18:00~	일본 목조주택 전문가 인터뷰 (건축주택국제기구 사무국장, 건축연구소 연구원 등)	
28일 (수)	9:00~12:00	히가시무라야마 단지 견학	·동경도청의 목조주택단지 조성 사업 방식 ·전통양식, 친환경양식 등 실험 목조주택
	13:00~15:00	나카노공무점 소형 Pre-Cut공장	·전통적 목수 참여, 주문형 목재 Pre-Cut공장
	15:00~16:00	일본중앙목재시장 견학	·목재공급 시장 현황 ·국내외 목재 수급 및 공급 현황
	16:00~17:00	다이와공무점 시공 현장	·친환경적, 지속가능한 목조주택 시공 기법
	17:00~18:00	다이와공무점 본사	
	18:00~	일본 목조주택 전문가 인터뷰 (스미쿠라 건축연구소 연구원, 동경대학교 건축학과 교수 등)	
29일 (목)	auri	10:00~ 일본 동경도청 공무원 인터뷰	·동경도 내 목조주택단지 사업 현황 ·히가시무라야마 단지 공모 방식, 계획지침
		14:00~ 동경공무점 본사	·히가시무라야마 단지 조성계획과 사업평가
	타기관	9:00~12:00 일본주택목재기술센터 시험소	·목조주택등의 목재이용기술을 개발 보급하고, 관련 산업을 활성화
		12:30~14:00 주택금융지원기구	·설계시공기준, 시방서 제작 ·목조주택 시공 금융 지원
		15:30~16:00 요코하마 Pre-Cut공장	·CAD/CAM을 이용한 대형 목재 Pre-Cut공장
30일 (금)	auri	9:30~13:00 하치오지 시청 인터뷰	·미나미노 시티 개발사업 ·친환경적인 단지 개발 현황 ·동경주변의 신도시 개발 현황 ·목조단독주택단지에 대한 계획지침
		14:00~16:00 미나미노 시티 답사	
	타기관	10:00~12:00 미사와 폼 목조패널 공장 견학	·목재의 모듈화를 통한 구조체 및 벽체 생산
		13:00~16:00 전통목조건축 보존공사 현장	
	전체	18:00~ 연구진 워크샵	
31일 (토)	9:00~12:00	세키스이하우스 본사 디자인실	·대기업중심의 주택단지 계획 내용
	16:20~19:00	동경출발(하네다) - 김포공항도착	

II. 방문기관 조사내용

1. 일본 목조주택산업협회

□ 인터뷰개요

- 시간 : 2009.01.27(화) 15:00~18:00
- 장소 : 일본 목조주택산업협회 인터뷰실
- 인터뷰 : 타츠오 쿠마 전무이사 (일본목조주거산업협회),
타츠오 오사카 의장 (일본목조주거산업협회 기술개발위원회),
미치히사 이이야마 부장 (일본목조주거산업협회 기술개발부),
히라시마 부장 (일본목조주거산업협회 생산기술부)
- 통역 : 안국진 박사 (금성 종합건축사사무소)

□ 주요내용

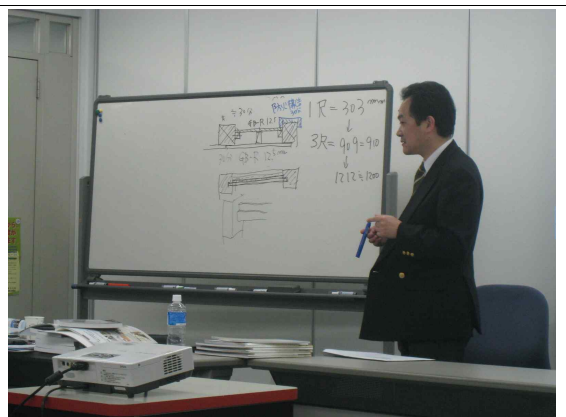
(일본목조주택산업협회 관련)

