

공공건축정책 운영우수사례 해외 현지조사

(일본 국토교통성, 일본건축센터, 요코하마 방문)

2007. 8.19. ~ 8.22.

(auri) 건축도시공간연구소

설계연구실 권영상

1. 출장개요

출장목적 :

- 일본의 국가건축물 관리에 관한 정책사례 조사
- 선진적인 국가건축물 관리운영 실태 파악
- 향후 우리나라의 국가건축물 관리운영 방안 마련

출장기간 : 2008. 8.19.(일) ~ 8. 22.(수)

출장인원 : 건선위 (김진애위원장, 조재훈사무관, 우창식 전문위원)
건축도시공간연구소 (권영상 부연구위원)
주택공사 (신도시개발처 주영해부장, 한응문차장)

주요방문기관 : 일본 국토교통성 영선부
국토교통성 영선부 관할 공공청사
요코하마시청(시장면담)
일본건축센터(BCJ)

기타답사장소 : 츠쿠바교육도시, 일본전통민가, 동경도심재생(룩본기, 미드타운)
마쿠하리, 요코하마 미나토미라이 등

2. 출장주요내용

1. 일본 국토교통성 영선부 가와모토 국장 (8.20. 9:00~11:30)

(국토교통성 : 한국의 건설교통부에 해당하나 영선부는 국내정부조직에는 없는 조직으로서 공공건축 전반에 대한 기획, 조성, 관리, 운영을 총괄대행, 한국의 경우는 행자부의 청사관리소가 비슷한 업무를 수행하거나 각 기관별로 운영, 교육청, 문광부 등)

- 중앙정부의 공공건축 업무(영선부의 업무)

- : 정책 → 기획 → 조정 → 계획 → 설계 → 지침 → 보존 → 지자체에 지침제공

- : 유지관리는 직접하지 않고 입주기관에 위임하고 단, 각 기관 책임자의 교육담당

- : BIMMS 시스템 개발 → 형광등 갈아끼우는 시기까지 컴퓨터로 관리

- : 5,000만 m^2 관리(1,700만평, 비교: 행복도시 정부청사 18만평),

예산은 각 성.청 예산으로 하되, 옥상녹화, 태양열 등의 예산은 국토교통성에서 지원

- 공공건축에 대한 일본의 최근 관심

- : 환경(CO_2 저감, 온도저감, 에너지재생 등)

- : 장기적이고 지속적인 사용을 목표로 신축은 줄고 유지관리수선 비용이 증가

10년전 예산이 1,500억엔, 작년예산 260억엔(신축 120억엔)

2. 출장주요내용

- 턴키방식(Design-Build)

- : 설계와 시공은 별도라는 인식이나, 실제 대형 건설사가 설계사무소를 운영

- : 실제로 공정한 경쟁이 되지 않으나, 업역 분리로 실제 분란은 없음

- 공공건축 설계.시공 발주방식

- : 설계공모(compe)보다는 제안서(proposal) 방식으로 진행 (1996년 이후)

- : 일정수준의 업체를 등록, 등록업체는 누구나 제안서 제출가능(A4 1장, 아이디어수준)

- : 국제공모는 10년전 국회도서관 때 마지막으로 진행 / 경기침체 등도 원인

- 국토교통성 영선부 외에 공공건축 담당부서

- : 미술관 등에 대해 지방독립행정기관에서 추진

- : 지방자치단체 청사 등의 경우 지자체가 독자적으로 추진



国土交通省

海上保安庁

中央合同庁舎第3号館



霞ヶ関一団地官公庁施設

縮尺 1:1000

国土交通省大臣官房官庁営繕部







YEARBOOK OF GOVERNMENT BUILDINGS SERVICE '05

第17 官庁営繕

国土交通省

MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE AND TRANSPORT

2. 출장주요내용

2. 일본 관동지방정비국, 공공합동청사 3관 (8.20. 14:30~17:00)

(국토교통성 영선부 소속으로 관동지방에 대한 정비를 담당)

