

日本における集合住宅の課題

巽 和 夫

福山大学校 教授, 일본 도시주택학회장

はじめに

わが国では現在、集合住宅が全国で年間住宅建設戸数（フロー）の50%を上廻り、既存住宅戸数（ストック）の37%に達している。大都市ではこの割合はもっと高く、また年々上昇している。近年における集合住宅の住戸規模、性能、デザイン、設備の向上ぶりはめざましい。集合住宅は、わが国国土の可住面積の狭小性、都市型社会の成熟性などの状況から、これからの都市居住形態として急速に普及し定着していくものと考えられる。

それにもかかわらず、集合住宅居住への市民の選好性は必ずしも高くない。いくつもの世論調査は、戸建住宅への根強い執着意識を示している。つまり、現実には止むをえず集合住宅を選択しているものの、その選択は、最終的には独立住宅の取得に至る中間過程と位置づけられている。多数の市民が独立住宅にこだわる原因のひとつは、土地所有への強い意欲にあるが、もうひとつは、現在の集合住宅が日本の都市居住条件に十分適合しきれていない未熟さにあると考えられる。日本の集合住宅の最大の課題は、大都市内の高密市街地に適合した都市型集合住宅を開発することである。今日の日本が当面している集合住宅の課題について検討してみたい。

1. 多様な都市居住形態

都市型社会に突入したわが国では、人口・世帯構造が急速に変化して高齢・少子化が進行し、ライフスタイルが多様化しつつある。これまでの核家族の標準世帯や三世帯世帯は減少し、共働き世帯、未婚者世帯、高齢者世帯が増加している。ライフスタイル面でも、家族の生育やだんらんを中心とするものから、家族個人の仕事・趣味・学習を通じての自己実現の場、あるいは地縁・人縁のコミュニケーションの場へと住機能が変化して行くことになる。高齢化に伴う介護需要などとも結びついて複合的な住機能を求められている。

こうした事情から、都市居住形態は、従来型の住宅のほかに、SOHO（情報通信技術の活用により、職場と住宅を結合させた住宅）、コーポラティブ住宅（協同組合方式により建設される住宅）、コレクティブ住宅（日常生活の一部やスペースを共有する住まい方の集合住宅）、グループホーム（少人数の高

齢者等を一つのグループとして常駐介護スタッフのもとに共同生活を送る施設)、ケアハウス(単身・夫婦高齢者が介護サービスを受けながら自立した生活ができる老人ホーム)などが出現してきた。さらに、住宅を福祉施設、店舗、業務オフィスなどと結びつけたフレキシブルな複合建築が構想されている。

多様な都市居住形態をつくり出す上で、集合住宅は優れた特質を備えている。集合形態としても、たとえば、下層階に商業、中層階に業務、上層階に住居空間を配置した、立体的な用途複合型集合住宅を構想することができる。

2. 長寿命型集合住宅の開発

日本の住宅の寿命は短い。住宅の平均耐用年数の国際比較によると、イギリス75年、アメリカ44年に対して、日本は26年でしかない。短寿命の主な原因は、既存住宅が狭小、老朽、品質不良、陳腐化、立退き、などで早期の除却に迫られるためであるが、要するに、市民や社会の豊かさの向上スピードに、住宅ストックが対応しきれなくなった結果だといえよう。これまでの住宅の主要な構造であった「木造」が、宿命的に短寿命にしていると考えられがちだが、実態としては、木造は、鉄筋コンクリート造と同程度であり、鉄骨造よりはむしろ長寿命である。

集合住宅が長寿命化を目指す理由はいくつかある。第1には、集合住宅を新築するのに必要な採取すべき自然資源・エネルギーの節減を図る。第2には、建築の解体によって生じる廃棄物を抑制して環境負荷を軽減する。長寿命化は、住宅耐用期間の長期化によって、新築及び建替え機会を減少をさせる。第3に、長期利用によって年間の住宅償却コストの低減が可能になる。裏返していえば、同じ年間償却コストで、より広い、より高品質の住宅が実現できる。長寿命型集合住宅は、必然的に在来住宅よりもグレードアップを図らざるをえず、コストアップにつながるが、これは長期経営計画によってはじめてカバーできる。第4に、優れた安定的な町なみ景観を形成するために、町なみ構成要素としての住宅ストックの長期にわたる存在が求められる。頻繁な建替えは、町に一定の活性化をもたらす作用はあるが、同時に、落ち着きのない不安定な都市環境を生み出しかねない。日本人の寿命自身が、戦後このかた30年程度も延びていることを考え合わせると、同時代を生きる都市住宅・建築の寿命の延長には必然性がある。

