

일본의 단지재생과 시나리오 어프로치

염철호 (일본 교토대학 외국인 공동연구자)

1960년대 후반부터 1970년대 전반에 걸쳐 일본에서는 도심 근로자의 베드타운으로 도심 교외의 뉴타운이 개발되어 장거리 통근을 전제로 하여 젊은 가족 세대가 일제히 입주하게 되었다. 그러나 시간의 경과와 함께 현재 교외의 뉴타운에서는 입주 제1세대가 고령화되고 주호 및 공동시설이 일제히 갱신의 시기를 맞게 되었다. 또한 현재의 라이프 스타일과 맞지 않는 노후하고 진부한 공공시설이 많으며, 젊은 세대의 유입이 적고, 게다가 도심회귀의 영향으로 교외를 떠나 도심으로 옮겨가는 고령자도 적지 않다. 소위 뉴타운의 올드타운화가 진행되고 있는 것이다.

교외의 뉴타운에 공급된 분양 집합주택에서도 거주자의 고령화, 주호 및 시설의 노후화와 진부화, 배리어프리 미대응, 커뮤니티의 쇠퇴 등의 문제점에 직면하고 있다. 주호 면적이 70㎡ 이하인 소규모의 주호가 많으며 주호의 평면 타입과 설비 또한 노후화와 진부화가 심각한 상태이

다. 또한 엘리베이터가 설치되어 있지 않은 계단실형의 주동이 많기 때문에 고령자의 배리어프리에 대한 대응이 충분하지 못한 문제점 등을 가지고 있다 (사진1과2, 그림1).

1. 전면 재건축의 한계

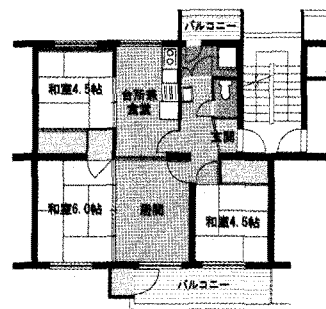
일본에서 1960년대 중반 이전에 공급된 초기의 분양 집합주택은 이용 용적율이 적고 소규모이며 입지조건이 좋은 특징을 가지고 있어 개발사업자의 주도로 전면 재건축을 실시함으로써 면적 증가분의 분양수입의 획득이 가능하였다. 따라서 기존 거주자는 추가 비용의 부담없이 종전 규모 이상의 새로운 주호를 확보할 수 있었다. 그러나 쇠퇴하고 있는 교외의 뉴타운에 위치하는 대규모 단지형 분양 집합주택은 종래의 전면 재건축이 실현되기 어려운 문제점을 많이 가지고 있다. 먼저 입지조건이 좋지 않기 때문에 재건축에서는 기존 거주자의 비용부담을 필요로 하게 된



[사진 1] 교외의 분양집합주택 단지-1



[사진 2] 교외의 분양집합주택 단지-2



[그림 1] 전형적인 평면 사례

일본의 단지재생과 시나리오 어프로치

다. 또한 단기간 내의 재건축의 완료가 곤란하기 때문에 장기적이고 단계적인 재건축으로 인한 사업 리스크의 증가, 불안감의 증대, 관리의 문제 등이 우려된다. 게다가 거주자 수가 많고 고령자의 비율이 높기 때문에 단기간에 원활한 합의 형성을 이루는 것이 곤란하며, 특히 고령자를 중심으로 이전할 주택의 확보와 2번의 이사의 필요성에 대하여 거부반응을 일으킬 확률이 높을 것으로 예상된다.

2. 단지재생

유럽과 미국에서는 제2차 세계대전 후의 매스 하우스에 공급되었던 집합주택의 노후화의 시작으로 주거환경의 재생이 중요한 테마로 떠오르게 되었다. 과거의 스크랩 앤 빌드(전면 재건축)의 반성을 바탕으로 주호평면·규모·설비·성능·외장디자인 등의 변경과 성능향상, 용도변경과 면적 및 규모의 감소에 이르기까지 다양한 단지재생이 이루어지고 있다. 주호·주동은 물론 단지내 공간과 주변 시가지의 상황을 고려하여 필요한 시설과 공간을 정비하고 도시의 활성화를 포함한 지속적인 지역의 매니지먼트로써 단지재생이 다루어지고 있다고 하겠다.

