

주거문화 진단 및 주택정책 방향설정 연구 해외출장 보고서

(2011. 8. 24 ~ 8. 27)

(a u r i) 건축도시공간연구소

CONTENTS

· 출장개요	1
· 동 경 (Tokyo)	5
1. 일본건축학회 학술대회	6
2. 국토교통성 주택정책과	10
· 후쿠오카 (Fukuoka)	17
1. 기타큐슈시 건축도시국	18
2. 후쿠오카현 주택계획과	25
3. 사례 답사 (넥서스월드)	30

출장개요

1. 연구과제 개요
2. 출장 개요
3. 출장 일정

1. 연구과제 개요

□ 과업의 배경

- 그간의 주택정책은 주택공급, 주택시장 안정, 주거복지 실현의 3가지 방향을 중심으로 추진되어 질적인 측면은 상대적으로 소홀히 다루어 졌으며, 오히려 공급 위주의 주택정책은 주거문화의 질적 수준을 저하시키는 요인으로 작용
- 2000년대 들어서면서 주택보급률이 100%를 초과하였으며, 소득수준 향상, 가족형태의 다양화, 1·2인 가구 및 노인인구 증가 등에 따라 새로운 주거수요 증대와 함께 주택공급과 주거편의성 확보 이상의 다양하고 수준 높은 주거문화에 대한 사회적 요구가 증대되고 있음
- 주거문화의 질적 향상의 필요성은 그간 여러 분야에서 제기되어 왔으나, 제시된 대안은 여전히 다양한 주택유형의 보급, 커뮤니티 형성, 획일적 디자인의 개선 등 개념적인 수준을 넘어서지 못하고 있는 실정임
- 또한, 인구구조 변화 등에 따른 주거수요 변화 대응 필요성이 높아짐에 따라 주거수요 예측과 미래 주거비전 제시를 위한 시도들이 이루어져 왔으나, 이 역시 주택정책의 실천적인 전략마련에는 그다지 기여하지 못하는 한계를 가짐
- 이제는 주택공급, 주택시장의 측면에 우선하여 주거문화의 측면에서 주택정책의 실천적 전략을 근본적으로 모색해야 할 시기가 왔다고 하겠으며, 이를 위해서는 우선 그간 제기되었던 우리 주거에 대한 문제점과 현황에 대한 다양한 시각에서의 근본적인 진단이 필요하며, 이를 바탕으로 주택정책의 방향과 실천전략을 도출할 필요

□ 연구의 목적

- 그간의 주택정책에서 주거문화의 향상이 주요한 정책과제로서 다루어 지지 못해 왔고 주거문화 향상을 위한 문제제기 및 대안 또한 개념적이거나 지속성을 담보하지 못했다는 인식하에, 주거문화에 대한 다각적인 진단을 바탕으로 주거문화 향상 측면에서의 주택정책의 개선방향과 이의 실현을 위한 실천과제를 제시하고자 함

2. 출장 개요

□ 출장의 필요성

- 일본은 2000년대 후반 ‘주생활기본법’을 제정하면서 기존의 주택건설 중심의 주택정책을 생활중심의 주택정책으로 전환하였으며, 이에 따른 다양한 시책을 추진하고 있어 주택정책의 전환방향을 모색하는 본 연구에 많은 시사점을 제공하고 있음
- 주생활기본법에 따른 시책들이 시행된 지 수년이 지난 시점에서 일본 주택정책의 추진 현황을 중앙정부차원과 지방정부차원에서 살펴볼 필요가 있음
- 방문기관의 선정
 - 일본 주택정책을 입안·추진하고 있는 주관부서 (국토교통성 주택정책과)
 - 충실한 주생활기본계획을 수립하였고, 다양한 주택정책 시책을 추진하고 있는 지방정부 (후쿠오카시, 기타큐슈시)

□ 출장의 목적

- 일본 주택정책 동향 분석
 - 주택건설계획법에서 주생활기본법으로의 전환 등 주택정책의 근본적인 전환의 배경과 주생활기본계획 등 국가 주도 주택정책의 동향을 파악하여 시사점 도출
 - 후쿠오카현을 대상으로 국가가 수립하는 주생활기본계획에 따라 도도부현이 추진하고 있는 지역주택정책의 동향을 파악하여 해외주택정책의 시사점 도출 및 주택정책의 지역화 방안 제시에 반영
- 일본 건축학회 학술대회 참가
 - 일본 건축학회 학술대회(동경, 와세다대학교, 8/23-8/25)에 참가하여 주거관련 연구를 중심으로 일본의 건축·도시 연구동향을 파악하고 관련 연구자와의 교류 확대

3. 출장 일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	비고
8월24일 (수)	08:05 10:25	인천	동경	◦인천공항 출발 ◦동경 나리타공항 도착	
	13:00 18:00		동경	◦일본 건축학회 학술대회 참가 (주거관련 연구발표 및 학술세미나 참관)	학술 대회
8월25일 (목)	10:00 12:00		동경	◦국토교통성 주택정책과 방문 및 면담 (국가 주생활기본계획 수립경위, 세부시책 의 추진현황 및 계획, 지역주택정책과의 관계 등 질의)	기관 방문
	13:15 15:30	동경	후쿠오카	◦이동	국내 항공
	15:50 16:40	후쿠오카	키타큐슈	◦이동	열차
	17:00 19:30		키타큐슈	◦키타큐슈시 건축도시국 방문 및 면담 (토바타 C가구 정비사업의 추진경위 및 특성 등 질의) ◦토바타 C가구 정비사례 현장 조사	기관 방문 및 답사
	19:40 20:30	키타큐슈	후쿠오카	◦이동	열차
8월26일 (금)	10:00 12:00		후쿠오카	◦후쿠오카현 주택계획과 방문 및 면담 (지역 주생활기본계획 수립경위, 세부시책 의 추진현황 및 계획, 지역주택계획 등과 의 관계 등 질의)	기관 방문
	14:00 18:00		후쿠오카	◦넥서스월드 현장 조사	답사
8월27일 (토)	16:45 18:10	후쿠오카	인천	◦후쿠오카공항 출발 ◦인천공항 도착	

동 경(Tokyo)

1. 일본건축학회 학술대회
2. 국토교통성 주택정책과

1. 일본건축학회 학술대회

□ 일본 건축학회 학술대회 개요

- 일본 건축학회 학술대회는 매년 여름 개최되고 있는데, 올해는 동경 와세다대학에서 8월 23일부터 25일에 걸쳐 개최되었으며, 건축구조, 건축계획, 도시계획 등 각 분야별 학술강연회와 함께 총 52회의 다양한 연구협의회, 패널 디스커션, 특별강연회가 개최되고 있음
- 한편 올해는 지난 동일본 대지진의 영향으로 지진피해상황과 대책에 관한 특별보고회와 연구협의회가 다수 개최되었음
- 건축 및 주거와 관련한 주요 행사
 - '인구감소지역의 생활환경모델' / 건축계획 패널디스커션
 - '공창(共創)시대의 도시 디자인상(像)' / 도시계획 연구협의회
 - '집합주택의 재생을 위한 건축사회시스템' / 건축사회시스템 연구협의회
 - '이용의 시대의 건축과 메니지먼트를 생각하다' / 건축사회시스템 패널디스커션
 - '계획적 주택지는 지속가능한가?' / 사회시스템 연구협의회

□ 주택정책 관련 학술강연회 주요 경향

- 주민이 주체가 되는 주택 및 주거지재생에 관한 연구
 - 노후 주택단지의 재생에 있어서 주민참여를 통한 자력적인 재생 움직임의 동향과 특성을 분석한 연구가 다수 발표되었으며, 마을만들기 협회설립, 커뮤니티 카페의 운영 등 체계적이고 효과적인 재생계획 추진을 위한 자기조직화의 중요성이 인식되고 있음을 확인
 - 단독주택 및 집합주택의 개별 주호에 있어서도 입주자에 의한 주택 개보수와 관련한 연구가 다수 있었으며, 주거지의 옥외공간 등을 거주자가 직접 관리하는 시스템과 사례에 대한 연구가 다수 발표
- 공유형 거주에 관한 연구
 - 예년에 비해 셰어거주(공유형거주)와 관련한 연구가 다수 있었는데, 콜렉티브우스와 최근 증가하고