長寿命型集合住宅はどのような方法で実現しうるのか。長寿命のスケルトン

と、短・中寿命のインフィルの組み合わせによって、物理的・社会的・経済的な各寿命の長期的な一致を図る。適切な材料選択、入念な施工、十分な保全行為を条件づける。長寿命型集合住宅はこれまでも、センチュリー・ハウジング・システム（CHS）などとして進められてきた。しかし、今日までの普及度はとるに足りない。その主な原因は、CHSの採用が床面積の拡大とかインテリアのグレードアップといった居住機能に目に見える水準向上がないままに、保全や模様替えの容易なシステムによってコストアップする点が好まれなかった。ユーザーの住宅コストへの関心は、どうしても初期コスト（建築費）に向きがちであることを承知しているデベロッパーが、CHSに積極的に取組もうとしないのが現実である。

長寿命型集合住宅は、住宅が新築されてから使用過程が始まり、劣化を回復するための保全行為が繰返され、改善や模様替えなどの「優化」行為も行われた上で、遂に寿命が尽きて除却に至るまでの、住宅の一生涯の期間を通しての一貫した検討が進められなければならない。長寿命型住宅の計画は、ライフ・サイクル・コスト（LCC）に則って、長期的な視野で進められなければならない。

3. 新しい住宅供給システム

中高層集合住宅供給システムは、供給主体については公共と民間が、所有形態においては持家と借家がある。両者4つの組み合わせの中で、公共借家と民間持家が代表的で量的な比重も高い。公共借家は、中低所得者を対象とする政策的供給である。家賃は比較的低廉であるものの、住宅が公共財として建設・管理されているために、運営が硬直的で、住生活への拘束性が強い。他方、民間持家は、具体的には民間分譲集合住宅であり、住生活上の自由度は高いものの、住棟は建築的に一体でありながら、住戸が区分所有形態であることから、運営には常に所有者・居住者の合意が求められる。阪神・淡路大震災では、倒壊した住棟の再建が困難となり、区分所有形態の限界を露呈した。特例措置が講じられた阪神・淡路大震災の場合は例外として、今後、建設後経過年数の長い集合住宅が順次建替え過程に入る事態について、どのような対処をなすべきか、深刻な社会的課題となる可能性がある。

これまでの公共／民間、持家／借家という二分法的な供給形態に対して、現在、両者のさまざまな中間的な形態が生まれている。

スケルトン・インフィル型住宅は、集合住宅をスケルトンとインフィルに区分し、それぞれについて、公／民、持／借を当てはめて、両者の妥当な組合わせを模索している。理想的には、スケルトンは公共的・共同的な主体による一元的所有とし、スケルトンを賃貸するか利用権分譲を行うとともに、インフィルとしての住戸は居住者所有または民間賃貸とするのが望ましい。しかし実際には、現行の法制上及び金融上の制約から、さまざまな便法を講じざるをえない状況にある。スケルトンは、100年以上にも及ぶ寿命を持ち、町の骨格となる社会資本として構築される必要があり、長期に安定した主体によって所有・管理されなければならない。そういう意味から、まずは公共団体をイメージしているが、公団やNPO組織などであってもよい。これに対して、インフィルとしての住戸は、建築家、住宅メーカー、家具メーカー、建材メーカー、大工・工務店などの活動に期待したい。また、居住者のセルフビルドを促進するDIYの普及が望まれる。インフィルの分野では、市場原理が十分に生かされるとともに、居住者参加が組み入れられて、競争のうちに新機軸の住宅・住生活のあり方が誕生することが期待される。

