

도시재생을 위한 통합된  
단독주택지 관리 및 정비지원방안

일본출장보고서

- 동경 -



2010. 7

서수정 연구위원

(auri) 건축도시공간연구소

## 목 차

### I. 출장개요 및 세부일정

### II. 일본 단독주택지 관리 및 정비 지원정책

1. 단독주택 재고 유지·관리 지원정책
2. 마을만들기 차원의 단독주택지 재생정책

### III. 주요 방문기관 면담내용

1. 단독주택 재고 유지·관리 지원조직
  - 1.1 주택리폼·분쟁처리 지원센터
  - 1.2 국토교통성 주택국 : 주택에코포인트
2. 마을만들기 관련 조직
  - 2.1 네리마구청 환경마을만들기 사업본부
  - 2.2 네리마구 마을만들기 센터

### IV. 단독주택지 정비사례 조사

1. 네리마구 키타마치
2. 세타가야구 타이지도
3. 추오쿠 무코지마
4. 추오쿠 교지마
5. 마나주루 마을만들기 추진사례 : 단독주택지



## I. 출장개요 및 세부일정

### 1. 출장개요

---

출장기간	: 2010년 6월 23일(수)~6월 27일(일)
출장자	: 서수정 연구위원
출장지역	: 일본 동경(네리마구, 추오구, 세타가야구)
출장목적	: 단독주택 유지관리를 위한 주택정책 및 지원제도 조사 단독주택지 재생을 위한 마을만들기 사례지 답사
출장내용	: 관련기관 방문 - 주택리폼·분쟁처리지원센터, 국토교통성 주택국 네리마구청 환경마을만들기 사업본부, 네리마구 마을만들기센터
담당자 면담	
·주택리폼·분쟁처리지원센터	: 益戸志郎(업무부장), 小経利文(리폼상담부장) 田邊正治(총무부장)
·국토교통성 주택국	: 山下英和(주택국 주택생산과 기획전문관)
·네리마구청 환경마을만들기 사업본부	: 마츠하시 요시로우(동부지역마을만들기 과장), 미하라 나오시 (마을만들기추진조정과 관리계장), 타나카 아쓰시(동부지역마을만들기 계장)
·네리마구 마을만들기센터	: 石川貴洋(센터 소장)
사업지구 답사	: 단독주택지 마을만들기 사례
·네리마구(練馬區) 기타마치	
·세타가야구 타이지도 2, 3정목	
·스미다구 무코지마	
·스미다구 교지마	

---

### 2. 출장 배경 및 목적

- 최근 전면철거정비방식에 대응하여 단독주택지의 도시조직을 유지하면서 소단위 정비사업을 육성할 수 있는 단독주택지 재생 필요성 제기
  - 이와 관련하여 중앙정부차원에서는 2007년부터 ‘거점확산형 주거환경정비사업’을 추진하면서 주거지정비사업의 패러다임 전환을 시도
  - 서울시에서도 휴먼타운, 단독주택지 지구단위계획 수립 등 단독주택지 재생을 위한 새로운 정책을 시도
- 단독주택지 재생의 일환으로 2010년부터 국가건축정책위원회의 발의에 따라 단독주택지 유지관리를 위한 ‘해피하우스 시범사업’을 추진
  - 시범사업추진과 관련한 성과를 토대로 단독주택지 재생사업이 확산되어야 하나, 시범사업추진을 담당하고 있는 해피하우스 센터의 경험부족, 주민참여 저조, 공공재원의 한계 등으로 인해 사업성과 미흡
- 이처럼 주거지정비와 관련한 신규정책사업의 발의와 시범사업 추진에도 불구하고 단독주택지 재생을 위한 다양한 대안마련과 참조선례 부족으로 주민의 자발적 참여에 의한

정비의욕을 고취시키지 못함

- 반면 일본의 경우 1970년대 이후 전면철거방식을 지양하고 단독주택지 자산을 유지, 관리하면서 점진적으로 주거지 정비를 도모하기 위한 다양한 정책과 제도운영
  - 대표적으로는 총합주환경정비촉진사업을 비롯하여 커뮤니티단위의 주거지 재생을 위해 지역재생정책, 마을만들기 교부금제도 등에 의한 종합적인 마을만들기 사업 진행
  - 또한 에너지 저감정책을 주거지재생과 연계하여 주택리폼지원제도와 주택에코포인트 사업 등을 추진
- 특히 주민의 자발적 참여에 의한 주거지 재생을 도모하기 위해 마을단위의 센터설립을 지원, 주거지 정비를 마을만들기 사업으로 정착
- 이에 일본의 주택유지관리와 정비지원 정책과 제도, 적용사례 조사를 통한 시사점을 발굴하여 국내 단독주택지 관리 및 정비지원방안을 마련하는데 참조선례로 활용할 필요가 있음
  - 이와 관련하여 관련문헌, 웹상의 공개자료 등을 통해 기초자료 조사는 가능하지만 정책전달체계와 적용과정의 한계와 문제점, 시사점 등에 대한 구체적이고 실증적인 자료구득은 어려움
- 따라서 현지 방문을 통한 관련기관 담당자와 면담, 적용사례에 대한 현지조사를 수행하여 시사점을 얻고자 함

## 2. 세부일정

일자	도시	현지시간	일정
6.23 (수)	동경	08:40 ~ 10:45	김포 - 하네다(KE2707)
		14:30 ~ 16:30	주택리폼 · 분쟁처리지원센터
		17:00 ~ 19:00	신주쿠 기노쿠니야 서점(단독주택 재생 관련서적 검색 및 구입)
		19:00 ~ 22:00	저녁식사 및 신주쿠 서부역 정비사례 답사
		22:00 ~	동경 숙박
6.24 (목)	동경	10:00 ~ 12:00	국토교통부 주택국
		12:00 ~ 13:00	점심식사
		14:00 ~ 17:00	추오구 무코지마 사례 답사
		17:00 ~ 19:00	추오구 교지마 사례답사
		19:00 ~	저녁식사 및 동경 숙박
6.25 (금)	동경 네리마구	10:00 ~ 12:00	세타가야구 단독주택지 소규모 infill housing 답사
		13:30 ~ 15:00	네리마구청 환경마을만들기 사업본부
		15:00 ~ 17:00	네리마구 마을만들기 센터
		17:00 ~ 19:00	네리마구 키타마치 사례 답사
		19:00 ~	저녁식사 및 동경숙박
6.26 (토)	마나주루	09:00 ~ 11:00	동경 → 마나주루
		11:00 ~ 17:00	마나주루 마을만들기 협정 '미의 기준' 적용사례지 답사
		17:00 ~ 19:00	마나주루 → 동경
		19:00 ~	저녁식사 및 동경숙박
6.27 (일)	동경 세타가야	09:00 ~ 13:00	세타가야구 타이지도 2, 3정목 사례지 답사
		13:00 ~ 15:00	점심식사 및 신주쿠 서던테라스 답사
		17:35 ~ 21:50	하네다 → 김포

## I. 일본 단독주택지 관리 및 정비 지원정책

### 1. 단독주택 재고 유지·관리 지원정책

- 최근 일본은 고령화, 장수명 사회에 대비하여 주거안전망 확보차원에서 주택의 품질확보를 위한 제도를 도입하여 거주자의 안전한 주거생활을 지원
  - 1999년부터 주택성능표시제도를 도입하여 우량임대주택건설을 촉진하고 주택구입자들의 이익을 도모하며, 주택에 관한 분쟁을 공공차원에서 중재할 수 있는 제도적 근거 마련
  - 또한 주택의 사회자본재적 성격을 강조하여 우수한 주택재고의 보존과 관리를 위해 2000년부터 신축주택의 하자담보보험에 관한 특례를 적용, 신축주택에 대한 하자발생을 줄이고, 재고주택에 대한 유지관리 지원
- 또한 효율적인 주택재고 관리를 위해 에너지성능개선 도모, 내진성능향상 등을 유도하기 위한 주택리폼지원, 주택에코포인트제도 등을 도입하여 운영
  - 주택리폼지원은 국고지원으로 1984년부터 재단법인 일본 주택리폼센터를 설립하여 주택 개보수를 위한 민간컨설팅, 제도 안내 등을 안내
  - 2010년에는 시범사업으로 가전제품에 적용하던 에코포인트제도를 주택에도 적용, 국토교통성을 중심으로 에너지 성능향상을 도모하기 위한 지원제도 운영
- 주택성능과 에너지효율 향상을 위한 정책과 지원제도는 단열, 방수, 설비성능이 낮은 목조주택이 밀집한 단독주택지 주택개량과 재건축 촉진을 도모하는데 목적이 있음
- 국내 단독주택지 유지, 관리를 위한 정책지원방안을 마련하는데 참조선례로 활용할 수 있는 일본의 제도는 다음과 같음

제도	조사항목		개요	적용사례지	비고
주택리폼지원	감세정책	· 소득세 재산세 공제	- 주택리폼 감세정책		내진, 베리어프리, 에코리폼에 대한 감세정책
	소비자지원정책	· 리폼 결함보험 · 리폼 견적상담 · 무료 전문가 상담			
주택에코포인트	사업개요	· 사업목적 · 사업개요	- 친환경리폼 촉진 - 친환경 상품 소비 촉진	주택에코포인트 사무국	친환경 확산과 리모델링 촉진을 동시에 장려
	보조내역	· 발급기준 · 운영체계 · 신청절차			
	신청실적 관련법률	- -			
장기우량주택	사업개요	· 사업개요 · 사업대상 · 신청대상자 · 보조액	- 사업비 10%이내지원 - 최고 상한 100만엔	지자체 담당부서 (건축과, 주택과 등)	신뢰할 수 있는 우량 주택 재고의 확보 주택이력제 실시
	인증실적	-			
	주택이력제	· 개요 · 법률조항			
	신청절차	-			

#### 1.1 주택리폼지원제도

##### 1) 도입배경 및 목적

- 주택공급에서 주택재고 관리시대로 주택공급정책 패러다임 전환에 대응하여 1980년 중

반부터 민간주택에 대한 질 향상을 유도할 수 있는 정책지원방안 도입 필요성 제기

- 장기우량주택건설 지원과 주택개보수 관련 컨설팅 업무, 관련 전문가 육성을 통한 주택품질확보 도모

## 2) 관련법적 근거

- 주택리폼제도와 관련법은 1999년 제정된 ‘주택품질확보촉진 등에 관한 법률’ 과 ‘에너지 사용합리화에 관한 법률’ 에 근거

### (1) 주택품질 확보촉진 등에 관한 법률

#### □ 연혁

- 1999년 6월 23일 공포, 2000년 4월 시행, 2009년 6월 5일 개정

#### □ 목적

- 주택의 성능에 대한 표시 기준 및 이에 근거한 평가 제도를 마련하여, 주택에 관한 분쟁 처리 체계를 정비함과 동시에 신축 주택 계약 또는 매매 계약시 하자 담보 책임에 관한 특별 규정을 두어 주택의 품질확보 추진
- 주택 구입자들의 이익 보호를 도모하며 주택에 관한 분쟁을 신속하고 적절하게 해결함으로써 국민 생활의 안정 향상과 국민 경제의 건전한 발전에 기여

#### □ 주택리폼제도와 관련된 주요내용

- 신축주택의 하자담보보험에 관한 특례 : 2000년 4월 1일 이후 건설된 모든 신축주택에 대해 기본구조부재에서 10년 이내에 하자가 발생할 시 공급자의 무상보수를 의무화

##### ▶ 제94조 (주택신축공사도급자의 하자담보책임의 특례)

1. 주택을 신축하는 공사 용역 계약(이하 "주택신규투자계약")에서 도급자는 매수인에게 주택을 인도한 후 10년간 주택 중 총리량이 정한 기본구조부재와 빗물의 침입을 방지하는 부분의 결함에 관하여 민법(메이지 29년 법률 89호) 제 634조 제 1항 및 제 2항에 규정된 담보 책임을 진다.
2. 전항의 규정에 반하는 특약 중 매수인에게 불리한 것은 무효로 한다.

##### ▶ 제95조 (분양주택 매도인의 하자담보책임의 특례)

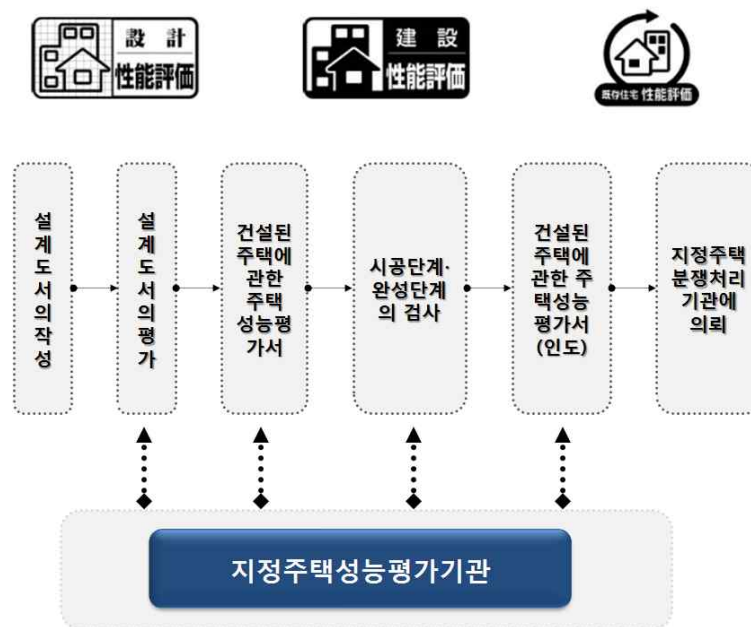
1. 분양주택 매매 계약에서 매도인은 매수인에게 인도 시 (당해 신축 주택이 주택 신축 용역 계약 에 따라 도급인에서 해당 매도인에게 전달되었을 경우에 있어서는 그 인도 시) 에서 10년간, 기본구조부재 등 숨겨진 결함에 대해 민법 570조와 동법 제 566조 제 1항 및 동법 제 634조 제 1항 및 제 2항에 규정된 담보 책임을 진다. 이 경우 같은 조 제 1항 및 제 2항 중 "주문자"는 "구매자", 같은 조 제 1항 중 도급자는 "매도인"이라 한다.
2. 전항의 규정에 반하는 특약 중 매수인에게 불리한 것은 무효로 한다.

- ▶ 제 97조 하자 담보 책임기간의 연장 등의 특례 : 주택 신축 용역 계약 또는 분양 주택 매매 계약에서 도급인이 제94조 1항에 규정된 결함 이외의 주택 결함내용에 대한 담보책임기간을, 매도인이 95조 제 1항에 규정된 결함 이외의 주택의 숨겨진 결함에 대한 담보책임기간을 주문자 또는 매수인에게 인도일로부터 20년으로 특약 지정할 수 있었다.

- 주택성능표시제도 : 주택의 품질확보를 위해 구조, 주택설비, 환경성능 등의 기준을 정

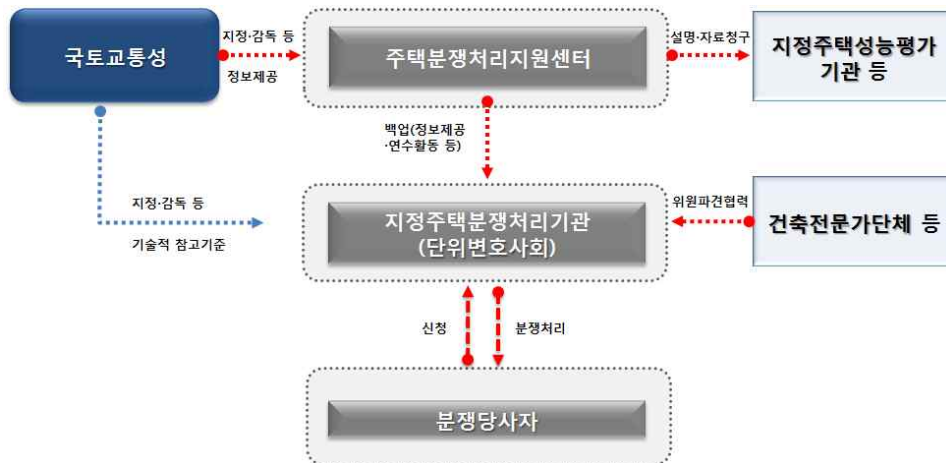
- 하여 사업자 또는 건축주가 인증기관을 통해 평가를 신청하고 세제 지원등의 혜택 부여
- 주택성능을 매매 계약 전에 비교 할 수 있도록 새로운 성능표시기준을 설정함과 동시에 객관적인 성능의 평가가 가능한 제3자 기관을 설치하여 주택품질확보 도모
- 구조안정, 음환경, 고령자에 대한 배려 등 신축주택의 경우 10분류 34사항에 대해 주택성능을 표시
- 주택성능에 대한 평가절차는 제3자 기관인 지정주택성능평가기관에서 담당하며, 평가는 설계평가와 준공평가 나누어 받고, 각 인증 표장을 구분하여 부여

▶ 제 3조 일본주택성능표시기준, 제5조 주택성능평가  
표시기준의 결정 및 성능평가 관련 절차 규정



○ 주택전문분쟁처리체제

- 주택성능평가서를 교부받은 주택에 관련된 문제에 대해 재판외의 분쟁처리체제를 정비하고, 만일의 문제에도 분쟁처리의 원활화, 신속화를 추구하기 위해 주택전문분쟁처리체제를 구축
- 법 제66조에 의거 변호사협회 또는 일반 재단법인으로 주택전문분쟁처리를 위한 지정주택행정기관을 지정할 수 있음
- 지정주택행정기관은 건설주택성능평가 인증서가 발급된 주택의 건설공사 도급계약 또는 매매계약에 관한 분쟁 당사자 쌍방 또는 일반의 신청에 따라 당해 분쟁 알선, 중재 중재 업무를 수행



## (2) 에너지사용 합리화에 관한 법률

### □ 목적

- 에너지를 둘러싼 경제적 사회적 환경에 따른 연료자원의 유효한 이용의 확보를 위해 공장, 운송, 건축물 및 기계기구에 대한 에너지사용의 합리화에 관한 조치 기타 에너지사용합리화를 종합적으로 추진하기 위해 필요한 조치 등을 강구하도록 하고, 이로써 국민 경제의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 함

### □ 주택리폼제도와 관련된 주요내용

- 리폼제도와 관련, 에너지효율을 위한 건축물의 외벽, 창문 등의 열손실 방지, 공기조절설비 등에 관한 조치내용과 건축재료에 대한 사업자 대상 지도 및 조언 관련 규정을 담고 있음

#### ▶ 제75조 (특정건축물에 관한 신고, 지시 등)

1. 특정건축물의 신축 혹은 시행령에서 정하는 규모 이상의 개축 또는 시행령에서 정하는 규모 이상의 건축물의 증축 해당 건축물의 외벽, 창문 등을 통한 열손실의 방지 및 해당 건축물에 설치된 공기조절설비 등에 관련된 에너지의 효율적 이용을 위한 조치
2. 특정건축물이 직접 외부공기와 접하는 지붕, 벽 또는 마루에 대하여 하는 시행령에서 정하는 규모 이상의 수선 또는 개장 해당 특정건축물의 외벽, 창문을 통한 열손실 방지를 위한 조치
3. 특정건축물에서의 공기조절설비 등의 설치 또는 특정건축물에 설치한 공기조절설비 등에 대한 시행령에서 정하는 해당 공기조절설비 등에 관련된 에너지의 효율적 이용을 위한 조치

- ▶ 제76조 (건축재료에 관한 지도 및 조언) 경제산업대신은 건축물의 외벽, 창문 등을 통한 열손실 방지용으로 제공되는 건축재료를 제조, 가공 또는 수입하는 사업을 하는 자에 대하여, 그 판단기준이 되는 사항 또는 지침을 감안하여 해당 건축재료의 단열성에 관련된 품질향상 및 그 품질표시에 관하여 필요한 지도 및 조언을 할 수 있다.



