

## 동경도 특별구의 주택시책에 관한 연구 - 4구의 주택 마스터 플랜의 검토 -

### A Study on the Housing Planning in 23 Wards of the Tokyo Metropolitan Area - Focused on Housing Master Plan in the 4 Wards -

이민화\*

Lee, Min Hwa

윤인석\*\*

Yoon, In Suk

#### Abstract

The purpose of this study is to examine the characteristics of housing planning in 23 wards of the Tokyo Metropolitan Area. First, the present residential conditions in the 23 wards were investigated. And then we analyzed the basic purpose and individual policies of Housing Master Plan in the 4 wards. In this study, it was found that the basic purpose of Housing Master Plan can be classified into three parts: amenity, safety, and diversity. Analyzing the individual policies, it was found that the priority are given to safety and diversity out of the those three parts.

Keywords : Housing Master Plan, amenity, safety, diversity.

주요어 : 주택 마스터 플랜, 쾌적성, 안전성, 다양성.

#### 1. 서론

동경에서는 종전직후부터 고도경제성장기에 걸쳐서 만성적인 주택난이 발생했는데, 양적인 공급이 추진되어온 결과, 1973년에 수치상으로는 1세대 1주택이 달성되어, 주택정책은 주택의 양적확보에서 질적 향상으로 그 방향이 전환되었다. 또한 지금까지 사회경제 등의 상황이 대응하여 주택문제의 해결 및 都民의 주생활향상을 위하여 다양한 주택정책을 추진하여 왔으며, 1991년에는 주택행정의 종합적인 시책의 일환으로서 동경도 주택 마스터 플랜 (東京都住宅マスタープラン)<sup>1)</sup>이 책정되었다. 동경도 주택 마스터 플랜은 동경도의 區市町村의 주택 마스터 플랜의 지침이 되는 것으로 2001년에 책정된 제3차 계획에서는 금후의 주택정책은, 도민의 다양한 요구에

부응하기 위하여 주택스톡의 유효활용이나 민간 주택시장 활용이 필요하다고 하고 있다.

특별구<sup>2)</sup>에서도 都에서 지시된 「구시정촌 주택 마스터 플랜 책정 지침」을 근거로 주택 마스터 플랜이 책정되어 1999년 3월에 江戸川區를 마지막으로 23구 전체가 주택 마스터 플랜을 책정하고 있다.

일본 주택정책의 근거가 되는 주택건설계획법에 의한 「제8기 주택건설 5개년계획」(2001년)에서는 주환경의 현상, 과제 등을 파악하여 주택 및 주환경 정비의 방향성을 제시하기 위한 요소로서, 주환경수준<sup>3)</sup>

1) 주택 마스터 플랜은 각 주택시책을 실행함에 있어서 지침이 되며 근거가 되는 계획이라고 할 수 있다. 동경도 주택 마스터 플랜은 동경도 주택기본조례 제6조에 근거하여 책정하는 것으로 동경거주의 將來像을 나타내는 것이다. 동경도는 1991년에 이어 1997에 제2차, 2001년에 제3차 계획이 책정되었다.

2) 東京都는 區부와 多摩지역, 島嶼지역으로 구분하고 있는데 구부는 23특별구로 구성되어 있으며 타마지역은 27市 3町 1村, 島嶼지역은 2町 7村 으로 구성되어 있다.

3) 주환경 수준은 주호 외부의 환경수준을 의미하는 것으로 주호내부의 환경수준을 의미하는 거주수준과는 구분하여 사용됨.

\*정회원, 성균관대학교 BK 21박사후연구원, 공학박사

\*\*성균관대학교 건축학부 교수, 공학박사

이 논문은 2004년도 두뇌한국21사업에 의하여 지원되었음.

의 항목을 안전성, 편리성, 쾌적성, 지속성<sup>4)</sup>을 들고 있다.

한편 2001년에 책정된 동경도 주택백서에서는, 활력이 넘치는 거주, 다양한 요구에 대응할 수 있고 선택할 수 있는 거주, 누구나 안심하고 살수 있는 거주, 여유롭고 활기있는 거주공간을 형성할 수 있도록 하는 것이 앞으로의 주택정책의 과제라고 하고 있다.

본 연구에서는 일본의 주택시책으로서 동경도 구부의 23특별구중 4구<sup>5)</sup>를 대상으로 주택 마스터 플랜 상에 제시된 내용을 분석함으로써 중점적으로 추진하고 있는 주택시책의 내용을 파악하여 자치체에서 주택시책을 전개함에 있어서의 방향성 및 항목을 정리하고자 한다. 또한 앞으로 우리나라에서 주택정책을 추진할 때 참고사례가 될 수 있도록 함에 연구의 목적이 있다.

먼저, 대상지의 개요로서 동경 23구의 거주현황과 주요 주택시책을 정리한 다음, 4구의 주택 마스터 플랜을 검토한다. 4구의 주택 마스터 플랜의 검토에 있어서는 각 구별로 먼저 기본목표 및 전개방향을 파악하고 개별시책을 검토한다. 기본목표 및 전개방향에서 제시된 내용에서 주택 및 주거지 정비에 있어서의 방향성을 정리하고, 개별시책의 내용을 파악함으로써 구체적 항목을 정리한다.

## II. 대상지 개요

먼저, 연구 대상지인 동경도 구부를 표시하면 다음 <그림 1>과 같다.

### 1. 23특별구의 거주현황

동경도 에서는 지가양등의 영향으로 1989년부터 8년간에 걸쳐서 인구감소가 계속되었었는데, 1997년에 감소에서 증가로 전환한 이후, 인구가 증가하여

4) 주거분야에서의 지속성은, 자연자원(토지, 에너지, 물)의 보전, 인공자원의 분별 있는 재이용, 생태계와 생태계의 재생 잠재력의 유지, 세대간, 그리고 계층간의 형평성, 건강성, 안전성 그리고 안보성의 제공이다.

