

공동주택의 정주환경개선을 위한 디자인 강화방안 연구

2009. 5.9(일)~5.13(목)

해외출장 복명서

출장자: 김진욱 부연구위원

1. 세부복명사항

가. 주요일정

일자	현지시간	이동편	일정	기타
5월9일 (일)	10:30~12:30 (일)	항공편	인천공항 출발→일본 동경(도착 후 숙소이동)	
	14:00~15:00		통역자와 면담일정 사전 검토 및 준비	
	16:00~18:00	전철	▪ 기관 방문 및 면담 1. 윤동식, 김용성 박사 공동 인터뷰	
	일본 동경 숙박			
5월 10일(월)	09:00~13:00	전철	▣ 답사1. 오오사키 도시재생기구 공공주택단지	
	14:00~16:00		▪ 기관 방문 및 면담 2. 도시재생기구(UR) 동경도심지사 방문	
	16:00~19:00		▣ 답사2. 코단 시노노메 주거단지(다츠미)	
	일본 동경 숙박			
5월 11일(화)	09:00~13:00	전철	▣ 답사3. 카사이 클린 타운 청신남 하이츠 4-9 호동 공동주택	
	14:00~16:00		▪ 기관 방문 및 면담 3. 도시재생기구(UR) 치바지역지사(마쿠하리)	
	16:00~17:00		▣ 답사4. 마쿠하리 베이타운	
	일본 동경 숙박			
5월 12일(수)	09:00~12:00	전철	▣ 답사5. 브릴리아 다이칸야마 프레스테지 (Brillia Daikanyama Prestige) 공동주택	
	12:00~14:00		▣ 답사6. D'그란세 미나미아오야마 하이바리 공 동주택	
	14:00~16:00		▪ 기관 방문 및 면담 4. 일본 국토교통성 주택정책과(치요다구)	
	18:00~20:00		▪ 기관 방문 및 면담 5. 이찌우라 하우스 앤 플래닝(분쿄구)	
	일본 동경 숙박			
5월 13일(목)	14:00~16:30 (한)	항공편	인천공항 도착	

나. 주요인터뷰 내용



1) 일본 국토 교통성 주택정책과 담당자 인터뷰

①참석자: 국토교통성 주택정책과- 시부타니(渋谷, 기획전문관)

키시다(岸田, 과장보좌)

연구진- 김진욱 부연구위원, 한기정 박사(토문건축), 이승준 과장(토문건축)

통 역- 송준환(동경대 신영역창성과학연구과 박사과정)

②일시 및 장소: 2010년 5월12일 14:00~16:00

국토교통성 주택정책과

[東京都千代田区霞が関2 - 1 - 3 中央官庁合同庁舎第3号館 2階203A]

③면담내용

□ 정부차원에서의 공동주택의 디자인 가이드라인관련 유사계획 여부

-일본의 경우, 정부차원에서의 공동주택의 디자인을 관리하는 가이드라인과 같은 것은 존재하지 않는다. 물론, 도시경관에 있어서 공동주택이 많은 부분을 차지하는 것은 사실이지만, 그것만을 디자인으로 관리하는 것에는 무리가 있고, 지역 전체의 지역성과 아름다움이 더욱 중요한 것이라고 생각한다. 지역의 경관을 계획/관리하는 가운데, 전통 주택과 새로 생기는 공동주택간의 이질감을 줄이기 위해 조화를 위한 가이드라인은 존재하지만, 이 또한 경관계획으로서 정부가 아닌 지자체별로 관리를 하고 있다.

□정부차원에서의 공동주택에 대한 미래상 여부

-공동주택에 대한 미래상에 대해서는 일본의 경우, 주생활기본계획에 기재되어 있다고 할 수 있다. 주생활 기본법을 1966년에 제정하였고, 이를 4년전인 2006년에 주생활 기본계획을 수립하였다. 주생활 기본계획은 10개년 계획이고, 5년마다 개정하는 형식으로 되어있다.

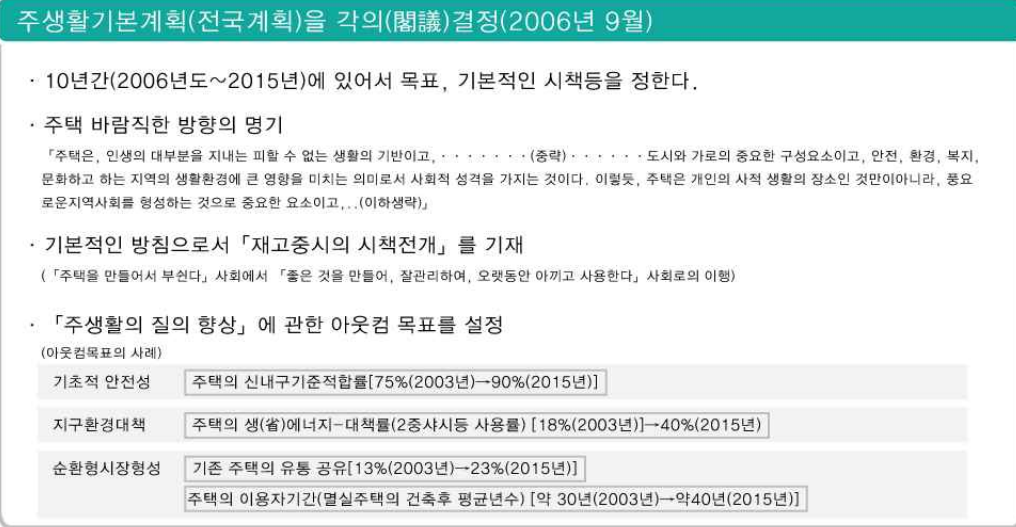
-주생활 기본법과 계획이 생기게 된 배경을 살펴보면, 일본의 경우 전쟁후 주택공급이 시급하였고, 이에 금융공단 지방공급단체에서 정부가 보조해주는 방식의 공급위주로 발전해왔다. 이와 함께 주택건설계획법을 만들어서 5개년계획을 통해 계획적으로 주택공급을 우선시 해왔다. 하지만, 1970년대에 와서 주택보급률이 100%를 넘었고, 이에 양적인 공급이 아닌 주택의 질이나 환경 중심의 정책적 방향이 바뀌었다. 그것이 현재의 주생활기본계획으로 발전하였는데, 이는 성능의 기준을 제시하는 것 뿐만 아니라 거주환경수준까지 고려하는 계획이 된다.