**(3) 용자지원**

- 주택금융지원기구로부터 고령자를 대상으로 리폼과 관련된 용자 상환 특례제도 운영
  - 대상되는 공사는 베리어프리형 리폼과 내진형 리폼에 해당
  - 매월 상환금액 중 이자분만 받고 원금은 사망시에 일시에 상환하도록 함. 이를 위해 미리 담보로 제공한 건물, 토지의 처분 등으로 원금을 상환하도록 함

**(4) 주택리폼관련 소비자 지원**

- 2010년부터 주택리폼에 대한 신뢰도를 높이기 위해 추진

**□ 리모델링 결함 보험**

- 리모델링 공사에 결함이 발견된 경우 수리비용을 충당하기 위하여 보험 이용 가능
- 공사 업체가 파산하는 경우에도 보험금 수령 가능
- 국토교통대신이 지정한 주택 전문 보험회사 (보험 공사)가 건축사의 현장검사를 거쳐 등록
- 가입절차는 건설과 동시에 진행되므로 보험계약 이전에 공사업체에 가능여부 확인

**□ 리모델링 견적상담 제도**

- 주택 리모델링 행정지원 센터에서는 리모델링 업체 및 공사업체에서 제시한 견적에 관한 상담을 무료로 제공

**□ 무료 전문가 상담 제도**

- 지역의 변호사 협회에서 변호사와 건축사가 대면 상담을 무료로 제공
- 주택 리모델링 행정지원 센터에서 관할

**4) 운영조직 : 주택리폼지원센터****□ 설립목적 및 연혁**

- 주택리폼제도와 관련 주택행정업무를 지원함과 함께 주택구입자들의 이익보호와 주택에 관한 분쟁을 신속하고 적절하게 해결하기 위해 주택리폼·분쟁처리행정지원센터 운영
- 연혁
  - 1984 재단 법인 일본 주택 리폼 센터 설립
  - 1985 증개축 쿡쿠르 (현 주택 리폼 쿡쿨 ) 시작
  - 1986 증개축 상담원 강습회 시작
  - 1992 맨션리폼매니저 자격시험 개시
  - 1997 리호넷토 사업 개시
  - 2000 주택품질확보법에 따라 국토교통장관으로부터 부여받은 "주택분쟁처리지원센터"로 지정 지원 업무 등을 시작하며, 재단 법인 주택리폼.분쟁처리지원센터로 개편
  - 2008 주택 하자 담보 이행 법에 근거한 지원 업무 등을 시작

**□ 센터의 역할**

- 리폼센터는 2006년 ‘주생활기본법’ 과 2008년 ‘장기우량주택보급촉진법’ 의 제정에

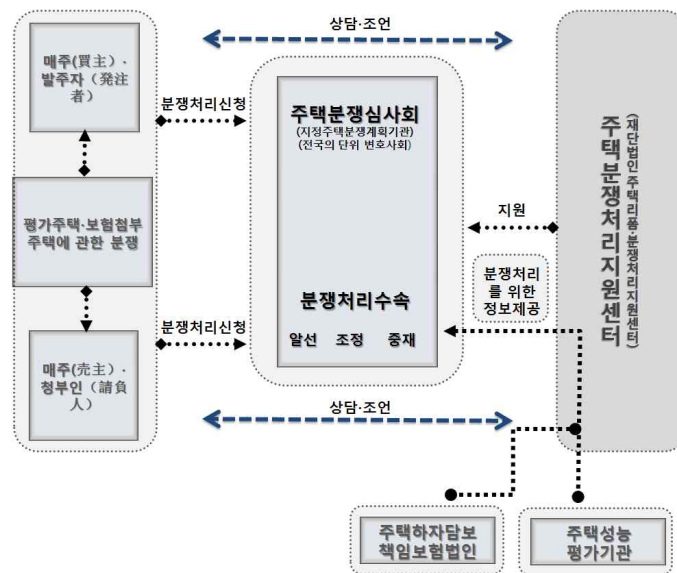


- 따라 양질의 주택공급을 통해 오랫동안 사용할 수 있는 주택재고 관리시대에 대응
- 이러한 주택정책에 따라 센터는 "주택 품질 확보법", "주택 하자 담보 이행 법률"에 따라 지정된 주택분쟁처리기관(주택분쟁심사 위원회)에 대한 지원 업무를 수행하는 한편 소비자의 이익 보호와 주택 분쟁의 신속 적절한 해결을 도모하기 위한 다양한 업무 수행
  - 또한 소비자가 안심하고 리폼을 할 수 있는 건강한 리폼시장의 정비를 목표로 정보 제공 및 상담 업무 실시

#### □ 센터의 주요업무

##### ▶ 주택관련 분쟁처리 행정지원

- "주택에 문제가 있다" "공사 내용과 다르다" 등 주택 관련 분쟁에 대한 신속한 해결을 도모하도록 지정된 주택분쟁처리기관에 의한 재판 외 분쟁 해결 절차 수행
  - 이 업무는 전국 단위 변호사회가 설치한 "주택분쟁 심사위원회(현재 전국 52개)"가 중재절차 등을 통해 적절한 해결을 도모하도록 지원
  - 대상으로 하는 분쟁은 당초 평가주택(건설 주택 성능 평가 인증서를 교부받은 주택)에 한해서였지만, 2008년 주택하자 담보이행법의 시행에 따라 보험 주택(주택 하자 담보 책임 보험이 부착된 신축 주택)에 관한 분쟁을 대상에 포함



주택분쟁처리신청 절차

- 센터에서 주택분쟁 심사위원회(지정 주택 행정 기관)에 지원하는 업무내용은 행정 위원 및 임직원 교육 실시, 행정 업무의 실시에 필요한 비용의 보조, 행정기관 상호간의 연락 조정, 분쟁 처리에 관한 각종 정보의 수집 제공 등
  - 매수인, 매도인 등 당사자 분쟁 해결 심사 신청시 사전 상담 및 조언 등의 지원 실시
  - 이 업무에 필요한 경비는 등록 주택성능 평가기관과 주택하자 담보책임보험공사에서 재단에 납부하는 부담금 등을 가지고 충당

○주택분쟁 심사위원회 (지정 주택분쟁처리기관)

- 전국 52개 단위 변호사협회가 국토교통성 장관에게 지정주택행정기관의 지정을 받아 주택 분쟁심사회를 설치하고, 주택에 관한 행정 업무 실시

○추진실적

- 신청건수는 2001년부터 2008년까지 총 157건으로 이중 79건이 분쟁조정 처리

신청접수년도	접수건수	접수 서비스 처리상황			
		처리	중단	거절	진행
2001-2004년도	41	23	13	5	0
2005년도	32	23	6	3	0
2006년도	23	11	11	1	0
2007년도	28	11	15	0	2
2008년도	33	11	8	1	13
합 계	157	79	53	10	15

2009년 3월 31일 현재

- 분쟁처리건수 중 단독주택은 전열, 침하, 경사 등과 관련된 건수가 가장 많으며, 공동주택은 소음 관련건수가 46%로 가장 많음



▶ 주택상담 소비자 지원

○전화 상담

- 신축, 리폼을 불문하고, 공사 계약이나 매매 계약에 등에 관한 전용 전화상담 수행
- 일급 건축사 등이 상담에 응하고 있으며, 상담 내용은 주택 자체의 결함, 리폼 관련, 계약자의 파산 등 다양함
- 평가주택과 보험주택은 전용 무료전화로 별도 처리

○전문가 상담 : 전화 상담자의 요청에 따라 법률, 건축, 신축 등 분야 별로 변호사, 일급 건축사 등의 전문가가 상담, 조언을 수행

○기타 소비자 지원 업무 : 주택공급 사업자 등이 예상치 못한 사태에 빠지거나 사건을 일으켰을 경우 피해를 입은 소비자를 지원하기 위해 다음과 같은 업무 수행

- 상담 창구의 설치 및 대기 변호사 상담 조언
- 변호사협회 등에 의한 피해자 구제 활동 지원
- 재단 홈페이지 등에 최신 정보 제공
- 관계 기관과의 정보 공유 및 연계

▶ 주택 리폼의 추진

○리폼을 담당하는 인재 육성 : 증개축 상담원, 맨션리폼매니저 자격의 등록 실시

- 각 등록 명단은 재단 홈페이지에 게재함과 동시에, 지방 자치 단체의 상담 창구 등에

배포하여 소비자에게 정보를 제공

- 증개축 상담원 : 주택건설 실무 경험이 10년 이상이며, 본 재단과 전국 주택리폼관련 단체와 협력하여 전국 각 지역에서 개최하는 전문교육을 수료한 후 등록한 자로 단독 주택 등 리폼 상담, 조언을 하는 인재, 전국에서 약 18,000명 (2009 년 4 월 기준)이 등록
- 맨션리폼매니저 : 본 센터가 실시하는 시험에 합격하고, 건축에 관한 실무 경험 기간이 일정 요건을 충족하여 등록된 자. 아파트 리폼의 특성을 감안한 계획을 제안, 관리 조합과 시공업체와 조정에서 지도, 조언을 하는 인재로 전국에서 약 5,000명 (2009 년 4 월 기준)이 등록
- 주택리모델링 공쿨 : 1985년부터 주택 리폼 촉진과 수준의 향상 도모를 목적으로 전국 주택리폼의 사례를 모집하여 우수한 작품을 선정, 소비자와 사업자에게 소개
- 리폼 지원 네트 "리호넷토" : 리폼 지원 네트워크 "리호넷토"는 소비자가 안심하고 리폼을 할 환경 조성을 목적으로 센터가 운영하는 인터넷 사이트
  - 약 4,000 개사의 리폼 사업 정보를 중심으로 주택 리폼을 실시하기 위하여 필요한 각종 정보를 중립적인 입장에서 제공
  - 리폼 사업자 정보 검색 : 리폼 사업자를 공사 내용이나 지역마다 검색할 수 있는 기능으로 원하는 리폼의 내용에 적합한 사업자 선정을 지원
  - 주택 리폼 관련 정보 제공 : 리폼 절차와 주의해야 할 포인트, 리폼 사례, 실용적인 리폼 예산을 위한 견적 안내 등의 정보를 제공
  - 리폼 상담 창구 : 지방자치단체의 리폼 상담 창구를 쉽게 찾을 수 있도록 정보 제공

#### ▶ 연구업무

- 주택 분쟁의 신속 적정한 해결과 소비자에게 발생하는 문제에 대한 대처 등에 도움이 되는 분쟁 사례와 관련 기술자료 등 각종 정보를 수집, 정리하여 그 결과를 소비자 및 전문가( 변호사, 건축사)에게 제공

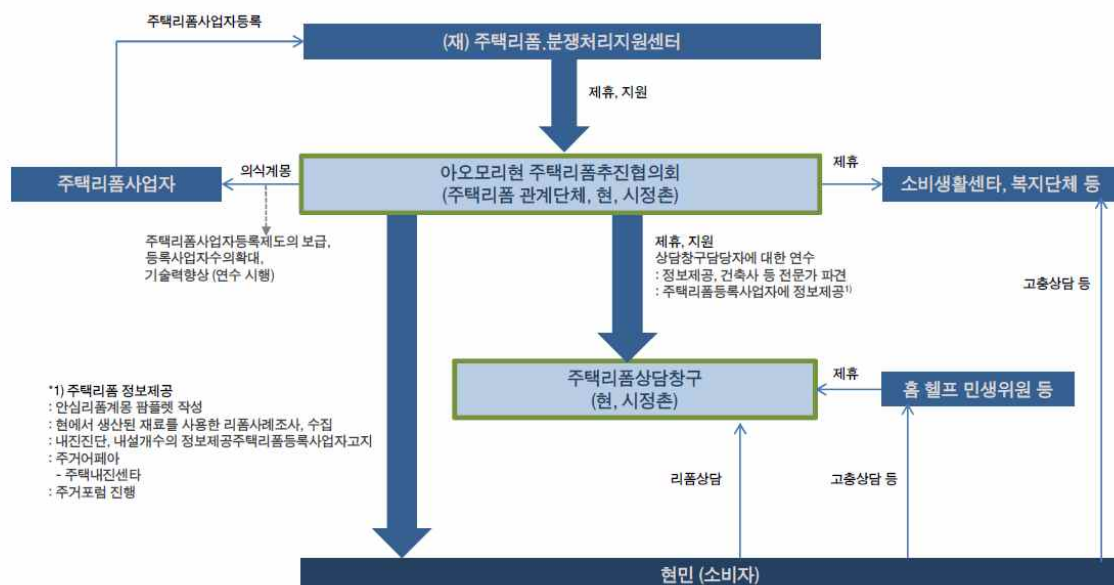
#### □ 주택리폼제도와 관련된 민간조직

##### ▶ 사단법인 주택리폼 추진협의회

- 주택 리폼은 내용이 다양한데다 그 범위도 넓어 소비자가 리폼을 이해하고 올바른 정보 활용에 이르기까지 많은 노력이 필요하다는 인식하에 또한 리폼관련 업체들이 사단법인 주택리폼 추진협의회 설립
  - 리폼 사업자에게도 새로운 기술 습득 및 사용자 요구에 부응하기 위한 기술 및 서비스 연구
  - 사단법인 주택리폼 추진협의회에서는 주택리폼을 둘러싼 환경을 정비하고 소비자 및 리폼사업자 모두에게 유용하고 건강한 리폼 시장의 형성도모를 목적으로 함
  - 2000년 11 월 29 일 (2008년 12 월 5 일 일반 사단법인으로 전환)
  - 회원수 : 정회원 73, 단체 특별 회원 108단체 (2010년 6 월 17 일 기준)
- 주요사업내용
  - 주택 리폼 추진을 위한 제반 제도 개선활동과 보급기획 : 세제, 보험 제도의 보급기획

과 주택 에코 포인트 제도 활성화전략 기획

- 지역의 주택 리폼 추진체제에 대한 지원과 연계 : 기존의 데이터, 소책자 제공을 지속하고 자료의 내용 검토 등을 통한 지역추진협의회 지원 사업의 기획 및 운영, 세미나 강사 양성에 의한 자주적 강습회 개최 지원. 지역대학과의 교류 등을 통한 지역 활동 활성화와 연계 사업의 기획 및 운영
- 장수명화 리폼의 추진 : 장수명 리폼 개념의 대중 홍보 및 성능 향상 리폼 장려책 기획, 장수명 리폼 실행모델의 수집 및 소개 활동
- 주택 리폼 산업의 동향 파악 : 신규 사업( 요소별 기술, 경영 방식 등)의 삽화를 수집, 소개하며, 업계 간의 협의 촉진 등의 활동 사례 수집 및 평가 실시 및 대중 지원책으로 제안, 부문별 리폼 격려를 위해 사례 수집 및 소개, 새로운 기술(시공)에 대한 정보 수집, 홍보
- 소비자에 대한 계몽과 정보 제공 : 소비자 수요 환기 과정 기획 및 세미나 기획 운영, 소비자 실태 조사 보고 등 기존 보고서의 형태 검토
- 사업자에 대한 계몽과 정보 제공 : 사업자, 어드바이저를 위한 강습회 기획 운영, 사업자를 위한 법령 안내서 등 제작, 기타 세미나 교재 제작



아오모리현 주택리품추진협의회 추진사례 : 안심생활 향상 추진사업의 체계

## 5) 정책전달체계

- 주택리폼제도는 주택리폼·분쟁처리지원센터를 중심으로 리포네프, 주택분쟁처리기관, 주택리폼추진협의회와 긴밀한 관계를 통해 정책수행
  - 주택리포네프는 약 4,000개의 리폼시공자들의 정보를 수집하여 카테고리별로 정리하고 소비자에게 정보 제공, 전공 카테고리를 2개까지 고를 수 있으며, 담당업무에 따라 리포네프 등록 신청시 28개의 카테고리로 구분한 항목 중 선택하여 신청
  - 주택분쟁 처리기관 : 전국 52개 변호사회에서 관리하는 주택분쟁처리기관은 주택품질법 제66조에 의해 국토교통성에서 지정, 관리하며 평가인증을 받은 주택의 경우 신청 수수료 1만엔을 받고 지정 주택분쟁처리기관에서 분쟁 중재

詳細な条件を指定して探す

### リフォームの内容

**ヘルプ**

**工事場所** 都道府県: (指定しない)

**工事の対象** 建物の種類: ☒ 指定なし ☐ 戸建住宅 ☐ 共同住宅専有部分 ☐ 共同住宅共用部分

**工事の内容**

☐ 増築・改築 ☐ 内装 ☐ 水回り・給排水  
☐ 屋根・外壁・防水・塗装 ☐ 造園・外構 ☐ 電気 ☐ バリアフリー化  
☐ 耐震補強 ☐ 断熱・防音 ☐ 冷暖房・給湯設備等の住宅設備の取り替え  
☐ 建具・畳・ガラス・鍵等の住宅部品の取り替え