있는 쉼어거주와의 차이점을 실태조사를 통해서 분석한 연구, 단지재생의 일환으로 노후 주거단지에 쉼어하우스를 도입한 사례를 분석한 연구, 실태조사를 넘어서 계획수법에 대한 기초적인 검토를 한 연구 등이 있었음

- 고령자를 위한 주거유형에 관한 연구

- 국가적으로 고령자를 위한 주거유형 보급이 추진되면서 이와 관련한 연구들이 다수 발표되었는데, 우선 국가가 추진하고 있는 고령자형 임대주택제도의 실태를 분석한 연구와 뉴타운이나 집합주택 단지에서의 고령자의 생활실태를 파악한 연구로 크게 나누어짐
- 또한, 고령자의 지속적인 거주를 위한 주택 개보수의 실태를 파악하고 개선방안을 검토한 연구도 수편 발표되었음

- 중고주택의 유통 등에 관한 연구

- 주택정책의 중점방향이 신축주택에서 중고주택으로 옮겨지면서 중고주택의 구매에 있어 올바른 정보를 전달하기 위한 주정보와 관련한 연구가 다수 발표되었으며, 아울러 현명한 소비자를 육성하기 위한 주교육 및 마을만들기 교육의 방법론적 연구도 수편 발표되었음

□ 주택정책 관련 연구협의회 “집합주택의 재생을 위한 건축사회시스템” 주요내용

- 본 연구협의회는 일본 건축학회의 사회시스템 위원회와 주택스톡 소위원회가 공동으로 기획한 행사로 특히 민간소유에 의한 집합주택을 주된 대상으로 다루면서 주택의 재생행위를 원활화하기위한 조건으로서 시장에서의 적정한 평가의 필요성을 확인한 다음, 건축사회시스템상의 과제와 해결의 방향성을 찾아보는 것을 목적으로 함
- 여기에서의 재생은 공간의 재생만을 가리키는 것이 아니라 사회경제적 재생, 환경재생을 동시에 달성하여 지속가능한 집주환경을 형성하는 것을 추구하는 것을 의미함
- 연구협의회는 총 6명의 발표와 토론으로 진행되었으며, 우선 분양집합주택의 사례, 민간임대주택의 사례, 외국의 사례로 나누어 사례발표가 이어진 후, ‘건축사회시스템을 생각하다’라는 주제를 바탕으로 공법(公法)의 문제, 자산평가·융자·금융제도의 문제, 사법(私法)의 문제, 주택매매제도의 문제로 나누어 발표가 진행되었음

• 분양집합주택 사례 : 사택에서 분양집합주택으로 재생

- 기업의 사택 등 비어있는 주택을 전체 분양주택으로서 리노베이션하는 사업을 주로 진행하고 있는 업체의 사업방식을 소개
- 사업을 진행하는 데에 있어서 ①문화적 시점(경관, 커뮤니티의 재구축), ②물질적 시점(안심, 안전의 체계 구축), ③기능적 시점(새로운 가치·디자인의 추가)를 주요한 시점으로 다루고 있음
- 주택재생사업을 진행하는데 있어서 기존 주택의 안전성을 담보할 수 있는 성능평가제도의 확충과 과실보험제도, 주택론 제도 등의 개선 필요성을 제시

• 민간임대주택 사례

- 사업의 주요 컨셉으로서 기억의 재생, 역사적 빌딩타입의 재해석을 통한 셰어하우스 실현, 다양한 서비스의 추가, 도시공원으로서의 단지 등을 제시

• 프랑스와 네덜란드의 집합주택 리노베이션 사례

- 프랑스에서는 ANRU라고 하는 조직이 설립되면서 사회주택의 리노베이션이 본격적으로 추진되고 있으며, 전체 자금 중 주택사업자가 1/3, 지자체가 1/3, ANRU가 1/3을 부담하는 방식으로 사업을 진행하고 있으며 집합주택 건물 자체에 대한 재생보다는 도로 신설에 의한 단지와 가구의 재구축, 주동과 가구와의 관계의 재구축, 주동별 새로운 전용공간 영역의 구축 등에 중점을 두고 있음
- 네덜란드에서는 다양한 방식의 주택협회 주택의 재생이 이루어지고 있는데, 판상형 고층주택의 저층부를 증축하여 증정을 돌려싸는 가구형 주택으로 변형한 사례, 기존 주동에 인접하여 고층주동을 새로 건설하고 기존 주동의 옥상증축부분을 엘리베이터로 연결한 사례 등을 소개

• 스탁재생과 관련한 건축기준법상의 과제

- 재생을 하고자 하는 부분이 주요구조부에 해당하는지, 대규모 수선에 해당하는지를 판단하는 데 있어서 판단을 위한 영역, 내규 등이 정비되어 있지 않고 개별판단이 중심이 되고 있음
- 변경후의 건축물이 특수건축물이나 복합용도의 건축물이 될 경우 관련기준 등의 적용에 있어서 판단이 곤란한 경우가 다수
- 오래된 건축물의 관련 건축도서를 건축주가 소유하고 있지 못하는 경우가 많아, 건축관련 도서가 확실하게 건축주에게 전달될 수 있는 체제 마련이 필요
- 사선제한, 피난규정, 용도규정 등에서의 완화조항 등을 마련할 필요

• 맨션재생과 관련한 주정보 제공상의 과제

- 재생 등의 적정한 유지관리를 이행하기 위한 주택정보, 신축부터 수선, 재생 등의 정보를 축적할 필요

- 주택성능, 주환경, 관리정보 등을 포함한 적정한 정보를 공개하여 주택매매를 추진할 필요
- 주택이력정보를 이용하여 유지관리정보의 개요를 매매 시 제시하는 방안, 부동산 매매 시의 정보를 생성·제공하는 전문가로서 건축적·법적 전문가를 육성하는 방안, 제3의 전문가가 관여하여 매도자가 제공하는 주택정보의 객관성을 담보하는 방안, 정보의 유효기간을 설정하는 방안 등을 제시

2. 국토교통성 주택정책과

□ 회의 개요

- 일시 : 8월 25일(목) 10:00-12:00
- 장소 : 국토교통성
- 참석 : 국토교통성 주택국 주택정책과 호시카와 케이타(Hoshikawa Keita) 과장보좌

□ 주생활기본법의 추진배경 및 개요

- 2003년 ‘사회자본정비심의회 주택택지분과회’에서는 ‘새로운 주택정책의 방향에 대해’를 통해 ‘공적공급중시·플로우 중시에서 시장중시·스톡중시로 주택정책 전환, 소비자 정책의 확립과 주거안전망의 재구축, 저출산·고령화와 환경문제의 대응, 도심거주·멀티헤비테이션 등 대응, 도시·지역정책과 일체화한 주택정책으로’라고 하는 새로운 방향 전환을 요구하게 됨
- 이러한 배경에는 주택사정과 경제·사회정세가 크게 변화하면서, 요구와 주택 스톡의 미스매치의 대응, 유연하면서 효과적인 주거 안정망의 확보, 저출산고령화와 환경문제 등에 대응하는 주택의 질과 주환경의 개선, 다양한 가치관의 대응이라고 하는 과제가 대두되면서 주택의 하드웨어적인 면에 중점을 둔 지금까지의 신규공급지원형의 주택정책으로는 충분히 대응할 수 없게 되었다는 문제의식이 정치·사회적으로 높아졌다는 점을 들 수 있음
- 2005년 8차 계획으로 종료한 주택건설 5개년 계획에 이어 주택재고를 확충하고 본격적인 저출산고령화 시대의 인구 및 세대감소에 대응하기 위해 주택정책을 새롭게 전환할 필요성이 높아졌고, 이에 따라 거주방식과 주환경이라고 하는 소프트웨어적인 면에 중점을 두고, 시장활용과 스톡활용을 중심으로 한 새로운 주택정책으로서의 주거정책이 필요하게 되었음
- 2006년 6월 8일 양질의 주택재고량과 주거환경의 형성, 주택시장의 시장 정비, 주택

