

단독주택지의 계획적 관리 및 조성방안 연구

일본 출장보고서

2014. 8

서수정 선임연구위원

임강륜 연구원

(a u r i) 건축도시공간연구소

목 차

1. 출장개요 및 세부일정	1
1.1 출장개요	1
1.2 출장 배경 및 목적	1
1.3 세부일정	3
2. 일본의 단독주택지 조성체계 및 양호한 주택지 관리수단	4
2.1 단독주택지 조성체계 및 사업방식	4
2.2 양호한 단독주택지 조성을 위한 마찌나미 코디네이터 사업	6
2.3 양호한 단독주택지 조성을 위한 경관관리수단	10
2.4 단독주택 성능관리를 위한 자원제도	11
3. 단독주택지 사례조사 내용	14
3.1 코모아시오츠 주택단지	14
3.2 퀸스포레스트 주택단지	20
3.3 파세오 커먼스 겐큐가쿠엔 주택단지	26
3.4 하찌오찌 미나미노시티 콘사주 주택단지	31
4. 주요 방문기관 면담내용	35
4.1 SEKISUI HOUSE 주택판매센터 및 설계 본부	35
4.2 주택생산진흥재단	36
4.3 ICHIURA Housing & Planning	37
4.4 UR 도시가구	39
5. 시사점	41

I. 출장개요 및 세부일정

1.1 출장개요

출장기간 : 2014년 7월 22일(화)~7월 25일(금)

출 장 자 : 서수정 선임연구위원, 임강륜 연구원

출장지역 : 동경, 지바, 요코하마 시, 하치오지시

출장목적

1. 일본의 집단적 단독주택지 조성사례 및 공급체계 조사
2. 단독주택지 조성을 위한 토지공급 주체 및 주택건설주체, 설계 주체 등 다양한 이해관계자 면담

출장내용 : 관련기관 방문 - UR, 주택생산진흥재단, 세키즈이하우스, 이치우라

: 담당자 면담

SEKISUI HOUSE	Motoki Yosida, Maki Ohashi
주택판매센터	
주택생산진흥재단	Hiroshi matsumoto, Masahiko, Iwaishi, Shuji Taniguchi, Takeshi Ide, natsuko Ishikawa
ICHIURA Housing & Planning	Okumo kenji
SEKISUI HOUSE 설계 본부	Masaki Usui, Naoto Takagi
UR 도시기구	Masayuki Shinoda, Takuji nakatsui, Yoichi Ishibashi

: 현장사례 답사

야마나시현 우에노하라시	코모아시오츠 주택단지(세키즈이, 이치우라)
치바현 스쿠바시	퀸스포레스트(주택생산진흥재단)
	파세오커먼스 겐큐가쿠엔(UR, 주택생산진흥재단)
도쿄도 하치오지시	하치오지 미나미노시티 콘사쥬(UR, 주택생산진흥재단)

1.2 출장 배경 및 목적

- 최근 유동화 자산으로서 아파트에 대한 가치 저하와 함께 다양한 주거수요에 대한 거주자의 관심 고조 되면서 단독주택에 대한 가치 재인식
 - 서울과 수도권을 중심으로 투자가치로서 아파트 상품에 대한 시장가치 저하와 함께 전세 가격 급등으로 인해 아파트 가격으로 소유할 수 있는 단독주택에 대한 수요자 관심 증대
 - 특히 교통, 생활서비스 시설 이용 측면에서 아파트단지와 유사한 생활환경을 갖추고 있는 신도시 및 택지개발지구내 단독주택지에 대한 가치 재고
- 대도시 주변 택지개발지구 내 단독주택지에 땅콩주택, 부분임대형 주택, 도시형 농업주택 등 다양한 단독주택 유형 등장
 - 다양한 주택수요에 대응하여 한필지내 두가구가 토지를 공유하는 다가구형의 단독주택과

3세대가 공유하거나 단독주택의 일부를 임대할 수 있는 부분임대형 주택, 가치를 공유하는 거주자들이 함께 살아가는 협동조합형 주택 등 다양한 주택유형이 시범적으로 주택시장에 소개

- 단독주택 수요증가에도 불구하고 토지공급에서 주택설계, 시공, 유지관리까지 조성과정의 체계적 관리 미흡
 - 단독주택 거주를 희망하는 대다수는 토지구매 후, 주택건설에서 유지관리에 이르는 전 과정을 본인이 관리해야 한다는 부담
 - 또한 단독주택 설계 및 건설과정에서 믿고 맡길 수 있는 업체 선정이 어려우며, 주택 건설비용의 적정성, 합리성 등을 판단할 수 있는 정보 부재와 전문성 부족으로 거주자들이 쉽게 단독주택 시장에 접근하기 어려움
- 한편 다양한 주거수요에도 불구하고 택지개발지구내 단독주택지는 토지구모가 70평~100평 규모로 획일적이고, 경직된 지구단위계획 등으로 인해 새롭게 요구되는 단독주택 수요에 대응하는데 한계
 - 최근 신도시 단독주택지는 점포병용주택이 주거환경에 미치는 부정적인 효과를 극복하기 위해 지구단위계획에서 주거전용으로 용도를 한정하고 1필지당 1가구 제한 등 유연하지 못한 기준적용으로 다양한 수요자의 구매욕구에 대응하지 못함
- 반면 우리나라와 달리 단독주택이 일반적인 주택유형인 일본은 토지공급에서 주택건설, 유지관리까지 주택의 전 생애를 고려한 주택조성체계가 우리나라 아파트단지 건설체계와 유사하게 갖추어져 있음
 - 단독주택을 공급하는 다양한 규모의 주택공급업체가 부동산 시장에서 수요자를 대상으로 마케팅과 컨설팅 과정을 통해 집단적인 단독주택지를 조성
 - 일부 단독주택 공급주체는 주택의 유지관리를 위한 주택서비스센터를 운영함으로써 거주과정에서 발생하는 유지보수 서비스에 대응
- 특히 주택공급주체가 공동으로 출자하여 설립한 주택생산진흥재단에서는 집단적인 단독주택지 조성을 위한 코디네이터 방식을 적용하여 단독주택지의 계획적 조성과 관리 주도
- 따라서 단독주택지의 체계적인 조성과정 정립과 정책지원방안을 마련하기 위해 일본의 선도사례를 방문하여 관련기관 담당자 인터뷰 및 자문 수행 필요
 - 단독주택지의 계획적 조성을 위해 일본의 단독주택지 조성을 주도하고 있는 다양한 주체(토지공급주체, 주택건설 및 공급주체, 설계주체 등)을 방문하여 단독주택 조성과정 전반에 대한 면담조사
 - 소규모 집단적 단독주택지 조성을 위한 방법 및 제도적 지원방안 사례조사
 - 단독주택지의 계획적 관리를 위한 디자인 가이드라인의 역할 및 적용효과 파악

1.3 세부일정

일 자	현지시간	출발	도착	일 정	방문지	교통편
7월 22일 (화)	09:00~ 11:05	김포 공항	하네다 공항	서울 출발, 동경 도착	-	대한항공
	11:05~ 14:00	하네다 공항	동경 신주쿠	숙소(Shinjuku Washington Hotel) 이동 및 중식	3-2-9 Nishishinjuku Shinjuku	신주쿠역
	13:00~ 15:00	동경 신주쿠	우에노 하라시	도시간 이동(Shinjuku Station → Shiotsu Station(JP¥1,140))	코모아 시모츠 (コモアしおつ) 방문 山梨県上野原市コモアしおつ 3-20-12	13:07(환승) 13:45(직행)
	15:00~ 18:00	-		세키스이하우스 주택판매센터 면담: 요시다 모토키(吉田 元紀)		JR시오츠(四方津)역
	18:00~	우에노 하라시	동경	숙소 이동(Shiotsu Station → Shinjuku Station(JP¥1,140))	3-2-9 Nishishinjuku Shinjuku	신주쿠역
7월 23일 (수)	08:00~ 15:00	동경 내		주택생산진흥재단 면담: 요시다 모토키(吉田 元紀)	東京都港区虎ノ門3丁目1番5号, SVAX (スバックス) TTビル5F	Kamiyacho Station
				이치우라 하우스 앤드 컨설팅 면담: 오키모 겐지(奥茂 謙仁)	東京都文京区本郷1-28-34 本郷MKビル 4階	Suidobashi Station
	15:00~ 16:30	동경	지바현 초쿠바	도시간 이동(Suidobashi Station → Inbanihonidai Station(JP¥1,310))	千葉県印西市若萩	겐큐가쿠엔 station
	16:30~ 18:00	지바현 초쿠바		퀸스포레스트, 파세오 커먼스 겐큐가쿠엔 답사		
	18:00~	지바현 초쿠바	동경	도시간 이동(겐큐가쿠엔 Station → Shinjuku Station(JP¥1,310))	3-2-9 Nishishinjuku Shinjuku	신주쿠역
7월 24일 (목)	9:00~ 12:00	동경 내		세키스이하우스 설계부 면담 면담: 우스이 과장, 아카히 주임 (臼井 課長, 堂城 主任)	東京都渋谷区代々木2-1-1 新宿マインズタワー21階	Sanchome Station
	14:00~ 18:00	동경 신주쿠	하치오 지 시	하치오지 미나미노시티 콘사주 답사	八王子みなみ野シティ	Center Minami Station
		하치오 지 시	가시와 시	さくらが丘アイザック日吉 답사	神奈川県川崎市中原区・高津区	Takatsu Station
	18:00~	가시와 시	동경 신주쿠	도시간 이동(Takatsu Station → Shinjuku Station(JP¥730))	3-2-9 Nishishinjuku Shinjuku	신주쿠역
7월 25일 (금)	10:00~ 11:00	동경 신주쿠	요코 하마시	도시간 이동(Shinjuku Station → Bashamichi Station(JP¥730))	東京都渋谷区神奈川県横浜市 中区本町 6-50-1代々木2-1-1 新宿マインズタワー21階	Shinjuku Sanchome Station
	13:00~ 16:00	요코하마 시		UR 도시재생기구 면담: 쿠마가이 마사야(熊谷雅也)		Bashamichi Statio
	16:00~ 18:00	요코하 마 시	하네다 공항	도시간 이동(Hachioji Station → Haneda Station(JP¥720))	3-2-9 Nishishinjuku Shinjuku	하네다역
	19:55~ 22:10	하네다 공항	김포 공항	동경 출발, 서울 도착	-	대한항공

2. 일본의 단독주택지 조성체계 및 계획적 관리수단

2.1 단독주택지 조성체계 및 사업방식

(1) 주택종합계획에 의한 양호한 단독주택지 공급

- 일본의 단독주택지는 우리나라와 마찬가지로 국가차원의 주택공급정책에 따른 택지수급계획에 의해 공급하고 있으며, 대규모 단독주택지 조성
- 우리나라의 주택법에 의한 주택종합계획과 마찬가지로 주생활기본법에 의해 주택수급관리계획을 수립하고 이에 근거하여 택지공급 지역과 규모 설정

※ 일본의 대도시 지역의 택지 및 주택 공급

- 관련법 : 주택건설계획법·대도시법 → 주생활기본법('06)·대도시법
- 관련계획 : 전국계획→도도부현계획/3대 도시법
- 중점공급지역 : 3대 도시는 주생활기본계획에서 정한 주택공급 및 주택지 공급을 중점적으로 추진해야 하는 지역을 설정
 - 2006년 기준으로 1,276지역, 176,911ha의 주택지가 조성

- 정부의 택지수급계획에 따라 택지개발은 신주택지가개발사업과 토지구획정리사업, 특정토지구획정리사업, 일반택지개발사업에 의해 공급

(2) 다양한 택지공급방식과 단독주택지 조성과정

□ 사업시행주체

- 택지공급은 사업시행주체에 따라 다양한 방식으로 이루어지고 있으며, 사업시행주체는 지방자치단체나 도시재생기구, 주택공급공사, 주택생산진흥재단 등과 같은 공공디벨로퍼와 민간디벨로퍼, 소유자 조합 등 다양
- 공공디벨로퍼는 택지개발계획과정부터 주택컨설팅을 전문으로 담당하는 설계사무소와 컨설팅 전문회사 등과 같이 협력관계를 통해 계획을 수립하고 양호한 주거환경관리를 도모하기 위해 디자인 가이드라인 등을 작성하여 판매전략에 반영
- 단독주택지 건설과 공급은 민간디벨로퍼가 공공기관이 개발한 택지를 공급받아 조성하거나, 민간이 자체적으로 택지개발사업이나 구획정리사업 등을 통해 주택공급하고 있으며, 유형별 시행주체는 다음과 같음
- 주택메이커 : 세키스이하우스, 미사와홀, 다이와하우스 등

