

---

# 미래 주거모델 제시를 위한 선진 사례수집 출장보고서

---

2019. 11. 13 ~ 11. 22  
(영국, 네덜란드, 오스트리아)



공공주택사업처

# ||| 목 차 |||

I. 출장개요 .....	1
II. 영국 출장내용 .....	4
III. 네덜란드 출장내용 .....	16
IV. 오스트리아 출장내용 .....	34

붙임1. 방문기관 취득자료

붙임2. 마일리지 적립현황

# I. 출장 개요

## □ 국외출장 목적

- 미래주거모델 제시를 위한 3기 신도시 공공임대주택 계획방향 수립 (연구용역\*)의 성공적 수행을 위해 특히 ①인간성 회복, ②공동체 복원, ③계획의 과학화 관점의 해외선진·우수사례 수집·조사

\* 용역명 : 미래주거모델 제시를 위한 “3기 신도시 공공임대주택 계획 방향 수립“ 연구

\* 용역기간 : 착수일로부터 9개월 (’20. 6월 완료예정)

- (새로운 공공임대주택) 새로운 역할·모델을 만들어 일·쉼·꿈이 있는 특화된 공공임대주택 공급으로 입주민 인간성 회복을 위한 계획방향 수립
- (미래주거모델제시) 인문적·과학적·개방적·입체적 주택계획을 통해 미래주거모델을 제시위한 공공임대주택 계획방향 수립

## □ 국외출장 개요

- 기 간 : ’19. 11. 13(수) ~ 11. 22(금), 8박 10일
- 국 가 : 영국, 네덜란드, 오스트리아 (3개국)
- 출장자 : 공공주택본부장 김한섭 이사, 공공주택사업처 서호수 처장, 김남식 부장, 조상희 차장, 최서영 차장, 김선주 과장 (6인)

## □ 주요 과제

- 3기 신도시 공동임대주택 비전·주거권 정립 관련 해외사례 조사
  - 3기 공공임대주택 비전·가치·전략 및 입주민이 누려야할 신개념 주거권 설정을 위한 해외석학과의 워크샵\*, 공동체 회복을 위한 저층고밀·중정형 주택단지, 협동조합주택 등 선진사례 수집\*\*

\* 영국 국가건축정책 커미셔너 : Alan Penn 교수 (University College London)

\*\* 네덜란드 암스테르담 신도시(Ijburg) 및 도시재생·재개발지구(East Dockland, NDSM) 내 사회주택 계획 사례, 오스트리아 비엔나 사회주택 대표 단지 등

○ 국내 최초 공공임대주택 주거공간의 새로운 재해석·과학적 공간계획방법 제시를 위한 선진사례 벤치마킹

- 건축가의 경험·직관이 아닌 공간·사회 통합의 과학적인 접근을 통한 공간계획 방법론의 실제 적용사례 조사

\* 영국 공간해석·설계전문가 : Max Martinez (Space Syntax Lab, London)

□ 주요 방문기관(전문가), 답사지

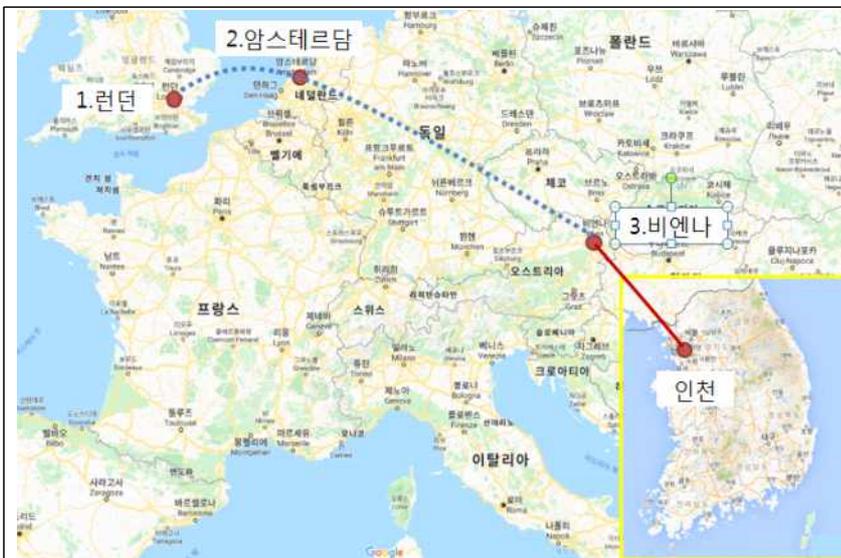
○ 국가별 주요방문기관(전문가)

- 영국 : 국가건축정책 커미셔너(Alan Penn)  
공간해석 설계전문기관 관계자(Max Martinez)
- 네덜란드 : 사회주택 설계전문기관 관계자 (Jan-Willem 외 2인(Cie), Frits van Dongen 외 1인(Frits van Dongen))
- 오스트리아 : 사회주택 설계전문기관 관계자 (Franz Sumnisch(BKK-3))

○ 답사지

- 영국(런던) 3개 지역, 네덜란드(암스테르담, 로테르담) 7개 지역, 오스트리아(비엔나) 6개 지역 등

□ 주요일정



○ 총 8박 10일 일정

- 11.13 인천출발
- 11.14~15 영국
- 11.16~18 네덜란드
- 11.19~21 오스트리아
- 11.22 인천도착(가내 1박)

□ 세부일정

날짜	시간	출발지	도착지	내 용	이동수단
11.13 (수)	12:55~16:30	인천	영국 (런던)	· 출국 및 런던 도착	항공
11.14 (목)	09:00~18:00	영국(런던)		· 공간해석 사례지 답사 - Kings Cross 도심재개발지역 · 3기 신도시 계획방향 도출 및 공간 해석기법 공유를 위한 워크샵 - 해외석학 자문, 공간해석·계획기법 사례조사	임대차량
11.15 (금)	09:00~18:00	영국(런던)		· 런던 도시재생 사례지 답사 - 밀레니엄브리지→테이트모던→런던시청 · 런던 저층고밀개발 사례단지 답사 - 그리니치밀레니엄 빌리지	임대차량
11.16 (토)	09:00~12:00	영국 (런던)	네덜란드 (암스 테르담)	· 국가간 이동 (런던→암스테르담)	항공
	14:00~18:00			· 암스테르담 주요신도시 답사 - IJburg, East Dockland	임대차량
11.17 (일)	09:00~12:00	네덜란드 (암스테르담)		· Cie 건축사사무소 방문	임대차량
	14:00~18:00			· Cie 설계사례지 답사 - NDSM 항만재개발지역	
11.18 (월)	09:00~12:00	네덜란드 (암스테르담)		· Frits van Dongen 사무소 방문	임대차량
	14:00~18:00			· Frits van Dongen 설계사례지 답사 - Whale, Funenpark	
11.19 (화)	09:00~12:00	네덜란드 (로테르담)	오스트리아 (비엔나)	· 로테르담 사회주택 사례지 답사 - 마켓홀, 큐브하우스 등	임대차량
	14:00~18:00			· 국가간 이동 (암스테르담→비엔나)	항공
11.20 (수)	09:00~12:00	오스트리아 (비엔나)		· 빈 사회주택 전문 건축가(Franz Summitsch) 면담	임대차량
	14:00~18:00			· 빈 사회주택 대표 사례지 답사 - Sargfabrik(자르크파브릭) 1호, 2호 - Vorgarten straÙe(포어가르텐 슈트라세) - Sonnwend viertel(손벤트피어텔)	
11.21 (목)	09:00~16:00	오스트리아 (비엔나)		· 비엔나 초기 사회주택 - Rabenhof, Reumanhof	임대차량
	19:20~19:20			· 비엔나 출발	항공
11.22 (금)	13:35		인천	· 인천 도착	항공

## II. 영국 출장내용

### □ 국가정보



- 수도 : 런던
- 면적 : 243,610km<sup>2</sup>(세계 78위).  
남한의 약 1.1배
- 인구 : 약 6,753만명(세계 21위),  
2019년 기준
- GDP : 2조 8,253억달러(세계 5위)  
2018년 기준
- GDP/1인 : 42,491달러(세계 19위)
- 공식언어 : 영어
- 화폐단위 : 파운드
- 시간차이 : ▽ 9시간

- (영국의 주택정책) 제2차 세계대전 직후 주택부족 문제가 심각하게 대두되어 공공임대주택의 대량공급, 임대료 통제 등 주택문제에 정부가 주도적으로 개입하기 시작했다. 영국의 주택점유형태 상 가장 특징적인 사실은 다른 구미선진국들에 비해 공공임대주택이 전체 주택의 32%로 큰 비중을 차지하고 있다는 점이다.
- (영국의 도시재생) 영국은 빠른 산업화로 인해 도시재생 정책을 도입한 최초의 국가이다. 1970년대 오일쇼크로 도심 산업의 쇠퇴, 실업자의 증가, 거주환경 악화 등 문제로 인해 기존도시의 재개발이 중요한 정책과제로 부각되었다. 1980년대부터 중앙정부 중심의 도시재생 정책을 펼치게 되었고 1997년 이후에는 지자체의 역할이 강조되어 지역개발공사, 도시재생회사, 지역전략 파트너쉽 등이 창설되었다. 2008년 주택도시재생법이 제정되고 2009년 도시재생과 저렴주택 공급의 연계방안이 논의되었으며 2010년 이후에는 경제성장과 지역성을 강조하는 방향의 도시재생정책을 추진 중이다.

