

지역 마치즈쿠리와 연계한 단지재생

교토(京都)의 호리카와(堀川)단지

조현주
교토대학교대학원 공학연구과 연구원,
교토시주택공사 미야코안심스마이센터 직원

주변 환경과의 조화를 고려한 단지재생

전후 주택 부족 문제를 해결하기 위해 전국 도시에 대량으로 공급된 일본의 주택단지는 노후화, 주민의 고령화, 빈집의 증가, 내진강도의 문제 등으로 재생의 필요성이 대두되고 있다. 그중에서도 시가지에 조성된 주택단지는 주변 지역에 주는 영향력이 커서 건물 자체의 기술적인 문제뿐만 아니라 주변 환경과의 조화와 주거환경에 대한 고려가 필요하다. 특히 시가지형 주택단지의 경우 저층에는 점포와 사무실이 있고, 상층부에는 주택이 있는 직주(職住)혼합의 상가주택이 많은데, 이러한 상가주택의 재생은 개별 점포뿐만 아니라 지역 활성화라는 시점에서 검토할 필요가 있다.*

이러한 문제의식을 바탕으로 교토(京都)에서는 일본 최초의 RC조 상가주택인 호리카와(堀川)단지를 대상으로 지역 마치즈쿠리와 연계한 단지재생을 벌이고 있다. 주변 지역의 환경과 역사적 배경을 고려하면서 재생의 길을 걷고 있는 호리카와단지의 사례는, 노후 주택단지의 재생문제와 주변 지역과의 관계에 대한 검토의 필요성이 커지고 있는 한국에 많은 시사점을 줄 것으로 생각된다.

본고에서는 먼저 호리카와단지를 이해하기 위하여 호리카와단지의 개요와 단지가 갖는 가치에 대해 설명하고, 호리카와단지 재생방침의 배경이 되는 주변 지역의 현황과 단지재생 과정, 그리고 현재 실시되고 있는 단지재생의 내용을 살펴보고자 한다.

호리카와단지의 개요**

호리카와단지는 교토부(京都府)와 교토부주택협회(현 교토부주택공급공사, 이하 공사)가 1950년에

* 前田昌弘, 高田光雄, 石田洋輝. 市街地型住宅団地再生におけるまちづくり会社の導入に関する研究—堀川団地を対象として, 都市住宅, 83号, 2013, pp.107~112.

** 호리카와단지 재생 마치즈쿠리 특설 웹사이트(<http://kyotojuko.jp/horikawa/>). 生川 慶一郎, 高田 光雄, 安枝 英俊, 森重 幸子, 土井 脩史, 宮野順子, 石田 洋輝: 学術講演梗概集 2012(建築デザイン), 2012, pp.66~67를 참고



좌 호리카와단지 위치
 우상 호리카와단지 외관
 우하 호리카와단지 배치도



자료: 도면-京都大学大学院工学研究科建築学専攻居住空間学講座:堀川 団地'やわらかい'まちづくり再生ビジョン, 2012, p.4.
 사진-호리카와단지 재생 마치즈쿠리 특설 웹사이트(<http://kyoto-juko.jp/horikawa>)

서 1954년에 걸쳐 건설한 일본 최초의 RC조 점포병용 집합주택이다. 호리카와단지는 교토시 가미교구(京都市 上京区) 호리카와도오리(堀川通) 서편에 위치하고 있다. 북쪽에서부터 가미초자마치(上長者町)단지, 데미즈(出水)단지3동, 데미즈단지2동, 데미즈단지1동, 시모타치우리(下立売)단지, 사와라기초(榎木町)단지 등 모두 6개 동이 줄지어 있는데, 이 여섯동을 총칭하여 호리카와단지라고 부른다. 모든 동이 RC조 3층 구조로 되어 있으며 1층이 점포병용주택(가미초자마치단지만 점포전용), 2층과 3층이 전용주택이다. 또한 일부를 빼고 점포와 주택 모두 임대이며, 토지와 건물은 공사가 소유·관리하고 있다.

