

auribrief.

No. 52

도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구

오주형 부연구위원 김은희 부연구위원 서수정 연구위원

1. 서론

오랫동안 존재해온 도시의 공간조직은 문화자산으로서의 가치를 가지고 있는 도시 형태이다. 단순히 물리적인 형상으로서의 가치만 존재하는 것이 아니라 그곳에서는 거주민들의 다양한 삶과, 지역의 경제체제가 스며들어 있으며 시간의 흐름에 따라 서로 이미지를 공유하며 공통된 기억이 존재하는 장소이다. 이러한 도시조직에 대응한다는 것은 그 지역의 역사성 및 장소를 유지하는 것이자 사회경제 메커니즘을 보존하는 것이라 할 수 있다.

이러한 가치에도 불구하고 지금까지 대부분 전면 철거재개발로 진행되어온 주택정비사업으로 인해 기성시가지의 유기적인 연결체계와 고유하고 다양한 거주환경이 대거 상실되는 심각한 문제를 유발시

켰다. 또한 대규모 아파트단지중심의 개발은 주변과 기능적 형태적으로 소통을 거부하며 폐쇄적이고 조화롭지 못한 도시환경 문제의 주범으로 지목되어 왔다.

이러한 배경에서 본 연구는 중충고밀의 다양한 중소규모 가구단위들로 구성된 주거지 정비방안의 기본방향을 제시하고자 하였다. 이를 위하여 주변지역과 연계를 위한 가로구성체계 및 도시경관적인 대응과 도시구조를 유지, 중소규모 가구단위의 개발과 기반시설의 공공성을 확보, 그리고 중충고밀로 구성되는 다양한 주거지 유형과 근린생활가로의 구현을 위한 실천대안의 제시를 본 연구의 세부적인 목적으로 설정하였다.

2. 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비의 개념

도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안을 연구하는 이유에 대한 근거마련을 위하여 주변지역과의 연결방식과 조화의 파괴, 가로와의 대응관계 단절, 단지의 사유화, 토지이용 및 주거지유형의 획일화 그리고 사회경제적인 측면에서 낮은 원주민의 재정착률에 맞추어 문제점을 제시하였다.

도시공간조직에 대응한다는 것을 규명하기 위해서는 우선 도시공간조직에 대한 이론 및 개념정의를 필요로 한다. 도시조직의 개념적 정의를 연계성, 연속성, 다양성에서 출발하여 주변지역과의 연계성, 도시의 역사적 연속성, 거주환경의 다양성으로 그 의미를 구체화 하였다. 또한 유럽에서 주로 진행하였던 도시공간조직의 형태를 이해할 수 있는 분석방법론, 도시맥락적 도시형태론 그리고 도시의 공간구

조를 고려한 계획 접근방법론의 고찰을 통하여 실제 국내대상지의 비교분석과 현황진단에 활용할 수 있는 도시공간조직의 분석방법론과 대응방법론을 확립하였다.

도시공간조직을 동질의 구조적, 기능적 특징을 가진 도시의 공간구성단위에서 가로, 필지, 가구, 건축물의 구성체계로 정의하였으며 도시공간조직의 구성체계와 각 구성요소들의 관계구조 측면에서 정비계획의 분석항목을 도출하였다. 또한 도시공간조직의 세가지 대응의미로부터 도시의 유기적 연결성 확보, 도시경관과의 조화, 도시구조의 지속가능성, 장소가치의 보존, 주거지 유형의 다양성 구축, 근린생활가로의 활용성 확보로 더욱 세부적인 대응가치를 규정하였다. 궁극적으로 구체적인 도시공간조직

표1 도시공간조직의 대응의미 및 대응방법론

도시공간조직에의 대응의미 및 가치		구성체계 및 관계구조	도시공간조직에 대응하는 방법
주변지역과의 연계성 구축	도시의 유기적 연결성 확보	가로 구성 체계, 연계	• 주요공공시설(관공서, 공원녹지, 자연녹지, 교통시설)과의 연결체계 구축 • 주요가로체계 유지를 통한 가구 재구성
		가구 구성 체계, 연계	• 중소규모의 가구단위로 분할하여 연결체계 구축
		자연요소와 가로와의 관계, 연계	• 지형에 순응하는 도로체계
	도시경관과의 조화	가로와 건축물의 관계, 연계	• 가로공간의 높이, 건축선 유지
		건축물 구성 체계, 연계	• 중·저층 고밀형 주거지 형성
		자연요소와 건축물간의 관계, 연계	• 경사 및 지형에 순응하는 배치유형
도시의 역사적 연속성 확보	도시구조의 지속가능성	가구 및 필지 구성체계의 연속	• 필지구조 유지를 통한 가구단위 공동개발 • 소단위 필지합필을 통한 가구 형성
	장소가치의 보존	가구(필지)와 건축물 관계 연속	• 장소적 특성에 따른 건축물 존치 • 기존 공공시설의 거점화
거주환경의 다양성 구축	주거지유형의 다양성 구축	건축물 구성 체계 다양성	• 주거유형의 다양화 • 건축물 배치 유형의 다양화
		가로구성체계의 다양성	• 가로의 단계적 위계성
	근린생활 가로의 활용성 확보	건축물과 가로와의 관계 다양성	• 가로 대응방식의 다양화 • 가로변 근린시설용도의 복합

에의 대응방법을 이끌어내기 위하여 계획조건에 대한 사례조사, 국내 사례대상지의 예비조사를 참조하였다.