-이 주생활기본법에는 전반적인 정책방향과 관련법들의 방향을 제시하고 있고, 연계되는 관련법이라고 할 수 있는 주택금융관련법, 경관관련법, 디자인관련법들과 연계 운용되고 있다.

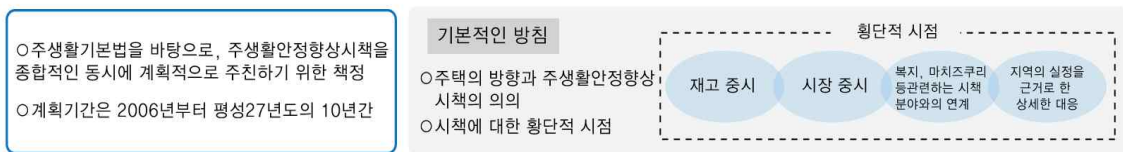
[1]주생활기본법의 제정배경



[2]주생활기본계획의 각의결정



[3]주생활기본계획의 개요 및 기본적인 방침



[4]주생활기본계획의 목표·성과지표·기본적인 시책

목표설정의 전제로서 「주택성능수준」 「거주환경수준」 「거주면적수준(최저·유도)」를 설정

※제8기주택건설5개년계획의 각 수준을 기본으로 하면서 내용·표현을 재검증·충실

[5]주생활기본계획에 있어서 성과지표

〈설정방침〉-4가지의 목표의 전국적인 달성현황을 정량적으로 측정하기 위한 설정

①전국적·사회적으로 중요한 항목(지역성이 큰 항목은 지방공공단체에 의한 목표설정을 상정)

②통계 데이터에 의한 현상파악·조사가 가능한 항목(데이터 부족의 항목은 통계조사의 충실을 지향

한다.)

③주택·거주환경등은 재고전체의 현황을 표시하고, 시장현황은 동향을 표시한다.

기초적 안전성	①재고의 신내진기준적합률 [75%(2003년)→90%(2015년)]
고령사회대응	②공동주택재고의 공용부의 유니버설 디자인율(판매자 자율화율) [10%(2003년)→25%(2015년)]
지구환경대책	③재고의 생에너지대책률(이중사시 등 사용률) [18%(2003년)→40%(2015년)] ※ 신축의 차세대생에너지기준적합률도 해당사항 지향(교토협정서 항목달성계획을 인용)
적절한 유지관리 (장수명화)	④리폼의 실시율(연간·대책 재고 총수) [2.4%(1999~2003년 평균)→5%(2015년)] ⑤25년이상의 장기수선계획을 바탕으로 한 적립금을 설정하고 있는 맨션의 비율 [20%(2003년)→50%(2015년)]
주택시장의 기초적 안정성	⑥중점적인 개선해야할 밀집시가지(8,000ha)의 정비율 [0%(2002년 평균)→대략 100%(2015년)] ⑦지진시에 위험한 대규모토조성지의 개소수 [약1,000개소(2003년)→약500개소 (2015년)] ※ 거주환경분야의 다른 항목은 지역성이 큰 것으로부터 지방공공단체에 의한 항목설정을 상정하고, 거주환경수준으로서 지표를 예시
적절한 정보제공	⑧주택성능표지의 실시율 [16%(2005년)→50%(2010년)]
순환형 시장형성 (장수명화)	⑨기존주택의 유통공유 (기존/(기존+신축)) [13%(2003년)→23%(2015년)] ⑩주택의 이용활용기간 1)별설주택의 축조후 평균연수 [약30년(2003년)→약40년(2015년)] 2)주택의 멸실율(5년간·대책 재고) [8%(1998~2003년)→7%(2010~2015년)]
부적합 해소 (어린이 지원)	⑪어린이 세대의 유도거주면적수준달성률 [전국42%(2003년)→50%(2010년), 대도시37%(2003년)→(2015년)]
주택공공자대책 고령자의 안전· 안심의 확보	⑫최저거주면적수준미만율 [초기에 해소] ⑬고령자의 필요주택의 판매자 자율화율 1)일정의 판매자자율 [29%(2003년)→75%(2015년)] 2)고도의 판매자자율 [6.7%(2003년)→25%(2015년)]

[6]주생활기본계획에 있어서「수준」

「주택성능기준」	「거주환경수준」
<p>주거자요구 및 사회적 요청에 대응한 기능·성능을 가지는 양질의 재고를 형성하기 위한 지침</p> <p>1. 기본적 기능 (1) 거주자의 구성·설비수준 등 (2) 공동주택의 공동시설</p> <p>2. 거주성능【거주자의 직접적 요구에의 대응】 (1) 내진성등, (2) 방재성, (3)방범성, (4)내구성 (5) 유지관리등에의 배려, (6) 단열성등 (7) 실내공기환경, (8) 채광 등, (9)차음성 (10) 고령자등에의 배려, (11) 기타</p> <p>3. 외부성능【사회적 요구에의 대응】 (1) 환경성능(생에너지, 지역목재·재생건축재의 이용, 건설·해체시의 폐기물의 소멸 등), (2) 외관 등(주변과의 조화 등)</p>	<p>지역의 실정에 대응한 양질의 거주환경의 확보를 위한 지침</p> <p>(1) 안전·안심 ①지진·대규모 화재에 대한 안전성 ②자연재해에 대한 안전성 ③일상생활의 안전성, ④환경저해의 방지</p> <p>(2) 아름다움, 풍요로움 ①녹지, ②시가지의 공간의 여유·경관</p> <p>(3) 지속성 ①양질의 커뮤니티·시가지의 지속성 ②환경부하에의 배려</p> <p>(4) 일상생활 서비스의 접근의 용이 ①고령자·어린이세대등의 각종 생활서비스의 접근의 용이, ②유니버설 디자인 ※ 지방공공단체가 주생활기본계획을 책정하는 시의 거주환경수준에 관한 지침 (지역의 실정에 대응해 설정)의 예시</p>

□정부차원에서의 디자인 관련 심의여부

-일본의 경우, 일련의 디자인 관련 심의는 지자체 차원에서 이루어진다. 이는 일본의 경관계획을 말하는 것으로, 이를 통해 공동주택만에 아닌 지역 전체의 경관을 관리하는 개념으로 디자인 관련 계획에 이루어지고 있다. 한국과는 다르게, 일본의 경관법은 강제력을 지니고 있고 현재, 200개 이상의 경관계획이 책정되어 있다. 경관법으로 채택되어있는 법의 경우는 도시계획법에도 함께 채택되어서 운용되고 있다. 중요한 것은 법은 국가차원에서 제정하지만, 경관계획등 개별적인 디자인관련 계획은 지자체에서 이루어 진다는 것이다.