1980년대에 건물과 설비의 노후 문제가 제기되어, 1990년에는 빈 주택과 점포의 입주 모집을 중지하였다. 그런 뒤로 단지에 활기가 없어졌다는 상점가의 주장이 제기되어 1997년 이후로는 빈 점포에 대해서만 기간한정계약방식으로 입주자를 모집하고 있다.

한편 호리카와단지 지역은 전쟁 전 호리카와고쿠(堀川京極)로 불리는 교토의 손꼽히는 번화가였으나 전쟁 중 건물소개(建物疎開)로 철거되었다. 전쟁

이 끝난 후에는 시가지부흥주택의 모델로 재건되었으며, 1층의 점포병용주택은 원칙적으로 이전에 철거된 상점가의 상인들이 우선적으로 입주할 수 있도록 하여 지역의 중심 상점가로서 기능을 계승할 수 있었다.

호리카와단지의 가치*

이러한 호리카와단지는 아직 단지라는 개념은 물론 단지설계의 기본이 되는 표준 설계도 없던 시대에 건설된 일본 최초의 RC라멘구조 집합주택이라는 역사적 가치를 갖는다. 건설 당시 호리카와단지는 철근콘크리트의 점포병용주택, 그리고 수세식 화장실, 가스 설비, 넓은 베란다가 완비된 유례가 없는 단지로 평가되어 '부흥', '불연', '점포병용주택'의 모델로서 전국에서 견학 온 사람들이 줄을 지었다고 한다.

또한 호리카와단지는 시기를 달리하여 지어진 6개 동 모두 조금씩 다른 의도가 보이는 평면과 입면의 구성을 하고 있다는 점에서도 건축학적 가치가 있다. 특히 건설 시기가 빠른 데미즈단지에는 교토의

* 호리카와단지 재생 마치즈쿠리 특설 웹사이트(<http://kyotojuko.jp/horikawa/>). 京都大学大学院工学研究科建築学専攻居住空間学講座:堀川団地'やわらかい'まちづくり再生ビジョン, 2012, p4를 참고

호리카와단지 현황

1. 단지 개요

- ❶ **역사** | 전쟁 말기의 방화대(防火帯)로 호리카와도오리 정비에 따라 건물강제소거에 의해 호리카와고교구 상점가(약 300개 점포가 있었던 교토의 변화가)가 소멸됨. 전쟁 후 교토부와 교토부주택협회가 점포병용주택으로 정비
- ❷ **동수** | 전체 6개 동
- ❸ **규모 및 구조** | RC조 3층
- ❹ **배치** | 호리카와도오리의 서편에 6동이 남북 약 600m 안에 흩어져 있음(폭은 약 12m)
- ❺ **용도** | 주택(2·3층 부분) 122호(50호 입주), 점포(1층 부분) 62개 점포(42개 점포 입점)
- ❻ **토지소유자** | 교토부주택공급공사(교토부직원주택이 있는 가미초자마치단지는 교토부가 무상으로 빌림)
- ❼ **건물소유자** | 교토부주택공급공사(교토부직원주택 부분은 교토부가 구분 소유)

2. 건축개요 (2012년 8월)

단지명	건설연도	부지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	호수	
				점포병용	전용주택
가미초자마치	1953년	713	1,400	12호	교토부직원주택으로 이용
데미즈단지3동	1950년	853	1,521	9호	18호
데미즈단지2동	1950년	827	1,522	10호	18호
데미즈단지1동	1950년	860	1,522	9호	18호
시모타치우리	1952년	1,056	2,100	12호	24호
사와라기초	1953년	879	1,697	10호	20호
계		5,188	9,762	62호	98호

자료: 제1회 호리카와단지 재생·사업 추진위원회(第1回堀川団地再生・事業推進委員会) 자료2에서 발췌



전쟁 전의 상점가(호리카와고교구)의 모습

자료: 호리카와단지 재생 마치즈쿠리 특설 웹사이트
(<http://kyoto-juko.jp/horikawa>)



상
하 건물소거 이후 호리카와도오리
단지 등장 당시 노면전차(1962년 폐지)



호리카와단지 완공 당시

전통적인 주택인 교마치야(京町家)의 입체화를 시도한 것으로 보인다. 당시에는 드물었던 편복도형 구성은 도로와의 관계를 중시하는 교마치야의 전통을 이어갔음을 보여준다. 또한 1층 전면부에 점포를 두고, 후면부에 주택공간을 둔 공간구성은 동서의 개구부를 통해 통풍을 확보한 교마치야의 지혜를 계승하고 있다.