대응방법을 주요공공시설과의 연결체계 구축, 중소규모의 가구단위로 분할, 주변 가로공간의 높이 및 건축선 유지, 중층 고밀형 주거지 형성, 주요 가로체계를 유지한 가구 재구성, 필지구조 유지를 통

한 가구단위 공동개발, 소단위 필지합필을 통한 가구 형성, 주거지유형의 다양화, 가로의 단계적 위계성, 가로 대응형 건축물의 다양화, 가로변 근린시설 용도의 복합 등 16가지 대응방법으로 규명하였다. 이러한 개별 대응방법들을 토대로 정비모델의 기본 방향을 제시하였고 필요한 정비방안의 원칙을 세부적으로 규정하였다.

3. 기성주거지 도시공간조직의 특성과 사례분석을 통한 주거지 정비사업의 문제점 진단

기성주거지와 정비현황의 도시공간조직을 비교하고 정비현황에 대한 진단을 실시하기 위하여 세 곳의 사례 대상지를 선정하였는데, 자연발생적으로 형성된 비정형적인 가로구성이 존재하는 이문 재정비 촉진지구, 토지구획사업에 의한 격자와 자연발생적인

구조가 혼합된 신정 재정비 촉진지구 그리고 격자형 중심의 안양시의 호원초교 주변 재개발 구역이다. 사례분석 결과에 보다 객관성을 확보하기 위하여 문헌조사를 통한 국내 기성주거지 도시공간조직의 일반적 특성을 고찰하였다.

기성주거지 도시공간조직의 일반적인 특성은 10m이하 소로의 공공도로에 의해 형성된 가로구조와 약 3,000m² 이하의 소규모 가구단위들로 형성되었다. 또한 지형에 따라 가로대응 방식이 변화된다. 가구는 진입방식, 필지집합방식에 따라 격자형, 일자형, T자형, 가지형, 부정형, 루프형, 골목형 등으로 분류되며 건축물의 시간적인 변화에 따라 분할, 합필 등의 변화과정을 겪는다.

기성주거지에서의 가로의 구성체계는 12m이하의 소로가 위계적으로 형성되었으며 6m도로가 여러 가구를 연결하는 주요 네트워크를 형성하였다. 6m 이상의 가로변을 따라 근린생활시설, 공공시설이 넓게 분포됨으로서 생활가로로서의 공공성과 건물과 밀착된 가로공간구조가 특징이다. 새로운 정비현황의 가로 구성체계를 보면 10m이하의 생활가로는 멸실되고 간선도로 중심의 도로망이 구현되었으며 가로변에 옹벽, 완충시설 등에 의해 가로와의 관계가 단절되었다.

기성주거지의 가구 및 필지형태는 평균 3,000m²에서 4,000m²의 가구규모를 나타내며 대, 중, 소의 가구 위계가 분명하고 격자형, 그물형 그리고 준가구 유형이 일반적이다. 정비현황에서는 최소 30,000m²이상의 대규모 택지로 개발되어 도시의 긴밀한 네트워크 형성을 차단함으로써 인보구 중심의 긴밀한 연계가 안 되는 불합리한 기반시설 배치를 초래하였다. 높은 주동배치에 의하여 가로와 건축

물간의 이격거리가 크며 주동 간 인동거리도 길게 나타나며 대체로 15층 이상의 판상과 타워형 중심으로 개발되었다.

정비전후의 변화에 대한 비교분석에서 나타나는 문제점은 무엇보다 가로구성체계의 변화이다. 기존 생활가로는 전면철거 되었으며 고층위주의 사업성 실현과 기반시설부담을 최소화하기 위하여 도시계획도로로 설치는 최소화되었다. 이러한 현상의 원인은 대규모 택지조성을 통하여 토지이용률과 사업성을 높이기 위한 것이다. 축진구역내에서 기존의 가구와 필지의 구성체계는 상실되었으며 사업지정요건 충족을 위하여 인접가구 형태가 절단되는 상황도 벌어져 도시공간조직의 파괴가 심각하다. 또한 균질한 주택상품을 통한 분양리스크를 최소화하고 공사비를 절감하기 위하여 지형, 가로 등 지역의 장소적 특성을 무시하였다.

