

## 주거다양성을 위한 단독주택지의 계획적 조성 정책 연구

Policy Proposal on the Planning of Detached Housing to Ensure Dwelling Diversity

서수정 Seo, Soo Jeong  
임유경 Lim, Yoo Kyoung  
임강륜 Lim, Kang Ryoan

( a u r i

AURI-기본-2014-9

주거다양성을 위한 단독주택지의 계획적 조성 정책 연구

Policy Proposal on the Planning of Detached Housing to Ensure Dwelling Diversity

지은이: 서수정, 임유경, 임강륜

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2014년 12월 26일, 발행: 2014년 12월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 30,000원, ISBN: 979-11-5659-037-8

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.



## 연구진

---

Ⅰ 연구책임	서수정 선임연구위원
Ⅰ 연구진	임유경 부연구위원 임강륜 연구원 구본우 연구인턴, 김민경 연구인턴
Ⅰ 연구 지원	임현준 조사원, 박계정 조사원
Ⅰ 외부 연구진	강인호 교수(한남대학교 건축학과)
Ⅰ 시뮬레이션 지원	김창균 소장(유타건축)

---

Ⅰ 연구심의위원	배순석 선임연구위원(국토연구원 주택토지연구본부) 조성학 처장(토지주택공사 공공주택사업처) 김현아 실장(한국건설산업연구원 건설경제연구실) 유광흠 선임연구위원 오성훈 연구위원
Ⅰ 연구자문위원	박철수 교수(서울시립대학교 건축학과) 박인석 교수(명지대학교 건축학과) 박병순 박사(토지주택공사) 김용선 박사(동경대학교)



## 연구요약

### 제1장 서론

본 연구는 땅콩주택의 등장으로 사회적으로 관심을 끌고 있는 택지개발지구 내 단독주택지의 조성체계가 새롭게 요구되는 다양한 주거수요에 대응하는데 한계가 있다는 문제 인식에서부터 출발하였다. 최근 증가하는 단독주택 수요자들은 탈 아파트를 지향하면서도 과거의 고급 단독주택 수요와 달리 아파트 가격 대비 유사한 교환가치를 갖는 부담 가능한 단독주택으로의 이주를 희망하는 것으로 나타나고 있다.

이러한 단독주택 수요자의 증가는 단독주택 공급시장의 변화와 계획적이고 체계적인 단독주택지가 조성되어야 한다는 것을 의미한다. 그러나 그동안 우리나라 주택시장은 택지조성에서 주택공급 및 설계, 건설, 금융 등 주택공급과정 전체가 아파트 생산과정에 맞추어져 있어 단독주택지에 대한 체계적인 생산구조가 갖추어져 있지 않은 것이 현실이다. 이로 인해 일부 택지개발지구에서는 건축주의 취향에 따라 공용공간을 훼손하는 경우나 국적 불문의 건축물을 건설하여 주거지 경관에 부정적인 영향을 미치는 결과를 초래하기도 한다. 수요자 입장에서는 열악한 건설생산시스템으로 인해 건설과정에서 건설업자의 부정적 행위나 부도 등으로 어려움을 겪는 결과를 낳기도 한다. 행정에서는 이러한 현상에 대응하여 경직된 지구단위계획수립과 운영만으로 양호한 주거지를 관리·조성하려는 소극적인 자세를 보이고 있으며 택지개발 시행주체는 택지공급에만 중점을 두고 택지공급 이후 주택건설까지의 과정에 대해서는 무관심한 것이 현실이다.

이에 단독주택시장은 여전히 여과되지 않은 부정확한 정보와 품질을 담보하지 못하는 주택건설시장이 불안정하게 작동하고 있고 다양한 주거수요에 대응하는 안정적인 공급체계를 마련하지 못하고 있는 상황이다. 따라서 다양한 주거수요에 대응하여 현재 음성적으로 건설되고 있는 땅콩주택, 공유주택, 타운형 연립주택 등 새로운 주거유형이 정상적인 주택공급체계에서 건설, 공급될 수 있도록 생산체계 개선이 필요하다. 또한 단독주택 수

요증가에 대응하여 다양한 수요자가 각자의 재정적 상황에 적합한 택지를 공급받고 안정적인 주택생산체계 내에서 주택선택의 자율성을 보장 받는 단독주택지의 계획적 조성방안 마련이 필요한 상황이다.

주거수요 다양성 측면에서 단독주택지에 대한 계획적 조성과 관리는 주택에 대한 거주자의 의미가 강조된 공급체계로의 전환을 의미한다. 주택공급은 주택의 생산, 교환, 소비의 통합적 과정을 의미하는 것(백혜선의, 2009;36)으로 토지소유자, 건축주, 건설업자, 사용자 등 각각의 행위주체들 간의 상호작용을 통해 형성되는 과정이라고 할 수 있다. 본 연구에서는 이러한 주택공급체계의 의미를 반영하여 주거다양성 측면에서 정상적인 단독주택 공급체계를 정착시킬 수 있는 계획적 조성방안을 마련하기 위한 것으로 연구의 주요 목적은 다음과 같다.

첫째, 다양한 단독주택 수요에 대응하는 ‘택지조성 및 계획적 관리수단 마련-택지공급 및 주택건설’ 과정을 제시함으로써 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 등 미개발 단독주택지에 적용할 수 있는 새로운 단독주택지 조성방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 땅콩주택, 동호인주택, 협동조합주택 등 신규 단독주택 수요에 대응하고 다양한 소득계층의 거주자들이 경제적으로 부담할 수 있는 단독주택지 공급체계를 제안하고자 하며 단독주택지에서 관리수단의 유연성 확보를 위한 ‘수요자-건축가-주택공급 또는 건설주체’가 협력하는 설계방식을 제안하고자 한다.

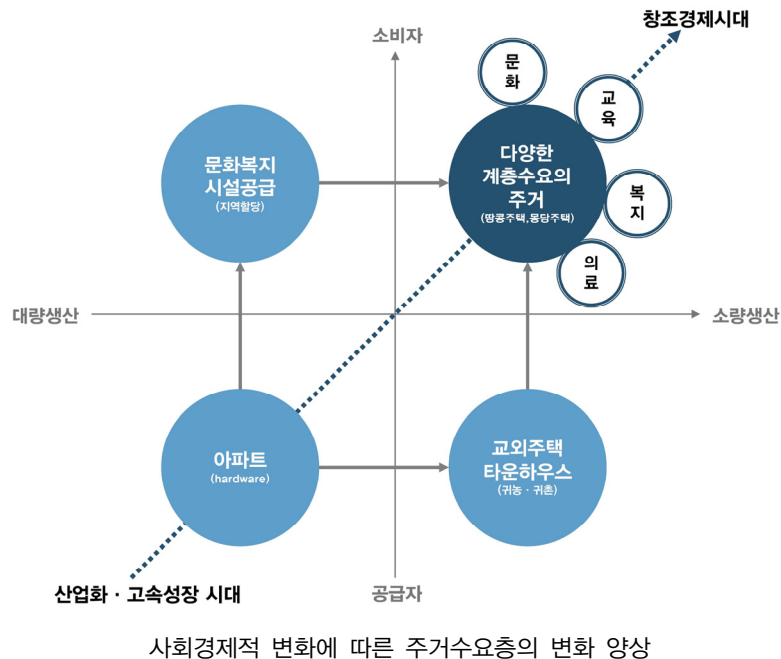
둘째, 단독주택지의 계획적 조성을 위해 주거다양성에 대응하면서도 양호한 주거지 경관을 형성하기 위해 지구단위계획제도를 보완할 수 있는 방안을 제안하고자 한다. 특히 새롭게 건축법에 도입된 건축협정제도의 적용 가능성을 검증하여 새로운 단독주택지 조성을 위한 대안을 제안하고자 한다.

셋째, 단독주택지의 계획적 조성을 위해 건축 인·허가 행정, 블록형 단독주택 및 단독주택필지 공급제도, 지구단위계획 개선 등 관련 제도 개선방안을 검토하여 단독주택지의 공급체계 개선 방안에 대한 실현 가능성을 높이는데 목적을 두고자 한다.

## 제2장 단독주택지 계획적 조성을 위한 과제

단독주택지의 계획적 조성을 위해서는 우선 다양한 주거수요에 대응하는 공급체계를 어떻게 개선할 것인가라는 과제에 대응하여 개선방안을 마련해야 한다.

최근에 나타난 단독주택 수요는 전원주택수요와 달리 생활서비스지원시설, 대중교통, 의료, 복지, 교육 등의 기반시설이 갖추어진 택지개발지구 내 단독주택지에 집중되고 있다는 점에서 도시적 삶의 연장으로서 삶터에 대한 거주자의 요구가 반영되었다는 것을 의미한다. 그러나 이러한 수요증가에도 불구하고 수요자 스스로 주택시장 구조를 만들어 가기 어렵다는 점은 아파트단지 중심의 시장구조 형성과정을 통해서 확인되었다<sup>1)</sup>. 결국 탈 아파트를 꿈꾸는 새로운 주거수요자와 생활의 편리성을 추구하면서도 도시적 삶을 영위하고 싶어 하는 수요자에 대응하기 위해서는 주택공급주체와 소비주체를 연결하는 주택공급체계(택지조성, 계획 및 건설, 유지관리의 전 과정)를 어떻게 개선할 것인가가 핵심 과제라고 할 수 있다.



1) 민간자본에 기댄 아파트 위주의 주택공급정책에 따른 기능주의는 중산층 이상을 대상으로 주택을 공급하여 수요의 팽창으로 인한 경제적 가치가 급상승 되어 결국 주택유형간 소비계층의 불균형으로 이어지는 환류 체계를 낳았다. 봉인식(2004), “경기도 주택유형 다양화를 위한 주택건설시스템 개선방안 연구”, 경기개발연구원, p5

이와 함께 다양한 수요계층이 자신의 경제적 지불능력에 맞게 선택할 수 있는 단독주택을 어떻게 공급할 것인가와 땅콩주택, 셰어하우스 등 공유경제의 개념을 적용한 주택유형이 적법하게 주택시장에 정착하기 위해서는 어떠한 해결방안을 도출해야 할 것인가를 고려해야 한다. 한편 블록형으로 건설되는 고급형 타운하우스를 제외하고 일반적인 단독주택 건설시스템은 개인이 집장사에게 위탁하는 경우와 개인이 설계사무소에 설계를 의뢰하고 설계사무소가 기능공 네트워크나 소규모 건설업체에게 시공을 의뢰하는 방법이 일반적이다. 이 과정에서 대부분 건설업체나 소비자가 부담해야 하는 부가가치세 등의 납부 부담 등으로 건축주 직영 건설을 선택하는 것이 현실이다<sup>2)</sup>. 또한 전문 건설업면허가 없는 영세한 건설업체나 기술능력을 담보하기 어려운 기능공 네트워크 체계는 부실시공의 원인과 하자담보에 따른 분쟁을 유발하는 원인이 되고 있다. 따라서 다품종 소량생산시대를 맞이하여 다양한 수요계층을 고려한 단독주택 시장 세분화를 위해서는 비정상적인 주택건설시스템을 어떻게 정상적인 시스템으로 작동시킬 것이냐가 중요한 과제이다.

단독주택지의 계획적 조성을 위한 두 번째 과제로는 주거지의 지속가능성과 통일된 경관형성을 위해서 단독주택 수요자의 개성적인 욕구가 어떻게 전체 주거지 경관형성에 기여하도록 유도할 것인가에 대한 방안을 마련하는 것이다. 이는 건축형태의 다양성을 보장하면서도 주거지 경관형성의 가치를 실현할 수 있는 정책 및 제도적 수단을 마련하는 것이며 기존 주거지 관리수단으로 운용되고 있는 지구단위계획의 경직성을 탈피할 수 있는 개선방안으로 귀결될 수 있다.

마지막 과제로는 개성적인 삶을 추구하고자 하는 단독주택 수요 요구와 근린단위의 커뮤니티 형성을 통해 주거지의 공동체적 삶의 가치를 추구해야 한다는 상반되는 목표를 어떻게 융합하고 중재할 것인가이다. 특히 공동생활의 가치보다 개인의 영역을 중시하는 단독주택 수요자들이 공공성에 기반하여 우수한 주거지의 공간 환경을 조성하는데 자발적으로 참여할 수 있도록 유도할 수 있는 수단을 마련하는 것이 필요하다. 또한 변화하는 수요자의 요구와 사회·경제적 여건변화에 따라 발생하는 다양한 기능과 용도복합에 대한 수요에 대응하면서도 주거환경을 유지할 수 있는 계획적 수단을 강구하는 것이 핵심과제이며 단독주택의 유지·관리를 집합적으로 대응하기 위한 구체적인 수단을 마련하는 것이 단독주택지의 계획적 조성을 위한 필요조건이라고 할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 이러한 과제를 해결하기 위한 대안을 마련하고 논리적 근거를 통해 대안의 적용가능성을 검증하고자 한다.

---

2) 단독주택 설계사무소와 건설업체 전문가 자문결과, 2014.10월

### 제3장 국내 단독주택지 조성 관련 제도 및 사례분석

본 연구에서는 국내 단독주택지의 계획적 조성을 위한 정책 및 제도개선안을 마련하기 위해 단독주택 조성 전 과정에 걸쳐 적용되고 있는 다양한 제도와 기준을 분석하고 이 기준들이 택지개발지구에서 어떻게 적용되었는지에 대한 현황을 파악하여 현 제도의 한계와 문제점을 파악하였다. 우선 택지개발지구로 조성되는 단독주택지는 택지개발업무처리 지침에 의해 개발계획수립과 개발계획승인과정을 거쳐, 택지개발실시계획단계에서 수립되는 지구단위계획에 의해 획지 및 가구계획, 건축물의 형태, 경관관리 기준 등이 결정된다. 이러한 제도 및 기준에 따라 조성된 1, 2기 신도시 단독주택지 조성특성을 살펴보았다.

신도시 단독주택지 조성계획 비교

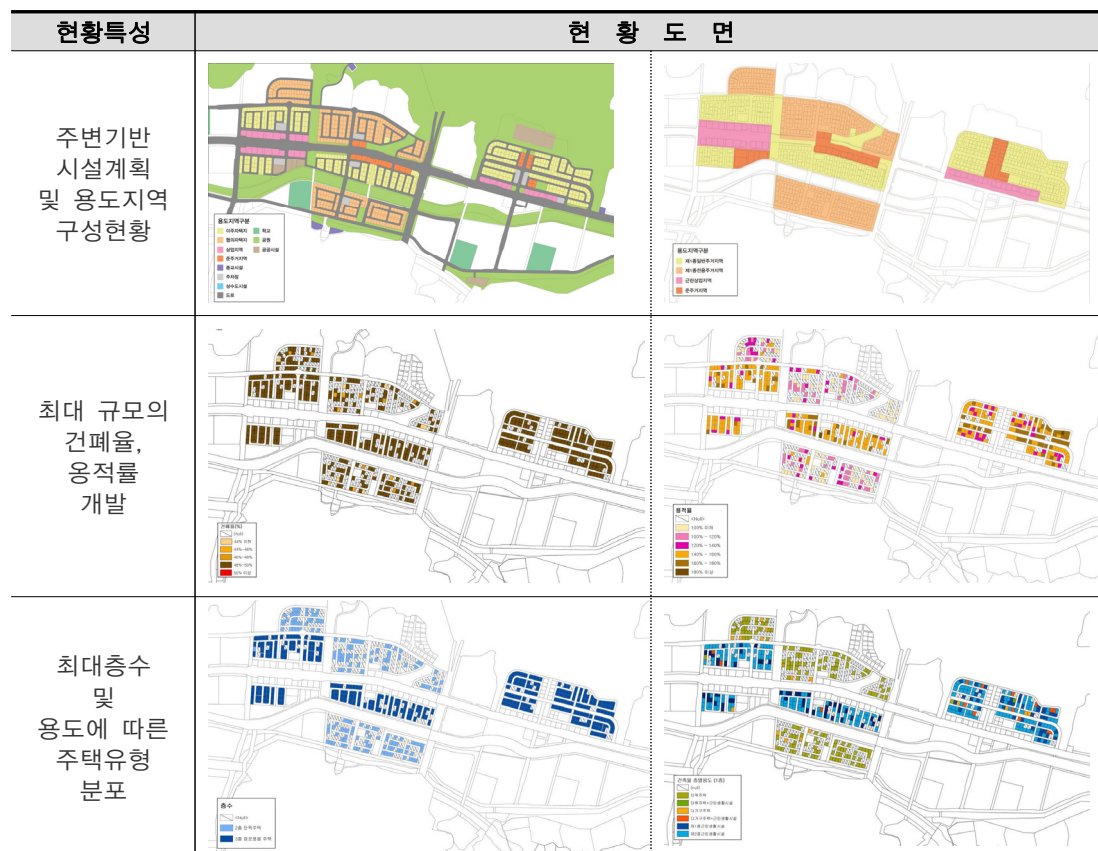
구분		분당	판교	파주교하	파주운정	동탄 1	세종
면적	총면적(㎡)	19,639,000	8,921,788.2	2,055,087.6	9,549,207	9,035,332.9	72,908,221
	주택지면적(㎡)	6,358,000	2,370,713.6	987,352.3	3,179,244	2,644,762.0	15,011,650
	단독주택자면적(㎡)	767,000	549,482.9	318,319.5	442,494	600,304.2	4,114,322.1
	개발밀도(ha)	167	94.5	-	126	273	72
가구	가구구성	2열가구 기준	외부1열 내부2열	외부1열 내부2열	외부1열 내부2열	외부1열 내부2열	외부1열 내부2열
	가구방향	-	남북	남북/동서	남북	동서	남북
획지	필지수	2,900	2,097	1,203	1,652	1,550	2,356
	획지구모	이주민 224~231㎡ 일반수요자 181~214㎡	이주자택지 250~425㎡ 협의양도자택지 180~430㎡	이주민 220~419㎡ 일반수요자 364~391㎡	이주민 234~274㎡ 일반수요자 225~247㎡	231~397㎡	222~716㎡
	획지계획	-	세장비 1:1.2~1.8	세장비 1:1.2~1.8	-	-	-
	분할 및 합병	분할X, 합병O (민원에 의해 합병 가능)	부분분할허용 부분합병허용	분할X 부분합병허용 (660㎡ 초과불가)	분할X, 부분합병허용	분할X, 부분합병허용	분할X, 합병X
건축 밀도	건폐율	전용	50% 이하	50%이하	60%이하	60%이하	40% 이하
		점포	60%	50%	50% 이하	60%이하	60%이하
		블록형	-	50%이하	50%이하	50%이하	40%이하
	용적률	전용	-	80% 이하	100%이하	150%이하	150%이하
		점포	-	-	150% 이하	180%이하	180%이하
		블록형	-	100%이하	100%이하	120%이하	80% 이하
	평균 평형	전용	-	70	150~200	70	100
		점포	70	70	80	60~72	50~80
		블록형	-	3층	2층	3층	3층 <sup>1)</sup>
	최고 층수	전용	-	2층	2층	4층	3층
		점포	4층	3층	3층	3층	3~4
		블록형	-	3층	3층	3층	2층
건축 형태	필지당 가구수	전용	-	2가구 이하	2가구 이하	5가구이하	3가구이하
		점포	3가구이하	3가구이하	8가구이하	5가구이하	점포 외 3가구
		블록형	-	50가구미만	단독2,공동8	50가구미만	50가구미만
	필지면적(㎡)	181~231	231~509	260~373	195~425	231~397	222~716

※출처 : 파주시 외(2007a), 파주시 외(2007c), 성남시 외(2007), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시(2013b)

조사결과, 1,2기 신도시의 단독주택지는 획지면적 비율은 증가하고 개발밀도는 줄어들고 있음을 알 수 있다. 단독주택지의 경우 대부분 주변 공원 및 자연지형에 인접해 배치되고 있으며 이는 토지이용계획상에서 공동주택에 비해 상대적으로 시설과의 접근성이 낮아지게 되는 요인이 된다. 또한 일률적인 가구구성과 획지분할로 인해 단독주택지 대부분의 내부도로가 최소 8m로 계획되었고 이는 불법 주정·차 등의 주차문제를 유발시킬 뿐 아니라 가로를 중심으로 자연스러운 주민들간의 교류기회를 갖지 못하는 원인이 되고 있다. 더불어 택지개발지구마다 거의 동일한 건축밀도 및 형태에 대한 규정, 경관관리에 대한 기준 등은 지역특성에 따른 단독주택지의 다양성을 저해할 뿐 아니라 다양한 규모의 단독주택을 원하는 수요에도 대응하지 못하는 결과를 낳고 있다.

이와 함께 단독주택지 지구단위계획 내용의 최근 변화가 가장 잘 반영되어 있는 판교신도시 단독주택지를 대상으로 현황조사를 수행하였다.

판교신도시 단독주택지 현황특성





현황특성	현 황 도 면	
용도에 따른 주택유형 분포 및 한정된 산업용도 조성		
주차 및 시설물 적재로 인한 공유외부 공지의 의도 상실		

판교신도시의 경우 점포겸용인 이주자택지를 주변으로 상업지역이 배치되어 있고 협의양도인택지의 근린생활시설은 다른 택지개발지구와 마찬가지로 음식점 밀집지역이 되어 있으며 이는 도로변 불법 주차문제를 유발하였다. 용도에 따라 획지의 규모나 세장비 등의 차이를 보이지 않았으며 조성된 건축물의 경우 지구단위계획에 허용된 최대치 규모로 건폐율, 용적률, 최고층수의 개발이 이루어지고 있었다. 특히 성남판교지구에 적용된 공유 외부공지의 경우 주차 및 시설물 적재 등으로 시각적 통로로서 기존 계획의도가 구현되지 않고 있는 실정이다.

이러한 단독주택지 조성과정의 한계와 문제로는 우선 택지개발업무처리지침에 의해 수립되는 단독주택건설용지 배분기준의 한계로 인한 획일적 규모의 단독주택 계획문제를 들 수 있다. 택지개발지구의 단독주택용지는 택지개발업무처리지침에 의해 주택규모에 따라 용지배분이 결정되는 공동주택용지와 달리 획지구모가 140㎡~660㎡ 면적 기준만을 제시

하고 있다. 이에 대부분 평균필지 면적을 산정하여 획일적인 규모로 획지계획을 수립하게 된다. 이는 다양한 규모의 단독주택이 원하는 시장수요에 대응되지 못하는 원인이 되고 있다. 두 번째로는 경직된 근린생활시설 계획기준과 주택용도 지정의 문제를 들 수 있다. 획지형 단독주택지의 경우 점포병용주택이나 무분별한 근린생활시설 설치를 규제하기 위해 단독주택용지의 용도를 제1종 전용주거지역으로 계획하거나 일반주거지역에 한해 1층에 연면적 5분의 2만큼의 근린생활시설을 설치할 수 있도록 규정하고 있다.

한편 건축물의 용도이외에 건축물의 형태와 관련하여 밀도 및 규모, 외관계획, 대지 내 공지, 주차계획, 담장설치 등의 지구단위계획기준에 따라 세부적인 사항을 유도기준으로 정하고 있다. 그러나 대부분 택지개발지구는 이주자용택지나 협의양도인택지의 경우 다세대주택과 근린생활시설을 허용하는 주택지로 한정하고 일반 단독주택지를 주거전용으로 지정하는 경우가 많다. 이처럼 집단적으로 지정하는 주택용도와 건축물의 밀도와 규모, 가구수 제한, 담장설치 불허구간 등은 새롭게 요구되는 직주혼용주택, 부분임대형 주택, 공방이나 카페 등의 근린생활시설 요구 등에 대응하는데 한계가 있다.

세 번째로는 지구단위계획기준이 적용되는 건축 인·허가 과정에서 행정담당자들의 경직된 해석은 창의적인 건축설계를 제약하는 원인이 될 뿐 아니라 행정절차 이행과정에 비합리적인 예산과 시간이 소요되는 결과를 초래한다는 문제를 들 수 있다.

네 번째로는 건축주 직접시공에 의한 부실시공과 이로 인한 소비자 피해를 양산하는 영세한 건축시공업체에 대한 제도적 지원이 미비하다는 점을 들 수 있다. 또한 단독주택의 경우 에너지 효율 향상을 위한 지원이 아파트단지에 비해 상대적으로 미흡하며, 주택유지관리를 위한 지원체계도 마련되어 있지 않아 아파트단지에 비해 생활의 편리성이 낮다는 점을 들 수 있다.

이러한 단독주택지 조성과정에서 나타나는 한계와 문제점은 다양한 계층의 거주자들이 단독주택을 선택하는데 제약요인이 되므로 향후 단독주택지의 계획적 조성을 위해서는 제도개선을 통해 다양한 주거수요에 대응할 수 있는 방안을 모색하는 것이 필요하다.

## 제4장 해외 단독주택지 조성·관리제도와 사례

이제까지 국내 단독주택지는 획일적인 규모의 필지공급 및 경직된 지구단위계획 지침은 다양한 주거수요를 담아내는 데에 한계가 있다는 지적이 제기되어 왔다. 또한 단독

주택지를 계획적으로 관리할 수 있는 수단이 미흡하여 개별 주택의 집합으로서 주거환경, 특히 공적공간 조성 및 경관형성에 대한 고려가 부족했다는 점이 한계로 지적되었다.

주거건축 및 주택지 조성에 있어서 다양한 수요에 대한 고려가 미흡하고 공적공간의 질이 저하되는 현상은 우리나라뿐 아니라 해외에서도 중요한 문제로 인식되었다. 이에 미국, 일본에서는 단독주택 공급체계를 다변화하여 다양한 수요에 대응하고 개별 주택들이 모여서 이루어지는 집합적인 주거환경의 질을 높이기 위해 계획적인 관리 수단을 발전시켜 왔다.

해외 사례 분석은 주택 규모·거주자 특성 및 공간구조 특성에 따라 다양한 주택유형을 제시하고 유형별로 차별화된 코드를 적용하여 양호한 주거환경을 조성하는 미국, 공공 부문과 민간부문의 협력 하에 체계적인 계획을 수립하고 주택단지 계획시 건축코디네이터 제도를 도입하여 통일성과 다양성 사이의 조화를 꾀하는 프랑스, 집단건설방식과 협동조합 등 다양한 단독주택건설방식을 갖추고 있으며 협정과 건축코디네이터 방식을 통해 주거환경을 조성하고 체계적으로 관리하고 있는 일본을 대상으로 한다.

단독주택은 가장 사적인 공간이지만 이들이 모여서 이루어지는 주택지는 이웃과 함께 삶을 영위해 나가는 공동체 공간이자 도시에서 가장 큰 비율을 차지하는 지역이다. 이에 해외사례에서는 단독주택의 조성 및 관리와 관련된 제도는 조화로운 주거환경을 조성하려는 노력과 개인의 기본적 욕구와 기호에 대한 대응이라는 두 가지 목표 사이에서 절충점을 찾는 방향으로 발전해 왔다.

미국의 형태기반규제(FBCs)는 이상적인 커뮤니티를 구현하기 위해 urban code를 도입·적용한 사례이며 프랑스에서는 건축코디네이터에게 공공과 민간, 단지계획과 건축설계 사이를 조정하는 역할을 부여하여 공공성을 확보하고 경관의 조화를 추구함과 동시에 개별 건축물의 자율성을 확보하도록 하였다. 일본에서는 단독주택지 조성부터 개별 건축물 설계, 입주 후 유지·관리에 이르기까지 주택 건설의 전 단계를 고려한 주택공급체계를 갖추고 있다. 4장에서는 이들 사례에 대해 조성 절차, 관련 주체, 계획적 관리의 대상과 범위 관점에서 분석하였으며 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 다양한 수요에 대응하기 위한 주택유형 세분화 및 획지구획 방식이 다양하다는 점을 들 수 있다. 주택개발사업자는 공동주택을 공급할 때 세대의 규모와 특성, 서로 다른 개인의 요구를 만족시키기 위해 다양한 유형의 평면을 제공한다. 소비자들은 넓은 폭의 선택가능성을 갖고 자신이 선호하는 유형을 선택할 수 있다. 단독주택지에서 개인은

주어진 대지에서 자신의 기호와 공간 수요에 따라 건축물을 계획하게 되는데, 사람들의 다양한 수요를 만족시키기 위해서는 획지 규모 및 성격을 다양화할 필요가 있다.

미국의 형태기반규제에서는 세부 용도(소매점 복합, 업무 복합, 순수 주거 용도 등), 건축물 배치 및 전면부 특성(전정, 아케이드, 후정 등)에 따라 주택유형을 세분한다. 획지는 주택유형을 고려하여 그 규모와 세장비, 단지에서의 배치가 달라진다. St.Lucie 카운티 신시가지 개발에서는 로우하우스(rowhouse), 측면공지 주택(sideyard house) 등 주택 유형에 따라 획지규모와 폭을 차별화하였다. 프랑스에서 건축코디네이터가 개입하는 협의 개발지구(ZAC)에서도 획지 분할에 앞서 주택유형을 계획한 후 이를 고려하여 획지를 구획한다. 대표적 사례인 베르시 협의개발지구(ZAC Bercy)에서는 파빌리온 주택과 공원접근로변 주택의 두 가지 유형을 상정하고 이를 실현하기 위해 획지를 구획하였다.

주택유형이 다양해지면 소비자는 세대의 규모와 구성, 자신의 기호에 맞는 적절한 유형을 선택할 수 있게 되기 때문에 부동산 시장이 활성화될 수 있다. 미국에서 다양한 인센티브를 부여하여 형태기반규제 적용을 장려하고, 경우에 따라서 개발업자가 자발적으로 마스터플랜을 수립하여 형태기반규제를 도입하는 사례가 증가하는 것은 획지 규모와 주택유형을 다양화하는 것이 토지 매매와 시장 활성화에 기여한다는 공감대가 형성되어 있기 때문이다.

둘째, 일본, 미국, 프랑스는 모두 단독주택지 주거환경의 질적 수준 향상을 위한 urban code, 건축코디네이터 제도를 도입하고 있다. 형태기반규제에서 urban code는 다양한 주택유형의 실현을 가능하게 하는 제도적 수단이다. 규제계획(regulating plan)에서 단지 전체에 대한 용도 배분과 획지 계획이 정해지면 각 유형별로 urban code를 수립하게 되는데, urban code에는 세부용도, 건축물배치, 높이, 전면공간, 주차에 대한 세부 사항이 포함되어 있다. 형태기반규제에서 주택유형은 개인의 라이프스타일뿐 아니라 도시공간과의 관계를 고려한 결과이기 때문에, urban code는 개별 건축물들이 집합하여 만들어지는 주거환경의 질적 수준을 확보하기 위한 사항들을 포함한다. 소매점과 업무시설 배치, 전면공지, 아케이드, 건축물 높이 규정은 지역 전체의 프로그램과 가로공간 구성을 고려해서 결정한다. 시사이드 프로젝트의 첫 번째 유형인 중앙 광장에 면한 주택의 경우, 저층부에 소매점을 배치하고 전면부는 아케이드로 구성하도록 규정하였다. 이는 광장을 활성화하려는 계획가의 의도가 반영된 것이다.

프랑스와 일본에서 도입, 적용하고 있는 건축코디네이터 제도 역시 주거환경의 질적 수준을 향상시키는 것을 목표로 한다. 일본에서는 50호 이상의 주택개발뿐 아니라 10호 내외의 소규모 주택지를 공급할 때 건축코디네이터 방식을 도입하고 있는데, 단독주택지의 조화로운 경관형성과 공용공간의 조성, 집회소 등 커뮤니티 시설 설치를 통한 양질의 주거지를 조성하기 위한 것이다. 건축코디네이터는 마스터플랜을 수립하고 각 블록별 획지계획을 공동으로 수립하면서 판매마케팅을 공동으로 수행한다. 프랑스에서도 도시 내의 공동주택단지 개발 시 건축코디네이터를 두는 것이 일반화되었는데, 이들은 주요 공공공간과 이들 공간에 면한 건축물의 전면공간, 입면구성, 높이를 계획하고 이를 지침화하여 개별 건축물 설계에 반영될 수 있도록 한다.

이 외에도 주거환경의 질적 향상을 위해 가이드라인을 설정하거나 주민들 사이에 협정을 체결하는 사례도 있다. 지구단위계획과 같은 법정계획은 수립과 적용 과정상의 경직성으로 인해 유연한 단독주택 설계환경에 대응하는 데에 한계가 있기 때문에 주민 사이의 약속을 정하고 이를 자발적으로 지키도록 협정을 체결하는 것이다. 일본에서는 가이드라인을 준수하거나 협정에 참여하는 것을 조건으로 단독주택 용지를 판매함으로써 가이드라인과 협정을 유지하는 것에 대한 반발을 최소화하고 있다.

셋째, 거주자가 단독주택 입주 후 편안하고 안전한 생활을 유지할 수 있도록 단독주택지의 지속적인 유지·관리를 위한 지원이 활성화되어 있다는 점을 들 수 있다. 사업자에 의한 체계적인 관리 서비스가 제공되는 공동주택과 달리 단독주택의 유지·관리는 개별 주택 소유자의 책임이다. 유지·관리의 어려움은 단독주택 선택을 제한하는 요인이 되며 특히, 공유공간 청소, 식재 관리, 쓰레기 처리 등이 제대로 이루어지지 않을 경우 생활의 편리성을 저해하고 주거환경의 질적 수준을 저하시키는 요인이 된다.

일본에서는 주택건설 후 유지·관리까지를 고려한 주택공급체계를 갖추고 주택입주 후 주택관리조합설립 지원, 주택유지관리를 위한 서비스 지원까지 제공하는, 공동주택단지와 같은 관리체계를 갖추고 있다. 일부 주거지에서는 건설 단계에 형성된 주민조합이 관리비를 걷어 자주적으로 주거환경을 관리하고 있으며 민간 주택관리회사에 위탁하여 관리하는 경우도 있다. 또한 주택건설 이후 하자분쟁이 빈번하게 발생하는 것에 대응하여, 신규 단독주택에 대해서는 하자담보보증보험을 의무적으로 가입하도록 하고 하자 발생 시 신속하게 대응할 수 있도록 하고 있다.

## 제5장 단독주택 공급-수요특성 파악을 위한 조사

단독주택의 다양한 수요와 공급조건을 파악하고 이에 부합되는 단독주택지 공급체계를 구상하기 위해 단독주택 수요자의 요구특성과 공급자의 구체적인 공급여건을 파악하기 위한 심층 조사를 시행하였다. 조사방법은 크게 두 가지로 집중면담조사와 설문조사로 진행하였다. 집중면담조사는 세종시 단독주택지 소유자, 인근지역 단독주택 거주자, 세종시 원주민 조합원 등의 수요자 집단과 설계사무소, 건설회사 및 소규모 시행자 등의 공급자 집단을 대상으로 시행하였다. 설문조사는 세종시 단독주택 수요특성을 파악하기 위해 잠재적 수요집단인 세종시 인근 거주자, 이주기관 공무원, 원주민 조합 등으로 구성하여 진행하였다.

조사결과에 따라 나타난 단독주택 수요특성을 살펴보면 응답자의 65% 정도가 단독주택 거주의사를 표명했으며, 경제적 이유 및 유지관리의 어려움이 단독주택 거주에 장애요인으로 작용함을 알 수 있었다. 필지규모면에서는 50평까지도 수요층이 형성될 가능성을 보였으며, 적정가격을 3~5억 정도로 생각하고 있는 것으로 파악되었다. 주택의 형태는 대부분 2층, 조적마감, 경사지붕을 원하는 것으로 파악되었으며 필지단위 단독주택지의 경우 프라이버시를 위한 담장을 요구하는 특성이 나타났다. 대체적으로 수요자들은 건축 및 시공을 위한 전문조직에 위탁을 희망하는 것으로 조사되었다. 이는 수요자 개인이 주택건설과정에서 발생하는 문제에 대응하기 어렵다는 점과 시공시의 신뢰구축의 어려움이 원인 중 하나로 파악된다. 경관형성 측면에서 조화로운 주택을 조성하는 것에 대해서는 대부분 주택지의 가치를 높일 수 있는 요인으로 인식하고 있으나, 담장불허와 같은 프라이버시 통제에 대해서는 거부감이 있는 수요자가 상당 수 발생함을 알 수 있었다.

반면 조사를 통해 나타난 단독주택 공급특성 및 요구조건을 살펴보면, 공급자 측면에서 장애요인은 세금 등의 비용발생과 소규모 사업자를 위한 제도적 지원책이 미흡하다는 점이었다. 공급자 측면에서 바라 본 단독주택의 주택 및 필지 규모는 소규모 필지가 반드시 필요하다는 의견이 수요자와 마찬가지로 다수 존재하였으며 이와 더불어 택지의 효율적 이용을 위한 다양한 제도적 지원과 완화방안 등이 필요함을 강조하였다. 특히, 소규모 필지의 경우 대지 내 공지, 맞벽건축, 불필요한 건축한계선 및 공공용지 적정배치 등의 필지 활용성을 높일 수 있는 조치가 요구되었다. 또한 현재의 주택조성방식은 소규모 주택공급자들에게 현실적으로 건축 및 시공에 어려움을 수반하게 되므로 이들을 위한

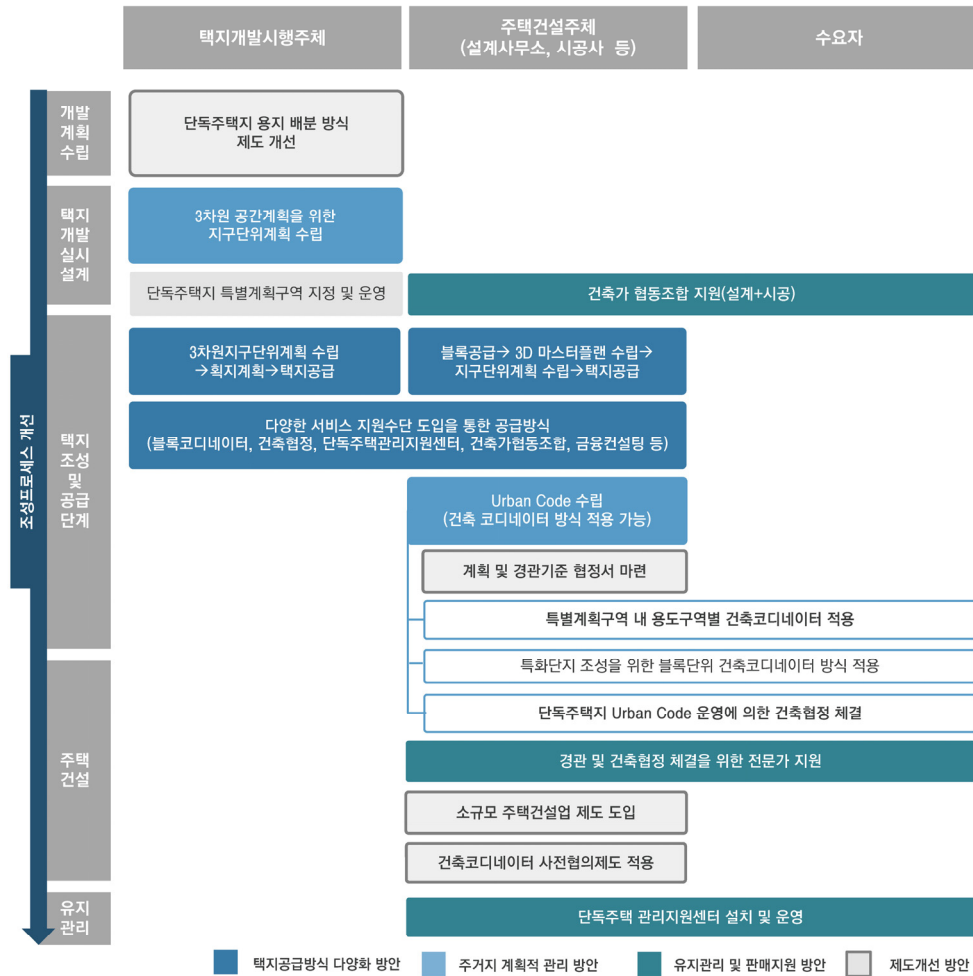
별도의 사업유형을 마련하고 세제 및 다양한 토지공급 방식 도입 등의 조치를 통해 단독주택 공급이 발생할 수 있는 여건을 조성해주어야 함을 요구하였다. 또한 디자인코드 적용을 통한 조화로운 주거지 경관을 이루는 사항에는 대체적으로 수용하는 태도를 보였으며, 지나치게 경직된 형태 규정보다는 설계자의 다양성과 판단을 중시하는 방식을 선호하는 것으로 나타났다. 특히 소필지의 경우 그 규모에 부합되는 지구단위계획과 필지구제 방식을 적용해야 한다는 점과 필지 활용성을 높이는 방법을 적극적으로 검토해야 합리적인 단독주택 공급이 가능하다는 점이 적극적으로 요구되었다.

따라서 주거지 경관을 위한 지구단위계획의 세부 검토와 적용은 충분히 실행가능한 방식이라 판단할 수 있다. 다만 수요자는 개별적인 건축행위에 대한 부담이 있어 주택건설 자체를 전문업체에 위탁하는 방식을 선호하고 있다. 공급자는 소규모 단독주택 공급자에 대해 세제 및 금융지원 등의 사업여건을 마련하는 제도개선의 필요성을 강하게 제시하고 있다. 설계자는 유연한 규제장치의 운용을 요구하지만 합리적 수준에서 건축코디네이터 제도와 같은 디자인 조정방식을 도입하는 방안에 대해서는 공급자와 수요자 모두 긍정적으로 받아들일 수 있는 방식이라 판단한다.

## 제6장 단독주택용지 계획적 조성을 위한 정책방안

본 연구에서는 다양한 수요계층이 경제적으로 부담할 수 있는 단독주택지 공급과 ‘소비자 중심의 주택생산과정’ 마련을 위한 기본방향으로는 첫째, 단독주택지 ‘획지계획-설계 및 시공-유지관리’의 조성과정을 고려한 공급체계 정착, 둘째, 다양한 수요계층에 대응하는 유연한 획지계획과 택지공급방식 다양화, 셋째, 건축형태의 자율성 보장과 건축코디네이터 방식에 의한 주거지 경관관리이다.

이를 위한 세부추진전략으로 단독주택지의 계획적 조성을 위해 계획수립단계부터 주택건설 및 유지관리 단계까지 각 주체를 고려하여 조성프로세스를 주거수요에 대응하도록 개선, 3차원공간계획에 의한 획지 및 가구계획 수립, 주거지 경관관리를 위한 계획적 수단, 유지관리 및 판매전략 지원방안을 도입한 택지공급방식 다양화를 위한 전략으로 구분하여 각각의 방안을 모색하였다. 이러한 실천전략의 실효성을 검증하기 위해 획지계획 규모를 검토하고 Urban Code 실효성을 검증하기 위해 3차원 시뮬레이션을 수행하였으며, 그 결과를 토대로 제도 개선방안을 마련하고자 하였다.



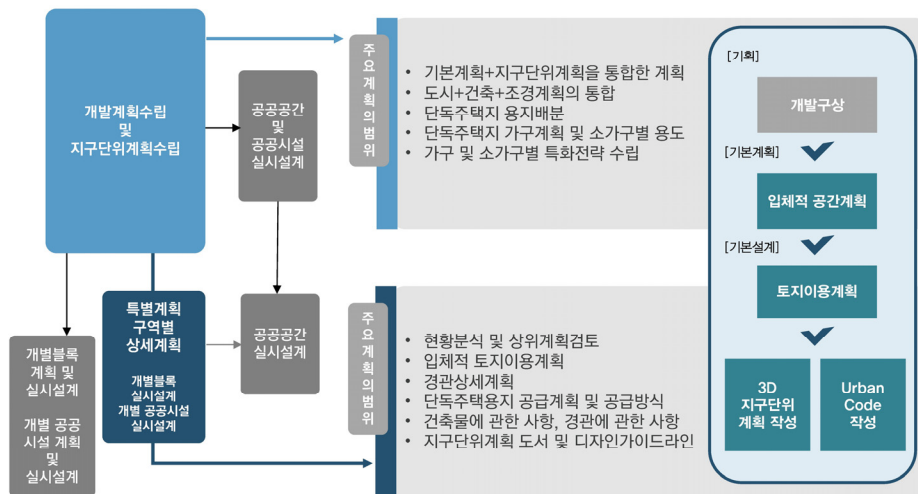
#### 다양한 수요계층을 고려한 세부 실천전략

주거수요에 대응하는 단독주택용지 조성프로세스 개선 방안으로는 택지개발계획 수립되는 지구단위계획에서는 단독주택 용지 구분(블록형과 획지형), 가구수 규모와 최대 허용밀도, 주택허용용도구분(전용단독주택, 다가구허용 등) 개발밀도와 관련된 기본적인 내용만 반영하고 필지규모, 건축물 용도·층수 등 구체적인 계획은 지구단위계획 상 특별 계획구역으로 지정하여 세부계획을 수립할 수 있도록 유연하고 이원화 된 계획수립체계 마련을 적용하여야 한다.

이를 위해 3차원공간계획에 의한 획지 및 가구계획 방식 전환이 우선시 되어야 한다. 기존의 경직된 지구단위계획수립에 의한 지침 운영보다 건축가의 참여를 통한 3차원

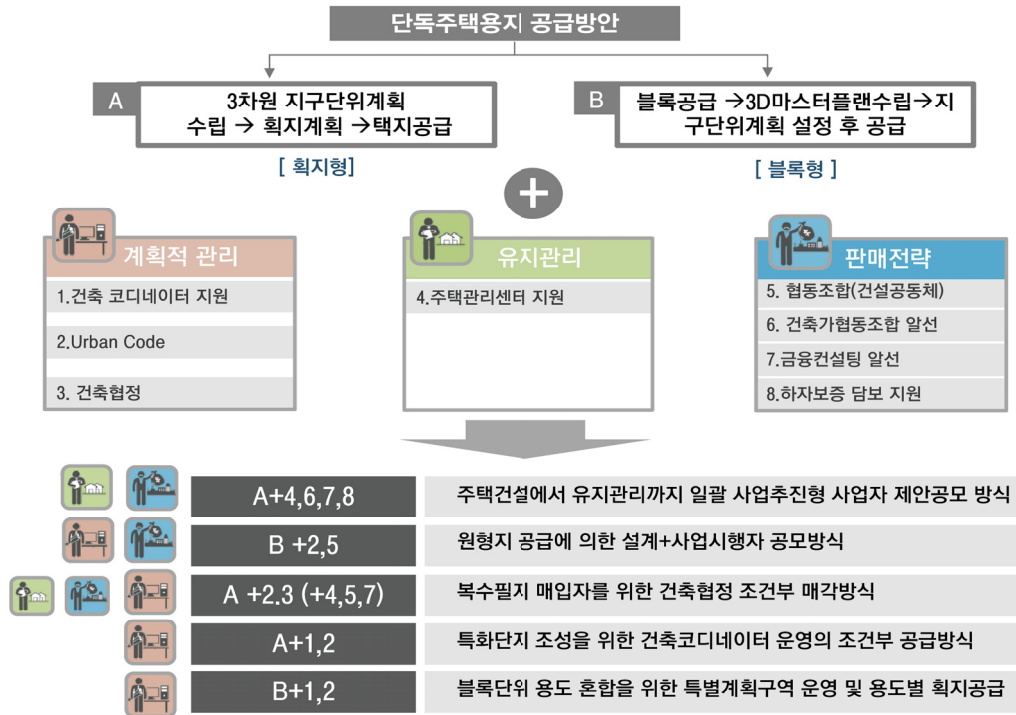


마스터플랜을 수립하여 이에 근거한 설계기준을 작성하는 것이 필요하다. 3차원 지구단위 계획 적용 이외에 특화단지 및 특별계획구역 일부 구역을 Urban Code 적용 대상으로 정하여 경관형성을 위한 계획적 관리수단을 적용할 수 있다. Urban Code을 통한 계획적 수단 도입은 책임소재가 명확하며 세부적인 건축조정이 가능하다는데 장점이 있어 토지구역별 용도지정 또는 명확한 계획개념이 필요한 곳에 적용할 경우 효과적인 경관관리가 이루어질 것으로 판단한다.



단독주택지 지구단위계획 수립내용 개선방안

수요계층에 대응하는 다양한 택지공급방식은 기존과 동일한 획지형과 블록형으로 구분하였다. 획지형은 택지개발시행주체가 개인 및 주택사업자에게 직접공급하는 방식이며, 블록형의 경우 주택사업자가 택지분양을 받은 후 주택을 건설하여 판매하는 방식이다. 이러한 기본적인 택지공급방식과 더불어 Urban Code 작성 및 건축코디네이터 도입의 계획적 관리수단 방식, 주택관리센터를 지원하는 유지관리방식, 금융컨설팅 및 건축가 협동조합을 알선해 주는 등의 판매전략을 다각적으로 결합할 경우 다양한 수요에 대응하는 택지공급방식이 적용가능하다. 이와 같은 다양한 지원수단의 조합을 통한 단독주택용지 공급방식으로 주택건설에서 유지관리까지 일괄 사업 추진형인 사업자 제안 공모방식, 원형지공급에 의한 설계+시행자 공모방식, 복수필지 매입자를 위한 건축협정 조건부 매각방식, 특화단지 조성을 위한 건축코디네이터 운영의 조건부 공급방식, 블록단위 용도 혼합을 위한 특별계획구역 운영 및 용도별 획지공급방식을 제안하였다.



다양한 지원수단 도입을 통한 단독주택용지 공급방안

이러한 실천전략의 실효성을 검토하고 제도적 개선안을 제시하기 위해 행정중심복합도시를 대상으로 획지별 활용성 분석 및 적정개발규모 검토 등 3차원 시뮬레이션을 수행하였다. 기존 지구단위계획 내용을 반영하여 필지단위 단독주택용지 배치계획을 최대 건축가능 면적과 수요자들이 가장 선호하는 주택면적(40평)을 적용하여 검토한 결과, 사업비가 최대면적일 경우 최소 7억, 40평일 경우 최소 5억 이상 소요되어 행정중심복합도시의 주택가격 동향과 비교해 볼 때 경제적으로 부담 가능한 단독주택 건축에 한계가 있다는 것을 알 수 있었다. 이에 대한 대안으로 기존 획지를 분필하여 대안을 검토한 결과 하나의 필지에 다가구 주택을 계획할 경우 경제적 부담이 줄어들지만 구분등기설정 등 마찰 발생 소지가 있으며, 필지를 분할할 경우 건축한계선 적용 등으로 토지이용효율이 낮아지는 결과를 발견할 수 있었다.

또한 블록형 단독주택지의 획지계획 대안 제시 및 경관형성을 위한 Urban Code 적용의 실효성을 검증하기 위해 ‘행정중심복합도시 1-1 생활권 D5 단독주택용지’ 공급지역 중 블록형 단독주택용지 B4,B5구역을 대상으로 3차원 시뮬레이션을 수행하였다. 다양

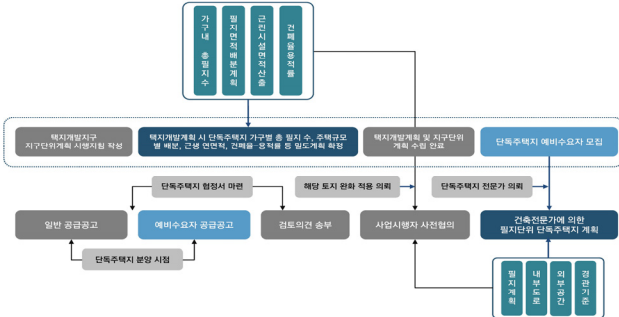
한 내부 커뮤니티 가로·녹지 형성과 거주민들 간 교류 증대를 위한 단독주택지를 조성하는 것을 계획방향으로 정하여 검토하였다. 우선 블록형 단독주택용지 획지계획의 적정 개발규모를 검토하고, 대지면적 크기에 따라 대안을 제시하였으며 현행 지구단위계획 검토를 통해 필요한 제안사항을 도출하였다. 또한 Urban Code 적용 개념 및 방향을 정하여 시뮬레이션을 수행하였다. 특히 이를 위한 동선계획·단독주택지 경계부분 특화계획 등 세부계획을 통하여 Urban Code를 적용한 대안을 제시해보았다.

행정중심복합도시 배치계획 및 Urban Code 계획안



앞서 제시된 세부실천전략이 정착되기 위해서는 다음과 같은 관련법 개정과 제도 지원방안이 동시에 수반되어야 한다.

제도개선방안		세부내용
단독주택용지 계획을 위한 기준마련	주택건설용지 배분계획 제도개선	③ 단독주택건설용지는 필지단위 또는 블록단위로 주택건설용지를 배분하고, 필지단위로 배분하는 경우 140제곱미터이상 660제곱미터 미만으로 필지를 분할하여야 하며, 다음 각 호에 따라 필지의 규모별로 배분하여야 한다. 1. 200제곱미터 이하 주택건설용지 : 수도권 및 광역시 30퍼센트 이상, 기타지역 20퍼센트 이상 2. 300제곱미터 이하 주택건설용지 : 70퍼센트 이상(제1호를 포함) 3. 400제곱미터 초과 주택건설용지 : 30퍼센트 미만

제도개선방안		세부내용
단독주택용지 계획을 위한 기준 마련	필지단위 단독주택용지 계획 신설제안	※ 제15조(주택의 계획 등) ②,③항 삭제 제15조의2(필지단위 단독주택용지 계획 등) ① 수용인구 및 주택에 관한 계획수립시 단독주택건설용지에 대하여는 가구(블록)별로 호수, 전용면적, 층수, 건폐율, 용적률을 정하여 계획을 수립하고 이에 따라 가구(블록)별로 규모별 배분계획을 수립하여야 한다. 이 경우 필지단위를 제14조 제3항의 각호의 내용으로 구분하여 적정하게 배치하도록 하고, 층수는 필지면적의 규모 및 건폐율·용적률에 따라 구분한다
경관기준 및 건축코디네이터 운영제도 마련	단독주택용지 계획 및 경관기준 협정서 마련 건축코디네이터 사전협의제도	 <p>The flowchart illustrates the proposed system for independent housing development. It starts with 'Land Acquisition and Planning' (지구단위계획 수립) and 'Land Use Planning' (지구단위계획 수립). This leads to 'Development and Construction' (개발·건설), which involves 'Development and Construction' (개발·건설) and 'Development and Construction' (개발·건설). The process then moves to 'Completion and Handover' (완공·인도), which includes 'Completion and Handover' (완공·인도) and 'Completion and Handover' (완공·인도). The final stage is 'Operation and Maintenance' (운영·유지), which involves 'Operation and Maintenance' (운영·유지) and 'Operation and Maintenance' (운영·유지). The flowchart also shows the involvement of various stakeholders, including the local government, developers, and residents.</p>
블록형 단독주택용지 사업승인기준현실화		블록형 단독주택지를 획지형으로 계획하여 공급할 경우 사업계획승인 절차 간소화가 가능
지구단위계획 변경 기준 개선		획일적 공급규모, 용도제한 등의 한계를 지구단위계획 변경을 통해 가구면적 확대와 외부공간 확보 가능하며, 이에 대한 변경범위 개선
소규모 주택건설업 정상화를 위한 제도 도입		불법건축물 양산 및 단독주택 건설시장 정상화를 위해 소규모 주택건설업 제도 도입하여 하자보수책임 및 부가가치세 공제를 통한 주택건설비용 완화

## 제7장 연구성과 및 향후과제

본 연구는 그동안 증가하고 있는 단독주택 수요에 대응하여 다양한 주거문화를 형성할 수 있는 공급체계 개선방안을 제안하였다는데 의의가 있다. 특히 택지개발계획수립단계부터 개별 주택건설 및 유지관리단계까지 일관된 체계로 단독주택지가 조성될 수 있도록 각 단계별, 주체별 역할을 구분하여 실천과제를 제안함으로써 다양한 시도를 할 수 있는 기반을 마련하였다는데 의미가 있다.

그러나 본 연구에서 제안된 결과는 실제 현장에서 시범사업을 통해 적용하고 그 과정을 모니터링 하여 실효성을 검증하는 과정을 거쳐야 주택시장에서 일반적인 대안으로 정착할 수 있다. 따라서 향후에는 LH와 같은 공적 디벨로퍼 기능을 담보할 수 있는 조직이 주체가 되어 시범사업을 추진할 수 있는 구체적인 사업추진 계획과 전략을 마련할 필요가 있다.

주제어 : 단독주택, 건축협정, 건축코디네이터방식, 지구단위계획

## 차 례

<b>제1장 서 론</b>	<b>1</b>
1. 연구 배경 및 필요성	1
2. 연구목적	5
3. 연구범위 및 방법	6
4. 선행연구 검토 및 기존 연구와의 차별성	12
<b>제2장 단독주택지 계획적 조성을 위한 과제</b>	<b>17</b>
1. 다양한 주거수요에 대응하는 공급체계 개선	17
2. 건축형태의 다양성 보장과 주거지 경관형성의 가치 실현	25
3. 개성적인 삶의 추구하고 근린 커뮤니티 형성	31
<b>제3장 국내 단독주택지 조성 관련 제도 및 사례 분석</b>	<b>37</b>
1. 단독주택지 계획 및 공급관련 제도 분석	37
2. 신도시 단독주택지 조성사례 분석	59
3. 단독주택용지 계획적 조성 사례 분석	80
4. 단독주택지 조성 관련제도 적용의 한계 및 문제	86

**제4장 해외 단독주택지 조성·관리 제도와 사례 ..... 93**

1. 해외 제도 및 사례 조사 개요 ..... 93
2. 주택유형별 도시·건축 코드 수립 및 적용 : 미국 FBCs ..... 95
3. 지구 단위 건축코디네이터 제도 운영 : 프랑스 ..... 104
4. 주민협장·코디네이터 방식을 활용한 계획적 조성·유지·관리 : 일본 ..... 111
5. 시사점 ..... 128

**제5장 단독주택 공급-수요특성 파악을 위한 조사 ..... 131**

1. 조사의 개요 ..... 131
2. 단독주택 수요자 집중면담조사 ..... 134
3. 단독주택 공급자 집중면담조사 ..... 147
4. 단독주택지 수요자 특성파악을 위한 설문조사 및 분석 ..... 156
5. 소결 : 단독주택 공급-수요특성 및 시사점 ..... 178

**제6장 단독주택용지 계획적 조성을 위한 정책방안 ..... 183**

1. 단독주택용지의 계획적 조성을 위한 기본방향 및 추진전략 ..... 183
2. 세부 추진과제 ..... 188
3. 수요대응형 단독주택용지 조성방안의 실효성 검증(시뮬레이션) ..... 204
4. 제도개선 방안 ..... 228

**제7장 결론 ..... 237**

- 참고문헌 ..... 241

## 표차례

[표 1-1] 1, 2기 신도시 단독주택지 계획개요 .....	6
[표 2-1] 1990년대 수도권 전원주택단지 면적 및 필지 수 .....	18
[표 2-2] 2기 신도시 및 수도권 택지개발 지구 내 일반단독주택 필지규모와 평균 필지면적 ·	20
[표 2-3] 블록형 단독주택 공급목록 및 사업내용 .....	20
[표 2-4] 선행연구의 기존 신도시 지구단위계획의 문제점 .....	27
[표 2-5] 맞벽건축의 기준 .....	28
[표 2-6] 현재 판교 단독주택지에 시행중인 지구단위계획 지침 .....	29
[표 2-7] 택지개발지구 내 담장에 관한 지구단위계획 규정 .....	31
[표 2-8] 단독주택지에서 주환경관리 행위와 거주자에 의한 공동관리의 범위 .....	34
[표 3-1] 택지개발업무처리지침 제14조 (주택건설용지의 배분 등) 주요내용 .....	39
[표 3-2] 주택건설용지 배분 비율 관련 택지개발촉진법 및 택지개발업무처리지침 변경과정 ·	40
[표 3-3] 택지개발업무편람(2007) 및 지구단위계획수립지침(2014)에 따른 가구계획 기준 내용	41
[표 3-4] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 규모 기준 .....	41
[표 3-5] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 용도 및 밀도관련 기준	42
[표 3-6] 택지개발업무편람(2007)에 따른 필지단위 단독주택용지 계획기준 .....	43
[표 3-7] 단독주택용지 필지 규모, 용도 및 밀도 관련된 제도 개정 내용 .....	43
[표 3-8] 블록형 단독주택용지 계획유형 .....	44
[표 3-9] 택지개발업무처리지침 제16조 (블록형 단독주택용지 계획 등) 주요내용 .....	44
[표 3-10] 택지개발 공급 시기와 방식에 따른 분류 .....	45
[표 3-11] 수요자에 따른 공급방식 분류 .....	46
[표 3-12] 단독주택용지 공급가격기준 .....	46
[표 3-13] 2008~2014 한국토지주택공사 주요 단독주택용지 토지공급 현황 .....	47

[표 3-14] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 52조에 따른 택지개발지구 지구단위계획 시 주요 반영내용 .....	49
[표 3-15] 사업계획승인 시 적용사항 .....	53
[표 3-16] 「주택법」에 따른 단독주택 사업승인 기준 완화 .....	53
[표 3-17] 건축법 제27조 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 규정 .....	54
[표 3-18] 지차체별 에너지 효율 향상을 위한 지원제도 .....	56
[표 3-19] 그린홈 주택지원사업 지원대상 .....	57
[표 3-20] 「건축법」 주택관리지원센터 관련 법적 근거 .....	58
[표 3-21] 조사대상 계획개요 .....	60
[표 3-22] 조사대상별 단독주택용지 조성계획도 .....	61
[표 3-23] 신도시 주택건설용지 구성 계획 .....	62
[표 3-24] 신도시 필지단위 단독주택용지 가구계획 특성 .....	63
[표 3-25] 신도시 필지단위 단독주택용지 획지계획 특성 .....	64
[표 3-26] 신도시 필지단위 단독주택용지 건축물 용도계획 .....	65
[표 3-27] 신도시 필지단위 단독주택용지 건축물 밀도계획 .....	66
[표 3-28] 신도시 필지단위 단독주택용지 건축배치 특성 .....	67
[표 3-29] 행정중심복합도시 1-1생활권 건축선에 관한 유형 .....	67
[표 3-30] 신도시 필지단위 단독주택용지 담장 및 식재 계획 .....	68
[표 3-31] 분당, 판교신도시 단독주택용지 주변 가로계획 .....	70
[표 3-32] 동탄1신도시, 행정중심복합도시 단독주택용지 주변 가로계획 .....	70
[표 3-33] 신도시 블록형 단독주택용지 가구 및 획지계획 특성 .....	71
[표 3-34] 신도시 블록형 단독주택용지 용도 및 밀도 계획 .....	72
[표 3-35] 조사대상별 단독주택용지 조성계획도 .....	77
[표 3-36] 성남판교 공유외부공지 이용현황 .....	78
[표 3-37] 1-4생활권 단독주택 현상공모 평가항목 및 배점기준 .....	80
[표 3-38] 1-4생활권 단독주택 현상공모 설계지침 특성 .....	81
[표 3-39] 북한강 동연재 사업개요 .....	84
[표 4-1] 단독주택지 조성을 위한 해외 제도 및 사례 분석 대상 .....	95
[표 4-2] 형태기반규제의 적용 유형 .....	98



[표 4-3] 일본의 단독주택지 사업방식 .....	113
[표 4-4] 사업 후 토지와 건축물 양도방식 .....	113
[표 5-1] 수요자 집중면담조사 대상자 개요 .....	133
[표 5-2] 공급자 집중면담조사 대상자 개요 .....	133
[표 5-3] FGI 수요자 집중면담조사 조사항목 .....	134
[표 5-4] 공급자 집중면담조사 조사항목 .....	147
[표 5-5] 응답자 특성 1 .....	157
[표 5-6] 응답자 특성 2 .....	158
[표 5-7] 가족구성형태별 응답 자녀수 .....	158
[표 5-8] 연령별 거주주택유형 (전체 응답자) .....	159
[표 5-9] 연령별 거주주택유형 (일반인 응답집단) .....	159
[표 5-10] 연령별 주택소유형태 (일반인 응답집단) .....	159
[표 5-11] 거주주택 유형별 소유형태 .....	160
[표 5-12] 응답자 유형별 행복도시 거주 유무 .....	161
[표 5-13] 행복도시 비거주자중 향후 세종시 거주 의사 .....	161
[표 5-14] 행복도시 비거주자중 향후 거주 희망 시기 .....	161
[표 5-15] 단독주택 거주 희망 의사 .....	162
[표 5-16] 현 거주주택유형별 단독주택 거주 희망 의사 .....	162
[표 5-17] 단독주택 거주 희망 이유 (복수응답) .....	163
[표 5-18] 단독주택 거주 희망하지 않는 이유 (복수응답) .....	164
[표 5-19] 단독주택 선택시 고려사항 .....	165
[표 5-20] 응답집단별 적정 대지면적 의견 .....	167
[표 5-21] 연령별 적정 대지면적 의견 .....	167
[표 5-22] 응답집단별 적정 주택연면적 의견 .....	168
[표 5-23] 연령별 적정 주택연면적 의견 .....	168
[표 5-24] 적정 대지면적과 주택연면적 의견 .....	169
[표 5-25] 응답집단별 적정 주택가격 의견 .....	169
[표 5-26] 연령별 적정 주택가격 의견 .....	170
[표 5-27] 적정 가격의견과 적정주택연면적 상관성 .....	171

[표 5-28] 적정 가격의견과 적정대지면적 상관성 .....	171
[표 5-29] 필요한 커뮤니티 시설(1순위) .....	172
[표 5-30] 필요한 커뮤니티 시설(2순위) .....	173
[표 5-31] 필요한 커뮤니티 시설(3순위) .....	173
[표 5-32] 단독주택 층수 선호 경향 .....	174
[표 5-33] 단독주택 건축형태 선호 경향 .....	174
[표 5-34] 단독주택 단지공간형태 선호경향 .....	175
[표 5-35] 단독주택 지붕색채 선호경향 .....	175
[표 5-36] 단독주택 지붕형태 선호경향 .....	176
[표 5-37] 단독주택 외부마감재 선호경향 .....	176
[표 5-38] 신재생 에너지 시설 설치의향 .....	177
[표 5-39] 신재생 에너지 시설 설치하지 않는 이유 .....	177
[표 5-40] 선호하는 신재생 에너지 시설유형 .....	177
[표 6-1] 행정중심복합도시 1-1생활권 현행 법규 검토 .....	205
[표 6-2] 획지별 활용성 분석 .....	207
[표 6-3] 분필, 듀플렉스 계획시 획지별 활용성 분석 .....	209
[표 6-4] 필지단위 단독주택용지 시뮬레이션 설계개요 .....	210
[표 6-5] 블록형 단독주택용지 필지규모의 세분화 계획 .....	212
[표 6-6] 대안 개발규모 검토 .....	212
[표 6-7] 대지면적에 따른 대안검토 (40평, 50평) .....	213
[표 6-8] 대지면적에 따른 대안검토 (60평, 70평) .....	214
[표 6-9] 현행 지구위계획 내 건축물 형태규제 제안 .....	216
[표 6-10] 진입도로에 따른 경계 특화방안 .....	220
[표 6-11] 대지 안의 공지 제안사항 .....	221
[표 6-12] 건축한계선에 외벽을 설치하는 경우 .....	222
[표 6-13] 담장계획 제안 .....	223
[표 6-14] 화단 및 벤치계획 .....	224
[표 6-15] 경계부 수로계획 .....	225
[표 6-16] 대문 및 우체통 계획 .....	226

[표 6-17] 주거다양성을 위한 단독주택용지 주택건설용지 배분 계획 제도개선(안) .....	228
[표 6-18] 필지 면적 분포표 .....	229
[표 6-19] 주거다양성을 위한 단독주택용지 계획 기준 제도개선(안) .....	229
[표 6-20] 단독주택용지 경관기준(Urban Code) 및 건축코디네이터 제도의 실효성 확보를 위한 제도개선(안) .....	230
[표 6-21] 블록형 단독주택용지 단독주택 건설사업자 지원을 위한 제도개선(안) .....	232
[표 6-22] 획지분할 비교표 (기존 : 제안) .....	234
[표 6-23] 소규모 주택건설업 정상화를 위한 제도개선 변경(안) .....	235



## 그림차례

[그림 1-1] 단독주택지 계획적 관리 및 조성을 위한 제도 구축 연구 수행과정	11
[그림 2-1] 사회경제적 변화에 따른 주거수요층의 변화 양상	19
[그림 2-2] 최근 인구가구구조에 대응하는 공동주택 평면개발 사례	21
[그림 2-3] 다품종 소량생산으로의 주택생산시스템 전환	23
[그림 2-4] 국내 단독주택 건설 시스템	24
[그림 2-5] 판교지구 맞벽건축 적용 예시	29
[그림 2-6] 지구단위계획의 경직된 해석 사례	30
[그림 2-7] 판교의 가로벽을 형성하는 단독주택 입면과 지구단위계획도	31
[그림 3-1] 단독주택지 계획 및 공급 관련된 법령 적용 사항	38
[그림 3-2] 단독주택지 계획 관련 법령 체계	38
[그림 3-3] 택지개발업무편람(2007)에 작성된 단독주택용지 인구계획 수립 절차	40
[그림 3-4] 택지개발촉진법 및 택지개발업무처리지침에 따른 공급 방법	45
[그림 3-5] 지구단위계획 진행지구 및 준공지구에 따른 변경절차 프로세스	50
[그림 3-6] 스마트에너지 저장, 판매 지원사업 (30가구를 대상으로 시범사업을 할 경우)	57
[그림 3-7] 친환경 태양광 지원사업	58
[그림 3-8] 단독주택용지 개발·계획·공급·건축계획 프로세스에 의한 분석 기준	59
[그림 3-9] 행정중심복합도시 텃밭용지 및 담장제안	69
[그림 3-10] 성남판교 단독주택용지 위치 및 주변기반시설 현황	73
[그림 3-11] 성남판교 가로현황	74
[그림 3-12] 성남판교 획지계획	74
[그림 3-13] 판교신도시 대지면적 현황	75
[그림 3-14] 판교신도시 용도지역 구성 현황	75
[그림 3-15] 판교신도시 건폐율 현황	76

[그림 3-16] 판교신도시 용적률 현황 .....	76
[그림 3-17] 판교신도시 층수현황 .....	76
[그림 3-18] 판교신도시 1층 용도 현황 .....	76
[그림 3-19] 판교신도시 2층 용도 현황 .....	77
[그림 3-20] 판교신도시 3층 용도 현황 .....	77
[그림 3-21] 성남 판교지구 공유외부공간 이용현황도 .....	78
[그림 3-22] 기존 단독주택용지 계획·분양 방법과 설계공모에 의한 단독주택 계획·분양 차이점	82
[그림 3-23] 북한강 동연제 조감도 .....	83
[그림 3-24] 민관협력에 의한 원스탑 서비스 단독주택용지 제공분양 사례 .....	85
[그림 3-25] 건축물 사용승인 검사업무 대행 절차 개선(국민권익위원회 개선안) .....	91
[그림 4-1] 해외 단독주택지 조성·관리 사례 분석 틀 개념도 .....	94
[그림 4-2] 전통적인 조닝, 디자인 가이드라인과 형태기반규제의 비교 .....	98
[그림 4-3] Santa Ana Transit Zoning에서의 건물유형 구분 .....	99
[그림 4-4] 건축유형, 건축물 전면부, 가로구성에 대한 코드 사례 .....	100
[그림 4-5] ZAC Rebeval(좌)과 ZAC Belleville(우)의 주택단지 마스터플랜 검토안 .....	105
[그림 4-6] ZAC Paris Rive Gauche Tolbiac지구 입면 지침 .....	106
[그림 4-7] ZAC Paris Rive Gauche Massena지구 입면 구성 원리 .....	106
[그림 4-8] ZAC Bercy에서 건축유형을 고려한 획지계획 대안 검토 과정 .....	107
[그림 4-9] 마찌나미 코디네이터 사업방식에 의한 단독주택지 조성과정과 각 주체의 역할 ·	116
[그림 4-10] 주택생산진흥재단의 코디네이터 방식에 의한 설계조정 사례 .....	117
[그림 4-11] 주택성능표시제도 .....	118
[그림 4-12] 장기우량주택의 배경 .....	119
[그림 6-1] 단독주택지 조성과정을 고려한 단독주택지 공급체계 개선방안 .....	184
[그림 6-2] 다양한 수요계층을 고려한 공급방식과 결합된 유연한 획지계획 적용 .....	185
[그림 6-3] 건축코디네이터방식의 주거지 경관관리 .....	186
[그림 6-4] 다양한 수요계층을 고려한 세부 실천전략 .....	187
[그림 6-5] 수요대응형 단독주택용지 조성 프로세스 개선방안 .....	189
[그림 6-6] 단독주택지 지구단위계획 수립 내용 개선방안 .....	190
[그림 6-7] 행정중심복합도시 3-1생활권 상업업무용지 건축디자인 향상방안 .....	191

[그림 6-8] 단독주택용지 Urban Code 적용계획 예시	192
[그림 6-9] 주택유지관리 관련 서비스 전달체계	194
[그림 6-10] 다양한 지원수단 도입을 통한 단독주택용지 공급방안	196
[그림 6-11] 공적 디벨로터 역할 도입을 통한 단독주택지 공급방안	197
[그림 6-12] 복수필지 매입자를 위한 건축협정 택지 계획(안)	200
[그림 6-13] 수요자 중심 단독주택지 계획을 위한 분양방식 다양화 및 공공·전문가 지원체계	201
[그림 6-14] 택지공급절차에 따른 블록단위 건축코디네이터 방식 도입	202
[그림 6-15] 1-1 생활권	205
[그림 6-16] 1-4 생활권	205
[그림 6-17] 최대 건축가능면적일 경우 블록 배치도	206
[그림 6-18] 주택면적 40평일 경우 블록 배치도	207
[그림 6-19] 분필, 듀플렉스 계획시 블록 배치도	208
[그림 6-20] 기존획지 건축가능구역	209
[그림 6-21] 획지 분할시 건축가능구역	209
[그림 6-22] 행정중심복합도시 필지단위 단독주택용지 (계획 예시)	210
[그림 6-23] 배치도	210
[그림 6-24] 지상 1층 평면도	210
[그림 6-25] 지상 2층 평면도	210
[그림 6-26] 세종시 1-1생활권 B4, B5 블록형 단독주택용지 획지계획안(S: 1/2,400)	211
[그림 6-27] 세종시 1-1생활권 B4 계획안	214
[그림 6-28] 세종시 1-1생활권 B5 계획안	214
[그림 6-29] 세종시 1-1생활권 B4, B5 3차원 시뮬레이션	215
[그림 6-30] B4, B5 블록 배치도: 주택면적 40평일 경우	215
[그림 6-31] 블록 내 urban code 적용 계획안	217
[그림 6-32] 소 구획별 urban code 특화 사항 (추후보완)	218
[그림 6-33] Urban Code 적용 단지 내부 이미지-1	218
[그림 6-34] Urban Code 적용 단지 내부 이미지-2	219
[그림 6-35] 행정중심복합도시 1-4생활권 B4,5동선계획도	219
[그림 6-36] 메인 차량진입도로 식재	220

[그림 6-37] 메인 차량도로 화단 .....	220
[그림 6-38] 북측진입 영역 특화계획 .....	221
[그림 6-39] 남측진입 영역 특화계획 .....	221
[그림 6-40] urban code- 공공공간 .....	227
[그림 6-41] urban code- 건물배치 .....	227
[그림 6-42] 단독주택용지 경관기준(Urban Code) 및 건축코디네이터 운영 제도 도입 .....	231
[그림 6-43] 기존 획지 분할(변경 전) .....	233
[그림 6-44] 획지 분할 대안(변경 후 예시) .....	233



## 제1장 서 론

1. 연구 배경 및 필요성
2. 연구 목적
3. 연구 범위 및 방법
4. 선행연구 검토 및 기존연구와의 차별성

### 1. 연구 배경 및 필요성

#### □ 사회경제적 변화요인과 주거문화 패러다임 전환

그동안 한국사회는 주택의 양적공급 정책과 부동산 시장 활성화를 통한 내수 경제 촉진이라는 경기부양정책이 맞물려 대규모 아파트단지가 건설되었고 이는 한국의 주거문화를 결정짓는 요인으로 작용하였다. 거주자의 다양한 사회적 요구에도 불구하고 획일적인 생활양식을 강요하는 아파트단지 중심의 주거문화는 공급자 중심의 주택정책의 결과라는 비판에도 불구하고 한국 경제의 중심인 중산층 육성정책<sup>3)</sup>과 함께 ‘소비의 대상으로서 주택’이 부동산 시장에 깊게 뿌리 내렸다. 그러나 주택보급율이 100%를 초과하고 저성장시대의 지속, 내수부진 등과 함께 사교육비 부담 가중, 고용불안 등의 사회·경제적 변화에 따라 중산층의 경제적 위축 현상이 가중되자 부의 축적 수단으로서 아파트 구매욕구를 더 이상 부추기지 못하였다.

그 결과 아파트 가격의 하락과 전세가격 상승으로 서울과 수도권에서는 전세 대란이 사회적 문제로 부각 되었고<sup>4)</sup> 실수요자를 중심으로 새로운 주거선택의 기회를 모색하려는

3) 1985년 경제기획원이 발표한 중산층 육성정책 및 2001년 중산층 및 서민생활 안정대책, 2009년 미래기획위원회의 뉴딜정책과 아파트공급정책이 병행 추진되었으며, 이는 1997년 IMF이후 건설업체 등이 상류층과 고급이미지를 강조한 아파트공급전략으로 이어짐. 백혜선,임서환,서수정,임유경,진태승,이선혜(2009), “공동주택 보급에 따른 주거문화 진단 및 발전방향 연구”, 토지주택연구원, p92~93.

4) “전셋값 상승세가 계속되고 있는 가운데 전셋값이 매매가격과 맞먹는 거래가 등장하고 있다. 수년간 침체일

움직임이 나타나기 시작했다. 특히 1~2인 가구의 증가와 베이비 부머 시대의 은퇴는 중대형 주택수요에서 소형주택 수요 증가로 주택시장의 흐름을 바꾸는 계기가 되었고 거주자들 사이에서도 '소유'와 '교환가치'로서 주택에 대한 관심에서 '거주'의 가치를 인식하는 계층이 많아 졌다. 이러한 사회경제적 변화, 거주자의 인구사회학적 변화는 아파트단지 중심의 주거문화에서 주거다양성을 반영한 주거문화로 패러다임의 전환을 이끌고 있다.

#### □ 탈 아파트 수요증가와 주거다양성에 대한 요구 증대, 그러나 단독주택 진입 장벽

거주자의 다양한 주거수요와 아파트 가격의 상승에도 불구하고 부동산 시장에서는 수요자가 경제적으로 부담할 수 있는 다양한 주택규모와 유형을 공급하지 못하였고 3~4인가구의 획일화된 LDK형식의 표준화된 주택평면은 독신가구나 부분임대형 주택, 공유주택 등을 원하는 다양한 주거수요에 대응하지 못하였다.

거주자들의 생활양식 변화와 자신만의 개성을 살리면서도 공동체를 형성하고자 하는 새로운 주거계층의 등장은 택지개발지구에서 공급되는 블록형 단독주택지의 타운형 단독주택 단지에 대한 인기로 나타났다. 그러나 블록형 단독주택지에 공급되는 연립하우스나 타운형 단독주택단지는 3.3㎡당 1,600만원~2,000만원으로 일반인들이 선택하기 어려운 고급형으로 공급되어 단독주택 거주를 원하는 일반 주거수요자들에게는 여전히 단독주택은 진입하기 어려운 장벽이었다.

이러한 주택공급시장의 양극화 현상이 지속되는 가운데 땅콩주택과 셰어하우스,

---

로의 수도권 주택시장에서 여전히 전셋값이 매매를 추격하는 분위기인데다 지방 역시 매매가는 주춤하지만 전셋값은 상승세를 기록하고 있다. 김 연구원은 "수도권 아파트는 지난 2008년 이후 가계부채, 금융위기 불안 등으로 국내 경제성장률이 낮아지면서 집값하락에 대한 불안감이 지속됐다"며 "물론 정부의 적극적인 거래회복을 위한 대책마련으로 최근 시장이 회복세를 보이고 있지만 수요자들은 장기간 침체시장을 겪은 탓에 시장이 회복세를 이어갈지 우려하고 있다. 따라서 집값하락에 대한 불안감을 쉽게 떨치지 못한 수요자들은 재산세 등 세금부담에서 자유로운 임차시장에 머물며 전셋값과 매매가격이 차이를 좁히고 있는 것"이라고 설명했다. [파이낸셜뉴스(2014), "전세대란..매매보다 비싼 전세거래 '왜?'", 파이낸셜뉴스 (2014.3.7.)] "지난주 서울 전세값은 0.15% 올라 75주 연속 상승했다. 지난해 12월 기준 서울의 아파트 전세가율은 60.42%로 2000년 이후 처음으로 60%를 넘어섰다. 서울 아파트 평균 전셋값은 3억원에 육박한다. 가히 '미친 전세금'이라 할 만하다. 수도권을 제외한 지방광역시도 이미 지난해 5월 전세가율이 70%를 넘어섰다. 전세난민이 생겨날 정도다. 서울 인구가 1월 기준 사실상 1000만명 아래로 떨어졌다. '미친 전세금'을 마련하기 어려운 시민들이 경기도와 인천 등지로 빠져나간 것이 크게 작용했다는 분석이다. 전세금 폭등으로 전체 전세보증금이 늘어나는 것도 문제다. 전셋값이 이처럼 뛰는 것은 수요가 공급보다 많기 때문이다. 요인은 복합적이다. 인구구조의 변화로 1인 가구가 급증한다. 재건축, 재개발 등 도시재생사업으로 인한 재고주택 감소, 이주수요 증가 등도 원인이다. 주택보급률은 지난해 말 기준 102.9%로 100%를 웃돌지만 지역별, 규모별로 수급 불균형이 나타나는 것이다. 집값 하락 우려에 따른 전세 선호 심리도 간과할 수 없다." [아시아경제(2014), "전세대란 재연 걱정된다", 아시아경제 (2014.2.13.)]

## 2 주거다양성을 위한 단독주택지의 계획적 조성 정책 연구

협소주택 등의 등장은 단독주택 거주수요에 대응하여 주택공급시장에 새로운 변화를 가져왔다. 땅콩밭과 도시농부 등의 단독주택 브랜드가 온라인을 중심으로 확산되었고 택지개발지구내 단독주택지 판매량의 증가를 가져왔다. 또한 방송매체에서 새로운 주거문화를 주제로 하는 다양한 프로그램이 소개되면서, 단독주택을 설계하는 건축가들이 언론에 공개되었고 단독주택 수요자들을 중심으로 온라인 카페도 형성되었다. 이러한 변화는 단독주택을 건설하고자 하는 건축주들이 동호회를 만들어 건축가를 찾는 사례로 나타났고 일부 택지개발지구에서 수요자 중심의 시범적인 주택이 건설되기도 하였다<sup>5)</sup>. 그러나 높은 토지가격, 주택설계에서 주택건설까지 전문적 과정의 어려움, 건설비용의 부담, 믿고 맡길 수 있는 업체 등에 대한 정보 부족 등은 여전히 수요자들에게 단독주택을 선택하는데 어려움으로 다가왔다.

#### □ 택지공급 중심의 획일적인 단독주택지 조성으로 다양한 주거유형 개발 미흡

최근 관심이 높아지고 있는 택지개발지구 내 단독주택지는 택지개발지구에 따라 필지규모가 70평, 80평, 100평 등으로 획일적인 규모로 공급되고 있으며, 지구단위계획에 의해 건축물형태, 규모와 용적률, 층수 등 규제중심의 주거지 관리계획은 다양한 주거수요에 대응하는 공간배치를 어렵게 하는 원인으로 작용하기도 한다. 땅콩주택은 소규모 필지가 없는 택지개발지구에서 경제적 수요에 대응하여 토지를 공유하는 개념을 적용한 사례이다. 그러나 이는 1필지 1가구로 제한되어 있는 택지개발지구에서는 적용하기 어렵다.

또한 단독주택지라 할지라도 아파트단지에서 누릴 수 있는 생활의 편리성과 주택관리의 용이성 등에 대한 거주자의 욕구에도 불구하고 택지개발지구 내 단독주택지는 공공청사나 학교, 대중교통접근성이 낮은 곳에 입지하는 것이 일반적이다. 더욱이 필지 매각 후 일반 단독주택지의 근린생활시설 난립 등의 주거환경에 미치는 부정적인 영향을 최소화하기 위해 최근에는 단독주택지의 용도를 전용주거지역으로 지정하는 경향이 높아지고 있어 도시적 삶을 추구하면서도 단독주택 거주를 원하는 수요자들의 요구에 대응하지 못하고 있다. 이는 다양한 주거수요에 대응하는 단독주택 주거모델 개발이나 주거환경개선에 대한 정책적 노력이 부족하였을 뿐 아니라 주택유형개발, 평면개발, 다양한 배치구조에 대한 실험 및 연구부족에도 그 원인이 있다.

5) 판교에서는 단독주택 필지를 공급받은 젊은 건축주들이 집단으로 새건축사 협회를 찾아 그룹으로 단독주택 설계를 의뢰하였고, 이에 건축코디네이터 방식을 도입하여 몇채의 시범적인 주택을 설계하기도 하였다. 박철수, 박인석 면담 결과, 2014.5월 30일

단독주택지에 대한 관심의 증가는 한옥에 대한 정책적인 관심으로 나타나기도 하였다. 서울시와 은평구청에서는 2013년 은평뉴타운내 ‘명품한옥단지건설’을 발표<sup>6)</sup>하였고, 2012년 국가건축정책위원회에서는 판교신도시 채비지에 ‘한옥단지’ 건설을 시도하였으나 단독주택 거주 수요에 대응하는 토지수급방안, 신규 단독주택 수요에 대응하는 다양한 주거모델 개발을 통한 신 주거문화 형성 등에 대한 정책은 여전히 미흡한 상황이다.

#### □ 다양한 주거수요에 대응하는 단독주택지의 계획적 조성방안에 대한 정책방향 제시 필요

다양한 주거수요의 등장에 따른 단독주택 수요자의 증가는 단독주택 공급시장의 변화와 계획적이고 체계적인 단독주택지 조성이 마련되어야 한다는 것을 의미한다. 그러나 그동안 우리나라 주택시장은 택지조성에서 주택공급 및 설계, 건설, 금융 등 주택공급과정 전체가 아파트 생산과정에 맞추어져 있어 단독주택지에 대한 체계적인 생산구조가 갖추어져 있지 않은 것이 현실이다. 이로 인해 일부 택지개발지구에서는 건축주의 취향에 따라 공용공간을 훼손하는 경우나 무국적의 건축물을 건설하여 주거지 경관에 부정적인 영향을 미치는 결과를 초래하기도 한다. 수요자 입장에서는 열악한 건설생산시스템으로 인해 건설과정에서 업자의 부정적 행위나 부도 등으로 어려움을 겪는 결과를 낳기도 한다. 행정에서는 이러한 현상에 대응하여 경직된 지구단위계획수립과 운영만으로 양호한 주거지를 관리·조성하려는 소극적인 자세를 보이고 있으며 택지개발 시행주체는 택지공급에만 중점을 두고 있어 택지공급 이후 주택건설까지의 과정에 대해서는 무관심한 것이 현실이다. 이에 단독주택시장은 여전히 여과되지 않은 부정확한 정보와 품질을 담보하지 못하는 주택건설시장이 불안정하게 작동하고 있어 다양한 주거수요에 대응하는 안정적인 공급체계를 마련하지 못하고 있는 상황이다.

따라서 다양한 주거수요에 대응하여 현재 음성적으로 건설되고 있는 땅콩주택, 공유주택, 타운형 연립주택 등 새로운 주거유형이 정상적인 주택공급체계에서 건설, 공급될 수 있도록 주택생산체계 개선이 요구되고 있다. 또한 단독주택 수요증가에 대응하여 다양한 수요자가 경제적으로 부담 가능한 택지를 공급받고 안정적인 주택생산체계 내에서 주택선택의 자율성을 보장 받을 수 있도록 단독주택지의 계획적 조성방안 마련이 필요한 상황이다.

---

6) 아시아경제(2013), “은평뉴타운 내 명품한옥마을 조성”, 『아시아경제』 <http://www.asiae.co.kr/news> (2013년 9월 3일).

## 2. 연구목적

주거수요 다양성 측면에서 단독주택지에 대한 계획적 조성과 관리는 주택에 대한 거주자의 의미가 강조된 생산체계의로의 전환을 의미한다. 백혜선의 연구에서는 하이데거의 주거에 대한 개념인 “주거는 완제품으로 주거지는 단순한 물품이 아니라 집이라는 건물과 거기에 사는 사람이 서로 교감하고 관계하는 과정이며, 좋은 주거는 인간과 사물간의 정신적 합일을 통해 삶에 대한 만족과 개인의 행복을 느끼게 해주는 수용체(Heidegger, 1971;145-161)”을 인용하면서<sup>7)</sup> “주택공급은 주택의 생산, 교환, 소비의 통합적 과정을 의미하는 것” (백혜선의, 2009;36)으로 말하였다. 결국 주택공급체계는 토지소유자, 건축주, 건설업자, 사용자 등 각각의 행위주체들 간의 상호작용을 통해 형성되는 과정이라고 할 수 있다. 본 연구에서는 이러한 주택공급체계의 의미를 반영하여 주거다양성 측면에서 정상적인 단독주택 공급체계를 정착시킬 수 있는 계획적 조성방안을 마련하는데 목적이 있으며 구체적인 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 다양한 단독주택 수요에 대응하는 ‘택지조성 및 계획적 관리수단 마련-택지공급 및 주택건설’ 과정을 제시함으로써 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 등 미개발 단독주택지에 적용할 수 있는 새로운 단독주택지 조성방안을 제시하고자 한다. 이를 위해서 땅콩주택, 동호인주택, 협동조합주택 등 신규 단독주택 수요에 대응하고 다양한 소득계층의 거주자들이 경제적으로 부담할 수 있는 단독주택지 공급체계를 제안하고자 하며 단독주택지 계획적 관리수단의 유연성 확보를 위한 ‘수요자-건축가-주택공급 또는 건설주체’의 협력적 설계방식을 제안하고자 한다.

둘째, 단독주택지의 계획적 조성을 위해 주거다양성에 대응하면서도 양호한 주거지 경관을 형성하기 위해 지구단위계획제도를 보완할 수 있는 방안을 제안하고자 한다. 특히 새롭게 건축법에 도입된 건축협정제도 도입가능성을 검증하여 새로운 단독주택지 조성모델의 실효성을 마련하고자 한다.

셋째, 단독주택지의 계획적 조성정책을 위해 건축 인·허가 행정, 블록형 단독주택 및 단독주택필지 공급제도, 지구단위계획 개선 등 관련 제도 개선방안을 검토하여 단독주택지의 공급체계 개선 방안에 대한 실현 가능성을 높이는데 목적을 두고자 한다.

---

7) 백혜선,임서환,서수정,임유경,진태승,이선혜(2009), “공동주택 보급에 따른 주거문화 진단 및 발전방향 연구”, 토지주택연구원, p40.

### 3. 연구범위 및 방법

#### 1) 연구범위

##### □ 물리적 범위로서 단독주택지 적용대상

최근에 증가하고 있는 새로운 주거수요는 도시적 삶의 편리성과 기반시설의 혜택을 누릴 수 있는 택지개발지구 내 단독주택지에 대한 관심의 증가로 이어지고 있다. 특히 대도시 주변의 택지개발지구 내 단독주택지는 의료, 복지, 문화시설 등 다양한 편의시설과 쓰레기 집하시설, 집단에너지 공급시설 등 생활지원시설 지원이 가능하므로 주거지로서 편의성과 쾌적성을 갖추고 있어 다양한 주택수요에 대응이 가능하다는 장점이 있다.

따라서 본 연구에서는 다양한 단독주택 수요에 대응하는 주택지로서 택지개발촉진법에 의해 조성된 택지개발지구 내 단독주택필지, 블록형 단독주택지를 연구대상으로 한정하고자 한다. 택지개발지구 내 단독주택용지는 이주자용 택지, 협의양도자 택지와 같이 점포병용주택이 허용되는 용지와 가구 수 제한 규정이 적용되는 전용 단독주택지로 구분하고 있다.

[표 1-1] 1, 2기 신도시 단독주택지 계획개요

구분	분당	산본	일산	평촌	동탄1	판교	운정	광교	한강
총면적(천㎡)	19,780	4,258	15,730	5,105	9,037	9,294	9,549	11,305	11,732
주택지 면적(천㎡)	6,352	2,019	5,260	1,931	2,677	2,373	3,208	2,085	3,630
주택지 면적비율(%)	32.1	47.5	33.5	37.8	29.6	25.5	33.6	18.5	30.9
단독주택지 면적(천㎡)	725	252	1,388	151	620	550	584	237	587
전체 주택지 중 단독주택지 면적(%)	11.4	12.4	26.3	7.8	23.2	23.2	18.2	11.2	16.2
총면적 중 단독주택지 면적(%)	3.9	3.1	8.8	2.9	6.9	5.9	6.1	2.1	5.0
계획인구수(인)	12,800	4,000	23,480	2,584	16,914	6,192	5,418	2,108	4,450
계획세대수(호)	3,200	1,000	5,870	646	5,638	2,064	2,007	843	1,634
개발밀도(인/ha)	166	79	171	172	273	112	93	89	76
필지면적	198㎡ ~231㎡	165㎡ ~231㎡	198㎡ ~231㎡	231㎡	70~120평 (231~396㎡)	180㎡ ~430㎡	330㎡ ~430㎡	214㎡ ~419㎡	—
높이 제한	3층 이하	3층 이하	3층 이하	3층 이하	3층 이하	3층 이하	3층 이하	3층 이하	—
건폐율	50% 이하	50% 이하	60% 이하	50% 이하	60% 이하	50% 이하	60% 이하	60% 이하	—

※출처 : 국토해양부(2011a), “제1기 신도시 건설안내”, 「국토해양부」, <http://www.mltm.go.kr/>, 국토해양부(2011b), “제2기 신도시 건설안내”, 「국토해양부」, <http://www.mltm.go.kr/>, 오성훈, 임유경(2011), “신도시 단독주택용지 공간구조 개선방안 연구” 건축도시공간연구소 재구성

#### 6 주거다양성을 위한 단독주택지의 계획적 조성 정책 연구

특히 이주자용 택지와 협의양도자 택지는 근린생활시설용지와 용도 구분이 모호하며 지구단위계획 지침에도 불구하고 건설 후, 주택지에 부적합한 용도 입지, 주차장 부족, 주거와 상업의 혼재에 따른 주거환경 저하 등의 문제 등이 제기되고 있다. 전용 단독주택지의 경우, 분양 후 가구 수 제한, 용도, 밀도 조건 등의 지구단위계획 지침에 대한 민원제기로 지구단위계획 변경에 따른 다가구·다세대, 근린생활시설 건설의 난립 등의 문제로 양호한 전용 단독주택지 조성에 한계가 나타나고 있다. 본 연구에서 제시하고자 하는 단독주택지의 계획적 관리와 조성 방안을 제시하기 위해서 기존 택지개발지구의 단독주택 필지 조성과정의 한계와 문제점을 분석할 필요가 있다. 이를 위해 단독주택지 관련 제도의 변화에 따라 지구단위계획 등의 변화를 살펴볼 수 있는 수도권 1, 2기 신도시 택지개발지구 중 분당, 판교와 파주교하, 파주운정, 동탄1지구를 조사분석 대상으로 한정하고자 한다.

단독주택지의 계획적 조성방안과 공급체계 개편을 위해서는 기존 1,2기 신도시 계획의 한계와 문제에 대한 대안으로 지구단위계획을 반영한 행정중심복합도시 단독주택지를 대상으로 구체적인 실효성 확보방안을 마련하고자 한다. 이는 판교와 파주운정, 광교 신도시 택지개발계획 이후, 단독주택지 용도지정과 전용단독주택 중심의 단독주택지 공급, 이주자용 및 협의양도자 택지를 별도로 공급하지 않고 분양권만을 제공하는 등 새로운 시도를 행정중심복합도시에서 적용하였기 때문에 가장 최근의 단독주택지 계획적 조성과정을 살펴보고 이에 대한 개선대안을 마련할 수 있기 때문이다.



## □ 연구의 내용적 범위

지금까지 택지개발지구의 단독주택지는 토지이용계획에 의해 블록단위의 획지계획이 이루어진 이후에 계획적 관리를 위한 지구단위계획으로 건축행위, 가로경관형성을 위한 기준을 설정하고 분양 후 필지단위로 주택건설이 이루어진다. 2기 신도시건설 단계부터 본격적으로 적용된 MA설계방식 도입과 3차원 마스터플랜 수립에 의한 지구단위계획 기준을 설정하고 있는 공동주택단지와 달리, 단독주택지는 평면적인 구획정리방식에 의해 획지계획과 지구단위계획 기준이 수립되고 있다. 이렇게 조성되는 택지개발지구의 단독주택지에 관한 연구는 단독주택지 획지분할과 블록계획과 같은 계획기준과 공간구성방식에 대한 연구, 계획적 관리수단인 지구단위계획 등을 다루는 연구, 주택유형과 공급방식 등을 다루는 연구 등 다양한 영역으로 진행할 수 있다.

지금까지 단독주택지 관련 연구는 주로 공간구조와 획지조성계획 등 도시설계측면의 계획수법에 관한 연구와 계획적 관리를 위한 도시설계지침이나 지구단위계획 기준설정과 개선에 관한 연구가 대부분을 차지하고 있다. 또한 블록형 단독주택지 공급이 이루어진 이후에는 테라스하우스, 땅콩주택, 한옥단지 등 주택유형의 형태학적 측면에서 계획특성과 주택의 공간구성에 대한 분석 연구가 진행되었다. 이러한 연구들은 단독주택지가 조성되는 각 단계별로 범위를 한정하여 문제점을 분석하고 대안을 제시하고 있어 단독주택지 조성 전 과정을 관통하는 상황에 대한 종합적인 판단에 의한 문제와 원인, 그에 대한 대안을 제시하는데는 한계가 있다. 반면 아파트단지 조성에 대해서는 택지개발기본계획단계부터 마스터플랜 수립, 택지공급 및 건설, 분양관리에 이르는 아파트단지 조성 전 과정에 대한 프로세스와 관련한 연구가 진행되어 디자인 관리측면에서 MA방식, 도시건축 통합계획인 공간환경디자인 관리계획 등의 제도개선안이 제시되어 시범적으로 적용된 이후, 정착하는 과정을 거치고 있다.

본 연구는 기존 택지개발지구의 단독주택지가 최근 증가하고 있는 다양한 단독주택에 대한 잠재수요계층의 요구를 반영하지 못하고 지구단위계획 등 경직된 제도적 관리수단만으로는 품격 있고 쾌적한 단독주택지 조성을 유도하지 못한다는데 착안하였다.

주택공급주체가 택지를 공급받아 불특정 다수를 대상으로 아파트라는 완제품을 판매하는 공동주택단지와 달리, 수요자가 직접 주택을 건설하는 단독주택지는 필지를 분할하고 블록을 구성하는 초기 획지계획단계부터 다양한 주택수요를 반영하여 필지규모를 정하고 계획적 관리를 위한 기준 등의 유연성이 필요하지만 단독주택지 조성과정 그 자체에 대해서는



그동안 많은 연구가 진행되지 못하였다. 따라서 본 연구에서는 다양한 단독주택수요에 대응하고 품격있는 단독주택지 조성을 목적으로 획지계획, 단독주택지 계획적 관리계획, 토지공급 이후 주택건설까지 각 단계가 유기적으로 연계될 수 있는 단독주택지 조성과정 그 자체에 주목하고자 한다.