- 일본목조주택산업협회는 생산 관련된 업체가 약 300개, 재료와 설비 관련 51개, 설계사무소 24개, 기타 법인 총 426개 회사가 등록되어있음.
- 목조기술 연구 기술을 중점적으로 개발하고 있으며, 설계 쪽과 관련하여 기술개발부, 시공과 관련하여 생산기술부가 있음.
- 일본의 주택은 수도권에 4300만 호가 있으며, 현재 시장의 악화로 빈집이 증가하고, 착공수는 적어지고 있는 상황임.
- 2000-2006년 매년 120만호를 공급하였고, 2007년 103만호로 공급이 줄어 여러 가지 정책이나 지원을 통해 공급을 늘어 2008년 108호 공급되었음.
- 친환경 주거환경에 대한 수요 증가로 교외목조주택이 증가하고 있으며, 지속적인 목조주택 보급이 예상되며, 정책적으로도 목조주택 공급을 활성화하기 위해 노력하고 있음.
- 전통 목구조는 지붕과 외장재 등이 방화기준을 넘지 못하여 방화지역, 준방화지역 내 건설이 불가능한 상황임.

- 원칙적으로 방화지역 내에서는 일반 목조주택의 건설이 불가능하였지만 점차 목조주택 활성화를 위하여 준 방화지역에서 방화기준 이상의 목조주거에 대한 건설을 허가하는 추세임.
- 1985년부터 기술기준이 제정되어 3층까지 목조주택 건설이 가능해졌으며, 1990년대 준 방화지역에 대한 완화가 있었고, 2000년 내화 건축물에 대해서 목조주택이 가능하도록 규정이 개정되어 4층까지도 건설이 가능해졌음.
- 목구조의 현대화를 위하여 부자재의 산업화, 기능향상을 통한 구조의 단순화 등 시도하고 있음. 국가적인 기술기준에 대한 제한은 없지만, 재료 규격 단위에 의해 통일되었음.
- 친환경적인 주거환경 조성을 위하여 200년 장수명의 목조주택 건설을 위한 기술개발을 진행하고, 이러한 기술기준에 인정된 주택 구입 시에는 세금면제 등의 재정적인 지원을 하고 있음.

(스미토모임업 관련)

- 스미토모 임업은 1691년 코호쿠의 사유림 1,300평에서 시작하여 현재는 일본 수림의 1/1,000를 기반으로 관련 사업을 하고 있음. 총규모 9,116조엔 중 목재 건재 부문 (54.9%)와 주택부문 (44.7%)으로 구성됨.
- 일본에 전체 공급되는 약 120만호 중 단독주택으로 60~70만호가 건설되고 있고 목조 주택은 40만호가 건설되고 있는데, 스미토모린교에서는 단독주택 1만호 정도를 건설함.
- 도심내 지정되어있는 방화지구, 준방화지구 등에서 목조주택에 대해 방화 외벽재료의 사용과 테라스, 처마의 재료에 대한 제약사항 및 라이프 스타일의 변화로 최근에 지어지는 목조주택의 80%는 양식으로 지어지고 있음.



2. 다이와 공무점

□ 인터뷰개요

- 시간 : 2009.01.28(수) 10:00~18:00
- 장소 : 히가시무라야마 단지, 다이와 공무점 본사
- 인터뷰 : 고세키 회장 (다이와 공무점) 등 4인
- 통역 : 안국진 박사 (금성 종합건축사사무소)

□ 주요내용

- 히가시무라야마 단지 280호 중 100호는 목조주택 시범사업(실증실험 모델하우스)을 위하여 ‘나무향기가’, ‘목조도미노’, ‘100해 건강주택’, ‘신세대주택’ 등 각 공무점 별 컨셉에 따라 설계·시공되었음.
- 다이와 공무점은 ‘100해 건강주택’을 컨셉으로 재래목조축조공법과 일반규격 건재의 활용으로 고성능과 저가격을 실현하여 건축물의 수명이 100년이상 지속되는 것을 목표로 함. 이를 위해 목조주택의 단점으로 꼽히는 단열의 개선을 위해 바닥, 창호, 천장 등 다양한 분야에 대한 기술개발을 하고 있음
- 2004년 자본금 2,000만엔 증가되었고, 1년 평균 신축 10동, 증개축 200건의 사업을 하며, 설계와 목수 등을 고용, 지속적인 목조주택 개발을 위한 신진 목수 교육 등의 활동을 하고 있음
- 마찌쓰꾸리 그룹에서 설계된 단지 구성과 외부 공간 디자인에 따라 다이와 공무점의 건축물 설계를 하였음. 마당과 담장 등 의 부분에 대한 구체적인 디자인이 제시되어있었고, 건축물에 대해서는 용적율과 건폐율 등에 대한 가이드라인이 있음.
- 건축물의 디자인에 대한 구체적인 가이드라인은 없지만, 거주민들이 경관을 해치지 못하도록 계약 시 건축협정을 통하여 일정한 약속을 하도록 되어있음.
- 히가시무라야마 단지는 동경도청에서 택지를 임대하여 진행되는 사업이며, 목조주택 시공에 대한 별도의 지원은 없었음.