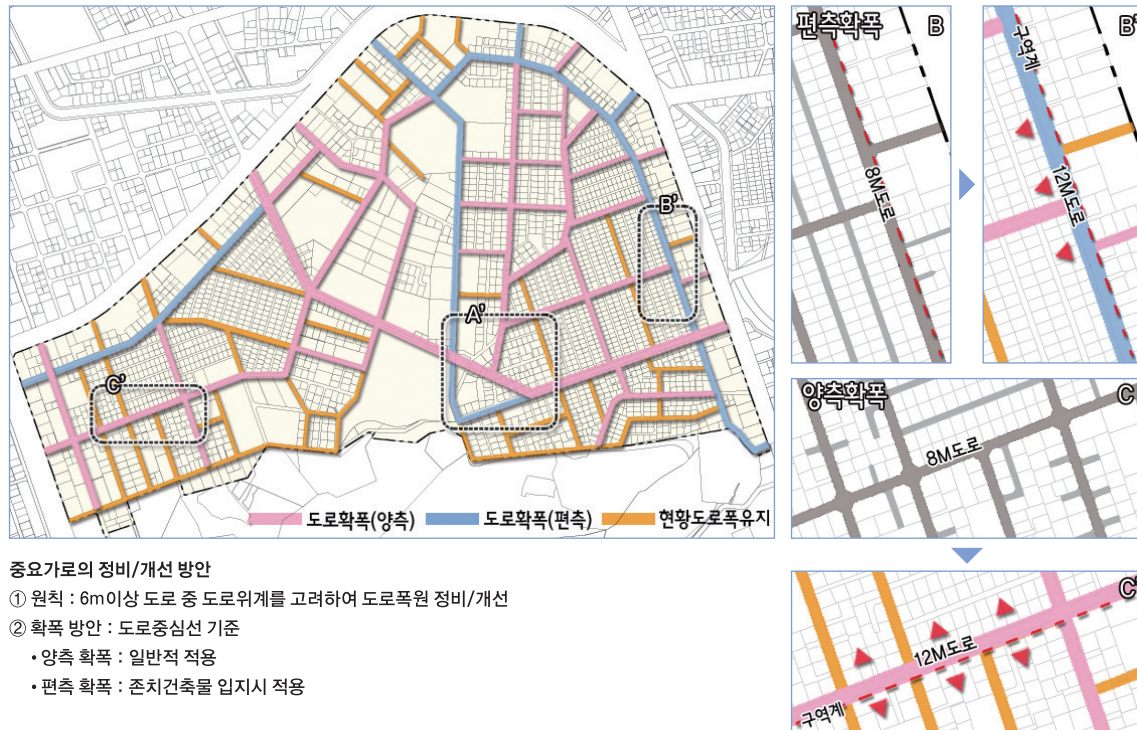
가로변에 따라 형성되었던 생활가로의 특성은 정비사업구역 별 조건에 따라 통일성 없게 배치되었으며 가로와 건축물의 밀착형은 볼 수가 없다. 또한 아파트 중심의 재개발 구역 지정과 수익성위주의 개발로 인하여 단독, 다세대, 도시형생활주택, 근생주택 등 다양한 주거환경의 선택권이 상실되었다. 이러한 문제점을 바탕으로 구역계 규모, 구역경계부 설정, 커뮤니티시설배치기준, 기반시설 설치기준 및 비용부담률, 높이 및 이격기준에 대한 개선과제를 설정하였다.

4. 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비모델

정비모델에서는 기존의 부분존치지역을 토대로 주택개량, 건축인허가 그리고 주택건설사업이 가능한 구역, 도시 및 주거환경정비법에 의한 전면철거 신

축이 가능한 재개발사업구역 그리고 공공주도의 기반시설공급을 위한 도시계획시설사업 구역 등 다양한 정비사업 방안을 제안하였다. 지역공동체의 보

그림1 주요가로체계의 유지를 통한 가구의 재구성



존을 위하여 사업구역 내에서 1만 5천 m^2 이하의 중소규모의 가구들로 구성된 다수의 시행지구들로 분할하였으며 하나의 시행지구는 독립된 사업단위가 가능하다. 2~3개의 시행지구가 정형화된 사업단위를 형성하면서 메인도로변부터 안쪽으로 점진적으로 개발함을 원칙으로 하였다.

기반시설의 설치조성에 있어서 공공성의 확보를 위하여 도로, 공원, 녹지 등은 공공이 매입하여 선투자하고 각 시행지구가 사업시 분담함을 원칙으로 하였다. 구역의 경계설정은 동일한 주택유형의 밀집지역을 둘러싸고 있는 도로를 기준으로 설정하였다. 양측에 전면철거구역이 존재할 경우 도로중심선을 구역경계로 설정하며 반대쪽에 존치관리구역이 설정될 경우 반대쪽 대지경계선까지를 포함하는 구역경계를 제안하였다. 6m이상의 가로는 도로선

형을 가능한 유지하면서 확폭 혹은 보존하며 일부의 경우에만 원활한 교통체계의 확립을 위하여 개편함을 원칙으로 하였다. 도로확폭의 기준은 도로 양측이 전면철거재개발로 진행될 경우 도로중심선으로부터 양측으로 확폭하고 도로의 한쪽이 부분존치구역일 경우 전면철거재개발쪽으로 편측 확폭하는 것으로 설정하였다.