최종 상품인 단독주택에 대한 수요자의 선택가능성을 다변화하기 위해 ‘획지계획-단독주택지 계획적 관리계획-토지공급-주택건설’의 전 과정이 통합적으로 운용될 수 있는 단독주택지 조성과정에 주목한 ‘계획적 관리-주택공급’ 체계를 제시하는 것으로 연구범위를 한정하고자 한다. 이러한 조성과정의 개선에 맞추어 계획적 관리수단인 지구단위계획 등 관리수단의 개선방안 등을 제안하고자 한다. 도시설계적 측면의 공간계획과 개별 주택의 건축형태 등에 대해서는 ‘계획적 관리-주택공급’ 체계를 정립하고 검증하기 위한 수단으로서 한정하고 구체적인 대안을 제시하는 것은 본 연구범위에서 제외하고자 한다.

## 2) 연구방법

본 연구는 단독주택지의 계획적 조성을 위한 주택생산과정을 분석하고 주택공급체계를 개선하기 위한 방안을 마련하는데 목적이 있다. 이를 위한 연구방법은 다음과 같다.

### □ 단독주택지의 수요파악 및 조성과제 도출을 위한 문헌 및 관련 도서 분석

- 탈 아파트현상과 단독주택 수요에 대응하는 조성과제 도출을 위한 기존 연구성과 분석
  - 주거수요변화와 탈아파트 현상, 가구구조 변화에 대응하는 다양한 단독주택 수요 증가와 관련된 사회학적 측면의 이론고찰
- 기존 단독주택지 공급정책 및 계획적 관리수단 등 문제구조 파악을 위한 정책자료 및 관련 도면 분석
  - 주택정책 관련 정부부처 관련 정책자료 및 택지개발업무처리지침 등 관련 문헌정보 분석
  - 수도권 2기 신도시 및 행정중심복합도시 택지개발기본계획에 의한 단독주택지 획지분할 방식, 지구단위계획 등 계획적 관리수단과 연계한 단독주택지 물리적 공간특성 분석을 위한 관련 도서 분석

### □ 단독주택 잠재수요 및 단독주택 소규모 집단 공급을 위한 수요자 및 공급자 의견조사

- 택지개발지구의 단독주택 거주 수요 파악 및 선호 주택유형, 주거환경수준 등 잠재수요

자들의 요구 수준 파악을 위한 설문조사 및 FGI 조사·분석

- 행정중심복합도시를 대상으로 단독주택지 공급 수요파악 및 선호 주택유형(전용단독주택, 동호인주택 등), 단독주택에 대한 시설요구(마당, 공동생활시설, 작업실 등), 생활서비스시설 및 유지관리 서비스(공동쓰레기 처리장, 택배 등 생활지원서비스, 주택 유지·관리서비스) 등에 대한 잠재 수요 요구 파악을 위한 계층별 포커스 그룹 인터뷰 수행
- ‘계획적 관리-주택공급’ 체계에 근거한 다양한 단독주택 공급자 수요 파악을 위해 주택건설업체 및 건축설계사무소, 부동산개발주체 등을 대상으로 FGI 조사·분석
  - 다양한 단독주택 잠재수요에 대응하는 주택공급시장의 가능성을 파악하기 위해 건설업체, 건축설계사무소, 부동산개발주체, 금융권 등 관련 주체를 대상으로 포커스 그룹 인터뷰 수행

#### □ 해외 단독주택지 계획적 관리 및 조성 관련 정책 및 사례분석 조사

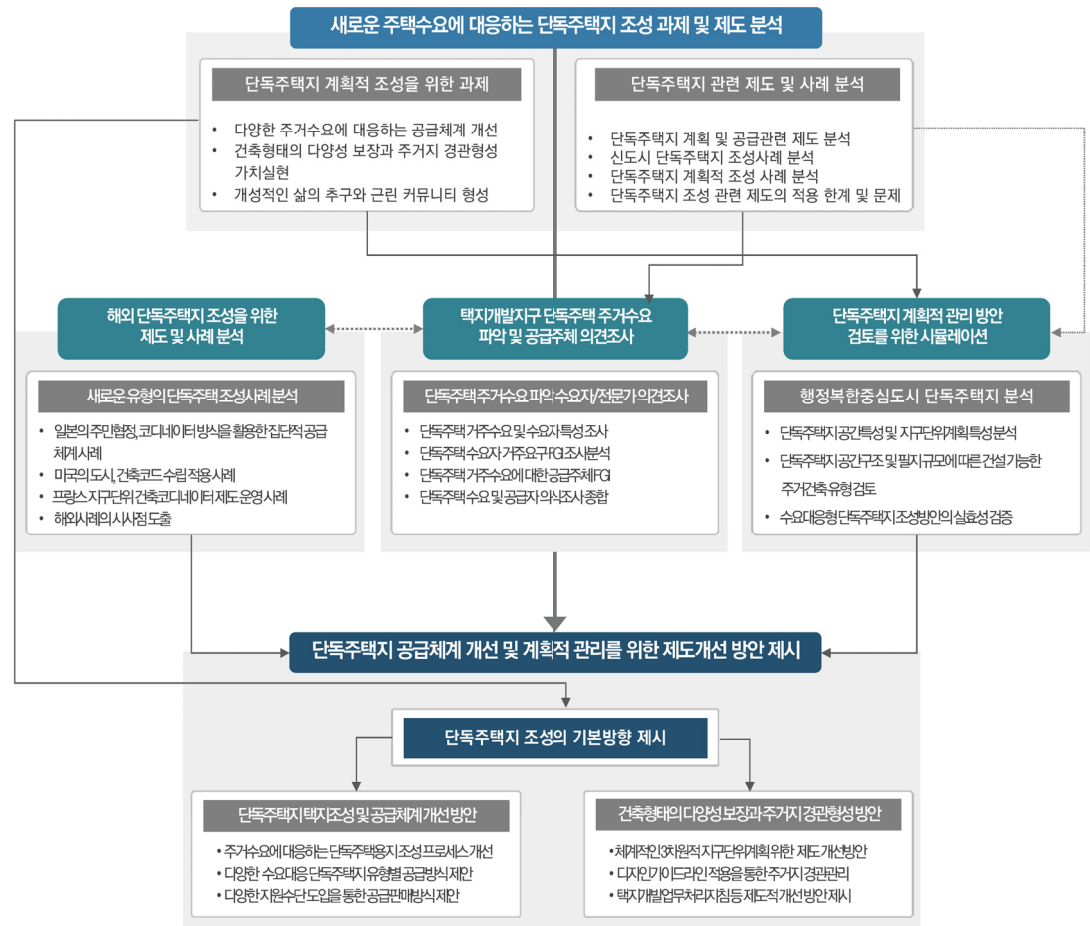
- 미국 단독주택공급을 위한 형태기반코드, 건축협정 운영사례에 대한 관련 문헌 및 관련 주체 이메일 면담조사
  - 뉴어바니즘 단독주택지 공급 및 관리체계를 기준으로 Form-base code 운영 실태 파악을 위한 온라인, 문헌 등의 자료 분석
- 일본 단독주택지 공급체계 분석 및 사례조사를 위한 현지 방문조사
  - 단독주택지 체계적 공급을 위한 건축코디네이터 조직인 주택생산진흥재단과 세키즈이 하우스, 이치우라 등 하우스 메이커라 불리는 단독주택 개발주체가 공급하는 집단 단독주택지 조성과정에 대한 분석을 위해 현지 방문, 관련주체 면담 및 사례 조사
- 프랑스 주거지의 계획적 관리수단인 건축코디네이터 방식 운영방식 및 계획사례 조사

#### □ 단독주택의 계획적 관리 및 조성 방안 검토를 위한 3차원 시뮬레이션

- 행정중심복합도시 내 단독주택지를 대상으로 3차원 시뮬레이션 수행
  - 단독주택지 필지 및 가구현황 등 물리적 현황 파악을 위한 공부조사
  - GIS 분석을 통한 단독주택지 필지체계, 공간구조 등에 대한 실태조사
  - 필지 및 가구구조에 대응한 다양한 주거유형 도출 가능성에 대한 시뮬레이션
  - 시뮬레이션 결과에 따른 관련 법규 및 제도 개선안 도출

### 3) 연구주요 내용 및 수행과정

본 연구에서 주목하고자 하는 단독주택지 계획적 조성과정 분석을 통한 주거수요에 대응하는 개선방안을 제안하기 위해 제2장에서는 단독주택지의 계획적 조성을 위한 과제를 설정하였다. 3장에서는 기존 단독주택지 관련 제도와 기준을 분석하고 1,2기 신도시 사례대상지 중 일부사례에 대해서 조성 및 공급실태를 분석하여 단독주택지 제도와 공급체계의 한계와 문제점을 도출하였다. 4장에서는 단독주택지 계획적 조성을 위한 해결방안을 도출하기 위해 일본, 미국, 프랑스의 사례를 분석하여 국내 적용가능성과 시사점을 도출하였다. 제5장에서는 단독주택주거수요 파악 및 공급주체 의견을 조사하고 상호 검증 및 피드백 과정을 거쳐 최적의 대안을 도출하는 과정을 거쳐 단독주택지의 체계적 공급과 조성방안에 대한 대안을 제시하였다. 이를 위한 연구수행과정은 아래와 같다.



[그림 1-1] 단독주택지 계획적 관리 및 조성을 위한 제도 구축 연구 수행과정

#### 4. 선행연구 검토 및 기존 연구와의 차별성

단독주택지가 대규모로 건설된 것은 구획정리사업에 의해 단독주택지가 공급된 이후 제1기 신도시 건설을 시작으로 대규모 택지개발지구 내 단독주택지가 공급되기 시작하면서 부터이다. 분당, 평촌, 일산, 산본을 중심으로 이주자용 택지 조성과 일반 단독주택지가 공급되었으나 대부분 신도시 단독주택지 내 불법적인 점포병용 주택건설로 계획적 관리를 위해 도입된 도시설계제도의 한계가 제기되었다. 이에 따라 지구단위계획 문제점 도출 연구를 기반으로 단독주택지 개선방안에 대한 연구가 진행되었다. 특히 단독주택지의 경직된 지구단위계획 기준의 문제인식에서 출발한 장소단위의 계획적 기준 마련을 위한 해외사례 연구와 획지분할 등과 같은 계획적 측면의 개선방안 제시를 위한 연구가 수행되었고 근린생활시설 확산으로 인한 환경침해의 개선방안 제안 연구가 활발히 전개되었다. 또한 최근에는 단독주택지의 다양한 수요에 대응하기 위해 개발 및 공급방안에 대한 모색 및 새로운 주택유형 제안에 대한 연구가 활발히 진행되고 있다.

기존 단독주택지 현황 및 문제점 분석을 바탕으로 지구단위계획 개선방안을 제시하는 연구의 경우, 분당·일산 등 기존에 공급된 단독주택지의 물리적 현황과 지구단위계획 적용 실태를 분석하여 단독주택지의 주거환경악화 요인으로 주차문제, 주거 외 용도시설 혼재와 기존의 개발밀도에 대한 계획 변경에 대한 문제 등이 도출되었다. 이를 토대로 단독주택지의 용도분류를 주거전용용도와 점포병용주택 허용구역, 근린생활시설용지의 별도 지정 등으로 구분한 개선안이 제시되었고 이후 2기 신도시에서는 연구결과에서 제시된 기준 등이 적용되기 시작하였다.<sup>8)</sup> 그러나 다양한 주거수요에 대응하는 지구단위계획제도와 관련된 개선방안 및 다양한 대안 제시에 대한 연구는 여전히 미흡한 상황이다.

이후 지역단위의 용도지역체계 한계와 단독주택지의 경직된 지구단위계획 기준의 한계를 극복을 위한 대안으로 장소단위의 계획적 기준을 별도로 작성하여 다양한 주거수요에 대응할 수 있는 기준을 만들어 적용하는 미국의 Form-based code 사례 분석과 건축 코디네이터 방식 등을 검토한 해외사례분석 연구가 진행되었다. 국외 단독주택지 공간 계

---

8) 김철영,배웅규(2006) 연구에서는 분당 단독주택지의 일반현황, 지구단위계획의 변경 과정 등을 분석하여 도시계획적 차원과 지구단위계획 지침 상의 문제점을 도출하였으며, 지구단위계획 개선방안을 제시하였고, 강선준(2005) 연구에서는 지구단위계획에 초점을 맞추어 사적재산권과 공공성 측면, 과밀개발과 적정주거 밀도 측면에서의 문제점을 분석하였으며, 용도지역별 지구단위계획·건축물 디자인 가이드라인·MA제도 도입 등 다양한 차원에서 계획적 관리 방안 제시

획과 관련된 연구로는 김용현(2014)<sup>9)</sup>, 이승지 외(2012)<sup>10)</sup>, 주범 외(2008)<sup>11)</sup> 등이 있으며 미국과 영국의 형태기반코드와 독일의 지구단위계획(조형계획) 등 사례가 검토되었다. 주범 외(2008)는 건축물의 배치와 형태 등을 세밀하게 규정하는 독일 지구단위계획의 국내 적용 가능성 검토 결과를 토대로 지구단위계획 개선방안 도출하였다. 한편 이승지 외(2012)는 형태기반코드의 개념 및 계획적 특성을 분석하고 시뮬레이션을 통해 국내 적용 가능성을 검토하였으며, 단독주택지 계획구역 세분, 물리적 형태 기준의 적극적 도입, 도시설계지침 규제 범위의 명확한 규정 필요성을 제시하였다. 이러한 해외사례 조사에 대한 연구성과는 각국의 상황에 따라 적용된 사례와 시사점을 제시하는데 국한되고 있어 국내 실제 적용가능성을 검증하는 데는 한계가 있다.

이와 더불어 다양한 단독주택 수요에 대응한 공간계획 분석과 검토를 통한 계획적 측면의 개선방안을 제시하기 위한 연구가 진행되고 있다. 이들 연구는 도시계획적 차원에서 획지 분할, 용도 제한, 가구수 제한, 기반시설 공급 등 주로 택지개발업무지침 및 지구단위계획 지침 상의 요소를 중심으로 검토하여 개선방안을 제시하고 있다. 특히 공간계획 차원에서 획지 분할에 관한 대표적 연구로 김동이(2013)<sup>12)</sup>, 김종오(2002)<sup>13)</sup>, 정재용 외(2006b)<sup>14)</sup>는 주로 정방형 필지 일변도의 획지계획, 배치 규제의 부재에서 오는 주거환경 저하를 문제점으로 지적하고 획지 분할 방향 다변화 및 적정 세장비 도출, 세장형 필지 개발, 다양한 블록유형 발굴과 도로환경 개선 등을 제시하고 있다.

이와 함께 점포주택 허용, 주거지역 내 근린생활시설의 무분별한 확산으로 인한 주거환경 침해 등의 문제에 대한 개선방안을 제안한 연구가 다수 진행되었다. 특히 김민혜 외(2007)<sup>15)</sup>는 신도시 단독주택지가 다가구주택 위주로 개발되고 상업 용도의 침투로 주거환경이 악화되면서 미개발 필지 비율이 높아진다는 문제를 제시하였으며 타운하우스 등

9) 김용현 (2014), 「형태기반 설계지침의 신도시 단독주택지 내 적용가능성 연구: 판교 F6, F7 블록을 대상으로」, 아주대학교 석사학위논문.

10) 이승지,박진희,이상규,이상호(2012), “도시설계지침으로서 형태기반코드의 계획적 특성 및 적용 가능성 연구”, 『서울도시연구』, v.13(4),pp21-37

11) 주범,김세용,김홍기(2008), “조형계획을 활용한 단독주택지 지구단위계획의 가능성 연구”, 『국토지리학회지』, v.42(1), pp79-90

12) 김동이(2013), 「신도시 단독주택용지 필지분할에 따른 건물외부공간 형성에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문.

13) 김종오(2002), 「택지개발에 의한 단독주택용지의 획지분할에 관한 연구」, 연세대학교 석사학위논문.

14) 정재용,박훈(2006b), “도심형 단독주택지 블록 및 필지의 개발 실태와 개선방안 연구”, 『한국도시설계학회지』 v.7(4),pp19-32

15) 김민혜,박종인,채병선(2007), “고밀도지이용 주변 지역의 단독주택지 개발특성과 과제”, 『한국도시설계학회지』, v.8(3),pp67-82

저층집합주택유형의 도입 및 이를 위한 제도 개선 필요성을 도출하였다. 또한 단독주택지 내 가구 수 제한에 따른 불법 건축행위 및 민원발생 문제를 제안하는 연구도 진행되었다. 정내수(2011)<sup>16)</sup>는 일률적인 가구 수 제한은 건축형태와 주차장 설치 등에 있어서 불법 행위를 야기하는 요인이 될 수 있으므로 획지 위치, 대지 면적, 기존의 주차장법과 건축법 규제사항을 고려해야 함을 강조하고 있다. 기반시설 공급과 관련된 연구에서 김태경 외(2011)<sup>17)</sup>는 단독주택용지의 학교, 주차시설 등 기반시설용량 부족 문제를 해결하기 위해서는 가구수 분할 승인 및 주차시설 확충이 필요하다는 점을 지적하였다. 건축계획적 차원에서는 건축제한, 일조·향, 프라이버시, 커뮤니티 활성화 등 단독주택지의 거주환경의 문제점 도출을 통해 계획 및 개선방안을 제시한 연구가 진행되었다. 정재용, 박훈(2006b)에서는 도로, 가구, 필지 등 요소를, 장윤배 외(2008)<sup>18)</sup>, 정재용, 박훈(2006a)<sup>19)</sup>에서는 일조·향·프라이버시 요소를 중점적으로 검토하였다. 그러나 이러한 연구는 계획적 측면에서 개선안을 제안하였다는데 의미가 있으나 제도적 측면에서 실천 가능한 개선안이나 공급체계 개선 측면에서 근본적인 대안을 제시하는 데는 한계가 있다.

최근 주택유형 획일화와 탈 아파트 수요 증가의 움직임이 일어나면서 다양한 주택유형 개발·공급 방안을 모색하는 연구가 주거환경계획 측면·제도 측면 등 다양한 관점에서 진행되고 있다. 배순석 외(2009)<sup>20)</sup>는 기존 주택정책, 택지공급시스템, 금융지원체계가 아파트 개발과 공급에 편중되어 있음을 지적하고 단독주택 공급 확산을 위해서는 기반시설·근린시설 확충, 소비자보호제도와 조세·금융제도 마련, 유통체계 재정비, 단독주택 산업 육성 및 기술 개발, 정보지원센터 도입 등 제도 개선이 필요함을 강조하였다. 또한 타운하우스·블록형 단독주택 등 새로운 주택유형에 초점을 맞추어 개발동향, 해외사례, 선호도 분석을 통해 향후 계획방향을 제안한 연구가 진행되었다. 도기상(2008)<sup>21)</sup>은 이론·제도 고찰과 해외사례 분석을 통해 단독주택을 계획적·체계적으로 공급하기 위한 방안을 모색하였으며, 사업승인방식 보완 및 택지개발업무처리지침의 개선방안을 제시하였다. 심우갑

16) 정내수(2011), 「택지개발지구 내 단독주택지 가구 수 제한에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문.

17) 김태경, 김점산, 최준영(2011), “기반시설용량을 고려한 단독주택 제도개선에 관한 연구”, 경기개발연구원.

18) 장윤배, 봉인식(2008), “주택유형별 거주환경 평가를 통한 주택유형의 다양화 방안 연구”, 경기개발연구원.

19) 정재용, 박훈(2006a), “서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구: 도심 단독주택 사례 중심으로”, 『대한건축학회논문집』 v.22(2), pp211-22.

20) 배순석, 김혜승, 강미나, 이웅만, 서정아, 김현진(2009), “주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구”, 국토연구원.

21) 도기상(2008), 「블록형 단독주택 공급의 활성화방안에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문.

외(2007)<sup>22)</sup>은 타운하우스의 등장배경과 국내외 사례분석을 통해 유형화를 시도하고 유형별 장단점을 분석하여 향후 계획방향을 제안하고 있다. 특히 단독주택 수요 특성을 다룬 연구에서는 주로 1·2인 가구와 노인가구 증가에 주목하고 있으며 그에 대응하는 주택유형 및 공급 전략을 제시하고 있다. 권주안, 이재형(2012)<sup>23)</sup>의 연구는 주택시장, 인구·가구의 변화, 주택정책 등 주거트렌드를 검토하고, 외국사례를 참고하여 주택수요에 대한 중장기 전망과 주요 이슈를 점검하였으며, 주택 주변에서 창출되는 부가서비스 중요도가 커질 것으로 판단하고 있다. 김근용 외(2009)<sup>24)</sup>는 지역별, 소득 및 연령별, 주택유형·점유형태 등으로 나누어 주택 수요를 분석을 통한 종합적인 주택공급 프로그램을 제시하였으나 거시적 관점에서의 공급 프로그램 제안에 그치고 있다.

이 외에도 단독주택지 계획 및 관리에 대한 거주자 및 잠재 수요자의 선호도·만족도 조사를 통해 주택지 계획의 기본원칙과 지구단위계획 지침 방향을 도출한 연구가 있다. 조성익 외(2012)<sup>25)</sup>의 연구에서는 지구단위계획 지침에 따라 건축된 단독주택의 거주자를 대상으로 지구단위계획 항목별 만족도를 조사하여 선호항목과 입주민 수요를 파악하고 지구단위계획 지침 개선 방향을 도출하고 있다. 김지숙(2009)<sup>26)</sup>의 연구에서는 울산시의 단독주택 잠재수요자의 선호 특성을 분석하여 단독주택에 대한 전반적인 수요 및 입지계획, 주호계획, 단지계획 선호도에 영향을 주는 주요 요인을 도출하여 단독주택지의 거주자 수요 경향을 보여주고 있다. 이러한 연구성과에서 도출된 거주자의 선호도는 단독주택지 거주 수요 파악에 용이하나, 사회경제적 변화에 따른 거주자의 경제적 부담능력을 고려한 단독주택지 공급방안에 대한 구체적인 수요경향을 파악하는데 한계가 있다.

기존 연구를 통해 도출된 지구단위계획 제도의 한계와 문제점, 공급체계의 개선 필요성, 단독주택지 공간계획 측면에서의 개선방안, 거주자의 수요경향 등은 전체 단독주택지의 공급체계 내에 상호 영향을 미치는 요인이다. 따라서 본 연구에서는 기존 연구성과에서 도출된 결과를 토대로 택지계획과정에서부터 주거다양성을 고려하여 택지공급과 계획적으로 관리할 수 있는 수단을 마련할 수 있는 정책방안과 제도 개선방안을 제시하고자 한다.

22) 심우갑, 유해연, 이상학, 민치윤(2007), “국내 ‘타운하우스’의 계획방향 연구” 『대한건축학회 논문집:계획계』, v.23(10), pp53-62.

23) 권주안, 이재형(2012), “2020 주택수요 전망”, 주택산업연구원.

24) 김근용, 박천규, 진정수, 조판기(2009), “수요 지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구”, 국토연구원.

25) 조성익, 박지영(2012), “단독주택지 지구단위계획지침에 대한 거주자 만족도 연구, 성남 판교신도시 택지 개발지구를 중심으로”, 『대한건축학회 논문집』, v.28(5), pp115-23.

26) 김지숙(2009), 「단독주택에 대한 울산시 거주자의 잠재 선호 특성에 관한 연구」, 울산대학교 석사학위논문.





## 제2장 단독주택지 계획적 조성을 위한 과제

1. 다양한 주거수요에 대응하는 공급체계 개선
2. 건축형태의 다양성 보장과 주거지 경관형성의 가치 실현
3. 개성적인 삶의 추구하고 근린 커뮤니티 형성

### 1. 다양한 주거수요에 대응하는 공급체계 개선

#### 1) 탈 아파트 수요와 도시적 삶의 연장으로서 단독주택 수요 대응

주거문화를 구성하는 요소는 집을 짓는 규범, 기술과 건설방식 등의 유형적 부분과 주거공급과정에 참여하는 다양한 주체(정부나 공공부문, 건축가, 개발업자, 건설업체, 수요자)들의 집에 대한 인식, 가치매김 등의 무형적 부분<sup>27)</sup>으로 구분될 수 있다. 아파트 단지 공화국으로 표현되는 우리나라 주거문화는 이러한 주거문화의 유형적 요소와 무형적 요소가 결합된 결과이다. 생활의 편리성과 상품으로서 주택의 교환가치 측면에서 단독주택에 비해 비교우위에 있는 아파트단지는 주택생산과정의 경제성과 효율성이 가장 잘 드러난 결과이기도 하다.

카스텔은 “소비자의 주택에 대한 기호 또는 선호가 주택유형의 분포를 결정하는 요인으로 여기고 있지만, 이는 주택이란 재화의 상품성격에 따른 것”<sup>28)</sup>으로 말하고 있어 편향적인 주거유형은 결국 주택생산구조에 의한 공급자 위주의 주택시장구조가 낳은 결과라는 것을 의미한다.

27) 백혜선,임서환,서수정,임유경,진태승,이선혜(2009),“공동주택 보급에 따른 주거문화 진단 및 발전방향 연구”, 토지주택연구원, p.34.

28) Castells M.(1973), *La question urbaine*, Paris:Maspero, pp.193-194, 봉인식(2004), “경기도 주택유형 다양화를 위한 주택건설시스템 개선방안 연구”,경기개발연구원, p.5 재인용.

이에 오랫동안 아파트단지 중심의 주거문화에 대한 비판과 함께 획일적인 대규모 민간자본 중심의 주택공급정책에서 벗어나 시장세분화를 통해 개별가구의 특성과 취향에 맞추어 다양하고 차별화된 주택을 공급해야 한다는 주장이 제기되어 왔다<sup>29)</sup>. 이러한 주장은 주택가격의 지속적 하락과 전세 대란이 사회적 문제로 부각 되면서 본격화되었고 실수요자를 중심으로 새로운 주거선택의 기회를 모색하려는 움직임은 땅콩주택의 등장으로 가시화되었다.

‘아파트와 바꾼 집’<sup>30)</sup>, ‘집짓기 바이블’<sup>31)</sup> 과 같은 단독주택의 설계, 건설, 입주 후 유지관리까지 전 과정을 담은 전문서적의 발간이 활발해 졌고 브랜드 하우스, 도시농부와 같은 단독주택 전문 시공·컨설팅 회사의 활동이 온라인·오프라인에서 활기를 띄고 있어 아파트단지 중심의 시장구조의 변화조짐이 보이고 있다.

이러한 탈 아파트에 대한 수요는 갑자기 등장한 것이 아니라 이미 1990년대 초반, 교외지역의 전원주택 붐으로부터 시작되었다. 당시 주 5일 근무제 확산, 기업의 명예퇴직 제도 확산에 따른 조기 은퇴자 증가 등의 사회변화현상에 따라 주말주택, 은퇴자용 주택 등이 대도시 근교에 20호~30호 규모의 전원주택으로 공급되었다. 전원주택단지는 평균 필지 면적 200㎡내외의 비교적 큰 규모로 공급되어 마당을 원하는 주거수요자들이 입주하였으나 의료, 교육, 상업, 교통 등 기반시설 부족과 도시로의 통근거리 등의 한계로 다시 도심부의 아파트단지로 거주자들이 회귀하는 결과를 낳았다.

[표 2-1] 1990년대 수도권 전원주택단지 면적 및 필지 수

지역	단지조성 면적(㎡)	총필 지수	평균단지 조성면적(㎡)	평균 필지수	평균 필지면적(㎡)
고양	37,300	224	5,081.2	24.8	205.1
김포	25,962	147	5,281.9	25.0	211.1
성남	22,053	327	5,312.9	24.9	213.6

※출처 : 김정환 (2001), 「수도권 전원주택단지 개발 사례에 관한 연구 : 화성시 남양 gated community 사례를 중심으로」, 건국대학교 석사학위논문, p. 140 재인용.

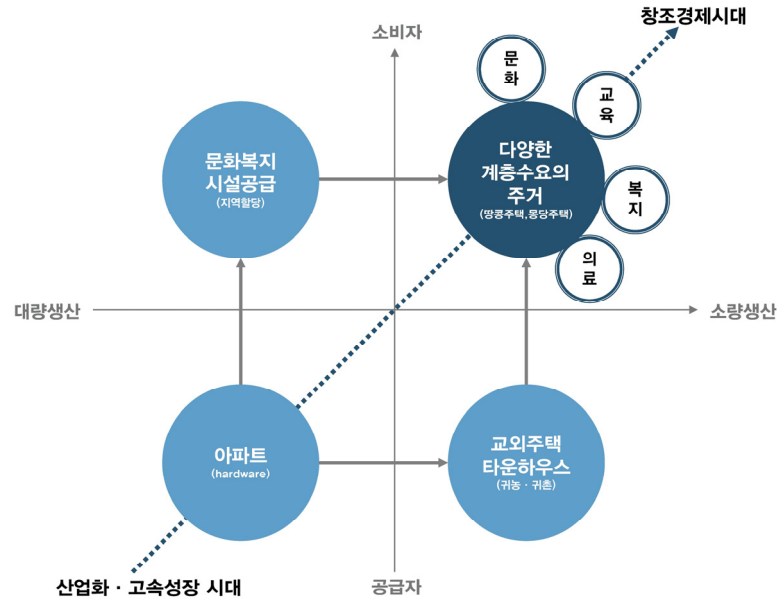
29) 봉인식(2004), “경기도 주택유형 다양화를 위한 주택건설시스템 개선방안 연구”, 경기개발연구원, p.5, 백혜선,임서환,서수정,임유경,진태승,이선휘(2009), “공동주택 보급에 따른 주거문화 진단 및 발전방향 연구”, 토지주택연구원, pp.21-6.

30) 박인석, 박철수(2011), 「아파트와 바꾼집」, 파주:동녘.

31) 조남호,문훈,김창균,문성광,송형국,정재식,문병호(2012), 「집짓기 바이블」, 서울:마티..

최근에 나타난 단독주택 수요는 전원주택수요와 달리 생활서비스지원시설, 대중교통, 의료, 복지, 교육 등의 기반시설이 갖추어진 택지개발지구 내 단독주택지에 집중되고 있다는 점에서 도시적 삶의 연장으로서 삶터에 대한 거주자의 요구가 반영되었다는 것을 의미한다.<sup>32)</sup>

그러나 이러한 수요증가에도 불구하고 수요자 스스로 주택시장 구조를 만들어 가기 어렵다는 점은 아파트단지 중심의 시장구조 형성과정을 통해서 확인되었다<sup>33)</sup>. 결국 탈 아파트를 꿈꾸는 새로운 주거수요자와 생활의 편리성을 추구하면서도 도시적 삶을 영위하고 싶어 하는 수요자에 대응하기 위해서는 주택공급주체와 소비주체를 연결하는 주택공급체계(택지조성, 계획 및 건설, 유지관리의 전 과정)를 어떻게 개선할 것인가가 핵심 과제라고 할 수 있다.



[그림 2-1] 사회경제적 변화에 따른 주거수요층의 변화 양상

32) 택지개발지구는 초기 신도시 단독주택지에서 발생하였던 단독주택지내 근린생활시설의 난립에 따른 주거 환경 문제를 해소하기 위하여 전용단독주택지내 용도제한, 가구수 제한 등의 계획적 관리를 강화함으로써 단독주택 환경을 개선하였다. 1기 신도시 및 2000년도 초기에 공급된 택지개발지구내 단독주택지는 상가 침투 현상이 심화되어 주차문제, 주거환경악화 등의 문제가 제기되었고 이러한 문제에 따라 지구단위계획 수립을 통해 전용주거지역으로 단독주택용지를 공급 하였다.

33) 민간자본에 기댄 아파트 위주의 주택공급정책에 따른 기능주의는 중산층 이상을 대상으로 주택을 공급하여 수요의 팽창으로 인한 경제적 가치가 급상승 되어 결국 주택유형간 소비계층의 불균형으로 이루어지는 환류체계를 낳았다. 봉인식(2004), “경기도 주택유형 다양화를 위한 주택건설시스템 개선방안 연구”, 경기개발연구원, p.5.

## 2) 아파트와 교환할 수 있는 단독주택의 가치와 공유경제 개념의 수용

단독주택 수요증가에도 불구하고 그동안 수요자들이 단독주택을 선택하지 못한 이유는 비싸고, 규모가 크고, 교환가치가 낮다는 점과 유지관리가 어렵고 기반시설이 부족하여 생활의 편리성이 낮다는 점을 들고 있다. 더욱이 획지규모는 평균 100평을 상회하고 있어 소규모 주택을 희망하는 다양한 주택경제 계층의 수요에 대응하지 못하고 있다.

[표 2-2] 2기 신도시 및 수도권 택지개발 지구 내 일반단독주택 필지규모와 평균 필지면적

구분	동탄1	판교	운정	광교	동백	세종
일반단독주택지 면적 (천㎡)	357,412	495,425	408,195	208,897	113,375	806,922
필지규모 (㎡)	231~369	180~430	165~230	214~419	—	222~716
일반단독 평균필지면적(㎡)	99.1	253.3	392.5	269.9	245.4	342.5

※출처 : 오성훈, 임유경(2011), “신도시 단독주택지 공간구조 개선방안 연구”, 건축도시공간연구소, p. 63.

이러한 단독주택 공급구조의 한계 때문에 택지개발지구에서는 블록형 단독주택지를 대상으로 아파트단지 건설방식을 적용하여 고급형 타운하우스 공급이 확산되었다. 연립주택형태의 타운하우스와 게이트드 커뮤니티를 지향하는 단독주택지로 조성된 블록형 단독주택지는 60평 이상의 대형주택으로 평당 평균 2000만원 수준의 고급주택 수요자를 대상으로 공급하였다. 대형의 고급형 빌라와 단독주택은 유지관리비용의 부담, 교환가치 저하 등으로 최근 판매실적이 저조하며 다양한 계층의 탈 아파트 수요에 대응하는데 한계가 있다.

[표 2-3] 블록형 단독주택 공급목록 및 사업내용

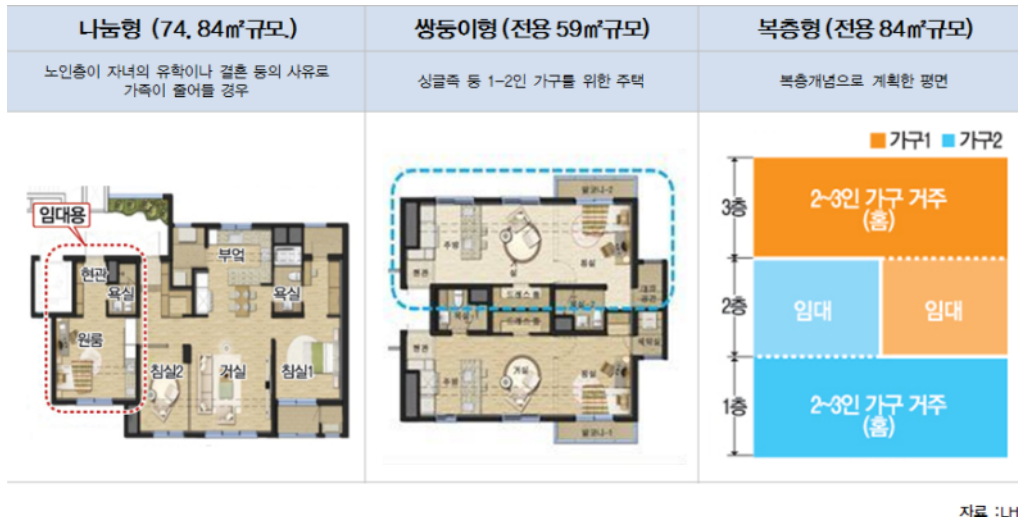
구분	위치	시공사	세대수	단위세대(평)	평당분양가(만원)(분양가)
동원 베네스트	인천시 중구운서동	(주) 동원 시스템즈	148세대	45/53/57/58 /67/68	1,279 (5억7천~8억7천)
헤르만하우스	경기 파주 교하읍 교하 택지개발지구	삼성 중공업	137세대	28/33	1,500~1,700 (28평형 4억2천~4억8천, 33평형 4억8천~5억6천)
동백아펠바움	경기도 용인시 기흥구 동백 택지개발지구	SK건설	123세대	55/65/68	2,100~2,200 (12~15억)
세종 그랑시아	경기도 용인시 동백 택지개발지구	(주) 세종건설	central 32세대 park23세대	110	1,800 (18억원)
한일 루아르밸리	경기도 용인시 처인구 양지면 제일리	한일건설주식회사	52세대	100~110	2,000 (19~24억원)

※출처 : 이상운(2007), “분양 타운하우스 분석과 잠재수요자 요구의 비교를 통한 타운하우스의 마케팅 방안에 관한 연구”, 삼성경제연구소 pp. 5~11.

탈 아파트 수요에 따른 단독주택 수요증가에도 불구하고 다양한 계층이 접근 할 수 있는 경제적으로 부담 가능한 공급의 부족은 수요자 스스로 공급시장구조를 재편하는 움직임으로 나타났다. 더욱이 최근 몇 년 사이에 아파트 가격 하락과 함께 전세 값 급등현상으로 아파트 가격대비 전세값의 비율이 크게 높아지면서 주택시장에서도 ‘공유경제’에 대한 개념이 도입되기 시작하였다. 이는 1~2인 가구와 고령가구 증가라는 사회계층 구조의 변화 현상과 맞물려 셰어하우스에 대한 관심으로 나타났고 다양한 형태의 부분 임대형 단독주택도 새로운 주택유형을 낳는 배경이 되었다. 성미산의 ‘소통이 행복한 주택만들기’의 공공공간 공유형 다세대 주택 건설이나 민들레 협동조합 등의 단독주택 공급주체는 이러한 변화의 흐름 속에서 ‘공유경제’ 개념을 주택공급에 접목시킨 대표적인 사례이다.

침실만 따로 쓰고 거실 부엌 욕실 등은 함께 사용하는 ‘셰어하우스(share house·공유주택)’가 새로운 형태의 임대주택으로 떠올랐다. 지난해부터 크게 늘어난 이 테마형 임대주택은 서울·수도권을 중심으로 2000여실에 달하는 것으로 부동산업계는 추산했다. 셰어하우스 입주자는 집이라는 물리적 공간만 공유하는 게 아니다. 커피 야구 책 영화 텃밭가꾸기 등 비슷한 취미와 콘텐츠를 함께 나누며 친분을 쌓는 게 특징이다. [한국경제(2014), “1인가구 모인 ‘셰어하우스’ 뜬다”, (2014.6.20.), 「한국경제」 <http://www.hankyung.com/>]

육아를 위한 집, 미술가를 위한 집, 독신자나 독거노인을 위한 집 등 다양한 형태의 ‘임대형 셰어하우스’(Share House)가 부산에 도입된다. 부산시는 전·월세 폭등에 따른 임대주택 공급 확대 정책의 하나로 올해 중에 임대형 셰어 하우스의 콘셉트를 설정하고, 내년에 입주인 공모와 시범주택 건설에 나설 계획이라고 22일 밝혔다. 내년에는 택지개발지구 내 단독주택용지를 사들여 시범단지를 신축하는 방식으로 사업을 추진할 계획이다. [연합뉴스(2014), “부산시 ‘셰어 하우스’ 도입해 전·월세 폭등에 대응”, (2014.6.22.), 「연합뉴스」, <http://www.yonhapnews.co.kr/>]



[그림 2-2] 최근 인구가구구조에 대응하는 공동주택 평면개발 사례

※출처 : 최성원(2014), “최근 단독주택단지 디자인 트렌드 및 개발사례”, 세미나 발제자료.

택지개발지구에 등장한 땅콩주택은 주택 뿐 아니라 토지의 지분을 공유한다는 개념에서 ‘공유경제’가 보다 적극적으로 적용된 형태로 볼 수 있다. 용인 동백지구에 지어진 땅콩주택은 이후 단독주택 수요자들의 요구에 따라 땅콩밭, 몽당주택, 미니 전원주택 등의 주택 상품으로 확산되었다.

세계적으로는 협소주택<sup>34)</sup>, 초소형 주택 등이 등장하고 있으며 이는 상품으로서의 주택 그 자체보다 문화적 삶을 영위하고자 하는 차세대 주거수요자들의 욕구에 대한 대응으로 이해할 수 있다. 이같이 소형 단독주택의 수요 증가 현상<sup>35)</sup>은 ‘단독주택은 고급주택’이라는 지금까지의 일반적인 인식에서 벗어나 수요자의 경제수준을 고려한 다양한 규모의 단독주택 공급이 필요하다는 것을 의미한다. 그러나 택지개발지구의 단독주택지는 획지 규모가 70평~100평 규모로 획일적이어서 새롭게 등장하는 소형 단독주택 수요에 대응하지 못한다는 한계가 있다. 결국 공급체계가 땅콩주택과 같은 편법 건축물을 양산하는 결과를 낳았다고 할 수 있다. 택지개발지구에 소규모 단독주택에 대한 수요증가는 서울이나 수도권 아파트 전세가격으로 단독주택을 소유할 수 있다는 가격 경쟁력과 함께 기반시설 향유 측면이나 주택성능 측면에서도 아파트와 교환할 만한 가치가 있다는 수요자들의 판단<sup>36)</sup>에서다. 이는 서울이나 수도권에 아파트를 팔고, 인근 택지개발지구에 단독주택을 지을 수 있다는 ‘아파트와 바꾼 집’이라는 경제적 개념이 주택 짓기에 반영된 것으로 볼 수 있다.<sup>37)</sup>

따라서 주거수요에 대응하는 공급체계를 개선하기 위해서는 다양한 수요계층이 자신의 경제적 지불능력에 맞게 선택할 수 있는 단독주택을 어떻게 공급할 것인가와 공유경제의 개념을 적용한 주택유형이 적법하게 주택시장에 정착할 수 있는 방법을 모색하는 것이 필요하다.

34) 이와 관련하여 일본에서는 도심외각으로 밀려났던 세대가 도심으로 회귀하면서 자투리 땅에 10평 내외의 단독주택을 짓는 경향이 증가하고 있으며, 이러한 도심지 자투리 땅에 건설된 주택을 협소주택으로 부르며, 스웨덴에서는 1평 정도 되는 규모로 짓는 초소형 실험주택 등이 등장하고 있다.

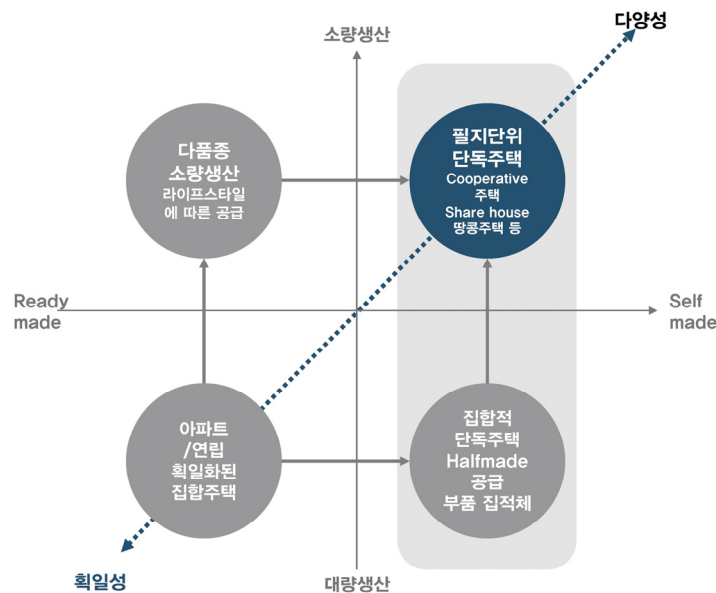
35) 1~2인 가족의 증가와 가구분화 현상이 가속화됨에 따라 2006년 이후 건설되는 주택수에서 150㎡이상의 대형 주택건설은 10.2% 수준으로 감소하여 지속적인 감소추세를 보이고 있다. 박신영, 백혜선, 임정민, 정소이, 석해준(2011), “소득 3~4만불 시대의 주택 수요특성과 주택 공급방식”, 토지주택연구원, p.185.

36) 실제로 최근 수도권 근교 단독주택지는 서울의 전세값으로 단독주택을 구입할 수 있고, 1시간내 도심권으로 접근이 가능하며, 자연환경과 편의시설 측면에서 우수하다는 점에서 30대~40대 계약자가 주를 이루고 있음, 파이낸셜 뉴스(2014), “전세대란 매매가보다 비싼 전세거래 ‘왜?’”, <http://www.fnnews.com/> (2014.4.27.).

37) 박철수, 박인석은 「아파트와 바꾼 집」에서 집의 요건은 건설하고 실용적인 집이어야 하며, 이를 실현해 가는 과정을 현재 그들이 살고 있는 아파트 가격으로 충당할 수 있는 범위에서 토지와 건설비를 충당해 가는 과정을 소상하게 밝히고 있다. 박인석, 박철수(2011), 「아파트와 바꾼 집」, 파주:동녘.

### 3) 단독주택 건설시스템의 정상화 요구에 대응

단독주택에 대한 다양한 주거수요의 증가는 획일적이고 표준화된 상품으로서의 아파트 생산방식에서 벗어나 계층과 연령, 가족구성원의 특성을 고려한 다품종 소량생산시대로 주택시장이 전환되어야 함을 의미한다. 그러나 단독주택은 토지구매에서, 설계, 건설, 유지관리까지 전문적인 영역으로 소비자 스스로 감당하기 어려운 구조이지만 이를 뒷받침해 줄 수 있는 안정적인 단독주택 공급시장이 갖추어지지 않아 수요자가 쉽게 접근하기 어렵다는 한계가 있다.



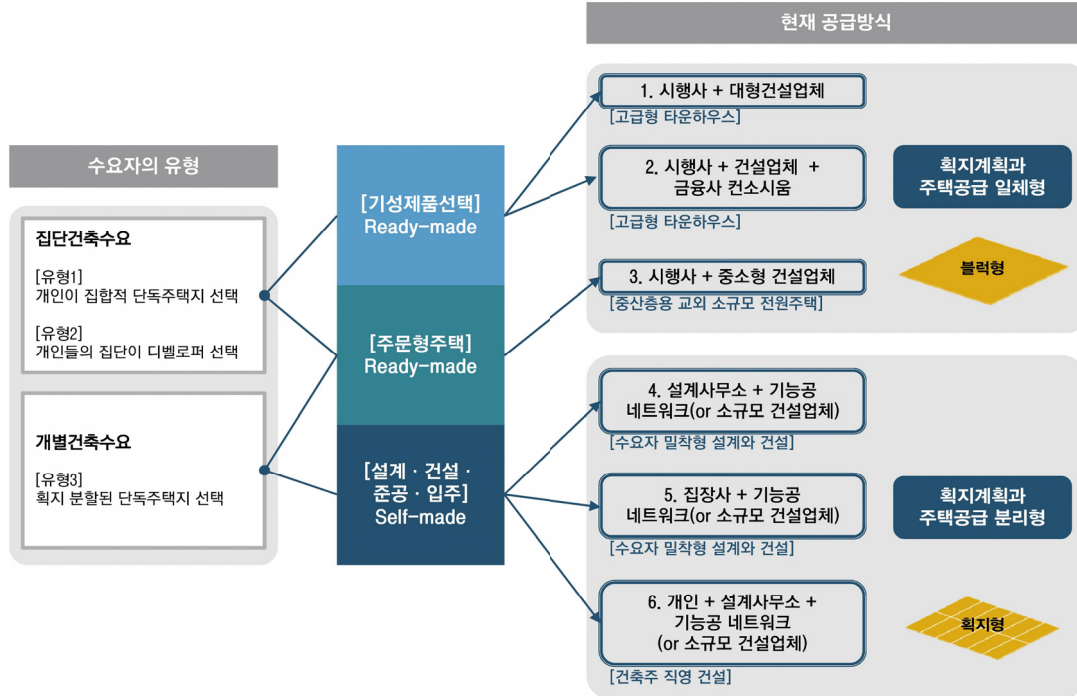
[그림 2-3] 다품종 소량생산으로의 주택생산시스템 전환

※출처 : 建築文化(1991), “歴史に学ぶ”, 建築文化 Mar. v46(533), p36 재구성

우리나라의 단독주택 공급체계는 개발자와 시공사, 설계자, 정책결정자 등 다양한 주체들이 독립적인 위치에서 합리적으로 역할을 분담하고 상호 영향력을 주고받는 안정적인 형태로 운영되는 아파트 공급체계와 달리 비정상적인 형태로 운영되는 경우가 많다. 이는 단독주택 수요자들이 쉽게 단독주택을 선택하지 못하는 원인이기도 하다. 단독주택 수요조사 결과에서도 다수의 응답자가 단독주택 건설에 참여할 때 믿고 맡길 수 있는 설계사와 시공사 선정이 가장 어렵다고 하며<sup>38)</sup> 부풀려진 토지가격 및 건축비와 까다로운 인허가 절차 등이 단독주택 시장에 진입하는데 제약요소로 들고 있다<sup>39)</sup>.

38) 단독주택 수요자 집중면담조사결과, 2014.10월.

우리나라 단독주택 건설시스템은 일반적으로 아파트와 달리 대형건설업체가 아닌 다양한 파트너십의 조합형태로 추진되고 있으며 그 유형은 아래 [그림 2-4]과 같다.



[그림 2-4] 국내 단독주택 건설 시스템  
※출처 : 배순석 외(2009,p119~23)

블록형으로 건설되는 고급형 타운하우스를 제외하고 일반적인 단독주택 건설시스템은 개인이 집장사에게 위탁하는 다섯 번째 유형과 개인이 설계사무소에 설계를 의뢰하고 설계사무소가 기능공 네트워크나 소규모 건설업체에게 시공을 의뢰하는 여섯 번째 유형이 일반적이다. 이 과정에서 대부분 건설업체나 소비자가 부담해야 하는 부가가치세 등의 납부 부담 등으로 건축주 직영 건설을 선택하는 것이 현실이다<sup>40)</sup>. 또한 전문 건설업면허가 없는 영세한 건설업체나 기술능력을 담보하기 어려운 기능공 네트워크 체계는 부실시공의 원인과 하자담보에 따른 분쟁을 유발하는 원인이 되고 있다.

39) 2013년 LH 자체 수요조사 결과 전체 응답자의 40.7%가 부풀려진 토지가격 및 건축비가 단독주택 건설에 참여할 때 예상되는 어려움이라고 답하였다. 한국토지주택공사(2013), “단독주택 수요조사 보고서”, 한국토지주택공사, p.33.

40) 단독주택 설계사무소와 건설업체 전문가 자문결과, 2014.10월.



따라서 다품종 소량생산시대를 맞이하여 다양한 수요계층을 고려한 단독주택 시장 세분화를 위해서는 비정상적인 주택건설시스템을 어떻게 정상적인 시스템으로 작동시킬 것이냐가 중요한 과제이다.

## 2. 건축형태의 다양성 보장과 주거지 경관형성의 가치 실현

### 1) 단독주택 수요자의 개성적인 욕구와 주거지 경관형성 가치의 조화

단독주택 주거수요가 증가하는 것은 수요자들이 획일적인 아파트단지에서 탈피하여 내가 살고 싶은 집에 살겠다는 주거선택 의지가 주택시장에 반영되고 있다는 것을 의미한다. 실제로 단독주택 수요자들은 아파트단지에서 누릴 수 없는 가족중심의 커뮤니티 형성과 마당에 대한 향유를 거주이유로 들고 있다.

이러한 경향은 2013년 LH에서 단독주택 수요자를 대상으로 자체 설문조사를 수행한 결과에도 반영되어 단독주택에 살고 싶은 이유로 설문 응답자의 87.2%가 외부공간활용에 응답<sup>41)</sup>비율이 높게 나타났다. 이는 “단순히 경제적 행위를 의미하는 것이 아니라 자신의 삶의 형상을 담는 집에서 살고자 하는 의지를 구체적으로 실천하는 사람들의 영역으로 이해”<sup>42)</sup>할 수 있다. 단독주택 수요자의 개성적인 욕구는 통일된 주거지경관을 형성하려는 행정의 의지와 상반된 입장을 보이기도 한다. 지구단위계획에서 정하고 있는 건축물의 형태와 가로경관형성을 위한 담장설치 기준 등이 대표적으로 행정과 수요자의 욕구가 대립되는 요인이 되고 있다<sup>43)</sup>.

우수한 주거지 경관을 형성하고 보전하려는 행정의 관리의지는 우리나라 뿐 아니라 단독주택시장이 활발한 일본이나 미국, 캐나다 등에서도 나타나고 있다<sup>44)</sup>. 주거지에서 경관을 형성한다는 것은 종합적인 디자인으로서 건축행위만을 의미하는 것이 아니라 자연과

41) 한국토지주택공사(2013), “단독주택 수요조사보고서”, 한국토지주택공사, p.15.

42) 조남호, 문훈, 김창균, 문성광, 송형국, 정재식, 문병호(2012), 「집짓기 바이블」, 서울:마티, p.26.

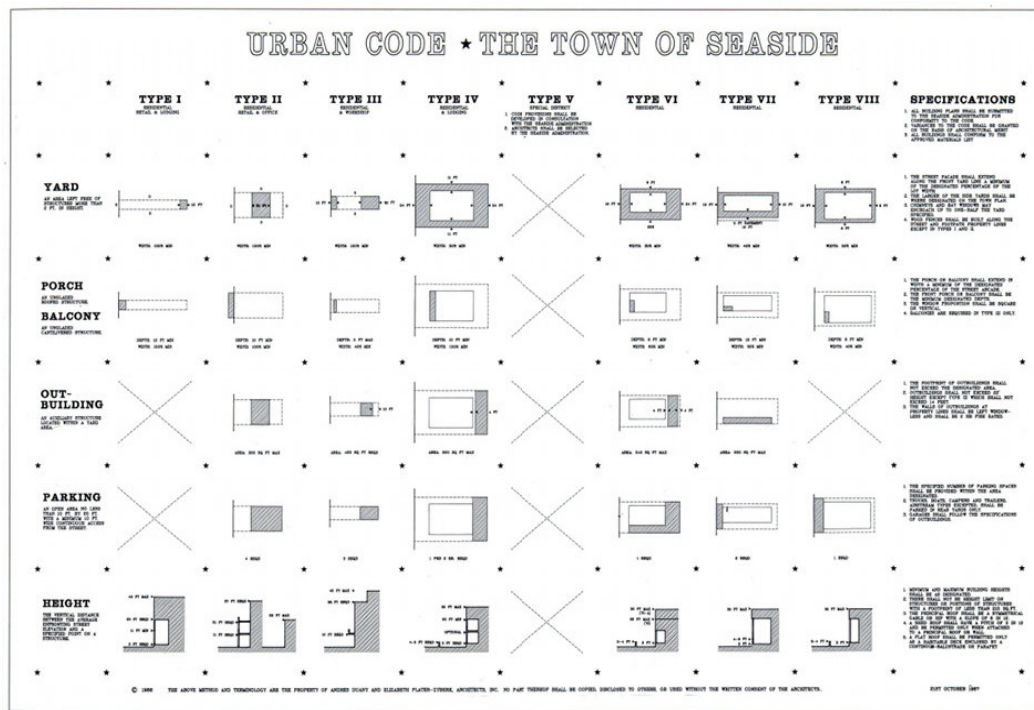
43) 단독주택 설계자 면담 결과, 대부분의 건축가들이 지구단위계획의 형태규정이 건축주들의 자유로운 욕구에 반하는 경우가 많으며, 이를 해소하기 위한 고도의 건축계획적 해결이 필요하다고 말하고 있다. 단독주택 설계자 집단면담결과, 2014.9월~10월.

44) 일본의 세키즈이 하우스 공급자 면담 결과, 주거지 경관형성을 위한 관리가 적용된 주거지의 주택가격이 일반 주거지에 비해 높게 형성되고 있어 주거지 경관관리의 중요성을 수요자 스스로 인식하고 있으며 개성적인 요구는 평면의 다양성을 통해 실현하고 있다는 점을 강조하였다. 일본 세키즈이하우스 담당자 면담 결과, 2014.7월.

도로 등 옥외공간의 질 전체를 개별 주택과 조화롭게 형성한다는 것을 의미하는 것이 다<sup>45)</sup>. 따라서 다양한 단독주택 시장 수요에 대응하면서도 주거지의 지속가능성과 경관형성을 실현하기 위해서는 단독주택 수요자의 개성적인 욕구가 어떻게 전체 주거지 경관형성에 기여하도록 유도할 것인가에 대한 방안 마련이 필요하다.

※ Seaside 프로젝트<sup>46)</sup>

- 플로리다 서북부 80에이커(약 324,000m<sup>2</sup>)의 대지에 인구 2,000명, 약 650세대(300세대의 자가주택과 350세대의 임대용 주택 수용)를 수용하도록 계획된 주거단지
- 설계자는 DPZ 설계사무소(Duany & Elizabeth Platz Zyberk), 개발업자는 Robert Davis
- 단지를 형성하는 중요 포인트로 ‘다양성’을 추구 : 다양성이 혼잡성으로 변질되지 않기 위해서 단지를 구성하는 기본 지침(Code)의 필요성 인식
- 주택유형 : 전면에 큰 마당을 둔 주택, 측면 마당을 둔 주택, 방갈로 코드형, 맨션형 등 다양하게 계획
- 주택유형별로 마당, 현관, 주차, 높이 등에 대한 세부적인 코드 적용(아래 그림)



45) 住宅生産振興財團(2010b), 「住まいのまちなみお創る」, 東京: 柱式會社 建築資料研究士, p.410.

46) 이재훈(2000) “미국 ‘Seaside’ 주거단지의 특징에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집」 v16(5), pp99-106.

## 2) 지구단위계획의 경직성 탈피 요구에 대응

건설시기가 일치하지 않는 복수의 개발주체가 있는 단독주택지의 경우 양호한 환경을 실현하는 것은 어려운 일이다. 개발 초기단계에 양호한 거주환경을 확보하더라도 시간이 경과함에 따라 주거지 환경을 유지하기 위한 기준이 없다면 무분별한 개발 행위로 인해 거주환경이 악화되기 쉽다.

특히 주거지역의 상업화 경향은 주차장 부족문제, 주거지의 소음 및 프라이버시 문제 등의 민원을 유발하는 요인으로 작용하고 있으며 무분별한 다가구·다세대 주택건설 또한 기반시설의 부족으로 인한 주거환경을 열악하게 하는 요인으로 작용하였다<sup>47)</sup>. 아래 [표 2-4]과 같이 지구단위계획 수립에도 불구하고 택지개발지구의 단독주택지 주거환경은 느슨한 규제 틈을 이용하여 악화되고 있으며 이러한 문제에 대응하여 지구단위계획 규정은 보다 세밀해 지고 있음을 알 수 있다.

[표 2-4] 선행연구의 기존 신도시 지구단위계획의 문제점

문제점	지역	원인
기반시설 및 주차공간의 부족	분당, 정자, 죽전, 동백, 판교	불법 다가구주택 개조 등 불법개발로 인한 거주밀도 증가 가구수 제한 폐지 / 상업시설 침투 옥탑층 다락공간을 개조해 주거용으로 불법전용 블록별 특성에 대한 고려 미흡 연면적·밀도·용도를 고려하지 않은 주차기준
과도한 상업시설의 침투	분당, 정자	다세대·다가구 주택·점포겸용주택 증가 용도별 획지규모, 위치지정 미흡
주거환경 저하	판교	과밀개발 정방형 필지로 인한 공간 활용의 비효율성 (일조, 통풍 악화) 담장 설치 금지 등 비현실적 지침 필지의 깊이를 고려하지 않은 벽면한계선 이웃주택·도로로부터 이격거리 부족
보행환경 저하	분당, 죽전, 동백, 판교	전면공지 미확보 및 주차장 등으로 전용 불법 노상주차
도시경관 저하	분당, 판교	주변 상황을 고려하지 않은 마감재·색채 사용 담장설치금지 + 건축지정선의 경직성으로 인한 폐쇄적 건축입면 통일성 없는 어닝 등 건축부속물의 설치
기타	판교	필로티·주차장을 거실로 전용 경사지 필지의 애매한 담장 설치 기준 등 지형조건을 고려한 계획수립 미흡

※출처 : 강선준(2005), 김용현(2014), 김철영 외(2006), 정재용,박훈(2006b), 조성익,박지영(2012), 조정연, 박철수(2012).

47) 김철영,배웅규(2006), “분당신도시 단독주택지 개발실태 분석에 따른 도시설계지침의 문제점과 개선과제에 관한 연구”, 『대한건축학회 논문집』 v22(5), pp.199~208.

지구단위계획은 건설시기가 일치하지 않는 단독주택지의 양호한 환경을 유지하고 주거지 경관형성을 유도하기 위한 수단이다. 반면 지역특성과 수요계층의 변화요인을 고려하지 못한 택지개발지구의 획일적인 지구단위계획 기준은 최근 요구되는 땅콩주택, 임대형 단독주택, 소규모 연립주택이나 가로형 점포주택 등의 새로운 수요를 수용하지 못하는 경직성을 띄고 있다.

또한 지구단위계획은 실제로 택지개발 실시계획단계에서 수립되며 실제 단독주택지의 건축행위가 시작되는 시기는 최소 5년 이후이기 때문에 변화하는 사회경제적 환경에 능동적으로 대응하지 못한다는 한계도 있다.

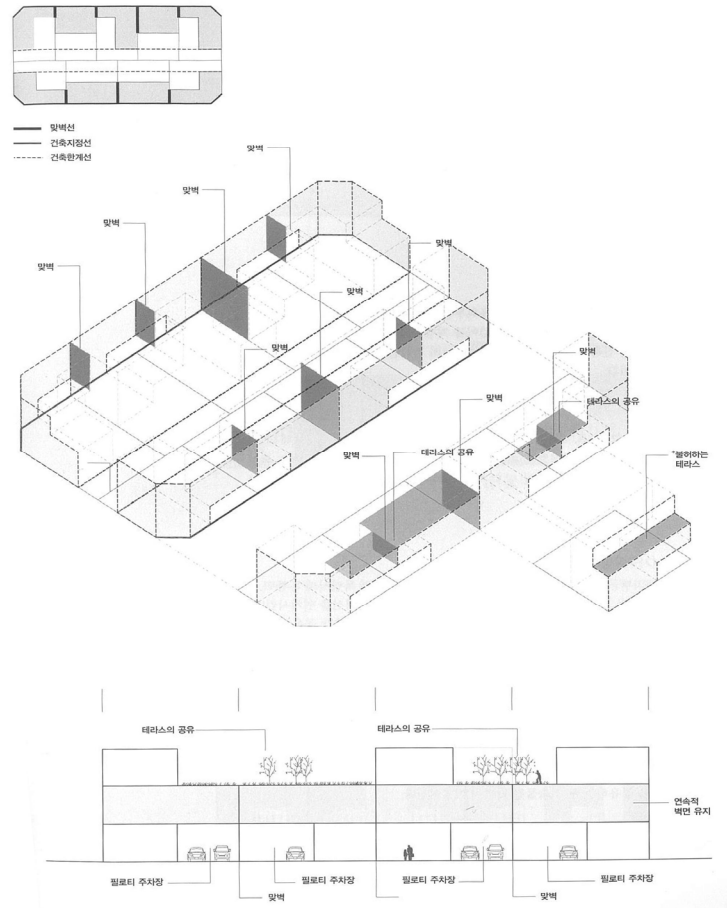
판교 단독주택지의 경우, 지구단위계획 수립기준은 담장설치 불허, 공유공개공지 개념 도입에 따른 건축선 후퇴, 지붕형태 등 세부적인 내용으로 규정되어 있어 획지단위 주택설계에 많은 어려움이 있음을 건축가들이 제기하고 있다. 그러나 지구단위계획 수립을 위한 시뮬레이션을 담당한 연구팀에서는 협소한 대지에서 공지의 효율성을 높이기 위해 맞벽건축을 유도하려고 했으며 모든 기준들은 맞벽 건축에 맞추어 작성되었으나 지구단위계획 승인 과정에서 맞벽건축 규정이 제외되고 나머지 규정만 남게 되어 왜곡된 기준으로 운용되는 결과를 초래하였다는 점을 제기하였다<sup>48)</sup>. 이는 단독주택지 공급체계와 조성절차의 한계와 경직성 때문에 나타난 결과이기도 하다.

[표 2-5] 맞벽건축의 기준

구분	세부내용
지정 의도	-필지내 공유 가능한 가용외부공간을 최대한 확보하기 위하여, 도로경계선상에 건축물의 외벽선을 연속적으로 위치시킨다. -연속적이 가로입면을 유도하여 질서있는 보행경관을 완성한다.
세부 지침	-인접한 두 건축물의 외벽은 50cm미만의 이격거리를 유지하며, 후 시공되는 건축물 소유주에게 이격공간에 대한 단열재충진 및 외벽면 시공에 대한 의무가 있다. -1층은 주차를 위한 필로티 구간만이 맞벽규정에서 제외된다. -2층은 양측 인접필지경계까지 전구간 맞벽규정을 적용하여 벽면의 연속성을 유지한다. -3층은 테라스설치구간만이 맞벽규정에서 제외된다. 단 외벽면 전체가 지정선으로 부터 후퇴되어 테라스가 설치되는 것은 허용하지 않는다.

※출처 : 민현식,이민아(2006), 「성남판교지구 단독주택용지 경관형성을 위한 연구」,대한주택공사, p.700

48) 판교 단독주택 시뮬레이션 연구용역팀인 이민아 소장 면담결과, 2014.9월 25일



[그림 2-5] 판교지구 맞벽건축 적용 예시

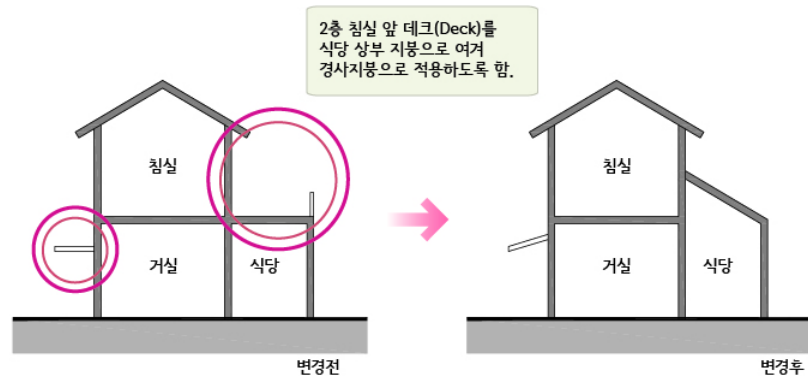
※출처 : 민현식, 이민아 (2006,p701)

[표 2-6] 현재 판교 단독주택지에 시행중인 지구단위계획 지침

구분	세부내용
건축물 배치	결정도서에 표기된 건축한계선 및 지정선
건축물 형태 및 외관	<p>-외벽재료: 외벽의 재료 및 색채가 동일 혹은 조화, 지정한 건축재료 권장, [획지형]1층 전면부 외벽면 50%이상 투시형</p> <p>-지붕 및 옥탑: 부대시설의 높이 4.5m 초과불가, [평지붕일 때] 테라스 정원 옥상녹화 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기 안테나 설치, 자상층사용을 위한 옥외계단, 물탱크실 불허 [경사지붕일 때] 구배 1:1~1:3, 실외기 설치공간 필수, 박공형식 또는 모임형식의 지붕, 경사방향 가로에 직교</p> <p>-담장 및 대문: 담장·대문 높이 1.2m 이하, 생울타리, 공유외부공간 담장불허 (도로변 허용), 근생 담장불허, 클러스터형 내부도로변 담장 0.8m 이하</p>
대지내 공지	-전면공지, 공공조경, 공공보행통로, 공유외부공간

※출처 : 성남시,한국토지공사(2007), "성남판교지구 택지개발사업 지구단위계획", 한국토지주택공사

또한 유도기준으로 작성된 지구단위계획 기준의 형태기준이 건축허가 과정에서 법적 기준으로 적용되어 부지의 지형과 입지여건에 따라 유연한 해석이 필요함에도 불구하고 관할 행정청의 경직된 해석으로 허가절차가 장기간 소요되는 경우도 빈번한 것으로 나타났다<sup>49)</sup>.



[그림 2-6] 지구단위계획의 경직된 해석 사례

출처 : c@ 김창균 소장

- \* 원주 혁신도시 사례 : 지구단위계획 지침 상 건축물의 지붕을 경사지붕으로 지정
- \* 설계안 : 2층 침실에 데크를 두고 2층을 경사지붕으로 설계
- \* 건축허가시 담당 공무원의 해석 : 침실 앞 데크(deck), 캐노피 등 모든 지붕은 경사지붕으로 계획해야한다는 경직된 판단

단독주택지에서 공간계획의 질은 주거지에서 주민간의 상호 합의가 가능하고 주거지의 환경보전이라는 측면에서 행정력을 담보할 수 있는 공통의 규범을 담은 기준의 합리성과 가치가 반영된다는 점을 고려할 때 단독주택지 조성에서 필요조건이라고 할 수 있다. 일부에서는 건축법만으로도 충분하므로 별도의 법적 기준을 정하는 것은 과도한 규제 조치라고 반론을 제기하기도 하지만 일반적으로 최소한의 규정은 필요하다는 공감대가 형성되어 있다<sup>50)</sup>.

따라서 단독주택지의 계획적 조성을 위해서는 주거지의 양호한 환경을 보전하면서도 수요자의 개성적인 요구가 건축설계에 반영될 수 있도록 경직된 지구단위계획제도를 보완할 수 있는 제도적인 방안을 마련하는 것이 요구되고 있다.

49) 김창균 소장 면담결과, 2014. 8월 26일

50) 단독주택설계를 주로 하고 있는 건축가들의 집단면담결과, 주거지의 양호한 환경 조성을 위해 최소한의 기준이 필요하다는 건축가들의 의견이 지구단위계획이 필요 없다는 의견보다 우위를 차지하는 것을 파악할 수 있었다.

### 3. 개성적인 삶의 추구하고 근린 커뮤니티 형성

#### 1) 사적영역의 보호와 공간환경의 구성요소로서 공공성에 기여

단독주택을 선호하는 수요자들은 공동생활의 가치보다는 개인의 영역을 보다 중시하는 경향이 많으며 이는 마당을 갖는 독립적인 생활공간을 갖는 것으로 귀결된다. 그러나 택지개발지구 내 단독주택지는 가로공간의 공유개념과 자연감시기능에 따른 방법의 안전성 확보를 강조하여 담장설치를 불허하거나 투시형 담장을 설치하도록 지구단위계획으로 정하고 있다. 이는 내부공간과 외부공간의 중간영역으로서 마당을 원하는 수요자들의 요구를 충족시키지 못함으로서 건축물 자체가 담장 역할을 할 수 있도록 가로벽을 형성하는 단독주택지를 조성하는 원인으로 작용한다.

[표 2-7] 택지개발지구 내 담장에 관한 지구단위계획 규정

구분	높이 및 설치위치	재료 및 형태
동탄1	-1.5m 이하	-투시형 또는 생울타리 -재료, 색깔, 무늬를 본 건물의 외벽과 조화되도록 계획
판교	-1.2m 이하 -0.8m 이하 (클러스터형 내부도로변) -공유외부공간 담장불허 (도로변 허용) -근생 담장불허	-생울타리
행복도시	-0.8m 이하	-생울타리 등 자연재료 -투시성 담장 (공원녹지에 면한 경우)
파주운정	-1.0m 이하	-투시형 또는 생울타리 -대문은 투시형
파주교하	-1.5m 이하	-투시형 또는 생울타리



[그림 2-7] 판교의 가로벽을 형성하는 단독주택 입면과 지구단위계획도

※출처 : 네이버 지도 www.navermap.com (2014.11.5.)

단독주택지의 계획적 조성을 위해서는 개성적인 삶을 추구하는 단독주택 거주자의 사적영역을 보호하면서도 개별 주택이 공간환경의 구성요소로서 공공성에 기여할 수 있는 균형적인 관리가 필요하다. 이를 위해서는 공간환경의 구성요소로서 건축물이 인접한 공공공간에 취해야 할 태도<sup>51)</sup>와 주거지에서 요구되는 단독주택의 기능을 공간프로그램으로 정하는 과정에서 공급자와 관리자, 거주자가 상호 균형 잡힌 시각에서 대안을 마련해 가는 과정에 주목해야 한다. 이와 관련하여 미국이나 일본에서는 쾌적한 환경을 유지하는 것을 전제로 수요자가 토지를 구매하도록 유도하고 있으며 이는 강력한 행정규정인 지구단위계획과 같은 경직된 규제로 운영하기 보다는 사회적 재화, 공유재로서 주택에 대한 개념을 반영한 주민 스스로의 사적규약으로 정하여 운용하고 있다<sup>52)</sup>. 일본의 건축협정, 경관협정, 녹화협정 등이 대표적인 수단이며 미국은 Form-based-Code나 사적규약을 운용하여 공공성을 반영한 가로공간을 형성하도록 유도하고 있다.

따라서 단독주택지에서 거주자의 개성적인 삶을 추구하면서도 근린 커뮤니티를 형성할 수 있도록 공공성에 기반하여 주거지의 우수한 공간환경을 조성하는데 수요자가 자발적으로 참여할 수 있는 수단을 마련할 필요가 있다.

## 2) 다양한 용도와 기능 복합에 대한 공간수요 대응

지금까지 택지개발지구의 단독주택지는 공동주택지의 배후 주거기능과 주변 상업기능의 보조적 역할을 수행해 왔다고 볼 수 있다<sup>53)</sup>. 특히 이주자용 택지는 근린생활시설 용도를 허용함으로써 점포병용주택이나 상가건축물이 혼재되어 조성되었고 고밀도로 개발되어 주차장 부족, 공용공간 부족, 가로공간의 사적 점유화 등의 문제를 유발하였다. 이러한 문제에 대응하여 2기 신도시 계획부터는 단독주택지 용도를 세분화 하여 근린생활시설을 일부만 허용하고 전용주택용지 비율을 높여서 계획하였고 행정중심복합도시에서는 모든 단독주택지는 주거전용으로 한정하고 근린생활시설이 허용되는 용지는 상업용지로 용도지역을 구분하였다.

51) 박철수, 박인석(2011), 「아파트와 바꾼 집」, 파주:동녘, pp.16~18.

52) 정종대, 김지엽, 배웅규(2009), 「미국 래드번 주거단지에 활용된 사적규약의 특징 및 시사점 연구」, 「대한건축학회 논문집」, v.25(3), pp.175-86.

53) 홍경구(2013), 「택지개발사업지구 내 단독주택지의 개발특성과 근린생활시설 입지와와의 관계」, 「대한건축학회 논문집」 v.29(9), p.159-67.



이와 관련하여 홍경구(2013)는 “도시생태학적 관점에서 토지이용은 경제적 측면에서 안정성과 보완성을 추구하는 과정에 따라 우수한 기능이나 업종이 나타나게 되고 이로 인해 다양하고 독특한 도시환경이 만들어지는데 용도가 불안정한 상태에서 안정된 상태를 찾아가는 자생적 적응과정”<sup>54)</sup>으로 보고 있다. 2기 신도시계획 이후 택지개발지구의 단독주택지 용도결정은 결국, 자생적인 변화구조를 최소화하기 위해 용도규정을 보다 상세하고 명확하게 하는 과정으로 이해할 수 있다. 그러나 현대인의 도시적 생활은 길을 중심으로 주거지와 점포와의 다양성을 선호하는 경향이 강하며 오래된 단독주택지의 가로변이나 각각의 주택을 개조하여 동네 식당이나 카페 등이 입점하는 경우를 보더라도 단독주택지에서 새로운 용도나 기능의 복합에 대한 요구가 있다는 것을 알 수 있다.

택지개발지구 내 단독주택지의 상업화 경향을 분석한 여러 논문에서 나타나듯이 상업용도는 단독주택지에 인접한 공원, 학교, 공동주택 인접지의 변화가 높게 나타나며<sup>55)</sup> 획지규모가 클수록, 각각에 입지하거나 점도폭이 넓을수록 주거지에 상업기능이 침투하는 경향이 높다는 것을 알 수 있다<sup>56)</sup>.

따라서 단독주택지의 계획적 조성을 위해서는 변화하는 수요자의 요구와 사회·경제적 여건에 따라 발생하는 다양한 기능과 용도 복합에 대한 수요에 대응하면서도 주거환경을 유지할 수 있는 계획적 수단을 강구하는 것이 필요하다.

### 3) 유지관리와 생활서비스 지원을 위한 주거환경의 집합적 관리수요에 대응

단독주택 거주자들은 독립적인 생활을 영위하면서도 아파트단지에서 누릴 수 있는 안전하고 편리한 생활서비스 수준을 원한다. 단독주택지에서 주거환경 관리와 서비스는 크게 물리적 환경에 대한 유지관리와 거주자가 안전하고 쾌적한 생활을 영위할 수 있도록 지원하는 생활관리, 이 두 가지를 합리적이고 경제적으로 운영하기 위한 운영관리 측면으로 구분할 수 있다<sup>57)</sup>. 이는 아파트단지에서 관리사무소가 입주자대표회의로부터 위탁받아

54) 홍경구(2013), “택지개발사업지구 내 단독주택지의 개발특성과 근린생활시설 입지와와의 관계”, 「대한건축학회 논문집」 v.29(9), pp159-67, p.161.

55) 윤영석, 양우현(2012), “역세권 제2종 일반주거지역 상업화 확산과 특성분석”, 「한국주거학회 논문집」 v.23(2), pp 25~36, 최열, 이백호(2006), “단독주택지 내 상업업종 특성 및 입지형태 분석”, 「대한국토계획학회지」, v.41(2), pp. 9~23.

56) 홍경구(2013), “택지개발사업지구 내 단독주택지의 개발특성과 근린생활시설 입지와와의 관계”, 「대한건축학회 논문집」 v.29(9), pp159-67.

57) 齊藤弘子(1998), “岐阜県の計画的戸建て住宅地における居住者による住環境の共同管理の範囲とその規定要因”, 「日本家庭學會誌」 v49(2) p.152.

수행하는 업무와 같으며 단독주택지에서는 개인공간에 대한 관리는 거주자가 책임을 지고 공공영역에 대해서는 행정이 관리책임주체로 개별적 관리를 수행하고 있다.

단독주택지에서 이러한 관리영역을 일본에서는 주환경 매니지먼트 영역으로 구분하고 있으며 주민조합이 관리규약을 정하고 자치회를 구성하여 관리조합을 결정하는 양태로 발전하고 있다<sup>58)</sup>. 단독주택 수요계층을 대상으로 조사한 집중면담조사 결과에서도 관리비를 지불하더라도 전문적인 유지관리와 생활서비스를 위한 지속적인 관리지원이 필요하다는 의견이 많았으며<sup>59)</sup> 이는 단독주택지의 근린 커뮤니티 형성에도 기여할 것으로 기대하고 있다. 단독주택지의 계획적 조성을 위해서는 단독주택지의 집합적 관리수요에 대응하기 위한 수단과 제도적 지원방안을 마련해야 하며 이것이 단독주택지 주거환경의 지속성을 위한 필요조건이다. 단독주택지에서 관리의 대상과 범위는 아래와 같다.

[표 2-8] 단독주택지에서 주환경관리 행위와 거주자에 의한 공동관리의 범위

물적환경		비물적 환경	
유지관리		운영관리	생활관리
계획과 건설의 컨트롤	점검, 수선		
<ul style="list-style-type: none"> <li>-주택의 설계, 건설</li> <li>-외부 장비의 건설, 창고의 설치</li> <li>-별채 설치, 차고 건설</li> <li>-나무 심기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-실내의 청소 정리정돈 수선 점검</li> <li>-모양변화</li> <li>-안전 위생 화재대책</li> <li>-설비의 변경, 평면의 변경, 마감재 변경, 비품의 변경 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-주거취득에 대한 조사 선정</li> <li>-등기 공조공과 등 재산관리</li> <li>-주거비의 자금계획과 운영</li> <li>-가정경영에 있어서 수선계획과 준비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-주택의 생활방식의 교육</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-각 주호의 토지이용, 부지규모, 건축물의 용도 형태 의장의 컨트롤</li> <li>-협정만들기, 지구계획의 책정 등 주민에 의한 의논, 행정과의 의논, 타지역의 견학 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-주택(주택의 외관에 영향을 주는)수선, 개선, 증개축</li> <li>-식재 관리</li> <li>-외부 장치 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-수선을 위한 비용 준비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-이웃을 배려하는 생활태도</li> <li>-악기 연주, 애완동물 사육 방법, 쓰레기 처리</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-공유 공용시설의 건설 기획 계획, 예산의 검사 건적, 주거자의 합의형성, 의향조사, 행정과의 절충, 업자의 선정 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-공유 공용시설의 유지 관리</li> <li>-주차장, 집회소, 자전거 보관소, CATV, 벤치, 간판, 게시판, 쓰레기 적치장, 구획 내 도로, 보행자 전용 도로</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-공유시설의 사용자 결정, 사용세칙, 사용료의 징수 운영</li> <li>-공유자조합 주거자조직의 운영, 집회의 개최 징집, 회의록 작성, 관리비 운용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-방화훈련의 지도, 실시</li> <li>-방화 방법활동</li> <li>-생활 규칙의 작성, 개정</li> <li>-규칙위반자 주의</li> <li>-생활방식 지도 상담</li> <li>-입주자간의 갈등 중재</li> </ul>

		-업자 선택, 고용, 감독 -공용 공유시설의 운영, 집회소의 열쇠보관 등	-애로사항 접수 -행사 친목활동
-공공시설 공익시설의 기획 계획 -예산의 검사, 견적, 거주자의 합의형성, 의향조사, 행정과의 절충, 업자의 선정 -공공시설 공익시설의 건설 계획 관련 의견 수렴, 관계단체, 기업, 행정과의 의논	-공원의 유지관리 -식재의 정비, 전지, 놀이기구의 수리 -도로의 유지관리, 재포장, 가드레일 정비, 청소, 식재 정비 -가로등 방법등 전구 교체 정비	-관리비 수선비의 확보 -관리체제 만들기, 거주자의 의향조사, 책임체제, 행정과의 규약 등	-관공서 마을회와의 연락 -복지 사회교육

※출처 : 齊藤広子(1998), “岐阜県の計画的戸建て住宅地における居住者による住環境の共同管理の範囲とその規定要因”, 「日本家庭學會誌」 v49(2) p.153.

- 58) 紫田 建(2002), “街並み計画型戸建て住宅地における住環境マネジメントに関する研究—高須ボンエルフにおける街並みの変容プロセスを通して”, 「日本建築學會計劃系論文集」, 第558號, pp.95~101.  
59) 행정중심복합도시 단독주택 필지 구매자 및 이주자택지 조합원을 대상으로 조사한 결과, 2014.9월.



## 제3장 국내 단독주택지 조성 관련 제도 및 사례 분석

1. 단독주택지 계획 및 공급관련 제도 분석
2. 신도시 단독주택지 조성사례 분석
3. 단독주택지 계획적 조성 사례 분석
4. 단독주택지 조성 관련제도 적용의 한계 및 문제

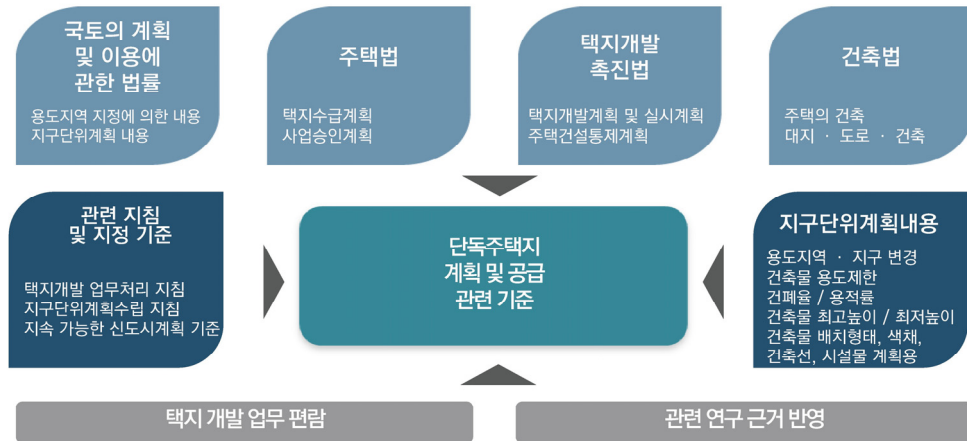
### 1. 단독주택지 계획 및 공급관련 제도 분석

#### 1) 제도 분석의 내용 및 목적

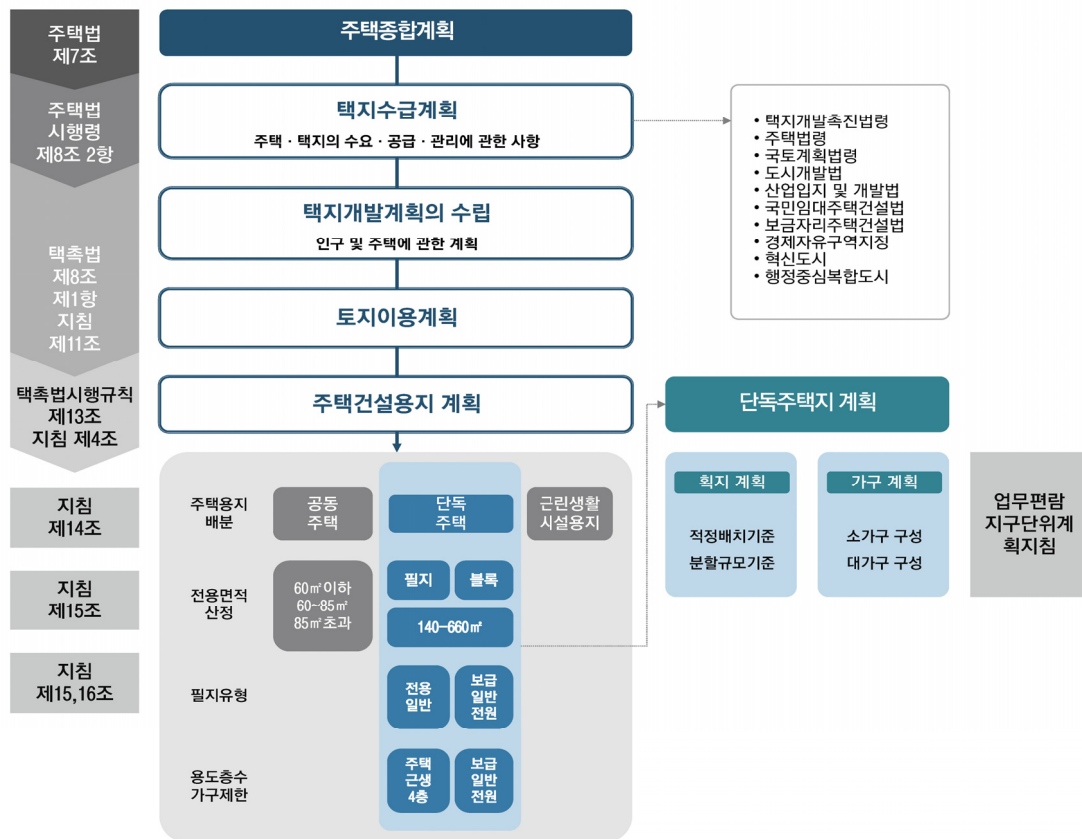
단독주택지의 계획 및 공급은 「택지개발촉진법」, 「지속가능한 신도시계획기준」, 「택지개발 업무처리지침」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주택법」, 「건축법」 등에 적용되며 단독주택 건축계획에 대한 세부적 사항은 각 사업지구별로 수립되는 지구단위계획에 의해 적용되고 있다.

본 연구에서는 이와 같이 ‘주택종합계획-주택건설용지계획-단독주택지 계획-단독주택지 공급-단독주택 건축’ 과정까지 다양하게 적용되고 있는 제도 및 기준들이 단독주택지 계획 및 공급과정에 어떻게 작용하는지에 대한 현황을 파악하여 제도상의 한계와 문제점을 파악하고자 한다. 또한 조사한 제도의 구체적 내용들이 신도시 단독주택지 조성과정에 어떻게 반영되었는지 구체적인 적용 현황을 파악하기 위해 사례분석을 수행하였다.

또한 현재 단독주택지의 양호한 경관형성과 주거지 조성을 위한 관리수단으로 작동하고 있는 지구단위계획 및 코디네이터방식에 대해 조사하여 운용과정상의 한계와 시사점을 파악하고자 하였다. 이러한 제도분석과 사례조사를 기반으로 관련제도의 변화과정 및 내용을 파악하여 제도개선을 위한 근거를 마련하고자 한다.



[그림 3-1] 단독주택지 계획 및 공급 관련된 법령 적용 사항



[그림 3-2] 단독주택지 계획 관련 법령 체계

## 2) 단독주택지 계획 및 공급 관련 제도

### ① 단독주택건설용지 규모 관련 규정

단독주택지의 규모를 산정하기 위해 수립하는 택지수급계획<sup>60)</sup>은 해당지역의 인구와 가구증가, 주택보급률, 인구밀도 및 배분계획, 주변지역 개발계획을 종합적으로 검토·분석하여 소요량을 산정하게 된다. 이를 기반으로 공동주택과 단독주택의 지정된 주택비율에 따라 주택건설 호수를 반영하여 전체 택지소요량을 수립하게 된다.

택지수급계획 후 개발계획 시 주택건설용지와 공공시설용지로 구분하여 토지이용계획을 수립하게 되는데 이 중 주택건설용지는 단독주택건설용지와 공동주택건설용지, 근린생활용지로 구분된다. 단독주택건설용지와 공동주택용지의 공급비율은 지역에 따라 차등적으로 적용되고 있으며 건설용지의 20~50% 이하 범위에서 공급면적이 결정되고 있다.

[표 3-1] 택지개발업무처리지침 제14조 (주택건설용지의 배분 등) 주요내용

구분	공동주택용지		단독주택용지	근린생활시설용지
	아파트용지	연립 및 다세대용지		
수도권·부산권	60% 이상	20% 이하	20% 이하	—
광역시	40% 이상	20% 이하	40% 이하	—
시지역	50% 이상	—	50% 이하	—
※ 이상의 지역은 지정권자가 30% 범위에서 배분비율 조정가능				—
기타지역	지정권자가 결정			—
※ 단독주택용지는 필지단위 혹은 블록단위로 계획함				

주택건설용지 규모 산정 중 단독주택용지의 건설용지 배분 관련 규정은 1987년 택지개발촉진법령 내에 토지이용계획의 용도구분이 신설되면서 이에 따른 계획이 시도되었으며 2000년도부터 지역의 여건에 따라 상이한 비율을 조성하고자 주택건설용지의 배분비율이 조정되었다. 또한 기존 20% 범위 내에서 조정이 가능하였던 주택건설용지 배분비율은 2010년에 들어서 30%로 상향조정됨으로써 택지개발사업시행자의 자율성을 부여하였다.

60) 택지개발지정을 위한 택지수급계획의 경우 「주택법」에 기반하여 수립되며 택지개발사업에 의한 주택건설용지에 관한 계획 및 공급기준은 「택지개발촉진법」에 근거하고 세부사항은 「택지개발업무처리지침」에 준거하여 조성된다.

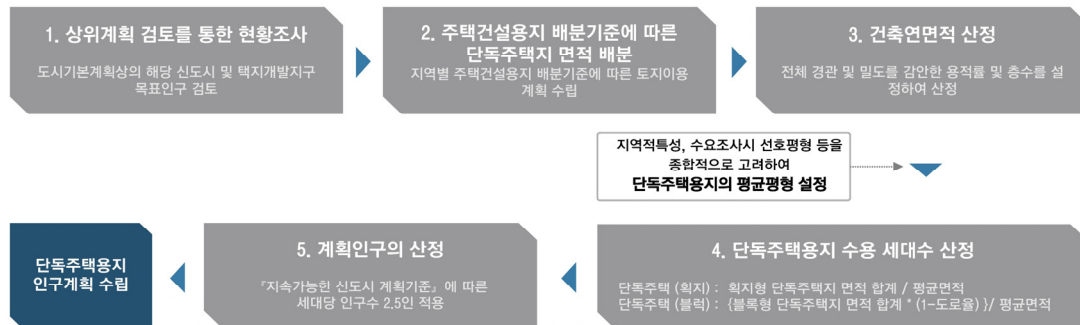
[표 3-2] 주택건설용지 배분 비율 관련 택지개발촉진법 및 택지개발업무처리지침 변경과정

구분		관련 제도 내용	
택지개발촉진법	시행령	1987. 2.6.	<b>토지이용계획의 용도 구분 신설</b> (영 제7조 제1항 제5호 및 제4항) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택건설용지, 근린생활시설용지, 공공시설용지로 구분하여 수립</li> <li>- 단독주택건설용지의 경우 주거용주택건축을 위한 주택건설용지와 근생이 포함된 주택건설용지로 구분</li> </ul>
	시행규칙	1987. 3.30.	<b>토지이용계획의 용도 구분 신설</b> (영 제5조의 2) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택건설용지 건축물은 60%이상 주거용시설로 하여야 함을 명시</li> </ul>
택지개발업무처리지침		2000. 4.25	<b>단독주택건설용지의 배분 비율 조성</b> (제14조) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 필요에따라 20% 범위내 배분비율 조정</li> <li>- 수도권 및 부산권 20% 이하</li> <li>- 광역시(부산, 인천제외) : 40%이하</li> <li>- 시지역: 50% 이하</li> <li>- 기타지역 : 해당지역여건을 고려하여 배분비율 조정</li> </ul>
		2010. 6.30	<b>용지 배분비율 상향 조정</b> (제14조) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지정권자가 필요하다고 인정하는 경우의 용지 비율 조정을 20%에서 30%로 상향조정</li> </ul>

## ② 인구 및 가구계획 관련 규정

### □ 인구계획 수립기준

인구계획의 경우 개발목표에 따라 해당인구에 수용될 인구 및 주택의 수량기반시설의 용량 규모를 결정할 수 있는 주요한 기초자료이다. 단독주택용지의 경우 대체로 저밀도(100인 이하/ha) 개발을 추구하고 있으며 단독주택용지 인구계획 수립을 위해 상위단계인 도시기본계획에서 주요 계획지표를 설정하고 있다.<sup>61)</sup>



[그림 3-3] 택지개발업무편람(2007)에 작성된 단독주택용지 인구계획 수립 절차

61) 택지개발업무편람(2007)에서는 택지개발지구 내 인구 및 주택계획 수립 절차 기준에 대해 규정하고 있었으며, 이는 기 공급된 단독주택 건설용지의 대부분의 계획기준이 되었다.

최상희,윤정란,백혜선,장혜선(2012),“주거수요변화에 대응한 단독주택용지 계획방향 연구”, 토지주택연구원 p.50



## □ 가구계획 수립기준

가구계획에 관한 기준은 지구단위계획 수립지침과 택지개발업무편람에 의해 적용되며 크게 대가구와 소가구 계획으로 구분하여 적용하고 있다. 최근 택지개발업무편람(2012)에는 가구계획에 관한 대부분의 내용이 제외되었다. 이는 택지개발지구 내 단독주택용지는 지구단위계획수립지침에 의해 가구계획 내용이 다루어 질 수 있기 때문이다.

[표 3-3] 택지개발업무편람(2007) 및 지구단위계획수립지침(2014)에 따른 가구계획 기준 내용

구분	세부 내용	법령	관련 내용
소가구	가구 배치	업무편람	- 남향배치가 용이한 남북장방형 - 남북간은 좁게, 동서간은 길게 - 가구의 장변은 90~150m 내로 구성
		수립지침	- 남북방향으로 긴 장방형 혹은 정방향으로 계획 - 근린의식 형성을 위한 10~24획지내외로 구성 - 120m 초과 시 장변에 보행자도로로 삽입
대가구	내부 도로	업무편람	- 국지도로 4~5개를 평행으로 배치
		수립지침	- 3지 교차도로 및 루프형 도로 배치 - 보행자 주동선 방향이 긴 가구로 단절되는 경우 보행자 전용도로를 가구 장방향과 직각으로 배치
	가구 배치	업무편람	- 소가구의 조합에 의한 구성하되, 도로·녹지 등 외부 1열 가구, 내부 2열 가구로 구성 - 외곽에는 큰 획지, 내부에는 작은 획지 - 유사한 계층 모이도록 유사한 규모의 획지를 군집시킴
		수립지침	- 어린이 놀이터 하나를 유지하는 100~150m기준으로 배치

## ③ 필지 및 블록단위 주택의 계획 기준

개발계획 수립 단계에서는 주택건설용지 배분계획 이후 단독주택용지의 유형, 규모, 밀도 등을 구체적으로 정하게 된다. 현재 택지개발업무처리지침에서 공동주택건설용지는 가구(블록)별로 호수, 전용면적, 층수, 용적률을 정하여 계획을 수립하고 전용면적을 구분하여 적정 비율로 배분하도록 규정하고 있다. 반면 단독주택용지는 필지 단위 또는 블록단위로 공급할 수 있도록 규정되어 있으며 세부기준은 [표3-4]와 같다.

[표 3-4] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 규모 기준

공동주택용지		단독주택용지  140~660㎡으로 분할하여 필지 단위로 계획하거나 블록단위로 계획
60㎡이하	수도권 및 광역시 30%이상, 기타지역 20%이상	
85㎡이하	70%이상	
85㎡초과	30%미만	
층수에 따라 연립주택, 저층아파트, 고층아파트로 구분		

[표 3-5] 택지개발업무처리지침에 따른 공동주택용지와 단독주택용지의 용도 및 밀도관련 기준

구분	필지단위 단독주택용지	블록형 단독주택용지
용도	-제1종 전용주거지역으로 계획 (1종 일반주거지역으로 계획 가능)	-전용주거지역 또는 일반주거지역
계획 내용	-근린생활시설 설치 허용 범위 -제1종 일반주거지역으로 계획된 단독 주택건설용지에 건축물 연면적의 40%, 4층 이하, 지상1층에만 설치 가능	-자연지형이 가능한 한 보존되도록 진입로 등 필 수적인 기반시설만 조성하여 원형지 또는 부분 조성한 지형상태로 공급 -주택유형 : 단독주택, 단독형 집합주택, 3층 이하의 공동주택 및 이에 부수되는 공동이용시설
용적율 건폐율 층수	-지구단위계획 기준	1종일반    용적율 150% 이하 / 건폐율 50% 이하 / 층수 3층 이하
		1종전용    용적율 100% 이하 / 건폐율 50% 이하 / 층수 3층 이하

#### □ 필지단위 단독주택용지 계획 기준

단독주택용지의 획지계획은 택지개발업무처리지침과 택지개발업무편람(2007) 운영규정에 의하여 적용받는다. 우선 택지개발업무처리지침 제15조에 따르면 단독주택용지는 기본적으로 제1종 전용주거지역으로 계획하여야 하나 양호한 주거환경 조성이 어려운 경우 제1종 일반주거지역으로 지정할 수 있도록 하였다. 또한 근린생활시설 설치와 관련하여 제 1종 전용주거지역 및 제1종 일반주거지역인 경우 지상 1층에 건축물 연면적 5분의 2범위 내에서 적절히 배치할 수 있도록 하였다. 가구수 제한 기준은 제1종 전용주거지역에서 5가구 이하로 제한하고 제1종일반주거지역은 지구단위계획에서 주거환경 여건에 따라 정하도록 하였다.

가구(블록)가 결정된 이후에는 도로의 위치, 방위 등의 조건에 제약을 받게 되므로 내부도로를 계획하는 과정에서 개략적인 획지분할이 이루어진다. 택지개발업무편람 상 획지계획은 평균대지규모가 165~660㎡ 사이에서 개발밀도에 따라 탄력적으로 계획하도록 규정하고 있으며 거주자의 사회·경제적 수요에 대응할 수 있도록 다양한 규모로 계획할 것을 권장하고 있다. 이러한 맥락에 따라 2014년에는 다양한 단독주택 수요계층을 고려하여 획지분할의 최소규모를 165㎡에서 140㎡으로 완화하였다.