5) 동경도 주택백서 (2001)에서는 동경도 구부를 도심10구(千代田, 中央, 港, 新宿, 文京, 台東, 墨田, 江東, 谷, 豊島區)와 주변13구로 구분하고 있는데 본 연구에서는 도심10구중 中央區와 港區를, 주변 13구중 中野區와 江戸川區의 4구를 대상으로 한다. 그림1 참조.



그림 1. 동경도 구부

※ 千代田區(치오다구), 中央區(쥬오우구), 港區(미나토구), 新宿區(신쥬꾸구), 文京區(분쿄우구), 台東區(타이토우구), 墨田區(스미다구), 江東區(코우토우구), 品川區(시나가와구), 目黒區(메구로구), 大田區(오오타구), 世田谷區(세타가야구), 澁谷區(시부야구), 中野區(나카노구), 杉並區(스기나미구), 豊島區(토시마구), 北區(키타구), 荒川區(아라카와구), 板橋區(이테바시구), 練馬區(네리마구), 足立區(다쓰시구), 葛飾區(카사이구), 江戶川區(에도가와구)

도심에서도 인구회복현상을 보이고 있다. 구별 인구 변화로서 2001년에서 2002년의 인구증감율을 표시하면 다음의 <그림 2>와 같다.

인구가 감소한 구는 北區 1구로 인구감소율은 -0.19%이다. 2000-2001년에 인구가 감소한 구는 北區와 葛飾區 (-0.27)였는데 葛飾區는 증가로 전환되었다. 도심3구<sup>6)</sup>중의 하나인 中央區에서 가장 높은 인구증가율을 보이고 있는데 2000-2001년에도 가장 높은 4.27%의 증가율을 보였다.

인구 및 주택현황, 시가지현황을 정리함으로써 거

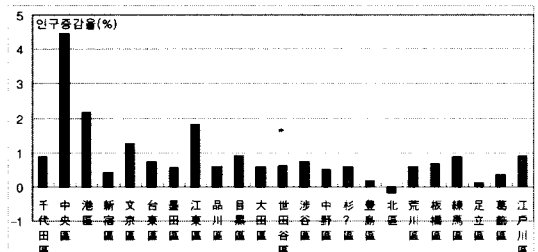


그림 2. 23특별구별 인구증감율(2001-2002)

6) 동경에서의 도심은 千代田區, 中央區, 港區의 도심3구를 의미할 때가 많다.

주현황을 파악할 수 있는데, 인구수, 고령화율, 분양 공동주택호수 등을 정리하면 다음 <표 1>과 같다.

구부의 평균 고령화율은 17.20으로 中央區, 港區, 中野區에서는 평균이상의 비율을 보이고 있고 江戸川區만이 낮은 비율을 보이고 있다.

분양 공동주택 호수밀도(7)를 보면 높은 비율을 보이고 있는 구는 台東區(27.3호/ha) 中央區(25.7) 江東區(24.8)순이고, 낮은 비율은 杉區(8.9) 目黒區(9.0) 練馬區(9.1) 千代田區(9.4)순이다.

다음으로 분석대상 4구의 주거현황과 주택시책과의 관련성을 파악하기 위하여 목조공동주택비율<sup>8)</sup> 및

표 1. 23특별구별 거주현황

구분	인구수 (2002.1)	고령화율 (%) (2002.1)	인구밀도 (인/km <sup>2</sup> )	분양 공동 주택 호수 (2000)	건물 용적율(%) (2001.1)
千代田	39,684	20.50	3,409	5970	563.6
中央	83,124	17.33	8,190	11,200	481.1
港	162,691	17.91	7,999	19,690	300.5
新宿	265,592	18.66	14,569	27,430	228.3
文京	172,419	19.05	15,245	17,190	184.7
台東	153,857	22.45	15,264	14,780	266.8
墨田	218,743	19.05	15,909	14,950	168.2
江東	382,172	16.25	9,690	45,180	148.3
品川	320,872	17.84	14,123	27,130	152.5
目黒	243,721	17.20	16,580	15,200	128.8
大田	644,251	17.22	10,835	40,860	121.4
世田谷	789,395	16.27	13,592	39,490	90.9
澁谷	192,099	17.54	12,713	20,000	213.2
中野	296,377	17.87	19,011	14,320	117.5
杉並	508,748	17.20	14,954	20,610	92.6
豊島	236,357	18.81	18,167	12,910	176.5
北	316,522	20.72	15,373	16,300	129.9
荒川	173,246	20.47	16,985	12,840	140.9
板橋	502,739	16.51	15,628	33,080	109.6
練馬	657,377	15.99	13,650	25,470	82.6
足立	620,015	16.65	11,654	27,910	84.3
葛飾	421,118	17.65	12,087	20,690	90.9
江戸川	622,083	13.51	12,477	28,240	97.1

7) 참고문헌 4) p.186. 港區는 15.8, 中野區는 13.1, 江戸川區는 12.9로 구부평균(14.4)과 근사한 수준을 보이고 있다.

8) 일본에서는 공동주택을 크게 목조와 비목조로 구분하고 있는데, 목조 공동주택은 규모가 작고 질적으로도 수준이 낮은 주택이 대부분이다.

표 2. 4구의 주거현황

구분	①	②	③	④
中央	0.7(22)	29.0(21)	49.5( 3)	52.4(18)
港	3.8(21)	34.0(19)	54.1( 2)	51.8(19)
中野	28.8( 1)	58.1( 3)	28.2(23)	75.8( 1)
江戸川	17.4(10)	43.2(14)	32.8(15)	55.1(16)

※자료:주택·토지통계조사(1998總務廳)

① 목조공동주택비율(%):全住宅에 대한 목조공동주택의 비율(%), ② 민간임대주택비율(%):전용주택호수에 대한 민간임대주택의 비율(%), ③ 민간임대주택의 1주택 당 평균면적(m<sup>2</sup>), ④ 민간임대주택에서의 독신세대의 비율(%), ( )의 수치는 23구중 순위를 나타냄.

