「르네상스계획」에 의한 새로운 단지재생모델-타마무스비테라스(たまむすびテラス) 프로젝트

New Model of Housing Regeneration based on 'Renaissance Plan'-Tama Musubi Terrace Project

글. 송준환_ Song, Jun-hwan
야마구치국립대학 대학원이공계연구과 건축디자인공학분야 조교

일본은 1950년대 고도의 경제성장과 함께 부족한 주택공급을 위해 지금의 도시재생기구 UR의 전신인 일본주택공단(1955)이 중심이 되어 뉴타운 사업이 시작되었고, 1968년에는 이미 주택보급률이 100%를 달성하였다. 약 30~40년이 지난 현재, 방대한 양의 기존의 스톡을 어떻게 활용·재생해 나갈 것인가를 심각히 고민해야 할 시점에 왔다. 이에 도시재생기구 UR에서는 새로운 수법의 단지재생모델의 다각도로 연구·개발하고 있는데, 이 중 하나인「르네상스 계획」수법에 대해서 살펴보고자 한다.

「르네상스 계획」란, 임대주택의 단순한 재건축만이 아닌, 지속가능한 단지만들기의 관점으로 기존 주동의 유효활용을 위한 실험적 시도를 의미한다. 본 계획은 크게 ❶주동단위의 리모델링 기술개발과 ❷주동 르네상스 사업의 2가지로 분류되는데, ❶에는 단지의 노후화와 함께 심각해지고 있는 주민 고령화에 대응하여 계단실형 아파트의 엘리베이터 설치를 통한 베리어 프리(Barrier-free)화 계획, 그리고 현대의 생활변화에 대응하는 내장 및 설비의 구축, 경관을 고려한 파사드 계획 등이 실시되고 있다.

반면, ❷는 민간의 창의적 방안을 도입하여 단지 재생을 시도하는 파일럿사업으로서의 성격을 띠게 되는데, ❶은 물리적 정비에 초점을 맞추는 것에 반해, ❷는 소프트적 수법의 검토를 동시에 실시하는 재생수법이라 볼 수 있다.

타마무스비테라스(たまむすびテラス) 프로젝트는 상기의 ❷주동 르네상스 사업의 일환으로 실시되었는데, 지역명인 타마(多摩)와 '서로를 잇다'라는 의미의 무스비(結び)를 조합하여, "타마지역에 위치한 본 단지를 테라스를 통해 서로를 잇다"라는 의미를 지니는 프로젝트이다. 본 단지는 도쿄 도심의 신주쿠역에서 전철로 약 30분정도의 거리에 위치하는 교외 베드타운으로서 도쿄도 히노(日野)시의 토요다(豊田)역에서 도보로 약 8분 거리에 위치한다.

리엔토 타마다이라

AURA243 타마다이라의 숲

■ 타마무스비테라스 프로젝트의 추진개요

일본주택공단에 의해서 1958년에 오픈한 (구)타마다이라(多摩平)단지를 재생하는데 있어서, 민간사업자의 창의적 아이디어를 도입하기 위해 사업자 모집을 실시하였고, 선정된 3민간 사업자에 의해 기존 주동을 활용·재생한 사업이다. 구체적으로는 3민간사업자가 도시재생기구 UR과 15년에서 20년간 정기임차계약을 체결하여 서브 리스사업(sublease)을 전개하는 방식을 취하고 있다. 원래, 타마다이라단지는 10동 이상의 건물이 존재했으나, 5동만을 남겨두고 나머지는 철거를 한 상태이다.
2010년에 사업자 모집에 의해 선정된 3개의 민간사업자(토덴부동산(東電不動産), 타나베물산(たなべ物産), 커뮤니티넷(コミュニティネット))는 각각 「단지형 쉐어하우스 : 리엔토 타마다이라(りえんと多摩平)」「텃밭을 겸비한 임대주택 : AURA243 타마다이라의 숲(多摩平の森)」「고령자를 위한 커뮤니티 하우스 : 유이마루 타마다이라의 숲(ゆいまーる多摩平の森)」의 특징적인 제안을 실시하였고, 2011년 3월에 착공하여 순차적으로 준공이 이루어져 2011년 10월22일에 최종적으로 전체 단지를 오픈하였다.

■단지형 쉐어하우스 : 리엔토 타마다이라(りえんと多摩平)

기존의 3K의 주호(43㎡)를 3개의 개별실과 하나의 공유공간으로 재조합하여, 3인 1유닛으로 함께 사는 쉐어 하우스를 계획하였고, 2동 합계 142실을 임대하고 있는데, 약 66%가 대학생 기숙사로 재활용되고 있다. 임대료는 1실당 약 5만 엔으로 주변의 같은 크기 주택의 약 절반 값으로 책정되고 있다.