[표 3-6] 택지개발업무편람(2007)에 따른 필지단위 단독주택용지 계획기준

구 분	관련 내용
획지 구성	- 평균대지규모가 충족되도록 획지 분할함
획지 규모	- 분할원칙: 165~660㎡ - 협의양도인택지: 165~230㎡, 이주자택지: 원칙적으로 165~231㎡ - 개발밀도에 따른 획지 규모 계획 - 주거의 쾌적성과 다양한 소득계층별 구매자의 욕구를 충족시킬 수 있도록 지구특성에 따라 적정 획지규모를 탄력적으로 운용
획지 분할	- 획지분할 계획 시 거주·수요실태 등을 통해 사회·경제적 수요에 부응할 수 있도록 규모를 다양화
획지 세장비	- 획지규모·배치에 따른 적정 길이·세장비
획지 용도	- 기능과 적성에 맞는 다양한 용도의 획지를 계획

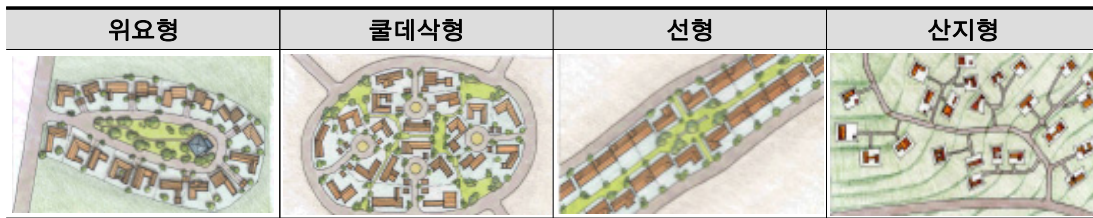
[표 3-7] 단독주택용지 필지 규모, 용도 및 밀도 관련된 제도 개정 내용

구분	관련 제도 내용
택지 개발 촉진법 시행규칙	2003. 6.14 <b>협의양도자 공급면적 확대</b> (영 제7조 제4항 제1호 및 제2호) - 협의양도한 자에게 공급하는 면적은 1필지당 165~265㎡로 확대함
	<b>근린생활시설 설치근거 삭제</b> (영 제7조 제4항 제1호 및 제2호) - 단독주택건설용지에 근린생활시설을 설치할 수 있도록 한 근거 삭제로 주거지 상업화 난 해소도모
택지 개발 업무 처리 지침	2000. 4.25 <b>단독주택건설용지 블록단위 공급 시도</b> - 단독주택용지를 블록단위로 공급하는 경우 환경친화적으로 조성, 공급될 수 있도록 규정 마련
	2009. 8.21 <b>단독주택건설용지 필지 및 블록단위 공급</b> (제15조) - 단독주택건설용지 필지단위로 165㎡~660㎡ 규모 분할 또는 블록단위로 공급 <b>수요계층을 감안한 블록형 단독주택 필지규모 구분</b> (제16조) - 보급형 165~265㎡ 일반형 265~400㎡ 전원형 400~660
	2011. 5.31 <b>근린생활시설 층수 허용</b> (제15조) - 제1종 일반주거지역에서 근린생활시설을 포함하는 단독주택용지의 경우 4층으로 층수 완화 <b>블록형 단독주택용지 용적률 완화</b> (제16조) - 기존 100%에서 150%로 완화 (제1종 전용주거지역의 용적률은 100퍼센트 이하)
	2014. 5.20 <b>단독주택용지 최소규모 완화</b> (제15조) - 다양한 수요층을 고려하여 현행 165㎡에서 140㎡로 용지의 규모 완화 <b>블록형 단독주택용지 최소규모 완화</b> (제16조) - 보급형의 최소면적을 165㎡에서 140㎡로 용지의 규모 완화

#### □ 블록형 단독주택용지 계획 기준

블록형 단독주택용지는 개별필지로 구분하지 않고 블록단위로 공급한다는 점에서 차이가 있다. 또한 자연지형이 보존되도록 원형지로 공급을 할 수 있으며, 주택건설계획에 따라 단독주택, 단독형 집합주택, 3층 이하의 공동주택을 구분하여 계획할 수 있는 장점이 있다. 따라서 블록형 단독주택용지는 완만한 경사지와 자연경관이 수려한 곳에 주로 배치하며 배치형태에 따라 [표 3-8]과 같이 구분되고 평균필지구모에 따라 [표 3-9]와 같이 구분할 수 있다. 블록형 단독주택용지의 단위 블록 수용세대수는 50세대 미만으로 한정하고 있으며 입지여건에 따라 20% 범위에서 증감할 수 있도록 하였다.

[표 3-8] 블록형 단독주택용지 계획유형



※출처 : 택지개발업무처리지침 별표5

[표 3-9] 택지개발업무처리지침 제16조 (블록형 단독주택용지 계획 등) 주요내용

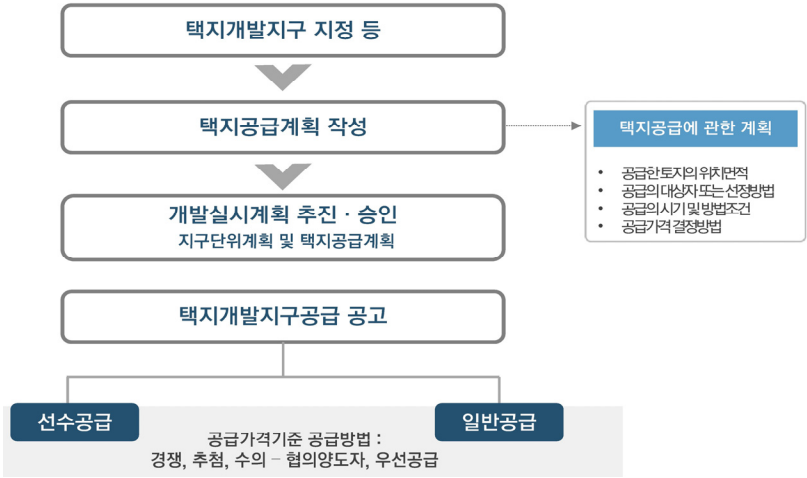
구 분	내 용	비고
보급형 140~265㎡	-대중교통수단과의 양호한 접근성 / 주택집단화를 통한 외부공간의 적극적 활용 -3층이하 공동주택 권장, 동일층 4호 이상 연립 지양	개별 필지 면적은 660㎡ 미만
일반형 265~400㎡	-수려한 자연환경을 통해 수요자의 주거환경욕구를 충족 / 공동이용시설 설치계획 적극 반영 -블록 출입구에 상징 식재 혹은 조형물 설치 가능	
전원형 400~660㎡	-고소득층 대상 / 원형지 활용 극대화를 위해 필지구모 대형화 / 단독형 집합주택 혹은 공동주택 -단독형 집합주택 권장, 넓은 오픈스페이스 확보	

#### ④ 단독주택용지 공급 관련 규정

##### □ 단독주택용지 공급유형 및 방법 관련 규정

단독주택용지의 공급은 크게 공급시기, 방식 및 수요자에 따라 구분되어 공급되고 있다. 택지개발업무처리지침에서 규정하고 있는 공급방식은 대상자를 공개모집하여 최고 금액으로 응찰한 낙찰자를 공급대상자로 결정하는 경쟁입찰, 공급가격을 미리 공시하여 대

상자를 공개모집 후 추첨을 통해 대상자를 결정하는 추첨제 분양방법, 당해 필지에 대한 신청자만을 대상으로 하여 계약자를 결정하여 낙찰이 결정된 토지는 정해진 기간 내에 계약 체결하는 수의계약방식이 있다. 이 외 다양한 공급방식 도입을 위한 설계공모방식과 사업제안공모방식 등이 단독주택용지 및 상업용지를 통해 시범 적용되고 있다.



[그림 3-4] 택지개발촉진법 및 택지개발업무처리지침에 따른 공급 방법

[표 3-10] 택지개발 공급 시기와 방식에 따른 분류

구분		공급방법	적용대상 유형
공급 시기	선수	개발계획 후 실시계획승인 전 선수급 수령승인 후 공급	공동주택 분양에 주로 적용
	일반	실시계획 승인 후 공급	단독주택용지 (이주자택지, 협의양도인택지, 일반실수요자 택지)
공급 방식	추첨	공시된 가격으로 대상자를 공개모집한 후 추첨	일반실수요자택지, 공동주택건설용지를 대상
	경쟁 입찰	최고 금액으로 응찰한 자를 낙찰자로하여 공급대상자를 결정하는 방법	판매시설용지 등 영리목적으로 사용될 택지 사업계획의 승인을 받아 건설하는 공동주택건설용지 이외의 택지
	수의 계약	1회 이상의 공고추첨 또는 재공고 입찰결과 미매각 토지에 대하여 일반실수요자를 대상으로 수의계약의 방법으로 매각	국가, 지방자치단체 또는 지방공사, 임대 주택을 건설하고자 하는 기관에 공급할 경우
			일반인에게 분양할 수 없는 공공시설용지를 공공시설을 설치할 수 있는 자에게 공급하는 경우 협의양도자택지를 공급하는 경우 (협의양도인택지, 협의양도사업자택지, 협의양도주택조합택지) 면적이 330만제곱미터 이상인 택지개발지구에서 특별설계 (현상설계, 복합적 개발 등) 개발을 통해 택지를 공급하는 경우 토지를 보상받기로 한 자에게 택지의 권리 가액의 130%에 해당하는 면적의 범위에서 택지를 공급하는 경우

※출처 : 택지개발업무처리지침(2014)

수요자에 따른 공급대상자는 가옥을 소유하고 보상을 받고 이주하는 자인 이주자택지와 사업지구 내 토지 소유주를 대상으로 협의에 의해 공공에 양도한 협의양도인택지, 그리고 그 외 일반 실수요자로 구분할 수 있다. 세부 분류기준은 [표 3-11]과 같다.

[표 3-11] 수요자에 따른 공급방식 분류

구분	이주자택지	협의양도인택지	일반수요자택지
대상자	가옥에 대한 보상을 받고 본 사업시행으로 인하여 이주하는 자 (무허가 건물 소유자 및 법인, 단체는 제외)	토지를 소유하여온 자로서 본인 소유의 토지 및 지장물 등을 전부 협의에 의하여 공사에 양도한 자(법인 또는 단체는 공급대상자에서 제외)	일반인: 본인에 해당하는 일반인 실수요자를 대상
기준	1세대 1필지	1세대 1필지	
공급가격	조성원가에서 생활기본시설 설치비를 공제한 가격 (수도권 및 광역시는 조성원가의 80%이하 수준, 기타지역은 70%이하)	수도권 : 감정가격 기타지역 : 조성원가의 110%	감정가격
공급면적	140~231m <sup>2</sup>	일반택지개발 : 140~230m <sup>2</sup> 혁신도시 : 330m <sup>2</sup>	140~660m <sup>2</sup>

※출처 : 한국토지주택공사 토지청약시스템 <http://buy.lh.or.kr/main.jsp>

단독주택용지의 공급가격은 단독주택건설용지와 협의양도인택지로 구분하여 책정되며 지역에 따라 차등 적용된다. 공급가격의 경우 모든 택지개발사업이 동일한 기준으로 적용되며 공급가격의 기준은 다음과 같다.

[표 3-12] 단독주택용지 공급가격기준

유형	공급기준	공급지역		
		수도, 부산권	광역시	기타지역
협의양도인택지	조성원가수준	수도권 : 감정가격 부산권 : 110	110	110
단독주택건설용지	조성원가이상	감정가격	감정가격	감정가격

※출처 : 택지개발업무처리지침(2014)

최근 2008년도부터 2014년도까지 한국토지주택공사에서 공급한 단독주택용지 현황을 살펴보면 대부분 이주자택지 및 협의양도인택지는 추첨제를 통해 공급하였고 일반 실수요자 택지 역시 추첨제를 통해 공급하였으나 미분양 택지에 한해 수의계약으로 공급하고 있다. 다른 신도시와 다르게 행정중심복합도시는 일반 실수요자 택지에 한하여 경쟁입찰 방식으로 공급하고 있다.

[표 3-13] 2008~2014 한국토지주택공사 주요 단독주택용지 토지공급 현황

구 분	수요자	용지 유형	필지	공급시기	공급방식	필지면적
파주운정지구	이주자	점포겸용	452	2010.5	추첨제	212~344
	협의양도인	주거전용	631	2010.8,9	추첨제	198~410
	이주자	점포겸용	160	2010.1	추첨제	223~344
	일반	점포겸용	370	2011.9	추첨제	220~424
	일반	주거전용	520	2011.9	추첨제	198~410
	일반	점포겸용	355	2011.11	수계약	220~424
	일반	주거전용	519	2011.11	수계약	227~410
	일반	점포겸용	111	2013.6	수계약	223~344
	일반	블록형	2	2014.7	추첨제	8147.7~20536.6
김포한강신도시	이주자	점포겸용	504	2008.11	위치추첨제	297~364
	일반	블록형	11	2010.6	추첨제	9,260~20,822
	일반	블록형	11	2010.6	수계약	9,260~20,822
	이주자	점포겸용	65	2011.5	위치추첨제	300~401
	이주자	주거전용	76	2011.5	위치추첨제	300~401
	협의양도인	점포겸용	158	2011.1	추첨제	261~479
	협의양도인	주거전용	314	2011.10	추첨제	261~372
	협의양도인	점포겸용	68	2011.11	추첨제	261~479
	협의양도인	주거전용	298	2011.11	추첨제	261~527
	일반	점포겸용	147	2011.12	추첨제	261~479
	일반	주거전용	313	2011.12	추첨제	261~527
	일반	점포겸용	141	2012.1	수계약	261~479
	일반	주거전용	311	2012.1	수계약	268~527
	일반	점포겸용	188	2014.4	추첨제	250.8~479.8
	일반	블록형	20	2014.7	추첨제	3,602~18,421
행정중심복합도시	이주자	주거전용	187	2009.9	추첨제	250~461
	이주자	블록형	40	2009.9	추첨제	7,744~25,469
	이주자	주거전용	392	2010	추첨제	250~677
	이주자	주거전용	1171	2011.10	추첨제	267~518
	이주자	블록형	2	2011.10	현장추첨	8,129~22,160
	협의양도인	주거전용	775	2012.10	추첨제	267~502
	협의양도인	주거전용	302	2012.11	추첨제	267~502
	일반	주거전용	106	2013.4	추첨제	250~330
	일반	주거전용	278	2013.4	경쟁입찰	331~657
	일반	주거용도	24	2013.5	수계약	277~330
	일반	블록형	7	2014.4	경쟁입찰	13,593~20,102
	일반	블록형	7	2014.4	경쟁입찰	13,593~20,102
청라국제도시	일반	주거전용	5	2014.4	추첨제	278.5~321.8
	일반	점포겸용	14	2014.4	추첨제	275.5~392.1
	일반	점포겸용	159	2014.7	추첨제	248~330
	일반	점포겸용	116	2014.7	수계약	248~330
아산배방신도시	일반	주거전용	158	2014.4	추첨제	221.4~356
	일반	점포전용	20	2014.4	추첨제	247.4~303.6
	일반	주거전용	155	2014.4	수계약	221.4~356
	일반	점포전용	2	2014.4	수계약	259.5~265

※출처 : 한국토지주택공사 토지청약시스템 [http://land.lh.or.kr/comm/frame\\_ann.jsp](http://land.lh.or.kr/comm/frame_ann.jsp)

#### □ 블록형 단독주택용지 공급 시 지구단위계획에 의해 자율성 보장

블록형 단독주택용지는 지구단위계획제도에 따라 실수요자의 요구를 적극 수렴한

맞춤형 택지로 공급하는 경우와 지형여건 등으로 일반화된 지구단위계획지침의 적용이 어려운 경우에 특별설계구역으로 지정하여 운용할 수 있다.

#### ※ 택지개발업무처리지침

제17조(블록형 단독주택용지 조성) 지구단위계획 시 유의사항

- ④ 블록형 단독주택용지에 대한 지구단위계획은 다음 각 호에 유의하여 수립하여야 한다.
  1. 민간부문의 창의력을 극대화하여 시범단지로의 조성이 필요한 경우, 실수요자의 요구를 적극 수렴한 맞춤형택지로 공급하기 위한 경우와 지형여건 등으로 일반화된 지침의 적용이 어려운 경우 등에는 블록형 단독주택용지를 지구단위계획상 특별설계구역으로 지정하여 운용할 수 있다.
  2. 블록형 단독주택용지에서 「건축법」에 의한 단독주택 및 「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인으로 조성한 주택단지의 단독주택은 지적분할하여 단독 소유할 수 있으며, 단독형 집합주택 또는 3층이하 공동주택의 건축물은 단독소유하되, 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유할 수 있다.
  3. 사회·경제적 여건변화 및 관계법령의 개정으로 계획 수립당시에 예측할 수 없었던 용도 등의 발생이나 필요없게 된 경우에는 지구단위계획의 변경을 통하여 유연하게 대처한다.
  4. 공동주택으로 건축하고자 할 경우에는 동일층이 4호 이내로 연립되도록 한다.
  5. 지붕은 경사지붕을 원칙으로 하되 필요한 경우 지구단위계획으로 지붕형태를 달리 정할 수 있으며, 건축물 색상은 달리할 수 있으나 가급적 동일계열의 색상으로 유도하며, 지붕의 경우는 자연색이나 혼합색을 권장하도록 한다.
  6. 블록내 경계구분을 위한 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 필요한 경우 60센티미터 높이 이하의 생울타리, 목책 등 투시형 담장 설치를 권장한다.
  7. 공동이용시설은 거주자의 편의를 위하여 공공으로 설치·이용하는 시설로서 영리를 목적으로 할 수 없으며 필요한 경우 지구단위계획으로 그 종류와 규모를 정할 수 있으며, 거주자의 공동체의식 함양을 위한 각종 커뮤니티시설 및 보안·관리시설 등 공동이용시설은 민간부문의 창의적인 계획에 의해 설치될 수 있도록 한다.

또한 국토교통부의 「환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령」에 따르면 블록형 단독주택용지의 경우 개별필지로 지적을 분할하여 단독으로 소유하거나 지적 분할 없이 공유할 수 있음을 언급하고 있다. 지적을 분할할 경우 「건축법」, 「지적법」 등의 관계 법령에 따라야 함을 제시하고 있는데 「건축법」 제 57조 및 「건축법 시행령」 제80조(대지의 분할)에 의거하여 주거지역에서는 60㎡이하로 분할하지 못하도록 제한하고 있다.

#### ※ 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령

8. 지구단위계획 수립시 유의사항 8-1. 일반원칙  
블록형단독주택용지는 개별필지로 지적분할하여 단독 소유하거나 지적분할 없이 공유할 수 있으며, 지적을 분할하는 경우에는 건축법, 지적법 등 관계법령에 따라야 한다.



### 3) 양호한 주거지 형성을 위한 계획적 관리 수단

#### ① 지구단위계획 운영

지구단위계획은 택지개발지역의 토지이용계획을 구체화, 합리화하기 위한 도시관리 수단으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 2조에 의해 지정되었다. 지구단위계획은 개별 대지에 대한 가구 및 획지, 건축규모 및 용도, 배치형태 등 상세계획을 계획목표에 따라 달리 정할 수 있으며, 각 항목별로 의무규정과 유도규정으로 구분하여 토지이용을 구체화하고자 하는데 그 목적이 있다. 택지개발지구의 지구단위계획 내용을 살펴보면 특성에 따라 다소 차이를 보이고 있지만 상세규제의 주요내용과 항목 등에서는 유사한 지침을 반영하고 있다.

[표 3-14] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 52조에 따른 택지개발지구 지구단위계획 시 주요 반영내용

구분	유도규정	의무규정
건축용도	-용도지역, 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항	-허용용도 및 불허용도
가구 및 획지	-	-획지 규모의 계획 -필지의 분할 및 합병 여부 -수용인구 등을 반영한 개발밀도
건축물규모	-	-건축물의 건폐율, 용적률 -건축물의 높이제한 (최고한도 및 최저한도)
건축물 배치 및 외관계획	-건축물의 배치(건축한계선, 지정선) -건축물 형태, 색채 또는 건축선에 관한 계획 -담장, 대문, 지붕 등	-
대지 내 공지	-조경, 공공보행통로 등의 계획	-
차량진출입 및 주차계획	-주차출입, 차량 진출입구 -공동주차장 등	-주차설치기준

※출처 : 오성훈,임유경(2012), “신도시 단독주택용지 공간구조 개선방안 연구”,건축도시공간연구소,p121 재구성

그러나 단독주택용지의 경우 이러한 경직된 지구단위계획 규제로 인해 지속적인 문제점이 발생하고 있다. 기존 선행연구를 통해 제시된 지구단위계획의 문제점으로는 불법 건축물 양산, 블록별 특성에 대한 고려 미흡 및 밀도를 고려하지 않는 주차기준 등으로 인한 기반시설 및 주차공간의 부족, 점포점용주택의 증가로 인한 과도한 상업시설의 침투, 전면공지 미확보 등으로 인한 불법주차와 보행환경 저하, 주변상황을 고려하지 않는

마감재 및 색채사용 등으로 통일성 없는 도시경관 저하 문제 등이 있다.

이와 같은 민원 및 문제점이 지속적으로 제기되어오면서 제도적 보완을 위해 행정중심복합도시와 같이 생활권별 지구단위계획을 수립하는 등의 개선의 움직임을 보이거나, 지구단위계획 변경을 통해 경직된 지구단위계획 제도의 문제점을 개선하려는 시도가 있었다. 2011년 지구단위계획 관련제도의 개정안에 따르면 기 준공된 택지개발지구라 하더라도 제2종 일반주거지역 중 근린생활시설을 포함한 단독주택건설용지에 한해 1회 지구단위계획을 변경할 수 있으며, 진행지구와 준공지구에 따라 다른 변경절차를 적용받고 있다.



[그림 3-5] 지구단위계획 진행지구 및 준공지구에 따른 변경절차 프로세스  
출처: 김태경,김점산,최준영(2011, p13)

## ② 코디네이터 방식에 의한 계획적 관리

지구단위계획제도의 한계를 극복하기 위한 수단으로 2000년도 초반부터 택지개발지구 계획수립과정에 MA, MP제도 등을 도입하기 시작하였다. 소위 총괄계획가 제도로 불리는 코디네이터 방식은 현재 단독주택지에 별도로 적용하는 곳은 없으나 330만㎡ 이상의 택지개발지구에 한해 적용되어 단독주택 조성에 직 · 간접적인 영향을 미치고 있다. 총괄계획가 제도의 적용사례로는 행정중심복합도시에서 운영되고 있는 총괄조성체계를 들 수 있다. 이는 총괄기획가와 도시계획 및 설계, 건축, 조경, 교통, 환경 및 디자인 전문가들로 구성된 총괄자문단으로 구성되어 있다. 이들은 생활권별로 수립되는 지구단위계획 및 생활권 간 조화에 관한 사항, 도시이미지 구축, 설계방향 및 건설 기법 등에 관한 사항 등의 자문을 주로 담당하고 있다. 이 중 2-4, 3-1 생활권 상업용지에 한해서는 블록건축가 제도를 도입하여 블록 내의 건축물 입면계획, 건축재료 및 색채범위 등에 대한 특화요소를 선정하여 자문하고자 하는 시도를 보이고 있다.

#### ※ 2-4, 3-1 상업용지 블록건축가 제도

한국토지주택공사(LH)에서 정한 블록건축가(2014.10 미정)가 블록 내의 건축물의 디자인을 자문한다. 입면계획, 재료·색채범위, 저층부 권장용도 등 특화요소를 선정하고 이를 자문할 계획이다. 자문절차나 운영지침에 대해 정확히 정해진 것은 없으나, 건축물 설계착수 전과 기본설계 시, 건축심의 전 등 총 3회를 기본으로 자문하도록 할 계획을 발표했다.(2014.10)

해당 블록의 상업용지에 대한 지구단위 계획을 살펴보면, ‘가로벽(Urban wall)<sup>62)</sup>’ 구간이 설정되어 있고, 구간 내에 맞벽건축, 아케이드 외관, 바닥포장에 관한 지침이 있는데, 이에 대한 일관성을 유지하는데 블록건축가 제도가 역할을 할 것으로 예상된다.

단독주택지에 총괄계획가 참여가 이루어진 지역은 350세대의 주택으로 구성된 파주 헤이리 아트 밸리의 사례를 들 수 있다. 난개발 방지를 위해 마스터플랜 수립 이후 선정된 건축 코디네이터를 중심으로 지형에 대한 해석, 경관, 건축재료 등의 지구단위계획보다 상세한 지침을 제시하였다. 이에 대한 총괄계획가의 디자인 의도가 개별 건축물 설계에 반영될 수 있도록 하기 위해 건축허가 신청 전에 건설위원회의 심의과정을 통해 지침에 대한 준수여부를 확인하도록 하였다.

#### ※ 파주 헤이리 아트밸리 총괄코디네이터 제도 도입

헤이리 아트밸리는 파주시 탄현면 통일동산 서화춘부지 15만여평에 민간개발방식으로 조성된 전체면적 약 50만㎡이고, 약 350세대의 주거·공방·문화 공간 등의 건축물로 구성하였다. 마스터플랜 수립이후, 헤이리이사회는 난개발을 방지하기 위해 전체 건축디자인을 조율할 수 있는 건축코디네이터를 선정하기로 하였으며, 이에 국내외 건축가가 참여한 1차 건축가 그룹과, 김종규와 김준성을 건축코디네이터로 선정하였다. 그 후, 건축코디네이터를 중심으로, 헤이리이사회 산하 건설위원회는 「헤이리건축설계지침」을 통해 지구단위계획보다 상세한 내용으로 지형에 대한 해석, 경관, 건축재료, 바닥 등에 대한 지침을 제시하였다.

##### □ 제도운영을 통한 마을경관관리

파주 헤이리 아트밸리는 회원자격을 심사하며, 선정된 회원은 자체적으로 정한 정관 제반 사항을 준수하여 건축하고, 헤이리 건축설계지침을 따라 건축코디네이터와 상의하여 설계해야 한다. 또한 건축허가 신청 전에 지침의 준수여부를 확인·권고하는 건설위원회의 심의과정을 거쳐야만 한다.

##### □ 법적 성격

건축설계지침과 건축코디네이터의 권고는 주민들 간의 자주협정으로 이루어지므로 회원정관이 존재하지 않거나 지켜지지 않는다면 토지 소유자가 바뀌었을 때 건축설계지침의 준수 의무는 존재하지 않는다. 다만 2009년 문화지구로 지정되면서 사단법인 헤이리는 조례상 주민협의체의 지위를 갖게 되었다.

[ 출처 : 김하영 외(2006), “해외 건축협정제도와 국내 사례 비교 연구”, 「대한국토·도시계획학회 정기학술대회」, p.1267-79, 이수진 외(2013), “파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안”, 경기개발연구원 ]

62) “가로벽(Urban Wall)”이란 대중교통중심도로와 인접한 주변의 보행 활성화를 유도하고 행정중심복합도시 내 경관적 통일감과 절제된 건축외관 확보 등 도시의 통합이미지 형성을 위하여 대중교통중심도로에 면하여 의도적으로 조성하고자 하는 건축물의 연속적인 외벽면을 말한다. ※ 출처: 행정중심복합도시건설청(2014a), “2-1,2,4생활권 지구단위계획 시행지침-23차 실시계획 변경”, 행정중심복합도시건설청

### ③ 건축위원회 심의 및 자문제도

지방자치단체의 건축조례에 따라 시행하고 있는 건축위원회는 신도시 및 택시개발지구의 개별 사업 당 건축 등과 관련된 조사, 심의, 조정 역할을 담당하고 있지만 일반적으로 단독주택은 건축심의대상에서 제외되어 있다. 그러나 행정중심복합도시의 질 향상과 관리를 위해 단독주택도 건축위원회에서 운영하는 사전자문제도와 건축심의를 받도록 규정하고 있다. 단독주택용지 조성과 관련한 건축위원회의 심의 내용은 「행정중심복합도시 건축고시」에 명시되어 있으며 건축법 규정의 적용 완화, 건축선 지정 또는 건축관련 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항을 다루고 있다. 행정중심복합도시에 특수하게 적용되는 심의사항으로는 획지형 단독주택지에서 3층 이상 단독주택을 건축하는 사항과 블록형 단독주택지 내의 건축물 건축에 관한 사항이 있다. 판교신도시의 경우 성남시 건축조례에서 건축위원회를 통한 자체 심의 규정을 정하고 있다. 이에 대한 세부내용으로는 심의 등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 높이 중 어느 하나도 10분위 1을 넘지 않는 범위에서 건축물의 규모를 변경하는 것, 공개공지 및 전면조경의 변경 및 건축물 출입구 변경 등의 사항에 대한 심의절차를 거치게 된다.

## 4) 단독주택 건설 관련 제도

### ① 사업개발승인절차와 블록형 단독주택용지 건설

필지단위로 건축허가를 받는 획지형 단독주택과 달리 블록형 단독주택용지의 경우 50세대 이상부터 「주택법」상 사업계획승인절차를 받도록 하였다. 당초 20세대 이상일 경우 사업계획승인을 받도록 규정되었으나 가구당 구성원 수 감소와 중소형규모의 주택 수요 증가 등 주택건설환경의 변화를 고려하여 블록형 단독주택지의 경우 50세대 이상부터 사업계획승인절차를 거치도록 2014년 주택법이 개정되었다.<sup>63)</sup> 「주택법」상 사업계획승인을 받은 주택은 「건축법」상 건축허가 대상 주택과는 달리 주택건설기준과 주택공급규칙을 의무적으로 적용하여야 한다.

이 중 블록형 단독주택지는 건축허가 대상 규모로 주택을 건설·공급하는 것이 일반적이다. 이는 사업승인대상 규모로 건설할 경우 복잡한 사업승인절차(건축허가에 비해 많은 작성서류, 건설 및 공급절차 적용)와 사전준비 및 인허가 기간이 길어져 (법적 기본처

---

63) 「주택법 시행령」 2014.6.11. 제개정 이유

리기간은 건축허가 : 15일 이내, 사업승인 : 60일 이내로 규정) 주택공급시기가 지연됨으로써 사업성 확보에 어려움이 발생할 수 있다는 부담 때문이다. 또한 사업승인대상 규모로 건설할 경우 분양절차에 따라 주택을 공급해야 하므로 사업시행자는 시간적·경제적인 부담을 가질 수 밖에 없어 사업승인대상 이후 규모로 사업을 추진하는 것이 일반적이다<sup>64)</sup>.

[표 3-15] 사업계획승인 시 적용사항

구분	사업계획승인 시 적용
인·허가 서류제출	사업계획승인신청서, 주택건설사업계획서, 부대 및 복리시설배치도, 간선시설설치계획도, 토지이용계획확인서, 설계도서 등 제출
주택건설	시설의 배치 : 실외소음도(65db이하), 단지 내 도로와 주택외벽과 2m이격 구조·설비 : 바닥충격을 제한, 계단·복도·난간 기준 규정 부대시설 : 진입도로(6m), 주택단지 안의 도로(6m), 조경시설(단지면적의 30/100), 비상급수시설(세대당 1.5톤) 주민공동시설 : 100세대 이상 주택은 주민공동시설 설치 의무 에너지 절약형 친환경주택 건설기준 적용, 건강친화형 건설기준(500세대 이상) 적용
주택공급	입주자모집공고승인, 입주자자격, 해당첨제한 및 공급순위, 분양가격제한(상한제), 분양보증, 저당권 설정 제한
감리	감리자 선정 : 시·군·구청장 감리자 : 건축사 또는 감리전문회사가 상주감리

※출처 : 국토교통부(2014), “50세대 미만 노후주택 정비사업은 건축허가로 가능” 보도자료 (2014.6.2.) 참조 1

[표 3-16] 「주택법」에 따른 단독주택 사업승인 기준 완화

	기존	개정안
「주택법」 제 16조 사업계획의 승인	-단독주택 : 20호 -공동주택 : 20세대 이상 (다세대, 연립주택 30세대)	-단독주택 : 30호 -블록형단독주택 : 50세대 이상  (블록형 단독주택용지에 건설되는 단독주택, 한옥의 경우, 수요자가 유사하여 맞춤형 공급의 필요성이 높다는 점을 감안하여 일련의 주택건설기준 및 분양절차를 준수하지 않아도 되도록 50세대 이상으로 사업계획 승인기준을 완화)
		-공동주택(세대수 증가형 리모델링 포함) : 30세대 이상 -연립주택, 다세대 : 50세대 이상

64) 국토교통부(2014), “50세대 미만 노후주택 정비사업은 건축허가로 가능” 보도자료 (2014.6.2.) 참조 1.

## ② 분양가 상한제와 블록형 단독주택용지 건설

블록형 단독주택지의 분양방식은 공동주택방식과 유사하지만 분양가 상한제를 적용받지 않고 있어 고급주택지로 개발되는 것이 일반적이다. 이는 결국 다양한 규모의 단독주택 시장수요에 대응하지 못하는 원인 중 하나로서 작용하고 있다. 따라서 중산층 및 서민층을 위한 단독주택이 공급될 수 있도록 보급형 단독주택지의 경우 토지를 저가(감정가격 이하)에 분양하고 공공금융자금을 지원하되 분양가 상한제를 적용하는 방안을 검토할 필요가 있다.<sup>65)</sup>

## ③ 건축물의 사용승인을 위한 업무 대행제도

대부분 소규모로 건설되는 단독주택은 건축물의 사용승인을 위해 업무 대행제도를 적용한다. 일명 ‘특검’ 제도로 불리는 업무 대행제도는 사용승인(또는 임시사용승인) 현장조사검사의 업무대행을 말한다. 이는 각 자치단체별로 건축물의 범위와 방법 등을 건축조례에서 지정할 수 있으며 서울시<sup>66)</sup>를 제외한 대부분의 자치단체는 면적에 상관없이 건축허가와 사용승인을 받는 모든 건축물에 이를 적용하고 있다. 사용승인 현장조사 업무대행자는 지역건축사협회에 등록된 건축사를 지정하도록 하고 있다.

[표 3-17] 건축법 제27조 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 규정

건축법 제27조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행)	건축법 시행령 제20조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행)
<p>① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하여야 한다.</p> <p>③ 허가권자는 제1항에 따른 자에게 업무를 대행하게 한 경우 국토교통부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.</p>	<p>① 허가권자는 법 제27조제1항에 따라 허가 대상 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물의 건축허가, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것</li> <li>2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 업무대행자의 업무범위와 업무대행 절차 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.</p>

65) 배순석, 김혜승, 강미나, 이용만, 서정아, 김현진(2009) “주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구”, 국토연구원 pp.260-1.

66) 서울시의 경우 연면적 2000㎡ 이하의 건축물에 한해서만 규정하고 있으며, 단 허가권자가 업무대행이 필요하다고 인정하는 경우는 예외이다.

#### ※ 세종시 건축조례 내 업무대행 관련 내용

〈건축조례 26조 ③〉

영 제20조제1항 단서에 따른 사용승인이나 임시사용승인과 관련된 업무 대행자(이하 “사용승인 검사자”라 한다)는 당해 건축물의 설계 또는 감리자가 아니고 건축주의 추천을 받지 아니한 자로서 건축사법 제31조에 따라 설립된 건축사협회 세종특별자치시 건축사회장(이하 “건축사회장”이라 한다)이 추천한 건축사를 지정한다.

#### ④ 건축주 직접건설 관련 제도

현행 「건설산업기본법」에서는 주거용 661㎡(200평), 비주거용 495㎡(150평) 이하의 소규모 건축공사 및 창고·조립식 공장 등의 경우, 건설업 등록업체를 배제한 채 건축주가 직접 시공할 수 있도록 허용하고 있다. 이는 전체 건축물의 40% 가량이 무면허업자나 무자격자에 의하여 시공 및 설계, 감리가 운영될 수 있음을 의미한다. 이러한 건축주 직접 건설 제도는 건축주와 시공업체가 건축과정에서 발생하는 부가가치세와 소득세 등을 절세하기 위한 수단으로 활용되고 있다. 이에 따라 재무구조가 영세하고 기술력이 부족한 무면허 업자에게 도움을 주어 시공하는 경우가 빈번하며 이러한 경향은 소규모 주택일수록 증가하고 있다. 이 경우 부실시공과 더불어 하자보수책임이 불확실해져 소비자 피해가 발생되기도 한다.<sup>67)</sup>

#### ※ 소형 건축 무면허 시공에 형식적 검사, 건설비리 기초 만든다

[서화숙의 집 이야기] (8) 규제 사각지대, 단독주택 소형건물

단독주택 200평·건물 150평 이하 허가 없이 맘대로 짓고 고칠 수 있어  
대부분 시공은 집장사들 몫으로  
설계도면 바뀌고 값싼 자재 쓰여도 건축주들은 하자보증도 못 받아  
미국 등은 기초·목구조·배선 공사 엄격한 현장 실사로 부실시공 차단  
“소형건축면허 만들어 운영하면 인력 활용에 세수 확대까지 될 것”

… 200평 이하의 단독주택, 150평 이하의 건물은 건축주가 마음대로 짓거나 고칠 수 있다는 뜻이다. 다세대주택은 공동주택이지만 다가구주택은 단독주택이어서 우후죽순으로 늘어나는 다가구주택 역시 해당이 된다.

…허울뿐인 건축주 시공은 탈세 측면에서도 문제가 많다. 건축주 본인이 시공을 한다는 이유로 공사비에 부가세가 부과되지 않는다. 실제로는 업자가 하는데도 업자가 받아가는 공사비에 세금이 안 나온다. 업자와 건축주는 별개인데도 형식적으로는 한 사람이니까 하자보증도 받을 수 없다.

…주대관 (액토건축 대표) 문화도시연구소 대표는 “불법이 당연시되는 단독주택과 소형건물의 무면허 시공에서 모든 건축 비리의 토양이 만들어지는 것”이라면서 “모든 시공업무에 책임자를 지정해주는 것으로만 이 문제는 해결할 수 있다”고 지적했다. 소형건축이라고 무면허로 아무나 지어도 되는 것이 아니라 소형건축면허제를 만들어야 한다는 것이다. 현재 종합건설면허는 자본금이나 사무실이 있어야 하기 때문에 실력이 있고 건축을 실질적으로 할 수 있는 전문가가 되려 사장시키고 있다.

…소형건축 시공면허제가 만들어지면 부가세 10%라는 추가부담이 건축주에게 돌아간다. 그러나 김소장은 “전체 공정에서 이미 부가세를 내는 부분이 많기 때문에 실제로는 현재보다 6% 내외만 더 내면 될 것”이라면서 “그 덕에 사회 전체가 건전해지고 개인으로는 하자보수도 받을 수 있다면 큰 비용이 아닐 것”이라고 내다봤다 [한국일보(2014), “소형 건축 무면허 시공에 형식적 검사, 건설비리 기초 만든다”, (2014.08.25.)]

67) 최민수, 박용석 (2010) “건설공사 시공자 제한규정의 합리적 개선방안”, 한국건설산업연구원.

## 5) 단독주택 유지관리를 위한 지원제도

### ① 에너지효율 향상을 위한 지원제도

최근 주택의 에너지효율 확보에 대한 정책적 관심이 증대함에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조제3항에 따른 「친환경 주택의 건설기준 및 성능」 (2014.7.21 개정)규정을 별도로 정하고 있다. 이는 친환경주택의 구성기술요소에 따라 ‘친환경 주택 성능 평가서’ 를 제출하고 사업계획승인을 받으면 예산을 지원 받도록 규정하고 있다.<sup>68)</sup>

지자체 별 지원제도를 마련하고 있으며, 이와 관련된 제도로 각 지방자치단체단위로 운영하는 그린홈 주택지원사업은 정부의 ‘그린홈 100만호 프로젝트’ 추진방침에 따른 것으로 2020년까지 100만호 보급을 목표로 추진되고 있다. 이에 따른 국비지원은 현재 에너지관리공단에서 ‘주택지원사업’ 으로 시행하고 있다. 이는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지 등의 신재생에너지설비를 주택에 설치할 경우 설치비 일부를 정부가 지원하는 사업이며 지원대상은 개별단위 지원과 마을단위로 나뉘어 지원된다.

[표 3-18] 지자체별 에너지 효율 향상을 위한 지원제도

구분	사업명	내용
서울시 69)	녹색건축 인증제도	-건축물에너지 효율인증 등급에 따라 인센티브 -신축건물 취득세 5~15% 경감 -재산세 3~15% 경감 -환경개선부담금 20~50% 감면 -인증비용 지원 -건축기준 4~12% 완화
	건물에너지효율화 사업 (BRP <sup>70)</sup> )	-응자사업대상: 주택소유자, 시공업체 -지원항목 : 단열창호, 단열재, 고효율보일러, 고효율LED 조명 -범위 : 시설교체 공사비의 80% (200~1000만원)
	그린홈 보급사업 지방비 지원 <sup>71)</sup>	-각 구별 단위 사업시행 -마을단위 사업의 경우 ‘에너지자립마을’이란 이름으로 시행중
세종시		-100백만원(가구당 최대 200만원)
부산시		-총 200여 가구에 2억 원 (70~330만 원까지 차등 지급)

68) 이는 각 지자체별로 상이한 지원제도를 운영하고 있다.

69) 서울특별시(2014), 원전하나줄이기 길라잡이, 서울특별시.

70) BRP, Building Retrofit Project

71) 에너지관리공단 신재생에너지센터 주택지원사업 사업승인 시, 지방비 예산안에서 보조금 추가지원



[표 3-19] 그린홈 주택지원사업 지원대상

구분	개별단위	마을단위
대상자	<ul style="list-style-type: none"> <li>-단독주택: 기존 또는 신축 주택의 소유자 또는 소유예정자</li> <li>-기존 공동주택: 공동주택 소유자 또는 입주자 대표</li> <li>-신축 공동주택: 신축 중인 공동주택의 시행,공사 대표 또는 입주자 대표</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-동일 최소행정구역단위(리,동)에 있는 10가구 이상(연륙교가 없는 도서지역의 경우 5가구 이상)의 단독 또는 공동주택</li> <li>-마을 회관, 경로당, 노인정 등 주민편의 시설은 신청 불가</li> <li>-마을단위지원 신청시, 해당 광역 또는 기초지자체 신재생에너지 담당자에게 문의 후 사업계획서 제출</li> </ul>

※출처 : 그린홈 홈페이지 <http://greenhome.kemco.or.kr>

또한 행정중심복합도시에서는 친환경에너지 타운 조성계획을 수립하여 스마트에너지 저장, 판매사업과 친환경 태양광사업을 전략적으로 제시하고 있으며, 스마트에너지 저장, 주택공급대상가구에 대해서는 공모절차 등을 거쳐 선발된 시범가구(30~50가구)에는 태양광 장비, 에너지저장장치(ESS, Energy Storage System), 지능형검침인프라(AMI, Advanced Metering Infra)를 구축할 수 있도록 지원해 준다. 이와 함께 실시하는 친환경 태양광 사업은 강변 유희도로(미호천 제방길)에 총 300 kw 용량 규모의 태양광 발전 시설을 설치하고 생산된 전기는 한전에 판매수익을 창출하며 수익금은 마을 기금 조성 및 추후 협동조합 설립 등을 추진하는 방향으로 진행된다.<sup>72)</sup>



[그림 3-6] 스마트에너지 저장, 판매 지원사업 (30가구를 대상으로 시범사업을 할 경우)

출처: 세종특별자치시(2014) ,보도자료

72) 세종특별자치시(2014) ,“세종 창조마을 시범사업 출범식”세종시 균형발전담당 보도자료(2014.10.10.),세종특별자치시



[그림 3-7] 친환경 태양광 지원사업  
출처: 세종특별자치시(2014),보도자료

최근 이러한 다양한 지원제도 마련을 위한 움직임이 있으나 대부분 집단사업에 유리하게 적용할 수 있는 방안으로 대부분 개별 조성이 이루어지는 단독주택용지의 경우 개별 주체로 대응하기가 어려워 이에 대한 적용이 어려운 실정이다.

## ② 단독주택 유지관리를 위한 지원제도

거주자들이 단독주택에 살기를 주저하는 이유는 주택건설과정 이후에 주택 유지·관리를 공동주택과 다르게 개별 주체로 대응해야 한다는 점을 하나의 한계로 들고 있다. 이에 대한 보완을 위해 2014년 5월 「건축법 제 35조의 2」에 ‘주택관리지원센터’를 지자체가 설치하여 노후주택의 개·보수지원과 성능개선, 주거지원 정책의 합리적 전달 체계를 구축하도록 하였다. ‘주택관리지원센터’는 단독주택 소유자 및 관리자를 대상으로 효율적인 건축물 유지, 관리를 위한 기술지원과 정보제공 업무를 수행하고자 하고 있어 기존의 정보 전달의 어려움을 해결할 수 있다는 장점을 가지고 있다. 그러나 주택관리지원센터의 세부 운영방안과 업무 범위 등에 관한 구체적인 대안은 아직 미비한 실정으로 적용에 한계가 있다<sup>73)</sup>.

[표 3-20] 「건축법」 주택관리지원센터 관련 법적 근거

법령	내용	관련 조문
건축법 제35조 2	지원대상	단독주택 및 공동주택 (「주택법」 제 43조 에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 제외)
	업무	건축물 유지 및 관리를 위한 점검, 개량, 보수에 대한 기술지원 및 정보제공
	운영주체	특별자치시장, 특별자치도지사 및 시장·군수·구청장

※출처 : 서수정, 변은주(2014), “주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(2) 최종연구심의자료”, 건축도시공간연구소 P.5,29

73) 서수정, 변은주(2014), “주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(2) 최종연구심의자료”, 건축도시공간연구소 P.5, P29

## 2. 신도시 단독주택지 조성사례 분석

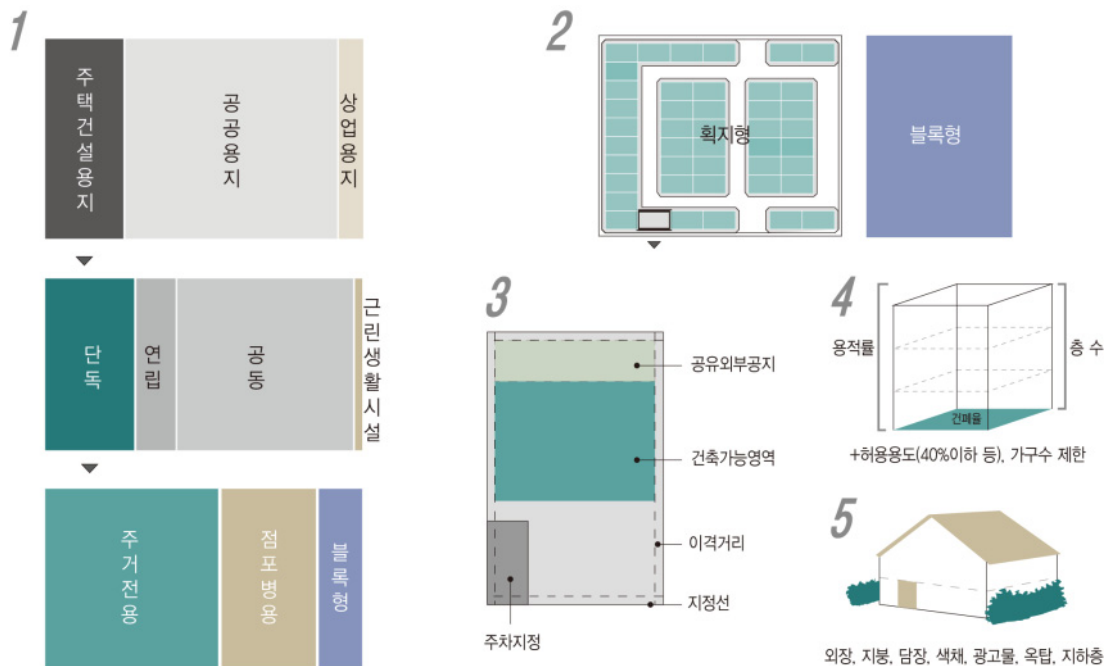
### 1) 조사분석 개요

#### ① 분석배경 및 목적

단독주택지의 계획적 조성방안을 도출하기 위해 본 연구에서는 현재까지 시행된 신도시 및 택지개발지구 내 단독주택지의 세부지침과 개발현황을 조사·분석 하였다. 앞서 분석한 제도를 기반으로 1기 신도시와 2기 신도시에서 지구단위계획이나 주택용도, 용지배분기준 등이 각 사업지구에 적용된 과정과 제도 자체의 변화과정을 파악해보고자 한다. 또한 이를 바탕으로 현황조사를 병행하여 단독주택지의 계획특성을 파악하고 현 제도 및 조성상의 문제와 한계를 도출하여 정책방안 마련을 위한 기초자료로 활용하고자 한다.

#### ② 분석의 틀

단독주택지 계획특성에 대한 분석 기준은 단독주택용지배분과 그에 따른 용도구분 및 건축계획 과정에 따라 분석하였으며 필지단위와 블록형을 구분하여 세부계획특성을 파악하고자 하였다. 이에 따른 분석 프로세스는 [그림 3-8]와 같다.



[그림 3-8] 단독주택용지 개발·계획·공급·건축계획 프로세스에 의한 분석 기준

### ③ 조사대상 및 개요

#### □ 조사대상 선정 및 분석내용

조사대상은 택지개발지구 내 단독주택지 조성과정을 살펴볼 수 있는 1기 신도시의 분당과 2기 신도시의 판교, 파주교하 및 운정, 동탄1, 행정중심복합도시를 선정하였다. 조사대상에 대해서는 가구 및 획지계획, 용도 및 밀도, 건축배치 및 옥외공간 계획 등의 계획특성을 파악해보고자 하였다. 이 중 지구단위계획의 최근변화 내용이 가장 잘 반영되고 이를 토대로 다양한 건축행위가 발생한 판교신도시를 중점으로 현황파악을 시행하였다. 이 외 주거지 경관형성을 위한 계획적 조성사례의 대표적 사례인 행정중심복합도시 단독주택용지 현상공모와 일본의 단독주택지 조성특성과 유사한 과정으로 건설하고 있는 경기도 가평 동연재에 대한 사례조사를 병행하였다.

#### □ 대상지 계획개요 및 입지현황

조사대상의 택지개발지구에서 단독주택 비율은 2기 신도시로 갈수록 증가하고 있어 최근 행정중심복합도시의 경우는 28.8%의 비율을 보여 파주교하를 제외하면 상대적으로 높은 비율을 보이고 있다. 이는 단독주택 건설에 대한 수요증가와 저밀도 택지개발 계획의 증가에 따른 결과이다.

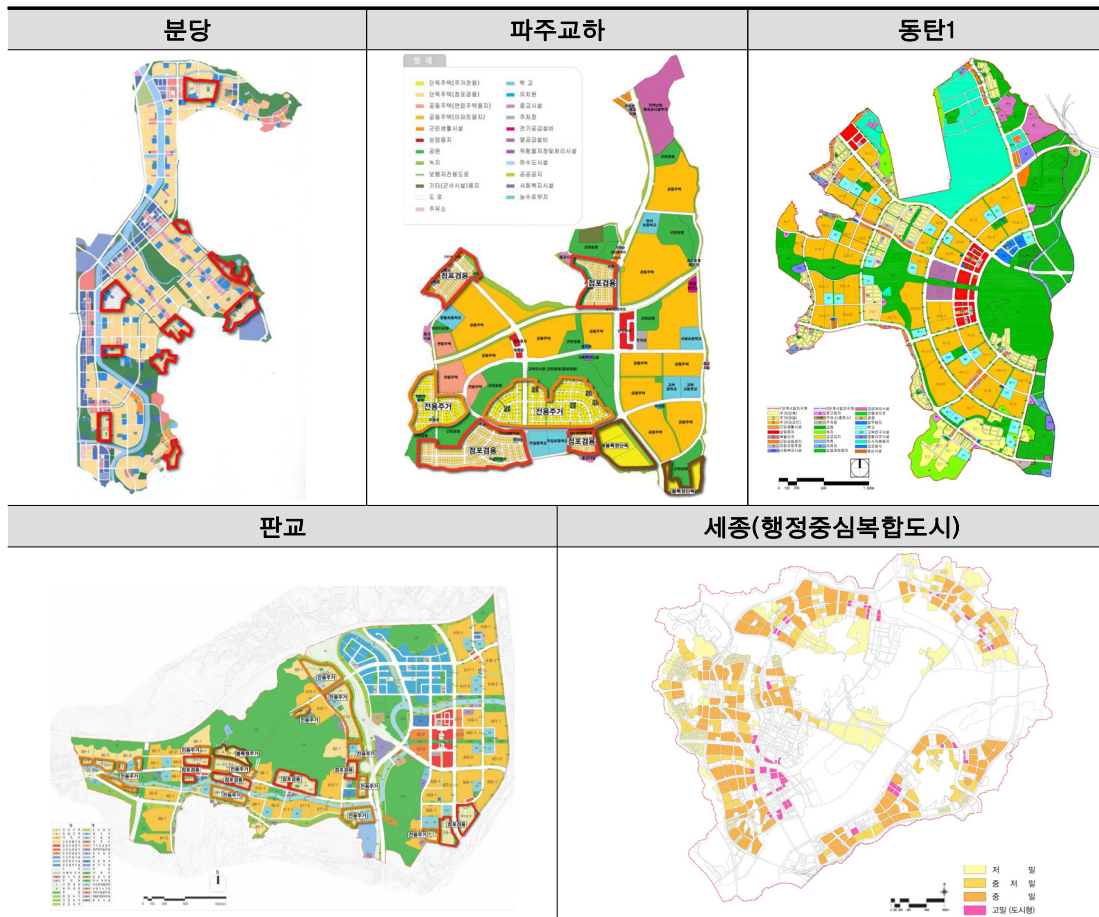
[표 3-21] 조사대상 계획개요

구분	분당	판교	파주교하	파주운정	동탄 1	세종
총면적(㎡)	19,639,000	8,921,788.2	2,055,087.6	9,549,207	9,035,332.9	72,908,221
주택지면적(㎡)	6,358,000	2,370,713.6	987,352.3	3,179,244	2,644,762.0	15,011,650
단독주택용지 인구수(인)	12,800	6,186	3134	3,796	16,583	29,333
단독주택용지 세대수(호)	3,200	2,062	1011	1,519	5,528	11,733
단독주택용지 면적(㎡)	767,000	549,482.9	318,319.5	442,494	600,304.2	4,114,322.1
주택지 중 단독주택용지비율(%)	12.0%	23.2%	48.0	13.9%	22.7%	28.8%
개발밀도(인/ha)	167	94.5	—	126	273	72
필지면적(㎡)	181~231	231~509	260~373	195~425	231~397	222~716

※출처 :오성훈,임유경(2012) p.59, 파주시 외(2007b), 파주시 외(2013), 성남시 외(2014), 화성시 외(2008), 행정중심복합도시(2013a)

단독주택용지의 입지특성은 대부분 주변 녹지나 공원에 인접하게 배치되어 있으며 2기 신도시 이후부터 환경친화적 단지조성과 외부공간 확보를 유도하기 위해, 블록형 단독주택용지를 구분하여 구릉지에 배치하고 자연지형에 순응한 계획을 도모하고자 하였다. 이 중 판교신도시는 서쪽의 자연환경을 활용하여 전원형 주택단지로 조성하였다. 행정중심복합도시의 경우 주변 지역과의 관계를 고려하기보다 주택용지 개발밀도에 따른 높이의 고저차를 고려하여 배치하였으며, 필지단위는 도시외곽순환도로 주변지역, 블록형은 자연지형에 순응한 계획을 위해 전월산 등의 기존 구릉지 주변의 위치시켰다. 근린생활시설용지는 주택지와 인접한 곳에 배치하며 이중 교통여건을 고려하여 접근이 용이한 대로변에 계획하였다.

[표 3-22] 조사대상별 단독주택용지 조성계획도



※출처 : 최상희,윤정란,백혜선,장혜선(2012) “주거수요변화에 대응한 단독주택용지 계획방향 연구”, 토지주택연구원, NH한국토지주택공사 토지청약시스템 <http://buy.lh.or.kr/main.jsp>

## 2) 신도시 단독주택지 계획현황

### ① 단독주택 건설용지 배분

신도시 내 주택건설용지의 배분은 단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지에 따라 구분하고 있다. 이와 달리 행정중심복합도시는 저밀, 중·저밀, 중밀, 고밀과 같이 밀도에 따라 용지를 배분하고 있다. 조사대상지 중 파주교하지구는 택지개발업무처리지침상의 주택건설용지의 배분기준에 비추어 보았을 때 단독주택용지의 비율이 12% 가량 높게 배분되어 있으며, 상대적으로 높은 단독주택 비율을 보인다. 행정중심복합도시의 경우 쾌적한 단독주택지 조성을 위해 단독주택지 내에 근린생활시설을 설치하지 않도록 하고 상업업무용지의 일부분에 상업시설을 설치하도록 규정함으로써 전용 단독주택지로 공급하고 있다는 것이 특징이다.

[표 3-23] 신도시 주택건설용지 구성 계획

구분			분당	판교	파주교하	파주운정	동탄1	세종	
주택 건설 용지	단 독 주 택	필지단위	724,150.3	494,810.9	318,319.5	371,123	387,406.5	저밀	4,114,322(27.4)
		블록형		54,672		71,371	212,897.7		
		계	724,150.3(11.4)	549,482.9(23.2)	318,319.5(32.2)	442,494(13.9)	600,304.2(22.7)	4,114,332(27.4)	
	공 동 주 택	연립	5,626,029.6	255,410	651,078	64,195	30,387	중저밀	2,559,901(17.1)
		아파트		1,538,973		2,620,901	2,011,070.8	중밀	7,612,357(50.7)
		계	5,626,029.6(88.5)	1,794,383(75.7)	651,078(65.9)	2,685,096(84.5)	2041,457.8(77.3)	10,172,258(67.8)	
	주상복합		-	-	-	-	-	고밀	725,049(4.8)
	복합단지		-	-	-	-	95,495.7	-	
	근린생활시설		-	26,848.2(1.1)	17,954.8(1.9)	51,653(1.6)	-	-	
	총계			6,350,179.9	2,370,714	987,352.3	3,179,244	2,641,762.0	15,011,650

※출처 : 오성훈, 임유경(2012) p.63, 파주시 외(2007b), 파주시 외(2013), 성남시 외(2014), 화성시 외(2008), 행정중심복합도시(2013a)

### ② 획지형 단독주택지 계획현황

#### □ 가구 및 획지계획

단독주택지 가구계획은 지구단위계획에서 배열방식 및 방향, 필지조합방식 및 장단면 등을 규정하고 있다. 간선도로변 및 공공공지·공원·녹지 등과 접한 가구는 1열 가구로, 블록 내부에 위치한 가구는 2열가구로 구성하도록 하고 있다. 각 사업별 특성을 살펴보면 판교의

경우 커뮤니티 교류공간을 중심으로 7필지 조합으로 이루어진 클러스터 배치계획을 시도하였으며, 행정중심복합도시의 경우 장변의 가구계획 시 다양한 넓이의 녹지 배치를 유도하여 외부공간을 구성하였다. 또한 단독주택용지 내 대가구 구성 시 클러스터형을 조합하고 녹지, 생태연못 등의 내부배치를 통해 주민들의 커뮤니티공간을 확보하도록 하였다. 이들 대부분 가구방향은 남북장방형을 우선으로 하고 있으나, 동탄1, 파주교하와 같이 동서장방형으로 배치한 경우도 있다.

[표 3-24] 신도시 필지단위 단독주택용지 가구계획 특성

구분	가구계획	
분당	간선도로변을 제외한 부분에는 2열가구를 기준으로 계획	
판교	간선가로변 및 공공공지, 공원, 녹지 등과 접한 가구는 1열, 내부가구는 2열가구 주택의 남향배치가 용이하도록 남북장방형 기준 커뮤니티 교류공간을 중심으로 7필지 조합으로 이루어진 클러스터용 단독주택용지 계획	
파주교하	단독주택용지 주 접근로 변 및 공원과 인접한 가구에는 획지 배열시 1열배열 그 외는 2열배열, 가구의 장변은 90~150m 단변은 남북장방형의 경우 26~32m, 동서장방형의 경우 32~40m	
파주운정	단독주택용지 주 접근로 변 및 공원과 인접한 가구에는 획지 배열시 1열배열 그 외는 2열배열	
동탄1	일반적으로 2열가구를 기준으로 수립, 간선도로변, 시설녹지 면하여 1열가구 구성 2열가구의 평균규모 3,000㎡, 동서방향으로 5~7필지로 구성	
세종	소가구	대가구
	다양한 획지 구성, 10필지 내외로 구성 출입구방향이 접근도로변으로 계획 간선도로변, 공원 인접가구는 1열, 그 외 2열가구배치 장변의 가구 계획이 보행자도로 겸 다양한 넓이의 녹지축 배치	장변형(1열, 2열), 클러스터형, 쿨데삭형을 조합하여 구성 정방향계획 및 통과도로 계획 지양 내부 보행도로 중심으로 계획 근린공원, 노외주차장, 근린생활시설용지, 보행자전용도로 장방향 직각배치 대로와 면한곳에 근린생활시설용지 배치

※출처 : 오성훈,임유경(2012), p.65, 성남시 외(2007), 파주시 외(2007a), 파주시 외(2007c), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시건설청(2013b)

획지계획을 위한 각 필지당 규모는 1기 신도시에 비해 2기 신도시로 갈수록 증가하며 대체적으로 200~300㎡의 규모로 획지계획이 이루어지고 있다. 이 중 행정중심복합도시는 최소 222㎡(67.2평)에서 최대 716㎡(217평)까지로 평균 필지면적은 342.5㎡(103.7평)

로 기존 신도시나 성남판교지구의 평균 필지면적보다 88.7㎡ 가량 큰 규모로 계획하였다. 획지계획 시 대부분의 지구단위계획 내에 별도의 세장비 제한을 두고 있지 않지만 파주교하의 경우 지구단위계획에서 필지에 대한 구체적인 세장비를 규정하고 있다.

일반적으로 대부분의 사업대상지에서 획지의 분할 및 합병은 대체로 불허하고 있으나 각 지구별 기준을 통해 일부 유동적으로 가능하도록 규정하고 있다. 1기 신도시인 분당의 경우 획지의 분할 및 합병을 불허하였으나 민원에 의해 합병이 가능하도록 변경되었으며 2기 신도시의 경우 역시 기본적으로 분할은 불가하나 2필지 또는 3필지 합병 이후 분할을 부분적으로 허용하고 있다.

[표 3-25] 신도시 필지단위 단독주택용지 획지계획 특성

구분	분당	판교	파주교하	파주운정	동탄1	세종
필지수	2,900	2,097	1,203	1,652	1,550	2,356
획지 규모	이주민 224~231㎡ 일반수요자 181~214㎡	이주자택지 250~425㎡ 협의양도자택지 180~430㎡	이주민 220~419㎡ 일반수요자 364~391㎡	이주민 234~274㎡ 일반수요자 225~247㎡	231~397㎡ (70~120평)	222~716㎡ (평균필지 342.5 103.7평)
획지 계획 (세장비)	-	세장비 1:1.2~1.8 범위에서 결정	소형획지2실 (폭 9m 이상) 대형획지3실 (폭 12m이상 확보) 세장비 1:1.2~1.8	-	-	-
분할 및 합병	필지의 분할 및 합병금지 (민원에 의해 합병가능으로 변경)	분할불가 (협의양도자택 지는 3필지 합병 후 2개 분할)	분할불가 합병 시 660㎡ 초과불가	분할불가 일반단독의 합병은 연접한 2개의 필지 간에 허용	분할불허 2필지 이내 합병허용	분할 및 합병 불가

※출처:오성훈,임유경(2012),p.59 파주시 외(2007a), 파주시 외(2013), 성남시 외(2007), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시(2013a)

## □ 용도 및 밀도계획

단독주택지 내 건축물 용도의 허용범위는 주거전용의 경우 다중주택을 제외한 단독주택과 세대수 규정을 통해 부분적으로 허용되는 다가구 주택이며, 다중주택과 학교환경위생정화구역 내 금지시설, 지정용도 이외의 용도를 대체적으로 불허하고 있다. 원주민의 생계보장을 위해 이주자에게 제공되는 점포점용용지는 대체적으로 1층 및 지하1층에 한하여 근린생활시설 용도를 허용하고 있으며 건축물 연면적의 40% 이내에 설치할 수 있도록



규정하고 있다. 그러나 행정중심복합도시의 경우 기존의 사업지구와 다르게 이주자 및 일반수요자 구분하여 택지공급이 이루어지지 않았으며, 단독주택용지 내 점포점용을 불허하고 있다는 것이 특징이다. 이에 따른 근린생활시설 수요에 대응하기 위해 단독주택용지 주변에 다른 사업지구보다 상대적으로 많은 상업용지를 배치하였다.

[표 3-26] 신도시 필지단위 단독주택용지 건축물 용도계획

구분		허용용도 및 불허용도	
		허용용도	불허용도
분당	협의양도자 이주자	-단독주택 -단독주택, 점포주택	-단독주택 중 다중주택 불허
판교	협의양도자 이주자	-단독주택 -단독주택 -점포주택(1층·2층 근린생활시설 가,바,자목)	-허용용도 이외의 용도 및 다중주택 -학교환경위생정화구역 내 금지시설
파주 교하	이주자	-단독주택 -1층·2층 근린생활시설 -점포주택	-다중주택 불허
	일반	-단독주택	-다중주택 불허
파주 운정	이주자	-단독주택	-다중주택 불허
	일반	-단독주택 일부점포주택(C11-21-1~6)	-지하층은 주거용도로 사용불가
동탄1	이주자	-단독주택 -점포주택 (1층 및 지하층 연면적 40%이내)	-다중주택 불허
	일반	단독주택	-다중주택 불허
세종	전용	-단독주택	-허용용도 이외 / 지하층 주거용도 불허 -다중주택, 다가구주택 불허
	점포	-	-

※출처: 오성훈,임유경(2012),p.66, 파주시 외(2007a), 파주시 외(2007c), 성남시 외(2007), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시(2013b)

밀도계획은 건폐율, 용적률, 최고층수 및 가구수 제한으로 규정하고 있으며 대부분 건폐율 50~60%, 용적률 150~180%, 최고층수는 3~4층으로 제한하고 있다. 평균평형 역시 70~80평형이 대부분이며, 필지당 가구수는 대부분 2~3가구로 규정하고 있다. 그러나 파주교하와 같이 점포주택의 경우 8가구 이하까지 허용되는 경우도 있다. 저밀도 계획을 목표로 하고 있는 행정중심복합도시의 경우, 기존 신도시의 2~3배의 규모로 계획된 파주교하를 제외하고 평균평형이 기존 1기, 2기 신도시들에 비해 크게 계획되어 있으며, 가구수 역시 1필지당 1가구로 규정하고 있다. 기존 신도시의 경우 건축물에 대한 지구단위계획의 세부 지침 준수 시 최대 20% 이내의 용적률 인센티브 제공하여 지구단위계획 규정보다 고

밀도 건축이 허용되는 경우도 있다.<sup>74)</sup>

[표 3-27] 신도시 필지단위 단독주택용지 건축물 밀도계획

구분		분당		판교	파주교하	파주운정	동탄1	세종
건폐율	전용			50% 이하	50	60	60%이하	40% 이하
	점포	60%	50%	50% 이하	60	60	60%이하	-
용적률	전용			80% 이하	100	150	150%이하	80% 이하
	점포	-	-	150% 이하	180	150	180%이하	-
평균 평형	전용			70	150~200	70	70	100
	점포	70	70	80	60~72	50~80	60~72	-
최고 층수	전용			2층	2	4	3층	3층 <sup>1)</sup>
	점포	4층	3층	3층	3	3~4	3층	-
필지당 가구수	전용			2가구 이하	2가구 이하	5가구	3가구	1가구
	점포	3가구		3가구	8가구이하 (점포주택 6)	5가구	점포 외 3가구	-

주 1) 필지단위 단독주택용지의 경우 3층 이상일 경우 건축위원회의 심의 대상

※출처 :최상희 외(2012) p.88, 성남시 외(2007), 파주시 외(2007a), 파주시 외(2007c), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시(2013b)

#### □ 건축 배치 및 옥외공간 계획

##### • 건축 배치

2기 신도시부터 적용되기 시작한 건축한계선과 건축지정선은 건축물과 가로와의 관계를 정함으로써 가로에 대한 개방성을 확보하고 가로공간의 특성을 규정지을 수 있는 하나의 요소로서 작용하고 있다. 그러나 2기 신도시 중 동탄 1지구는 단독주택용지의 다양성을 도모하고자 별도의 건축한계선 및 건축지정선을 지정하지 않았다. 다만 차량 진출입구에 대한 부분은 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 차량진출입구를 설치하라는 대지 경계부의 지침만 원칙으로 하고 있다. 이와 달리 판교신도시의 경우 건축선 지정을 통해 발생하는 공유외부공지에 관한 사항을 세부적으로 규정하였다. 행정중심복합도시의 경우 건축물 배치 및 건축선에 관한 사항을 유형별로 구분하여 건축한계선과 지정선을 적용하였다는 것이 다른 지역과 차이점이다.

74) 판교지구 협의양도인택지는 아래 표에 해당하는 지구단위계획 지침 준수 시 최대 20% 이내의 용적률 인센티브를 적용받아 최대 100%까지 허용가능

##### ※ 성남 판교지구 협의양도인택지 용적률 완화조건 및 범위

구분		인센티브 적용조건	인센티브 비율
공동설계		블록별 공동설계에 의한 개발 시	+20%
건축물의 형태 및 외관	외벽의 재료, 형태 등	지침 준수 시	+10%
	지붕 및 옥탑 등	지침 준수 시	+10%

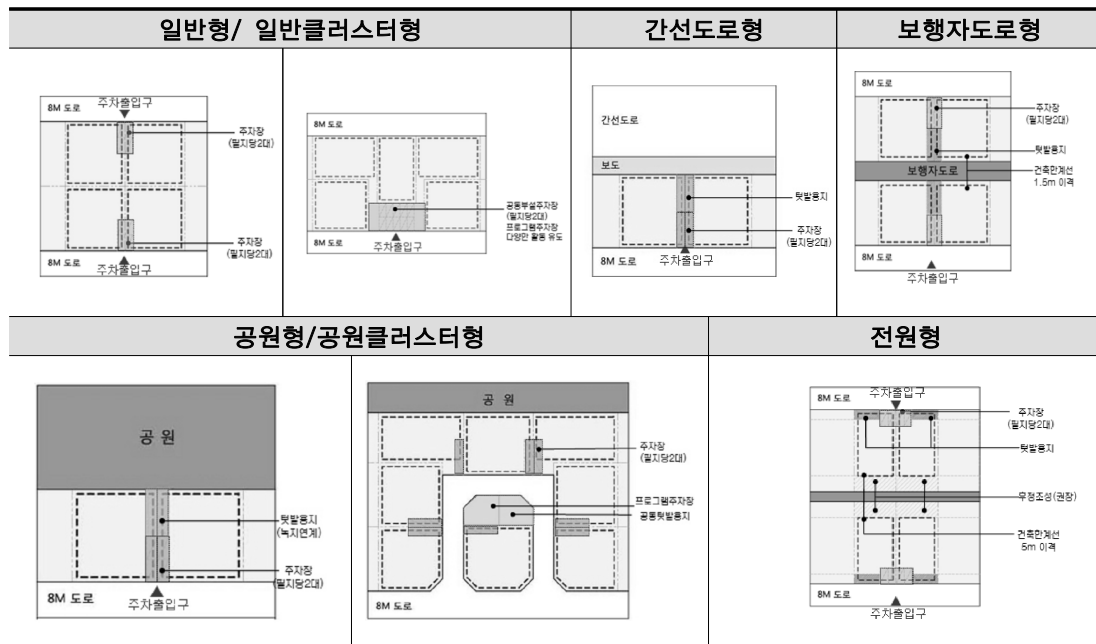
※출처: 성남시, 한국토지공사(2007), “성남판교지구 택지개발사업 지구단위계획”, 한국토지공사

[표 3-28] 신도시 필지단위 단독주택용지 건축배치 특성

구분	건축한계선	건축지정선
분당	-주택 및 근린생활시설 복합건축물 1층 외벽선은 인접도로 경계선에서 2.5m후퇴	-
판교	-보행자전용도로, 공공공지, 공원, 녹지 등과 경계로부터 2.5m -클러스터형 : 4.5m	-일부구간 획지분할선과 동일하게 지정
파주교하	-최소10m도로폭에 접하고 이면도로가 확 보된 1열가구 단독주택용지와 근린생활 시설 용지는 대지경계선에서 건축선이격	-
파주운정	-커뮤니티도로,보행녹도, 공원변 클러스 터형 건축물 1.5m 지정	-간선도로변, 공원변 : 남향으로 2m, 북, 동, 서방향으로 1.5m 지정
동탄	-	-
세종	1-1 생활권의 경우 입지특성에 따라 부설주차장과 텃밭용지의 위치, 건축물 배치 및 건축선에 관한 유형 적용	

※출처 :최상희 외(2012) p.93, 오성훈,임유경(2012) p.68, 파주시 외(2007a), 파주시 외(2007c), 성남시 외  
(2007), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시(2013b)

[표 3-29] 행정중심복합도시 1-1생활권 건축선에 관한 유형



※출처 : 행정중심복합도시(2014c), “1-1,1-3생활권 지구단위계획 시행지침”, 행정중심복합도시건설청

• 옥외공간 계획

현재 단독주택용지는 건축한계선과 건축지정선 지정에 의한 건축배치를 통해 옥외공간의 경관형성을 유도하고 있다. 판교신도시의 경우 기존 신도시와 다르게 공유외부공지에 대한 사항을 규정하고 있다. 행정중심복합도시의 경우 판교의 공유외부공지와 유사한 텃밭용지 관련 사항을 규정하고 있으며 약 12~20㎡를 원칙으로 부지형상에 따라 다양한 위치와 규모를 권장하고 있다. 이에 대한 텃밭이용 관리 및 자치규약을 지정하여 지속가능한 관리를 권장 함으로써 이 구간 내에 건축물의 건축, 담장 등의 설치 행위를 규제하고 있다. 건축한계선에 의해 발생하게 되는 대지 내 공지 내에 수목 및 초화류 식재, 생울타리를 통한 담장계획 등을 주로 유도하고 있다.

[표 3-30] 신도시 필지단위 단독주택용지 담장 및 식재 계획

구분	담장 및 대문	조경 및 식재
분당	-	-전면공지식재 또는 H 5.0 R30 이상인 교목을 3m 간격으로 식재할 경우 수목당 6㎡를 조경면적으로 산입가능
판교	-담장 및 대문 높이는 1.2m 이하 (클러스터형은 0.8m 이하) -도로와 인접한 공유 외부공간의 경계선에만 담장 허용	-담장재료는 화관목류의 생울타리
파주교하	-투시형 또는 생울타리 1.5m 이하	-
파주운정	-담장은 원칙적으로 설치하지 않음 -투시형 또는 생울타리 1.0m 이하 -대문은 투시형	-옥외마당은 두 필지별로 마주보도록 설치 권장 -대지 내 조경을 점포주택 측면 설치 단독주택은 전면 또는 측면설치 권장
동탄1	-담장은 1.5m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리 설치 -담장의 새로, 색깔은 건물의 외복과 조화되도록 계획	-공유외부공지 내 인접필지 식재 가능
세종	-담장 및 대문의 높이는 0.8m이하, 재료는 생울타리 및 자연재료 -공원녹지, 공공공지, 보행자도로에 면한 구간은 투시성 재료 사용	-필지단위 단독주택용지에 적용되는 텃밭용지 내에 밭고랑 또는 이랑 또는 수목으로자연스러운 경계 유도

※출처: 오성훈,임유경(2012) p.68, 파주시 외(2007a), 파주시 외(2007c), 성남시 외(2007), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시(2013b)



[그림 3-9] 행정중심복합도시 텃밭용지 및 담장제안  
출처 :행정중심복합도시건설청 (2013b)

#### ※ 판교신도시 공유외부공지

공유외부공지라 함은 단독주택용지 내에 위치하며 건축한계선에 의해 구획되어진 영역으로 대지경계선에서 3m 이격 (일부 클러스터형 필지 5m)으로 확보된 대지안의 공유공지를 말한다.<sup>75)</sup> 이때 공유외부공간은 해당필지의 개발주체가 건축물의 신축시 이를 조정한다. 이주자택지의 경우 점포의 외부공간과 주차 등으로 활용토록 하고 협의양도자택지의 경우 주차 및 이웃과의 공유정원으로 활용토록 하였다.<sup>76)</sup> 이러한 계획의 주요한 목적은 보행과 같은 통행의 목적보다도 시각통로(View Corridor)로서의 설치 목적이 강하다. 그러나 이후 공유외부공지의 폭은 기존 3m에서 2.5m로 축소하게 되었는데 이는 건축지정선 기준을 완화하면서 공유외부공지의 건축한계선 위치가 조정되었다. 건축지정선이 도로경계선과 일치하면서 생기는 시공상의 문제점을 해결하고자, 건축지정선으로부터 0.5m 이하로 이격된 부분도 건축지정선에 접한 것으로 인정하면서 0.5m의 여유분을 공유외부공지에도 적용한 것이다. 이렇게 형성된 공간은 대부분 주차장의 용도로 사용되면서 시각적 개방감의 차단이 발생하고 있는 실정이다.



#### • 주변 가로계획

대부분의 단독주택용지는 가구의 경계가 대로 또는 중로로 결정되며 가구배치를 위해 소로 및 보행자 도로를 두고 있다. 행정중심복합도시의 경우 단독주택용지 주변으로 대로를 두지 않고 12~24.5m의 다양한 크기의 중로를 배치하여 블록군을 형성하는 것을 알 수 있다. 각 블록군에는 어린이공원을 하나 이상 배치하고 보행자도로는 이 어린이공원을 서로 연결하여 마을의 중심녹지공원까지 쉽게 접근할 수 있도록 하였다. 소로의 경우 대부분 8m 또는 10m로 이루어져 있다. 또한 근린생활시설 주변으로는 중로 12m 이상을 두고 보차분리 형태의 도로가 주로 배치되어 있음을 알 수 있다.

75) 성남시,한국토지공사(2007), “성남판교지구 지구단위계획 시행지침”, 한국토지공사.



76) 오성훈, 임유경(2011), “신도시 단독주택용지 공간구조 개선방안 연구”, 건축도시공간연구소 p. 69.

[표 3-31] 분당, 판교신도시 단독주택용지 주변 가로계획

구분	분당						판교					
	대로	중로		소로	보행자도로		대로	중로		소로	보행자도로	
도로 폭원	40~30m	20m	15m	10/8/6m	15m	6m	32m	15m	12m	10m	8m	10m
보행	보차분리			보차혼용	보행전용		보차분리				혼용	보행전용
식재	완충녹지+가로수		가로수	-	중앙화단	경계식재	완충녹지+가로수	가로수	-	-	-	중앙화단
가로 위계도												

※ 출처: 박진아, 이지연(2013), “분당 신도시 단독주택용지 가로위계별 전면공간이용”, 『도시행정학보』 v26(4) pp.335-59.

[표 3-32] 동탄1신도시, 행정중심복합도시 단독주택용지 주변 가로계획

구분	동탄1					세종								
	대로	중로	소로	보행자도로		중로				소로		보행자도로		
도로 폭원	45~34m	20m	11m	10m	6m	24.5 m	20m	17m	15m	12m	10m	8m	10m	6m
보행	보차분리		보차혼용	보행전용		보차분리				보차혼용		보행전용		
식재	완충녹지+ 가로수	가로수	-	화단 조성	-	완충녹지 +가로수		가로 수	-		-			
가로 위계 도														

### ③ 블록형 단독주택용지 계획현황

#### □ 가구 및 획지계획

남양주 평내지구(2002) 이후부터 조성되기 시작한 블록형 단독주택용지<sup>77)</sup>는 2기 신도시 계획 이후 환경친화적 주택단지 조성 및 원형지 공급을 위한 대안으로 계획된 단독주택건설용지이다. 따라서 이전에 조성된 1기 신도시인 분당은 별도의 블록형 단독주택용지 계획을 두지 않았다. 가구수는 대체적으로 50세대 미만으로 규정하고 있으며 필요에 따라 일정범위 내에서 증감이 가능하도록 계획되어 있다. 블록형 단독주택용지의 획지 분할 및 합병은 불허하고 있으나 경우에 따라 330~660㎡에 한해 일부 필지분할을 허용하기도 한다.

[표 3-33] 신도시 블록형 단독주택용지 가구 및 획지계획 특성

구분	가구계획	획지분할 및 합병
판교	50가구 미만 30~40호 정도의 세대로 계획	필지분할시 330~660㎡에 한해 허용
동탄1	50가구 미만 평균평형 330㎡규모 20~40호 정도, 세대계획(10%범위내에 증감 가능)	모든 필지 분할 불가
파주교하	단위블록 수용세대수는 건설하는자가 설정 단독 2세대 이하/ 공동 8세대 이하	필지분할시 330~660㎡에 한해 허용
파주운정	50가구 미만 (수용세대수 20%증감가능)	필지분할시 330~660㎡에 한해 허용
세종	50가구 미만	분할 및 합병 불가

※ 출처: 파주시 외(2007a), 파주시 외(2007c), 성남시 외(2007), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시(2013b)

#### □ 용도 및 밀도계획

블록형 단독주택용지 건축물의 용도는 단독주택(다중주택 제외), 단독형 집합주택, 3층이하 공동주택(기숙사제외)을 허용하고 있다. 밀도계획의 경우 대부분 건폐율 50%이하에서 계획가능하며, 부대복리시설을 포함하여 용적률 100%이하로 허용한다. 행정중심복합도시의 경우 대체적으로 공동주택용지 (중저밀, 중밀)에 포함되어 있는 연립주택을 블록형 단독주택용지 내에서 허용하고자 하는 것이 특징이다. 이 중 행정중심복합도시의 경우 기

77) 박연정,유해연,심우갑(2010), “블록형 단독주택용지 외부공간 개선방향 연구 -용인동백지구 단독주택형 타운하우스를 중심으로-”, 「대한건축학회논문집 계획계」 v26(2) 140-8, p140.

존 사업지구와 다르게 건폐율 40%이하, 용적률 80%이하, 최고층수 3층으로 낮은 밀도를 가지고 있으며 저밀도의 개발을 유도하고자 하였다. 일부 사업대상지의 경우 블록별 단독주택용지를 건축 밀도계획에 따라 2가지 유형으로 구분하고 제 1종 전용주거지역과 제 2종 전용주거지역을 적용하여 다른 건폐율과 용적률을 갖기도 한다.

[표 3-34] 신도시 블록형 단독주택용지 용도 및 밀도 계획

구분		판교	파주교하	파주운정	동탄1		세종
건물용도	허용용도	-단독주택 (다중주택 제외) -단독형 집합주택 -3층이하의 공동주택 (아파트, 기숙사제외)	-단독주택 (다중주택제외) -공동주택 (아파트, 기숙사제외)	-단독주택 (다중주택제외) -3층이하의 공동주택 (아파트, 기숙사제외) -단독형 집합주택	-단독주택 (다중주택제외) -단독형 집합주택 -3층이하 공동주택 (기숙사 제외) -지하층은 주거용도 사용불허	-단독주택 -공동주택 중 연립주택, 다세대주택(타운하우스 및 테라스하우스) -주택법 제2조 제6호 및 제7조와 주택건설기준 등에 관한 규정 이 정하는 부대 복리시설 -지하층 주거용도 불허 (테라스하우스 제외)	
	불허용도	허용용도 이외의 용도	허용용도 이외의 용도	지하층 주거용도 불허	허용용도 이외의 용도		허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		50%이하	50	50	50%이하	50%이하	40%이하
용적률(%)		100%이하	100	120	80%이하	100%이하	80%이하
최고층수		3층	2	3	2층	3층	3층
가구수		50가구미만	단독2가구이하, 공동 8가구이하	50가구 미만	50가구 미만		50가구 미만

※ 출처 :최상희 외(2012) p.92, 파주시 외(2007a), 파주시 외(2007c), 성남시 외(2007), 화성시 외(2004), 행정중심복합도시(2013b)



### 3) 단독주택지 조성현황 분석

#### ① 현황조사 대상 주변현황

앞서 분석된 1, 2기 신도시 중 판교신도시를 대상으로 실제 이용현황을 분석하였다. 건축물 대장과 실제 활용용도 파악을 통해 가구 및 획지, 획지의 용도 및 규모, 건축배치 특성 및 옥외공간 활용현황 등에 대해 살펴보았다. 판교신도시 중 이주자택지(F2-1, E4-1, F1-1, F4-1, F5-1, F6-1, F7-1), 협의양도인택지(E5-1, E5-2, E6-1, E6-2)를 중심으로 조성 현황특성을 살펴보았으며 조사 대상범위에 대한 주변용도 현황은 [그림 3-10]에서 보여지는 바와 같다.



[그림 3-10] 성남판교 단독주택용지 위치 및 주변기반시설 현황

#### ② 가구 및 획지계획

가구 구성은 두 지구 모두 간선도로, 공원 등과 접해 있는 외부는 1열배치, 내부의 경우 2열배치로 계획되었으며 시범단지 조성을 위한 클러스터형 가구배열 방식이 일부 배치되었다. 판교신도시의 조사대상지를 통해 가구 및 획지의 현황특징을 살펴보면, 점포점

용의 경우 대부분 이주자택지로 구성되어 있었으며, 협의양도인택지의 경우 일반주거의 형태로 주로 이루어졌음을 알 수 있다. 주로 이주자택지 주변으로 상업지역이 주로 배치되었으며, 이들의 가구 위치는 대부분 근린생활시설 또는 공원 등 기반시설과 연결된 지역에 주로 배치되었다.

획지의 규모나 세장비 등은 용도에 따라 차이를 보이지 않았으며, 도로계획의 경우 택지내부를 관통하는 통과동선을 최소화하고 블록군의 경계를 강화하였다. 또한 소로가 중로와 교차할 경우, 소로의 끝단을 보행자도로로 설정하여 차량 동선은 중로와 교차되는 것을 최소화 하였다. 또한 8m 소로의 끝단에 녹지와 주택지를 두어 시각적으로 닫힌 경관을 형성했다.



[그림 3-11] 성남판교 가로현황  
출처: c@ auri



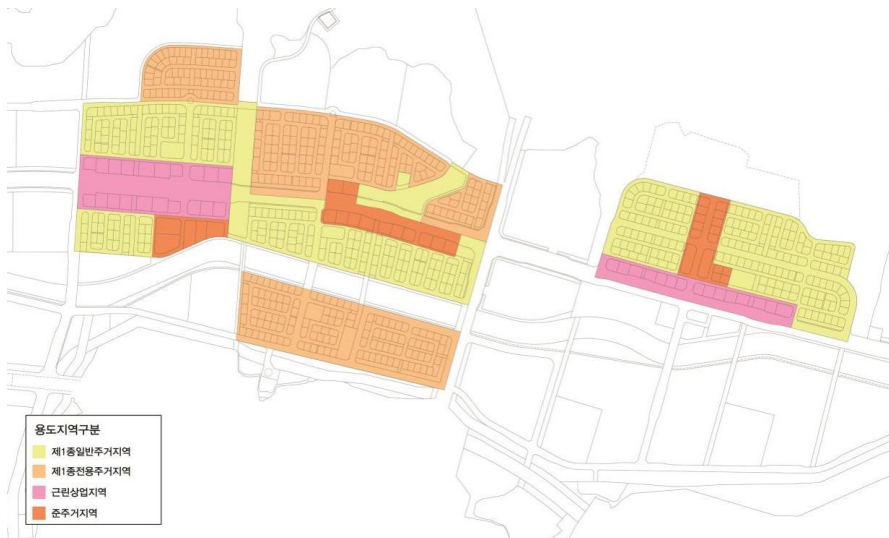
[그림 3-12] 성남판교 획지계획

### ③ 획지용도 및 계획 규모

판교 대상지 내 용도지역은 제1종일반주거지역, 제 1종 전용주거지역으로 구분되며 근린상업지역과 근린생활용도지역으로 구분되어 있다. 이주자택지는 제1종일반주거지역으로 계획되어 있으며 협의양도인택지는 제1종 전용주거지역으로 구성되어 있다. 대부분의 근린상업지역과 준주거지역 용도는 대체적으로 이주자택지와 면해져 위치하고 있음을 알 수 있다. 대지면적은 이주자택지의 경우 평균 273.2㎡, 협의양도인택지는 평균 244.1㎡의 필지면적으로 나타났다.



[그림 3-13] 판교신도시 대지면적 현황



[그림 3-14] 판교신도시 용도지역 구성 현황

#### ④ 건축배치현황

##### □ 건축물 밀도

판교지구의 지구단위계획에 명시된 건축밀도를 살펴보면 전용주거는 건폐율 50%이하, 용적률 80%, 최고층수 2층이하를 적용받고 있으며 점포겸용은 건폐율 50%이하, 용적률 150%이하, 최고층수 3층이하를 적용받고 있다.

본 현황을 통해 살펴본 바에 의하면 성남판교지구의 경우 대부분의 필지가 건폐율 48~50%로 나타났으며 용적률은 주거전용의 경우 주로 100~140%가 가장 많이 나타났다. 점포겸용의 경우 140~160%가 가장 많이 나타났으나 160%이상인 필지가 다수 발견되었으며 대다수의 단독주택이 지구단위에서 지정하는 건축물 밀도 규정의 최대치 또는 그를 상회하는 규모로 개발이 이루어지고 있었다.



[그림 3-15] 판교신도시 건폐율 현황



[그림 3-16] 판교신도시 용적률 현황

#### □ 층별용도현황

이주주택지의 경우 일반주거용도로 3층으로 최고층수를 제한하고 있으며, 협의양도 인택지의 경우 전용주거용도로 2층으로 이를 제한하고 있다. 현황파악을 통해 나타난 층수현황은 [그림3-20]이며, 이는 거의 대부분 최고층수규정의 최대치 규모로 개발이 이루어졌음을 알 수 있다.



[그림 3-17] 판교신도시 층수현황



[그림 3-18] 판교신도시 1층 용도 현황





[그림 3-19] 판교신도시 2층 용도 현황



[그림 3-20] 판교신도시 3층 용도 현황

이주자택지의 경우 일반주거용도로 대부분 1가구 단독주택으로 사용되고 있는 경우가 많았으며 협의양도인택지의 경우 대다수 다가구주택으로 사용되면서 1층에는 근린생활시설로 계획되어 있는 경우가 대부분임을 알 수 있다. 근린생활시설의 경우 대부분 상업수요가 높은 음식점이 대부분을 이루었다.

[표 3-35] 조사대상별 단독주택용지 조성계획도



※ 사진출처 : c@ auri, 다음지도 <http://map.daum.net/> (2014.10)

### ⑤ 공유외부공지 이용 현황

성남판교지구에 시도되었던 공유외부공지는 시각적 통경축으로서 보행공간의 경관향상을 통한 가로활성화를 위해 계획하였다. 그러나 현재 이용되고 있는 공유외부공지의 경우, 주차나 시설적재로 인해 통행이 불가능한 경우가 대부분이었으며 식재나 공지 등으로 이용하는 경우는 드물었다. 식재 및 공지로 이용하고 있는 필지의 경우도 주변 가구들의 이용용도의 연계성이 부족해 기존 공유외부공지의 의도인 통경축으로는 의미를 반영하고 있는 필지가 거의 부재하다는 것을 현황파악을 통해 알 수 있다.



[그림 3-21] 성남 판교지구 공유외부공간 이용현황도

[표 3-36] 성남판교 공유외부공지 이용현황



※ 사진출처 : c@ auri

#### 4) 신도시 단독주택지 조성현황 특성

##### □ 택지개발업무편람·지구단위계획 수립지침에 의해 조성된 단독주택용지 가구·필지계획

신도시 단독주택용지 조성현황을 분석한 결과, 대부분의 단독주택용지 가구·필지 계획이 택지개발업무편람·지구단위계획 수립지침 기준에 따라 일률적으로 계획된 것을 알 수가 있다. 특히 내부도로와 외부 필지는 1열로 배치하고 내부는 2열로 배치하는 등 동일한 계획 수법으로 구성되어 있어 필지 규모·세장비 등 차이점을 나타내지 못하고 있다. 특히 대부분의 주택이 지구단위계획으로 허용된 최대 건폐율과 용적률로 구성되어 있었다.

##### □ 근린생활시설을 대가구별로 허용함에 따라 대부분 다가구주택과 결합되어 건축

판교지구를 비롯한 대부분의 택지조성지구들은 근린생활시설 설치가 가능한 단독주택을 도로로 둘러싸인 대가구 단위로 허용하여, 해당 가구의 주택유형은 근린생활시설과 다가구가 결합된 형태로 개발되어 있었다. 지구단위계획에 의해 근린단위로 필요한 시설을 제한하였음에도 상업수요가 높은 음식점이 주로 조성되어, 생활에 필요한 시설은 오히려 입지하기 어려운 실정이다. 또한 이러한 상업수요로 도로변 주차문제가 발생하여 양호한 주택지로 개발되어야 하는 단독주택용지의 의미를 상실하게 되었다.

##### □ 공유외부공지 계획 시 시설설치기준 마련과 유지·관리 책임의 의무 명시 필요

성남판교지구의 단독주택지는 주차 공간 및 이웃과의 공유정원으로 활용하거나 시각적 통로로서 공유외부공지를 계획되었지만 이용 현황을 분석한 결과, 대부분의 필지에서 주차 및 시설물 적재 등으로 계획 의도가 구현되지 않고 있었다. 해당공간은 건축한계선 지정을 통해 계획된 「건축법」상의 대지 안의 공지 성격으로 이해될 수 있으며, 토지분양면적에 포함되어 공급된 개인 소유의 토지이기 때문에 관련법상 이행강제금을 부과하기도 어려운 실정이다. 그렇기 때문에 이러한 공적공간은 소유권을 공공이 소유하고 분양면적에 포함하지 않거나, 공유외부공간에 대한 시설설치기준 등을 명확히 하여 토지매매계약 시 유지·관리상의 의무를 하도록 하여야 한다.

### 3. 단독주택용지 계획적 조성 사례 분석

#### 1) 주거지 경관형성을 위한 계획적 조성사례 : 행정중심복합도시 단독주택 현상공모

##### ① 공모배경 및 목적

행정중심복합도시 내 1-4생활권의 단독주택용지 B1, B4,5에 시행된 현상공모는 단독주택의 난개발을 방지하고 주거지의 경관 향상을 목적으로 시행하였다. 또한 중산층 수요자의 건축비용절감방안 마련과 에너지절감형 디자인을 포함한 통합형 주거단지계획을 모색하고자 하였다. 그에 따른 세부 설계개념인 ‘이이불이(異而不異)’는 다르면서도 다르지 않다’는 뜻으로 개별 단독주택의 다양성을 존중하면서도 동시에 주변 환경의 질서(통일성)를 유지, 관리할 수 있도록 하기 위한 목적이 있다. 따라서 향후 이를 위한 ‘이이불이[異而不異] 디자인 가이드라인’을 상세하게 제시하는 설계안을 찾고자 하였다.

##### ② 공모방식

설계공모의 방식은 2차에 걸쳐 진행되었으며 1차의 경우 공개공모로 진행되었고 2차는 지명공모로 시행되었다. 1차는 기존 건축 작품과 해당부지 단지계획서를 함께 제출하는 방식으로 진행되었으며 기존 건축작품 중 조적마감 주택 1점의 준공작품 설계 도판 및 설명서를 제출하도록 하였다. 이는 한국토지주택공사에서 실시한 행정중심복합도시 단독주택 특화방안 수립을 위한 설문조사 결과에서 조적마감의 선호도가 높게 조사된 점을 감안하여 반영된 것으로 전문성을 반영한 제품제출에 초점을 둔 것이다.

[표 3-37] 1-4생활권 단독주택 현상공모 평가항목 및 배점기준

평가항목		평가세부기준	배점
기 존 건 축 작 품	배치계획	- 부지의 장소성에 따른 배치의 적정성 - 옥외공간 구성, 주변 경관 및 건축물과의 조화	20
	건축계획	- 주거 개념의 창의성 - 공간과 형태 구성의 완성도	35
	공간계획	- 내부 및 외부 영역과 공간 구성의 적정성 - 내부 동선계획의 적정성 및 기능성	35
해당 블록	단지계획	- 단지계획 개념의 창의성 - 필지구조 및 운영방식의 적정성	10
합 계			100

※ 출처 : 한국토지주택공사(2014), “1-4생활권\_단독주택 단지 및 건축설계 공모지침서”, 한국토지주택공사



### ③ 생활권별 설계지침

현상공모의 목적에 부합되기 위해 블록간의 통일된 디자인 유도를 위한 상세지침을 구체적으로 밝히고 있다. 예를 들어 벽면적 70%이상을 벽돌조적 마감으로 하도록 외벽마감재를 지정하거나, 단지 접근도로와 접한 경계 영역에 본채와 옥외공간으로 분리된 ‘독립된 매스’를 시설녹지에 접하도록 적극적으로 계획하여 도로에서의 통일된 경관질서를 구현하라고 명시하고 있다. 또한 내·외부 공간구성 기준에 대한 설계지침에 ‘현대의 재료와 시공기술을 적용하되 전통한옥의 공간구성을 재해석’하여 계획할 것을 명시하여 마당과 채, 담장, 포치 등을 갖는 단독주택지를 개발하려는 의도를 포함하였다.