-주생활기본법은 이념적인 사항을 법으로 제정한 것이고, 이를 바탕으로 경관계획은 자세한 규제사

향을 담고 있기 때문에 서로 상충된다고는 볼 수 없다.

[1]일본 경관법의 요점

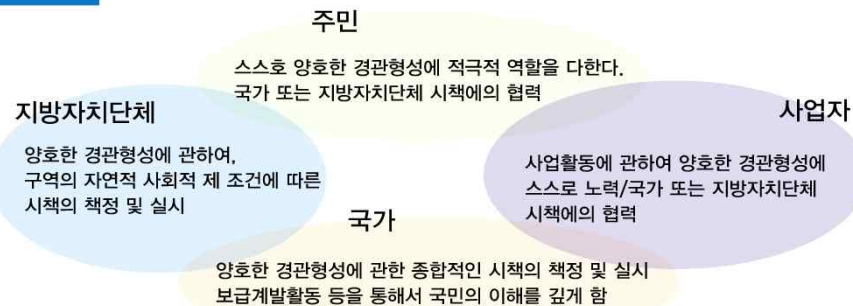
- ①경관의 중요성을 기본이념으로 자리매김 「경관은 국민공유의 자산」
- ②자치단체의 자주조례만으로는 불가능 「만일의 경우 강제력」을 부여
- ③그러나, 규제의 내용은 지방자치단체에 위임함으로써 지역의 개성이 넘치는 어울리는 마치즈쿠리 추진
- ④규제와 규제완화/세제·재정상의 지원을 일체적으로 조치
- ⑤시민참가를 촉진하는 체제 및 규제이외의 소프트한 조정수법(협정 등)도 정비
- ⑥국토교통성·농림수산성·환경성의 연계에 의해 국토전체를 대상으로한 법체계를 정비

[2]기본이념과 책무

기본이념

- 양호한 경관은 현재 및 장래에 국민 공통의 자산
- 경관형성에는 지역의 자연, 역사, 문화 등과 사람들의 생활, 경제활동 등과의 조화가 불가결
- 경관형성은 지역의 개성을 신장하도록 다양한 형성을 도모해야 함
- 경관형성에는 관광 및 지역의 활성화에의 배려가 필요하며, 주민, 사업자, 행정의 협동에 의해 진행되어야 함
- 양호한 경관의 형성은 양호한 경관의 보전만이 아니라 새롭게 양호한 경관을 창출하는 것을 포함

책무



2) 도시재생기구(UR) 동경도심지사_코단 시노노메 공동주택 설계담당팀

①참석자: 기술관리부 기획팀- 하라다(原田, 주사)
이세키(井関, 부장)
니신무라(西村)

총무인사부 국제협력담당-무라타(村田)

연구진- 김진욱 부연구위원, 한기정 박사(토문건축), 이승준 과장(토문건축)

통역- 송준환(동경대 신영역창성과학연구과 박사과정)



②일시 및 장소: 2010년 5월10일 14:00~16:00

코단 시노노메 공동주택 현지 내 커피숍[東京江東区東雲1 - 7]

③면담내용

□ 디자인 퀄리티 향상을 위한 도시재생기구의 역할

-전체적인 정확한 비전 확립과 이를 달성하기 위해 건축가, 개발업자, 주민등과의 협의, 그리고 협의의 순조로운 진행을 위한 멤버 선정 등이 중요

-코단 시노노메 공동주택의 경우, 전반적인 디자인 승인을 도시재생기구에서 직접하였는데, 건축가들의 반발 또한 적지않았지만, 이를 지속적인 협의를 통해 조절해 나갔고, 이러한 역할이 도시재생기구의 가장 중요한 역할이다.

□ 정부가 디자인 퀄리티 향상을 위해 미래상을 정립할 시, 중요한 사항

-통합적인 연속적 공간 창출을 위한 노력, 그리고 참신한 아이디어를 통하여 계속적으로 새로운 실내 공간의 제안, 새로운 가로공간의 제안등 공영부 또는 주변부까지 포함해서 고려하는 통합적 디자인이 이루어질 수 있도록 고려해야한다.

□ 도시재생기구UR의 사내 업무메뉴얼 여부

-공동주택 계획 시, 전반적인 물에 대한 매뉴얼은 구비하고 있으나, 계획·실시·유지관리 등 단계별로 자세한 역할과 업무에 대한 규정은 지니고 있지 않다.

-영국의 HQI와 같은 성과관리체계가 일본에는 존재하지 않지만, 일본의 경우는 지속적인 협의구조 체계가 잘 이루어져 있기 때문에 필요성을 못 느끼고 있는 것으로 판단된다.

□ 도시재생기구UR에서 진행한 프로젝트인 코단 시노노메과 마쿠하리 베이타운과의 특징

-마쿠하리는 치바현기업청이 작성한 디자인 가이드라인을 활용하여, 전체는 가로형 건물이 되어 있다. 특히, 중층부분에 파티오라고 불리우는 중정가구를 제안하고 있는 것이 특징이다. 시노노메 지구는 프로포절 방식으로 선정된 6명의 건축가 그룹에 대해 제시된 디자인가이드라인을 통해, 마을의 공간의 목표를 공유하는 것을 목적으로 한 부드러운 가이드라인이 되어 있다. 양 지구모두 다수의 디자인 회의가 열려, 상호디자인조정이 이루어졌다.

-시노노메 지구가 부드러운 디자인 가이드라인을 지니게 된 이유는 프로포절 방식에 따른 유명한 건축가 선정되었기 때문에 건축가들의 아이디어를 더욱 존중하는 방향으로 협의가 이루어 졌다고

할 수 있다. 반면에, 마쿠하리 베이타운의 경우, 사업성을 더욱 중시하는 부동산 개발업자 중심이 된 디자인 가이드라인이었기 때문에 건축가들을 위한 디자인 가이드라인이 더욱 엄격했다고 볼 수 있다.

□ 법제도에 따른 계획변경 또는 계획반영여부

-시노노메 지구의 경우, 도시계획법을 바탕으로 한 가로유도형지구계획이 지정되어 도로사선의 완화를 받았다. 그리고 외부공원계획 등을 잘해서 용적율 완화를 받았다. 이는 디자인 퀄리티의 문제가 아니고, 면적에 따라 결정된다. 인센티브는 지구계획 결정할 시, 정부에서 정해주거나, 매순간의 심의를 통해서 정하게 된다.