특히 런던은 밀레니엄프로젝트와 도크랜드 재개발, 저층주거지 재생, Kings Cross 등 여러 형태의 도시재생이 성공적으로 추진되는 도시이다

## ◆ 런던 도시계획 관련 석학 & 공간해석 전문가와의 워크샵

### □ 워크샵 개요

- (주제) 미래주거 선도를 위한 3기 신도시 공공임대주택 계획방향
- (일시) '19.11.14(목) 14:00 ~ 17:30
- (장소) London Space Syntax Lab 회의실
- (참석자) 총 20여명
  - 영국 국가건축정책 커미셔너 : UCL Alan Penn 교수
  - 영국 공간해석·계획기법 전문가 : London Space syntax 연구소 Max Martinez 이사 외 3명
  - 영국 공공임대주택 전문 설계사 : LDA 설계사무소 Mr. Sim 이사 외 3명
  - 3기 신도시 용역 연구진 : 세종대학교 김영욱 교수 외 4명
  - LH 출장팀 : 김한섭 이사 외 5명 등

### □ 워크샵 순서

구분	시간		내용
소개	14:00~14:10	10'	참석자 소개
인사말	14:10~14:20	05'	김한섭 이사 (LH 공공주택본부장)
발표 및 토론	14:20~15:20	60'	제1주제 : 김남식 부장 (LH 공공주택사업처) “LH 공공임대주택의 새로운 비전”
	15:20~16:50	90'	제2주제 : Max Spencer 이사 (London Space Syntax Lab) “사회공간 접근을 통한 공간해석론 및 계획사례”
휴식	16:50~17:00	10'	휴식
발표 및 토론	17:00~17:30	30'	제3주제 : Mr. Sim 이사 (영국 LDA 설계사무소) “영국 공공임대주택 계획사례”
맺음말	17:30~	-	폐회

□ (제1주제) “LH 공공임대주택의 새로운 비전” (김남식 부장)

○ 발제내용

- (대한민국 주택정책 배경 소개) 한국전쟁 이후 급격한 경제 성장, 서울과 수도권의 급격한 도시화 및 인구증가, 택지개발·산업화·인구증가에 따른 주택부족문제, 공공주도의 개발 정책
- (LH의 역할과 실적) 대한주택공사와 한국토지주택공사의 통합, 택지개발·도시개발·주택정책을 총괄하는 국가 공기업, 전체 주택의 15% 및 임대주택의 42% 공급
- (3기 신도시 공공임대주택의 새로운 방향성 제시) 정부주도 개발의 긍정적 효과, 1·2기 신도시의 사회적 문제, 3기 신도시 계획방향 및 목표



발표 모습



토론 사진



발표 자료



발표 자료

III A New Planning Direction of 3rd New Town Human Oriented		
Concept of this project		
	1 <sup>st</sup> New Town	2 <sup>nd</sup> New Town
Plan	Publicly Managed Development	Resident Life-based Development
Flow	Policy→City→Resident	City→Architecture→Resident
		People - Resident - Architecture - City
	1 <sup>st</sup> - 2 <sup>nd</sup> New Town	3 <sup>rd</sup> New Town
Housing Right	Comprehensive Housing Rights	Setting housing rights for public rental housing reflecting new residential trends
Planning	Two-dimensional (2D)	Three-dimensional (3D)
Social Mix	Partial Social Integration Trial	Active Social Integration Effort
Social Role	Latent Social Problems	Social Problem Solving Design, Reducing Social Costs
Space Analysis	Instinctive, Experiential	Humanistic, Scientific

발표 자료



워크샵 참석자 단체사진

○ 질의응답

Q. 1,2기 신도시의 재생에 대해서는 고려하고 있지 않나?

A. 이번에 1,2기 신도시 재생은 고려하지 않고 있으며 1,2기 신도시에서의 문제점을 분석할 계획이다.

Q. 3기 신도시의 주택은 몇 호이며 인구는?

A. 3기 신도시의 전체가 30만이며 그 중 35% 이상이 공공임대주택이다. 인구는 2.5배.

Q. 한국의 인구 40%가 서울에 있다면, 신도시가 준공된 후 사람들은 어디서 오는건지?

A. 서울의 자가주택 보유율이 50%이다. 서울에서 집을 소유하고 싶은 사람들과 서울로 새로이 진입하고 싶어하는 사람들에 대한 시장이 있기 때문에 신도시를 건설하는 것이다.

□ (제2주제) “사회공간 접근을 통한 공간해석론 및 계획사례” (Max Spencer 이사)

○ 발제내용

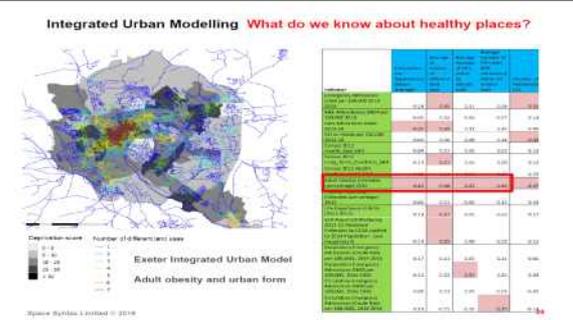
- (공간해석 목적) Thriving life(번영하는 삶)을 목적으로 과학적인 근거에 기반한 접근, 통합적인 모델을 이용한 도시설계를 하기 위함이며 공간레이아웃이 사람의 동선과 행동에 어떻게 영향을 미칠 수 있는가를 중요하게 생각하여 접근
- (공간해석 방법) 도로망 모델을 토대로 유동인구, 토지이용, 경제적 활력도, 범죄율과 관련된 계획반영 방법, 건강 관련 지속가능성을 바탕으로 도시를 분석
- (테스트 사례) 도시통합모델 IUM, 30분 내에 얼마나 많은 일자리가 있는지, 학교나 병원등의 시설이 얼마나 있는지, 도로를 어디에 배치해야 하는지, 토지이용에 넣어서 테스트 가능



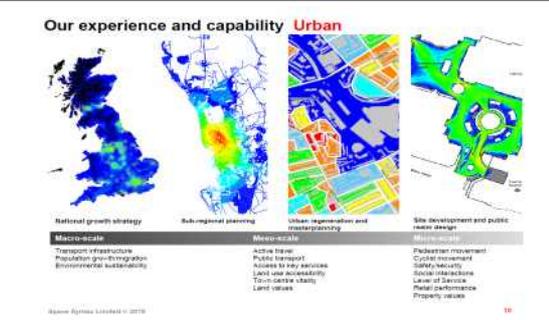
발표 모습



발표 자료



발표 자료



발표 자료

○ 토론내용

Q. 데이터 값이 미리 세팅되어 있는건지?

A. 도로가 가지고 있는 잠재성을 세팅해놓는다. 기존에 살고 있는 사람을 관찰하면 개발 후 보행량이 얼마나 증가할지 예측 가능한 것과 같이 현재의 데이터를 넣으면 미래의 잠재성 예측이 가능하다

Q. 3기 신도시에 어떻게 적용할 수 있는지?

A. 스페이스모델을 1,2기 신도시에 접목하여 1,2기 신도시에 사는 사람들의 행태를 분석하면 3기 신도시를 예측 가능하다

Q. 사람이나 그룹이 각각 특성이 다른데 그에 대한 차별화가 있는지?

A. 50% 이상은 표준값을 이용하며 나머지 특별한 케이스에 대한 데이터는 따로 수집한다. 커뮤니티의 성격(연령별, 계층별)에 따라 행태가 다를 수 있으므로 행태에 따라 다른 데이터 값을 넣으면 된다

Q. 데이터는 누가 수집하는가?

A. Space syntax 공간해석연구팀에서 수집한다.

Q. 이 공간해석 모델의 장점과 활용방안은?

A. 네트워크 세팅만 해놓으면 모델링 즉시 매우 빠르게 결과값을 얻을 수 있다. 그리고 영국에서도 임대주택 넘비현상이 있어 지자체에서 중앙정부의 정책물량을 다 소화해내지 못하는데 공간해석을 통해 도시가 얼마나 더 활성화될 수 있는지 미리 분석해서 지자체 뿐만 아니라 지역 주민들에게 보여주고 설득하는 객관적인 자료로 활용할 수 있다.

□ (제3주제) “영국 공공임대주택 계획사례” (LDA 설계사무소 대표)

○ 발제내용

- (영국 공공임대주택 계획사례) London, Nottingham, Sheffield, Shropshire, Poole 지역의 공공임대주택 계획·설계 사례 소개



발표 모습



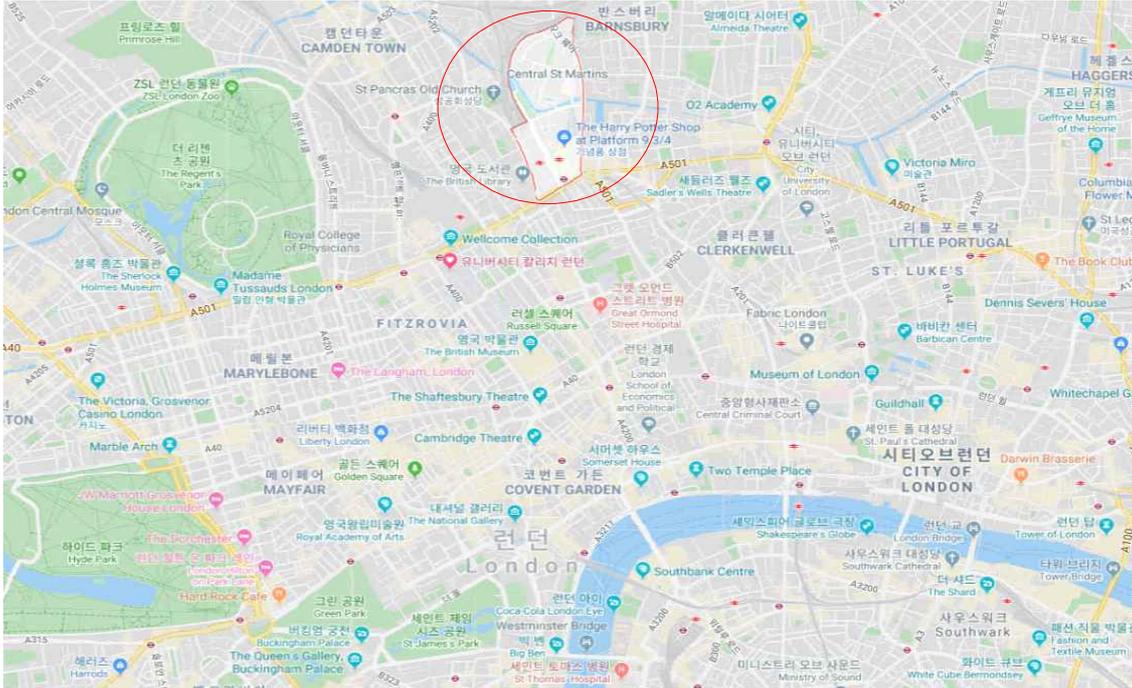
발표 자료



공공임대주택 계획 사례

## ◆ 런던 공간해석 사례지 : Kings cross

□ 위치 및 면적 : 런던 중심부 약 74만m<sup>2</sup>



### □ 계획배경

- (개요) 킹스크로스역 도시재생사업은 유럽에서 실시된 가장 거대한 도심 재개발 계획으로 노후화되어 있던 과거의 물류창고와 공장을 현대화 건물로 재건축 및 리모델링 하고 주민들의 새로운 시설이 조화를 이루면서 유럽의 교통플랫폼인 역세권 재생의 성공적인 모델
- (역사) 킹스크로스역 주변은 1850년대 산업혁명 당시 유럽의 교통·산업 중심지였지만 런던 도심의 개발이 집중화되면서 점점 중심지의 역할을 상실. 제조·물류업을 기반으로 했던 근대 사업들의 쇠퇴로 킹스크로스역과 세인트 판크라스역 사이 상하차 부지(약 25만m<sup>2</sup>)는 버려진 땅이 되었고 100년의 세월이 지나면서 건물이 노후화되고 서서히 사람들이 떠나는 빈민촌으로 전락. 이후 런던의 낙후지역으로 심각성이 대두되어 1980년대 들어서 도심재개발사업이 시작됨