민간임대주택에 대해 정리하면 <표 2>와 같다.

목조공동주택의 비율, 민간임대주택의 비율, 민간 임대주택의 1주택 당 평균면적을 통해서 4구의 주거 수준을 파악할 수 있는데, 中野區는 23구중에서도 주거의 질적 수준이 낮다고 할 수 있으며, 中央區와 港區는 높은 편이고 江戸川區는 평균 수준이라고 할 수 있다.

中野區는 민간 임대주택에서의 독신세대의 비율이 23구중에서도 가장 높고, <표 1>에서 보는 바와 같이 고령화율도 높아 가족형 세대 등 다양한 세대를 위한 양질의 주택을 확보할 필요성이 특히 높다고 할 수 있으며, 中央區와 港區에서는 분양공동주택에 대한 다양한 시책이 다른 구에 비하여 필요하다고 할 수 있다.

## 2. 23특별구의 주요 주택시책

23특별구의 주요 주택시책으로서 주택 마스터 플랜의 작성년도, 주택부치(住宅付置) 제도, 고령자 주택 관련 시책 등을 정리하면 다음 <표 3>과 같다.

주택 마스터 플랜은 1990년도에서 1999년에 걸쳐서 23구 전체에서 작성하였으며 1999년 이후에는 개정한 년도이다.

주택조례의 제정은 19구에서, 주택백서의 작성은 6구에서 하고 있으며, 고령자 주택 관련 시책으로서 지역 고령자 주택계획은 23구에서 작성하고 있다. 주택관리 호수는 公營주택 및 공영이외의 주택으로 구에서 관리하는 주택을 포함한 수치이다.

월임대료 보조 제도는 12구에서 시행하고 있는데, 가족형 세대의 거주수준 향상형, 고령자세대 등 거주계속 지원형, 신혼세대의 정주촉진형 등이 있다.

표 3. 23특별구의 주요 주택시책 현황 (2001.3)

구분	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
千代田	1990	1992	1991	808	○	○	○
中央	2002	1985	1991	831	○	-	○
港	2002	1985	1990	688	○		○
新宿	1997	1992	1990	1464	○	-	○
文京	1998	1987	1990	415	○	-	○
台東	1997	1987	1993	533	○	-	○
墨田	1996	-	1996	624	-	-	○
江東	2000	-	2000	595	-	-	○
品川	2000	1991	1992	1053	-	-	○
目黒	2000	-	1992	747	○	-	○
大田	2000	-	2000	1576	-	-	-
世田谷	1995	-	1987	1836	-	-	○
澁谷	1998	-	1994	300	○	○	-
中野	2001	-	1988	866	-	○	○
杉並	1996	-	1997	1084	-	-	○
豊島	1996	-	1991	714	-	-	○
北	1999	-	1991	867	○	○	○
荒川	2000	-	1990	382	○	-	○
板橋	2000	-	1990	828	○	-	○
練馬	2000	-	2000	545	-	-	-
足立	1998	-	1990	794	-	-	○
葛飾	2000	-	2000	477	-	-	○
江戸川	1999	-	1989	-	○	○	-

※ ① 주택 마스터 플랜 작성년도, ② 주택부치제도(주택공급을 촉진하기 위하여 일정규모 이상의 개발을 할때, 정해진 용적률 이상을 주택으로 하도록 하는 제도)의 시행년도, ③ 지역 고령자 주택계획 작성년도, ④ 주택관리호수, ⑤ 월 임대료 보조제도의 유무 ⑥ 주택백서의 작성유무, ⑦ 주택조례의 제정유무

### III. 4구의 주택시책 검토

4구의 주택시책을 검토함에 있어서 구별로 먼저 주택 마스터 플랜상의 기본목표 및 전개방향을 정리하고 개별시책을 검토한다.

#### 1. 中央區

##### 1) 기본목표 및 전개방향

中央區는 1991년 3월에 「中央區 주택기본계획」을 책정하여 정주인구의 회복을 중심으로 주택시책을 추진하여 왔는데, 1990년대 후반 이후 정주인구의 증가, 세대구성의 변화, 주택 및 주거환경에 대한 주민의 가치관의 변화에 대응하여 2002년에 주택 마스터 플랜을 개정하였다.

표 4. 中央區 주택시책의 기본목표 및 전개방향

- (a) 양질의 주택스톡의 형성
- (b) 분양공동주택의 적절한 유지 관리의 지원
- (c) 재해에 강한 주택지 조성의 추진
- (d) 구민주택의 적절한 관리와 공급
- (e) 다양한 거주요구로의 대응
- (f) 주생활과 연관된 정보의 발신
- (g) 고령자의 거주지원
- (h) 고령자형 주택의 확보
- (i) 마찌즈끄리와 연계한 주택 주환경정비의 추진
- (j) 지역주민에 의한 마찌즈끄리의 지원
- (k) 사람과 환경에 친화적인 주택 주환경정비의 추진

「개성 풍부하고 질 높은 도심생활의 창조」라는 기본이념 하에 민간시장을 활용한 주택시책의 추진, 스톡의 유지·재생의 촉진, 지역 마찌즈끄리와의 연계, 보건·복지와의 연계의 강화라는 새로운 시점에서의 주택시책을 추진한다. 라고 하고 있다.

4가지의 기본목표를 설정하고 각 전개방향을 제시하고 있는데 기본목표 및 시책의 전개방향을 정리하면 <표 4>와 같다.

中央區는 동경의 도심3구중의 하나인데, 최근에 들어 인구가 증가하여 인구회복현상을 보이고 있으며 높은 증가율을 보이고 있다.