- 관동지방정비국의 업무

- : 1,000만^m² 관리

- : 방위청, 경시청 등은 각 기관이 추진하나 나머지는 대개 영선부에서 추진

- : 최근 공공합동청사 3관 (약 60,000^m²) 완공

- 공공합동청사 3관

- : 2004~2007년 준공, 치요다구 + 재무성에서 예산지원, 발주자는 국토교통성

- : PFI방식으로 추진(청수건설+시미즈건설), 총공사비 170억 엔/금융비용 27억엔

- : 평당 850만원 정도로서 일본상황에서는 상당히 저렴한 건축물로 건설

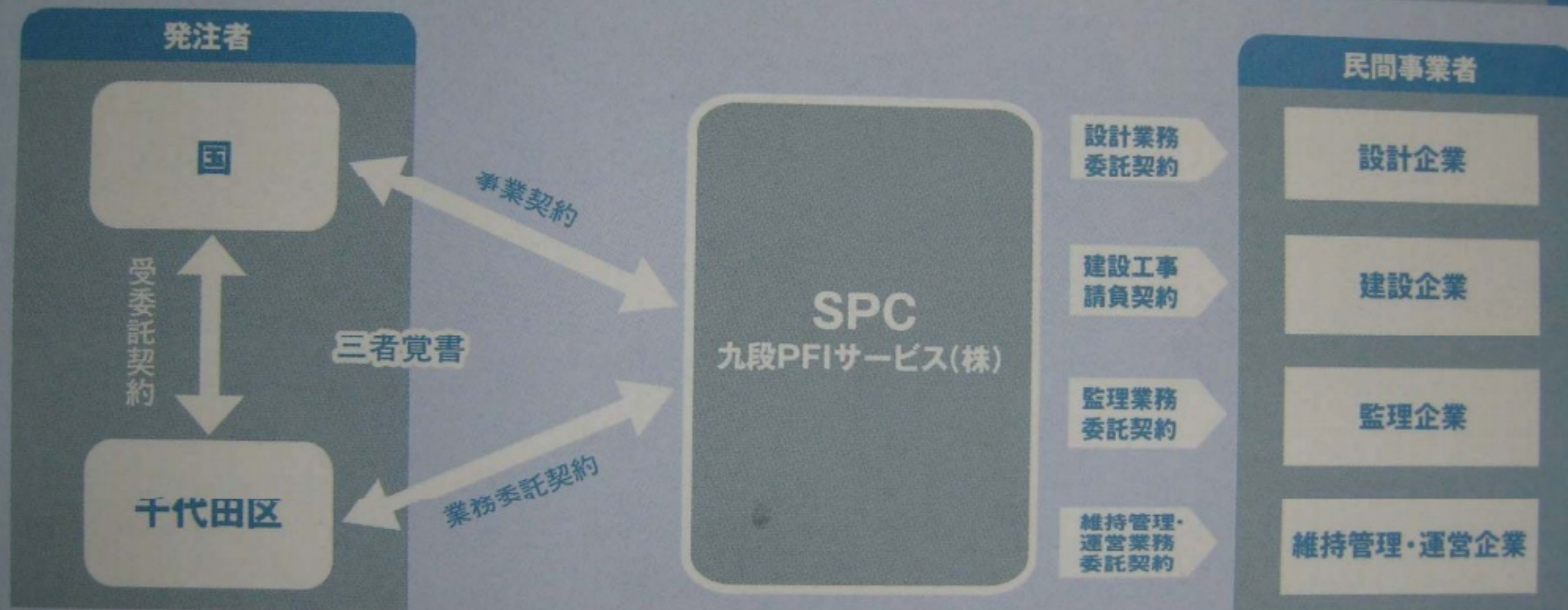
- : 민간참여방식으로 하면서 총 경비는 5%정도 경감, 식당운영권 등 SPC소유

- : 경관(황궁고려), 시민친화성/편의성, 내진배려 → 건축,유지,재무 전문가로 심사

- : 민간보다 화려하게 지을 수 없는 사회적 분위기, 개발권이양 적용(건축기준법포함)