集合住宅をスケルトンとインフィルに区分して供給することになると、スケルトンの供給者とインフィルとしての住戸の供給者は、必ずしも一致しなくてもよいことになる。また、一つのスケルトンの中に、複数のタイプの住宅供給が混合していてもかまわない。スケルトンを直接に居住者に供給するのではなく、複数住戸分のスケルトンを住宅供給事業者「卸売り」（一次供給）にし、それを購入した事業者が居住者に「小売り」（二次供給）するというアイデアである。二次供給者は、公共団体、福祉団体、民間住宅供給事業者など、さまざまな事業主体であってよく、スケルトン住宅の立地性や政策に応じて組合わせが決まってくる。インフィルは専用住宅だけでなくSOHOであってもよく、また、福祉・医療・店舗・オフィスなどの多様な施設を導入することも考えられる。たとえば下層階を店舗、中層階をオフィス、上層階を住宅とするような組合わせもある。この場合、立体的な用途地域制を敷いて、立体街区の利用ルールを確立することが必要であろう。

4. 住宅生産システムの再編成

独立住宅や木造低層集合住宅の建設は、在来的には、大工・工務店、新しくは住宅メーカーによって担われている。これに対して、中高層集合住宅の建設

は、総合建築業—ゼネコンの分野に属している。したがって、住宅供給の中での集合住宅の比重の上昇は、ゼネコンの住宅分野への進出を意味している。ゼネコンの主要な業務は、総合的な建設・管理であり、専門工事は各専門工業者に委ねられている。集合住宅の場合、スケルトンとインフィルとは、工事の性質、スケール、多様性において、非常に相違がある。スケルトンはコンクリート、鉄などを主材料として、大きなスケールで工業的に構築するのに対して、インフィルは、木材、布、紙、ガラス、などを用いて、小さなスケールで、しばしば手作業で行われる。住戸毎に設計が異なると、単位工事はいっそう零細なものになる。これまでの工事方法では、こうした問題点をカバーするため、重層的な下請体制で行われてきた。

スケルトンとインフィルを物的に区分するスケルトン・インフィル住宅の生産システムにおいて、スケルトン産業とインフィル産業とに産業上にも区分するのが自然である。スケルトン産業はこれまでのゼネコンが相当すると考えられる。インフィル産業は、工事や生産物の類似性と従来の実績から考えて、住宅メーカー、住宅部品メーカー、家具メーカー、建材メーカーなどが該当し、それにももちろん大工・工務店が候補に上がる。従来 of 集合住宅工事において、ゼネコンに対して下請関係にあったこれらの専門工業者が、インフィル事業者として独立の立場を築くことが肝要である。日本の住宅メーカーや部品メーカーの産業的な実力は、国際的にみても高い水準にあると思われる。また、大工・工務店が居住者のニーズに対応する能力は、伝統的に優れたものである。このような優れた素質をインフィル産業として構築していくのがこれからの課題である。集合住宅産業がスケルトン産業とインフィル産業とに分かれるとすれば、それらを総合してプロジェクトのマネジメントに当るコンストラクション・マネジメント（CM）業務の登場も予想される。今後検討を進めなければならない。

スケルトン・インフィル型住宅は、建築家や建築技術者の職能にも大きな影響を与えるに違いない。スケルトン・インフィル型住宅全体についての企画・設計・調整に当るマスターアーキテクトのもとに、スケルトンの設計・監理を担当するスケルトン・アーキテクトとインフィルの設計・監理を担当するインフィル・アーキテクトがチームワークを組んで業務に当ることがイメージできる。マスター・アーキテクトとスケルトン・アーキテクトは在来のアーキテクトに近いと考えられるが、インフィル・アーキテクトは在来のアーキテクトよ

りもむしろインテリア・プランナーやインテリア・デザイナーにも近い職能としてイメージされよう。スケルトン・インフィル型住宅を100年にも及ぶ長寿命型住宅として構想すると、その寿命期間中には、中古住宅としての何回かの流通が予想される。そのこととも関連して、インフィルの保全、リフォーム、取り替えの機会がしばしば到来するはずであり、リフォーム産業の形成を促進する。

5. 日本型集合住宅をめざす

集合住宅は、原産地が寒冷・乾燥気候のヨーロッパであり、フィジカルにも堅固な構造を持つことから、きわめて閉鎖的な性格を持っている。モンスーン地帯にあって、夏の高温・多湿をしのぐことを眼目に、開放的にしつらえられて木造住宅に居住してきた日本人にとって、閉鎖型集合住宅の居住性は耐えがたい。開放的な居住性を実現したい。近年、住宅性能の向上と設備機器の進歩によって、高密度・高断熱の住戸性能と機器的な解決を図る方向が強まっているが、住棟・団地の公共・共同空間の開放的な構成を含めて、自然環境に親しむ方向での整備がなされるべきである。

