

도쿄 맨션의 전개와 생활

시노하라 사토코 (篠原聡子)

니혼 여자대학
(번역: 김현정)

일본 최초의 ‘민간분양형 집합주택’ (이하 ‘민간분양맨션’)이 공급되기 시작한 지 60년 가까운 시간이 흘러 지금은 일본 도시지역에서 일반적인 거주 선택대상의 하나로 널리 보급되어 있다. 시대와 함께 그 위상은 달라져 왔으며 민간 개발업자들은 시대 흐름에 맞추어 시장이 요구하는 분양맨션을 모색해왔다. 이 발표에서는 도쿄를 중심으로 민간분양맨션의 공급 사례를 통시적으로 정리해 봄으로써 그 변용과 입주자 생활의 변화에 대해 알아보기로 한다. 참고로 본 발표는 니혼여자대학(日本女子大学) 대학원 시노하라 연구실과 노무라(野村)부동산 주식회사의 공동연구 성과¹를 바탕으로 한다.

조사대상 사례로서는 민간 개발업체인 노무라 부동산이 1964년부터 2010년까지 수도권(도쿄〔東京〕·사이타마〔埼玉〕·치바〔千葉〕·가나가와〔神奈川〕)에 공급한 660건을 대상으로 하여 평면구성의 변천을 판매 당시의 램플릿 및 도면집을 통해 아래 3가지 사항에 주목하여 통시적으로 고찰해 보겠다.

분양맨션 세대평면의 변천

분양맨션 공용공간의 변천

분양맨션 세대평면의 변천과 공용공간

1. 분양맨션 세대평면의 변천

2LDK에서 3LDK로: 방 3개 배치의 변천

공급초기의 세대에서는 2LDK(2개의 방과 Living, Dining, Kitchen)가 반 이상을 차지하였지만, 1970년대에 들어서자 공급초기에 전체의 30% 정도였던 3LDK가 증가했고 특히 공급 세대수가 늘어난 1970년대 후반에는 3LDK가 전체의 약 80%를 차지하게 되었다(그림 1). 3LDK가 주류를 이루는 가운데 방이 하나 더 늘어나면서 다양한 레이아웃이 검토되었다.(그림 2)

(a) 2LDK: 공급초기

주채광 쪽에 거실과 일식방(和室), 개방복도 쪽에 일식방 하나를 배치한 구성으로 거의 통일되어 있었다.

(b) 3LDK: 개방복도 측면에 2개 방을 배치한 구성

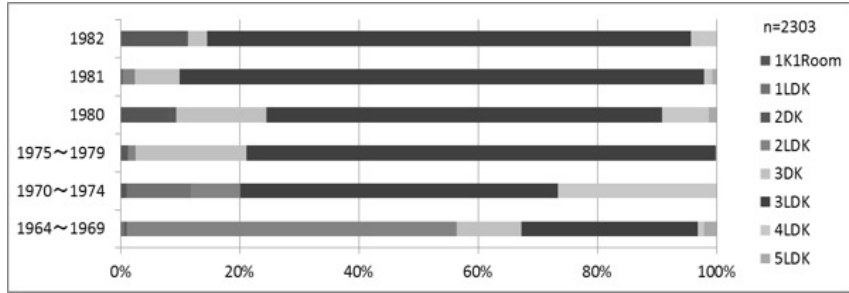
주채광 쪽에 LD와 방(주로 일식방)을 배치한다.

(c) 3LDK: 주채광 측면에 LD와 2개의 방을 병치한 구성

방 3개를 병치할 수 있을 만큼의 넓은 폭이 필요하기 때문에 주로 교외 지역에서 계획된다.

(d) 3DK: LD를 분할한 구성

폭을 넓게 확보할 수 없는 도시지역에서 많이 계획된다. LD를 칸막이로 나누어 주채광 측면에 방을 늘려서 LD가 집 중앙에 위치하게 된다. 또, 분할로 인해 LD가 작아지고 D만이 남는 구조도 나타난다. 주채광 측면 2개 방은 대체적으로 일반방(洋室)과 일식방이다. 일식방 입구는 LD 쪽에 만들어지는데 불박이장이 있기



(그림1) 공급세대 형태의 변화



(그림2) 세대 구조의 변천 (준공년/소재지/폭/면적)

때문에 한쪽 미단이 문만이 개폐되며, 다른 구조에서 볼 수 있는 LD 와의 연속성은 사라진다.