시책의 전개방향의 내용에서 알 수 있는 바와 같이 복지와의 연계라는 측면에서 고령자의 정주환경에 대한 시책에 중점을 두고 있음을 알 수 있다. 또한 주택 및 주거환경 정비의 추진에 있어서 마찌즈끄리와 연계를 강조하고 있다.

##### 2) 개별시책

주택시책에 있어서의 전개방향에 따른 구체적인 개별시책을 살펴보면 다음 <표 5>와 같다.

중점시책은 (a) 양질의 주택스톡의 형성, (b)분양공동주택의 적절한 유지 관리의 지원, (g) 고령자의 거주지원, (i) 마찌즈끄리와 연계한 주택주환경정비의 추진, 고령자에 대한 시책으로서 주택공급에 대한 것은 물론 지원시스템에 대한 다양한 시책을 전개하고 있는 것이 특징이다.

표 5. 中央區 주택개별시책

전개방향	개별시책
(a)	양질의 민간주택의 취득지원, 공급유도 ⑥ 중고주택시장의 활성화 ⑧
(b)	적정한 공동주택 관리 지원 ⑤ 분양공동주택의 개선의 지원, 상담체제의 정비
(c)	주택의 내구성향상을 위한 지원 ⑦ 기타 방재 방법으로서의 대응
(d)	구민주택 관리의 적정화 ① 구민주택의 개선 및 개축, 구민주택의 공급
(e)	IT화로의 대응, 양육세대를 지원환경의 충실 새로운 주거양식의 보급 및 개발 ③
(f)	정보 네트워크와의 추진 다양한 정보제공수단의 확립 ⑪
(g)	고령자의 이주지원제도의 충실 ⑭ 고령자의 거주계속 지원 주택의 배리어 프리화의 유도 지원 ⑫
(h)	고령자형 임대주택의 공급 유도 ②
(i)	지역특성에 맞는주택·주환경정비의 추진 ⑩ 마찌즈끄리와 연계한 커뮤니티정비 촉진 계속 거주할 수 있도록 마찌즈끄리로의 지원
(j)	지구계획의 활용에 의한 주환경정비 촉진 ⑨ 지역주민에 의한 마찌즈끄리 활동지원 ⑮ 안전한 주환경개선 촉진
(k)	환경을 배려한 주택정비의 촉진 ④ 인간친화적인 마찌즈끄리의 추진

※ (a), (b)등은 <표 4>의 전개방향, ①, ② 등은 각 구의 관련내용을 구분하여 표시한 것으로 이하 동일함.

2. 港 區

1) 기본목표 및 전개방향

港區는 1993년 港區 주택기본계획을 책정하여 정주민구의 확보에 주력하였는데, 1996년 이후 인구의 증가, 주택공급의 증가에 따라 주택시책은 주택호수의 확보에서 양질의 주택공급으로의 전환이 필요하게 되었다. 도심기능의 집적 등 구의 특성을 반영하는 새로운 주택시책이 필요하게 되어 2002년 제2차 港區 주택기본계획을 책정하여, 「누구나가 살고 싶은 도시, 살아서 좋은 도시, 안심하고 계속 거주할 수 있는 새로운 도심거주의 실현을 지향한다」라고 하는 기본이념 하에 다음 <표 6>과 같은 시책체계를 제시하고 있다.

港區는 대사관 등 외국 관련시설이 많이 입지하고 있어 다양한 국제거주의 실현이라는 기본 목표 하에 외국인을 위한 시책에 중점을 두고 있는 것이 특징이라고 할 수 있다.

표 6. 港區 주택시책의 기본목표 및 전개방향

(a) 정주촉진의 유도 (b) 생활에 편리한 시설의 유도 (c) 주택공급의 적극적 추진 (d) 지역의 방재성 향상 (e) 지구환경문제로서의 대응
(f) 주택관련정보의 수집 및 제공 (g) 중고주택시장의 활용 (h) 분양 공동주택의 관리체제의 육성 (i) 고령자, 장애자 세대로의 거주지원 (j) 고령자의 자산활용에 의한 거주계속 (k) 공영주택의 유효활용 (l) 도영주택의 이관
(m) 주민참가에 의한 주거지조성 (n) 양질의 주거환경의 보전 (o) 지구계획 등의 활용 (p) 지역별 정비방향의 명확화
(q) 국제적인 시점에서의 주택정보의 발신 (r) 외국인 거주자로의 거주지원 (s) 외국인을 위한 일상생활 환경의 정비

2) 개별시책

港區의 개별시책을 정리하면 <표 7>과 같다.

港區는 주택시책을 전개함에 있어서 定住의 중요성을 강조하고 있는데, 「定住」라는 것은 가족주기에 맞는 적절한 주택을 확보하여, 일정기간 일지라도 지역에 안정하여 거주할 수 있는 것을 의미하며 定住의 대상은 가족세대는 물론 단신세대, 부부만의 세대, 외국인 거주자등 다양한 도심거주 층이라고 하고 있다.

3. 中野區

1) 기본목표 및 전개방향

中野區에서는 지가상등으로 인해 구내에서의 주택 확보가 매우 어려운 상황이었던 1993년 3월에 中野區 住宅 마스터 플랜을 책정하여 주택도시·中野의 실현을 목표로 주택시책을 추진해 왔다. 小子化와 고령화의 급속한 진전에 따른 거주요구의 다양화와 주거지의 안전성 확보의 중요성을 인식하여 2001년 「第2次 中野區 住宅 마스터 플랜」을 책정하여 다음 <표 8>과 같이 주택시책을 전개하고 있다.