集合住宅は独立住宅に比べて地域性はこれまで稀薄であったが、集合住宅が世界のどこにでもその地域に定着していくためには、地域型集合住宅の創造が必要である。日本では「日本型集合住宅」が開発されるべきである。当面、日本型集合住宅のキー・コンセプトとして「開放性」を挙げておくことにしたい。

開放性は日本において地域的にも歴史的にもハウジングの基礎をなして来ているが、これまでの集合住宅建設の経験の中では甚だ不十分にしか扱われておらず、集合住宅の不満足を招いている。開放性は、日本に特徴的な気候・風土的条件からくる住生活上の基本的要求でもあるが、そればかりではない。多様な都市居住形態、長寿命型集合住宅、新しい供給・生産システムなどの諸課題の解決においても、日本においては開放性が中心的なコンセプトになる。これまでわれわれが手がけてきたプロジェクトの中では、NEXT21（大阪・1993）が最も総合的な性能を持つ日本型集合住宅のモデルだといえよう。

一方、日本国内における多様な地域性に着目すると、多数の地域型が存在する。国内における地域性の特徴は、地域性の4要素、すなわち、気候・風土、歴史・文化、生活・慣習、産業・経済、の間の比重の相違によって特徴づけられる。たとえば、北海道や沖縄は、「気候・風土」が支配的要素であるが、都

市居住の歴史と伝統において豊かな蓄積を持つ京都では、「歴史・文化」や「生活・慣習」が重要な要素となる。また大都市としての特性の強い東京や大阪は、「産業・経済」の比重が高い。実際にも沖縄には「南島型」・「新南島型」の開発・建設が進められており、北海道には「北方型」、京都には「町家型」の構想や試みが行われている。こうした日本国内各地における地域型集合住宅の総体としての「日本型集合住宅」が成立するのである。

今日の日本の集合住宅の大きな流れは、残念ながら、大都市においては個性に乏しい経済性優先のマンションとして定型化しつつあり、地方都市においては、単に大都市に追随するだけのレベルに陥っている。

むすび

韓国における集合住宅の事情は、日本とはかなり異なるように思われる。韓国では、集合住宅は独立住宅よりも人気があり、事実、集合住宅は住戸規模が大きく質の良いものが多いと聞いている。今回韓国へ来たのを機会に、ぜひいろいろなタイプの集合住宅を視察して、勉強したいと考えている。

일본에서의 집합주택의 과제

巽 和 夫 (福山大學校 教授, 日本 都市住宅學會 會長)

번역: 안 옥 희 (영남대학교 교수)

머리말

현재, 일본에서는 집합주택이 전국의 년 간 주택 건설 호 수의 50%를 상회하고 있으며, 기존 주택 호 수(스톡)의 37%에 달하고 있다. 대도시에서는 이 비율이 더욱 높으며, 또 매년 상승하고 있다. 근년에 들어 집합주택의 주호 규모, 성능, 디자인, 설비의 향상은 눈부시다. 집합주택은 일본 국토의 거주면적(可住面積)의 협소성, 도시형 사회의 성숙성 등의 상황에서, 앞으로의 도시 거주형태로써 급속하게 보급하고 정착해 나간다고 생각된다.

그럼에도 불구하고, 집합주택 거주에 대한 시민의 선호성은 반드시 높은 것은 아니다. 몇몇 여론조사에서 단독주택에 대한 강한 집착의식을 나타내고 있다. 즉, 현실적으로는 어쩔 수 없이 집합주택을 선택하고 있지만, 그 선택은 최종적으로는 독립주택을 취득하기까지의 중간과정으로 자리잡고 있는 것이다. 다수의 시민이 독립주택을 고집하는 원인의 하나는, 토지소유에 대한 강한 의욕이며, 또 하나는 현재의 집합주택이 일본의 도시 거주조건에 충분히 적합하지 않는 미숙함에 있다고 생각된다. 일본 집합주택의 최대의 과제는 대도시내의 고밀시가지에 적합한 도시형 집합주택을 개발하는 것이다. 오늘날의 일본이 당면하고 있는 집합주택의 과제에 대하여 검토해 보고 싶다.