정비모델에서는 6m에서 16.5m에 이르기까지 다양한 도로위계를 설정하였으며 보행친화적인 환경을 조성하기 위하여 보행네트워크를 중심으로 주요 공공시설의 연결체계를 구축하였다. 도시계획시설사업에 의한 공공의 재정부담을 줄이기 위하여 6m와 9m 도로확폭의 경우 인도는 사업시행자가 조성함을 원칙으로 하였다. 또한 기반시설분담률이 평균을 초과하는 구역은 공공이 비용을 지원함으로써

그림2 필지구조 유지를 통한 가구단위 공동개발

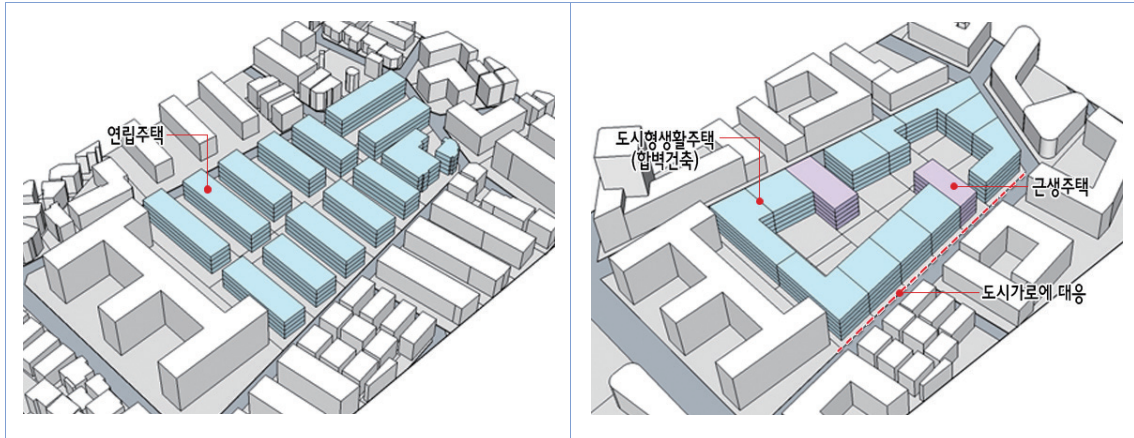
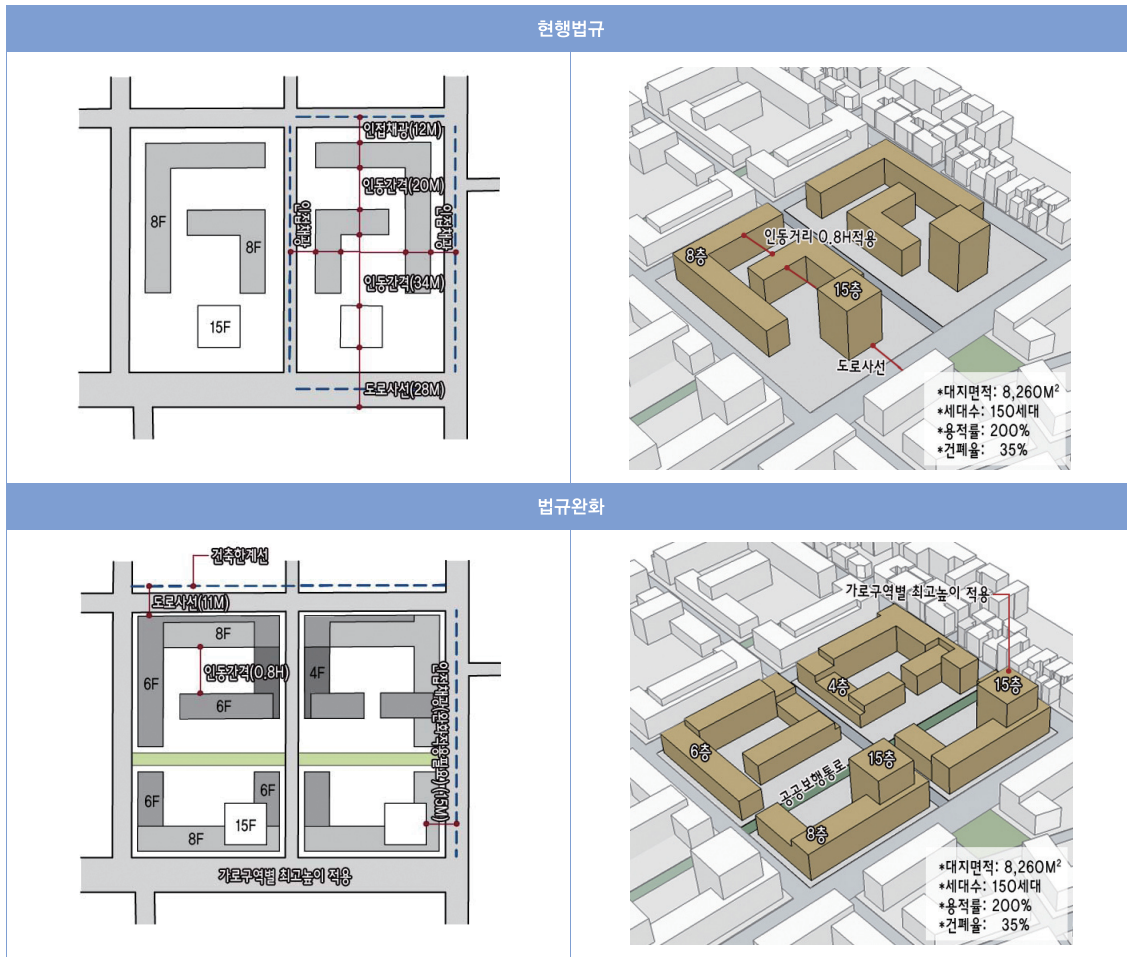