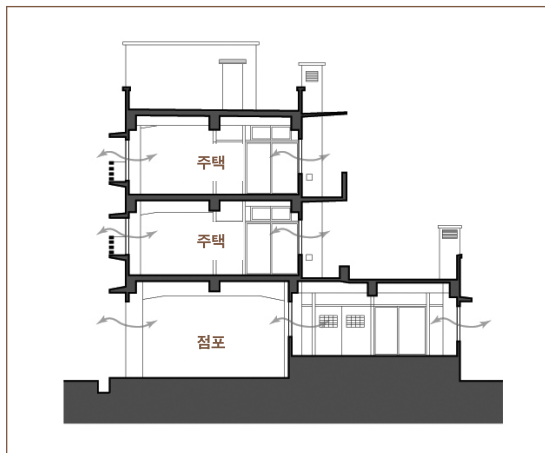
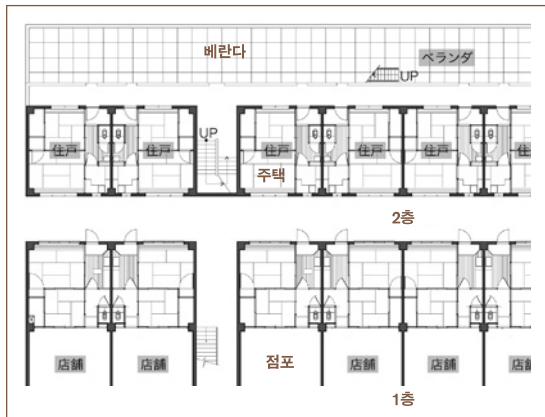
이외에도 호리카와단지는 건물의 디테일한 부분에도 공을 들이고 있다. 주택 안에 짜 만든 오리지널 가구와 손으로 갈아 만든 계단 손잡이는 그 시대 기술자의 높은 기술력을 말해 주고 있다. 많은 연구자와 관계자들이 호리카와단지의 건축학적 가치, 오

래전부터 지켜 온 지역 중심 상점가로서 갖는 경제적·지리적 가치와 그 중요성을 강조해 왔으며, 이는 교토부가 단지 전 동의 재건축을 검토하였을 당시 단지 건물을 최대한 활용하면서 주변 지역의 마치즈쿠리와의 연계를 고려한 단지재생이라는 선택지를 검토하게 되는 중요한 요인이 되었다.

호리카와단지의 재생*

호리카와단지의 주변 지역 상황

호리카와단지 주변은 전통산업 중심의 주택과 공장이 혼재한 지역으로, 니시진오리(西陣織)회관**과 라쿠(楽)미술관, 그리고 주요 관광자원인 세이메이



호리카와단지 평면도(상)와 단면도(하)

자료: 京都大学大学院工学研究科建築学専攻居住空間講座 堀川 地'やわらかいまちづくり'再生ビジョン, 2012, p.5.



상 2층 베란다

하 주택 내부

자료: 京都大学大学院工学研究科建築学専攻居住空間講座高田研究室의 내부자료

* 호리카와단지 재생 마치즈쿠리 특설 웹사이트(<http://kyotojuko.jp/horikawa/>). 제1회/제5회 호리카와단지 재생·사업 추진위원회 자료2. 前田昌弘, 高田光雄, 石田洋輝: 市街地型住宅団地再生におけるまちづくり会社の導入に関する研究-堀川団地を対象として-, 都市住宅学, 83号, 2013, pp.107~112를 참고

** 니시진오리(西陣織)는 일본의 대표적 고급 직물로, 니시진 지역에서 생산되는 건축물을 통칭한다.

신사(清明神社)와 니조성(二条城)이 위치하고 있다. 최근에는 교토의 칠월칠석(京の七夕) 이벤트 장소로 활용되고 있으며, 미술대학교 학생의 아트작품 전시와 라이트 업 이벤트 등이 펼쳐지고 있다. 또한 호리카와단지 주변에는 교토의 전통 주택인 교마치야가 많이 잔존하고 있는데, 이와 같이 이 지역에는 한 지역에 오랫동안 거주하고 있는 1인 가구와 노부부 세대가 많다.