□ 공동주택 계획에 있어서 미래상 존재여부

-도시재생지구 UR에서는 기업이념에 바탕으로 한 가로 만들기를 진행하고 있고, 마쿠하리, 시노노메 지구는 그 지역 가로만들기 이념을 기본으로 한 새로운 집합 주택의 모습을 나타내려고 하였다. 이와 같은 이념은 막연한 것일 수 있는데, 사람들이 살고 싶은 마을 만들기, 활기찬 가로만들기 등을 들 수 있다.

□ 도시재생지구UR의 공동주택에 있어서 정책적 변화

-도시재생지구UR에 있어서도 민간자금을 활용한 임대주택제도(민간공급지원형)이 많이 이루어지고 있다. 도시재생지구의 토지를 민간에 대여해주는 형식으로 일치되는 미래상의 조율을 위해서 마을의 이미지를 공유하는 디자인 가이드라인과 개발업자간의 디자인 조정을 행하는 협의가 중요한 수법이 되고 있다. 지금부터는 새로운 건물을 만드는 것이 아니라 이를 리모델링을 하는 것에 대해서도 신중히 고려하고 있다.

□ 법적으로 채택되어있는 디자인강화방안이 있다면 실천하기 위한 도시재생지구의 역할

-법제도적으로는 디자인 강화를 위한 사항은 없다. 다만, 인센티브라고는 말할 수는 없지만, 디자인을 조정하는 것에 의해서 전체로서의 가치를 높이는 경관에 충실한 가로 만들기를 행하고 있고, UR은 마을의 전체의 제안과 조정의 역할을 하고 있다.

□ 현재의 디자인 개념 또는 공동주택 계획방향 및 진행 프로세스

-지역의 고유한 가치를 발견하고 지역의 독자성을 표현하는 가이드라인 작성하고자 노력하고 있다. 큰 지구를 개발경우에는 주변과의 관계를 고려해야 하므로 사전에 행정과의 많은 협의를 하고 있다. 현재, 정부에서도 경관조례가 있는 케이스가 많기 때문에 그 지자체의 조례를 조정해서 같이 하지 않으면 안되기 때문에 정량적인 조건, 지역의 제한사항, 높이제한 등에 대해서도 지구계획에 반영하려 하고 있다.

□ 작성된 디자인 가이드라인에 대한 이행여부, 실효성

-민간 개발업자 또한 처음에는 이행하지 않고, 반대하는 경우가 있었으나, 최근에는 디자인가이드라인의 취지를 대체로 이해하고 조정이 이루어지고 있다. 항목에는 엄수사항과 조정사항을 계획하고 조건의 수준을 조절하고 있다.

□ 일본에서 자주 행해지는 프로포절 방식에 있어서 건축가의 선정자 및 선정기준

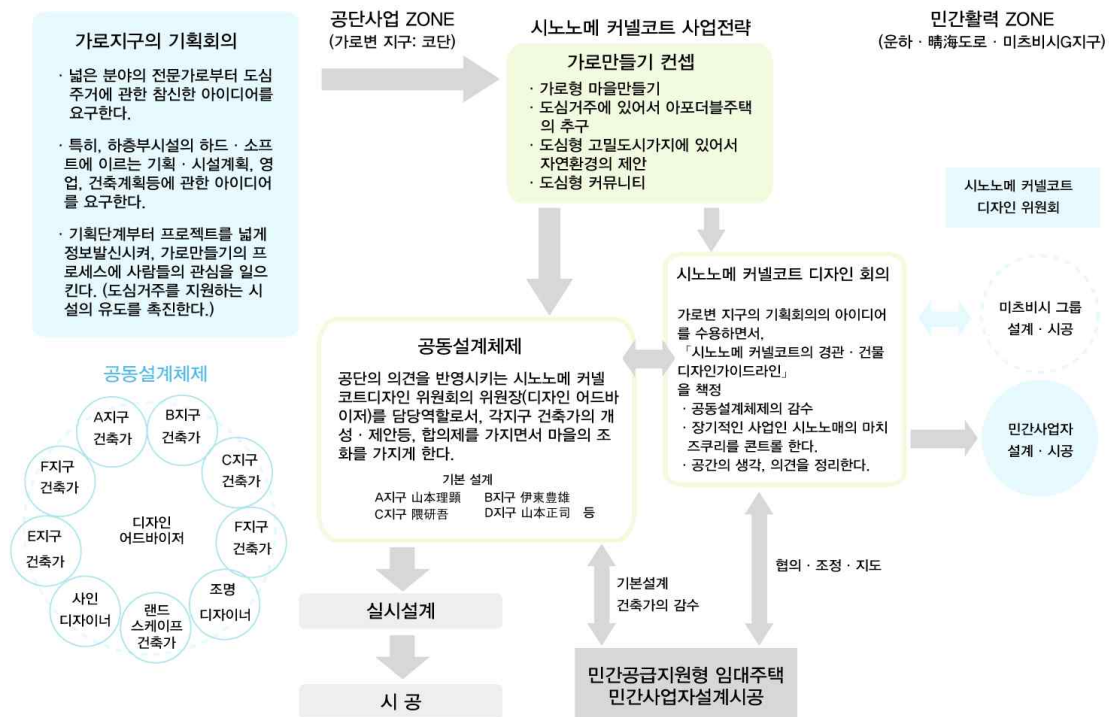
-도시재생기구UR에서는 내부심사와 외부심사가 있다. 내부심사가 대부분이고, 사회적 인지도 또는 공공성이 높은 경우에는 때에 따라서는 외부(공개) 심사가 이루어진다.

□ 도시재생기구UR과 정부와의 정책적 관계

-도시재생기구UR에서는 정부의 마을만들기 지침을 실현하는 것을 주임무로 수행하고 있다. 정부가 구체적인 실현방안을 제시해 줄 경우도 있고, UR의 실현방안을 수렴하는 경우도 있다.

-버블 경제시기에는 공급위주의 사업이 대다수였기 때문에, 업무량이 매우 많았으며, 마을을 콘트를 한다는 마치즈쿠리에 대한 개념이 부족했다. 하지만, 지금은 장기적인 시각으로 마을을 가꾸는 방향으로 시프트되었다.