안전망 등을 통해 주거생활의 안정 확보와 향상을 촉진하기 위해 ‘주생활기본법’이 시행되고, 주생활기본법에 근거하여 주택건설5개년계획은 폐지되고, 전국계획과 도도부현 계획으로 나누어 10년 단위의 주생활기본계획을 수립하게 됨

- 주생활기본법은 주생활의 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책에 대해서 기본이념 등을 제시하면서 시책의 기본이 되는 사항을 규정하여 풍요로운 주생활을 실현하는 것을 목적으로 하고 ①현재·장래의 주생활의 기반이 되는 양질의 주택스톡의 형성, ②주민이 자부심과 애착을 가질 수 있는 양호한 주거환경의 형성, ③민간활력과 기존 스톡을 활용한 시장 정비와 소비자이익 보호 및 증진, ④저소득층, 고령자, 육아가정 등의 거주안정 확보를 기본이념으로 설정하고 있음
- 또한 국가와 지자체에 대해서는 주생활 안정향상 시책의 책정·실시와 국민의 이해 증진, 사업자에 대해서는 주택의 안정성 등의 확보, 적확하고 적절한 주택정보의 제공, 거주자에 대해서는 주생활의 안정향상의 촉진을 위한 연계협력을 관련주체의 책무로 규정하고 있음
- 국가와 지자체가 추진해야 할 주생활 안정향상의 촉진을 위한 시책으로서, 첫째, 안전하고 안심할 수 있는 양질의 주택스톡·양호한 주거환경의 형성, 둘째, 주택매매의 적정화 및 유통의 원활화를 위한 주택시장의 환경정비, 셋째, 공영주택의 공급 등 주택공공자에 대한 주택안정망의 구축을 들고 있음. 또한, 10년 정도를 계획년도로 하는 주생활기본계획을 수립하되, 주생활의 안정확보 및 향상촉진에 관한 성과목표를 설정하도록 하고, 전국계획과 도도부현계획을 의무화하고 있음

□ 주생활기본계획의 주요 내용

- 최초의 주생활기본계획(전국계획)은 주생활기본법에 근거하여 2006년 9월에 각의결정되었음. 2006년부터 2015년까지의 10년간 계획으로 책정되었으나, 5년마다 재검토하여 개정한다는 방침에 따라 2011년 3월에 2011년부터 2020년까지의 계획간으로 새롭게 개정되었음
- 개정의 주요 포인트
 - 하드적인 면(면적 등)에 추가하여 소프트적인 측면을 충실하게 하여 주생활 향상을 도모
 - 노후 맨션 등 주택 스톡의 관리·재생정책 추진
 - 신축주택시장에 더하여 기존주택유통·리폼시장의 정비 추진
- 계획의 목표와 기본적 시책
 - **【목표 1】** 안전·안심하고 풍요로운 주생활을 지원하는 생활환경의 구축
 - ① 주생활의 안전을 확보하는 주택 및 거주환경의 정비
 - * 내진진단 및 내진개수의 촉진, 밀집시가지 정비 등
 - ② 주생활의 안심을 지원하는 서비스가 제공되는 환경 정비
 - * 서비스가 포함된 고령자주택의 공급 촉진, 공적임대주택의 생활지원시설 설치촉진 등
 - ③ 저탄소사회를 향상 주거와 주생활방식의 제언
 - * 주택의 에너지절감성능 향상, 지역재료를 활용한 주택의 신축·리폼 촉진 등
 - ④ 이동·이용의 원활화와 아름다운 가로경관의 형성
 - * 주택 및 주택시가지의 유니버설디자인화, 경관계획, 경관협정 등의 보급개발 등
 - **【목표 2】** 주택의 적정한 관리와 재생
 - 주택 스톡의 적정한 관리 촉진, 특히 급증하는 노후 맨션의 적정한 관리와 재생을 도모
 - * 주택의 유지관리정보의 축적, 맨션의 적절한 관리·유지수선의 촉진 등
 - **【목표 3】** 다양한 주요구가 적절하게 실현되는 주택시장 환경정비
 - ① 기존주택이 원활하게 활용되는 시장 정비
 - * 과실담보보험의 보급, 주택이력정보의 축적 촉진, 리폼사업자 관련 정보제공 촉진 등

② 장기간 활용가능한 양질의 스톡 형성

- * 주택성능표시제도의 재검토, 장기우량주택제도의 재검토, 목재의 가공·유통체제 정비 등

③ 다양한 주요구에 대응한 주택확보 촉진과 수급 부적합 해소

- * 장기·고정형 주택론의 안정공급, 세제상의 조치, 주거이전지원 촉진 등

- 【목표 4】 주택의 확보에 있어서 특히 배려해야 할 자의 거주안정 확보

자력으로 적절한 주택을 확보하기 곤란한 자에 대한 공적임대주택, 민간임대주택에 의한 중층적 주거 안정망 구축 도모

- * 공영주택 등의 적절한 공급, 민간임대주택으로의 원활한 입거를 촉진하는 거주지원협회의 지원 강화 등

• 계획의 실천을 확인하기 위한 지표 설정

- 주생활기본계획의 주요한 특징 중에 하나는 계획의 목표나 시책만을 설정하는 것이 아니라 현재 시점에서의 수준과 계획이 완료되는 시점에서의 수준을 성과지표로 설정하여 계획의 추진을 위한 목표의 제시와 함께 실천현황을 점검할 수 있는 체계를 구축한 점임

지표	현재수준	목표수준
신내진기준에 적합한 내진성능을 가진 주택스톡 비율	79% (2008)	95%
재해에 취약한 밀집시가지 비율	약6,000ha (2010)	거의 해소
고령자인구에 대한 고령자주택 비율	0.9% (2005)	3~5%
생활지원시설 설치 공적임대주택단지 비율	16% (2009)	25%
신축주택의 에너지 절감기준 달성률	42%	100%
도로에서 각 주호까지 휠체어·유모차로 통행 가능한 공동주택 비율	16% (2008)	28%
리폼실시 주택스톡의 비율	3.5% (04~08 평균)	6%
장기수선계획(25년이상)에 따라 수선적립금을 설정하고 있는 기존 분양맨션 관리조합 비율	37% (2008)	70%
신축으로 장기수선계획(30년)에 따라 수선적립금을 설정하고 있는 분양맨션 관리조합 비율	51% (2008)	약 100%
기존주택의 유통쉐어	14%(2008)	25%
리폼 실시 시 과실담보책임보험에 가입한 주택 비율	0.2%	10%
멸실주택의 평균수명	약27년 (2008)	약40년
주택의 멸실률	약7% (2003~2008)	약 6% (2015~2020)
신축주택의 주택성능표시 실시비율	19% (2009)	50%
신축주택의 인정장기우량주택 비율	8.8%	20%
보육세대의 유도거주면적수준 달성률	40% (2008)	50% (2015)
최저거주면적수준 미만	4.3% (2008)	조기에 해소
고령자 거주 주택의 배리어프리화 비율	37% (2008)	75%

□ 주생활기본계획의 주요 추진현황 (2010년에 실시한 주요 시책)

- ‘장기우량주택의 보급 촉진에 관한 법률’에 근거하여 장기우량 주택의 보급을 촉진
 - 장기우량주택건축 등 계획의 인정실적 : 160,798호
- ‘고령자, 장애인 등의 이동 등의 원활화 촉진에 관한 법률’에 근거하여 공동주택의 베리어프리에 관한 지도, 공동주택의 건축 등의 계획 인정 등 실시
 - 인정건수 : 184건
- 민간임대주택시장 등을 활용하여 고령자를 위한 우량임대주택 공급 촉진
 - 공급호수 : 35,678호
- 주택에코포인트 발행을 통한 환경대응주택 보급 촉진
 - 에코포인트 신청 : 619,447호, 에코포인트 발행 : 573,773호
- 주택리폼에 대한 정보제공 실시 및 상담체제 충실
 - 지자체의 리폼 상담창구 수 : 1,627개소
- 소비자의 주요구에 대응하는 주택성능표시제도의 충실과 보급 촉진
 - 신축주택 : 193, 581호(설계평가), 154,511호(건설평가), 기존주택 : 363호
- ‘고령자 원활입거 임대주택 제도’에 따라 고령자 입거를 거부하지 않는 임대주택의 등록 및 정보공개 실시
 - 등록호수 : 87,217호
- 공적임대주택단지의 재건축 시 사회복지시설의 병설 및 인접부지 유치 촉진
 - 공급시설 수 : 3,056시설 (1,672단지)