3. 동경도청 도시정비과

□ 인터뷰개요

- 시간 : 2009.01.29(목) 10:00~12:00
- 장소 : 동경도청 도시정비과
- 인터뷰 : 야마다 코우지 계장, 히다리 아키히코 계장
(동경도청 도시정비과 활용사업계)
- 통역 : 정일지 (동경대학교 대학원)

□ 주요내용



히가시무라야마 단지 위치

- ‘히가시무라야마시 혼초단지’는 도영주택단지(25ha)의 재개발 사업시 일부 지역을 고층화 하고 남는 지역(10ha)을 개발한 사례임. 공원화 등 다양한 의견이 제시되었지만, 타마 뉴타운과 같은 교외형 단독주택단지를 조성하기로 하였음.
- 개발 초기에 동경도청과 히가시무라야마 시청이 공동으로 지구계획을 수립하고, 그와 동시에 공모지침을 작성하였음. 공모는 1차로 마찌쓰꾸리 그룹 선정과 2차로는 시범 단독주택시공 그룹으로 나누어 진행되었음.
- 계획지침과 공모지침에서 부지의 크기와 경관상의 이미지, 공원의 조성 및 정비, 도로의 계획 등의 내용을 요구하였고, 총 100호의 시범단독주택지 계획에

있어서는 시공비를 3%의 절감할 수 있는 방안 마련을 요구하였음.

- 건축, 법률, 경영 등 전문가들에 의해 심사되었으며, 마찌쓰꾸리 계획의 경우, 디자인 50점, 비용 40점, 종합평가 10점으로 평가하였음. 종합평가는 평가항목에는 없지만 응모자가 추가적인 아이디어를 제시하였거나, 심사위원의 주관에 따른 추가 점수를 말함.
- 마찌쓰꾸리 당선작은 전선의 지중화와 경관 이미지 구성, 사유지와 공공공간의 자연스러운 연계, 향후 입주자의 건축협정 계획 등을 높게 평가 받았음.
- 당선 이후 마찌쓰꾸리 그룹과 시범단독주택 그룹이 동경공무점이라는 SPC를 구성하여, 동경도에서 토지를 임대하는 형식으로 사업을 진행함. 토지는 첫 입주 시기부터 70여년 간 임대되며, 70년 후 도청으로 소유권이 반환됨.
- 동경도의 계획지침은 3가지 단계로 구성됨. 동경도 차원에서 도시계획법을 기준으로 하는 개발행위법에 의한 개발허가기준과 경관가이드라인이 있고, 시 또는 구 차원에서 개발, 지도요강과 지구계획이 있음. 지구계획은 시, 구가 작성하는 원래는 거주자 베이스로 작성되는 것이 원칙이나, 신규 개발 시에는 시와 구에서 작성함. 마지막으로 개발 회사 차원의 가이드라인이 있음.
- 일본 주택은 도영, 공사, 공단, 민간 주택으로 나누어 볼 수 있는데, 도영주택이 가장 저소득자를 위한 것이며, 총 26만호 규모를 유지하고 있음. 평균적으로 연 3,000호를 재건축하고 있으며, 2009년에는 4,000호 재건축을 계획하고 있음.
- 이 단지는 동경도청이 최초로 진행한 도영 단독주택단지 조성 사례임. 거주자들의 수요가 점차 고층에서 단독주택지로 변화하고 있어서 이에 대응하였음. 도영주택단지의 재개발을 하면서, 토지를 임대하는 형식으로 추진하여 저렴한 가격에 주거를 보급한 사례로 높게 평가되고 있음



4. 동경공무점 본사

□ 인터뷰개요

- 시간 : 2009.01.29(목) 14:00~16:00
- 장소 : 동경공무점 본사
- 인터뷰 : 야마구찌 과장 (동경공무점)
- 통역 : 정일지 (동경대학교 대학원)

□ 주요내용

(동경공무점 개요)

- 동경공무점은 히가시무라야마 단지 사업을 위해 5개의 그룹이 모여 만들어진 특수목적회사로 마찌쓰꾸리와 180세대를 시공한 '히가시니혼 하우스'와 각 25세대씩 시범목조주택 사업을 진행한 4개의 공무점(다이와 하우스, 장 기술건설, 아큐라홈, 아이바건설)으로 구성됨.