최근에는 일본에서도 공공 임대주택을 중심으로 다양한 단지재생 수법이 시도되고 있으며, 분양 집합주택에 대해서도 구분소유법의 개정과 '개수에 의한 맨션 재생 매뉴얼'의 책정 등이 진행되고 있다. 또한 국토건설성과 도시재생기구의 위탁으로 2005년 10월 부터 2006년 5월에 걸쳐 재단법인 베타리빙이 주최하고 실시한 '기존 공동주택 단지의 재생에 관한 제안모집'이 있었다. 여기에서는 149건의 기존 공동주택 단지 스톡의 다양한 재생수법이 제안되었고, 최종적으로 53건의 제안이 우수제안으로 선정·공표되었다. 현재는 선정된 제안의 홍보와 함께 구체화를 위한 지원방안이 검토되고 있는 중이며, 제안과 관련한 집합주택단지 중 3단지를 모델 단지로 선정하여 본격적인 단지재생의 실현을 향한 사업화의 구체적인 방안이 논의되고 있다¹⁾.

베타리빙의 제안 모집에 앞서 2005년 효고현에서는 노후화가 진행중인 뉴타운에 위치한 분양 집합주택을 모델

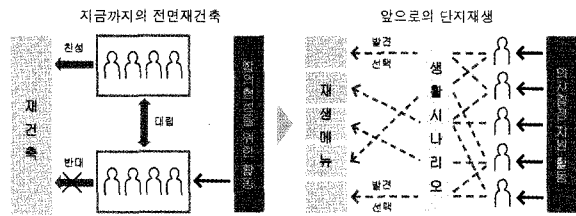
로 '메이마이단지 맨션재생 아이디어 공모'를 실시하였다. 재건축 부문과 개수 부문의 2부문을 나누어 실시된 공모에는 총 41건의 제안이 응모되었고, 전문가가 참여한 1차 심사에서 각 부문의 우수 제안을 복수 선정된 후, 2차 심사에서는 해당 지역의 거주자들을 대상으로 우수 제안의 제안자가 직접 프레젠테이션을 한 후, 거주자들의 투표를 통하여 최우수작품이 선정되었다. 이상의 제안모집 등에 응모된 작품들에서는 주호 레벨의 다양한 주호의 증축 및 공간구성 수법, 주동 레벨의 다양한 엘리베이터 설치 수법, 단지 레벨의 점진적인 주거환경 개선의 프로세스와 매니지먼트 수법 등이 제안되었다²⁾.

3. 합의형성에서 의사결정으로

전면 재건축의 프로세스에서는 먼저 재건축이라는 방향성이 결정된 후, 거주자의 의향 파악과 주변 지역과의 의견 조정이 이루어지기 때문에 재건축 찬성과 반대파의 의견대립이 발생할 가능성이 매우 크다고 할 수 있다. 또한 재건축에 있어서의 추진조직의 활동의 대부분은 반대자에 대한 설득이라고 하는 합의형성을 위한 활동에 집중되었다. 전면 재건축 사례를 분석한 선행 연구에서는 전체의 판단이 각 거주자의 의사결정보다 먼저 제시되기 때문에 거주자의 의향이 반영되기 어렵고, 거주자의 다양한 입장과 가치관을 전면 재건축 계획에 반영하는 것이 매우 힘들며 오히려 그것을 배제하는 방향으로 진행되었다고 지적하고 있다.

앞서 지적한 바와 같이 앞으로 교외의 분양 집합주택 단지에서 전면 재건축의 원활한 합의를 형성하는 것은 기대하기가 어렵다. 따라서 단지재생의 추진에 있어서는 전면 재건축과 같이 전체의 합의형성을 중시하는 것이 아니라, 거주자의 다양한 가치관을 이해하고 인정하면서 방침을 정하는 것을 서두르지 않고, 각 거주자의 가치관과 라이프 스타일에 대응가능한 선택지를 발견·선택해 나가는 거주자 개개인의 의사결정을 더욱 중시할 필요가 있다고 하겠다(그림2). 또한 단지재생에서는 단지가 위치한 지역사회와의 앞으로의 변화를 생각하여 지역사회의 변화에 어떻

일본의 단지재생과 시나리오 어프로치



[그림 2] 합의형성에서 의사결정으로

게 대응할지의 선택치를 결정하는 것, 그리고 거주자 개개인이 앞으로의 생활상을 결정하여 자신의 생활상을 단지와의 관계속에서 어떻게 창출할지의 선택치를 결정하는 것이 중요한 의사결정의 2가지 과제라고 하겠다.