□ 2011년도 추진 중인 주요 시책

- 환경·스톡활용 촉진사업

- 주택·건축물의 이산화탄소 저감 실현성 및 주택의 장수명화를 위한 우수한 리딩 프로젝트 등에 대하여 지원함으로써 주택·건축물의 이산화탄소저감대책·장수명화를 촉진
- 예산규모 : 1,604,000만엔

- 서비스포함 고령자용주택 공급촉진 세제

- 고령자 등이 안심하고 지속적으로 거주할 수 있는 주거와 생활을 확보하는 것을 목적으로 서비스 포함 고령자주택에 대해서 2013년 3월까지 소득세·법인세, 고정자산세, 취득세 등을 경감

- 기존주택 유통·리폼추진사업 창설

- 건물검사, 기존주택매매 과실보험 가입, 주택이력정보 축적 등을 통해 소비자보호가 고려된 기존주택 매매 및 리폼공사를 지원함으로써 시장환경 정비에 도모하고 기존 주택유통 및 리폼활성화를 촉진
- 예산규모 : 1호당 1,000천엔 한도

- 고령자 등 거주안정화 추진사업 창설

- 고령자 단신·부부세대의 급증에 따라 고령자가 안심하고 거주할 수 있는 환경을 정비하기 위해 국토교통성·후생노동성이 연계하여 추진하는 '서비스 포함 고령자용 주택'의 건설·개보수에 대해서 국가가 민간사업자·의료법인·사회복지법인·NPO 등의 직접보조를 시행
- 예산규모 : 3,250,000만엔

□ 주생활기본계획_국가계획과 주생활기본계획_지역계획간의 관계

- 전국계획이 전국적인 시각에서 과제를 정하는 것이라면, 도도부현 계획은 각 지역의 자연, 역사, 문화 등 특성에 따라 과제를 설정하여 보다 구체적인 시책과 사업 등을 설정하도록 하고 있다, 따라서 도도부현 계획에는 계획기간, 기본방침, 목표, 시책에 관한 사항, 계획기간 중 공급하는 공영주택 목표량, 주택 및 주택지 공급을 중점적으로 도모하는 지역 등을 설정하도록 주생활기본법 제17조에서 규정하고 있음
- 일본의 지역주택정책의 흐름은 크게 HOPE계획, 주택마스터플랜, 그리고 주생활기본계획의 3가지로 나눌 수 있는데, 우선 HOPE(Housing with Proper Environment) 계획은 지역을 바탕으로 한 주거와 마을만들기를 추진하기 위한 제도로써 1983년에 구 건설성에 의해 창설되어 1999년에는 전국에서 409개의 지자체가 HOPE계획을 수립하게 되었음. HOPE계획은 지역을 바탕으로 한 종합적인 주택정책의 전개라 할 수 있는 양호한 주택시가지의 형성, 지역주택문화의 육성, 지역주택산업의 진흥 등에 관한 장기적인 주택정비의 기본과 방침, 그리고 추진해야 할 구체적인 시책 등을 담고 있음
- 이후, HOPE계획은 주택마스터플랜 제도가 도입되면서 주택 마스터플랜의 내용의 일부로 포함되게 됨. 주택마스터플랜은 주택공급촉진, 지방정주촉진을 위한 주택공급, 지역 주거문화 등에 관한 주택공급(HOPE계획), 고령자 등의 주택공급에 관한 사항 등에 관하여 그 지역 특성에 따라 구체적 시책의 전개방침 등을 규정하도록 하고 있음
- 또한, 2005년에는 ‘지역에서의 다양한 수요에 대응하는 공적임대주택 등의 정비 등에 관한 특별조치법’이 시행되면서 ‘지역주택교부금’제도가 창설되었고, 이 제도에 있어서 지자체는 지역의 실정에 따라 주택정책을 추진하기 위한 ‘지역주택계획’을 작성하고 이 계획에 따라 실시되는 사업에 대해서 교부금을 교부하도록 되어 있음

후쿠오카(Fukuoka)

1. 기타큐슈시 건축도시국
2. 후쿠오카현 주택계획과
2. 사례 답사 (넥서스월드)

1. 기타큐슈시 건축도시국

□ 회의 개요

- 일시 : 8월 25일(목) 17:00-19:30
- 장소 : 토바타구청
- 참석 : 기타큐슈시 건축도시국 키슈 준야(Kishu Junya)계장, 사카모토 소이치로(Sakakmoto Soichiro)주임

□ ‘토바타 C가구 정비사업’의 추진배경

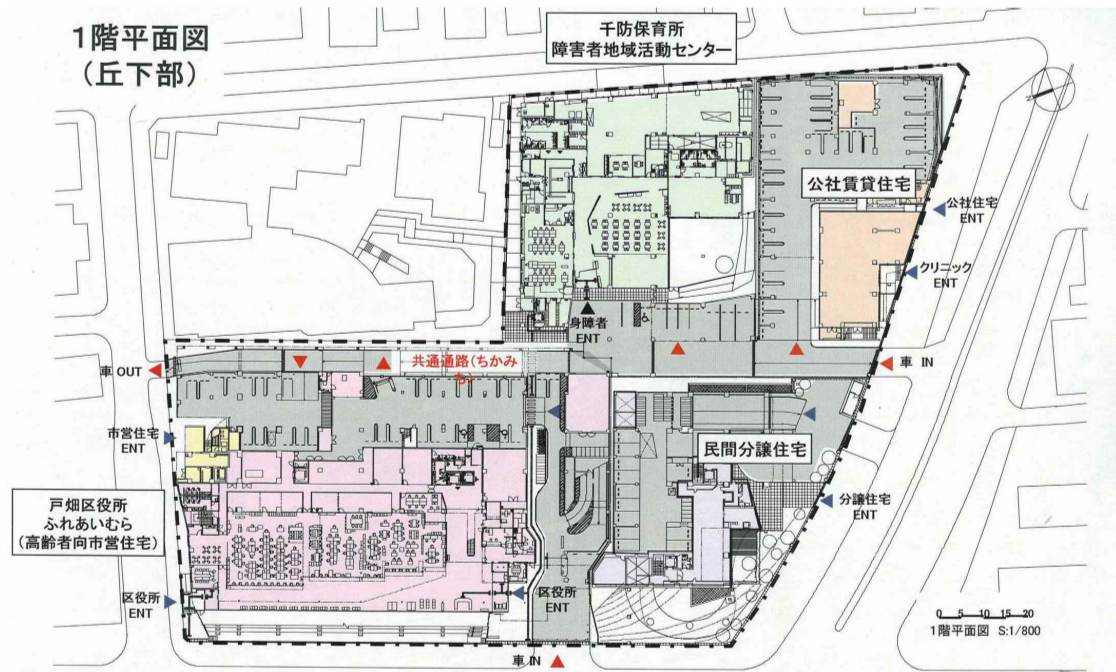
- 기타큐슈시 토바타구는 근년 산업구조의 전환 등에 따른 인구감소와 고령화의 대응, 노후화한 공공시설의 재건축의 과제를 안고 있었음. 기타큐슈시에서는 시민과 행정 이 함께 ‘토바타 마을만들기 구상’을 1997년에 책정하고 5곳의 주요지구를 중심으로 군차적인 정비를 추진해 왔음. 주요지구의 하나인 토바타구청 주변지구에 대해서는 지구의 중심이 되는 C가구를 대상으로 다세대 공생형의 복합시설을 정비함으로써 토바타의 심볼이 되는 마을만들기를 추진하기로 함
- 토바타구의 시가지에 있는 대규모 시유지를 활용하여 구청, 고령자용 시영주택, 장애 자지역활동센터 및 보육소, 시 주택공급공사 임대주택, 민간분양주택, 고령자복합시 설을 일체적으로 정비함으로써 다세대에 걸쳐 다양한 사람들이 공생하는 새로운 마 을만들기를 실현하는 것을 목표로 설정
- 추진경위
 - 03년 11월 사업실시방침 공표
 - 04년 07월-12월 사업자 모집, 사업예정자 결정 및 공표
 - 05년 03월 기본협정 체결
 - 05년 08월 건축공사 착수
 - 06년 10월 공공시설 완성
 - 07년 01월 구청업무 개시
 - 07년 06월 전 시설 완성