☒ 上記の工事の設計/施工を得意とする事業者  
☐ 上記の工事の設計/施工を得意とし、その工事の設計/施工の実績が多い事業者

---

### 事業者の内容

**ヘルプ**

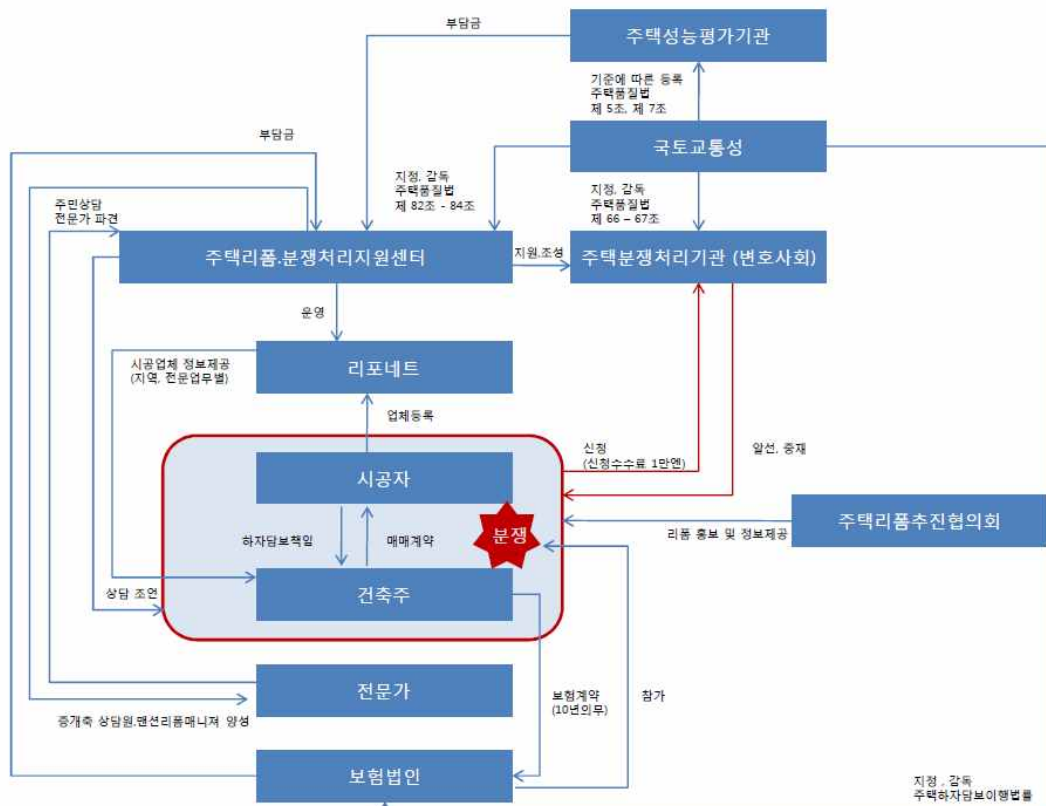
**所在地** 都道府県: (指定しない)  
 市区町村: (指定しない) ※ 複数選択する場合は:  
 ● Windows の場合:  
 Control キーを押しながらクリック  
 ● Macintosh の場合:  
 Command キーを押しながらクリック

**所属団体** ☐ 住宅リフォーム推進協議会の会員団体  
 もしくは、その傘下の都道府県レベルの団体などに所属している事業者

**業 種**

☐ 設計・デザイン事務所(建築設計/設備設計/造園設計/インテリア設計など)  
☐ 総合建設業 ☐ 大工・工務店 ☐ リフォーム専門店  
☐ 専門工事業(左官工事業/屋根工事業/電気工事業/管工事業/ガラス工事業/塗装工事業/内装仕上工事業/造園工事業/建具工事業など)  
☐ その他(不動産業など)

## 리포네트의 사업자 검색 시스템



## 주택리폼센터 정책전달과정

## 1.2 주택에코포인트 제도

### 1) 도입배경 및 목적

#### □ 도입배경

- 일본 내 탄소배출의 약 3%를 차지하고 있는 민간 주택건축 부문에서도 국토교통성의 주도로 다양한 방법의 저탄소 도시 만들기가 논의가 됨에 따라 주택에 대한 에너지성능개선을 목적으로 국토교통성, 경제산업성, 환경성이 공동으로 주택에코포인트 제도 도입<sup>1)</sup>
- 이 제도는 2009년 5월부터 시행되어 큰 성공을 거둔 바 있는 기존의 “에코포인트제도”를 가전제품에서 주택건설 분야로 확장한 것으로 “친환경자동차보조제도”, “가전 에코포인트제도”와 더불어 일본 정부의 그린 이노베이션 (Green Innovation) 정책의 3대 축 중 하나로 평가받음<sup>2)</sup>
- 주택에코포인트 제도는 2009년 12월 8일 “내일의 안심과 성장을 위한 비상 경제 대책 (明日の安心と成長のための緊急経済対策)”의 일환으로 제안되어 국비 7.2조엔, 사업비 24.4조엔의 예산이 책정되었음

#### □ 목적

- 주택에코포인트 제도란 지구 온난화에 대비한 대책의 추진과 경제 활성화를 동시에 도모하는 것을 목적으로, 친환경 주택의 신축이나 리모델링시 일정한 포인트를 발급하고 이를 이용하여 다양한 상품으로 교환하거나 추가 공사비용으로 충당 할 수 있게 해주는 제도<sup>3)</sup>

### 2) 관련법적 근거 및 지원방법

#### □ 법적 근거

- 주택리폼제도와 마찬가지로 ‘에너지사용합리화에 관한 법률’에 근거하여 지원

#### □ 사업내용 및 지원방법

- 주택에코포인트에서 발급되는 포인트는 크게 신축과 리모델링으로 구분되어 산정. 신축의 경우 에너지절약법의 탑러너(Top-Runner)수준에 준하거나, 에너지절약기준(1999년)을 충족하는 목조건물은 일괄적으로 300,000포인트를 지급
  - 리모델링의 경우 창, 벽체, 배리어프리 등의 항목으로 세분화하여 개별적으로 포인트를 부여한 후 합산하여 지급하며 그 상한은 300,000포인트로 제한함
  - 리모델링에서 사용되는 각 건축자재는 주택에코포인트 사무국에 등록되어 인증된 업

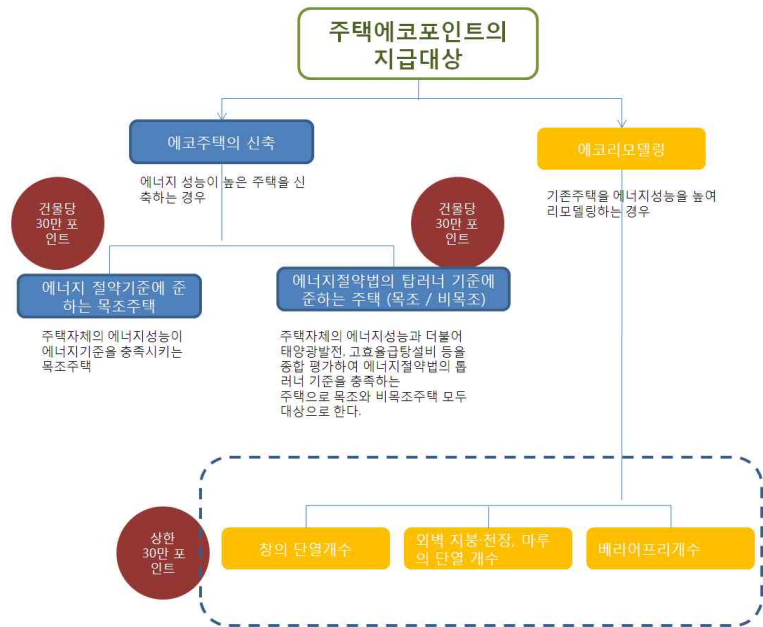
1) “국토교통성의 발전전략”, 일본 국토교통성 내부자료, 2010년 4월

2) “가전 에코포인트제도”는 총 15조엔의 예산이 지원되는 사상 최대규모의 경제 부양 대책으로 2009년 5월 15일 시행되었으며, 소비자가 “통일에너지절약라벨”의 별점 4점/5점 이상의 가전제품(국내 에너지 효율 2등급에 해당)을 구입할 시 금액의 5%를 현금처럼 교환가능한 포인트로 적립해 주는 제도이다. “에코포인트 제도의 개요 및 문제점”, 일본 다이와총연(大和総研), 2009년 5월

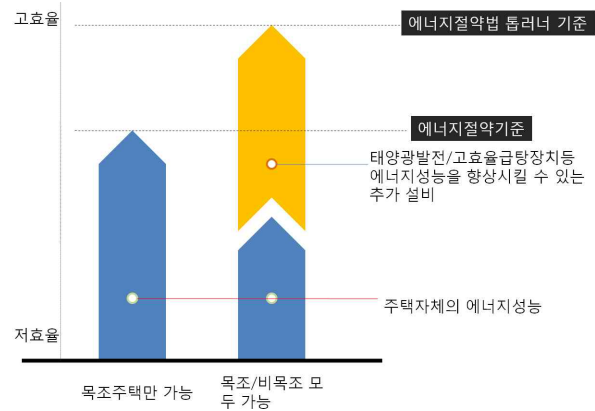
“가전 에코포인트제도”가 시행된 6개월 동안 평판 TV와 냉장고의 매출액은 각각 전년대비 32.3%, 15% 증가했으며, 에코포인트제도의 성공적 시행으로 경제산업성은 가전제품의 에코포인트제도를 2010년 3월에서 2010년 12월까지 9개월 연장하기로 결정하였다. 니혼게이아이신문, 2009년 11월 18일

3) “주택에코포인트 제도의 개요”. 2010 주택에코포인트 사무국(<http://jutaku.eco-points.jp>)

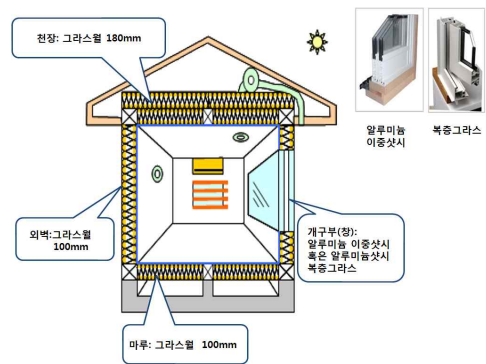
체의 제품 및 시공에 한함



주택에코포인트제도 내용



주택에코포인트 성능기준



주택에코포인트 적용 자재 기준



## 3) 지원내용

## □ 발급기준

- 신축 : 에너지 사용의 합리화에 관한 법률 기준 탑러너 (Top Runner) 수준을 충족시키는 건물이거나, 에너지절약 기준을 충족하는 목조건물
- 리폼 : 다음의 A+B+C의 합으로 포인트를 발급하며 주택 1호당 300,000 포인트를 상한으로 함
  - 창문 단열수
    - 에너지 사용의 합리화에 관한 법률에서 규정하는 단열성능을 충족할 것
    - 성능을 충족된 유리는 주택에코포인트 사무국 홈페이지에 등록되어 있음

## 주택에코포인트 대상제품 일람표(유리교환)

\*기존 샷시재료에 따라 대응지역이  
줄아질 수 있다.

제 조 · 수입 사업자명	제 품 명 · 제 품 愛 稱	에 너 지 절 약 기 준 대 응 지 역	유 리 사 이 즈 (LMS)	제 품 번 호
青木硝子柱式會社	ス リ ム ヘ ア エ コ	Ⅳ・Ⅴ	L	PASER4L
青木硝子柱式會社	ス リ ム ヘ ア エ コ	Ⅳ・Ⅴ	M	PASER4M
青木硝子柱式會社	ス リ ム ヘ ア エ コ	Ⅳ・Ⅴ	S	PASER4S
青木硝子柱式會社	ス リ ム ヘ ア ガ ー ド	Ⅳ・Ⅴ	L	PASGR4L
青木硝子柱式會社	ス リ ム ヘ ア ガ ー 드	Ⅳ・Ⅴ	M	PASGR4M

주택에코포인트 사무국에 등록되어 있는 유리제품의 예

주택에코포인트 면적 및 크기 당 지급 포인트

크기의 구분	1 개 소 당 포 인 트			
	내 창문 설치/ 외부 창문 교환		유 리 교 환	
	면적	포인트	면적	포인트
대	2.8 ㎡ 이상	18,000 점	1.4 ㎡ 이상	7,000 점
중	1.6 ㎡ 이상	12,000 포인트	0.8 ㎡ 이상	4,000 점
	2.8 ㎡ 미만		1.4 ㎡ 미만	
소	0.2 ㎡ 이상	7,000 점	0.1 ㎡ 이상	2,000 점
	1.6 ㎡ 미만		0.8 ㎡ 미만	

- 외벽, 지붕, 바닥의 단열개수
    - 외벽, 지붕, 바닥의 단열재 개수(Non 프레온 제품에 한함)가 기준
    - 열전도율 등 단열성능이 검증되어 주택에코포인트 사무국에 등록된 제품에 한함
- 공사 부위별 주택에코포인트

공사 부위별 포인트		
외벽	지붕 천장	바닥
100,000 포인트	30,000 포인트	50,000 포인트

- 단독주택의 경우 단열재 최소 사용량 기준

열전도율 W/(m · K)	단열재 최소 사용량 [단위 : m3]		
	외벽	지붕 천장	바닥
0.052 ~ 0.035	6.0	6.0	3.0
0.034 ~	4.0	3.5	2.0



## · 장애인 배려 설비 개수

시공 내용		포인트
난간 설치	목욕탕	위치 개수에 관계없이 5,000 포인트
	화장실 난간	
	화장실 손잡이	
	목욕탕, 화장실 이외 실의 난간	
	복도, 계단, 난간	
단차 제거	옥외와 접한 출입구의 단차 제거	위치 개수에 관계없이 5,000 포인트
	목욕탕 제거	
	내부 (목욕탕 제외) 단차 제거	
복도 폭 확장	통로 폭 확장	위치 개수에 관계없이 25,000 점
	출입구 폭 확장	

## 주택에코포인트 제도 설명

비고	항목당 에코포인트					신청자격
신축	1호당 300,000포인트					2009년 12월 8일 ~ 2010년 12월 31일 착수, 2010년 1월 28일 이후 완공
리모델링 (상한 300,000포인트)	창의 단열 개수	내창설치/ 외창 교체	대(2.8㎡ 이상) 18,000포인트	중(1.6~ 1.8㎡) 12,000포인트	소(0.2~ 1.6㎡) 7,000포인트	2010년 1월 1일 ~ 2010년 12월 31일 착수, 2010년 1월 28일 이 후 완공
		유리교체	대(1.4㎡ 이상) 7,000포인트	중(0.8~1.4㎡) 4,000포인트	소(0.1~ 0.8㎡) 2,000포인트	
	외벽 지붕·천장, 마루의 단열 개수	외벽	외벽	지붕천장	마루	
		100,000포인트	30,000포인트	50,000포인트	50,000포인트	
	배리어프리 개수 (상한50,000포인트)	난간의 설치	단차 해소	복도폭 확장	25,000포인트	

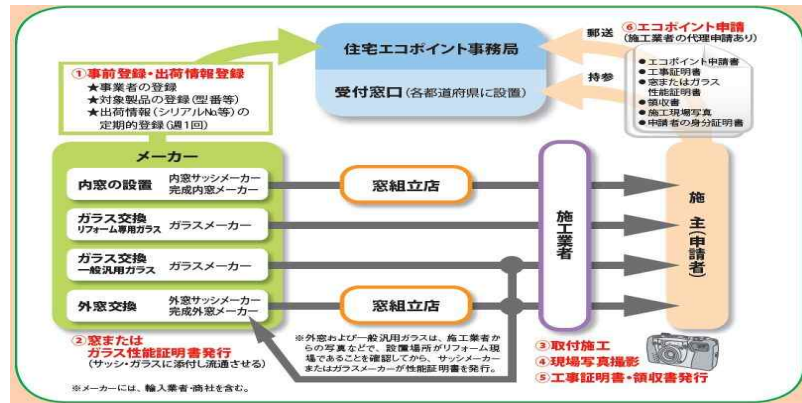
	</				

출처: 토스템(<http://www.tostem.co.jp>) : 주택에코포인트 사무국 인증 민간업체

포인트 교환대상 (1포인트=1엔)	1. 에너지 절약 친환경 제품 2. 각 지방의 지역 산품 3. 전국 단위의 지역 산품 4. 상품권 선불 카드 5. 지역형 상품권 6. 주택 에코 포인트 환경 기부
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

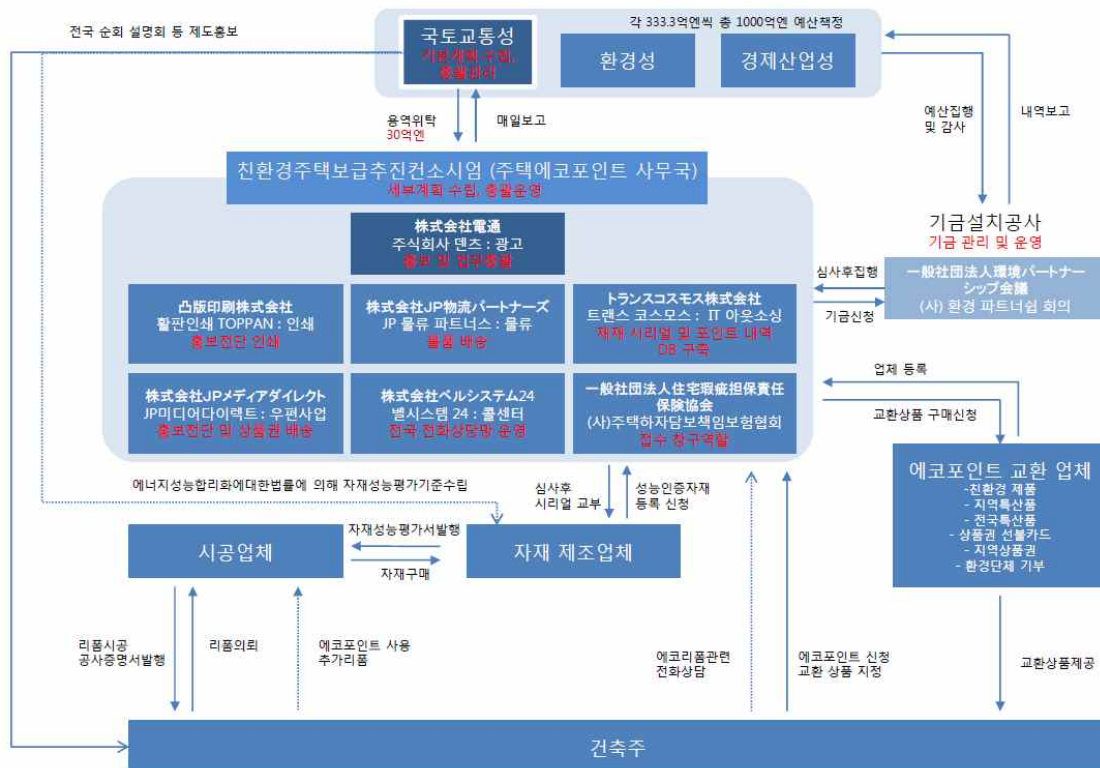
## 4) 운영체계

- 국토교통성, 경제산업성, 환경성이 공동추진, 총괄 관리는 주택에코포인트 사무국에서 전담, 시공은 주택에코포인트 사무국에서 인증된 업체에 한함
- 에코포인트 교환 업체는 주택에코포인트 사무국에 인증된 업체에 한함
- 2010년 5월 현재 환경기부업체 225개, 상품교환 업체 573개가 등록됨