- 부동산개발회사 : 미쯔비시지쇼, 미쯔이부동산, 토쿄부동산 등
- 건설회사 : 카지마건설, 키노시타공무점
- 공공과 민간 이외에 수요자 조합에 의해 직접 주택을 집단 조성하는 사례도 최근 증가하고 있는 추세
- 민간수요자 조합은 주택생활협동조합, 주택건설협동조합, 토지구획정리조합 등

□ 사업방식 및 주택 양도 방식

- 주택사업자가 주택을 판매하는 방식은 선건축 후분양, 선분양 후건축(주문주택방식)의 방식으로 구분할 수 있으며, 신주택 모델개발방식이나 저렴주택 건설 방식 등 일부 사례를 제외하고는 대부분 토지를 분양한 이후에 주문주택방식으로 건설
- 토지와 건물의 소유에 따라 토지와 주택을 동시에 소유하는 방식, 토지를 임대하고 주택을 소유하는 방식(차지), 임대주택 방식(차가)으로 단독주택 공급

[표 1] 일본의 단독주택지 사업방식

구 분	개 념	소유권		분양방식	건설방식
		토지	주택		
선건축 후분양	주택 건축 후 분양	소유 차지	소유 차가	공동 개인	일괄
선분양 후건축	토지 분양 후 건축	소유 차지	소유 차가	공동 개인	공동 개인

- 이러한 다양한 사업방식과 소유관계에 따라 사업에 따라 토지와 건물의 양도방식 또한 다양
 - 단독주택 건설과 공급은 주로 민간주택사업자가 토지매입방식으로 판매하는 것이 일반적인 방식이며, 건축발주방식은 UR이나 지방자치단체가 개발한 택지개발지구에서 적용되는 방식
 - 토지를 임대하고 주택을 소유하는 차지권방식은 버블경제 이후 1990년대에 UR 등 공공기관에서 개발한 택지가 높은 지가로 인해 장기 미분양 택지로 누적됨에 따라 이를 해소하기 위한 방법으로 일시적으로 공급되었으나 최근에는 차지권 개발은 진행되지 않고 있음

[표 2] 사업 후 토지와 건축물 양도방식

구 분	양도주체	내 용
토지매입방식	주택사업자	주택사업자가 택지사업자로부터 토지를 매입하여 주택사업자가 토지·건축물을 같이 양도
정기차지매입방식		주택사업자가 정기차지권을 매입, 건물과 토지의 정기차지권을 같이 양도
건축발주방식	택지사업자	택지사업자가 주택사업자에게 건물을 발주, 택지사업자가 토지·건축물을 같이 양도
공동분양방식	공동	토지는 택지사업자, 건물은 주택사업자가 동시에 양도

□ 단독주택지 조성과정 및 주택유지관리

- 대량으로 단독주택을 공급하는 대규모 주택사업자는 택지개발부터 획지계획, 단독주택 필지 단위 계획, 가로환경계획 등을 마스터플랜에 의해 종합적으로 계획
- 소규모 공무점이나 주택사업자는 마스터플랜에 의해 조성된 택지를 소단위로 매입하고 주택수요자를 대상으로 마케팅 과정을 거쳐 주택판매
- 주택사업자가 공급하는 단독주택지는 대부분 마케팅 차원에서 주택용자알선, 주택유지관리를 위한 입주 후 사후유지관리 서비스, 주민들이 주택관리조합을 결성하여 자주적으로 주택 관리에 참여할 수 있는 컨설팅까지 종합적인 판매전략에 의해 주택판매
 - 세키즈이하우스 등 대규모 주택사업자는 자체적으로 주택서비스센터를 지역별로 운영 하면서 하자보수 뿐 아니라 일상적인 주택유지보수 서비스 지원
- 주택수요자가 주택사업자를 선택한다는 것은 주택설계와 건설, 유지관리까지 주택생산과정 자체를 선택한다는 것을 의미
 - 대부분의 단독주택은 공장생산방식의 주문주택방식을 적용하고 있으므로 수요자와 컨설팅 과정을 거쳐 설계와 자재선택, 향후 유지관리까지 연계

2.2 양호한 주택지 조성을 위한 마찌나미 코디네이터 사업방식

(1) 사업시행주체 : 주택생산진흥재단

- 1979년에 11개사 하우스 메이커가 주택의 양적공급정책에서 질적 향상을 목적으로 건설부의 승인을 받아 주택생산진흥재단 설립
 - 주택생산진흥재단은 주택 및 주거환경의 질적 향상을 위한 기획, 운영, 보급개발, 조사 연구를 수행하는 전문 컨설팅 조직으로 현재는 16개 회원사가 가입
- 주택생산진흥재단은 단독주택지를 양호한 주거지로 조성하기 위해 획지계획과 설계과정 부터 여러 사업주체가 함께 마스터플랜을 수립하고 공동으로 마케팅을 수행

(2) 사업추진배경

- 최근 소비자들은 주택생산과정에서 공정하고 믿을 수 있는 정보를 원할 뿐 아니라 주택이 위치한 주거환경의 질에 관심 고조
- 이에 주택생산진흥재단은 변화하는 소비자의 요구에 대응하면서도 우수한 경관이 주택자산의 가치를 높여준다는 인식하에 양호한 주거환경조성을 목적으로 사업 추진¹⁾

(2) 사업대상지역

- 주택생산진흥재단에서 추진하는 마찌나미 코디네이터 사업은 주로 특정토지구획정리사업, 소유권 분양(건축조건부), 일반정기차지권사업 등에 적용

(3) 마찌나미 코디네이터 사업방식의 특성

- 주택생산진흥재단이 코디네이터를 선임하여 집단적인 단독주택지 조성을 위한 마스터플랜 수립과 양호한 주거환경 조성을 위한 가이드라인을 작성하고 이를 전제로 주택건설을 유도하는 방식
 - 주택생산진흥재단은 택지개발주체와 주택사업자²⁾를 대상으로 코디네이터로서 사업방식을 검토하고 획지계획에서 주택사업자들간의 토지분배, 개별 주택설계안에 대한 조정 등을 수행
 - 또한 통일된 주거환경을 유도하기 위하여 여러 사업주체가 공동으로 마스터플랜을 수립하며, 사업에 공동으로 참여하는 주택사업자들의 주택판매·영업활동을 공동으로 추진할 수 있도록 지원함으로써 양호한 단독주택지 조성사업을 유도
- 양호한 주거환경조성을 위한 계획적 관리 이외에도 커뮤니티가 주체가 되어 주거환경을 유지 관리할 수 있도록 주민참여에 의한 커뮤니티 계획을 지원

1) 주택생산진흥재단은 설립 이래 35개 구 350지역에 15,800가구의 단독주택을 공급하였으며, 택지 및 주택 프로젝트 코디네이터로서의 역할은 계획과 설계방법을 제안하고, 판매와 마케팅 활동을 지원하는 것

2) 여기서 택지사업자는 UR, 주택공급공사, 구획정리조합, 민간디벨로퍼 등이며, 주택사업자는 주택메이커, 공무점, 제네콘 등

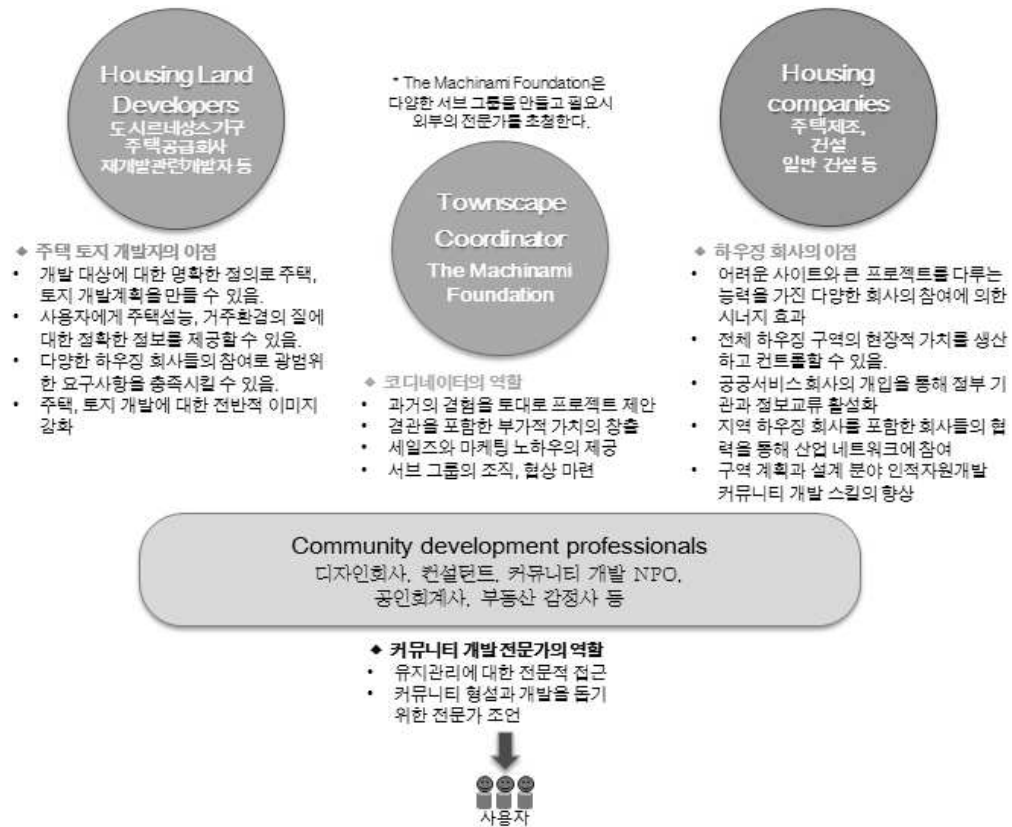


그림 2 마찌나미 코디네이터 사업방식의 특성



교통정온화(후쿠오카현 기타큐슈시)