□ 계획 및 개발과정

- (계획) 킹스크로스 재생사업에는 공공과 민간의 역할 분담에 의해 시행. 민간시행사인 아전트(Argent)는 지방 정부와 협상, 마스터플랜 수립, 기업 유치 등 실질적 사업을 담당. 마스터플랜 공모전에서 노먼포스터와 런던대 산하의 공간해석 전문 벤처회사인 Space Syntax의 합작품이 선정되었으며 2000~2006년 6년에 걸쳐 마스터플랜을 수립한 끝에 지역 정부로부터 계획 허가



킹스크로스 전체 개발전경 모형



민간시행사 아전트(Argent)의 마케팅팀 사무실

- (마스터플랜 기본 방향) 외부공간의 레이아웃부터 먼저 잡은 것이 특징. 사람들의 동선에 의해 발생할 네트워크를 설정하기 위해 광장(오픈스페이스)의 방향성을 먼저 잡고 건물은 나중에 배치하였음



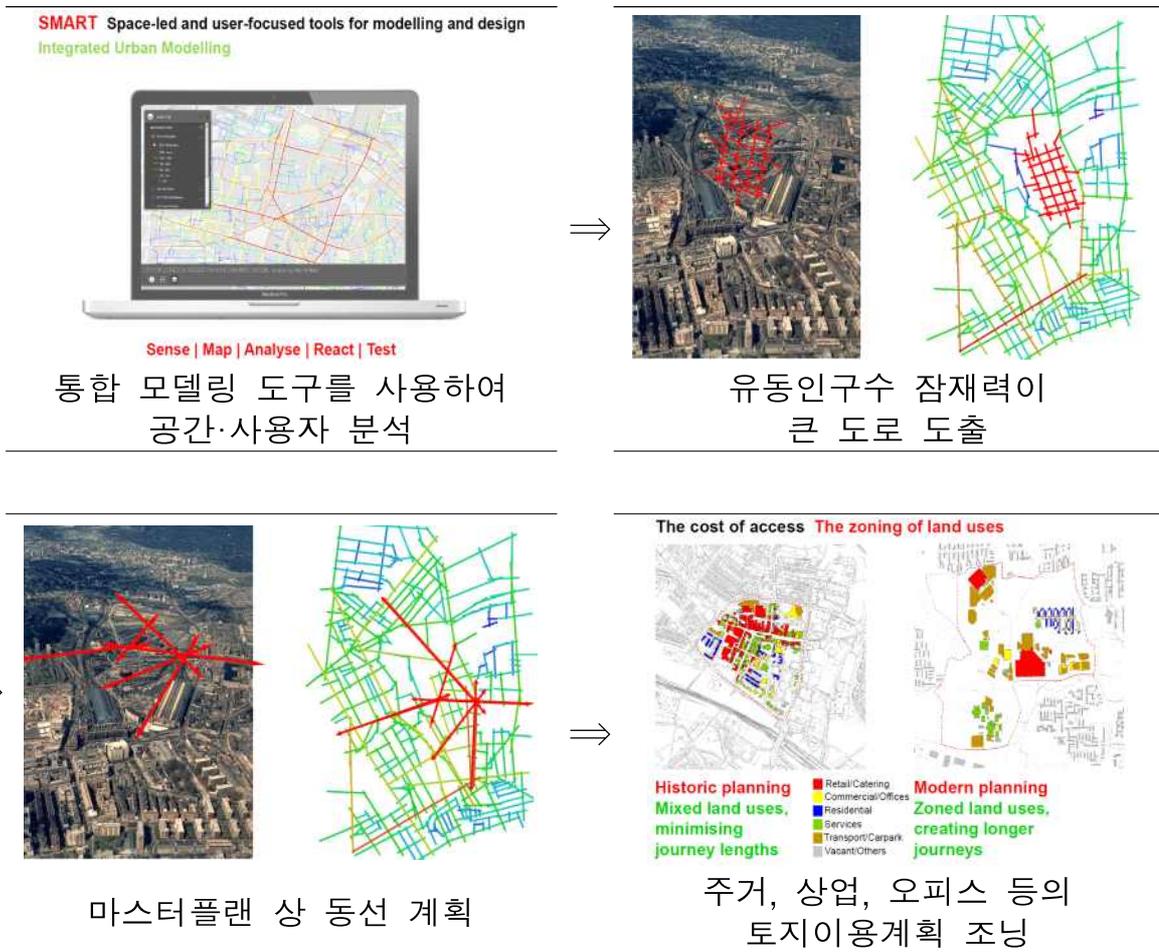
광장을 중심으로 한 마스터플랜



광장 주변으로 배치된 위요감 있는 건물들

- (공간해석기법 적용) 노먼포스터는 마스터플랜 수립 시 공간의 활성화 정도 등을 분석하여 어떻게 하면 배치와 동선을 가장 객관적으로 계획해서 상가 배치를 효율적으로 할 수 있을지 제시
  - 도로망을 선으로 그린 뒤 접근성모델(스페이스인텍스 모델)을 기반으로 유동인구수 가능성이 많을 때 붉은 색으로 표시, 설계 과정에서 활성화 시뮬레이션 가능

\* 공간해석 프로세스



- (개발) 킹스크로스는 2008년부터 순차적으로 개발을 시작하였으며 전면 철거방식 대신 역사적 건물은 보존하면서 새로 짓는 건축물들과 조화를 이루는 방식을 선택. 높은 굴뚝들이 원형 그대로 보존되어 있기도 하며, 물품 상하차장으로 쓰이던 건물에 런던예술대학교(UAL) 캠퍼스 이전, 지상 11층짜리 오피스 건물 '랜드스크래퍼'에는 글로벌 기업 구글의 영국 본사가 입주

□ 건축물 사례

- (킹스크로스 역사) 전체 규모 9만평, 로만포스트 설계, '20년 완공. 하이테크기술을 적용하여 구조적으로 매우 우수한 건축물



킹스크로스 역사



킹스크로스 역사

- (과거와 최신 건물의 만남) 최신 하이테크 건물과 1852년 완공된 벽돌구조가 조화롭게 접합된 기술이 Kings cross 전 지역에 적용



조적 건물과 하이테크 건물의 접합



과거 기차역 창고였던 곳을 학교로 리모델링한 사례(박공지붕 흔적)



중심상가 건물



개발 중인 건물



가스탱크 골조를 활용해서 아파트로 리모델링한 사례



킹스크로스 역사 앞에서 출장팀 단체사진

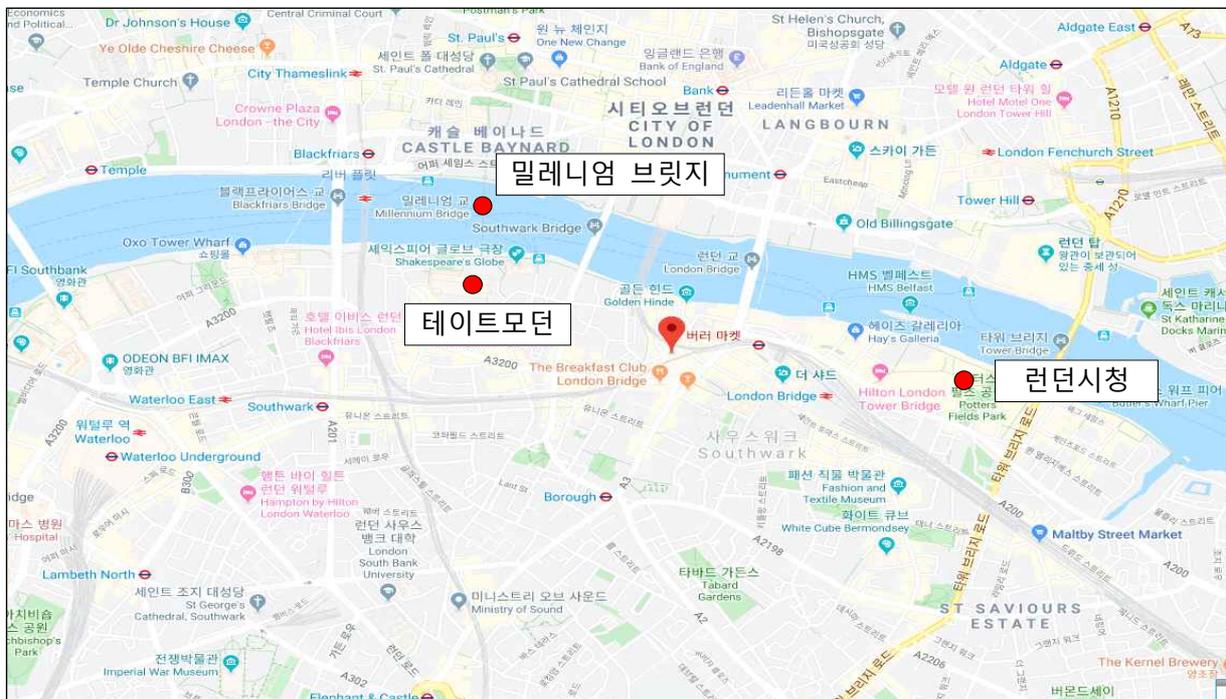
## ◆ 런던 밀레니엄 프로젝트 대상지

### □ 추진배경

- 밀레니엄 프로젝트는 21세기 새로운 천년을 맞이하는 의미에서 진행된 런던의 공공디자인 프로젝트로 밀레니엄의 상징성과 대의명분을 국가발전의 원동력으로 활용하기 위한 영국 정부주도의 대규모 프로젝트

### □ 사업내용

- (사업위치) 런던 도심의 소외된 지역을 주 대상으로 사업을 추진하여 기존 낙후된 지역의 재생수단으로 활용



- (주요시설물) 밀레니엄브릿지, 테이트모던, 런던시청

### □ 추진성과

- 상대적으로 낙후된 템즈강 남부지역에 랜드마크가 될 건축물 및 조형물을 계획함으로써 런던이 반드시 풀어야 할 과제인 템즈강 남북 지역의 불균형적 발전을 해소

## □ 밀레니엄 브릿지 - 테이트모던 박물관 - 런던시청

- (밀레니엄 브릿지) 템즈강을 가로질러 세인트 폴 성당을 잇는 교량으로 템즈강에서 유일한 인도교. 영국의 대표적인 건축가 노먼 포스터가 디자인한 이 다리는 런던의 가장 상징적인 건물 중 하나인 세인트폴 대성당 앞으로 보행자만 건널수 있는 길을 만들어 강의 남쪽과의 접근성(특히 보행자의 이동권)을 개선하면서 밀레니엄 프로젝트의 의미를 선언하는 상징적인 다리
- (테이트모던 박물관) 세인트폴 대성당의 반대편에는 대성당과는 180도 다른 분위기를 가진 곳, 문 닫은 발전소가 있었음. 이것을 개조하여 테이트 모던 미술관을 만든 것. 만약 미술관이라는 새 용도를 덧입히지 않았다면 보기 싫은 흉물이었겠지만 낡은 것을 버리지 않고 새 숨결을 불어넣겠다는 의지를 보여주면서 밀레니엄 프로젝트의 가장 성공적인 사례로 손꼽히고 있음, 외관은 최대한 보존하고 내부는 완전히 개조하여 현대 미술관으로 재생하여 낙후되어 있던 템즈강 남측을 새롭게 활성화 시킨 도시재생 성공사례
- (런던시청) 런던시청은 템즈 강변에 있으며 기울어진 달걀형태의 유리건물이기 때문에 유리달걀이라는 별칭으로 불리고 있음. 2002년 건축물이 완공된 뒤 꽤 오랫동안 사람들은 이 건물을 호텔로 생각했을 정도로 런던 시청은 사람들이 보편적으로 상상할 수 있는 사무용 혹은 관공서 건물의 이미지로부터 완전히 탈피한 디자인 우수 사례
- (친환경적 시스템) 10층 규모에 높이 45m인 런던 시청은 사실상 앞뒤 구분이 따로 없으며 비슷한 규모의 박스 형태 건물과 비교할 때 정형화된 면이 없음. 건물 전체 표면적이 약 25%가 줄게 되면서 자연스럽게 공사비용은 물론 관리 및 유지비용에 엄청난 절감 효과 유발