(히가스무라야마 단지)

- 히가시무라야마단지의 컨셉은 녹지량을 풍부하게 하고, 보행자를 위한 배리어 프리와 보차분리, 다양한 세대 순환, 등을 꼽을 수 있음. 70년간 지속되는 단지에 노후에도 살 수 있는 집합 주거를 함께 구성하였음
- 분양은 현재 7기까지 진행되었으며 총 280호 중 273호가 완성된 상태임. 1-2기에는 기반시설을 조성하고, 5개 공무점이 하나의 블록에 각각 건물의 디자인을 하고 시공을 하였고, 점차적으로는 블록별로 디자인, 시공을 하였음.
- 히가시무라야마 단지는 주문주택처럼 고가의 주택은 아니지만 분양주택 중 부지가 넓고, 동경도 토지를 임대하였기 때문에 토지비가 저렴하여, 일반인에게 인기가 좋았음. 1기의 경우 평균 1: 13의 경쟁률을 보였으며, 그후에도 최저 1: 8의 경쟁률로 분양되었음
- 히가시무라야마의 단독주택은 개별 건축물 마다 일반인이 선택하여 경쟁하는 방법에 의해 분양되며, 평균 분양가가 4,200만엔으로 동경도 내 같은 조건의 주택의 분양가 7,000만엔-8,000만엔 보다 저렴함.

- 약 50평의 부지의 2층, 40평의 건축물이 건설되는 경우 평균적으로 토지비가 5,000만엔, 시공비가 25,000만엔으로 총 7,000만엔-8,000만엔에 분양되지만, 히가시무라야마 단지의 경우 토지비가 동경도에 지급하는 월 3만엔-5만엔 소요되며 시공비가 2,500만엔 정도 소요됨.
- 시범목조주택 조성을 한 100세대의 경우 시공비 3%절감을 목표로 하기 위해 토지면적 50평, 건축 40평으로 지정되어 설계·시공이 이루어졌음. 4개의 공무점 각각의 컨셉에 맞춰 '민가식', '친환경 주거', '태양열 주거', '아큐라'로 계획하였음.
- 모든 건축물들은 마찌쓰꾸리 그룹에서 계획한 가이드라인을 따라 설계하였음. 건축물에 대해서 용적율, 건폐율, 높이, 배치, 건축선 등을 지정하였으며, 특히 외부공간에 대해 담장과 주변 공공공간과 만나는 부분, 마당의 디자인, 등에 대한 세밀한 설계를 하였음.
- 공모에 당선한 이유는 공공영역과 사적영역의 경계 완화를 통한 공공공간의 질을 확보하려는 노력이 돋보였다고 함. 커먼 그린 커뮤니티, 커먼 트레일 커뮤니티 등의 블록 내부의 공공가로를 계획하였음.

土地利用別面積集計表

種別	延長(個數)	面積(m ²)
道 路	幹線道路(市帰属)	737 m 11,467.10
	区画道路(市帰属)	1,293 m 8,477.33
	区画道路	1,874 m 12,629.48
	計	3,904 m 32,573.91
緑地	9箇所	3,111.30
公園	1箇所	3,500.29
集会所	1箇所	277.75
保育所・ケア施設	1箇所	2,533.25
商業・集合住宅	1箇所	11,397.24
ゴミ集積所	12箇所	49.53
戸建住宅	280戸	48,240.89
合計		101,684.16



히가시무라야마단지 - 마찌쓰꾸리



히가시무라야마단지-각 회사별 계획단지



5. 하치오지시청 마찌쓰꾸리계획부

□ 인터뷰개요

- 시간 : 2009.01.30(금) 10:00~12:00
- 장소 : 하치오지시 미나미노 씨티
- 인터뷰 : 아다치 카주유키 주사, 오즈카 주사
(하치오지시 마찌쓰꾸리계획부 도시설계실)
- 통역 : 정일지 (동경대학교 대학원)

□ 주요내용

- 하치오지시는 ‘신주택시가지개발법’에 의한 뉴타운인 타마뉴타운과 ‘토지구획정리법’에 미나미노 씨티 두 개의 신도시계획 경험을 갖고 있음.