건물의 1층에는 공용 라운지를 설치하여, 외부의 녹지공간으로 개방되어 있고, 서로 다른 형태의 테라스를 계획하여 특색있는 공용 공간을 창출하고 있다. 개별 주호에는 부엌과 거실이 존재하지 않기 때문에 입주자 전원이 공유라운지를 거실과 같이 자유롭게 사용·공유하는 것이 특징인데, 이를 통해 사람들이 자연스럽게 모여 교류할 수 있는 많은 기회를 제공하고자 하는 의도를 담고 있다.

■텃밭을 겸비한 임대주택 : AURA243 타마다이라의 숲(多摩平の森)

AURA는 '숲의 요정'이란 의미로, 243은 예전의 주동번호를 의미인데, 본 단지의 최대 특징은 공동 텃밭과 작은 창고가 겸비된 정원 임대를 도입한 것이다. 이러한 임대형 정원[1]은 덴마크의 도시거주에 근간이 되고 있는 관습으로서 이를 본 단지에서 실현하고 있다. 기존의 3K주호를 1LDK로 변경하여, 도쿄 도심부에 직장을 지니고, 자연환경 속에서 커뮤니티활동을 원하는 2명+α(어린이 등)을 주요 타겟으로 하고 있으며, 월임대료는 약 9만엔 정도이고, 개인정원이 있는 1층부는 약 11만 엔을 책정하고 있다.
그리고 콜로니 가든(Koloni-Garden)이라고 불리우는 임대형 텃밭(9구획)으로, 30㎡의 텃밭(월7,875엔)에서 작은 창고를 겸비한 50㎡의 텃밭(월18,900엔)이 구비되어 있어, 살고 있는 주민뿐만이 아니라 외부의 주민들도 신청을 통하여 임대가능하다. 이외에도 히다마리 팜(=양지바른 농지)이라는 텃밭(48구획)이 존재하는데 1구획 당 약8㎡로서 서비스비 포함[2]하여 월7,500엔에 이용가능하다.

■고령자를 위한 커뮤니티 하우스 : 유이마루 타마다이라의 숲(ゆいまーる多摩平の森)

본 주동은 「최후까지 자기만의 삶을 살 수 있는 커뮤니티 만들기」를 테마로 유이마루(ゆいまーる)는 오키나와(沖縄)의 단어로 "서로 돕다"라는 의미를 지니고 있다. 주호의 재건축을 통해 단열재 보강 및 휠체어를 배려한 평면계획을 실현함과 동시에 고령자를 위한 긴급통신설비를 설치하여 24시간 감시체제를 구축하고 있다.
동서축으로 세워져 있는 주동을 남북축으로 잇는 형태의 소규모 다기능 노인보호시설동과 집회실동을 증축하여, 종래의 단지의 평행배치의 단조로움에 직교한 저층 건물 통해

1) 작은 창고가 있는 정원을 갖춘 주택형태를 의미하는데, 덴마크어로 콜로니헤브(Kolonihave)라 불리고 있다.
2) 주4회 텃밭 스탭이 와서 각종 식물배양의 조언을 해주고 장화, 장갑, 농기구 등을 빌릴 수 있기 때문에 일반복장으로 와도 작업이 가능하다.

텃밭 주민활동 모습

저층부 공용공간 외부 테라스

증축한 커뮤니티 시설

콜로니 가든

AURA 하우스

식당으로 활용되는 집회동 시설

새로운 풍경을 창출하고 있다, 집회실동은 주동에 살고 있는 사람들뿐만 아니라 외부 주민들도 이용할 수 있도록 기존의 주동과는 별동으로 계획하였다. 또한, 이곳은 식당으로도 활용되고 있는데, 고령자만 있는 단지와는 달리 옆 기숙사로 활용되고 있는 주동에서 식사를 하러 많이 찾아와 젊은이와 고령자가 함께 교류하는 장으로서도 활용되고 있다.
이렇듯 일본은 기존의 방대한 양의 노후화된 주택단지를 어떻게 재활용 또는 재생해 나갈 것인가, 그리고 어떻게 이를 국가적 신성장 동력으로 활용해 나갈 것인가에 대해 다양한 시도와 연구를 진행 중에 있다. 이러한 창의적 아이디어는 향후 논의가 요구되는 우리나라의 재건축 또는 리모델링 계획에 있어서도 참고할 만한 선례가 될 것으로 판단된다.

<참고문헌>

1. **株式会社リビタ，株式会社ブルースタジオ，株式会社プラスニューオフィス，有限会社オンサイト計画設計事務所，たまむすびテラス ： りえんと多摩平，AURA243多摩平の森，ゆいま~る多摩平の森（しあわせな建築 第23回** BELCA**賞ベストリフォーム部門受賞建築物紹介**)，BELCA news 26(150), pp.78-83, 2015.
2. 독립행정법인 도시재생기구UR : http://www.ur-net.go.jp/rebuild/rn2/