中野區는 거주요구의 다양화와 주거지의 안전성 확

표 7. 港區 주택개별시책

전개 방향	개별시책
(a)	질 높은 주택소득확보, 쾌적한 주거확보 ⑥ 다양한 세대를 도심거주자로 확립
(b)	생활에 편리한 시설의 확충
(c)	다양한 유형의 주택건설의 적극적 유도 小子化대책 등에 공헌하는 주택건설의 유도 ③
(d)	주택의 방재성 증진과 지역의 방재성 향상 ⑦
(e)	에너지 절약적인 주거환경의 형성 ④ 환경을 배려한 옥상녹화의 추진 ⑬
(f)	주택관련 정보의 수집 및 제공 ⑪
(g)	주택소득의 유효활용
(h)	분양공동주택의 관리체제의적절한 유지⑤ 수선이나 개축을 위한 지원 ⑧ 관리조합의 네트워크화 지원 분양 공동주택 대장을 갱신하여 활용 관리에 관한 상담과 정보제공
(i)	주택의 배리어 프리화의 추진 입주지원책에 의한 고령자거주의 안정성확보 고령자를 위한 주택공급의 촉진 ②
(j)	고령자의 자산활용에 의한 고령자거주의 안정화 도모
(k)	공영주택의 입주기준의 적정화 ① 주택의 배리어 프리화 ⑫ 개축, 개선의 추진
(l)	都營주택을 구로 이관
(m)	주민참여에 의한 주거지조성 ⑮
(n)	지역특성에 맞는 주거환경의 규제 및 유도 ⑩ 주거환경 조성을 위한 룰의 제정 건물의 안전성에 대해 주민을 지도
(o)	양호한 주거환경을 위해 경관조례 등을 책정 지구주민의 의견을 반영하면서 양호한 주택 및 주거 환경 정비의 촉진 ⑨
(p)	지역의 특성에 맞는 주거환경의 정비구역을 구분하여 시 가지 정비를 촉진주택지환경보존 구역으로 주거환경 유 지
(q)	외국인거주의 실태를 파악
(r)	민간과 협동하여 외국인 거주 지원 각국의 주거스타일을 배우는 기회를 마련
(s)	외국어 사인설치 등 생활환경 정비를 도모

보와 더불어 주민과 NPO(Non Profit Organization), 사업자등과의 협동에 의한 주거지 조성의 추진을 목표로 책정함으로써 주민참여의 중요성을 강조하고 있다.

2) 개별시책

中野區의 주택개별시책은 다음 <표 9>와 같다.

개별시책에서의 특징은 부지공간 확보 등 여유로운 주거지의 형성, 환경친화적인 주택, 주변환경과의

표 8. 中野區 주택시책의 기본목표 및 시책

(a) 주택困窮세대 <sup>10)</sup> 를 위한 주택의 확보 (b) 고령자 및 장애자를 위한 주택확보 (c) 양질의 가족형 주택의 확보 (d) 안심하고 지속적으로 거주할 수 있도록 지원 (e) 다양한 주거양식에 대응한 주택의 공급촉진
(f) 양질의 여유있는 주택의 공급촉진 (g) 부지세분화의 억제 (h) 양질의 환경친화적인 주거지 조성의 추진 (i) 새로운 생활양식에 대응한 양질의 주택건설 유도, 지원 (j) 공공주택의 거주수준과 질의 향상 (k) 주택소득의 적정관리와 활용
(l) 재해에 강한 주거지조성의 추진 (m) 녹지풍부하고 여유있는 공간의 창출 (n) 지역의 개성을 살린 주거지조성의 지원
(o) 구민주체의 주거지조성의 지원 (p) 구민, NPO, 사업자 등과의 협동에 의한 주거지조성을 위한 조직 및 체제의 정비

조화 등 환경과 경관이라는 물리적 주거환경의 정비를 중요시하고 있는 것을 들 수 있다.

4. 江戶川區

1) 기본목표 및 전개방향

江戶川區는 주택 마스터 플랜으로서 1999년 「주거의 기본계획」을 책정하였으며, 「다양한 세대가 쾌적하고 안심하고 계속 거주할 수 있는 주거지 조성」이라는 기본이념 하에 <표 10>과 같이 주택시책을 전개하고 있다.

江戶川區에서는 계속 거주할 수 있는 주거지의 조성이라는 측면을 강조하면서 매력있는 주거환경의 확보라는 목표 하에 지역의 특성, 지역의 활력을 강조하는 주택시책을 전개하고 있는 것이 특징이라고 할 수 있다.

2) 개별시책

江戶川區의 주택개별시책을 다음 <표 11>과 같이 정리 할 수 있는데, 개별시책에서 나타난 특징으로

10) 주택困窮세대는 주택이 없어 곤란을 받고 있는 세대를 의미함.