그림3 가로공간조직에 대응하는 소단위 합필 개발과 가로변 근생 용도복합

유형1-기존	유형2-기존	유형3-필지분할의 근린생활용지
유형1-계획	유형2-계획	유형3-맞벽건축을 통한 연속성

그림4 중층 고밀형 주거지 형성



생활권에 적합한 공공시설의 배치를 유도하였다. 기성시까지 소로체계를 유지하기 위하여 폐도기준과 단지중심의 도로설치기준에 대한 재고가 요구되며 사업시행자 중심의 기반시설설치 부담의무를 개정하여 시차원에서 기반시설 비용을 지원하여 공공성이 확보된 유기적 도로체계를 확보하도록 하였다.

정비모델 제시에서는 5,000m²에서 15,000m² 사이의 중소규모로 구성된 가구 구성체계를 제안하였다. 대규모 사업단위로 설정된 구역단위 개발을 지양하고 시행지구단위의 중소규모 가구단위의 점진

적 개발을 유도하였다. 부분존치구역에서 중규모 필지가 존재하는 가구단위개발에서는 필지구조를 유지하면서 맞벽건축으로 형성된 도시형 생활주택을 제안하고, 2~3개의 소단위 합필의 경우에는 연립주택과 다세대 주택을 계획하였다.

필지가 분할된 맞벽건축의 근린생활시설용지와 공동주택용지를 하나의 사업단위로 제안함으로써 기성시까지 존재하던 근린생활가로의 연속성을 고려하였다. 하지만 맞벽건축의 실현을 위해서는 주택법과 연계하여 제도적 보완이 요구된다. 도

시 관리적 측면에서 지구단위계획수립대상을 필지 단위의 세대수 기준에서 가구, 구역 단위로 설정할 필요성이 제기된다. 왜냐하면 난개발을 방지하고 공용시설과 근린생활시설의 효율적 배치를 유도할 필요성이 대두되기 때문이다.

주변환경과 조화를 이루는 중층고밀의 가로밀착형 주거지를 실현하기 위해선 도로사선제한에 대한 완화가 요구된다. 실질적인 채광조건을 고려하여

도로사선제한 적용 시 도로 끝이 아니라 건축물의 배치선에 의한 이격거리 설정을 제안하였으며 부분적으로 중층형에 타워형을 추가로 건설하는 경우 단지별 완화기준의 총량, 즉 일부 높이를 완화해주는 규제 가능성을 제기하였다. 중층고밀의 주거지 실현을 위해서 주동배치 시 실질적인 채광조건을 충족한다면 인동간격의 완화가능성도 검토 가능하다.

5. 제도의 개선방안

1. 기반시설설치기준 확립과

도로변 건축물 규제요건 완화 관련 법제도

도로정비계획기준의 확립은 기성주거지의 철거 또는 확폭 되는 도로의 기준을 규정하는 것과 도로율 기준에 대한 보완으로 전체 도로 길이 비를 설정하는 것, 그리고 공공시설의 연결 구조를 개선하기 위한 공공가로비중을 증가시키는 것이다. 특히 도로율에 의존한 도로의 설치 조건은 기성주거지 공간조직의 전면철거와 직결되므로 본 연구의 관점에서 중요하게 다루어져야 할 부분이라 할 수 있다.

또한 기존의 주택법이 사유화된 주택단지내부 규정에 국한됨으로써 도시공간구조의 연결체계 저하라는 본질적 문제를 해결하지 못한다는 것과, 기존 가로의 연결체계를 중시하는 가구단위 주거지 정비에서 공공 공간의 연결을 위한 도로규정은 반드시 개선되어야 할 부분이다. 이의 관련법으로는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 그리고 주택건설기준 등에 관한 규정의 내용을 통해 새로운 기준을 정립할 필요가 있다.

