

글. 송준환 Song, Jun-hwan

동경대학 특임연구원

## 범용 가능한 주거단지 재생모델의 개발 : 하나바타(花畑)단지 27호 주동 리노베이션 프로젝트

Development as a Model of Housing Complex Regeneration : HANABATA HOUSING NO.27 RENOVATION PROJECT

일본은 1960년대부터 대규모 주거단지개발을 통한 주택공급이 이루어졌고, 1968년에 이미 주택보급률 100%를 돌파하여, 현재는 주택의 양보다는 질을 향상시키기 위한 주택정책으로 전환되고 있다. 독립행정법인 도시재생기구(이하, UR)의 전신인 일본주택공단(1955~1981)에 의해 건설되어 전국적으로 보유·관리하고 있는 임대주택은 일본 전국적으로 2013년 3월 시점에서 1,732단지(750,897호)로 매우 높은 비중을 차지하고 있다<sup>1)</sup>.

약30~40년이 지난 방대한 양의 기존 스톡을 어떻게 이용 및 활용할 것인가가 UR에 있어서는 향후 큰 과제로 남겨져 있다. 그런 측면에서 「하나바타(花畑)단지 재생프로젝트」는 단지재생의 방향성을 제시하는 첫 시도라는 측면에서 그 의미를 지니고 있다.

하나바타 주거단지는 도쿄도(東京都) 아다치구(足立区)에 위치하고 있고, 규모 약 22ha에 2,725호의 주동이 세워져 있는 도쿄 내 최대 규모의 단지다. 1964년부터 UR에 의해 관리가 시작되어 왔으나, 최근 단지가 노후함에 따라 UR의 「단지재생사업」이 실시되어, 2010년 2월에 하나바타단지 마치즈쿠리 협의회의 발족과 함께 단지 내 광장과 녹지 가로의 정비, 집회소의 재건축 등 단지재생을 위한 다양한 활동이 전개되고 있다.

그 중에도 상징성을 지니는 「단지 내 27호 주동 리노베이션 프로젝트」<sup>2)</sup>는 UR 동일본임대주택본부 주최 하에 2011년 실시된 「단지재생 디자인 설계경기」에서 최우수상을 수상한 후지타 유스케(藤田雄介)/Camp Design inc.)의 디자인 감수로 이루어진 프로젝트이다. 실제로

는 5층 건물 1동의 리모델링사업이나, 하나의 주동을 위한 특수해가 아닌 전국적으로 분포하고 있는 단지에의 범용 가능성을 고려한 새로운 디자인 수법의 제안이었다고 할 수 있다. 구체적인 디자인 수법을 살펴보면 크게 다음의 2가지를 들 수 있다.



<그림1> 27호 주동외관(좌)와 룸테라스(우)(제공 : kentahasegawa)

### ■ ‘목재창틀’을 통한 기억의 재생

<그림1>에서 보는 바와 같이 입면에 있어서 가장 큰 변화는 기존의 알루미늄창틀을 목재창틀로 변경하였다는 점이다. 1960년대 지어질 당시의 하나바타단지의 창틀은 모두 목재였다고 하는데, 이를 원래대로

1) 独立行政法人都市再生機構, UR賃貸住宅の現状と今後の方向性について

(워크숍자료, <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/gskaigi/kaikaku/wg4/dai2/siryou6.pdf>), 2013

2) 소재지: 도쿄도(東京都) 아다치구(足立区) / 건축면적: 170.66㎡, 연면적: 669.92㎡, 층수: 지상5층, 호수: 10호(주호면적: 39.07~40.95㎡) / 기존준공: 1966년4월(EV.동증축: 2011년5월) / 설계기간: 2012년5월~2013년6월, 시공기간: 2013년7월~2014년2월 / 설계: 도시재생기구 동일본임대주택본부 / 디자인 감수: 후지타 유스케(藤田雄介)/Camp Design inc. (<http://www.camp-archi.com>) / 실시설계: 山設計工房, 시공: 江州建設

3) 목재창틀은 니이가타현(新潟県)카모시(加茂市) 지역의 창호점이 모여서 개발한 것이다.(출처: 日本 新建築 2014년 8月号 p.88, 인용).