1. 다양한 도시거주형태

도시형 사회에 돌입한 일본에서는 인구·세대구조가 급속하게 변화하여 고령·소자녀화가 진행되고, 라이프스타일이 다양화해지고 있다. 지금까지의 핵가족의 표준세대나 삼세대세대는 감소하고, 맞벌이세대, 미혼자세대, 고령자세대가 증가하고 있다. 라이프스타일 측면에서도 가족의 생육이나 단란을 중심으로 하는 것에서부터 가족 개인의 일·취미·학습을 통한 자기실현의 장, 혹은 자연·인연의 커뮤니케이션의 장으로 주거 기능이 변화해 가고 있다. 고령화에 따른 개호(介護)수요 등과도 연관이 되어 복합적인 주거 기능을 요구하고 있다.

이러한 사정에서, 도시 거주형태는 종래형의 주택 외에 SOHO(정보통신 기술의 활용에 의해 직장과 주택을 결합시킨 주택), 코퍼라티브주택(협동조합 방식에 의해 건설된 주택), 코렉티브주택(일상생활의 일부나 스페이스를 공유한 주거방식의 집합주택), 그룹홈(소수의 고령자 등을 하나의 그룹으로 하여 상주 개호자와 함께 공동생활을 하는 시설), 케어하우스(단신·부부고령자가 개호서비스를 받으면서 자립된 생활을 할 수 있는

노인 홈) 등이 출현하였다. 더욱이 주택을 복지시설, 점포, 업무오피스 등과 결합시킨 융통성 있는 복합건축이 구상되고 있다.

다양한 도시 거주형태를 만들어 나가면서 집합주택은 우수한 특질을 갖추고 있다. 집합형태로서도, 예를 들어, 하층에는 상업, 중간층에는 업무, 상층에는 주거공간을 배치한 입체적인 용도복합형 집합주택을 구상하는 것이 가능하다.

2. 장수명형(長壽命型) 집합주택의 개발

일본의 주택 수명은 짧다. 주택의 평균 내용년수의 국제비교에 의하면 영국 75년, 미국 44년에 비해, 일본은 26년에 불과하다. 짧은 수명의 주된 원인은 기존주택이 협소, 노후, 품질불량, 진부화, 퇴거 등으로 조기 제거를 재촉하기 때문이다. 그러니까 시민이나 사회의 유택함의 향상 속도에 주택 스톡이 대응할 수 없었다는 결과라고 할 수 있다. 지금까지의 주택의 주요한 구조였던 「목조」가 숙명적으로 짧은 수명을 하게 했다고 생각하기 쉬우나, 실태로써는 목조는 철근콘크리트조와 같은 정도이며, 철골조보다는 오히려 긴 수명이다.

집합주택이 장수명화를 꾀하는 이유는 몇 가지 있다. 첫째는 집합주택을 신축하기 위해 필요한 채취하여야 하는 자연자원·에너지의 절감을 꾀한다. 둘째는 건축의 해체에 의해 생기는 폐기물을 억제하고 환경 부하를 경감한다. 장수명화는 주택 내용기간의 장기화에 의해 신축 및 재건축 기회를 감소시킨다. 셋째는 장기 이용에 의해 연간 주택 상각비용(償却費用)의 절감이 가능하게 된다. 다시 말하면, 동일한 년 간 상각비용으로 보다 넓고, 보다 고품질의 주택이 실현 가능하다. 장수명형 집합주택은 필연적으로 재래주택보다도 그레이드 업을 꾀하지 않을 수 없고, 이는 비용 증가로 연결되는데, 이것은 장기 경영계획에 의해 비로소 덮을 수 있다. 넷째로 우수한 안정적인 마을경관을 형성하기 위해서는 마을가로 구성요소로써의 주택 스톡의 장기에 걸친 존재가 요구된다. 빈번한 재건축은 마을에 일정한 활성화를 주는 작용은 있으나, 동시에 안정되지 않는 불안정한 도시환경을 자아내게 된다. 일본인의 수명 자체가 전후(戰後) 30년 정도 연장되었다는 점을 고려하면, 동시대를 살아온 도시주택·건축의 수명의 연장에는 필연성이 있다.