공공의 벤치 코너 만들기

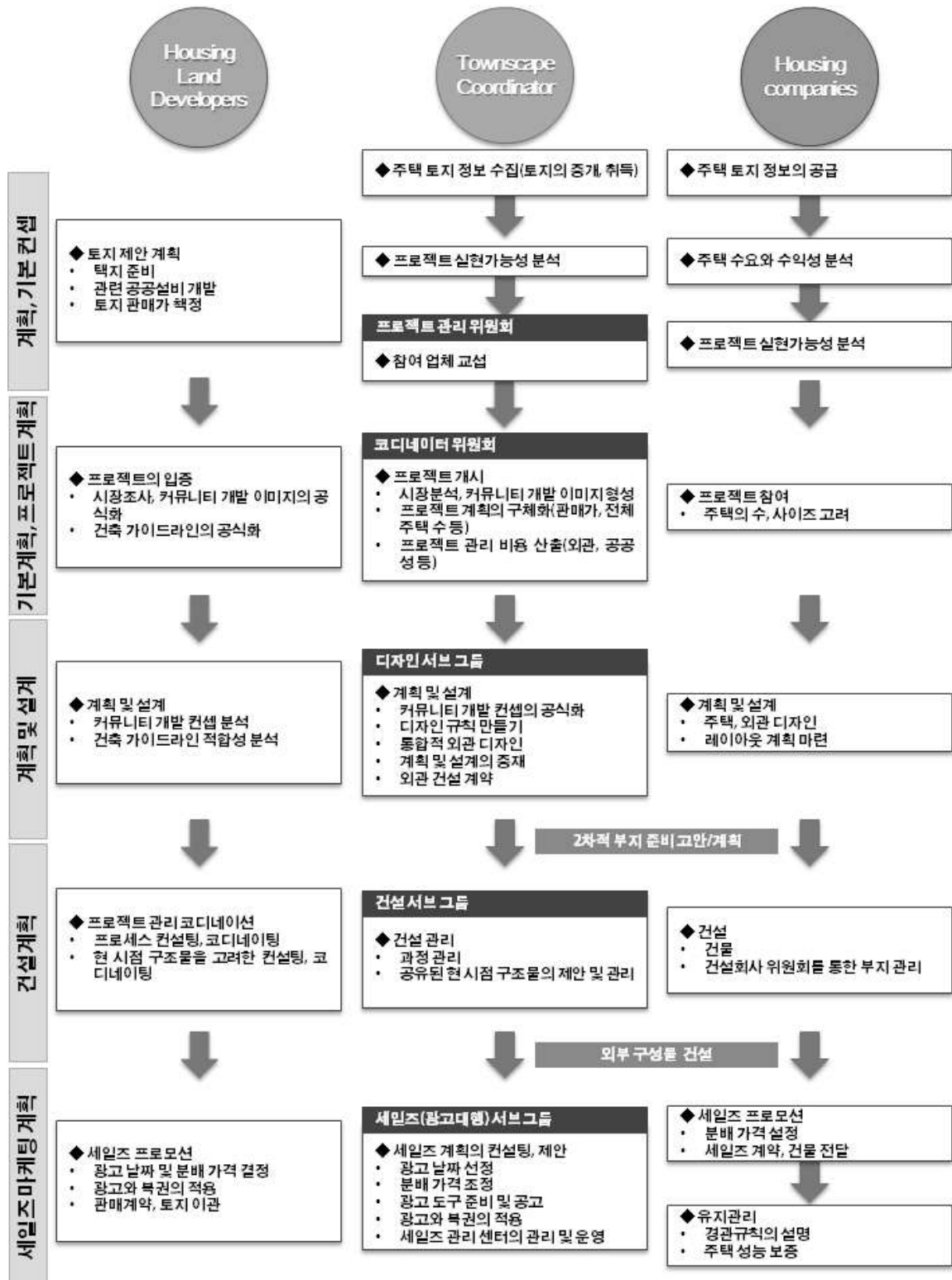


주차장의 증설에 의한 환경영향 워크숍



주차장의 증설에 의한 환경영향 워크숍

(4) 마찌나미 코디네이터 사업방식에 의한 단독주택지 조성과정



2.3 양호한 주택지 조성을 위한 경관관리수단

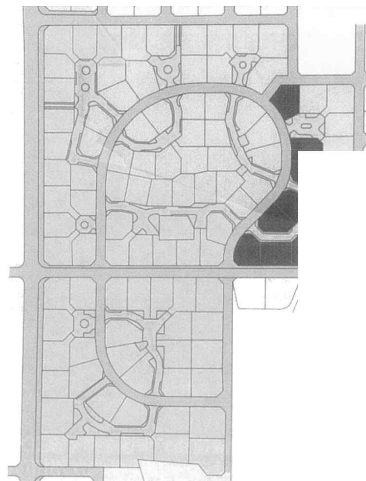
(1) 협정서에 의한 경관관리

- 다양한 방식으로 공급, 건설되는 단독주택지에 대해 개별 필지별로 조성되는 단독주택지의 경관형성과 집단건설되는 주택지를 공급하는 사업자가 참고할 수 있도록 다양한 제도와 가이드라인이 개발, 적용
- 택지조성단계에서는 지구계획과 건축협정, 녹화협정, 마을만들기 협정 등이 작성되어 개별 소유주에 대한 건축행위에 대한 규제와 관리를 병행
- 주택사업자가 양호한 주택지를 형성할 수 있도록 유도하기 위해서 거주환경평가 가이드라인, 양호한 주택설계가이드라인 등을 적용

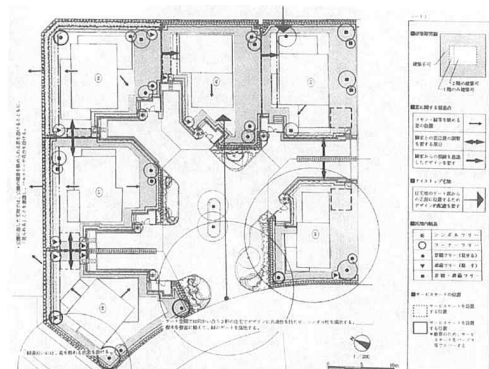
(2) 코디네이터 방식에 의한 계획적 관리

- 주택생산진흥재단의 마찌나미 코디네이터 사업방식에서는 가로조성과 획지와 가로에 접면하는 담장, 식재, 대문 디자인, 주택 지붕디자인 등에 대한 가이드라인을 작성하여 운영
- 가이드라인에 동의하는 수요자에게만 획지를 판매하고 주택설계 허가신청 이전에 코디네이터가 가이드라인에 준수하였는지 조정, 관리하는 MA설계 방식 적용

<주택생산진흥재단의 코디네이터 방식에 의해 조정된 사례>



통과교통을 막는 곡선도로와 커뮤니티를 육성하는 공유지(공공)조성과 현관배치



공공 마스터플랜 (교통정원화, 후쿠오카현 키타큐슈시, 1994)



건설 도중의 마을모습



차량 속도 저감 관련 연구

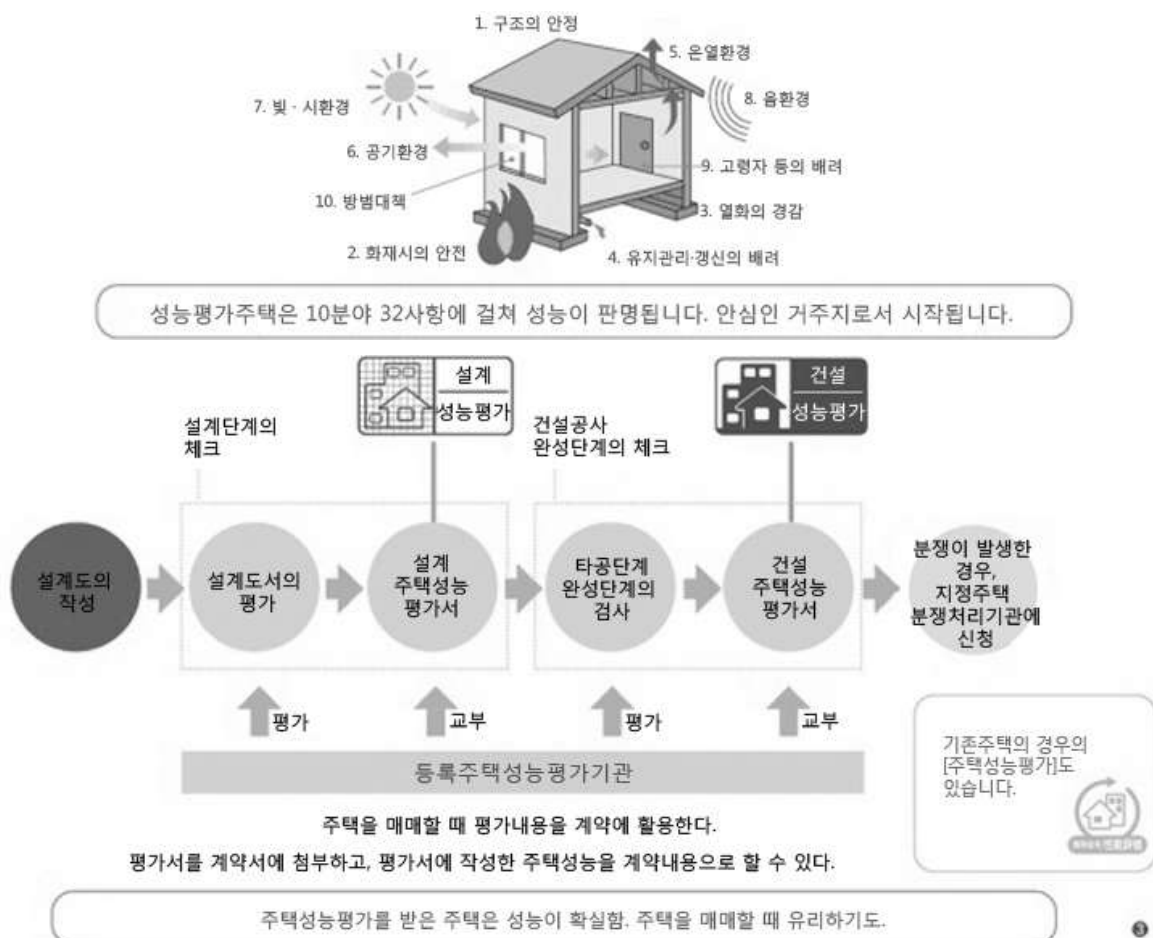


안심한 단지 내 공간 조성

2.4 단독주택의 성능관리를 위한 제도

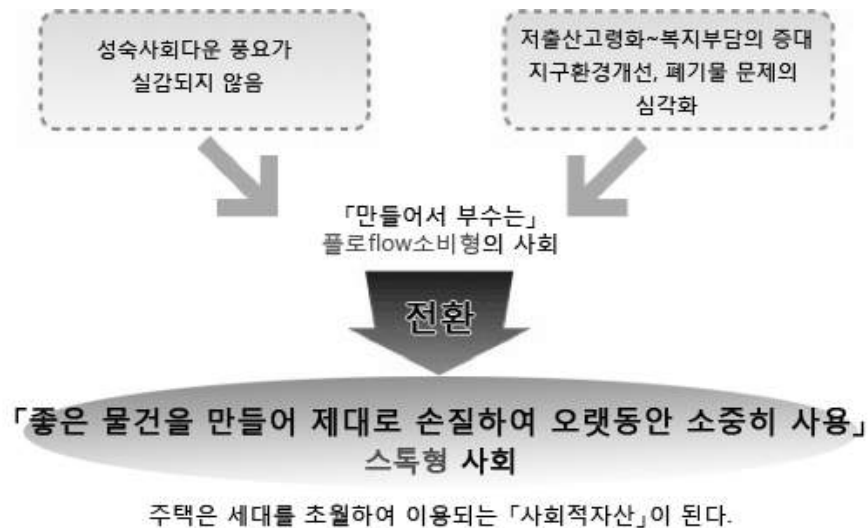
(1) 주택성능표시제도

- 2000년 4월에 주택수요자가 신축 주택을 안심하고 구입할 수 있도록 주택건설에서 사후관리 서비스까지 지속적으로 품질을 확보 할 수 있도록 「주택의 품질 확보에 관한 법률 (주택 품확법, 이하 품확법)」 제정
- 이 법률에 근거한 「주택 성능 표시제도 (이하 성능 표시제도)」는 신축 단독주택에 대해 성능을 비교할 수 있도록 10개 분야 32항목의 기준 설정



(2) 장기 우량주택 보급 촉진제도

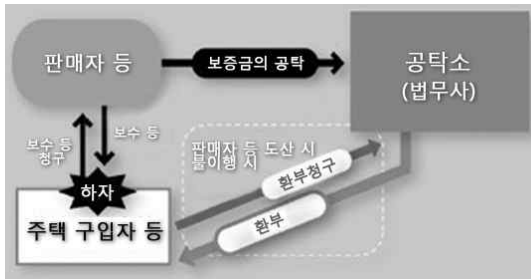
- 급속한 저출산 고령화의 진전과 환경 문제의 심화 등 사회경제적 변화에 따라 주택정책 또한 양적 확보에서 질 향상으로 전환
- 이러한 정책변화에 따라 2006년에 「주생활 기본법」이 제정되어 주택자체의 질 뿐 아니라 거주 환경을 포함한 주거생활 전반의 "질"향상을 도모하고 양질의 주택 재고를 미래 세대에 계승하는 것을 정부정책의 목표로 설정
- 이에 따라 "좋은 물건을 만들어 제대로 손질하여 소중히 사용"함으로써 환경부하 저감과 국민의 주택에 대한 부담을 경감하는 것을 목적으로 「장기 우량 주택의 보급의 촉진에 관한 법률」이 2009년 6월에 시행
- 이 법에 의해 내구성, 내진성 등 건물 성능 및 유지 관리 계획 · 에너지 절약 성능이 일정 수준 이상인 건물 (장기 우량 주택) 보급의 촉진에 노력
- 「장기우량주택」으로 인정받은 건물을 건설하는 경우 주택용자 공제금액 및 재산세 등의 세제 혜택과 50년 상환의 초장기 모기지 대출 등 다양한 혜택 제공



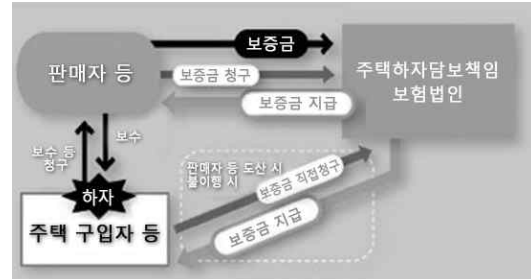
(3) 주택하자 담보이행 제도

- 신축주택은 「주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률」에 따라 주택의 구조 내력상 주요한 부분과 빗물의 침입을 방지하는 부분에 대해 10년간 하자보증 책임의무 부과
- 그러나 구조 계산서 위조사건, 주택판매자의 도산 등으로 하자담보책임을 충분히 이행되지 않는 등의 문제가 제기되어 주택소비자의 권리보호를 위해 「특정 주택하자 담보 책임의 이행의 확보 등에 관한 법률」이 제정(2009년 10월 시행)

- 이 법에 따라 주택사업자는 하자담보 보증금의 공탁 또는 주택하자 담보책임보험 가입이 의무화되었고 주택소비자는 주택사업자의 도산 등의 문제가 발생하여 도 이에 관계없이 완성된 건물의 하자에 대해 10년 보증을 받음



공탁: 신축주택을 파는 사람 등에 대해 주택의 공급호수에 따른 보증금의 공탁을 의무로 함



보험: 각각의 주택을 대상으로 보험계약을 체결하고, 하자 등 손해가 발생한 경우에 보험금을 지급한다.