밀레니엄 브릿지



세인트폴 성당과 밀레니엄 브릿지



테이트모던 미술관



런던시청

◆ 런던 저층고밀개발 사례단지 : 그리니치 밀레니엄 빌리지

□ 단지특성

- 다양한 광장을 중심으로 6~10층 높이의 저층고밀단지 계획
  - 고밀이지만 주민·보행자의 눈높이에서는 밀도감이 느껴지지 않고 부담스럽지 않은 편안한 느낌을 주는 단지

□ 답사사진



### III. 네덜란드 출장내용

#### □ 국가정보



- 수도 : 암스테르담
- 면적 : 4,154천ha (세계 132위)  
남한의 약 41%
- 인구 : 1,713만명 (세계 69위)  
2019년 기준
- GDP : 9,129억달러 (세계 17위)  
2018년 기준
- GDP/1인 : 52,978달러(세계 11위)
- 공식 언어 : 네덜란드어
- 화폐단위 : 유로
- 시간차이 : ▽ 8시간

- (네덜란드 주택정책) 네덜란드의 공공임대주택 재고 비중은 33% (2013년)로 세계에서 가장 높은 수준이다. 제2차 세계대전 이후 네덜란드의 정부는 대규모 공공임대주택 건설로 주택 부족 문제를 해소하고자 했으며, 임대료 통제 방식으로 임대료 상승을 억제시켰다.

네덜란드의 공공임대주택은 저소득층뿐 아니라 중·고소득층까지 거주할 수 있는데 중·고소득층이 소득 증가에도 불구하고 계속해서 공공임대주택에 남아 있음에 따라 주거비와 소득계층 간 불일치 문제가 점차 커졌다

1990년대 이후 주택정책의 방향은 정부의 재정부담을 줄이기 위해 중·고소득층을 위한 고가 주택 공급을 확대하여, 주택시장의 수급 불일치를 해소하고, 도심 내 자가 점유율을 높여 도시 경쟁력을 강화하는 것이었다. 2001년의 네덜란드 정부는 '주택 각서'에서 주거 선택의 자유, 매력적인 주택 공급 확대, 자가 소유 촉진, 공공 임대주택 매각을 명시적인 주택정책 목표로 제시했다.

- **(네덜란드 공영개발사업의 특성)** 네덜란드는 지방정부가 주체가 되는 점을 제외하면 한국의 공영개발사업과 매우 유사한 방식을 통해 도시용지를 개발하여 공급하고 있다.

비용과 수익의 균형을 고려한 자기조달 자금구조(self-financing) 원칙이며 (유상 공급면적은 45~75%). 개발이익의 공유화에 대한 사회적 합의가 있어 지방정부 재정에도 큰 도움을 주고 있다(2005년 기준 공영개발사업에서 얻은 수익이 전체 지방정부 수입의 평균 12% 차지)

사회주택 비율은 택지개발사업 내 전체 공급주택 호수의 30~40% 수준이며 최소 30% 이상을 사회주택으로 배정하는 것이 원칙이다. (부동산 침체기에도 20% 이하까지 줄이는 경우는 거의 없음)

공공부문에 대한 사회적 신뢰가 구축되어 있어 시민들의 광범위한 지지와 정치적 합의로 인해 일종의 '사회적 자본'이 형성되며 이를 통해 '사회적 거래비용' 혹은 '갈등비용'이 감소된다. 지방정부의 자율성이 보장되어 있어 중앙정부 차원의 법제 제정을 기다리기보다 상황에 맞게 유연하게 민법적 수단을 행정법적 수단과 병용하고 있다

- **(사회적 경제조직에 의한 주택공급)** 세계에서 사회주택 비중이 가장 큰 네덜란드는 주택협회(Wonongcorporaties, 보닝코포라시)가 모든 사회주택을 공급, 운영, 관리하고 있음

주택협회는 출범 초기부터 '도시 내 극빈층'을 위한 '잔여적 복지'의 성격이 아니라 노동자들을 포함한 광범위한 도시민들을 위한 '보편적 복지' 개념에 충실했으며 이로 인해 네덜란드에서는 사회주택 거주자들에 대한 사회적 낙인이 없고 중산층 이상인 경우에도 학생이나 사회초년생 시절 한번 쯤 거쳐 가는 곳이라는 '보편적인 주거 모델'로 인정받고 있음

우리나라에서 사회적 경제 조직의 활동을 활성화하기 위해서는 생산적 토론을 통해 이해관계를 조정하는 합의문화 정착이 필요하며 다양한 사업계획이 시도될 수 있도록 상향식 의사결정 구조로 전환하는 것도 필요하다.

## ◆ 암스테르담 주요신도시 사례 : Ijburg

### □ 계획배경

- 암스테르담 주택난 해소책의 일환으로 조성된 주거단지로, Ijmeer 지역의 호수에 인공지반을 만들고, 그 위에 주거단지를 개발
- 1965년 건축가 Van Den Broek와 Bakema가 암스테르담에서의 이주인구 35,000명이 거주할 목적으로 계획을 제시했으나 무산, 여러 우여곡절 끝 1997년부터 본격적인 개발이 시작됨
- 단지 전체가 완성되면 45,000명이 거주할 수 있게 되며, ('17년도 기준 2.2만 명 거주) 12,000명의 고용자 창출효과 발생

### □ 계획특성

- 마스터플랜의 기본은 중정형 주택이며 한 블록당 200~350세대 규모의 다양하고 복잡한 중정형 타입
- 중정형의 단점인 향/프라이버시 문제 해소를 위해 타워형이 생기기 시작하면서 타워형과 중정형이 혼합된 형태의 블록이 많음
- 분양:임대 비율 6:4의 소셜믹스 단지

### □ 답사사진



블록 전면의 타워형 주택



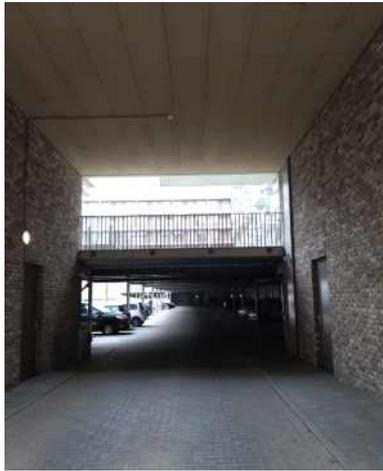
운하를 끼고 있는 주택단지 전경



블록 전면(평범한 주택단지)



블록 배면  
(운하를 끼고 개인정원이 있는 중정)



중정하부 데크형 주차장



지하주차장 환기구



다양한 중정형 주택블럭



다양한 중정형 주택블럭



다양한 중정형 주택블럭



현지설계사(MVRDV) 관계자의  
Ijburg 마스터플랜 개념 설명

◆ 암스테르담 주요신도시 사례 : East Docklands

□ 계획배경

- 이스턴 도크랜드 일대는 제2차 세계대전 이후 경제 재건이 활발해지면서 물류량이 크게 늘어나고 선박이 대형화되면서 기존 설비로는 더 이상 항구의 기능을 수행할 수 없게 되면서 점차 슬럼화됨
- 1950년대 이후 급격한 도시화로 인해 주택수요가 급증하여 주택난이 가중됨에 따라 이스턴 도크랜드 재개발은 5개의 프로젝트로 나뉘어 진행되었고 현재 모든 사업이 끝나 입주가 완료된 상태

□ 계획특성

- 도시경관을 감안해 대부분 5층 이하로 건설함으로써 저층고밀 개발의 모범사례가 됨

□ 답사사진



이스턴 도크랜드 전경



저층고밀단지 사례



저층고밀단지 사례



단체 사진

◆ 네덜란드 사회주택 설계전문기관 : Cie 건축사사무소

□ 방문개요

- 사무소 위치 : Klaprozenweg 75A1, Amsterdam (NDSM 지구 내)



- Cie측 참석자 : Jan-Willem, Branimir Medic, Frank Segaar (3인)
- 방문시간 : 11.17(일) 09:00~11:00(사무소), 14:00~18:00(설계사례지)
- 방문사진



## ◆ Cie 주요 설계사례 : 암스테르담 NDSM 항만재생지구

### □ 위치 및 계획배경

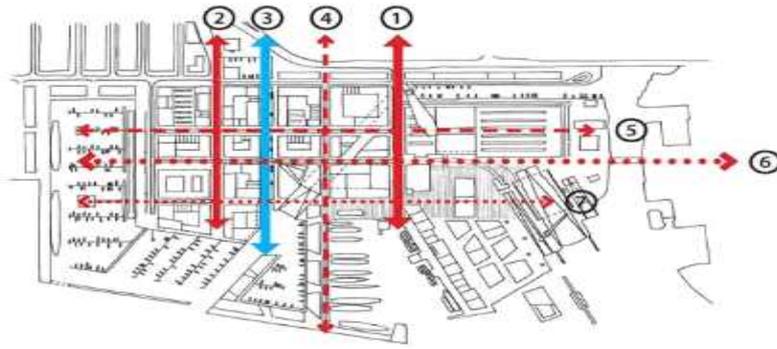
- 암스테르담 북부지역에 위치한 NDSM(Nederlandsche Dok en Scheepsbouw Maatschappij)는 6천명 이상의 인력을 보유한 서유럽의 주요 조선소 중 하나였음.  
1980년대 항만관련 사업이 붕괴되고 재생사업이 시작되었으며 Cie에서 재생사업의 중심역할을 하고 있다.