(e) 3LDK: 방 3개를 세로로 배치한 구성

건물 양끝에 위치한 세대가 아닐 경우, 중앙의 방은 연결공간이 된다.

공급초기의 (a) 이후, 대개는 (b) ~ (e) 의 4 가지 유형으로 분류된다. (d) 를 제외한 구성 모두에서 LD 가 주채광 쪽에 배치되어 있다. 1988 년에는 (d) 가 보이지 않게 되고 LD 를 주채광 쪽에 배치하는 구성이 대부분을 차지하게 된다.

주방과 LD의 변천

공급초기의 주방은 LDK 의 일부로 벽 쪽에 배치되었지만 (그림 2(a)), 1973 년 경부터 독립적으로 계획되게 되었다. (그림 2(b)) 의 팸플릿을 보면 “(주부이신) 사모님이 가장 좋아하실 설계가 아닐까요?” “주방은 주부에게 내 방과 같은 곳” 등의 선전문구가 게재되어 있다. 주방의 독립은 근린 3 현 (도쿄 주변의 사이타마, 치바, 가나가와 현) 에서 시작되어 도쿄 도내의 건물에서는 1978 년 경부터 ‘약간 안쪽에 위치한 주방공간’ 이 계획되었다 (그림 2(d)). 또 주방의 독립성이 높아지면서 복도와 LD 로 출입할 있는 투웨이 (two way) 동선이 계획된다. 1986 년에는 ‘미세스 코너’ 라는 유틸리티 스페이스 (다목적 공간) 가 주방에 인접해 만들어짐으로써 주방으로부터의 동선은 세면 · 유틸리티 · 서비스 발코니 등으로 이어지게 되고 가사 동선에 대한 배려가 나타났다.

1984 년에는 대면식 주방이 도입되기 시작하였다. 주방에 있으면서 LD 의 상황을 한눈에 파악할 수 있게 된다. (그림 2(f)) 의 팸플릿에서는 “카운터 키친이니까 식구끼리의 대화도 활기를 띵니다” 라는 표현으로 LD 와의 일체감을 강조했다.

‘주부의 방’ 으로 일단 독립성이 높아진 주방은 약 10 년 만에 LD 와의 연속성을 모색하기 시작하였다. 이런 경향은 지금까지도 이어지고 있으며 현재는 완전한 독립형은 적고 독립되더라도 카운터를 설치하는 등 LD 와의 연속성을 유지하도록 설계되고 있다.

텔레비전 단자의 위치 변화

텔레비전 단자는 먼저 LD 에 설치하면서 시작되었다. 다음에 설치된 곳은 개방복도 쪽 방 (방이 2 개일 경우 거주성이 높은 곳) 이다. 개방복도 쪽 방은 독립성이 높고 주침실이나 서재로서의 사용이 전제되었다고 보여진다. 단, 앞의 (그림 2(d)) 에서는 주채광 쪽 일식방에 설치되었다. 이 구성에서는 LDK 가 집 중앙에 위치하기 때문에 주채광 쪽 일식방이 편히 쉴 수 있는 공간으로 계획된 것으로 보인다.

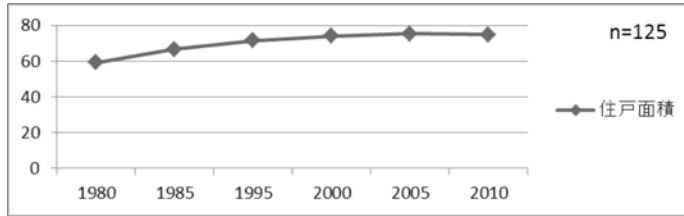
1989 년 이후에는 모든 방에 텔레비전 단자가 설치되었고 1994 년 이후에는 LD 두 곳에 설치되었다. 주로 가족이 시청하던 텔레비전을 개인이 소유하여 각자가 시청하는 것으로 변화함으로써 LD 에서 공간을 공용하더라도 따로 시간을 보내는 현상이 나타났다고 해석된다.