3. 단독주택지 조성사례

3.1 코모아시오츠 주택단지

- 위치 : 야마나시현 우에노하라시 코모아시오츠
- 교통 : JR주오본선 「시오즈역」 부터 코모아·브릿지 하부 스테이션까지 도보 2분
- 총 개발 면적/801,790㎡(2007년 7월현재)
- 총 구획수/1,412구획(토리코파루쿠 구획수 75구획)
- 사업주체 : 세키즈이하우스
- 기본계획 : 이찌우라
- 공급방식 : 택지분양, 선건축후분양, 택지분양에 의한 주문주택

1) 조성배경 및 특징

- 1980년 중반에 조성된 교외 단독주택지로 세키즈이하우스와 호소다 공무점이 공동으로 택지개발사업 추진
- 세키즈이하우스가 전체 1400호 중 1000세대를 공급, 분양, 호소다 공무점이 400호를 분양
 - 주문주택방식과 주택건설 후 후 분양 방식이 50% 수준으로 혼합
- 구릉지 70m 능선을 깎아 평지로 조성한 후 택지계획
- 버블경제기에 공급, 분양한 주택지에 비해 최근 분양하는 주택지 가격 수준이 많이 낮고 버블경제기에 공급된 택지규모에 비해 적은 규모의 택지 공급
 - 최근에 공급된 후 분양 주택은 내부 평면이나 마감은 단순하게 하여 건설비용을 줄이고 외부 공공공간의 질에 투자
- 300세대 기준으로 집회소를 가운데 두고 녹도와 소공원을 전체 주택지가 연계하는 계획 수립
- 시오즈역에서 주택지로 연계하는 수직 동선으로 사행 엘리베이터와 에스컬레이터를 설치하고, 유지관리는 주택관리조합이 부담
- 공공용지에 대한 조성(공원과 녹도)은 세키즈이하우스가 하고, 시에 기부채납
- 집회소는 시가 건설하되, 세키즈이하우스가 주민참여방식을 지원
- 전체 마스터플랜 수립단계에서 공원조성 등을 위해 동경에서 마치즈쿠리 전문가 참여하여 의견 반영



[그림 3] 코모아시오츠 택지개발기본계획

2) 주택단지 조성의 기본방향

- 세키즈이하우스는 택지개발계획 수립단계에 단독주택지 조성의 기본방향을 4가지로 설정
 - 환경 매니지먼트 : 주거지의 에너지 절약과 생산을 배려하고 지역 자연환경의 활용을 통한 지역의 생태계 보전·육성
 - 생활 매니지먼트 : 유니버설 디자인을 도입하고 편리한 생활을 위한 시설 확보
 - 경제 매니지먼트 : 장기적 관점의 코스트 관리를 위한 지역자원의 활용과 마을브랜드의 창출·유지
 - 타운 매니지먼트 : 양호한 경관형성과 커뮤니티의 조성·유지

3) 단독주택지의 계획적 관리

- 양호한 주거환경 조성을 위해 도로와 획지의 경계선(담장, 현관출입구, 경계부분 식재 등)에 대한 외구설계 가이드라인을 작성하여 가이드라인을 준용하여 주택을 건설할 것을 조건부로 토지판매
- 세키즈이하우스가 건설하는 주택은 가로경관 형성을 위해 담장, 식재, 현관, 우편함, 주차장 등의 외구 디자인을 통일
- 최근에 공급하는 주택지는 담장을 설치하지 않고 획지의 외부공간과 가로공간의 경계를 없애고 공적영역으로 사용할 수 있도록 설계
- 주택설계는 주문주택방식으로 판매시 컨설팅 과정을 거쳐 수요자의 요구에 맞추어 주택 설계와 건설

4) 단독주택지의 유지관리를 위한 지원

- 단독주택 획지 분양단계부터 주거지의 지속적 유지관리를 위한 주택관리조합을 형성하도록 컨설팅 지원
- 컨설팅을 통해 주택건설 후 입주민들간의 관리조합을 결성하여 규약을 체결, 관리비로 자주적인 주민자치 관리가 이루어지는 블록과 주택관리조합이 민간주택관리회사에 주택지 관리를 위탁 관리하는 블록으로 구분
- 세키즈이하우스가 건설한 주택은 입주 후 10년간 하자보수가 이루어지며, 지역별로 주택 서비스센터를 설치하여 입주민들이 주택유지관리에 필요한 서비스를 쉽게 받을 수 있도록 지원
 - 주택에 대한 유지관리를 위한 주택서비스센터를 지역별로 설치하여 하자보수 의무기간 동안 1년, 3년, 5년 단위로 점검을 의무화
 - 점검 시, 유상보수가 필요한 부분은 유상으로 보수해 주고 하자에 해당하는 부분은 세키즈이 하우스가 비용을 부담
 - 최근에는 세키즈이하우스 리폼회사를 설립하여 리모델링 사업분야로 확장 중
 - 주택서비스센터의 점검과정에서 리모델링이 필요한 주택에 대해서는 적극적으로 제안
 - 일반 주택에 대한 리모델링 사업도 하지만, 최근에는 세키즈이가 시공, 공급했던 주택에 대한 리모델링 사업을 적극적으로 확대하기 위한 마케팅과 세일즈 수행

5) 단독주택지의 조성 특성 : 코모아시오츠 토리코파크

- 환경공생형 단독주택지로 공공영역과 사적영역의 경계를 없애고 평면계획을 조정하여 주택의 프라이버시 확보
- 구가의 중앙에 남쪽으로부터 불어오는 바람길 조성(특정한 시기에 이 지방에 빈번하게 부는 풍향의 바람)
- 각 주호의 사적영역의 경계를 넘어 주택 상호간에 전망을 공유할 수 있도록 차경시설로서 정원 조성



[그림 4] 바람 길을 고려한 주택지 조성계획

- 획지마다 담장을 설치하지 않고 개별 주택의 정원계획을 연결하여 경계를 느끼지 않는 외부공간을 구성하여 자연스럽게 이웃 간에 접촉할 수 있는 기회를 제공



1. 비오톱이 있는 정원: 수생식물이 무성하고 개별 주호 연못에 곤충과 새를 불러들이기 위한 수단
2. 식재와 작은 길 : 집집마다 정원을 조성하여 가로전체가 산림의 풍경을 형성
3. 넓은 정원에 식재된 수목들이 여름에 시원한 그늘을 형성
4. 데크에서 바라본 야경



통로를 향하여 누구에게나 개방된 웰컴 데크. 집이 가로와 자연스럽게 이어지고, 이웃과의 소탈한 커뮤니티존 형성



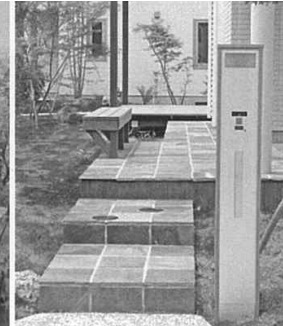
집 정원에 걸쳐있는 홍예다리. 마당에서 이웃과의 교류 가능



부지 경계로서 펜스를 설치하는 대신에, 지면에 작은 방어석 설치



파고라 부분의 데크와 진입로의 벤치 등을 설치하여 이웃간의 교류의 장 조성





단지 내 보행녹화도로



주택 마당과 주차장



커뮤니티 형성을 위해 굽이를 갖은 도로



단지 내 공원과 연결된 공공녹화도로



단지 내 보행녹화도로



경관관리를 위해 조성한 현관 디자인



커뮤니티 시설(주민모임장소)



단지 내 방재공원(마찌츠클리를 통한 공원)



주택단지 내 마켓



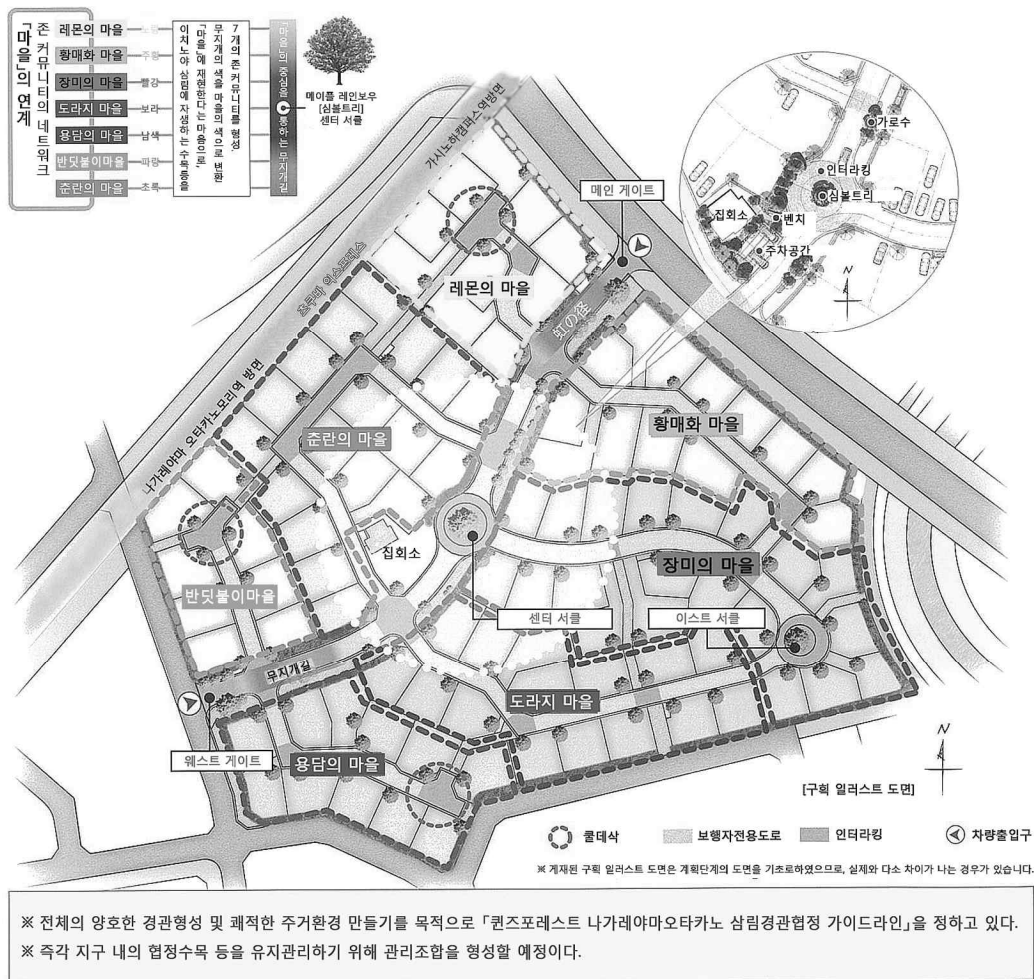
주택단지 내 상업시설

3.2 퀸스포레스트 : 마치나미 코디네이터 방식

- 위치 : 츠쿠바
- 교통 : 츠쿠바 익스프레스
- 총 개발 면적 :
- 총 구획수 : 87호
- 사업주체 : 주택생산진흥재단을 중심으로 세키즈이하우스, 미사와, 다이와 홈 등 7개 회사
- 기본계획 : 주택생산진흥재단
- 공급방식 : 택지분양에 의한 주문주택

1) 택지 조성과정 및 특성

- 지바현 츠쿠바시에 주택생산진흥재단이 마치나미 코디네이터 방식으로 조성한 단독주택단지
- 마치나미 코디네이터 방식에 의해 주택생산진흥재단이 주체가 되어 세키즈이하우스, 미사와, 다이와 홈 등 7개 주택사업자와 공동개발을 추진
- 마스터플랜 수립은 개별 사업자들이 개성적인 주택을 건설하면서도 통일된 가로경관을 형성할 수 있도록 공용공간을 중심으로 가구와 획지계획 수립
- 주택판매는 토지 분양과 주문주택 방식으로 각 사업자가 진행하며, 판매전략 수립과 마케팅, 소비자들에 대한 금융 컨설팅을 비롯한 주택관리조합 운영 컨설팅은 주택생산진흥재단에서 일괄로 수행
- 개별 주택 설계과정에서 코디네이터가 마스터플랜을 기반으로 개별 주택설계안에 대한 조정과정을 거쳐 조화로운 주거환경을 유지하도록 사업관리 수행