事業スキーム

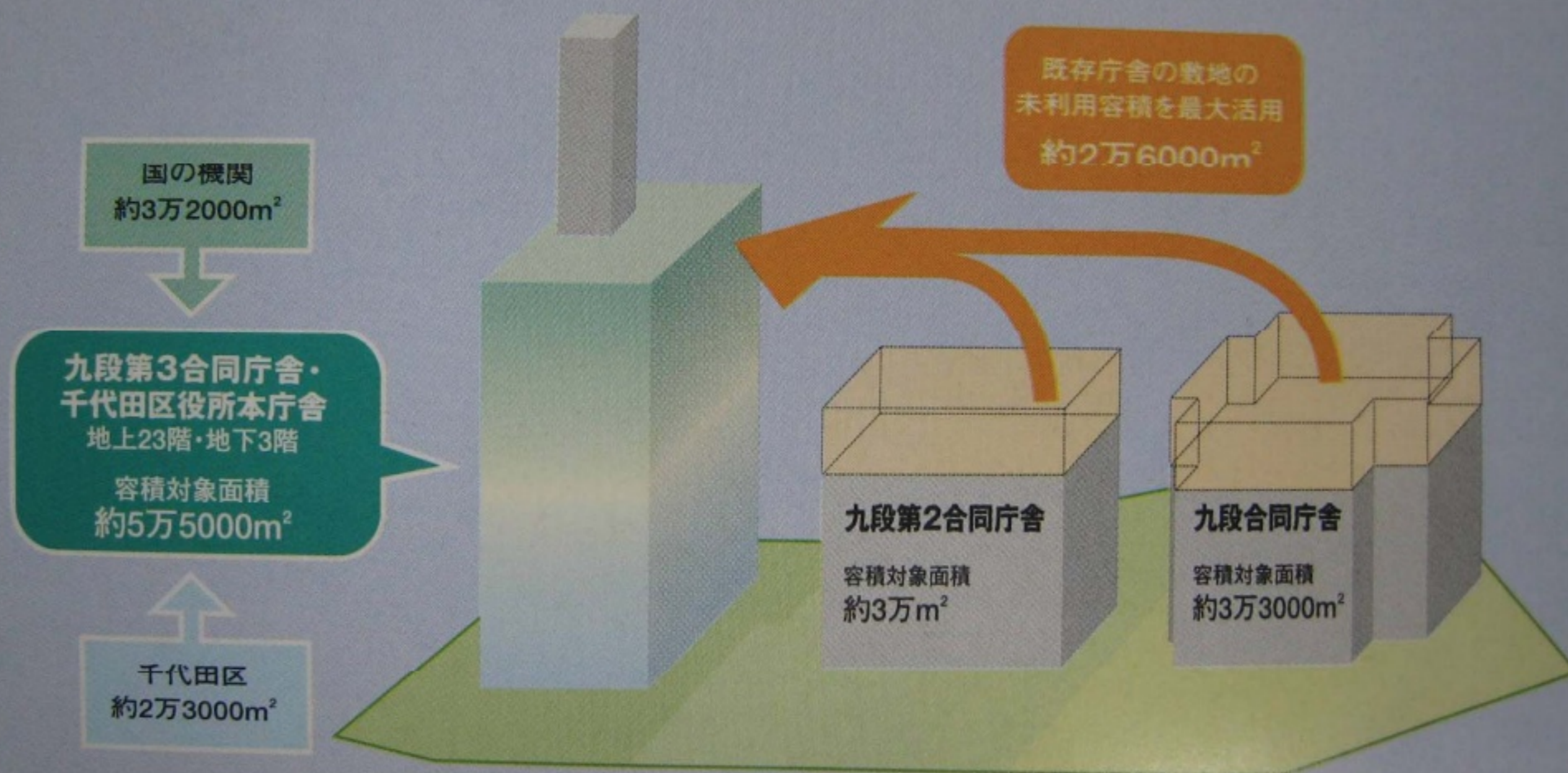


※SPC (Special Purpose Company:特別目的会社) PFI事業を行う目的で設立された特別事業目的会社

PFIとは

「PFI (Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が独自で実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施しています。PFIの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指します。

PFI方式による 九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎の整備イメージ













千代田区議会議員

在室		退庁		千代田区議会議員						
区長		はやお恭一	荻原秀夫	高澤秀行	野沢けいすけ	福山和夫	木村正明	飯島和子	山田ながひで 副議長	高山はじめ 議長
副区長		松本佳子	河合良郎	中村つねお	大串ひろやす	寺沢文子	小林にかや	下田武夫	嶋崎秀彦	林則行
教育長				石渡伸幸	鳥海隆弘	戸張孝次郎	桜井にだし	市川宗隆	小枝すみ子	小林やすお



2. 출장주요내용

3. 요코하마 도시정비국 오키타국장 (8.21. 9:00~11:00)

(미나토미라이 21 견학 및 최근 현황 브리핑)

- 미나토미라이 21

- : 총 면적 중 55%가 ‘본격이용’ 계획/진행완료, 78% ‘잠정이용’ 진행중

- : 2006년 현재 고용인구 58,000명, 거주인구 증가(주거개발) 8,000명 예상

- : 시에서 기반시설담당, 민간이 각 지구개발, 제3섹터+민간섹터+공공섹터 혼합

- : TIF(tax increment financing) 적용 세수가 늘어날 것을 예상하여 미리 투자

- : 관광객 년 4,500만명, 건설 2.2조엔, 비즈니스 1.7조엔

- : 최근 시세감면, 기업입지촉진조례, 고정자산세, 도시계획세 5년간 $\frac{1}{2}$ 화 등으로

- 개발활성화, 닛산본사유치, 도쿄와 직접연결하는 지하철 건설 등으로 기폭제





パシフィコ横浜施設案内 Guide to The Facilities of Pacifico Yokohama



2F

ぶかりさん橋 (観光船のりば)
Fukairisanbashi Pier (Sightseeing Ship Terminal)