□ ‘토바타 C가구 정비사업’의 시설개요

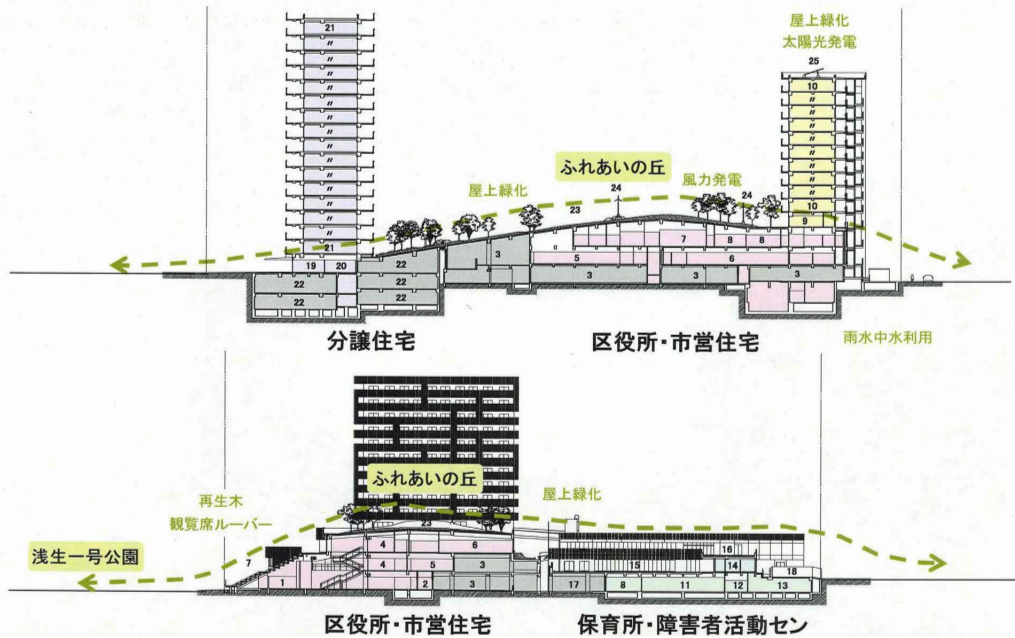
• 시설개요

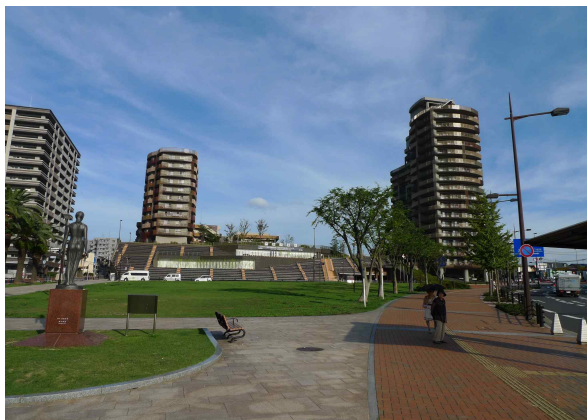
시 설	규 모	면 적
토바타 구청	지하1층, 지상3층	7,100㎡
고령자용 시영주택	50호 (14층)	3,900㎡
공용주차장	100대 (2층)	3,500㎡
장애인 지역활동센터	1층	2,200㎡
보육소	2층	1,300㎡
교류광장	공공시설 옥상을 중심으로 민간분양주택과 공사 임대주택의 일부를 활용	
공사 임대주택	62호 (10층, 1층 의원)	8,100㎡
민간 분양주택	77호 (지하2층, 지상18층)	14,000㎡