2) 단독주택지의 경관관리 수단

□ 삼림경관협정 가이드라인 적용

- 통일된 가로경관 형성을 위해 마치나미 코디네이터 방식을 적용하면서 친환경적인 주거 환경을 조성하기 위해 삼림경관협정 가이드라인을 작성하여, 택지 매각 시 가이드라인을 준수 할 것을 계약조건을 판매

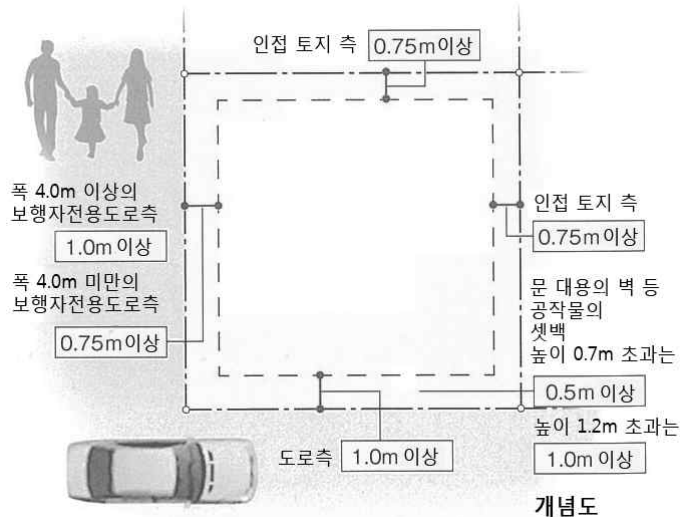
□ 경관협정가이드라인 주요 내용

- 아름다운 경관을 형성하는 마을만들기
 - 구역 내 건물은 2층 이하(츠크바 익스프레스에 접한 부분에만 3층 건물 가능)의 경사 지붕으로 통일



○ 여유 있는 삼림 형성

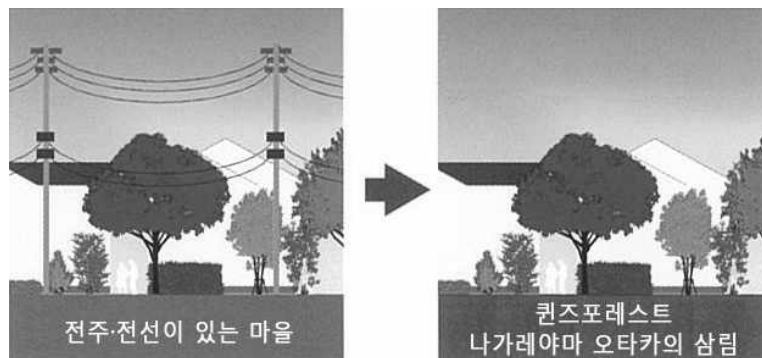
- 개방적인 경관을 창출 : 도로 경계선으로부터의 외벽면 후퇴거리 1.0m 이상
- 도로와 건물에 이격거리를 두어 압박감이 적고 여유 있는 모습의 환경을 형성하고, 안전하고 채광, 통풍에 유리한 가로 조성



○ 풍부한 삼림과 계절감을 연출

- 상징식재를 중심으로 여러 가지 나무와 꽃들을 식재, 작은 새와 나비 등이 자연스럽게 모여드는 화사한 마을만들기를 통해 계절변화를 느끼고 오감까지 만족시키는 마을만들기

○ 개방적인 경관 창출을 위한 전선 지중화 · 오픈 외부구성



○ 삼림으로 가로환경과 일상생활에 공헌하는 타운 에코로지

- 낙엽수의 높은 나무를 각 구역 부근에 식재하여 여름에는 따가운 햇살로 인한 도로 방사열을 막고, 낙엽이 떨어진 후의 겨울철에는 햇살을 끌어들여 냉난방비 등의 경감을 도모할 수 있다.



3) 단독주택지의 유지관리를 위한 지원

- 주택생산진흥재단의 컨설팅 하에 마케팅 과정에서 수요자를 대상으로 주택관리조합 설립 지원
- 각 주택사업자가 개별적으로 유지관리를 위한 주택서비스센터를 운영, 지원

4) 단독주택지의 계획 특성

□ 거주자의 안전을 고려한 가로공간 형성

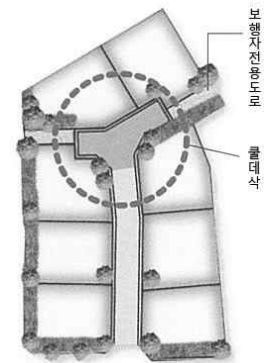
- 구역 내 도로에 완만한 커브를 설치하여 차량 통행속도를 억제하는 초승달 형상의 도로 구성
- 단지 입구에 굽어지는 모서리, 도로가 교차하는 장소 등의 노면에 이미지 험프를 설치하여 차량의 속도 억제를 촉진



□ 거주자들의 커뮤니티 형성을 위한 공용공간 조성

- 쿨데삭을 중심으로 보행자 전용도로와 연계하고 소규모 광장을 형성하도록 계획
- 소규모 쿨데삭 광장에는 차량의 통행을 차단하고 이웃 주민간의 자연스러운 만남을 유도하며 아이들이 건강하게 뛰어놀 수 있는 커뮤니티 공간 조성

- 모이는 사람들의 휴식과 만남의 장을 연출
- 광장과 식재 스페이스로의 개방 공간 형성



[그림 15] 쿨데삭을 중심으로 커뮤니티 공간 형성



현재 분양중인 퀸스포레스트 안내



퀸스포레스트 내 하우스메이커 견본주택



단지 내 중앙도로



주택 출입구 부분의 녹화



후면 마당으로 계획한 주택



전면 마당으로 계획한 주택



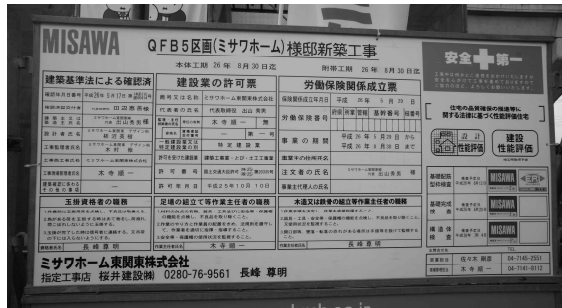
마당 기초공사중인 주택



아직 판매중인 단독주택용지



주민 공동 처리시설



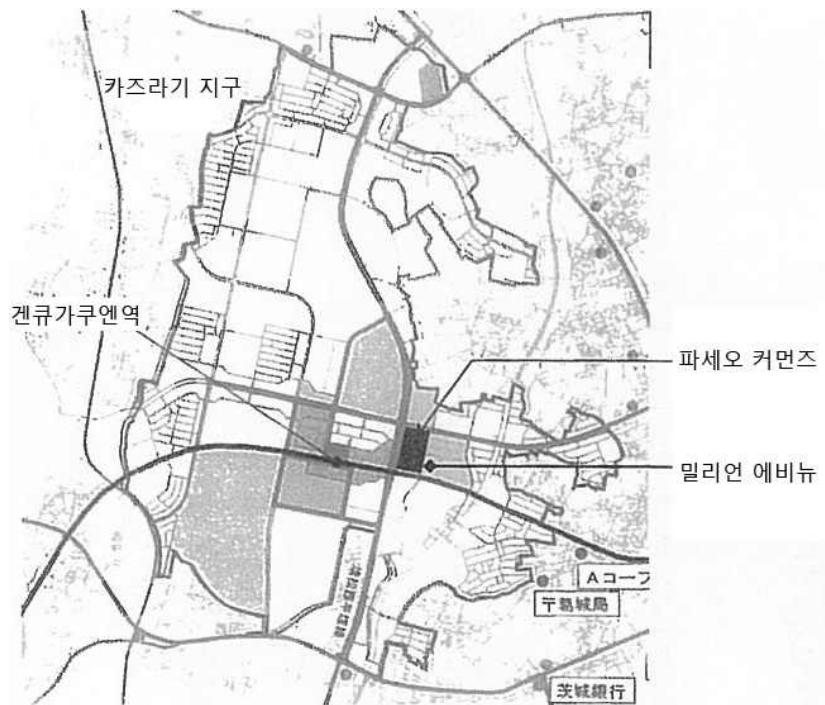
주택 공사 허가 신고 안내

3.3 파세오 커먼스 겐큐가쿠엔 : 마치나미 코디네이터 방식

- 위치 : 츠쿠바
- 교통 : 츠쿠바 익스프레스 겐큐가쿠엔 역에서 도보 5분
- 총 개발 면적 : 25,372m²
- 총 구획수 : 124호
- 사업주체 : 주택생산진흥재단 코디네이터 방식(미사와홀, 히가시간토, 세키스이 하우스, 야마토하우스공업, 토요타홀 4사의 공동사업)
- 기본계획 : UR + 카즈요시[츠쿠바대학 대학원 조교수]
- 공급방식 : 택지분양에 의한 주문주택

1) 택지 조성과정 및 특성

- 2006년 5월에 마스터플랜 수립과 모델구역의 주택이 완성되었고, 현재 마을만들기 진행 중
- 주택지 이름은 산책로와 녹지 도로를 의미하는 「PASEO」와 커뮤니티를 의미하는 「COMMONS」에서 유래
- 「츠쿠바스타일」로 알려진 인텔리전트 & 슬로라이프를 지향하는 마을만들기를 실현하기 위해 최첨단기술이 뒷받침되면서 풍부한 자연환경과 커뮤니티를 창조하기 위한 공간계획 적용



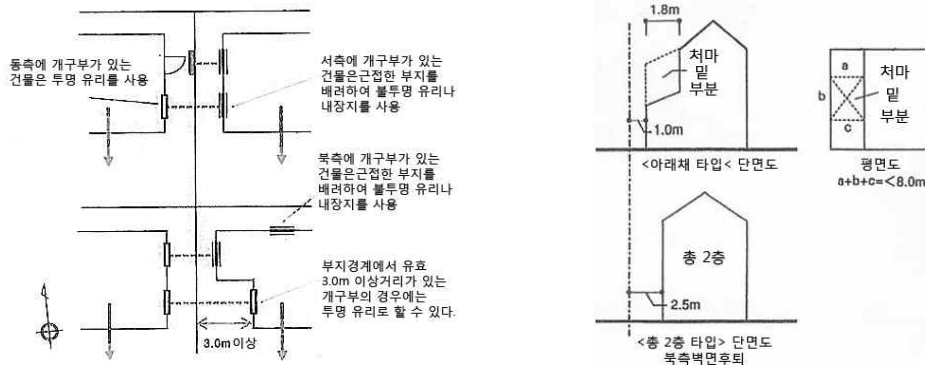
[그림 26] 파세오 커먼스 겐큐가쿠엔 위치도

2) 단독주택지의 경관관리 수단

□ 획지 매각 시 판매조건으로 경관디자인 가이드라인 작성 및 운영

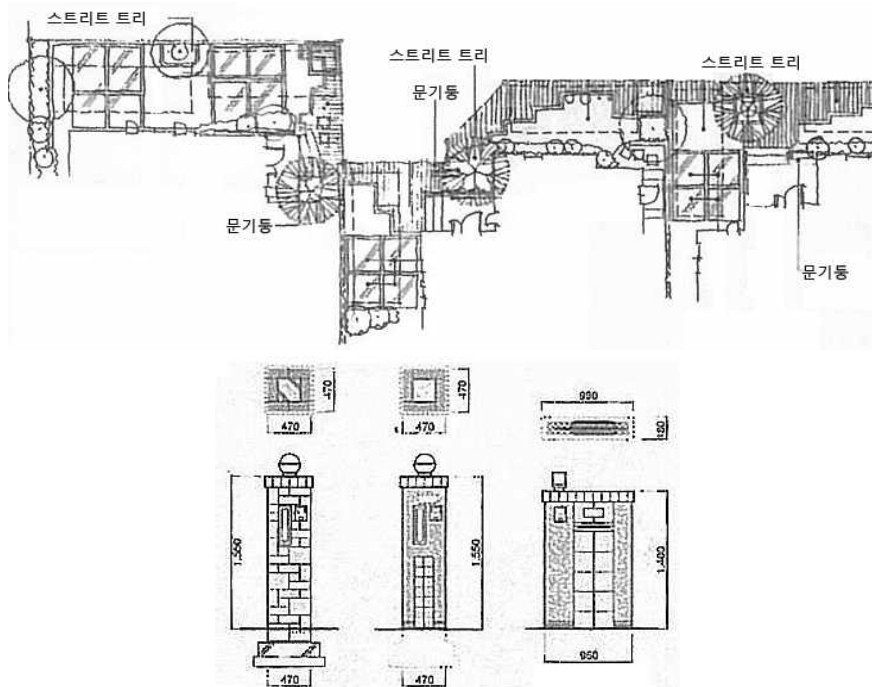
○ 건물 가이드라인

- 건물배치 : 마을경관 형성과 북측 주택배치를 위해 벽면의 위치 설정
- 이웃과의 관계 : 인접한 주택 창 의 위치는 설계 단계에 조정
- 옥외설비 및 건물 외관 : 옥외설비는 노출되지 않도록 하며, 지붕 및 외벽은 원색을 피하고 주위와 일체감이 있는 배색 유도