장수명형 집합주택은 어떤 방법으로 실현할 수 있는가. 긴 수명의 스�কে리톤(skeleton)과 단·중수명의 인필의 조합에 의해, 물리적·사회적·경제적인 각 수명의 장기적인 일치를 꾀한다. 적절한 재료선택, 꼼꼼한 시공, 충분한 보전행위가 조건이 된다. 장수명형 집합주택은 이제까지도, 센츄리·하우징·시스템(CHS) 등으로써 진행되어 왔다. 그러나 이제까지의 보급도는 하찮다. 그 주된 원인은 CHS의 채용이 바닥면적의 확대라든가 인테리어의 그레이드 업이라고 하는 거주기능에 눈에 보이는 수준향상이 없는 채, 보전이나 모양 교체가 용이한 시스템에 의해 비용 증가하는 점이 좋지 않았다. 사용자의 주택비용에 대한 관심은 아무래도 초기비용(건축비)에 있게 된다는 것을 알고 있는

개발업자가 CHS에 적극적으로 참여하지 않을려고 하는 것이 현실이다.

장수명형 집합주택은 주택이 신축되어 사용과정이 시작되고, 열화(劣化)를 회복하기 위한 보전행위가 계속되고, 개선이나 모양교체 등의 「우화(優化)」 행위도 하면서, 차차 수명이 다하여 제거할 때까지의, 주택의 일생 기간을 통하여 일관된 검토가 진행되지 않으면 안 된다. 장수명형 주택의 계획은 라이프·사이클·코스트(LCC)에 따라 장기적인 시야로 진행시키지 않으면 안 된다.

3. 새로운 주택공급시스템

중고층 집합주택 공급시스템은 공급주체에 대해서는 공공과 민간이, 소유형태에 있어서는 자가와 차가가 있다. 양자 4개의 조합 중에서 공공차가와 민간자가가 대표적이며, 양적인 비중도 높다. 공공차가는 중저소득자를 대상으로 하는 정책적인 공급이다. 집세는 비교적 저렴하나, 주택이 공공재로써 건설·관리되기 때문에 운영이 경직적이고, 주생활에 대한 구속성이 강하다. 한편, 민간자가는 구체적으로는 민간분양 집합주택인데, 주생활 상의 자유도는 높으나, 주동은 건축적으로는 일체가 되어 있으면서, 주호가 구분소유형태이므로 운영에는 항상 소유자·거주자의 합의가 있어야 한다. 한신·담로대지진에서는 붕괴한 주동의 재건이 곤란해져 구분소유형태의 한계를 드러내었다. 특례조치가 정해진 한신·담로대지진의 경우는 예외로 하더라도, 앞으로 건설 후 경과 년 수가 긴 집합주택이 순차재건과정에 들어가는 사태에 대하여 어떤 대처를 해야 하는가, 심각한 사회적 과제가 될 가능성이 있다.

이제까지의 공공/민간, 자가/임대라고 하는 이분법적인 공급형태에 대하여, 현재, 양자의 여러 가지 중간적인 형태가 생겨나고 있다.

스켈리튼·인필형 주택은 집합주택을 스켈리튼과 인필로 구분하고, 각각에 대하여 공/민, 자가/임대를 끼워 넣어 양자의 타당한 조합을 모색하고 있다. 이념적으로는 스켈리튼은 공공적·공동적인 주체에 의해 일원적 소유로 하고, 스켈리튼을 임대하던가 이용권 분양을 하는 것과 함께 인필로써의 주호는 거주자 소유 또는 민간임대로 하는 것이 바람직하다. 그러나 실제로는 현행의 법제상 및 금융상의 제약으로 인해 여러 가지 편법을 쓰지 않으면 안 되는 상황이다. 스켈리튼은 100년 이상이나 되는 수명을 가지고, 마을을 골격이 되는 사회자본으로써 구축될 필요가 있고, 장기적이며 안정된 주체에 의해 소유·관리되지 않으면 안 된다. 그러한 의미에서 먼저 공공단체를 생각하고 있는데, 공단이나 NPO조직 등이어도 좋다. 이에 반해, 인필로써의 주호는 건축가, 주택회사, 가구회사, 건재회사, 대공·공무점 등의 활동이 기대된다. 또 거주자의 셀프빌드를 촉진하는 DIY의 보급이 요구된다. 인필의 분야에서는 시장 원리를 충분히 살리는 것과 함께 거주자 참가가 조직되어 경쟁하면서 새로운 기축(機軸)의 주택·주생활의 방법이 탄생하는 것이 기대된다.