주택에코포인트 운영체계

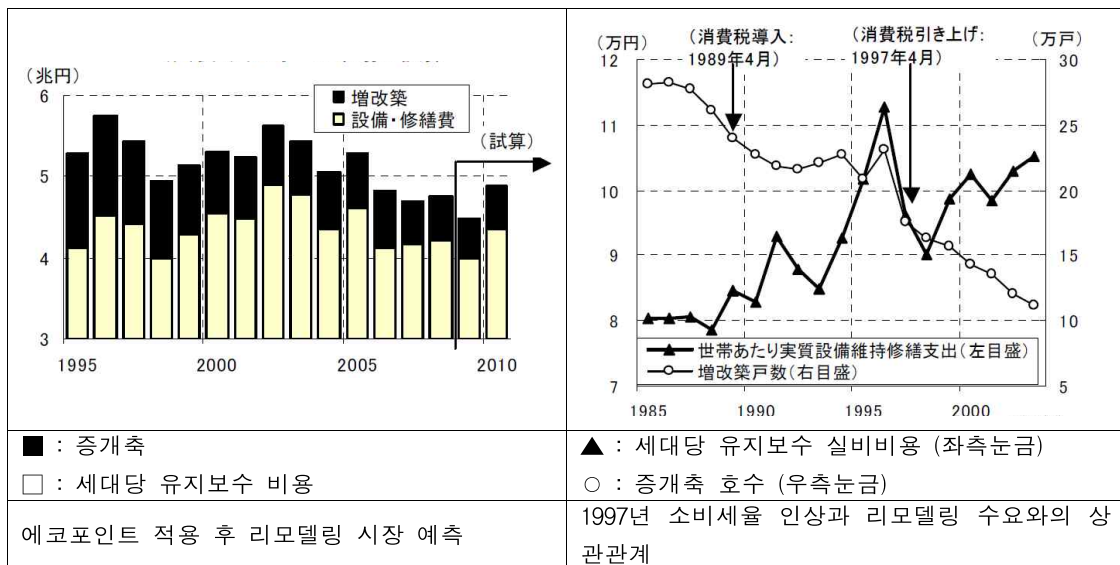
## 5) 정책전달체계



## 6) 추진실적 및 효과

- 건설 경제에 대한 주택에코포인트 제도의 실효성은 신축주택보다 리모델링에서 더 높게 나타날 것으로 예상

- 수천~수억만엔이 소요되는 신축주택의 경우 총 건축비용에 비해 일률적으로 책정되어 있는 30만엔의 효과가 미미한 반면, 평균 190만엔이 소요되는 리모델링은 최대 30만엔의 지원을 받을 경우 15%까지 공사비를 절감할 수 있기 때문
- 실제 “주택에코포인트” 제도가 실행된지 1달이 지난 2010년 3월 현재 에코포인트 신청 수는 신축 163 개, 리모델링 3,527 개로 리모델링 수요가 월등히 높음
- 1997년 소비세율이 2% 인상되기 직전 주택 리모델링 수요가 급증했던 전례를 근거로 추정된 결과 주택 에코포인트 제도 도입에 따른 2010년 주택 리모델링 수요는 60% 가량 증가할 것으로 예상되며 이를 금액으로 환산하면 3,900억엔의 규모에 달함<sup>4)</sup>



주) 2009년의 리모델링 시장은, 증개축 건수나 가계의 유지보수비용을 기초로 추산.

2010년의 시장규모는, 소비세증세 전후 리모델링 시장의 가격 탄력성, 주택판 에코포인트 제도에 의한 최대 혜택 등을 전제로 추산.

### 1.3 장기우량주택

#### 1) 도입배경 및 목적

- 풍요로운 국민생활의 실현과 일본 경제의 지속적이고 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 함
- 현재 및 미래의 국민생활의 기반이 되는 양질의 주택이 건축되어 장기간 양호한 상태로 사용되는 것이 주거생활의 향상 및 환경에의 부하의 저감을 꾀하는데 중요하게 됨
- 장기간 양호한 상태에서 사용하기 위한 조치가 그 구조 및 설비에 대하여 강구된 우량주택의 보급을 촉진하기 위해 국토교통대신이 책정하는 기본방침에 대하여 정함
- 동시에, 소관행정청에 의한 장기우량주택건축 등 계획의 인정, 그 인정을 받은 장기우량주택건축 등 계획에 근거하여 건축 및 유지보전이 이루어지고 있는 주택에 대한 주택성능평가에 관한 조치 등의 조치를 강구함

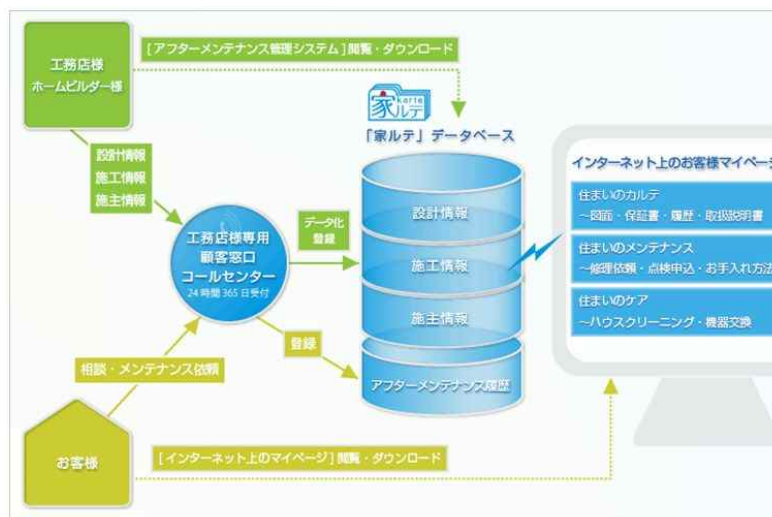
4) “주택 에코포인트 제도의 효과” 일본종합연구소, 2010년 2월

## 2) 관련법 : 주택이력제도 도입

- 장기우량주택의 보급촉진에 관한 법률에 의거하여 제도 추진
- 장기우량주택 보급을 위해 본 법률에서는 주택이력제도를 도입하고 있음
  - 장기우량주택 인증을 받으려면 주택이력을 기록하고, 최소 30년 이상 지속적으로 관리를 해야 함
  - 인증기간 중 정기적인 점검기록, 보수 이력을 기록하여 보관해야 하며, 매매시 양수인에게 전달해야 함
  - 행정입장에서 보다 체계적으로 주택을 관리할 수 있으며 중고주택 구매자도 안심하고 주택을 구입할 수 있음
  - 신뢰할 수 있는 고품질의 주택재고 증진에 기여

### 제11조 (기록의 작성 및 보존)

- 인정계획실시자는 국토교통성령에서 정하는 바에 따라 인정장기우량주택의 건축 및 유지보전상황에 관한 기록을 작성하여 이를 보존하여야 한다.
- 국가 및 지방공공단체는 전항의 인정장기우량주택의 건축 및 유지보전상황에 관한 기록의 작성 및 보존을 용이하게 하기 위해 필요한 원조를 하도록 노력하는 것으로 한다.



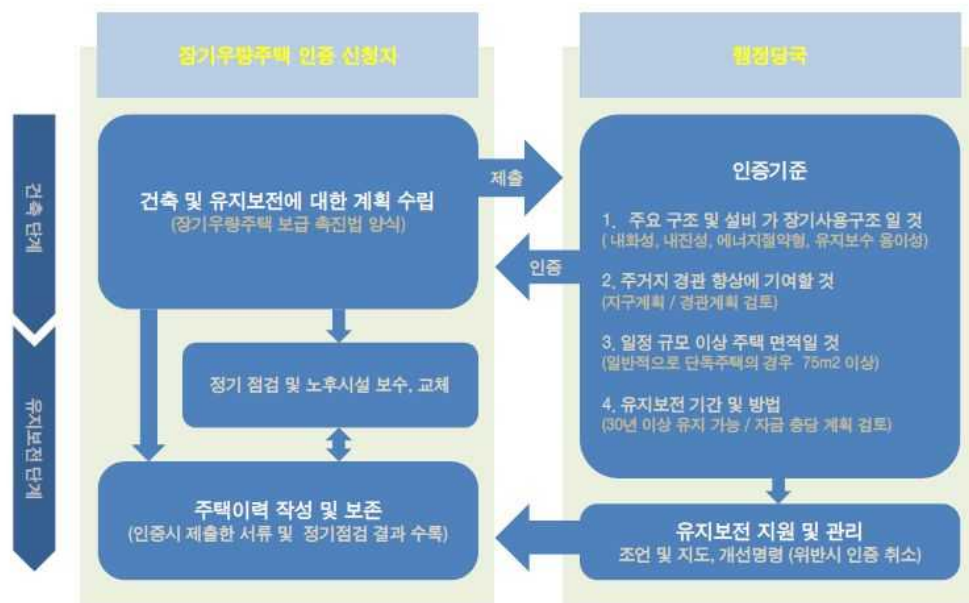
주택이력제 개념 도표

## 3) 주요사업내용

### □ 사업대상

- 건축 : 신축, 증축, 개축을 모두 포함
- 유지보전 : 주요구조, 빗물침수방지설비, 급수/배수 설비의 검사 및 수선
- 장기사용구조
  - 주요구조 및 빗물방지설비의 부식, 부패, 파손 방지
  - 주요구조의 내진화, 유지보전에 용이하게 건축
  - 주택이용 상황변화(가족수 및 구성원 변화)에 대응한 건축
  - 고효율 대응형 및 에너지 고효율화를 고려한 건축
  - 장기우량주택 : 주요구조 및 설비가 장기사용구조인 주택

## □ 사업개요



장기우량주택의 보급 사업개요

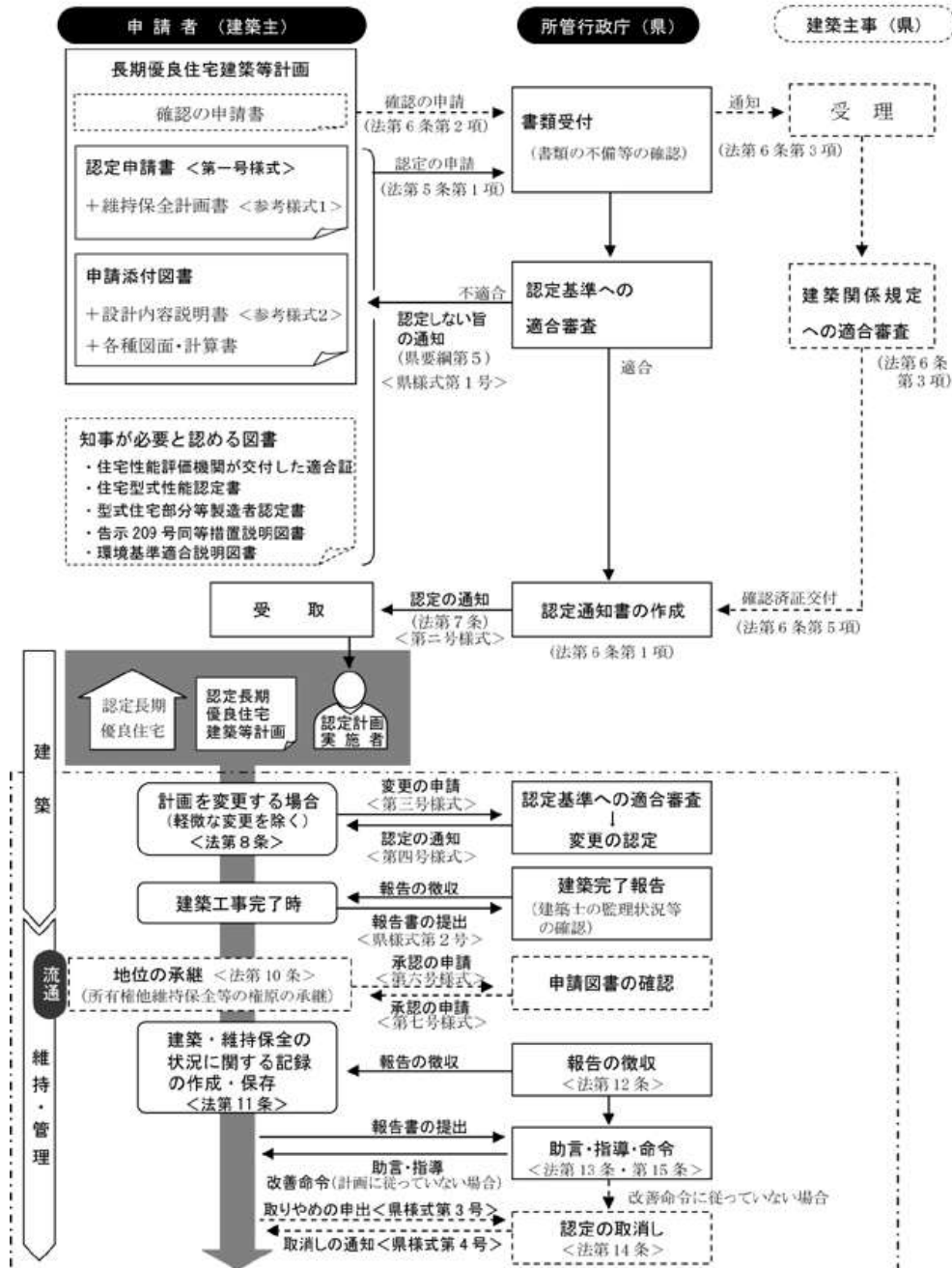
## □ 지원내용

- 일반 형식 : 중소 주택 생산자에서 제공하는 다음의 모든 요건을 충족하여 장기 우량 주택 건설을 실시하는 사업
  - 소관 행정 기관의 장기 우량 주택 건설 등 계획의 인정
  - 보조 사업 실적보고를 할 때까지는 일정한 주거 기록 정보의 적절한 정비와 축적
  - 건설 과정의 공개를 통해 관련 사업자 및 소비자 계몽
- 지역 사회 자원 활용 유형 : 일반 형식의 요구 사항 외에 다음의 모든 요건을 충족 장기 우량 주택 건설을 실시
  - 도도부현의 인증 제도 등에 따라 산지 증명서를 제출하여 지역 재료를 사용
  - 구조재의 절반 이상을 위의 지역 재료를 사용
- 신청 대상자
  - 연간 신규 주택 공급 호수가 50 호 정도 미만인 주택 공급 사업자
  - 주택 건설 공사 용역 계약을 체결 (또는 구매자와 판매 계약)하고 당해 주택 건설 공사를 행하는 사람
- 보조액
  - 대상 주택의 건설에 필요한 비용의 10% 이내의 금액으로하며 일반 형식의 대상 주택 1 가구 당 100만엔, 지역 자원 활용 형식의 대상 주택 1 가구 당 120만엔이 상한
  - 한 사업자당 총 지원호수는 25호로 제한

## □ 인증실적

- 2009년 12월 기준 38,568호수가 인증 완료

#### 4) 추진절차



장기유량주택의 보급 사업 주택이력제 신청절차

## 2. 마을만들기 차원의 단독주택지 재생정책

- 일본의 노후단독주택지는 목조주택 밀집시까지 정비사업으로 추진되고 있으며, 마을단위의 공공시설 정비사업을 우선으로 하는 점진적인 사업을 바탕으로 마을만들기 교부금, 지역주택 교부금 등 밀집시까지 공간구조를 유지하면서 정비사업을 유도할 수 있는 다양한 지원제도를 운영



- 2010년에는 마을만들기교부금, 지역주택교부금 등을 통합보조금 방식으로 제도를 개선하여 추진하고 있으나 본격적으로 적용된 사례는 없음

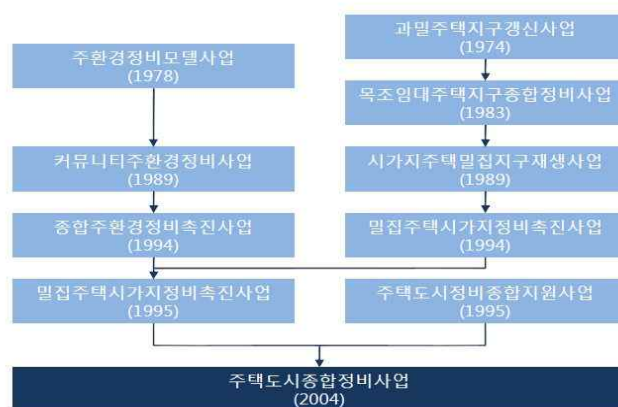
조사사업명	조사항목		개요	적용사례지	비고
주택 시가지 종합 정비 사업	사업연혁	· 주택지 정비 관련 정부주도 사업 연혁		- 도쿄도 기타구 - 도쿄도 교지마구	거점 확산형 주거환경 개선사업에 시사점
	사업종류	· 사업 대분류 · 세부 사업 종류	- 거점개발형 - 밀집주택지정비형 - 경관형		
	사업주체	· 사업주체			
	보조내역	· 선정기준 · 보조금 지원 규모 · 보조금 신청절차	- 사업비의 1/3 ~ 1/2		
	지원현황	· 보조금 수급 현황			
마을 만들기 교부금	사업개요	· 사업목적 · 근거법령 · 사업개요		도쿄도 네리마구 마을만들기 센터 <a href="http://nerimachi.jp/">http://nerimachi.jp/</a> 도쿄도 세타가야구	사례지의 경우 마을만들기 센 터에서 주도적 으로 사업 진 행
	보조내역	· 발급대상 · 보조기간 · 보조금 한도	- 3~5년		
	사업주체	· 사업주체			
	지원현황	· 교부금 수급 현황			
지역 주택 교부금	사업개요	· 사업목적 · 사업개요	- 지자체 자율	토치기현	지자체의 특성 을 고려하여 지자체 자율권 을 높인 교부 금 제도
	보조내역	· 발급대상 · 보조기간 · 핵심사업 · 제안사업 · 교부금한도	- 대략 사업비의 50%		