4. 시나리오 어프로치

불확실성이 높은 상황에서 일어날 미래의 스토리인 시나리오를 작성하는 것을 통해 의사결정을 지원하는 시나리오 어프로치가 다양한 분야에서 이용되고 있다. 시나리오 어프로치에서 시나리오가 그려진 스토리라는 점에서는 일반적인 시나리오와 유사하지만, 미래를 어떻게 예측할 것인가가 아니라 일어날 가능성이 있는 복수의 미래를 그린 후 그러한 미래가 현실화 되었을 때 어떻게 대처할 것인가라고 하는 불확실성이 높은 미래에 대한 문제해결을 도모하는 수법이라고 할 수 있다. 시나리오 어프로치는 거시적인 사회동향에 관한 수법인 '마크로 시나리오'와 미시적인 개인에 관한 수법인 '미크로 시나리오'로 구분된다.

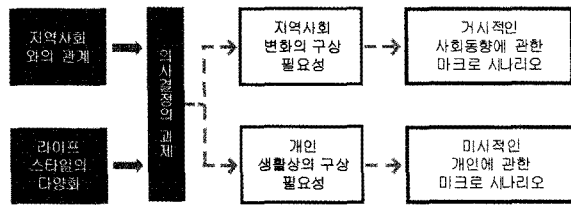
마크로 시나리오는 기업경영·정치·경제 등의 다양한 분야에서 이용되고 있으며, 시나리오를 통해 일어날 가능성이 있는 미래를 인식하여 유효한 의사결정을 하는 것과 불확실성이 높은 미래에 대한 대응력을 향상시키는데 유효한 수법이다. 제2차 세계대전후의 미 공군의 전략 책정에서 적군의 동향의 예측과 대책의 검토에 시나리오를 이용한 것으로부터 시작되었다고 알려져 있다. 그 후 민간에서의 연구가 진행되어 미국의 RAND Corporation에 의한 'The Year 2000' (1967) 이 발표됨으로서 시나리오 어프로치에 대한 사회적 관심이 높아졌고 시나리오를 활용하는

기업이 증가하게 되었다. 대표적인 사례로는 Royal Dutch / Shell이 작성한 OPEC에 의한 석유위기 시나리오로 Royal Dutch / Shell은 기업 경영전략 책정에 시나리오 어프로치를 채용함으로써 제1차 오일쇼크에서 타 회사보다 신속하게 대응할 수 있었고 석유업계에서 대약진을 하게 되었다. 그 후 시나리오 어프로치는 미래의 예측만이 아니라 경영자·관리자의 의사결정 능력을 향상시키는 조직적 학습에 중점적으로 활용되게 된다.

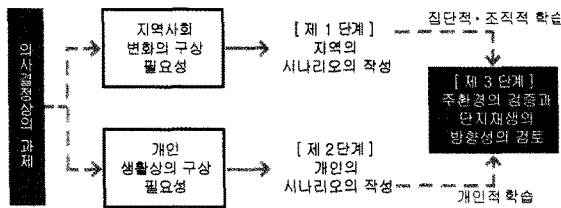
미크로 시나리오는 심리학·교육학 영역에서 치료와 교육의 수단으로 이용되고 있으며 개인이 시나리오를 작성하여 자신이 처한 환경의 이해를 통해 문제인식·문제해결을 도모하는 수법으로 알려져 있다. 심리학에서는 특히 '인생각본'이라는 수법으로 활용되어 각본 분석에 의해 인생초기에 형성된 자신의 성격의 구조를 파악하는 것을 목적으로 하고 있다. R.Strom, S.Strom부부가 개발한 시나리오를 활용한 사회 교육 프로그램에서는 현재까지의 인생을 시나리오로 그리게 함으로써 자신의 미래를 생각하게 하는 정신 치료법과, 시나리오를 통해 3세대 교류의 바람직한 방법을 학습하게 하는 수법이 채용되어 있다. 또한 시나리오라는 표현은 사용되지 않았으나 인터뷰라는 상호작용을 통해 만들어진 자전적 이야기인 라이프 스토리를 이용하여 현 시점에서의 생활주체의 사회관계와 생활양식을 과거와의 관계속에서 이해하고 과거에서 현재까지의 시간의 흐름을 바탕으로 미래의 가능한 선택치를 구상하는 라이프 히스토리법이 도시사회학의 분야에서 주목 받고 있다.