丘を中心とした断面計画





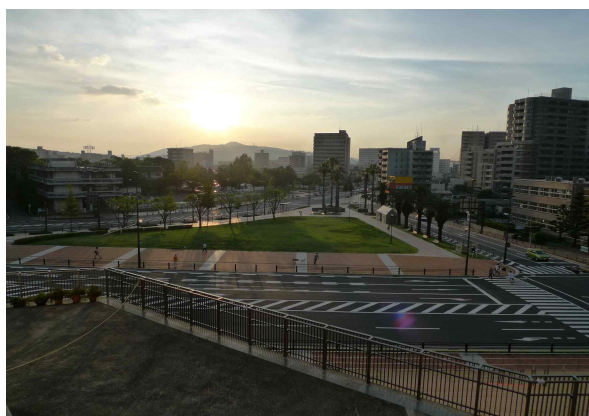
<시설 전경>



<전면 계단부와 고령자용 시영주택>



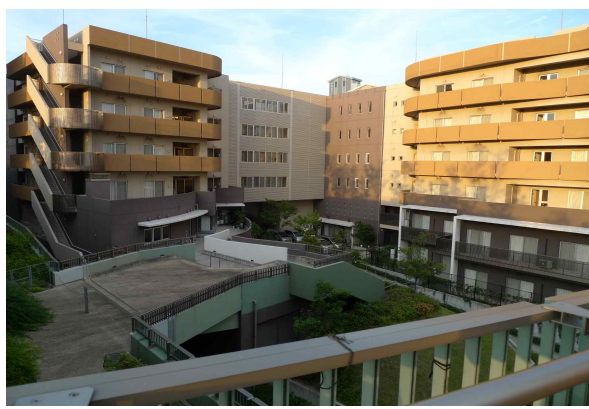
<옥상 정원>



<전면부 광장>



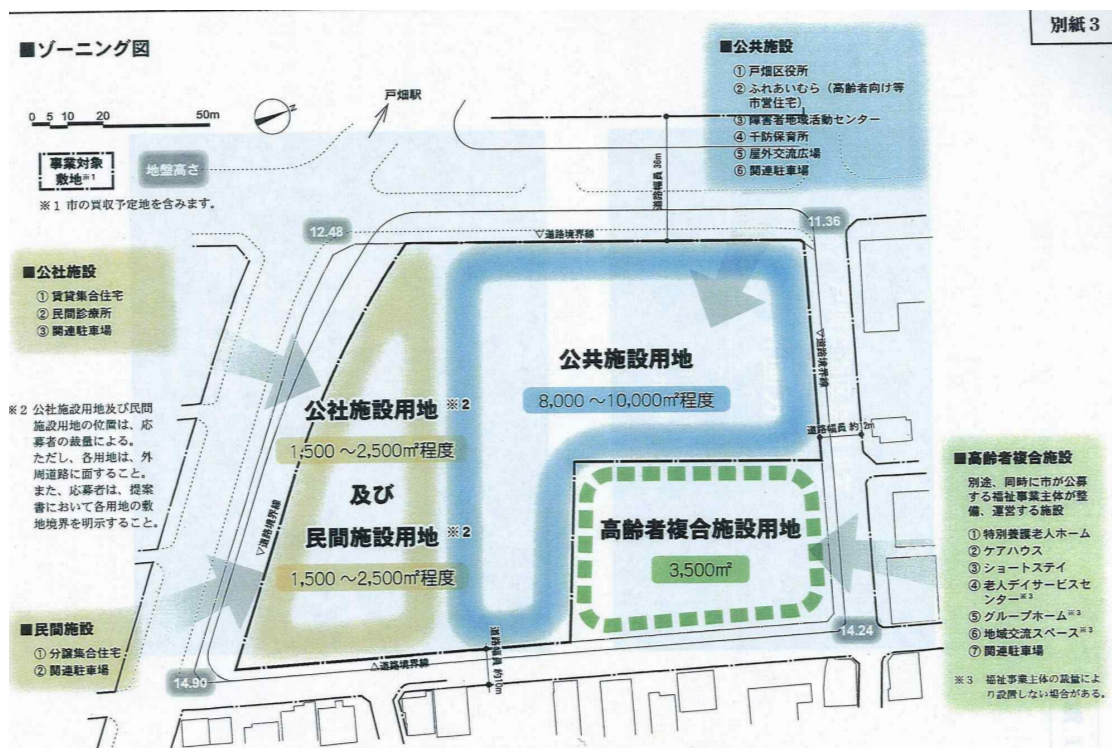
<보육시설>



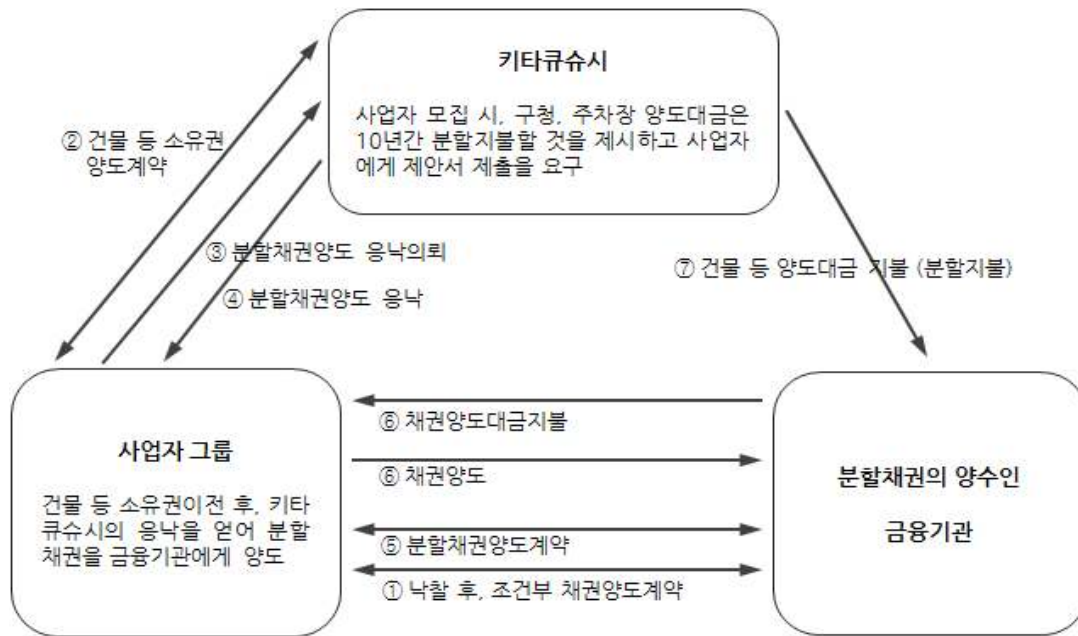
<고령자복합시설>

□ ‘토바타 C가구 정비사업’의 사업수법

- 민간의 기술과 노우하우, 자금을 활용하기 위해 공공시설만이 아니라 민간분양주택을 포함하여 공모를 진행하여 설계부터 공사까지를 일괄하여 진행하는 사업자를 선정하는 일괄공모형 프로포절방식을 채용. 각 시설의 대지경계를 정하지 않고 개략적인 부지면적만을 제시하여 구체적인 배치는 사업자에게 일임함으로써 자유도가 높은 설계를 가능하게 하였음
- 구청 등 공공시설은 건물완성 후 시가 매입하되, 특히 구청은 10년에 걸쳐 분할 매입. 공사 임대주택은 시와 공사간에 정기차지계약을 체결하여 공사가 사업자에게 건설을 의뢰
- 민간분양주택은 시유지를 사업자가 매입하여 사업자가 건설과 판매를 진행
- 고령자복합시설은 별도 공모를 통해 사업자를 결정하였으나, 디자인, 사인, 색채 등에서 C가구 전체와 일체적인 조화를 이루도록 쌍방의 사업자간에 조정회의를 진행하는 것을 전제조건으로 설정



<토지이용개념>



<구청과 주차장 건설비용의 10년 분할조달방식>

□ ‘토바타 C가구 정비사업’의 특성

- 지역의 랜드마크가 되는 인상적이고 매력적인 도시공간 창출
 - 구청 옥상에 완만한 구배를 가진 언덕을 조성하고 녹화하여 거주하는 사람과 방문하는 사람간의 교류의 장으로 개방
 - 구청의 계단형태의 외벽부분은 지역 축제의 관람석으로 활용



- 도심거주 촉진
 - 젊은 세대에게는 임대료 보조가 있는 공사 임대주택, 고령자에게는 고령자용 시영주택, 주택소유지향의 시니어세대에게는 민간분양주택을 공급하는 등 다양한 주택을 정비

- 각 주택은 언덕을 둘러싸는 형태로 가구의 외주부에 배치하여 독립성과 연계성을 확보
- 주변과 조화를 이루는 색채계획
 - 근처의 건축물과 가로수 색채를 기초색으로 하여 주변 경관과의 조화를 도모
 - 건물 상층부로 갈수록 농도가 옅은 색을 채용하여 대규모 건물이 가진 압박감을 경감
- 환경에 대한 배려
 - 태양광과 풍력을 활용한 발전기 채용하고, 우수를 저장하여 활용
 - 옥상녹화를 통해 지붕의 온도상승과 열섬현상을 억제
 - 재생건축재를 구청의 외벽부분과 사무실 카운터 등에 사용

2. 후쿠오카현 주택계획과

□ 회의 개요

- 일시 : 8월 26일(금) 10:00-12:00
- 장소 : 후쿠오카현청
- 참석 : 후쿠오카현 건축도시부 주택계획과 사토 하야토(Kishu Junya) 주임

□ 후쿠오카현 주생활기본계획의 주요 내용

- 후쿠오카현 주생활기본계획은 주생활기본계획 국가계획에 맞추어 시의 종합계획인 ‘후쿠오카신세기계획’의 기본이념을 바탕으로 주생활기본법 제17조에 근거한 현계획으로 책정한 것임
- 계획의 목적을 풍요로운 주생활의 실현을 위해 현민과 주택관련사업자, NPO등의 적극적인 참가와 협동을 바탕으로 주택정책을 종합적으로 추진하는 것으로 하고, 2006년부터 2015년까지의 10년을 계획기간으로 설정
- 후쿠오카현 주생활기본계획은 주생활기본계획 전국계획의 책정과 거의 동시에 이루어졌는데, 주생활기본계획 전국계획의 책정과정에서 계획의 틀과 주요내용은 어느 정도 공개가 되었으며 기본법에도 어느 정도 규정이 되어 있었기 때문에, 전국계획과 지역계획의 큰 틀의 정합성은 담보할 수 있었음
- 7개의 기본목표를 설정하고 목표별 시책을 추진
 - 장래 세대에 계승할 수 있는 양질의 주택스톡과 양호한 주거환경의 형성
 - * 주택의 내진성 확보와 밀집시가지 등의 주환경정비 추진, 지역주택산업 육성 등
 - 적절한 관리·개수에 의한 주택성능의 유지 및 향상
 - * 리폼이 간편한 환경 형성, 적절한 맨션 관리의 촉진 등
 - 주택의 원활한 유통에 의한 다양한 주요구의 대응
 - * 기존 주택의 유통 촉진, 시장에서의 적절한 정보제공의 촉진 등