○ 외구계획 가이드라인

- 전면 진입구 포장 : 도로에 면하는 진입로와 주차 공간에는 마감재를 통일
- 문기둥 및 현관 디자인 : 마을경관의 아이덴티티로서 디자인과 컬러 통일

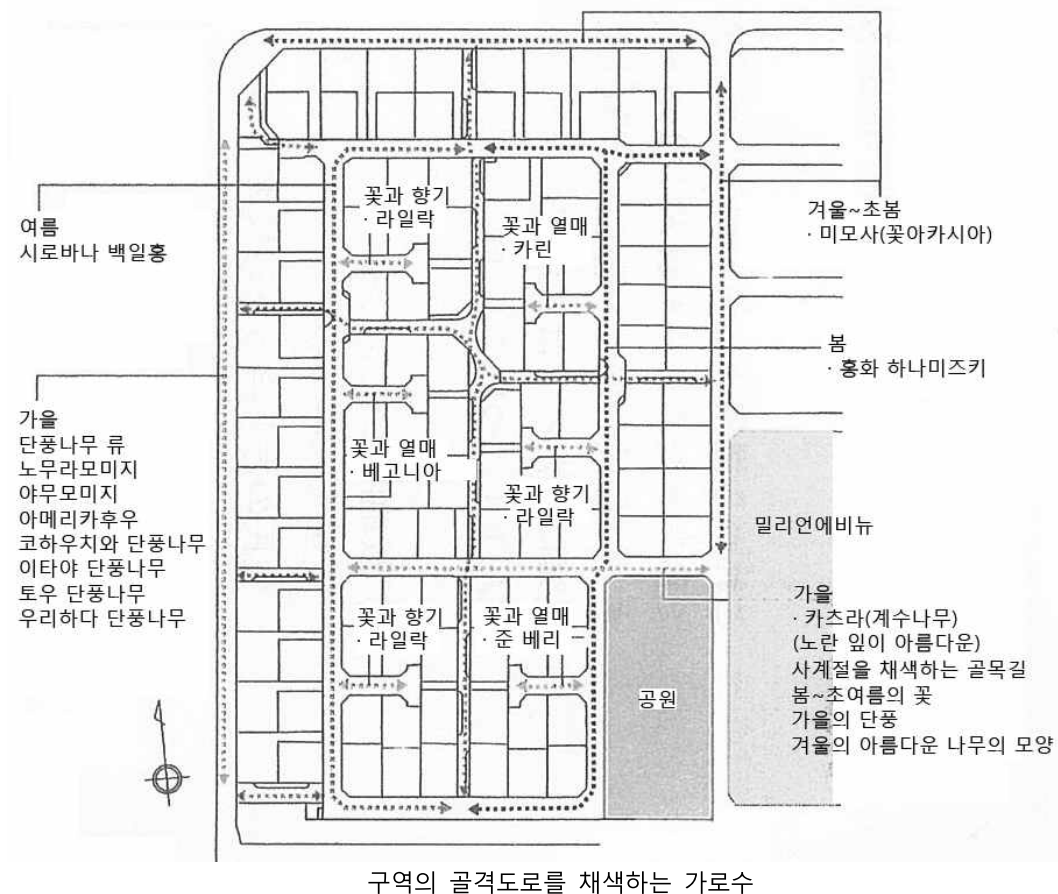


○ 식재계획 가이드라인

- 스트리트 트리 : 각 택지에 1그루, 도로에 면한 상징으로 높이 3.5m 또는 4m의 수목을 배치
- 녹화 : 회전 진입로를 중심에 적극적으로 녹화 계획

□ 마치나미 코디네이터 방식에 의한 종합적인 경관관리

- 주택생산진흥재단에 의한 마치나미 코디네이터방식으로 마스터플랜 수립과 주택지 조성
- 여러 주택사업자가 개별적으로 주택을 설계, 건설하는 과정에서 개별 주택 허가 단계 마스터 플랜에 각 주택이 부합하는지에 대한 조정과정을 거침
- 코디네이터가 마스터플랜에 부합하지 못할 경우 설계안 변경을 요청하며, 각 획지에 대한 설계안의 조정 병행
- 담장과 도로와 획지 경계부 조성 등 외구 설계는 각 주택사업자가 통일성을 유지하여 조화로운 가로경관 형성

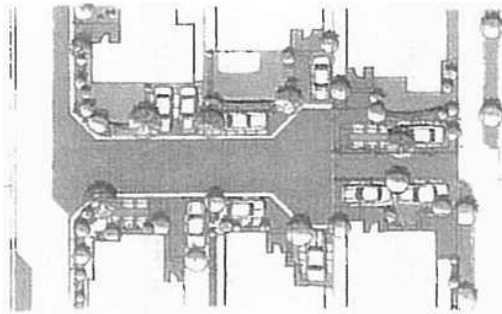


3) 단독주택지의 유지·관리를 위한 지원

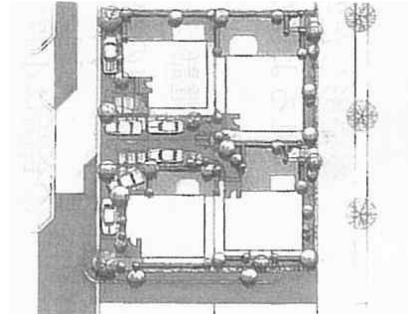
- 주택수요자가 입주 후 주택관리조합을 설립하도록 컨설팅 단계에서 지원

4) 단독주택지의 계획 특성

- 주거지의 커뮤니티 형성을 위해 쿨데삭을 중심으로 생활공간으로 도로 조성
- 클러스터형으로 블록을 형성하고 차량 속도를 완화하기 위해 굴곡있는 단지내 도로를 형성하고 산책로 조성
- 보행동선을 중심으로 주거지 내 자연스러운 커뮤니티 형성을 유도



쿨데삭



자루형 부지(깃발모양 부지)클러스터



[그림 27] 가로주택경관과 분양 중 홍보관



주택 사이의 교통정원화 계획 1



주택 사이의 교통정원화 계획 2



주택 현관 경관 디자인



보행로가 구분된 차로



주택 사이의 공공 풋패스 공간과 볼라드



3필지가 일치된 주차공간계획



단지 중앙도로이자 광장으로 사용되는 공간



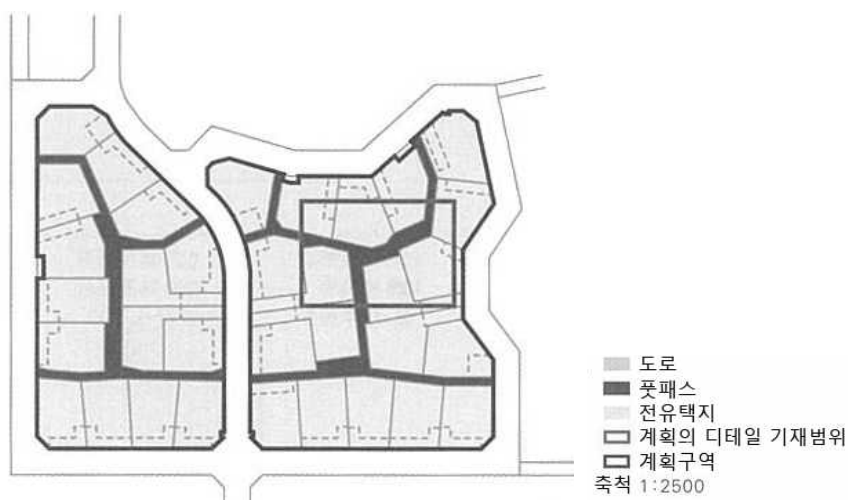
주택 사이의 공공 풋패스 공간과 볼라드

3.4 하찌오찌 미나미노 시티 콘사쥬

- 위치 : 도쿄도 하치오치시 우츠누키마치 738외
- 교통 : JR요코하마선 하치오치미나미노역 도보 23분
- 총 개발 면적 : 6,557.95m²
- 총 구획수 : 34호
- 사업주체 : UR, 세키즈이하우스, 아사히 카세이, 사키즈이하이무도쿄, 야마토 하우스 공업, 토큐홈, 토요타홈 도쿄, 파나홈
- 기본계획 : 주택생산진흥재단
- 공급방식 : 토지임대부방식에 의한 장기차지권 방식

1) 택지 조성과정 및 특성

- 주택단지의 명칭인 「콘사쥬」는 풍요로운 만남이라는 「Contact」와 아름다운 오솔길을 의미하는 「passage」의 합성 신조어
- 본 주택단지가 입지해 있는 「하치오지 미나미노 시티」 택지개발지구는 풍요로운 자연 환경을 살리는 환경공생도시를 목표로 하며, 계획지 또한 녹색환경축(녹지)에 인접
- 본 단독주택단지는 인접한 녹지의 자연형태에서 영향을 받아 복잡하게 변형된 부지에 입지
- 마스터플랜은 단지내 보행로를 따라 마을만들기를 테마로 수립하였으며, 인접한 녹색환경축의 연속을 고려하여 초록이 풍성한 경관형성
- 각 주호로부터 보행로의 접근이 가능하도록 출입구와 주택설계를 유도하며, 공유공간을 중심으로 커뮤니티 형성



2) 단독주택지의 경관관리 수단

- 지구단위계획과 건축협정에 의한 식재계획과 외구계획 통일
- 조화로운 가로환경 조성을 위해 각 획지의 식재계획을 통일하도록 하고 식재는 시마토네이코, 에고, 나나카마도, 라일락, 소요고, 샤라, 아무보우치, 킨모쿠사이 등의 초목을 중심으로 15 종류 이상의 수종 선정
- 북경사인 지형을 고려하여 각 획지의 높이차로 인해 발생하는 옹벽으로 획지가 구분될 경우 그 전면에 반드시 관목이나 잡초 식재
- 포장은 도로부분을 인터라킹 블록포장을 하고 도로가 접하는 곳은 교차부에 투수성 포장, 침목으로 분절시켜 변화 부여
- 입구의 대문은 작은 각기둥 설치



3) 단독주택지의 유지·관리를 위한 지원

- 분양 당시 토지는 UR이 소유하고 있으며, 분양사업방식이 6년 토지임대에 의한 전매방식으로 6년 이후에 등기능력이 있는 단체를 설립하는 것을 전제로 주택 판매
- 2004년 4월에 관리조합을 설립하고, 일정 활동실적(1년 정도 경과 후)을 끝낸 뒤 「토지 녹지에 관한 단체」를 신청하여 인가 후 공단과의 토지양도계약 체결
- 실제 관리는 관리회사에 위탁하여 관리
- 주거지의 식재에 물을 주기 위해 가로공간에 전용 상수도를 설치하는 것이 바람직하므로 주민의 협력에 의해 위탁관리 시 관리비용을 입주자들이 납부

4) 단독주택지의 계획 특성

- 각 주택의 형상도 부지 형상을 그대로 취하며, 사유지 간의 경계선도 직사각형이 아닌 선으로 이루어짐
- 동서구역의 관계나 쓰레기 적치장의 동선을 고려하여 골목 같은 요소뿐만 아니라 주거지 내에 사람들이 자연스럽게 모일 수 있는 공간을 형성하고, 산책로를 따라 주민들의 휴식 공간 조성



산책로(공유공간)