### □ 마스터플랜

- 배치개념도

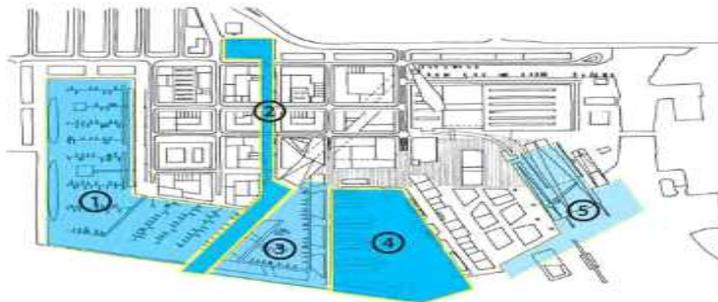




Hoofdstructuur

- 1 Hoofdonsluiting
- 2 Secundaire ontsluiting
- 3 Waterverbinding
- 4 Pier
- 5 Historische proceslijn
- 6 Ruggengraat

· 도로의 모든 접근 동선 상 테마가 있음 (1번 : 주출입동선, 6번 : 문화적 축)



Kerngebieden water

- 1 Nautisch evenementenplein
- 2 Doorsteek
- 3 Stadshaven
- 4 Museumhaven
- 5 Waterpodium

· 이스턴 도클랜드 지역에서 가장 중요한 “물”을 활용한 계획



Historische verankering

- 1 Scheepsbouwloods
- 2 Lasloods
- 3 Timmerwerkplaats
- 4 Smederij
- 5 Hellingen
- 6 Machinekamer
- 7 Banderij
- 8 Afbramerij
- 9 Pier
- 10 Hoofdkantoor
- 11 Loods
- 12 Kraanspoor
- 13 Keerpunt

· 마스터플랜 상 기념비적 건물들을 배치 (붉은 부분)

□ 프로그램

- 주택 305천㎡, 상업공간 149천㎡, 사무실 108천㎡, 문화공간 19천㎡, 편의시설 73천㎡ 등

□ 계획특성

	<p>마스터플랜의 중심은 B9지역에서 시작</p>
	<p>다양한 단위세대 유닛을 수직적으로 복합배치하여 입면 디자인</p>
	<p>1개의 블록이지만 1개의 건물이 아니라 여러 건축가들이 참여한 여러 블록처럼 보이게 함  크고 작은 다양한 높낮이의 건물 배치(30m~60m)</p>

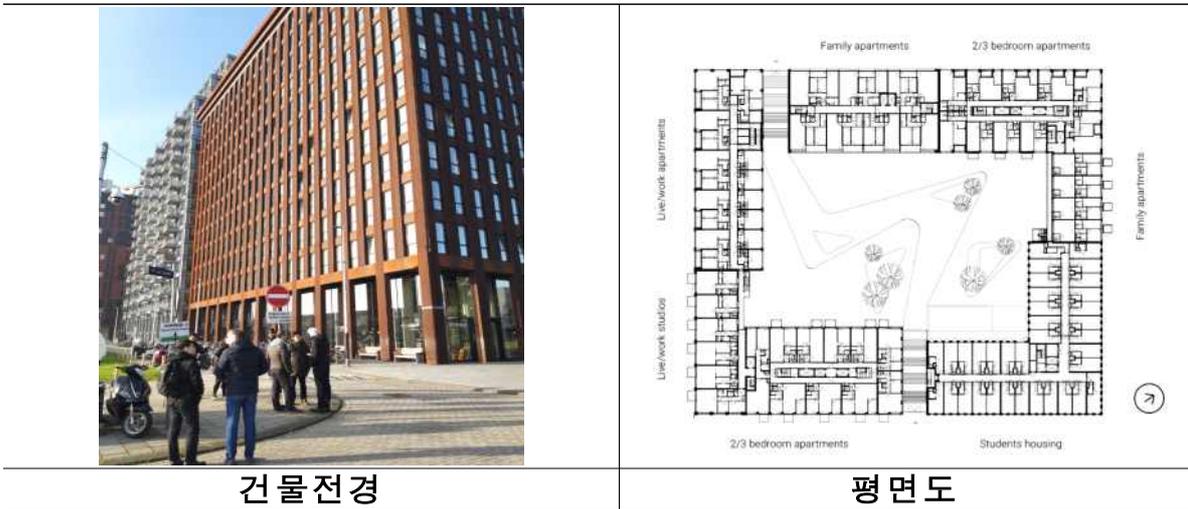
□ 개발 후 조감도



□ 사회주택 등 주요 건축물

○ De Warf

- 젊은이들을 위한 주거용 작업스튜디오와 공공서비스, 상업시설 등이 결합된 2019. 3월 준공된 청년주택, 공공과 주민의 만남 중시
- 단위세대가 20m<sup>2</sup>내외로 우리나라의 행복주택 원룸형과 비슷한 구조이며 건물 옥상에 청년들을 위한 스포츠공간이 있는 것이 특징
- 프로그램 : 주택 946세대, 학생을 위한 편의시설 및 스타트업 공간, 상업시설 등



○ Kaanspoor

- 수면위에 16m 떠 있는 디자인이 독특한 오피스건물
- 과거 크레인 구조체 위에 건설함으로써 예전의 조선소 산업 흔적을 남기는 재생기법 사용 및 지속가능한 건물 표방



○ Pontkade (공사 중)

- 다양한 건물스타일이 혼합된 고밀도 주택단지, 2개의 타워형 건물에 50~75m<sup>2</sup>의 임대주택을 배치하고 최상층과 중간층에 특별한 공간을 마련하여 펜트하우스를 계획 (공사기간 : 2018~2020.6)
- 마감재가 석재와 알루미늄으로 다양하게 구성되어 있고 입면의 형태 또한 하나의 건물이지만 4명의 건축가가 함께한 느낌을 주고 있음
- 건물의 전면은 고밀로 유지, 건물 후면은 충분한 오픈스페이스 계획
- 프로그램 : 주택 230세대, 사무소 900m<sup>2</sup>, 상업 2.8천m<sup>2</sup> 등



공사중인 건물



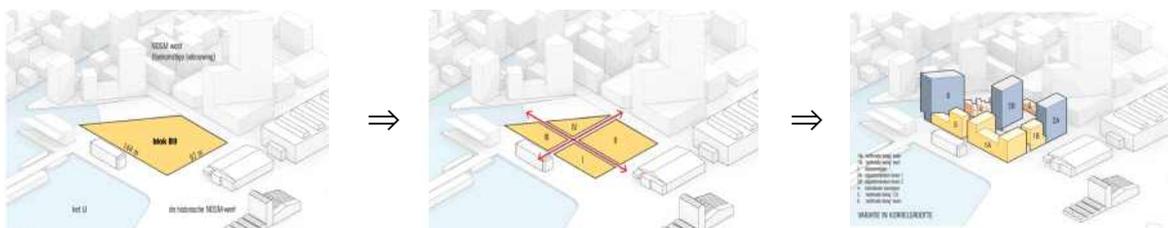
공사중인 건물



준공 후 조감도



준공 후 조감도



건축물 배치 과정

◆ 네덜란드 사회주택 설계전문기관 : Frits van Dongen 건축사사무소

□ 방문개요

- 사무소 위치 : Loods 6, KNSM-laan 133, 1019LB Amsterdam
- 참석자 : Frits van Dongen 외 2인
- 방문시간 : 11.18(일) 09:00~11:00(사무소), 14:00~18:00(설계사례지)
- 방문사진



◆ Frits van Dongen 주요 설계사례 : Whale, Funenpark

□ The Whale

- 준공시기 : 2000년
- 규모 : 아파트 214세대(연면적 : 100,960m<sup>2</sup>) - 주차장 179대
- 계획특성
  - 저층(1층)에 상업시설을 배치하고 그 위에는 공동주택을 배치, 네덜란드 건축물에서 흔히 볼 수 있는 중정형태의 건물로 설계
  - 축구장 만한 크기의 대지에 밀도를 해결하고 심 가운데를 횡단하는 대지 조건을 고려한 건축적 해결을 위해 오픈스페이스와 블럭의 변형을 위해 리듬있는 매스로 마치 고래가 바다에 힘있게 떠올라 있는 듯한 형태

- 조각적인 지붕면의 선은 태양의 고도와 방향을 고려하여 중정의 끝까지 일조가 되기 위한 목적
- 1층은 상업 업무시설과 아파트의 출입 홀로 되어 있고 남북으로 중정을 통하여 오픈되어 있고, 중정에서 바라본 건물 내부는 돌출 계단의 리듬\*으로 외부와는 다른 인상을 갖게 한다.

\* 짝수층과 홀수층의 복도 배치를 다르게 계획

○ 답사사진



The whale 전경



세대 방문(거실)



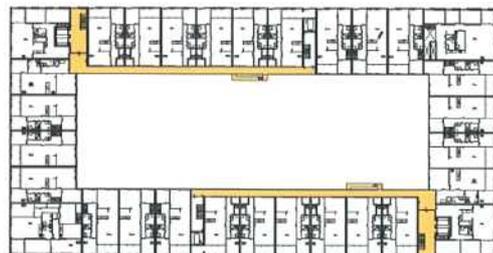
복도에서 바라본 중정



The whale 복도, 피난용계단



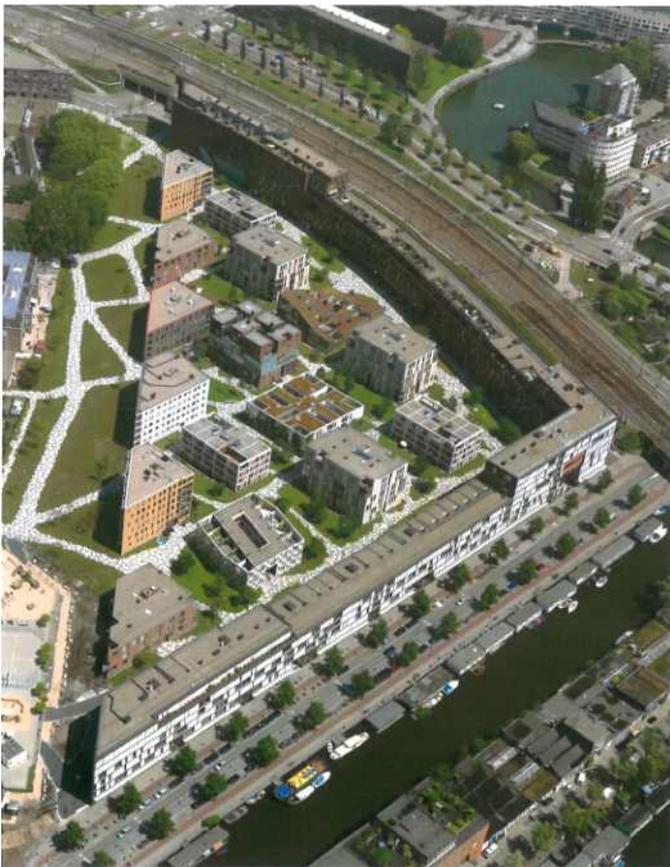
짝수층 평면도



홀수층 평면도

## □ Funenpark

- 준공시기 : 2011년
- 규모
  - 공동주택 305호, 사무실 3,000m<sup>2</sup>, 지하주차장 235대, 상업시설 2,000m<sup>2</sup>
- 배치특성
  - 각각 다른 디자인을 가진 16개의 블록을 포함하는 보행자 중심의 배치
  - 외부공간의 각기 다른 중정에서 발생하는 커뮤니티활동이 특징이며 공원 속에 거주하는 듯한 느낌
  - 삼각형 모양의 공원은 남쪽에 있고, 동쪽은 Cruquiuskade와 Keerwal의 아파트 동들과 서쪽의 공원으로 감싸져있음
  - 학생, 가족, 노인 등과 같이 각기 다른 시민들을 위한 주택이 공공주택부터 아파트까지 다양하게 구성



Funenpark 전경



공원 속의 집



다양한 디자인의 주택



다양한 디자인의 주택



건축가(Frits van Dongen)의 설계의도 설명



건물 내 옥상에 위치한  
3~4세대가 공유하는 중정

대로변 공동주택

## ◆ 로테르담 사회주택 사례지 : Market Hall, Cubic Houses

### □ 로테르담 도시정보



암스테르담 다음가는 네덜란드 제2의 도시로, 유럽 최대의 무역항이며, EEC의 관문 구실을 하고 있다.