- 누구든 안심하고 거주할 수 있는 주거 안정망의 충실과 소비자 보호
 - * 주택공공자 다양화에 대응하는 주택안정망 충실, 주택약자의 민간임대주택에의 원활한 입거 등
- 순환형 사회형성에 기여하는 환경과 공생하는 거주환경 만들기
 - * 환경배려형 주택의 보급촉진, 주택의 장수명화 촉진 등
- 양호한 커뮤니티를 형성하는 주거환경 만들기
 - * 다양한 세대가 함께 거주하는 지역 커뮤니티 형성, 커뮤니티를 육성하는 주거지 촉진
- 지역특성에 대응하는 양호한 주거환경 만들기
 - * 도심거주 촉진, 지역정주 촉진 등

□ 주생활기본계획의 주요 성과지표

- 주택의 장수명화 촉진
 - 약 33년 (2003년) → 약 43년 (2015년)
- 리폼 실시율 향상
 - 2.1% (99년~03년) → 5% (2015년)
- 기존주택의 유통 촉진
 - 13% (2003년) → 25% (2015년)
- 주택의 내진성 확보
 - 77% (2003년) → 90% (2015년)

□ 주생활기본계획의 중점 추진 프로그램

- 장수명주택의 보급과 개발
 - 장수명주택(100년주택)에 대한 노우하우를 시장에 보급개발
- 양질의 주택의 등록·공표에 의한 양질의 주택 스톡 형성
 - 주택성능표시제도의 보급촉진을 통한 백업

- 안심하고 실시할 수 있는 리폼시장 유도

- 시장과의 협동에 의한 견적, 계약, 사업자 정보 등에 관한 시스템 구축 지원과 보급

- 공영주택 입거·관리의 적정화와 공적주택과의 연계를 통한 운영 효율화

- 다양한 공적주택의 빈집·모집정보의 일원적 제공 확대, 공적임대주택의 일체적 관리·운영

- 임대주택시장에서의 입거 원활화

- 주택약자의 입거를 거부하지 않는 민간임대주택 등록 촉진

- 도심거주 촉진

- 보육시설과의 병설 등 활력있는 양호한 도심주택의 정비 촉진

- 교외주택단지의 재생

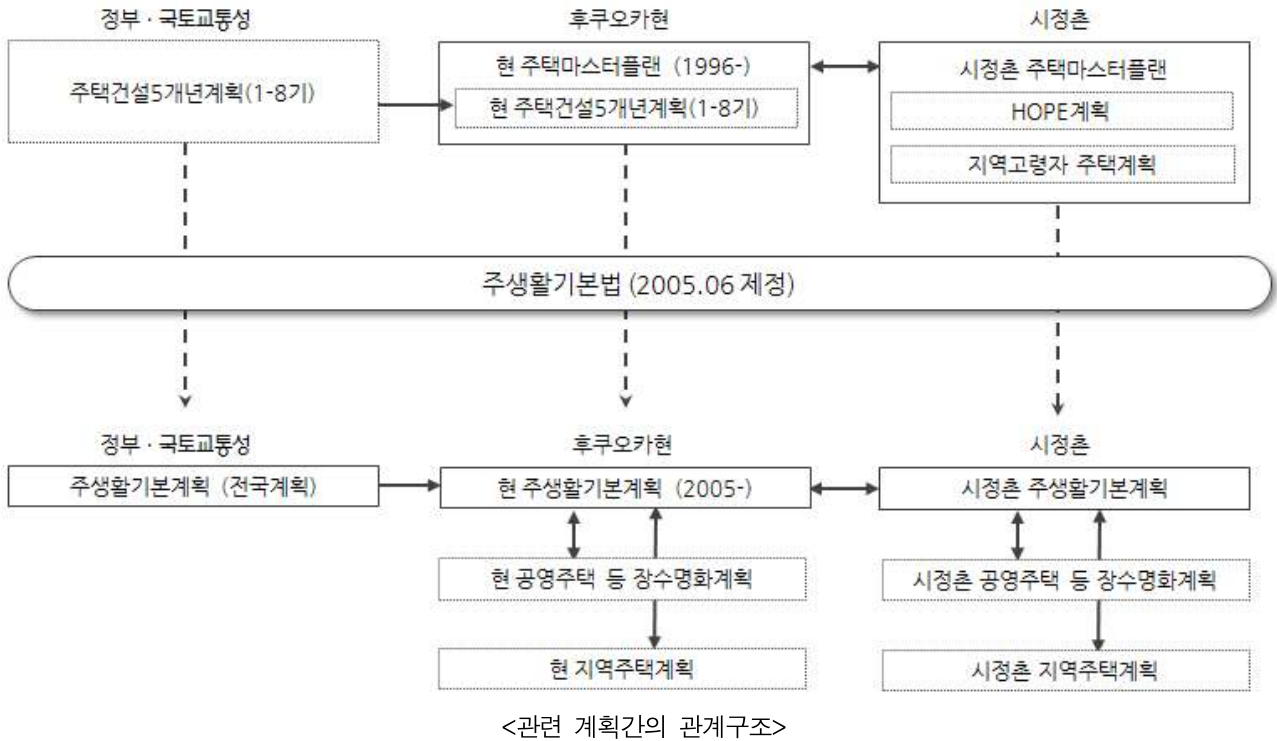
- 시정촌, NPO등과의 협력에 의한 지역뱅크의 창설을 통한 보육세대 및 고령자 세대의 생활 및 거주이전 지원

□ 관련 유사 계획과의 관계

- 주생활기본계획을 책정하기 전에는 후쿠오카현 주택 마스터플랜이 있었으며, 이는 국가의 주택건설5개년 계획에 따른 후쿠오카현 주택건설5개년계획을 바탕으로 하였음

- 이와 함께 시정촌에서도 시정촌 주택마스터플랜을 책정하였는데, 여기에는 HOPE계획과 지역고령자주택계획이 포함되어 있음

- 주생활기본법의 제정에 따라 현에서는 주생활기본계획을 책정하고 공영주택 등 장수명화 계획, 지역주택계획 등을 연계하여 추진하고 있음. 시정촌에서는 일부 과거의 주택마스터플랜을 주생활기본계획으로 변경한 곳도 있으나 대부분 주택마스터플랜을 유지하고 있으며, 현과 마찬가지로 공영주택 등 장수명화 계획, 지역주택계획 등을 연계하여 추진하고 있음



□ 지역주택교부금제도와 지역주택계획 현황

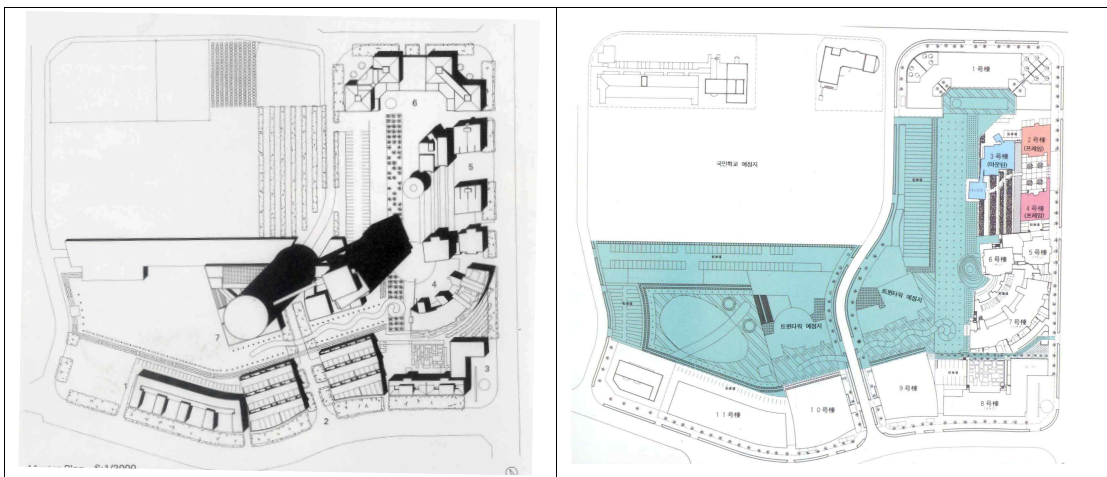
- 지역주택교부금제도는 지역에서 설정한 지역주택계획에 따라 지역의 공적주택의 건설·정비 등에 소요되는 비용을 국가에서 교부하는 제도이며, 과거에는 국가(국토교통성)이 각 시정촌에서 올라온 지역주택계획을 검토하여 직접 교부하였으나, 최근에는 현에서 현에 위치한 시정촌 중 희망하는 곳에 한해 현 주택계획과 함께 국가에 신청하는 경우가 많음
- 특히 규모가 작은 시정촌은 현과 함께 신청하는 경우가 많으며, 기타큐슈시와 같이 규모가 크고 독자적인 주택정책과 주택계획을 추진하고자 하는 지자체는 국가로 직접 신청하고 있음
- 국가에서 교부하는 금액이 결정되면 현과 함께 신청한 시정촌과 이를 어떻게 배분할지에 대한 검토를 통해 교부금을 배분
- 지역주택 계획의 주요 내용
 - 지역 주택정책의 경위와 현황