臨港パーク
Rinko Park

ヨコハマ グランド
インターコンチネンタル ホテル
Yokohama Grand Inter-Continental Hotel
会議センター
国際協力センター
展示ホール
アネックスホール
Yokohama Grand
Inter-Continental Hotel
Conference Center
International Organizations Center
Exhibition Hall
Annex Hall



国立大ホール
プラザ
National Convention Hall
Plaza



みなとみらい21主要施設案内 Guide to Minato Mirai 21 Area



- | | | |
|--|--|--|
| 01 臨港パーク
Rinko Park
R0101 | 11 ドックヤードガーデン
Dock Yard Garden
R0101 | 01 内航客船ターミナル
Terminal for Domestic Passenger Ships
R0101 |
| 02 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0102 | 12 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0102 | 02 新港パーク
Shinko Park
R0102 |
| 03 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0103 | 13 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0103 | 03 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0103 |
| 04 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0104 | 14 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0104 | 04 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0104 |
| 05 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0105 | 15 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0105 | 05 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0105 |
| 06 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0106 | 16 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0106 | 06 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0106 |
| 07 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0107 | 17 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0107 | 07 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0107 |
| 08 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0108 | 18 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0108 | 08 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0108 |
| 09 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0109 | 19 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0109 | 09 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0109 |
| 10 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0110 | 20 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0110 | 10 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0110 |
| | 21 三井物産ビル
Mitsui Bussan Kaisha Bldg.
R0111 | |

近郊主要施設案内 Guide to Central Area of Yokohama



横浜駅東口・野毛地区 Yokohama Sta. East-Noge Area

- 01 横浜ベイシェラトンホテル・タワーズ
Yokohama Bay Sheraton Hotel and Towers
R0201
- 02 横浜エグゼクティブホテル
Yokohama Executive Hotel
R0202
- 03 横浜スカイビル
Yokohama Sky Bldg.
R0203
- 04 横浜シティエアーターミナル
Yokohama City Air Terminal
R0204
- 05 横浜公園
Yokohama Park
R0205
- 06 横浜美術館
Yokohama Museum of Art
R0206
- 07 横浜図書館
Yokohama City Library
R0207
- 08 横浜山手大ホール
Yokohama Yamate Dai Hall
R0208
- 09 野毛山公園
Nogeyama Park
R0209
- 10 横浜野毛山動物園
Yokohama Noge-san Zoo
R0210
- 11 横浜野毛山公園
Yokohama Noge-san Park
R0211
- 12 横浜野毛山公園
Yokohama Noge-san Park
R0212

関内・伊勢佐木町・元町・石川町地区 Kannai-Isezakicho-Motomachi-Ishikawacho Area

- 01 横浜伊勢佐木町ホテル・タワーズ
Yokohama Isezakicho Hotel and Towers
R0301
- 02 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0302
- 03 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0303
- 04 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0304
- 05 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0305
- 06 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0306
- 07 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0307
- 08 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0308
- 09 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0309
- 10 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0310
- 11 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0311
- 12 横浜伊勢佐木町ホテル
Yokohama Isezakicho Hotel
R0312