라인강(江)과 마스강 양 하구에 위치하며, 중·상류의 풍부한 공업지대와 대소비시장을 끼고 있어, 무역과 공업이 함께 발전하고 있다.

도시 구석구석 독특한 현대 건축물이 많아 '건축의 도시'라고도 불림

### □ Market hall

- 위 치 : Dominee Jan Scharpstraat 298, 3011 GZ Rotterdam
- 규 모 : 주상복합(상업+주거) 아파트 228세대 + 소매공간 4,600m<sup>2</sup>
- 상업시설 영업시간 : 10:00 ~ 20:00 (화, 수 휴무)
- 설계사 : MVRDV (2015년 준공)
- 계획개념
  - 아치형태의 건물 안에 고급 주거공간과 시장이 함께 위치
  - 아치를 제외한 건물 앞·뒷면은 모두 유리로 덮어 시장과 광장이 하나로 연결된 듯한 효과. 통유리처럼 보이지만 통유리는 강풍이 불면 깨질 위험이 있기 때문에 일반 창문크기의 유리 수백 개를 케이블로 엮었음.
  - 말발굽 형상을 디자인 컨셉으로 지하2~4층을 주차장, 지하1층은 슈퍼마켓, 1~2층은 전통시장, 3~11층은 아파트로 구성
  - 네덜란드 식품위생법의 규정에 부합하도록 오픈마켓을 실내로 이동하였으며 도심지 활성화를 위해 주차장을 거주민(228세대)의 5배 이상(약 1,200대) 계획하여 도시활력 증진에 기여



2층에서 보이는 풍경  
(1~2층 : 시장, 3~11층 : 주거)



건물 전경  
(세대별 평면길이의 다양성)

## □ Cubic Houses

- 위치 : Overblaak 70, 3011 MH Rotterdam
- 건축가 : 피트 블롬(1934~1999년)
- 설계특징
  - 38개의 입방체 형태 주택과 상점
  - 집의 형태는 54도 기울어졌고, 바닥부터 위를 향해 육각기둥. 건축가 블롬은 각각의 입방체 집을 나무라고 생각하고, 이 전체 구조를 나무집으로 이뤄진 '추상적인 숲'이라고 개념화하였으며 각 입방체는 콘크리트 바닥과 기본 나무 프레임으로 구성
  - 외형과는 달리 실내는 기울어지지 않고 평평하며 삼각을 이루는 아래층은 가사 공간, 중간층은 침실과 욕실, 그리고 역시 삼각으로 보이는 제일 꼭대기에는 여유분의 침실과 주거 공간이 마련되어 있음



Cubic Houses 전경



Cubic Houses 전경

## IV. 오스트리아 출장내용

### □ 국가정보



- 수도 : 빈
- 면적 : 8,388ha (세계 113위)  
남한의 약 84%
- 인구 : 901만명 (세계 96위)  
2019년 기준
- GDP : 4,557억달러 (세계 27위)  
2018년 기준
- GDP/1인 : 51,513달러(세계 12위)
- 공식 언어 : 독일어
- 화폐단위 : 유로
- 시간차이 : ▽ 8시간

- (오스트리아 주택정책) 오스트리아의 9개 연방주는 각자의 주택정책을 수립하며 임대차법, 주택소유법, 비영리주택법 등 관련사항 외에는 1988년부터 주별로 독자적인 정책을 시행하고 있다

피고용인의 세전 봉급의 1%(고용주와 피고용인 각각 0.5%씩 부담)를 주택진흥 기여금(housing contributions : Wohnbau- förderungsbeitrag)으로 납부, 중앙정부는 각 연방주와의 재정협약에 따라 9개주에 분배하며 동 기여금은 중산층 이하 주택 건축 지원금으로 활용한다

- (사회주택의 분류) 오스트리아 수도 비엔나시의 사회주택은 크게 시영 임대주택과 시에서 진흥기금을 마련해서 그 기금을 지원하는 형식으로 만든 주택진흥기금으로 건축되는 사회주택으로 분류된다. 최근에는 시 자체의 예산으로 건축되는 시영주택보다 주택진흥기금 주택이 주된 추세이다.
- (사회주택 관련조직) 비엔나시의 경우 사회주택을 만드는 조직은 주택청, 진흥기금청, 주거연구소 크게 3개로 분류된다

- (비엔나 주택청) 실제 행정과 관련이 있는 단체이며 만들어진 건물을 관리하는 단체이다.

비엔나 전체 인구 중 비엔나가 직접 시공한 주택에 사는 사람은 1/4 정도이다. 또, 직접 시공이 아닌 진흥기금을 통해 지은 주택에 사는 사람도 1/4 정도이다. 진흥기금 주택에 사는 사람은 월세를 내며 거주를 하는 것이다. 시와 관련이 없는 민간에서 지은 주택도 있다. 비엔나의 약 78%의 사람은 월세를 내며 거주한다. 비엔나 주택청과 관련된 기관에서 일하는 사람은 약 4,000명 정도이다. 이들은 비엔나 시가 직접 시공한 22만개의 가구를 관리한다. 평균 주택당 1인 거주면적 크기는 38m<sup>2</sup>이며 평균적으로 가구당 2.5명의 인원이 거주한다

- (비엔나 진흥기금청) 진흥기금을 조성해서 예산을 집행하는 기관이며 500세대 이상 규모의 사회주택을 지을 때 현상설계를 개최해 당선작을 결정한다

500세대 미만인 경우에는 토지보고서의 결과에 따라 주택을 건설한다. 건축의 질을 높이기 위해 1.경제성, 2.사회적 지속가능성, 3.건축, 4.친환경이라는 네 가지 요소를 중요하게 생각한다

- (비엔나 주거연구소) 미래의 주거가 어떤 모습을 갖추어야 하는지 연구하고 그에 대한 대안을 만드는 곳이다

주거연구소는 스마트주택을 개발하기 위해 전체인구 유입과 시의 평균소득을 계산했다. 보통 수입의 1/3이하의 금액을 주거비로 계산하여 정책을 만들었다. 스마트주택 시스템은 방을 많이 나눠서 활용도는 높이고 보다 많은 사람을 거주하게 할 수 있게 한다

이런 시스템 덕에 '싸고 좋은 집'은 시의적절하게 공급되며 그 결과 인구 180만 명의 빈에서 사회주택에 사는 사람은 50만 명에 이른다. 자기 집이 있는 사람은 10명 중 2명밖에 안 된다. 평생 살 수 있고, 자식들에게 양도할 수도 있다. 오스트리아의 사회주택은 저소득층뿐 아니라 중산층을 위한 주거복지이기도 하다

## ◆ 비엔나 사회주택 대표 사례지

### □ Sargfabrik

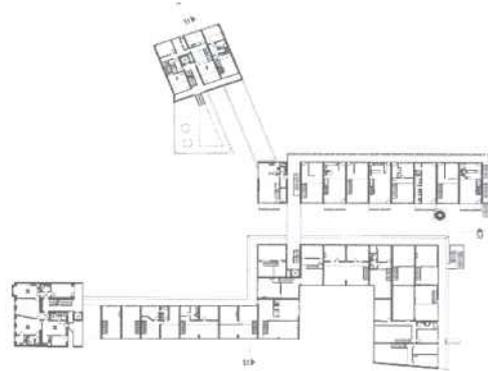
- 위 치 : Goldschlagstraße 169, 1140 Wien
- 규 모 : 73세대(45m<sup>2</sup>~90m<sup>2</sup>) 169명 거주
- 준 공 : 1996년
- 설계자 : Franz Sumnitsch (BKK-3 설계사무소)
- 주택유형
  - Co-housing : 입주자가 직접 건축에 참여하고 운영하는 협동조합 주택
  - 1986년부터 협동조합을 만들고 목표를 '주거-문화-사회통합'으로 잡아 조합원들이 건축가와 머리를 맞대고 만든 주택
- 부지면적 : 4,711m<sup>2</sup>
- 건축면적 : 2,747m<sup>2</sup> (건폐율 58%)
- 연면적 : 7,922m<sup>2</sup> (용적률 168%)
- 층수 : 지상 5층, 지붕층 2층, 지하 1층
- 층별구성
  - 지하1층 : 공연장, 수영장, 사우나
  - 지상1층 : 카페, 레스토랑, 세미나룸, 유치원, 주거
  - 지상2층~5층, 지붕층2층 : 주거
  - \* 각종 편의시설을 주민들이 자치적으로 이용해오다가 상설화되고 수입구조가 생기면서 20여명의 직원을 두어 운영 중
  - \* 외부 수입이 생길 경우 조합은 이 수입을 전체시설 운영비로 사용
- 주차대수 : 0대
  - 입주민 대부분이 자동차 대신 자전거 등 대체수단을 이용하거나 인근의 공영주차장을 이용. 협동조합에서 처음 단지를 설계할 때부터 주민들의 의견을 수렴하여 계획

○ 저층부 공간계획 특성

- 진입로인 긴 골목을 통해 공공시설들과 각 주거동에 다 접근 가능, 위층에서는 모든 주거동이 서로 연결되어 통로이면서 발코니가 되는 통로발코니 개념이 적용됨



진입로인 긴 골목



3층 평면도(통로로 모두 연결)

○ 입면디자인 특성

- 외부 입면에서는 주위의 건물과 서로 다르지 않고 잘 어울림, 건물의 가운데가 입구이자 긴 골목, 입구의 왼쪽이 지하 공연장으로 내려가는 계단



주위 건물과 조화로운 건물 전면



건물 입구

○ 단위세대 특성

- 약 45㎡ 복층형이며 윗층의 반 정도가 오픈된 갤러리형, 윗층까지 합하면 크기가 약 70㎡정도 되는데 자녀가 출생하는 등 가족 상황이 변하면 천장을 더 뽑아내어 90㎡까지 확장 가능. 기둥-보 구조로 가변성을 높였으며 벽체 자체에서 난방이 되는 외부벽체 난방방다