- 지역주택정책의 과제
- 계획의 목표
- 목표를 정량화하는 지표 등
- 목표달성을 위해 필요한 사업 등의 개요
- 목표달성을 위해 필요한 사업 등에 소요되는 경비

3. 사례조사 (넥서스월드)

□ 사례 개요

- 위치 : 후쿠오카현 후쿠오카시 히가시구 카시이하마 4초메
- 용도 : 공동주택단지
- 총세대수 : 250세대
- 대지면적 : 9,947.81㎡
- 건축면적 : 2,033.372㎡
- 연면적 : 14,330.95㎡
- 건폐율 : 27.8%
- 용적률 : 148.51%
- 구조 : 철근콘크리트 구조
- 준공년도 : 1991년
- 주요구조 : RC조 4층~14층
- 참여 건축가 : 스티븐 홀(미국), 렘 쿨하스(네덜란드), 마크 맥(오스트리아), 오사무 이시야마(일본), 크리스티앙 포짐박(프랑스), 오스카 투스케(스페인)



넥서스월드(NexusWorld) 마스터플랜

- ‘NEXUS’란, “Next Us”의 조합어로서 일본인들이 만든 신조어. 의미를 해석하면 ‘다음 세대의 후손들에게 쾌적하고 아름다운 도시공간을 물려준다’는 뜻으로서 가로형 복합아파트의 미래형을 제시하는 모델의 의미함.
- 소규모 전문상점과 주택 혹은 도서관이나 쇼핑센터와 주택의 결합, 은행과 주택의 합병 등을 다루는 기획 프로그램에 의해 건설됨. ‘아라타 이소자키’를 중심으로 한 코디네이터 방식을 도입하여 넥서스 월드를 계획함

- 넥서스월드 1기 기간 동안에는 아파트형 집합주거를 포함하여 부지의 남쪽과 서쪽의 도로 사이에 6인의 건축가들이 참여한 설계를 계획함. 넥서스월드 2기 기간 동안에 중앙 부지에 고층의 타워형 건물 2개의 설계를 계획하였으며, 건물의 정원과 광장 공간을 창조하여 경관을 고려한 계획을 하였으나 실현되지는 못함

□ 주요 특성

- 디자인의 다양성
 - 넥서스 월드 프로젝트에 참여한 6인의 각각의 건축가는 비슷한 위치와 개발용량 안에서 건축물의 형태와 스타일을 자유롭게 설계함. 6인의 건축가들이 의사소통을 통하여 도시 블록 안에서 각기 다른 디자인으로 다양한 스타일의 건축물을 설계
 - 스티븐 홀 동은 손가락 형태의 설계 등 유니크한 설계 형태를 띠는 건축물과 크리스티앙 포짐박 동의 식재를 활용한 사계절의 효과를 나타내는 등의 기발한 발상의 설계의 형태를 이루고 있음
- 코디네이터 방식의 도입
 - 기존의 획일적이고 무개성한 집합주택단지를 지양하고, 미래의 생활양식에 대응하는 주거양식의 창조와 경관성 향상을 위해 새로운 설계방식과 개발수법을 채택하여 개성적인 주거단지를 구현하기 위한 시도로 코디네이트 방식을 도입
 - 넥서스 프로젝트의 코디네이터인 ‘아라타 이소자키’를 중심으로 세계적인 6인의 건축가들이 넥서스 월드 설계에 참여함
- 도시맥락적 특성이 부재함
 - 기존 도시주거지 및 주택의 공간이나 구성방식이 다양하지 못하고 획일적이라는 비판이 제기되면서, 디자인의 다양화를 위해 새로운 건축 설계방식을 도용하였으나 또 다른 부작용이 존재하는 것을 인지할 수 있었음. 즉 도시적 여건과 지역적 특성이 반영되지 못하고 개별 건축물의 디자인적 요소에 치중한 나머지 주변 지역과의 조화로움이나 도시공간의 연속성을 찾아보기가 무척 어려움

□ 현장조사 결과

• 스티븐 홀 동

- 넥서스월드 서쪽에 위치하였으며 높지 않은 주거동이 일정한 간격을 두고 배치되어 있음. 가로에 대응하는 주거동 기반부에 직각방향으로 세워진 판상형의 주거동 배치를 보임. 주거동 내부 골목길의 구현, 공중보도, 옥상 정원 등의 공간은 매우 풍부한 공간 구성을 보임

• 렘 쿨하스 동

- 자유로운 지붕형태와 내부의 은밀한 좁은 복도, 독립성이 보장되는 각각의 단위 주택들의 공간구조가 매우 독특함. 좌우측 램프를 통해 유인되는 주거동 내부의 진입 통로는 후쿠오카 지역의 오래된 골목길을 연상시킴



<스티븐 홀 동>



<렘 쿨하스 동>

• 마크 맥 동

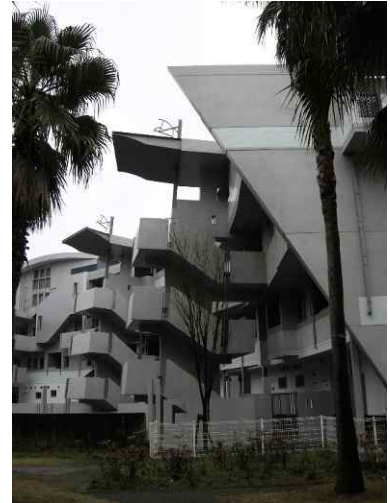
- 넥서스월드 남쪽 코너에 위치하는 마크 맥의 집합주거동은 상업복합 주거동으로서 넥서스월드의 게이트 역할을 하는 입지적 특성을 지니고 있으며 강렬한 색채계획이 특징적임. 평면구성에 있어서 전체 28호가 모두 다른 주거유형으로서 주택공간의 개별성과 다양성이 존재함

• 오사무 이시야마 동

- 바나나동, 파인동, 야자나무동의 셋으로 구성된 집합주거의 형태로 바나나동과 파인동 사이의 출입구를 통해 내부로 진입이 가능함. 각각의 주거동은 비틀리기도 하고 기울 어지기도 하는 등의 기하학적인 균형을 보임



<마크 맥 동>



<오사무 이시야마 동>

- 크리스티안 포짐박 동

- 도로쪽에 있는 동쪽 게이트를 들어서면 중정이 위치하고 건물과 중정은 일체가 되어 계획되었으며, 그 안쪽으로 운하가 흐르고 운하에는 작은 다리가 놓여있음
- 2, 3, 4호동 건물은 공간, 도시와 자연, 백색과 흑색 등 상반되는 것이 각각 표현되면서, 신비로운 일체감 속에 완전히 새로운 도시형태를 제안하는 것으로 보임

- 오스카 투스케 동

- 이 주거동은 대칭형 주거동 형태로 고전적인 외관을 보여주고 있어서 유럽의 전형적인 건축 양식을 변형시켰다고 이해됨. 벽돌재료를 주로 사용했으며 각각의 건축적 요소는 개선문이나 파티오 등의 공간구성을 차용한 것으로 보임



<오스카 투스케 동>



<크리스티안 포짐박 동>