※시노노메 커널코트 설계의 진행방식



3) 도시재생기구(UR) 치바지역지사_마쿠하리 베이타운 설계담당팀



①참석자: 도시재생업무부 업무추진팀- 키노시타(木下, 리더)

미조베(溝辺)

연구진- 김진욱 부연구위원, 한기정 박사(토문건축), 이승준 과장(토문건축)

통역- 송준환(동경대 신영역창성과학연구과 박사과정)

②일시 및 장소: 2010년 5월11일 14:30~17:00

幕張テクノガーデンD棟 19層

③면담내용

□ 마쿠하리 베이타운의 전반적인 개요 및 특성

-마쿠하리 베이타운 지역은 약 4~50년전에 매립된 지역이다. 취업인원은 15만명, 거주민은 약2만6천명 정도이다. 마쿠하리 베이타운은 크게 업무연구용지, 문교(文教)용지, 주택용지, 타운센터용지, 공원녹지용지, 공익시설용지 등으로 나누어져있다.

-마쿠하리베이타운사업의 컨셉을 살펴보면, 교외형 주택지 즉, 단지형 주택지에서 이에 대응하여 새로운 주택지로서 도시형 주택지라는 이념을 가지고 있다. 교외형주택지는 3-40년동안 계속 사용해 오던 형태이다. 일하는 곳과 사는 곳의 분리라는 베드타운의 개념으로 조용하지만, 도시에 열려있지 않은 공간으로 통풍 일조가 균일하다. 이러한 유형이 많이 지어져 왔지만 이를 반성하는 차원에서 마쿠하리베이타운의 개념을 가지게 되었다. 마쿠하리 베이타운은 도시형 주택지의 개념으로, 직주가 함께 있을 수 있고, 용도의 혼재성, 활기있고, 열려 있는 가로, 그에 대응한 다양한 개성적인 공간이 창출될 수 있도록 하고 있다.

교외형 주택지

- 베드 타운
- 용도의 단순화
- 한가하고 고요함, 닫힌 가로
- 평균적 공간(일조 · 통풍등의 균질화)

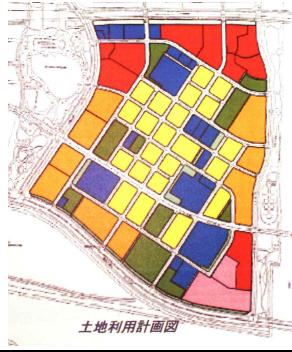
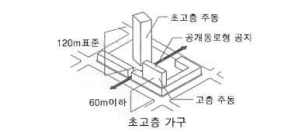
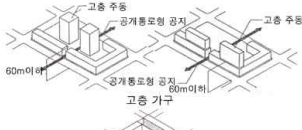
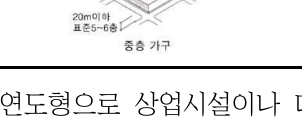


도시형 주택지

- 직주접속
- 용도의 혼재화(복합성)
- 활기찬, 열려있는 가로(개방성)
- 다양한 개성적 공간(장소성)

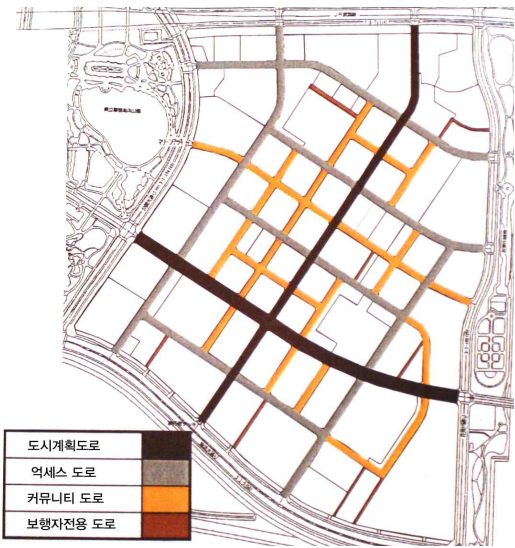




-사업 컨셉을 구체화하기 위한 수법으로 주거 유형을 크게 중층가구, 고층가구, 초고층가구로 나누었는데, 중층가구는 5-6층가구의 20m이하를 가지고, 60m까지의 고층가구, 40층까지 올라가는 초고층가구가 있다. 배치형식을 보면 제일 안쪽에 노란색부분이 중층가구, 외부에 오렌지가 고층이고, 빨간색이 초고층으로 중층가구를 고층, 초고층가구가 둘러싼 형태를 취하고, 이외에 공원이나 문화시설이 배치되었다.

		면적	비율	토지이용계획도	가구기본형태
주택용지	초고층	11ha	13%		
	고층	13ha	15%		
	중층	14ha	17%		
소계		38ha	45%		
기업정보유지		4ha	5%		
공익시설용지		12ha	14%		
도로 및 녹지		18ha	21%		
공원		9ha	11%		
녹지		3ha	4%		
합계		84ha	100%		

-연도형 건축이라는 개념이 예전에는 없었는데, 본 지구에서는 저층 연도형으로 상업시설이나 다양한 시설들을 도입했다. 이에 의해서 가로가 활성화되었고, 이와 함께 중층가구에는 파티오라는 중정을 만들게 되었는데, 이 이름을 따서 중층건물들을 파티오라 명칭하고 있다.

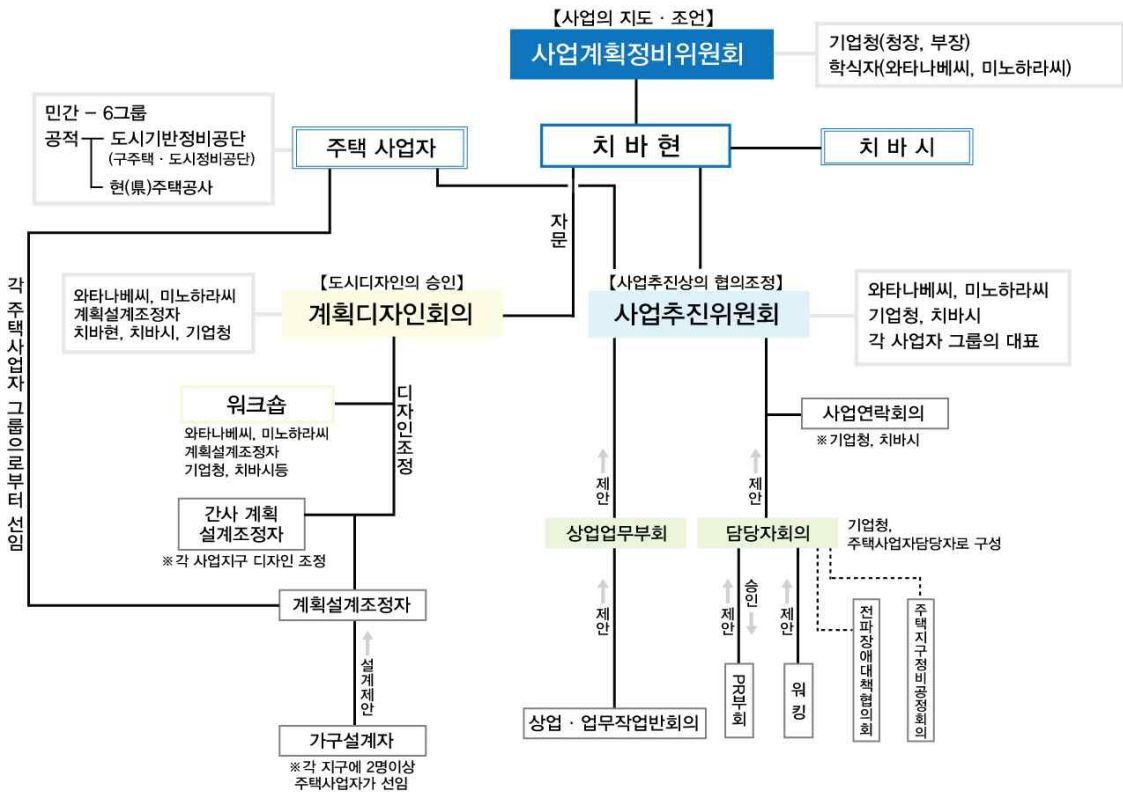
-가로체계에 대해 설명하면, 우타세 프롬나드라는 보행우선 커뮤니티가로를 중심으로 다양한 상업시설이 집적되어 있어 실질적으로 사람들이 제일 많이 모이는 가로역할을 하고 있다. 이외에 차량도로로서 컨벤션 센터의 이름을 딴 멧세 도로와 발렌타인도로가 있다.