기반시설의 설치 주체의 수정과 용적률 인센티브의 적용 방식 변경은 근본적으로 기존 가로체계유지

에 근거한 가구단위 주거지 정비의 구조적인 해결대안으로 작용한다. 이와 동시에 사업성 우선에 따른 획일적인 타워형 아파트 건립의 방지 대안이 목적이다. 앞서 설명하였듯이 현행 제도하에서는 사업시행자의 도시기반시설의 설치 부담률이 높고 이때 공공은 용적률 인센티브로 대처하고 있다. 문제는 완화된 용적률이 모두 고층 타워형 건축물의 형태로 전환된다는 점이고 고층건축에 따른 이격거리 확보를 위해 도로 규모가 커지고 도로와 단지 간 완충녹지가 조성되는 등 대규모 단지중심의 정비사업은 물리적 측면에서 도시공간조직의 상호 분리로 이어진다.

구역별로 일률적인 평균 기반시설 부담률을 책정하는 것에서 탈피하여, 생활권 계획에 의거 기반시설의 비용부담률이 평균을 초과하는 경우 초과비용을 공공에서 부담함으로써 생활권 반경에 적합한 기반시설 분포 및 배치를 유도해야 한다. 다수의 시행지구로 구성된 구역에서 도시계획도로가 혼용된다면 도로변 사선규제에 따른 도시경관의 통일성 경감 및 과도한 이격에 의한 사업성 저하를 초래할 수 있다. 이를 해결하기 위해서는 도로 및 건축물 조건을 고려한 도로사선규제 완화가 요구된다.

표2 가로체계의 유기적 연계와 가로 공간구조의 다양화를 위한 관련 법제도

개선방향		관련제도
도로정비계획 기준 확립	1) 철거 및 존치도로의 기준 확립	도로의 폐도조건 무
	2) 도로길이 비율 기준 설정	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제11조 (용도지역별도로율) 1. 주거지역 : 20퍼센트 이상 30퍼센트 미만. 이 경우 주간선도로의 도로율은 10퍼센트 이상 15퍼센트 미만이어야 한다.
		<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 도로율과 도로길이비율을 함께 지정 ⇒ 6m이상의 도로는 폐도할 수 없음
	3) 공공 이용도로의 증가	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설기준 등에 관한 규정 제26조(주택단지 안의 도로) ① 공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 6미터 이상의 도로를 설치하여야 한다. 다만, 해당 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로인 경우로서 그 길이가 35미터 미만인 경우에는 그 폭을 4미터 이상으로 할 수 있다.
		⇒ 공공의 보행이 가능한 4m이상의 도로로 개정
기반시설설치 주체 및 용적률 인센티브 적용방식 변경	1) 기반시설설치 주체 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 및 주거환경정비법 제60조(비용부담의 원칙) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다. ② 시장·군수는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시계획시설 중 대통령령이 정하는 주요 정비가반시설(중략)
		<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 정비사업비에 대한 세분화 (기반시설과 건축물) ⇒ 기반시설의 사업비는 시장 및 군수가 부담하는 것을 원칙
	2) 인센티브 부여 내용 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재정비촉진을 위한 특별법시행령 제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화) ① 법 제11조 제3항에 따라 용적률 또는 건축물의 높이는 다음 각 호에서 정한 범위 안에서 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 완화할 수 있다. 1. 완화할 수 있는 용적률 = 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률}) \div \text{기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적}]$ 이내
		⇒ 중소규모의 가구에 대한 사업단위 설정 시 평균 기반시설부담률을 초과하는 경우 공공에서 초과비용을 부담
건축물 높이제한 및 건축선 기준 차별화	1) 도로사선에 의한 건축물의 높이제한의 규정을 세분화 (최고 높이제한 등의 허용기준)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 제60조(건축물의 높이제한) ③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다.
		⇒ 건축배치선을 기준으로 하는 도로사선규제 적용
	2) 공동주택 별도의 건축선지정	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 제46조(건축선의 지정) ① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 “건축선(建築線)”이라 한다)은 대지와 도로의 경계선으로 한다(하략)
		⇒ 가로구역 별 통일되고 융통성있는 이격거리 규제

중·저층 고밀주거지 계획에서 가로변에 위치한 건축물은 해당 가로 폭과 구조에 의해 상호 규모와 형태의 제약이 발생한다. 가장 일반적인 가로변 공

간특성을 결정짓는 요인은 건축물의 높이와 건축선에 따른 저층부 파사드라 할 수 있다. 따라서 현재 이에 적용되는 건축법 기준을 세분화하여 건축선과 건

축물의 높이제한 규정을 각 지자체 조례규정 뿐 아니라 지구단위 계획지침, 관련사업 지침으로 수립하여 적용하여야 한다.

현재 도시재정비촉진지구에서 이러한 방법이 적용되고 있으나 사업규모 및 정비방식에 있어서 소규모로 진행되는 지구단위 주거지 정비는 도축지구와는 차별화된 합당한 지침과 제도적 규정이 필요하다. 또한 각각의 주거지는 기존의 다양한 도시공간조직의 특성을 보유하고 있으므로 사업의 효율성을 고려한 보편성과 장소적 차별성을 동시에 충족시킬 수 있는 관련 규정들이 마련되어야 한다.