## 2.1 주택도시종합정비사업

### 1) 사업개요

#### □ 주택지정비사업 연혁

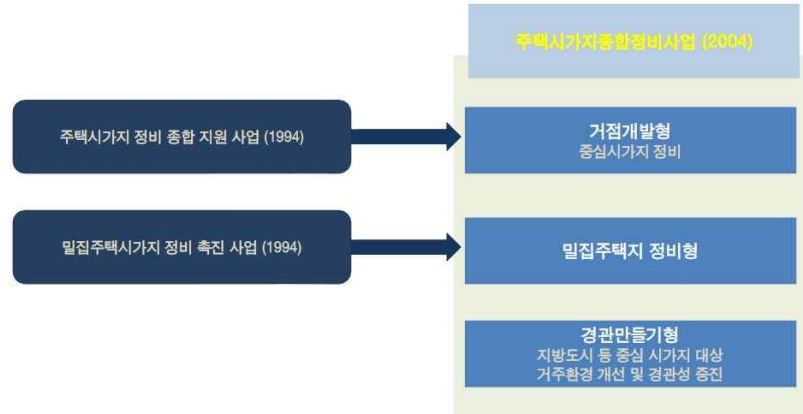
- ‘주택도시종합정비사업’은 기성시가지의 쾌적한 거주환경 창출, 도시활력증진, 아름다운 도시경관형성, 밀집시가지의 정비 등을 도모하기 위해 주택 및 공공시설의 정비를 종합적으로 실시하는 사업임
- 1995년도에 시작된 주택도시정비종합지원사업과 밀집주택도시정비촉진사업을 통합하여 2004년 ‘주택도시종합정비사업’을 실시



주택지 정비 사업 연혁

□ 사업종류

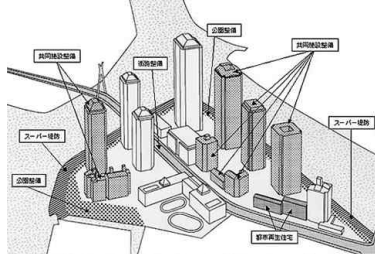
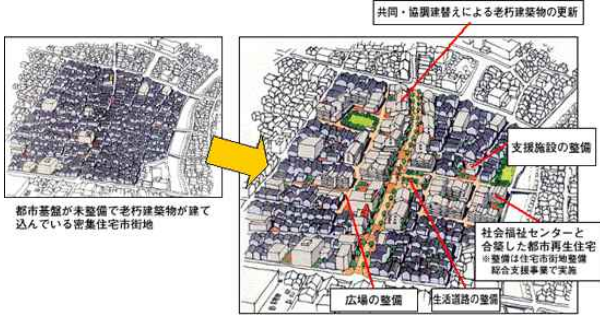

- 주택시가지정비종합지원사업의 맥락을 잇는 거점개발형, 밀집주택시가지정비촉진사업의 맥락을 잇는 밀집주택지정비형, 경관만들기형으로 구분됨



주택시가지정비종합지원사업의 맥락

주택시가지정비종합지원사업 구분

사진출처: 국토교통성

거점개발형	
밀집주택지 정비형	
경관만들기형	

※본 11연구와 관련된 사업을 밀집주택지 정비형과 경관만들기형

○ 세부사업종류

- 정비계획수립(정비계획, 사업계획수립,) 및 도시주택 등 정비(조사설계계획, 공동시설 정비, 공공공간정비, 공개공지 서비스 등)



- 주거환경형성 시설정비 (노후건축물 기업매각, 지역공공시설 정비 등)
- 건물교체 및 내진개수 촉진 (철거, 조사설계계획, 공용시설 정비 등)
- 방재 도시구획정비사업 (조사설계계획, 토지정비, 공동시설 정비)
- 관련 공공시설 정비 (도로, 도시공원, 하수구, 하천 등)
- 도시재생주택 등 정비 (조사설계계획 종전 거주자용 임대주택 정비 등)
- 도시경관 환경정비 (지구시설, 수련정시설 등의 정비 등)
- 공영주택 서비스 (공영주택, 특정우량임대주거, 고령자용 우량임대주택 정비)
- 주택지구개량사업 등 (주택지구개량사업, 개량주택 등 개선사업 등)

## 2) 사업주체

- 지방자치단체 · 도시재생기구 · 지역주택공급공사
- 민간사업자 등 (NPO 법인 포함) : 정비 계획 수립은 지방 공공단체가 실시

## 3) 보조내역

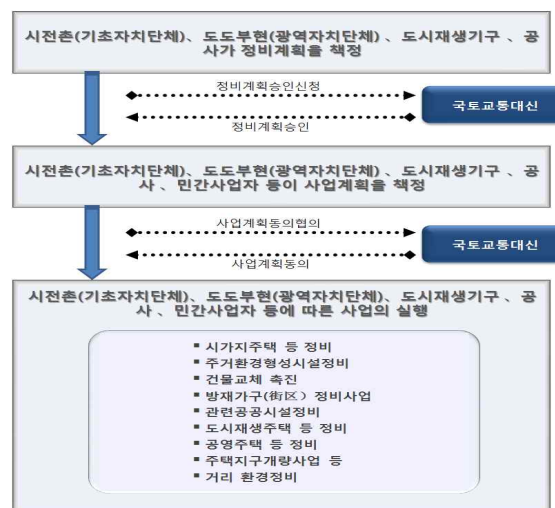
### □ 선정기준

- 지구의 노후주택호수가 50호이상일 경우. (중점 공급 지역은 25호 이상)
- 지구의 주거호수 대한 노후 주택 호수 비율이 다음 표 이상일 경우

주거호수 대한 노후 주택 호수 비율

주택호수밀도 (호수 / ha)	전체주택대비 노후주택비율
30 ~ 40	70%
40 ~ 50	60%
50 ~ 60	50%
60 ~ 70	40%
70~	30%

## 4) 보조금신청절차



보조금 신청절차

## 5) 기타 : 밀집시가지정비촉진사업

- 2004년 기준 도쿄도 23개구중 17개구에서 실시되었으며, 총 65개의 사업이 시행
- 개별 주택개선에 대한 재정지원은 철거비, 설계비, 공동시설정비비등이며 중앙정부, 지방공공단체, 건축주가 각각 1/3을 부담
- 경관협정 성격의 근린계획을 수립할 시 정비조건에 따라 최저 150만엔에서 최고 690만엔의 지원금을 보조 가능
- 노후주택 철거로 인한 거주공간을 상실한 지역주민(세입자 포함)에게는 임시거주용 임대주택이 공급되며, 상업시설에 대해서도 가설점포 공급

## 2.2 마을만들기교부금

### 1) 사업개요

#### □ 목적

- 지역의 역사문화자연환경 등의 특성을 살린 개성 넘치는 마을만들기를 실시하고, 전국의 도시재생을 효율적으로 추진함으로써 지역주민의 생활의 질 향상과 지역경제 및 사회의 활성화를 도모

#### □ 근거법령

- 도시재생특별조치법(헤이세이 14년) 제47조 제2항의 규정에 근거 : 법 및 도시재생특별조치법 시행 규칙 및 보조금 등과 관련한 예산의 집행의 적정화에 관한 법률(쇼와 30년 법률 제 179호), 보조금과 관련된 예산의 집행의 적정화에 관한 법률 시행령(쇼와 30년 정령 제 255호), 국토 교통성 소관 보조금등 교부 규칙(헤세이 12년)에 의해 세부사항 결정

#### □ 사업절차

- 마을 만들기 및 도시재생정비계획에 따라 실시되는 사업의 비용을 충당하기 위하여 교부하는 보조금
- 도시 재생 정비 계획 수립 : 시정촌은 지역특성을 감안, 마을만들기의 목표(측정 가능한 구체적 수치화)를 실현하기 위해 실시하는 각종 사업 등을 설명하는 도시재생 서비스 계획을 작성
- 보조금의 교부 : 국가는 시정촌이 만든 도시재생정비계획을 도시재생기본으로 계획을 준수하는 경우 보조금을 연도별로 지구 단위로 일괄 발급
- 사후평가 : 국가는 교부기간 종료 시, 도시로 목표달성상황 등에 대한 사후평가를 요청하고 그 결과 등에 대해 평가

### 2) 사업주체

- 교부금 사업자는 비영리 사업자에 한하며, 도시재생서비스협의회를 구성해야 함
- 교부금 교부 대상자는 지자체 또는 협의회가 해당됨

### 3) 보조내역

#### □ 발급대상

- 도시재생정비계획에 자리 잡은 도시 조성에 필요한 다양한 시설 등을 대상
- 도로, 공원, 하수도, 하천, 다목적광장, 수련 겸 시설 지역 교류센터, 토지 구획정리사업, 시가지재개발사업 등
  - 지역우수임대주택, 공영주택, 주택지구개량사업 등
  - 도시의 제안에 따라 사업
  - 다양한 학문과 사회실험 등의 소프트웨어 사업 포함

### まちづくり交付金で実現できる個性あふれるまちづくり



### 마을만들기 교부금 제도 설명

#### □ 교부기간

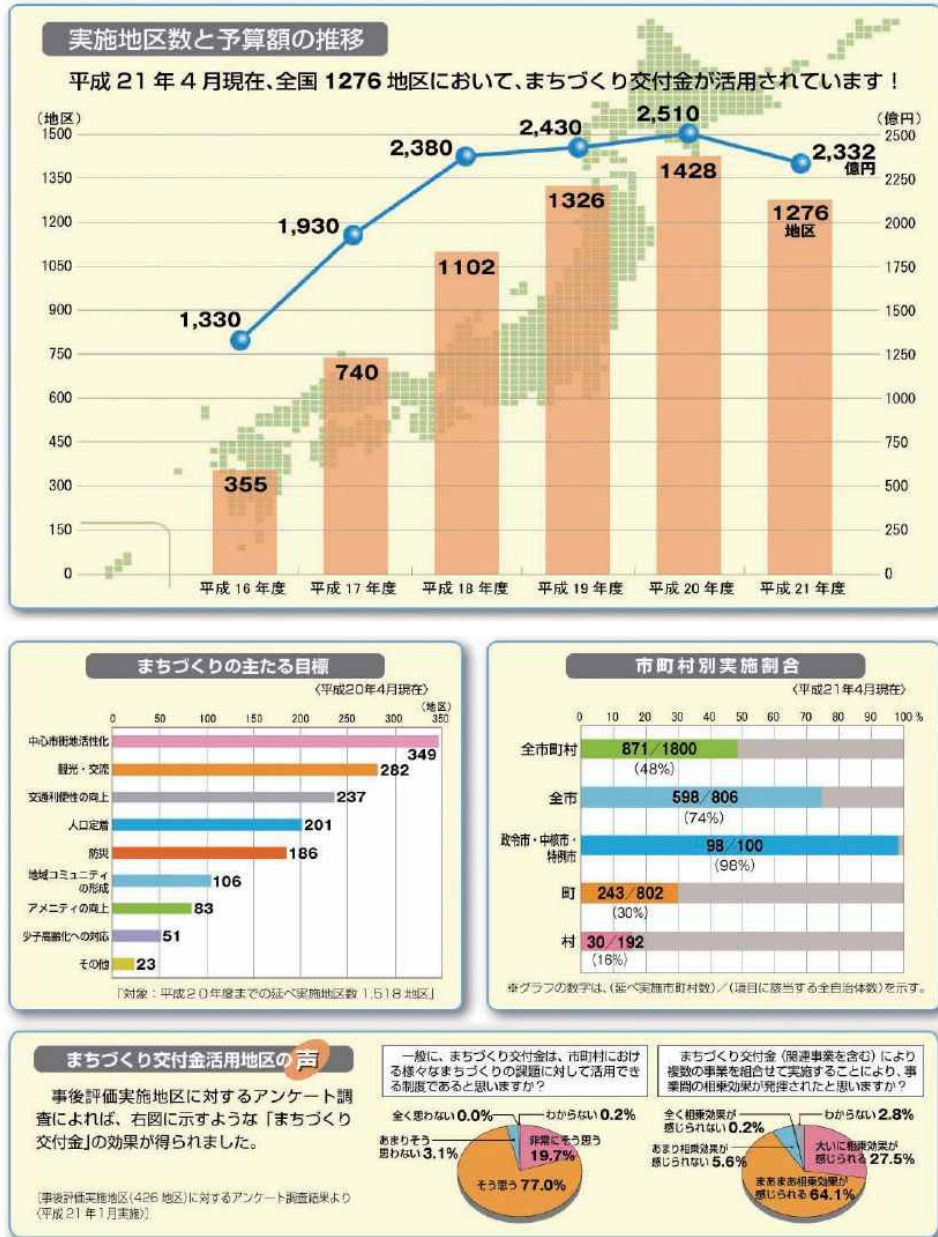
- 대체로 3~5년

#### □ 보조금 집행

- 사업의 종류 및 상황에 따라 상이하나 대체로 사업비의 40%이며, 최대 총 사업비의 50%를 초과하지 않음
- 당해 연도 사업비는 합당한 사유가 있는 경우 차년도로 이월할 수 있음
- 보조금 집행에 대한 기록은 사업집행 후 5년간 보존
- 교부금 사업자가 물품을 구매할 경우 장비대장을 작성하고, 해당 장비의 구입연월일 및 가격을 명시해야 함
- 국토교통성 장관, 도도부현 지사는 교부금 사용의 적합성에 대한 감독 및 조언의 의무가 있음

#### 4) 지원현황

- 2009년 한해 총 187개 지자체, 1276개 지구에서 교부금을 통한 사업이 실행
- 2009년 한해 총 2,332억 엔의 교부금이 사용



#### 마을만들기 교부금 제도 지원현황

### 2.3 지역주택교부금

#### 1) 사업개요 및 목적

- 지역주택교부금은 지방자치단체가 주체가 되고, 공공주택의 건설 및 주거 환경 정비 등 지역의 주택 정책을 자율성과 창의력을 살리면서 종합적이고 계획적으로 추진하기 위해 설립 한 지원 제도

## 2) 사업절차

- 지역 주택 계획의 작성 : 지방자치단체는 지역 특성을 감안 지역 주택 계획을 만들
- 교부금 교부 : 국가, 지방자치단체가 제출한 지역 주택 계획이 국토교통장관이 수립하는 기본 정책을 준수하는 경우 연도별로 교부금을 교부함
- 사후 평가 : 지방 자치 단체는 계획 기간 종료 후에 스스로 정한 목표 달성 상황을 평가 하고 그 결과를 공표함

## 3) 보조내역

### □ 개요

- 발급대상 및 교부기간 : 도도부현 및 시구정촌을 대상으로, 대략 5년 이내임.
- 핵심사업
  - 공영주택정비사업 (공공주택 · 특정우량 임대 주택 · 노인을 위한 우량임대주택의 정비, 기설공영주택 개선)
  - 주거지역개선사업 등, 주택시가지종합정비사업 (농축주택 시가지 정비형), 도심지 공동 주택 공급 사업, 우수 건축물 등 정비 사업
  - 시가지 재개발 사업, 주택 도시 기반 정비 사업 (상기 사업과 관련된 공공시설 정비)

### □ 제안사업

- 지방자치단체의 건의에 따라 지역의 주택 정책의 실시에 필요한 투자 등등. 그러나 다른 보조사업 등 (다른 부성 포함)은 보조 등등을 받은 것을 제외한다. 또한, 시설 정비는 핵심 사업과 관련하여 발생하는 것에 한함. 그 예는 다음과 같음
- 주택의 내진 진단 · 보수, 건설 방식, 거주정보제공, 주택 상담, 공영 주택 등과 복지 시설의 일체적 정비

### □ 교부금 한도

- 교부금 대상 사업비용의 약 45 %
- 각 사업에 대한 보조금의 충당 비율을 자유롭게 결정 가능 : 사업진행 상황에 따라 기업 간의 년도 사이에 교부금 충당 비율을 자유롭게 조절

### III. 주요 방문기관 면담내용

#### 1. 단독주택 재고 유지·관리 지원조직

##### 1.1 주택리폼·분쟁처리지원센터

- 일시 : 2010.6.23. 14:30~16:30
- 장소 : 주택리폼지원센터 회의실(東京都 千代田區 紀尾井町 6番 26-3)
- 참석자 : 益戸志郎(업무부장), 小経利文(리폼상담부장), 田邊正治(총무부장)

##### 1) 리폼지원센터의 설립배경 및 연혁

- 1984년 국토교통성의 재정지원에 의해 재단법인 일본주택리폼센터 설립
- 2000년 ‘주택의 품질확보의 촉진 등에 관한 법률’에 기반, 국토교통대신에 의해 주택분쟁처리지원센터를 지정, 지원업무 등 개시(법제82조)
  - ※ 주택품질법의 목적 : 신축주택의 담보부담책임에 관한 특례, 주택성능표시제도, 주택 전문의 분쟁처리체제의 3주체로 양질 주택을 안심하고 취득할 수 있는 주택시장 지원
- 초기에는 리폼지원을 중심으로 조직을 설립하였으나 2000년 이후 주택리폼이나 증개축, 거주기간동안 주택관련 분쟁(소음, 방법 등) 지원을 위해 분쟁처리지원센터로 명칭 변경
- 최근에는 리폼지원센터의 역할보다 분쟁처리지원으로 업무 무게중심이 이동 중에 있음
  - ※ 주택리폼센터로의 역할은 각 지역에서 설립된 주택리폼추진협의회로 업무가 이동(사단법인 주택리폼추진협의회 참고)

##### 2) 리폼지원센터 운영

- 리폼지원센터는 민간단체인 재단법인으로 설립되어 정부재정지원과 주택성능표시 인증비용으로 운영되었으나, 2009년 이후 정부지원 없이 주택성능표시 인증비용만으로 운영
- 센터의 인력은 36명이며, 전문상담원은 별도의 인력으로 구성하여 운영, 건축사 20명 정도가 상주해서 상담

##### 3) 리폼지원센터의 역할

- 리폼을 담당하는 인재 육성 : 증개축 상담원 등록, 18,000인(2009년 4월) 등록
- 맨션리폼 매니저 관리 및 인증(전국 약 5,000인, 2009.4월 현재)
  - ※ 재단이 실시하는 시험에 합격하고, 건축에 관한 실무경험년수가 일정 요건을 만족한 등록된 사람. 맨션리폼 특성을 이끌어갈 플랜을 제안, 관리조합이나 시공업자와의 조정 지도, 조언을 행하는 인재
- 주택리폼컨설팅 : 전화상담 위주로 진행
- 리폼지원네트 “리포네트 구축”
  - 리폼사업자의 정보검색 : 리폼사업자를 공사내용이나 지역마다 갱신이 가능하도록 등록, 희망하는 리폼내용에 관련하여 사업자를 선택 지원

- 주택리폼 관련정보 : 리폼 절차나 유의사항 포인트, 리폼사례, 리폼예산의 적산가이던스시스템 등 정보 제공, 각 지역의 주택리폼관련 제도 등에 대한 소개
- 리폼상담창구 : 지방공공단체 리폼상담창구가 단순히 일원화

#### 4) 센터 조직 및 정부정책전달 방법

- 일본에서 주택리폼지원센터는 동경에만 설립, 전 지역을 대상으로 서비스 지원하고 있음
  - ※ 전체 상담건수의 70%가 동경권에 한정될 수 밖에 없음
- 주택리폼지원센터를 중심으로 각 지역별 변호사협회, 상담원을 등록받아 정규상담을 진행하고 있음
- 지역 상담은 직접 센터에서 방문하는 경우도 많음
- 전화상담과 인터넷 상담을 중심으로 운영, 상담원은 전화상담 중에 상담내용을 컴퓨터에 입력하고 필요할 경우 지역등록업체, 변호사협회 등을 연결해 줌
- 리폼센터는 전국적인 지역네트워크망의 허브기능을 담당하고 있으나 지역별 센터 네트워크 기능은 없으며 전문 인력 인적자원과 등록된 리폼관련 업체간 네트워크 구축