도로 배치 계획도	이미지
	 <p>우타세 프롬나드-커뮤니티 가로</p>  <p>내부 중정 파티오</p>

□ 마쿠하리 베이타운의 사업추진시스템 및 프로세스

-사업추진시스템에 대해서 살펴보면, 치바현의 기업청과 부청장이 참여하고, 학식자로 참여하는 사업계획정비위원회를 통해 토지이용방침을 세웠다. 그리고 주택사업자로서 민간 6그룹과 공기업이 포함되는데, 민간 6그룹에는 미쯔이 부동산 등 유명한 부동산 그룹 6회사가 참여했다. 그리고 공기업

업으로서 도시기반조정공단과 현주택공사 등이 모집을 통해서 참여하였다. 참가 사업자 선정 및 결정들을 주도하는 것이 사업계획정비위원회에서 행해졌다. 그 하위 협의체로서 크게 둘로 나누는데, 사업추진위원회와 계획디자인회의가 있다. 계획디자인회의에서는 하드적인 사항을 사업추진위원회는 소프트적인 사항에 대해서 관여하였다. 계획디자인회의에서 디자인가이드라인을 만들었는데, 학식자, 기업청, 시 등이 참여하고, 워크숍을 열어서 계획이 이루어지고 이를 바로 일회적으로 끝내는 것이 아니라 피드백을 통해 사업추진위원회와도 조율한다. 민간 6그룹이 직접 건축가들을 선정하고 이들을 가구계획자라고 해서, 이들이 계획하고 조율하는 방식으로 되어 있다. 처음부터 민간개발업자가 함께 계획하는 시스템을 갖추고 있기 때문에 이상한 디자인이 나올 수 없고 결론적으로는 누구도 반대할 수 없는 디자인이 된다. 사업추진협의회는 소프트적인 사항을 중심으로 프로그램에 대해 검토하고 규모와 홍보, 정보발신 등을 조율하게 된다.



사업추진체제

4) 이찌우라 하우스 앤 플래닝



①참석자: 동경사무소- 오쿠모(奥茂, 이사)

키쿠치(菊地, 도시계획 및 설계실장)

카와사키(川崎, 동경업무소장)

연구진- 김진욱 부연구위원, 한기정 박사(토문건축), 이승준 과장(토문건축)

통역- 송준환(동경대 신영역창성과학연구과 박사과정)

②일시 및 장소: 2010년 5월12일 18:00~20:00

東京都文京区本郷2-38-16JEI本郷ビル

③면담내용

□ 단지계획이 도시주거로 변모하기위한 법률적인 근거, 검토

- 한국의 경우, 현행 법제도에 따라서 디자인이 제약을 받거나, 불합리한 계획이 되어버리는 경우가 많다.

[1] 도시적 차원

- 한국의 경우, 완충녹지에는 현행법상, 어떠한 시설물도 배치할 수 없도록 되어 있기 때문에 공동주택의 계획시 버스정류장 등 유동인구가 높은 가로변이라 하더라도 가로시설물을 배치할 수 없는 불합리한 계획이 이루어지고 있다.

-그리고 어린이 공원의 경우, 법적으로 주동의 높이의 1/2를 이격시키게 되어 있기 때문에, 인동거리 법등과 얹히게 되면, 어린이 공원의 위치에 따라서 전체 배치가 좌우되는 경우가 발생하게 되고, 주동길이를 정해놓은 조례가 있는 지역의 공동주택 현상설계에서는 일률적으로 똑같은 배치안들이 나오는 경우가 비일비재하다.

[2]건축적 차원

-발코니의 경우, 한국에서는 서비스 면적(폭1.5m이내)으로 명하며, 용적률에 포함되지 않는다. 이는 편법적으로 활용되어, 예를 들어 전용면적 85㎡의 경우, 앞뒤로 15㎡를 전용면적화하여 이용하고 있고, 현재는 이를 법적으로도 인정하고 있다. 이와 같은 현행법에 의해서 폭1.5m가 넘지 않는 최대한의 서비스 면적을 가지기 위해서, 일률적으로 같은 모양의 주동형태가 생겨버리는 문제점이 발생하고 있고, 현행법률상의 이점을 활용해, 발코니 앞은 작은 방을 배치해 확장하여 전용면적으로 활용하고 있다.

-일본의 경우, 발코니는 공용면적으로서 지진등과 같은 재해시 주변 사람들이 함께 이용하는 공간으로 규정하고 있기 때문에 샤시를 통해 발코니를 전용면적화 할 수 없으며, 하고자 할 경우에는 정식적인 절차를 밟아야 한다.

□ 공공이 발주한 설계계획에 있어서, 허가 및 설계프로세스

-일본의 설계 프로세스는 경관협의를 통해 진행된다. 설계를 개선하는 개선협약이 있어 지속적인 협의를 통해 설계가 변경되기 때문에, 최종시기에 갑작스럽게 설계가 변동되는 경우는 드물다. 그렇

기 때문에 따로 설계 변경비를 받는 경우는 없고, 만약에 최종시기에 설계가 변경될 시에는 책임적으로 수행한다.