2. 중·소규모 지구단위 개발을 위한

사업규모 규제개선관련 법제도

도정법에서는 재개발사업을 위한 구역면적을 별도로 지정하지 않고 다만 각 지자체의 조례를 통해 기준 면적과 요건을 지정하고 있다.¹⁾ 도축법에서는 주거지역의 최소 촉진지구면적을 500,000m²로 규정하고 있으며 계획에 따라 30,000m²의 구역으로 분리하여 정비하도록 규정하고 있다. 그러나 지구단위 정비사업의 단위는 공공이 전체 사업영역을 설정하고 마스터플랜을 수립한 후 지구단위로 세분화된 개별 사업단위를 의미하며 규모 지정의 근거는 기존 주거지의 지구규모이다. 여기서 기성주거지의 가장 보편적 지구규모를 최소 모듈로 15,000~20,000m² 범위의 지구단위가 생성될 수 있도록 지정요건을 구체화하여 보완 명시한다면 지역에 대응하는 지구단위 주거지 정비방안이 수립될 수 있다.

건물노후도, 부정형 과소필지, 주택접도율, 호수 밀도의 4가지 정비구역지정 요건이 최대한 도시공

간조직에 대응하며 적용되기 위해서는 구역 경계부 설정에 있어서 보다 구체적이고 정밀한 기준이 수립될 필요성이 있다. 특히 문제로 지적되는 기존의 필지 및 가구, 가로의 절단이 다반사인 재개발사업 현황을 감안하면 법제도의 위계로 규정될 필요가 있다. 도정법에 관련 항목을 추가하고 일부 현장과 상충되는 문제가 발생할 시에는 별도의 완화조건을 두는 것으로 추진해야 할 것이다.

지구단위 사업방식은 지구내부 필지구조의 보존, 수정 및 개편을 통한 건축이라고도 할 수 있다. 개별 필지를 모듈(e)로 하여 2e, 3e, 4e...의 조합 합필규정을 마련한다면 다양한 건축유형과 거주환경을 구축할 수 있다. 그러나 이는 필지단위의 개발방식을 지칭하는 것은 아니며 필지를 활용한 지구단위사업이라는 점에서 그에 대응하는 제도 규정과 실행방안이 마련되어야 한다. 이러한 방식에서 개선되어야 할 규정은 건축물과 인접대지경계에 대한 것으로 건축법의 대지안의 공지, 맞벽 기준이며 더불어 공동주택의 요구되는 부대시설로써 주차장에 대한 규정 등에 관한 것이다.

3. 중·저층 고밀 주거지 구축을 위한

건축물 형태 및 용도규제 관련 법제도

공동주택의 인동간격확보기준은 거주자의 일조 및 프라이버시 확보를 위해 수립되는데 중정형 등의 중·저층 고밀 건축물의 경우 전후, 좌우 벽체간 간섭을 피할 수 없기 때문에 적용하기가 어렵고, 또한 비록 인동간격이 기존의 규정에 어긋난다 할지라도 계획적 조절을 통한 문제 해결이 가능하므로 목적인 바 지구단위주거지 정비를 위해 개정될 필요가 있

1. 서울시의 경우 면적 10,000m²를 정비지구지정을 위한 최소 규모로 규정

표3 중소규모 가구단위 정비를 위한 관련 법제도

개선방향		관련제도
가구단위 정비사업 기준 확립	1) 사업면적 기준 설정	<ul style="list-style-type: none"> • 도시및주거환경정비법시행령 제10조(정비계획수립대상구역) ① 법 제4조 제1항 본문의 규정에 의하여 시장·군수는 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제4조 제1항의 규정에 의한 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 수립할 수 있다. 별표1의 5. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우(중략)정비구역 수립대상구역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 (중략)정비계획을 수립할 수 있다.
		⇒ 기존가구 현황 보존 및 가로를 경계로한 사업구역 설정을 위해서 정비계획 구역면적 확대 (120/100 이하)
	2) 구역지정 요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재정비촉진을 위한 특별법시행령 제12조(재정비촉진구역 지정요건의 완화) ⑤ 제1항 내지 제4항에 따른 재정비촉진구역의 면적은 3만제곱미터 이상이어야 한다. 다만, 지형 조건 및 지역 여건으로 부득이한 경우에는 면적이 3만제곱미터 미만인 때에도 재정비촉진구역으로 지정할 수 있다.
		⇒ 기존가구규모 현황을 근거로 수정필요 (10,000m ² 이상)
구역계설정의 물리적 기준 강화	1) 기존 도로를 경계로 가구단위 재개발사업구역 설정	<ul style="list-style-type: none"> • 도시및주거환경정비법시행령제 10조(정비계획수립대상구역) ① 별표1의 5. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등 정비계획 수립대상구역의 요건은 필요한 경우 제1호 내지 제4호에 규정된 범위안에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며(하략)
		⇒ 도로현황 추가 (도로율, 4m~6m도로길이비율) ⇒ 정비계획 지침으로 상세규정마련
필지합필 가구단위 공동주택 개발규제의 조정	1) 합벽개발의 허용과 공동주택 개발	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 제81조(맞벽건축 및 연결복도) ④ 제1항에 따른 지역에서 맞벽건축을 할 때 맞벽 대상 건축물의 용도, 맞벽 건축물의 수 및 층수 등 맞벽에 필요한 사항은 건축조례로 정한다.
		⇒ 건축법시행령과 건축조례, 지구단위지침에서 규정하는 내용 분리. ⇒ 특히 주거지 정비사업을 통해 시행하는 공동주택의 맞벽규정을 주택법과 연계하여 보완

다. 중·저층 고밀 주거지 실현을 위한 건축물 높이와 건축선의 지정에 있어서 완화요건은 가로변 규정에서와 동일하다.