#### 5) 등록업체 및 상담원 등록과 관리

- 등록업체는 인터넷에 직접 업체 담당자가 등록하도록 되어 있으며, 등록하는 주체가 리폼관련 분야를 설정하도록 웹디자인 되어 있음
- 전문분야와 기술수준에 대한 구체적인 평가기준이 없고 별도로 검증하는 시스템은 없으며 온라인상에서 등록을 받아 네트워크는 구축하고 센터에서 자체적으로 모니터링을 수행하여 자격미달 업체는 등록취소
- 상담원은 건축사를 중심으로 주택리폼과 관련한 전문적인 컨설팅을 수행할 수 있는 주체로 구성되어 있으며, 온라인상으로 모집, 면접을 통해 위촉하며 일정기간 교육을 받은 사람만으로 인정
- 상담원은 센터에 일주일에 2회~3회 정도 출근하여 상담업무를 수행하고 있으며, 하루 인건비는 20,000엔 수준
- 상담원 비용은 센터 운영비용으로 충당하고 있음

#### 6) 관련정책과의 연계 및 지원제도

- 주택에코포인트 제도와 연계
- 주택신축과 리폼과 관련한 융자 등과 안내와 연계
- 주택리폼감세제도
  - 소득세 공제(투자형 감세, 베리어프리형 투자형 감세, 성에너지 리폼 투자형 감세, 융자형 감세, 성에너지리폼 융자형 감세, 주택융자 감세 등
  - 고정자산세 감세, 증여세 감세
  - 고령자의 경우 리폼융자를 생전에는 이자만 내고 원금은 사망이후에 정산하는 방법으로 운용함으로써 고령자 이용 증가

#### 7) 일본 주택시장에서 리폼시장의 잠재력

- 주택리폼을 통해 주택가치 상향되므로 주택시장에서 리폼주택을 대상으로 거래 우세

- 주택재고 관리 측면에서 정책적으로는 리폼을 통해 기존주택을 활용하도록 유도하고 있으나 주민들 사이에서는 신축을 선호하는 편임(목조주택의 경우 불연성능 확보 안됨)
- 향후에는 지속적으로 주택에코포인트제도와 연계하여 리폼시장 확대될 것으로 예상

## 8) 한계 및 시사점

- 지역의 마을만들기센터와 연계하여 장소단위의 컨설팅과 상담이 이루어지지 못하고 있으나 마을만들기센터와 긴밀한 연계 필요할 것으로 판단됨
- 동경도에 단일 조직으로 운영되고 있어 지역특성을 고려한 상담이나 컨설팅이 어려우므로 지역별 센터를 구축하고 이들간의 네트워크 구축 역할을 담보하는 것이 필요

## 1.2 국토교통성 주택국 : 주택에코포인트 제도

- ☐ 일시 : 2010.6.24. 10:00~12:00
- ☐ 장소 : 국토교통성 주택국 회의실(東京道 千代田區)
- ☐ 참석자 : 山下英和(주택국 주택생산과 기획전문관)

### 1) 주택에코포인트 제도 도입배경

- 에너지 절약과 성능향상과 관련하여 가전제품에 적용했던 에코포인트 제도를 주택분야에도 적용할 것을 정책적으로 결정
  - 성에너지법에 기반한 Top Planer 기준에 상당하는 주택 및 에너지기준(2009년기준)을 만족시키는 목조주택
- 2010년도 1년으로 한정된 한시 사업으로 예산 금액은 1조원 수준에 달함(국토교통성, 환경성, 경제생산성이 1/3씩 재정지원)
- 가전제품에 적용되었던 사업내용을 주택분야로 확장하면서 기존 운영시스템을 확대하여 적용
- 국토교통성에 사무국을 두고 간사기능을 수행. 초기에 국토교통성 주택국 주택생산과 내에 주택에코포인트 제도 도입 준비를 위해 10명~20명의 전담인력이 사업기획
- 사업기획은 2009년 11월부터 준비, 3월에 주택에코포인트사무국 위탁체결

### 2) 주택에코포인트 제도 운영조직

- 주택에코포인트 제도도입과 함께 사업운영을 전담할 에코포인트사무국 공모, 공모결과 덴즈기획회사가 6~7개(기획, 출판, 보험, 콜센터 등)의 업체와 컨소시엄으로 지원
- 주택에코포인트사무국 운영비용으로 30억 수준으로 위탁 체결, 홍보 및 상담, 신청서 접수, 포인트 상품권 발매 등의 업무를 전담
- 사업운영실적에 대한 DB시스템 개발 및 DB 구축 : 1일 1,000건~2,000건의 서류접수
- 매일 주택에코포인트 사무국에서 국토교통성에 방문하여 일일보고 수행
- 에코포인트 재정을 관리하는 별도의 NPO 단체와 계약체결
- 전국적으로 3,800여개의 신청창구를 두고 사업을 운영, 주로 주택담보보증을 위한 보험회사가 창구역할 담당
  - 사업운영과 관련한 공무원 인력은 주택생산과 담당직원 3~5인이 전부임
  - 지방자치단체는 직접 관여하지 않으며 콜센터에서 전담상담 수행하며, 주택에코포인트



사무국에서 사업을 일괄로 관리, 운영

- 기존 공무원 조직을 이용하지 않고 사업을 전담할 민간조직 활용
- 중앙집중적인 사업운영체계, 지역간 네트워크는 콜센터 운영을 통해 연결망 확보, 지역별 신청기관은 보험관련 네트워크 조직을 활용

### 3) 에코포인트 사업내용

- 2010년에 착공하는 사업에 한정하여 지원
- 성에너지기준에 적합한 주택리폼 및 신축사업에 따른 부분별 포인트 누적
- 최대 포인트 300,000포인트로 1포인트에 1엔으로 계산
- 주택리폼제도 등 다른 지원비용을 받은 주택에 대해서는 중복수혜 불가
- 에코포인트 제도 활용을 위해 리폼 및 신축관련 재료를 일련번호를 붙여 등록, 성에너지 기준을 만족하는 설비, 재료 등을 검토하여 일련번호로 관리
  - 신청서류에는 제품의 일련번호를 기입하여 지원기준에 적합한지에 대한 검토 수행

### 4) 사업활성화를 위한 홍보 및 지원

- 2010 1월~3월 사이에 전국 순회 설명회 수행, 약 240회 수행
- 향후에도 지원사업의 활성화를 위한 지속적인 사업설명회가 필요

### 5) 포인트 사용방법

- 포인트는 현금으로 지급되지 않으며, 바우처 형식으로 상품권으로 발매하고 있음. 상품권은 철도, 생활용품구매 등에 활용하며 환경관련 기부금으로 활용가능
- 에코포인트는 에너지성능과 관련한 보수 및 신축항목 이외에 해당업체가 별도의 리폼공사 추진비용으로 활용가능
  - 단열재, 창호개선 등의 에너지성능수준을 확보하기 위한 공사와 별도로 주방개선 등의 추가 공사비용으로 지급
- 특히 리폼의 경우 유리창제도 및 유통업체가 주도하여 사업운영
- 상품권 사용처(관련 업체)는 사무국을 통해 업체가 직접신청하고 신청된 업체를 대상으로 국토교통성에서 전문가 심사를 거쳐 확정

### 6) 에코포인트 지원절차

- 민간이 에코포인트를 받기 위해 신축이나 리폼을 수행할 때 신청서를 신청창구에 서류 제출, 신청서는 에코포인트 사무국에서 심사를 하고 심사결과와 서류를 재정담당 NPO 기관에 제출, NPO 기관의 확인과정을 거쳐 포인트에 상당하는 비용을 에코포인트 사무국에 지급, 사무국은 각 개인 신청자에게 상품권 발급 등 지원
  - 성능확보수준 검토는 리폼이나 신축에 활용한 각 재료가 일련번호와 맞는지 확인

### 7) 추진실적

- 포인트사용실적은 공동주택보다는 단독주택이 높으며, 에코포인트제도 활용이후 추가공사가 3배 정도 늘어남
- 주민들은 에코포인트를 상품권으로 교환하는 것을 선호

## 2. 마을만들기 관련조직 : 네리마구

### 2.1 네리마구청 환경마을만들기 사업본부

- 일시 : 2010.6.25. 13:30~15:00
- 장소 : 네리마구청 회의실(東京都 練馬區)
- 참석자 : 마츠하시 요시로우(동부지역마을만들기 과장), 미하라 나오시(마을만들기추진 조정과 관리계장), 타나카 아즈시(동부지역마을만들기 계장)

#### 1) 네리마구 방재마을만들기 추진배경

- 네리마구는 동경도심에 인접한 지역으로 네리마구 동측부터 시가화 형성. 초기 도시화 과정에서 협소한 도로, 목조주택 밀집지역으로 도시형성
- 화재 등 방재로부터 안전한 마을만들기를 위해 밀집시가지 정비사업 추진
  - 도로를 정비한다 · 공원을 만든다 · 불연건물을 만든다
- 현재 추진 중인 밀집시가지정비사업은 3개 지구(네리마 키타마치, 네리마구역, 江古田 北部地區)

#### 2) 네리마구 마을만들기 추진조직

- 네리마 구청 환경마을만들기 사업본부에서 밀집시가지 정비사업 주도, 밀집시가지 정비 구역내 마을만들기 용지는 도시정비공사에서 우선 매입한 이후, 구에서 용도를 결정하면 구가 매입
- 도로 및 공원정비 등 기반시설 정비단계로 현재는 마을만들기 추진담당과와 도시과, 도시정비공사의 협조를 통해 사업추진
- 네리마구 마을만들기 전담 인력은 총 5인으로 구성
- 네리마구 마을만들기 센터는 세타가야구나 스미다구의 마을만들기 공사나 센터와는 성격이 다르며, 주로 구민 전체를 대상으로 하는 마을만들기 관련 소프트한 사업의 추진 주체로 밀집시가지 정비사업에 직접 참여하지는 않음

#### 3) 밀집시가지 정비사업에서 주민참여

- 주민참여는 네리마구 마을만들기 조례에 기반하여 주민제안으로 참여
- 주민참여과정에서 도시정비공사 내 네리마 마을만들기센터에서 주민교육, 컨설팅 등의 역할 수행

#### 4) 밀집시가지 정비사업 교부금

- 국토교통성에서 보조금 1/2, 도쿄도에서 1/4, 네리마구에서 1/4을 조성하여 사업추진
- 2010부터 정부의 교부금이 사회자본정비종합교부금으로 바뀜. 이는 기존의 국토교통성내 도시지역정비국(마을만들기 교부금), 주택국의 교부금(밀집시가지 정비사업 교부금, 주택 정비 관련 교부금) 등을 통합한 것으로 지자체에서 교부금을 신청하면 통합보조금으로 지원
  - 부처별 교부금 지원시 교부금 마다 중복, 예산의 비효율성 등에 대한 문제 제기가 있

었고 이에 대응하여 통합 보조금으로 전환

## 5) 정비계획수립 및 전문가 컨설팅

- 밑집시가지 정비계획은 도로, 방재공원 등 개략적인 정비방향만을 설정하고 자세한 공원의 위치, 씬지공원 등은 정하지 않은 상태에서 매각을 희망하는 필지를 대상으로 소규모 씬지공원 등을 조성
- 밑집시가지 정비계획은 별도의 용역을 통해 수행하고 있으며, 江古田 北部地區의 일부에 지구계획수립
- 3개 밑집시가지정비계획 구역을 전담하는 전문가(1급 건축사)를 1년~3년 단위로 계약하여 지역주민의 주택재건축 관련 컨설팅 수행하도록 지원
  - 비용은 1년에 600만엔 수준임

## 6) 종전거주자를 위한 커뮤니티 주택

- 네리마구는 UR이나 도가 공급하는 임대주택에 거주자를 알선해 주고 도로, 공원 등의 정비로 인해 철거되는 가옥에 대해서는 주변 공공임대주택으로 이주하도록 알선
- 밑집시가지 정비사업구역 중 江古田 北部地區에 6호의 커뮤니티 주택 건설, 현재는 3가구 입주해 있으며, 입주완료 될 예정

## 2.2 네리마구청 마을만들기 센터

- ☐ 일시 : 2010.6.25. 15:00~17:00
- ☐ 장소 : 네리마구 도시정비공사내 마을만들기 센터 회의실(東京道 練馬區)
- ☐ 참석자 : 石川貴洋(센터 소장)

### 1) 네리마구 마을만들기센터 설립배경

- 네리마구는 기존에 구획정리사업으로 하드웨어 중심의 마을만들기가 이루어졌으나 도시마스터플랜 작성과정에서 주민참여가 시작되었고 이를 계기로 마을만들기 조례 제정
- 네리마구는 2006년에 마을만들기 조례를 제정하여 다양한 도시조성사업에 주민참여 의무화
- 네리마구 마을만들기 조례는 주민이 도시계획에 참여하는 것을 전제로 하고 있으며, 밑집시가지정비사업, 테마별 마을만들기 사업 등 다양한 사업을 하나의 조례에 담고 있는 것으로 잘 알려져 있음
- 마을만들기 조례를 제정하여 다양한 사업에 주민참여가 이루어질 수 있는 근거는 마련되었으나 이를 추진할 수 있는 주체 필요
- 조례를 통해 마을만들기 센터 필요성이 제기되었고 검토과정에서 주민과 구청, 업체들을 지원하고 상호 협력을 위한 중재, 코디네이터 역할을 할 수 있어야 하므로 구청내에 만들지 않고 도시정비공사내에 마을만들기 센터를 설치하도록 결정
- 도시정비공사는 네리마구청이 100% 출자하여 만든 도시정비관련 시행주체로 마을만들기센터를 도시정비공사에 설치함으로써 구청과 주민간의 유기적 연계를 담당

## 2) 네리마구 마을만들기 센터의 역할

- 주로 정보전달 조직으로 구민을 대상으로 마을만들기 학습기회를 제공하며, 센터내에 미니도서관을 운영하여 마을만들기 관련자료를 비치
- 마을만들기 관련 조사, 연구 수행
- 주민의 자발적 참여에 의한 그룹별 마을만들기 활동을 지원
- 조례를 활용하여 마을만들기 사업에 주민이 참여할 수 있도록 지원

## 3) 네리마구 마을만들기센터 조직

- 센터 직원은 10명 내외이며, 1인은 구에서 파견한 공무원, 1인은 구에서 퇴직한 전임 공무원, 8명은 마을만들기 사업과 관련한 경력자를 대상으로 공모를 통해 채용, 센터장은 공모로 채용

## 4) 네리마구 마을만들기 센터와 밀집시까지 정비사업과의 관계

- 밀집시까지정비사업은 네리마구가 직접 관장하고 있으며, 마을만들기센터가 직접 관여하는 것은 없음
- 마을만들기 센터는 네리마구민 전체를 위한 소프트웨어적인 프로그램을 운영하는 조직으로 구역단위 사업에는 현재 관여하지 않음
- 그러나 최근 주민이 참여하는 네리마구 조사과정에서 기타마치의 전통적인 장소를 발굴하여 소개한 것을 계기로 지역만들기 차원에서 밀집시까지 정비사업 등도 이러한 장소 특성을 고려한 사업으로 추진해야 한다는 공감대 형성

# IV. 단독주택지 정비사례 조사

## 1. 네리마구 방재마을만들기

### 1) 사업개요

#### □ 사업배경

- 국고보조제도를 활용한 방재마을만들기 사업의 일환으로 추진
- 네리마구는 동경도 북서부에 위치, 면적 약 48km<sup>2</sup>, 인구 약 69만인의 도시로 협소한 부지가 밀집하고 도로정비가 미흡한 밀집시가지로 방재만들기사업이 요구되는 지역
- 밀집시가지 정비사업으로 추진되었지만 주택시가지종합정비사업이라는 국고보조제도 사업의 일환으로 추진

#### □ 사업목적

- 본 사업은 노후주택 등의 건설방식 증진, 양질의 주택공급과 주거환경정비를 도모하고 재해에 강한 도시만들기 추진을 목적으로 함

#### □ 마을만들기사업의 주요내용

- 첫째는 도로만들기사업으로 도로정비를 행함으로서 지구 골격이 되는 주요도로를 정비하여 응급차량이나 소방차등의 통행에 지장이 없도록 하는 것이 목적

- 둘째는 공원만들기 사업으로 주환경 향상을 위한 공원을 만들고 방재의식을 공원만들기와 함께 행함
- 셋째 불연건축 만들기로 화재에 강한 마을을 조성하기 위해 도로나 공원만들기 등 기반이 정비되면 건물자체를 불연성능이 우수한 건축으로 재건축하는 것을 촉진

#### □ 참여주체 및 역할

- 네리마구 마을만들기 사업은 네리마구청과 도지정비공사, 지역컨설팅업체와 주민의 협의에 의해 장기적인 사업으로 추진
- 네리마구는 계획수립을 위해 지역컨설팅트를 대상으로 1년에 약 600만엔 정도의 사업비를 지급하여 구민을 대상으로 사업제안을 수용, 밀집시가지정비사업 기본계획을 수립하고 커뮤니티주택건설, 도로정비, 쌈지공원 등을 정
- 네리마구는 지역마다 하나의 컨설팅업체와 계약을 하며 지역재생계획을 총괄하는 것이 주요업무이며, 개별 집을 짓는 일도 일부 담당
  - 에코다 북구지역의 경우 소유지역설계가 지역컨설팅트로 1999년부터 관여해 왔으며, 소유지역설계는 1975년 설립된 총 인원 20명 내외의 컨설팅 전문업체로 단독주택 및 공동주택 설계, 리폼 및 마을만들기 계획수립 등을 주요 업무로 함
- 네리마구 도시정비공사는 주차장관리업무를 시작으로 현재 구내의 자전거 주차장관리 및 렌탈사업을 주요업무 중 하나로 수행하면서 네리마구 밀집시가지 정비사업에 기여