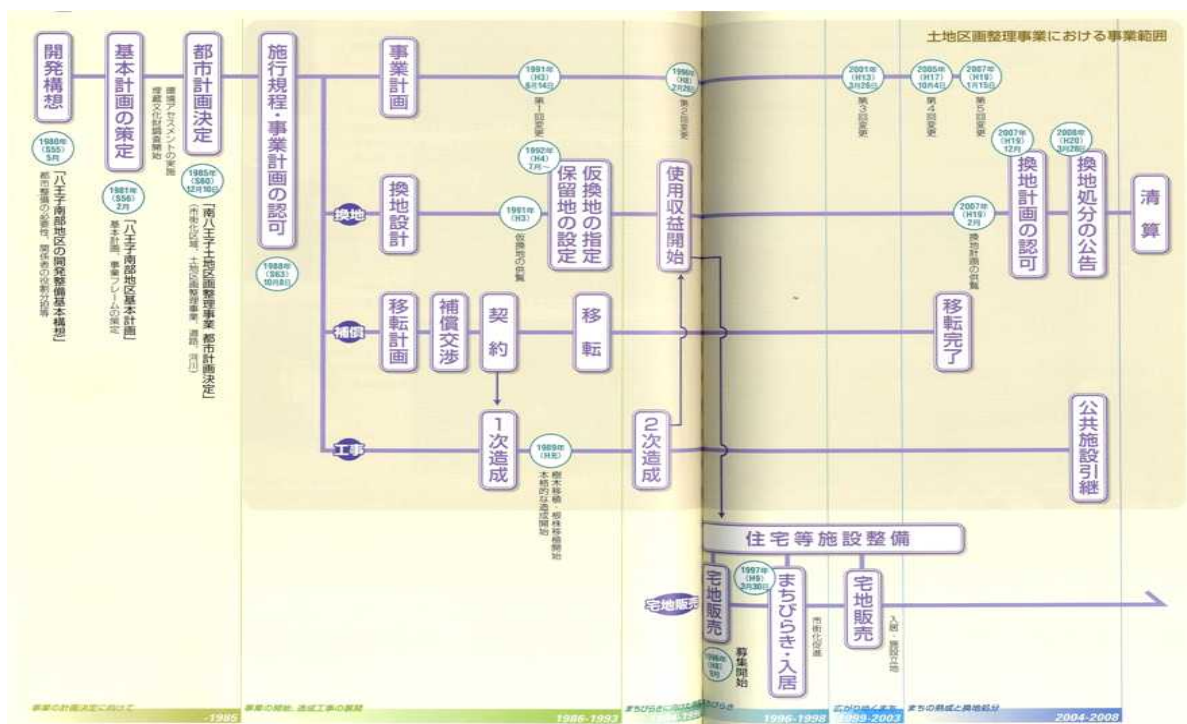


미나미노시티 타마뉴타운

- 타마뉴타운은 1960년대 스프롤을 막기 위한 주택공급정책으로 타마시와 하치오지시 등 4개의 시에 걸쳐 사업자 전면매수 방식에 의해 진행되었으며 근린주구론에 의해 설계되었음
- 미나미노 씨티는 하치오지시와 도시재생기구(UR)에 의해 사업이 진행됨. UR의 사업 진행과 하치오지시의 승인으로 도시계획 마스터플랜이 수립되었으며,

도시재생기구와 시청, 일본도청, 정부의 다각적인 연구와 노력에 의해 385ha가 1985년 도시계획구역으로 지정되었음.