그러나 지역에 지속적으로 거주할 수 있는 프로그램이 부족하고, 고령화의 진전과 이에 따른 지역 커뮤니티의 쇠퇴가 문제시되고 있다. 이에 따라 지역 차원의 노인지원 프로그램 수립과 자녀양육 세대와 젊은 세대의 지역거주 확산, 다양한 세대 간의 교류가 중요한 과제로 떠오르고 있다.

호리카와단지의 재생 과정

호리카와단지의 재생에 대한 논의가 시작된 것은 건물 노후 문제가 눈에 띄기 시작한 1980년대 이후이다. 그 후 수차례 재건축 논의가 있었으나, 입주자(거주자, 개별점주)와 상점가 조합 간 합의형성 과정에서 좌절을 겪어야만 했다. 본격적으로 호리카와단지 재생에 대한 논의가 전개된 것은 2009년 4월에 ‘호리카와단지 마치즈쿠리 간담회(堀川団地まちづくり懇談会)’가 설치되면서부터이다. 당시 교토부와 공사는 민간개발업자에 의한 6개 동 전체 재건축을 전제로 하였으나, 단지입주자를 포함한 지역주민의 반대로 그에 대한 논의가 재검토되었다. 이후 2010년 8월에 단지입주자, 지자체, 지역의 복지사업자 등으로 구성된 ‘호리카와단지 마치즈쿠리 협의회(堀川団地まちづくり協議会)’가 설치되어 호리카와단지와 지역 마치즈쿠리 간 연계 가능성이 논의되었다. 특히 2011년에는 노인복지분과회와 자녀양육분과회 2개의 전문분회가 설치되어 호리카와단지를 지역 복지거점으로 재생하는 것이 제안되었다.

2011년 5월 이후에는 공사의 주도로 ‘호리카와단지 마치즈쿠리 컴퍼니 준비위원회(堀川団地まちづくりカンパニー準備委員会)’가 조직되어 단지 전체를 매니지먼트하고, 시민·상업자·사업자가 협업하는 새로운 조직을 설립하기 위한 검토가 시작되었다. 검토 결과를 바탕으로 6개 동 가운데 남북 양쪽 2개 동을 재건축하고 중간 4개 동은 내진설비를 개수하는 안이 작성되었다. 그리고 중간 4개 동 가운데 3개 동에 대해서는 2012년 5월에 조직된 ‘호리카와단지 중 4동 재생정비 옹모내용 검토위원회(堀川団地中4棟再生整備応募内容検討委員会)’가 리노베이션 주택, 복지시설의 도입 등을 골자로 한 안을 정부의 보조사업에 옹모하여 채택되었다.

그 후에 교토부와 공사가 ‘호리카와단지 재생·사업 추진위원회(堀川団地再生・事業推進委員会)’를 조직하여 사업의 조기착수를 위한 체제 정비가 이루어졌다. 그 과정에서 국가보조사업의 감액으로 중간 2개 동을 선행적으로 개수하는 것이 결정되었다. 또한 교토부의 주도하에 계속 이어졌던 단지재생 사업방침이 ‘복지 마치즈쿠리’에서 ‘아트와 교류’로 전환되어 ‘니시진 아트&크래프트 센터’와 ‘유학생 센터’ 기능 도입이 새롭게 검토되고 있다.