집합주택을 스켈리튼과 인필로 구분하여 공급하게 되면, 스켈리튼의 공급자와 인필로

씨의 주호의 공급자는 반드시 일치하지 않아도 된다. 또 하나의 스�কে리튼 안에 여러 타입의 주택공급이 혼합되는 것도 상관없다. 스�কে리튼을 직접적으로 거주자에게 공급하는 것이 아니고, 복수 주호 분의 스�কে리튼을 주택 공급사업자에게 「도매」(일차 공급)하고, 그것을 구입한 사업자가 거주자에게 「소매」(이차 공급)한다고 하는 아이디어가 있다. 이차 공급자는 공공단체, 복지단체, 민간주택 공급사업자 등, 여러 사업 주체가 되어도 좋고, 스턀리튼 주택의 입지성이나 정책에 따라 조합이 결정된다. 인필은 전용주택 뿐만 아니고 SOHO이어도 좋고, 또 복지·의료·점포·오피스 등의 다양한 시설을 도입하는 것도 생각할 수 있다. 예를 들어 하층에는 점포, 중간층을 오피스, 상층을 주택이라고 하는 조합도 있다. 이 경우 입체적인 용도지역제를 가지고 입체가구(立體街區)의 이용법칙을 확립하는 것이 필요할 것이다.

4. 주택생산시스템의 재편성

독립주택이나 목조 저층 집합주택의 건설은 종래에는 대공·공무점, 새롭게는 주택회사에 의해 담당되고 있다. 이에 반해, 중고층 집합주택의 건설은 종합건축업의 분야에 속하고 있다. 따라서 주택공급 중에서의 집합주택의 비중의 상승은 종합건축업의 주택 분야로의 진출을 의미하고 있다. 종합건축업의 주요한 업무는 종합적인 건설·관리이며, 전문공사는 각 전문공사사업자에게 의뢰하고 있다. 집합주택의 경우, 스턀리튼과 인필과는 공사의 성질, 스케일, 다양성에 있어 대단히 다르다. 스턀리튼은 콘크리트, 철 등을 주재료로 한 큰 스케일이며, 공업적으로 구축하는 것에 반해, 인필은 목재, 천, 종이, 유리 등을 사용하여 작은 스케일이며, 가끔 손 작업을 한다. 주호마다 설계가 다르며 단위공사는 더욱 영세한 것이 된다. 이제까지의 공사방법으로는 이러한 문제점을 커버하기 위하여 중층적인 하청체제를 해 왔다.

스케리튼과 인필을 물적으로 구분하는 스턀리튼·인필주택의 생산시스템에 있어서 스턀리튼산업과 인필산업을 산업상에서도 구분하는 것이 자연스럽다. 스턀리튼산업은 이제까지의 종합건축업에 해당한다고 생각된다. 인필산업은 공사나 산업물의 유사성과 종래의 실적에서 생각하여, 주택회사, 주택부품회사, 가구회사, 건재회사 등이 해당하고, 그것에는 물론 대공·공무점이 후보로 떠오른다. 종래의 집합주택 공사에 있어서 종합건축업에 대해 하청관계가 있었던 이들 전문공사사업자가 인필사업자로서 독립의 입장을 구축하는 것이 중요하다. 일본의 주택회사나 부품회사의 산업적인 실력은 국제적으로 보아도 높은 수준이라고 생각된다. 또 대공·공무점이 거주자의 요구에 대응하는 능력은 전통적으로 우수한 것이다. 이러한 우수한 소질을 인필산업으로 구축해 나가는 것이 지금부터의 과제이다. 집합주택 산업을 스턀리튼산업과 인필산업으로 나뉜다고 한다면 그것을 종합하는 프로젝트의 매너지먼트에 해당하는 컨설트·매너지먼트(CM)업무의 등장도 예상된다. 앞으로 검토하지 않으면 안 된다.

스케리튼·인필형 주택은 건축가나 건축 기술자의 직능에도 큰 영향을 줄 것이 분명

하다. 스켈리튼·인필형 주택전체에 대한 기획·설계·조정에 해당하는 마스트 아키텍터 아래에, 스켈리튼의 설계·감리를 담당하는 스켈리튼·아키텍터가 팀워크를 만들어 업무하는 것을 생각할 수 있다. 마스트·아키텍터와 스켈리튼·아키텍터는 종래의 아키텍터에 가깝다고 생각되는데, 인필·아키텍터는 종래의 아키텍터보다 오히려 인테리어 플랜이어나 인테리어 디자이너에 가까운 직능으로 생각된다. 스켈리튼·인필형 주택을 100년이나 되는 장수명형 주택으로 구상하면, 그 수명 기간동안 중고주택으로써 몇 회 정도의 유통이 예상된다. 그것과도 관련하여 인필의 보전, 리폼, 개조의 기회가 가끔 도래할 것이므로 리폼산업의 형성을 촉진한다.