세대면적의 변화

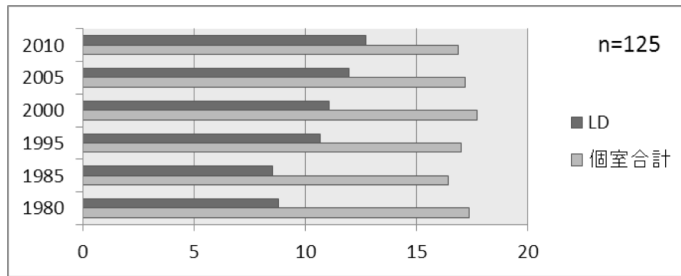
1980 년 이후 각 동 건물의 대표 세대 (세대수가 가장 많은 3LDK 형 세대) 면적의 5 년간의 평균치를 비교해 보았다 (그림 3).

세대면적은 입지에 따른 영향이 크기 때문에 도쿄 도내의 건물만을 그 대상으로 하였다. 2000 년에 75 m²에 가까워지자 면적의 증가는 완만해지면서 2005 년 이후에는 미미하게나마 감소하고 있다.

같은 대상에 대해 LD 와 방 3 개 합계 면적의 변화를 5 년간의 평균치로 비교하였다 (그림 4). 1980 년에는 LD 면적이 방 전체 합계의 약 반 정도였는데 반해 2010 년에는 약 4 분의 3 으로까지 증가하고 있다.



(그림3) 세대면적의 변화



(그림 4) LD와 방 합계 면적의 변화

최근까지 세대면적은 넓어지는 경향이 있으며 그 내용을 보면 각 방이 아니라 LD가 확장되고 있다. 세대면적의 증가를 볼 수 없게 된 2000년 이후에는 방 면적이 감소하는 한편, LD 면적은 증가함으로써 방보다도 LD를 중시하는 경향이 뚜렷해졌음을 알 수 있다.

개별화와 일체감의 강화

각 방보다도 LDK가 증시되게 된 것은 세대 내 거실 면적 비율의 변화와 주채광 쪽 거실의 변천에서도 읽을 수 있다. 텔레비전 단자가 각 방에 설치되는 등 방의 개별화가 진행되는 한편, LD는 주방과의 연속성이 강해지고 접객 등의 사회적 행위보다도 가족간의 일체적인 행위를 강조하는 쪽으로 마련되고 있다.

2. 분양맨션 공용공간의 변천

공동현관 자동잠금장치 도입 이전의 공용공간

일본의 집합주택은 집합주택 입구 부분에 현관문 자동잠금장치가 설치되기 전후로 각 동 건물의 배치계획 및 공용공간 마련에 변화가 생겼다. 먼저 자동잠금장치가 도입되기 이전의 맨션에서 공용공간이 어떠했는지 알아보기로 한다.

공급이 시작된 60년대에서 80년대 전반에 이르기까지 공용공간은 주로 관리실 앞이나 엘리베이터 앞에 마련된 작은 집합장소 정도였다. 그러나 100세대를 넘어서면서 집회실이 설치되었고 200세대 이상이 되자 집회실이 2곳 있는 사례도 생겨났다. 집회실의 배치는 별도로 독립된 사례에서부터 입구 부근에 관리사무실과 인접하거나 (그림 5), 일체된 사례까지 보이지만, 모두 다 관리조합의 모임을 여는 등 명확한 목적을 가지고 이용되는 공간으로 기능했다고 보여진다.

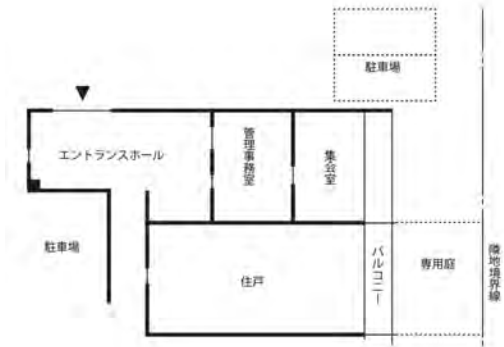
외부구조물에서 도면에 기재된 것은 놀이터 정도이다. 80년대 중반에는 내부정원도 등장했지만 사례는 많지 않다.