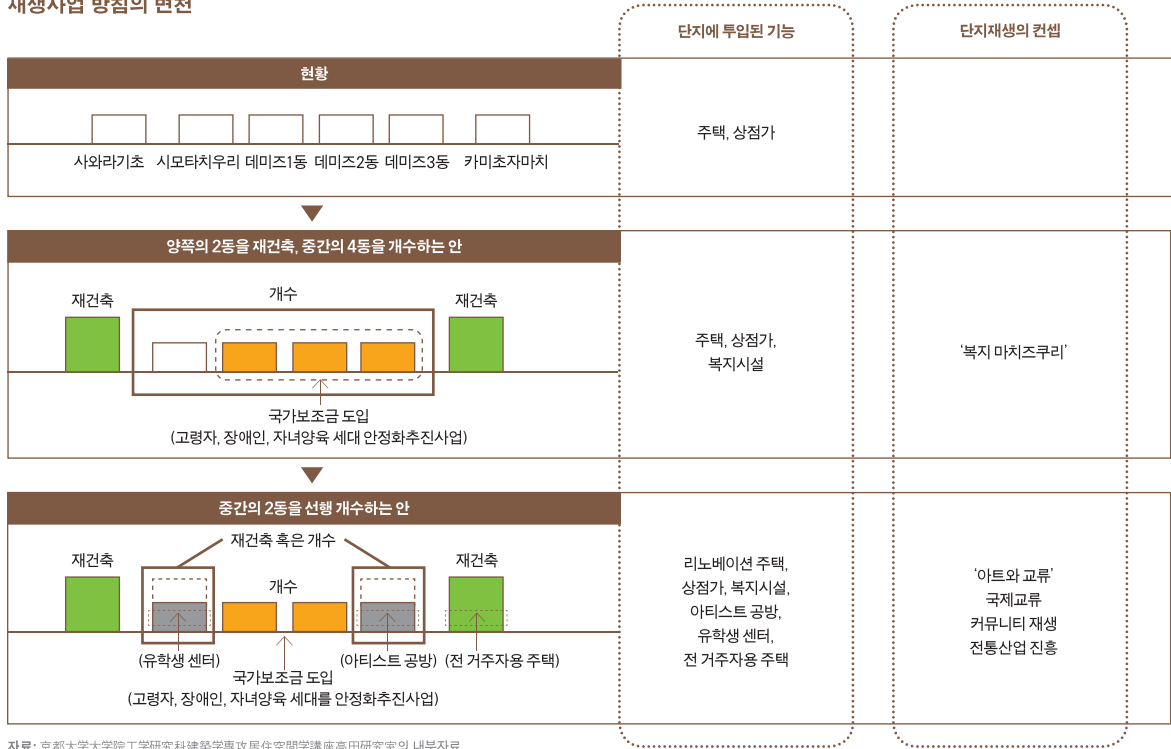
호리카와단지 중간 2개 동 선행 재생사업

앞서 서술한 바와 같이 호리카와단지는 현재 ‘아트와 교류’라는 테마를 바탕으로 데미즈단지 1·2동에서 내진강화 개수와 커뮤니티 재생 관련 사업 등을 선행적으로 실시하고 있다. 사업개요는 다음과 같다.

- 안전하게 다양한 세대가
거주할 수 있는 환경 정비

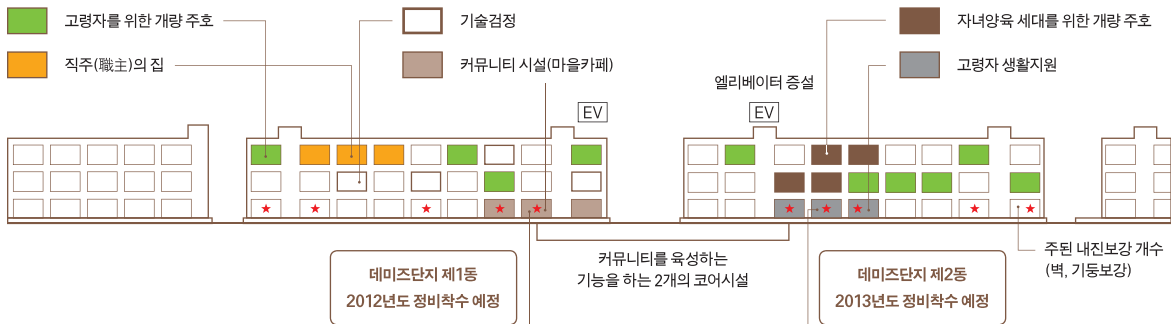
내진보강공사를 수행하고 엘리베이터를 설치하며, 다양한 세대가 거주할 수 있는 주택으로 개수하여 고