[표 3-38] 1-4생활권 단독주택 현상공모 설계지침 특성

구분	1-4생활권 [B-1 블록]	1-4생활권 [B-4, 5 블록]
공급유형	-필지형	-블록형
필지면적	-240㎡ 내외	-400㎡ 내외
건폐율/용적률	-40%이하 / 80%이하	-40%이하 / 80%이하
최고층수	-3층 이하	-3층 이하
설계범위	-특화단지계획안 및 건축표준설계안 제시 -건축표준설계 및 수요별 변형안 제시 -건축 총 공사비 제시	-특화단지설계안 및 건축기본설계안 제시 -건축기본설계 및 수요별 주택유형제시 -단지 및 건축 총 공사비 제시
당선시상	-시상금 1억원 지급(세금포함)  -개별필지 분양 후 디자인코드를 마스터플랜 기반으로 조정	실시설계권 부여 -공모안 제출시 추정 총공사비 및 실시설계비용 제시 -조건부 매각 방식으로 공급되는 토지로서 [B-4, 5 블록] 매입 당사자는 설계 공모 당선업체와 실시설계 계약을 수용하는 조건으로 매각
계획부문	-단지계획 토지이용계획/배치계획/경관을 고려한 배치/보행자 및 차량동선 계획/ 옥외공간계획/주차계획 -건축계획 내부공간계획/외부공간계획/입면계획	-단지계획 토지이용계획/배치계획/경관을 고려한 배치/보행자 및 차량동선 계획/ 옥외공간계획/주차계획 -건축계획 내부공간계획/외부공간계획/입면계획/공동시설계획
상세지침	-토지 구입 3.3㎡당 290만원* 및 건축비 3.3㎡ 당 500만원 내외 기준 -필지별 소요면적 : 120㎡ 내외 기준 -필지별 소요면적 : 240㎡ 내외 기준	-건축비 3.3㎡ 당 600만원 내외 기준 -필지별 소요면적 : 160㎡ 내외 기준 -필지별 소요면적 : 400㎡ 내외 기준 -세대수 : 45~50 세대

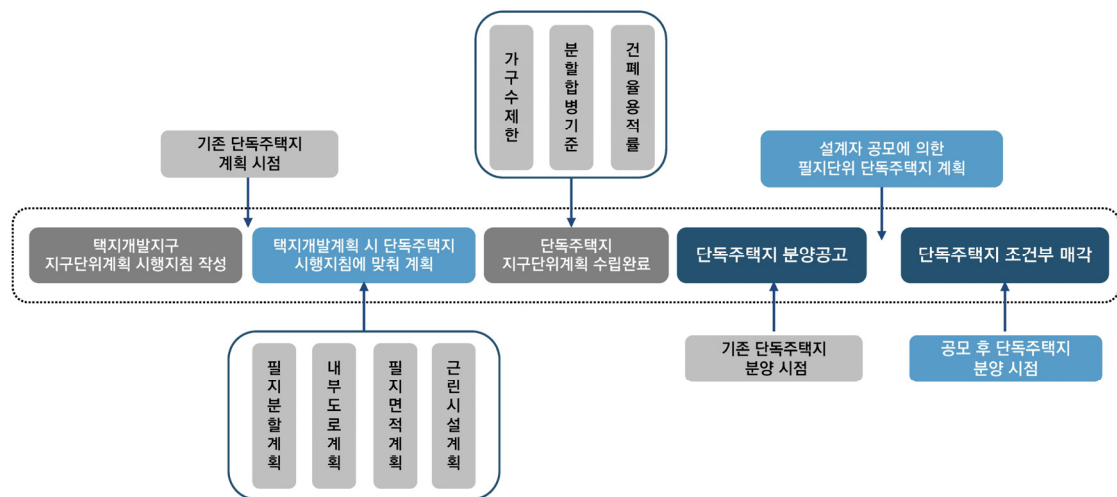
※ 출처 : 한국토지주택공사(2014), “1-4생활권\_단독주택 단지 및 건축설계 공모지침서”, 한국토지주택공사

#### ④ 현상공모 당선결과

최종 심사결과 이이불이라는 설계목적에 가장 부합하는 설계안을 도출해 내었으며 이들 당선작의 특성을 보면 위치적, 지형적 특성을 잘 활용한 계획으로 전체적인 공동체 형성 및 풍경 형성을 기반으로 개개인의 특수성을 발현할 수 있는 설계안임을 알 수 있다. 특히 블록형 단독주택지의 경우 기존의 단지 및 주택계획 방식과 원칙에 부합되어 설계 및 건설, 그리고 입주가 같은 시기에 이루어지는 방식임을 알 수 있다. 단독주택지의 집합적 풍경을 위한 공동체 정신을 요구하는 현상공모의 의도에 부합할 수 있는 지속적 의지가 필요할 것이다. <sup>78)</sup>

#### ⑤ 행정중심복합도시 현상공모 특징 및 한계

행정중심복합도시의 단독주택용지 특화를 위해 필지단위와 블록형 단독주택용지 두 유형을 대상으로 시범적으로 설계공모를 통해 조성하고자 하였으며, 단지계획부터 배치·건축 계획까지 제시하도록 하였다. 이번 현상공모의 경우 기존의 지구단위계획에서 계획·관리되고 있는 경관관리 건축기준 등을 설계자가 필지 계획에서 경관관리기준 건축계획까지 제안할 수 있도록 한 것에 의의가 있다.



[그림 3-22] 기존 단독주택용지 계획·분양 방법과 설계공모에 의한 단독주택 계획·분양 차이점

78) 행정중심복합도시디자인 홈페이지 [http://www.happycity2030.or.kr/competition/happyapt\\_31\\_8.asp](http://www.happycity2030.or.kr/competition/happyapt_31_8.asp)

해당 토지의 소유자가 정해져 있기 때문에 이 계획안을 수용할 수 있을지의 여부는 토지매매계약서를 통해 구속력을 가져야 확보될 수 있다는 한계가 있으며 건축물 계획까지 제안한 경우에 이를 도급하여 건설할 수 있는 시공사를 찾는 것이 과제로 남아있다. 하지만 최근 들어 단독주택 건설의 수요가 많아지고 있는 시점에서 이러한 제도는 기존의 지구단위계획에 의해 건축허가 시 담당공무원과 건축주, 설계자 간의 해석의 차이를 완화할 수 있는 하나의 방법으로 거론될 수 있다.

## 2) 택지조성-건설-분양의 체계적 조성 및 공급 사례 : 경기도시공사 북한강 동연재

### ① 사업개요

북한강 동연재는 국내에서는 사례가 드문 민간참여 공동사업으로 택지조성은 경기도시공사가 주택건설은 민간사업자인 드림사이트코리아가 진행하고 있다. 2009년 턴키방식인 토지와 주택을 같이 분양하는 일괄건축방식으로 공동주택을 계획했으나 부동산 경기 변화로 인해 2011년에 계약 후 각 필지별 개별 건축하는 단독주택용지 중심으로 사업 내용을 변경하여 분양하고 있다.<sup>79)</sup>



[그림 3-23] 북한강 동연재 조감도  
출처: 북한강 동연재 홈페이지 <http://gndtown.kr> (2014.11)

79) 가평군(2009), “도시개발구역 지정 및 결정고시”(가평군고시 제2009-158호), 가평군(2011), “가평 달전지구 도시개발구역”(가평군고시 제2011-21호)

[표 3-39] 북한강 동연재 사업개요

구분	내용
위치	가평군 가평읍 달전리 192-1 일원
면적	59,934 m <sup>2</sup> (18,130 평)
규모	141세대(Single 115세대, Duplex 26세대)
사업기간	2009.11. ~ 2015.12.
사업방식	도시개발사업(민간참여 공동사업)

※ 출처 : 북한강 동연재 홈페이지 <http://gndtown.kr>

## ② 에너지효율을 고려한 건축계획

북한강 동연재는 건축면적 약 60~85m<sup>2</sup>의 기본 모듈을 기반으로 한 가변형 맞춤설계를 시도하였다. 공장가공 후 현장조립하는 목구조 시스템을 도입하여 구조체 시공에 대한 공기를 줄여 건설단가를 낮추고자 하였다. 또한 에너지효율주택을 통해 고단열, 고효율주택 조성을 시도하였다는 특성이 있다. 현재 에너지효율주택 건설은 건축비용 및 제도적 요인으로 인해 단독주택 건설에 일반화시키기 어려운 측면이 있으나 동연재의 경우 141세대 전 가구를 대상으로 공인인증 세미 패시브하우스로 건축한다는 점에서 의미가 있다. 성공적인 분양을 위해 초기 단계에는 5L패시브 하우스<sup>80)</sup>를 목표로 하였으나 이러한 에너지 절약 주택에 대한 정부 보조금이 부재하고 수요자들이 저에너지소비 보다 전원주택 외관에 대한 관심이 높은 현실을 반영해 추후 7~8L 하우스로 조정하고 내 외장 마감재를 보강하였다.

## ③ 개발 및 분양 공급방식

공공과 민간 합동으로 전원주택단지를 조성하면서 토지부문은 경기도시공사가 건축부문은 민간 참여 공모를 통해 선정된 컨소시엄인 드림사이트코리아가 맡고 있다. 경기도시공사, 드림사이트코리아, 캐나다 비씨우드 목조기술이 MOU를 체결 한 후 목조기술력 및 설계에 대한 협업을 진행하며 있으며 경기도시공사와 가평군의 MOU체결로 사업승인 절차에 행정적 지원도 이루어졌다.

토지 분양·공급방식을 살펴보면 공동주택 분양시스템을 차용하여 분양가에 토지, 건축물, 관련 인허가 절차 비용을 모두 포함하였다. 또한 자금계획 및 대출관련 안내를 병행할 뿐 아니라 분양가의 50%까지 대출 가능하도록 현지 농협과 금융서비스 협업도 이루

80) 바닥면적 1m<sup>2</sup>당 연간 등유 5L를 사용해서 냉난방을 하는 주택이다.(등유로 환산한 소비량)

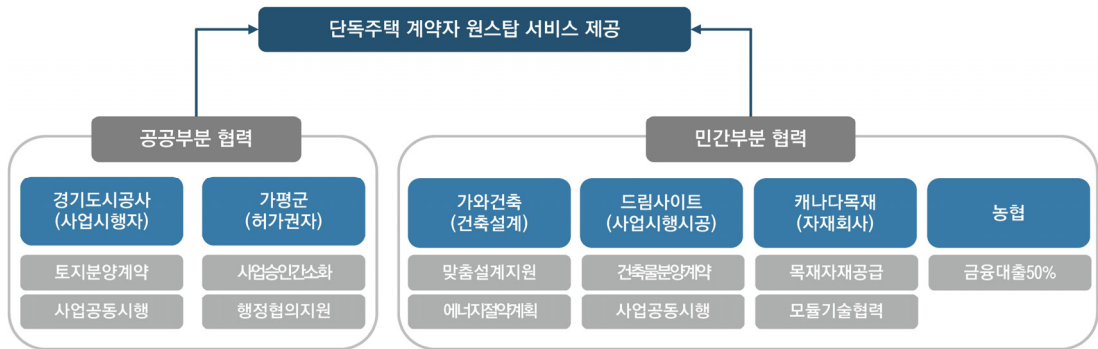
어졌다. 계약자(건축주)는 경기도시공사와 토지분양 계약서를 작성함과 동시에 건축부문 계약서를 민간사업자와 작성하게 되고 분양이 완료된 택지를 묶어서 건설기한을 정하고 동시에 시공한다.

#### ④ 유지관리방식

도시기반시설 및 도로, 녹지 등을 포함하는 도시계획시설에 대한 조성 및 커뮤니티 센터와 같은 공공시설을 조성하여 분양가에 포함시키지 않고 공공에서 단지 내 기부채납 한다는 것이 특징이라 할 수 있다. 특히 대지 내 조성된 조경의 경우 입주 후 2년까지 민간업체에서 유지관리를 하여 단지 내 공동문화를 형성하고자 하였다. 준공 이후에는 마을 규약 등을 조성하여 도시계획시설 및 공공시설을 포함한 단지의 지속적인 유지관리가 가능하도록 유도할 예정이다.

#### ⑤ 택지조성·건설·분양 일괄공급사례(북한강 동연재) 특징

경기도시공사 북한강 동연재 사례는 최근 주택수요와 부동산 경기 변화를 반영하여 공동주택계획을 단독주택계획으로 택지개발계획을 변경한 것이 특징이다. 또한 공공의 신뢰와 민간사업자 서비스를 동시에 확보할 수 있는 계약방식을 적용하였다는 장점이 있다. 특히 단독주택 거주 수요자층에서 논의되었던 환경친화형 주택계획 및 재료사용, 분양주택 이면서 가변형으로 맞춤 설계할 수 있도록 한 점과 단독주택 에너지관리 문제를 해결하면서 동시에 평당 분양가격을 수도권 공동주택 수준으로 맞춤형 서비스를 제공한 점이다. 이와 더불어 건설과정에서 경기도시공사와 지자체가 사업승인절차를 간소화하는 행정적 지원과 한 번의 계약으로 토지·건축물 소유권과 인허가 절차, 금융계획까지 알선해주는 등 공동주택 계약과정과 동일한 서비스를 제공한 점이 가장 큰 특징이다.



[그림 3-24] 민관협력에 의한 원스탑 서비스 단독주택용지 제공분양 사례

## 4. 단독주택지 조성 관련제도 적용의 한계 및 문제

### 1) 단독주택지 계획관련 기준 적용의 한계 및 문제

#### □ 저밀도 단독주택지 계획유도에 부합하지 못하는 단독주택지 밀도 및 획지계획 기준

신도시 단독주택지는 저밀도 단독주택지 조성을 위해 용적률·건폐율·층수 등 개발밀도를 제한하고 있다. 이에 따라 단독주택용지비율이 증가하고 있음에도 불구하고 개별 단독주택용지는 저밀도 계획에 따라 큰 규모의 획지로 공급하고 있는 추세이다. 공동주택의 경우 정해진 면적 내에서 용적률·층수 등 개발밀도를 조절할 수 있는 변수의 폭이 크나 단독주택용지는 밀도조절을 획지면적으로 밖에 할 수 없으며, 그 변수가 약 10% 내외이다. 또한 공급필지규모가 140~660m<sup>2</sup>로 형성되도록 하고 있으며, 특별한 경우를 제외하고 전용주거지역으로 계획하게 되어있어 다양한 밀도계획 수립이 어려운 실정이다.

#### □ 단독주택 건축의 다양성을 제한하는 획일적 가구계획과 지구단위계획 기준

대다수 택지개발지구는 단독주택용지의 필지분할을 금지하고 있으며 획지계획규모와 건축물 용도·건폐율·용적률·층수·가구수 등 지구단위계획에서 규정하고 있는 개발밀도기준이 거의 동일하다. 또한 외부1열, 내부2열의 가구 배치와 단독주택지의 획일적 필지규모 및 세장비 등 현재 대부분의 신도시에서 유사한 규모와 형태의 단독주택지가 양산되고 있는 실정이다. 담장·대문·조경·식재 등 옥외 공간 기준과 건축물 외장 재료까지 지역적, 위치적 특성을 고려하지 않은 평면적이고 경직된 지구단위계획으로 인해 건축의 다양성을 저해하는 결과를 가져오고 있다. 이는 기존의 심도 있는 건축적 고민이 부족한 평면적 지구단위계획에서 기인된 것이며 체계적인 지구단위계획의 운용이 필요함을 의미한다. 이와 더불어 실효성있는 지구단위계획 수립을 위해 행정의 해석적 능력 및 디자인리뷰 기능 강화가 동시에 수반되어야 할 것이다.

#### □ 단독주택 거주 수요반영이 어려운 근린생활시설 설치계획 기준

택지개발지구의 주택건설용지 배분 계획은 택지개발 기본계획 단계에서 결정되며 근린생활시설 설치계획 또한 이 단계에서 결정된다. 따라서 해당 용지가 공급되는 시기와 계획 시기 간의 차이가 발생하기 때문에 근린생활시설 수요를 예측하기 어렵다. 이러한 점을 개선하기 위해 지속적으로 법령개정을 통해 근린생활시설용도의 허가와 불허, 다시 부분허용을 반복하는 과정이 있었다. 주요 신도시 단독주택용지 계획특성 분석 결과에서도 알 수

있듯이, 특히 2기 신도시에는 단독주택용지에 근린생활시설 설치를 불허하였으나 지구단위계획 변경을 통해 다시 허가한 경우도 있었다. 이에 대한 흐름으로 최근에는 근린생활시설 용지를 별도로 계획하는 방법, 이주자택지에 한하여 허용하는 방법, 근린생활시설 설치 층수, 시설용도를 제한하는 방법 등 다양한 방법을 시도하였다. 하지만 그동안 공동주택 용지의 근린생활시설 설치면적이 제한되어 있어 택지개발지구 내 공동주택용지와 인접한 주변 단독주택용지가 이 수요를 감당할 수 밖에 없어 근본적인 개선에 한계가 있었다.

그러나 최근 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정내용에 따르면 주택단지에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점의 총면적 제한 기준을 폐지하고 사업주체가 자율적으로 설치 규모를 결정하도록 하면서, 공동주택단지 내에 필요한 근린생활시설이 설치될 수 있는 여건이 마련되었다. 따라서 실제 단독주택지 내에 필요한 계획을 할 수 있는 기반이 마련되었으며 이를 위해 필요한 시설 총면적을 개발계획에 포함하고 구체적인 계획은 지구단위계획 수립 혹은 단독주택 토지매수자의 동의를 받아 계획하는 등의 방법 등이 고려될 필요가 있다.

#### □ 보행·주민교류 등에 대한 고려가 부족한 단독주택지 도로계획

현황조사결과, 대다수의 단독주택지 내부 도로폭은 대부분 8m이상 계획되어 있었으며, 건축한계선이 대부분 도로에 면하여 2m 이상 이격하도록 지정되어 있어, 실제 마주보고 있는 단독주택은 약 10m이상 이격되어 조성되어졌다. 또한 근린생활시설 주변으로는 약 12m의 도로가 배치되어있어 단독주택지 주변으로 과도한 도로율이 산정되어있다. 그 결과 현재 도로 내에 불법주정차 문제가 두드러지며, 이는 단독주택지 내 공공주차장이 부족하기 때문이기도 하다. 이러한 현상은 가로에서 주민이 자연스럽게 만날 수 있는 생활가로를 형성하는데 제약요건으로 작용하고 있다. 그러나 이를 개선하기 위한 보행자를 위한 계획 기준이나 커뮤니티 형성을 위한 계획수립기준은 아직 미비한 실정이다.

## 2) 단독주택용지 공급 관련 제도의 한계 및 문제

#### □ 공급자 중심의 단독주택용지 공급체계의 획일화

현재 단독주택지의 경우 가구 및 획지계획이 포함된 택지개발계획을 택지개발사업 시행자가 수립하고 택지공급계획을 통해 수요자에게 공급하는 방식으로 조성되고 있다. 이러한

공급방식은 가구 및 획지계획이 시행되는 개발계획 수립시기와 택시 판매시기의 시차 발생으로 끊임없이 변화하는 수요에 대응하는데 장애요인으로 작동하고 있다. 토지공급방식은 대체적으로 일반 공급(택지개발계획·실시계획 수립 후 공급) 및 추천제로 공급하며, 획지형은 개인에게, 블록형은 사업자에게 공급하는 현재의 공급방안은 수요자가 원하는 규모와 위치 등에 따라 토지를 선택하지 못하는 한계를 발생시키고 있다. 특히 블록형 단독주택용지의 경우 원형지 공급으로 수요에 따라 획지계획을 별도로 수립할 수 있고 사업성 등을 고려하여 필지규모 등을 조정할 수 있지만 획지형 단독주택지는 개발계획이 완료된 상태에서 공급되므로 획지규모 등을 수요에 따라 유연하게 조정할 수 있는 기회가 없다.

현재 공동주택용지의 경우 행정중심복합도시의 첫마을 공동주택계획과 같이 원형지 공급에 의한 선수공급형태로 진행한 시범사례를 비롯하며 설계공모방식이나 총괄계획가 방식 등 다양한 계획적 수단을 적용한 공급사례를 발견할 수 있으나, 단독주택용지는 택지개발업무처리지침, 지구단위계획 수립지침 등에 의해 이미 가구 및 획지계획이 정해진 상태로 공급되어 다양한 계획을 수립할 수 있는 기회가 부족하다.

따라서 수요대응형 단독주택용지 공급을 위해서는 택지공급과 동시에 단독주택 수요를 파악하여 토지이용계획과 대지조성·건축계획 등을 수립하여야 하며, 획지형 단독주택지도 도시개발법상 민간참여 기획확대 및 토지자원의 효율적 활용, 환경친화적 개발을 위해 토지공급과 동시에 개발·실시계획을 동시에 건축계획을 병행할 수 있는 방안을 시범적으로 적용할 필요가 있다. 무엇보다도 실효성 있는 단독주택지의 계획적 관리를 위한 다양한 수단을 적용할 수 있는 방안의 검토가 요구된다.

#### □ 인구사회구조의 변화와 수요자 요구에 대응하기 어려운 단독주택 건설용지배분 관련 규정

최근 단독주택 수요는 1~2인 가구, 소규모 단독주택 등 다양화되고 있는 추세이며, 9.1 부동산대책 후속조치로 발표한 택지개발촉진법 폐지법률 안으로 인해 앞으로 도시지역에서 수요자 맞춤형 중·소규모 개발이 확산될 것으로 예상된다. 그러나 앞서 설명하였듯이 단독주택의 경우, 택지수급계획의 신규택지소요량 산정 시 밀도를 조절할 수 있는 변수는 평균필지규모가 유일하며 필지단위 혹은 블록단위로 공급방식만 배분되어 있어 기본적으로 수요나 인구구성에 비례하여 수급하게 되어 있는 공급계획의 본 목적을 달성할 수 없다. 이에 반해 공동주택 건설용지의 경우 60㎡이하 30%이상, 85㎡이하 70%이상, 85㎡이상 30%미만의 다양한 면적기준에 따라 배분비율이 정해져 있어 상대적으로 다양



한 수요자에 대응하는 획지계획이 가능하다. 따라서 단독주택용지 역시 주거다양성을 위한 필지규모별 단독주택 배분기준 적용 도입을 고려하는 것이 필요하다.

#### □ 블록형 단독주택지 계획특성에 부합하지 못하는 사업승인 및 주택건설기준

2014년 6월, 가구구조 변화와 중소형 주택수요 증가 등 주택건설 환경의 변화에 따라 주택법 시행령을 개정하여 블록형 단독주택지의 사업승인 조건을 기존 30호에서 50호로 완화하였다. 하지만 주택건설사업자 및 토지판매 공공기관 면담결과 50호 역시 현실적이지 못하므로 100호로 완화하여야 한다는 의견이 제기되고 있다. 또한 블록형 단독주택지 건설과 관련하여 분양가 상한제 제한 적용여부와 주택건설기준 적용여부, 필지를 분할하여 판매할 수 있는지 여부, 단독주택 건설 후 필지 소유권 구분 여부 등 택지개발촉진법·주택법·택지개발업무처리지침 상의 법령 해석의 문제가 지속적으로 발생하고 있다<sup>81)</sup>.

블록형 단독주택용지는 50세대 이상 단독주택을 건설할 경우라도 진입도로·단지안의 도로, 주차장·조정시설·통신시설 등 부대시설 계획 등 계획수립기준 및 사업승인계획절차가 공동주택단지에 맞추어야 한다. 따라서 블록형 단독주택용지에 적합한 계획·건설·공급할 수 있는 제도개선이 필요하다.

### 3) 단독주택 건축계획 및 건설 관련 규제 한계 및 문제

#### □ 행정담당자의 지구단위계획 기준 자의적 해석 및 허가제한

현재 택지개발지구 내 건축 행정담당자가 지구단위계획을 해석하는 과정에서 유도기준에 대한 건축가와와의 이견이 발생하는 경우가 빈번하다. 특히 지구단위계획의 유도기준을 행정측에서 의무기준으로 해석하게 되면서 과도한 설계변경 사례가 요구되기도 한다. 또한 행정중심복합도시 및 판교신도시 등과 같은 일부 신도시에서는 지구단위계획에서 규정한 사항을 지방건축위원회 심의를 통해 단독주택의 건축허가 및 승인을 제한하는 경우도 있어 과도한 행정규제라는 불만을 낳기도 한다.

이러한 문제는 단독주택지의 계획적 관리를 위한 유연한 수단이 마련되어 있지 않기 때문이라 할 수 있다. 따라서 건축허가 시 행정 내 디자인리뷰 및 조사감독을 위한 전문적인

---

81) 국토교통부 및 지자체 주택건설사업승인 관련 민원 파악 결과

업무강화가 요구되며 상세한 도면검토와 지구단위계획 기준 적용 타당성 여부를 판단할 수 있는 전문가의 개입이 필요하다.

#### □ 건축주 직접 시공에 의한 부실시공과 건축주 피해

현 제도상 소규모 건축물은 건설기술진흥법에 의해 등록된 건설업자가 아니라도 시공이 가능하며 소규모 건축물의 범위가 비교적 넓게 규정되어 있다. 따라서 「건축법」 상 허가 또는 신고 대상인 대부분의 단독주택은 법적규제에 적용받지 않아 시공 시 건설기술자를 배치하지 않거나 품질 및 안전관리가 부실하여 안전사고와 부실시공의 원인이 된다.<sup>82)</sup> 또한 현재 단독주택 단위로 건설하는 전문기술을 가진 시공업자에게 현 건설기술진흥법에 의한 등록기준이 과도하여 적용되고 있어 소규모 단독주택을 설계·시공할 수 있는 등록 건설업체 비율이 낮은 실정이다. 기존 건축공사업으로 등록된 업체의 경우에도 대부분 단독주택의 경우 하도급을 통해 소규모 건설업체에게 건설하도록 하여 건축주의 공사비 부담을 가중시키는 경우가 많으며 이는 건축주가 직접 시공하게 되는 원인으로 작용하고 있다.

#### □ 지방자치단체의 현장조사 검사 및 확인 대행 관련 업무로 인한 조사감독 기능 한계

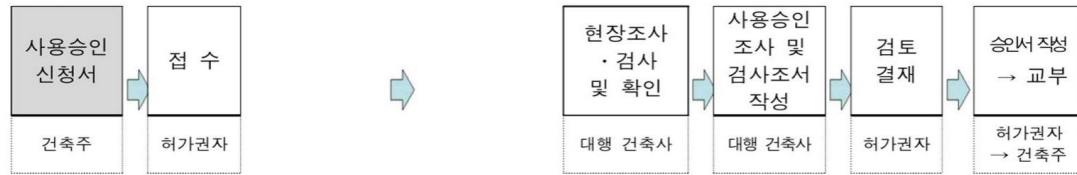
「건축법」 ‘현장조사 검사 및 확인 대행’ 관련 규정은 1991년에 신설된 규정으로 신설사유와 제·개정 사유가 언급되어 있지 않아 법률 취지를 파악하기 어렵다. 현장조사 검사 및 확인업무를 대행할 수 있는 건축물의 범위는 건축물의 용도나 규모 등 일괄적인 기준이 아니라 모든 건축물을 대상으로 규정하고 있다는 것이 특징이다.

최근 국민권익위원회에서 실시한 실태조사에 따르면, 현장조사 검사 및 확인업무 대행을 조례에 의해 임의로 해당 지역의 건축사협회로 업무대행자를 사전에 지정하여 건축허가 수수료 외 업무대행비 혹은 지역건축사협회 운영회비로 부담 징수하는 경우가 발생함을 알 수 있다. 이에 대한 문제점과 고충 민원이 지속적으로 제기되어 관련 규정을 조치하도록 권고하였다.<sup>83)</sup> 하지만 개정된 수수료 지급기준 해당내용은 현재 건축조례로 반영되지 않고 있어 준공과정에서 건축주의 불편을 초래하는 원인이 되고 있다.

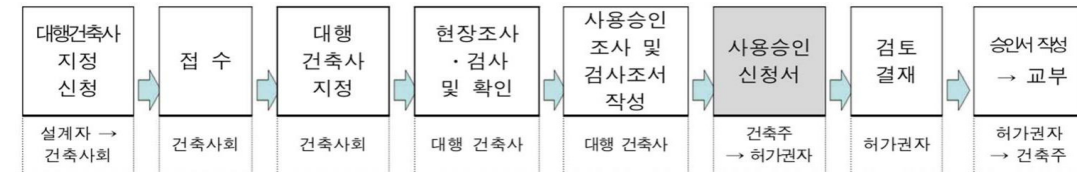
82) 건축물의 부실시공과 안전사고를 사전에 방지하고 입주인 및 이용자를 보호하기 위해 「건축법」 상 허가대상인 모든 건축물과 「건축법」 상 신고대상인 건축물 중 대통령에 의한 단독주택, 공동주택 및 조립식 건축물은 등록된 건설업자가 시공하도록 범위를 확대하였다. (※출처: 건설사업기본법 시행령 제36조, (2012.06.21.) 개정내용)

83) 국민권익위원회(2014), “건축물의 사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 제도개선(제 2014 - 148호)”, 국민권익위원회.

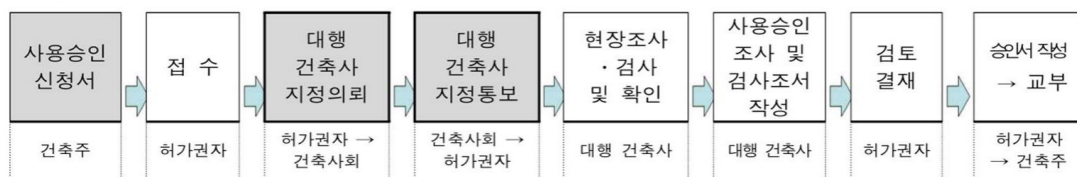
< 현행규정 >



< 위반실태 >



< 개선안 예시 >



[그림 3-25] 건축물 사용승인 검사업무 대행 절차 개선(국민권익위원회 개선안)

출처: 국민권익위원회(2014,p4)

□ 단독주택 유지관리를 위한 지원체계 미흡

단독주택용지는 공동주택에 비해 유지관리까지 연계된 공급체계가 이루어지지 않는다는 점이 한계로 작용한다. 한 예로 단독주택거주 수요를 꺼리는 이유 중 하나는 공동주택의 경우 대단위로 공급할 수 있는 지역난방, 태양열 발전 등으로 공동으로 이를 마련할 수 있으나 개별로 건설되는 단독주택용지의 경우 이를 적용하기 어려워 대부분 도시가스를 이용한 난방 등으로 해결하고 있다는 점이다. 따라서 태양광·태양열 지열발전 등을 주택계획 시 적용할 수 있으나, 단독주택건설비용에 추가적인 부담으로 작용하여 주택계획에 포함하기 어려운 실정이다. 특히 건설 후 공동주택의 경우 입주자 관리대표, 주택관리회사, 관리사무소 등을 통해 하자보수 및 주택의 유지·관리·보수가 용이하나 단독주택은 각 소유자가 건설업체 에너지시설 업체 등 개별 주체로 대응하여야 하는 한계가 있다. 따라서 단독주택 입주 후 주택유지관리를 위한 지원체계 마련이 필요한 상황이다.



## 제4장 해외 단독주택지 조성·관리 제도와 사례

1. 해외 제도 및 사례 조사 개요
2. 주택유형별 도시건축 코드 수립 및 적용 : 미국 FBCs
3. 지구 단위 건축코디네이터 제도 운영 : 프랑스
4. 주민협장·코디네이터 방식을 활용한 계획적 조성·유지·관리 : 일본
5. 시사점

### 1. 해외 제도 및 사례 조사 개요

#### 1) 조사 목적

주택은 기본적으로 거주자가 개인적인 삶을 영위하는 사적인 공간이다. 그러나 이들 주택이 모여서 만들어지는 지역은 이웃들이 함께 살아가는 공동체가 공유하는 공간이다. 주택은 또한 도시 내에서 점적(點的)으로 존재하기보다는 군집하여 ‘주거지역’을 이루며 주거지역은 대체로 지역도시에서 가장 많은 면적을 차지하기 때문에 도시를 특징짓는 주요 요소가 된다<sup>84)</sup>.

따라서 주택지는 사적인 공간이면서 동시에 공동체 공간이고 지역과 도시를 형성하는 주요 부분이라는 주택건축 고유의 특성을 반영하여 조성해야 한다. 개별 건축주의 개인적인 취향을 반영할 수 있도록 다양성과 자율성이 확보되어야 하며 동시에 개별 주택들의 집합으로서 주거환경의 질적 수준이 함께 고려되어야 할 것이다.

이제까지 국내 단독주택지는 동일 규모 필지를 일률적으로 공급하고 획일적이고 경직된 지구단위계획 지침으로 말미암아 다양한 주거수요를 담아내는 데에 한계가 있다는 지적이 제기되어 왔다. 또한 단독주택지를 계획적으로 관리할 수 있는 수단이 미흡해서

84) Rossi(2009:121,134)는 주거의 문제에는 도시의 문제, 도시의 생존 방식, 도시의 물리적 형태 그리고 도시의 이미지 등 도시의 구조와 밀접하게 연결되어 있는 특별한 요소가 존재한다고 설명한다.

개별 주택들의 집합으로서의 주거환경, 특히 공적공간에 대한 고려가 부족했다.

주거건축 및 주택지 조성에 있어서 다양한 수요에 대한 고려가 미흡하고 공적공간의 질이 저하되는 현상은 우리나라뿐 아니라 해외에서도 중요한 문제로 제기되었다. 이에 미국, 일본에서는 단독주택 공급체계를 다변화하여 다양한 수요에 대응하고 개별 주택들이 모여서 이루어지는 집합적 주거환경의 질을 높이기 위한 계획적 관리 제도를 발전시켜 왔다. 한편, 프랑스에서는 주변 맥락에 대한 고려와 개별 건축물 계획의 자율성을 동시에 추구하기 위해 여러 개별 사업들을 조정하는 ‘건축코디네이터(architecte-coordonateur)’ 제도를 도입하여 주거단지 개발 사업에 적용하고 있다.

본 장에서는 택지조성에서 개별 주택건설에 이르기까지 일련의 과정에서 다양한 주거 수요에 대응하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위한 노력들이 어떻게 이루어지고 있는가를 분석하여 국내 단독주택지 조성의 시사점을 도출하고자 한다.

## 2) 해외 사례 분석 틀

해외 제도 및 사례 분석은 다양한 주택유형이 존재하는 각국의 주택지 조성 관련 정책 동향 및 지향점을 파악한 후, 정책 목표를 실현하기 위한 제도를 분석하고 대표 사례를 심층 분석하는 순서로 진행한다. 관련 제도는 주택지 조성 절차, 행동주체, 규율범위 및 내용을 중심으로 분석할 것이다. 즉 관련 제도가 택지개발·획지계획에서 토지매각 후 개별 건축물의 계획·설계·시공·유지·관리에 이르는 전 과정 중 어느 단계에 적용되는지, 공공과 민간 중 어떤 주체가 관여하는지, 공공공간부터 사적공간에 이르는 공간의 연속선상에서 어느 범위에 적용되며 어느 정도의 강제력을 갖는지 살펴보고자 한다.



[그림 4-1] 해외 단독주택지 조성·관리 사례 분석 틀 개념도

### 3) 분석 대상<sup>85)</sup>

해외 사례 분석은 주택 규모·거주자 성격 및 공간구조 특성에 따라 다양한 주택유형을 제시하고 유형별로 차별화된 코드를 적용하여 양호한 주거환경을 조성하는 미국, 공공 부문과 민간부문의 협력 하에 체계적인 계획을 수립하고 주택단지 계획시 건축코디네이터 제도를 도입하여 통일성과 다양성 사이의 조화를 꾀하는 프랑스, 집단건설방식과 협동조합 등 다양한 단독주택건설방식을 갖추고 있으며 협정과 코디네이터 방식을 통해 주거환경을 조성하고 체계적으로 관리하고 있는 일본을 대상으로 한다.

[표 4-1] 단독주택지 조성을 위한 해외 제도 및 사례 분석 대상

구분	주요 내용	대표 사례
미국	·주택유형을 세분화하고 유형별 코드를 부여하여 주거환경의 질적 수준을 확보 ex.공공 또는 민간부문에 의한 형태기반규제	·시사이드(Seaside) 프로젝트, ·St.Lucie County
프랑스	·주거단지 조성시 블록별 코디네이터를 선임하여 집합적 주거환경의 질을 제고함과 동시에 개별 주택건축의 다양성을 꾀함	·포트 다니에르 협의개발지구 ·듀플렉스 협의개발지구
일본	·협정제도와 코디네이터 방식을 활용하여 주거지 경관 향상을 꾀하고 지속적으로 유지·관리	·코모아시오츠 주택단지 ·퀸스포레스트 주택단지 ·커먼스 겐큐가큐엔 주택단지 ·하찌오찌 미나미노 시티 콘사주

## 2. 주택유형별 도시·건축 코드 수립 및 적용 : 미국 FBCs

### 1) 단독주택 조성 관련 정책 동향

#### □ 무분별한 교외화와 삭막한 주거환경에 대한 문제 제기

미국은 용도지역제도(zoning)와 획지구제(subdivision control)를 통해 개발행위를 제어해 왔다. Parolek et al.(2008;8)에 따르면 용도에 따라 지역을 구분하고 용도지역별로 허용 규모와 형태를 제한하는 용도지역제도는 1950년대 이후 경제성장과 주택공급이 활발해지면서 업무지역과 주거지역의 분리를 가속화하고 무분별한 교외화를 야기하였다. 교외의 단독주택지들은 특별한 지침 없이 획지구제에 따라 조성되었는데, 자동차 중심으

85) 프랑스 사례는 집합주택지 조성 과정에 적용되는 제도이지만 주택단지 개발 단계에서부터 다양한 건축유형을 고려하여 획지를 계획하고, 공공과 민간 사이의 이해관계를 조정하고 개별 건축물들 사이의 조화를 창출하는 데에 기여하는 ‘건축코디네이터’ 제도가 우리나라의 단독주택지 조성에 시사하는 바가 크다고 판단하여 분석 대상에 포함하였다.

로 공간이 구획되면서 무미건조한 환경이 만들어졌다는 비판이 제기되고 있다.

지난 60여 년간 채택된 조닝코드는 단일 용도 개발을 널리 퍼뜨렸다. (중략) 전통적인 조닝 (conventional zoning)은 질 낮은 개발을 양산하고 보행과 자동차 이외의 교통수단 이용을 저해하는 결과를 낳았다. 또한 삶의 질을 높일 수 있는 문화적·사회적 여가 기회를 충분히 제공하지 못했다.

※ 출처 : Congress for the New Urbanism(2010), *Form-based codes in 7-steps: The Michigan Guidebook to Livability*, CNU Michigan, p.9.

시간이 흐르면서 전통적인 조닝의 문제점들이 가시화되고 인센티브 조닝, 성능조닝 등 다양한 치유책이 도입되었으나, 그들의 효과는 제한적이었으며 많은 커뮤니티들은 전통적인 조닝에 의해 만들어지는 장소의 질과 성격에 만족하지 못하고 있었다(Parolek et al., 2008;9). 또한 전통적 조닝에서는 규제에 따라 만들어지는 환경에 대한 예측가능성(predictability)이 부족하기 때문에 부동산 시장에 대한 투자가 활발하게 이루어지지 못한다는 문제도 제기되었다.

#### □ 단독주택지 주거환경 향상을 위한 노력 : 뉴어버니즘 논의

미국 단독주택지 조성은 주로 획지분할규제(subdivision control)에 의해 이루어져 왔는데, 획지분할규제는 하나의 대지를 둘 이상의 대지로 분할하는 획지분할 행위를 하고자 하는 자에 대해 지자체가 미리 정해놓은 개발기준에 따르도록 의무화시킨 제도로써 규모를 불문하고 규제 대상이 되며 부동산 등기제도와 연동되는 강력한 규제수법이다(대한 국토·도시계획학회, 2004;410). 획지분할규제에서는 가로·보도 등의 폭원과 배치, 구조, 가구·필지의 규모와 형태, 급수관·배수관·하수구의 위치와 규모, 가로의 조명과 표식, 식수 등을 규정하는데, 기술적 성격이 강한 규제로서 일조와 통풍을 위한 공지 확보를 목적으로 필지 내에서의 건축 행위를 규제하는 방식이다. 획지분할규제는 집합적인 주거환경을 구현하는 것보다는 획지를 분할할 때 최소한의 규모와 공공시설 여건을 갖추도록 하는 것이 주된 목적이었다.

뉴어버니즘은 기존의 용도지역제와 획지분할규제가 양호한 주거환경을 조성하는 데에 한계가 있다는 점을 지적하고 민간건물의 전면부 후퇴, 전면부 매스, 입구, 현관 등이 가로환경에 영향을 미치는 주요 요소라는 점에 주목하여 이들을 도시규제(urban code)에 포함시킬 것을 제안하였다. 또한 별개의 건축유형들이 시각적으로 공존할 수 있도록 하는 건물의 재료와 형상에 대한 건축규제 역시 즉지적(即地的) 법규(site-specific codes)에 포함시킬 것을 권장하였다(Congress for the New Urbanism, 2003;141-142).



공공과 민간개발을 위한 특별한 가로, 블록, 건물의 설계규칙은 전형적으로 코드(code)의 형태로 만들어지고 표현되어야 한다.(중략) 결국 개인적 이익과 행위는 점진적으로, 하지만 필연적으로 공공영역을 만들게 된다.

※ 출처: Katz(2007), 「뉴어바니즘」, 임희지·정재용·장경철 역, 발언, p24.

## 2) 주택유형별 도시·건축 코드 수립 및 적용 : 형태기반규제(FBCs)

### □ 형태기반규제(form-based codes) 도입 배경

1980년대 이후 공공영역의 계획가(public agency planner)들이 전통적인 조닝을 개선시키기 위해 노력하기 시작하던 시기에 스마트 성장과 뉴어바니즘 원칙에 따라 보행 중심, 용도복합, 지속가능한 커뮤니티를 지향하는 일련의 계획가(town planner)와 건축가들 역시 전통적 조닝에 대한 대안을 모색하였다(Parolek et al., 2008;9). 이들은 규모의 다양성(variations in the scale), 개발의 강도(intensity of development) 측면에서 접근하는 규제방식인 형태기반규제(form-based codes)를 도입하였다.

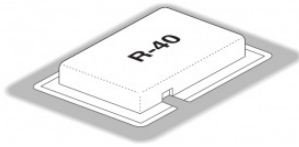
1980년대에서 1990년대 초까지 Key West and Dade County, Florida, Belmont, North Carolina 등에서는 전통근린주구개발(TND:Traditional Neighborhood Development) 조례 형식으로 형태기반규제를 도입·적용하였다(Parolek et al., 2008;10). 보다 살기 좋은 장소를 만들기 위한 규제 개혁은 보다 큰 예측가능성을 갖도록 하는 방향으로 이루어지고 있는데(Talen, 2012;175), 예측가능성을 높임으로써 보다 안정적인 투자도 유도할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

### □ 형태기반규제(form-based Codes) 개요

형태기반규제(form-based codes)는 가로경관관리, 공공시설 배치, 개별 건축행위 관리 등 장소만들기를 위한 관리규제 방식으로서 계획가, 건축주, 행정관서의 담당자, 미래 입주자가 모여 토론과 작업을 병행하는 디자인 샤레트(Design Charette)를 통해 사용자의 요구를 반영한다. 전통적인 조닝에서 용도와 밀도를 디자인가이드라인에서는 건축물 외피를 규율한 것에 비해, 형태기반규제에서는 장소를 만드는 구체적 사항들을 규정한다.

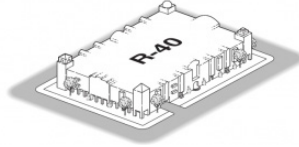
### Conventional Zoning

Density use, FAR (floor area ratio), setbacks, parking requirements, maximum building heights specified



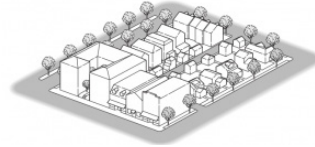
### Zoning Design Guidelines

Conventional zoning requirements, plus frequency of openings and surface articulation specified



### Form-Based Codes

Street and building types (or mix of types), build-to lines, number of floors, and percentage of built site frontage specified.



[그림 4-2] 전통적인 조닝, 디자인 가이드라인과 형태기반규제의 비교

출처 : 형태기반규제협회 홈페이지 [www.formbasedcodes.org](http://www.formbasedcodes.org)

## □ 형태기반규제의 적용 유형

형태기반규제는 공공부문에서 수립 또는 구역을 설정하는 경우와 민간개발업자가 주택단지 개발과정에서 주거환경의 질적 수준을 확보하기 위해 자체적으로 수립하는 경우로 구분된다.

- 지자체가 수립 또는 승인하는 형태기반규제

공공부문에서 수립하는 형태기반규제는 적용 범위와 강제성의 정도에 따라 대상지역의 기존 제도에 통합되어 법적 강제성을 갖는 코드(mandatory integrated), 기존 제도가 적용되는 지역과 별도의 지역에만 적용하는 코드(mandatory freestanding), 필지 소유자의 기호에 따라 선택적으로 적용할 수 있는 코드(parallel/optional), 마지막으로 새로운 개발사업을 추진할 경우 개발자가 형태기반규제를 수립하고 이를 지자체가 승인하는 방식(floating zone)으로 구분된다.

[표 4-2] 형태기반규제의 적용 유형

구분	주요 내용
Mandatory Integrated (기존 제도에) 통합된 의무규정	기존의 제도에 통합되어 구성된 코드로서 개발자는 개발계획 지역의 코드를 지켜야 하는 법적인 강제성이 있음
Mandatory Freestanding 별도 구역 의무규정	기존의 제도들과는 별개의 부분으로 분리되어 구성된 코드로서, Form-Based Code에 지정된 지역의 개발할 때에 따라야 하는 강제성이 있지만, 기존의 제도들로부터는 자유로움
Parallel/Optional 선택적 규정	개발계획이 이루어지는 지역에 기존의 제도들과 Form-Based Code 두 코드가 적용될 수 있는 것으로서, 코드에서 지정한 지역의 필지 소유자가 적용할 코드의 선택권을 가지고 있음. Form-Based Code의 적용을 장려하기 위해 다양한 인센티브 프로그램이 구성되어 있음

구분	주요 내용
Floating-zone 개발자 주도 FBCs 수립 구역	위의 3가지 종류의 코드들은 지정된 지역의 개별필지에 대해 사용용도, 도로 및 건물배치 등의 설계 가이드라인 그려진 Regulating Plan이 주어지는 반면에, Floating-zone 유형의 코드는 지정된 지역의 개발시 반영해야할 일반적인 기준들을 명시하고, 그 기준에 따라 개발자가 지역을 선택하여 개발계획에 대한 Regulating Plan을 만들어 승인을 받아야 함

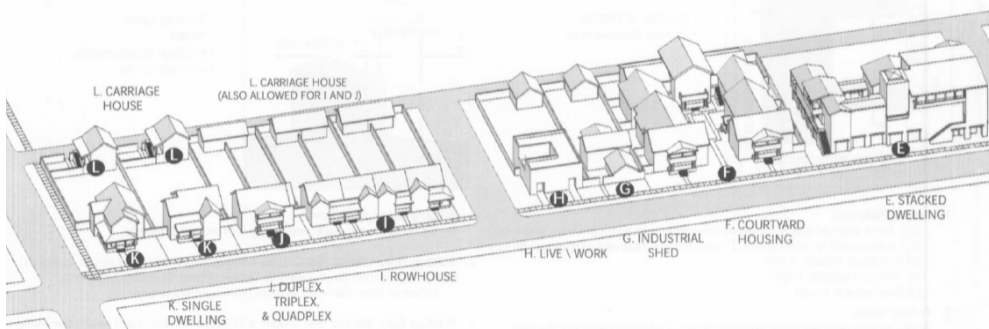
- 민간 개발업체 주도 사업에서의 형태기반규제

공공이 아닌 민간업체들이 단독주택지를 개발하면서 양호한 주거환경을 조성하기 위해 자체적으로 형태기반규제를 수립·적용하기도 한다. 지역의 미래상을 설정하고 그 지향점에 따라 코드를 수립하는 과정에 지역 주민과 전문가를 참여시킴으로써 주민들의 다양한 수요를 코드에 반영하고 있다.

### 3) 단독주택지 조성 과정에서의 형태기반규제의 역할과 의미

#### □ 건물유형 구분 및 코드화를 통한 다양성 확보

형태기반규제에서는 단독주택지역에 입지하는 여러 건축물들의 유형을 그 용도와 건축적 특성에 따라 구분하는데 유형을 세분화함으로써 주거지역에서 발생하는 다양한 수요에 효율적으로 대응하고자 하였다. 각 주택유형을 효과적으로 건설할 수 있도록 획지 계획을 차별화하고 유형별로 지침을 수립하였는데 St. Lucie County의 경우 획지 분할 과정에서 향후 입지할 주택유형을 상정하고 유형별로 적절한 규모와 공간구조의 획지를 조성하였다.

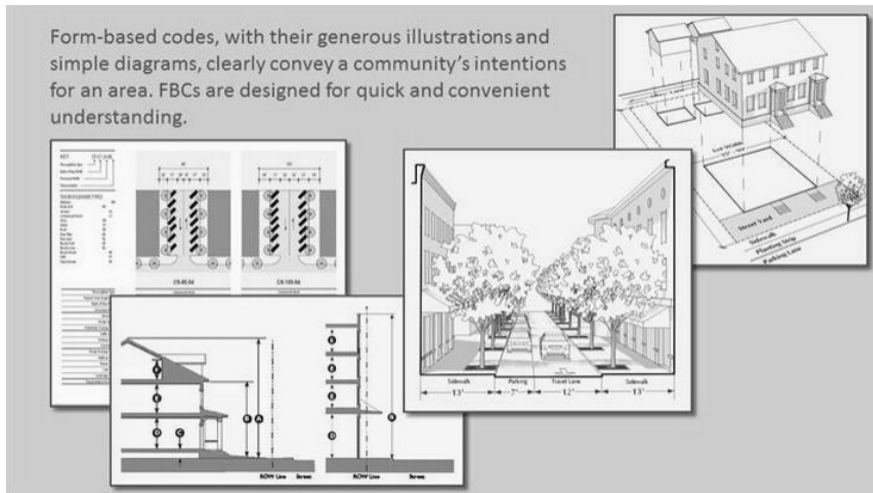


[그림 4-3] Santa Ana Transit Zoning에서의 건물유형 구분

출처 : 형태기반규제협회 홈페이지 [www.formbasedcodes.org](http://www.formbasedcodes.org)

□ 주민들의 수요를 반영한 코드 적용으로 주거환경의 질 향상 및 시장 안정성 확보

형태기반규제에 따라 다양한 주택유형이 제시되면 소비자들은 경제적 상황이나 가족 구성 현황, 공간 선호도에 따라 원하는 건물유형을 손쉽게 선택할 수 있게 된다. 형태기반규제는 결과적으로 주택 매매시장에서 수요자들의 선택을 용이하게 하므로 부동산 시장 활성화에 기여하게 되는 것이다. 또한 건축물의 규모뿐 아니라 형태와 배치, 공공공간과의 접면공간에 대해 구체적인 코드로 규제함으로써 건축물들이 집합해서 만들어지는 주거 환경의 질을 향상시키는 결과를 얻는다.



[그림 4-4] 건축유형, 건축물 전면부, 가로구성에 대한 코드 사례  
출처 : 형태기반규제협회 홈페이지 [www.formbasedcodes.org](http://www.formbasedcodes.org)

#### 4) 대표 사례

□ 커뮤니티 환경 조성을 위한 도시건축 코드 수립 및 적용

형태기반규제의 첫 번째 사례는 듀아니와 플래터자이벌(Duany Platter-Zyberk and Company, 이하 DPZ)에 의해 1981년 플로리다 시사이드(Seaside) 프로젝트에 적용된 개발 코드이다. 시사이드는 뉴어바니즘의 전형적인 디자인 원칙과 질차가 실현된 사례로 손꼽히고 있다(Katz, 2007; 45). 시사이드에서는 개발사업 초기부터 DPZ가 개입해서 획지계획에서부터 건축유형에 대한 세부지침까지 도시·건축 코드를 수립, 적용하였다.

생 루시 카운티의 TVC(Towns, Villages and Countryside) 계획은 기존 시가지에 인접한 지역에 새로운 주택지역을 개발하면서 다양한 주택유형을 상정하고 이를 실현하기 위한 획지를 계획하는 한편, 각 유형별로 도시·건축 코드를 수립한 사례이다.

## Seaside, Florida, USA<sup>86)</sup>

### 개요

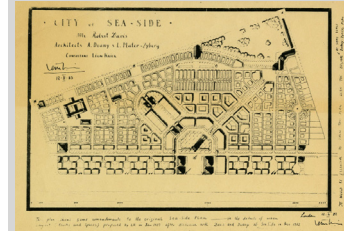
위치 : 미국 플로리다 팬핸들(panhandle)  
 면적 : 80에이커(약 320,000㎡)  
 계획인구 : 2,000명  
 프로그램 : 주택 350호, 아파트, 부속건물, 호텔객실을 포함하여 약 300호의 주거 유닛 포함  
 개발자 : Robert Davis  
 코드수립 : Duany Platter-Zyberk & Company(이하 DPZ)

### 시사이드 조성 기본방향

DPZ는 시사이드에서 현대 교외생활에서 나타나는 단절(alienation) 현상을 최소화하기 위해 개별 주거건축물들과 몇몇 공공시설이 아닌, 하나의 커뮤니티(communitiy) 및 도시(town)를 조성하고자 하였으며, 공원·광장뿐 아니라 도로와 보도, 자연지형까지 공공공간으로 규정하였다. 또한 사적공간을 공공공간을 구성하는 요소로 인식하였다. 리조트 커뮤니티로 계획된 시사이드 프로젝트에서 건축주이자 개발자인 로버트 데이비스와 DPZ는 대상 지역을 “진정한 도시(a real town)”로 조성하기로 합의하고 차량의존도를 감소시키고 주요 시설이 걸어서 5분 거리에 위치한, 보행친화적인 커뮤니티를 계획하였다. 커뮤니티와 공공공간의 중요성과 더불어 시사이드 프로젝트에서는 개별 건축의 다양성을 확보하고자 하였다.

### 단독주택지의 계획적 관리 수단 : Urban Code

시사이드에서는 DPZ가 수립한 타운계획을 실현하기 위해 주택유형을 구분하고 유형별로 마당, 현관, 주차, 높이 등에 대한 세부적인 코드를 수립하였다. 개별 건축물 설계에서 이들 코드를 준수하도록 함으로써 공공공간과 주거환경의 질적 수준을 확보하고자 하였다. 타운 전체에 대한 마스터플랜과 건물유형별 코드는 시사이드에 1940년대 이전 미국 남부의 소도시와 같은 도시환경(urban environment)을 조성할 수 있게 하는 제도적 수단이었다. DPZ는 코드를 시사이드에 적용하기 위해 학교 스튜디오에서 여러 차례 검토를 거쳤다.



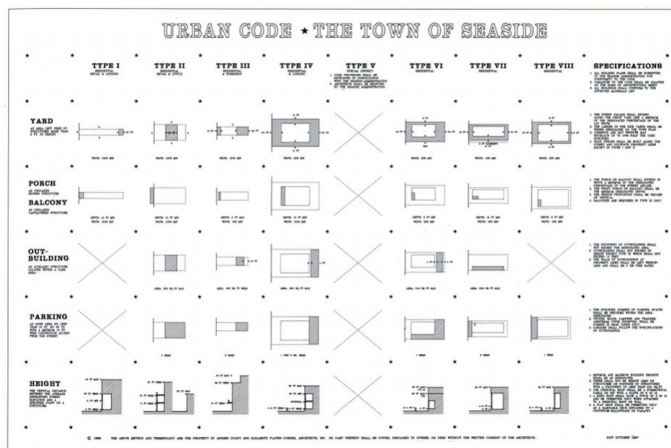
시사이드 건축물 배치 계획안

출처 : <https://seaside.library.nd.edu/essays/the-plan>



시사이드 항공사진(2010)

출처 : <https://seaside.library.nd.edu/essays/the-plan>



시사이드 프로젝트에서의 주택유형별 코드

<https://seaside.library.nd.edu/essays/the-code>

### Type I

첫 번째 유형은 중앙 광장을 둘러싸는 필지로써 저층부에는 소매점, 상층부에는 주거 용도로 지정하였다. 여기서 주거는 외부인들이 투숙하는 호텔을 포함한다. 이 필지에는 시사이드에서 가장 높은, 5층 건물들이 입지할 수 있다. 건물은 건축선에 접해야 하며 전면부는 아케이드로 처리한다. 이 규칙 외에는 다양한 디자인으로 계획할 수 있다.

### Type II

두 번째 유형은 시청 앞에 있는 소규모 보행 광장을 둘러싸는 필지를 대상으로 한다. 업무 용도를 주용도로 하되 아파트나 소매점도 입지가 가능하도록 했다. 코드에서는 정원을 갖는 4층 건물과 후면에 소규모 건축물이 가능하도록 규정하였다. 아케이드와 건축물 전체 실루엣은 매우 구체적으로 규정하였으며 최소한의 변화만 가능하도록 하였다. 이는 시청앞 광장을 보다 명확하게 규정하기 위한 것인데, 뉴올리언즈의 Vieux Carre 광장의 대표 유형을 참고했다.

### Type VII

일곱 번째 유형은 동서방향 도로에 면했으며 바다로의 조망이 불가능한 지역이고 용도는 단독주택이다. 필지들은 보다 소규모이고 상대적으로 저렴하다. 가로에서의 조망을 고려할 필요가 없기 때문에 전면부 건축선 후퇴는 최소한으로 하였다.

### 유형별 코드(urban code)

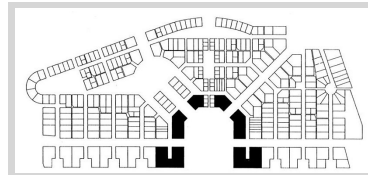
Type I, II, VII의 사례를 보면 시사이드에서는 건축물을 주택단지 마스터플랜에서 계획된 광장과 가로 등 공공공간을 명확하게 규정하기 위한 요소로 인식하고, 그 역할에 따라 유형을 구분하고 있음을 알 수 있다. 유형별 코드에서는 대지 내 공지(전면·후면·측면), 전면부 구성(아케이드, 현관), 주차, 건물 높이에 대한 정확한 수치를 부여하고 이해하기 쉽도록 그림으로 제시하는 한편, 구체적 사항들을 열거하였다.

### 마을건축가(town architect)

1983년에 열린 시사이드 프로젝트의 첫 번째 샤레트(charette)에서 시사이드 마스터플랜과 코드가 어떻게 적용되는가를 모니터링하거나 개별 필지를 구매한 사람들이 건물을 지을 때 고용할 수 있는 '마을건축가'가 필요하다는 의견이 제기되었다. 이에 시사이드에는 1983년 Theofilo Victoria부터 현재의 Ty Nunn에 이르기까지 11명의 마을건축가가 재직하였다.

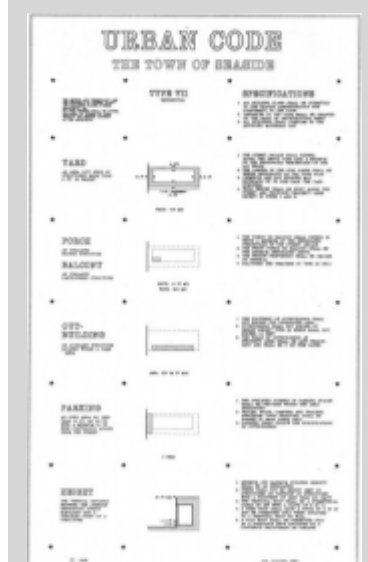
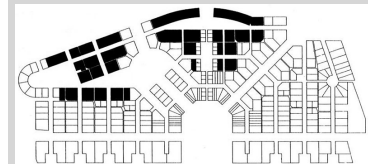
### 개별 주거건축물의 다양성 확보

DPZ는 미국 남부 도시 사례를 분석한 결과, 커뮤니티의 다양성과 고유 특성은 한 명의 건축가에 의해 만들어질 수는 없다는 결론을 내렸다<sup>87)</sup>. 이에 공공시설 설계는 저명 건축가에게 맡기는 한편 민간건물은 개인 사업자들이 자유롭게 건축하도록 했다. 시사이드의 주택유형은 저층부에 상업이나 업무시설을 포함하는 유형1부터 주택 용도로만 사용하는 유형8까지 8개 유형으로 구분된다. 이들의 배치, 공지, 높이, 전면부 구성에 대해서는 엄격한 코드를 적용하는 반면, 개별 건축물의 설계는 각각 다른 건축가들에게 맡겨서 도시와 건축의 다양성을 창출하고자 하였다.



Type I 획지 분포 및 이미지  
(저층부 소매점 입지)

출처 : <https://seaside.library.nd.edu/essays/the-code>



Type VII 획지 분포 및 urban code  
출처 : <https://seaside.library.nd.edu/essays/the-code>

Land Development Regulations, St.Lucie County<sup>88)</sup>

## 개요

수립현황 : 2006년 5월 30일 채택  
 규제유형 : Floating Zone,  
 TND(Traditional Neighborhood Development)  
 대지현황 : 신시가지개발(Greenfield)  
 유형구분 : Transect  
 채택 : 2006년 5월 30일

구분	House Lot(HO)	Rowhouse(RH)	Sideyard House(SH)
획지 분할			
획지 크기	4,000/8,400(min/max in sf)	1,800/3,840(min/max in sf)	3,000/6,000(min/max in sf)
획지폭	40/70(min/max)	16/32(min/max)	30/60(min/max)
건폐율	50%	80%	50%
전면 공지	20/30(min/max)	0/10(min/max)	5/10(min/max)
후면 공지	10(min)	15(min)	10(min)
측면 공지	5(min)	0(min)	0/10(min)
1층 높이	30"(min)	30"(min)	30"(min)
높이			
배치			

86) 시사이드 프로젝트의 개요 및 설명은 Katz(2007:45~60), Mohny, D. & Easterling, K.(1991:62~73), The Seaside Research Portal(<https://seaside.library.nd.edu>)을 바탕으로 연구 논점에 맞게 재정리하였다.

87) DPZ 홈페이지 <http://www.dpz.com/Projects/7903> 참조.

88) St.Lucie County의 Land Development Regulations의 개요 및 설명은 형태기반규제협회 홈페이지(<http://formbasedcodes.org>)에 게재된 자료를 바탕으로 재정리하였다.

그림출처 : <http://formbasedcodes.org/codes/st-lucie-county-towns-villages-countryside>.

### 3. 지구 단위 건축코디네이터 제도 운영 : 프랑스

#### 1) 주거단지 조성 관련 정책 동향

##### □ 대규모 철거식 단지 개발에서 주변 맥락을 고려한 정비로의 변화

1950년대 이후 경제 성장 시대에 주택 수요가 증가하면서 미국 도시에서 교외로의 확장이 급속하게 이루어졌다면, 프랑스에서는 신도시가 건설되고 도시 내에서는 대규모 단지 개발이 활발하게 이루어졌다. 파리시에서도 프롱 드 센느(Front de Seine, 15구), 올랭피아드(Olympiades, 13구), 플라스 데 페트(Place des Fêtes, 19구) 등의 지역에 철거식 재개발 방식으로 고층의 집합주택단지가 건설되었다.

이러한 방식은 노후화되고 과밀화된 불량주거지역을 정비하고 전후 증가하는 주택 수요에 대응하는 데에 효과적이었으나 19세기까지 오랜 시간에 걸쳐 형성되어 온 파리의 모습을 급격하게 변화시키고 획일적인 공동주택을 양산하는 것에 대한 반론이 1960년대 중반부터 제기되어 주택단지 건설 방향에 변화를 가져온다. 이후 주거단지 정비 방식은 도시구조를 유지하면서 주변 맥락을 고려하는 방향으로 변화한다.

##### □ 주거단지 내 공공영역의 중요성 강조

자동차 통행을 원활하게 하기 위해 도시구조를 재편하고 차량과 보행 동선을 분리하고자 한 근대도시계획의 기본 원칙은 주거단지 개발에도 적용되었다. 프롱 드 센느와 올랭피아드 주거단지에서는 가로 레벨을 차량 통행을 위한 공간으로 계획하고 고층의 주거동은 인공지반 위에 자유롭게 배치하였다. 그 결과 가로공간은 차량만을 위한 공간, 인공지반은 그 누구에게도 속하지 않는 삭막한 공간이 되었다.

프랑스에서는 절대왕정시기부터 오스만의 대개조사업이 이루어진 19세기 중반에 이르기까지 건축물을 공공공간 구성요소로 바라보고 높이와 입면을 엄격하게 규제하여 공공공간을 정의하는 전통을 갖고 있었다. 공공공간의 중요성에 대한 재인식 역시 1960년대 중반 이후 활발하게 논의되었던 주거단지 변화 필요성 논의에서 중요한 주제로 다뤄졌다.

##### □ 조화로운 주거단지 경관을 형성하면서 동시에 주택건축의 자율성 확보 노력

새로운 건축물 또는 지구를 계획할 때 도시구조를 존중하고 주변 맥락을 고려하며 공공공간을 명확하게 규정하기 위해 파리시는 1977년에 토지이용계획을 개정하고 1980년



대 초에 추진 중이던 18개의 협의개발지구(ZAC, Zone d'Amenagement Concerte) 계획을 재검토하여 새로운 방향을 제시하였다<sup>89)</sup>. 이 때, 1967년에 설립된 파리시도시설계원(APUR, Atelier Parisien d'Urbanisme)에 소속된 건축가들은 주거단지 개발사업에 직접 참여하여 기본계획과 도시관리계획을 수립하는 역할을 수행하였다. 주거단지 개발 과정에 공공부문이 적극적으로 개입하고 파리시도시설계원 소속 건축가들의 역할이 증가하면서 주거단지들은 거주자 특성이나 지역 상황에 관계없이 획일적으로 계획되었다.



[그림 4-5] ZAC Rebeval(좌)과 ZAC Belleville(우)의 주택단지 마스터플랜 검토안  
출처: APUR (1982,p47,141)

주거단지 개발사업의 획일성에 대한 비판이 제기됨에 따라 1980년대 중반 이후부터는 주변 맥락과 조화를 이루고 개별 주택건축물들 사이에 조화로운 경관을 조성함과 동시에 개별 건축물 계획의 다양성과 자율성을 확보해야 한다는 논의가 이루어졌다. 이에 파리는 시트로엥-세벤느 협의개발지구(ZAC Citroen-Cevennes)에서부터 공공부문과 민간부문, 도시계획과 건축설계, 개별 건축물 설계 사이의 조정 역할을 담당하는 ‘건축코디네이터’ 제도를 도입하였다.

89) 기존 개발사업에 대한 재검토는 파리시도시설계원(APUR)이 주도하였으며, 당시 진행 중이던 협의개발지구(ZAC) 19개소 중 앙시앙 빌라주 드 샤론느(Ancien Village de Charonne)를 제외한 18개 지구를 대상으로 하였다. APUR(1982), *Paris Projet n°21,22*, APUR 참조.

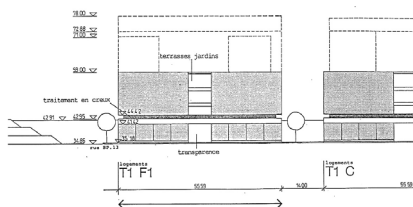
## 2) 공공부문과 민간부문 사이의 조정 : 건축코디네이터 제도

### □ 건축코디네이터 제도 개요

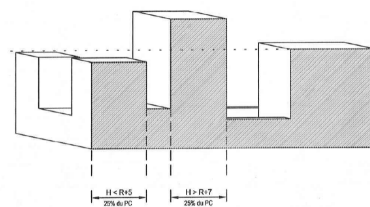
1981년 협의개발지구로 지정된 시트로앵-세벤느는 자동차 공장 부지를 대규모 공원과 주택단지<sup>90)</sup>로 재개발하는 프로젝트로서 집합주택 건축물과 공원과의 관계를 정립하는 것이 주요 과제였다. 이에 민관개발공사(SEM)는 민간 건축가(cabinet Cacoub)를 영입하여 획지 분할의 적정성에 대해 검토하고 집합주택 건축물의 전반적인 입면과 형태에 대한 지침을 수립하도록 하였는데, 이것이 건축코디네이션의 첫 번째 사례이다. 1986년부터 파리는 주거단지 개발사업에서 건축코디네이터(architecte-coordonateur) 제도 적용을 일반화하였다.

### □ 건축코디네이터의 역할

건축코디네이터의 역할이 제도적으로 명확하게 규정되어 있는 것은 아니다. 가로체계 및 획지계획, 공공공간계획 등 도시계획에서부터 건축물 배치, 형태, 높이, 입면, 디테일 등 건축설계에 이르는 범위 내에 프로젝트와 코디네이터에 따라 다양하게 나타난다. 코디네이터가 개입하는 시점 또한 다양해서 가로체계 및 획지계획 단계부터 참여하기도 하고(ex. 포르트다니에르 협의개발지구) 획지계획이 완료된 후에 투입되기도 한다(ex. 듀플렉스 협의개발지구). 업무 범위는 건축코디네이터가 지향하는 가치 또는 주거환경의 상(像)에 따라 달라진다. 공공공간을 엄격하게 규정하고 통일성을 추구하는 경우 지침을 세부 사항까지 구체화하는가 하면, 개별 주거건축물의 자율성을 추구하는 경우 건축물의 높이와 배치 등 일반적인 사항만 제시하고 그 외에는 건축가의 자율에 맡긴다.



[그림 4-6] ZAC Paris Rive Gauche  
Tolbiac지구 입면 지침  
출처: Ville de Paris,(1993,p53)



[그림 4-7] ZAC Paris Rive Gauche  
Massena지구 입면 구성 원리  
출처: Ville de Paris (1999,p12)

90) 시트로앵-세벤느 협의개발지구는 32ha의 부지에 13ha의 대규모 공원과 3,000세대의 주택을 건설하는 것을 목표로 하였으며, 업무시설, 병원(700병상), 중학교 외 2개 학교, 도서관, 기타시설이 함께 계획되었다.

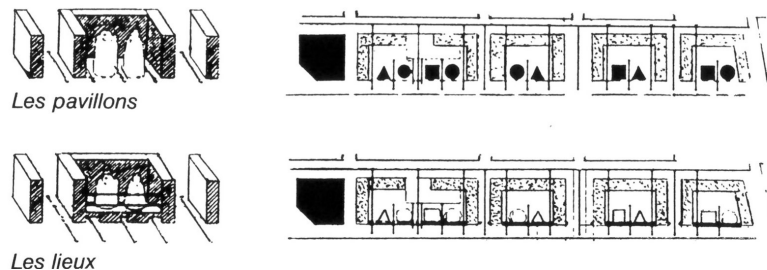
#### □ 건축코디네이터 작업의 규율화

건축코디네이터가 프로젝트 초기부터 개입해서 지구계획 수립에 직접 참여하는 경우, 건축코디네이터가 구상한 공간구조, 가로체계, 차량·보행자 동선, 필지별 높이와 밀도 등은 법정계획의 일부가 된다. 그 외의 경우 건축코디네이터의 작업은 지침(cahier des charges)의 형태로 발간되는데, 개별 사업시행자들에게 토지를 판매할 경우 지침을 준수할 것을 계약 사항에 첨부한다. 일부 개발지구에서는 개별 주택 프로젝트들이 시작된 이후에도 건축코디네이터와 설계자들이 정기적으로 모여서 진행 상황을 점검하는 지속적인 협의 제도를 운영하기도 한다<sup>91)</sup>. 개발 사업이 완료되고 지구 지정이 해제되는 경우에는 건축코디네이터가 수립한 지침 중 건축물의 높이, 건축선 등의 사항은 지역도시계획(PLU, Plan Local d'Urbanisme)에 통합된다.

### 3) 주거단지 조성 과정에서 건축코디네이터 제도의 의미

#### □ 건축유형을 고려한 획지계획 기능 : 다양한 규모와 형태의 획지

시사이드에서 DPZ가 타운계획을 수립하고 다양한 건축유형을 상정한 후 획지를 구획한 것과 마찬가지로 프랑스의 주택단지 계획에서 건축코디네이터는 건축유형을 고려해서 획지 계획을 수립한다. 베르시 협의개발지구(ZAC Bercy)는 획지계획과 건축설계를 통합적으로 계획한 대표적인 사례이다. 주택단지 내에는 다양한 형태와 규모의 획지가 존재하고, 다양한 주택유형들이 입지하게 되어 소비자 취향에 따라 주택유형을 선택할 수 있는 폭이 넓어진다.



[그림 4-8] ZAC Bercy에서 건축유형을 고려한 획지계획 대안 검토 과정

출처: Archipress & associates(1991)

91) 파리리브고슈 협의개발지구(ZAC Paris Rive Gauche)의 마세나지구의 건축코디네이터인 포잠박(Ch. de Portzamparc)은 개별 건축물 설계자들과 정기적으로 모여서 진행 상황에 대해 논의하는 '아틀리에'를 운영하였다.

#### □ 주거단지의 조화로운 경관 형성 및 공공공간 질 향상

건축코디네이터는 주택지에서 개별 건축물들이 모여서 이루는 환경과 공공공간의 질적 수준에 대해 고민하고 계획 방향을 설정한 후 건축물 배치, 입면, 공공공간과의 접면 공간 계획 등 양호한 주거환경을 조성하기 위해 필요한 사항을 지침으로 만든다. 계약 조건에 따라 개별 필지의 사업시행자와 건축물 설계자는 지침을 준수하고 결과적으로 양호하고 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있게 된다.

#### □ 개별 건축물의 다양성과 자율성 확보

프로젝트에 따라 차이가 있지만 건축코디네이터가 수립하는 지침의 범위는 주로 공공공간에 개방된 부분, 공공공간과의 접면 공간에 한정된다. 개별 건축물의 건축가들은 건축코디네이터가 제시한 지침 외의 사항들을 자유롭게 계획할 수 있다. 건축코디네이터 제도 도입 초기에는 건축물 입면에 대해 강력하게 규제하고 디테일까지 제한하는 사례가 있었으나, 반대로 건축계획의 자율성을 강조하면서 건축코디네이터의 개입 범위를 최소화하기도 한다.

### 4) 대표 사례<sup>92)</sup>

#### □ 주민들을 위한 공공공간을 중심으로 한 주택단지 계획

듀플렉스와 포트다니에르 협의개발지구는 1980년대 이후 파리에서 추진된 개발지구 중 각각 5ha, 6.7ha의 소규모 주택단지이다. 이들 두 지구에서 건축코디네이터는 공통적으로 지구 중앙에 주민들을 위한 공원을 배치하고 주택건축물을 공원을 구성하는 요소로 인식하고 건축물 배치, 높이, 형태, 입면에 대한 지침을 수립하였다. 특히 포트다니에르지구에서는 건축코디네이터(포잡박)가 지구계획(PAZ) 수립 단계부터 개입해서 가로체계와 획지계획, 건축물계획의 각 단계에서 ‘열린 블록’이라는 설계 개념을 적용하였으며, 주택건축물이 공원을 향해 열린 쾌적한 주거환경을 조성하였다.

---

92) Lim, Yookyoung(2007), *Coordinations Architecturales dans les ZACs parisiennes : La Regularite Urbaine et la Liberte Architecturale*, Memoire de 3eme cycle, Ecole Nationale Superieure d'Architecture de Paris-Belleville, pp.75~81. 내용을 참조하여 본 연구 목적에 맞게 재구성하였다.

## ZAC Dupleix, Paris, France

## 개요

대상지역 : 파리시 15구  
 지구지정 : 1989년  
 지구면적 : 5 ha  
 프로그램 : 주거 1,200호, 공원 9,000㎡  
 코디네이터 : cabinet Viguié-Jodry

## 대상지 특성

듀플렉스 협의개발지구는 과거에 병영으로 사용하던 지역을 파리시가 매입해서 주택단지로 개발한 사례로써 1989년에 협의개발지구로 지정되었다. 가운데 중정을 중심으로 1,200주호가 입지하는 주택단지이다.

## 코디네이터 선정 과정

파리시도시시설계획원(APUR)이 사전 검토를 수행했으며, 이후 파리시도시설계원의 요청 하에 P.Gagnet, S.Goldstein, P.Riboulet, Atelier Tecton 네 팀이 개발 방향에 대해 보다 심층적으로 검토하였다. 검토를 거쳐 파리시도시설계원은 중앙에 공원을 두고 주변에 요철형 주택건축물을 배치하는 계획안을 제안하였으며, 파리시는 이를 받아들였다. 개발사업 초기에는 공원으로 향한 입면(tete) 디자인을 한 명의 건축가에게 맡기려고 했으나, 발주와 계약이 복잡해서 실패했다. 이에 대한 대안으로 건축코디네이터 제도를 적용하였으며, 비기에-조드리(cabinet Viguié-Jodry) 팀을 건축코디네이터로 임명하였다.

## 지구계획(PAZ, Plan d'Amenagement du Zone)

듀플렉스 지구의 법정 도시관리계획에 해당하는 지구계획(PAZ)은 위에서 언급한 네 팀과 파리시도시설계원이 설정한 개발 방향, 즉 공원을 중앙에, 그 주변에 주택건축물을 배치하려는 원칙에 따라 수립되었다. 지구계획에서는 건축물의 높이와 밀도를 규정하였으며, 공원 주변으로는 조화로운 입면을 계획할 것을 규정하였다. 또한 지구 내에서 보행을 우선시하여 보행로 위치와 보행자 출입구를 명시하였다.

## 코디네이터 업무 범위 : 지침서(cahier des charges) 작성

## · 건축물 배치계획 및 획지 분할

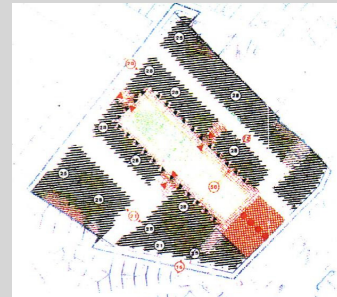
지구계획 방향에 맞춰 공원 주변의 건축물을 빗(peigne) 형태로 계획하였다. 공원에 바로 면한 부분은 매스와 빈 공간을 교대로 배치하여 투명성을 확보하였으며, 후면 건축물은 연속된 매스로 계획하였다. 코디네이터들은 이러한 건물 형태를 먼저 상정하고, 이를 실현할 수 있도록 획지를 분할하였다.

## · 건축물 형태 및 높이

공원 주변 건축물 형태는 공원으로로부터 네 개의 커를 갖도록 하였으며, 공원 주변으로는 연속된 아케이드를 계획하였다. 공원과 접하는 부분은 조경가와 협업 하에 작업을 진행하였다.

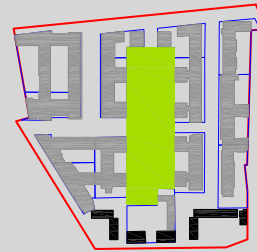
## · 건축물 입면

듀플렉스 지구에서는 주택건축물을 중앙의 공원을 정의하는 구성요소로 상정했기 때문에 공원으로 향한 입면은 건축코디네이터 작업에서 가장 중요한 부분이었다. 비기에-조드리팀은 입면 부분에 2.5m의 두께를 주어서 공공공간과 사적공간의 전이공간으로 계획하였으며, 입면 유형을 A, B, C로 구분해서 각각 다른 재료와 디테일을 제안하였다.



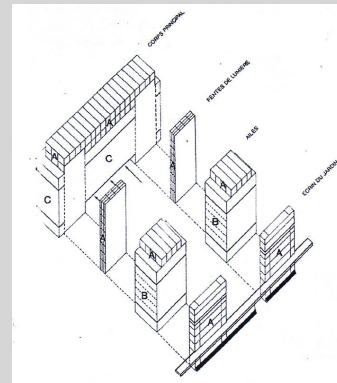
듀플렉스 지구 지구계획(PAZ)

출처: Ville de Paris(1990)



건축물 배치계획 및 획지분할

출처: Lim(2007, p77)



공원주변 건축물 매스 계획

출처: APUR(2003, p161)

## ZAC Porte d'Asnières, Paris, France

### 개요

대상지역 : 파리시 17구  
 지구지정 : 1996년  
 지구면적 : 6.7 ha  
 프로그램 : 주거 570호, 업무시설 15,000m<sup>2</sup>, 상업시설 2,000m<sup>2</sup>,  
 2,000m<sup>2</sup> 공공시설, 공원 6,000m<sup>2</sup>  
 코디네이터 : 크리스티앙 드 포잠박

### 대상지 특성

파리시 17구에 위치하는 포르트다니에르 지구는 1988년부터 시작된 파리시 외곽(couronne)지역 재정비계획에 포함되어 있었다. 대상 지역은 철도 시설, 오데옹 극장 시설물을 보관하는 창고가 점유하고 있었으나 이들 시설이 자리를 옮기면서 개발 논의가 시작되었다. 파리시 도시설계원은 수차례에 걸쳐 대상지 조사와 개발타당성 검토를 시행하였다. 주거 용도가 주를 이루는 단지를 조성하되, 일부는 업무, 상업, 공공시설을 배치하였다.

### 코디네이터 선정 과정

파리시도시설계원은 도로체계, 프로그램 등 주요 개발원칙을 설정한 후 Dusapin et Leclerc, Hammoutene, Ch. de Portzamparc 세 팀에게 개발 방향과 프로그램을 심화 검토할 것을 요청하였고, 이 중 포잠박을 코디네이터로 선정하였다.

### 코디네이터 업무 범위

· 가로체계 및 획지 계획

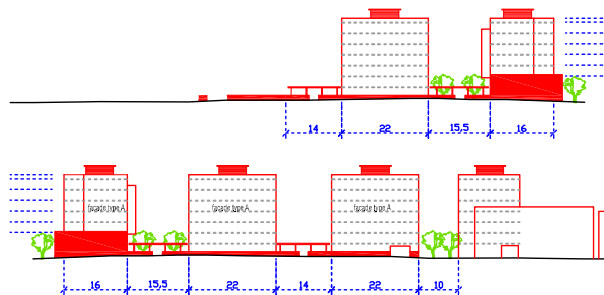
포르트다니에르 지구에서는 듀플렉스 지구와 달리 지구계획(PAZ:Plan d'Amenagement de Zone)을 작성하는 단계부터 코디네이터가 개입하였다. 포잠박은 공원을 중심으로 건축물과 빈 공간이 교대로 배치되는 '열린 블록(ilot ouvert)' 개념을 실현하고자 하였으며, 지구 내 동선체계와 획지계획에 이를 반영하였다. 이는 법정계획인 지구계획(PAZ)에 반영되어 법적 효력을 갖게 되었다.

· 건축물 배치 계획

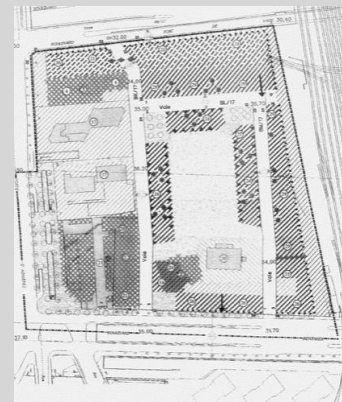
열린 블로 개념을 실현하기 위해 건축물의 매스와 보이드 부분을 교차로 배치하였으며, 중앙 공원을 보다 많은 세대들이 공유할 수 있도록 하였다.

· 건축물 높이 및 형태, 디테일

건축물의 높이, 지붕층 형태, 저층부에 대한 구체적인 지침을 수립하였으며, 공원으로 향한 입면의 주재료와 개구부도 명시하였다.



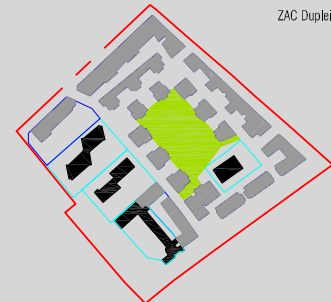
공원 주변 주택건축물 입면 지침  
 (Lim,2007;79)



포르트다니에르지구 지구계획

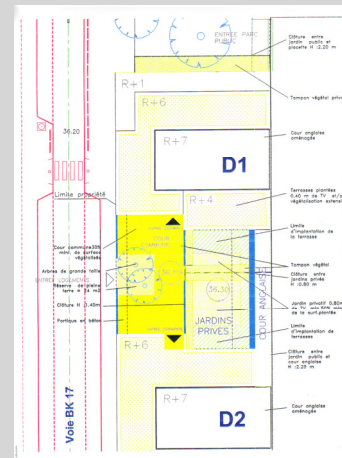
출처 : Ville de Paris(2002)

ZAC Duplex



건축물 배치계획

출처:Lim(2007,p77)



저층부 계획

출처:SEMAVIP(1999)

#### 4. 주민협정·코디네이터 방식을 활용한 계획적 조성·유지·관리 : 일본

##### 1) 단독주택지 조성 관련 정책 동향

###### □ 양호한 환경의 주택단지 조성 노력

일본에서는 1970년대 중반부터 격자형 가로 및 획지 계획에 따라 조성되는 단독주택지의 획일적인 환경과 기반시설 부족, 주택지내 커뮤니티 부재에 대한 비판이 제기되면서 이를 개선하기 위한 노력이 시작되었다. 좋은 마을을 만들기 위한 목적으로 주택사업자들이 공동으로 출자하여 주택생산진흥재단을 설립하였고(1979년) 단독주택 공동 개발시 조화로운 주거환경을 조성하기 위하여 코디네이터, 마스터플랜, 협정 등의 제도를 도입하였다. 양호한 단독주택지 조성을 위한 노력은 1980~1990년대까지 지속적으로 이어졌다.

###### □ 경제여건 변화에 따른 단독주택계획 변화

주거환경에 대한 질적 향상에 대한 관심은 1990년대 버블경제 이후 주택가격이 올라가면서 주거환경을 향상시키기보다는 단독주택지를 보다 경제적이고 효율적으로 조성하는 움직임으로 전환되었다. 부동산 경기의 장기 침체는 주택사업자의 경영 부담을 초래하는 대규모 주택건설사업의 감소로 이어지고 10호 내외 소규모 주택지를 일시에 공급하는 방식으로 부동산 시장이 바뀌었다. 다만 소규모 분양방식을 적용하면서도 집단적인 단독주택지의 경관 형성과 공용공간 조성, 집회소 등의 커뮤니티 시설 설치를 통한 양호한 주거지를 조성하기 위한 노력은 지속적으로 이루어졌으며, 그 대표적인 제도가 코디네이터 방식의 활성화이다. 또한 주택의 유지·관리 중요성이 증가하면서 건설단계에서부터 주민조합을 형성하여 자주적인 관리를 수행하도록 하거나 민간 주택관리회사에 주택관리업무 전체를 위탁 하는 등 단독주택지에서도 아파트단지와 비슷한 수준의 유지·관리가 이루어질 수 있도록 주택사업주체가 주택공급단계부터 입주주민을 지원하고 있다.

###### □ 단독주택지 조성에서 유지·관리까지 체계적인 주거지 조성 노력

단독주택지 조성 과정의 효율성과 경제성 요구, 양호한 주거환경에 대한 수요, 유지·관리 서비스 강화 요구에 대응하기 위해서 일본에서는 공급주체 스스로 주택분양과정에서 계획적 관리를 위한 마스터플랜 수립과 판매계획, 수요자를 대상으로 하는 마케팅과 주택건설 컨설팅을 수행하고 주택건설 후 유지·관리까지 주택 조성의 전 절차를 고려한 주택공급체계를 마련하여 입주자들이 안정된 환경에서 거주할 수 있도록 노력 하고 있다.

## 2) 단독주택지 조성체계

### ① 주택종합계획에 의한 양호한 단독주택지 공급

일본에서는 우리나라와 마찬가지로 국가차원의 주택공급정책에 따른 택지수급계획에 따라 대규모 단독주택지를 조성하고 있다. 또한 우리나라의 「주택법」에 의한 주택종합계획과 마찬가지로 「주생활기본법」에 의해 주택수급관리계획을 수립하고 이에 근거하여 택지공급 지역과 규모를 정하고 있다.

#### ※ 일본의 대도시 지역의 택지 및 주택 공급

- 관련법 : 주택건설계획법·대도시법 → 주생활기본법('06)·대도시법
- 관련계획 : 전국계획→도도부현계획/3대 도시법
- 중점공급지역 : 3대 도시는 주생활기본계획에서 정한 주택공급 및 주택지 공급을 중점적으로 추진해야 하는 지역을 설정
- 2006년 기준으로 1,276지역, 176,911ha의 주택지 조성

정부의 택지수급계획에 따라 단독주택지는 신주택가지개발사업과 토지구획정리사업, 특정토지구획정리사업, 일반택지개발사업을 통해 개발·공급되고 있다.

### ② 다양한 택지공급방식과 단독주택지 조성과정

#### □ 사업시행주체

택지공급은 사업시행주체에 따라 다양한 방식으로 이루어지고 있으며, 사업시행주체는 지방자치단체나 도시재생기구, 주택공급공사, 주택생산진흥재단 등과 같은 공공디벨로퍼와 민간디벨로퍼, 소유자 조합 등 다양하다. 공공디벨로퍼는 택지개발계획과정부터 주택컨설팅을 전문으로 담당하는 설계사무소와 컨설팅 전문회사 등과 같이 협력하여 계획을 수립하고 양호한 주거환경을 조성하고 관리하기 위해 디자인 가이드라인을 작성하여 공급계획을 수립하며 이는 판매전략에도 반영한다.

단독주택지 건설과 공급은 민간디벨로퍼가 공공기관이 개발한 택지를 공급받아 조성하거나, 민간이 자체적으로 택지개발사업이나 구획정리사업 등을 통해 주택공급하고 있으며 유형별 대표적인 시행주체는 다음과 같다.

- 주택메이커 : 세키스이하우스, 미사와홈, 다이와하우스 등
- 부동산개발회사 : 미쯔비시지쇼, 미쯔이부동산, 토쿄부동산 등



- 건설회사 : 카지마건설, 키노시타공무점

공공과 민간 이외에 수요자 조합에 의해 직접 주택을 집단 조성하는 사례도 최근 증가하고 있다. 민간수요자 조합은 주택생활협동조합, 주택건설협동조합, 토지구획정리조합 등 그 범위도 다양하다.

#### □ 사업방식 및 주택 양도 방식

주택사업자가 주택을 판매하는 방식은 선건축 후분양, 선분양 후건축(주문주택방식)의 방식으로 구분할 수 있으며 신주택 모델개발방식이나 저렴주택 건설 방식 등 일부 사례를 제외하고는 대부분 토지를 분양한 이후에 주문주택방식으로 건설한다. 또한 토지와 건물의 소유에 따라 토지와 주택을 동시에 소유하는 방식, 토지를 임대하고 주택을 소유하는 방식(차지), 임대주택 방식(차가)으로 단독주택을 공급하고 있다.

[표 4-3] 일본의 단독주택지 사업방식

구 분	개 념	소유권		분양방식	건설방식
		토지	주택		
선건축 후분양	주택 건축 후 분양	소유 차지	소유 차가	공동 개인	일괄
선분양 후건축	토지 분양 후 건축	소유 차지	소유 차가	공동 개인	공동 개인

이러한 다양한 사업방식과 소유관계에 따라 사업에 따라 토지와 건물의 양도방식 또한 다양하다. 단독주택 건설과 공급은 주로 민간주택사업자가 토지매입방식으로 판매하는 것이 일반적인 방식이며 건축발주방식은 도시재생기구(UR)이나 지방자치단체가 개발한 택지개발지구에서 적용되는 방식이다. 그 밖에 토지를 임대하고 주택을 소유하는 차지권방식은 버블경제 이후 1990년대에 도시재생기구(UR) 등 공공기관에서 개발한 택지가 높은 지가로 인해 장기 미분양 택지로 누적됨에 따라 이를 해소하기 위한 방법으로 일시적으로 공급되었으나, 최근에는 차지권 개발은 진행되지 않고 있다.

[표 4-4] 사업 후 토지와 건축물 양도방식

구 분	양도주체	내 용
토지매입방식	주택사업자	주택사업자가 택지사업자로부터 토지를 매입하여 주택사업자가 토지·건축물을 같이 양도
정기차지매입방식		주택사업자가 정기차지권을 매입, 건물과 토지의 정기차지권을 같이 양도

구 분	양도주체	내 용
건축발주방식	택지사업자	택지사업자가 주택사업자에게 건물을 발주, 택지사업자가 토지·건물을 같이 양도
공동분양방식	공동	토지는 택지사업자, 건물은 주택사업자가 동시에 양도

#### □ 단독주택지 조성과정 및 주택유지관리

대량으로 단독주택을 공급하는 대규모 주택사업자는 택지개발부터 획지계획, 단독주택 필지단위 계획, 가로환경계획 등을 마스터플랜에 의해 종합적으로 다룬다. 이에 따라 소규모 공무점이나 주택사업자는 마스터플랜에 의해 조성된 택지를 소단위로 매입하고 주택수요자를 대상으로 마케팅 과정을 거쳐 주택판매를 진행한다. 또한 주택사업자가 공급하는 단독주택지는 대부분 마케팅 차원에서 주택용자알선, 주택유지관리를 위한 입주 후 사후유지관리 서비스, 주민들이 주택관리조합을 결성하여 자주적으로 주택관리에 참여할 수 있는 컨설팅까지, 종합적인 판매전략을 통해 주택판매를 촉진한다. 예를 들어, 세키즈 이하우스 등 대규모 주택사업자는 자체적으로 주택서비스센터를 지역별로 운영하면서 하자보수 뿐 아니라 일상적인 주택유지보수 서비스까지 지원한다.

따라서 주택수요자가 주택사업자를 선택한다는 것은 주택설계와 건설, 유지관리까지 주택생산과정 자체를 선택한다는 것을 의미한다. 특히 이러한 사업을 통해 건설되는 대부분의 단독주택은 공장생산방식의 주문주택방식을 적용하고 있으므로, 수요자와 컨설팅 과정을 거쳐 설계와 자재선택, 향후 유지관리까지 쉽게 연결된다.

### 3) 단독주택지의 계획적 조성-유지-관리를 위한 코디네이터 및 협정 제도

#### ① 양호한 주택지 조성을 위한 마치나미 코디네이터 사업방식

##### □ 사업시행주체 : 주택생산진흥재단

주택생산진흥재단은 1979년에 11개사 하우스 메이커가 주택의 양적공급정책에서 질적 향상을 목적으로 건설부의 승인을 받아 설립된 조직으로 초기에는 국가의 재정지원으로 운영되었으나 현재는 16개 회원사가 가입되어 민간재단으로 운영되고 있다. 주택생산진흥재단은 주택 및 주거환경의 질적 향상을 위한 기획, 운영, 보급개발, 조사연구를 수행하는 전문 컨설팅 조직으로, 단독주택지의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 획지계획

과 설계과정부터 여러 사업주체가 함께 마스터플랜을 수립하고 공동으로 마케팅을 수행한다.

#### □ 사업추진배경

단독주택시장 규모가 크고 단독주택을 공급하는 다양한 규모의 건설 및 주택공급 주체가 많은 일본임에도 불구하고 주택생산과정에서 공정하고 믿을 수 있는 정보를 원하는 단독주택 소비자들의 수요가 높아지고 있다. 또한 주택이 위치한 주거환경의 질에 관심 높아지고 있다. 이에 주택생산진흥재단은 변화하는 소비자의 요구에 대응하면서도 우수한 경관이 주택자산의 가치를 높여준다는 인식하에, 양호한 주거환경조성을 목적으로 사업을 추진<sup>93)</sup>하고 있다.

#### □ 사업대상지역

주택생산진흥재단의 이념에 부합하는 대표적인 사업은 마을단위의 단독주택계획과 공급, 건설을 추진하는 마찌나미 코디네이터 사업을 들 수 있다. 이는 주로 특정토지구획정리사업, 소유권 분양(건축조건부), 일반정기차지권사업 등에 적용한다.

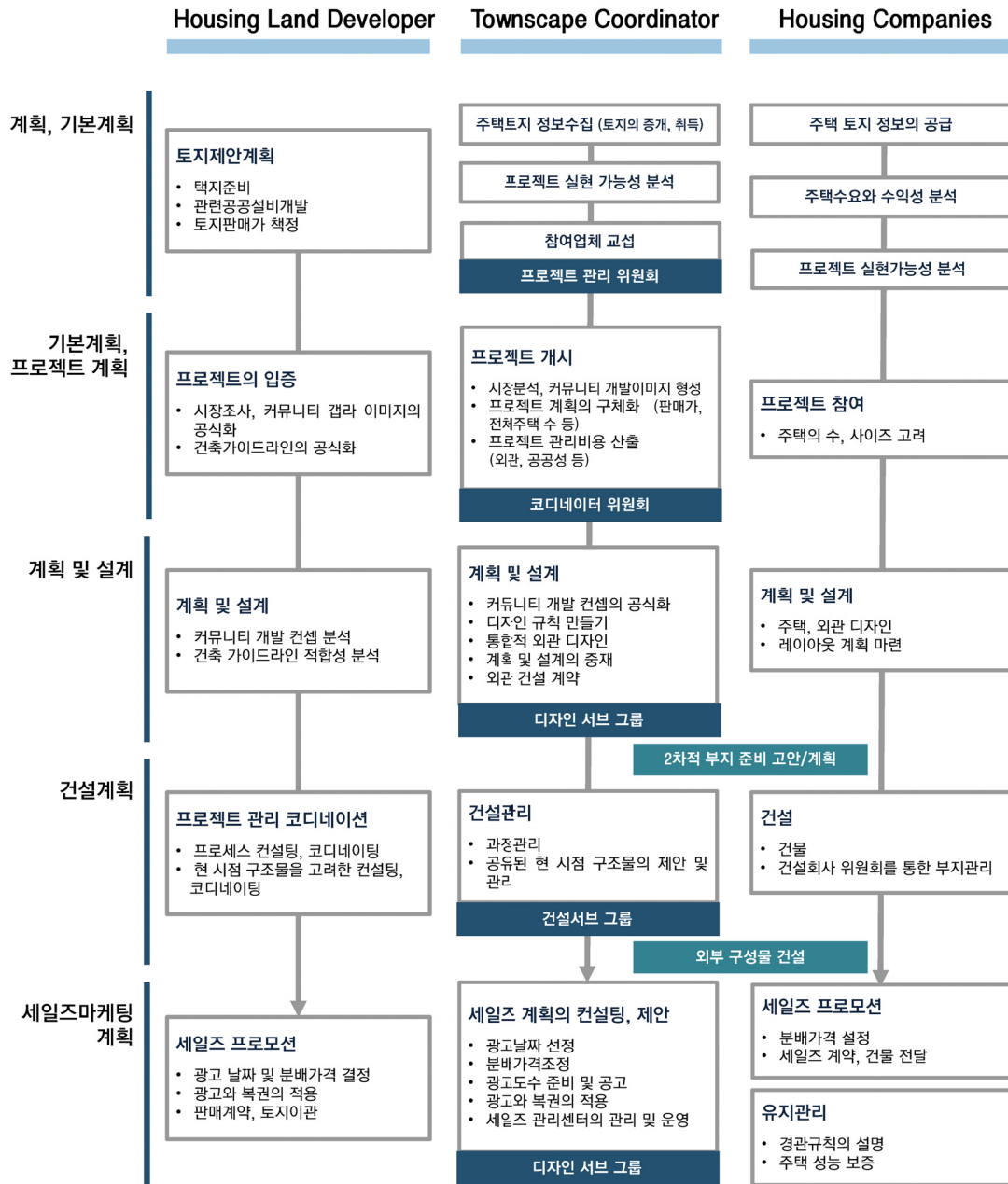
#### □ 마찌나미 코디네이터 사업방식의 특성

마찌나미 코디네이터 사업은 주택생산진흥재단이 코디네이터를 선임하여 집단적인 단독주택지 조성을 위한 마스터플랜수립과 양호한 가로환경 조성을 위한 가이드라인을 작성하고 이를 전제로 주택건설을 유도하는 방식이다. 주택생산진흥재단은 택지개발주체와 주택사업자<sup>94)</sup>를 대상으로 코디네이터로서 사업방식을 검토하고 획지계획에서 주택사업자들간의 토지분배, 개별 주택설계안에 대한 조정 등을 수행한다. 또한 통일된 주거환경을 유도하기 위하여 여러 사업주체가 공동으로 마스터플랜을 수립하며, 사업에 공동으로 참여하는 주택사업자들의 주택판매·영업활동을 공동으로 추진할 수 있도록 지원함으로써 양호한 단독주택지 조성사업을 유도한다.

더불어 양호한 주거환경조성을 위한 계획적 관리 이외에도 커뮤니티가 주체가 되어 주거환경을 유지 관리할 수 있도록 주민참여에 의한 커뮤니티 계획을 지원한다

93) 주택생산진흥재단은 설립 이래 35개 구 350지역에 15,800가구의 단독주택을 공급하였으며, 택지 및 주택 프로젝트 코디네이터로서의 역할은 계획과 설계방법을 제안하고, 판매와 마케팅 활동을 지원하는 것

94) 여기서 택지사업자는 UR, 주택공급공사, 구획정리조합, 민간디벨로퍼 등이며, 주택사업자는 주택메이커, 공무점, 제네콘 등



[그림 4-9] 마찌나미 코디네이터 사업방식에 의한 단독주택지 조성과정과 각 주체의 역할  
출처 : 住宅生産振興財團(2014a) 내부 팸플렛 자료

## ② 양호한 주택지 조성을 위한 경관관리 제도 : 협정 및 코디네이터

### □ 협정서에 의한 경관관리

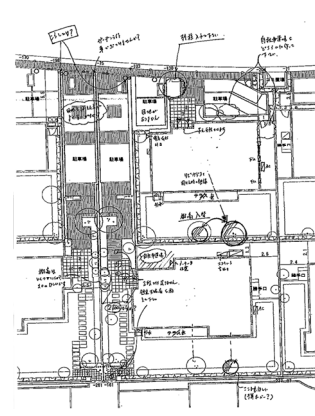
양호한 주택지를 조성하기 위해 일본의 단독주택지는 주민주도의 자발적인 주거지 관리를 유도할 수 있는 다양한 유형의 협정제도를 운영하고 있다. 단독주택지에 적용되는 협정제도는 지구계획제도와 병행하여 운영되는 건축협정, 녹화협정, 마을만들 협정 등이 있다. 협정제도와 함께 주택생산진흥재단(住宅生産振興財團)에서는 개별 소유주의 건축행위에 대한 규제와 관리 내용을 포함하고 있어 다양한 방식으로 공급·건설되는 단독주택지에서 사업자가 참고할 수 있도록 거주환경평가 가이드라인, 양호한 주택설계가이드라인 등을 작성하여 운영하고 있다.