한편, 여러 동으로 구성된 대규모 주거건물에서는 각 동 사이의 넓은 부지를 이용하여 야외운동장, 조수보호구역, 테니스코트 등을 설치하여 지역주민들도 이용하는 공원 안에 주거건물이 세워진 듯한 사례도 볼 수 있다.

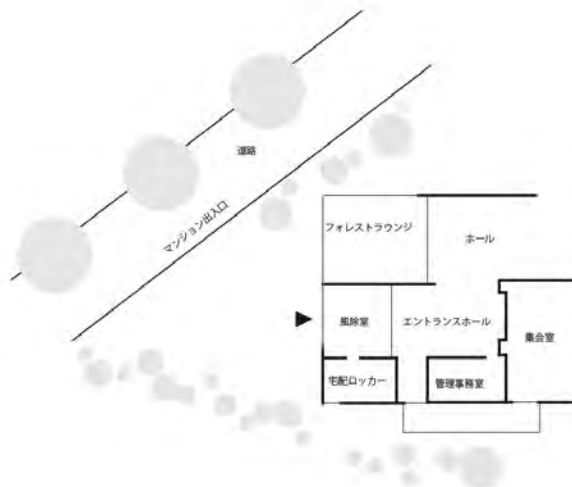
공동현관 자동잠금장치 도입 이후의 공용공간(옥내)

1985년에 시나가와 구 사례에서 공동현관 자동잠금장치가 도입된 이래 보안라인(security line)이라는 개념이 영향을 주면서 공용공간에도 변화가 생겼다.

도입 이후 1990년 전반에 걸쳐서 칸막이가 없는 집합장소가 출현한다. 도면에서도 “출입구 라운지,” “로비 겸 집회실 공간” 등과 같은 글귀가 보인다. 집회실에 대한 의식은 여전히 안쪽을 향해 있어서 외부구조물과 접하여 창문이 있는 등의 사례는 적으나, 이러한 공간들 중에는 외부구조물을 도입한 사례도 있다. (그림 6) 계획적으로 이용하는 방안이 아니라, 일상적으로 편하게 들를 수 있는 장소가 공용공간에 등장한다.



(그림5) 49세대/1979년 준공/오타구, 관리실을 경유하여 출입하는 집회실



(그림6) 137세대/1996년 준공/마치다시, 외부구조물에 면한 포레스트 라운지 (forest lounge)

2000년 이후의 공용공간(옥내)

2000년에 들어서자 아이들을 의식한 테라스가 달린 집회실이나 라운지를 통해 내부정원으로 나갈 수 있는 키즈 스페이스(kids space) 등, 옥외와 연동하여 사용할 수 있는 공간이 서서히 나타나게 된다.

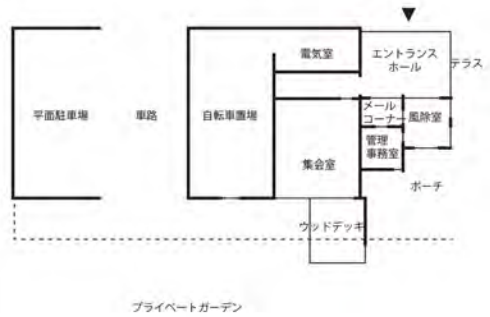
또 이 즈음부터 칸막이가 없는 집합공간의 위상이 높아진다. 현관홀과 동선상 분절된 사례, 턱을 둔 사례, 또는 현관과 분리된 사례도 출현하였다. 내부 정원을 향한 가든라운지, 앞면 정원을 즐길 수 있는 비스타(vista) 라운지, 예술작품을 장식한 갤러리 라운지 등, 그 특징을 나타내는 명칭이 붙은 사례뿐만 아니라 도서실이나 카페 등의 기능을 갖춘 라운지까지 등장한다. 즉, 일상에서 개인적으로 이용할 수 있는 공간의 확대와 정비가 공용공간을 매력적으로 만드는 한 요소로 인식되게 되었다.