5. 일본형 집합주택을 향하여

집합주택은 원산지가 한냉·건조 기후의 유럽이며, 물리적으로도 견고한 구조를 가지고 있으므로 대단히 폐쇄적인 성격을 가지고 있다. 몬순(monsoon)지대에 있어서 여름의 고온·다습을 극복하는 것을 목표로 개방적으로 설치되어 있는 목조주택에 거주해 온 일본인으로써는 폐쇄형 집합주택의 거주성은 참기 힘들다. 개방적인 거주성을 실현하고 싶다. 근년, 주택성능의 향상과 설비기기의 진보에 의해, 고밀도·고단열의 주호성능과 기기적인 해결을 피하는 방향이 강해지고 있는데, 주동·단지의 공공·공동공간의 개방적인 구성을 포함하여, 자연환경에 친한 방향으로의 정비를 하여야만 한다.

집합주택은 독립주택에 비해 지역성은 지금까지 회박하였는데, 집합주택이 세계 어디에나 그 지역에 정착해 나가기 위해서는 지역형 집합주택의 창조가 필요하다. 일본에는 「일본형 집합주택」이 개발되어야 한다. 당연하게 일본형 집합주택의 킨셉으로는 「개방성」을 들고 싶다.

개방성은 일본에 있어서 지역적으로도 역사적으로도 하우징의 기초가 되어 왔는데, 지금까지의 집합주택 건설의 경험 속에는 아직 불충분하게 다루어져 집합주택의 불만족을 초래하고 있다. 개방성은 일본에서 특징적인 기후·풍토적 조건에서 오는 주생활에 있어서의 기본적 요구인데, 그것뿐만이 아니다. 다양한 도시 거주형태, 장수명형 집합주택, 새로운 공급·생산시스템 등의 제과제의 해결에 있어서도 일본에 있어서는 개방성이 중심적인 컨셉이 된다. 지금까지 우리가 관련해 온 프로젝트 중에는 NEXT21(대판·1993)이 가장 종합적인 성능을 가진 일본형 집합주택의 모델이라고 말할 수 있다.

한편, 일본 국내에 있어서의 다양한 지역성에 주목하면, 다수의 지역성이 존재한다. 일본의 지역성의 특성은 지역성의 4요소, 즉 기후·풍토, 역사·문화, 생활·관습, 산업·경제간의 비중의 차이에 의해 특징 지워진다. 예를 들어, 호카이도나 오키나와는 「기후·풍토」가 지배적 요소인데, 도시 거주역사와 전통에 있어서 풍요로운 축적을 가진 교토에서는 「역사·문화」나 「생활·관습」이 중요한 요소가 된다. 또 대도시로써의 특성이 강한 도쿄나 오사카는 「산업·경제」의 비중이 높다. 실제로도 오키나와에서는 「남도형」·「신남도형」의 개발·건설이 진행되고 있으며, 호카이도에서

는 「북방형」, 교토에서는 「마찌야형」의 구상이나 시도가 행해지고 있다. 이러한 일본 국내 각 지에 있어서의 지역형 집합주택의 총체로서의 「일본형 집합주택」이 성립되고 있는 것이다.

오늘날의 일본의 집합주택의 큰 흐름은 아쉽게도 대도시에 있어서는 개성이 결핍된 경제성 우선의 맨션으로 정형화되어 가고 있고, 지방도시에서는 단지 대도시를 따라가는 정도의 수준이다.

마치면서

한국에 있어서 집합주택의 사정은 일본과는 꽤 다르다고 생각된다. 한국에서는 집합주택은 독립주택보다도 인기가 있고, 사실 집합주택은 주호 규모가 크고, 질이 좋은 것이 많다고 듣고 있다. 이번에 한국에 온 것을 기회로 꼭 여러 타입의 집합주택을 시찰하고, 공부하고 싶다고 생각한다.