외각도로에서 본 전경



필지내 주차공간



산책로와 연결된 휴식공간



지층 출입 주차장 계획



보행로 계획으로 차량 속도 저감



주택 사이의 공공 풋패스



주택 사이의 공공 풋패스



차량통행이 금지된 보행로



마당과 바닥패턴이 일치된 주차공간



주민공동 분리수거대



단지내 도로에 라운드어바웃



주택 사이의 공공 풋패스



단지 사이를 통과하는 공공 풋패스

4. 주요 방문기관 면담내용

4.1 세키스이하우스 주택판매센터 & 설계 본부

- 일시 : 2014.7.22. 02:00~06:00, 2014.7.24 09:00~12:00
- 장소 : 세키스이하우스 주택판매센터(우치하라시), 세키스이하우스 설계부(신주쿠)
- 참석자 : 요시다 모토키(주택판매센터) 외 1명, 우스이 과장, 아카히 주임(설계부)

- 세키스이하우스 코모아시오츠 주택판매센터 면담
 - 코모아시오츠 관리조합에서 부대시설 운영(엘리베이터 등). 코모아시오츠는 1~4등으로 분할하여 분양중 현재 제4등 분양 중(50호). 2개의 판매센터를 가지고 있으며, 세키스이 회사의 판매는 소량임
 - 대부분 컨소시엄 형태로 다른 주택업체도 판매하고 있음. 기반시설은 사업자가 부담하고 시에 양도되며, 소비자가 부담함
- 택지공급방식 및 단독주택지 계획 관련 면담
 - 택지공급방식은 UR주도방식과 민간주도방식으로 나뉘며, 보통 택지공급단위는 10ha에서 크면 50ha임. 택지분양 시 도로계획은 이미 다 되어 있음
 - 사이골목(풋패스)을 계획한 사례가 드물지만 있을 경우, 주민공동소유이며, 시가유지 관리함. 조성비용은 분양 시 포함됨
 - 지구계획에 단독주택용지 최저면적이 정해져 있음. UR에서 120~240등에 맞춰라 하는 기준도 제시되어 있음
 - 단독주택지는 170~180㎡ 양호한 마치츠쿠리를 할 수 있음.(3개의 창문이 남쪽에 면할 수 있는 단독주택용지) 동경 도심의 경우 100㎡, 보편적으로 150~160㎡이 가장 많음
- 세키스이하우스의 주택판매방식
 - 민간 디벨로퍼는 다테우리, 지어서 파는 걸 선호하며, 하우스메이커는 우리다테 주문하여 주택을 건설함. 하지만 지어서 파는 것과 주문주택의 가격 차이는 거의 없음
 - 주택 판매 시 가족구성, 규모를 보여주기 위해 보여주기식 주택을 건축하여, 추후에 판매하기도 함
- 세키스이하우스의 상품수요전략 및 영업방식
 - 중산층을 주택 구매자 대상으로 함. 지역의 공무점(건설업체) 평당 500만 정도(세키스이는 700~800 사이), 소득수준 및 주택 사양(재료, 마감 등)에 따라서 달라짐, 계획의 차이는 없음. 자재 성능이 좋을 뿐임
 - 하자담보기준은 법적기준을 따르고 있으며, 10년 하자담보기간, 1,3,5년 무상점검. 10년 후 연장 계약을 할 수 있음
 - 점검은 지역 센터가 관리함. 체크리스트(세키스이 하우스+최저기준 법)를 가지고 있으며,

현별로 한곳정도 운영, 창구역할, 하수설비업체 같은건 지역업체와 연결

- 지점설계과는 실시 설계, 인허가 담당, 본사설계부는 기술 지원, 세키스이는 약 1,500 명의 직원이 설계가 가능함
- 이익은 30%로 잡으며, 회사 이익은 5% 내외 건설 평당 500만 이상임
- 최근 단독주택지 공급 시 건축협정 등의 적용 현황
 - 최근 토지 소유자는 협정에 대해 반감이 없지 않아 있음(최소법적기준), 저항감이 있고, 이해할 사람만 사는 분위기. 판매하기 힘든 편이 있음
 - 토지소유권을 가지고 있으면 공유의 것이라 생각해도 자기 소유의 땅은 뭘 해도 된다는 의식이 많아졌음, 건축협정, 경관협정으로 해결할 수밖에 없으나 건축협정 등은 점점 안하는 분위기, 한명이 안 지키면 의미가 없어짐
 - 특히 영업사원에게 컴플레인 자주 와서, 이직 사례가 발생하여, 최근에 계획할 때에는 이를 반영하지 않음. 건축·녹화협정 지구계획은 뭘 만들어도 되던 시대어나 가능했음
- 세키스이하우스의 최근 영업 현황
 - 리폼사업은 세키스이가 담당하는 것과 아닌 것이 있음, 지진, 집이 무너짐, 인구 감소, 재건축, 고쳐 쓰는게 신축보다 나을 경우 리폼이 행하여짐. 리폼시스템 대규모 수선의 범위가 아님, 벽지 설비 증축과 관련된 업무를 주로 하고 있음
 - 융자계획 지원 현재 신용에 따라 결정됨. 예를 들어 월급이 은행에서 약 2000만엔 빌릴 수 있을때 집값이 4000만엔으로 제시함 재무에 무리되지 않게 설계해줌. 은행과 연계, 별다른 인센티브는 없음. 나머지는 개인이 알아서 해야 함
 - 에너지주택사업은 패시브 건축 위주로 사업하고 있음. 액티브한 것은 예를 풍력 등은 소비자 클레임이 있음. 또한 액티브가 정부 보조금 지원이 되어서 사업성이 됨. 10년에서 8년 정도로 투자비용 대비 환수기간이 감소하였으나, 전기회사에서 사는 비용이 떨어짐에 따라 실제로 이익이 발생할 지는 모르겠음
 - AS는 3개월 마다 상담 지원

4.2 주택생산진흥재단

- 일시 : 2014.7.23. 09:00~12:00
- 장소 : 주택생산진흥재단 동경본부
- 참석자 : 이시카와 나츠코 외 3명

□ 주택생산진흥재단

- 주택생산진흥재단 설립 배경
 - 재단의 근무인력 18명, 하우스메이커 파견 11명임(9개회사)
 - 35년전 설립, 단독주택 수요 증가하면서 좋은 마을 만들기 목적으로 설립. 현재까지 400지구 2만세대 주택공급에 관여함
 - 70년대 중반 바둑판 도로, 토목입장에서 보는 주택개발, 주택지내 커뮤니티의 부재를 해결하고, 기반시설을 잘 준비한 주택지를 계획하고자 한 것이 재단 설립의 계기가 됨
 - 현재 11개 전국단위 대형 회사만 재단에 남아있음. 건설회사 출연금+코디네이터사업 수입+회원비로 운영, 지역의 공무점(건설회사) 같이 진행하는 경우도 있음
- 주택생산진흥재단이 사업 운영 방식
 - 단독개발은 의뢰받지 않으며, 공동으로 할 경우 재단에 의뢰함. 또한 큰 주택지의 경우 공급량을 분담하여 리스크를 줄여 사업 위험성을 낮춤
 - 소비자가 선택 가능한 지점을 만듦(비율적으로 적음, 공동개발), 선진·시범 모델 관여해서 프로젝트화 함, 재단 관여한 프로젝트의 50% UR과 지방자치단체임
 - 주택가격을 알아서 고급 수요 저가 수요에 맞춰서 함(토지가격을 조정해서 면적당 단가 조정 등), 전체배치도에 주택메이커가 설계한 주택 얹혀서 창문까지 위치를 정하여 심의함. 설계도면까지 체크, 가이드라인 제시 계약서에 포함
 - 지키지 않을 시 부수기도 함(건설과정에서) 지방자치단체 협정 조례와 가까운 내용, 고객의회 공사 하우스메이커 계약위반, 계약파기 시공사 책임임
 - 마치나미 설계, 코디, 심의는 경우에 따라 다르며, 주택관리단체 설립해서 관여한 프로젝트도 있음. 마스터플랜은 협력방식으로 계획하고 재단이 가이드라인 제공함
 - UR이 주로 의뢰하고, 재단은 재정지원, 이사회 운영, 발주, 유지관리의 업무를 함. 주택 지역공무점에 하청주기도 함
- 주택생산진흥재단이 단독주택지 공급 방법
 - UR이나 지자체에서 사업자에 토지를 분양 판매, 재단에서 (안)을 만듦. 메이커 10동(예) 담당. 예를 들어 UR이 300hac 토지 공급하면, 주택재단(안) 마련 협정서 작성하여 공동구매하고, 주택메이커가 공동계약 공동 판매함.
 - 마스터플랜은 재단에서 후보자를 제공하고, 주택메이커가 선정함

- UR, 민간개발, 구역정리조합, 지방자치단체가 디벨로퍼 그룹이고, 구역정리조합의 경우 보류지를 판매하기도 함(구역정리조합은 단체 법인 성격)
- UR 토지구획정사업 70~80% 실적에 포함되어 있음.
- 주택생산진흥재단이 마치나미 코디네이터 사업
 - 공동구매·계약·판매방식에서 전체도면(입면·평면) 체크 후 조정해서 하도록 하고, 마치나미는 그 지역의 전문가 혹은 파견할 수 있는 사람 혹은 법인과 계약함. 코디네이터 비용 산정(2000~5000만원) 기간과 규모에 따라 다름
 - 20년 이후의 구속력은 없음 커뮤니티에서 주차장 구획도 어려움, 강제력은 없음. 리폼까지 관여하지 않음. 이후 발생하는 문제에 대하여 워크샵을 진행하여 해결한 사례가 있음(별도 자료로 받음)
- 주택생산진흥재단의 각 부회 운영 방식 및 역할 분담
 - 설계부회 프로젝트 진행과정에서 TF같은 것을 진행함(전부 기록은 안함) 판매부회, 공사부회 등 재단 내에서 견제, 협의, 허가신청 등으로 조직
 - 재단이 돈을 걷어 주택지의 공용부분은 건설의뢰(토목공사), 영업사원이 주민평가조사를 함

4.3 ICHIURA Housing & Planning 면담

- 일시 : 2014.7.23. 15:00~18:00
- 장소 : 이치우라 하우스 앤 컨설팅 동경사무소
- 참석자 : 오쿠모 켄지

□ 이치우라

- 경제현황의 변화에 따른 단독주택계획의 변화
 - 80-90년대 좋은주택·마을 만들기를 해보자는 사회적 분위기가 있었으나, 90년대 버블 이후 주택가격이 올라가면서 효율을 중시하면서 도로를 좁게 획지계획도 작게 하고 있음. 최근에는 좋은 주택지를 만들겠다는 수요가 줄어들고 있음
- 단독주택계획의 공모방식의 현황
 - 단독주택계획 공모계획은 대부분 택지율, 몇 호 공급, 땅은 어떻게 설계, 예를 들어 200평, 경계 없이, 녹지로, 2x4로 설계, 차고를 만들고 그런 내용으로 프로포절됨
 - 선정방식, 공적(공모형 가이드라인, SPC 사업방식, 디벨로퍼, 설계, 금융, 건설), 민간 공모형 간이프로포절, 디벨로퍼 아이디어 콘페(설계) 공모방식 등이 있음
 - 주택마스터플랜(안)을 설계자가 제안해서 OK된 경우 발주 허가·실시계획 수시계약함
 - 경우에 따라서 마스터플랜과 실시 따로 집까지 포함해서 판매, 마스터플랜_주택상품기획 현상설계(마스터플랜, 계약별도로), 주택설계포함
 - 설계프로세스 : 기본설계, 조성기본설계, 개발사전협의, 조성실시설계, 신청업무+건물기본설계, 실시설계, 건축승인
 - 개발사전협의내용 행정(공무원)협의-건축허가 3% 공원 도로 폭, 수도 등
 - 개발허가기준(단독주택지, 택지조성기준)
- 이치우라가 계획한 아사다힐즈의 사업방식
 - 아사다힐즈는 야마구치현이 시행자이며, 컨셉은 환경공생주택프로포절임
 - 외구설계는 시범주택만 판매, 가이드라인 설계, 택지공사 후 판매
 - 엄격한 협정은 아니었음. 현관을 통일하고, 펜스를 없애고 낮게, 개별 가이드라인이 있었음(계약서에 포함된다) 건축협정과 지구단위계획으로 제한했음
 - 마스터플랜은 주택설계, 땅만 파는 경우도 있었음. 토지를 구획하여 토지를 판매하는 알아서 짓는 경우, 조건 내 짓기, 건축조건(회사선정조건 설계 시공)을 거는 경우도 있음
- 양호한 단독주택지 계획 및 공급개선방향 자문
 - 토지 값은 내려가고 건축 값은 상승하여 묶어서 팔아야 토지 가격이 감경된다. 안되면 토지가격이 올라감. 건물까지 파는 경우, 주택건설하고 판매, 외국 식재포함해서 파는 경우 경관·디자인컨트를 유지의무, 처음부터, 건축·녹화협정조건으로 판매하여야 함