2000년에는 300세대 이상의 대규모 매물이 공급되면서 공용부분도 더욱 다양해졌다. 게스트룸, 헬스장, 간이편의점, 보육시설 등과 같은 도시기능이 포함되었다. 또한 세족대나 그루밍 룸(grooming room)과 같은 애완동물 관련시설도 등장하였다. 맨션 안에서 완결되는 편리함이 더욱 추구되었다.

공동현관 자동잠금장치 도입 이후의 공용공간(옥외)

자동잠금장치는 외부구조물에도 변화를 가져왔다. 1980년대 후반부터 90년대 전반 사이에 회랑에서 바라보는 입주자만을 위한 내부 정원이 등장했다. 많지는 않으나 놀이터 등을 보안공간 안에 설치하는 사례도 나타났다. (그림 7) 또 2층 이상에 있는 공중정원, 주차장 위를 이용한 옥상정원 등도 볼 수 있게 된다.

2000년 이후에는 벤치가 있는 내부 정원, 향기를 즐길 수 있는 허브 가든, 산책로 등, 옥외에서 지낼 수 있는 공간이 다수 등장하였다. 도면에서도 각 공간만의 특징을 나타내는 명칭의 기제가 늘어났다.

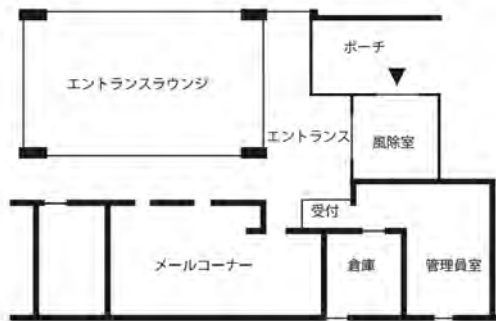


(그림 7) 167세대/2001년 준공/아마토 시
프라이빗 가든 (private garden)

서비스 창구의 변천

1980년대까지는 거주근무 형태의 관리인이 존재하였고 관리사무소나 접수처와는 따로 관리인용 주거공간이 있는 사례도 있었지만, 90년대 자동잠금장치의 도입과 함께 사라졌다.

90년대 이후 도심의 사례에서는 현관에 접수나 프론트라는 표기가 등장하고 카운터가 설치된다. (그림 8) 1997년에는 관리인과는 별도로 거주자의 창구업무를 전담하는 안내담당자가 상주하는 사례도 나타났다. 2000년 이후에는 안내담당자가 간이편의점이나 카페 업무도 담당하는 대규모 주거건물도 출현하여 현관에서 떨어진 공용동이 사람이나 정보의 집적지로 이용되는 사례가 출현하게 되었다.



(그림 8) 237세대/2004년 준공/신주쿠 구
카운터가 설치되어 있는 접수

공용공간의 체류장소화와 맨션의 커뮤니티화

1980년대까지 이용목적이 명확한 집회실만이 존재했으나 80년대 후반에는 자동잠금장치가 도입되면서 맨션 내부라는 경계가 확실히 의식되어 모임 목적의 집회실 뿐이었던 공용공간에 변화가 생겼다. 90년대 전후에는 일상적으로 이용 가능한 라운지와 같은 공간이 출현하였고 그 차경으로 건물 안팎의 연계가 진행되었다. 2000년

이후에는 라운지의 위상이 높아졌고 옥외에도 특징적인 공간이나 체류장소(居場所)가 만들어지는 등, 옥내 옥외 상관없이 부지 내에 입주자가 머물 수 있는 장소를 여기저기에 배치하는 계획이 다수 등장하게 되었다. 이 때부터 대규모 매물을 중심으로 공용공간이 더욱 다양해지고 맨션 안에서 완결되는 편리함도 한층 도모되었다. 이처럼 공용공간의 역할은 공적 활동을 가능하게 하는 곳에서 맨션이라는 영역 내의 사적인 시간을 풍요롭게 만들 수 있는 곳으로 변하였고 하나의 맨션이 하나의 커뮤니티로 여겨지게 되었다.