세대내부 (복층형구조)



세대내부 (복층형구조)

- 사회통합과 지역안정망을 만든 건축디자인 : 발코니, 복도, 옥상정원 등
  - 주민들은 적극적인 이웃과의 소통과 투명성을 프라이버시보다 우선시하여 발코니 벽을 기울여 공간을 넓히는 동시에 발코니 양쪽으로 이웃과의 컨택이 더 많아지는 구조로 계획
  - 복도쪽 거실창도 전면창, 복도의 폭이 기존의 복도보다 넓으며 복도를 통로의 기능에 한정하지 않고 발코니처럼 개인적인 공간으로의 기능성도 첨가시킴으로써 이웃과의 친분과 연대, 안정성이 강화되는 효과 발생



이웃과의 소통이 가능한 발코니



공적이면서도 사적인 성격을 지닌 복도



옥상정원



단지중정 연못

## □ Miss Sargfabrik

- 위 치 : Missindorfstraße 10, 1140 Wien
- 규 모 : 39세대(35m<sup>2</sup>~150m<sup>2</sup>, 주로 50m<sup>2</sup>) 56명 거주
- 준 공 : 2000년
- 설계자 : Franz Sumnitsch (BKK-3 설계사무소)
- 주택유형
  - Co-housing : 입주자가 직접 건축에 참여하고 운영하는 협동조합 주택
  - Sargfabrik에 입주를 희망하는 많은 대기 인원을 위해 Sargfabrik과 같은 컨셉으로 지은 두 번째 작품
- 부지면적 : 850m<sup>2</sup>
- 건축면적 : 608m<sup>2</sup> (건폐율 72%)
- 연면적 : 4.372m<sup>2</sup> (용적률 332%)
- 층수 : 지상 5층, 지붕층 2층, 지하 1층
- 층별구성
  - 지하1층 : 청소년 클럽룸 (공연장)
  - 지상1층 : 공동세탁실, 미디어실, 오피스, 주거
  - 지상2층 : 공동부엌, 도서관, 주거
  - 지상3층~5층, 지붕층 2층 : 주거
  - \* 지층의 5세대는 'Home office' 개념으로 아래층 아뜰리에와 연계된 복층형 구조로 사용할 수 있게 계획됨. 필요에 따라서는 위층의 주택과 연결하여 3개 층으로 사용할 수도 있음
  - \* 개개 주거의 주방공간은 최소화하고 공용주방을 크게 설계
- 주차대수 : 3대
  - 주차공간은 Casharing 목적으로 사용

○ 디자인 특성

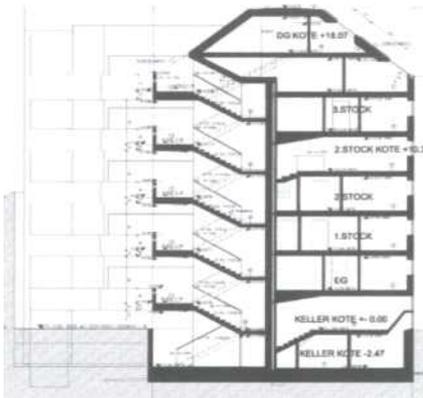
- 평면의 벽을 곧게 쪽 뺀지 않고 꺾어서 계획, 층고도 같은 높이로 가지 않고 한번 꺾어서 공간의 다양성 의도. 공간 높이의 차이를 창문의 크기로 나타내어 외부 파사드의 디자인 요소로 활용



건물 전경



외부 파사드



단면도



평면도

○ 저층부 공간계획 특성

- 출입구에서부터 지그재그 기울어진 바닥, 이 바닥을 통해 내려오면 건물의 중정 레벨(도로에서는 지하 레벨) 진입 가능



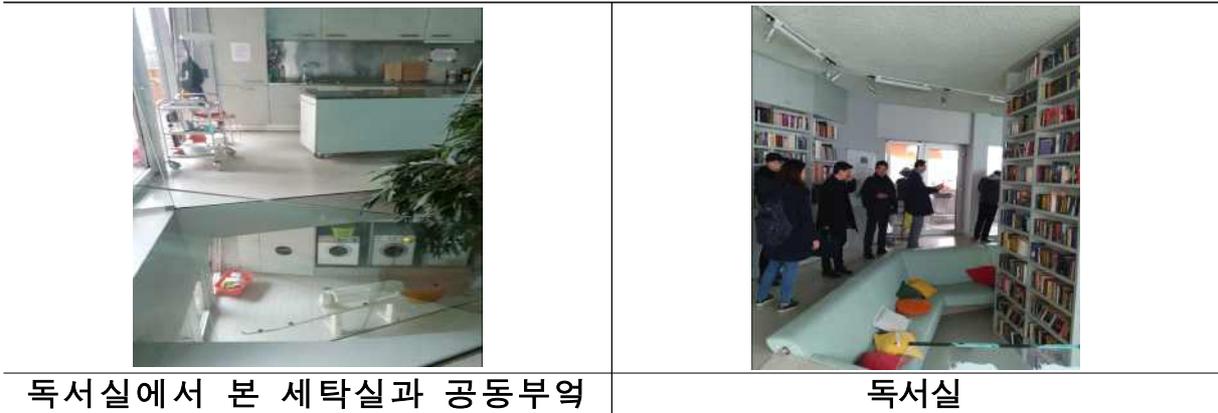
출입구의 기울어진 바닥



중정에서 바라본 복도

○ 주민공동시설 및 편의시설

- 2층의 독서실에서 유리벽을 통해 1층의 세탁실을 관찰할수 있으며 공동부엌 또한 유리벽을 통과해서 서로 관찰 가능



○ 단위세대 규모 및 특성

- 단위세대는 약 50m<sup>2</sup> 규모 위주
- 1개층 형식, 2개층 형식, 3개층 형식으로 프로토타입화
- 하나의 평면 안에서 실의 구조가 직사각형 직선구조가 아니라 벽이 한번 꺾이는 오각형 구조, 층고도 2.26~3.12m로 확장되고 축소됨

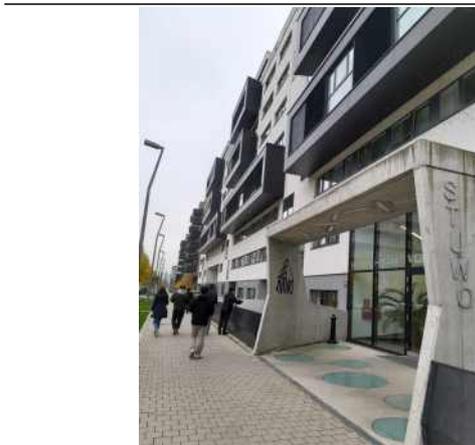


○ 설계자(Franz Sumnitsch) 사무실 방문



□ VORGARTENSTRASSE

- 위 치 : VORGARTENSTRASSE 110, 1020-Wien
- 규 모 : 저층부 120세대 (학생 기숙사) 고층부 108세대 (일반 주거)
- 프로그램 : 주거+ 공용공간(음악실, 피트니스, 사우나, 파티룸 등)
- 준 공 : 2012년
- 설계자 : Franz Sumnitsch (BKK-3 설계사무소)



도로변 출입구



지하층 채광 효과



중정



중정

□ Sonnwend viertel

- 위 치 : Antonie-Alt-Gasse 13, 1100 Wien
  - 8헥타르 규모의 대형 공원 주변에 위치
  - 쇼핑시설, 학교, 유치원, 병원 약국 등 생활인프라
- 규 모 : 5,000세대, 13,000명 거주

○ 특 징 : 비엔나 최초의 SMART 주택\*

\* SMART 주택 : 질적인 요구인 “완비 Complete, 콤팩트 Compact, 적정가격 Cost-efficient”을 맞추어 개발된 주거로 공간 활용이 최적화되어 있으며, 다양한 이용자 그룹의 수요에 맞게 평면도가 구성되었다. 앞으로 비엔나 시의 진흥 기금 사회주택의 1/3이 SMART 주택으로 지어지게 된다. 저렴하고 콤팩트한 첫 번째 주택은 2015년 여름에 분양되었는데, 세전 임대료가  $m^2$ 당 7.5유로이고 출자금 부담률을 최소한으로 적용하여  $m^2$ 당 최대 60유로를 초과하지 못하도록 제한하는 것으로 세입자의 부담을 줄였다. 그리고 같은 조건으로 세전 임대료를  $m^2$ 당 임대료, 관리비, 세금과 보수, 수리비 분담금 EVB을 포함하여 7.5유로로 하면서도 출자금 부담률까지 없는 ‘NEW 시영 사회주택’이 만들어졌다. 비엔나 시에서는 2020년까지, 2,000세대의 “NEW 시영 사회주택”이 건축될 것이다.



단지 내 중정



다양한 발코니



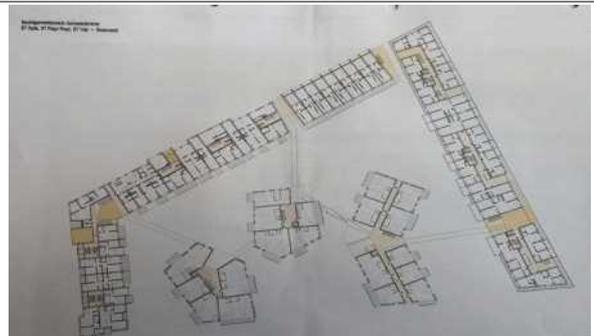
1층 상가, 공용공간



단지배치도



건물 동간 연결 브릿지



평면도

## ◆ 비엔나 초기 사회주택사례지

### □ Reumannhof

- 위 치 : Margareten Gürtel 100, 1050-Wien
- 규 모 : 450세대, 연면적 29,335m<sup>2</sup>
- 준 공 : 1924 ~ 1926년
- 건축가 : Hubert Gessner (후버 게스너)
  - 오토 바그너의 제자, 대도시에 적합한 기념비적인 건축을 목적으로 로이만호프 설계
- 단지명칭 유래
  - 공화정 초기에 제1대 비엔나 시장이었던 '야콥 로이만 Jakob Reumann 1853-1925'의 이름을 따서 명명
- 디자인 특징
  - 전체 높이가 40m로 당시 비엔나 건물 평균 높이의 2배
  - 과거 비엔나의 성(成)을 연상케 하는 보수적인 디자인이 특징
  - 단지의 정면 파사드와 함께 후면 파사드도 중요하게 고려
  - 계단실은 공원과도 같은 훌륭한 호프에서 접근하도록 계획
  - '가난한 자를 위한 건축은 절대 저렴해 보이지 않아야 한다'는 건축가의 이상에 따라 조명이나 핸드 레일 같은 디테일까지도 디자인
    - \* 아이러니하게도 거의 팔리스급의 웅장한 외관으로 인해 로이만호프는 '프롤레타리아 Proletarian'처럼 보이지 않는다는 비판을 들었다. 부르주아의 건축 요소인 에이커, 로지아, 발코니는 현대적인 모서리 창문과 평지붕의 결합 형식으로 바뀌었다.
- 리노베이션
  - 1993년에서 1996년 사이에 리노베이션 되었고 이를 통해 1997년에 도시재생상을 수상