### □ 코디네이터 방식에 의한 계획적 관리

주택생산진흥재단에서는 양호한 주거환경조성과 조화로운 주거지 경관형성을 위해 마찌나미 코디네이터 사업방식을 중심으로 코디네이터제도를 적용하고 있다. 이 사업에서는 종합적인 환경조성을 위해 코디네이터의 주도하에 3차원 마스터플랜을 작성하여 가로조성과 획지와 가로에 접면하는 담장, 식재, 대문 디자인, 주택 지붕디자인 등에 대한 가이드라인을 작성하여 운영하고 있다. 주택공급단계에서는 가이드라인에 동의하는 수요자에게만 획지를 판매하고 개별 필지단위로 주택이 건설되는 단계에서는 주택설계 허가신청 이전에 코디네이터가 가이드라인에 준수하였는지 조정, 관리하는 역할을 수행한다.



출처:住宅生産振興財團 (2010a,p31)



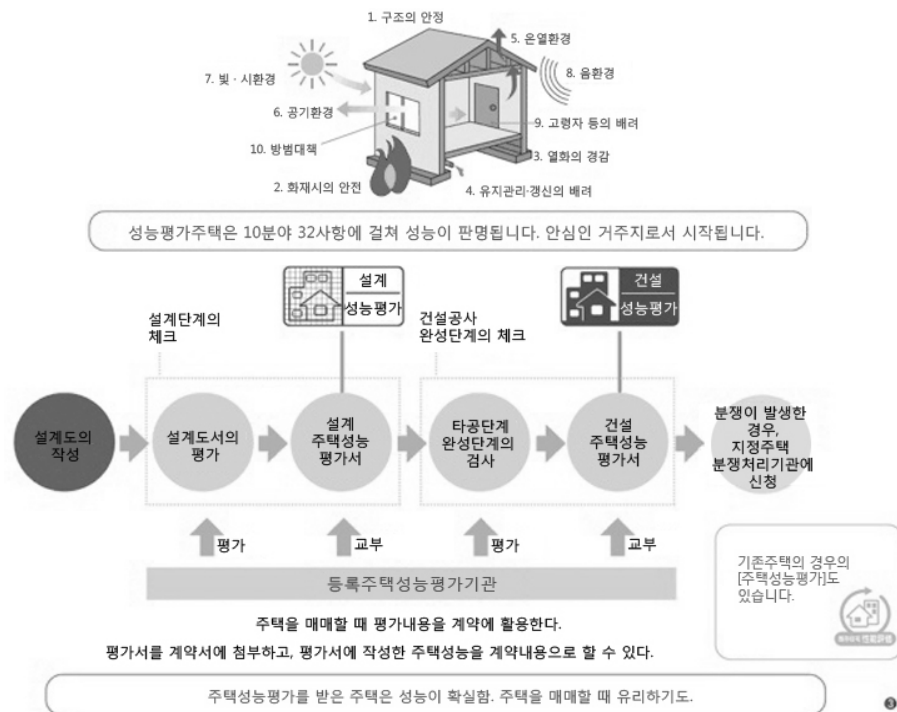
출처:住宅生産振興財團, (2010a,p27)

[그림 4-10] 주택생산진흥재단의 코디네이터 방식에 의한 설계조정 사례

### ③ 단독주택의 성능관리를 위한 제도

#### □ 주택성능표시제도

단독주택의 성능관리를 위해 일본은 2000년 4월에 주택수요자가 신축 주택을 안심하고 구입하고 주택건설에서 사후관리 서비스까지 지속적으로 품질을 확보 할 수 있도록 「주택의 품질 확보에 관한 법률 (주택품질법, 이하 품질법)」을 제정하여 운영하고 있으며<sup>95)</sup>이 기준에 따라 단독주택 사업자 또한 주택의 성능을 확보하고 구조의 안전, 화재에의 안전, 고령자를 위한 안전, 범죄안전, 난방 및 소음, 공기환경 등에 대한 기준을 신축 주택에 적용하고 있다.



[그림 4-11] 주택성능표시제도

출처 : <http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kakushu.html>

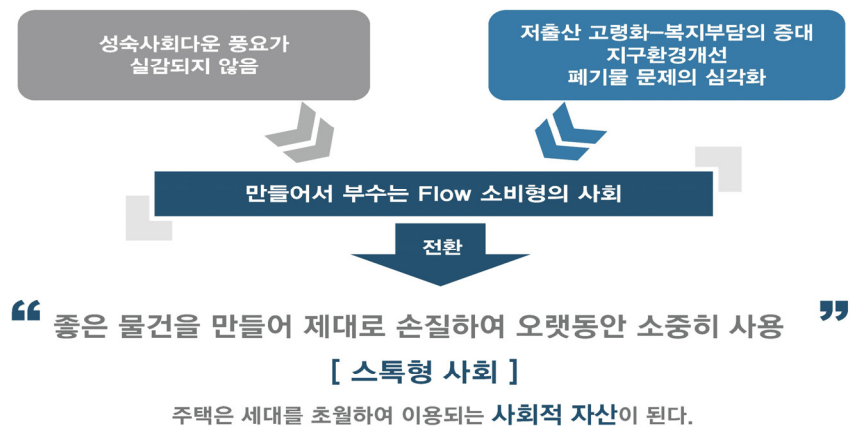
#### □ 장기 우량주택 보급 촉진제도

일본 사회는 일찍이 급속한 저출산 고령화의 진전과 환경 문제의 심화 등 사회경제

95) <http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kakushu.html>

적 변화를 겪어 왔으며, 이에 대응하기 위하여 주택정책 또한 질적인 향상을 고려하면서도 변화된 사회에 대응할 수 있는 주택재고 확보 정책으로 전환하였다. 이러한 정책변화에 따라 2006년에는 「주생활 기본법」을 제정하여 주거생활 전반에 대한 질 향상과 미래세대를 위한 양질의 주택재고 확보를 정부정책의 목표로 설정하고 있다.<sup>96)</sup>

이러한 정책 목표에 따라 환경부하를 감소하고 에너지 성능을 확보하면서도 "좋은 물건을 만들어 제대로 손질하여 소중히 사용"하는 것을 목적으로 「장기 우량 주택의 보급의 촉진에 관한 법률」을 2009년 6월부터 시행하였고 주택성능표시제도와 연동하여 내구성, 내진성 등 건물 성능 및 유지 관리 계획·에너지 절약 성능이 일정 수준 이상인 건물(장기 우량 주택)을 보급할 수 있도록 운영하고 있다. 「장기우량주택」으로 인정받은 건물을 건설하는 경우, 주택용자 공제금액 및 재산세 등의 세제 혜택과 50년 상환의 초장기 모기지 대출 등 다양한 혜택을 제공 한다<sup>97)</sup>.



[그림 4-12] 장기우량주택의 배경

출처 : <http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kakushu.html>

#### □ 주택하자 담보이행 제도

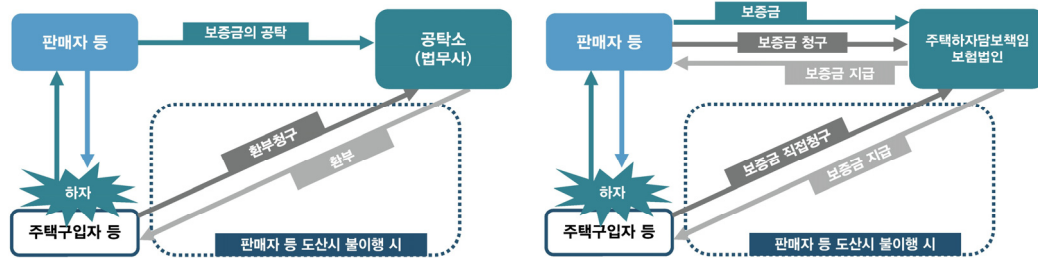
주택성능표시제도와 장기우량주택 보급정책과 함께 신축주택은 「주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률」에 따라 단독주택에서 가장 취약한 부분인 주택의 구조 내력상 주요한 부분과 빗물의 침입을 방지하기 위해 10년간 하자보증 책임의무를 부과하고 있다.

96) <http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kakushu.html>

97) <http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kakushu.html>

그러나 구조 계산서 위조사건, 주택판매자의 도산 등으로 하자담보책임을 충분히 이행되지 않는 등의 문제가 제기되어 주택소비자의 권리를 보호하기 위해 2009년 10월에 「특정 주택하자 담보 책임의 이행의 확보 등에 관한 법률」을 제정하였다<sup>98)</sup>.

이 법에 따라 주택사업자는 하자담보 보증금의 공탁 또는 주택하자 담보책임보험 가입이 의무화되었고 주택소비자는 주택사업자의 도산 등의 문제가 발생하여도 이에 관계없이 완성된 건물의 하자에 대해 10년 보증을 받을 수 있는 장치가 마련되었다. 이에 따라 단독주택사업자는 각 사업주체별로 단독주택유지관리를 위한 서비스센터를 설치하여 하자담보와 함께 일반적인 주택관리업무도 병행하여 소비자에게 대응하고 있다.



공탁: 신축주택을 파는 사람 등에 대해 주택의 공급호수에 따른 보증금의 공탁을 의무로 함

보험: 각각의 주택을 대상으로 보험계약을 체결하고, 하자 등 손해가 발생한 경우에 보험금을 지급한다.

출처 : <http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kakushu.html>

#### 4) 대표 사례

##### □ 코디네이터 방식에 의한 계획적 조성 + 협정을 통한 지속적 유지·관리

앞서 살펴본 미국의 형태기반규제(FBCs)와 프랑스의 건축코디네이터 제도는 택지개발, 획지계획, 공공공간 및 개별 건축물 설계 단계에 적용되며 주택지를 계획적으로 조성하는 데에 유용한 참고사례가 된다. 일본에서도 코디네이터 방식과 협정을 통해 가이드라인을 수립하고 이를 준수하도록 함으로써 양호하고 쾌적한 주거환경을 조성하려는 시도가 지속적으로 이루어지고 있다. 특히 일본의 단독주택지 사례에서는 주택관리조합을 조직하거나 주택의 보수를 지원하는 서비스센터를 설립하는 등 조성 이후에 주거지를 지속적으로 유지관리하기 위한 노력을 읽을 수 있다.

98) <http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kakushu.html>



## 코모아시오츠 주택단지<sup>99)</sup>

### 개요

위치	: 야마나시현 우에노하라시 코모아시오츠
교통	: JR주요본선 「시오즈역」부터 코모아·브릿지 하부 스테이션까지 도보 2분
총 개발면적	: 801,790㎡(2007년 7월현재)
총 구획수	: 1,412구획(토리코파루쿠 구획수 75구획)
사업주체	: 세키즈이하우스
기본계획	: 이찌우라
공급방식	: 택지분양, 선건축후분양, 택지분양에 의한 주문주택

### 조성배경 및 특징

1980년 중반에 조성된 교외 단독주택지로, 세키즈이하우스와 호소다 공무점이 공동으로 택지개발사업을 추진했다. 조성방식은 주문주택방식과 주택건설 후 분양하는 방식을 혼합한 방식으로, 세키즈이하우스가 전체 1400호 중 1000세대를 공급, 분양하였으며 호소다 공무점이 400호를 분양하였다.

구릉지 70m 능선을 깎아 평지로 조성한 후 택지계획을 하였으며 버블경제기에 분양한 주택지에 비해 최근 분양하는 주택지의 경우 가격 수준이 낮으며 버블경제기에 공급된 택지규모에 비해 택지의 규모가 작은 것이 특징이다. 또한 내부 평면이나 마감을 단순하게 하여 건설 비용을 줄이고 외부 공공공간의 질에 투자했다.



코모아시오츠 택지개발기본계획

출처:세키즈이하우스(2014,p1)

300세대 기준으로 집회소를 가운데 두고 전체 주택지 내에서 녹도와 소공원이 연계될 수 있는 계획을 수립하였다. 또한 시오즈역에서 주택지로 연결되는 동선에 사행 엘리베이터와 에스컬레이터를 설치하도록 계획하였으며 이에 대한 유지관리는 주택관리조합이 부담하도록 하였다. 공공용지(공원과 녹도)는 세키즈이하우스가 조성한 후 시에 기부채납 하였으며 집회소는 시가 건설하되 세키즈이하우스가 주민참여방



바람길을 고려한 주택지 조성계획  
출처:세키즈이하우스(2014,p4)



비오톱, 식재와 작은 길 : 집집마다 정원을 조성하여 가로전체가 산림의 풍경을 형성

출처:세키즈이하우스(2014,p2)



통로를 향하여 누구에게나 개방된 웰컴 데크, 집이 가로와 자연스럽게 이어지고, 이웃과의 소탈한 커뮤니티존 형성

출처:세키즈이하우스(2014,p6)



경관관리를 위해 조성한 현관 디자인  
c@ auri

식을 지원하였다. 또한 전체 마스터플랜 수립단계에서 공원조성 등을 위해 동경에서 마치즈くり 전문가가 참여하여 의견을 개진하였다.

### 주택단지 조성 기본방향

세키즈이하우스는 택지개발계획 수립단계에 단독주택지 조성의 기본 방향을 4가지로 설정하였다.

- 환경 매니지먼트 : 주거지의 에너지 절약과 생산을 배려하고 지역 자연환경의 활용을 통한 지역의 생태계 보전·육성
- 생활 매니지먼트 : 유니버설 디자인을 도입하고 편리한 생활을 위한 시설 확보
- 경제 매니지먼트 : 장기적 관점의 코스트 관리를 위한 지역자원의 활용과 마을브랜드의 창출·유지
- 타운 매니지먼트 : 양호한 경관형성과 커뮤니티의 조성·유지

### 단독주택지의 계획적 관리

양호한 주거환경 조성을 위해 도로와 획지의 경계선(담장, 현관출입구, 경계부분 식재 등)에 대한 내용의 외부계획 가이드라인을 작성한 후 건설 시 이에 대한 준용 조건으로 토지를 판매하였다. 이를 통해 세키즈이하우스에 의해 건설되는 주택은 담장, 식재, 현관, 우편함, 주차장 등 가로경관 형성에 주요한 외부 디자인이 통일되었다. 최근에 공급하는 주택지의 경우 담장을 설치하지 않고 획지의 외부공간과 가로공간의 경계를 없애, 이를 공적영역으로 사용할 수 있도록 설계하였다. 주택설계는 주문주택방식으로 판매시 컨설팅 과정을 거쳐 수요자의 요구에 맞춘 주택설계와 건설을 진행하였다.

### 단독주택지의 유지관리를 위한 지원

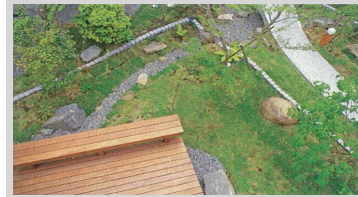
단독주택 획지 분양단계부터 주거지의 지속적 유지관리를 위해 주택 관리조합을 형성할 수 있도록 지원하였다. 컨설팅을 통해 주택건설 후 입주주민간에 관리조합을 결성하여 규약을 체결하도록 하였으며 관리비를 부담하여 주민자치 관리가 이루어지는 블록과 주택관리조합이 민간주택관리회사에 주택지 관리를 위탁 관리하는 블록으로 구분된다.

세키즈이하우스가 건설한 주택은 입주 후 10년간 하자보수가 이루어지며 지역별로 주택서비스센터를 설치하여 입주주민들이 주택유지관리 에 필요한 서비스를 쉽게 받을 수 있도록 지원한다. 하자보수 의무기간 동안 1년, 3년, 5년 단위로 점검을 의무화하고, 점검 시 보수가 필요한 부분에 한해 유상보수를 시행하였고 하자에 해당하는 부분은 세키즈이 하우스 측에서 비용을 부담하였다. 최근 세키즈이하우스에서 리폼회사를 설립하여 리모델링 사업분야로 확장 중이며, 주택서비스센터의 점검과정에서 리모델링이 필요한 주택에 대해 적극적으로 제안하고 있다. 일반 주택에 대한 리모델링 뿐 아니라 세키즈이하우스가 시공, 공급했던 주택에 대한 리모델링 사업을 적극적으로 확대하기 위한 마케팅과 세일즈를 동시에 수행하고 있다.

### 단독주택지의 조성 특성 : 코모아시오츠 토리코파크

환경공생형 단독주택지로 공공영역과 사적영역의 경계를 없애고 평면계획을 조정하여 주택의 프라이버시를 확보했다. 또한 단지 중앙에 남쪽으로부터 불어오는 바람길을 조성(특정한 시기에 이 지방에 빈번하게 부는 풍향의 바람)하여 계획한 것이 특징이다.

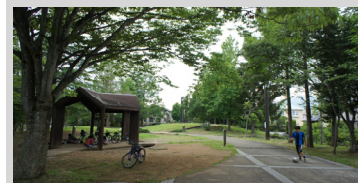
각 주호의 사적영역의 경계를 넘어 주택 상호간에 전망을 공유할 수 있도록 차경시설로써 정원을 조성하였다. 특히 정원 내 획지마다 담장을 설치하지 않고 개별 주택의 정원이 연결된 형태의 외부공간을 구성함으로써 자연스럽게 이웃 간에 접촉할 수 있는 기회를 제공하고 있다.



부지 경계에 펜스를 설치하는 대신에, 지면에 작은 방어석 설치  
출처:세키즈이하우스(2014,p6)



커뮤니티 형성을 위해 굽이를 갖는 도로  
c@ auri



방재공원(마치즈크리를 통한 공원)  
c@ auri



파고라 부분의 데크와 진입로의 벤치 등을 설치하여 이웃간의 교류의 장 조성  
출처:세키즈이하우스(2014,p2)



주택단지 내 마켓  
c@ auri

99) 세키즈이하우스(2014) まちづくり Volume06 내부자료를 바탕으로 연구논점에 맞게 재정리 하였다.

## 퀸스포레스트 단독주택단지

### 개요

위치	: 츠쿠바
교통	: 츠쿠바 익스프레스
총 개발면적	
총 구획수	: 87호
사업주체	: 주택생산진흥재단을 중심으로 세키즈이하우스, 미사와, 다이와 홀 등 7개 회사
기본계획	: 주택진흥생산
공급방식	: 택지분양에 의한 주문주택

### 조성배경 및 특징

지바현 츠쿠바시에 주택생산진흥재단이 마치나미 코디네이터 방식으로 조성한 단독주택단지이다. 주택생산진흥재단이 주체가 되어 세키즈이하우스, 미사와, 다이와 홀 등 7개 주택사업자와 공동개발을 추진했다.



퀸스포레스트 나가레야마오타카노 삼림경관협정 가이드라인

출처:住宅生産振興財團(2014a)

마스터플랜 수립은 개별 사업자들이 개성적인 주택을 건설하면서도 통일된 가로경관을 형성할 수 있도록 공용공간을 중심으로 한 가구와 획지계획을 수립하였다. 주택판매는 토지 분양과 주문주택 방식으로 각 사업자가 진행하며, 판매전략 수립과 마케팅, 소비자들에 대한 금융 컨설팅을 비롯한 주택관리조합 운영 컨설팅은 주택생산진흥재단에서 일괄로 수행하였다. 개별 주택 설계과정에서는, 코디네이터가 마스터플랜을 기반으로 개별 주택설계안에 대한 조정과정을 거쳐 조화로운 주거환경을 유지하도록 사업관리가 이루어졌다.

### 단독주택지의 경관관리 수단<sup>100)</sup>

통일된 가로경관 형성을 위해 마치나미 코디네이터 방식을 적용하면서 친환경적인 주거환경을 조성하기 위해 삼림경관협정 가이드라인을 작성하여, 택지 매각 시 가이드라인 준수를 조건으로 판매하였다. 또한 경관협정가이드라인을 적용하는데, 그 주요 내용을 살펴보면 아래와 같다.



쿨데식 중심의 커뮤니티 공간 형성

c@ 주택생산진흥재단



현재 분양중인 퀸스포레스트 안내

c@ auri



퀸스포레스트 내 하우스메이커

건본주택 c@ auri



주택 출입구 부분의 녹화

c@ auri



후면 마당으로 계획한 주택

c@ auri



· 아름다운 경관을 형성하는 마을만들기 : 구역 내 건물은 2층 이하(초쿠바 익스프레스에 접한 부분에만 3층 건물 가능)의 경사 지붕으로 통일

· 여유 있는 삼림 형성

- 개방적인 경관을 창출 : 도로 경계선으로부터의 외벽면 후퇴거리 1.0m 이상

- 도로와 건물에 이격거리를 두어 압박감이 적고 여유 있는 모습의 환경을 형성하고, 안전하고 채광, 통풍에 유리한 가로 조성

· 풍부한 삼림과 계절감을 연출

상징식재를 중심으로 여러 가지 나무와 꽃들을 식재, 작은 새와 나비 등이 자연스럽게 모여드는 화사한 마을만들기를 통해 계절변화를 느끼고 오감까지 만족시키는 마을만들기

· 개방적인 경관 창출을 위한 전선 지중화 · 개방된 외부구성

· 삼림으로 가로환경과 일상생활에 공헌하는 타운 에코로지: 낙엽수의 높은 나무를 각 구역 부근에 식재하여 여름에는 따가운 햇살로 인한 도로 방사열을 막고, 낙엽이 떨어진 후의 겨울철에는 햇살을 끌어들이 냉난방비 등의 경감을 도모



낙엽수와 녹지에 의해 일사량과 도로의 방사열을 조절

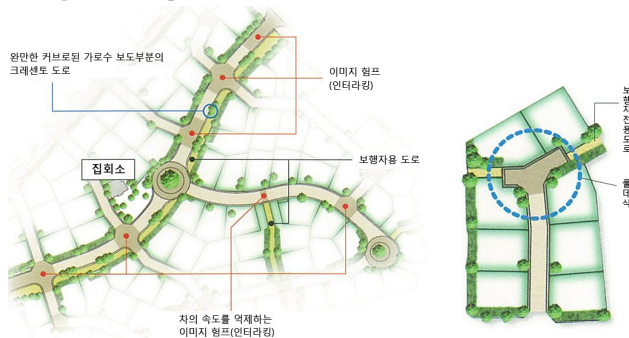
출처:住宅生産振興財團(2014b,p6)

#### 단독주택지의 유지관리를 위한 지원

주택생산진흥재단의 컨설팅 하에 마케팅 과정에서 수요자를 대상으로 주택관리조합의 설립을 지원한다. 또한 각 주택사업자가 개별적인 유지관리를 위한 주택서비스센터를 운영, 지원하고 있다.

#### 단독주택지의 계획적 특성

거주자의 안전을 고려한 가로공간 형성에 많은 관심을 기울였다. 구역 내 도로에 완만한 커브를 설치하여 차량 통행속도를 억제하는 초승달 형상의 도로 구성하거나, 단지 입구에 굽어지는 모서리, 도로가 교차하는 장소 등의 노면에 이미지헴프를 설치하여 차량의 속도를 제어했다. 또한 거주자들의 커뮤니티 형성을 위해 공용공간을 조성했다. 쿨데삭을 중심으로 보행자 전용도로와 연계하고 소규모 광장을 형성하도록 계획하였으며 소규모 쿨데삭 광장에는 차량의 통행을 차단하고 이웃 주민간의 자연스러운 만남을 유도하며 아이들이 건강하게 뛰어놀 수 있는 커뮤니티 공간 조성했다. 예를 들어, 모이는 사람들의 휴식과 만남의 장을 연출하고, 광장과 식재 스페이스로의 개방 공간 형성하여 좋은 놀이 공간을 계획했다.



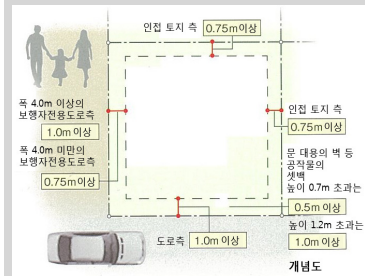
커뮤니티를 위한 안전한 가로공간

출처:住宅生産振興財團(2014b,p6)



경사지붕을 이용한 경관형성

출처:住宅生産振興財團(2014b,p4)



도로 도로에서 건물의 이격

출처:住宅生産振興財團(2014b,p4)



단지 내 중앙도로

c@ auri



마당 기초공사중인 주택

c@ auri



아직 판매중인 단독주택용지

c@ auri

## 커먼스 겐큐가큐엔 단독주택단지

### 개요

위치	: 츠쿠바
교통	: 츠쿠바 익스프레스 겐큐가큐엔 역에서 도보 5분
총 개발면적	: 25,372㎡
총 구획수	: 124호
사업주체	: 주택생산진흥재단 코디네이터 방식(미사와홀, 히가시칸토, 세키사이 하우스, 야마토하우스공업, 토요타홀 4사의 공동사업)
기본계획	: UR + 카즈요시[츠쿠바대학 대학원 조교수]
공급방식	: 택지분양에 의한 주문주택

### 조성배경 및 특징

지바현 츠쿠바시에 주택생산진흥재단이 주체가 되어 세키사이하우스, 미사와, 다이와 홀 등 7개 주택사업자와 공동개발을 추진하여, 2006년 5월에 마스터플랜 수립과 모델구역의 주택이 완성되었고, 현재 마을만들기가 진행 중이다. 주택지 이름은 산책로와 녹지 도로를 의미하는 「PASEO」와 커뮤니티를 의미하는 「COMMONS」에서 유래하였다. 「츠쿠바스타일」로 알려진 인텔리전트 & 슬로라이프를 지향하는 마을만들기를 실현하기 위해 최첨단기술이 뒷받침되면서 풍부한 자연환경과 커뮤니티를 창조하기 위한 공간계획을 적용했다.



파세오 커먼스 겐큐가큐엔 위치도  
출처:住宅生産振興財團(2014a)

### 단독주택지의 경관관리 수단

· 획지 매각 시 판매조건으로 경관디자인 가이드라인 작성 및 운영  
건물배치의 경우, 마을경관 형성과 북측 주택배치를 위해 벽면의 위치를 설정한다거나, 이웃과의 관계를 위해 인접한 주택 창고의 위치는 설계 단계에 조정하도록 하고 있다. 또한 옥외설비는 노출되지 않도록 하며, 지붕 및 외벽은 원색을 피하고 주위와 일체감이 있는 배색을 사용하도록 유도하고 있다.  
외부계획 가이드라인에는 전면 진입구 포장이나 문기둥 및 현관 디자인까지 담고 있다. 도로에 면하는 진입로와 주차공간의 마감재와 문기둥 및 현관 디자인을 통일하여 이를 마을경관의 아이덴티티를 형성하는 수단으로서 관리하고 있다.



주택 사이의 교통정원화 계획  
c@ auri



보행로가 구분된 차로  
c@ auri



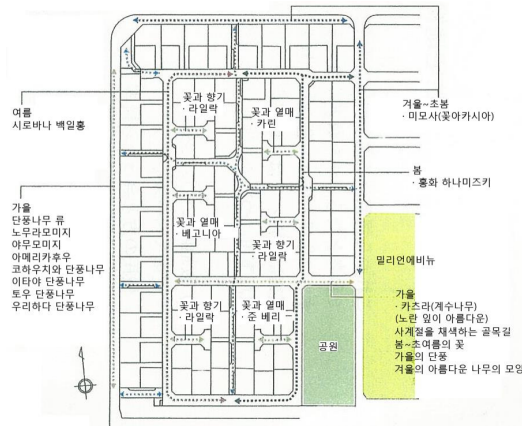
주택 사이의 공공 풋패스 공간과 볼라드  
c@ auri



3필지가 일치된 주차공간 계획  
c@ auri

식재계획 가이드라인도 명확히 하고 있다. 가로변에 접한 수목의 경우 각 택지에 높이 3.5m 또는 4m의 수목 1그루씩 면하도록 계획하였으며 회전 진입로를 중심에 적극적으로 녹화하도록 했다.

· 마치나미 코디네이터 방식에 의한 종합적인 경관관리  
주택생산진흥재단에 의한 마치나미 코디네이터방식으로 마스터플랜이 수립되었다. 여러 주택사업자가 개별적으로 주택을 설계, 건설하는 과정에서 허가단계 시 각 주택이 마스터플랜에 부합하는가에 대한 조정과정을 거치도록 한다. 이 중 마스터플랜에 부합하지 못할 경우 코디네이터는 설계안 변경을 요청하며 각 획지에 대한 설계안을 조정한다. 담장과 도로와 획지 경계부 조성 등 외구 설계는 각 주택사업자가 통일성을 유지하여 조화로운 가로경관을 형성하도록 하고 있다.



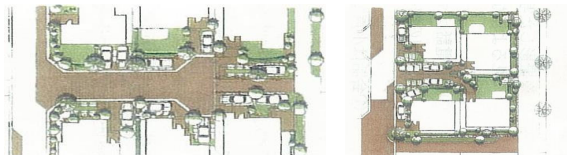
구역의 골격도를 채색하는 가로수  
출처:住宅生産振興財團(2014a)

#### 단독주택지의 유지관리를 위한 지원

주택수요자가 입주 후 주택관리조합을 설립하도록 컨설팅 단계부터 지원하고 있다.

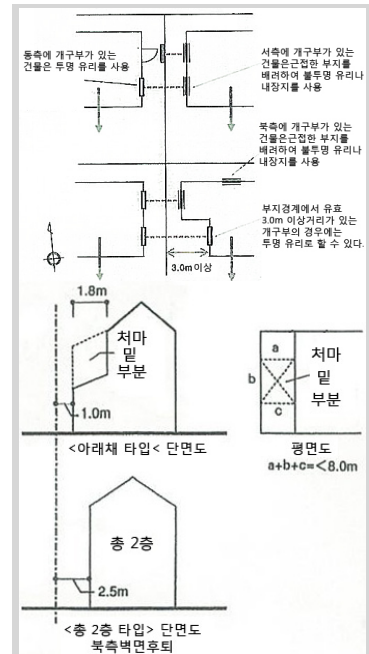
#### 단독주택지의 계획적 특성

주거지의 커뮤니티 형성을 위한 주민생활공간 마련을 쿨데삭 형태로 도로를 조성하였다. 클러스터형으로 블록을 형성하고 차량속도를 완화하기 위해 굴곡 형태의 단지 내 도로와 산책로를 조성하도록 했다. 이를 통해 보행동선을 중심으로 주거지 내 자연스러운 커뮤니티 형성을 유도하도록 계획했다.

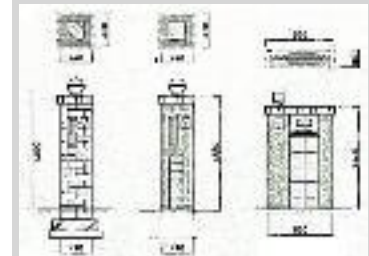


쿨데삭      자루형 부지 클러스터

출처:住宅生産振興財團(2014a)



건물 가이드라인  
출처:住宅生産振興財團(2014a)



현관, 대문 가이드라인  
출처:住宅生産振興財團(2014a)



주택 현관 경관 디자인  
c@ auri



## 하찌오찌 미나미노 시티 콘사쥬101)

## 개요

위치	: 도쿄도 하치오치시 우츠노키마치 738외
교통	: JR요코하마선 하치오치미나미노역 도보 23분
총 개발면적	: 6,557.95㎡
총 구획수	: 34호
사업주체	: UR, 세키즈이하우스, 아사히 카세이, 사키즈이하이무도 교, 야마토 하우스 공업, 토크홈, 토요타홈 도쿄, 파나홈
기본계획	: 주택생산진흥재단
공급방식	: 토지임대부방식에 의한 장기차지권 방식

## 조성배경 및 특징

주택단지의 명칭인 「콘사쥬」는 풍요로운 만남이라는 「Contact」와 아름다운 오솔길을 의미하는 「passage」의 합성 신조어이다. 본 주택단지가 입지해 있는 「하치오찌 미나미노 시티」 택지개발지구에는 풍요로운 자연환경을 살리는 환경공생도시를 목표로 하여 녹지축에 인접한 위치에 녹지의 자연형태에서 영향을 받아 복잡하게 변형된 부지형태로 계획되었다. 마스터플랜은 단지 내 보행로 중심의 마을만들기를 테마로 하였으며, 인근 녹지축의 연속성을 고려한 경관형성에 중점을 두었다. 또한 각 주호로부터 보행로의 접근이 용이하도록 출입구와 주택설계를 유도하여 공유공간을 중심으로 한 커뮤니티 형성에 주력하였다.

## 단독주택지의 경관관리 수단

식재계획 및 외부계획 통일을 위한 지구단위계획 및 건축협정을 시도하였다. 식재계획은 조화로운 가로환경 조성을 위해 각 획지마다 통일성을 부여하였고 시마토네이코, 예고, 나나카마도, 라일락, 소요고, 샤라, 아무보우치, 킨모쿠사이 등의 초목을 중심으로 15종류 이상의 수종 선정하였다. 북경사인 지형을 고려하였으며 지형의 특성으로 획지 간의 높이차가 발생할 경우 그 전면에 반드시 관목이나 지피류를 식재하도록 하였다. 포장계획은 도로의 경우 인트라킹블록 주 포장재로 선정하였으며 사거리의 교차부에 투수성 포장 또는 침목으로 포장재의 변화를 부여하였다. 또한 입구부 대문은 작은 각기둥 설치하였다.

## 단독주택지의 유지관리를 위한 지원

분양 당시 토지는 UR이 소유하였으며 분양사업방식이 6년 토지임대에 의한 전매방식으로 6년 이후에 등기능력이 있는 단체를 설립하는 것을 전제로 주택을 판매하였다. 2004년 4월에 관리조합을 설립하고, 일정 활동실적(1년 정도 경과 후)을 끝낸 뒤 「토지녹지에 관한 단체」를 신청하여 인가 후 공단과의 토지양도계약을 체결하였다. 실제 관리는 관리회사에 위탁하고, 주거지의 식재에 물을 주기 위해 가로공간에 설치한 전용 상수도의 경우 주민의 협력에 의해 위탁관리 시 관리비용을 입주자들이 납부하고 있다.

## 단독주택지의 계획적 특성

기존 지형을 그대로 유지한 단독주택지를 계획하였으며 이를 위해 사유지 간의 경계선도 직사각형이 아닌 선으로 이루어졌다. 또한 동서구역의 관계나 쓰레기 적치장의 위치를 고려한 동선체계를 계획했으며 주거지 내에 사람들이 자연스럽게 모일 수 있는 공공공간 및 산책로 주변 휴식 공간을 조성하였다.



단지 내 보행로 계획 (전체)

출처:住宅生産振興財團(2010b,p200)



보행로 상세 계획

출처:住宅生産振興財團(2010b,p201)



산책로와 연결된 휴식공간

출처:住宅生産振興財團(2010b,p201)



보행로 계획으로 차량 속도 저감

c@ auri

100) 住宅生産振興財團(2014a), 내부 팸플렛 자료, 주택생산진흥재단

101) 住宅生産振興財團(2010b), 「住まいのまちなみお創る, 東京: 柱式會社 建築資料研究士, pp200-1,을 바탕으로 재정리 하였다.

## 5. 시사점

단독주택은 가장 사적인 공간이지만 이들이 모여서 이루어지는 주택단지·지역은 이웃과 함께 삶을 영위해 나가는 공동체 공간이자 도시에서 가장 큰 비율을 차지하는 지역이다. 단독주택지역의 조성 및 관리 관련 제도는 조화로운 주거환경을 조성하려는 노력과 개인의 기본적 욕구와 기호에 대한 대응이라는 두 가지 목표 사이에서 절충점을 찾는 방향으로 발전해 왔다.

미국의 형태기반규제(FBCs)는 이상적인 커뮤니티를 구현하기 위해 urban code를 도입·적용한 사례이며, 프랑스에서는 건축코디네이터에게 공공과 민간, 단지계획과 건축설계 사이를 조정하는 역할을 부여하여 공공성을 확보하고 경관의 조화를 추구함과 동시에 개별 건축물의 자율성을 확보하도록 하였다. 일본에서는 단독주택지 조성부터 개별 건축물 설계, 입주 후 유지·관리에 이르기까지 주택 건설의 전 단계를 고려한 주택공급체계를 갖추고 있다. 4장에서는 이들 사례에 대해 조성 절차, 관련 주체, 계획적 관리의 대상을 분석하였으며, 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

### □ 다양한 수요에 대응하기 위한 주택유형 세분화 및 획지구획 방식 다양화

주택개발사업자는 공동주택을 공급할 때 세대의 규모와 특성, 서로 다른 개인의 요구를 만족시키기 위해 다양한 유형의 평면을 제공한다. 소비자들은 넓은 폭의 선택가능성을 갖고 자신이 선호하는 유형을 선택할 수 있다. 단독주택지에서 개인은 주어진 대지에서 자신의 기호와 공간 수요에 따라 건축물을 계획하게 되는데, 사람들의 다양한 수요를 만족시키기 위해서는 획지 규모 및 성격을 다양화할 필요가 있다.

미국의 형태기반규제에서는 세부 용도(소매점 복합, 업무 복합, 순수 주거 용도 등), 건축물 배치 및 전면부 특성(전정, 아케이드, 후정 등)에 따라 주택유형을 세분화한다. 획지는 주택유형을 고려하여 그 규모와 세장비, 단지에서의 배치가 달라진다. St.Lucie 카운티 신시가지 개발에서는 로우하우스(rowhouse), 측면공지 주택(sideyard house) 등 주택유형에 따라 획지구획과 폭을 차별화하였다. 프랑스에서 건축코디네이터가 개입하는 협의개발지구(ZAC)에서도 획지 분할에 앞서 주택유형을 계획한 후 이를 고려하여 획지를 구획한다. 베르시 협의개발지구(ZAC Bercy)에서 파빌리온 주택과 공원접근로변 주택의 두



가지 유형을 상정하고 이를 실현하기 위해 획지를 구획한 것이 대표적인 예이다.

주택유형이 다양해지면 소비자는 세대의 규모와 구성, 자신의 기호에 맞는 적절한 유형을 선택할 수 있게 되기 때문에 부동산 시장을 활성화할 수 있다. 미국에서 다양한 인센티브를 부여하여 형태기반규제 적용을 장려하고, 경우에 따라서는 개발업자가 자발적으로 마스터플랜을 수립하고 형태기반규제를 도입하는 사례가 증가하는 것은 획지 규모와 주택유형을 다양화하는 것이 토지 매매와 시장 활성화에 기여한다는 공감대가 형성되어 있기 때문이다.

#### □ 단독주택지 주거환경의 질적 수준 향상을 위한 urban code, 코디네이터 제도 도입

형태기반규제에서의 urban code는 다양한 주택유형의 실현을 가능하게 하는 제도적 수단이다. 규제계획(regulating plan)에서 단지 전체에 대한 용도 배분과 획지 계획이 정해지면 각 유형별로 urban code를 수립하게 되는데, urban code에는 세부 용도, 건축물 배치, 높이, 전면공간, 주차에 대한 세부 사항이 포함되어 있다. 형태기반규제에서 주택유형은 개인의 라이프스타일뿐 아니라 도시공간과의 관계를 고려한 결과이기 때문이다. urban code는 개별 건축물들이 집합하여 만들어지는 주거환경의 질적 수준을 확보하기 위한 사항들을 포함한다. 소매점과 업무시설 배치, 전면공지, 아케이드, 건축물 높이 규정은 지역 전체의 프로그램과 가로공간 구성을 고려해서 결정한다. 시사이드 프로젝트의 첫 번째 유형인 중앙 광장에 면한 주택의 경우, 저층부에 소매점을 배치하고 전면부는 아케이드로 구성하도록 규정한 것은 광장을 활성화하려는 계획가의 의도가 반영된 것이다.

프랑스와 일본에서 도입, 적용하고 있는 코디네이터 제도 역시 주거환경의 질적 수준을 향상시키는 것을 목표로 한다. 일본에서는 50호 이상의 주택개발뿐 아니라 10호 내외의 소규모 주택지를 공급할 때 코디네이터 방식을 도입하고 있는데, 단독주택지의 조화로운 경관 형성과 공용공간의 조성, 집회소 등 커뮤니티 시설 설치를 통한 양질의 주거지를 조성하기 위한 것이다. 코디네이터는 마스터플랜을 수립하고 각 블록별 획지계획을 공동으로 수립하면서 판매마케팅을 공동으로 수행한다. 프랑스에서도 도시 내의 공동주택단지 개발시 건축코디네이터를 두는 것이 일반화되었는데, 이들은 주요 공공공간과 이들 공간에 면한 건축물의 전면공간, 입면구성, 높이를 계획하고 이를 지침화하여 개별 건축물 설계에 반영될 수 있도록 한다.

이 외에도 주거환경의 질적 향상을 위해 가이드라인을 설정하거나 주민들 사이에 협

정을 체결하는 사례도 있다. 지구단위계획과 같은 법정계획은 수립과 적용 과정상의 경직성으로 인해 유연한 단독주택 설계환경에 대응하는 데에 한계가 있기 때문에 주민 사이의 약속을 정하고 이를 자발적으로 지키도록 협정을 체결하는 것이다. 일본에서는 가이드라인을 준수하거나 협정에 참여하는 것을 조건으로 단독주택 용지를 판매함으로써 가이드라인과 협정을 유지하는 것에 대한 반발을 최소화하고 있다.

#### □ 단독주택지의 지속적인 유지·관리를 위한 지원 활성화

사업자에 의한 체계적인 관리 서비스가 제공되는 공동주택과 달리 단독주택의 유지·관리는 개별 주택 소유자의 책임이다. 유지·관리의 어려움은 단독주택 선택을 제한하는 요인이 되며, 특히 공유공간 청소, 식재 관리, 쓰레기 처리 등이 제대로 이루어지지 않을 경우 생활의 편리성을 저해하고 주거환경의 질적 수준을 저하시키는 요인이 된다.

일본에서는 주택건설 후 유지·관리까지를 고려한 주택공급체계를 갖추고 주택입주 후 주택관리조합설립 지원, 주택유지관리를 위한 서비스 지원까지 제공하는, 공동주택단지과 같은 관리체계를 갖추고 있다. 일부 주거지에서는 건설 단계에 형성된 주민조합이 관리비를 걷어 자주적으로 주거환경을 관리하고 있으며, 민간 주택관리회사에 위탁하여 관리하는 경우도 있다. 또한 주택건설 이후 하자분쟁이 빈번하게 발생하는 것에 대응하여, 신규 단독주택에 대해서는 하자담보보증보험을 의무적으로 가입하도록 하고 하자 발생시 신속하게 대응할 수 있도록 하고 있다.

## 제5장 단독주택 공급-수요특성 파악을 위한 조사

1. 조사의 개요
2. 단독주택 수요자 집중면담조사
3. 단독주택 공급자 집중면담조사
4. 단독주택 수요자 특성파악을 위한 설문조사 및 분석
5. 소결 : 단독주택지 공급-수요특성 및 시사점

### 1. 조사의 개요

#### 1) 조사배경 및 필요성

단독주택은 개인의 요구를 수용하고 개성을 표출하면서 건축할 수 있다는 점에서 획일적인 아파트와 대비되는 주택유형으로 간주되고 있다. 하지만 이를 도시적 차원에서 바라보면, 단독주택은 도시적 경관의 형성이나 공간구조의 조성을 통해 건전한 도시공간을 형성해 내며 일정 부분은 전체의 규범과 통제의 틀 안에서 조정되어야 할 필요가 제시될 수 있다. 이러한 특성을 반영해 단독주택의 공급활성화를 위한 다양한 수요와 공급조건을 파악하고 이에 부합하는 공급체제를 구상할 필요가 있으며 이를 위해서는 총량적인 조사보다는 수요자에 대한 심층적 요구 특성의 분석과 공급자의 구체적인 공급여건 분석이 수반되어야 한다.

#### 2) 조사목적

본 조사는 단독주택용지의 수요특성과 공급방식의 특성파악을 목적으로 하고 있다. 단독주택 수요특성 파악을 위한 목적은 첫째, 단독주택의 ‘개별적 주택수요특성과 계획적 관리방안’을 염두에 두고 개별 주택 수요자로서 주거욕구, 수요특성 등을 파악하고자 하며 둘째, 개별적으로 이루어지는 단독주택이 통합적 관리대상으로 다루어질 때 이에 대한 수

용의사 정도, 수용가능한 방식의 유형 등을 탐색하기 위함이다. 셋째, 요구 필지규모, 적정 공사비 및 건축규모, 건축유형 등 경제적 조건과 충족방법에 대한 수요자의 의견을 조사 분석하고자 한다.

단독주택 공급방식특성 파악을 위한 목적으로는 첫째, 단독주택 공급방식의 유형을 검토하고 이들 각각에 대하여 공급자의 여건과 공급방식별 특성을 파악한다. 둘째, 공급자들이 시장에서 판단하는 단독주택 소비의 특성을 조사한다. 셋째, 공급과정에서 나타나는 제도상의 문제점 및 애로사항, 이를 기반으로 하는 제도적 지원방안을 파악하고자 한다.

### 3) 조사방법 및 대상

#### ① 조사방법

조사방법은 크게 두 가지로 집중면담조사와 설문조사로 진행하였다. 집중면담조사(FGI, Focus Group Interview)는 수요자 및 공급자를 소집단화하여 시행하였다. 이들의 경우 일회 당 면담조사 대상규모를 4~5인 이내로 통제하고, 조사대상 집단에 대하여 개별적으로 시행하였으며 대상유형별로 복수집단을 구성하여 2~3회 시행하였다. 구조화된 면담방식을 기본으로 하되 자유로운 면담주제로 확산되는 방식을 허용 또는 유도하여 가급적 다양한 의견 수렴이 가능하도록 하는 개방형 면담 방식을 병행하였다. 이에 부가하여 행정기관 및 토지공급자로서 LH의 담당자 의견을 청취하였으며, 이들의 경우 복수집단 구성이 어려우므로 1회 시행하고, 필요한 경우 추적면담을 진행하였다.

#### ② 조사대상

FGI 조사대상의 경우 수요자 집단, 공급자 집단으로 구분하여 시행하였다. 이와 함께 행정기관 및 토지공급자로서 LH의 담당자 의견을 청취하였다. 수요자 면담조사는 현재 단독주택용지 비율이 높은 세종시의 행정중심복합도시의 잠재 수요자를 대상으로 하였다. 설문조사는 수요자를 대상으로 설문조사를 추가 시행하였으며 이들을 일반인(행복도시 인근거주자), 원주민조합(일반), 원주민 조합(특별: 단독주택설계공모를 통하여 설계안을 토지와 함께 수용), 이전기관 공무원으로 구분하여 표본을 설정 후 진행하였다.

#### □ 수요자 집중면담조사 대상자

수요자 대상자는 3가지 유형으로 구분하여 선정 진행하였으며 1, 2유형은 세종시의

잠재적 수요자 그룹, 3유형은 현재 단독주택 거주자 그룹으로 구성하였다.

[표 5-1] 수요자 집중면담조사 대상자 개요

유 형	특 성	인원 및 특성
1 유형	- 세종시내 단독주택 필지 소유자 - 세종시 부동산 관련 카페 회원들중 단독 필지 소유자	5인 면담 / 40~50대 전원 인근 거주자 (1인: 현재 건축중) 현거주 : 전원 아파트 거주
2 유형	-행복도시 원주민 조합원 자격 소유자 -단독주택 현상공모결과 수용의사를 밝히고 설계와 토지를 동시에 수용하기로 한 조합원	5인 면담 / 45~50대 90%가 원주민 조합자격을 구입한 외부인 / 현거주자(전원 아파트 거주)
3 유형	-행복도시 인근 대전지역 단독주택 거주자 -1인의 집장사(설계-시공일괄시행)가 건축한 단독주택에 거주하는 6가구 (모꼬지 주택타운) -2가구 단독, 4가구는 듀플렉스 타입 거주 (건축면적 : 27평, 16평)	6인 면담 /젊은 계층으로 구성 30~40대 현장소장이 설계 시행 이전주택 :전원 아파트거주

#### □ 공급자 집중면담조사 대상자

세종시의 단독주택의 공급특성을 파악하기 위하여 잠재적 단독주택 공급자를 크게 ‘시행사 그룹’, ‘설계 + 시공자그룹’, ‘건축명장그룹’, ‘설계자 그룹’ 등 4그룹으로 구분하고 대상자를 선정하여 면담을 진행하였다.

[표 5-2] 공급자 집중면담조사 대상자 개요

구 분	특 성	면담 대상자
시행사	대전 및 대전근교의 단독주택지 개발에서 주택건설 및 분양을 주업으로 하는 주택사업자 - 대전시 유성구 하기동 일대에서 시행 및 건설업을 운영 - 대전시에서 제로에너지하우스 설계 및 CM사업을 운영	김의철 대표(모꼬지 주택) 김종일 대표(MA건축)
설계 + 시공자 그룹	대전시에서 건축사사무소를 운영하며 단독주택시공을 병행하는 그룹	박창근 대표 (하우쿨) 최문봉 대표 (시에스플랜) 전용상 실장 (신우건축) 김기오 대표 (2H 건설)
건축명장 그룹	한국건축가연합이 추천한 올해의 우수건설사 그룹	김성식 대표 (다산건설) 전문태 대표 (예지인) 백균현 이사 (하우징플러스)
설계자 그룹	단독주택의 설계를 주로 하는 건축사사무소 대표	김주경 대표, 강승희 대표, 서승모 대표, 정기정 대표

#### □ 수요특성파악을 위한 설문조사 대상자

세종시의 단독주택 수요특성을 파악하기 위하여 잠재적 수요 집단을 크게 ‘인근 지역 거주일반인’, ‘원주민 조합’, ‘이전기관 공무원’ 의 세 유형으로 구분하였다. 이중 원주민 조합은 일반조합원과 단독주택 분양을 희망하는 조합으로 구분하여 응답자를 구성하였다. 단독주택 분양을 희망하는 조합은 최근 진행한 1-4생활권 B4 및 B5 블록의 설계당선안을 토지와 함께 분양받을 의사를 밝힌 조합이다.

## 2. 단독주택 수요자 집중면담조사

### 1) 조사세부항목

집단면담을 위한 조사항목은 크게 가구특성, 주택현황, 입지, 기반시설, 디자인관리, 방법, 자금조달에 관한 내용으로 구성하였으며, 각 항목별 수요특성을 파악해보았다.

[표 5-3] FGI 수요자 집중면담조사 조사항목

항목	조사내용		
가구특성	가구구성, 경제여건, 세종시 이주여부, 연령, 주거력, 현 거주상태		
주택현황 및 의견	주택 일반사항	단독주택 거주자	이주 예정자
		단독주택 분양시점 단독주택 거주 결정 이유 단독주택 거주 장애요인 필지분양-거주까지의 어려움 설계의뢰 방식과 과정 설계과정에서의 요구사항과 개선의견	단독주택 용지 분양예정 시점 단독주택 거주 희망 이유 단독주택 거주 장애 요소 예정하는 설계의뢰 방식 희망하는 주택의 디자인 특성
	취득방식	- 개별적인 토지 및 건축 시행 협동조합, 개별적 연결 등을 통해 설계과정에 참여하여 준공후 취득 건축완료된 주택 분양, 동호인 주택 등 공동개발하여 취득	
	희망가격	총 예산규모(토지비, 건축비) / 평당 가격 지불의사가 있는 설계비용 수준 / 설계의뢰 방식	
	희망주택유형	분양방식 선호도 : 현재방식, 토지-설계일괄분양, 준공주택분양, 집단분양 단독주택 / 땅콩주택(듀플렉스, 트리플렉스, 포플렉스) / 다세대(다가구)주택 / 점포병 용주택 / 로우 하우스 방식 등	
	희망주택규모	대지 / 연면적 / 층수 / 주요생활공간	
입지 의견	입지 여건 선호	현 단독주택 거주자	이주 예정자
		입지 관련 불편사항 주요 불편사항에 대한 개선의견 교통관련 이용현황	입지관련 희망 조건 교통관련 사항 의견
기반시설	교통사항 (입지조건 의견) 주변과 이격된 한적한 위치 / 상업 및 편의시설 인접한 위치 편의시설의 접근 한도 : 거리/시간 접근성이 높아야 하는 편의시설 우선순위		
	주차시설	필지내 개별 주차방식 / 공용주차 방식 / 노변주차방식	
	공원/휴게	단독주택지내 공용의 공원, 휴게시설 별도설치, 지구내 시설이용 의견	
	울타리 등	울타리 설치 의견 / 건축협정 등의 규약 참여 의사	
	커뮤니티 시설	마을 공용의 커뮤니티 시설 공동설치, 공동부담 의사	
디자인 관리	텃밭 등	공용의 마당, 또는 개별마당 선호	
	건축협정 등	공용의 디자인 관리를 위한 협정 참여 의사 여부 울타리, 지붕형태, 건축선, 입면 및 색채, 마감재 등	
	디자인통합	원형지 개발과 같이 통합된 설계공급 / 개별건축하되 협정, 지구단위계획 등으로 통합 관리 / 조합, 입주예정자 모임 등을 통한 자체 통합관리 / 각자 개성에 따라 최소한의 규정만을 준수하고 개별적 건축 (최소한 규정은 어느 정도의 항목을 생각하는가?)	
관리/ 방법	디자인 통합 인식	디자인 통합의 필요성에 동의하는가 디자인 통합은 근본적으로 단독주택의 개별적 자유로움을 침해하는가 디자인 통합한다면 어떤 유형의 단독주택이 좋은 유형인가 디자인 통합이 개별 건축 및 마을의 가치를 상승시킨다고 생각하는가	
		방법을 위한 경비업체 통합 계약 필요성 (개별, 통합) 마을 각 주택을 통합관리하는 관리소 필요성 유무 관리 등을 고려할 때 한 마을의 적정 규모는	
자금조달	구매목적	일시거주, 투자, 지속거주	
	자금조달방식	자체 / 일부 융자, 대출 / 조건부 융자지원(친환경 등)	

## 2) 항목별 단독주택지 수요자 특성

### ① 주택현황 및 의견

#### □ 주택일반사항

단독주택에 거주하려는 동기는 아파트 생활에서 벗어나려는 의지를 갖고 있다는 점에서 공통적이지만, 세부적인 동기와 요구는 매우 다양하게 나타났다. 단독주택에 거주하려는 동기와 희망사항은 주로 연령에 따라 차이가 나타나는 것으로 판단된다. 포괄적으로는 아파트 생활을 벗어나려는 것이지만, 마당 등 개인적인 공간을 갖고 싶은 경우, 아이들 키우는 과정에서 층간 소음없이 마음껏 뛰놀게 하면서 키우고 싶어서, 개인적인 취미 공간 등의 필요에 의해서, 3억원대의 저렴한 비용으로도 단독주택을 실현할 수 있어서 등 세부적으로는 몇 가지로 구분되어 나타났다.

#### 모꼬지 주택 거주자

“저는 그림을 그리는데 큰 작업실이 필요했어요. 전에는 아파트에서 큰 방을 화실로 사용했는데 점점 공간이 더 필요해서 단독주택으로 이사하면서 설계단계에서부터 작업실을 반영해서 집을 지어 사용하고 있어요. 그리고 아이키우는 데도 층간 소음이 발생하면서 이웃의 눈치보기도 싫고, 살림하면서 그림그리는 것도 필요하고 해서 이런 것들을 동시에 해결하려고 단독주택에 살기를 결정했어요.”

“전부터 단독주택에 살고 싶었어요. 그런데 저는 이현욱소장 땅콩주택 이후 주택에 관심이 많아졌어요. 3억 정도의 저렴한 가격으로 땅콩주택이 실현가능하다는 걸 보고 나도 단독주택을 가질 수 있구나 하는 희망을 가지게 되었어요. 4억 이상이 넘어서면 부담스러워요.”

이와 반대로 세종시의 경우 단독주택 거주 장애요인으로는 단독주택지가 분양이 되어도 일시에 동네가 조성되지 않고 긴 시간이 소요되기 때문에 초기 입주자의 어려움이 크다는 점을 호소하였다. 이로 인하여 인프라가 구축되지 않은 상태에서 집을 짓는 데에 어려움이 따르고 서로 건축을 미루는 요인이 되고 있는 것으로 파악되었다. 다른 한편으로는 이웃한 집의 건축 상황에 따라 적정한 수준의 집을 지어야 한다는 부담감을 가지고 있으며 이로 인하여 건축을 보류하고 관망하는 경우도 있는 것으로 파악되었다.

#### 세종시 택지보유자

“이택용지 대금납부기한이 4년이기 때문에 필지 분양 후 건축이 매우 늦어지고 있습니다.”

“저는 분양받은 택지를 프리미엄 주고 2년전 구입했어요. 2-3년 후에 건축예정입니다.”

“저는 2009년 이주자 택지분양 받았는데, 앞으로 2-3년 후 건축예정입니다.”

“세종시의 경우 단독주택이 형성되는데 시간이 많이 걸려요. 관청에서 관리해주는 것이 필요할 것 같아요. 블록형은 아니어도 아파트 분양하듯이 일시에 분양해서 단지로 키워나가는 방법이 필요할 것 같아요.”

“나는 필지 분양받은 사람들중에는 처음으로 집을 짓고 있는데 알아보니까 아마도 2017년까지 우리 집 주변에 집을 짓는 사람은 하나도 없을 것 같아요.”

또한 단독주택지에서는 공동주택이 보유한 유비쿼터스 등의 서비스를 통합적으로 구축하기 어렵다는 점이 또 다른 장애요인으로 파악되었다. 이는 택배, 경비, 청소 등의 공동관리 시스템 구축이 필요하나 개별적으로 건축이 진행되는 필지의 경우 이러한 통합적 관리 시스템 구축이 어렵기 때문이다. 특히 세종시는 입주시기의 차이가 많아 초기에 전체적인 커뮤니티의 구성이나 정상적인 주택지의 조성이 어려운 상태가 되므로 관리체계를 공동으로 구축하는 것이 더욱 어려운 것으로 파악되었다.

#### 행복도시 단독주택 조합원

“처음에 단독주택지가 형성되는데 많은 시간이 걸려서 동네가 형성이 안 되고 기반시설도 잘 안 되어 있는 게 문제예요. 이게 관리시스템을 어렵게 만드는 요인이기도 하죠.”

“공용공간에 대해서는 나중에 관리회사에 위탁해서 청소나 나무관리 정도는 해야 할 것 같아요. 관리회사하고 위탁해서 무인택배 같은 것도 필요할 것 같고요. 우리는 단지를 형성하기로 한 경우이기 때문에 단지 내에 무인택배를 20-30개 정도 설치하면 될 것 같아요. 차단기 같은 것은 불편할 것 같은데 때문에 자동인식 시스템 같은 것을 달면 되지 않을까 싶어요. 별도의 경비까지 두거나 그럴 필요는 없지만 자동차를 자동 체크하는 것 정도는 필요하지 않을까요?”

#### 행복도시 택지소유자

“저는 선납하고 현재 집을 짓고 있는데 유비쿼터스를 구현할 수 없으므로 보안, 출입, 물류 등의 서비스를 실현할 수 없어요. 택배도 받을 수 없어요. 적정비용을 지불하고 서비스를 받고 싶으나 방법이 없어서 답답해요.”

“알아보니까 유비쿼터스 구축하는데 개인이 하면 1억이나 부담해야 하지만 40-50세대 공동으로 하면 1천만원 정도면 구축이 가능하다고 하더라고요. 보안, 출입, 물류 같은 서비스를 단독주택도 받았으면 해요. 복합 커뮤니티 시설 같은 데에 단독주택 거주자를 위한 무인택배 시스템 같은 것도 있으면 좋겠어요. 세종시 같은 곳에서는 단독주택 관리서비스회사 같은 것도 고려할 필요가 있다고 봐요. 단독주택에 거주한다는 것은 아파트에 비해서 저렴하게 살 것을 의도한 것은 아니니 관리비를 부담할 의향도 있어요.”

설계의 경우 개별적으로 진행하는 방식에 대해 일부를 제외하고 대체적으로 부담을 느끼고 있었으며, 여러 사람이 공동으로 설계를 의뢰하거나 정해진 모델에서 일부를 수정해서 설계하는 방식의 경우 적극 고려할 수 있다는 의견을 보였다. 이러한 일괄의뢰나 전문적 브랜드 업체의 정해진 모델의 선택 등에 대한 관심을 보이는 이유는 개인의 전문지식 부족이 요인이기는 하나 설계자 및 시공자에 대한 신뢰의 부족, 가격에 대한 조정능력의 부족, 가격의 적정성에 대한 의심 등이 복합 적용되기 때문인 것으로 판단된다.

#### 행복도시 택지소유자

“설계는 일괄로 하는 것이 편리한 것 같아요. 개인으로 할 경우 한도 끝도 없이 늘어질 상황이 생길 수 있을 것 같아요. 자재는 비슷하니까 일괄로 하면 건축비도 다운될 것 같아요.”

#### 행복도시 단독주택 조합원

“개인의 필요에 따라 평면을 바꿀 수 있으면 좋겠어요. 4-5개 타입 정도 제시하고 외관은 설계안을 존중하고 인테리어 변경 시에는 본인 부담해야겠죠?”



## □ 취득방식

단독주택 취득방식의 선택에서 가장 근저에 있는 고려사항 내지 우려는 개인이 토지를 취득하고 설계, 시공의 전 과정을 감당하는 것이 어렵고 힘들다는 점으로 볼 수 있다. 단독주택 취득방식에 대한 선호조사에 의하면, 주택을 사전에 건축하여 공급하는 소위 집장사 방식의 레디메이드(ready made) 방식의 선호는 높지 않은 것으로 파악되었다. 또한, 완전히 주문설계(order made) 하는 방식<sup>102)</sup>에 대해서는 매우 부담스러워 하는 경향이 나타났다. 이와 같은 이유들로 인해 단독주택을 취득하는 방식은 일괄공급체계를 선호하고 설계과정에 직접 참여하고자 하는 의지가 강한 특성을 보였다. 이는 결국 상반된 요구가 반영된 것으로 개인이 개별적인 주택에 대한 선호와 요구를 수용할 수 있기를 바라면서, 이를 실현해 주는 중간적 에이전트의 역할을 기대하고 있는 것이라 해석할 수 있다.<sup>103)</sup> 이상의 의견들을 종합하여 볼 때, 수요자에게 수용될 가능성이 있는 공급방식은 3가지 정도로 제시할 수 있다. 첫째, 소단위의 설계-시공 일괄관리 방식으로 설계부터 시공까지 일괄 관리하는 사람이 있고 그 과정에서 자신의 주택에 대한 요구를 반영해 나가는 방식이다.<sup>104)</sup> 둘째, 전문업체의 보유모델과 이를 수정하여 시공하는 방식으로 전문적인 업체가 설계-시공의 전 과정을 수행하되 업체가 보유한 주택모델이 있고, 이를 기반으로 자신의 요구를 반영하여 수정된 모델로 집을 건축하는 방식이다. 셋째, 브랜드 파워가 있는 전문 업체가 단독주택 분양시스템을 구축하고 일시 분양·공급하는 방식이다.

### 행복도시 택지소유자

“대규모 회사가 개입하는 경우 가격 메리트가 있다면 브랜드 분양방식을 선택하는 것도 가능하다고 생각합니다. 그런데 이렇게 하는 경우에도 사후관리, 환금성, 품질에 대한 신뢰가 중요할 것 같아요. 이런 브랜드 방식에 일부 개인 요구가 수용가능하다면 선택할 사람들이 꽤 있을 것으로 생각합니다. 기본형을 5개 내지 10개 정도 가지고 이것을 변형해서 개인별로 요구에 맞추어 준다면 주문형 사업 방식으로 할 사람이 많을 것 같아요. 개인이 집을 지을 때 겪는 불합리한 부분을 해결해 줄 수 있다는 확신만 있다면 분명히 할 사람이 많을 거예요.”

**모꼬지 주택 거주자** (설계는 현장 소장이 디자인을 하고, 건축사 사무소에 인허가만 맡기는 방식)  
“저는 택지조성부터 처음부터 설계에 참여했는데요. 공급자 입장에서는 어려움이 있겠지만 처음부터 수요자의 요구를 반영할 수 있다는 점이 좋았어요. 처음부터 제가 하고 싶었던 컨셉을 요구할 수 있었어요. 계단의 경우 제가 원했던 디자인 문제로 2번 정도 뜯었는데, 타협하는 과정을 거치면서 결과는 만족해요.”

102) 각 개인이 개별적으로 필지를 구입하고 개인적으로 설계를 의뢰, 시공자를 선정하고 공사를 진행하는 방식

103) 그러나 브랜드 파워가 강하다면 레디메이드 방식의 단독주택 공급방식도 수용 가능할 것이라는 의견도 상당수 있는 것으로 파악되었다.

104) 이 과정에서 설계자는 전문적 설계의 자격이나 경험을 갖고 있는지 여부에 대하여 의외로 따지지 않는 경향을 보이기도 하였다.

“저는 처음부터 모든 것을 설계자에게 의뢰하였어요. 대학교 때 부모님이 집을 지으셨는데 그때 부모님이 직접 땅을 구입하고, 설계의뢰하고, 시공업자를 선정해서 직접 짓는 방식이 얼마나 힘든 것인지 알고 있었어요. 그리고 건축에 대해 모르기 때문에 전문가에게 맡기는 것이 낫다고 생각했어요. 다음에 다시 집을 짓는다 하더라도 지금 방법이 좋다고 생각해요.”

“저는 지어놓은 듀플렉스를 구입한 경우인데 이미 다 지어놓은 집에 들어오니까 제 의견이 반영되지 않은 점이 아쉬워요. 다용도실이 좀 넓었으면, 김치냉장고 수납공간이 있었으면, 창이 위치가 좀 달랐으면, 바닥재/벽지도 내가 골랐으면, 데크가 좀 더 넓었으면, 처마가 더 길었으면 하는 아쉬움이 있어요. 다음에 기회가 된다면 설계단계부터 직접 참여하고 싶어요.”

**행복도시 택지소유자** (아직 설계 및 시공의 계획이 없이 택지만 보유하고 관망하는 상태)

“저는 제가 스스로 설계자를 구하고 시공하는 과정을 생각하면 엄두가 나지 않아요. 우리 처갓집이 건설회사를 하는데 그쪽에다가 부탁을 할까 생각을 하기도 했어요. 어찌 되었든 저 는 다른 사람들이 어떻게 하는지 관망하고 있는 중이에요.”

(민들만한 브랜드업체가 있어서 몇 가지 모델 중에서 집을 지어주는 방식은 어떻게 생각하세요?)

“그렇다면 저는 그런 방법을 선택할 것 같아요. 대신 그 업체가 가지고 있는 모델중에서 제가 좀 수정할 수 있다면 말이지요.”

**행복도시 단독주택 조합원**

“저희는 설계공모를 하고 그 결과대로 집을 짓기로 했으니 그게 편한 방법일 것 같아요. 사실 설계보다 입지가 너무 좋아서 그 땅을 우리 조합에게 달라고 몇 년 전부터 LH에 요구했는데 별 대응이없다가 이번에 설계공모를 하고 그대로 짓는 조건으로 땅을 받기로 한 거예요. 그래도 설계 당선안을 그대로 짓기보다 벽지나 뭐 싱크대, 욕조나 조명 등 같은 것들은 돈을 더 낸다면 바꿔 주기는 하겠죠? 그 정도는 원하는 것을 해야 할 것 같아요. 아마도 분양시스템을 구축하고 동시 분양을 한다든지 하면 일시에 분양받아 일시에 입주할 수 있으니 좋죠. 저는 지금 집을 짓고 있는데 알아보니까 아마도 2017년까지 우리 집 주변에 집을 짓는 사람은 하나도 없을 것 같아요.”

## □ 희망가격

희망가격은 토지+건축비 포함해서 개인의 형편과 여건에 따라 다양한 의견을 보였 다. 30-40대의 젊은층은 3-4억원 수준을 50대 이상은 5-6억원 수준을 희망하였다. 컴팩트한 수준의 단독주택을 취득하면서 부담 가능한 예산 범위는 대략 3억 5천만원 수준으로 파악되었으며, 아파트 처분 후, 5천만원 정도 추가부담할 경우 무리하지 않으면서 감당 가능한 범위로 판단된다. 반면, 장년의 경제력이 있는 계층의 경우에는 5억 정도 수준이 일반적이며, 최대 6억원 정도가 최대치일 것으로 예측된다. 건축비의 경우 평균적으로 500만원/평 정도의 수준이 일반적으로 수용될 수 있는 평균적 가격대인 것으로 파악되었다.

**행복도시 단독주택 조합원**

“세종인근아파트 50평에 4.5-5억 감안하면 완성되었을 때 5-6억이면 적당하죠, 7억 넘으면 부담스러울 것 같아요.”

“세종시에서 토지+건축비 5억이면 입주할 의향 있어요.”

“땅값 빼고 부담가능한 순수건축비 범위는 패시브 포함해서 평당 5백만원 정도면 적당할 것 같아요. 현재는 패시브, 울타리, 정원 모두 포함해서 평당 550-600정도예요(현 단독주택거주자).”

“3억 정도의 저렴한 가격으로 땅콩주택이 실현 가능하다는데서 나도 단독주택을 가질 수 있구나 하는 희망을 가지게 되었어요. 4억 이상 넘어서면 부담스러워요(현 단독주택거주자).”

## □ 희망주택유형

원하는 주택유형의 경우 단독주택 거주자는 대부분 독립형의 순수 단독주택을 원하는 경향이 뚜렷하게 나타났다. 면담 대상자중 듀플렉스 거주자가 있었으나 이들 역시 대지를 분할하여 소규모 단독주택을 건축하는 방식을 선호하였다.<sup>105)</sup> 최근 땅콩주택에 대한 선호가 퇴조되고 있는 분위기와 함께 소규모라 할지라도 개별주택에 대한 선호가 더 우세한 경향을 보이고 있었다. 이와 같은 분위기를 고려한다면 규모의 면밀한 검토를 통하여 소규모 필지 공급을 적극적으로 고려하는 것도 필요한 조치라고 판단된다. 다만 이 경우에는 소규모 필지에 적합한 주택모델, 필지구모에 부합하는 토지이용효율의 증진방안, 규모에 부합하는 지구단위계획 등의 제반 사항들이 종합적으로 검토되어야 할 것이다.

“현재 다세대주택으로 분할등기 되어 있는데, 대지 100평에 2세대로 분할되어 있어요. 100평에 듀플렉스보다 50평으로 필지가 공급된다면 단독형으로 짓는 것이 더 좋을 것 같아요(현 듀플렉스거주자).”

주택의 구조형식에 대한 선호는 대부분 조적조 방식에 집중되는 경향을 보였다. 이는 벽돌조는 영구건물로서 견고한 이미지를 가지고 있는 반면에, 목조주택은 견고성이 떨어지고 벌레 등 관리에 어려움이 있는 것으로 인식하는 경향 때문인 것으로 추정된다. 또한 초기 목조주택이 유입되면서 전원주택 등에서 지어진 저가형의 목조주택들이 이러한 인식을 형성하는데 영향을 미친 것으로 판단된다.<sup>106)</sup>

“벽돌집이 좋아요. 목조는 관리가 어려우므로 별로예요(조합원).”  
“목조는 관리하기 힘들 것 같고 관리비도 많이 나오고 벌레도 있을 것 같아요(조합원).”  
“벽돌집이 견고하고 모양도 이쁠 것 같아요(조합원).”  
“현재 목조인데 세대간 소음문제는 전혀 없어요. 목조주택이다 보니 우리 집에서 발생하는 계단 진동 정도는 느껴요(현 듀플렉스거주자).”

## □ 희망주택규모

주택규모에 대한 의견은 다양한 범주로 산포하는 경향을 보였다. 다양한 의견의 주된 요인은 주로 연령이며, 이는 결과적으로 경제력과도 연관이 있는 것으로 판단된다.<sup>107)</sup>

105) 면담대상자의 듀플렉스는 다세대로 분할 등기되어 있는 상태이며, 마당도 낮은 울타리를 치고 구분하여 사용하고 있었다.

106) 벽돌조에 대한 선호는 일반적인 경향으로 나타나며, 세종시 인근 지역의 주민들을 대상으로 한 설문조사에서도 압도적으로 조적식 마감에 선호받는 형식으로 조사된 바 있다. 면담대상자 중 목조주택 거주자의 경우 목조주택이므로 소음 진동 등이 일부 느껴지는 것이 그럴 수 있다는 투로 받아들이고 있는 것으로 보아 목조주택은 견고성면에서 조적식보다는 유리하지 못하다는 인식이 일반적으로 존재하는 것으로 보였다.

107) 규모에 적극적인 경우에는 대지면적 100평도 작다는 의견이 있었으며, 젊은 층의 컴팩트한 주택을 요구하는 경우에는 대지면적이 50평도 가능하다는 의견을 나타냈다.

다양한 의견을 종합해보면 대지규모는 최소 50평도 수용가능한 계층이 존재하며, 그 이상의 대지면적도 다양하게 공급되는 것이 필요하다고 판단된다.

다만 앞에서 언급한 바와 같이 소형 필지규모의 경우, 이에 부합하는 대지활용방안이 제도적, 계획적으로 고려되어야 할 것이다. 제도적 고려는 주로 지구단위계획으로서 전문가들 사이에서는 필지를 유지하면서 맞벽건축을 적극 검토하는 것이 필요하다는 의견이 일부 있었다. 그러나 현행 법체계상 건축협정 등에 의한 단독주택 맞벽 허용으로 현실적 실행의 어려움이 예상된다. 오히려 진북방향 규제는 남향방향 규제로 바꾸거나 PUD방식의 zero lot line 방식 등 대지를 효율적으로 사용할 수 있는 제도적, 계획적 고려사항을 검토할 필요가 있을 것이다.

“지하는 필요없고 1층은 35-40평, 2층은 30평 정도면 적당할 것 같아요”  
 “현재 50평에 건축면적 16평인데, 마당이 좁다는 생각이 안듭니다. 대지면적 50평 정도면 적당하다고 생각합니다. 현재 울타리안에 주차하고 있고 2대 정도 주차가능해요”(단독주택 듀플렉스 거주자)  
 “현재 100평에 건축면적 27평인데, 마당이 커서 관리하기 힘들어요. 마당이 좀 더 작아도 될 것 같아요. 대지 70평 정도도 될 것 같아요(단독주택 거주자).”  
 “세종시의 장점은 마당이 있는 100평짜리 집이라는 점입니다. 50평으로 분할한다면 마당이 없으므로 아파트와 차이가 없다고 생각하고, 투자가치도 없을 것이라 봅니다. 50평으로 분할할 경우 지구단위계획 건폐율 40%, 전면공지정책 등으로 매우 협소한 주택이 예상되어 전체적으로 경관이 나빠질 수 있습니다(세종시 택지 보유자).”  
 “50평 정도의 필지의 작은 단독주택은 젊은 층에서는 가능할 것이라 봅니다. 공동주차장이 마련되고 30평대 아파트와 가격이 비슷하다고 하면 30-40대에게 가능성 있다고 봅니다(세종시 택지보유자).”  
 “1층은 30평 정도면 될 것 같고 2층은 20평 정도로 해서 대략 연면적으로 50-60평 정도면 적당할 것 같아요(조합원).”

## ② 입지의견

대부분 단독주택의 입지는 상업 및 편의시설, 학교 등이 인접하면서 주변과 이격된 한적한 위치를 선호하는 경향을 보였다. 그러나 주거환경에서 누릴 수 있는 서비스가 유리하면 토지가격이 상승하는 문제가 상존한다. 행정중심복합도시 및 인근 대전 지역 전용주거지의 경우 토지가격이 평당 300~400만원으로 건축비의 절반 이상을 차지함으로써 건축비 상승의 주된 요인이 되고 있는 것으로 파악되었다. 또한, 전용주거지의 경우 단독주택의 필지크기(100평/70~80평)가 정해져 있으므로 입지조건이 좋은 곳에 단독주택 거주 요구가 있어도 3~4억대로는 실현하기 힘든 상황이다. 따라서, 교육 및 편의시설 등의 입지조건이 좋은 곳에 단독주택 거주를 희망하는 젊은 연령대 또는 경제적 여력이 부족한

수요자를 위해 일부 소규모 필지를 공급하는 방안도 고려되어야 할 것이다.

편의시설 접근한도는 연령대에 따라 차이를 보이고 있었는데, 젊은 연령대는 자녀들의 초등학교까지의 거리가 중요한 요소로 작용하고 있는 것으로 나타났다. 현재 모꼬지 주택의 경우 아이들 걸음으로 10~15분 이내 초등학교가 위치하고 있었으며 셔틀연계가 가능한 학원, 유치원 등을 선택하여 교통문제를 해결하고 있는 것으로 조사되었다. 50대 이상 연령대는 입지가 우수하다면 편의시설이 차로 20~30분 거리에 있어도 수용 가능한 것으로 파악되었다.

“세종시의 가장 큰 장점은 100평 규모에 넓은 정원을 소유할 수 있다는 것과 강한 규제에 의한 주거환경의 우수성을 들 수 있죠(세종시택지보유자).”

“블록형 단독주택용지의 경우 입지 등으로 보아 투자가치가 있어요. 지대가 높고 남향이고 교통도 편리하고 주위환경도 좋아요(뒤산 앞 저수지). 초, 중, 고등학교가 다 있어요. 편의시설은 차로 2-3분 거리에 있지만 편의시설이 차로 20-30분 거리에 있다 해도 현재의 입지가 좋다고 생각해요(조합원).”

“학교는 걸어서 10-15분, 택시는 잘 안 들어오려고 하지만 유치원은 버스나 학원차가 들어와요. 대중교통은 힘들지만 자가용으로 해결하니 큰 불편은 아니에요. 버스정류장은 걸어서 10분 정도 걸리고 중·고등학교는 인근 아파트 단지와 연계해서 봉고버스 연계가능해요 (모꼬지거주자).”

### ③ 기반시설

#### □ 주차시설

주차방식은 공용주차방식이나 노변 주차보다는 필지내 개별 주차방식을 선호하는 것으로 파악되었다. 집을 운반하거나 아이들을 고려해 집 앞이나 개인 마당에 주차하는 것을 선호하였다. 블록형 단지나 소규모 필지를 공급할 경우 공용주차방식에 대한 의견이 일부 있었는데, 일정규모 이상을 공용주차방식으로 할 경우 유지관리 문제가 수반될 것으로 예측된다. 또한 공용주차장을 설치할 경우 주차공간을 확보하는 방안이 제도적, 계획적으로 검토되어야 할 것이며, 이 경우 공용주차장에 해당되는 공유지분 부담방식도 함께 고려되어야 할 것이다 (토지판매시 포함, 개인토지에서 일부 제공, 공용부분에 대한 정부 지원방안 등).

단독주택 주차방식에 대한 의견을 종합해보면 가장 이상적인 방식은 개별 필지내 눈, 비를 피해서 집으로 진입할 수 있는 구조로 된 개별 주차방식이다. 또한 일반적인 수요로 판단되지는 않으나 단독주택을 일괄 공급하는 경우 토지구매단계에서 공용주차방식에 대한 수요자 요구를 탐색하고 가능성을 고려해 볼 필요성이 제기된다. 일부 소규모 필

지나 블록형 단지의 경우 공용주차방식도 가능할 것으로 보이거나 공용부분 부담방식에 대한 합의, 대지활용방안에 대한 고려가 우선적으로 해결되어야 할 것으로 판단된다. 공용주차방식이 인프라로 주어지는 것이 아니라 각자가 토지비용을 분담하는 방식이라면 동일한 토지비용을 부담하면서 공용주차장을 수용할 것으로 판단되지는 않는다.

“주차장이 별도로 마련되어 있다면 아이들이 있거나 물건이 있을 때 불편할 것 같아요. 비맞지 않고 물건 이동이 쉬워야 해요(조합원).”  
 “블록형 단지의 경우 도로가 넓은 편이 아니므로 집앞 주차의 경우 소방차 진입문제도 있고, 공용주차장을 한다면 관리해야 할 부분이 늘어나니까 자기 집 내부에 주차하는 게 좋아요(조합원)”  
 “보통 주택 연면적이 40평 이상 되면 주차대수 2대가 필요할 거예요. 경우에 따라서는 2대를 다 자기 집 마당에서 해결하는 방법 외에도 1대는 자기 집에서 해결하고, 다른 한 대는 공동주차장을 이용하는 방식도 고려해 볼 수 있을 것 같아요(택지소유자).”  
 “현재 옆 마당에 주차하는 방식을 취하고 있어요. 옆마당을 주차로 사용하니까 마당을 못쓰는 것이 아니므로 개인마당에 주차하는 것이 좋아요(모꼬지 거주자).”  
 “대지 50평형의 경우 부지가 좁으니까 공동주차장이 마련되고 주택가격이 30평대 아파트와 비슷하게 할 수 있다면 30-40대를 중심으로 수요가 있을 것 같아요(세종시 택지보유자).”

#### □ 울타리

울타리 설치의견에는 전체적으로 동의하는 것으로 조사되었다.<sup>108)</sup> 전반적으로 미관상 문제만 없다면 건축협정 등의 규약참여의사가 높은 것으로 파악되었다. 선호하는 울타리의 기본 조건은 이웃보다는 외부인들의 시선을 막을 수 있는 구조로 조사되었으며 미관을 고려해 생울타리, 목책, 줄 장미 등을 원하는 것으로 파악되었다.

“울타리가 없어도 상관없지만 나무를 심더라도 경계는 있었으면 해요. 80cm이하의 자연목이면 좋을 것 같아요(조합원).”  
 “울타리는 미관이 중요하죠. 저는 생울타리, 탕자나무 같은 게 좋아요(조합원).”  
 “현재 투시형 난간에 외부시선 차단을 위해 발을 쳐 놓은 상태예요. 높이는 120cm, 석축 90cm 해서 210cm정도 높이예요. 봉과 봉 사이에 발로 가려놓은 상태예요(모꼬지 거주자).”  
 “길에서 들여다보이지는 않아야 할 것 같아요. 이웃간에는 열려 있는 게 좋아요. 현재 투시형 난간에 사이사이에 나무를 막아놓았어요. 생울타리를 하고 싶어 주목 심었다가 헐령해서 목책으로 변경했어요(모꼬지 거주자).”

#### □ 커뮤니티시설 (공원/휴게시설)

세종시의 경우 단독주택지 내에 커뮤니티 시설 접근이 용이하여 커뮤니티 시설에 대한 강한 요구는 보이지 않았다. 그러나 커뮤니티 시설이 부족한 모꼬지 주택의 경우 이에 대한 요구가 있는 것으로 파악되었다.

108) 다만 블록형 단지의 경우 굳이 울타리가 없어도 상관없다는 의견도 보였다.

세종시 택지보유자의 경우 주택지내 소공원, 관리소, 주민커뮤니티 센터를 활용할 의지를 보였으나, 세종시의 경우 커뮤니티가 조성될 때까지 긴 소요시간이 예상되므로 입주자가 빠른 거주자들의 경우 관리서비스 측면에 대한 불편이 야기될 것으로 예측된다(택배 수령, 하자보수, 방법 등). 또한 상이한 입주시기로 인해 공동시설의 관리도 문제가 될 것으로 예상된다.<sup>109)</sup> 조합원 대부분이 50대 이후의 연령대가 많은 블록형 단지의 경우 마을회관, 정자, 운동기구 등의 커뮤니티 공간이 갖추어지길 원하며 아이들을 위한 놀이터나 축구장과 같은 공간은 불필요한 것으로 인식하고 있었다. 반면, 젊은 연령층으로 구성된 모꼬지 거주자의 경우 아이들을 위한 놀이터, 축구장, 자녀와 부모들이 함께 이용할 수 있는 다락이나 주방이 있는 마을회관 등으로 조사되었으며 대부분 마을 공용의 커뮤니티 시설의 공동설치에 긍정적인 의사를 보이며 공유지분에 대한 부담은 전체 건축비의 10% 정도인 것으로 파악되었다.

“세종시에 있는 단독주택필지는 LH에서 대금납부조건을 6개월에 한번씩 8번으로 나누어 내도록 해놓아서 4년 동안 분할납부하는 방식이에요. 건축을 하려면 전체 금액을 선납해야 하고요. 그러다 보니 건축 시기가 서로 상당히 차이가 나고 집도 빨리 지어질 여건이 안 되니까 초기부터 전체 커뮤니티가 형성되는데 어려움이 있는 것 같아요(택지 소유자).”  
 “독서실, 주민시설, 주민회합장 등 별 필요 없어요. 개인집에서 가능한 걸요. 정자, 운동기구, 대화장소 정도 있으면 좋겠어요. 애들이 없으면 놀이터는 없어도 될 것 같아요(조합원).”  
 “마을분들 6가구가 모여 체육대회도 하고, 부녀회도 시작했어요. 애들 연령이 비슷하니까 가능한 것 같아요. 단독주택에 처음 사는데 생활이 편한 이유는 거주자들 연령대가 유사하고 6가구라는 소단위이기 때문인 것 같아요(모꼬지거주자).”  
 “단지규모가 커지면 다양한 성향이 있으므로 어려움이 예상되죠. 현재는 소단위 커뮤니티이고 연령대도 유사하고 이전에 친분이 있던 사람들이어서 단합이 용이한 것 같아요. 애들이 축구도 하고 어른들도 함께 모일 수 있는 공간이 있었으면 좋겠어요(모꼬지거주자).”  
 “현재는 모일 수 있는 공간이 없으니까 누구네 집에서 모이는 식으로 동네 주민들이 모임을 갖고 있죠. 바로 옆에 원래의 마을분들께서 사용하는 경로당과 마을회관이 있고 동네분들도 필요하면 쓰라고 하는데 웬지 부담스러워서 쓰지를 못 하겠어요 (모꼬지 거주자).”  
 “마을사람들이 모여서 같이 회합도 하고 행사도 할 수 있는 공간이 있으면 좋죠. 그런데 이것을 토지비용과 건축비를 공동 부담해서 마련해야 한다면 부담이죠. 공동시설에 부담할 수 있는 상한선은 자기 집 건축비의 10% 정도는 가능할지 모르겠네요(모꼬지 거주자).”

## □ 마당, 텃밭 등

일반적으로 앞마당은 외부인에게 보여주는 방식, 뒷마당은 개인공간처럼 활용하고자 하는 경향을 보이고 있었다. 앞마당에 대해서는 울타리, 수목 등을 통해 프라이버시를 보호하려는 경향이 있으며 구체적 이용 행태는 설계자의 의도에 따라 차이를 보이는 것으로

109) 행복도시의 경우 단독주택지 대금납부방식이 4년간 분할납부 방식으로 되어 있고, 주택을 지으려면 전체 토지보양대금을 완납해야 하므로 입주시기의 차이가 커지는 원인으로 작용하고 있다.

나타났다. 타운하우스나 듀플렉스의 경우 전용 마당에 대한 욕구보다 공용마당을 개방된 녹지공간의 의미로 인식하는 경향이 높아 옆집과 마당이 오픈이 문제가 되지 않을 것으로 예측되며 전용주거지나 자연녹지지역의 경우 낮은 건폐율로 인한 넓은 개인 마당을 소유할 수 있는 점이 장점으로 작용하고 있었다.

“세종시의 가장 큰 장점은 100평 규모에 넓은 정원을 소유할 수 있다는 것과 강한 규제로 인한 주거환경의 우수성을 들 수 있죠(세종시 택지보유자).”

#### ④ 디자인 관리

디자인 통합에 대해 긍정적 인식이 대부분이며, 전체적인 디자인관리를 한다면 단지의 경제적 가치를 올려줄 것으로 생각하는 것에 동의하는 것으로 파악되었다. 이때 단독주택의 부가가치를 높여주는 방식으로 코드를 개발하는 것이 우선되어야 할 것이며 적정 수준의 디자인 코드에 개인의 자율성을 주는 방식일 경우 수용가능성이 높을 것으로 예측된다. 개별 필지의 경우 개별건축행위로 인해 인접한 필지에 해로운 영향을 줄 수 있는 부분에 대한 규제 또는 코드가 마련이 되어야 전체적인 디자인 관리가 가능할 것이다. 디자인 통합을 위한 방법은 세부사항에 대한 코드를 정하기보다 큰 범위의 디자인을 일관성 있게 콘트롤하고 개별 건축주에게 자율권을 주는 방식이 바람직할 것이며 이를 위해서는 규제해야 할 것과 자율권을 줄 수 있는 항목이 논의되어야 할 것이다. 블록형 단지의 경우 블록건축가를 지정하거나 개별필지의 경우 지구단위계획에서 규제하는 방안들이 가능할 것이다.

##### 지구단위계획 규제방안 제안

1. 마스터 플랜방식 : 건축선을 지정하거나, 공지의 위치를 지정, 최고높이를 제한하는 등의 방법으로 건물의 조직을 규제하는 방안
2. 외벽 재료를 통일하거나 건물외벽의 색채를 지정하는 방안
3. 지붕경사 또는 재료 지정 방안
4. 울타리 디자인을 일관되게 유지하는 방안
5. 블록별 단지 테마를 특성화하는 방안

“외국의 경우는 본인이 지어도 조화로운데 우리는 매우 다른 경향을 나타내는 것 같아요. 통일감을 주지 못하는 이유는 한국의 현실에 맞는 결론이 없다는 것이 아닐까요? 어떤 것이 우리의 생활 시스템에 맞는 것인지가 아직 결정되지 못한 것 같아요(세종택지보유자).”  
 “디자인 코드를 주면 아파트나 별 차이가 없을 것 같아요. 내 집을 짓고 싶은데……, 60-70% 선에서 코드를 주고 나머지는 자율에 한다면 좋을 것 같아요(세종택지보유자).”



“디자인 통합이 통일성을 주어 마을의 격조를 높여줄 것이라 생각해요. 집의 가치도 더 올라갈 거예요. 그렇게 단지관리가 잘 되어서 다른 데에서 벤치마킹할 수 있는 정도의 동네가 된다면 바람직하죠(세종택지보유자).”

“각자 개별적으로 진행할 경우 난개발의 우려가 있어요. 같은 컨셉으로 형성되는 것이 좋을 것 같아요(조합원).”

“디자인 코드를 유지하는 것이 좋을 것 같고, 가격이 저렴하다면 동의해요(모꼬지 거주자).”

## ⑤ 방법 및 관리

세종시 이주예정자의 경우, 방법을 위한 별도의 경비업체나 관리서비스를 통합지원하는 관리소의 필요성은 크게 생각지 않는 것으로 파악되었다. 그 이유는 별도의 유지관리비에 대한 부담 때문이며 통합관리의 수준보다 관리가 요구되는 일정한 공용부분에 대해 용역회사에 위탁하는 방식을 선호하였다. 관리의 수준은 무인택배, 청소, 수목유지관리, 외부인의 접근이 허용되지 않도록 자동차 체크 장치 등이 필요한 것으로 파악되었다. 반면 모꼬지 거주자의 경우 방법이나 보안을 위한 장치는 반드시 필요한 것으로 인식하고 있었으며 유지비용에 대한 부담완화 요구가 제시되었다. (6가구거주, 월88,000원 소요)

“외부차량진입방지 시스템 필요할 것 같아요. 차단기는 불편할 것 같고 때문에 자동인식시스템 통합하면 보안문제 해결 가능할 수 있고 잡상인 문제 해결할 수 있을 것 같아요(이주예정자).”

“어디 갈 때 문을 꼭 잠그지 않고 다니기도 해요. 이곳은 6가구만 모여 살고 있어서 그런 일이 가능한 것 같아요. 그렇기는 하지만 KT 텔레캅같은 경비 시스템은 반드시 필요해요 (모꼬지 거주자).”

거주자 측면에서의 유지관리비 절감을 감안할 때 적정규모의 가구수가 되는 것이 바람직할 것으로 보여진다. 주택의 유지관리 체제는 블록형이 아닌 한 개별필지 방식에서는 전체를 관리시스템으로 통합하여 위탁하는 것이 쉽지 않아 이에 대한 불편을 호소하였으며 이러한 개별필지 소유주의 경우 유지관리비용에 대한 부담 증가를 일정 부분 수용할 각오를 갖고 있는 경향을 보였다.

“아파트 35평정도 기준하면 그것보다 약간 증가하는 수준인 것 같아요. KT 텔레캅 비용이 88,000원으로 추가되어 부담되지만 그래도 텔레캅은 필요해요(현거주자).”

“지열을 사용해서 열교환기 기본비용을 내고 있는데 생각보다 비용이 꽤 되는 것 같아요. 그렇지만 지열의 경우 열교환기는 산업용으로 분류되어서 누진세가 없기 때문에 전기세 부담을 많이 줄일 수 있어서 좋아요(모꼬지 거주자).”

“단독주택에 살려면 아파트처럼 집단화해서 저렴하게 관리비를 줄이는 것은 일정 부분 포기하고 감수할 생각을 하고 있는 것이죠. 그런데 막상 적정비용을 지불하고 서비스를 받으려고 해도 그렇게 할 수 있는 방법이 없어요. 그러니까 세종시 같은 경우에는 단독주택 관리 서비스업 같은 것을 생각해 볼 필요가 있을 것 같아요. 아마도 순수 단독주택만 허용하고 있으니까 블록별로 공동관리비 방식으로 한다면 가능할 것 같기도 해요(택지소유자).”

## ⑥ 자금조달

단독주택 입주자를 가진 경우 대부분 입주에 필요한 비용을 전액 용자없이 마련하는 경우가 많지 않는 것으로 판단된다. 살고 있는 주택을 처분하여 입주에 필요한 비용을 조달할 수 있는 경우라 해도, 토지 구입과 공사에 필요한 비용 등 살고 있는 주택을 처분하기 전에 소요되는 비용은 다른 방식으로 건축주가 조달해야 하는 상황으로 파악되었다. 특히, 토지를 구입 후 바로 착공하지 않고 여건이 마련될 때 까지 기다리는 경우가 많아서 토지비용은 항상 주택을 처분한 비용으로 자금을 마련하기 어려운 경우가 많았다. 110)

“보통 아파트 사면서 받는 융자 정도는 필요할 것 같아요. 전체 소요비용의 30~40% 정도의 융자계획을 가지고 있어요(택지 소유자).”

“만일 집값으로 소요되는 비용이 5~6억원 정도 수준이라면 아마도 사람에 따라 다르기는 하겠지만 보통 평균적으로 2억 정도는 대출을 받지 않을까 싶어요(조합원).”

용자를 조달하는 방식은 대부분 개인이 해결하고 있으나 개인이 공급하는 집장사 주택의 경우 사업자가 용자를 알선해 주는 경우도 있는 것으로 조사되었다. 단독주택공급이 분양방식으로 이루어질 경우를 대비하여 단독주택에 부합하는 주택금융알선 및 금융상품 개발의 필요성을 요구하는 수요자도 있으므로, 향후 단독주택의 특성에 부합하는 대출시스템을 고려할 필요가 있을 것이다. 블록형의 경우 필지분할을 하지 않고 지분을 갖는 것도 가능한 방식이지만 실제 현장에서는 자금조달문제로 필지분할을 해야 하는 실정이다. 사업자가 토지비를 모두 부담할 수 있다면 문제가 없지만 개별건축주나 동호인 등을 모집하여 개발할 경우 대출이나 매각을 위해서 미리 필지를 분할해야만 하는 경우가 대부분이다. 이러한 경우 블록형 단독주택용지로 간주하여 전체를 대상으로 사업자가 대출을 받을 수 있는 시스템이나 금융조달 방식을 마련하는 것이 필요할 수 있을 것이다.

110) 보통 아파트 구입하면서 발생하는 융자 규모 정도는 동일하게 필요한 경우가 일반적이며, 그 절대적 규모는 개인의 여건에 따라 다양하게 나타나고 있었다. 대전 인근지역 6가구 집단 마을의 단독주택 거주자들은 규모에 따라 다르지만 보통 1억~2억 정도(주택가격 3억5천~6억)의 대출을 갖고 있으며, 개인 금융대출을 통해 해결하고 있는 것으로 파악되었다.

### 3. 단독주택 공급자 집중면담조사

#### 1) 조사세부항목

조사내용으로는 크게 단독주택지 토지공급방식과 개발주체 현황에 대해 조사하였다. 구체적 조사항목은 토지공급방식에 있어서는 토지공급유형, 토지공급시점, 용도제한, 토지공급대상 등이다. 또한 개발주체현황은 개인과 업체로 나누어 개인에게는 토지취득과 설계 및 시공, 업체에게는 사업방식, 사업규모, 대지조건, 법령사항, 통합디자인 등에 관해 질문하였다.

[표 5-4] 공급자 집중면담조사 조사항목

항목	조사내용	
토지공급 방식	토지공급유형	원형지 개발방식의 통합필지 / 개별필지의 복수일괄 공급
	토지공급시점	기반시설 설치후 공급/ 설치이전 토지만 공급
	용도제한	순수단독주택 / 다가구 다세대 / 점포겸용
	토지공급대상	개인에게 공급 / 업체에게 공급
개발주체	개인	토지 취득
		토지취득시 전액부담, 대출알선
		전매 제한 규정 적용 의견 취득세 등 관련 세금 및 부담금에 대한 의견
	설계 및 시공	설계 및 시공자 선정시 개별적 선정, 공공지원, 입주자 공동선정
		설계의 통합된 조정 및 규제 의견
		공사 및 유지관리를 위한 총괄 업체의 필요성 토지분양시 설계조정 의무 부과방식(MA 등)에 대한 의견
	업체	사업 방식
		자체 토지 획득 후 주택건설 : 자체분양사업 개별 토지의 분양-설계-시공을 개별적으로 진행 조합 등의 토지소유주 집단에 대한 개발 대행방식
		사업 규모
		자체 사업하는 경우 적정 필지(주택)수 관련 법령과의 연관성 및 법령 개선 필요사항 (주택법 및 주택공급규칙 등의 사업승인 대상규모 등) 적정 필지 규모 의견
		대지 조건
		개별필지의 경우 공공의 기반시설 설치 필요성과 필지가격 연관성 공용시설 설치하는 경우 우선 설치 대상 시설 개별 주택, 공용클러스터 마당 등의 일부 공용화 가능성
		법령 사항
		각종 세금, 분양제도, 건축법, 지구단위계획 등 법령 관련하여 사업화하는데 필요한 개선 사항 각종 법령 개선시 단독주택 사업 참여 의지 정도
		통합 디자인
		사업진행시 총괄계획가 등의 통합적 디자인 조정 필요성 사업진행과정에서 총괄조정에 응하여 진행할 의사 정도 사업에 총괄조정체계가 긍정적 영향을 줄 수 있는지에 대한 판단 정도 맞벽 건축 등을 통한 통합 개발방식 가능성 의견 건축협정 등의 공공개입을 통한 디자인 통합 조치와 사업자 의견 업체를 대상으로 하는 공모에 의한 토지공급 방식 의견

## 2) 항목별 공급방식 특성 및 개발주체 현황

### ① 토지공급방식

#### □ 토지공급대상과 토지공급시점 및 유형

단독주택의 경우 아파트와 같은 분양시장이 형성되어 있지 않아 개발 택지를 개인사업자나 업체에게 공급하는 것이 쉽지 않을 것으로 보인다. 업체들은 대체로 기반시설 설치 이전의 토지인 원형지 공급방식을 선호하며 이미 조성된 단독주택 필지를 공급받는 방식은 선호하지 않는 것으로 나타났다. 이는 사업자가 원형지를 개발하여 택지로 공급함으로써 이윤을 얻는 것에 반해, 개발 택지를 구입할 경우 사업 초기에 막대한 비용 발생으로 택지를 구입하는데 따른 이익이 발생하지 않기 때문이다. 따라서 대부분 기 개발된 개별필지를 분양받은 건축주들을 모집하여 조합방식의 사업을 시행하는 것으로 나타났다.