체류장소가 부지 안에 여기저기 생겨나면서 자신의 영역으로 인식할 수 있는 공간이 확대되고 입주자 개인의 귀속감을 낳는 데도 영향을 미치게 되었다. 한편 맨션 주변에 대해서는 문이나 담을 쌓아서 폐쇄적인 내부공간을 만들게 되었다.

3. 분양맨션의 세대평면 변천과 공용공간의 관계

세대 내 일식방의 변천과 게스트 룸(guest room)의 출현

세대평면 중에서도 방의 전용성이 높고 때에 따라서 위치나 기대되는 기능이 달라지는 일식방에 주목해 보겠다. 공급 초기의 2LDK 중 2개의 방은 모두 일식방이었고 이것이 방의 주류를 이뤘다. 1974년, (그림 9)와 같이 교외형이면서 비교적 면적이 넓은 3LDK 사례(g)에서는 LD에 접해 있고 주침실로 상정되는 일식방 외에 8첩(일식방에 깔리는 다타미 자리 1첩은 일식방의 면적을 나타내는 단위로 쓰임) 넓이의 일식방이 하나 더 보인다. 이 팸플릿에는 “사는 건 바로 우리 일본사람. 일식방은 가능한 넓으면 좋겠죠.” 또 그 용도에 대해서는 “접객용, 노부부용, 남편의 서재, 주부가 꽃꽂이를 즐길 수 있는 방”이라고 적혀 있다. 여기에서는 일식방이 여유로움의 공간이면서 특히 손님접대를 의식하고 있음을 알 수 있다. 그러나 1985년 2DK의 사례에서는 주채광측 일식방에 “손님접대, 부부침실”이라고 되어 있어 LD와 이어진 일식방이 주침실과 접객을 겸하는 전용성이 기대되고 있으며 이 시점에서는 손님접대 공간으로서의 비중이 낮아졌다.



(그림 9) 사례(g) 1974년 사쿠라시 87.88㎡

1970년대 후반 이후 3LDK가 자주 출현하게 되면서 2일식방 + 1(양식)방(대개는 개방복도 쪽에 배치)의 구성을 이룬다. 1980년에 들어서면서 3LDK의 3개 방은 1일식방 + 2(양식)방이 주류가 되고 일식방은 주채광 쪽 혹은 LD와 연결되는 방으로 배치되었다. 한편, 개방통로 쪽 방의 한편에는 불박이장이 설치되고 주침실로서의 쓰임이 확정되었다. 그리고 적어도 계획 당시에는 LD와 이어지는 일식방이 주침실로 표기되는 일은 사라졌다. 2000년도의 사례(h)(그림 10)에서는 팸플릿에 “소중한 손님을 맞이할 독립된 공간, 또는 맹장지문(후스마)을 열면 거실과의 일체감이 느껴지는 탁트인 공간으로도 이용하실 수 있습니다”라고 적혀 있는 것을 보아 접객 공간임과 동시에 거실과의 일체감이 강조되고 있음을 알 수 있다.

이 사례(h)에서는 일식방을 갖추지 않은 세대유형도 다수 찾아볼 수 있다. 또 이번 조사사례 중에서는 이 사례가



(그림 10) 사례(h) 2000 고가네이 시
71.85㎡



(그림 11) 사례(i) 2010 치바 시 86.90㎡

최초로 공용부분에 게스트 룸(하우스)을 설치한 것이기도 하다. “게스트 룸(다목적실)”이라고 적혀 있고 이 방에 대해 “차를 마시는 모임 등과 같은 서클 활동에도 사용할 수 있는 다목적실은 친구나 지인분들이 숙박하실 수 있는 게스트 하우스로도 이용하실 수 있습니다”라는 설명이 보인다.

세대 안에 있었던 일식방의 손님접대 기능이 게스트 룸이라는 형태로 공용부분에 이전된 것으로 볼 수 있겠다.