앞에서 지적한 바와 같이 단지재생에서의 지역사회의 앞으로의 변화를 생각하고 지역사회 변화에 어떻게 대응할지의 선택치를 결정하는 의사결정상의 과제에 대해서는 거시적인 사회동향에 관한 마크로 시나리오를 이용하는 것이 유효하다고 하겠다. 그리고 거주자 개개인이 앞으로의 생활상을 결정해서 자신의 생활상을 단지와의 관계속에서 어떻게 창출할지의 선택치를 결정하는 의사결정상의 과제에 대해서는 미시적인 개인에 관한 미크로 시나리오를 이용하는 것이 유효하다고 하겠다(그림3).

일본의 단지재생과 시나리오 어프로치



[그림 3] 의사결정의 과정에 대한 시나리오 어프로치의 대응

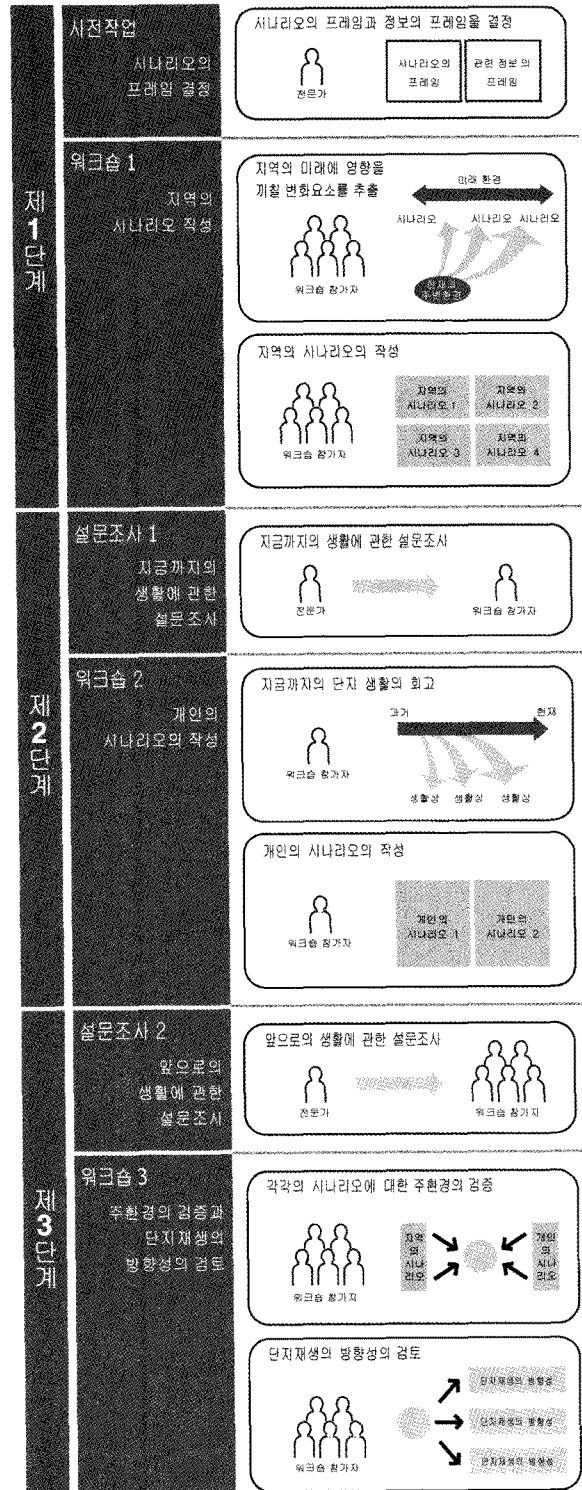


[그림 4] 시나리오 어프로치의 프레임 워크

5. 단지재생에서의 시나리오 어프로치의 적용

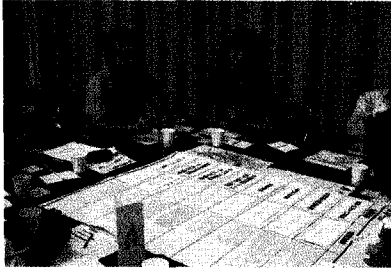
이제까지의 이러한 건축·도시계획 분야에서의 실천적 시도의 경험을 바탕으로 분양 집합주택의 단지재생에서의 시나리오어프로치를 이용한 의사결정 지원수법을 책정하였다. 그림4는 분양 집합주택 단지의 재생에 있어서 의사결정 지원수법으로서의 시나리오 어프로치의 프레임 워크를 보여주는 것이다. 또한 그림5는 시나리오 어프로치의 전체 프로세스이며, 사진3, 4, 5는 실제로 단지재생의 검토 과정에 시나리오 어프로치를 적용한 사례의 모습이다.

시나리오 어프로치는 3단계로 구성되며 우선 제1단계는 단지가 속한 지역의 미래를 그린 마크로 시나리오인 ‘지역의 시나리오’의 작성이다. 시나리오는 단지의 거주자가 참가하는 워크숍을 통해서 작성되며 워크숍에 앞서 우선 지역의 시나리오의 프레임을 설정한다. 몇년 후(일반적으로는 10년)의 지역의 장래인지, 단지 주변의 어느 범위까지인지, 시나리오의 테마는 무엇인지 등을 결정한 후, 지역의 장래에 관한 정보를 수집하여 정리한다. 지역의 시나리오를 작성하기 위한 워크숍은 크게 2단계로 나누어 진다. 우선 앞으로 10년간에 일어날 단지 주변의 지역 사회의 변화에 대하여 의견을 나누는 후, 지역의 미래에 영향을 끼칠 변