#### 설계 + 시공자그룹

“분양사업보다는 건축주를 모아서 조합방식으로 개별 구성원을 모으는 방식이 좋습니다.”

#### 건축명장그룹

“건축비보다는 토지개발비에서 이익을 얻어야 하는데 땅값이 이미 노출되어 있으면 원가가 노출되므로 건축업자는 절대 들어가지 않을 겁니다. 우리나라의 경우 단독주택은 분양자체가 어려운 구조이므로 쉽지 않습니다. 일반분양보다 땅값이 낮다면 개별필지의 복수일괄공급도 가능한데, 그렇지 않을 경우는 불가능합니다. 만약 원형지로 공급한다면 참여할 의사가 있습니다.”

#### 시행사-김종일

“단독주택의 경우 분양사업보다는 건축주를 모아서 사업하는 방식이 유리합니다.”

#### 시행사-모코지

“업체가 주택사업을 하지 않는 이유는 관리 비용, 세금, 면허 등의 비용이 발생하기 때문입니다. 그러므로 개인이 대지를 구입하여 자기 집을 짓는 방식, 즉 직영으로 단독주택을 건설하고 있는 겁니다.”

#### □ 용도제한

현재 세종시의 경우 단독주택용지에는 다가구주택을 허용하지 않고 있으나, 소위 땅콩주택과 같이 2-3가구 정도 짓는 것은 허용해주어야 한다는 의견이 지배적이었다. 대부분의 단독주택 수요자들은 기존에 살고 있던 아파트를 처분하여 주택자금을 마련하는 경우가 많기 때문에 이들의 구매력을 감안한다면 약 100평정도의 대지에 70평-80평 정도의 단독주택을 짓기는 어려울 것이다. 따라서 소위 땅콩주택과 같은 2-3가구의 다가구주택을 허용해준다면, 단독주택에 대한 수요가 월등히 늘어날 것으로 판단된다.

#### 건축명장그룹

“땅콩주택과 같이 2~3가구 정도 짓는 것은 허용해주어야 한다고 생각합니다. 판교의 경우 70~80평대의 대지를 사서 80평정도의 주택을 지으면 약 12억 원 정도의 자금이 소요되는데 부족한 자금을 조달하기 위해 땅콩주택을 지어 전세(약 3억 5천만 원)를 놓는 경우가 많습니다.”

#### 설계 + 시공자그룹

“적어도 땅콩주택정도는 허용해야 한다고 생각합니다. 40평 정도로 작은 단독주택을 갖고 싶은 수요층이 다수 존재하는데 이런 방식이 작동 가능합니다.”

## ② 개발주체별 현황 (개인)

### □ 토지취득 시 대출알선 및 관련세금 부담금 개선방안

사업자는 단독주택 사업초기에 여러 채의 주택을 지을 수 있는 크기의 토지를 계약하여 사업을 시행한다. 그러나 전세를 위해 준공하기 전에 개별 건축주에게 해당필지를 직접 매매하는 방식으로 분할 판매하고 있으며 토지 등기가 완료된 후 개별 건축주 명의로 대출알선을 시행하고 있는 것으로 나타났다. 따라서 단독주택사업자가 매매를 목적으로 사업을 시행하는 경우 토지매입 및 건축물 준공 시에 취·등록세를 면제해 주는 방안도 검토할 필요가 있다.

#### 시행자-모코지

“주택사업을 위해 토지를 계약하나, 취득세 등 관련세금이 부담스러워 준공 전 건축주가 구입하는 형식으로 분양하며, 이때 대출을 알선해 줍니다.”

#### 건축가 그룹

“보통 건축주가 직영하는 방식으로 하고 시공자는 직영공사의 도급을 수행하는 형식을 취하는 경우가 많죠. 부가세 부담 때문에 그렇게 하는데, 그러는 경우 나중에 하자나 시공 후 관리에 대한 법적 장치가 없다는 것이 문제죠. 보통은 이런 문제에 대응하기 위해서 공사비의 10% 수준에서 컨설팅 계약을 해서 법적인 관계를 맺어 두기도 하죠.”

“그러나 어차피 레미콘 등 자재의 구입 자체에서 부가세를 부담해야 하는 일이 생기기 때문에 그 부분에 해당하는 금액 정도를 계약하는 경우도 많죠. 전체 공사비의 30~40% 정도 되는 경우가 많은 것 같아요.”

### □ 설계 및 시공자 선정과 설계의 통합된 조정 및 규제

단지의 통일성을 유지하기 위해 설계 및 시공을 총괄하는 CM업체가 필요하며, 단지의 품격을 높이기 위해 통합조정과 규제가 필요하다는 의견이 지배적이었다. 또한 단지의 통일성을 위해 토지 분양 시 MA 등을 통한 설계조정의무부과방식에는 대체로 동의하는 것으로 나타났으며 단독주택 개발사업자를 LH협력사로 등록하여 명품 단독주택단지를 조성하는 것에 대해서는 찬성하지만 이 후에 특혜시비가 없도록 등록절차에 신중을 기해야 할 것이다.

**시행자-김종일**

“단지의 통일성을 유지하기 위해 설계 및 시공을 총괄하는 업체(CM)가 반드시 필요합니다. MA 방식으로 단독주택단지를 관리하는 것도 가능하다고 생각합니다.”

**건축 명장 그룹**

“명품단독주택단지 건설을 위해 단독주택 개발 사업자의 LH협력사 등록에는 찬성하지만, 특혜시비가 있어 어려움을 겪습니다.”

### ③ 개발주체별 현황 (업체)

#### □ 사업방식

사업방식은 대부분 주택건설업체가 분양토지의 설계-시공을 개별적으로 진행하는 것으로 나타났다. 사업자가 개별 건축주를 모아서 주택조합 등을 구성하여 시행하는 조합방식도 비교적 선호하는 방식인데, 이는 토지구입자금 등 초기투자비용을 줄임으로써 사업의 경제성을 확보하기 위한 것으로 분석된다. 대부분의 주택건설업체는 영세하므로 자금조달능력이 없으며 대규모 분양사업의 경우 주택이 분양되지 않았을 경우 위험부담이 크기 때문이다. 또한 아파트와는 달리 선 분양이 어렵고 토지구입 등 분양 전까지 막대한 경비가 소요되어 고비용구조가 되는 자체분양사업은 원하지 않는 것으로 나타났다.

**시행자-김종일**

“분양사업보다는 건축주를 모아서 사업하는 방식이 자금부담이 없어 유리한 방식입니다.”

#### □ 사업규모

- 자체사업을 하는 경우 적정 필지(주택)수 및 법령 개선 필요사항

현재 법령 상 30세대 이하 규모로 사업을 하면 분양사업이 아니므로 조합방식으로 개별 구성원을 모아 사업을 시행함으로써 중저가의 단지조성이 가능하나, 사업의 용이성이나 저렴한 건축단가를 맞추기 위한 적당한 단독주택 분양사업규모는 10-20가구로 나타났다.<sup>111)</sup> 반면 사업승인을 득해야 하는 규모가 되면 공동시설의 설치 및 유지관리 등의 비용이 추가되므로 고급화된 단독주택단지가 형성될 수 있을 것이다.

- 적정 필지 규모

비교적 자금여유가 있는 50대 중반의 건축주는 100평대 이상의 필지규모를 선호하나, 자금이 부족한 30-40대 연령층은 50평대의 필지규모를 선호하는 것으로 나타났다.

111) 이는 10가구 미만은 간접경비가 많이 들어가므로 건축단가가 비싸지고, 20가구 이상일 경우는 건축주들의 다양한 의견을 조절하기가 어렵기 때문인 것으로 나타났다.

현재 30대 후반에서 40대 초반의 연령대의 경우 아파트보다는 단독주택에 거주하는 것을 선호하는 경향이 있으며 30~40대 연령층의 경제적 여건을 고려한 저렴한 단독주택의 공급이 필요하다. 따라서 단독주택 거주 의사를 밝힌 대부분의 30~40대 연령층이 소유하고 있는 대전지역 30~40평 아파트가격인 3억원 대의 단독주택 수요층을 겨냥해서 토지구입 부담을 줄인 50평대의 단독주택필지 분양이 필요할 것으로 나타났다.<sup>112)</sup>

#### 설계 + 시공자그룹

“단지의 규모가 40~50세대 되면 공동시설을 제대로 해야 하므로 공동시설의 설치 및 유지관리 에 월등히 높은 가격이 되어 주택단지가 고급화되지요. 이런 경우 조합설립을 하여 사업승인을 받는 것보다 표면적으로는 건축주가 공사를 직접 직영 처리하는 방식으로 사업승인을 받지 않고 주택단지를 조성하기도 합니다. 30세대 이하의 사업승인 비대상 주택단지의 경우, 분양사업보다는 건축주를 모아서 조합방식으로 개별 구성원을 모으는 방식으로 추진하면 중저가의 단독주택 단지 형성이 가능하다고 봅니다.”

#### 설계자그룹

“3억 원대 단독주택 수요층은 아주 많아요. 1가구에 100평 정도의 토지를 분양하는 경우 토지가 격만 2~3억 원이 되므로 70~80평대의 주택을 지을 경우 대략 6~7억 원 정도의 주택이 됩니다. 따라서 3억 원대의 단독주택 수요층을 고려하여 50평대 단독주택 필지가 필요합니다. 한화(동탄)의 ‘베르하우스’에서 남프랑스 풍의 작은 타운하우스를 개발했는데 10:1의 경쟁률 기록한 것을 보면 작은 규모의 단독주택 수요자 층이 두터운 것을 알 수 있습니다.”

#### 시행사-김종일

“사업규모는 10~20가구가 적당합니다. 10가구 미만은 간접경비가 많이 들어가므로 건축단가가 비싸지고, 20가구 이상일 경우는 건축주 집단을 핸들링하기가 어렵습니다.”

“대지를 40~50평으로 잘라서 공급한다면 수요가 있을 겁니다.”

#### 건축명장그룹

“제대로 된 마당을 가지려면 전반적으로 획지규모 70~80평 이상 필요하다고 생각합니다. 50대 중반의 사람들은 100평 이상의 대지를 원하나, 30~40대의 경우 대지 50평 정도로도 주택건축이 가능합니다. 100평을 50평 단위로 분할해서 팔 수 있다면 단독주택을 갖고자 하는 젊은 층의 사람들을 좀 더 쉽게 모집할 수 있을 겁니다.”

#### 시행사-모코지

“세종시에서 50평대 필지를 공급한다면 토지구입비가 대략 1억~1억5천만 원 정도 될 것이고, 그 대지에 평당 500만 원대의 40평 주택을 건축한다면 2억 원 정도가 들어, 총 3억~3억5천만 원 정도로 단독주택 소유가 가능할 겁니다. 단독주택 필지를 구입하는 사람이 많아질 겁니다. 다만, 50평형대의 필지를 공급하는 경우 건폐율을 낮추어 마당 등을 제대로 조성하도록 해야 할 겁니다.”

### □ 대지조건(공용의 기반시설 설치 필요성 등)

개별필지의 경우 공용의 기반시설을 설치하는 것은 주택단지의 가치를 높이는 것으로 환영하나 반면에 필지가격이 높아지므로 적정한 수준으로 설치해야 할 것으로 보인다. 필요한 공용시설로는 오픈 스페이스, 가로, 보행자 전용도로, 공용주차장 등이며, 대지 내 주차가 아닌 집 앞 노면 주차장의 설치도 고려해야 할 것이다.

112) 50평의 필지를 1억~1억5천만 원에 분양하고, 이 대지에 40평대의 주택을 건축한다면, 대략 3억~3억5천만원정도의 자금으로 단독주택을 소유할 수 있게 된다.

**시행자-김종일**

“주택단지 조성 시 필요한 공용시설은 오픈 스페이스, 가로체계, 보행자 전용도로, 공용주차장 등이다. 그런데 그런 요소들이 중요하기도 하지만 이들을 어떻게 조직화하는가, 즉 전체 마스터플랜을 어떻게 짜는가가 주택의 질적 수준을 결정하는 핵심적인 요소인 것 같다. 이들의 공간조직을 구축하는데 기존 주택지들이 기계적인 획지 분할로 그치기 때문에 좋은 디자인의 주택을 얻기 어려운 측면이 있다. 이게 핵심적인 사항이라 생각한다.”

**설계 + 시공자그룹**

“다른 사람이 나의 집 앞에 차를 세우는 경우가 있어 나의 집 앞에 스스로 주차를 합니다. 이런 경우 노면 주차장도 가능한 대안입니다.”

**□ 법령사항 (각종 세금, 제도 등 개선사항)**

- 세금관련

단독주택 사업은 대출규모가 작고 환금성이 떨어져 자금조달이 어려움이 있는 것으로 나타났다. 또한 공급자 대부분이 영세업체이므로 신뢰도가 저하되고 모델하우스 설치가 어려우므로 선분양이 불가능할 것으로 판단된다. 건축주 직영공사로 진행되는 경우가 많으며 이는 준공 후 주택에 하자 발생 시 건축주가 보호받지 못하는 결과를 초래한다.<sup>113)</sup> 따라서 건축주 보호를 위해 건축주 개인에게 부가세를 환급해 주거나, 사업자에게 단독주택전문건설업 면허 등을 부여하여 취·등록세 및 부가세를 면세해주는 방안도 검토해야 할 것이다. 한편, 블록형 단독주택의 경우 준공 전 필지분할이 가능하도록 하여 건축주명의로 담보대출을 받을 수 있도록 한다면 사업의 진행이 원활할 수 있을 것이다.

**설계자그룹**

“건설회사가 단독주택사업을 하지 않는 이유는 관리 비용, 세금, 면허 등의 각종 비용이 발생하기 때문에 경쟁력이 없기 때문입니다. 영세 단독주택건설회사에 부가세 면세를 고려할 필요가 있습니다. 예를 들어 단독주택전문건설업 면허를 따로 만들어 부가세를 면세해 주면 좋겠습니다.”

**설계 + 시공자 그룹**

“단독주택 사업 시 애로점으로는 첫째, 자금 조달 면에서 대출 규모가 작고 환금성이 떨어집니다. 둘째, 대부분 시행사가 영세업체라 신뢰성이 떨어지고, 모델하우스를 짓지 못하여 선 분양이 어렵습니다. 대지 조성 후 분양하는 경우도 세금을 절약하려고 대지사용승낙서를 받아 허가 및 착공을 하고 준공 전에 건축주에게 직접 구입하도록 하는 방식을 택하고 있습니다. 또한 건축주 및 시공자가 부가세 부과에 대한 부담 때문에 계약서를 제출하지 않아 준공 후 주택에 하자가 생기면 건축주를 보호할 방법이 마땅치 않습니다.”

**시행자-김종일**

“사업자 입장에서는 블록형의 경우 담보대출이 어려우므로 아파트 사업에 비해 과비용 구조가 발생합니다. 블록형의 경우 준공 후에 필지 분할이 가능한데 이를 준공 전 분할가능하게 한다면 대출 발생이 용이하여 사업이 용이해질 수 있습니다.”

**건축명장그룹**

“단독주택을 짓는 건축주에게도 부가세를 환급해 준다면, 소규모단독주택을 짓는 업체에 면세를 해 줄 필요가 있습니다.”

113) 현재 대부분의 사업자가 취득세 등의 절세를 위해 사용승인 전에 건축주가 직접 대지를 구입하도록 하고, 건축주 및 시공자가 부가세를 내지 않기 위해 공사계약서를 제출하지 않고 있는 실정이다.



#### 시행자-모코지

“건설사가 단독주택사업을 하지 않는 이유는 관리 비용, 세금, 면허 등의 비용이 발생하기 때문이며, 그러므로 대부분의 경우 개인이 대지를 구입하여 자기 집을 짓는 방식으로 단독주택을 건설합니다. 영세업체의 경우 건축업 중의 하나로서 ‘신축판매업’을 등록하여 대지를 구입해서 주택을 건축한 후 판매가 가능한데, 이 경우 이 업체에게는 양도세가 아닌 소득세 개념으로 과세하므로 전세가 됩니다. 다세대는 면허가 있어야 가능한데, 다가구로 신축하여 완공 후 다세대로 변경이 가능하므로 이러한 방법으로 사업을 진행하고 있습니다.”

- 분양제도, 건축법 등 법령 관련하여 사업화하는데 필요한 개선사항

우선 대지규모에 따라 합필과 분필이 가능하도록 했으면 좋겠다는 의견이 지배적이었다. 다양한 계층의 수요자를 위해 100평 이상의 필지인 경우 필지분할이 가능하도록 하고 60평 정도의 필지는 합필이 가능하도록 한다면 보다 원활한 단독주택 시장여건이 조성될 것으로 보인다. 둘째, 대규모 필지의 경우 40평정도의 작은 단독주택을 갖고 싶은 건축주를 겨냥하여 땅콩주택과 같은 2-3가구정도의 다가구주택 건축을 허용한다면 매우 효과적인 대안이 될 수 있을 것이다. 셋째, 소규모 필지의 경우는 남측방향 일조권의 적극적인 활용으로 대지의 남측에 공지 확보방안을 마련해야 할 것으로 판단된다. 넷째, 최근 아파트에서 단독주택지로의 이주가 늘어나고 있는 실정인데, 이러한 수요자들은 공동주택과 같은 관리 시스템을 선호하고 커뮤니티센터, 단지문화 등에 대한 선호도 높은 경향이 있는 것으로 나타났다. 따라서 단독주택 관리서비스업을 장려하고 기존의 커뮤니티센터 등을 활용하여 블록별로 관리하는 방안을 고려해야 할 것이다. 다섯째, 단독주택 분양활성화를 위하여 단독주택의 분양 시에도 아파트 분양 시와 같은 수준의 주택금융대출제도를 이용할 수 있도록 법령을 개선해야 할 것이다. 여섯째, 친환경주택단지조성을 위하여 다음과 같이 각종 에너지관련 법령을 정비하여 단독주택사업을 하는 업체를 지원해야 할 것이다. (태양광, 지열 등의 친환경에너지원 설치 시 보조금의 확대 지원, 경비시스템 이용비 지원 등)

- 행정중심복합도시 단독주택지 조성에 대한 방안

LH의 코디네이터 제도 도입(BA)으로 공급방식을 개선하는 것에 대해서는 수요자의 개성과 요구가 다양하기 때문에 건축주와 블록건축가 사이에 의견조율 등 민원에 따른 업무량 과다가 예상된다. 따라서 품격 높은 단독주택지의 조성을 위해서는 블록형 단독주택지의 공급을 확대하는 방안을 검토해야 할 것이다. 블록형 단독주택지의 경우 현 50가구 미만의 가구 수 제한을 100가구 미만으로 상향조정할 필요가 있으며 획지형 단독주택지 인센티브 제도에 대한 신중한 검토가 필요한 것으로 나타났다.<sup>114)</sup>

- 각종 법령 개선 시 단독주택 사업 참여 의지 정도

현재 세종시 전용주거지역의 경우 다가구 주택을 허용하지 않고 있으나, 땅콩주택 등과 같은 2-3가구 정도의 다가구주택을 제한적으로 허용한다면, 사업에 참여할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 또한 소규모필지를 공급하고 맞벽건축을 허용하여 필지의 효율을 높인다면, 다양한 수요계층이 형성되어 공급자의 참여가 늘어날 것으로 예상된다. 한편 단독주택공급업체의 애로사항 중 하나는 담당공무원의 소극적 법령해석으로 사업시행이 늦춰져 공사원가부담이 늘어나는 것이다. 따라서 인허가 담당공무원의 적극적인 법령 해석으로 사업시행을 원활히 할 수 있다면 공급업체의 사업 참여가 활발히 이루어 질 것으로 보인다.

#### 설계 + 시공자 그룹

“규모가 작은 필지에서 맞벽건축을 허용하면 필지의 효율을 높일 수 있는 좋은 방안이 됩니다. 현재 세종시의 전용주거지역에서는 다가구를 전혀 허용하지 않고 있는데 땅콩주택과 같은 정도의 2-3가구 정도의 다가구를 허용한다면 40평 정도로 작은 단독주택을 갖고 싶은 사람들의 경우 구매의사가 많습니다. 남측 일조권은 자기 소유의 땅에 공지를 확보하는 의미로 적극적 활용이 필요합니다.”

#### 건축명장그룹

“전용주거지역의 경우도 땅콩주택과 같이 2-3가구 정도 짓는 것은 허용해주어야 한다고 생각합니다. 판교의 경우 70-80평대의 대지를 사서 80평 정도의 주택을 지으면 약 12억 원 정도의 자금이 소요되는데 부족한 자금을 조달하기 위해 땅콩주택을 지어 한 채는 전세(약 3억5천만 원)를 놓는 경우가 많습니다. 그러므로 100평 이상의 대지는 차라리 분할이 가능하도록 하여 대지구입자금을 줄여주는 것이 좋겠습니다.”

#### 시행사-김종일

“단독주택 사업을 할 때 사업의 기획에서부터 준공 후 입주에 이르기까지 수많은 인허가를 득해야 하는데 인허가 담당공무원이 법령을 소극적으로 해석하는 바람에 사업의 타이밍을 놓치기도 하고 공사기간이 늘어나기도 하여 결국은 공사원가가 올라가 사업자체를 포기하는 일이 비일비재합니다. 내가 설계하고 공사해서 공급한 7가구 연속된 타운하우스 형식의 주택은 허가 당시에 이것이 다세대다, 연립이다, 아니면 뭐다 해서 주택의 형식을 결정하는 데만도 한 달 이상 걸렸습니다. 결국 연립주택으로 결론이 났는데 기존에 보던 형식이 아니면 이렇게 힘든 과정을 거치게 되죠.”

### □ 통합디자인

사업자들은 총괄계획가의 통합적 디자인 조정 필요에 대해 대체로 수용적인 태도를 가지고 있는 것으로 나타났다. 단독주택의 특성상 자신의 취향으로 자유롭게 짓고 싶은 것이 대부분 건축주들의 바람이지만, 단지전체의 경관향상을 위해 디자인 능력이 있는 총괄계획가가 단지디자인을 통합적으로 조정하는 것에 대해서는 찬성하는 것으로 나타났다. 또한 소규모 필지의 경우 맞벽건축허용으로 필지의 효율을 높일 수 있는 방안을 검토해야

114) 판교 클러스터형 단지의 경우 수요자들 각각에 대한 토지의 경계가 불명확하고 소유의 개념이 낮아지면 서 수요자들의 선호가 낮아졌음을 알 수 있다.

할 것이며 zero lot line방식 등의 적용으로 대지 내 오픈 스페이스를 여유 있게 확보하는 방안도 검토해야 할 것이다.

그러나 개별필지 공급 시 어느 정도 디자인코드를 부여하는 것이 좋으나 지나친 규제는 오히려 전체단지의 조화를 깨뜨릴 수 있어 간결한 가이드라인 정도의 지침을 줄 필요가 있다는 의견이 제시되었다. 예를 들면 외벽재료나 울타리를 통일하는 것은 좋으나, 지붕의 경우 정돈된 형태와 유사한 소재로 계획할 시 이 외의 부분은 자유롭게 허용해 주어도 전체적인 조화가 가능하기 때문에 지나친 지붕형태 규제는 오히려 통일적 경관형성에 도움이 되지 않는 것으로 나타났다. 이와 같이 공공과의 접점은 디자인 코드를 부여하지만 이를 제외한 내부는 자유롭게 설계할 수 있도록 허용하는 것이 필요한 것으로 나타났다. 또한 디자인코드를 부여하는 등 규제를 통한 경관유도보다는 블록별 마스터플랜에 의한 자생적 경관형성의 가능성을 부여하는 방안도 고려해야 할 것이다.

#### **설계 + 시공자 그룹**

“개별필지를 공급하면서 지구단위계획으로 컨트롤하는 시스템으로 전체를 조화롭게 하는 방식으로, 외벽재료를 통일하는 것도 방법입니다. 반면 지붕규제는 통일적 경관형성에 도움이 되지 않습니다.”

“단지를 일정기간 내에 형성할 수 있는 방안을 모색해야 합니다.”

#### **시행자-김종일**

“단지형 주택을 설계할 때, 단독주택의 개성문제가 있음에도 불구하고 건축주에게 선택가능한 것과 그렇지 못한 것을 미리 이야기해 두고 선택 가능한 범위에서만 설계를 변경할 수 있도록 하였습니다. 입주자 중 2-3명 정도는 개인적 표현욕구가 강했으나 이를 허용하지 않았습니다. 한 사람은 외벽에 치장을 하고 싶어 했고, 다른 한사람은 시각적 개방감을 위해 2층 데크의 난간벽을 철거해 달라는 요구가 있었습니다. 결국 외벽 치장은 허용하지 않았고, 난간벽은 전체 그림을 해치지 않는 범위 내에서 철거하여 6채의 주택이 하나의 그림으로 표현되도록 하였습니다.”

“개별필지를 개별공급하면서 지구단위계획으로 컨트롤하는 시스템으로 전체를 조화롭게 하기 위해 지정하는 디자인코드보다는 오히려 전체 마스터플랜이 더욱 중요하다고 생각합니다. 규제를 통한 경관유도보다는 자생적 경관형성의 가능성을 부여하는 것이 더욱 효과적이라고 생각합니다. 꼭 해야 한다면 외벽재료나 울타리를 통일하는 것도 방법일 수 있으나 지붕규제는 통일적 경관형성에 도움이 되지 않습니다. 오히려 스타일이나 매스 혹은 구법 등의 문제로 혼란스럽기만 합니다. 단지전체의 조화를 위해 간결한 가이드라인 정도만 필요 하다고 생각합니다.”

“업체를 대상으로 공모에 의해 토지를 공급할 경우 자칫 업체 고유의 브랜드가치를 상실한 디자인이 나올 수 있기 때문에 좋지 않은 방식이라 생각합니다.”

#### **설계자그룹**

“단독주택지 경관형성을 위해서 design code를 적용 할 경우, 공공과의 접점은 강제규정으로 하고 이를 제외한 내부는 자유롭게 하도록 하는 것이 좋겠습니다. 단독주택은 프라이버시를 요구하는데 담장을 못하게 하는 것은 이해할 수 없습니다. 한편 건축지정선 3m 이격을 하도록 하는 규제는 정확히 해주어야 합니다. 지붕의 규제는 정리가 되고 소재 만 비슷하면 자유롭게 허용해 주어도 전체적으로 조화가 가능할 겁니다. 담장의 높이규제는 반드시 필요합니다.”

#### **시행자-모꼬지**

“동네 분위기에 맞춰 어느 정도 디자인 코드를 통일하는 것이 필요합니다. 그렇게 함으로써 주택단지 전체의 통일성을 기할 수 있고 단지의 가치도 끌어올릴 수 있기 때문입니다.”

## 4. 단독주택지 수요자 특성과악을 위한 설문조사 및 분석

### 1) 설문조사 응답집단 기초특성

2세대 가구가 43.3%를 차지하고 있으나, 실제로 1세대 가구로 응답한 경우에도 자녀가 있다고 응답한 수가 65명에 달하고 있어서 이들을 2세대 가구로 통합하면 전체 응답자의 60%가 2세대 가구로 분석되었다. 응답자 연령은 조합일반 구성원이 가장 높아서 대부분이 60대 이상으로 구성되어 있고 특별조합원은 50대 및 40대의 구성을 보이는 반면, 일반인은 50대>40대>30대의 구성을, 공무원은 40대>30대의 구성을 보여서 가장 젊은 연령 특성을 보이고 있다. 첫째 자녀의 연령은 청소년층이 많지만 21세 이상의 성인자녀를 두고 있는 비율도 매우 높아서 전체적으로 응답자는 장년층 이상의 연령구성을 가지고 있다. 거주주택유형은 대부분이 아파트이며 소유형태는 자가 가장 많으나 일반인이 자가 비율이 가장 높고 일반 조합원이 가장 낮은 특성을 보이고 있다. 그러나 일반조합원은 원주민이라는 점 때문에 일시적 전세 거주자 비율이 상대적으로 많으며 공무원 역시 특별분양을 받고 아직 입주시점이 오지 않아 전세비율이 상대적으로 높게 나타났을 것으로 판단된다.

### 2) 조사대상 인구 및 주택특성

#### ① 연령별 거주주택유형

응답자는 연령이 높아짐에 따라 단독주택 거주비율이 상대적으로 증가하는 추세를 보인다. 이는 단독주택의 거주 가능성이 연령층이 높아짐에 따라 증가하는 경향을 보여주는 것이며 수요 측면에서 단독주택 수요자는 상위 연령층 비중이 높아질 것을 의미하는 것이다. 그러나 조합원과 공무원 집단은 각각 현재의 거주상태가 임시적인 체류의 특성을 가지고 있어서 안정적, 지속적 거주상태와는 다소 차이를 보일 가능성이 있으므로 일반인 응답집단의 거주상태를 참고하는 것이 보다 정확한 연령별 거주주택유형을 분석하는데 유용하다. 실제로 응답집단 중 일반인만을 대상으로 연령별 거주주택유형을 분석한 결과 전체의 상황과 상당한 차이를 보이고 있다. 즉, 전체 응답자의 경우 50대는 19.0%, 60대 이상은 25.0%가 단독주택에 거주하고 있는 반면, 일반인 응답집단은 50대의 24.5%, 60대 이상의 45%가 단독주택에 거주하고 있어서 연령대가 높아질수록 단독주택 거주자의 비율

이 상당히 높다는 것을 알 수 있다. 일반인 응답집단이 세종시 인근지역의 거주자들이 거주하는 주택유형의 평균적 형태라면 행복도시에서는 상대적으로 연령층이 높은 집단에서 단독주택에 대한 수요가 일반적인 도시지역에서의 평균적 수준에 비하여 다소 높게 나타날 가능성도 검토할 수 있다.

[표 5-5] 응답자 특성 1

구분		일반인	조합일반	조합특별	공무원	합계	Chi sq
성별	남성	87 51.8%	64 78.0%	30 63.8%	75 68.2%	256 62.9%	18,289***
	여성	81 48.2%	18 22.0%	17 36.2%	35 31.8%	151 37.1%	
소 계		168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	110 100.0%	407 100.0%	
결혼 여부	기혼	162 96.4%	82 100.0%	44 93.6%	86 78.9%	374 92.1%	37,694***
	미혼	6 3.6%	0 0.0%	3 6.4%	23 21.1%	32 7.9%	
소 계		168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	109 100.0%	406 100.0%	
가족 구성	1인 가구	2 1.2%	12 14.6%	3 6.8%	18 17.0%	35 8.8%	153,535***
	1세대 가구	20 11.9%	48 58.5%	18 40.9%	66 62.3%	152 38.0%	
	2세대 가구	126 75.0%	15 18.3%	16 36.4%	16 15.1%	173 43.3%	
	3세대 가구	20 11.9%	7 8.5%	7 15.9%	6 5.7%	40 10.0%	
	소 계	168 100.0%	82 100.0%	44 100.0%	106 100.0%	400 100.0%	
응답자 연령	30세 미만	20 11.9%	1 1.2%	4 8.5%	9 8.2%	34 8.4%	238,785***
	30~39	33 19.6%	1 1.2%	3 6.4%	38 34.5%	75 18.4%	
	40~49	46 27.4%	5 6.1%	14 29.8%	41 37.3%	106 26.0%	
	50~59	49 29.2%	8 9.8%	21 44.7%	22 20.0%	100 24.6%	
	60세 이상	20 11.9%	67 81.7%	5 10.6%	0 0%	92 22.6%	
	소 계	168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	110 100.0%	407 100.0%	
자녀수	없다	0 0.0%	0 0.0%	1 2.6%	0 0.0%	1 0.4%	24,776**
	1명	39 26.7%	10 43.5%	8 21.1%	10 14.5%	67 24.3%	
	2명	90 61.6%	12 52.2%	19 50.0%	52 75.4%	173 62.7%	
	3명	16 11.0%	1 4.3%	10 26.3%	7 10.1%	34 12.3%	
	5명	1 0.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	
	소 계	146 100.0%	23 100.0%	38 100.0%	69 100.0%	276 100.0%	

[표 5-6] 응답자 특성 2

구분		일반인	조합일반	조합특별	공무원	합계	Chi sq
첫 자녀 연령	5세 이하	23 15.8%	1 4.3%	1 2.7%	7 10.1%	32 11.6%	36.214***
	6-10세	21 14.4%	1 4.3%	1 2.7%	11 15.9%	34 12.4%	
	11-15세	24 16.4%	2 8.7%	3 8.1%	12 17.4%	41 14.9%	
	16-20세	42 28.8%	2 8.7%	12 32.4%	13 18.8%	69 25.1%	
	21세 이상	36 24.7%	17 73.9%	20 54.1%	26 37.7%	99 36.0%	
	소 계	146 100.0%	23 100.0%	37 100.0%	69 100.0%	275 100.0%	
주택유형	단독주택	30 17.9%	16 19.5%	8 17.0%	3 2.7%	57 14.0%	41.846***
	연립주택 및 빌라	19 11.3%	1 1.2%	2 4.3%	5 4.5%	27 6.6%	
	다세대/다가구	3 1.8%	0 0.0%	1 2.1%	6 5.5%	10 2.5%	
	아파트	113 67.3%	65 79.3%	33 70.2%	95 86.4%	306 75.2%	
	주상복합	3 1.8%	0 0.0%	3 6.4%	1 0.9%	7 1.7%	
	소 계	168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	110 100.0%	407 100.0%	
소유형태	자가	125 74.4%	39 47.6%	29 61.7%	57 51.8%	250 61.4%	37.399**
	전세	38 22.6%	39 47.6%	13 27.7%	40 36.4%	130 31.9%	
	보증금 월세	4 2.4%	4 4.9%	3 6.4%	7 6.4%	18 4.4%	
	월세(사글세)	1 0.6%	0 0.0%	2 4.3%	3 2.7%	6 1.5%	
	기타	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.9%	1 0.2%	
	관사	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 1.8%	2 0.5%	
	소 계	168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	110 100.0%	407 100.0%	

[표 5-7] 가족구성형태별 응답 자녀수

구분		가족 구성				합계
		1인 가구	1세대 가구	2세대 가구	3세대 가구	
자녀수	없다	0	1	0	0	1
		0.0%	1.5%	0.0%	0.0%	0.4%
	1명	0	12	45	10	67
		0.0%	18.2%	27.4%	25.0%	24.7%
	2명	0	46	100	23	169
		0.0%	69.7%	61.0%	57.5%	62.4%
	3명	1	7	19	6	33
		100.0%	10.6%	11.6%	15.0%	12.2%
	5명	0	0	0	1	1
		0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	0.4%
합 계		1	66	164	40	271
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## ② 연령별 주택소유형태

연령별 주택소유형태 역시 전체 응답집단의 특성과 달리 일반인 집단의 경우 50대 이상은 대부분이 자가 소유형태를 보이고 있다. 이와 같은 차이는 조합원과 공무원이 현재까지는 임시적 거처의 형태를 유지하는 경우가 상당수 있다는 것을 의미하는 것으로 판단된다. 따라서 응답자 집단별 주택특성 및 소유특성 등을 해석할 때 현재 상태의 특성은 임시적, 과정적인 특성이 반영되어 있다는 점을 고려할 필요가 있다.

[표 5-8] 연령별 거주주택유형 (전체 응답자)

구분		연령					합 계	Chi Sq
		30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60세 이상		
주택 유형	단독주택	1 2.9%	3 4.0%	11 10.4%	19 19.0%	23 25.0%	57 14.0%	43,102***
	연립주택 및 빌라	5 14.7%	9 12.0%	5 4.7%	4 4.0%	4 4.3%	27 6.6%	
	다세대/다가구	1 2.9%	4 5.3%	2 1.9%	3 3.0%	0 0.0%	10 2.5%	
	아파트	25 73.5%	59 78.7%	84 79.2%	74 74.0%	64 69.6%	306 75.2%	
	주상복합	2 5.9%	0 0%	4 3.8%	0 0.0%	1 1.1%	7 1.7%	
	합 계	34 100.0%	75 100.0%	106 100.0%	100 100.0%	92 100.0%	407 100.0%	

[표 5-9] 연령별 거주주택유형 (일반인 응답집단)

구분		연령					합계	Chi Sq
		30세 미만	30~39	40~49	50~59	60세 이상		
주택유형	단독주택	1 5.0%	2 6.1%	6 13.0%	12 24.5%	9 45.0%	30 17.9%	31,449*
	연립주택 및 빌라	4 20.0%	6 18.2%	3 6.5%	3 6.1%	3 15.0%	19 11.3%	
	다세대/다가구	0 0.0%	1 3.0%	0 0.0%	2 4.1%	0 0.0%	3 1.8%	
	아파트	15 75.0%	24 72.7%	35 76.1%	32 65.3%	7 35.0%	113 67.3%	
	주상복합	0 0.0%	0 0.0%	2 4.3%	0 0.0%	1 5.0%	3 1.8%	
	합계	20 100.0%	33 100.0%	46 100.0%	49 100.0%	20 100.0%	168 100.0%	

[표 5-10] 연령별 주택소유형태 (일반인 응답집단)

구분		연령					합 계	Chi Sq
		30세 미만	30~39	40~49	50~59	60세 이상		
소유 형태	자가	11 55.0%	13 39.4%	36 78.3%	46 93.9%	19 95.0%	125 74.4%	45,656***
	전세	9 45.0%	16 48.5%	9 19.6%	3 6.1%	1 5.0%	38 22.6%	
	보증금 월세	0 0.0%	3 9.1%	1 2.2%	0 0.0%	0 0.0%	4 2.4%	
	월세 (사글세)	0 0.0%	1 3.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 .6%	
	합 계	20 100.0%	33 100.0%	46 100.0%	49 100.0%	20 100.0%	168 100.0%	

### ③ 주택유형별 소유형태

전체응답자들이 거주하고 있는 주택유형별로 소유형태는 유의미한 차이를 보이고 있다. 단독주택은 자가비율이 압도적으로 높게 나타나서 단독주택 거주자의 87.7%가 자가소유이며, 자가소유 비율이 가장 낮게 나타나고 있는 주택유형은 주상복합이다.

[표 5-11] 거주주택 유형별 소유형태

구 분		주택유형					Total
		단독주택	연립주택 및 빌라	다세대 /다가구	아파트	주상복합	
소유형태	자가	50 87.7%	14 51.9%	5 50.0%	178 58.2%	3 42.9%	250 61.4%
	전세	7 12.3%	12 44.4%	4 40.0%	105 34.3%	2 28.6%	130 31.9%
	보증금 월세	0 0.0%	1 3.7%	1 10.0%	16 5.2%	0 0.0%	18 4.4%
	월세(사글세)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 1.3%	2 28.6%	6 1.5%
	기타	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 .3%	0 0.0%	1 0.2%
	관사	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 .7%	0 0.0%	2 0.5%
	Total	57 100.0%	27 100.0%	10 100.0%	306 100.0%	7 100.0%	407 100.0%

그러나 주상복합 및 다가구/다세대, 연립주택 및 빌라는 응답자중 거주자가 매우 소수에 불과하여 분석결과가 큰 의미를 갖는 것은 아니다. 주택유형별 소유형태의 연관성 분석에서 의미있는 특성은 단독주택 거주자는 대부분 월세 및 전세 비율이 매우 낮고 대부분 자가소유 형태를 보이고 있다는 것이며 이는 장기적으로 본다면 단독주택은 아파트에 비하여 보유 개념보다는 거주개념의 주택으로 수요특성이 형성된다는 것을 의미하는 것이다.

### 3) 단독주택 거주 의사 및 고려요소

#### ① 행복도시 거주 유무 및 이주 의사

응답자는 행복도시에 거주하는 비율과 그렇지 않은 비율이 거의 반분되어 있다. 이는 이전 기관 종사자인 공무원의 경우에도 예외가 아니다. 그러나 이주 및 정착이 본격화하면서 행복도시 거주비율이 증가할 것으로 예상된다. 특히 공무원의 상당수는 아직 특별분양받은 주택의 입주시기가 도래하지 않아 이주를 보류하고 있기 때문인 것으로 판단된다. 현재 행복도시에 거주하지 않는 응답자들의 경우 행복도시 이주의사를 묻는 질문에



단독주택을 분양받기로 한 특별조합원은 92.6%가 거주 의사가 있는 것으로 응답하였고, 공무원이 그 뒤를 이어 70.9%가 거주 의사가 있는 것으로 응답하였다.

[표 5-12] 응답자 유형별 행복도시 거주 유무

대상자구분 행복도시 거주여부	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	Chi Sq
거주한다	86 51.2%	41 50.0%	20 42.6%	56 50.5%	203 49.8%	1,137 NS
거주하지 않는다	82 48.8%	41 50.0%	27 57.4%	55 49.5%	205 50.2%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	111 100.0%	408 100.0%	

그러나 이들의 입주희망 시기를 보면 공무원이 대부분 1~2년 이내에 거주하기를 희망하는 반면, 일반인은 5년 이상 10년 정도의 긴 기간동안 관망하면서 입주의사를 결정하려는 태도를 보이고, 일반조합원 역시 대부분 5년 이상의 기간을 고려하고 있다. 단독주택 현상공모안을 수용할 것을 희망하는 특별조합원의 경우에도 시기적으로는 상대적으로 빠른 입주희망시기를 보이고 있으나 대부분 5년 정도의 기간을 두고 입주를 희망하는 것으로 나타났다.

[표 5-13] 행복도시 비거주자중 향후 세종시 거주 의사

대상자구분 행복도시 거주 의사	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	Chi Sq
있 다	38 46.3%	24 58.5%	25 92.6%	39 70.9%	126 61.5%	21,183***
없 다	44 53.7%	17 41.5%	2 7.4%	16 29.1%	79 38.5%	
합 계	82 100.0%	41 100.0%	27 100.0%	55 100.0%	205 100.0%	

[표 5-14] 행복도시 비거주자중 향후 거주 희망 시기

대상자구분 행복도시 희망입주시기	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
1년 이내	0 0.0%	0 0.0%	1 4.0%	19 48.7%	20 15.9%	79,873***
2년 이내	0 0.0%	2 8.3%	3 12.0%	6 15.4%	11 8.7%	
3년 이내	2 5.3%	3 12.5%	4 16.0%	5 12.8%	14 11.1%	
5년 이내	10 26.3%	10 41.7%	14 56.0%	4 10.3%	38 30.2%	
10년 이내	26 68.4%	9 37.5%	3 12.0%	5 12.8%	43 34.1%	
합 계	38 100.0%	24 100.0%	25 100.0%	39 100.0%	126 100.0%	

## ② 단독주택 거주 의사

향후 단독주택에 거주할 의사가 있는 응답자는 64.2%로 매우 높은 비율을 보이고 있다. 이는 행복도시의 정주여건 및 환경조건 등이 단독주택 거주 의사를 높이는데 기여한 것으로 판단된다. 이중 특별조합원은 89.4%로 가장 높게 나타나고 일반조합원도 78%의 비율을 보여서 원주민들의 단독주택 거주 의사가 높게 나타나고 있다. 공무원은 상대적으로 단독주택 거주 의사가 낮은 비율을 보이지만 절대치에 있어서는 44.1%의 거주 희망 의사를 보여서 매우 높은 비율의 단독주택 거주 희망 의사를 보이고 있다. 따라서 공무원들의 경우도 일정한 조건이 갖추어지는 경우 단독주택 거주 의사를 실현하고자 하는 움직임이 가시적으로 나타날 수도 있을 것으로 판단된다. 단독주택 거주 의사는 현재 거주하는 주택 유형에 따라서도 매우 유의미한 차이를 보여서 단독주택 거주자가 가장 높은 비율로 거주 의사를 가지고 있고 다가구, 연립 및 주상복합 등 기타 유형의 주택 거주자가 가장 낮은 비율을 보이고 있다. 따라서 단독주택의 수요자들은 상당수가 단독주택 거주 경험을 가지고 있는 계층일 가능성이 있으며 이들은 단독주택 거주 경험을 기반으로 매우 구체적이고 실질적인 수요 특성을 가지고 있을 것을 예상할 수 있다

[표 5-15] 단독주택 거주 희망 의사

대상자구분 단독주택거주 희망	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
있 다	107 63.7%	64 78.0%	42 89.4%	49 44.1%	262 64.2%	50.385***
없 다	61 36.3%	18 22.0%	4 8.5%	55 49.5%	138 33.8%	
모르겠다	0 0.0%	0 0.0%	1 2.1%	7 6.3%	8 2.0%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	111 100.0%	408 100.0%	

[표 5-16] 현 거주주택유형별 단독주택 거주 희망 의사

거주주택유형 단독주택거주 희망	단독주택	아파트	기타(연립다가 구주상복합등)	합 계	Chi Sq
있다	48 84.2%	193 63.1%	21 47.7%	262 64.4%	16.484**
없다	8 14.0%	108 35.3%	21 47.7%	137 33.7%	
모르겠다	1 1.8%	5 1.6%	2 4.5%	8 2.0%	
합 계	57 100.0%	306 100.0%	44 100.0%	407 100.0%	

### ③ 단독주택 거주희망 이유

단독주택 거주 희망 이유로 가장 많은 비율을 차지하는 이유는 ‘마당 등 외부공간을 활용할 수 있어서’에 전체의 61.1%의 응답이 집중한다. 둘째 희망이유는 ‘독립된 생활, 프라이버시 유지를 위해서’, 셋째는 ‘외관 등 개성 있는 건축이 가능해서’의 순으로 나타나고 있다. 이에 비해 투자가치에 대한 지적비율은 2.8%에 지나지 않아 단독주택은 투자가치의 개념으로 접근하는 태도는 강하지 않다는 것을 알 수 있다. 이를 통해 단독주택 거주희망 이유는 대부분 외부공간의 향유, 독립적 생활에 대한 요구가 중심적 동기가 되고 있어서 아파트와는 매우 차별적인 수요특성을 형성하고 있다는 것을 알 수 있다. 집단별로는 공무원 집단이 마당이 있다는 점을 가장 큰 이유로 들고 있고 전체적인 응답 경향은 동일하지만 상대적으로 조합원들은 독립된 생활의 이점을, 일반인은 개성 있는 외관의 주택을 가질 수 있다는 점을 더 중요하게 여기는 경향이 있다.

[표 5-17] 단독주택 거주 희망 이유 (복수응답)

대상자구분 단독주택 거주희망 이유	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계
마당 등 외부공간을 활용할 수 있어서	62 56.4	45 59.2	26 59.1	43 74.1	176 61.1
독립된 생활보장, 프라이버시 유지를 위해	18 16.4	15 19.7	10 22.7	7 12.1	50 17.4
가족수 및 가구수가 많아서	3 2.7	2 2.6	4 9.1	1 1.7	10 3.5
외관 등 개성 있는 건축이 가능해서	23 20.9	8 10.5	1 2.3	4 6.9	36 12.5
반려동물을 키우기 위해서	2 1.8	1 1.3	0 0.0	2 3.4	5 1.7
투자가치가 높아서	2 1.8	2 2.6	3 6.8	1 1.7	8 2.8
텃밭가꾸기	0 0.0	3 3.9	0 0.0	0 0.0	3 1.0
합 계	110 100.0	76 100.0	44 100.0	58 100.0	288 100.0

### ④ 단독주택에 거주를 희망하지 않는 이유

단독주택에 거주하기를 원하지 않는 가장 큰 이유는 유지관리에 대한 부담으로 나타났다. 유지관리는 주로 비용에 대한 부담에 의한 것으로 아파트에 비하여 유지관리비용이 훨씬 더 소요되는 것으로 판단하고 이에 대한 부담을 느끼고 있다. 두 번째 이유는 주택 자체의 가격이 비싸서 희망하지 않는 것으로 나타났으며, 세 번째는 방법 및 안전에 대한

우려, 네 번째는 학원, 상가 등의 편의시설의 접근성 문제를 지적하고 있다. 이러한 이유들은 대부분 단독주택 거주에 있어서 아파트에 비하여 불리할 것으로 우려되는 사항들로 일반적으로 지적되는 항목들이다. 따라서 단독주택의 거주를 어렵게 하는 것은 ‘경제적 조건’으로 집약된다고 할 수 있으며 이는 초기의 취득비용과 이후의 유지관리 비용 모두에 해당하지만, 유지관리 비용을 상대적으로 더 우려하는 요인이 되고 있다. 단독주택 거주 비용을 증대시키기 위한 중요한 요소는 유지관리비용을 줄이기 위한 초기의 주택성능 구성에 주목해야 하며 이는 주로 단열, 신재생 에너지 등의 도입을 통한 냉난방 비용의 절감이 중심이 될 것으로 판단된다. 다만 신재생 에너지의 취득을 위한 초기의 설비투자는 초기 취득비용의 증가를 수반하는 것이므로 초기투자비용과 이를 통한 유지관리비용의 절감 사이의 균형을 어느 수준에서 찾을 것인가에 대한 면밀한 탐색이 필요하다.

[표 5-18] 단독주택 거주 희망하지 않는 이유 (복수응답)

대상자구분 단독주택 미선택 이유	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계
가격이 비싸서	14	8	1	21	44
	22.2	38.1	20.0	33.3	28.9
난방 및 관리비 등의 유지관리가 어려워서	34	11	2	20	67
	54.0	52.4	40.0	31.7	44.1
투자 가치가 낮아서	3	0	0	4	7
	4.8	0.0	0.0	6.3	4.6
학원, 근린상가 등의 이용이 불편해서	8	1	2	1	12
	12.7	4.8	40.0	1.6	7.9
방범 및 안전문제에 취약해서	4	0	0	11	15
	6.3	0.0	0.0	17.5	9.9
주차장 등을 자체적으로 해결해야 해서	0	0	0	1	1
	0.0	0.0	0.0	1.6	0.7
건축을 잘 몰라서	0	1	0	1	2
	0.0	4.8	0.0	1.6	1.3
쓰레기 및 분리수거가 불편해서	0	0	0	1	1
	0.0	0.0	0.0	1.6	0.7
아파트분양	0	0	0	1	1
	0.0	0.0	0.0	1.6	0.7
향후이전	0	0	0	1	1
	0.0	0.0	0.0	1.6	0.7
이동교통수단이 없어서	0	0	0	1	1
	0.0	0.0	0.0	1.6	0.7
합 계	63	21	5	63	152
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

[표 5-19] 단독주택 선택시 고려사항

대상자구분 고려할 사항	일반인				조합일반				조합특별				공무원				합 계			
	1순 위	2순 위	3순 위	평 균	1순 위	2순 위	3순 위	평 균	1순 위	2순 위	3순 위	평 균	1순 위	2순 위	3순 위	평 균	1순 위	2순 위	3순 위	평 균
주택가격	31	17	21	69	21	18	7	46	19	10	3	32	45	8	3	56	116	53	34	203
	18.5	10.1	12.5	13.7	25.6	22.0	8.5	18.7	40.4	21.3	6.4	22.7	40.5	7.4	2.8	16.9	28.4	13.1	8.4	16.6
투자가치	4	10	23	37	4	7	14	25	14	16	1	31	6	8	7	21	28	41	45	114
	2.4	6.0	13.7	7.4	4.9	8.5	17.1	10.2	29.8	34.0	2.1	22.0	5.4	7.4	6.5	6.4	6.9	10.1	11.1	9.4
교육환경	26	21	9	56	0	0	1	1	1	2	5	8	8	5	3	16	35	28	18	81
	15.5	12.5	5.4	11.1	0.0	0.0	1.2	0.4	2.1	4.3	10.6	5.7	7.2	4.6	2.8	4.9	8.6	6.9	4.5	6.7
교통편의	17	8	9	34	3	7	4	14	0	2	3	5	6	21	5	32	26	38	21	85
	10.1	4.8	5.4	6.8	3.7	8.5	4.9	5.7	0.0	4.3	6.4	3.6	5.4	19.4	4.7	9.8	6.4	9.4	5.2	7.0
생활편리성	13	30	14	57	4	4	8	16	4	5	12	21	7	18	21	46	28	57	55	140
	7.7	17.9	8.3	11.3	4.9	4.9	9.8	6.5	8.5	10.6	25.5	14.9	6.3	16.7	19.6	14.2	6.9	14.1	13.6	11.5
자연환경	35	16	26	77	23	11	12	46	3	3	1	7	23	22	17	62	84	52	56	192
	20.8	9.5	15.5	15.3	28.0	13.4	14.6	18.7	6.4	6.4	2.1	5.0	20.7	20.4	15.9	19.0	20.6	12.8	13.9	15.8
주택평면 및 내부공간구성	4	11	7	22	8	15	14	37	1	4	1	6	1	9	16	26	14	39	38	91
	2.4	6.5	4.2	4.4	9.8	18.3	17.1	15.1	2.1	8.5	2.1	4.2	0.9	8.3	15.0	8.1	3.4	9.6	9.4	7.5
외관, 형태디자인	10	9	14	33	3	5	8	16	0	1	3	4	4	3	2	9	17	18	27	62
	6.0	5.4	8.3	6.6	3.7	6.1	9.8	6.5	0.0	2.1	6.4	2.8	3.6	2.8	1.9	2.8	4.2	4.4	6.7	5.1
주차공간	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1	2	1	4	0	5	1	6	1	8
	0.0	0.6	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	2.1	1.4	0.9	3.7	0.0	1.5	0.2	1.5	0.2	0.6
커뮤니티시설	6	6	7	19	1	2	1	4	1	0	0	1	2	4	13	19	10	12	21	43
	3.6	3.6	4.2	3.8	1.2	2.4	1.2	1.6	2.1	0.0	0.0	0.7	1.8	3.7	12.1	5.9	2.5	3.0	5.2	3.6
유지관리	3	11	8	22	0	5	5	10	1	0	0	1	2	4	5	11	6	20	18	44
	1.8	6.5	4.8	4.4	0.0	6.1	6.1	4.1	2.1	0.0	0.0	0.7	1.8	3.7	4.7	3.4	1.5	4.9	4.5	3.6
보 안	0	2	2	4	0	0	2	2	0	2	9	11	5	1	8	14	5	5	21	31
	0.0	1.2	1.2	0.8	0.0	0.0	2.4	0.8	0.0	4.3	19.1	7.8	4.5	0.9	7.5	4.3	1.2	1.2	5.2	2.5
마 당	16	20	13	49	14	7	3	24	0	1	4	5	0	0	2	2	30	28	22	80
	9.5	11.9	7.7	9.7	17.1	8.5	3.7	9.8	0.0	2.1	8.5	3.5	0.0	0.0	1.9	0.6	7.4	6.9	5.4	6.6
거주지역의 발전전망	3	6	15	24	1	1	3	5	3	0	4	7	0	1	5	6	7	8	27	42
	1.8	3.6	8.9	4.8	1.2	1.2	3.7	2.0	6.4	0.0	8.5	5.0	0.0	0.9	4.7	1.9	1.7	2.0	6.7	3.5
무응답	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	1
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.3	0.2	0.0	0.0	0.1
합 계	168	168	168	504	82	82	82	246	47	47	47	141	111	108	107	326	408	405	404	1217
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

#### ⑤ 단독주택 선택시 고려요소

단독주택 선택 시 중요하게 고려하는 요소에 대하여 1~3순위로 조사한 결과 1순위에서 가장 높은 지적비율을 보이고 있는 것은 토지가격을 포함한 전체 주택가격이었고 다음으로는 자연환경(공원, 녹지 등)이 중요한 고려요소로 나타났다. 그러나 세부적으로 응답집단별로 나누어 살펴보면 매우 다른 양태를 보였다. 특별조합원들은 1순위에서 주택가격을 우선적으로 고려하지만 투자가치를 고려한다는 응답이 다른 집단에 비하여 압도적으로 높게 나타나고 2순위에서는 가장 중요하게 생각하는 항목으로 지적하고 있고 주택가격에 대한 관심도 매우 높아서 이들은 주로 투자에 관심이 많다는 것을 알 수 있다. 응답결과를 1, 2, 3순위의 구분 없이 다중응답으로 간주하여 합산 평균하면 전체적으로는 ‘주택가격>자연환경>생활편리성>투자가치’의 순으로 우선 고려사항이 도출된다. 따라서 환경조건의 구축과 함께 가격조건의 충족이 단독주택의 공급, 수요에 가장 중심적인 고려사항이 되어야 할 필요가 있다.

### 4) 단독주택 적정면적 및 가격에 대한 의견

#### ① 적정 대지면적

적정 대지면적은 100평이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 특별조합원의 경우 요구하는 대지의 면적이 특이하게 넓은 면적에 대한 선호가 강해서 이를 고려한다면 일반적 수준에서는 100평 정도가 적정면적으로 수용되고 있다. 그러나 공무원의 경우에는 80평 정도의 규모가 적정하다고 응답한 비율이 상대적으로 높아서 32.7%를 차지하고 있고 특이하게 150평 규모를 적정수준으로 응답한 비율도 일반인이나 일반조합원에 비하여 상대적으로 높게 나타났다. 또한 50평 정도의 규모를 적정하다고 응답한 비율도 특별조합원의 응답을 배제하면 약 15% 정도를 차지하고 있어서 50평 ~ 80평 이하 규모에 대한 수요도 상당히 있을 것으로 판단된다. 적정 대지면적에 대한 의견은 대부분 부담 가능한 비용의 수준과 연동하여 판단하는 경향이 있을 것으로 판단되고 부담 가능한 경제적 수준은 연령과 밀접한 관계가 있으므로 연령별 적정대지면적에 대한 의견을 분석하면 이러한 경향을 확인할 수 있다.

[표 5-20] 응답집단별 적정 대지면적 의견

대상자구분 적정 대지면적		일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
165㎡(약50평)		30	15	2	10	57	221.38***
		17.9%	18.3%	4.4%	9.1%	14.1%	
260㎡(약80평)		39	20	1	36	96	
		23.2%	24.4%	2.2%	32.7%	23.7%	
330㎡(약100평)		96	44	8	40	188	
		57.1%	53.7%	17.8%	36.4%	46.4%	
495㎡(약150평)		1	0	23	16	40	
		0.6%	0.0%	51.1%	14.5%	9.9%	
660㎡(약200평)		0	0	1	8	9	
		0.0%	0.0%	2.2%	7.3%	2.2%	
기타 의견	120평	2	3	3	0	8	
		1.2%	3.7%	6.7%	0.0%	2.0%	
	130평	0	0	7	0	7	
		0.0%	0.0%	15.6%	0.0%	1.7%	
합 계		168	82	45	110	405	
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

[표 5-21] 연령별 적정 대지면적 의견

연령 토지면적 적당선		30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60세 이상	합 계	chi sq
165㎡(약50평)		3	9	19	15	11	57	44.47**
		8.8%	12.0%	17.9%	15.5%	12.0%	14.1%	
260㎡(약80평)		12	21	20	16	26	95	
		35.3%	28.0%	18.9%	16.5%	28.3%	23.5%	
330㎡(약100평)		15	38	46	40	49	188	
		44.1%	50.7%	43.4%	41.2%	53.3%	46.5%	
495㎡(약150평)		4	4	11	19	2	40	
		11.8%	5.3%	10.4%	19.6%	2.2%	9.9%	
660㎡(약200평)		0	3	3	3	0	9	
		0.0%	4.0%	2.8%	3.1%	0.0%	2.2%	
기타의견	120평	0	0	3	1	4	8	
		0.0%	0.0%	2.8%	1.0%	4.3%	2.0%	
	130평	0	0	4	3	0	7	
		0.0%	0.0%	3.8%	3.1%	0.0%	1.7%	
합 계		34	75	106	97	92	404	
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

대지면적에 대한 요구는 50대를 피크로 하여 상승하다가 다시 하강하는 경향을 보인다. 전반적 경향은 100평 수준을 가장 적당한 수준의 면적으로 요구하고 있고 이를 중심으로 그 이하 및 이상의 대지면적에 대한 수요가 산포한다. 100평 수준에 대한 요구 비율은 46.4%로 과반을 넘지 않으며 그 이하 규모에 대한 요구도 상당한 비율을 차지하고 있으므로 대지면적을 일률적으로 공급하는 것은 바람직하지 않다.

## ② 적정 주택연면적

적정 주택연면적에 대한 의견은 40평형대가 가장 많은 응답비율을 차지하고 있으며

특별조합원의 경우 적정 규모로 판단하는 규모수준이 약간 큰 경향을 보인다. 공무원 집단의 경우 30평대의 주택을 적정 수준으로 응답한 비율이 상대적으로 더 높게 나타나며 50평형대에 대한 응답비율과 같은 수준이다. 연령별로는 유의미한 차이를 보이는 것은 아니지만, 대지면적에 대한 응답과 유사한 경향을 보이며 50대는 가장 큰 규모의 주택, 60대가 넘어서면 주택 규모가 축소되는 경향을 보인다. 연령대별로 편차는 있으나 50대까지는 대체로 40~50평형대를 중심으로 적정 면적을 판단하는 경향이, 60대의 경우는 30~40평형대를 적정 면적으로 판단하는 경향이 비교적 뚜렷하다.

[표 5-22] 응답집단별 적정 주택연면적 의견

대상자구분 건축연면적 적당선	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
99㎡(약30평)	29 17.3%	13 15.9%	6 13.3%	23 20.9%	71 17.5%	47.317***
132㎡(약40평)	85 50.6%	43 52.4%	21 46.7%	44 40.0%	193 47.7%	
165㎡(약50평)	53 31.5%	25 30.5%	16 35.6%	23 20.9%	117 28.9%	
198㎡(약60평)	1 0.6%	0 0.0%	2 4.4%	14 12.7%	17 4.2%	
231㎡(약70평)	0 0.0%	1 1.2%	0 0.0%	6 5.5%	7 1.7%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	45 100.0%	110 100.0%	405 100.0%	

대지면적과 주택연면적의 관계를 분석해 보면 뚜렷한 상관성을 가지고 있는 것으로 나타나는데, 대지면적 50평 수준에서는 용적률 60~100% 정도의 콤팩트한 건축을 상정하고 있고 80~100평의 대지규모에서는 용적률 50% 내외, 대지면적 150평 수준에서는 30% 정도의 용적률 수준에 대응하고 있다.

[표 5-23] 연령별 적정 주택연면적 의견

연령 건축연면적 적당선	30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60세 이상	합 계	chi sq
99㎡(약30평)	4 11.8%	10 13.3%	16 15.1%	19 19.6%	22 23.9%	71 17.6%	20.341 NS
132㎡(약40평)	20 58.8%	30 40.0%	52 49.1%	44 45.4%	47 51.1%	193 47.8%	
165㎡(약50평)	8 23.5%	27 36.0%	29 27.4%	32 33.0%	21 22.8%	117 29.0%	
198㎡(약60평)	1 2.9%	5 6.7%	7 6.6%	2 2.1%	1 1.1%	16 4.0%	
231㎡(약70평)	1 2.9%	3 4.0%	2 1.9%	0 0.0%	1 1.1%	7 1.7%	
합 계	34 100.0%	75 100.0%	106 100.0%	97 100.0%	92 100.0%	404 100.0%	



[표 5-24] 적정 대지면적과 주택연면적 의견

대지면적 적당선 건축연면적 적당선	165㎡ (약50평)	260㎡ (약80평)	330㎡ (약100평)	495㎡ (약150평)	660㎡ (약200평)	합 계	chi sq
99㎡(약30평)	21 36.8%	26 27.1%	15 8.0%	4 10.0%	1 12.5%	67 17.2%	159.66***
132㎡(약40평)	6 10.5%	56 58.3%	108 57.4%	11 27.5%	4 50.0%	185 47.6%	
165㎡(약50평)	30 52.6%	9 9.4%	57 30.3%	17 42.5%	0 0.0%	113 29.0%	
198㎡(약60평)	0 0.0%	5 5.2%	6 3.2%	6 15.0%	0 0.0%	17 4.4%	
231㎡(약70평)	0 0.0%	0 0.0%	2 1.1%	2 5.0%	3 37.5%	7 1.8%	
합 계	57 100.0%	96 100.0%	188 100.0%	40 100.0%	8 100.0%	389 100.0%	

### ③ 집단별 적정 주택가격 의견

적정 주택가격에 대한 의견은 3억~4억 37.7%, 4억~5억 33.7%를 차지하여 3억~5억 구간에 대부분이 집중하고 있다. 그러나 세부적으로는 대지 및 주택 연면적에서 상대적으로 넓은 면적을 요구하는 특별조합원은 4억~5억 구간이 가장 많은 비율을 보이고, 공무원 집단은 3억~4억 구간이 가장 많은 응답비율을 보이지만 2억~3억 구간의 응답비율도 매우 높게 나타났다. 응답집단별로 정리하면 특별조합원은 4억~6억 원대, 일반인 및 일반조합원은 3억~4억 원대, 공무원 집단은 2억~3억 원대를 적정 수준의 주택가격으로 판단하고 있다. 응답결과에 기반하여 평균적인 적정 주택가격을 3억 5천~4억 원 수준으로 본다면 현재 행복도시의 아파트 분양가격은 평당 850~900만 원선 수준이므로 단독주택과 교환 가능한 규모의 아파트는 40평형대라 할 수 있다.

[표 5-25] 응답집단별 적정 주택가격 의견

대상자구분 가격 적당선	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
2억~3억	14 8.3%	10 12.2%	1 2.2%	42 38.5%	67 16.5%	99.696***
3억~4억	67 39.9%	37 45.1%	5 10.9%	44 40.4%	153 37.8%	
4억~5억	64 38.1%	28 34.1%	24 52.2%	21 19.3%	137 33.8%	
5억~6억	22 13.1%	7 8.5%	15 32.6%	2 1.8%	46 11.4%	
6억 이상	1 0.6%	0 0.0%	1 2.2%	0 0.0%	2 0.5%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	46 100.0%	109 100.0%	405 100.0%	

[표 5-26] 연령별 적정 주택가격 의견

연령 가격 적당선	30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60세 이상	합 계	chi sq
2억~3억	3	13	28	10	13	67	38.602***
	9.1%	17.3%	26.4%	10.1%	14.3%	16.5%	
3억~4억	17	33	28	34	41	153	
	51.5%	44.0%	26.4%	34.3%	45.1%	37.8%	
4억~5억	12	24	34	34	32	136	
	36.4%	32.0%	32.1%	34.3%	35.2%	33.6%	
5억~6억	1	5	14	21	5	46	
	3.0%	6.7%	13.2%	21.2%	5.5%	11.4%	
6억 이상	0	0	2	0	0	2	
	0.0%	0.0%	1.9%	0.0%	0.0%	0.5%	
합 계	33	75	106	99	91	404	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

연령별 적정 주택가격에 대한 응답 역시 대지면적이나 주택연면적과 유사하게 50대가 가장 높은 가격대를 감당할 수 있는 것으로 나타나고 있으며, 60대는 30대와 유사한 적정 가격 수준을 판단하고 있음을 알 수 있다. 이러한 결과를 본다면 확대 가족의 정점에 있는 50대를 피크로 하여 가족 축소기에 접어드는 60대에는 대지면적과 주택 연면적이 작고 비용의 부담이 크지 않는 소박한 주택에 대한 수요가 나타나고 있음을 알 수 있다. 즉 소규모이지만 고비용의 주택을 희망하는 소수의 집단이 존재하고 있다는 것을 의미하는 것으로 판단된다.

#### ④ 주택가격 의견별 대지 및 주택연면적

가격에 대한 판단은 대지 및 주택 연면적에 대한 의견과 일정한 상관성을 가지고 있으므로 이를 분석하면 가격과 적정 면적에 대한 인식과 요구특성을 파악할 수 있다. 가격과 대지면적의 관계를 보면 4억 원 이하의 가격을 적정 수준으로 판단하는 경우 현재의 행복도시 단독주택 택지가격(평당 300만원 근접)을 고려할 때 금액 규모에 비하여 토지면적과 주택 연면적을 상향하여 요구하는 경향을 보인다. 특이한 현상은 5억 원 이상의 가격을 적정 수준으로 판단한 집단 중 대지면적 50평 수준의 소규모 필지를 적당하다고 응답한 비율이 상당수 있고, 이는 주택연면적에 대한 상관성 분석에서도 30평 정도의 주택 연면적을 적당하다고 응답한 비율이 일정 수준 이상 분포하고 있다는 점이다. 즉 소규모이지만 고비용의 주택을 희망하는 소수의 집단이 존재하고 있다는 것을 의미하는 것으로 판단된다. 대지면적과 적정 가격의 관계는 대지면적에 대한 일반인들의 인지 부족이 있을

수 있는 것으로 판단되는 바, 주택연면적과는 비교적 일관된 상관성을 보여서 2~3억 원 수준은 30~40평, 3~4억 원 수준은 40평대, 4~5억 원 수준은 40~50평대 의 상관성을 보이고 있다. 또한 5억 원 이상의 집단은 50평 이상 또는 콤팩트한 30평대 주택을 원하는 것으로 나타났다.

[표 5-27] 적정 가격의견과 적정주택연면적 상관성

적정가격 적정주택연면적	2억~3억	3억~4억	4억~5억	5억~6억	6억 이상	합 계	chi sq
99㎡(약30평)	25 37.3%	23 15.0%	9 6.7%	13 28.3%	0 0.0%	70 17.4%	101.15***
132㎡(약40평)	29 43.3%	99 64.7%	58 43.0%	5 10.9%	2 100.0%	193 47.9%	
165㎡(약50평)	7 10.4%	22 14.4%	61 45.2%	27 58.7%	0 0.0%	117 29.0%	
198㎡(약60평)	4 6.0%	6 3.9%	5 3.7%	1 2.2%	0 0.0%	16 4.0%	
231㎡(약70평)	2 3.0%	3 2.0%	2 1.5%	0 0.0%	0 0.0%	7 1.7%	
합 계	67 100.0%	153 100.0%	135 100.0%	46 100.0%	2 100.0%	403 100.0%	

[표 5-28] 적정 가격의견과 적정대지면적 상관성

적정가격 적정대지면적		2억~3억	3억~4억	4억~5억	5억~6억	6억 이상	합 계	chi sq
165㎡(약50평)		8	8	14	26	0	56	228.96***
		11.9%	5.3%	10.4%	56.5%	0.0%	13.9%	
260㎡(약80평)		28	57	8	3	0	96	
		41.8%	37.5%	5.9%	6.5%	0.0%	23.9%	
330㎡(약100평)		22	79	84	3	0	188	
		32.8%	52.0%	62.2%	6.5%	0.0%	46.8%	
495㎡(약150평)		5	4	19	11	0	39	
		7.5%	2.6%	14.1%	23.9%	0.0%	9.7%	
660㎡(약200평)		4	2	2	0	0	8	
		6.0%	1.3%	1.5%	0.0%	0.0%	2.0%	
기타의견	120평	0	2	4	1	1	8	
		0.0%	1.3%	3.0%	2.2%	50.0%	2.0%	
	130평	0	0	4	2	1	7	
		0.0%	0.0%	3.0%	4.3%	50.0%	1.7%	
합 계		67	152	135	46	2	402	
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

## 5) 시설 및 주택디자인 관련 의견

### ① 커뮤니티 시설 의견

단독주택 단지의 커뮤니티 시설에 대한 의견은 1순위로 지적한 시설로 주민편의시설이 가장 높게 나타났으나, 특별조합원은 매우 특이한 경향을 보여서 공동경비실에 대한 의견이 압도적으로 높게 나타나고 있다. 이는 단지조성을 구체적으로 추진하고 있는 집단과 아직 구체적인 단독주택 취득 행동을 하고 있지 않은 집단 간의 차이로 판단되며 특히 특별조합원의 경우 개별획지형의 주택이 아니라 블록형 단독을 전제하고 있으므로 이러한 의견이 나타난 것으로 판단된다. 전체적으로는 편의시설, 근린생활시설, 공원 및 산책로 등 생활편익시설에 대한 요구가 강하게 나타나고 있어서 단독주택 지역의 일상생활을 지원하는 인프라의 부족 문제를 우려하는 것으로 판단된다. 따라서 단독주택의 성공적 공급이 이루어지기 위해서는 주변에 접근 가능한 편의시설의 배치가 적절하게 이루어지도록 하는 것이 필요하며 현재와 같이 택지개발지구의 외곽 경계부 및 산지면에 집중배치 하는 방식은 재고할 필요가 있다.

[표 5-29] 필요한 커뮤니티 시설(1순위)

대상자구분 커뮤니티시설(1순위)	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
공동주차장	4 2.4%	1 1.2%	7 14.9%	23 20.9%	35 8.6%	135.94***
공원(어린이놀이터 등)	27 16.1%	8 9.8%	6 12.8%	11 10.0%	52 12.8%	
산책로	32 19.0%	21 25.6%	3 6.4%	10 9.1%	66 16.2%	
주민편의시설	46 27.4%	27 32.9%	4 8.5%	25 22.7%	102 25.1%	
공동경비실	10 6.0%	4 4.9%	20 42.6%	11 10.0%	45 11.1%	
근린생활시설	41 24.4%	18 22.0%	6 12.8%	10 9.1%	75 18.4%	
문화시설	8 4.8%	3 3.7%	1 2.1%	20 18.2%	32 7.9%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	110 100.0%	407 100.0%	

[표 5-30] 필요한 커뮤니티 시설(2순위)

대상자구분 커뮤니티시설(2순위)	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
공동주차장	8 4.8%	9 11.0%	13 28.3%	11 10.5%	41 10.2%	63.882***
공원(어린이놀이터 등)	23 13.7%	20 24.4%	3 6.5%	18 17.1%	64 16.0%	
산책로	29 17.3%	11 13.4%	3 6.5%	5 4.8%	48 12.0%	
주민편의시설	54 32.1%	17 20.7%	12 26.1%	22 21.0%	105 26.2%	
공동경비실	9 5.4%	7 8.5%	8 17.4%	18 17.1%	42 10.5%	
근린생활시설	25 14.9%	10 12.2%	5 10.9%	19 18.1%	59 14.7%	
문화시설	20 11.9%	6 7.3%	2 4.3%	12 11.4%	40 10.0%	
텃밭	0 0.0%	2 2.4%	0 0.0%	0 0.0%	2 0.5%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	46 100.0%	105 100.0%	401 100.0%	

[표 5-31] 필요한 커뮤니티 시설(3순위)

대상자구분 커뮤니티시설(3순위)	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
공동주차장	10 6.0%	4 4.9%	4 8.7%	8 7.6%	26 6.5%	26.86 NS
공원(어린이놀이터 등)	27 16.1%	11 13.4%	12 26.1%	12 11.4%	62 15.5%	
산책로	21 12.5%	12 14.6%	2 4.3%	14 13.3%	49 12.2%	
주민편의시설	27 16.1%	14 17.1%	14 30.4%	13 12.4%	68 17.0%	
공동경비실	18 10.7%	9 11.0%	1 2.2%	18 17.1%	46 11.5%	
근린생활시설	35 20.8%	19 23.2%	7 15.2%	22 21.0%	83 20.7%	
문화시설	30 17.9%	12 14.6%	6 13.0%	18 17.1%	66 16.5%	
병원	0 0.0%	1 1.2%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.2%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	46 100.0%	105 100.0%	401 100.0%	

## ② 단독주택 디자인 의견

### □ 선호층수

2층에 대한 선호가 압도적으로 높게 나타났으나 1층의 선호도 전체의 24.1%를 차지하여 단층형 단독주택도 상당수의 수요층이 있는 것으로 판단된다. 특별조합원의 2층 선

호 경향이 두드러지며, 다른 집단의 경우 1층 선호 경향도 상당수 존재한다.

[표 5-32] 단독주택 층수 선호 경향

대상자구분 선호층수	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
1층	46 27.4%	31 37.8%	1 2.2%	20 18.0%	98 24.1%	25.623***
2층	102 60.7%	44 53.7%	41 89.1%	79 71.2%	266 65.4%	
3층	20 11.9%	7 8.5%	4 8.7%	12 10.8%	43 10.6%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	46 100.0%	111 100.0%	407 100.0%	

#### □ 건축물 형태

단독주택의 형태는 독립형에 대한 선호가 압도적으로 높게 나타났다. 일반조합원의 경우에는 테라스형에 대한 선호 경향도 상당히 높게 나타나서 이에 대한 수요층도 일부 있을 수 있다. 특별조합원의 경우에는 타운 하우스형태에 대한 선호도 30% 넘게 나타나서 블록형의 단독주택을 공급하는 경우, 타운 하우스 형식의 맞벽 건축도 가능한 유형으로 검토할 수 있다.

[표 5-33] 단독주택 건축형태 선호 경향

대상자구분 건축물 형태	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
독립형	102 60.7%	47 57.3%	32 69.6%	89 80.2%	270 66.3%	35.592***
단지형(테라스형)	35 20.8%	25 30.5%	0 0.0%	13 11.7%	73 17.9%	
단지형(타운하우스)	31 18.5%	10 12.2%	14 30.4%	9 8.1%	64 15.7%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	46 100.0%	111 100.0%	407 100.0%	

#### □ 단지 형태

단독주택단지의 공간구성 형태는 다양한 의견이 산포하고 있다. 격자형에 대한 선호가 가장 낮게 나타났고 루프형에 대한 선호가 가장 높게 나타났다. 이에 반해 산재형(자유형)에 대한 선호 비율도 비교적 높게 나타나서 통계적 유의미한 차이는 아니지만 경직된 형태의 공간구성보다는 자유롭고 변화가 있는 공간구성 조직을 선호하는 것으로 해석할 수 있다.

[표 5-34] 단독주택 단지공간형태 선호경향

대상자구분 건축물 형태	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
루프형(위요형)	59 35.1%	22 26.8%	27 57.4%	36 32.4%	144 35.3%	15.43 NS
쿨데삭형	34 20.2%	20 24.4%	9 19.1%	30 27.0%	93 22.8%	
격자형	23 13.7%	13 15.9%	4 8.5%	15 13.5%	55 13.5%	
산재형(자유형)	52 31.0%	27 32.9%	7 14.9%	30 27.0%	116 28.4%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	111 100.0%	408 100.0%	

□ 지붕 형태 및 색채

단독주택의 지붕색채에 대한 선호는 전체적으로는 녹색, 적색, 청색 계열에 대한 선호 순으로 나타나고 있다. 그러나 집단별 선호 경향이 매우 달라서 특별조합원은 녹색계열을, 공무원은 적색계열을 선호하는 경향이 나타났다.

[표 5-35] 단독주택 지붕색채 선호경향

대상자구분 지붕색채	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
흰색계열	13 10.7%	11 19.0%	0 0.0%	2 3.0%	26 9.1%	94.30***
녹색계열	44 36.4%	19 32.8%	22 55.0%	14 21.2%	99 34.7%	
회색계열	16 13.2%	9 15.5%	2 5.0%	1 1.5%	28 9.8%	
적색계열	19 15.7%	5 8.6%	7 17.5%	43 65.2%	74 26.0%	
푸른색계열	26 21.5%	13 22.4%	9 22.5%	6 9.1%	54 18.9%	
기타	벽돌색 0 0.0%	1 1.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	
	고동색 1 0.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	
	나무색 1 0.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	
	미색 1 0.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	
합 계	121 100.0%	58 100.0%	40 100.0%	66 100.0%	285 100.0%	

단독주택의 지붕형태는 경사지붕에 대한 선호 경향이 높게 나타났다. 집단별로는 차이를 보이는데 특별조합원은 경사지붕을, 공무원 집단은 평지붕을 상대적으로 더 선호하는 경향을 보인다.

[표 5-36] 단독주택 지붕형태 선호경향

대상자구분 지붕형태	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
경사형 지붕	121 72.0%	58 70.7%	40 85.1%	67 60.4%	286 70.1%	10.39**
평지붕	47 28.0%	24 29.3%	7 14.9%	44 39.6%	122 29.9%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	47 100.0%	111 100.0%	408 100.0%	

□ 외부마감재

단독주택의 외부 마감재는 조적>자연석>목재의 순으로 선호 경향을 보인다. 집단별로 선호 외벽재의 차이가 있어서 특별조합원과 공무원은 조적을, 일반인과 일반조합원은 목재, 조적, 자연석이 균등하게 산포하는 경향을 보인다. 특별조합원은 자연석에 대한 선호 경향도 상대적으로 높게 나타난다. 이에 비해 노출 콘크리트와 금속재에 대한 선호는 매우 낮게 나타나서 건축가들의 선호 외장재료와는 일정차이가 있는 것으로 나타났다.

[표 5-37] 단독주택 외부마감재 선호경향

대상자구분 외부 마감재료	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
목재	47 28.0%	25 30.5%	1 2.2%	18 16.5%	91 22.5%	36.292***
조적식(벽돌마감)	50 29.8%	24 29.3%	23 50.0%	49 45.0%	146 36.0%	
노출콘크리트	14 8.3%	4 4.9%	4 8.7%	13 11.9%	35 8.6%	
금속재료	14 8.3%	6 7.3%	0 0.0%	2 1.8%	22 5.4%	
자연석 (현무암, 화강석 등)	43 25.6%	23 28.0%	18 39.1%	27 24.8%	111 27.4%	
합 계	168 100.0%	82 100.0%	46 100.0%	109 100.0%	405 100.0%	

### ③ 신재생 에너지 관련 의견

□ 설치 의향

신재생 에너지 시설을 설치할 의향은 대부분 있는 것으로 파악되었으며 일반인과 일반조합원은 상대적으로 설치 의사가 낮지만 절대치는 높은 편이다.



[표 5-38] 신재생 에너지 시설 설치의향

대상자구분 설치의향	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
있다	106	63	41	90	300	18.35***
	63.1%	76.8%	87.2%	81.8%	73.7%	
없다	62	19	6	20	107	
	36.9%	23.2%	12.8%	18.2%	26.3%	
합 계	168	82	47	110	407	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

□ 선호하는 신재생 에너지 시설 및 설치하지 않는 이유

전체적으로는 태양광에 대한 선호가 높게 나타나고 있다. 세부적으로는 연료전지, 지열 등에 대한 선호 비율도 있으나 이들에 대한 정확한 지식을 갖고 있는 것이 아니므로 이에 대해서는 보다 면밀한 조사가 필요하다. 설치를 원하지 않는 경우에는 주된 이유로 추가비용에 대한 부담이 가장 많고 외관의 문제와 유지관리에 대한 부담이 유사한 비율로 나타났다.

[표 5-39] 신재생 에너지 시설 설치하지 않는 이유

대상자구분 설치의향 없는 이유	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
추가 비용이 들어서	25	13	1	8	47	11.160 NS
	40.3%	68.4%	16.7%	42.1%	44.3%	
유지관리가 힘들어서	15	4	2	8	29	
	24.2%	21.1%	33.3%	42.1%	27.4%	
외관상 보기 안 좋아서	22	2	3	3	30	
	35.5%	10.5%	50.0%	15.8%	28.3%	
합 계	62	19	6	19	108	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

[표 5-40] 선호하는 신재생 에너지 시설유형

대상자구분 선호신재생에너지 시설	일반인	조합일반	조합특별	공무원	합 계	chi sq
태양광 패널 시스템	77	47	35	63	222	24.792***
	72.6%	74.6%	85.4%	70.8%	74.2%	
지열 시스템	5	8	3	19	35	
	4.7%	12.7%	7.3%	21.3%	11.7%	
연료전지(도시가스→전기)	24	8	3	7	42	
	22.6%	12.7%	7.3%	7.9%	14.0%	
합 계	106	63	41	89	299	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

## 5. 소결 : 단독주택 공급-수요특성 및 시사점

본 조사의 목적은 단독주택지의 수요특성 분석을 통하여 개별적인 주택요구의 특성을 파악함과 동시에 도시적 차원의 적정한 공간조직 구성과 경관관리를 위한 통합적 관리의 필요성, 그리고 이에 부합하는 디자인 관리방안과 이의 수용성 정도를 판단하기 위함에 있다. 이를 위해 세종시 단독택지 소유자, 인근지역 단독주택 거주자, 세종시 원주민 조합원 등의 수요자 집단과 설계사무소, 건설회사 및 소규모 시행자 등의 공급자 집단을 대상으로 집단면담조사를 시행하고, 세종시 인근 거주자, 이주기관 공무원, 원주민 조합 등 잠재적 수요자 집단을 대상으로 하는 설문조사를 병행 실시하였다. 그에 따른 단독주택의 수요 및 공급특성에 대한 조사결과를 요약하면 다음과 같다.

### ① 단독주택 수요특성

#### □ 단독주택 거주이사

설문 응답자의 65% 정도가 단독주택 거주이사를 표명하였다. 이 중 현재 단독주택 거주자가 가장 높은 거주이사를 보였으며 아파트 거주자, 도시형생활주택 및 주상복합 거주자의 순으로 거주이사가 나타났다. 단독주택 거주에 어려움으로 작용하는 것은 가격 등 경제적 이유가 가장 높으며, 부수적으로 유지관리 등에 대한 우려도 일정 부분 장애요인으로 작용하고 있었다. 따라서 보급형 단독주택 및 유지관리의 통합적 시스템 등이 적극적으로 고려되어야 하며 단독주택을 개인적 선택에 따라 개별적이고 독립적으로 건축하고 거주하는 시스템으로부터 공급의 통합적 체제와 유지관리 시스템 구축을 하는 등의 변화가, 단독주택 보급의 중요한 요인이라는 점을 인식해야 한다.

#### □ 규모 및 가격

필지 규모는 일률적인 수요층이 존재하는 것이 아니며 작게는 50평까지도 수요가 있는 것으로 파악된다. 설문조사를 기반으로 판단하면 전체 단독주택 수요자의 15% 내외 정도는 소규모 필지의 수요층을 형성할 가능성이 있으며 주택 연면적에 대한 요구수준은 필지규모에 따라 달라지지만 평균적으로 40평대로 집중하는 경향을 보였다. 적정 가격에 대한 인식은 규모에 따라 달라지기는 하지만 반드시 규모에 따라 비례하여 변동하는 것은 아니며 3억~5억 범위가 일반적이다. 이는 인근 지역의 40평형대 아파트의 가격에 상응하

는 수준을 적정 가격으로 인지하는 경향이 있음을 의미하며 일부 계층에 있어서 주택규모는 작지만 고가의 고급형 주택에 대한 수요가 존재하는 것으로 파악되었다. 단독주택 거주에 장애가 되는 요인은 주택가격이 가장 큰 이유이며 거주하는 과정에서 유지관리비용에 대한 우려도 상당히 큰 요인으로 작용하는 것으로 나타났다.

#### □ 주택의 형태

주택 형태에 대한 요구는 층수의 경우 대부분 2층 주택을, 외벽은 조적마감을, 지붕은 경사지붕을 원하는 것으로 파악되었다. 울타리는 블록형의 단지형 구성인 경우 필지별 울타리에 대하여 개방적 태도를 보이는 경향이 있으나 획지형의 경우에는 프라이버시 보호를 위한 적극적 차단조치를 요구하는 특성을 보였다. 주택유형으로는 맞벽형의 로우하우스 방식이나 땅콩주택과 같은 형식보다는 단독형의 주택에 대한 선호가 매우 강하게 나타났다. 이는 필지규모가 작더라도 단독형을 선호하는 경향이 강하므로 필지의 분할, 합필 등을 유연하게 허용하는 방안이 고려되어야 할 필요가 있음을 의미한다.

#### □ 주택의 설계 및 시공방식

수요자들은 단독주택의 건축과정에서 설계 및 시공과정을 개인적으로 감당하기 어려워하며 중간조직으로서 설계와 시공을 일괄하여 책임 있게 중개하는 조직이 있다면 일괄하여 위탁하기를 희망하였다. 이는 설계 및 시공에 대한 전문지식이 없어서 개인이 전 과정을 감당하기 어렵고 문제가 있을 때 대응이 어렵다는 점 등도 주요한 이유지만, 시공가격 등에 대한 정확한 산출과 이에 대한 신뢰가 형성되지 않는 점도 중요한 원인 중의 하나로 해석된다.

#### □ 주택의 개별성과 경관조정

주택지가 집단화되는 경우 주변 주택들과 경관적 조화를 이루는 것이 주택의 가치를 높이는 효과가 있다는 점을 대부분 인식하고 있으며 이로 인하여 코드를 통한 디자인 통제에 대하여는 수용적 태도를 가지고 있다. 디자인 코드로 통제하는 대상으로는 울타리, 지붕, 외벽 재료 등을 수용할 수 있으나 울타리는 개방형으로 프라이버시를 확보하지 못하는 경우는 거부감이 있는 집단도 상당수 있었다.

## ② 단독주택 공급특성 및 요구조건

### □ 주택 공급상의 애로사항

단독주택 공급자 입장에서 가장 어려운 문제는 세금 등의 비용발생과 이로 인한 사업성의 유지이며 이 과정에서 소규모 사업자를 위한 제도적 지원책이 매우 불비한 상태에 있다는 점이다. 시공자가 주택을 공급하는 집장사 형태이든, 건축주에게 전체 공사를 도급받아 시공하는 경우든 세금 등의 문제로 인하여 외형적으로는 대지를 건축주가 직접 구매하고 시공은 건축주 직영방식으로 처리하여 시공자를 고용하는 형식을 취하는 등 우회적 방법을 사용하는 실정이다. 이는 하자 등의 문제가 발생 할 경우 책임 소재가 불분명하여 그에 따른 문제발생 소지가 있으므로 이를 위한 제도적 장치 마련을 고려할 필요가 있다.

### □ 주택 및 필지 규모

주택 및 필지 규모는 공급자에 따라 다양한 의견이 존재하며 소규모 필지가 단독주택에 적합하지 않다는 의견과 반드시 필요하다는 의견이 공존한다. 그러나 전반적으로 소규모 필지에 대한 일정 비율의 수요가 존재한다는데 공감하며 이때 중요한 것은 택지의 효율적 이용을 위한 다양한 제도적 지원과 완화방안 등 계획의 조건을 강조하는 것이다. 소규모 필지의 경우 중요한 문제는 대지 내 공지 등의 기존 일반필지 규정을 따르는 경우 대지의 효율성 저하 문제에 대한 제도적 보완대책에 대하여 다양한 의견이 제시되었다. 대표적으로는 맞벽건축 방식에 대한 검토와 적용방안의 제시, 제도적 지원방안, 진북방향 이격거리의 완화와 정남방향 이격체제의 유효성 검토와 적용방안 제시, 불필요한 건축한계선 및 공공용지의 적정 배치 등 소규모 필지의 활용성을 높이는 별도의 조치에 대한 요구가 나타났다.

### □ 주택공급규모와 시스템

소규모 주택공급자들에 있어서 레이디 메이드 방식으로 공급하는 상품주택방식은 현실적으로 감당하기 어려운 방식이다. 따라서 소규모 분산형의 공급체제에서는 개별적 주문방식을 기본으로 하되, 이 시스템에서 공급의 효율성을 높이는 방안 구상이 중요한 과제로 검토되어야 한다. 블록형은 대자본이 아니면 감당하기 어렵고, 획지형의 경우 일정수의 필지를 소단위 사업자가 분양받아 컨소시엄 형태로 공급받는 방식은 대부분 현실적

어려움 때문에 실행하기 어렵다고 판단한다. 이는 필지가 조성된 상태에서 공급받는 경우 사업자 입장에서는 택지조성에서 얻는 사업이익을 포기하는 방식이므로 현재와 같은 단독주택 시장 여건에서는 사업성 확보가 어렵기 때문이다. 따라서 소규모 단독주택 공급자를 위한 별도의 사업유형을 설정하고 세제 및 토지공급 등의 조치를 통하여 소규모 사업자가 단독주택을 능동적으로 공급할 수 있는 제도마련을 요구하고 있다.

#### □ 디자인 코드의 적용과 통합 조정

설계자들은 디자인 코드에 대하여 찬성, 반대의 의견이 있으나 대체로 수용적 태도를 가지고 있으며 중요한 것은 코드의 유무가 아니라 합리적이고 적절한 코드를 적용하는 것이라는 의견이 지배적이었다. 코드의 적용대상에 대하여는 다양한 의견이 존재하며 지붕, 울타리, 외벽 등이 주된 대상이라고 논의되고 있으나 외벽 정도에 그쳐야 한다는 의견, 색채 코드만 통일해도 충분하다는 의견 등도 제시되었다. 이는 전체적으로는 지나치게 경직된 형태를 규정하는 방식보다는 경관적 특성을 규정하고 그 범위 안에서 설계자의 판단을 중시하는 방식을 선호하는 경향이라 판단할 수 있다. 따라서 경관을 통합하는 방식은 구체적인 형태를 규정하는 방식을 대신한 경관적 특성이나 속성을 규정하고 그 범위에서 설계자의 다양성을 존중하는 방식에 대한 구체적 실행방안의 검토가 필요하다.

필지구모에 대해서는 지나치게 작은 규모의 필지는 단독주택으로서 의미가 없다고 인식하는 공급자도 있으나 소규모 필지가 반드시 필요하다고 인식하는 공급자도 있는데 이는 각 공급자별 공급대상의 계층차이에 기인하는 것으로 나타났다. 따라서 다양한 필지의 공급이 실제 수요와 연결될 가능성은 충분하다고 판단된다. 소규모 필지의 경우 특히 규모에 부합하는 지구단위계획과 필지구제 방식을 적용해야 한다는 점, 특히 소규모 필지의 경우 필지 활용성을 높이는 방안을 적극적으로 검토 및 적용해야 합리적 주택 조성이 가능할 것으로 나타났다.



## 제6장 단독주택용지 계획적 조성을 위한 정책방안

1. 단독주택용지 계획적 조성을 위한 기본방향 및 추진전략
2. 세부추진과제
3. 수요 대응형 단독주택용지 조성방안의 실효성 검증(시뮬레이션)
4. 제도개선 방안

### 1. 단독주택용지의 계획적 조성을 위한 기본방향 및 추진전략

#### 1) 기본방향

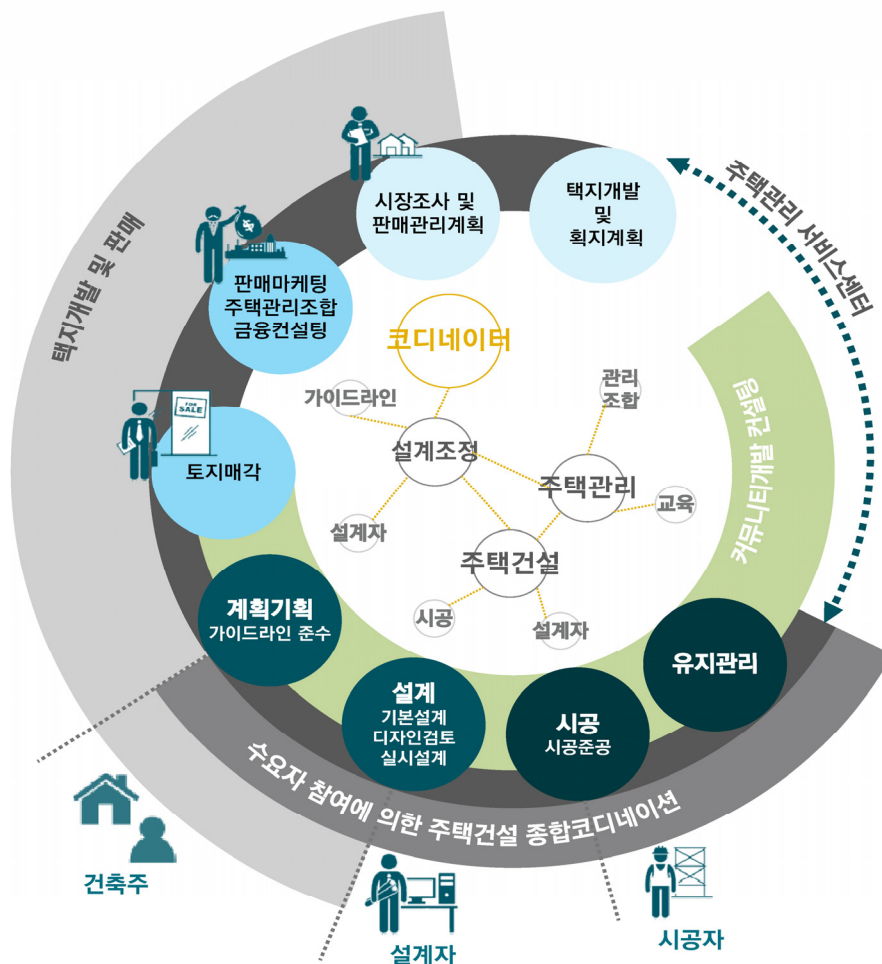
본 연구에서 제안하는 단독주택용지의 계획적 조성은 다양한 수요계층이 경제적으로 부담할 수 있는 단독주택을 공급한다는 것이며 이는 ‘공급자 중심의 주택생산과정’에서 ‘소비자 중심의 주택생산과정’으로 전환되어야 한다는 것을 의미한다. 이를 위해서는 다음과 같은 기본방향을 토대로 단독주택용지 조성체계를 개선하는 것이 필요하다.

□ 단독주택지 ‘획지계획-설계 및 시공-유지관리’의 조성과정을 고려한 공급체계 정착

단독주택 시장이 부동산 시장에서 우위를 차지하고 있는 일본이나 미국 등에서는 택지개발 초기 단계부터 단독주택용지에 대한 수요를 파악하고 디벨로퍼가 주도하여 단독주택지의 규모에 따라 마스터플랜 수립과 디자인 코드를 작성하여 이를 마케팅 전략에 활용한다. 택지개발사업시행자는 주택수요에 따라 다양한 획지공급과 주택건설 방식을 적용하며 건설 후 단독주택 유지·관리까지 지원할 수 있는 주택관리센터운영 등 주택건설의 전 과정에 걸쳐 다양한 주체들과의 협력을 통해 단독주택지를 조성하고 있다.

반면에 우리나라의 경우 일부 블록형 단독주택용지를 제외하고는 택지개발사업 시행자가 택지개발기본계획 수립단계에서 가구 및 획지 계획을 수립하고 택지공급계획에 의해 개별 수요자에게 토지를 분양하는 수직적인 단계에 의해 단독주택지가 조성되고 있다. 이

러한 단독주택지의 공급체계는 변화하는 수요에 대응하지 못할 뿐 아니라 양호한 주거지 경관을 조성하지 못하며 지속가능한 주거지 환경 유지를 위한 근린 커뮤니티 형성에도 기여하지 못하는 것으로 조사되었다. 따라서 좋은 단독주택지를 조성하기 위해서는 택지개발계획수립 단계부터 수요자를 고려한 주택건설 종합 코디네이션 기능이 적용될 수 있도록 공급체계를 개선하는 것이 필요하다. 또한 거주자의 안정적인 주거환경을 조성하기 위해서 주택의 유지·관리까지 연계된 공급체계가 정착될 수 있도록 택지공급주체, 개발주체, 건설 및 설계주체, 유지·관리 주체가 단독주택지 조성과정에 정상적으로 개입할 수 있는 방안을 기본방향으로 제안하고자 한다.