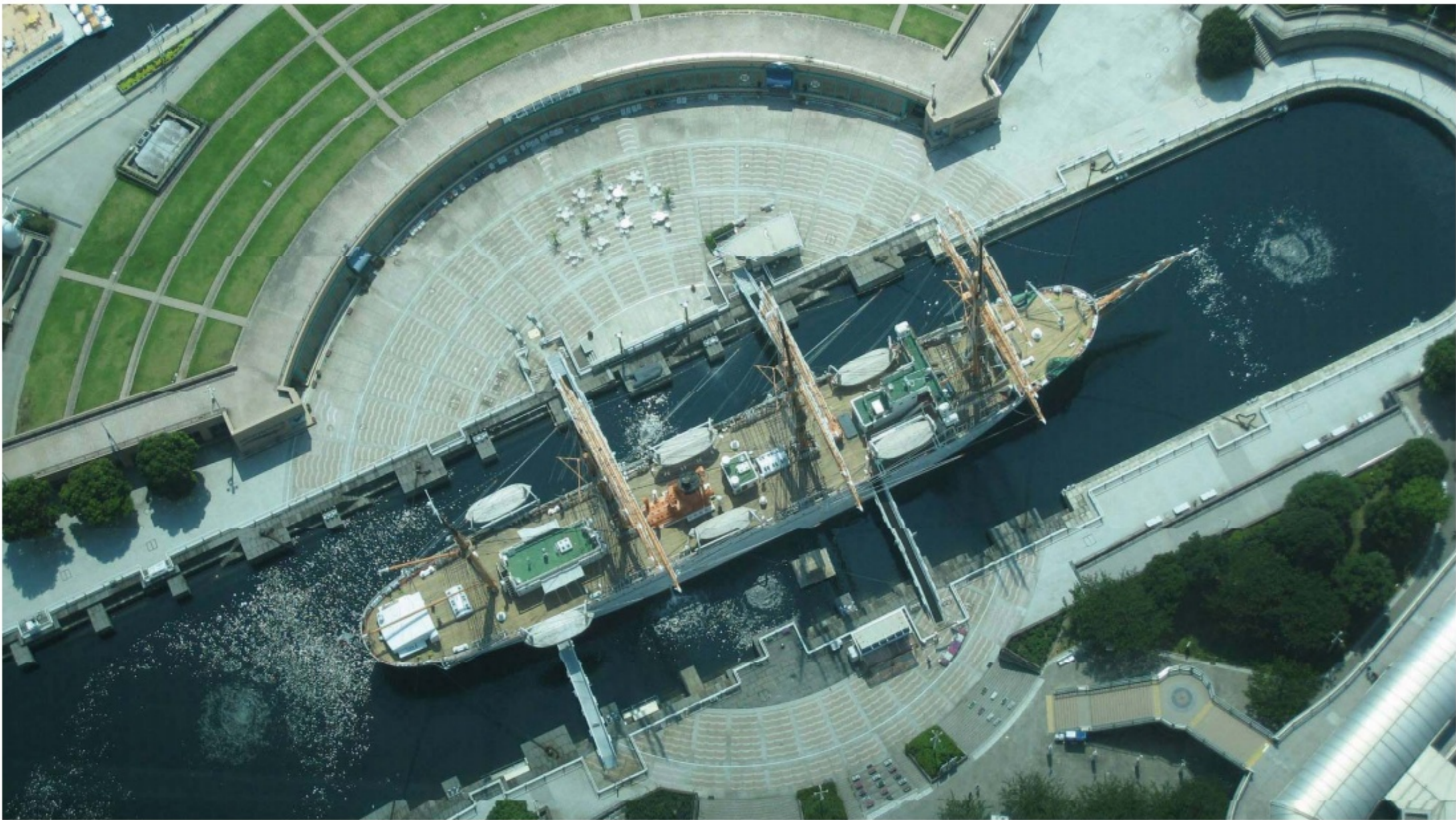














아카렌카창고













2. 출장주요내용

4. 요코하마 시장(나카다)면담 (8.21. 11:00~12:00)

(일본 중급이상 도시 발전방향 및 동북아시아 네트워크 구상)

- 28세 중의원, 3선, 2002년 37세 요코하마 시장, 2006년 84% 지지율 2선
- 미나토미라이는 1960년 부터 4대에 걸쳐서 추진, 최근에 더욱 활성화
: 컨벤션의 경우 마쿠하리메세보다 이용객이 더 많음, 연간 15만명
- 오래된 경관을 살리도록 추진
- 국가별 제2도시 권에 대한 네트워크 구상 (요코하마-부산-상해 네트워크)
: 부산과 교류협정



2. 출장주요내용

5. BCJ(Building Center Japan) (8.21. 15:00~18:00)

(일본건축센터 : 건축조사, 신기술평가, **건축확인(건축허가) 대행업무**, ISO업무, **건축기준법의 영문작성** 등 공익업무, 약 200명 근무)

- 건축행정을 민간기관이 담당(건축확인 : 기준에 맞으면 되므로 건축허가라는 표현을 쓰지 않음)
- 관청 등에서 건축전문가가 확보되지 않을 경우 민간에게 이양
: 국가.국토교통성 지정 민간기관에서 건축확인업무 8년째 진행중.
처음 10%에서 현재는 65%를 담당, 오사카부는 95%가 민간확인
- 구조기술서 위조(아네아 사건) 등으로 국가지정기관의 업무 집중
- 건축확인업무 총 120개기관, (장관지정 40, 지자체지정 80, 나머지 재단, NPO)
: 건축주가 검사기관 선정, 10,000㎡의 경우 약 500만원선

財団法人日本建築センター





THE BUILDING STANDARD LAW OF JAPAN

June 2004

Supervised by
Building Guidance Division & Urban Building Division,
Housing Bureau,
The Ministry of Land, Infrastructure and Transport (MLIT)
National Institute for Land and Infrastructure Management of
Building Research Institute