[그림 5] 시나리오 어프로치의 프로세스

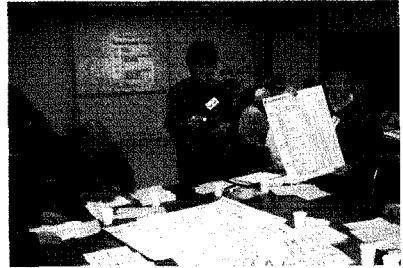
일본의 단지재생과 시나리오 어프로치



[사진 3] 지역의 시나리오 작성



[사진 4] 개인의 시나리오의 작성



[사진 5] 단지재생의 방향성의 검토

화 요소를 추출하고, 그 중에서도 영향이 강하다고 판단되는 변화 요소들을 중요 요소로 추출한다. 그런 다음 중요 요소를 축으로 해서 다른 요소의 변화동향을 결정하여 ‘10년 뒤의 지역은 이러하다’ 라고 하는 지역의 시나리오를 복수 작성한다. 표1은 워크숍을 통해 정리된 지역의 시나리오의 요소와 변화 동향을 보여주는 것이다.

제2단계는 거주자가 앞으로 어떠한 삶을 영위해 나갈 것 인지를 그린 마크로 시나리오인 ‘개인의 시나리오’의 작성이다. 시나리오는 설문조사와 라이프 스토리 인터뷰 방식의 워크숍을 통해 작성된다. 우선 단지에 입주한 후부터 지금까지의 생활에 관한 설문조사를 실시한다. 다음으로 워크숍에서는 기입한 설문지를 확인하면서 생활의 변화에

관한 인터뷰를 실시하고 결과를 거주자의 라이프 스토리로 정리한다. 그런 다음 지금까지의 라이프 스토리를 참고 하면서 앞으로의 개인의 생활에 있어서의 변화요소와 불확실요소의 선택을 통해 ‘10년 후의 생활은 이러하다’ 라고 하는 개인의 시나리오를 작성한다. 표2는 워크숍 결과의 일부이며, 참가자는 라이프 스토리 인터뷰를 통해 현재까지의 생활의 변화를 돌아본 후 앞으로의 생활을 구상하고, 시나리오의 변화 요소와 불확실 요소를 선택하는 것을 통해서 미래의 생활의 복수의 가능성을 생각할 수 있었다.