- 미나미노 씨티는 어반빌리지, 라이프 교류, 환경공생을 컨셉으로 양호한 주거 단지를 공급하는 것을 목표로 하며, 제22회의 도시상의 「내각총리대신상」을 수상하였음.
- 환지방식에 의해 사업이 진행되었으며 UR이 민간사업체와 개인에게 토지를 분양하였음. 단지규모의 환지 처분의 경우, 입주시기, 기반시설 등에 대한 고려 후에 UR과 하치오지시의 합의에 의해 사업자 선정하였음.
- 시의 지구계획과 경관가이드라인(마츠나미 가이드라인)에 의해 개별 건축물이 계획됨.
- 미나미노 씨티는 어반빌리지(Urban village) 개념을 적용하여 낮은 건폐율과 용적율로 계획되어, 하치오지시의 1인당 녹지율 10㎡/인에 비해 미나미노 씨티의 경우 25㎡/인으로 높은 녹지율을 갖고 있으며, 원래의 지형을 살리고, 생태를 보존하기 위해 노력을 하고 있음.
- 미나미노 씨티 사업 부지 중 민간 사업자에 양도한 주택 사업 용지로는 최대 규모인 시혼노오카는 세키스이하우스와 스미토모린교, 다이와 하우스가 공동으로 참여하여 진행하고 있음.



미나미노 씨티 계획과정



事業のアウトライン

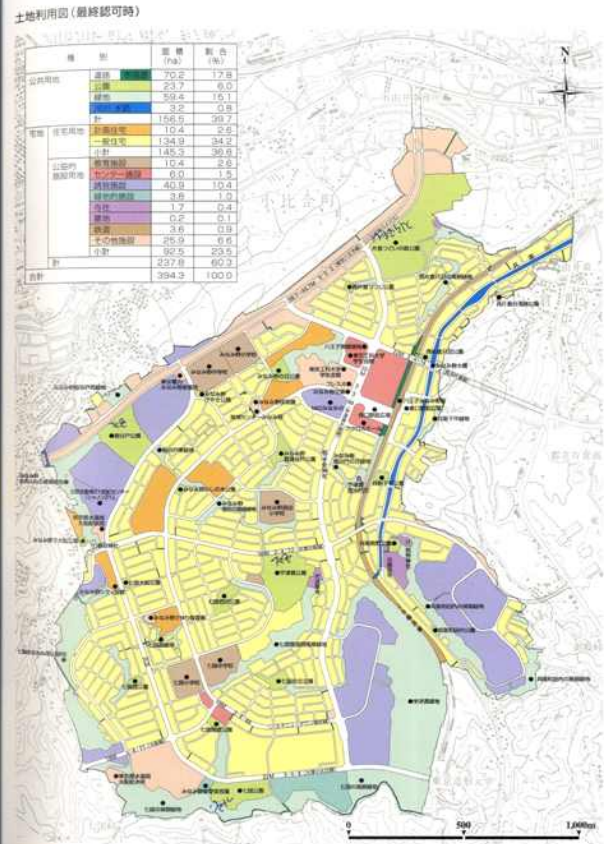
事業の目的

南八王子土地区画整理事業は、都市の自立性の向上を図り、調和のとれた市街地を形成するため、道路等の都市基盤施設の整備された良好な環境を有する新市街地を造成するとともに、商業・業務施設等の集積する核都市としての拠点づくりと八王子市南部地域の生活中心の形成を目的としています。

事業計画

本地区は、昭和63年10月に事業計画認可を得てスタートしましたが、事業進捗に伴い、平成19年1月まで計5回の事業計画変更を行いました。

事業の名称:	八王子都市計画事業 八王子土地区画整理事業
施行者:	建設行政改革都市再生機構
施行区域:	東京都八王子市津賀町1,片倉町,大室町, 小笠山町,湯島一丁目
施行面積:	約394.3ha
事業期間:	昭和63年度～平成24年度 (平成19年度末換地処分)
事業費:	約2,560億円
計画戸数:	約9,650戸
計画人口:	約29,000人 (人口密度 約70人/ha)
減歩率:	43.7%
居住者数:	833名(当初認可時点)
底床面積:	440戸(当初認可時点)



미나미노시티 사업개요



6. 세키스이하우스 본사 디자인실

□ 인터뷰개요

- 시간 : 2009.01.31(금) 10:00~12:00
- 장소 : 세키스이하우스 본사 계획부 동경계획실
- 인터뷰 : 카주야 우에이 부장, 미키 타카다
(세키스이하우스 계획부 동경설계실)
- 통역 : 정일지 (동경대학교 대학원)

□ 주요내용

(주택사업 및 단지설계사업 현황)

- 세키스이하우스는 일본에 공급되는 전체 100만호의 주택이 공급 중이고 약 3%인 3만동을 공급하며, 그중 1만동 정도를 목조로 짓고 있음. 세키스이하우스에서 제작하는 목조주택은 SHAWOOD, 철골주택은 ECORD라는 브랜드를 가지고 있음.
- 세키스이하우스 계획부에서는 단지설계에서부터 건축설계, 조경설계, 인테리어 설계 등 전반적인 설계를 진행하고 있음. 단지로 공급하는 상품에는 COMMON이라는 브랜드를 사용하고 있으며 세키스이하우스 사업의 약 6%인 2,500호 정도를 담당하고 있음.