표 9. 中野區 주택개별시책

전개 방향	개별시책
(a)	區營주택의 정비 및 관리운영 ① 다양한 世代·世帯형의 도영주택의 유도
(b)	복지주택의 정비 및 관리운영 고령자 장애자 아파트의 관리운영 다양한 고령자 장애자형 주택의 유도 ②
(c)	區民주택의 관리운영, 都民주택정비의 요망 양질의 가족형 주택의 건설 및 개축 유도 ⑥
(d)	주택상담 민간임대주택 알선사업의 확충 ⑭ 고령자 자산활용제도의 활용 주택수리 개선을 위한 지원체제의 확충 중전거주자주택의 정비 및 관리운영
(e)	고령자나 장애자의 새로운 주거양식에 대응한 주택의 유도책의 검토 ③ 새로운 주거양식을 채택하는 구민을 지원
(f)	개발지도나 공동주택, 건축지도 등에 의한 유도 양질의 다양한 민간임대주택의 공급촉진
(g)	건축물의 공동화나 협조개축의 유도 지원택지세분화방 지의 지도지구계획제도를 활용한 부지세분화의 억제
(h)	주택의 품질성능향상을 위한 정보제공 ⑪ 재해에 강한 주거지조성의 지원환경이나 건강을 배려한 주거지조성 지원체제의 정비 ④ 환경공생형 주택의 모델이 되는 공공주택의 정비검토
(i)	새로운 주거지조성의 지원 유도책의 검토
(j)	공공주택의 거주수준의 향상환경 건강을 배려한 공공주 택의 정비
(k)	주변주택과 조화로운 양질의 공동주택의 유도분양공동 주택의 적절한 유지 관리의 지원체제의 정비 ⑤ 주택의 건설, 중개축의 지원체제의 확충 ⑧ 구역주택의 적절한 유지관리
(l)	목조주택 밀집지역의 개선 ⑦ 雨水 유출억제 대책 등의 추진친근한 생활도로망의 정비
(m)	공공공간의 녹화추진 ⑬ 지역의 특성에 맞는 녹화추진과 여유로운 공간창출의 지원 ⑩
(n)	지구계획이나 건축협정 등을 활용한 구민주체의 가로경 관조성의 지원 ⑨ 지역의 개선, 주변 환경을 배려한 공공주택정비
(o)	구민이 주체적으로 주거지조성, 주거에 대한 다양한 정 보제공, 상담체제의 확충 ⑮ 마찌즈끄리에 관한 정보제공, 학습 교류활동에 대한 지 원체제의 정비
(p)	마찌즈끄리, 환경, 보건복지 등 관련부문과의 연계에 의 한 체제의 정비구민 NPO 사업자등과의 협조체제의 정 비

는 지역의 활력형성에 기여할 수 있는 주택건설로서 주거기능과 상업, 업무기능의 복합화를 촉진하는 것 을 들 수 있다.

표 10. 江戸川區 주택시책의 기본목표 및 전개방향

(a) 다양한 생활양식에 대응한 주거지 형성 (b) 여유있는 주택건설
(c) 지역의 특성을 살린 주택 및 주거지 형성 (d) 지역의 활력형성에 기여하는 주택건설 (e) 환경친화적인 주택건설
(f) 방재성이 높은 주거지 조성 (g) 마찌즈끄리와 연계한 주거지 조성
(h) 고령자나 장애자 등을 위한 주거지 조성 (i) 누구나 자립하여 계속 거주할 수 있는 주거지 조성

표 11. 江戸川區 주택개별시책

전개 방향	개별시책
(a)	다양한 世代·世帯가 살수 있는 주택확충 지역내에서의 이주지원 ⑭ 주택개선의 지원 ⑧
(b)	여유있는 주거간의 확보 양질의 자가주택의 공급유지관리 지원⑥ 양질의 임대주택의 공급과 유효활용 촉진
(c)	경관을 살린 주거지조성의 추진 개성있고 가로경관과 조화를 이루는 주거지형성 ⑩ 여유로운 주거지조성의 유도
(d)	상접가, 역 주변 등으로의 주택공급의 촉진 생산과 거주의 조화
(e)	환경을 배려한 주택건설의 지원 ④ 부지내의 녹화의 적극적 추진 ⑬
(f)	안전한 주택의 보급 촉진 ⑦ 내진 및 방재의식의 향상을 도모
(g)	주택 주환경의 개선을 도모하여 안심하고 계속 거주할 수 있는 주거지 조성 목조주택이 밀집한 지역에서의 주택정비의 추진 ⑨
(h)	고령자 장애자들을 배려한 주택의 정비 ⑫
(i)	고령자가 불안하지 않는 일상생활을 보낼 수 있는 주거양식의 지원 ② 少子化·고령화 사회에 대응한 주거양식으로서의 지원 ③

5. 소 결

이상으로 4구의 주택 마스터 플랜을 정리, 검토하 였는데 먼저, 기본목표 및 전개방향에서 제시된 내 용을 정리하여 주택시책의 방향성 및 전개방향 항목 을 추출할 수 있었다.

4구에서 추진하고 있는 주택시책이 같은 내용이라

표 12. 4구의 주택시책의 방향성 및 전개방향 항목

방향성	전개방향 항목	中央區	港區	中野區	江戸川區
쾌적성 · 친환경 ●	도심정주촉진		○		
	생활편리시설 확충		○		
	환경친화적 주거		○	○	○
	주환경 보전		○		
	지구계획 활용		○		
	양질의 주택스톡	○		○	
	가족형 주택			○	
	녹지 공간 확보			○	
여유있는 주택공급				○	
안전성 · 안심감 ■	방재성 증진	○	○	○	○
	주택스톡 활용		○	○	
	분양 공동주택관리		○		
	고령자·장애자 지원	○		○	○
	고령자의 자산 활용		○		
	공영주택관리		○		
	도영주택의 이관		○		
	분양 공동주택관리	○			
고령자형 주택		○			
다양성 · 개성 ◆	구민주택의 관리	○			
	지속적 거주지원			○	
	공공주택의 질 향상			○	
	관민협동			○	
	지역의 활력				○
	다양한 주택공급		○		
	주거의 정보화	○	○		
	주민참여	○	○	○	○
다양한 주거양식	○		○	○	
마찌즈피리와 연계	○			○	
인간 친화적 주거지	○				
주택근공세대			○		
부지 공간 확보			○		
새로운 주거양식			○		
지역의 개성			○	○	

\* ○는 각 구에서 제시된 항목이 있는 경우임.

하더라도 다르게 표현되거나 다른 범주에서 다루기도 하고 있는데 4구의 주택시책의 방향성을 쾌적성, 안전성, 다양성으로 대별할 수 있었다.