제3단계는 ‘주환경의 검증과 단지재생의 방향성의 검토’이다. 우선 단지의 주환경이 지역과 개인의 시나리오에 충분히 대응 가능한지를 검증한다. 개인의 시나리오에 대한 검증에서는 단지의 주환경과 지역의 생활관련 시설이 개인의 시나리오에 대응할 수 있는지에 대한 설문조사를 실시한다. 다음으로 워크숍에서는 우선 기입한 설문지를 확인하면서 개인의 시나리오에 대한 단지의 주환경의 문제점과 과제를 추출한 다음, 지역의 시나리오가 실현되었을 경우의 단지의 장점과 단점을 논의하여 단지의 주환경이 지역의 시나리오에 충분히 대응 가능한지를 검증한다. 검증 결과를 바탕으로 단지의 장점은 유지·활용하고 단지의 단점은 개선하는 단지재생의 방향성에 대하여 논의한다. 이렇게 참가자는 지역의 시나리오를 생각한 후 학습 프로세스를 통해서 지역의 상황에 따라서 단지재생의 방향성을 정할 필요가 있음을 인식·공유하고 기존의 주환경의 검증을 바탕으로 한 단지재생의 방향성을 논의할 수 있었다. 표3은 개인의 시나리오에 대한 주환경의 평가 결과의 일부이며, 표4는 단지재생의 방향성의 검토 결과이다.

<표 1> 지역의 시나리오의 변화요소와 변화동향

시나리오	시나리오 I	시나리오 II	시나리오 III	시나리오 IV
주거지의 환경	↑ 좋아짐	↑ 좋아짐	→ 변화없음	→ 변화없음
지역의 환경/장비	↑ 좋아짐	→ 변화없음	↑ 좋아짐	→ 변화없음
상업/생활 서비스 기능	대형점포 및 복합기능의 시설이 많아짐	상업시설이 조금 증가함	상업시설의 영업시간이 연장됨	조금씩 쇠퇴함
주환경의 관리체계	관리체계가 충실해짐	관리체계의 연계가 조금씩 진행됨	관리체계가 충실해짐	관리에 대한 주민의 의식이 높아짐
지역의 경관	건물의 외관 디자인이 다양화 됨	은 변칙적이 아름다운 경관이 유지됨	조경이 증가해 이안이 밝아짐	조경의 관리준비 등이 심려해 됨
연령구성	젊은 세대가 조금 증가함	젊은 세대가 조금 증가함	젊은 세대가 조금 증가함	저출산 고향폐가 심려해 됨
생활기반시설/서비스의 정비	공원 및 집객시설의 정비가 진행됨	정비는 별로 이루어지지 않음	도로 및 공원시설의 정비가 이루어짐	정비는 별로 이루어지지 않음
육아지원시설/서비스의 정비	육아지원시설 및 서비스가 증가함	NPO를 민간에 의한 서비스가 조금 증가함	육아지원시설 및 서비스가 증가함	정비는 별로 이루어지지 않음
고령자시설/서비스의 정비	다양한 시설로부터의 서비스가 증가함	NPO를 민간에 의한 서비스가 조금 증가함	독거 고령자의 고독감이 조금 해소됨	정비는 별로 이루어지지 않음
메리어프리카 대응	도로 및 상업시설의 메리어프리카 대응이 진행됨	주거지를 중심으로 대응이 진행됨	도로 및 피난로용 중심도로 대응이 진행됨	대응은 별로 이루어지지 않음