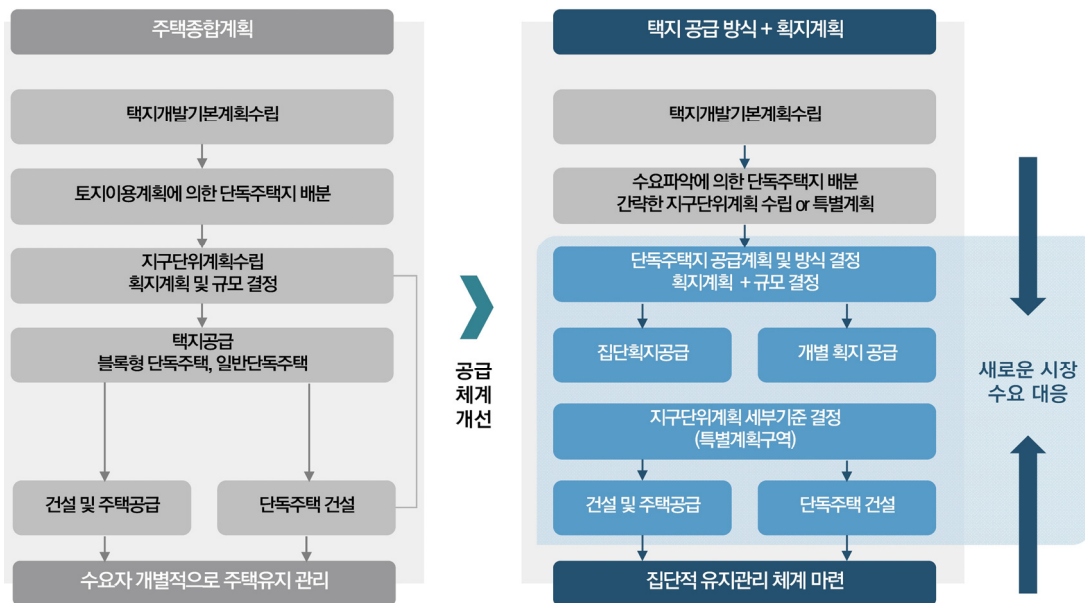
[그림 6-1] 단독주택지 조성과정을 고려한 단독주택지 공급체계 개선방안



□ 다양한 수요계층에 대응하는 유연한 획지계획과 택지공급방식 다양화

지금까지 조성된 택지개발지구 내 단독주택용지는 아파트단지와 마찬가지로 소품종 대량생산방식에 적합하도록 획지계획이 수립되어 단독주택용지의 입지여건, 지역적 특성에도 불구하고 획일적인 규모와 형태로 필지구획이 이루어졌고 용도가 결정되었다. 택지공급방식은 블록형 단독주택용지와 획지형으로 구분하고 블록형은 주택사업자에게 공급하고 획지형은 개인에게 분양하는 방식이 일반적이다. 이러한 획일적인 획지계획과 택지공급방식은 최근 다양하게 변화하는 단독주택 수요를 반영하기 어렵다는 한계가 있다.

단독주택지를 계획적으로 조성한다는 것은 다양한 주거수요와 계층을 고려하여 ‘다품종 소량생산’에 적합한 택지공급방식을 도입하는 것을 전제로 획지계획과 단독주택지관리수단을 마련하는 것을 의미한다. 따라서 거주자들의 다원화된 생활요구에 부응하는 주거형식을 단독주택지에도 적용할 수 있도록 택지개발계획 초기단계부터 획지계획을 정하는 방식에서 탈피하여 ‘택지공급방식-획지계획’이 병행될 수 있는 택지공급계획을 수립하고 단독주택지도 아파트단지와 마찬가지로 집단적으로 유지·관리 될 수 있는 방안을 마련하고자 한다.



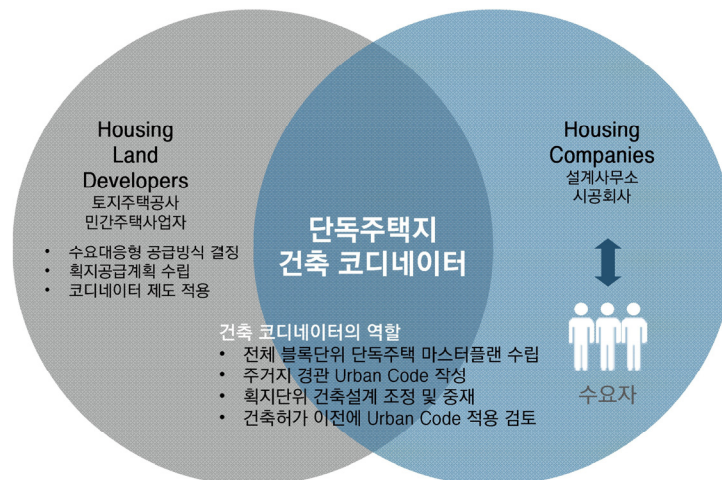
[그림 6-2] 다양한 수요계층을 고려한 공급방식과 결합된 유연한 획지계획 적용

## □ 건축형태의 자율성 보장과 입체적 공간계획에 의한 주거지 경관관리

단독주택지의 계획적 구성과 지속가능한 주거지경관 형성은 주택건설과정에 거주자가 직접 참여해야 가능하다. 특히 건축주로서 거주자는 마을을 형성하는 주체로써 공유공간을 함께 만들어 가는 사회적 참여의식을 갖추어야 한다. 이는 공급자가 계획적으로 획지를 분할하고 경직된 지구단위계획에 의해 주거지 환경을 관리한다는 것이 아니라 사회적 재화로서 단독주택지의 가치를 공급하고 관리한다는 것을 의미한다.

단독주택 수요조사결과, 단독주택 거주를 희망하는 수요자들은 설계과정에 직접 참여하여 자신들만의 개성적인 주거공간을 만들기를 원하는 반면, 전체 주거환경의 질을 고려하여 인접 필지의 건축형태를 고려하여 설계하는 것을 희망하는 것으로 나타났다. 또한 설계와 건설과정은 전문적인 영역이기 때문에 전문가에게 의뢰하되, 주문주택방식으로 몇 개의 주택유형을 보고 자신들이 원하는 설계안으로 수정해 가는 방식도 선호하는 것으로 조사되었다. 이러한 결과는 수요자들 또한 건축형태의 자율성은 보장받고 싶되, 주거지의 경관형성을 위한 계획적 관리수단의 필요성을 공감한다는 것을 의미한다.

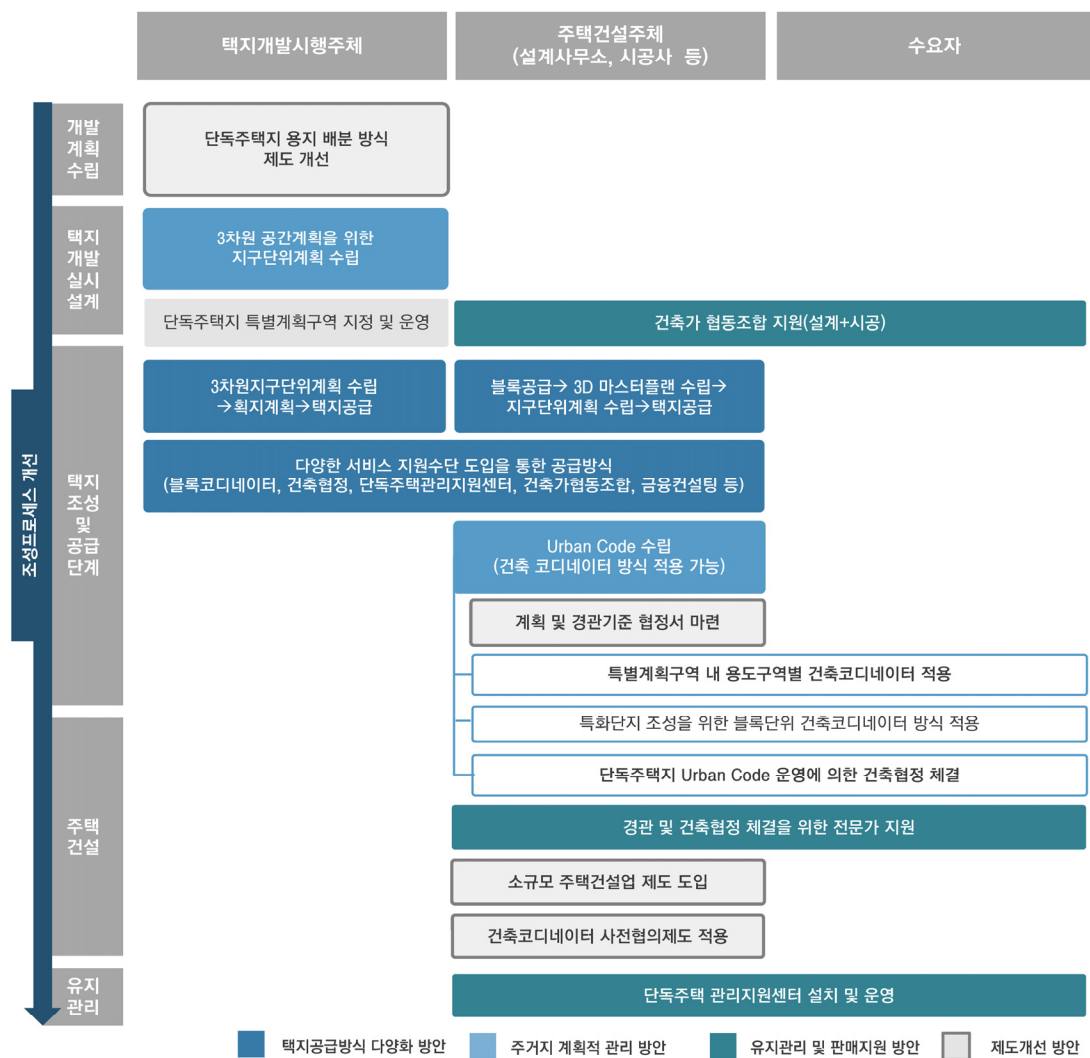
따라서 단독주택용지의 계획적 구성을 위해 지구단위계획 수립이전에 3차원적인 공간계획을 전제로 한 마스터플랜 수립이 우선 되어야 한다. 이와 더불어 소비자와 택지공급주체 사이에서 중재역할을 하면서 전체 주거환경을 고려한 계획을 수립할 수 있는 건축코디네이터 제도를 도입하는 방안을 제안하고자 한다.



[그림 6-3] 건축코디네이터방식의 주거지 경관관리

## 2) 실천전략

이러한 기본방향을 토대로 계획수립단계부터 용지공급, 주택건설 및 유지관리 단계 까지 각 주체를 고려한 세부추진전략을 제시하고자 한다. 세부추진전략으로는 주거수요에 대응하는 조성프로세스 개선, 택지공급방식의 다양화를 위한 전략, 주거지 경관관리를 위한 계획적 수단 도입 전략으로 구분할 수 있으며 이에 따른 지원정책 및 제도 개선 방안 에 대해 추가적으로 제안하고자 한다.



[그림 6-4] 다양한 수요계층을 고려한 세부 실천전략

## 2. 세부 추진과제

### 1) 주거수요에 대응하는 단독주택용지 조성 프로세스 개선

지금까지 택지개발지구 내 단독주택용지는 택지개발기본계획수립과 지구단위계획수립 시점인 택지개발실시계획 단계에서 인구 및 가구계획의 일환으로 획지와 규모계획이 수립되었다. 이 때 단독주택 수요자 파악에 대한 분석이 미흡한 상황에서 전체 택지개발지구의 용지배분 차원으로 가구계획과 획지수를 결정하는 것이 일반적인 과정이다. 수요예측과 판매 전략이 결여된 상황에서 단독주택 용지계획이 이루어지기 때문에 획일적인 규모로 획지를 구획하는 것으로 용지계획이 마무리 되어 왔다. 더구나 획지계획 이후 분양시기까지도 오랜 기간이 경과되기 때문에 분양시점에 요구되는 거주자의 다양한 수요에 대응할 수 없다는 한계가 있다.

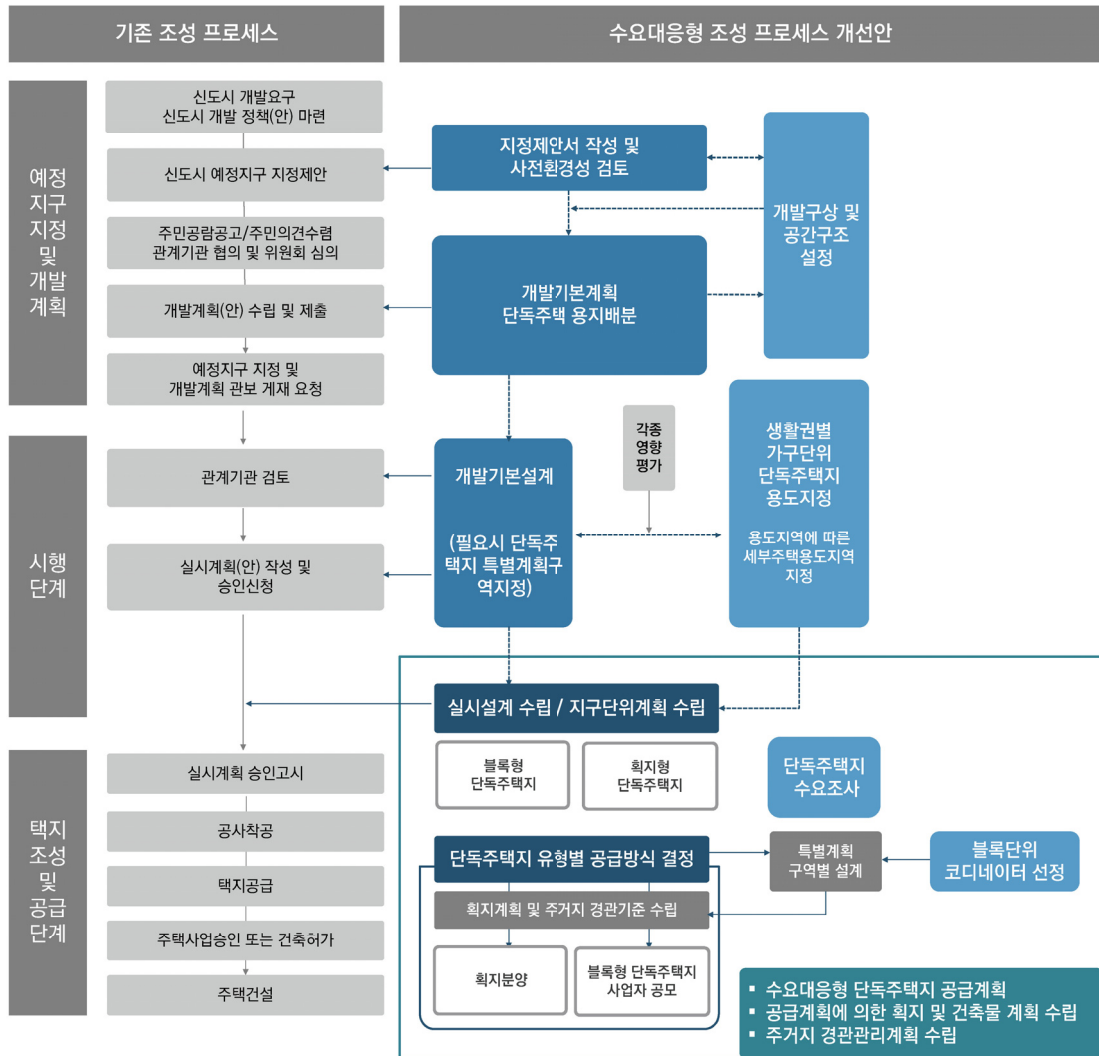
따라서 택지개발계획 및 지구단위계획 수립단계에서는 단독주택용지에 대한 용도결정과 전체 가구규모, 블록단위 용도별 세부 용도결정에 관한 사항 등에 한정하여 계획을 수립하여 실시계획 승인을 완료한 이후, 토지공급단계에서 공급방식에 따라 세부 획지 및 가구계획을 수립하는 방안으로 단독주택용지 조성 프로세스를 개선하는 것이 필요하다<sup>115)</sup>.

개발구역 지정을 위한 개발계획 수립단계에는 전체 개발구역 내 단독주택지의 용지배분기준에 따라 용지를 배분한다. 실시설계 승인 후, 토지공급계획을 수립할 때 단독주택용지에 대해서는 주택규모별, 획지유형별로 수요조사를 실시하여 이를 반영한 용지공급계획을 수립한다. 용지공급계획에 따라 세부 획지 및 가구계획을 수립하고 주거지 경관관리 기준 설정을 위해 지구단위계획 수립지침의 ‘건축물에 관한 사항’과 ‘경관관련 사항’을 별도의 기준으로 정하여 용지공급계획을 수립한다.

이를 위해서는 택지개발실시계획에서 수립하는 지구단위계획내용은 단독주택 용지구분(블록형과 획지형), 가구수 규모와 최대 허용밀도, 주택허용용도구분(전용단독주택, 다가구허용 등)과 같이 기본적인 내용만 반영하고 구체적인 획지의 규모계획, 주변 입지여건에 따른 세부 용지의 건축물 용도, 건축폐율·용적률·높이·층수 등 건축물의 규모, 건

115) 9.1 부동산 대책 발표에 따라 택지개발촉진법이 폐지가 되었으나, 택지조성이 필요한 사업에 대해서는 도시개발법을 통해 시행될 수 있으므로 신규 택지조성절차는 본 연구에서 제안한 프로세스가 도시개발법에 의한 계획수립절차에 반영될 수 있다.

축물의 형태와 색채, 공개공지 등 대지내 공지 등에 대해서는 지구단위계획의 특별계획구역으로 지정하여 택지공급방식에 따라 세부 계획을 수립할 수 있도록 한다. 이를 위해서는 계획수립단계와 위계에 따라 계획내용과 범위를 조정할 수 있는 유연한 계획수립체계가 마련되어야 한다. 또한 아파트단지에서 적용하고 있는 3차원 공간계획 마스터플랜 수립과정을 단독주택지에도 적용할 필요가 있다. 이를 위한 세부 추진절차는 다음과 같다.

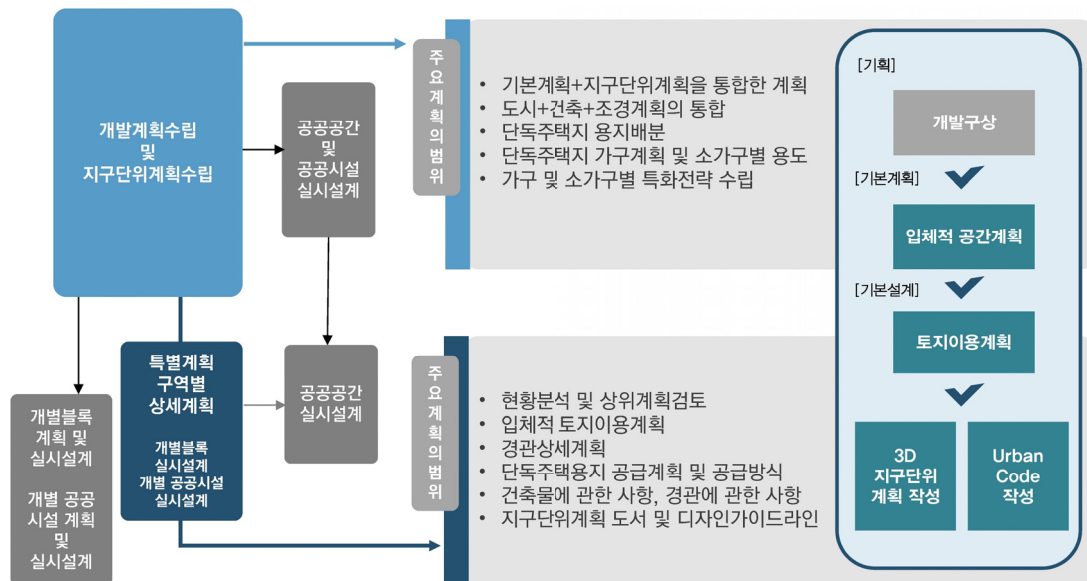


[그림 6-5] 수요대응형 단독주택용지 조성 프로세스 개선방안

## 2) 3차원 공간계획에 의한 획지 및 가구계획 수립

기존의 획지형과 블록형으로 구분하여 개인 또는 주택사업자에게 택지를 공급하는 방식에서 벗어나 다양한 방식의 택지공급방식을 도입하기 위해서는 평면적 계획에 의한 2차원적인 지구단위계획수립을 3차원 공간계획을 전제로 한 지구단위계획 수립방식으로 획지 및 가구계획 방식을 전환하는 것이 전제 되어야 한다.

단독주택 수요자들이 요구하는 건축의 다양성을 보장하면서도 주거지의 양호한 경관을 형성하기 위해서는 경직된 지구단위계획수립에 의한 지침을 운영하기 보다는 일정규모의 구역을 정하여 3차원 마스터플랜 수립을 통한 공통의 기준을 작성하고 이에 따른 지구단위계획 수립이 우선시 되어야 한다. 건축적 고민이 반영된 입체적 공간계획인 3차원적인 지구단위계획 수립을 위해서는 초기 택지개발계획단계부터 건축가의 참여가 요구된다. 3차원 공간계획에 의한 지구단위계획 수립의 주요내용으로는 입체적 토지이용계획, 획지 경계부 기준 설정 등의 경관상세계획, 건축상세계획 등이 포함하는 것이 바람직하다.



[그림 6-6] 단독주택지 지구단위계획 수립 내용 개선방안

## 3) 건축형태의 다양성 보장과 주거지 계획적 관리 방안

입체적 공간계획을 위해서는 앞서 설명한 3차원적 지구단위계획 수립방안을 적용 하는 것 이외에, 특화단지 및 특별계획구역의 일부 구간을 Urban Code를 설정하여 경관형



성을 유도하는 방안을 제시할 수 있다. 이는 블록단위로 건축코디네이터를 선임하여 개별 필지 설계과정을 조정하는 방식과 택지개발시행주체가 작성한 Urban Code를 관리수단으로 운영하는 방식이 있다. 건축코디네이터 제도를 도입할 경우, 개별 필지단위별로 지속적인 자문과 모니터링이 수반되기 때문에 공기연장의 우려가 발생하나, 설계 및 시공 시 세부적인 건축조정이 가능하며 역할과 책임소재가 명확하다는 장점이 있다. 이에 따른 적용방안 및 특성은 다음과 같다.

#### □ 토지용도별 구분 후 용도별 건축코디네이터 적용

기존의 단독주택지를 대상으로 한 경직된 용도지정은 도시적 삶을 원하는 거주자들의 라이프스타일에 대응하지 못한다. 따라서 일정규모의 블록을 토지성격별 중 규모 단위로 구분한 뒤, 각 구역별로 획지 규모 및 계획용도를 지정하여 그 특성에 부합하는 계획을 적용할 필요가 있다. 각 용도구역별 계획방안은 블록단위별 건축코디네이터제도를 통해 이루어지며 각 구역특색에 맞는 Urban Code를 정하여 설계단계에 반영하도록 한다. 특히 근린생활시설을 선호하는 이주자용 용지 및 협의매수자용 용지의 경우 일정규모의 근린생활시설을 공유지분으로 설정 하는 등 블록건축코디네이터의 주관하에 체계적인 용지배분 및 계획을 수립할 필요가 있다.

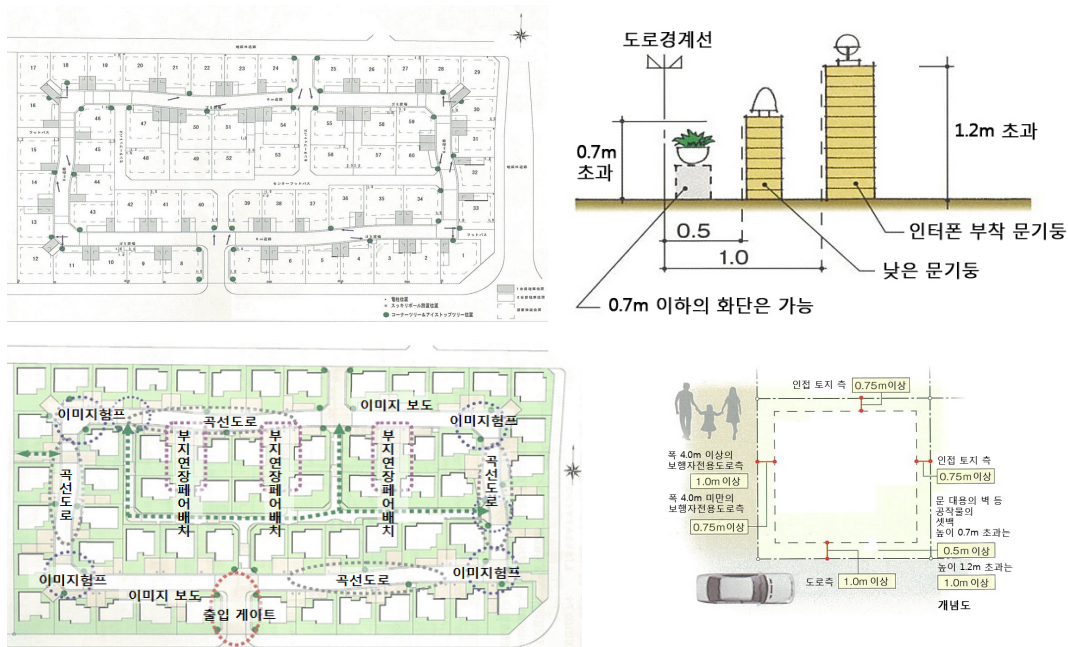


[그림 6-7] 행정중심복합도시 3-1생활권 상업업무용지 건축디자인 향상방안  
출처: 행정중심복합도시건설청(2014b)

#### □ Urban Code 운영에 의한 건축협정 체결

앞서 시행한 수요조사결과에서도 단독주택지의 질적 관리를 위해서는 일정 수준의 공통된 기준은 필요하다는 의견이 높은 것으로 나타났다. 특히 공공영역과 획지간의 관계를 조정하고 획지별로 이질적이고 과도한 설계가 이루어지지 않기 위해서는 현관, 담장, 우편함, 경계부 식재, 주차장 위치 등 공통어휘가 필요한 경계부분에 대한 기준을 정하여

운용하는 것이 필요하다. Urban Code의 특성상 자율성에 의존할 수 밖에 없으므로, 경관법에 의한 경관협정이나 건축법상 건축협정을 체결하여 운영할 경우, 효과적인 주거지 경관관리가 이루어 질 수 있을 것으로 판단된다.



[그림 6-8] 단독주택용지 Urban Code 적용계획 예시

출처: 住宅生産振興財團(2014b,p4-8), 住宅生産振興財團(2010a,p31-2)

#### 4) 유지관리 및 판매전략 지원방안

##### ① 단독주택관리지원센터 설치 지원

단독주택 거주자들과 잠재 수요자들은 단독주택 거주를 희망하지만 건설과정의 어려움, 유지관리의 불편함 등으로 인해 쉽게 단독주택을 선택하기 어렵다는 의견을 제시하고 있다. 이에 대응하여 거주자들의 안정적인 주거지원을 도모하면서도 단독주택 건설과정을 주택 수요자들이 안심하고 접근할 수 있도록 지원할 수 있는 제도가 건축법 개정에 따라 마련되었다. 2014년 11월 건축법에 도입된 주택관리지원센터 설치, 운영은 주로 유지·관리에 중점을 두고 있으나, 택지개발지구 내 단독주택에 대해서는 주택건설에 관련된 금융상담, 설계 및 건설회사 정보 지원 등을 통해 주택건설 전 과정에 대해 지원 할 수 있는 역할을 부여하는 것이 필요하다. 단독주택지의 합리적인 조성을 위해 도입할 수 있는 주택관리지

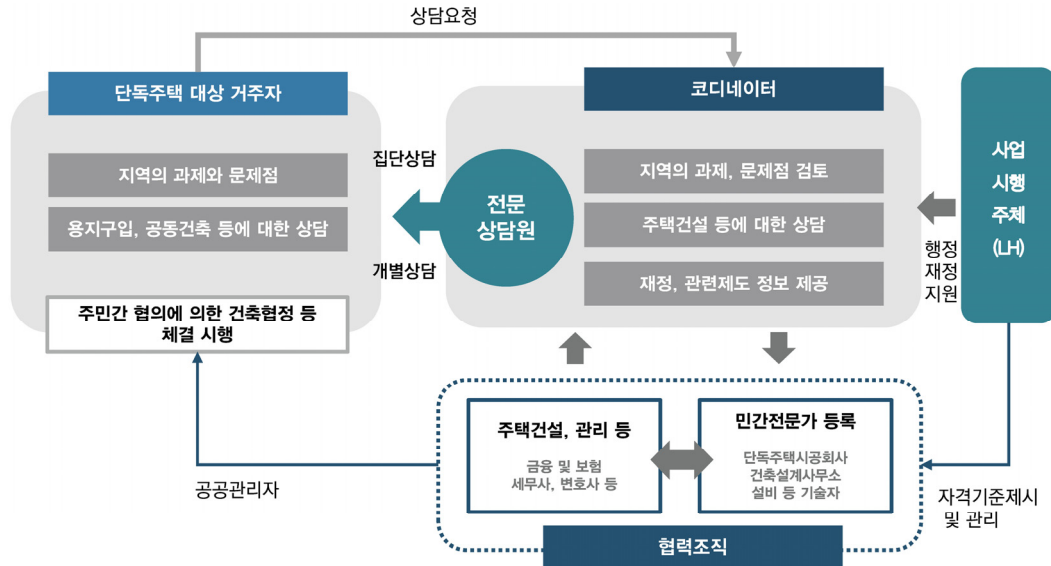


원센터 설치 및 운영방안은 다음과 같다.

- LH 등 택지개발사업시행자가 주택관리지원센터를 설치하고, 수요자에 대한 컨설팅 및 정보·제공
- 택지판매와 완료되는 시점에서 주택관리지원센터의 기능을 지방자치단체에 이관하거나 지방자치단체로부터 위탁을 받아 건축법상 주택관리지원센터 운영
- 주택건설 후 유지관리 서비스에 대해서는 주택사업자 연합에 의해 공동으로 분야별 지역업체와 연계하고 단독주택관리지원센터를 통해 서비스 전달체계 마련

#### ※ 건축법상 주택관리지원센터

·단독주택 및 공동주택(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택 제외)의 소유자 및 관리자를 대상으로 효율적인 건축물 유지·관리를 위한 기술지원 및 정보제공 업무 수행

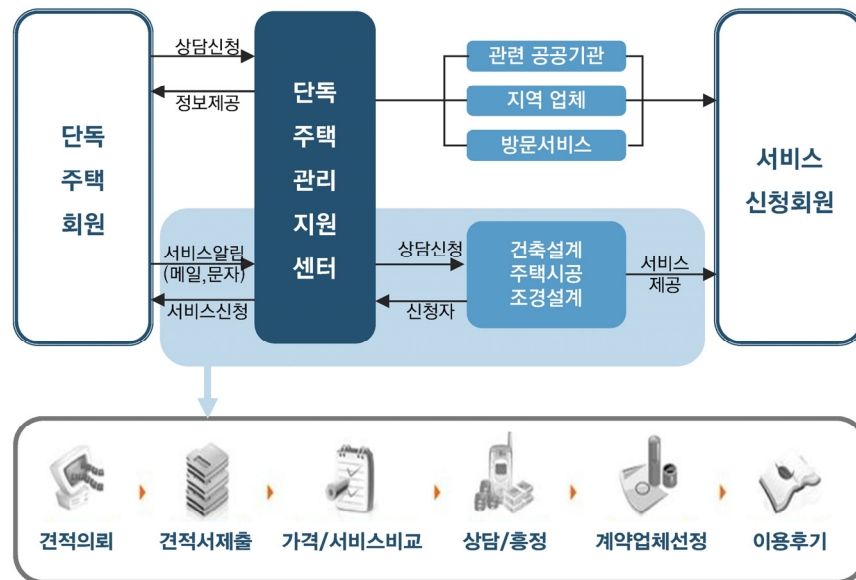


주택관리지원센터 관련 법적 근거

법령	내용	관련 조문
건축법	지원대상 (제35조의2)	단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택 제외)
	업무 (제35조의2)	건축물 유지·관리를 위한 점검, 개량, 보수에 대한 기술지원 및 정보제공
	운영주체 (제35조의2)	특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장

※출처: 서수정,변은주(2014), “주거지원센터 구축 및 운영방안 연구” 중간연구심의회 자료, 건축도시공간연구소, p21.

또한 주택관리지원센터 설치에 의한 주택유지관리 서비스의 지원은 다음과 같은 전달체계로 운영할 수 있으며, 유지관리 서비스를 원하는 수요자와 서비스를 지원하는 관련 업체와 연결을 위해서는 회원제 운영을 통한 체계적인 운영시스템을 구축하는 것이 필요하다.



[그림 6-9] 주택유지관리 관련 서비스 전달체계  
(단독주택관리지원센터 역할 및 업무)  
출처 : 서수정, 임현성, 이승연 (2010, p217) 보완

## ② 경관협정 및 건축협정 체결을 위한 전문가 지원

거주자의 건축행위의 자율성과 주거지 경관형성의 조화를 위해서는 공용공간과 가로 경관형성을 위한 기준에 의해 개별 건축행위가 이루어질 수 있도록 주민 스스로 공동의 약속을 정하고 지켜나가는 것이 중요하다. 이에 대해서는 주민의견조사에서도 필요성을 인식하는 것으로 나타났고 경관협정과 건축협정과 같은 제도를 활용하면 근린커뮤니티 형성을 위한 좋은 수단으로 작용할 수 있다. 이러한 제도를 주민들이 이해하고 운용할 수 있기 위해서는 전문가의 지원이 필요하다. 이는 택지공급방식에 따라 건축코디네이터 제도와 연동하여 적용할 수 있다. 초기에 협정서를 체결하기 위해서는 공공디벨로퍼로서 택

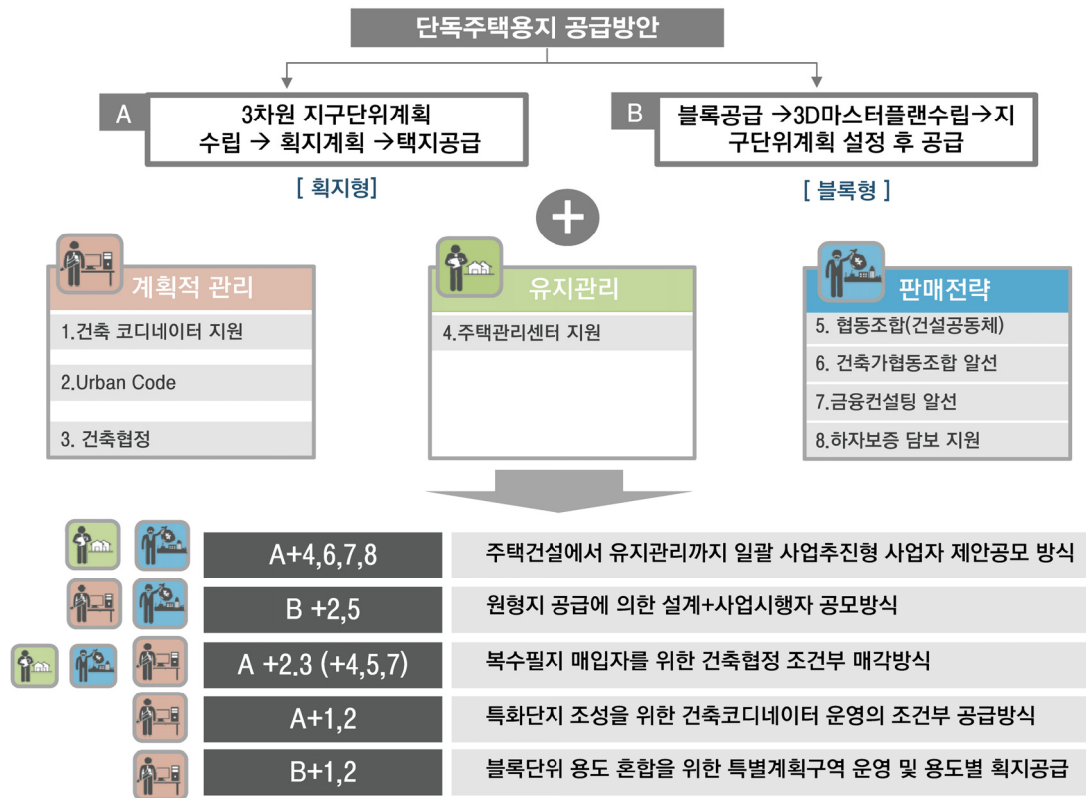
지개발시행주체가 시범사업 형태로 지원하는 것이 필요하며 주택관리지원센터가 정착되면 지자체의 주택관리지원센터가 이러한 역할을 수행할 수 있을 것이다.

### ③ 건축가 협동조합 지원

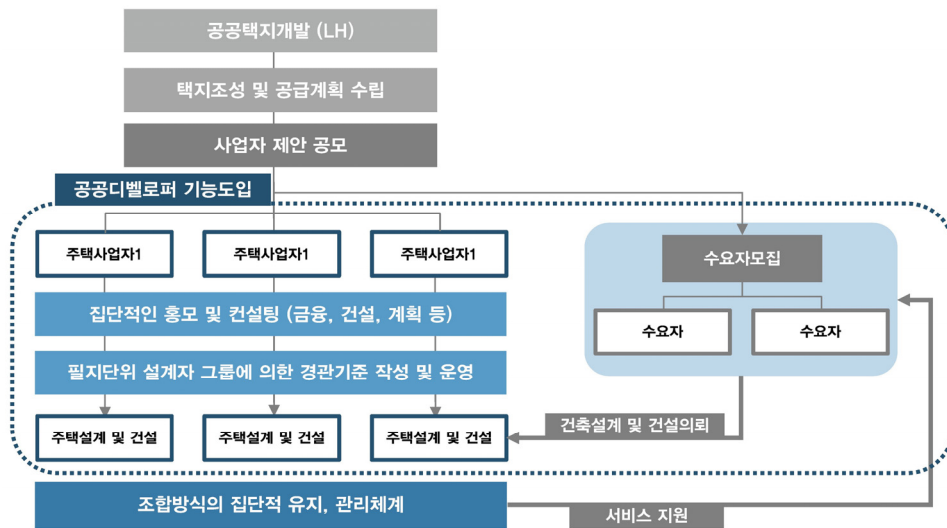
앞서 분석된 수요조사자료를 통해 알 수 있듯이, 건축주의 경우 단독주택의 건축과정에서 설계 및 시공과정을 수행하는 것에 대해 부담스러워함을 알 수 있다. 따라서 설계 및 시공에 대한 전문지식 및 해석상 어려운 점을 도와주기 위해 택지개발시행주체가 건축가 협동조합을 구성하여 건축주에게 알선해 주는 방안이 필요하다. 이들 건축가는 건축주들에게 어렵고 대응되는 문제에 대한 논의가 가능하며 주택 시공시 시공사를 알선해 주어 설계과 시공을 일괄하여 책임 있게 중개할 수 있다는 장점이 있다.

## 5) 수요계층에 대응하는 다양한 택지공급방식 도입

택지공급방식은 기존과 같이 획지형과 블록형으로 구분할 수 있으며 획지형은 기존과 같이 택지개발 시행주체가 직접, 개인 또는 몇 개의 획지를 주택사업자에게 공급하는 방식이다. 블록형은 주택사업자가 택지를 분양받은 후에 블록단위로 3차원적인 가구 및 획지계획을 수립하여 획지별 단독주택을 판매하거나 블록단위로 주택을 건설하여 주택을 판매하는 방식이다. 이러한 기본적인 택지공급방식에 앞서 설명한 세부적인 계획적 관리수단을 적용하는 방식과 주택유지관리, 택지공급에서 주택건설까지 판매 전략을 다각적으로 결합하면 다양한 방식의 택지공급방식을 적용할 수 있다. 계획적 관리수단으로는 블록단위 건축코디네이터 방식을 적용하는 것, 세부적인 Urban Code을 작성하여 운영하는 방식, 건축협정체결방식이 있다. 판매전략은 택지개발시행주체가 택지를 공급하는 과정에서 금융권과 연계하여 금융컨설팅을 지원하는 것과 소비자가 믿고 맡길 수 있는 건축설계자나 시공자를 알선해 주는 업무를 병행하는 방식이다. 특히 획지형 단독주택지를 공급할 때 택지개발시행주체가 영세한 단독주택 건설사나 건축가들이 각기 협동조합을 결성하여 집단적으로 수요자에 대응할 수 있도록 조정역할을 담보한다면 수요자 뿐 아니라 안정적인 주택건설시장을 견인할 수 있을 것으로 기대할 수 있다.



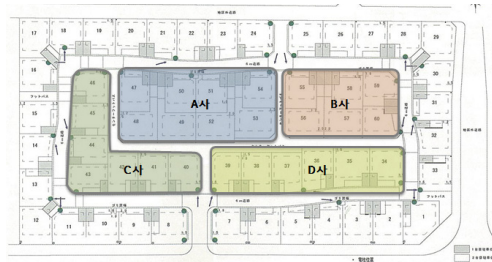
컨소시엄으로 사업계획서를 제안한 주택사업자들은 공동으로 마케팅 전략을 수립하고 주거지 경관형성을 위해 경관기준을 작성한다. 이 과정에서 택지개발사업시행자는 공공 디벨로퍼로서 사업자가 제안한 공급계획에 따라 용지판매 홍보와 컨설팅, 금융알선 등의 계획을 수립하고 주택사업자들간의 디자인 조정과 경관관리기준을 작성하기 위해 건축코디네이터를 선정하여 지원 한다. 공공디벨로퍼가 선임한 건축코디네이터는 각 주택사업자가 선정한 설계자들과 함께 사업자 공모제안을 토대로 마스터플랜을 보완하고 세부적인 건축물에 관한 사항이나 경관형성에 관한 기준을 정하도록 한다. 주택설계 및 건설과정에서는 각 주택사업자가 택지개발시행주체로부터 용지를 공급받은 건축주로부터 주문을 받아 설계와 건설을 담당할 수 있다.



[그림 6-11] 공적 디벨로터 역할 도입을 통한 단독주택지 공급방안

※ 일본 주택생산진흥재단의 공적 디벨로퍼 방식

·UR에서 공급하는 집단 획지에 몇 개의 사업자가 공동으로 입찰, 토지계약 후 수요자 모집, 디자인 코드작성, 홍보 및 수요자 컨설팅을 공동으로 진행



#### □ 원지형 공급에 의한 설계+사업시행사 공모방식

블록형 단독주택용지는 단독주택용지 개발을 원하는 디벨로퍼가 사업시행자로서 획지계획과 블록내 도로계획, 입주민을 위한 공용공간, 쓰레기 처리를 비롯한 생활지원시설을 계획하여 필지단위로 판매하거나 연립형 주택으로 개발하여 분양하고 있다. 그러나 블록형 단독주택용지의 건설호수가 지구단위계획과 주택법에 의해 50호 미만으로 제한되어 있어 다양한 규모의 획지계획에 의한 공급이나 주택공급에 제약이 있다. 따라서 새로운 주거수요와 다양한 규모의 주택공급을 위해서는 사업시행자가 수요조사에 의해 획지의 규모와 주택규모, 가구 수 등을 계획하고 이에 따라 블록내 공공공간을 계획할 수 있는 유연한 택지공급방식을 적용하는 것이 필요하다. 이를 위해서는 블록형 단독주택용지를 원형지로 공급하고 블록 내 도로나 공공공간에 대해서는 기부채납을 전제로 토지조성 원가로 선수 공급하는 방식을 적용하도록 한다. 원형지로 공급된 일부 특화 단독주택용지 조성을 위해서는 행정중심복합도시 1-5 생활권의 특별계획구역 내 상업업무 용지 7필지에 대해 시행한 사업제안 공모방식을 적용하는 방안도 적용할 수 있다.

사업제안공모방식은 행정중심복합도시와 같이 이주자나 협의매수자가 조합을 결성하여 집단으로 토지를 공급받는 경우에 적합한 용지공급방식이다. 이는 사업시행자와 조합이 컨소시엄을 형성하여 공급받고자 하는 블록형 용지를 대상으로 획지 및 가구계획을 포함한 3차원 마스터플랜을 수립하여 공모하여 심사과정을 거쳐 용지 공급대상을 선정하는 방식이다.

#### ※ 행정중심복합도시 상업용지 사업제안 공모방식

- 1-5 생활권에 지정되어 있는 상업업무 용지 7필지를 대상으로 최고가 입찰공급방식에서 벗어나 사업아이디어와 건축계획을 심사하여 당선된 업체에게 수익계약으로 해당용지 공급
- 2단계 공모사업으로 제안하고 있으며, 1단계에서는 공모방향 적합성 심사(기술심사)로 진행하며, 2단계는 자격 및 사업성, 건축계획, 가격 등의 기준을 통해 사업자 선정

#### ※ 일본 UR의 조성원가 수준의 사업자 공모방식

- 주택사업자 조합이나 개인 사업자에게 기반시설 설치 이전의 집단토지를 입찰을 통해 매각하고, 단지내 도로 등의 설치 비용 등을 고려하여 조성원가 수준으로 토지 공급
- 입찰시, 마을만들기 가이드라인, 건축협정 등의 내용을 준수할 것을 전제로 토지공급을 계약

#### □ 복수필지 매입자를 위한 건축협정 조건부 매각방식

기존의 단독주택지는 택지개발계획 시 필지단위 및 블록형 단독주택지로 구분되어 일정한 규모로 계획되며 지구단위계획 시행지침에 따라 지구단위계획 수립이 완료된 후 분양공고가 이뤄진다. 이처럼 단독주택지는 개발밀도·용도·가구 수·층수·건축물 건축 및 경관에 관련한 사항이 모두 정해져 있는 상태에서 분양계획이 공고되기 때문에 다양한 수요에 대응하는 단독주택 조성에 한계가 있다.

따라서 지구단위계획 수립은 간략한 내용만 담고 세부지침은 건축협정이나 경관협정을 통해 수립하는 것을 전제로 택지를 분양하는 방식을 적용할 수 있다. 건축협정이나 경관협정은 조화로운 주거지 경관을 조성하는데 효과적인 수단으로서 이점이 있지만 이를 정착시키기 위해서는 협정계획수립과 행정절차가 수반되어야 하므로 택지개발시행주체는 협정체계를 지원할 수 있는 건축코디네이터와 같은 전문가를 지원하는 방안을 병행하는 것이 필요하다. 이를 통해 복수필지를 매입하는 개발주체가 획지의 분필 및 합필을 통한 맞벽형 타운하우스, 다양한 규모의 주택을 건설하여 분양할 수 있다. 건축협정에 따른 토지매각방식은 각 수요자 특성(건설공동체, 1인건축협정, 일반택지)에 따라 다양한 방식으로 추진될 수 있으며 이에 따른 각각의 건축협정 분양공급체계는 다음과 같다.

- 단독주택건설 공동체를 위한 주택사업자 대상 단독주택지 공급방식

이는 소규모 가구의 단독주택지를 개발주체가 분양받아 단독주택을 건설하고자 하는 개별 수요자가 단독주택건설조합 또는 공동체를 결성하여 건축협정에 따라 개별 주택을 건설하는 방식을 말한다. 지구단위계획에서는 최대 허용하는 건축물 용도·가구 수·층수 등 최소개발밀도만 제한하고 주택사업자가 단독주택 수요자를 대상으로 건설공동체를 모집하여 건축협정운영회를 설립하고 건축협정을 체결하는 방법이다. 지자체는 건축물의 용도·가구 수·건폐율·용적률·층수·건축선 지정 등 건축협정 사항에 따라 건축허가행정을 수행하고 택지개발시행주체는 건설에 필요한 금융컨설팅, 건축협정체결을 지원할 수 있는 전문가를 연계·지원한다. 택지분양 후 수요자 중심의 단독주택지 유지·관리를 위해 지자체와 택지개발시행주체는 단독주택 건축·경관협정·컨설팅 등에 필요한 단독주택관리지원센터 설치를 지원할 수 있다.

- Urban Code을 활용한 1인 건축협정 단독주택지 공급방식

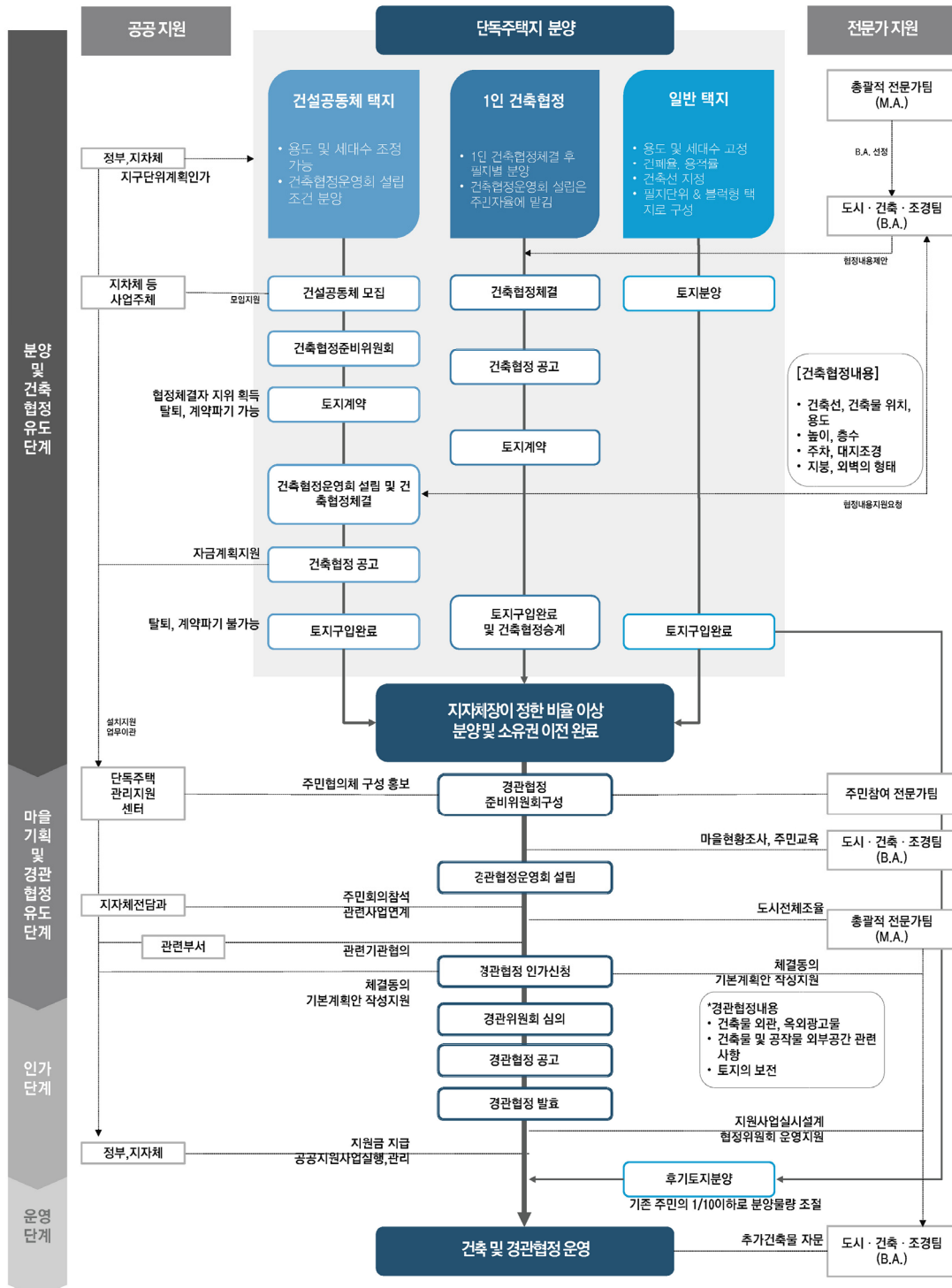
이는 택지개발시행주체가 건축협정내용을 작성한 후 택지 공급 시 해당 협정내용을

승계하여 토지를 분양하는 방식이다. 1인 건축협정 택지는 Urban Code에 의해 특색 있고 조화로운 경관을 형성할 수 있는 장점이 있다. 이 공급방식 또한 지자체나 택지개발시행 주체가 단독주택관리지원센터를 설치하여 사업자를 지원하는 것이 필요하다. 특히 건축협정이 지속적으로 유지되기 위해서는 개별 필지단위 건축단계에서 건축주가 협정내용에 따라 설계, 시공하는 지에 대해 관리할 수 있는 건축코디네이터 제도를 적용하는 것이 바람직하다.



[그림 6-12] 복수필지 매입자를 위한 건축협정 택지 계획(안)

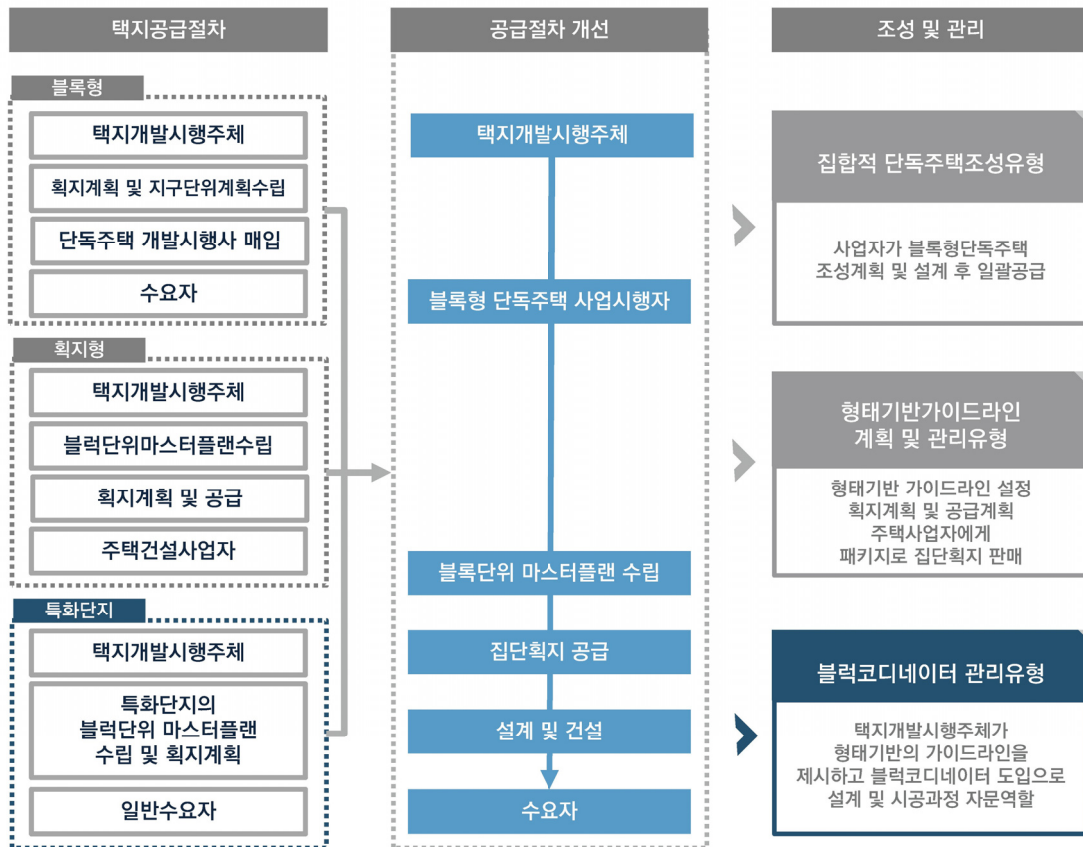




[그림 6-13] 수요자 중심 단독주택지 계획을 위한 분양방식 다양화 및 공공·전문가 지원체계

## □ 특화단지 조성을 위한 건축코디네이터 운영의 조건부 공급방식

획지형 단독주택용지 중 일부 다양한 수요계층의 도입을 위한 방편으로 특화단지를 조성 할 필요가 있다. 한옥단지나 에너지특화단지, 도시농업형 단지 등 특화단지를 조성 할 경우에는 그 특성을 살리기 위해 용지별 건축계획 및 시공과정에서 인접필지와의 관계를 조정할 필요가 있다. 이를 위해서는 주거지 특성을 고려하여 통일된 주거지 경관형성을 위해 가이드라인을 작성하고 이를 조정할 수 있는 건축코디네이터를 위촉하여 권한을 부여하는 것이 바람직하다. 이들 블록건축코디네이터에 의해 설계착수전, 기본설계시, 건축심의전 등 3회이상 자문이행을 하도록 하며 주로 지구단위계획, 건축디자인 설계 및 시공방향 등에 대한 자문을 시행하도록 한다. 이러한 특화단지에 대해서는 공공영역과 획지관계에 대한 기준 설정과 건축물의 형태 기준을 수요자가 준수할 수 있도록 용지분양 조건으로 판매하고 계약하는 것이 필요하다.



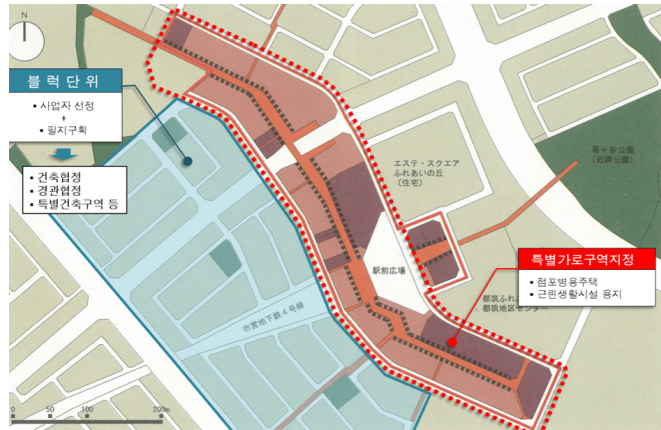
[그림 6-14] 택지공급절차에 따른 블록단위 건축코디네이터 방식 도입

## □ 블록단위 용도 혼합을 위한 특별계획구역 운영 및 용도별 획지공급 계획

택지개발지구의 단독주택용지는 용도지역에 따라 주거전용과 근린생활시설이 허용되는 일반주거지역으로 구분되고 있으며 일반주거지역은 학교주변, 아파트주변, 근린공원주변 등으로 상가주택이 입지하는 경향을 보이고 있는 것으로 나타났다. 특히 이주자용 택지나 협의매수자용 택지의 경우 근린생활시설 용지를 선호하는 경향이 높다. 이 때문에 일부 주거전용지역에서도 획지 공급 이후에 점포병용 주택이 건설되거나, 불법으로 주택을 개조하여 상점으로 사용하는 경우가 많아 주거환경의 질이 저하된다는 문제가 발생하고 있다. 이에 대응하여 2기 신도시 부터는 근린생활시설용지를 별도로 두거나 다가구 불허, 단독주택용지 자체에 근린생활시설 설치를 불허하는 사례도 나타나고 있다.

그러나 이러한 경직된 용도지정은 도시적 삶을 원하는 거주자들의 라이프스타일에 대응하지 못한다는 한계가 있다. 따라서 다양한 주거수요에 대응하고 일정규모의 블록안에서 가로구역이나 획지 규모, 획지별 용도를 정하여 다음과 같이 용지를 공급하는 방안도 적용할 수 있다.

- 가로중심의 생활가로조성을 위한 특별가로구역 적용형 ‘가구·획지계획 + 가로구역별 가이드라인 작성 → 택지공급’ 방안
  - 지구단위계획수립단계에서 점포병용허용 주택지를 가로중심으로 정하고 특별가로구역으로 계획
  - 블록형 단독주택용지, 블록단위 단독주택 필지 공급을 위한 ‘사업자 + 계획안 평가’에 의한 단독주택 용지 공급방식 도입
  - 지구단위계획으로 결정된 단독주택 필지 토지분할매수, 토지합병 후 분할 건설 방안 등 제안(2필지 합병 후 3필지 분할)
- 이주자용 용지와 협의매수자용 용지는 블록단위에서 일정규모의 근린생활시설을 공유지분으로 건설하고 나머지 획지는 주거전용으로 공급



출처: UR 코우로쿠뉴타운 지구단위계획 팜플렛

### 3. 수요대응형 단독주택용지 조성방안의 실효성 검증(시뮬레이션)

#### 1) 시뮬레이션 개요

##### ① 시뮬레이션 목적 및 방향

앞서 검토된 바와 같이 현재의 단독주택지의 조성과 공급계획으로는 지속적으로 늘어나고 있는 다양한 수요층에 대응하기가 어렵다는 한계가 있다. 이에 기존의 택지개발 계획수립단계에서 조성되는 획일적인 획지계획과 주거지 경관관리수단의 한계에 대응하기 위하여 단독주택지 공급체계 및 주거지경관관리 방안을 제안하였다. 이에 본 연구에서 제시한 단독주택의 다양한 수요에 대응하기 위한 획지계획과 규모 검토, 경관형성을 위한 Urban Code 적용의 실효성을 검증하기 위해 3차원 시뮬레이션을 수행하고자 한다.

##### ② 시뮬레이션 방법

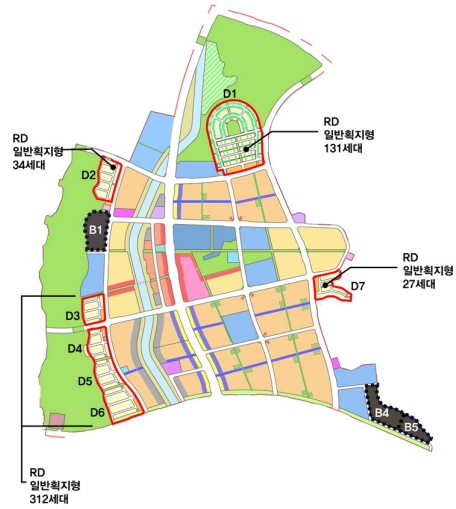
앞서 제시된 목적을 기반으로 진행된 시뮬레이션은 크게 3가지로 구분하여 진행하였다. 첫째, 현행 획지별 활용성을 분석하고 둘째, 이에 대한 획지의 적정개발규모 검토를 통해 실제 대상지에 적용가능성을 대안으로 제시하였다. 셋째, 획지계획을 기반으로 현재 지구단위계획의 한계와 수요자의 요구를 반영한 Urban Code를 작성하여 주거지 경관형성 방안을 마련하는 데에 주안점을 두었다. 또한 시뮬레이션을 통해 단독주택지의 지구단위계획제도의 한계를 검토하고 개선안을 제시하기 위한 참고자료로 활용하고자 하였다.

##### ③ 시뮬레이션 적용 대상

시뮬레이션 대상지는 현재 택지개발계획이 완료되었으나 단독주택지 공급이 아직 활발히 진행되지 않아 개선방안을 도출하면 이를 실제로 적용할 수 있는 행정복합중심도시를 대상으로 시행하였다. 대상지는 행정중심복합도시 단독주택용지 중 특화설계단지로 지정되어 있는 1-1 생활권의 획지형 단독주택용지인 D5와 블록형 단독주택용지로 지정되어 있는 B4, B5에 시범 적용하였다. D5의 경우 현재 구획되어 있는 획지에 대한 활용성 검증을 위한 대상으로 선정하였으며 블록형 단독주택용지 B4, B5는 적정 획지 규모 검토와 공급체계 개선을 통한 주거지의 계획적 관리수단 적용을 위한 Urban Code 수립 범위를 검증하기 위한 시뮬레이션 대상으로 선정하였다.



[그림 6-15] 1-1 생활권



[그림 6-16] 1-4 생활권

## 2) 행정중심 복합도시 획지형 단독주택용지의 수요대응 가능성 분석

### ① 현행 지구단위계획 검토

각 획지별 건축가능 규모에 대한 검토 및 적정 대안을 제시하기 위해 행정중심복합도시에 적용되는 자치조례 및 지구단위계획 내에 명시되어있는 건축물 밀도 및 허용용도, 최고층수, 건축물의 배치, 주차기준 등을 검토하였으며 세부사항은 [표6-1]과 같다.

[표 6-1] 행정중심복합도시 1-1생활권 현행 법규 검토

구분		법규 내용
행정중심복합도시 지구단위계획 시행지침	필지규모	330~400㎡
	허용용도	단독주택(다중주택, 다가구주택 제외), 지하층 주거용도 불허
	건축밀도	건폐율 40%, 용적률 80% 최고층수 3층
	건축물 배치	인접경계선으로부터 건축한계선 1미터 이격
	주차대수	필지당 2대
행정중심복합도시 건축고시	주차대수	주차장 필지당 1대 (연면적 150㎡초과 ~ 250㎡이하일 경우 주차 2대 이상)
세종시 주차장 설치 및 관리조례 제 29조	일조 확보를 위한 건축물 높이제한	건축물의 각부분은 정남방향으로 높이 9미터이하의 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상, 높이 9미터를 초과하는 부분은 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분 의 1이상을 띄어야 함

※출처 : 행정중심복합도시건설청(2013) “행정중심복합도시 지구단위계획 지침”, 행정중심복합도시건설청

## ② 기존 필지단위 단독주택용지 배치계획 : 최대 건축가능 면적일 경우

현재 지구단위계획 기준을 적용하여 최대건축면적을 산정하기 위해 인접대지 경계 및 정북방향 사선제한 등을 적용하고 건폐율 40%, 용적률 80%를 적용하여 최대 건축가능 면적을 도출하였다. 규모는 2층으로 가정하였으며 1층, 2층 면적이 동일하다고 가정하였다. 그 결과 기존 획지면적의 경우 최대건축가능 면적은 평균 약 100평정도이며, 건축사업비는 순수 토지비와 건축비만으로도 7억 이상으로 추정된다. 이러한 기준에 의하면 주택면적을 40평으로 계획하더라도 사업비가 5억 이상이 소요됨을 추정할 수 있다. 이러한 결과는 현재 획지구모와 지구단위계획 기준을 적용할 경우 소규모 주택과 아파트와 교환할 수 있는 경제적으로 부담가능한 단독주택을 원하는 수요자의 요구에 대응하는데 한계가 있다는 것을 입증하는 것이다.



[그림 6-17] 최대 건축가능면적일 경우 블록 배치도

## ③ 주택면적 40평 (132.23㎡)적용 획지 배치계획

현 수요자들이 선호하는 단독주택용지의 특성을 살펴보면 주택면적 40평과 2층을 선호하는 것으로 나타났다. 다음 시물레이션에서는 이러한 수요자의 특성을 고려하여 배치안을 검토하였다. 건축한계선과 주차장 위치 및 주차대수는 지구단위계획 기준을 적용하였다.





[그림 6-18] 주택면적 40평일 경우 블록 배치도

[표 6-2] 획지별 활용성 분석

구분	대지면적 ㎡(평)	토지비 (천원)	건축가능 주택규모(최대)				주택면적 40평일 경우				
			건축면적 ㎡(평)	연면적 ㎡(평)	건축비 (천원)	전체 소요금액 (천원)	건축면적 ㎡(평)	연면적 ㎡(평)	건폐율 용적률	건축비 (천원)	전체 소요면적 (천원)
1	367.36 (111.13)	333,377	146.94 (44.45)	293.88 (88.90)	444,491	777,868	82.65 (25.00)	132.23 (40.00)	22.50% 35.99%	199,996	533,373
2	360.75 (109.13)	327,379	144.30 (43.65)	288.60 (87.30)	436,505	763,884	82.65 (25.00)	132.23 (40.00)	22.91% 36.65%	199,996	527,375
3	348.00 (105.27)	315,808	139.20 (42.11)	278.40 (84.22)	421,078	736,886	82.65 (25.00)	132.23 (40.00)	23.75% 38.00%	199,996	515,804
4	346.11 (104.70)	314,093	138.44 (41.88)	276.88 (83.76)	418,779	732,872	82.65 (25.00)	132.23 (40.00)	23.88% 38.20%	199,996	514,089
5	340.59 (103.03)	309,084	136.24 (41.21)	272.47 (82.42)	412,109	721,193	82.65 (25.00)	132.23 (40.00)	24.27% 38.82%	199,996	509,080
6	351.15 (106.22)	318,667	140.46 (42.49)	280.92 (84.98)	424,889	743,556	82.65 (25.00)	132.23 (40.00)	23.54% 37.66%	199,996	518,663

\* 토지비는 평당 300만원 적용

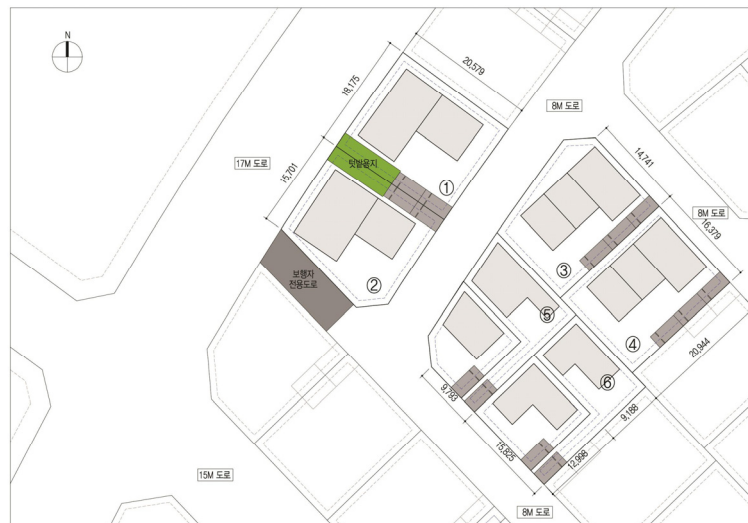
\* 건축비는 평당 500만원 적용(벽돌마감, PVC창호일 경우)

\* 전체 소요 금액은 토지비와 건축비의 합계임

#### ④ 분필 및 듀플렉스 이상일 경우 적용 배치계획

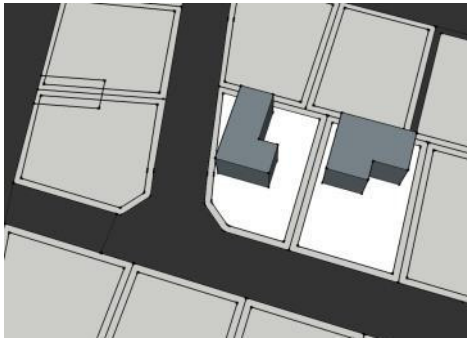
기존 시뮬레이션 대상지의 용지면적은 평균 100~110평 정도로 다양한 수요자의 요구를 반영하기 위해 기존 획지를 분필하거나 다가구가 가능하도록 대안을 마련해 보고자 하였다. 현재 행정중심복합도시 1필지 1가구로 지구단위계획에서 제한을 두고 있으며 이를 2세대(①, ②), 3세대(③, ④) 건축이 가능하도록 기준을 변경하여 계획할 경우 전체 주택건설 소요금액이 줄어들어 경제적으로 부담 가능한 주택을 원하는 수요자가 증가할 수 있다는 장점을 가지고 있다. 그러나 건축물을 동시에 시공해야 하고 구분등기설정이나 향후 주택매매 시 이웃간의 마찰이 발생할 수 있다는 점이 한계점으로 작용한다. 기존 100평의 획지를 ⑤ (144.81㎡과 195.59㎡으로 분필), ⑥(166.73㎡과 184.42㎡으로 분필)과 같이 분할할 경우 대지안의 인접대지경계선으로 건축한계선 1m를 이격하면 건축가능한 범위가 줄어들게 된다. 또한 8m 도로와 면하는 필지의 경우 블록의 깊이가 42m로 획지분할 시 필지의 뒷부분에 Dead Space가 발생하여 실질적인 건축가능면적이 줄어들게 됨으로써 토지의 이용 효율이 낮아지게 됨을 발견할 수 있다.

이러한 시뮬레이션을 통해 행정중심복합도시 내 단독주택용지에 1필지 1가구로 제한한 획지 계획을 2가구, 3가구로 계획을 변경하여 다양한 수요에 대응할 수도 있지만 건축한계선을 적용하게 되면 토지이용의 효율이 떨어지므로 초기계획에서부터 획지구모를 줄여 수요특성을 반영한 계획을 수립할 필요가 있음을 알 수 있다.

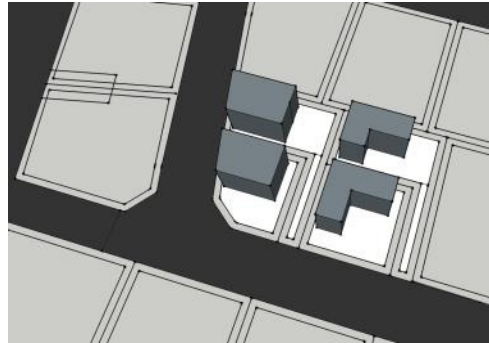


[그림 6-19] 분필, 듀플렉스 계획시 블록 배치도





[그림 6-20] 기존획지 건축가능구역



[그림 6-21] 획지 분할시 건축가능구역

[표 6-3] 분필, 듀플렉스 계획시 획지별 활용성 분석

구분		대지면적	세대당 주택면적(최대)	토지비(원)	건축비(원)	세대당 총 사업비(원)
1	2세대	367.36㎡ (111.13평)	146.66㎡(44.36평)	166,688,850	221,800,000	388,488,850
			146.66㎡(44.36평)	166,688,850	221,800,000	388,488,850
2	2세대	360.75㎡ (109.13평)	144.30㎡(43.65평)	163,689,576	218,250,000	381,939,576
			144.30㎡(43.65평)	163,689,576	218,250,000	381,939,576
3	3세대	348.00㎡ (105.27평)	92.80㎡(28.07평)	105,269,526	140,350,000	245,619,526
			92.80㎡(28.07평)	105,269,526	140,350,000	245,619,526
			92.80㎡(28.07평)	105,269,526	140,350,000	245,619,526
4	3세대	346.11㎡ (104.70평)	92.29㎡(27.91평)	104,697,804	139,550,000	244,247,804
			92.29㎡(27.91평)	104,697,804	139,550,000	244,247,804
			92.29㎡(27.91평)	104,697,804	139,550,000	244,247,804
5	분필 a	144.81㎡(43.80평)	115.85㎡(35.04평)	131,414,484	175,219,312	306,633,795
	분필 b	195.59㎡(59.17평)	156.47㎡(47.33평)	177,497,126	236,662,835	414,159,961
6	분필 c	166.73㎡(50.44평)	133.38㎡(40.35평)	151,306,794	201,742,392	353,049,186
	분필 d	184.42㎡(55.79평)	147.54㎡(44.63평)	167,360,397	223,147,196	390,507,593

\* 최대 주택면적은 용적률 80%를 적용

\* 토지비는 평당 300만원, 건축비는 평당 500만원(벽돌마감, pvc창호)적용

\* 세대당 총 사업비는 토지비와 건축비의 합계임

##### ⑤ 필지단위 단독주택용지 최적 대안 도출 : 행정중심복합도시 1-1생활권 D9-87 계획안

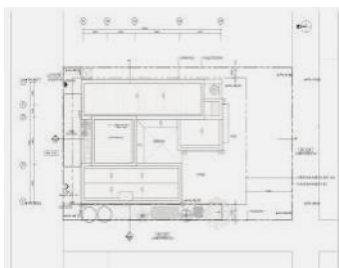
시뮬레이션을 통해 도출된 각 대안을 검토하여 획지계획과 건축배치 개선방안에 대해 효율성 측면에서 종합하였다. D9-87의 경우 대지면적 368㎡ (약 111.31평)으로 건축면적의 효율성 측면을 고려해 건폐율 33.43%, 연면적 44.83%의 지상 2층으로 계획하였다. 이에 대해 토지비를 평당 300만원, 건축비를 평당 500만원으로 적용하였을 때 약 6억 3천만원 정도의 건설비용이 소요되는 것으로 추정할 수 있다.

[표 6-4] 필지단위 단독주택용지 시물레이션 설계개요

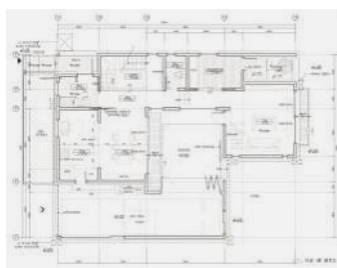
대지면적	368.00m <sup>2</sup> (약 111.31평)	-
건축면적	123.41m <sup>2</sup> (약 37.33평)	(건폐율 33.54%)
연면적	198.31m <sup>2</sup> (약 59.99평)	(용적률 44.83%)
규모	지상 2층	-
지상1층 면적	80.94m <sup>2</sup>	-
지상2층 면적	84.05m <sup>2</sup>	-
주차	2대	-
토지비	333,930,000원	평당 300만원 적용
건축비	299,950,000원	평당 500만원 적용
전체소요금액	633,880,000원	-



[그림 6-22] 행정중심복합도시 필지단위 단독주택용지 (계획 예시)



[그림 6-23] 배치도



[그림 6-24] 지상 1층 평면도



[그림 6-25] 지상 2층 평면도

### 3) 블록형 단독주택용지 획지계획의 대안 제시

#### ① 계획 방향 및 개념

블록형 단독주택지의 획지계획 방안을 제시하기 위해 행정중심복합도시 1-1생활권 B4, B5의 블록형 단독주택용지를 대상으로 시뮬레이션을 수행하였다. 가구 및 획지계획 방향은 내부 커뮤니티 가로를 형성하여 길과 녹지, 사람의 접촉이 자연스럽게 이루어질 수 있는 단독주택지를 조성하는 것으로 정하였다. 이를 위해 획지계획에서는 내부 커뮤니티 가로에 녹지공간을 두어 보행에 활력을 더해주고 네트워크를 향상시킴으로서 이웃과 공유할 수 있도록 하였으며 주 차량도로에는 녹지띠를 두어 경관의 연속성과 주거의 쾌적성을 높이하고자 하였다. 또한 단지 내에 녹지공간과 어린이놀이터, 가로수, 벤치 등을 조성함으로써 단지 내 커뮤니티 향상이 이루어질 수 있는 방안을 검토하였다. 또한 앞서 분석된 획일화된 획지구도를 보완하기 위해 획지구도를 다양하게 계획하여 분산 배치하는 방안을 검토하였다.



[그림 6-26] 세종시 1-1생활권 B4, B5 블록형 단독주택용지 획지계획안(S: 1/2,400)

## ② 블록형 단독주택용지 획지계획의 적정 개발규모 검토

### □ 대안 개발 규모 검토

현재 행정중심복합도시의 가구수는 1필지 1가구로 제한하고 있다. 이러한 현행 기준으로는 앞서 밝혔듯이 전체 주택건설에 소요되는 금액이 증가하여 용지매입 수요가 증가하지 않을 것으로 예상된다. 따라서 본 시물레이션에서는 듀플렉스, 트리플렉스타입의 단독주택이 1필지 내에 건축이 가능하도록 제안하고자 하였다. 또한 필지규모를 세분화하여 주택면적의 경우 25평부터 건축이 가능하도록 계획함으로써 다양한 수요계층을 수용할 수 있는 방안을 제안하였다. 결과적으로 현행 필지계획에서 건축 가능한 규모로 주택을 조성하기 위해서 1호당 소요금액이 7억 이상이지만 필지 규모를 세분화할 경우 각 필지당 소요금액은 3억~6억 정도로 감소될 것으로 추정된다.

[표 6-5] 블록형 단독주택용지 필지규모의 세분화 계획

구분		현행기준	대안
대지면적	B4	13,593㎡	좌 동일
	B5	19,587㎡	좌 동일
세대수	B4	39호	48호
	B5	56호	68호
필지당 평균면적	B4	348㎡(105.27평)	195㎡(58.99평)
	B5	350㎡(105.87평)	195㎡(58.99평)

[표 6-6] 대안 개발규모 검토

구분	대지면적 ㎡(평)	가능 건축면적 ㎡(평)	가능 연면적 ㎡(평)	토지비(천원) 평당 300만원적용	건축비(천원) 평당 500만원적용	전체소요금액 (천원)	주차 대수
1	134.60 (40.72)	53.84 (16.29)	107.68 (32.57)	122,160	162,850	285,010	1대
2	167.10 (50.55)	66.84 (20.22)	133.68 (40.44)	151,650	202,200	353,850	1대
3	187.40 (56.69)	74.96 (22.68)	149.92 (45.35)	170,070	226,750	396,820	1대
4	198.70 (60.11)	79.48 (24.04)	158.96 (48.09)	180,330	240,450	420,780	2대
5	212.60 (64.31)	85.04 (25.72)	170.08 (51.45)	192,930	257,250	450,180	2대
6	231.40 (70.00)	92.56 (28.00)	185.12 (56.00)	210,000	280,000	490,000	2대
7	256.30 (77.53)	102.52 (31.01)	205.04 (62.02)	232,590	310,100	542,690	2대
8	275.20 (83.25)	110.08 (33.30)	220.16 (66.60)	249,750	333,000	582,750	2대

\* 계획된 필지 중 각 평형대별로 작성한 것임

\* 대지면적: 최소 134.60~ 최대 275.20㎡, 평균195.00㎡

## □ 대지면적에 따른 대안제시


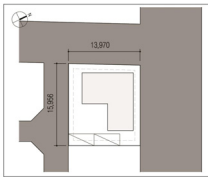
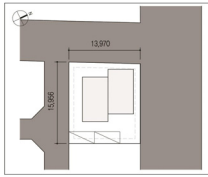
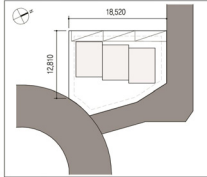
앞 서 분석된 개발규모 검토를 기반으로 대지면적 131.99㎡(40평), 195.57㎡(50평), 220.89㎡(60평), 255.40㎡(70평) 각각의 경우를 주택면적에 따른 평면 및 분양가 산정과 듀플렉스, 트리플렉스 주택 건설에 대한 대안을 검토하여 다양한 경우의 수를 반영한 평면계획 및 분양가 산정을 수행하였다. 이를 통해 추정된 단독주택 건설 소요금액은 약 2억~4억원에 형성되었다. 이 중 대지면적 255.40㎡(70평)에 각 호당 전체주택면적 약 20평인 트리플렉스 타입으로 조성하였을 경우 가장 낮은 소요금액이 형성되며 대지면적 255.40㎡(70평)에 주택면적 약 50평으로 조성하였을 경우 가장 많은 소요금액을 형성됨을 시뮬레이션 대안적용을 통해 알 수 있었다. 이에 대한 세부적 내용은 아래와 같다.

[표 6-7] 대지면적에 따른 대안검토 (40평, 50평)

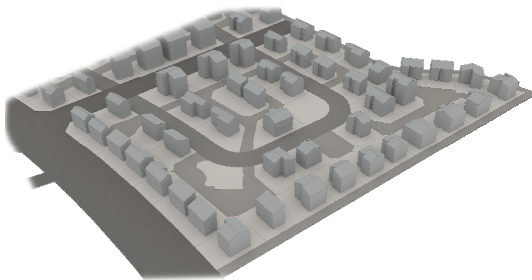
구분	대지면적 131.99㎡(40평)		대지면적 195.57㎡(50평)	
획지 계획도				
타입	전체 주택면적 30평	전체 주택면적 25평	전체 주택면적 40평	듀플렉스 타입
				
대지면적	131.99 m <sup>2</sup> (39.93평)	131.99 m <sup>2</sup> (39.93평)	195.57 m <sup>2</sup> (59.15평)	195.57 m <sup>2</sup> (59.15평)
1층 주택면적	51.75 m <sup>2</sup> (15.65평)	51.75 m <sup>2</sup> (15.65평)	73.80 m <sup>2</sup> (22.32평)	37.94m <sup>2</sup> (11.48평)    37.94m <sup>2</sup> (11.48평)
2층 주택면적	51.75 m <sup>2</sup> (15.65평)	27.90 m <sup>2</sup> (8.44평)	73.80 m <sup>2</sup> (22.32평)	37.94m <sup>2</sup> (11.48평)    37.94m <sup>2</sup> (11.48평)
전체 주택면적	103.50 m <sup>2</sup> (31.31평)	79.65 m <sup>2</sup> (24.09평)	147.60 m <sup>2</sup> (44.65평)	75.88m <sup>2</sup> (22.95평)    75.88m <sup>2</sup> (22.95평)
건폐율/ 용적률	39.21% / 78.42%	39.21% / 60.35%	37.74% / 75.47%	38.80% / 77.60%
토지비	119,790,000 원	119,790,000 원	177,450,000 원	88,725,000 원    88,725,000 원
건축비	156,550,000 원	120,450,000 원	223,250,000 원	114,750,000 원    114,750,000 원
전체소요금액	276,340,000 원	240,240,000 원	400,700,000 원	203,475,000 원    203,475,000 원

\* 토지비는 평당 300만원, 건축비는 평당 500만원(벽돌마감, pvc창호)적용

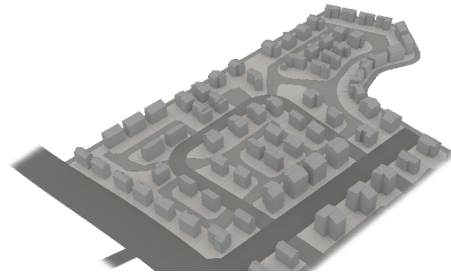
[표 6-8] 대지면적에 따른 대안검토 (60평, 70평)

구분	대지면적 220.89㎡(60평)			대지면적 255.40㎡(70평)		
획지 계획도						
타입	전체 주택면적 50평		듀플렉스 타입	전체 주택면적 50평		트리플렉스 타입
						
대지면적	220.89 ㎡ (66.82평)	220.89 ㎡ (66.82평)		255.40 ㎡ (77.26평)	255.40 ㎡ (77.26평)	
1층 주택면적	86.00 ㎡ (26.01평)	43.50 ㎡ (13.16평)	43.50 ㎡ (13.16평)	82.50 ㎡ (24.96평)	33.50 ㎡ (10.13평)	33.50 ㎡ (10.13평)
2층 주택면적	86.00 ㎡ (26.01평)	43.50 ㎡ (13.16평)	43.50 ㎡ (13.16평)	82.50 ㎡ (24.96평)	33.50 ㎡ (10.13평)	33.50 ㎡ (10.13평)
전체 주택면적	172.00 ㎡ (52.03평)	87.00 ㎡ (26.32평)	87.00 ㎡ (26.32평)	165.00 ㎡ (49.91평)	67.00 ㎡ (20.27평)	67.00 ㎡ (20.27평)
건폐율/ 용적률	38.89% / 77.87%	39.39% / 78.77%		32.30% / 64.60%	39.35% / 78.87%	
토지비	200,460,000 원	110,230,000 원	110,230,000 원	231,780,000 원	77,260,000 원	77,260,000 원
건축비	260,150,000 원	131,600,000 원	131,600,000 원	249,550,000 원	101,350,000 원	101,350,000 원
전체소요금액	460,610,000 원	241,830,000 원	241,830,000 원	481,330,000 원	178,610,000 원	178,610,000 원

\* 토지비는 평당 300만원, 건축비는 평당 500만원(벽돌마감, pvc창호)적용

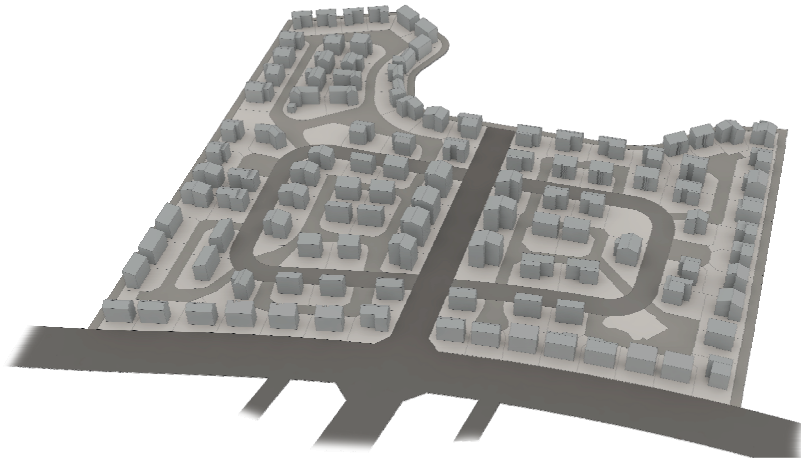


[그림 6-27] 세종시 1-1생활권 B4 계획안



[그림 6-28] 세종시 1-1생활권 B5 계획안





[그림 6-29] 세종시 1-1생활권 B4, B5 3차원 시뮬레이션



[그림 6-30] B4, B5 블록 배치도: 주택면적 40평일 경우

#### 4) Urban Code의 적용을 위한 대안 제시

##### ① 현행 지구단위계획 검토 및 제안

현재 택지개발지구의 단독주택용지 계획은 지구단위계획에 의존하는 규제적 관리가 이루어지고 있다. 따라서 단독주택용지의 체계적인 경관 관리기능이 미흡한 상황에서 주거지의 계획적 관리를 위한 대안을 제시하기 위해 행정중심복합도시의 지구단위계획 변경안을 검토하고 경관형성을 위한 Urban Code 작성의 적정 범위와 내용을 검증하기 위해 본 대상지에 적용 검토해 보았다.

[표 6-9] 현행 지구단위계획 내 건축물 형태규제 제안

기존 세종시 지구단위계획의 관련내용	제안사항
-대지안의 공지기준(1m)을 지정하고 이곳에 텃밭을 설치하도록 권장	-대지안의 공지기준과 관련한 세가지 제안 ① 대지안의 공지기준은 땅콩주택 등의 건축을 위한 대지에서는 적용을 유보하고 이곳에 개방형 담장설치를 유도 ② 대지안의 공지기준을 주도로축에만 적용하고 여기에서 생겨나는 공지에는 벤치나, 낮은 화단 설치 ③ 기존의 대지안의 공지기준을 유지하면서 대지경계선에 수목형 담장을 설치할 수 있도록 권장
-경사지붕을 조성하는 경우 수평투영면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 범위에 물매는 4/10 이상으로 할 것을 권장	-경사지붕의 물매는 주택의 전체적인 형태와 지붕의 크기, 구조 공법을 고려하여 정해져야 하므로 적용 범위와 물매를 수치적으로 특정하지 않음. (다만 구역별 형태 코드를 특화 하는 경우 지정 가능함)
-담장과 대문의 높이는 0.8m이하로 권장	-집 주변에 0.8m의 경계부 설치는 공간적인 개방성은 향상시켜주지만 보안에 문제가 생길 수 있으므로 이에 대한 보완책으로 수목을 이중으로 설치하거나 구조물 0.8m 위에 수목을 심는 방법으로 일정한 차폐효과를 주는 동시에 수목은 나무사이가 뻑뻑한 수종을 식재하도록 유도 (담장과 수목으로 특화가능)

##### ② Urban Code 적용 개념 및 방향

양호한 단독주택지 조성을 위해서는 외부 가로경관의 식재 및 공공시설 설치에 대한 관리기준을 적용한 Urban Code를 작성하여 단독주택지의 경관관리 수단으로 적용할 수 있다. 이에 시뮬레이션을 통해 단지 내 경관형성을 위해 건축물 외관의 통일성을 유도하기 보다는 공용공간과 녹지공간을 이용해 가로경관을 형성하여 소단위별 클러스터화를 적



용해 보았다. 특히 단독주택용지 진입도로를 단지 내 공용공간으로 조성함으로써 커뮤니티 향상에 기여할 수 있도록 하였으며 공용공간 내에 주차장과 화단을 적절히 배치하여 자연친화적 이미지를 강화하고 지속가능한 단지를 조성하고자 하였다. 또한 가로를 따라 배치되는 녹지띠와 소규모의 녹지포켓공간을 조성하여 단지 내 다양한 활동을 지원할 수 있도록 검토하였다. 이와 더불어 단독주택용지 내부의 루프형태로 계획된 진입도로를 블록포장으로 계획함으로써 보행환경의 증진을 강조하였다.

### ③ Urban Code 시뮬레이션 계획안

적용된 Urban Code의 계획내용은 주로 보행도로 내 여유공간을 두고 식재를 통해 경관형성을 유도하기 위한 것이다. 획지계획 시 발생하는 소규모 공간들은 어울림마당, 어린이놀이터, 마을마당 등을 조성하여 단지 내 커뮤니티 활성화를 유도하도록 하였으며 물정원과 같은 테마공간을 두어 쾌적한 삶과 단지 내 통일성을 부여하였다. 또한 단지 내 공용주차장을 별도로 계획하여 단지 내 가로에 주차발생을 방지하고자 하였다.



[그림 6-31] 블록 내 urban code 적용 계획안



[그림 6-32] 소 구획별 urban code 특화 사항 (추후보완)



[그림 6-33] Urban Code 적용 단지 내부 이미지-1





[그림 6-34] Urban Code 적용 단지 내부 이미지-2

#### ④ 세부계획

##### □ 동선계획

기존 행정중심복합도시 내 단독주택용지 계획의 경우, 모든 필지가 8m 도로와 면하게 되면서 자동차 중심의 도로계획이 적용되었다. 이러한 한계점에 대한 대안으로 단독주택 블록과 면해있는 진입도로의 경우는 불가피하게 8m로 계획하지만 단지와의 관계성을 고려하여 차량도로의 경우 4m 일방통행으로 계획하고 도로의 양 측면을 보도와 녹지띠로 계획하였다. 또한 단독주택용지의 출입은 메인 차량동선에서 이면으로 진입하도록 하였으며 블록별로 공용주차장을 두어 방문자 주차를 고려하였다.



[그림 6-35] 행정중심복합도시 1-4생활권 B4.5동선계획도

## □ 단독주택용지 경계부 특화계획

단독주택지의 공간적인 개방성을 향상시키기 위해 건축한계선으로 발생하게 되는 대지 안의 공지와 진입도로의 경계부 특화방안을 적용하였고 이는 심리적, 시선차단 역할에도 기여할 수 있도록 시도하였다. 이를 위해 단독주택의 지상레벨을 도로보다 높게 조성하여 자연스러운 시선차단 효과를 유도하고 경계부에 담장을 설치하여 물리적 구조물의 높이는 낮추되, 수목을 2열로 배치하여 시선차단 효과를 유도하였다. 화단, 벤치, 수로계획을 통해 경계부의 완충역할을 함과 동시에 심리적 차단효과도 발생시키고자 하였다.



[그림 6-36] 메인 차량진입도로 식재



[그림 6-37] 메인 차량도로 화단

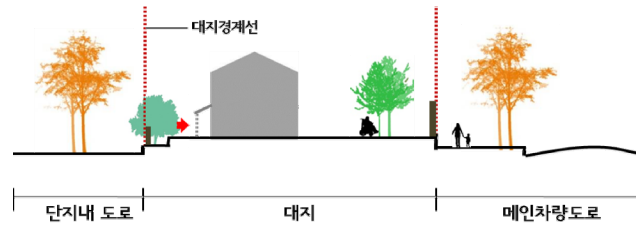
\* 출처: 住宅生産振興財団(2008), 「私たちがつくる住まいのまちなみ 住まいのまちなみコンクール」 3年間のあゆみ [2005~2007년]

[표 6-10] 진입도로에 따른 경계 특화방안

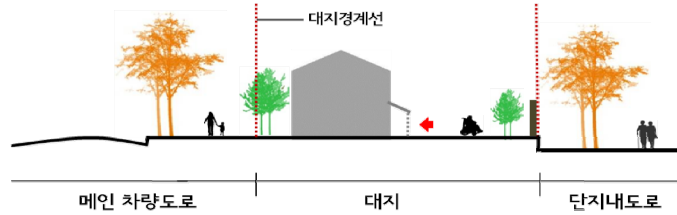
8m 도로 활용	북측에서 진입하는 대지	남측에서 진입하는 대지
주 차량도로 녹지띠 일방차량도로(4m) - 녹지(1미터) - 보도(1미터)-대지안의 공지(1미터) 마을 대표 수종 식재(2열 식재)	차량도로 - 보도 - 녹지 - 대지 대지경계선과 건축한계선 사이(A) : 오픈형 담장(h:900) : 식재, 수공간, 자갈 등 조경계획	차량도로 - 녹지 - 보도 - 대지 대지와 인도와의 단차설정(h:800) 대지경계선과 건축한계선 사이(B) : 시선차폐를 위한 담장(h:900) + 식재

이에 대한 세부적 계획은 북측진입영역의 경우 대지경계선과 건축한계선 사이를 오픈형담장으로 계획하고 형성되는 공간 내에 식재 및 휴게공간 등 조경공간을 계획하고자 하였다. 남측진입영역의 경우 대지 내 보도사이에 단자를 두고 낮은 담장 및 식재를 계획

하였으며 대지경계선과 건축한계선 사이에 식재를 통한 차폐계획으로 개인영역을 부여했다.



[그림 6-38] 북측진입 영역 특화계획



[그림 6-39] 남측진입 영역 특화계획

• 대지 안의 공지

현행 지구단위에서의 대지안의 공지는 각 대지에서 1m 후퇴되는 건축한계선 사이에 생기는 외부공지를 활용한 텃밭과 주차장 설치를 규정하고 있다. 그러나 경계선 위에 설치되는 담장으로 인해 1m 공간만이 형성되며 이로 인해 텃밭 운영이 불가능한 실정므로 이에 대한 개선방안을 다음과 같이 제안하였다.

[표 6-11] 대지 안의 공지 제안사항

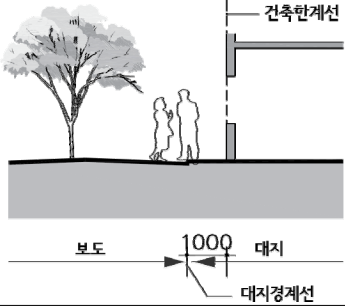

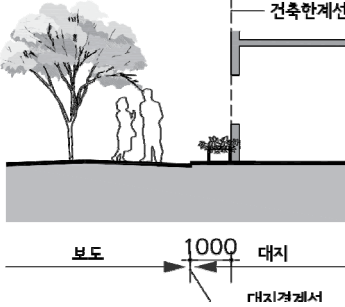

현행 지구단위계획	현행 적용안	제안사항
<p>텃밭배치 주차 건축한계선(1m) 외벽선 8m 도로 주차출입구</p>	<p>담장 주차 주차출입구 건축한계선(1m) 외벽선 8m 도로</p>	<p>수목심장설치 건축한계선(50cm에서 50cm 이하) 주차 주차출입구 건축한계선(1m) 8m 도로</p>
<p>- 각 대지에서 1m 후퇴되는 건축한계선 사이에 생기는 자투리땅을 활용한 텃밭과 주차장 설치</p> <p>- 건축한계선에 주택외벽 설치를 할 수 있도록하여 도로측에서 일정한 경관라인 형성</p> <p>- 도로와 대지 사이에 생기는 1m 공간을 공공용지와 함께 조경공간으로 활용</p>	<p>- 대지 경계선위에 설치되는 담장으로 인해서 1m 공간으로 텃밭 운영이 불가능</p> <p>- 주택외벽은 건축한계선과 상관없이 설치되어 도로측에서 일정한 외벽경관 형성이 어려움</p> <p>- 도로측에 설치되는 높은 담장으로 인해 단지 내부에서 공간적인 개방성 확보가 어려움</p>	<p>- 도로측에만 건축한계선을 적용하고 담장위치를 일정하게 맞추도록 하여 도로측 경관과 조경 라인 형성</p> <p>- 대지 내 건축한계선 조항은 공간적인 활용성이 떨어지므로 건축법에 따라 인접대지경계선에서 50cm이격함</p>

- 담장 및 조경계획

대지경계선에 담장을 설치하는 경우 건축한계선에 건축물 외벽을 설치하도록 하여 도로 측에서의 경관을 유지하고자 하였으며 수목을 적절히 활용한 담장설치를 통해 개방성을 높이하고자 하였다. 화단과 벤치를 담장위치에 함께 계획하여 조화로운 경관형성과 환경친화적인 커뮤니티공간을 조성하고자 하였다. 또한 담장 전면부에 수로를 설치함으로써 심리적인 보호막을 형성하는 동시에 공간적으로는 개방성을 확보하고자 하였다.

주택의 우체통은 단독 조형물 이외에 담장이나 거리의 조형물을 활용하여 설치하고 대문은 시각적인 개방성을 높이기 위해서 개방적 형태를 사용할 것을 권장하였다. 대문의 재료와 높이는 담장의 재료와 높이와 함께 고려할 것을 권장하고 담장과 대문과 우체통은 주택의 외벽재료와 색상을 고려할 것을 권장하였다.