쾌적성에는 주택의 질, 주거환경의 개선과 관련되는 시책으로서 친환경적인 내용을 포함하고 있으며, 안전성에는 주택 및 주거지의 물리적 안전성과 주거 생활에 있어서의 안심감을 포함하는 내용이며, 다양

표 13. 4구의 공통된 개별시책 항목 (1)

항목	中央區	港區	中野區	江戸川區
① 공공주택	구민주택 관리·구민주택 관리의 적정화 ■	공영주택 관리·입주기준의 적정화 ■	주택근공세대·구영주택의 정비관리 운영 ◆	
② 고령자형 주택	고령자·고령자형입대주택의 공급유도 ■	고령자 장애자 거주 지원·고령자형입대주택 등 고령자를 위한 주택공급의 촉진 ■	고령자 장애자·다양한 고령자 장애자형 주택의 유도 ■	다양한 주거양식·고령자가 불안하지 않는 일상생활을 보낼 수 있는 주거양식의 지원 ◆
③ 다양한 주거양식	다양한 주거양식·새로운 주거양식의 보급 및 개발 ◆	다양한 주거양식·少子化 대책 등에 공백 현하는 주택 건설의 유도 ◆	다양한 주거양식·고령자나 장애자의 새로운 주거양식에 대응하는 주택의 유도책 검토 ◆	다양한 주거양식·少子化·고령화 사회에 대응한 주거양식으로의 지원 ◆
④ 환경배려주택	인간친화적주거·환경등을 배려한 주택정비의 촉진 ◆	환경친화적주거·에너지 절약적인 주택환경의 형성	환경친화적주거·환경이나 건강을 배려한 주거지 조성 지원체제의 정비 ●	환경친화적주거·환경을 배려한 주택건설의 지원 ●
⑤ 공동주택	분양공동주택 관리·적정한 공동주택관리 지원 ■	분양공동주택 관리·분양공동주택의 관리체제의 적절한 유지 ■	주택스톡 관리·분양공동주택의 적정한 유지 관리의 지원체제의 정비 ■	
⑥ 양질의 주택	양질의 주택스톡·양질인 민간입대주택의 취득지원 공급유도 ●	도심정주촉진·질 높은 주택스톡의 확보나 쾌적한 주거의 확보 ●	가족형 주택·양질의 가족형주택의 건설 개척 유도 ●	여유있는 주택공급·양질의 자가주택의 공급유지 관리의 지원 ●
⑦ 방재성 증진	방재성 증진·주택의 내구성향상을 위한 지원 ■	방재성 증진·주택의 방재성 증진과 지역의 방재성 향상 ■	방재성·목조주택밀집지역의 개선 ■	방재성 증진·안전한 주택의 보급 촉진 ■

\* 전개방향·개별시책으로 표기하였고 <표 11>에 표시된 바와 같이 ●는 쾌적성, ■는 안전성, ◆는 다양성을 표시함.

성에는 지역의 개성이나 특성을 반영하는 내용으로 분류하였다.

주택시책의 방향성에 따른 전개방향 항목을 분류 정리해 보면 다음 <표 12>와 같다

이상의 표에서 알 수 있는 바와 같이 4구에서 공통적으로 제시된 항목은 방재성 증진이며 3구에서 제시된 항목은 환경친화적 주거, 고령자 장애자 지원, 주민참여, 다양한 주거양식이다.

각 구에서는 이와 같이 공통적으로 지향하고 있는



표 14. 4구의 공동된 개별시책항목 (2)

항목	中央區	港區	中野區	江戸川區
⑧ 주택 개선	-	분양공동주택 관리·분양 공동주택의 수선이나 재축을 위한 지원 ■	주택 특 관 리·주택의 건설 재축증개축 수리의 지원 제 의 확충 ■	다양한 주거양 식·주택개선의 지원 ●
⑨ 지구 계획	주민주체·지구계획 등 활용에 의한 주택주환경정비의 촉진 ◆	지구계획등의 활용·지구주민의 의견을 반영하면서 양호한 주택 및 주환경 정비의 촉진 ◆	지역의 개 성·지구계획이나 건축협정 등을 활용한 구 민주체의 가로 경관조성의 지원 ◆	-
⑩ 지역 특성	마찌즈끄리연계·지역특성에 맞는 주택주환경정비의 추진 ◆	주 환 경 보 전·지역특성에 맞는 주택의 규제 및 유도 ◆	녹 지 공간 확 보·지역의 특성에 맞는 녹화의 추진과 여 유있는 공간창 출의 지원 ●	지역의 특 성·개성있고 가로경관과 조 화를 이루는 주거지의 형성 ◆
⑪ 정보 화	주거의 정보화·다양한 정보제공수단의 확립 ◆	주거의 정보화·주택관련 정보의 수집 및 제공 ◆	환경친화적 주거·주택의 품질성능향상을 위한 정보제공 ●	-
⑫ 배리어 프리화	고령자의 거주 지원·주택의 배리어프리화의 유도 지원 ■	공 인 주택관 리·주택의 배리어프리화 ■	-	고령자장 해 자·고령자장애자들을 배려한 주택의 정비 ■
⑬ 녹화	-	환경친화적 주거·환경을 배려한 옥상녹화의 추진 ●	녹 지 공간 확 보·공공공간의 녹화의 추진 ●	환경친화적주 거·부지내의 녹화의 적극적인 추진 ●
⑭ 이주 지원	고령자의 거주 지원·고령자의 이주지원제도의 충실 ■	-	지속적 거주 지원·주거이주 주택상담 민간 임대주택 알선 사업의 확충 ■	다양한 주거양 식·지역내에 이주 지원 ◆
⑮ 주민 참여	주민주체·지역주민에 의한 마찌즈끄리 활동 지원 ◆	주민참여·주민참여에 의한 주거지조성 ◆	주민주체·구 민이주체적으로 주거지조성, 주거선택할 수 있도록정보제공상담체제의 충실 ◆	-

시책과 함께 각 구의 상황에 대응하는 주택시책을 추진하고 있다고 할 수 있다.