일본의 단지재생과 시나리오 어프로치

<표 2> 개인의 시나리오의 변화요소

참가자	기본 속성			시나리오의 변화요소 (□: 변화가 없는 요소, ▨: 변화가 있는 요소, ■: 불확실 요소)								
	연령	성별	입거 시기	직업	가족구성	육아	업무	취미	건강	개호	교육	기타
No. 02	40	男性	2003	사무	부부+자녀 1인	육아기	근근의 가능성	영화감상, 독서, 낚시	문제 없음	불필요	이웃과 친구와의 친분	
No. 03	52	男性	1972	전문	부부+자녀 1인	관계 없음	결연의 가능성	지역활동 참여	문제 없음	불필요	지역활동	
No. 04	66	女性	1988	무직	부부	관계 없음	무직	새로운 취미를 가짐	문제 없음	불안	이웃과의 친분이 감소	
No. 06	39	男性	1969	판매	단신 또는 부부	관계 없음	판매	교우 관계	문제 없음	불필요	이웃과의 친분	
No. 07	62	男性	1977	무직	부부	관계 없음	무직	산보, 독서, 수영	문제 없음	불안	이웃과 친구와의 친분이 줄어들림	
No. 08	72	男性	1979	파트	부부	관계 없음	무직	새로운 취미를 가짐	문제 없음	불안	이전의 회사 동료와의 교우	
No. 10	48	男性	2003	전문	부부+자녀 3인 또는 부부	육아기가 끝남	전문	새로운 취미를 가짐	문제 없음	불필요	회사 동료와 친구와의 친분	
No. 11	67	男性	1970	무직	부부	관계 없음	무직	그린 그리기	문제 없음	불안	취미관계의 친구와의 친분	
No. 12	79	男性	1969	무직	부부	관계 없음	무직	산보, 하이킹	문제 없음	불안	이웃과의 친분	
No. 16	58	女性	1975	무직	부부	관계 없음	무직	원예, 여행	문제 없음	불안	남편의 일과 관련이 없음	
No. 17	26	男性	2004	전문	부부+자녀 2인	육아기	전문	새로운 취미를 가짐	문제 없음	불필요	이웃과의 친분 관계가 늘어짐	부부 앞벌이의 가능성
No. 18	54	男性	1969	사무	단신	관계 없음	무직	없음	문제 없음	불안	회사 동료와의 친분	
No. 19	48	男性	1997	전문	단신 또는 부부	관계 없음	전문	악기 연주	문제 없음	불필요	학생과의 교류 등	
No. 20	66	男性	1989	무직	부부	관계 없음	무직	오토바이, 카라오의 수집과 수리	문제 없음	취미 개호	이웃과의 친분 관계가 늘어짐	이사의 가능성

<표 3> 개인의 시나리오에 대한 주환경의 평가 결과

참가자	구분	생활 공간의 검증 (□: 유형 A, ▨: 유형 B, ▩: 유형 C, ■: 유형 D)														
		방의 수	방의 면적	거실 면적	부엌 면적	부엌의 설비	욕실의 면적	욕실의 설비	수납 공간	주요내 배리어 프리	주요외 배리어 프리	계단 (중층 위치)	단지내 도로	단지내 놀이터	단지내 녹지 공간	주환경
No. 01	현재	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10년후-1: 개호의 필요가 없음	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10년후-2: 배우자의 개호가 필요	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
No. 02	현재	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10년후-1: 전근 안함	○	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○
	10년후-2: 타 지역에 전근	○	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○
No. 04	현재	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○
	10년후-1: 개호의 필요가 없음	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○
	10년후-2: 배우자의 개호가 필요	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○
No. 05	현재	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10년후-1: 개호의 필요가 없음	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10년후-2: 배우자의 개호가 필요	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
No. 10	현재	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○
	10년후-1: 부부+자녀 3인	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○
	10년후-2: 부부	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○
No. 15	현재	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10년후-1: 개호의 필요가 없음	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	10년후-2: 배우자의 개호가 필요	○	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○
No. 16	현재	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	10년후-1: 개호의 필요가 없음	○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	○	○
	10년후-2: 배우자의 개호가 필요	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○
No. 17	현재	×	×	○	×	○	×	○	×	○	○	○	○	×	×	○
	10년후-1: 남편만이 일을 함	×	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	○	○	×	○
	10년후-2: 부부가 맞벌이	×	×	○	×	○	×	○	×	○	×	○	○	○	×	○



일본의 단지재생과 시나리오 어프로치

<표 4> 단지재생의 방향성의 검토결과

팀	시나리오 I	시나리오 II·III	시나리오 IV	주환경의 검증 (시나리오 II·III)
A 팀	재건축을 전제로 한 최소한의 수선	재건축을 전제로 할 것인지 개조를 전제로 할 것인지 불명확	다음 세대에 물려줄 수 있는 적극적인 개수	교통이 편리 (5) 쇼핑이 편리 (3), 단지내의 녹화공간이 많음 (3) 단지주변 환경이 좋음 (2)
	녹지/경관의 계획적인 보전			설비의 노후화·진부화 (6)
	방재/방범대책의 적극적인 추진		방재/방범대책의 소극적인 대응	방범·방재상의 위험성 (2), 주차장의 부족 (2) 점화소가 없음 (2)
B 팀	거주기능을 중시한 양호한 환경을 유지	입지조건을 활용하여 적극적인 재건축/대규모개선	입지조건을 활용하여 개조를 중심으로 추진	교통이 편리 (5) 바다가 가까움 (3), 고베시내 속에 있음 (3) 주변 환경이 좋음 (2), 주민간의 커뮤니티가 양호 (2) 채광·통풍이 좋음 (2)
	젊은 세대를 부를 수 있는 대책을 적용함			설비의 노후화·진부화 (5), 도로부더의 소음 (3)
	고령자에게 매력적인 환경을 형성			방재·방범상의 위험성 (3) 건물 외관이 좋지않음 (2), 주차편면의 진부화 (2) 엘리베이터가 없음 (2), 점화소가 없음 (2)
C 팀	수선을 전제로 하여 침진적으로 개선해 나감	입지조건을 활용하여 적극적인 재건축/대규모개선	수선을 전제로 하여 침진적으로 개선해 나감	교통이 편리 (7) 채광·통풍이 좋음 (4) 주변의 환경이 좋음 (3), 바다가 가까움 (3) 주차장이 지평 (2)
	배리어프리화를 위한 개수		젊은 세대를 부를 수 있는 대책을 적용함	설비의 노후화·진부화 (5) 엘리베이터가 없음 (4) 고령자·장애자에 대한 배려 부족 (3)
	좋은 단지 환경을 활용함			