□ 공동주택의 설계를 하는데 있어서 거주성, 정주성에 대한 의견

-한국은 민간개발사업이나 공공개발사업 모두 같은 규제를 받고 있는데, 일본은 민간개발의 경우, 소유자의 개념이 강하기 때문에 개별들이 최선을 다하려는 의지가 바탕에 깔려 있고, 디자인 규제가 아닌 성능의 규제(일조시간, 조명, 피난로, 천공률 등의 정확한 치수), 그리고 법이 아닌 권장사항 등으로 관리하는 구조체제이다. 그리고 주변과의 협의를 중시한다.

□ 주변과의 협의과정

-자치 조례로 프로세스가 결정되게 되어 있는데, 예를 들어 일본의 메구로 지구의 경우, 계획건물이 있으면 그 높이만큼의 거리, 그리고 그 다음 2배의 거리에 대해서 건물의 규모에 따라서 다르겠지만, 건축 확인 신청을 하기 전 설명을 해야 하는 의무가 있다. 규모에 따라 다르겠지만, 건축 확인 신청의 90일전까지 계획예정 토지에 계획사항 표시기를 설치하고, 간단한 배치도 또한 표시하게 되어 있다. 그리고 범위안의 사람들에게 배치도, 평면도, 입면도, 그림자 등을 배부한다. 그로부터 몇 일 안에 설명회를 진행한다. 설명회가 없었을 시에는 직접 개개인에게 찾아가 설명해야한다. 다 동의를 얻어야 하는 것이 아니라 모두에게 계획내용을 전달하는 것이 중요하고, 반대가 있더라도 계획을 중단하는 것은 아니다. 모두의 의견을 수용할 필요는 없지만, 절차, 의견수렴 등 전반적인 프로세스를 중요시한다. 경관계획 심의절차에 대해서는 규모에 따라 달라지지만, 확인심사를 하기 전에 간단한 배치 및 입면 등을 시에 제출하게 되어 있다. 대규모의 경우는, 경관 어드바이저가 있어서, 사람들의 의견을 듣지만, 작은 규모는 서류를 제출하고 기준에 맞으면 계획이 진행되는 과정을 거친다.

▶한국은 디자인업그레이드를 통해서 국가의 경쟁력 높이려 하고 있다. 이에 정부의 역할이 중요하다고 할 수 있는데, 개개의 설계 사무소등의 역량을 발휘할 수 있도록 법제도적 완화 등이 요구된다고 판단된다. 지역의 전체를 관리하는 경관법과 공동주택과의 상관성에 대한 심도있는 연구 및 검토가 필요할 것으로 사료된다.

5) 윤동식, 김용성 박사 공동 인터뷰

①참석자: 동경대학교- 김용성 박사

동경 윤다스 설계사무소- 윤동식 소장

연구진- 김진욱 부연구위원, 한기정 박사(토문건축), 이승준 과장(토문건축)

통 역- 송준환(동경대 신영역창성과학연구과 박사과정)

②일시 및 장소: 2010년 5월 9일 16:00~18:00

동경 윤다스 설계사무소

③면담내용

□ 일본과 한국의 법제도 관련 사항

- 한국의 경우, 현행 법제도에 따라서 디자인이 제약을 받거나, 불합리한 계획이 되어버리는 경우가 많으나, 일본의 경우는 디자인 관련 요소의 많은 부분들이 완화되거나 제약이 없는 경우가 많다.
- 한국과 일본의 문화 및 주변 환경, 거주자의 인식에 대한 부분이 많이 다르기 때문에 일본과 한국의 공동주택 관련 디자인 법제도 및 지침에 관한 부분에 대한 비교·분석에 어려움이 많이 생길 수밖에 없다.

- 한국의 현상설계와는 달리 성능발주방식이라는 방식으로 민간건설회가 사운드 우수한 공법제안을 받아들여 효율적인 건설공사와 높은 품질을 확보하는 방식의 프로세스로 인해 건설회사의 설계 컨셉을 바탕으로 시공제안을 포함한 설계제안서를 작성하는 시스템을 도입해야한다.

- 층수의 변화, 주동의 입면, 다양한 색상, 지붕형태, 바닥재료, 부속시설과 주동관의 관계, 수목공간의 조화등을 고려하여 변화롭고 다양한 주거단지를 지향하고 기능의 동질성만 강조하기 보다는 아름답고 편안한 외부공간을 고려할 수 있는 수법을 도입하는 것이 시급하다.

- 디자인가이드라인의 기능화 역할 및 적용가능성등을 고려하여 단순히 물리적 형태를 규제하는 것보다 기존제도가 가지고 있는 계획적 문제와 계획관행을 극복하고 개선할수 있는 계획이 수립되어야 한다. 우리나라의 지구단위계획과 같은 강제적이고 구속력이 강한 제도 보다 일본의 경우처럼 사업주체에게 많은 권한을 주고 이를 계획으로 구체화 하도록 의무화 하는 방안을 모색해야한다.



다. 일본 주요 공동주택 답사

1) 코단 시노노메 공동주택

장소: 東京都江東区東雲 1 - 7

일시: 2010년 5월 10일 16:00

조사원: 김진욱, 한기정, 이승준, 송준환



■ 건축물 개요 및 사진

	Block 1	Block 2	Block 3
기본설계	山本理顕設計事務所	伊東豊雄建築設計事務所	隈研吾建築都市設計事務所
부지면적	9,221.41 m ²	7,076.03 m ²	8,625.02 m ²
건축면적	5,938.42 m ²	4,719.24 m ²	5,189.20 m ²
연면적	50,215.43 m ²	35,465.90 m ²	40,659.66 m ²
구조	RC조 / 일부 S 조	RC조 / 일부 S 조	RC조 / 일부 S 조
층수	지상14층, 지하1층	지상14층, 지하1층	지상14층, 지하1층
주호수	420호	290호	356호
준공	2003년7월	2003년7월	2004년3월
이미지			
	Block 4	Block 5	Block 6
기본설계	山設計工房	ADH/WORKSTATION設計共同体	スタジオ建築設計
부지면적	7,659.06 m ²	7,739.18 m ²	7,772.23 m ²
건축면적	4,871.41 m ²	5,402.03 m ²	5,419.81 m ²
연면적	35,509.44 m ²	41,410.01 m ²	38,108.62 m ²
구조	RC조 / 일부 S 조	RC조 / 일부 S 조	RC조 / 일부 S 조
층수	지상14층, 지하1층	지상14층, 지하1층	지상14층, 지하1층
주호수	321호	423호	325호
준공	2004년3월	2005년3월	2005년3월
이미지			