#### □ 네리마구 커뮤니티 주택

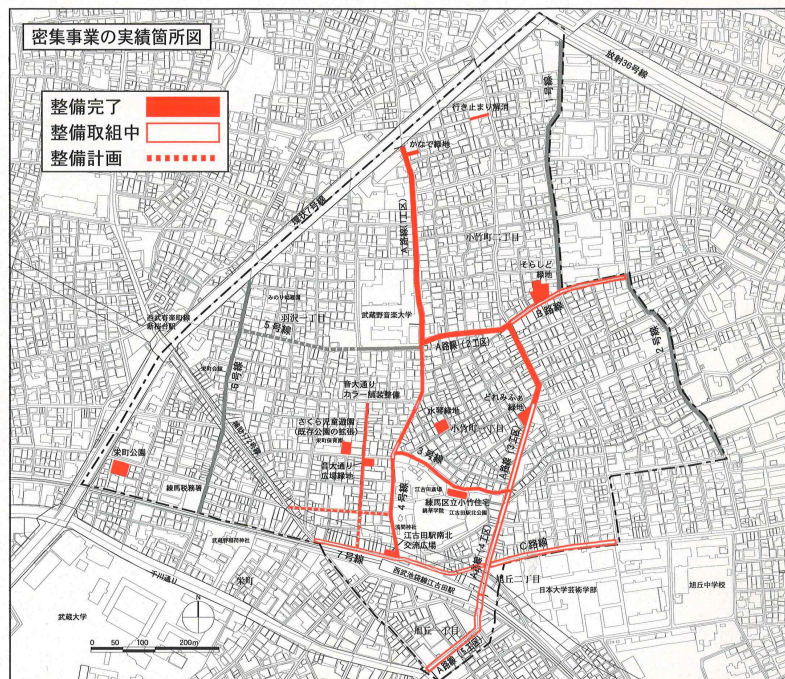
- 네리마구 밀집주택시가지정비촉진사업의 커뮤니티주택을 위한 조례에 근거 커뮤니티 주택 건설(1997년 3월 17일 제정되었고, 2005년 7월 개정)
- 커뮤니티 주택은 밀집시가지 정비사업에 의해 철거 혹은 보수되는 주택의 원거주자를 위한 임시거처로 네리마구에는 2채의 커뮤니티 주택 건설

명칭	위치	타입	호수
네리마 구립 네리마 주택 (練馬区立練馬住宅)	도쿄도 네리마구 네리마 1초메 42번 6 호 (東京都練馬区練馬一丁目42番6号)	1 거실 주택 (원룸)	6 호
		2 거실 주거 (투룸)	5 호
네리마 구립슈우치주택 (練馬区立小竹住宅)	도쿄도 네리마구 쇼우치정 1초메 63 번 1 호 (東京都練馬区小竹町一丁目63番1号)	1 거실 주택 (원룸)	6 호
		2 거실 주거 (투룸)	4 호

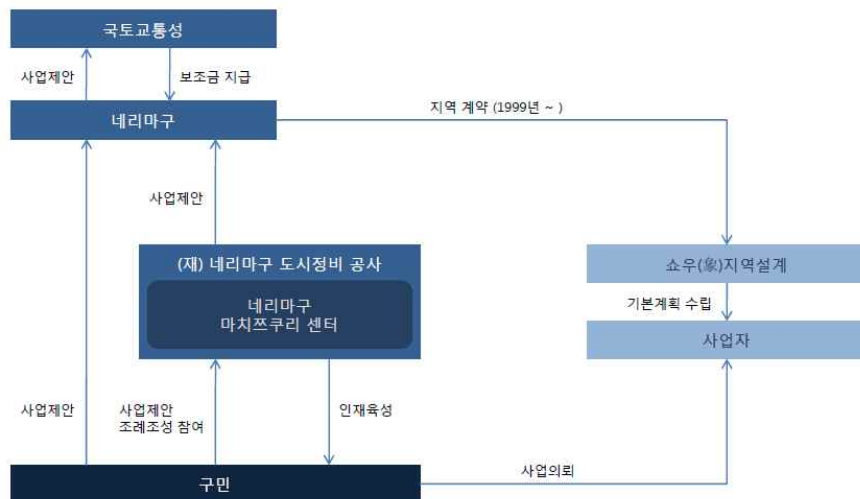
## 2) 에코다지구

#### □ 추진배경

- 지역면적은 46.4ha
- 네리마구의 세이부 이케부쿠로선 에코다역 북쪽 출구부근은 가로망 등의 도시 기반이 완전히 정비되지 않고 목조 밀집시가지가 펼쳐져 있는 지역으로, 방재상의 관점에서 시가지 정비의 필요성이 지적
- 1992년 네리마구 밀집주택시가지정비촉진사업이 내각의 승인을 받아 사업화되고, 1998년 밀집사업 추진을 위한 지역 면담 설문 조사를 실시, 1999년에 공동 건설 방식 학습회를 개최, 2002년에 공동 건설 방식 협의회 설립하고 사업에 이룸



#### □ 사업추진과정

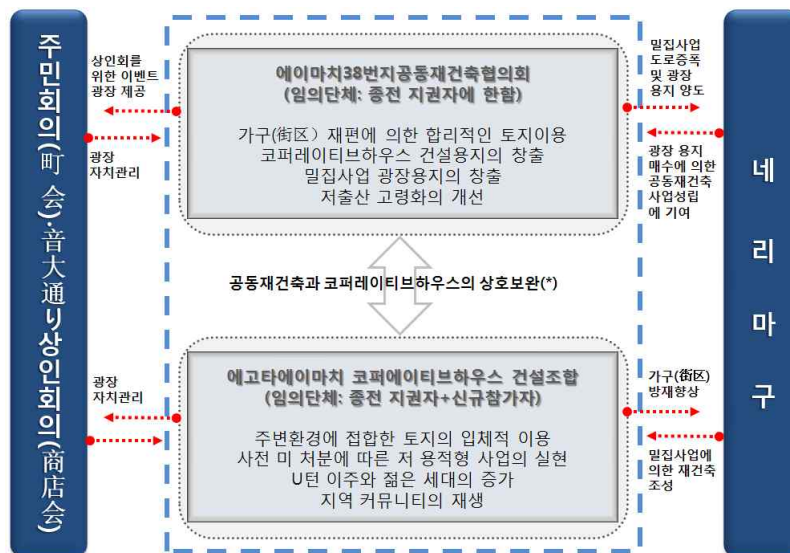


네리마구 에코다 북구지역의 밀집사업 흐름도

#### □ 주택개량사례 : 37번지 프로젝트

- 1명의 지주와 10명의 임차인, 새로운 주인이 될 새로운 토지 소유자가 협의를 반복하고 각자의 요구를 조정하는 과정을 통해 일부는 단독으로 일부는 복합주택으로, 일부는 준 치하는 방식의 조합형 마을만들기 실시
- "공동 건설 방식의 밀집 시가지 도시 구획 재편" "협업 주택 방식에 의한 지역 공동체의 재구성" 을 목표로 토지 소유자 주체의 사업을 실현하는 것을 목표로 사업추진
- 개발자가 관여하지 않는 공동 건설 방식으로 주민과 토지 소유자의 주체적인 건설 방식, 지역을 재편하고 지역 사회를 재구성하는 방식을 적용

- 생활자 및 토지 소유자가 갖고 있는 잠재적인 수요를 표면화시키는 과제에 대응하는 형태로 사업 계획 수립
- 이러한 방식은 개별 과제에 맞게 사업 방법이나 사업 제도 등을 복잡하게 결합할 수밖에 없기 때문에 "특수 사례"로 간주되지만, 사업자를 배제하고 주민과 토지 소유자의 관점에서 보면 이러한 방식 이야말로 "일반적인 방식"으로 적용할 수 있음
- 이는 노화가 진행되어 방재에 큰 문제를 안고 있는 목조밀집시가지에서 토지 소유자 등의 동의를 피하고 새로운 정비방식을 추진하는 데 많은 시사점을 주는 계획으로 인식되고 있음



### 3) 기탁마치지구

- 사업기간은 1996년~2010년으로 면적 31.1ha
- 기타마치지역은 옛날부터 카와고에 가로를 중심으로 발전하고 역사적인 문화유적과 고장을 지키는 신들의 숲이 남아 있는 유서 깊은 역사적 마을
- 또한 기차역이 가까이 있고 상가도 활성화되어 살기좋은 느낌이 드는 마을임. 그러나 다른 한편 목조주택밀집지역의 좁은 도로와 방재문제 등 주거환경 측면에서 문제를 안고 있는 곳이 많은 지역임



- 기타마치지역의 밀집시까지 정비사업에 의한 가로정비사업을 계기로 우량주택건설 촉진
- 현재는 네리마역을 중심으로 9m도로 정비사업만 추진되고 있으며 역전주변의 체육공원과 방재공원만 정비된 상황임



방재공원조성



방재공원내 재난대비 화덕



도로확폭후 진행된 공동재건축



도로확장에 의한 건축선 후퇴

## 2. 세타가야구 타이지도 2, 3정목

### 1) 지구의 위치

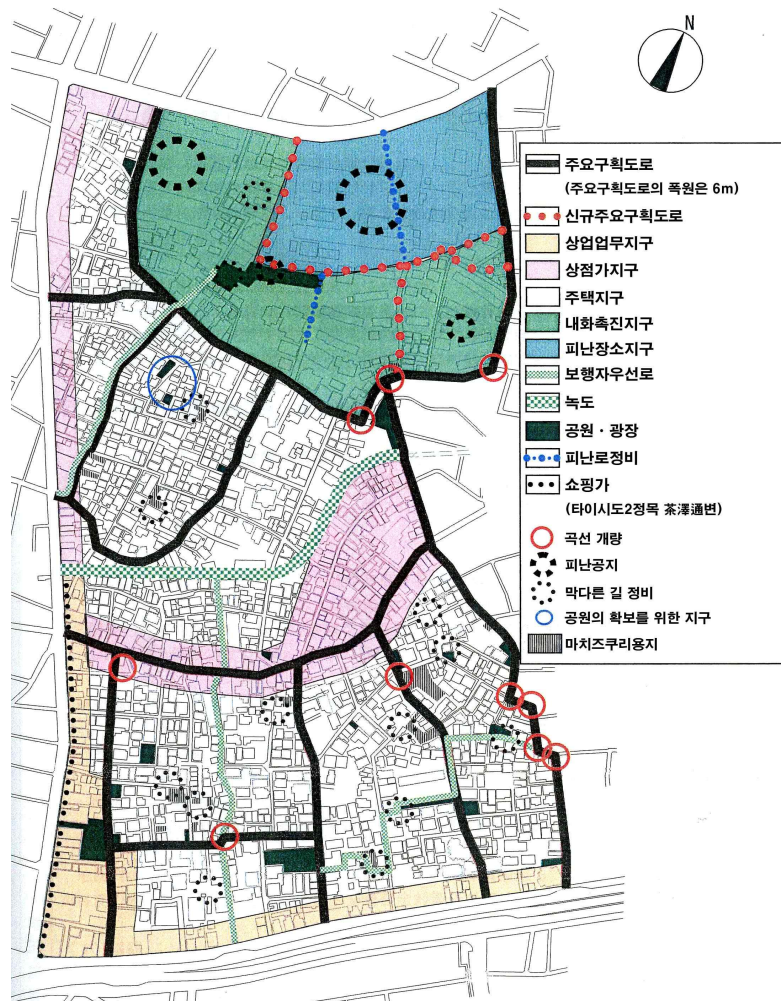
- 세타가야구의 동부에 위치, 산겐자야역에 근접

### 2) 지구의 현황 및 문제점

- 기반시설 미정비 상태에서 시가화, 고밀화가 진행된 밀집시가지로 목조건축물의 노후화, 공지의 부족 등으로 거주환경상에 많은 문제점이 있음
- 1979년 세타가야구 전역에서 실시한 「항목평가에 의한 町丁目별 위험도 조사(항목 : 인구밀도, 도로율, 도로미정비지구, 건물노후도, 소방활동 곤란구역, 양케이트조사)」에 있어서 北沢3・4丁目지구와 함께 구내에서 가장 위험성이 높은 지구로 지적

### 3) 정비방식

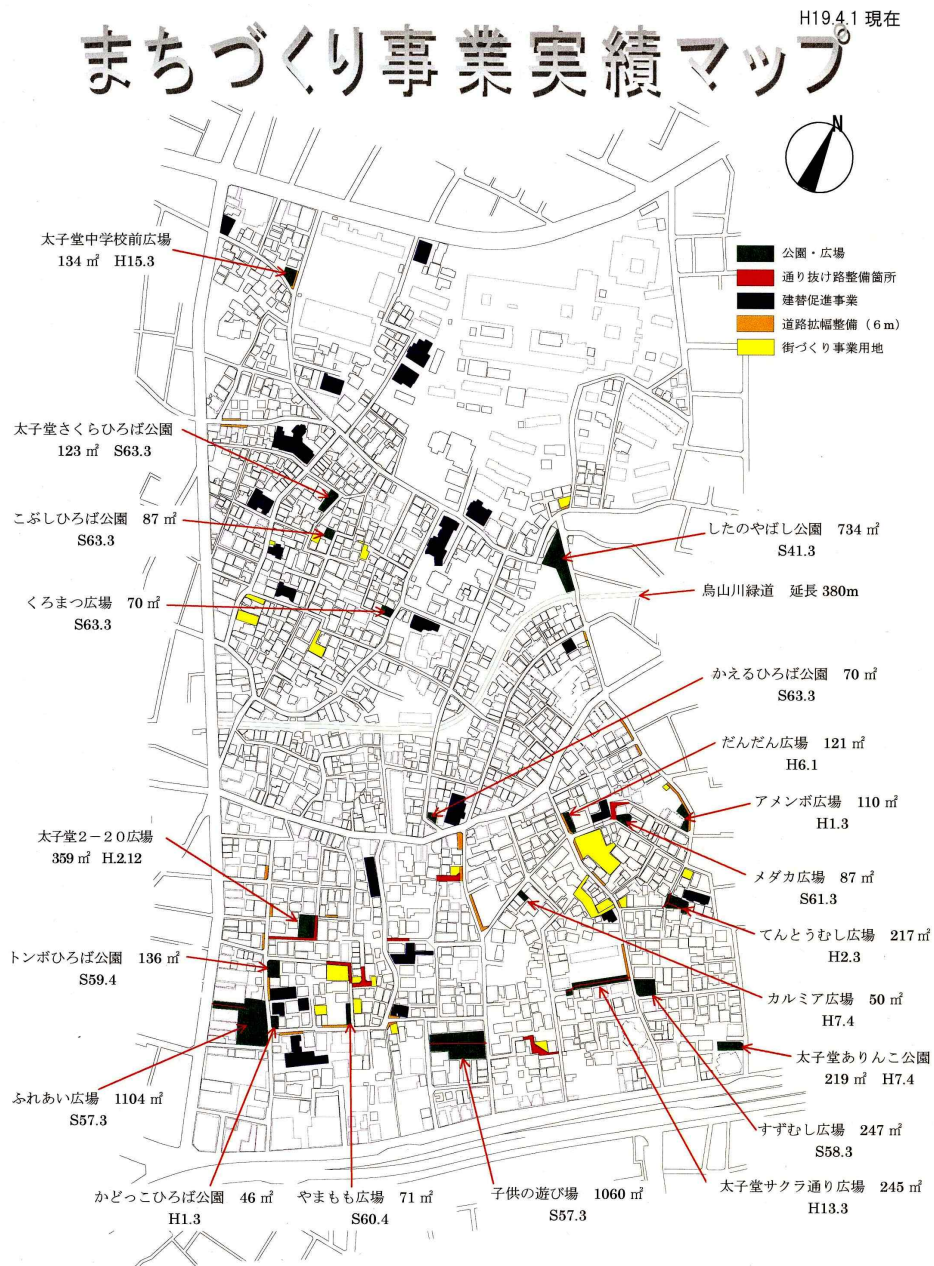
- 마치즈쿠리의 기본방침
  - ① 수복형 마치즈쿠리 : 도시계획사업과는 다르게, 재건축 등의 움직임이 일어나는 것부터 추진하기 위해 Scrap & Build형이 아니고, 점진적인 마치즈쿠리를 추진
  - ② 주민참가의 마치즈쿠리 : 주민의 이해와 협력을 통한 마치즈쿠리를 추진하기 위해서 계획과 사업에 있어서 주민과 행정의 협동작업으로 마치즈쿠리를 추진
- 「마치즈쿠리계획과」와 「지구계획」
  - 타이시도지구는 1985년도에 만들어진 「마치즈쿠리계획」을 근거하여 정비가 진행되고 있다. 건축행위에 대해서도 이 마치즈쿠리계획에 의해 지도·유도를 실시
  - 그러나 마치즈쿠리계획 만으로는 사업자의 지도도 한계가 있고, 협력을 얻지 못하는 게 이즈도 생겨났다. 이에 도시계획법의 지구계획제도를 1990년도에 도입하여 마치즈쿠리계획을 보완
  - 지구계획 책정 시에는 주민의 일부에서 반대가 있었으며, 건축기준법과 연동시키기 위한 건축제한조례화는 보류. 그러나 최근에는 지구계획위반이라도 건축허가가 나는 것에서 지구계획을 무시하는 사업자도 증가함에 따라 2001년 10월에 조례화
  - 타이시도지구에서는 6m의 도로확폭정비에 대한 반대의견도 있는 중에서 독자적인 도로정비방식을 채용. 게다가 도로정비의 시비를 묻는 주민연도회의를 열어 구와 주민간에 「도로정비공동선언」을 체결한 노선도 있음. 또한 밀집사업 중에서도 도로정비는 큰 과제이며, 앞으로는 지구계획에서 지구시설로서의 도로지정 등도 포함한 마치즈쿠리계획의 수정도 검토과제가 되고 있음
  - 또한, 지구북부의 국립소아병원 이전적지의 개발이 본격화되는 중에서 2002년에는 「국립소아병원 이전적지 주변 마치즈쿠리계획」을 책정



<그림> 마치즈쿠리계획(3차안)

- 마치즈쿠리협의회와 주민참가
  - 1980년 구에서 주민에 제안하여 「마치즈쿠리 간담회」가 열리고, 협의회설립 준비회를 거쳐 1982년에 마치즈쿠리협의회가 발족. 마치즈쿠리협의회는 녹도나 광장만들기 워크숍, 지역축제의 개최, 구에 마치즈쿠리제안 등 다양한 방법으로 구와의 협동작업을 담당하여 왔다. 현재도 월 1회의 정례회와 각부회를 개최하여 마을에서 일어나는 여러 가지 문제에 대해서 협의
  - 광장과 공원정비에 대한 워크숍의 채용은 이 프로세스에 시간과 수고가 들지만, 반대의견과의 조정, 정비후의 주민관리 등으로 연결되고, 구와 주민과의 신뢰관계가 쌓여 향후의 마치즈쿠리 추진에 큰 영향을 줌





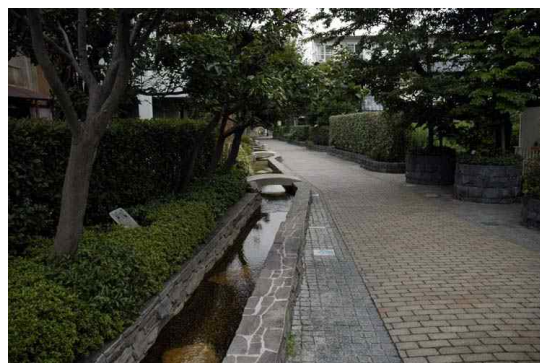
〈 그림 〉 마치즈쿠리사업 실적지도

#### 4) 정비특징

- 2000년 협의회, 구, 전문가가 함께 「타이시도마치즈쿠리 20년 발걸음」을 발행하고, 주민참가와 수복형 마치즈쿠리에 대한 다음과 같은 의견을 제시
- 수복형 마치즈쿠리 평가
  - 기성시가지의 구조에 알맞으며, 사람들의 생활에 친숙해지기 쉽다.
  - 사람들의 이해를 얻기 쉽고, 사람이 알기쉬운 방법이다.
  - 고정적이지 않고 임기응변에 유연하게 대응할 수 있고, 창의공부를 발휘하기 쉽다.
  - 지속적인 참가를 전제하고 있고, 누구를 위한 마치즈쿠리인가를 인식할 수 있다.
  - 마을의 역사문화나 커뮤니티의 좋은 부분을 계승할 수 있다.
- 수복형 마치즈쿠리의 문제점
  - 시간이나 노력이 너무 들기 때문에 비용 대 효과라는 점에서 의문이 남음
  - 성과가 좀처럼 보이지 않기 때문에 평가하기 힘들다.
  - 긴급대응이 필요한 것에 대응이 힘들다.
  - 어디까지가 목표인가가 애매하여 끝이 없다.
  - 매우 창의공부를 하지 않으면 안 되지만 그렇지 못하다. 일관성, 계속성이 중요하다.
  - 보조사업 등의 요구에 답할 수 없다.
- 이러한 수복형 마치즈쿠리는 기성 밀집시가지의 정비의 생각으로는 많은 평가할 점이 있지만, 사업수법으로서는 여러 가지 문제점이 있다고 지적할 수 있음. 이념적으로는 평가가능하지만, 실천적으로는 여러 가지 극복해야할 과제가 있다고 말할 수 있음
- 타이시도에 대해서도 이미 밀집사업의 적용이 20년 이상 되고 있고, 사업수법 올바른 방향에 대한 검토가 필요하다. 즉 보다 장기적인 주민참가에 의한 이른바 수복형 마치즈쿠리를 지원하는 제도나 수법과, 보다 시한적인 도로정비, 공원광장정비, 주거정비 등을 지원하는 보조제도나 수법과의 양면에서의 제구축이 필요하다고 말할 수 있다.