Edited/Published by
The Building Center of Japan

THE SUPPLEMENTARY EDITION TO THE BUILDING STANDARD LAW OF JAPAN

November 2005

Supervised by
Building Guidance Division & Urban Building Division,
Housing Bureau, The Ministry of Land, Infrastructure and Transport (MLIT)

National Institute for Land and Infrastructure Management (NILIM),
The Ministry of Land, Infrastructure and Transport

Building Research Institute (BRI)

Edited/Published by
The Building Center of Japan

2. 출장주요내용

6. 기타

- 록본기힐스, 미드타운
- 츠쿠바시, 구마켄코, 시립도서관, 일본민가
- 동경만 개발
- 마쿠하리

Yellow

록본기역에서 주거동까지 연결

Green

모리정원까지 연결

Brown

모리타워를 에워싸는 도로

Blue

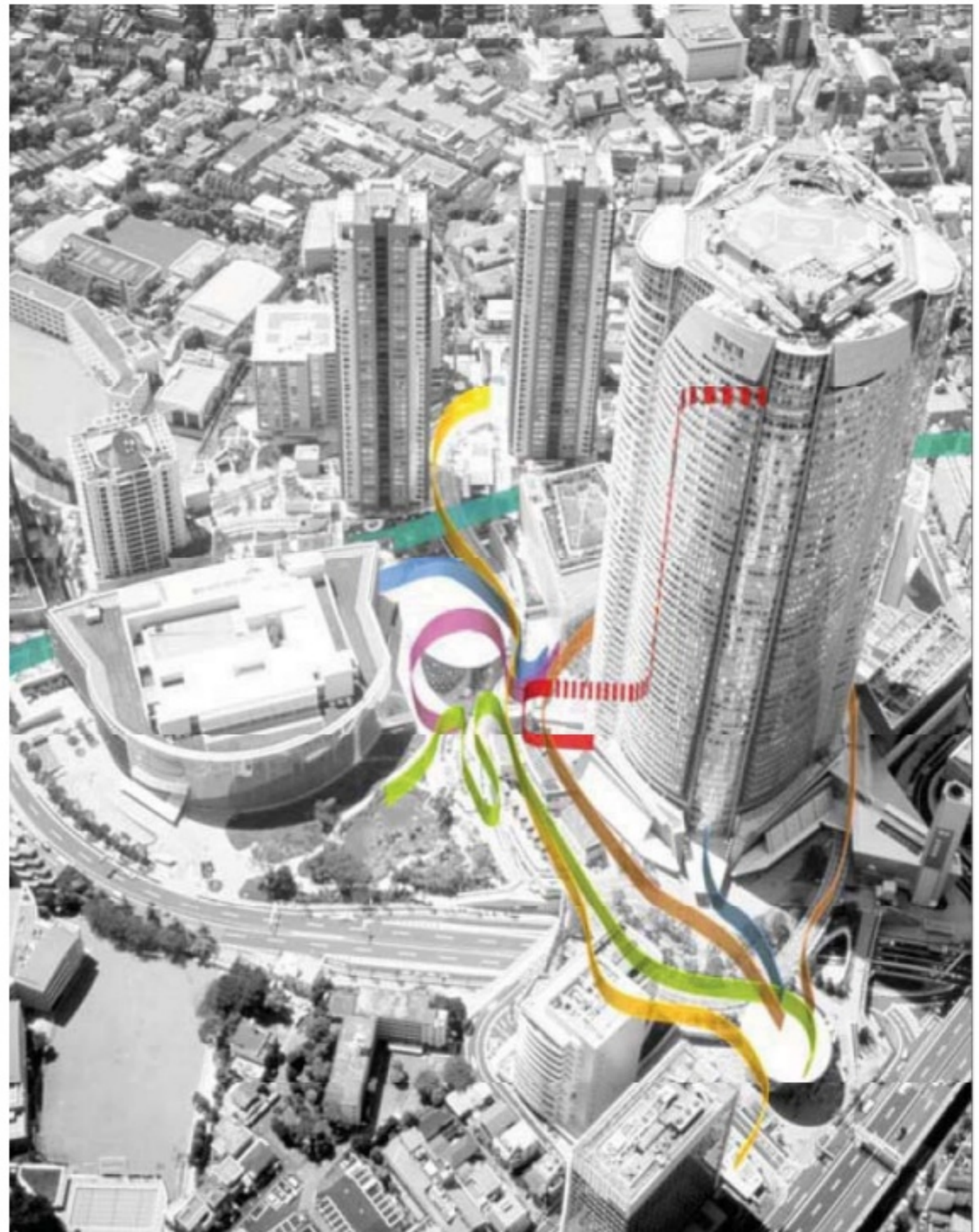
아사히TV를 지나 영화관으로 연결

Red

모리아트센터로의 연결

Purple

야외극장과 상점가로 연결

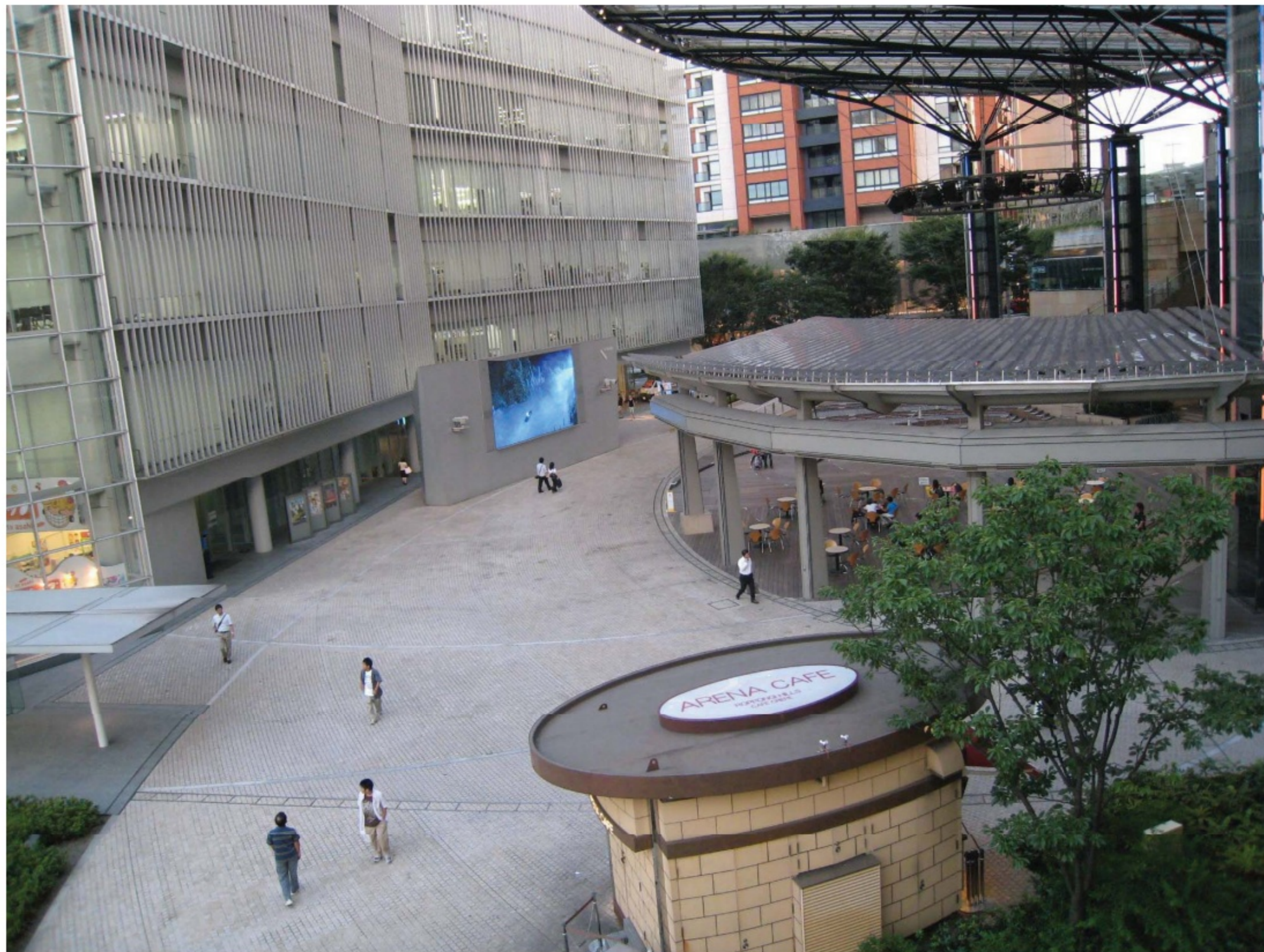






LOUISE BROURGEOIS





MID TOWER



21_21 DESIGN SIGHT / ANDO TADAO



ABC Cooking Studio *plus international*









구마켄코



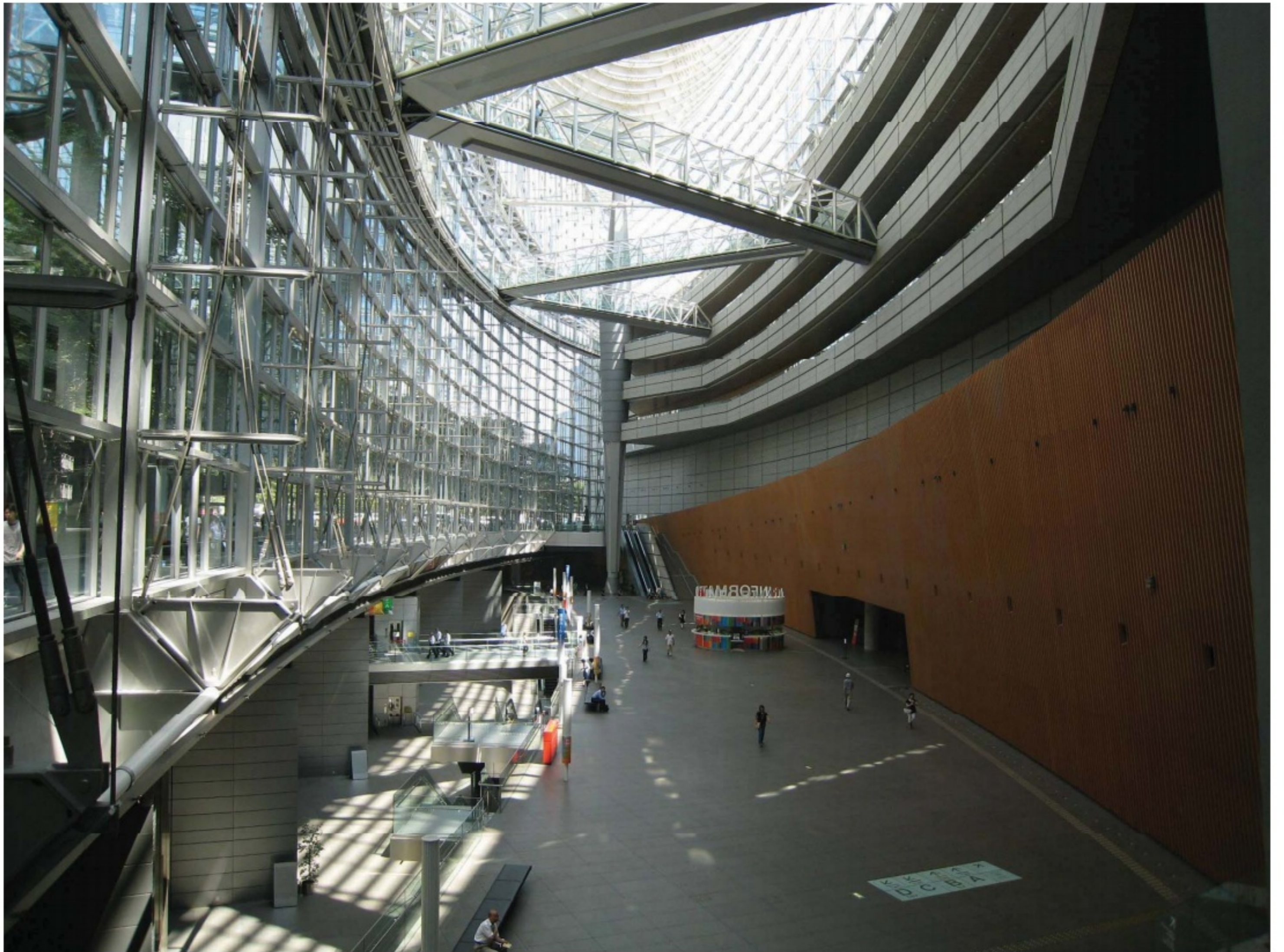












新 国立新美術館
THE NATIONAL ART CENTER, TOKYO

チケットブース
booth

국립신미술관 / KUROKAWA KISHO







3. 연구관련시사점

1. 공공건축 기획.조성.관리.운영시스템 개선 : 국토교통성 영선부

- 전문기관에 의한 시스템 일원화 (관계기관과의 협의 필요, 영선부와 같은 조직신설)
- 지방자치단체 지원체계 확립

2. 건축행정시스템 개선 : 일본건축센터(BCJ)

- 건축허가. 심의과정에 대한 전문성 확보와 민간전문가 참여방안 추진
- 일본건축법에 대한 한글번역 작업 및 국내건축법의 영문화작업 필요성 검토

3. 신도시개발 및 도시재생에서 체계적 경관관리 필요성(요코하마)

- 협정에 의한 경관관리, 공공디자인 관리 필요성, 지속적인 행정지원
- 지방도시들의 국제화 전략 필요

4. 전통민가활성화, 공공건축의 프로그램 다양화(츠크바)

- 한옥건축활성화
- 사용자 측면에서 공공건축 프로그램 제공(도서관, 공공청사 등)