2) 마쿠하리 베이타운

장소: 千葉県千葉市美浜区打瀬 2 丁目の周辺

일시: 2010년 5월11일 16:00

조사원: 김진욱, 한기정, 이승준, 송준환



■ 건축물 개요 및 사진

지구면적: 약 84ha

계획인구: 약 26,000명(2010년3월말시점: 23,234명)

계획주택호수: 약 8,900호(2010년 3월말시점: 8,340호)

사업주: 치바현 기업청(보통 차지(借地)30년)

※지구의 특징

①가로만들기

- 가로의 외부주변에는 고층(20층이하) 및 초고층(40층) 주동을 배치해, 중심부에는 중층(5~6층, 그리드70~80m)주동을 배치
- 그리드형의 도로 패턴(도로의 축은 후지산방향에 의해 결정)
- 관민 파트너쉽에 의한 마을만들기
→공적사업자(약20%공급) UR도시재생기구, 치바현주택공급공사
민간 사업자(약80%공급) 6그룹

②중정을 가진 연도형건축의 채택

- 3층구조의 파사드(기단부, 중간부, 상부)
- 과반이 평탄한 지붕 배제
- 지주, 지선이 없는 가로(공동구)

③가로와 일체된 디자인

- 저층부에 상업·사무시설등을 배치해, 활기있는 공간을 창출
- 간판은 차분한 느낌을 추구하고, 야외광고탑은 설치안함
- 가로 전체의 조화를 가지면서, 단순하지 않게, 개성·변화에 활기가 넘치는 도시공간을 형성(각 가구의 건물은 복수의 설계자에 의해 설계)

④학교(3개의 초등학교와 1개의 중학교), 공공시설

- 치바시립 우타세초등학교 2005년개교
- 주변에 펜스없이, 지역개방형의 설계
- 교실과 복도를 구분하는 벽을 계획하지 않는 오픈 스쿨
- 일본건축학계상 수상
- 베이타운코어
- 지역주민의 커뮤니티활동의 핵이 되는 시설
- 계획·설계단계에서부터 주민참가에 의해 만들어졌다.
- 공민관, 도서관, 어린이 방
- 공공건축상우수상수상



중층가구 전경



우타세 플룸나드(커뮤니티 가로) 진입구 전경



내부 중정 Patio



베이타운 코어(커뮤니티 시설)



치바시립 우타세초등학교

3) 오바르코트 오사키 공동주택

장소: 東京都品川区東五反田2-16-2

일시: 2010년 5월10일 10:00

조사원: 김진욱, 한기정, 이승준, 송준환



■ 건축물 개요 및 사진

기본계획: 도시재생지구UR(구:도시공단)

준공년도: 1999

분류	업무동	분양주택동	임대주택동
건물면적	2,181 m ²	1,932 m ²	1,454 m ²
연면적	29,237 m ²	35,746 m ²	7,804 m ²
구조	S구조, 일부 SRC구조	RC구조	RC구조, 일부분 SRC
층수	지상17층, 지하2층	지상30층, 지하2층	지상10층, 지하1층
주요용도	사무소(오피스), 점포	주택, 점포	주택
호수	-	239호	104호
준공	헤세이 11년 1월	헤세이 11년 1월	헤세이 11년 1월
주차장면적	2,727 m ²	4,842 m ²	-
주차대수	76대	153대	-



주동 외관 전경



저층부 가로시설

4) 카사이 클린 타운 청신남 하이츠 4-9호동 공동주택

장소: 東京都江戸川区清新町1丁目の周辺

일시: 2010년 5월11일 10:30

조사원: 김진욱, 한기정, 이승준, 송준환



■ 건축물 개요 및 사진

설계자: 주택도시정비공단, 구조계획연구소

-1980년, 도시재생기구UR(前일본주택공단)본사 건축부 설계과에 의해 신형고층주택 설계계획 시작

-설계목표는 집합주택의 본질이 되는 공유공간을 생활의 장소로 활성화 시키는데 중점

-본 공동주택은 리빙·액세스 형으로 남북측의 주동으로 거실측에 현관이 있어, 층마다 거실의 방향이 동·서로 나뉘지는 모델임, 최초의 리빙·액세스형 아파트 사례이지만 계속되는 사례는 드물

-메조네트식 아파트 1층 부분의 현관과 외부복도와의 사이에는 단차를 마련해 완충공간 배치, 2층 부분은 발코니가 되어 대부분의 주택에서 꽃과 초목으로 주택 주위를 장식



역에서의 단지진입브릿지



메조네트형 주거유닛



주동 외관 전경

5) 브릴리아 다이칸야마 프레스테지(Brillia Daikanyama Prestige) 공동주택

장소: 東京都渋谷区恵比寿西2-20-7

일시: 2010년 5월12일 10:30

조사원: 김진욱, 한기정, 이승준, 송준환



■ 건축물 개요 및 사진

설계	치아키 아라이(千秋新居)	건폐율	60%
설계년도	2006년	용적률	300%
소재지	도쿄도 시부야구 에비스니시	층수	지하2층, 지상10층
준공일	2007년 3월	배치	1LDK-4LDK
부지면적	3,089.29㎡	전용면적	43.14㎡-164.10㎡
지역	제2종 중고층 주택전용지역	판매가격	5,600만엔-37,780만엔
총호수	128호	관리형태	관리회사에 의한 위탁
구조	철근 콘크리트구조, 지하일부 철골콘크리트조	주차대수	총110대(일반주차9개, 기계식100대, 장애인용1대)



외관 전경



가로변 전경



상층부 전경



내부 로비 모습

6) D'그란세 미나미아오야마 하이바리 공동주택

장소: 東京都港区南青山2-5-6
일시: 2010년 5월12일 12:30
조사원: 김진욱, 한기정, 이승준, 송준환



■ 건축물 개요 및 사진

설계	치아키 아라이(千秋新居)	층고	3.6m
소재지	도쿄도 니시토교시	천장고	3m
호수	17호	층수	12층
준공일	2006년 3월	배치	3LDK
부지면적	629.85㎡	구조	SRC
전용면적	107.68㎡~230.83㎡	가격	최저 1억5000만엔대 최고 5억 9000만엔대 (평균 평단가 580만엔)
연면적	8,900㎡		



외관 전경



진입구 모습



내부 로비 모습