(단지설계 사례)

- 동경도 근처에는 치바시 오유미노 단지에 위치한 '커먼스테이지 퍼스트 힐즈 (CommonStage First Hills)'를 단지조성부터 사업을 진행하여왔음.
- 단지 개발에서부터 사업을 진행하는 경우, 토지 구입을 하고 개발 허가를 받기까지 약 6개월이 소요되며, 허가 후 단지 조성까지는 10개월 정도가 소요됨. 단지 조성 후 건축물 시공시 건축물 마다 약 3개월이 걸리며, 목조 주거인 경우 목재 준비에 약 1개월이 추가적으로 필요함.

(전통적 개념을 도입한 주거단지 사례)

- 전통 목조주택단지를 컨셉으로 한 설계는 이바라현에 "Juo Shironooka"로 전체 전통적인 주거형태를 차용하거나 녹지와 수공간을 배치한 계획으로 860호를 시공하여, good design상을 수상한 바 있음



Juo Shironooka단지



오유미노 단지 위치도

(오유미노 단지)

- 대규모 단지 개발은 현재 도시재생기구(UR)이 하는 경우가 대부분이며, 기타 기관에서 토지 구입 후 개발하여 판매하는 경우가 있음.
- 오유미노 단지는 총 605ha로 1984년 도시재생기구(UR)에 의해 조성되었으며, 대형 블록으로 나누어 민간 회사에 판매하는 방식으로 개발되고 있음. 연간 300호의 주거가 공급되고 있음. 루프형의 보행자 전용 도로를 중심으로 계획되어 아름다운 거리경관과 풍부한 생활환경이 조성되어, 1993년도 13회 도시상의 심사위원장 상을 수상하였음.

(커먼스테이지 퍼스트힐즈)

- 그 중 세키스이하우스가 맡은 ‘커먼스테이지 퍼스트힐즈’는 동경도 소유부지를 대규모로 재개발한 사례로, JR 기차역과 가깝고, 고저차가 큰 지형이며 녹지율이 높은 지역에 총 124가구를 계획하였음.
- ‘커먼스테이지 퍼스트힐즈’ 내 다양한 요구에 부응하기 위해 목조주택과 그 외의 주택이 혼합되어 있으나, 부드러운 이미지를 보여주기 위해 단지의 주요한 부분에는 목조주택을 배치되어있고, 목조주택은 다른 주택과 차별성을 두기 위하여 외관상의 변화를 가지도록 계획하였음
- 대략적인 부지크기는 약 55~60평이며, 토지비는 2,500만~4,500만엔으로 동경 중심부(약5,000만)에 비해 1/3~1/2까지 저렴함. 최종 분양가는 5,000만엔~9,000만엔 정도로 중산층을 대상으로 분양되었음.
- 2007년 4월에 1기에 18세대 분양 후 3기까지는 시공 후 분양하였지만, 점차 수요가 많아져서 현재 4기는 건설하기 전 분양을 하는 형태인 주문형 분양으로 전환하였음
- 주문형 주택은 세키스이하우스의 단지계획이 구속력을 갖지는 못하지만, 입주자들에게 취지를 설명하고 부탁하여 되도록 경관을 유지하도록 하고 있음
- 단지 내 방법을 위한 보안카메라는 부가적으로 주택 시공의 상황을 실시간으로 전하는 용도로 사용되어 입주자들에게 친환경적인 공사 재료 사용과 정리된 공사 현장 등을 보여줘 신뢰를 얻고 있음.
- 지역주민의 커뮤니티 활성화와 친환경적인 목조 주택의 보급을 위해 오유미노 단지 전체에 ‘커먼스테이지 오유미노 프레스’를 제작하여 무료로 배포하고 있음.



퍼스트힐즈 단지전경