일식방의 부실(附室)화와 체류장소로서의 공용공간

일식방이 없는 세대가 늘어나고는 있으나 완전히 사라진 것은 아니다. 남아 있는 일식방은 앞에서 언급한 것처럼 LD와 이어지는 방의 형태이고 6첩이 주류를 이루었다. 그러나 2010년 사례(g)(그림 11)과 같이 직접 발코니에 접하지 않는 4.5첩 밖에 되지 않는 일식방도 등장하면서 독립된 기능을 갖춘 방이라기 보다는 LD의 부실(LD에 딸려있는 방)이라는 위상이 명확해지고 있다.

3LDK에서 3개 방의 독립성이 중시되지 않았던 것은 세대원 수의 감소와 관련이 있다고 여겨진다. 1970년에는 3.99명이었던 도쿄의 세대구성원 수는 2010년에는 2.01명이 되었다. 그 내용도 단신세대 약 32.3%와 부부세대 19.7%로 과반수를 넘어서 3개의 방이 반드시 필수적이지 않은 상황을 반영한 결과로 보인다. 그러나 실제로는(그림 4)에서 본 것처럼 방의 면적은 늘지 않았으며 그 위치를 보더라도 거주성이 높다고는 할 수 없다. 가족구성원의 수가 줄었다 하더라도 성인가족에서는 각자의 공간이 필요하기 때문에 일식방을 일부화함으로써 거주성을 향상시킨 LD이기는 하지만 그 일실성(一室性)은 성인가족이 각자의 시간을 향유하는데 적합한 구성이라고는 할 수 없다.

라운지에 이어 2000년 이후 200세대 이상의 대형 주거건축물의 사례에서 나타나는 공부방이나 도서실은 세대 안에 있던 개인공간을 대체하는 기능을 가지고 있다고 해석할 수 있겠다.

4. 정리—맨션이라는 커뮤니티의 성숙과 변용—

세대평면의 변용이라는 측면에서 공용공간을 살펴보면 세대 안에서 이루어지던 손님접대 등의 사회적 행위가 장소를 바꾸어 집회실과 같은 보편적인 공간이 일식방이나 게스트 룸과 같은 보다 사적인 행위에도 대응할 수 있는 공간으로 다기능화하여 세대의 기능을 보완했다고 볼 수 있다.

한편 육아기의 가족이 과반수 이하가 되고 부부세대를 중심으로 한 성인가족이 늘어나면서 충분한 개인 활동공간이 확보되지 않는 세대 안에서 공용공간으로 장소를 바꾸어 이곳에서 책을 읽거나 일을 하는 등 개인적으로 체류할 수 있는 공용공간의 편제에 박차가 가해졌다고 하겠다.

공용공간의 변천은 세대평면의 변용과 함께 공동현관의 자동잠금화와 집합주택의 대형화에도 밀접히 연관되어 있으며 동시에 구분소유법이라는 소유형태와도 관련된다. 이번에 이루어진 일련의 조사를 통해 세대 안에서만 이루어지던 생활이 점차 맨션 전체로 그 영역을 확대시켜간 것을 확인할 수 있었고 이는 맨션이 하나의 빌딩 유형에서 커뮤니티로 변화할 가능성을 시사한다고 생각한다. 앞으로 단신세대의 증가 등 더욱 가속화될 세대구성원 수의 감소와도 연동된 세대의 다양화가 예상되며 세대와 공용공간 사이의 보다 적극적인 연계 모색이 초고령화 사회를 맞이하는 일본의 긴급한 과제라고 할 수 있겠다.

注

1 이 발표는 주로 이하의 일본건축학회 2013년도 대회 학술발표를 기초로 구성되었다.

이시하라 나오코 (노무라 부동산 주식회사) 「민간분양맨션 공용공간의 변천—분양형 집합주택의 평면구성 연구 (Ⅰ)—」

다케우치 미쓰코 (니혼 여자대학 학술연구원) 「민간분양맨션 세대평면의 변천—분양형 집합주택의 평면구성 연구 (Ⅱ)—」

시노하라 사토코 (니혼 여자대학 교수) 「민간분양맨션 세대평면의 변천과 공용공간—분양형 집합주택의 평면구성 연구 (Ⅲ)—」