시나리오 어프로치를 이용한 의사결정 지원수법에서는 워크숍이라는 대화의 기회와 공간이 필요하다. 워크숍을 통해 거주자는 서로의 다른 가치관을 이해하고 인정하면서 단지재생을 향한 공통의 해답을 도출할 수 있다. 또한 워크숍을 통해 전체로서의 공통의 해답을 도출하는 것만이 아니라 거주자간의 상호작용을 통해 단지재생에 대한 의식을 높이면서 단지재생에 대한 요구 또한 더욱 현실화할 수 있는 등, 거주자의 참가 의욕의 향상 및 단지의 주환경에 대한 가치관의 변화를 도모할 수 있다고 하겠다. 이러한 워크숍의 기획 및 운영을 거주자만의 힘으로 진행하는 것은 현실적으로 곤란하며, 거기에는 의사결정 지원주체의 존재가 필요하다. 본 적용에서는 대학의 연구실과 지역의 마치즈쿠리 전문가가 의사결정 지원주체로서 단지 관리조합의 임원들과 함께 워크숍을 기획하고, 워크숍의 진행과 의견의 조정 및 정리를 하였으며, 참가한 거주자와 함께 워크숍의 성과와 앞으로의 과제를 정리하였다.

단지재생의 연구에서는 연구자가 제3자적인 입장으로 상황을 관찰하고 평가하는 것만으로는 의미있는 성과를 얻기가 곤란하다. 구체적인 사례를 대상으로 참가형 연구의 방법을 통해 연구자가 거주자의 활동에 적극적으로 관

여하여 문제점을 발견하고, 거주자의 활동을 지원하면서 문제점을 같이 해결하는 것을 통해 그 결과 얻어진 성과를 구체적으로 정리하고 분석하는 것이 유효하다고 하겠다.



참고문헌

- 1) <http://www.blhp.org/info/83/index.html>
- 2) <http://support.hyogo-jkc.or.jp/m/news/news170411.html>
- 3) YOUNG Chirihito, TAKADA Mitsuo: A Study on The Decision-Making Support Method Using The Scenario Approach in The Regeneration of a Large-Scale Housing Complex -A case study on the application in Meimai 12th condominium, Meimai, Hyogo prefecture-, 日本建築学会計画系論文集, No. 608, pp. 119-126, 2006. 10
- 4) 松村秀一: 団地再生-蘇る欧米の集合住宅-, 彰国社, 2001. 7
- 5) Kees van der Heijden: SCENARIOS-The Art of Strategic Conversations, John Wiley & Sons, 1996
- 6) Peter Schwartz: THE ART OF THE LONG VIEW-Planning for the Future in an Uncertain World, Doubleday, 1991
- 7) 広原盛明, 岩崎信彦, 高田光雄: 少子高齢時代の都市住宅学-家族と住まいの新しい関係-, ミネルヴァ書房, 2002
- 8) 桜井厚: インタビューの社会学-ライフストーリーの聞き方-, せりか書房, 2002. 1
- 9) 安枝英俊, 高田光雄: 生活単位の個人化という視点からみた共働き夫婦の居住空間の構成原理に関する考察-集合住宅の空間構造に関する基礎的研究 その3-, 日本建築学会計画系論文集, No. 568, pp. 17-24, 2003. 6