4.4 UR 도시기구 면담

- 일시 : 2014.7.25. 13:00~16:00
- 장소 : UR 도시기구
- 참석자 : 쿠마가이 마사야 (熊谷雅也) 외 2명

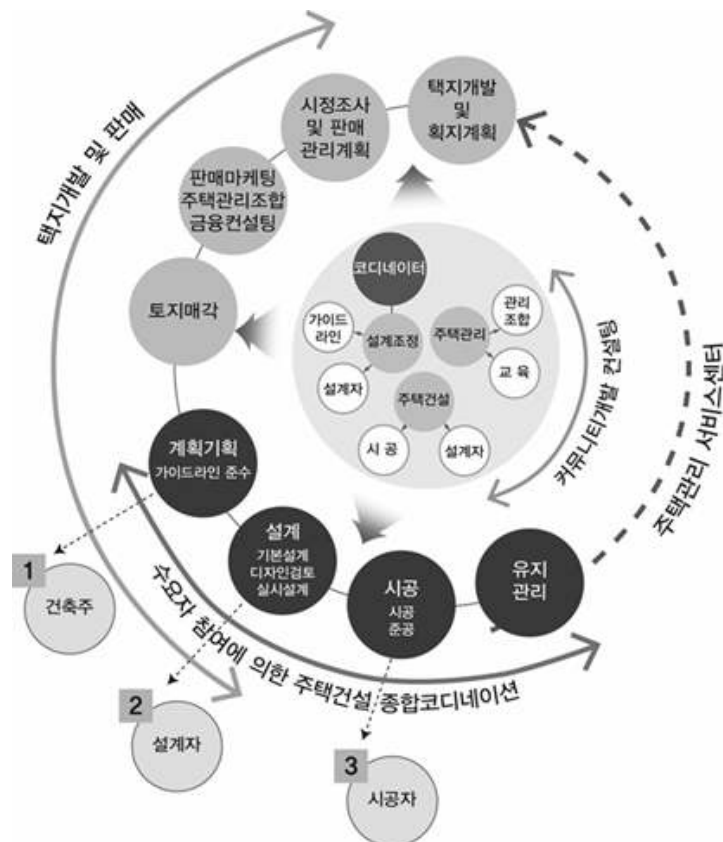
- UR 도시기구의 단독주택용지 판매 현황 및 판매 방식
 - 현재는 교외의 뉴타운개발과 남아있는 단독주택용지를 판매하고 있음 택지개발사업은 없음
 - 정부방침 UR 택지분양 못하게 함. 2018년까지 UR이 가진 토지를 다 팔아야 함
 - UR의 판매방식은 첫 째, 소유자 개인 판매, 둘 째, 하우스메이커 판매, 토지판매만 하며, 25년 전에는 주택을 지어서 팔기도 함
 - 최근에는 획지 계획을 안하고 판매하려는 경우가 늘고 있음. 도로를 만들지 않고, 최소 155㎡ 이상, 진입도로 조건, 토지 형태가 깃발 형태만 아니면 계획을 승인받아 토지를 판매함
 - 획지계획의 최소조건은 면적 150㎡이며, 이것은 일사조건, 남면 3실, 건폐율 50%를 고려하였을 때 1층 면적이 150㎡정도가 되기 때문 약 5ha정도씩 분양을 함
 - 도로계획 후에는 행정청(지자체)에 무상양여하며, 이러한 토지는 구획별로 복수추첨제로 함
 - 토지는 건설지침으로 제어하면서 판매하며, 지구계획(지방자치단체 수립)을 통해 계획함 (UR 마을만들기 기본방침이 계획되어 있음)

- UR 마스터플랜에 의한 신시가지 계획(사이타마 뉴타운)
 - 신시가지 계획과 토지구획 정리사업이 그동안 UR의 주요사업이었음. 1996년 사이타마 뉴타운은 인공호수와 큰 도로 가구, 상업용지, 공동주택, 단독주택 도시계획으로 잠정용도 계획해서 지구단위계획 가이드라인(양호한 단독주택지를 만들기 위한 가이드) 적용함
 - 지구단위계획 작성은 행정지자체에서 결정하고 UR이 의견을 낼 수 있음(대부분 실제로 UR이 거의 만듦) 택지개발승인은 국토교통성 장관이 지구단위계획 시행지침은 지자체가 수립함

5. 시사점

□ 단독주택지 조성에서 유지·관리까지 체계적인 주거지 조성

- 일본의 단독주택 시장은 우리나라의 아파트시장과 유사하며, 주택공급을 위한 다양한 주체가 단독주택 건설시장 주도
 - 세키즈이 하우스를 비롯하여 중대형의 주택사업자, 컨설턴트, 민간디벨로퍼와 공공디벨로퍼 등 주택사업자가 시장 주도
- 체계적이고 종합적인 주택단지 조성을 위해 주택사업자가 공동으로 출자한 주택생산진흥재단을 설립하여 양호한 주택단지 조성 유도
- 주택사업자는 택지확보에서 획지계획 단계에 참여하기도 하며, 획지계획 이후에 몇 개의 필지를 매입하여 주택건설 후 주택을 분양
- 주택분양과정에서 계획적 관리를 위한 마스터플랜 수립과 판매계획, 수요자를 대상으로 하는 마케팅과 주택건설 컨설팅을 수행하고 주택건설 후 유지관리까지 주택의 생애주기를 고려한 주택공급체계 형성
 - 마케팅 과정에서 주택설계와 금융컨설팅 등을 수행하며, 주택건설 후 허가 등 행정 절차, 주택입주 후 주택관리조합설립 지원, 주택유지관리를 위한 서비스 지원까지 아파트 단지와 같은 조성, 관리체계를 갖추고 있음



□ 주택의 적정 가격 형성 및 주택성능 확보가 가능한 공장생산 시스템

- 주택생산의 합리성과 비용측면에서 유리한 주문방식의 공장생산 시스템이 단독주택시장에 적용
 - 시공방식에 따라 철골, 목조, 팬널 등의 구법 생산시스템이 장기간에 걸친 연구개발 성과가 시공현장에 적용
 - 각 주택사업자별로 지붕, 창호, 벽체를 비롯하여 각종 설비 등 단독주택 부재생산 시스템을 갖추고 있으며, 수요자가 주택설계를 의뢰하면 이에 따라 주문생산방식으로 부재 생산
 - 세키즈이 하우스와 같은 대규모 주택사업자는 현장에서 조립할 수 있도록 주문생산 제작할 수 있도록 공장생산 시스템을 갖추고 있으며, 설계 후 주문생산까지 일주일 정도 소요되며, 현장에서 조립, 건설까지 약 2개월 소요
 - 이 과정에서 창호, 내진으로의 안전, 화재로부터의 안전 등을 보장

□ 조화로운 주거지 조성 및 분양의 리스크 부담을 해소하기 위한 코디네이터 방식 도입

- 버블경제 이후 부동산 시장의 침체로 대규모 주택건설사업은 주택사업자의 경영 부담을 초래
- 이후 대부분의 주택사업자는 대규모 사업보다는 10호 내외의 소규모 주택지를 일시에 공급하는 소규모 방식으로 전환
- 소규모 분양방식을 적용하면서도 집단적인 단독주택지의 조화로운 경관형성과 공용공간의 조성, 집회소 등의 커뮤니티 시설 설치를 통한 양질의 주거지를 조성하기 위해 주택생산진흥재단이 주체가 되는 마치나미 코디네이터 방식 도입
- 마치나미 코디네이터 방식은 여러 사업주체가 50호 이상의 단독주택을 공동으로 개발하고 마스터플랜을 수립, 각 블록별 획지계획을 공동으로 수립하면서 판매마케팅을 공동으로 수행
- 코디네이터 방식에 참여하는 사업주체는 개발과정에서 리스크를 분담할 수 있으며, 판매 전략과 마케팅을 공동으로 수행함으로써 개발비용 절감
- 수요자 측에서는 대규모 단독주택지에 거주하면서 생활의 편리성을 보장받으면서도 조화롭고 우수한 주택지 경관 향유

□ 통일된 가로경관형성을 위한 가이드라인 설정 및 협정체결

- 단독주택을 선택하는 거주자는 개성적인 주택을 원하는 경우가 많아, 각 주택의 특성을 살리다 보면 주택지 경관을 훼손할 우려가 많음
- 주거지 경관관리를 위해 작성되는 지구계획은 경직된 법정 관리수단으로 유연한 설계환경에 대응하지 못하는 경우가 많음

- 이에 단독주택을 판매할 때 각 주택사업자가 주택판매 조건으로 가이드라인을 작성하여 통일된 주거지 형성을 위한 수요자와 협약 체결
- 가이드라인은 택지양도 조건으로 계약서에 명기되며, 일부는 건축협정과 경관협정, 녹화협정 등 자주적인 마을만들기 협정으로 체결되어 주택설계시 적용
- 협정에 동의하는 수요자만이 택지를 구매하기 때문에 가이드라인과 협정을 유지하는 것에 대한 반발 최소
- 통일된 가로환경 조성을 위해서 외구(담장, 경계부 식재, 현관, 외부 전등, 우편함, 쓰레기 처리함 등)설계를 통일하고 시공도 일괄적으로 수행
 - 외구는 통일하되 개별 주택은 수요자의 다양한 요구에 대응하여 개성적인 평면설계 수행

□ 자주적인 주택관리를 위한 주민주도의 주택관리조합 설치 지원

- 단독주택은 아파트단지와 달리 주택 유지관리 측면에서 어려움 발생
 - 공유공간의 청소, 식재관리, 쓰레기 처리장 관리 등의 측면에서 자주관리가 이루어지지 않으면 양호한 주거지 환경을 유지하기 어려움
- 단독주택의 유지관리를 위해 판매과정에서 주택 소비자를 대상으로 주택관리조합을 설립 하도록 유도
 - 일부 주거지는 건설단계에 형성된 주민조합이 관리비를 걷어 자주적인 관리를 수행하고 있으며, 일부 주거지는 민간 주택관리회사에 위탁관리 시행

□ 주민의 커뮤니티 형성을 위한 공용공간 및 집회소 설치

- 단독주택지의 양호한 환경과 커뮤니티 형성을 지원하기 위해 안전한 보행환경 조성, Cul-de-sac으로 획지구획
 - 단지내 차량속도 저감을 위해 굴곡있는 도로설계와 골목길과 같은 산책로 조성
 - 쿨데삭의 획지구획에 의해 형성되는 소규모 공간은 주민들의 공유공간이자 어린이 놀이 공간으로 사용
- 주민들간의 자연스러운 만남의 기회를 제공함으로써 커뮤니티 형성을 도모하기 위해 소규모 공유공간과 집회소를 설치
- 최근에는 담장설치를 지양하고 도로와 단지경계를 구분하지 않고 식재를 통해 개별주택의 프라이버시를 보호하면서 외부공간 전체가 공유공간으로 활용될 수 있도록 조성

□ 주택성능보장 및 하자담보를 위한 제도적 지원과 주택서비스센터 운영

- 주택건설 이후 하자분쟁이 빈번하게 발생하는 점을 해소하기 위해 신규 단독주택에 대해서는 하자담보보증보험을 의무적으로 가입하도록 하고 하자발생에 긴급하게 대응
 - 법적으로 하자기간은 부재에 따라 최장 10년이며, 정기적으로 1년, 3년, 5년 단위로 의무적으로 점검
 - 점검 과정에서 하자가 발생하면 주택사업자가 하자보수 시행
 - 하자발생에 대한 분쟁이 있을 경우 하자담보처리지원센터에 접수하면 분쟁처리 과정에 의해 하자보수 진행
- 주택성능보증을 위해 주택성능지표를 적용하여 설계, 시공하도록 주택성능표시제도 운영
- 주택성능 유지와 하자보수를 위해 주택사업자는 각 지역별로 주택서비스센터를 운영하고 있으며, 거주자는 필요시 전화상담을 시작으로 주택유지관리와 관련한 서비스를 지원받을 수 있음
- 이외에 단독주택 구매를 위해 은행권의 다양한 은행담보 대출이 이루어지고 있어 소득계층 별로 자금사정에 따라 선택가능한 주택담보 대출 가능