〈녹도의 정비〉



〈녹도의 정비〉





도로확폭



막다른길 정비



소공원 조성



마을만들기 용지 확보



쌈지공원 조성



도로확폭 후 인접필지 공동재건축



쌈지공원 조성후 필지단위 재건축



도로확폭 후 필지단위 재건축

### 3. 스미다구 무코지마

#### 1) 사업방식

- 밀집시가지정비사업

#### 2) 현황

- 면적 68.1ha, 5,097세대, 인구밀도 173인/ha, 건축동수 2,830동
- 목조밀집시가지로 비교적 양호한 규모의 부지와 영세필지, 접도가 불량한 부지가 혼재되어 있는 지역
- 소규모 가내수공업 밀집지역으로 전통적으로 몇 대에 걸쳐 가업을 잇는 주공혼합지역이었지만 3세대의 가업계승이 이어지지 않으며 가구주의 노령화로 지역자체가 쇠퇴

#### 3) 문제점

- 비교적 양호한 규모의 부지에 단층 목조주택이 밀집해 있고 영세필지 및 접도조건이 불량한 주택이 많이 밀집되어 있으나 공동재건축은 활발하게 이루어지지 않고 있으며 단 일부지에 재건축이 진행됨에 따라 도시공간에서 방재성능 저하
- 비교적 큰 부지인 나가야(長屋)는 한 필지에 민간 개발업자가 두개의 건축물을 건설, 분양하여 또 다른 형태의 밀집시가지 형성함으로써 방재기능이 확보 안 됨
- 민간개발업자가 추진하는 공동개발은 도로 및 공공시설을 확보하지 않고 고층, 고밀의 나홀로 아파트를 건립함으로써 주변지역과 조화를 이루지 못함. 또한, 지역내 과밀을 조장하는 배경이 됨

#### 4) 정비방식

- 스미다구는 무코지마 지구의 방재기능확보와 양호한 주거지 형성을 위해 NPO나 학교에 있는 전문가가 코디네이터로서 주민들을 결집시켜 목조밀집시가지정비사업 추진
- 영세필지 가구주간의 협동재건축을 유도하기 위해 소프트한 측면(재건축 디자인 게임, 무코지마박람회 등 개최)에서 마을가꾸기 추진
- 주민, 스미다구, NPO, 학교 교수가 참여하는 워크숍을 추진하여 무코지마 지구의 바람직한 주거환경정비상을 만들어 감

#### 5) 정비현황

- 소프트한 측면에서는 다양하고 활발한 움직임이 있었지만 사업면에서는 추진실적이 저조한 편이며, 공동재건축보다는 단일필지별 재건축이 진행되고 있음
- 도로확폭(3~4m)에 의한 도시계획도로 정비로 방재시 피난동선을 확보
- 정비후에도 가내수공업 공장, 목공소, 소규모 상점, 사무실 등이 혼재하여 입지함으로서 자연스럽게 복합용도의 주거지로 정착





도로미정비 현황

소규모 쌈지공원



커뮤니티센터 건설에 의한 공공용지 확보

커뮤니티 주택



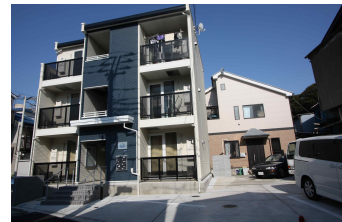
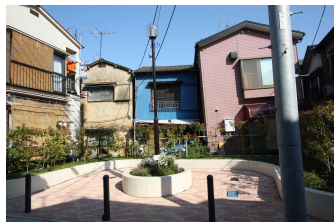
커뮤니티주택 2호

커뮤니티 주택과 공공용지 확보



도로확폭에 의한 가로환경정비

방재공원만들기에 의한 공지 조성



쌈지공원조성과 인접주택 개량촉진

민간주택 재건축



무코지마 정비계획도

## 6) 공공시설정비

- 스미다구 생애학습센터 : 무코지마 지구 중심에 스미다구 생애학습센터를 건립하여 지역문화의 거점을 형성하고 생애학습센터를 건립함으로써 밀집시가지인 무코지마 지구에 충분한 오픈스페이스를 확보하고 협소한 도로를 확장할 수 있는 기회를 제공
- 공원 및 공공시설 정비 : 삼지공원, 도서관, 유치원 등의 공공시설을 정비하고 스미다구가 필지를 매각하기를 희망하는 주민들로부터 일정규모의 필지를 매입함으로써 구소유의 나대지를 확보하여 공공시설부지나 주차장, 임대주택용지로 활용함.



## 4. 스미다구 교지마

### 1) 사업방식

- 밀집시가 지정비사업

### 2) 현황

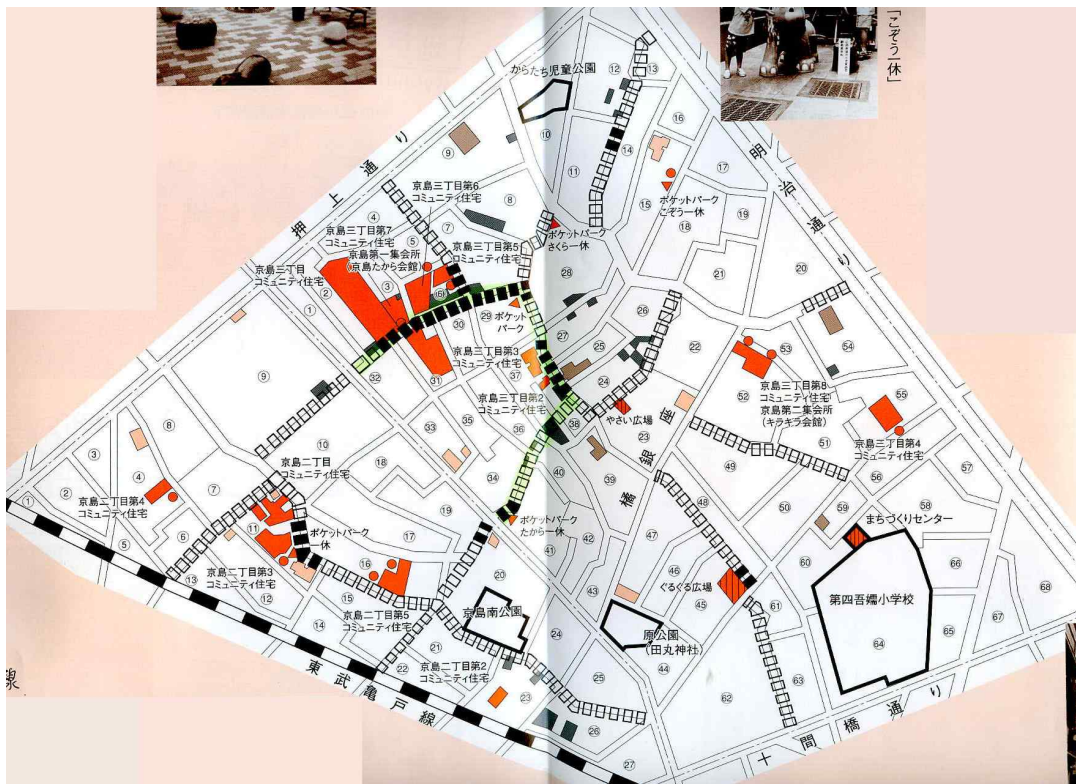
- 위치 : 동경도 스미다구(墨田區) 북부 중앙
- 지역특성 : 가내공업, 상업, 목조주택 밀집지역, 고도경제성장시대에 의한 타지역의 산업경쟁력 향상에 영향을 받아 지역활력 쇠퇴, 건축물 노후화와 젊은층의 지역유출에 따른 고령화
- 지역문제점 : 고령화, 공공시설 부족, 노후건축물 밀집
- 물리적 환경문제 : 과소필지 밀집과 4m미만 점도필지가 많아 필지단위이— 주택갱신 어려움
- 공공시설 부족 : 낮은 도로율, 공원의 부족, 커뮤니티시설 부족
- 1978년부터 주거지 정비 시작

### 3) 정비방식

- 주민참여와 공공의 합동작업에 의한 정비사업을 추진하고 스미다구 마을가꾸기 공사에서 담당 전문가가 지속적으로 주민과 합의를 통해 점진적인 정비사업 추진
- 교지마 마찌즈쿠리 주민조직
  - 계획단계 : 마찌즈쿠리 검토회
  - 계획실천단계 : 마찌즈쿠리 협의회
- 추진과정
  - 마찌즈쿠리 검토회 : 동경도가 주체, 지역주민 대상으로 실시한 의식조사결과를 주민에게 설명, 주민참여에 의한 마을가꾸기 제안. 15회의 설명회를 거친후 주민과 공공이 함께 협의할 수 있는 장으로서 검토회 설립. 조직은 주민들로부터 선출된 주민위원과 도, 구의 담당자, 전문가(스미다구 마찌즈쿠리 전문제도에 의해 파견된 전문가) 등 4자의 협의시스템(그림 8)
  - 마찌즈쿠리 검토회의 역할 : 지역 정비계획 수립, 계획안의 제안인 검토 역할이지 의사결정기관은아님. 10회의 검토회의 협의를 통해 구체화된 지역 정비계획은 7차례의 주민설명회의와 마찌즈쿠리 뉴스를 통해 지역주민의 의견수렴.
  - 의견조정 및 합의통해 마찌즈쿠리 계획안 제안. 기존의 검토회가 발전하여 [마찌즈쿠리협의회]로 변경
  - 마찌즈쿠리협의회 : 계획부, 공업부, 상업부 등 전문부회 조직. 역할은 마찌즈쿠리 계획안에 대한 원활한 실천을 위한 협의 진행. 구체적인 마찌즈쿠리 사업에 대한 기획 및 실행 담보. 협의회에서는 검토회의 계획안을 지역전체의 정비계획인 마스터플랜으로 결정해야 함에 따라 보다 전문적이고 세밀한 검토 필요
- 초기과정에서부터 주민참여에 의한 계획안 작성 및 의향조사, 지속적인 설명회를 통한 홍보

## 4) 정비현황

- 커뮤니티 주택은 8m 확폭된 도로변에 집중적으로 배치되어 있으며, 도의 조성금에 의해 도가 소유하는 커뮤니티 주택도 있음
- 커뮤니티 주택은 주로 나가야주택지구에 건립되어 있는 경우가 많음
- 지구내 쌈지공원의 하나는 정비지구내 초등학교 어린이들의 아이디어를 받아 조성하였으며 놀이터 이름 또한 어린이 공모를 통해 결정
- 주택과 도로정비를 동시에 추진해 가기 때문에 6m확보도로 또한 부분적으로 정비되어 있음
- 8m도로 확보 부지는 인근 필지와 구가 소유한 필지를 교환할 예정임
- 마을가꾸기 사업용지 취득 : 취득면적 약 12,719㎡
- 도로확장 정비(2004년말 현재)
  - 6~8m 도로확장정비 : 연장 약 382m
  - 4m도로 확폭 : 75개소 연장 약 880m
- 커뮤니티 주택건설(2004년말 현재)
  - 건설면적(지구외 34호 포함) : 16동, 137호
  - 작업소·점포 : 13호(3호는 상가주택에 병설)
- 공공시설정비
  - 녹지정비 : 6개소
  - 우수집수정 : 커뮤니티 주택 10개소 144톤, 쌈지공원 3개소 19톤
  - 집회소 : 2개소



쿄지마 정비계획도



마을가꾸기 센터



커뮤니티주택



소규모 짬지공원

## 5) 공공의 재정지원

- 주택갱신에 따른 각종 재정지원 병행하고 있음
- 주택갱신의 유형
  - 개별주택갱신 : 필지 100㎡이상 부지에서 개인이 주택 갱신
  - 협조주택갱신 : 부지합계가 150㎡이상, 또는 개별 부지가 75㎡이상의 복수 관리자가 정해진 룰에 의해 협조하여 주택갱신
  - 공동주택갱신 : 부지합계가 150㎡이상으로 복수의 관리자가 공동으로 주택을 갱신하는 것
- 주택의 철거비, 건축설계비, 공동시설정비비(공동주택갱신에 한함) 등에 대해 전체 비용의 2/3까지 재정지원, 중앙정부, 지방공공단체, 건축주가 각각 1/3 부담, 공동주택갱신의 경우 합의형성에 따른 비용(관리조정 및 기타필요 경비)을 중앙정부가 1/3을 보조
- 재정적인 지원을 받을 수 없는 주택갱신에 대해서는 보조금 대신 융자를 받을 수 있는 융자제도
- 스미다구 마찌즈쿠리 조성제도 : 스미다구는 지구내 주민들간의 합의에 따라 근린계획을 실시할 경우 정비비의 일부 보조(150만엔~690만엔까지 보조). 이는 개별주택갱신보다 주변지역과 공동으로 실시함으로써 토지이용의 효율성을 높이는 주택갱신 유도
- 도로정비에서의 재정적 보조 : 주요생활도로의 정비는 국가 및 동경도, 4m미만 도로정비는 자치구차원에서 실시. 세가로 확폭정비사업 적용. 4m이하의 도로 확폭을 위해 대문 및 화단철거, 배수, 수도, 가스시설의 이설, 수목이식 등을 실시하는 경우 그에 따른 비용 보조. 교지마는 426m의 도로 확폭
- 지역주민의 임대주택 입주시 임대료 보조 및 감면에 대한 재정적 보조. 갱신과정에서 주택철거, 생활도로 확폭으로 거주공간 상실한 지역주민이 당해 지역에 거주하도록 지원

## 5. 마나주루 마을만들기

### 1) 현황 및 마을만들기 추진배경

- 마나주루는 일본 가나가와(神奈川)현에 있는 인구 8900명의 작은 어촌마을 공동체로 도쿄에서 전철을 타고 1시간30분 거리에 입지
- 해안경관이 우수한 마나주루는 1980년대 무분별한 리조트, 펜션개발로 인해 주거지 경관이 악화되고 상업적인 시설물의 간판 등으로 경관훼손이 우려되었던 마을
- 이에 지자체를 중심으로 해안마을 경관형성을 위한 가이드라인 작성 및 주민협정 체결

을 위한 기준설정

## 2) 마을만들기의 목적

- 마나주루만의 특성적인 경관형성을 위해 주민 스스로 디자인 의식을 갖고 주거지를 조성해 간다는 목표하에 마나주루만의 개성있는 지역만들기 추구
- 지역만들기의 핵심은 ‘무개성이 개성이라는 것’으로 주민협의를 통해 작성된 기준은 조례로 제정, 주민 스스로 지켜가는 기준으로 사용되고 있음

## 3) 디자인코드 : 미의 기준

- 일반적으로 도시주택지에서 적용하는 마을만들기와 달리 마나주루는 해안마을이라는 입지적 특성을 살려 경관형성형 마을만들기에 치중
- 1991년 마을경관형성을 위해 법률·디자인·건축 전문가 3명과 마나주루 지자체의 프로젝트팀이 구성되었고 주민 10명으로 구성된 특별 전담반이 ‘마을 리노베이션 조례’를 만들기 시작해 만 2년 만인 93년 공포된 것이 디자인코드인 미의 기준임
- 미의 기준에 따라 1991년부터 주민들은 마당을 꾸미거나 돌담, 대문을 교체할 때 디자인 코드집을 참고하고 있으며, 신축시는 디자인코드를 바탕으로 제정된 조례에 의해 건축허가 행위가 이루어짐
- 미의 기준은 장수, 품격, 척도, 조화, 재료, 장식과 예술, 커뮤니티, 전망이라는 8가지 기본테마에 의해 69가지 키워드를 도출하여 건축재료, 지붕형태, 건축물 배치 등에 대해 규정하고 있음. 즉 벽의 감촉’ ‘경사면의 형태’ ‘풍부한 식생’ 등의 키워드로 제시되고 있으며, 전제 조건, 해결법, 과제의 항목으로 나뉘어 설명되어 있음
- 미의 기준에서 제시된 여덟 가지 테마는 영국의 찰스 왕세자가 저술한 '영국의 비전:건축에 대한 개인적 견해'라는 책에서 아이디어를 얻었음
- 미의 기준은 강제규정은 아니지만 참여를 원하는 사람이라면 누구나 창조가 가능한 과정을 거치고 있음



미의 기준에 의해 조성된 마나주루 단독주택지 경관





미의 기준을 적용한 단독주택 및 상점가 증개축 경관