다음으로 개별시책에서 제시된 내용에서 관련되는 내용으로 3구 이상에서 추진하고 있는 공동된 시책 항목을 정리해보면 다음 <표 13,14>와 같이 15항목으로 정리할 수 있다.

이상의 개별시책에 나타난 내용을 기본목표의 방

향성 요소로서 정리해 보면 쾌적성이 13항목, 안전성이 19항목, 다양성이 19항목으로 나타나고 있다. 이는 4구에서 개별시책으로 추진하고 있는 내용이 안전성과 다양성에 더 중점을 두고 있음을 의미한다고 할 수 있다.

이상으로 4구의 주택 마스터 플랜의 검토를 통하여 주택시책을 추진함에 있어서의 기본목표의 방향성 및 전개방향의 항목, 개별주택시책의 항목을 정리, 추출할 수 있었는데 이러한 내용을 토대로 주택시책을 책정하는데 참고사례로 활용할 수 있을 것이다.

주택시책을 책정함에 있어서는 주택 단일 문제 만이 아니라 도시계획은 물론 복지, 산업, 교육, 환경 등과의 관계도 고려해야 함으로 상기에서 검토된 내용을 토대로 다양한 측면에서의 접근이 필요하다고 할 수 있다.

#### IV. 결 론

본 연구는 동경도 특별구의 4구를 대상으로 「주택 마스터 플랜」이라는 주택 및 주거지 정비에서의 기본이 되며 근거가 될 수 있는 주택시책을 검토한 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다.

첫째, 주택 마스터 플랜상에 나타난 기본목표의 검토결과, 방향성으로서 쾌적성, 안전성, 다양성이라는 요소로 분류 할 수 있었다. 따라서 앞으로의 주거정책을 추진함에 있어서는 쾌적하고 안심하며 다양한 선택이 가능하여 주거의 지속성이 유지 되는 주거지의 조성이 필수적이라고 할 수 있다.

둘째, 주택시책의 전개방향에서 나타난 내용에서 공통적으로 제시하고 있는 항목은 상대적으로 중점을 두고 있는 시책이라고 할 수 있는데 분석한 자치체 에서는 방재성 증진이라는 안전성을 필수적으로 고려하고 있음을 알 수 있었다. 이는 지진과 같은 자연재해는 물론 방법과 같은 사회적 측면에서의 방재에 대한 고려가 주택정책을 추진함에 있어서 중요한 요소라는 것을 의미한다.

셋째, 사회의 변화에 대응할 수 있는 주택정책을 추진하는 것은 무엇보다 중요하며 필수적이라고 할 수 있는데, 이를 반영하는 것으로 동경의 4구에서도 환경친화적 주거, 고령자·장애자 지원, 다양한 주거양식이라는 요소를 중요시하고 있음을 알 수 있었다.

넷째, 또한 지역사회의 특성에 맞는 즉 지역사회  
의 현황에 적합한 주택정책을 책정하는 것도 중요한  
데 이러한 지역의 개성을 살릴 수 있는 주거지조성  
을 위해서는 주민의 의견을 반영할 수 있도록 하는  
것이 필요하다. 4구의 주택시책에서도 이를 반영하  
여 주민참여라는 요소를 중요시 하고 있음을 알 수  
있었다.

다섯째, 개별시책의 항목에서는 안전성과 다양성에  
비중을 더 두고 있음을 알 수 있었는데 이는 안심하  
고 지속적으로 살 수 있는 定住의 중요성을 반영한  
다고 할 수 있겠다.

주거공간은 인간의 기본적인 생활을 유지시켜주는  
필수적인 공간으로 쾌적하고 안정적인 환경을 형성  
해주는 것은 주택시책을 전개함에 있어서 중요한 요  
소이다. 또한 사회의 변화에 대응하여 주택정책을 추  
진할 필요성이 있으며 유사한 선진사례를 참고로 하  
여 주택시책을 전개해 나가는 것도 중요하다. 따라  
서 동경 자치구의 사례를 검토하여 앞으로의 우리나  
라의 주택정책에 반영될 수 있도록 하는 것은 의미  
있는 일이라고 할 수 있는데, 본 연구의 결과는 특  
히 서울의 각 자치구에서의 주택시책을 책정함에 있  
어서 참고사례로서 활용될 수 있을 것이다.

## 참 고 문 헌

1. 荒俣 桂子 外(1999), 東京の典型3區における住宅マ  
スタープランの達成狀況と改訂の方向, 日本建築學會學術講演梗概  
週集.
2. 上山 肇(1999), 住宅マスタープランに関する一考察, 日本  
建築學會學術講演梗概週集.
3. 北原 啓司 外(1998), 地方自治一の住宅マスタープラン  
策定における住民参加の可能性, 日本建築學會學術講演梗概  
週集.
4. 東京都 住宅白書(2001), 東京都住宅局.
5. 東京都住宅マスタープラン(2001).
6. 동경도시백서(2002).
7. 中央區, 「中央區 住宅 マスタープラン」(2002年3月).
8. 港區, 「第2次港區住宅基本計畫」(2002年3月).
9. 「第2次 中野區 住宅 マスタープラン」, (2001).
10. 江戸川區, 「住まいの基本計畫」(1999年8月).
11. 小泉 重信(2001), 「居住の質」向上諸策の効果と限界, 都  
市住宅學33號.
12. 淺見 泰司住(2001), 環境水準の指標, 都市住宅學33號.
13. Brain Edwards and David Turrent (2000), Sustainable  
Housing Principles & Practice, E&FN Spon.
14. 박정희(1994), 주거환경의 질 척도에 관한 연구, 한국주거  
학회지 제5권 제1호.
15. 김성화 외(1995), 지속가능한 주거건축계획의 방향에 관한  
연구, 한국주거학회지 제6권 제2호.

(接受: 2004. 1. 3)