[표 6-12] 건축한계선에 외벽을 설치하는 경우

구분	계획	사례이미지
건축한계선에 외벽계획-1		
건축한계선에 외벽계획-2		

※ 사진출처: c@ 김창균 소장, [http://eandgacademy.blogspot.kr/2010\\_04\\_01\\_archive.html](http://eandgacademy.blogspot.kr/2010_04_01_archive.html)



[표 6-13] 담장계획 제안

구분	계획	사례이미지
담장 h:900 수목 2열배치		
담장 h:1200 슬리드 벽체		
담장 h:600 위 수목화단		
수목을 2단으로 설치한 담장		

※사진출처: c@ 주택생산진흥재단(2014), 山南石材店 홈페이지 <http://www.yamaminami.co.jp>.

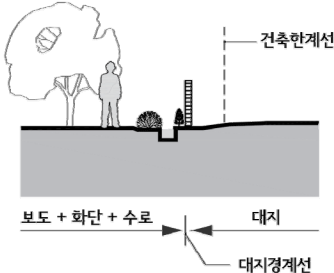

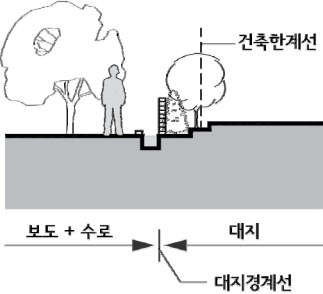

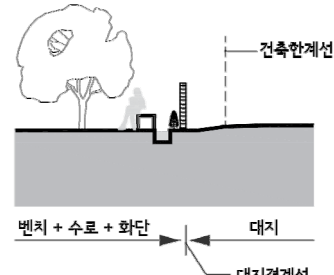

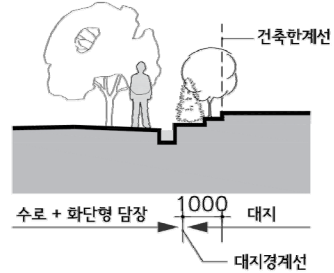

[표 6-14] 화단 및 벤치계획

구분	계획	사례이미지
담장 외부로 낮은 화단설치		
벤치를 보도 위 조형물로 이용		
대지안의 공지 내 화단, 벤치		
대지안의 공지 내 벤치		

※ 사진출처: c@ 주택생산진흥재단(2014), c@ 김창균 소장



[표 6-15] 경계부 수로계획

구분	계획	사례이미지
보도에 수로 주변 화단		
주택가 수목담장과 보도 내 수로		
수로 주변의 벤치와 화단 등의 조경요소		
수목 화단용 담장과 수로		

※ 사진출처: c@ 주택생산진흥재단(2014), c@ 김창균 소장, <http://tadasuwaru.blog.fc2.com>, <http://ameblo.jp/shibuyao/entry-11844032843.html>

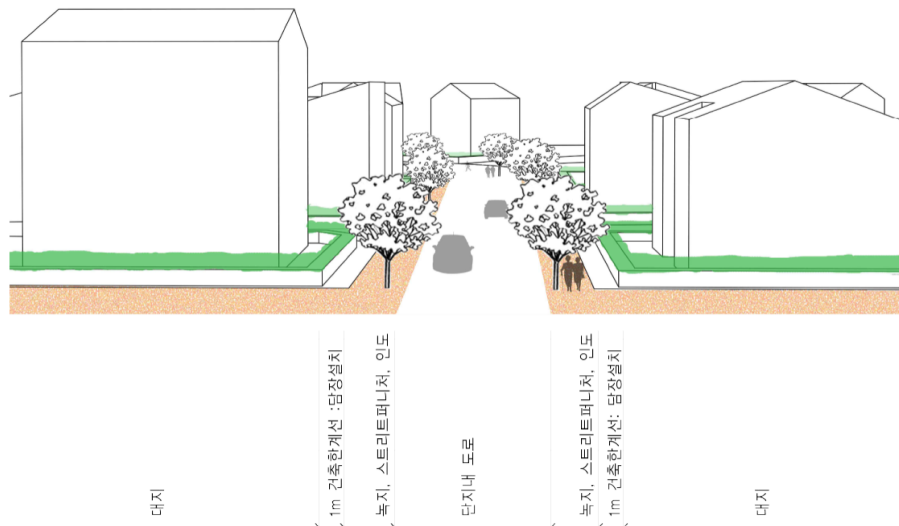
[표 6-16] 대문 및 우체통 계획

담장을 이용한 우체통 설치사례	나무를 이용한 우체통 설치 사례
	
대지 내 공지를 활용한 대문과 우체통 설치	목재 대문과 우체통의 설치 사례
	
수목과 블록을 이용한 대문	주택 외벽의 재료와 색상을 고려한 담장과 대문
	

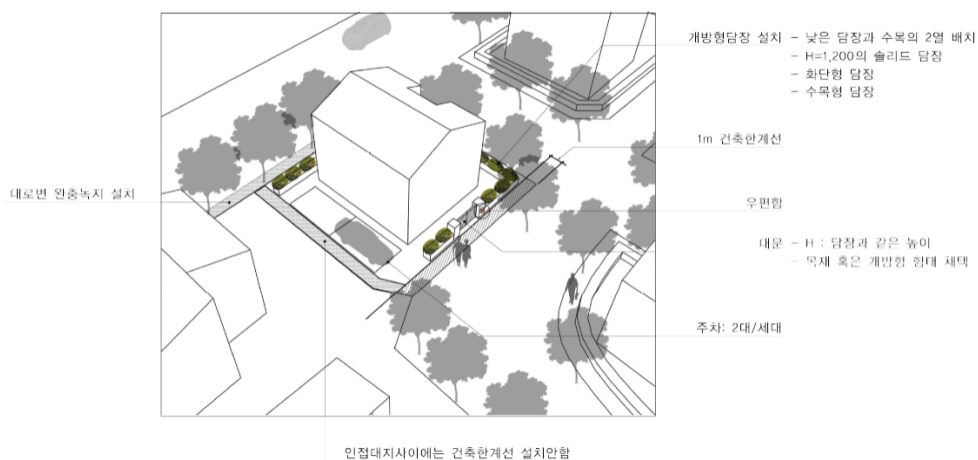
※ 사진출처: <http://commons.wikimedia.org>, <http://www.geograph.org.uk>, <http://www.ext-web.com>  
<http://www.t-greenlife.jp>, <http://www7.plala.or.jp>, <http://results.bosco.cc>

## 5) Urban code 제안

앞서 제시된 세부적 계획안을 토대로 단독주택지에 적정한 urban code의 범위를 공공공간과 건물배치와 관련하여 제안하였다. 공공공간에서 가로, 도로, 식재, 가로시설물 등에 대한 기준을 정하고 건물배치와 관련하여 건축물의 배치, 대지안의 공지에 대한 건축한계선 지정, 주차, 담장, 대문, 우편함 등에 대한 기준을 제시하였다.



[그림 6-40] urban code- 공공공간



[그림 6-41] urban code- 건물배치

## 4. 제도개선 방안

### 1) 주거다양성을 위한 단독주택용지의 계획을 위한 기준 마련

최근 주택공급을 점진적으로 줄이기 위해 9·1부동산대책의 후속조치로 국토교통부는 택지개발촉진법 폐지법률안을 발표하였다. 이는 주택보급률, 공공택지 공급과다와 이로 인한 부작용 등을 종합적으로 고려할 때 앞으로는 도시지역에서 수요자 맞춤형 중·소규모 개발로 택지공급정책을 전환한다는 것을 의미한다. 따라서 향후 택지공급 수요가 발생할 경우, 목적에 따라 도시개발법(주거·상업·산업형 등 복합도시용지), 공공주택법(저소득층 주거안정) 등을 통해 지속적으로 공급이 가능할 것으로 내다봤다.<sup>116)</sup> 이러한 택지공급정책의 변화와 다양한 주택수요에 대응하기 위해서는 택지개발업무처리지침에 의한 주택건설용지 배분에 관한 기준을 개선하는 것이 필요하다. 또한 맞춤형 중·소규모 개발을 위해 주택건설용지 배분 계획에 필지규모에 따른 단독주택건설용지 배분기준을 정하는 것이 필요하다.

[표 6-17] 주거다양성을 위한 단독주택용지 주택건설용지 배분 계획 제도개선(안)

택지개발업무처리지침 제14조(주택건설용지의 배분 등) 제3항 제도개선(안)	
변경 전	변경 후
<p>제14조(주택건설용지의 배분 등) ① 주택건설용지는 공동주택건설용지·단독주택건설용지·근린생활시설용지로 구분하고, 공동주택건설용지와 단독주택건설용지의 비율은 다음 각 호에 따라 지역별로 배분한다. 다만, 제1호부터 제3호까지의 경우 지정권자가 해당 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 30퍼센트포인트 범위에서 배분비율을 조정할 수 있다.</p> <p>1~4호 생략</p> <p>② 공동주택건설용지는 다음 각 호에 따라 주택의 규모별로 배분하여야 한다. 다만, 지정권자가 해당 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20퍼센트포인트 범위에서 배분비율을 조정할 수 있다.</p> <p>1. 60제곱미터 이하 주택건설용지 : 수도권 및 광역시 30퍼센트 이상, 기타지역 20퍼센트 이상</p> <p>2. 85제곱미터 이하 주택건설용지 : 70퍼센트 이상(제1호를 포함)</p> <p>3. 85제곱미터 초과 주택건설용지 : 30퍼센트 미만</p> <p>③ 단독주택건설용지는 필지단위 또는 블록단위로 계획한다.</p> <p>④ 주택법 제41조의3제1항에 따라 지정된 주택공영개발지구에 대하여 국토교통부장관이 공동주택의 규모 및 종류 등을 달리 정한 경우에는 그에 따른다.</p>	<p>③ 단독주택건설용지는 필지단위 또는 블록단위로 주택건설용지를 배분하고, 필지단위로 배분하는 경우 140제곱미터이상 660제곱미터 미만으로 필지를 분할하여야 하며, 다음 각 호에 따라 필지의 규모별로 배분하여야 한다.</p> <p>1. 200제곱미터 이하 주택건설용지 : 수도권 및 광역시 30퍼센트 이상, 기타지역 20퍼센트 이상</p> <p>2. 300제곱미터 이하 주택건설용지 : 70퍼센트 이상(제1호를 포함)</p> <p>3. 400제곱미터 초과 주택건설용지 : 30퍼센트 미만</p>

116) 국토교통부(2014), “규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안” 보도자료 (2014.09.02.), 국토교통부

최근에 획지형 단독주택용지를 공급한 행정중심복합도시 단독주택 필지면적별 현황을 분석한 결과, 100평 내외의 획일적인 획지로 공급되고 있어 다양한 주거수요에 대응하지 못한다는 한계가 나타났다. 지구단위계획 시행지침에선 330~660㎡이하로 제한되었으나, 대다수 최소 범위에서만 판매된 것을 알 수 있다. 따라서 주거다양성을 위해서는 필지구모별 단독주택용지 배분기준을 적용할 필요가 있다.

[표 6-18] 필지 면적 분포표

구간(㎡)	필지수	분포도
200~ 300미만	132	
300~ 400미만	1548	
400~ 500미만	85	
500~ 600미만	23	
600~ 700미만	9	
계	1797	

[표 6-19] 주거다양성을 위한 단독주택용지 계획 기준 제도개선(안)

택지개발업무처리지침 제15조의2(필지단위 단독주택용지 계획 등) 신설 제안
<p>※ 제15조(주택의 계획 등) ②,③항 삭제</p> <p>제15조의2(필지단위 단독주택용지 계획 등) ① 수용인구 및 주택에 관한 계획수립시 단독주택건설용지에 대하여는 가구(블록)별로 호수, 전용면적, 층수, 건폐율, 용적률을 정하여 계획을 수립하고 이에 따라 가구(블록)별로 규모별 배분계획을 수립하여야 한다. 이 경우 필지단위를 제14조 제3항의 각호의 내용으로 구분하여 적정하게 배치하도록 하고, 층수는 필지면적의 규모 및 건폐율·용적률에 따라 구분한다.</p> <p>② 사업시행자는 단독주택건설용지를 필지단위로 계획하는 경우에 다양한 계층의 사람들이 함께 거주할 수 있도록 단독주택용지 규모·밀도를 체계적으로 계획하고 생활환경수준을 고려한 근린생활시설 설치계획과 별도의 경관기준을 마련하여야 한다. 세부적인 사항은 다음 각 호에 적합하여야 한다.</p> <p>1. 단독주택건설용지의 용도지역은 제1종 전용주거지역으로 계획한다. 다만, 양호한 주거 환경 확보가 어려워 제1종 전용주거지역으로 계획하는 것이 부적합한 지역은 제1종 일반주거지역으로 계획할 수 있다.</p> <p>2. 지구단위계획에서 1주택당 가구수는 해당 지역의 도시기반시설을 포함한 주거환경 여건에 따라 적정하게 계획하고, 주차장은 주택용지 내에 확보하거나 별도의 공용주차장을 확보하도록 하여야 한다. 다만, 제1종전용주거지역에서 1주택당 가구수는 5가구 이하로 하여야 한다.</p> <p>3. 단독주택건설용지에 주민편의, 주거환경 보호, 이용거리 등을 고려하여 근린생활시설의 설치가 필요한 경우에는 근린생활시설용지 및 제1종 일반주거지역으로 계획한다. 근린생활시설용지로 계획하는 경우에는 공급단위 가구 면적의 5분의 2범위에서 계획하고, 제1종 일반주거지역으로 계획하는 경우에는 근린생활시설을 포함한 단독주택을 건축물 연면적의 5분의 2 범위에서 지상 1층 이하에만 설치하도록 하여야 한다.</p> <p>4. 단독주택용지의 경관기준은 가구단위로 건축의 다양성을 보장하면서 주거지의 조화로운 경관 형성을 위한 기준으로 작성한다. 이를 위해 경관기준과 주민생활 공간환경 관리규약을 포함한 협정서 마련을 유도한다.</p>



## 2) 단독주택용지 경관기준(Urban Code) 및 건축코디네이터 운영 제도 마련

### □ 건축코디네이터(건축전문가)를 통한 단독주택용지 계획 및 경관기준(Urban Code) 협정서 마련

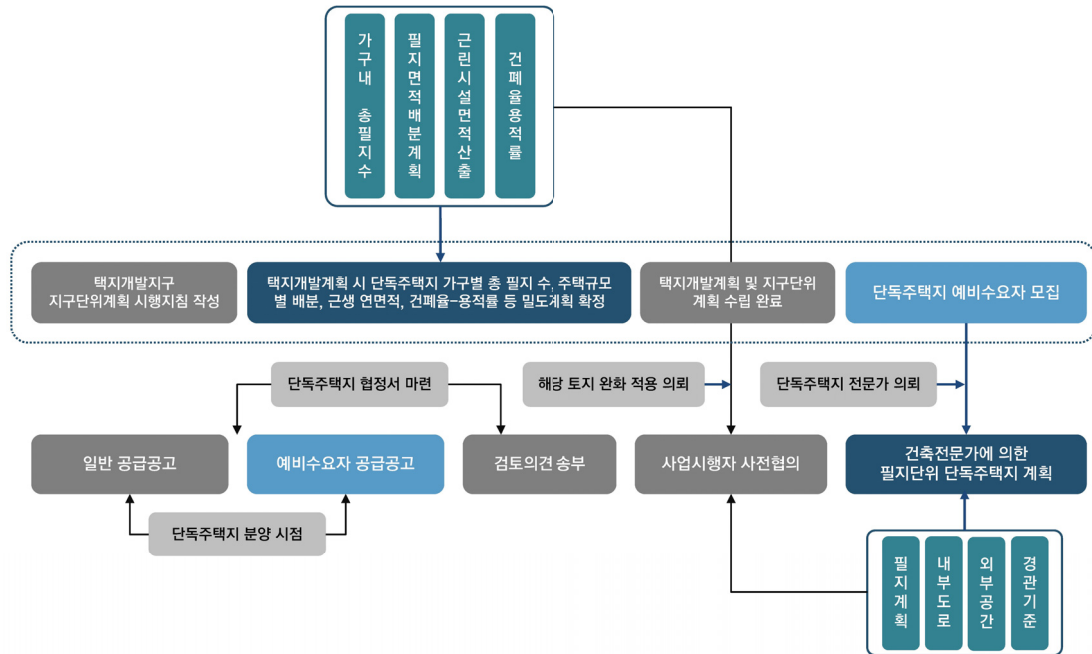
유연한 단독주택지 공급체계 정착을 위해서는 단독주택용지 공급방식과 연동하여 단독주택지의 계획적 관리방안을 마련할 필요가 있다. 이를 위해서는 단독주택지의 획지계획을 지구단위계획 수립단계에 계획하지 않고 건축코디네이터(건축전문가)의 참여에 따라 단독주택지의 획지계획을 수립할 수 있는 제도 운영이 필요하다. 택지개발계획단계에서는 단독주택용지 가구별로 총 필지 수, 주택규모별 배분기준, 근린생활시설 총 설치면적, 건폐율·용적률만 확정하여 공고하고 해당 토지의 예비수요자를 모집한다. 이후 건축코디네이터가 예비수요자를 대상으로 단독주택 획지분할계획, 내부도로계획, 외부공간 등 경관관리 기준을 정하여 사업시행자와 공급계획 시 정해진 사항에 대한 완화내용을 협의한 후 예비수요자를 대상으로 용지를 공급하고 남은 용지에 한하여 일반 공급을 하는 방법을 적용할 수 있다.

### □ 건축코디네이터의 실효성 확보를 위한 사전협의제도 도입

이미 필지분할이 된 단독주택용지 중 미판매된 토지에 한정하여, 건축코디네이터 제도를 운영하여 단독주택지 경관기준을 마련한 경우, 토지매매 및 단독주택 건축 허가신청 이전에 건축코디네이터를 통해 사전검토과정을 거쳐 경관기준이 합리적으로 적용되었는지 검토하는 사전협의제도 도입이 필요하다. 해당 토지는 매입신청 전 반드시 매매계약 특약사항으로 안내하여야 하며 사업시행자는 이에 소요되는 비용을 지급하여야 한다.

[표 6-20] 단독주택용지 경관기준(Urban Code) 및 건축코디네이터 제도의 실효성 확보를 위한 제도개선(안)

택지개발업무처리지침 제20조의2(건축전문가 자문제도 운영) 신설 제안
<p><b>제20조의2(건축전문가 자문제도 운영)</b> ① 사업시행자는 주택건설 및 상업용지 중, 건축물 품격향상 및 가구(블록)단위 경관향상을 도모하기 위해 필요하다고 인정되는 가구(블록)를 대상으로 건축전문가(BlockArchitect, 이하 "BA"라 한다) 자문 제도를 운영할 수 있으며, 해당 토지는 매입신청 전 반드시 매매계약 특약사항으로 안내하여야 한다.</p> <p>② 사업시행자는 해당 토지의 BA를 위촉하여 건축계획 및 경관설계기준을 작성하도록 위탁할 수 있다.</p> <p>③ 토지 매수인은 BA가 작성한 기준에 관한 자문을 받을 수 있으며, 사업시행자는 이에 소요되는 비용을 지급하여야 한다.</p> <p>④ 토지 매수인은 건축설계 착수 전, 착수 후, 심의·허가 전 총 세 번의 자문을 받을 수 있으며, BA나 토지매수인이 필요하다고 요청하는 경우 1회에 한하여 추가적으로 받을 수 있다.</p> <p>⑤ 토지 매수인이 제4항에 의한 자문결과에 대한 이행사항을 BA의 확인을 받아 자문결과서를 제출하지 않는 경우 토지사용승낙을 불허할 수 있으며, 허가권자는 자문결과서를 제출하는 경우 관련 절차를 간소화하여 허가하여야 한다.</p>



[그림 6-42] 단독주택용지 경관기준(Urban Code) 및 건축코드데이터 운영 제도 도입

### 3) 블록형 단독주택용지 사업승인 기준 현실화

블록형 단독주택지를 획지계획에 의한 집합형의 단독주택으로 사업승인을 받는 경우는 일반 획지형 단독주택지와 비교하였을 때 사업시행자가 자연지형을 고려하고 통일된 경관형성을 위해 도로 및 주택을 계획할 수 있다는 장점이 있다. 또한 주택건설 후에는 내부도로 및 조경 등을 공유공간으로 블록형 단독주택 거주자가 공동으로 소유한다는 차이만 있을 뿐 건축과정에는 일반 획지형 단독주택지와 차이가 없다. 따라서 블록형 단독주택지를 획지형으로 계획하여 공급할 경우 사업계획승인 절차를 단독주택 건축허가와 유사한 단계로 간소화할 필요가 있다. 대신 거주자가 공동으로 소유하는 공용공간에 대해서는 사업승인 시 주택법에 의한 주택건설기준에 관한 규정에 맞게 적용하여야 한다. 하지만 주택건설기준 제7조에 따르면 주택유형에 따라 적용을 받는 조항들을 별도로 규정하고 있으므로 블록형 단독주택지에 획지계획을 통해 단독주택을 건설하는 경우에는 이에 적절한 적용 규정을 신설할 필요가 있다. 이를 위한 제도개선(안)은 다음과 같다.

[표 6-21] 블록형 단독주택용지 단독주택 건설사업자 지원을 위한 제도개선(안)

주택건설기준 등에 관한 규정 제7조 (적용의 특례)	
변경 전	변경 후
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 법 제35조의 규정에 의한 공업화주택 또는 새로운 건설기술을 적용하는 주택을 건설하는 경우</li> <li>② 제5조제8호에 따른 시장과 주택을 복합건축물로 건설하는 경우</li> <li>③ 상업지역에 주택을 건설하는 경우</li> <li>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는</li> <li>⑤ 독신자용 주택(분양하는 주택은 제외한다)을 건설하는 경우</li> <li>⑥ 저소득근로자를 위하여 건설·공급되는 주택</li> <li>⑦ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제6조에 따른 주택재건축사업의 경우</li> <li>⑧ 「노인복지법」에 따라 노인복지주택을 건설하는 경우</li> <li>⑨ 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 행정중심복합도시와 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구</li> <li>⑩ 도시형 생활주택을 건설하는 경우</li> <li>⑪ 법 제2조제15호다목에 따른 리모델링을 하는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑫ 주택법 시행령 제15조 제1항 1호 가목에 해당하는 주택을 건설하는 경우에는 제9조·제9조의2·제10조·제13조 및 이 영의 공동주택에 적용되는 규정을 적용하지 아니한다. 또한 이 영의 규정에 불구하고 제25조, 제26조, 제27조, 제28조, 제31조, 제32조, 제32조의2, 제55조의2 주택 건설기준 및 부대시설·복리시설 설치기준을 따로 국토교통부령으로 정할 수 있다.</li> </ul>

#### 4) 지구단위계획 변경 기준 개선

단독주택지는 필지별 가구수 제한, 획일적인 공급규모, 용도제한 등 경직된 지구단위계획으로 인해 다양한 주거수요에 대응하는데 한계가 있음을 밝혔다. 특히 행정중심복합도시에는 이에 대한 개선 대안으로 지구단위계획을 변경할 필요가 있다. 별도의 심의 없이 변경할 수 있는 지구단위계획의 범위는 가구면적 10% 이내, 획지면적 30% 이내로써 상대적으로 도로율이 높은 가구에 한하여 10% 면적 이내에서 가구면적을 확대하여 가구 내 외부공간을 확보하고 2개의 획지를 30% 이내로 분할하는 방안을 검토할 수 있다. 다양한 규모의 용지를 공급하기 위해 분할된 획지를 포함하여 3개의 획지로 계획하는 방안을 적용할 수 있으며 허가권자의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우, 합벽건축을 유도하고 공동주차장을 설치 할 수 있도록 지구단위계획을 변경하는 방법도 고려할 수 있다. 행정중심복합도시의 경우 단독주택용지가 현행 택지공급 기준보다 여유가 있는 상황이므로, 이를 사례로 지구단위계획 중 획지계획에 한하여 변경 수립해보고자 한다. 행정중심복합도시의 단독주택용지의 경우 공급상황에 따라 지구단위계획 변경을 고려할 수 있으며, 이에 대한 적용 대안으로는 다음과 같다.





[그림 6-43] 기존 획지 분할(변경 전)



[그림 6-44] 획지 분할 대안(변경 후 예시)

[표 6-22] 획지분할 비교표 (기준 : 제안)

구분	1블록		2블록		3블록		4블록		5블록		6블록	
	기준	제안	기준	제안	기준	제안	기준	제안	기준	제안	기준	제안
획지 면적	340.59	242.62	361.61	258.2	371.8	262.05	357.31	256.29	362.63	301.44	384.28	200.81
	351.15	234.95	375.61	258.2	371.75	252.44	360.49	270.84	364.66	291.73	389.12	221.14
	355.59	278.83	375.69	255.55	375.86	252.44	365.47	273.38	360.21	291	392.76	304.68
	355.59	255.18	368.95	307.87	353.91	256.47	347	271.91	354.65	291.99	330.12	313.78
	353.3	255.18	346.34	222.97	345.34	279.12	345.14	275.64	355.87	292.13	337.31	306.64
	348	255.18	340.32	250.05	333.19	283.22	348.19	274.2	342.85	292.29	330.94	326.33
	346.11	255.18	331.71	252.7	342.89	275.02	350.7	297.66	357.41	284.89	331.25	214.62
	341.58	242.83	331.85	268.13	339.02	257.37	347.1	275.03	357.41	294.71		203.26
	357.47	240.6	332.65	266.11	353.08	243.53		329.83	357.41	308.89		214.29
	342.61	238.36		266.36		233.32		296.6	357.41	308.89		190.23
		236.13		266.36		293.31				308.89		
		280.34		280.71		298.55				308.89		
		234.33								314.85		
		242.29										
개수	10	14	9	12	9	12	8	10	10	13	7	10
평균	349.2	249.5	351.6	262.7	354.1	265.5	352.6	282.1	357.1	299.2	356.5	249.5

##### 5) 소규모 주택건설업 정상화를 위한 제도 도입

현재 661m<sup>2</sup> 미만의 주거용 건축물 중 단독주택, 다가구 주택, 다중주택은 전문건설업자가 아닌 건축주가 직접 시공할 수 있도록 법적으로 허용하고 있다. 이러한 제도에 따라 대부분의 단독주택은 불법 도급되어 시공하고 있어 부실공사의 우려가 있다.<sup>117)</sup> 또한 단독주택을 전문으로 설계하고 감리한 건축사들과 면담한 결과, 건축주 직영공사는 대부분의 건축주가 부가가치세 등 세금부담을 줄이기 위한 목적이 있다는 점을 지적하였다. 또한 현행 건설업 관련 제도에서 소규모 주택건설업 면허가 부재하며 이는 무면허업체의 불법도급에 의한 탈세, 부실시공 및 하자보수 문제를 초래한다는 점을 제시하였다.

따라서 다양한 단독주택 수요증가에 대응하고 단독주택 건설시장의 정상화를 위해

117) 최민수·박용석(2010), 건설공사 시공사 제한규정의 합리적 개선방안 : 2005년 국무조정실 규제개혁기획단 '건축규제시스템 개선방안(2005)에 따르면 건축주 직접시공 비율은 43.5%, 무면허업자 불법도급시공이 34.8%로 건설업 등록업자가 등록하는 경우 21.7%였다. 전진휘(2009), 「소규모 건설현장의 감리제도를 활용한 품질관리 방안에 대한 연구」, 영남대 산업대학원 석사학위논문 에 의하면 실제 건축주 본인이 직접 시공한 경우는 4건(9.5%)에 불과하였으며, 불법 도급 경우가 35.7%였다.

서는 소규모 주택건설업 제도를 도입하여 부실시공을 방지하고 하자보수책임을 분명히 할 필요가 있다. 또한 건축주가 실 소유·거주 목적으로 국민주택규모 이하 혹은 국토교통부 장관이 고시하는 규모 이하로 건축하는 경우에 한하여 일정 금액 내에서 부가가치세를 공제하는 방안을 도입하여 건축주의 주택건설비용 부담을 완화시켜 줄 수 있도록 함과 동시에 건축주 직영공사에 의한 불법도급 행태를 바로잡도록 유도할 필요가 있다. 소규모 주택건설업 등록을 위한 기준은 다음의 표와 같으며, 소규모 주택건설에 필요한 건설기술관련 교육과정을 특화·활성화하여 이를 이수한 사람이 창업 혹은 고용될 수 있도록 하여야 한다.

[표 6-23] 소규모 주택건설업 정상화를 위한 제도개선 변경(안)

건설산업기본법 [별표 2](제13조 관련) 건축공사업 부분			
건축 공사업	기술능력	자본금	
		법인	개인
	건축공사업 「건설기술 진흥법」에 의한 건축분야의 건축기사 또는 건축분야의 중급기술자 이상인 자 중 2인을 포함한 건축분야 건설기술자 5인 이상	5억원 이상	10억원 이상
▲현행 건축공사업 등록기준 - ▼소규모 주택건설업 등록기준(안)			
소규모 주택 건설업	기술능력	자본금	
		법인	개인
	건축공사업 「건설기술 진흥법」에 의한 건축분야의 건축기사 또는 건축분야의 중급기술자 이상인 자 중 1인을 포함한 건축분야 건설기술자 5인 이상으로 661㎡ 미만의 주거용 건축물 건설공사에 한정하며, 건설기술자의 인정범위는 「건설기술 진흥법」외 「협동조합 기본법」에 의한 주택건설 분야로 설립 신고한 조합도 인정한다.	1억원 이상	1억원 이상



## 제7장 결론

그동안 ‘아파트단지 공화국’ 이라고 표현될 만큼 우리의 주거문화는 규모의 경제와 생활의 편리성이라는 측면에서 아파트단지 중심으로 정착해 왔다. 그러나 최근 부동산 경기의 퇴조와 서울과 수도권을 중심으로 일어나고 있는 전세대란 등의 주거불안문제, 1~2인 가구 증가와 전문직 젊은 계층을 중심으로 한 새로운 주거수요 등장 등 사회경제구조 변화에 따라 주거문화도 변화 시기를 맞이하였다. 땅콩주택의 등장으로 본격화된 탈 아파트 움직임과 단독주택 거주를 위한 저렴한 토지 찾기에 많은 수요자들이 관심을 보이기 시작하였고 그 현상으로 토지와 주택을 공유하는 ‘공유경제’의 개념이 주택에도 적용되는 등 주택공급체계의 개편 분위기도 나타나기 시작하였다.

본 연구는 이러한 사회적 여건변화와 함께 나타나고 있는 다양한 주거수요와 이에 따른 단독주택 수요증가에 대응하여 단독주택지의 계획적 조성을 위한 공급체계 개선과 양호한 주거지 형성을 위한 유연한 관리수단을 마련하는 것을 목적으로 수행하였다. 특히 공적 디벨로퍼, 건축가와 주택개발업자, 건설업체, 수요자 등 다양한 주체가 단독주택지 조성의 각 단계에서 필요한 역할을 수행하는 단독주택지 조성과정 자체를 개선하기 위한 방안을 마련하는데 주목하였다.

연구결과, 단독주택지 조성을 위해서는 ‘택지개발계획수립-단독주택지 가구 및 획지 계획-공급전략 수립-건축설계 및 시공-유지관리’의 전 과정이 수요자를 중심으로 선순환

구조로 진행될 수 있는 단독주택지 조성 프로세스 개선방안을 제안하였다. 특히 체계적인 단독주택지 조성과정을 통해 다양한 단독주택을 공급하고 있는 일본과 미국, 프랑스의 사례분석을 통하여 공적 디벨로퍼의 필요성과 단독주택지 계획적 관리를 위한 코디네이터 방식의 도입 필요성 등의 시사점을 도출하여 이를 반영한 제도 개선 및 정책방안을 제안하였다.

또한 다양한 수요계층에 대응하는 유연한 획지계획과 공급방식 다양화 방안으로서 택지개발사업시행자가 공적 디벨로퍼의 역할을 담보하면서 ‘원지형 공급에 의한 설계+주택 건설업자 사업제안 공모방식’과 집단적 단독주택지 공급을 위한 ‘복수필지 매입자를 위한 건축협정 조건부 매각방식’을 제안하고 특화단지 조성을 위한 건축코디네이터 도입에 의한 조건부 판매방식을 제안하였다. 이를 위해 택지개발실시계획단계에 수립하는 지구단위 계획의 수립범위를 최소한으로 정하고 획지공급과 경관관리기준이 병행하여 수립될 수 있는 방안을 제안하였다.

건축형태의 다양성을 보장하면서 주거지 경관을 형성하기 위해서는 3차원 공간계획을 전제로 한 지구단위계획을 우선 수립하도록 하고 효과적인 주거지 경관관리를 위해 Urban Code 적용을 통한 건축법상 건축협정제도 적용방안을 제안하였다. 특히 특화단지에서는 획일적인 획지구모와 가구수 제한, 담장설치 불허구간 지정 등 지구단위계획의 경직성을 극복하기 위한 대안으로 코디네이터가 작성하는 주거지경관관리기준(Urban Code)을 토지매각 조건으로 제시하는 방안을 마련하였다.

이러한 단독주택지의 계획적 조성방안에 대한 실효성 검증을 위해 행정중심복합도시의 2개 블록을 대상으로 3차원 시뮬레이션을 수행하였고 평균 330m<sup>2</sup> 규모로 공급된 획지구모를 분필하여 계획함으로써 수요자가 경제적으로 부담할 수 있는 단독주택 공급이 가능하다는 결론을 도출하였다. 이는 단독주택 수요조사결과 필지구모가 50평에서 100평까지 다양하며, 주택건설자금은 인근 아파트 32평 가격 수준을 원하는 계층이 많다는 것을 고려한 결과이다.

이러한 시뮬레이션 결과를 토대로 본 연구에서는 행정중심복합도시의 단독주택지를 대상으로 지구단위계획 변경안을 제안하였고 단독주택 조성과정의 정상화를 위해서 소규모 주택건설업 제도 도입, 단독주택관리지원센터 설립 지원, 경관협정 및 건축협정 체결을 위한 건축코디네이터 지원 등의 정책지원방안을 제안하였다.

본 연구는 그동안 증가하고 있는 단독주택 수요에 대응하여 다양한 주거문화를 형성할 수 있는 공급체계 개선방안을 제안하였다는데 의의가 있다. 특히 택지개발계획수립단계부터 개별 주택건설 및 유지관리단계까지 일관된 체계로 단독주택지가 조성될 수 있도록 각 단계별, 주체별 역할을 구분하여 실천과제를 제안함으로써 다양한 시도를 할 수 있는 기반을 마련하였다는데 의미가 있다.

그러나 본 연구에서 제안된 결과는 실제 현장에서 시범사업을 통해 적용하고 그 과정을 모니터링 하여 실효성을 검증하는 과정을 거쳐야 주택시장에서 일반적인 대안으로 정착할 수 있다. 따라서 향후에는 LH와 같은 공적 디벨로퍼 기능을 담보할 수 있는 조직이 주체가 되어 시범사업을 추진할 수 있는 구체적인 사업추진 계획과 전략을 마련할 필요가 있다.





## 참고문헌

### 1. 단행본 및 연구보고서

- 권주안, 이재형(2012), “2020 주택수요 전망”, 주택산업연구원
- 김근용, 박천규, 진정수, 조판기(2009), “수요 지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구”, 국토연구원
- 김태경, 김점산, 최준영(2011), “기반시설용량을 고려한 단독주택 제도개선에 관한 연구”, 경기개발연구원
- 대한국토·도시계획학회(2004), 「토지이용계획론」, 보성각.
- 민현식, 이민아(2006), 「성남판교지구 단독주택용지 경관형성을 위한 연구」, 대한주택공사
- 박신영, 백혜선, 임정민, 정소이, 석혜준(2011), 「소득 3~4만불 시대의 주택 수요특성과 주택 공급방식」, 토지주택연구원
- 박인석, 박철수(2011), 「아파트와 바꾼집」, 파주:동녘.
- 배순석, 김혜승, 강미나, 이용만, 서정아, 김현진(2009), “주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구”, 국토연구원
- 백혜선, 임서환, 서수정, 임유경, 진태승, 이선훈(2009), “공동주택 보급에 따른 주거문화 진단 및 발전방향 연구”, 토지주택연구원
- 봉인식(2004), “경기도 주택유형 다양화를 위한 주택건설시스템 개선방안 연구”, 경기개발연구원
- 서수정, 변은주(2014), “주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(2)” 최종연구심의자료, 건축도시공간연구소
- 서수정, 임현성, 이승연(2010), “해피하우스 정책지원방안 연구”, 국토교통부
- 오성훈, 임유경(2011), “신도시 단독주택용지 공간구조 개선방안 연구”, 건축도시공간연구소
- 이상운(2007), “분양 타운하우스 분석과 잠재수요자 요구의 비교를 통한 타운하우스의 마케팅 방안에 관한 연구”, 삼성경제연구소
- 이수진, 김태경(2013), “파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안”, 경기개발연구원
- 장윤배, 봉인식(2008), “주택유형별 거주환경 평가를 통한 주택유형의 다양화 방안 연구”, 경기개발연구원

- 조남호, 문훈, 김창균, 문성광, 송형국, 정재식, 문병호(2012), 「집짓기 바이블」, 서울:마티.
- 최상희, 윤정란, 백혜선, 장혜선(2012) “주거수요변화에 대응한 단독주택용지 계획방향 연구”, 토지주택연구원
- 최민수, 박용석 (2010) “건설공사 시공자 제한규정의 합리적 개선방안”, 한국건설산업연구원
- 한국토지주택공사(2013), “단독주택 수요조사보고서”, 한국토지주택공사
- Castells M.(1973), *La question urbaine*, Paris:Maspero
- Cogress for the New Urbanism(2003), 「뉴어바니즘 현장」, 안건혁·온영태 역, 한울.
- Congress for the New Urbanism(2010), *Form-based codes in 7-steps : The Michigan Guidebook to Livability*, CNU Michigan.
- Heidegger, M.(1971), *Poetry, Language, and Thought*, Harper & Row.
- Katz P.(2007), 「뉴어바니즘」, 임희지·정재용·장경철 역, 발언.
- Mohney, D. & Easterling, K.(1991), *Seaside*, Princeton Architectural Press.
- Parolek, D.G., Parolek, K., Crawford, P.C.(2008), *Form-Based codes : A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities, and Developers*, Wiley.
- Rossi A.(2009), 「도시의 건축」, 오경근 역, 동녘.
- Talen E.(2012), *City Rules : How Regulations Affect Urban Form*, Island Press.
- 住宅生産振興財團(2010), 「住まいのまちなみお創る」, 東京: 柱式會社 建築資料研究士

## 2. 학술지 및 학위논문

- 강선준(2005), 「택지개발지구 단독주택용지 지구단위계획의 개선방안에 관한 연구」, 서울시립대학교 석사학위논문
- 김동이(2013), 「신도시 단독주택용지 필지분할에 따른 건물외부공간 형성에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문
- 김민혜, 박종인, 채병선(2007), “고밀도지이용 주변 지역의 단독주택용지 개발특성과 과제”, 「한국도시계획학회지」, v. 8(3), pp67-82
- 김용현(2014), 「형태기반 설계지침의 신도시 단독주택용지 내 적용가능성 연구: 판교 F6, F7 블록을 대상으로」, 아주대학교 석사학위논문
- 김정환(2001), 「수도권 전원주택단지 개발 사례에 관한 연구 : 화성시 남양 gated community 사례를 중심으로」, 건국대학교 석사학위논문
- 김종오(2002), 「택지개발에 의한 단독주택용지의 획지분할에 관한 연구」, 연세대학교 석사학위논문
- 김지숙(2009), 「단독주택에 대한 울산시 거주자의 잠재 선호 특성에 관한 연구」, 울산대학교 석사학위논문

- 김철영, 배웅규(2006), “분당신도시 단독주택용지 개발실태 분석에 따른 도시설계지침의 문제점과 개선과제에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집」, v.22(5), pp.199~208
- 김하영, 김광우, 정창무(2006), “해외 건축협정제도와 국내 사례 비교 연구”, 「대한국토·도시계획학회 정기학술대회」 pp.1267~79
- 도기상(2008), 「블록형 단독주택 공급의 활성화방안에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문
- 박연정, 유해연, 심우갑(2010), “블록형 단독주택용지 외부공간 개선방향 연구 -용인동백지구 단독주택형 타운하우스를 중심으로-”, 「대한건축학회논문집」 v.26(2)140~8, p.140
- 박진아, 이지연(2013), “분당 신도시 단독주택용지 가로위계별 전면공간이용”, 「도시행정학보」 v26(4), pp.335~59
- 심우갑, 유해연, 이상학, 민치윤(2007), “국내 '타운하우스'의 계획방향 연구”, 「대한건축학회 논문집」 v.23(10), pp53~62
- 양윤호(2009), 「도시밀도를 고려한 창원시 단독주택용지 적정 개발밀도에 관한 연구」, 창원대학교 박사학위논문
- 윤용석, 양우현(2012), “역세권 제2종 일반주거지역 상업화 확산과 특성분석”, 「한국주거학회 논문집」 v.23(2), pp 25~36
- 이동수(2010), 「단독주택용지 국지도로의 가로환경에 관한 연구」, 계명대학교 석사학위논문
- 이승지, 박진희, 이상규, 이상호(2012), “도시설계지침으로서 형태기반코드(Form-Based Code)의 계획적 특성 및 적용 가능성 연구”, 「서울도시연구」, v.13(4), pp21~37
- 이재훈(2000) “미국 'Seaside' 주거단지의 특징에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」 v16(5), pp99~106
- 전진휘(2009) “소규모 건설현장의 감리제도를 활용한 품질관리 방안에 대한 연구”, 영남대학교 산업대학원 석사학위논문
- 정내수(2011), 「택지개발지구 내 단독주택용지 가구 수 제한에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문
- 정재용, 박훈(2006a), “서울 단독주택용지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구 : 도심 단독주택 사례 중심으로”, 「대한건축학회논문집」 v.22(2), pp211~22
- 정재용, 박훈(2006b), “도심형 단독주택용지 블록 및 필지의 개발 실태와 개선방안 연구”, 「한국도시설계학회지」 v.7(4), pp19~32
- 정종대, 김지엽, 배웅규(2009), “미국 레드번 주거단지에 활용된 사적규약의 특징 및 시사점 연구”, 「대한건축학회 논문집」, v.25(3), pp175~86
- 조성익, 박지영(2012), “단독주택용지 지구단위계획지침에 대한 거주자 만족도 연구:성남 판교신도시 택지 개발지구를 중심으로”, 「대한건축학회 논문집」, v.28(5), pp115~23
- 조정연, 박철수(2012), “택지개발지구 주거전용 단독주택용지의 지구단위계획 평가 연구”, 「대한건축학회 논문집」, v.30(1), pp189~98
- 주범, 김세용, 김흥기(2008), “조형계획을 활용한 단독주택용지 지구단위계획의 가능성 연구”, 「국토지리학회지」, v.42(1), pp79~90

- 최열, 이백호(2006), “단독주택지 내 상업업종 특성 및 입지형태 분석”, 「대한국토계획학회지」, v.41(2), pp9-23
- 홍경구(2013), “택지개발사업지구 내 단독주택지의 개발특성과 근린생활시설 입지와의 관계”, 「대한건축학회 논문집」 v.29(9), pp159-67
- Lim Yookyong(2007), *Coordinations Architecturales dans les ZACs parisiennes : La Regularite Urbaine et la Liberte Architecturale*, Memoire de 3eme cycle, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Belleville
- 建築文化(1991), “歴史に学ぶ”, 「建築文化」, Mar. v46(533)
- 住宅生産振興財団(2008), 「私たちがつくる住まいのまちなみ 住まいのまちなみコンクール」3年間のあゆみ (2005～2007年)
- 齊藤広子(1998), “岐阜県の計画的戸建て住宅地における居住者による住環境の共同管理の範囲とその規定要因”, 「日本家庭學會誌」 v.49(2)
- 紫田 建(2002), “街並み計画型戸建て住宅地における住環境マネジメントに関する研究—高須ボンエルフにおける街並みの変容プロセスを通して”, 「日本建築學會計劃系論文集」, 第558號 pp95-101
- Archipress & associes(1991), *Technique et Architecture n° 395*.

### 3. 기관자료

- 가평군 (2009), “도시개발구역 지정 및 결정고시”, 가평군
- 가평군 (2011), “가평 달전지구 도시개발구역 지정 및 결정고시”, 가평군
- 국민권익위원회(2014), “건축물의 사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 제도개선”, 의안번호 제2014 - 148호, 국민권익위원회
- 국토교통부(2014), “50세대 미만 노후주택 정비사업은 건축허가로 가능” 보도자료 참조1, 국토교통부
- 국토교통부(2014), “규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안” 보도자료, 국토교통부
- 국토해양부(2011a), “제1기 신도시 건설안내”, 「국토해양부」, <http://www.mltm.go.kr/>.
- 국토해양부(2011b), “제2기 신도시 건설안내”, 「국토해양부」, <http://www.mltm.go.kr/>.
- 서울특별시(2014), 원전하나줄이기 길라잡이, 서울특별시
- 성남시, 한국토지주택공사(2014), “성남판교 택지개발계획 및 실시계획변경 19차”, 한국토지주택공사
- 성남시, 한국토지공사(2007), “성남판교지구 택지개발사업 지구단위계획”, 한국토지공사
- 세종특별자치시(2014), “세종 창조마을 시범사업 출범식” (2014.10.10.) 세종시 균형발전담당 보도자료
- 최성원(2014), “최근 단독주택단지 디자인 트렌드 및 개발사례”, 세미나 발제자료

파주시, 한국토지공사(2007a), “파주교하지구 택지개발사업 지구단위계획”, 한국토지공사  
 파주시, 한국토지공사(2007b), “파주교하 택지개발지구 실시계획”, 한국토지공사  
 파주시, 한국토지공사(2007c), “파주운정 택지개발사업 지구단위계획”, 한국토지공사  
 파주시, 한국토지주택공사(2013), “파주운정 택지개발사업 실시계획변경 12차”, 한국토지공사  
 화성시, 한국토지공사(2004), “화성동탄택지개발사업 제1종지구단위계획 시행지침”, 한국토지공사  
 화성시, 한국토지공사(2008), “화성동탄지구 택지개발사업 실시계획변경 6차”, 한국토지공사  
 한국토지주택공사(2014), “1-4생활권 단독주택 단지 및 건축설계 공모지침서”, 한국토지주택공사  
 행정중심복합도시건설청(2013a), “행정중심복합도시 실시계획변경 20차”, 행정중심복합도시건설청  
 행정중심복합도시건설청(2013b), “행정중심복합도시 지구단위계획수립지침”, 행정중심복합도시건설청  
 행정중심복합도시건설청(2014a), “2-1,2,4 생활권 지구단위계획 시행지침 - 실시계획변경 23차”, 행정중심복합도시건설청  
 행정중심복합도시건설청(2014b), “행정중심복합도시 3-1생활권 상업업무용지 건축디자인 향상방안”, 행정중심복합도시건설청  
 행정중심복합도시건설청(2014c), “행정중심복합도시 1-1,1-3생활권 지구단위계획 시행지침”, 행정중심복합도시건설청  
 住宅生産振興財團 (2014a), 내부 팸플렛 자료, 주택생산진흥재단  
 住宅生産振興財團 (2014b), Queen's Forest Project book, 주택생산진흥재단  
 住宅生産振興財團(2010a), 家とまちなみ, 주택생산진흥재단  
 住宅生産振興財團(2010b), 「住まいのまちなみお創る」, 東京: 柱式會社 建築資料研究士  
 일본 세키즈이하우스(2014), まちづくり Volume06 내부자료, 세키즈이하우스  
 일본 UR 코우로쿠뉴타운 지구단위계획 팸플렛 자료  
 APUR(1982), *Paris Projet n° 21,22.*, APUR.  
 APUR(2003), *la Loi SRU et la <transition reglementaire> parisienne, la question des ZAC*, APUR.  
 SEMAVIP(1999), *Cahier des definitions urbanistiques et architecturales, fiches de lots D1, D2, D3*, Ville de Paris.  
 Ville de Paris(1990), *Zone d'Amenagement Concerte Duplex Plan d'Amenagement de Zone*, Ville de Paris.  
 Ville de Paris(1993), *ZAC Seine Rive Gauche Secteur Tolbiac Quartier T1,T3, Etude de Developpement du PAZ Rapport de Synthese*, Ville de Paris.  
 Ville de Paris(1999), *Paris Rive Gauche Secteur Massena, Cahier des Charges*

*Particulieres d'Urbanisme et d'Architecture, Ville de Paris.*

Ville de Paris(2002), *ZAC Porte d'Asniere, Plan d'Amenagement de Zone*, Ville de Paris,

#### 4. 법령

건축법, 국토교통부

국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국토교통부

주택법, 국토교통부

택지개발촉진법, 국토교통부

택지개발업무처리지침, 국토교통부

택지개발업무편람, 국토교통부

지속가능한 신도시계획기준, 국토교통부

환경친화적인 블록형 단독주택지 조성요령, 국토교통부

세종시 건축조례, 세종시

#### 5. 웹사이트

국토교통부 홈페이지 <http://www.molit.go.kr/portal.do>

그림홈 홈페이지 <http://greenhome.kemco.or.kr>

김포시 홈페이지 <http://www.gimpo.go.kr>

네이버 지도 <http://map.naver.com/>

북한강 동연재 홈페이지 <http://gndtown.kr>

한국토지주택공사 토지청약시스템 <http://buy.lh.or.kr/main.jsp>

행정중심복합도시디자인홈페이지 [http://www.happycity2030.or.kr/competition/happyapt\\_31\\_8.asp](http://www.happycity2030.or.kr/competition/happyapt_31_8.asp)

DPZ 홈페이지 <http://www.dpz.com/Projects/7903>

Form-Based Codes협회 홈페이지 <http://formbasedcodes.org>  
<http://formbasedcodes.org/codes/st-lucie-county-towns-villages-countryside>

Seaside 프로젝트 <https://seaside.library.nd.edu/essays/the-plan>

<https://seaside.library.nd.edu/essays/the-code>

山南石材店 홈페이지 <http://www.yamaminami.co.jp>  
Wikimedia Commons 홈페이지 <http://commons.wikimedia.org>,  
geograph 홈페이지 <http://www.geograph.org.uk>  
LUCE Exterior&Garden 홈페이지 <http://www.ext-web.com>  
Taiyo Green Life 홈페이지 <http://www.t-greenlife.jp>,  
Plala 홈페이지 <http://www7.plala.or.jp>,  
[http:// results.bosco.cc](http://results.bosco.cc)  
<http://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/kakushu.html>

## 6. 보도자료

아시아경제(2013) “은평뉴타운 내 명품한옥마을 조성” 「아시아경제」 <http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2013090310594519098>  
아시아경제(2014) “전세대란 재연 걱정된다” 「아시아경제」 <http://www.asiae.co.kr/news/>  
연합뉴스(2014) “부산시 ‘셰어 하우스’ 도입해 전, 월세 폭등에 대응” 「연합뉴스」 <http://www.yonhapnews.co.kr/>  
파이낸셜뉴스(2014) “전세대란 매매가보다 비싼 전세거래 왜?” 「파이낸셜뉴스」 <http://www.fnnews.com/>  
한국경제(2014) “1인가구 모인 ‘셰어하우스’ 뜬다” 「한국경제」, <http://www.hankyung.com/>  
한국일보 (2014) “소형 건축 무면허 시공에 형식적 검사, 건설비리 기초 만든다.”, 「한국일보」 [media.daum.net](http://media.daum.net)





## Policy Proposal on the Planning of Detached Housing to Ensure Dwelling Diversity

Seo, Soo Jeong  
Lim, Yoo Kyoung  
Lim, Kang Ryoony

This study starts from the problem that detached housing areas within land development districts is limited in responding to various housing needs. The recently increasing demand for detached housing implies that the supply sector needs to accommodate for such changes and that detached housing areas need to be systematically formed. In other words, supply sector improvements are required so that new types of housing can be constructed and provided under normal housing supply conditions. Furthermore, systematically planned detached housing areas can provide diverse groups with lots that are appropriate for their individual financial circumstances, and also ensure housing choice at the same time. Against this background, to ensure housing diversity and the establishment of a systematic provision of detached housing, the main purposes of the study are as follows.

First, the study aims to present the process of ‘establishment and systematic management of lot’ to the ‘provision of lots and housing construction’ in response to the wide-ranging housing type that are in demand, such as duplex housing and co-operative housing. The study also proposes a supply system that introduces new forms of detached housing that are financially viable for various occupant groups. Additionally, in order to ensure flexibility in the

systematic management of detached housing, a collaborative design process amongst ‘occupant – architect – housing provider or constructor’ is proposed. Second, the district unit planning system needs to be supplemented to ensure high quality of housing environment landscape while accommodating dwelling diversities. Third, to increase the applicability of the proposed supply system there needs to be improvement in the planning permission process, supply mechanism of block type detached housing, and the district unit plan.

In order to provide housing that caters to the diverse needs of occupants, the study presents the following issues for consideration on how to improve the supply system. First, issues on how to support different housing types that offer occupants financially viable options need to be considered. This may include housing types that rest on the idea of sharing economies such as duplex housing and share housing. Second, in order to ensure housing sustainability and a consistent housing environment landscape, how the individual occupants’ aspirations integrate into the overall environment needs to be discussed. Third, the issue of competing objectives between the individual occupant who may wish to pursue their personal lifestyle and the aspirations of the community needs to be balanced. This study aims to resolve the above-mentioned issues and verify the applicability of improvement measures against rational evidence.

The study investigated the conditions and limitations of the current policies and system to devise ways of improving detached housing policy measures. In most cases, within a given land development district, detached housing complies with a singular set of regulation regarding building density and form, which hinder housing diversity that reflect local characteristics. In particular, the limitations of the current lot division system for detached housing units create a homogeneous environment. Furthermore, inflexible neighborhood amenities planning standards and housing classification fails to cope effectively with the changing market. The rigid interpretation of the district unit plan often reflected

in architectural design and construction processes, and the damages caused by inexperienced building owners who take constructions upon themselves all act as constraints to adopting detached housing as a possible housing option.

In response to such constraints, overseas case studies of the US, France, and Japan were conducted to investigate the processes ranging from lot provision to the construction of individual housing units. A common attribute induced from these cases were that there were various kinds of housing types that accommodate different needs of occupants, and means for dividing lots were also diverse. Furthermore, an Urban Code was in use to protect the quality of the residential environment, in addition to employing an architectural coordinator. Apart from this, the study also learned that there were continuous maintenance and management support to ensure that occupants enjoyed a safe and comfortable living environment.

Based on the findings from the current conditions and overseas case studies, the study conducted interviews and surveys of both the supply and demand sides of detached housing. The results revealed that people on the demand side tend to avert living in detached housing due to financial costs and high maintenance reasons. It was found that the desired housing area was approximately 165m<sup>2</sup> and above, and appropriate level of costs ranged between 300 – 500 million KRW. In terms of housing form, two-storey, brick-finished, pitch-roofed housing was preferred. People also wished to consign a mediating organization for the actual design and construction phase. On the supply side, building detached housing was deterred due to extra costs such as tax and the deficient support for small-scale businesses. In terms of physical attributes, there was recognition that smaller lots were needed, and actions for party wall construction, and lifting unnecessary building setback regulations were required. Additionally, the supply side was accepting towards implementing a design code to ensure high quality housing environment landscape, and recognized the need

for differing standards depending on lot sizes.

The study presented the following strategies for creating a ‘consumer-based housing supply system’ that are financially viable.

First, the study considered improvement measures from the housing construction phase to maintenance management for all stakeholder groups, focusing on a process that effectively responds to various housing demands. This involves implementing a flexible planning framework which allows for specific planning depending on special planning district designation, whilst upholding existing regulations of the district unit plan on land use, number of households, maximum density, and development density.

Second, three-dimensional spatial planning is called for in conjunction with a renewed housing plan. A three-dimensional masterplan is suggested as a move away from the rigid district unit plan, and for areas designated as special planning areas, an Urban Code may be applied as a managing tool. An Urban Code may be particularly advantageous in that clear responsibilities can be drawn, and detail architectural modifications are possible. This would be useful in managing housing environment landscapes for those areas where a clear, differentiated planning concept is needed.

Third, a diverse lot supply mechanism that responds to various demand groups needs to be applied. The existing system categorizes lot types into the one lot per household type and the block type. The study suggests, in the case of the one lot per household type, to first establish a three-dimensional district unit plan. Lots may then be distributed directly by the land developer to individuals or housing developers. For the block type, again establishing a three-dimensional master plan should be a prerequisite, and then distribution of individual lots by the housing developer may follow. Additionally, support for systematic management, maintenance management, sales strategy, etc. may be introduced to promote a selective supply system that accommodates diverse

groups of people. A supply system that considers a combination of various support mechanisms are as follows: call for tenders where the initial stage of housing construction to the final stage of maintenance management is handled as a single process; design and build competition for undeveloped land; a conditional disposal measure based on building agreements for those purchasing multiple lots; a conditional provision of lots for specialized areas where an architectural coordinator is to be involved; and special planning area for mixed-use block types and land-use based lot provision.

To examine the applicability of a demand responsive detached housing area, the study conducted utility analysis of lot types and revised appropriate development size through running various simulations. The study found that, based on the existing district unit plan, for the one lot per person type land, the housing area preference of 132 m<sup>2</sup> would amount to a minimum of 500 million KRW, which is too high of a cost. Hence, an alternative to this situation may be achieved through lot division. The study considered this alternative and found that although the financial burden may be alleviated, there also may be high possibilities of conflict in the process of registration or a compromise in land use efficiency. On the other hand, in order to test the effectiveness of an Urban Code, the study ran simulations for the block-type lots and deduced appropriate development size and areas. Based on the findings, the study presented suggestions for building line and form to be applied in the district unit plan.

To establish the aforementioned strategies and effectively apply results obtained from simulations, changes in current policies are inevitable. In view of this, the study reviewed various support mechanisms that could contribute towards a systematic formation of detached housing areas. Such mechanisms include the improvement of detached housing area division and planning standards, the adoption of landscape standard agreements so that landscape standards can be established through an architectural coordinator, and the

implementation of a system where prior consultations by architectural coordinators are possible. Additionally, building permission system needs to be improved so that collective detached housing supply becomes possible for block type lots. Furthermore, to normalize the detached housing construction market, policies related to small-scale housing construction needs major improvement.

This study is significant in that it presents improvement measures for the recently increasing detached housing demands and responds to the establishment of a diverse dwelling culture. The suggestions of the study need to be implemented through pilot projects and monitored closely so that an alternative housing option could be achieved in the current housing market. In the future, a public developer that can act as a principal agent may further develop business planning and appropriate strategies based on the findings of this research.

## 부록1. 일본 단독주택지 조성-유지-관리에 대한 면담내용

1. 세키스이하우스 주택판매센터 및 설계본부
2. 주택생산진흥재단
3. ICHIURA Housing & Planning 면담:
4. UR 도시기구 면담

### 1. 세키스이하우스 주택판매센터 및 설계 본부

- 일시 : 2014.7.22, 02:00~06:00, 2014.7.24 09:00~12:00
- 장소 : 세키스이하우스 주택판매센터(우치하라시), 세키스이하우스 설계부(신주쿠)
- 참석자 : 요시다 모토키(주택판매센터) 외 1명, 우스이 과장, 아카히 주임(설계부)

#### □ 세키스이하우스 코모아시오츠 주택판매센터 면담

- 코모아시오츠 관리조합에서 부대시설 운영(엘리베이터 등). 코모아시오츠는 1~4동으로 분할하여 분양중 현재 제4동 분양 중(50호). 2개의 판매센터를 가지고 있으며, 세키스이 회사의 판매는 소량임
- 대부분 컨소시엄 형태로 다른 주택업체도 판매하고 있음. 기반시설은 사업자가 부담하고 시에 양도되며, 소비자가 부담함

#### □ 택지공급방식 및 단독주택지 계획 관련 면담

- 택지공급방식은 UR주도방식과 민간주도방식으로 나뉘며, 보통 택지공급단위는 10ha에서 크면 50ha임. 택지분양 시 도로계획은 이미 다 되어 있음
- 사이골목(풋패스)을 계획한 사례가 드물지만 있을 경우, 주민공동소유이며, 시가유지관리함. 조성비용은 분양 시 포함됨
- 지구계획에 단독주택용지 최저면적이 정해져 있음. UR에서 120~240등에 맞춰라 하는 기준도 제시되어 있음

- 단독주택지는 170~180㎡ 양호한 마치츠클리를 할 수 있음.(3개의 창문이 남쪽에 면할 수 있는 단독주택용지) 동경 도심의 경우 100㎡, 보편적으로 150~160㎡이 가장 많음

#### □ 세키스이하우스의 주택판매방식

- 민간 디벨로퍼는 다테우리, 지어서 파는 걸 선호하며, 하우스메이커는 우리다테 주문하여 주택을 건설함. 하지만 지어서 파는 것과 주문주택의 가격 차이는 거의 없음
- 주택 판매 시 가족구성, 규모를 보여주기 위해 보여주기식 주택을 건축하여, 추후에 판매하기도 함

#### □ 세키스이하우스의 상품수요전략 및 영업방식

- 중산층을 주택 구매자 대상으로 함. 지역의 공무점(건설업체) 평당 500만 정도(세키스이는 700~800 사이), 소득수준 및 주택 사양(재료, 마감 등)에 따라서 달라짐, 계획의 차이는 없음. 자재 성능이 좋을 뿐임
- 하자담보기준은 법적기준을 따르고 있으며, 10년 하자담보기간, 1,3,5년 무상점검. 10년 후 연장 계약을 할 수 있음
- 점검은 지역 센터가 관리함. 체크리스트(세키스이 하우스+최저기준 법)를 가지고 있으며, 현별로 한곳정도 운영, 창구역할, 하수설비업체 같은건 지역업체와 연결
- 지점설계과는 실시 설계, 인허가 담당, 본사설계부는 기술 지원, 세키스이는 약 1,500명의 직원이 설계가 가능함
- 이익은 30%로 잡으며, 회사 이익은 5% 내외 건설 평당 500만 이상임

#### □ 최근 단독주택지 공급 시 건축협정 등의 적용 현황

- 최근 토지 소유자는 협정에 대해 반감이 없지 않아 있음(최소법적기준), 저항감이 있고, 이해할 사람만 사는 분위기. 판매하기 힘든 편이 있음
- 토지소유권을 가지고 있으면 공유의 것이라 생각해도 자기 소유의 땅은 뭘 해도 된다는 의식이 많아졌음, 건축협정, 경관협정으로 해결할 수밖에 없으나 건축협정 등은 점점안하는 분위기, 한명이 안 지키면 의미가 없어짐
- 특히 영업사원에게 컴플레인 자주 와서, 이직 사례가 발생하여, 최근에 계획할 때에는 이를 반영하지 않음. 건축·녹화협정 지구계획은 뭘 만들어도 되던 시대애나 가능했음

#### □ 세키스이하우스의 최근 영업 현황

- 리폼사업은 세키스이가 담당하는 것과 아닌 것이 있음. 지진, 집이 무너짐, 인구 감소, 재건축, 고쳐 쓰는게 신축보다 나을 경우 리폼이 행하여짐. 리폼시스템 대규모 수선의 범위가 아님, 벽지 설비 증축과 관련된 업무를 주로 하고 있음
- 융자계획 지원 현재 신용에 따라 결정됨. 예를 들어 월급이 은행에서 약 2000만엔 빌



릴 수 있을때 집값이 4000만엔으로 제시함 재무에 무리되지 않게 설계해줌. 은행과 연계, 별다른 인센티브는 없음. 나머지는 개인이 알아서 해야 함

- 에너지주택사업은 패시브 건축 위주로 사업하고 있음. 액티브한 것은 예를 풍력 등은 소비자 클레임이 있음. 또한 액티브가 정부 보조금 지원이 되어서 사업성이 됨. 10년에서 8년 정도로 투자비용 대비 환수기간이 감소하였으나, 전기회사에서 사는 비용이 떨어짐에 따라 실제로 이익이 발생할 지는 모르겠음
- AS는 3개월 마다 상담 지원.

## 2. 주택생산진흥재단

- 일시 : 2014.7.23. 09:00~12:00
- 장소 : 주택생산진흥재단 동경본부
- 참석자 : 이시카와 나츠코 외 3명

### □ 주택생산진흥재단 설립 배경

- 재단의 근무인력 18명, 하우스메이커 파견 11명임(9개회사)
- 35년전 설립, 단독주택 수요 증가하면서 좋은 마을 만들기 목적으로 설립. 현재까지 400지구 2만세대 주택공급에 관여함
- 70년대 중반 바둑판 도로, 토목입장에서 보는 주택개발, 주택지내 커뮤니티의 부재를 해결하고, 기반시설을 잘 준비한 주택지를 계획하고자 한 것이 재단 설립의 계기가 됨
- 현재 11개 전국단위 대형 회사만 재단에 남아있음. 건설회사 출연금+코디네이터사업 수입+회원비로 운영, 지역의 공무점(건설회사) 같이 진행하는 경우도 있음

### □ 주택생산진흥재단이 사업 운영 방식

- 단독개발은 의뢰받지 않으며, 공동으로 할 경우 재단에 의뢰함. 또한 큰 주택지의 경우 공급량을 분담하여 리스크를 줄여 사업 위험성을 낮춤
- 소비자가 선택 가능한 지점을 만듦(비율적으로 적음, 공동개발), 선진·시범 모델 관여해서 프로젝트화 함, 재단 관여한 프로젝트의 50% UR과 지방자치단체임
- 주택가격을 알아서 고급 수요 저가 수요에 맞춰서 함(토지가격을 조정해서 면적당 단가 조정 등), 전체배치도에 주택메이커가 설계한 주택 얹혀서 창문까지 위치를 정하여 심의 함. 설계도면까지 체크, 가이드라인 제시 계약서에 포함
- 지키지 않을 시 부수기도 함(건설과정에서) 지방자치단체 협정 조례와 가까운 내용, 고

객의뢰 공사 하우스메이커 계약위반, 계약파기 시공사 책임임

- 마치나미 설계, 코디, 심의는 경우에 따라 다르며, 주택관리단체 설립해서 관여한 프로젝트도 있음. 마스터플랜은 협력방식으로 계획하고 재단이 가이드라인 제공함
- UR이 주로 의뢰하고, 재단은 재정지원, 이사회 운영, 발주, 유지관리의 업무를 함. 주택 지역공무점에 하청주기도 함

#### □ 주택생산진흥재단이 단독주택지 공급 방법

- UR이나 지자체에서 사업자에 토지를 분양 판매, 재단에서 (안)을 만듦. 메이커 10동(예) 담당. 예를 들어 UR이 300ha 토지 공급하면, 주택재단(안) 마련 협정서 작성하여 공동 구매하고, 주택메이커가 공동계약 공동 판매함.
- 마스터플랜은 재단에서 후보자를 제공하고, 주택메이커가 선정함
- UR, 민간개발, 구역정리조합, 지방자치단체가 디벨로퍼 그룹이고, 구역정리조합의 경우 보류지를 판매하기도 함(구역정리조합은 단체 법인 성격)
- UR 토지구획정사업 70~80% 실적에 포함되어 있음.

#### □ 주택생산진흥재단이 마치나미 코디네이터 사업

- 공동구매·계약·판매방식에서 전체도면(입면·평면) 체크 후 조정해서 하도록 하고, 마치나미는 그 지역의 전문가 혹은 파견할 수 있는 사람 혹은 법인과 계약함. 코디네이터 비용 산정(2000~5000만원) 기간과 규모에 따라 다름
- 20년 이후의 구속력은 없음 커뮤니티에서 주차장 구획도 어려움, 강제력은 없음. 리폼 까지 관여하지 않음. 이후 발생하는 문제에 대하여 워크샵을 진행하여 해결한 사례가 있음(별도 자료로 받음)

#### □ 주택생산진흥재단의 각 부회 운영 방식 및 역할 분담

- 설계부회 프로젝트 진행과정에서 TF같은 것을 진행함(전부 기록은 안함) 판매부회, 공사 부회 등 재단 내에서 견제, 협의, 허가신청 등으로 조직
- 재단이 돈을 걷어 주택지의 공용부분은 건설의뢰(토목공사), 영업사원이 주민평가조사를 함

### 3. ICHIURA Housing & Planning 면담

- 일시 : 2014.7.23, 15:00~18:00
- 장소 : 이치우라 하우스 앤 컨설팅 동경사무소
- 참석자 : 오쿠모 켄지

□ 경제현황의 변화에 따른 단독주택계획의 변화

- 80-90년대 좋은주택·마을 만들기를 해보자는 사회적 분위기가 있었으나, 90년대 버블 이후 주택가격이 올라가면서 효율을 중시하면서 도로를 좁게 획지계획도 작게 하고 있음. 최근에는 좋은 주택지를 만들겠다는 수요가 줄어들고 있음

□ 단독주택계획의 공모방식의 현황

- 단독주택계획 공모계획은 대부분 택지율, 몇 호 공급, 땅은 어떻게 설계, 예를 들어 200평, 경계 없이, 녹지로, 2x4로 설계, 차고를 만들고 그런 내용으로 프로포잘됨
- 선정방식, 공적(공모형 가이드라인, SPC 사업방식, 디벨로퍼, 설계, 금융, 건설), 민간 공모형 간이프로포절, 디벨로퍼 아이디어 콘페(설계) 공모방식 등이 있음
- 주택마스터플랜(안)을 설계자가 제안해서 인정된 경우 발주 허가·실시계획 수시계약함
- 경우에 따라서 마스터플랜과 실시 따로 집까지 포함해서 판매, 마스터플랜\_주택상품기획 현상설계(마스터플랜, 계약별도로), 주택설계포함
- 설계프로세스 : 기본설계, 조성기본설계, 개발사전협의, 조성실시설계, 신청업무+건물기본설계, 실시설계, 건축승인
- 개발사전협의내용 행정(공무원)협의-건축허가 3% 공원 도로 폭, 수도 등
- 개발허가기준(단독주택지, 택지조성기준)

□ 이치우라가 계획한 아사다힐즈의 사업방식

- 아사다힐즈는 아마구치현이 시행자이며, 컨셉은 환경공생주택프로포절임
- 외구설계는 시범주택만 판매, 가이드라인 설계, 택지공사 후 판매
- 엄격한 협정은 아니었음. 현관을 통일하고, 펜스를 없애고 낮게, 개별 가이드라인이 있었음(계약서에 포함된다) 건축협정과 지구단위계획으로 제한했음
- 마스터플랜은 주택설계, 땅만 파는 경우도 있었음. 토지를 구획하여 토지를 판매하는 알아서 짓는 경우, 조건 내 짓기, 건축조건(회사선정조건 설계 시공)을 거는 경우도 있음

□ 양호한 단독주택지 계획 및 공급개선방향 자문

- 토지 값은 내려가고 건축 값은 상승하여 묶어서 팔아야 토지 가격이 감경된다. 안되면 토지가격이 올라감. 건물까지 파는 경우, 주택건설하고 판매, 외국 식재포함해서 파는 경우 경관·디자인컨트롤 유지의무, 처음부터, 건축·녹화협정조건으로 판매하여야 함

#### 4. UR 도시기구 면담

- 일시 : 2014.7.25, 13:00~16:00
- 장소 : UR 도시기구
- 참석자 : 쿠마가이 마사야 (熊谷雅也) 외 2명

##### □ UR 도시기구의 단독주택용지 판매 현황 및 판매 방식

- 현재는 교외의 뉴타운개발과 남아있는 단독주택용지를 판매하고 있음 택지개발사업은 없음
- 정부방침에 의해 UR 택지분양 못하게 함. 2018년까지 UR이 가진 토지를 다 팔아야 함
- UR의 판매방식은 첫 째, 소유자 개인 판매, 둘 째, 하우스메이커 판매, 토지판매만 하며, 25년 전에는 주택을 지어서 팔기도 함
- 최근에는 획지 계획을 안하고 판매하려는 경우가 늘고 있음. 도로를 만들지 않고, 최소 155㎡ 이상, 진입도로 조건, 토지 형태가 깃발 형태만 아니면 계획을 승인받아 토지를 판매함
- 획지계획의 최소조건은 면적 150㎡이며, 이것은 일사조건, 남면 3실, 건폐율 50%를 고려하였을 때 1층 면적이 150㎡정도가 되기 때문 약 5ha정도씩 분양을 함
- 도로계획 후에는 행정청(지자체)에 무상양여하며, 이러한 토지는 구획별로 복수추첨제로 함
- 토지는 건설지침으로 제어하면서 판매하며, 지구계획(지방자치단체 수립)을 통해 계획함 (UR 마을만들기 기본방침이 계획되어 있음)

##### □ UR 마스터플랜에 의한 신시가지 계획(사이타마 뉴타운)

- 신시가지 계획과 토지구획 정리사업이 그동안 UR의 주요사업이었음. 1996년 사이타마 뉴타운은 인공호수와 큰 도로 가구, 상업용지, 공동주택, 단독주택 도시계획으로 잠정용도계획해서 지구단위계획 가이드라인(양호한 단독주택지를 만들기 위한 가이드) 적용함
- 지구단위계획 작성은 행정지자체에서 결정하고 UR이 의견을 낼 수 있음(대부분 실제로 UR이 거의 만듦) 택지개발승인은 국토교통성 장관이 지구단위계획 시행지침은 지자체가 수립함

## 부록2. 행정중심복합도시 단독주택 특화방안 수립을 위한 설문조사<sup>118)</sup>

안녕하십니까?

한국토지주택공사(LH)에서는 행정중심복합도시(이하 ‘행복도시’) 내 건축되는 단독주택을 단조롭고 획일적인 단지배치와 건축형태를 지양하고 특색 있고 품격 있는 주거공간으로 조성하기 위하여 설계공모\*를 통해 추진하고자 합니다.

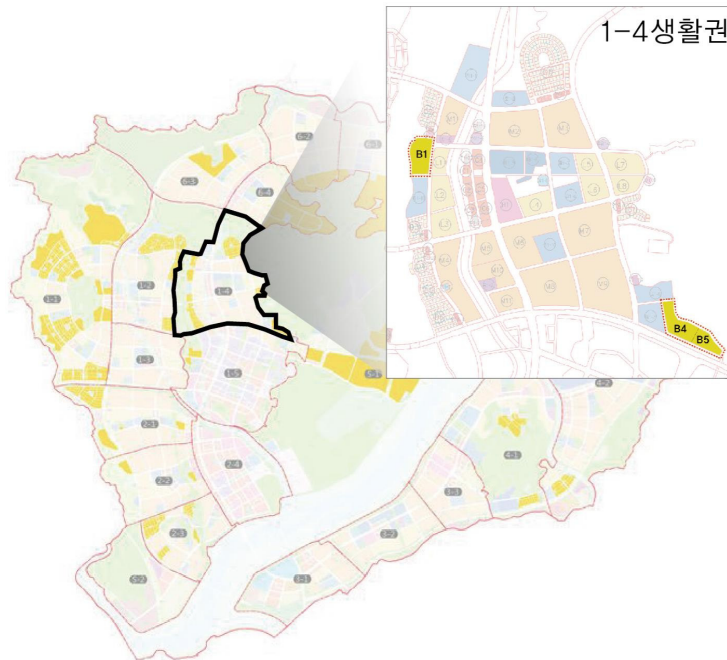
\* 설계공모 : 상징성·기념성·예술성·아이디어 등을 확보하기 위하여 관련된 자격에 의거하여 설계안을 공개 모집한 후 제출된 설계안 중에서 가장 우수한 설계 내용을 선정하는 방법

본 설문조사는 단독주택 특화방안 수립을 위한 설계공모에 활용코자 조사하는 것입니다.

본 설문조사에 응해 주셔서 대단히 감사합니다.

118) 본 설문은 LH자체 설문조사 내용으로 본 연구에서는 설문조사 결과 원자료를 제공받아 분석하였다.

■ 설계공모 대상필지 위치도



- 대상지(정부청사 인근 1-4생활권)
  - B1(17,121m<sup>2</sup>/31세대) : 토지를 구분하여 개별로 공급(획지형)
  - B4~5(27,384m<sup>2</sup>/78세대) : 토지를 구분하지 않고 전체로 공급(블록형)
- 지구단위계획 주요내용
  - (건폐율 : 40%이하, 용적률 : 80%이하, 최고층수 : 3층)
- 필지당 면적 : 약330m<sup>2</sup>(약100평)
  - \* 필지당 면적과 세대수는 향후 계획에 따라 변경될 수 있음
  - \*\* 토지가격 약280만원/평(2-3생활권 기준이며, 감정가에 따라 변경될 수 있음)
  - \*\*\* 건축 공사비(약450~600만원/평, 설계비포함)

2014년 5월

한 국 토 지 주 택 공 사

※ 본 조사의 내용은 통계법 제33조에 의거하여 비밀이 철저히 보장되며, 설문조사에 대한 모든 응답과 업무적인 내용은 통계분석과 연구 목적 이외에는 절대 사용되지 않습니다.

## ☐ 행복도시 거주계획

1. 귀하는 현재 행복도시 내에 거주하고 있습니까?  
 ① 거주한다.(4번으로 가시오)      ② 거주하지 않는다.
2. 거주하고 있지 않다면 향후 행복도시 내에 거주할 의사가 있습니까?  
 ① 있다.      ② 없다.(4번으로 가시오)
3. 향후 행복도시 내 거주할 의사가 있다면, 희망하시는 입주 시기는 대략 언제입니까?  
 ① 1년 이내      ② 2년 이내      ③ 3년 이내  
 ④ 5년 이내      ⑤ 10년 이내      ⑥ 기타(                      )

## ☐ 단독주택 선호유형

4. 단독주택에 거주하실 의향이 있습니까?  
 ① 있다.      ② 없다.(6번으로 가시오)      ③ 모르겠다.
5. 단독주택을 선택하신 이유는 무엇입니까?  
 ① 마당 등 외부공간을 활용할 수 있어서      ② 독립된 생활보장, 프라이버시 유지를 위해  
 ③ 가족수 및 가구수가 많아서      ④ 외관 등 개성 있는 건축이 가능해서  
 ⑤ 반려동물을 키우기 위해서      ⑥ 투자가치가 높아서  
 ⑦ 상속, 양도 및 증여를 받았기 때문에      ⑧ 기타(                      )
6. 단독주택을 선택하지 않은 이유는 무엇입니까?  
 ① 가격이 비싸서      ② 난방 및 관리비 등의 유지관리가 어려워서  
 ③ 투자가치가 낮아서      ④ 학원, 근린상가 등의 이용이 불편해서  
 ⑤ 방법 및 안전문제에 취약해서      ⑥ 주차장 등을 자체적으로 해결해야 해서  
 ⑦ 건축을 잘 몰라서      ⑧ 쓰레기 및 분리수거가 불편해서  
 ⑨ 기타(                      )





11. 공급되는 토지면적(도로 등의 공용면적 제외)은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- ① 165㎡(약50평)                      ② 260㎡(약80평)                      ③ 330㎡(약100평)  
 ④ 495㎡(약150평)                      ⑤ 660㎡(약200평)                      ⑥ 기타(                      )

12. 건축 연면적(각 층 바닥면적의 합-실제 거주하는 공간)은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- ① 99㎡(약30평)                      ② 132㎡(약40평)                      ③ 165㎡(약50평)  
 ④ 198㎡(약60평)                      ⑤ 231㎡(약70평)                      ⑥ 기타(                      )

13. 단독주택의 가격(토지+건축)이 어느 정도면 적당하다고 생각하십니까?

- ① 2억~3억                      ② 3억~4억                      ③ 4억~5억  
 ④ 5억~6억                      ⑤ 6억 이상                      ⑥ 기타(                      )

14. 단독주택단지 내에서 필요한 커뮤니티 시설은 무엇이라고 생각하십니까? 3가지만 골라 순위별로 번호를 기입하여 주십시오.

1순위		2순위		3순위	
-----	--	-----	--	-----	--

- ① 공동주차장                      ② 공원(어린이놀이터 등)                      ③ 산책로  
 ④ 주민편의시설                      ⑤ 공동경비실                      ⑥ 근린생활시설  
 ⑦ 문화시설(휘트니스 센터 등)                      ⑧ 기타(                      )

## ☐ 단독주택 디자인 선호유형

15. 선호하는 단독주택의 층수는 무엇입니까?

- ① 1층                      ② 2층                      ③ 3층

16. 선호하는 단독주택의 건축물 형태는 무엇입니까?

① 독립형

② 단지형(테라스형)

③ 단지형(타운하우스)

▪ 주택이 독립적으로 위치하고  
마당 등을 단독사용 (토지  
개별소유)

▪ 경사지에 많이 활용되며,  
지붕을 공유하여 수평적 공  
간을 독점 사용 (토지 공동  
소유)

▪ 벽면을 공유하여 커뮤니티  
공간확보에 유리하고 수직  
공간을 독점 사용 (토지 공  
동소유)

④ 기타( )

17. 선호하는 단독주택단지 형태는 무엇입니까?

① 루프형(위요형)

② 쿨데삭형

▪ 단지의 외곽을 각 주택이 감싸는 형태

▪ 막다른 골목으로 주택을 배치한 단  
지형태

③ 격자형

④ 산재형(자유형)

▪ 바둑판 형식으로 주택이 선형으로 나열  
된 단지형태

▪ 지형을 따라 불규칙하게 주택이 산  
재된 단지형태

⑥ 기타( )

18. 선호하는 단독주택의 지붕형태는 무엇입니까?

① 경사형 지붕

② 평지붕(20번으로 가시오)

③ 기타( )

19. 선호하는 지붕 색채는 무엇입니까?

① 흰색계열

② 녹색계열

③ 회색계열

④ 적색계열

⑤ 푸른색계열

⑥ 기타( )

20. 선호하는 단독주택 외관의 색상은 무엇입니까?

① 흰색계열

② 노란색계열

③ 회색계열

④ 적색계열

⑤ 푸른색계열

⑥ 기타( )

21. 희망하는 단독주택 외부 마감재료는 무엇입니까?

- ① 목재                                      ② 조적식(벽돌마감)                      ③ 노출콘크리트  
④ 금속재료                                  ⑤ 자연석(현무암, 화강석 등)      ⑥ 기타(                                      )

22. 행복도시는 생태환경도시 조성계획의 일환으로 단독주택에도 신재생에너지 시설(지열, 태양광 패널 등) 설치를 권장하고 있습니다. 공공부분에서 신재생에너지 시설에 대한 일부지원이 있을 경우 설치할 의향이 있습니까?

- ① 있다.                                      ② 없다.(24번으로 가시오)

23. 선호하는 신재생에너지 시설은 무엇입니까?

- ① 태양광 패널 시스템      ② 지열 시스템                      ③ 연료전지(도시가스→전기)  
④ 기타(                                      )

24. 신재생에너지 시설을 설치할 의향이 없는 이유는 무엇입니까?

- ① 추가 비용이 들어서      ② 유지관리가 힘들어서      ③ 외관상 보기 안 좋아서  
④ 기타(                                      )

※ 그린홈주택지원사업 : 2020년까지 신재생에너지 주택 100만호 보급을 목표로 신재생에너지설비를 주택에 설치할 경우 설치용량에 따라 설치비를 정부가 보조지원하는사업

구분	목적	설치용량		예상설치금액	'14년도 보조금 지원 금액 (단위 : 만원)	
					최대지원금	자기부담금
태양광	전기	고정식	3.0kw이하	3.0kw설치시 : 약 900만원	282	약 650
태양열	온수	평판형-진공관형	7.0㎡이하(4인)	7.0㎡설치시 : 약 700만원	364	약 300
			7.0㎡초과~14.0㎡이하	10.0㎡설치시 : 약 900만원	644	약 260
지열	냉/난방	수직밀폐형	17.5kw이하	17.5kw설치시 : 약 2,000만원	1,067	약1,000
연료전지	전기/온수	1KW이하		1kw설치시 : 약 3,700만원	3,157	약 600

## □ 응답자 확인용

※ 해당하는 항목에 “ 번호” 표시 또는 글로 적어주세요

귀하의 성별은?( )	① 남성                      ② 여성
귀하의 결혼 여부는?( )	① 기혼                      ② 미혼
귀하의 가족 구성원은?( )	① 1인 가구              ② 1세대 가구              ③ 2세대 가구 ④ 3세대 가구              ⑤ 기타( )
귀하의 자녀수와 연령대는?( )	_____인 ( )              ·작성예시) 2인(7살, 8살)
귀하의 연령은?( )	① 만30세 미만              ② 만30대(30~39)              ③ 만40대(40~49) ④ 만50대(50~59)              ⑤ 만60세 이상
귀하의 주택 유형은?( )	① 단독주택              ② 연립주택 및 빌라              ③ 다세대/다가구 ④ 아파트              ⑤ 주상복합              ⑥ 기타
귀하의 주택 소유형태는?( )	① 자가                      ② 전세                      ③ 보증금 월세 ④ 월세(사글세)              ⑤ 기타( )

**본 설문조사에 응해 주셔서 대단히 감사합니다.**

## 부록3. 행정중심복합도시 단독주택지 시물레이션

1. 행정중심복합도시 획지별 활용성 분석
2. 단독주택지 획지계획 및 Urban Code 적용 시물레이션

### 1. 행정중심복합도시 획지별 활용성 분석

#### 1) 획지계획 시물레이션 개요 및 배치안

세종시 1-1 생활권 D5블록(RD1 일반획지형단독) 내 일부를 대상으로 하여, 현 지구단위계획의 문제점을 파악하고 건폐율 40%, 용적률 80%를 적용하였을 경우 건축가능 주택규모를 검토하였다. 이는 현 획지계획 내에서 적용가능한 배치계획과 비용을 추정하고자 함이며 이를 통해 아파트와 교환할 수 있는 경제적으로 부담가능한 단독주택을 원하는 수요자의 요구 대응에 한계가 있음을 파악하였다.

□ 기존 세종시 1-1생활권 지구단위계획 기준

세종시 1-1 생활권 지구단위계획 기준	
필지규모	30제곱미터~400제곱미터 이하
허용용도	단독주택(다중주택, 다가구주택 제외), 건축물 지하층은 주거용도 불허
건축규모	건폐율- 40%이하, 용적률- 80%이하, 최고층수- 3층 이하
건축물의 배치	대지안의 공지기준에 따라 인접대지경계선으로부터 건축한계선 1미터 이격
주차장	필지당 2대 (세종특별자치시 주차장 설치 및 관리조례 별표3 : 연면적 150㎡초과 ~ 250㎡이하일 경우 주차 2대 이상)
건축물 높이제한	(행정중심복합도시 건축고시(시행 2014.2.21.) 제29조) 건축물의 각부분은 정남방향으로 높이 9미터이하의 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상, 높이 9미터를 초과하는 부분은 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상을 띄어야 함

□ 기존 획지 배치도 : 최대 건축가능 면적일 경우



□ 기존 획지 배치도: 주택면적 40평(132.23㎡)일 경우



□ 분필 및 듀플렉스 이상일 경우



\* 최대 주택면적은 용적률 80%를 적용  
 \* 토지비는 평당 300만원, 건축비는 평당 500만원(벽돌마감, pvc창호)적용  
 \* 세대당 총 사업비는 토지비와 건축비의 합계임

## 2) 단독주택 계획(안)

□ 세종 1-1생활권 D9-87 블록 단독주택 계획(예시도)

대지면적	368.00㎡ (약 111.31평)	
건축면적	123.41㎡ (약 37.33평)	(건폐율 33.54%)
연면적	198.31㎡ (약 59.99평)	(용적률 44.83%)
규모	지상 2층	
지상1층 면적	80.94㎡	
지상2층 면적	84.05㎡	
주차	2대	
토지비	333,930,000원	평당 300만원 적용
건축비	299,950,000원	평당 500만원 적용
전체소요금액	633,880,000원	

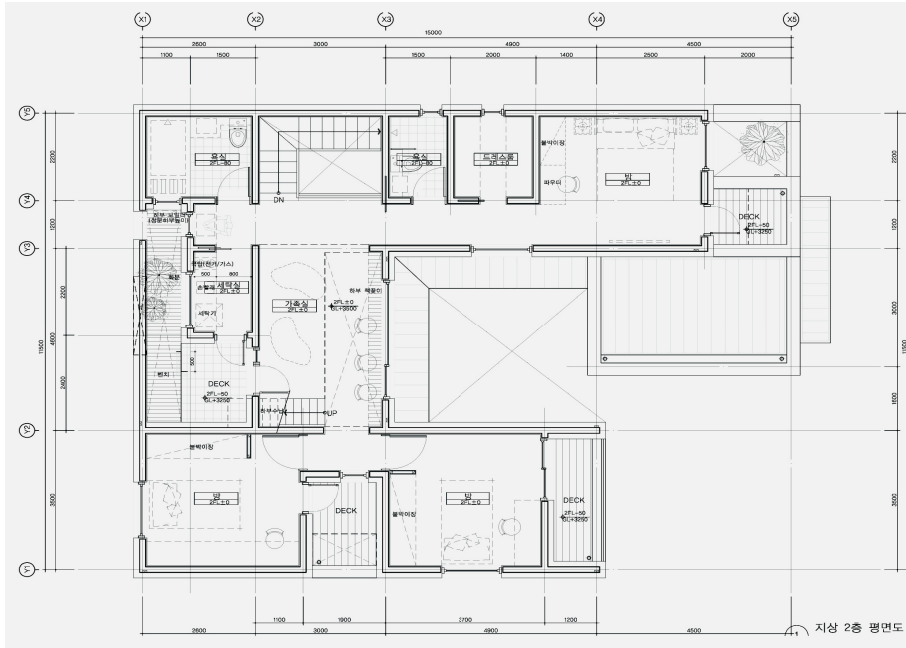
[illegible]

Architectural floor plan of the 1st floor. The plan includes the following details:

- Rooms and Areas:** DECK, KITCHEN (주방), DINING AREA (식사실), LIVING AREA (거실), BEDROOMS (침실), BATHROOM (욕실), and a large central hall (중심마당).
- Dimensions:** Overall dimensions are 18000 (width) by 30000 (depth). Individual room dimensions are provided, such as 3000x3000 for the main living area and 14.16m² for a specific room.
- Elevations:** Numerous elevation markers are present, such as EL+100, EL+150, EL+200, and EL+300, indicating floor levels.
- Orientation:** A north arrow is located in the bottom right corner, pointing towards the top of the page.
- Structural Elements:** Walls, doors, windows, and stairs are clearly delineated. Stairs are labeled with 'UP' and 'DOWN'.
- Labels:** Korean text labels identify various features, including '시티(14.16m²)', '차고 (2대)', and '안마당'.



□ 세종 1-1생활권 D9-87 블록 단독주택 지상2층 평면도



## 2. 단독주택지 획지계획 및 Urban Code 적용 시뮬레이션

현 단독주택지 획일화된 획지구모 공급에 대한 방안제시를 위해 세종시 1-1생활권 B4, B5 블록형 단독주택 용지를 대상지로 획지계획에 대한 가능 개발규모를 검토하고 Urban Code 적용을 통한 시뮬레이션을 도출하였다.

### 1) 가구 및 획지계획에 대한 단독주택 개발규모 검토

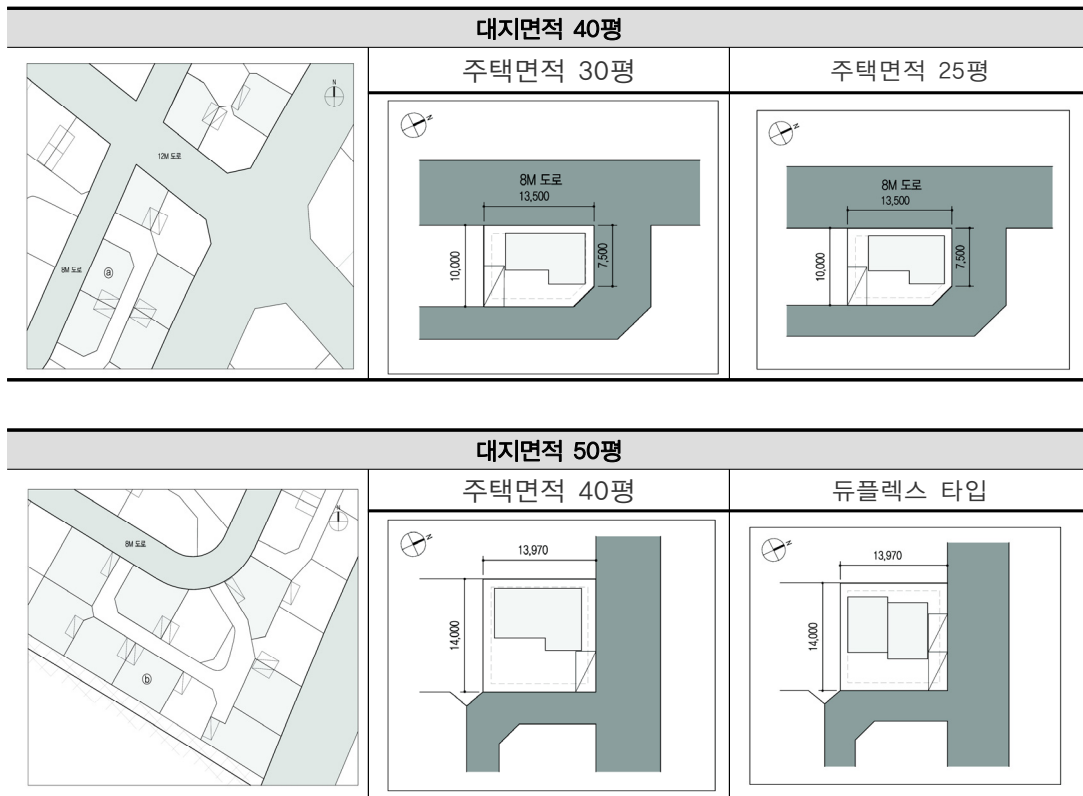
- 필지구모 세분화하여 주택면적도 25평부터 건축 가능하도록 계획
- 듀플렉스, 트리플렉스 타입이 건축 가능하도록 제안
- 필지의 규모를 세분화할 경우 소요금액은 3억 ~6억으로 추정.

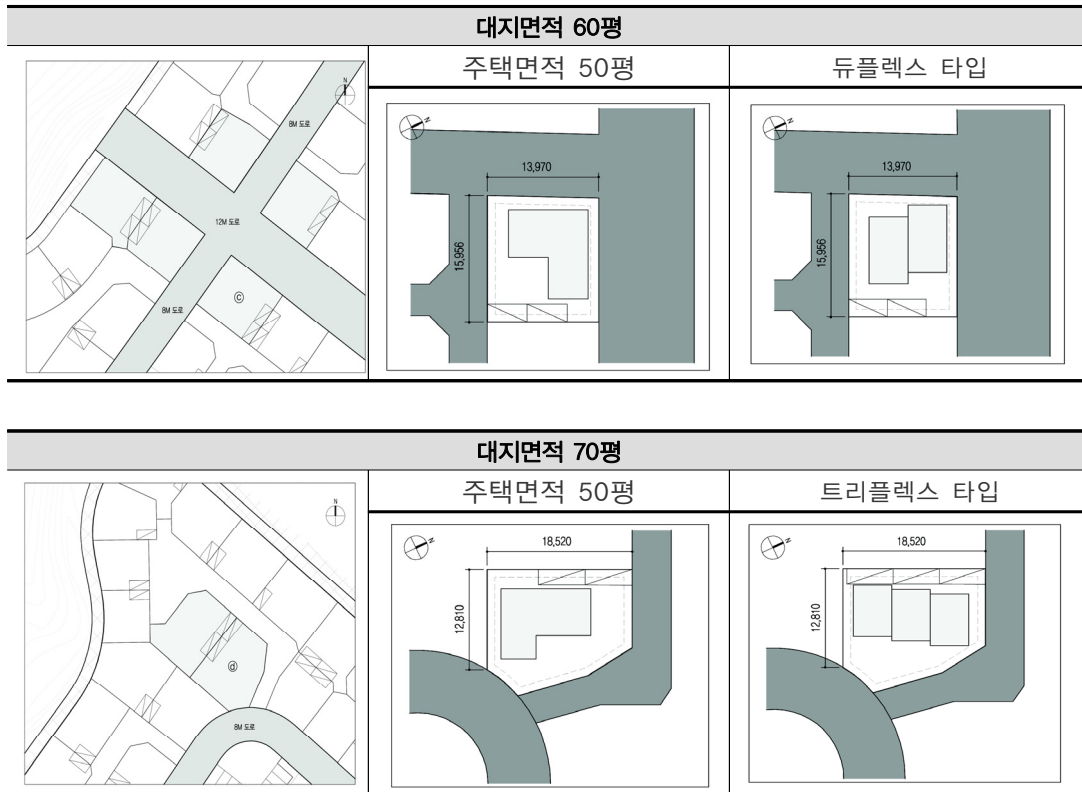
구분		현행 기준	대안
대지면적	B4	13,593㎡	좌 동일
	B5	19,587㎡	좌 동일
세대수	B4	39호	46호
	B5	56호	67호
필지당 평균면적	B4	348㎡(105.27평)	195㎡(58.99평)
	B5	350㎡(105.87평)	195㎡(58.99평)

□ 대지면적, 주택면적별 대안규모 검토

대지면적 ㎡(평)	확자수	기능 건축면적 ㎡(평)	기능 연면적 ㎡(평)	토지비(천원) 평당 300만원 적용	건축비(천원) 평당 500만원 적용	전체소요금액 (천원)	주차 대수
134.60 (40.72)	24개	53.84 (16.29)	107.68 (32.57)	122,160	162,850	285,010	1대
167.10 (50.55)	29개	66.84 (20.22)	133.68 (40.44)	151,650	202,200	353,850	1대
187.40 (56.69)	15개	74.96 (22.68)	149.92 (45.35)	170,070	226,750	396,820	1대
198.70 (60.11)	22개	79.48 (24.04)	158.96 (48.09)	180,330	240,450	420,780	2대
212.60 (64.31)	12개	85.04 (25.72)	170.08 (51.45)	192,930	257,250	450,180	2대
231.40 (70.00)	6개	92.56 (28.00)	185.12 (56.00)	210,000	280,000	490,000	2대
256.30 (77.53)	3개	102.52 (31.01)	205.04 (62.02)	232,590	310,100	542,690	2대
275.20 (83.25)	2개	110.08 (33.30)	220.16 (66.60)	249,750	333,000	582,750	2대

□ 대지면적, 주택면적별 대안규모 검토





## 2) 단독주택지 Urban Code 적용 시뮬레이션

- 공용공간과 녹지공간을 이용한 단독주택지 소단위별 클로스터화
- 단독주택지 진입도로를 활용한 공용공간과 녹지공간 조성, 주차장과 화단을 적절히 배치하여 공용공간 내 자연친화적 이미지 강화
- 단독주택지 진입도로 바닥마감은 paving 처리하여 보행성 향상

지구단위계획 제안사항	
대지안의 공지	- 땅콩주택 등의 건축을 위한 대지에서는 적용을 유보하고 개방형 담장설치 유도 - 대지안의 공지기준을 주도로측에만 적용하고 공지에 벤치나, 낮은 화단 설치 - 기존 대지안의 공지기준을 유지하면서 대지경계선에 수목형 담장을 설치 권장
지붕	- 경사지붕의 물매는 주택의 전체적인 형태와 지붕의 크기, 구조 공법을 고려해야 하므로 적용 범위와 물매를 수치적으로 특정하지 않음. (다만 구역별 형태 코드를 특화 하는 경우 지정 가능)
담장 및 대문	- 0.8m의 담장 및 대문 설치 시 수목을 이중으로 설치하거나 구조물 0.8m 위에 수목 식재 : 일정한 차폐효과를 주는 동시에 수목은 나무사이가 뻗뻗한 수종을 식재하도록 유도

□ Urban Code 적용 계획(안)