○ 답사사진



단지 입구



단지 중앙 중정



단지 서측 중정



단지 중앙 조형물  
(비엔나 1대 시장 Jakob Reumann)

○ (참고) 붉은 비엔나

- 인민들을 위한 주거와 인프라를 구축하기 위해서 당시 비엔나의 지식인과 건축가들이 주도했던 대대적인 사회운동, 모든 인민들이 평등하게 공동의 삶을 누릴 수 있는 주택단지와 인프라를 계획하는 것
- 당시 비엔나는 합스부르크가가 그들의 입지를 잃지 않기 위해 고군분투하며 다른 오스트리아와는 달리 우파적인 성향이 강했던 도시, 붉은 비엔나의 출현은 당시 비엔나의 좌파와 우파사이의 갈등을 상징
- 당시 영국에서 일어난 'back to back house(적은 공간에 최대한 많은 사람을 살게 하는 계획으로 채광과 환기 등의 문제)'의 대안적 시도
- 붉은 비엔나를 통해 20만명이 거주할 수 있는 64,000채의 주택 건설, 그 뿐 아니라 거대한 사회적 인프라시스템 구축, 주거세를 45% 줄이고 월세도 1914년도 수준에서 동결

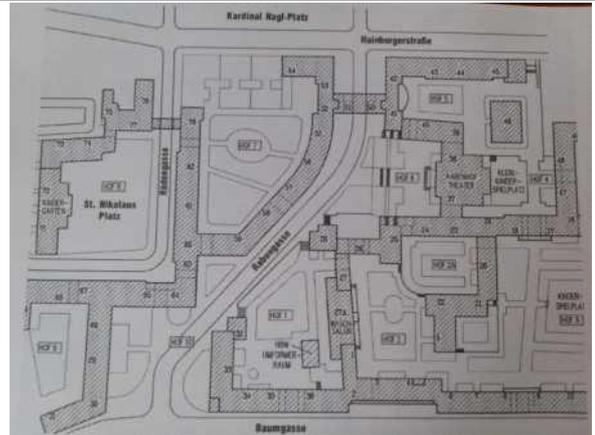
## □ Rabenhof

- 위 치 : Margaretengürtel 100, 1050-Wien
- 규 모 : 1,112세대
- 준 공 : 1925 ~ 1928년
- 단지명칭 유래
  - 노동자 신문 편집장인 'Friedrich Austerlitz'의 이름을 빌려 명명되었다가, 1935년 슈텐데슈타트 시대 '붉은 비엔나'의 다른 사회주택과 마찬가지로 '라벤호프'로 개명.
- 단지특징
  - 비엔나 3구에서 가장 크고 인상적인 사회주택
  - 5만m<sup>2</sup>면적에 38%밖에 안되는 건폐율에 1,100세대 규모로 지어져 비엔나 주택건설 계획 중 최대 규모의 단지
  - 다양한 높이와 면적의 주거 공간과 각기 다른 정원 마당(중정), 건물의 곳곳에 다양한 파사드와 오목하고 볼록한 형태
  - 대지 중앙의 라벤가췌 도로로 나누어짐에도 불구하고 각각의 블록 건물은 서로 밀집하게 연결되어 있음
  - 단지 내 다수의 점포, 유치원, 수영장, 병원 등, 최초 건설 당시 '노동자 홀'이 리노베이션 공사를 거쳐 '라벤호프 극장'으로 바뀜
- 리노베이션
  - 1987년에서 1992년까지 개보수
  - 지붕, 창문과 문, 외벽 단열시스템 개선, 지역난방 연결, 작은 평수는 확장, 욕조 설치, 중정의 녹지와 파사드 복원, 발코니·테라스·평지붕·난간·계단실·다락방의 창문은 원형 그대로 복원
  - 기단부로부터 3개 층 이상인 건물에 엘리베이터 신설(66개소), 엘리베이터를 건물 사이의 공간에 설치하다 보니 모두 다른 형태

○ 답사사진



단지 중앙 '라벤가세 도로'



단지 배치도



중정 사이를 이어주는 아치통로



단지 내 '라벤호프 극장'



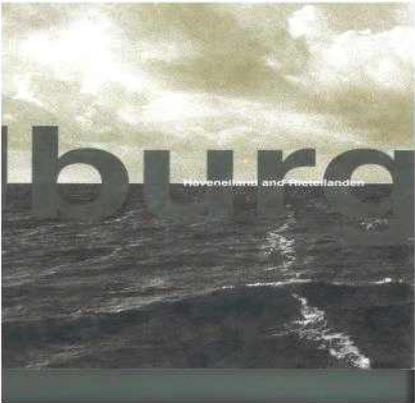
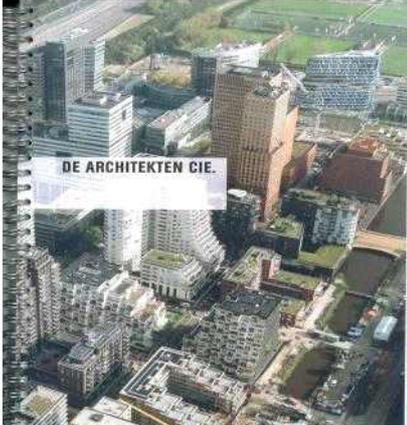
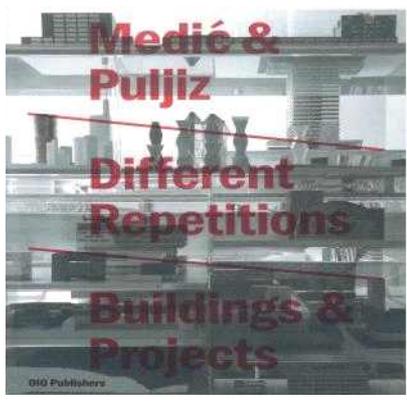
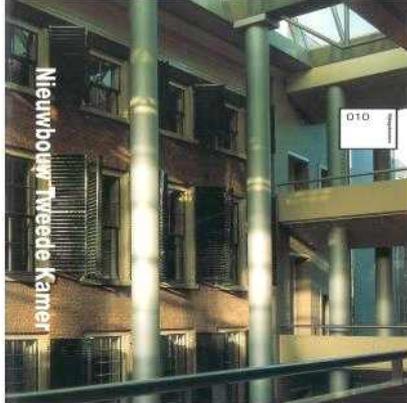
다양한 중정



다양한 중정

# 첨부1. 방문기관 취득자료

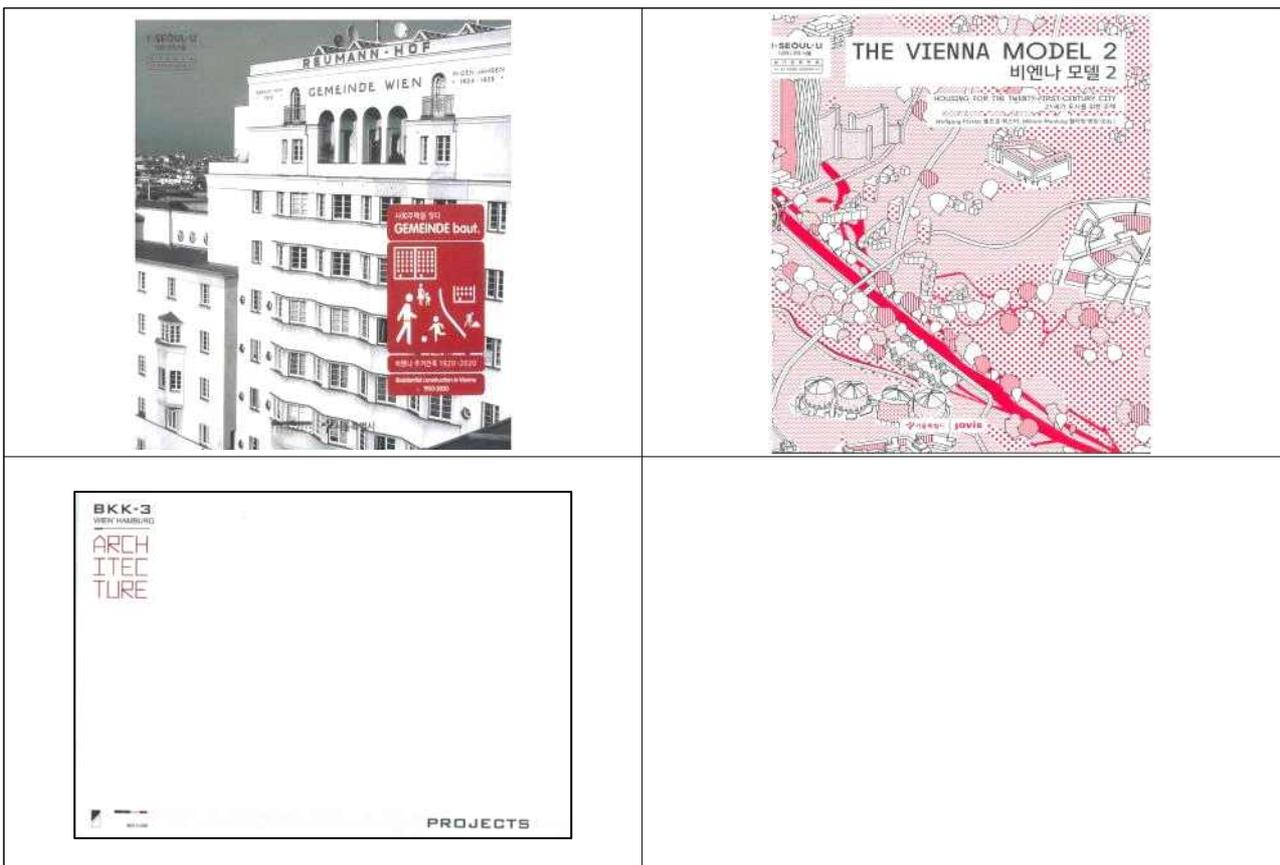
## ○ Cie 건축사사무소

○ Frits van Dongen 건축사사무소



○ BKK-3 건축사사무소



## 첨부2. 마일리지 적립현황

출장자		항공사	마일리지			비고
사번	성명		직전	금회	현재	
900100	김한섭	대한항공	5,106	14,044	19,150	
		아시아나	-	-	-	
112571	서호수	대한항공	8,996	11,190	20,186	
		아시아나	-	-	-	
113018	김남식	대한항공	33,324	11,190	44,514	
		아시아나	-	-	-	
113552	조상희	대한항공	13,265	11,190	24,455	
		아시아나	-	-	-	
115244	최서영	대한항공	-	11,190	11,190	
		아시아나	-	-	-	
115977	김선주	대한항공	-	11,190	11,190	
		아시아나	-	-	-	