주택법에서 주택용도와 복합을 금지하는 숙박시설, 위락시설, 공연장, 공장이나 위험물 저장 및 처리시설 기타 사업계획승인권자가 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설을 제외하면 일반주거지역에 설치되는 1,2종 근린생활시설은 모두 복합가능하다. 그러나 이러한 복합건축이 활발히 계획되지

않는 근본적인 이유는 심리적인 이유 그리고 복합용도에 따른 지상층 건축물 모듈설정의 어려움에 기인한다. 또한 근린상가의 설치면적은 세대당 6m²이하로 규정하고 있으므로 기성주거지처럼 가로변에 폭넓게 설치하기 어려운 상황이다. 따라서 가구단위 정비사업에서는 주요 생활가로의 연속된 저층부 조성을 위하여 요구되는 근린생활시설 면적을 충족하기 위한 설치기준을 재고하여야 한다.

표 4 중저층 고밀 주거지 유형 다양화를 위한 관련 법제도

개선방향		관련제도
공동주택 인동간격확보 기준 차별화	1) 인동간격의 완화	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재정비촉진을 위한 특별법시행령 제86조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ② 법 제61조 제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)
		⇒ 계획적 차별화를 통해 채광조건을 해결 가능하다면 법적으로 제한 할 필요 없음
	2) 도로사선에 의한 건축물의 높이제한과 건축선지정에 대한 특례설정	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 및 주거환경정비법 제42조(건축법 등의 적용특례) ③ 사업시행자는 주거환경개선구역안에서 다음 각호의 1에 해당하는 사항에 대하여는 시·도조례가 정하는 바에 의하여 그 기준을 따로 정할 수 있다. 1. 「건축법」 제44조의 규정에 의한 대지와 도로의 관계 (소방활동에 지장이 없는 경우에 한한다) 2. 「건축법」 제60조 및 제61조의 규정에 의한 건축물의 높이제한(사업시행자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한한다)
		⇒ 주거환경개선사업외의 사업도 가능하도록 명시
중저층주거 및 근린생활 시설의 복합	1) 가로변 시설용도 복합 및 다양화를 위한 근린생활시설규정 특례적용	<ul style="list-style-type: none"> • 주택건설기준등에 관한 규정 제50조(근린생활시설 등) ① 주택단지에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점(이하 “근린생활시설등”이라 한다)을 합한 면적(부대시설의 면적을 제외하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 한다. 이하 이 조, 제53조 및 제55조에서 같다)은 세대당 6제곱미터의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설등의 면적이 500제곱미터 미만인 경우에는 당해 근린생활시설등의 면적을 500제곱미터로 할 수 있다.
		⇒ 가구단위 정비방안에서는 세대당 면적규정보다 위치, 용도, 가구면적의 비율로 설정하는 것이 합당하며 최대치의 면적기준 보다는 최소기준으로 설정하여 충분한 생활가로의 형성을 유도

6. 결론

우리가 갖고 있는 기성시가지의 문화자산을 보존 혹은 유지하여 도시의 정체성을 강화하기 위해선 기존 도시공간조직에 대한 존중과 연구는 더욱 확대되어야 한다. 또한 기존도시조직을 파괴하는 주거지 정비사업에 있어서 보다 신중한 접근이 요구된다. 무엇보다도 가로 및 공공시설에 대한 다양성과 공공성 확보를 위하여 사업의 공익성을 회복해야 하며 이의 실현을 위하여 시차원의 공공 지원체계와 민관협력 체계가 확립되어야 한다.

소규모 사업단위의 주거지 정비의 실현을 위하여 구역단위에 의존하는 사업시행자 중심의 기반시설 공급에서 벗어나 지구 전체차원의 가이드라인이 요

구된다. 도시환경의 공익성 확보를 위하여 소규모 단위의 합필개발이 이루어지는 지역에서는 커뮤니티 시설의 체계적인 공급을 위한 계획적, 재정적 지원이 필요하다. 주변 환경과 조화를 이루는 중층고밀의 가로밀착형의 다양한 주거지 유형을 실현하기 위해서는 높이규제 의무의 완화가 요구된다. 또한 주거지의 정비 및 개선이 요구되는 지역 별로 구역계에 의존하지 않는 공익성이 확보된 법정 공공시설계획과 비법정 도시조형계획이 요구된다. **auribrief.**

오주형 9665, choh@auri.re.kr

김은희 9622, ehkim@auri.re.kr

서수정 9645, sjseo@auri.re.kr