되돌림으로써 옛 단지의 풍경을 재생함과 동시에 공업적인 이미지의 농회색 창에서 따뜻한 느낌의 나무로 변화시켜 인간친화적인 단지로 되돌리고자 하는 건축사의 의도가 내재되어 있다고 볼 수 있다. 설치된 목재창틀은 복고적 풍경을 느끼게 하면서도 본래의 단열성 외에 내풍압·내수성·고단열성을 겸비한 고성능의 제품이며, 공예적인 분위기가 지 연출한다<sup>3)</sup>. 외부의 창틀뿐만 아니라 내부 또한 목재틀의 미닫이문을 사용하여 내외부가 목재로 연속성을 지니게 함으로써 자연스럽게 외부의 풍경을 내부로 끌어들이 수 있도록 계획하였다<그림2>. 향후 비용과 유지·관리 측면의 과제는 남겨져 있지만, 이렇듯 목재창틀을 단지재생에 이용하는 것은 지나친 변화가 아닌 작은 부분의 변화를 통해 반세기 동안의 단지의 기억과 자연친화적인 풍경을 재생해 내고 있다는 측면에서 그 가치가 높다고 판단된다.



<그림2> 룸테라스와 연계된 내부공간(제공 : kentahasegawa)

### ■ ‘룸테라스’의 설치 : 반외부공간의 실현을 통한 내·외부공간의 일체화

상기와 같이 알루미늄창틀을 목재창틀로 바꾼 것이 본 프로젝트의 큰 특징인데, 이에 더해 또 하나의 특징은 기존의 3K 중 방 하나는 창틀을 철거한 그대로 계획하여 「반외부공간=룸테라스」를 창출한 것이다. 창과 창틀은 철거하지만 창의 상하에 있던 벽은 그대로 남겨두었는데, 전면 오픈되어 있는 공간보다는 안정감을 주며 외부이면서도 내부와 같은 불가사의한 느낌을 만들어내고 있다(그림2). 이 공간은 화단으로 녹화를 할 수도 있고, 테이블이나 벤치를 두어 휴게공간으로 계획하는

등, 거주자의 취향에 따라 다양한 연출이 가능하다. 룸테라스로 인해 전체 내부면적은 줄어들지만, 내부의 목재 미닫이문 개폐 여부에 따라 다양한 공간활용이 가능하고 개방감과 확장감을 느낄 수 있다. 특히, 주변 환경에 대응하여 각 주호별로 다른 위치에 룸테라스를 배치함으로써 건물입면의 다양성 또한 확보하고 있다.



<그림3> 주동의 평면도와 입면도(자료 : 藤田雄介 | Camp Design inc.)

일본에서는 신성장전략으로 기존 스톡의 리폼에 의한 품질성능 향상, 노후화 맨션의 재생 등 새로운 시장을 정비하기 위한 정책을 2010년부터 정부차원에서 적극적으로 추진하고 있으며, 하나바타 단지의 재생 사례와 같은 새로운 디자인 수법 그리고 그 가능성에 대한 논의가 활발히 이루어지고 있다. 이는 향후 논의가 요구되는 우리나라의 재건축 또는 리모델링 계획에 있어서도 참고할 만한 선례가 될 수 있을 것으로 판단된다. ㉔

#### <참고문헌>

1. 日本 新建築 2014年 8月号 pp.84-91, 2014
2. 団地R不動産HP,  
1): [http://www.realdanchiestate.jp/?page\\_id=2176](http://www.realdanchiestate.jp/?page_id=2176)  
2): [http://www.realdanchiestate.jp/?page\\_id=2025](http://www.realdanchiestate.jp/?page_id=2025), 2014
3. 도시재생기구UR HP,  
<http://www.ur-net.go.jp/hanahata/doc27debut0.html>, 2014
4. 사진 및 도면자료제공,  
KENTA HASEGAWA/© kentahasegawa(<http://o-f-p.jp/>), 2014  
YUSUKE FUJITA/Camp Design inc.(<http://www.camp-archi.com/>), 2014