재생사업 방침의 변천



자료: 京都大学大学院工学研究科建築学専攻居住空間学講座高田研究室의 내부자료

계획 당시 사업개요 설명도 및 설치된 마을카페와 노인생활지원시설의 모습



자료: 도면·호리카와단지 재생 마치즈쿠리 특설 웹사이트(<http://kyoto-juko.jp/horikawa>)
사진: 京都大学大学院工学研究科建築学専攻居住空間学講座高田研究室의 내부자료

령자를 위한 리노베이션 주택(11가구), 자녀양육 세대를 위한 리노베이션 주택(2가구, 주택 2호를 확장), SOHO·1층 점포 종업원들의 직주(職住)의 공간 제공을 위한 세어 주택을 조성한다. 공용 부분 개수공사 또한 실시한다.

- 자유도가 높은 임대방식 창출로
지속가능한 단지재생(기술검정)

DIY 방식으로 주택의 가치를 재창조할 수 있는 크레이티브층을 발굴하고, 마치즈쿠리 기획의 참여 가능성을 검증하고 있다. 공모를 통해 4개의 빈집을 DIY로 개수하면서 지역 커뮤니티 활성화에 참여할 사람을 모집하여, 각 응모자들이 호리카와단지에서 어떤 생활을 할 것인지와 DIY안을 프레젠테이션하고 그중 입주자를 선발하였다. 4개 주호는 기존 건물 형태를 남긴 정도에 따라 보전도를 10%, 25%, 50%, 75%로 설정하였다.

- 협동사업자의 기획과 커뮤니티를
육성하는 시스템 만들기

지역 요구에 대응하여 교류를 촉진하는 커뮤니티 시설(마을카페, 노인 생활지원 시설)을 마련하고, 이를 중심으로 커뮤니티를 적극적으로 육성하는 데 활용하고 있다. 또한 이벤트 기획 등 커뮤니티 육성 기능을 가지는 '마치즈쿠리 컴퍼니' 설립을 목표로 하고 있다.

맺음말

주택단지는 다양한 세대와 사람들의 역사가 축적된 삶의 터전이며, 주변 지역에 미치는 영향력이 매우 크다. 호리카와단지의 재생사례는 단지의 물리적 환경 뿐만 아니라 그 안에 축적되어 온 역사와 문화를 계승해 나가면서, 지역과 연계하여 단지가 갖는 지역적 의미와 기능을 함께 재생해 나가고 있는 예로 많은 시사점을 준다.

특히 힘든 협의 과정을 겪으면서도 전 동의 재건축에서 단지재생으로 사업을 전환하고 지속가능한 활용을 위해 다양한 사회적 실험과 연구를 거듭해 나가는 단지재생 과정을 보며, 지역주민과 행정·연구자·사업자 등 다양한 주체들 간의 지속적인 교류와 논의, 그리고 이를 통한 점진적인 단지재생이 얼마나 중요한지를 알 수 있다. 또한 지속적인 단지재생을 위해서는 주민의 적극적인 참여와 관심을 유도하기 위한 노력, 지역 커뮤니티를 바탕으로 한 사회적·경제적·문화적 재생전략과 배려가 필요함을 보여주는 사례라 할 수 있다.

참고문헌

- 前田昌弘, 高田光雄, 石田洋輝: 市街地型住宅団地再生におけるまちづくり会社の導入に関する研究-堀川団地を対象として-, 都市住宅学, 83号, 2013, pp.107~112.
- 生川 慶一郎, 高田 光雄, 安枝 英俊, 森重 幸子, 土井 脩史, 宮野 順子, 石田 洋輝: 学術講演梗概集 2012(建築デザイン), 2012, pp.66~67.
- 京都大学大学院工学研究科建築学専攻居住空間学講座: 堀川団地'やわらかい'まちづくり再生ビジョン, 2012, pp.4~7.
- 제1회 호리카와단지 재생·사업 추진위원회(第1回堀川団地再生・事業推進委員会) 자료2
- 제5회 호리카와단지 재생·사업 추진위원회(第5回堀川団地再生・事業推進委員会) 자료2

참고사이트

- 호리카와단지 재생 마치즈쿠리 특설 웹사이트(<http://kyoto-juko.jp/horikawa/>)