

한국과 일본 소규모 건축의 비교를 통한 정체성 확보방안 연구
- 도심부 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경 특성을 중심으로 -

How to Strengthen Architectural Identity;
through A Comparison of Japanese and Korean Small Architecture

김진욱 Kim, Jin Wook
이민우 Lee, Min Woo
오성훈 Oh, Sung Hoon

(a u r i

한국과 일본 소규모 건축의 비교를 통한 정체성 확보방안 연구
- 도심부 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경 특성을 중심으로
How to Strengthen Architectural Identity;
A Comparison of Japanese and Korean Small Architecture

지은이: 김진욱, 이민우, 오성훈

펴낸이: 은영태

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-2008-0005호, 인쇄: 2009년 2월 26일, 발행: 2008년 12월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

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

가격: 15,000원, ISBN: 978-89-93216-14-1

발간물번호: AURI-기본-2008-4

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

연구진

- ▮ 연구책임 김진욱 · 부연구위원
- ▮ 연구진 이민우 · 연구원
 오성훈 · 부연구위원
- ▮ 외부연구진 윤철재 · 니켈세케이 서울지사 주임, 공학박사
 김용선 · 동경대학교 신영역창성학과연구과 연구원, 공학박사
 윤동식 · YaDS 대표, 일본건축사, 공학박사
 김은진 · 동경대학교 도시사연구실 연구원, 공학박사
- ▮ 연구심의위원 전봉희 · 서울대학교 교수
 정 석 · 경원대학교 교수
 유광흠 · 건축도시공간연구소 연구위원
 김상호 · 건축도시공간연구소 연구위원
 염철호 · 건축도시공간연구소 부연구위원

연구요약

본 연구는 문화환경 변화에 따른 건축·도시 공간환경 조성변화로 다양한 건축정책이 시도되고 있는 시점에서 일상생활과 밀접한 건축물과 공간환경에 대한 논의를 시작하기 위해 시간의 연속선상에서 지속적으로 성장해온 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경에 주목하여 지역의 정체성을 표현할 수 건축정책개발을 목적으로 하고 있다.

지금까지 소규모 건축은 대규모 위주의 주택공급정책에 의하여 소외되어 왔지만, 도시성장의 지속성, 문화적 다양성, 지역의 고유성을 내포한다는 점에서 건축·도시 공간환경에 중요한 역할을 할 수 있다. 도시성장의 지속적 측면에서 소규모 건축물 밀집지역은 개별단위로 오랜 시간동안 시대의 요구와 변화에 따라 점진적으로 반응하며 성장할 수 있으며, 문화적 다양성 측면에서는 시간의 축적을 통해 형성된 생활공간으로 형태적·공간적 특성을 표현하며, 다양한 생활공간의 특성을 나타낼 수 있다. 또한 지역의 고유성 측면에서는 커뮤니티 생활공간을 통해 지역문화의 특성을 나타내는 공간으로 성장가능한 잠재력을 갖고 있다.

본 연구는 소규모 건축 공간환경의 정체성을 이해하기 위해 한국과 일본의 현황조사를 바탕으로 각 도시의 지역이 갖고 있는 보편적 질서와 특성을 분석하였으며, 이를 토대로 현행 법제도 및 행정, 공급자, 문화·역사적 인식 등이 공간환경을 조성하는데 미치는 영향을 조사·분석하였다. 이러한 과정을 통하여 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경 특성이 도시환경의 지속성, 문화의 다양성, 지역의 고유성 형성에 어떠한 영향을 미치는지 파악하고 정책적 대안을 제시하고자 하였다.

도시 공간구조의 이해를 통하여 소규모 건축물 밀집지역의 형성과정을 살펴본 결과, 서울의 경우 다핵중심구조 도시가 확장되어 발전되어온 특징에 따라 각 도심중심부 혹은 부도심 중심부와 연속되어 불규칙하게 소규모 건축물 밀집지역이 형성되어 있었다. 이에 반해 동경의 경우, 도심부로부터 단계적으로 확장되어 소규모 건축물 밀집지역이 형성되는 특성을 갖고 있는데 이는 도시개발과 사철이 함께 개발되는 상황에 따른 것으로 에도시대

때부터 조성된 상업가도가 마을의 중심축을 이루며 확장되어 가는 구조적인 틀을 갖추어 성장한 것으로 볼 수 있었다. 서울의 경우 남산과 한강이라는 자연지형적 특성에 의하여 다핵중심 구도 성장하면서 도시공간구조가 서로에게 영향을 주며 성장해 가거나, 도심 생활권과 연계되지 않을 경우 취락지구로 변해가는 특징을 갖는 것으로 조사되었다. 이는 도시공간구조상 소규모 건축물 밀집지역이 다양한 압력을 받으면서 빠르게 성장하는 구도를 형성하고 있는 것을 의미한다. 따라서 한국의 경우 자연지형적 특성과 도시공간구조를 고려한 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경의 개선방안을 다양한 측면에서 접근해야 할 것으로 판단된다.

또한 현행 소규모 건축물의 공간환경을 결정하는 도시계획관련 법제에서 용도지역지구의 정의 및 선정과정에서도 한국과 일본의 차이가 있는 것으로 분석되었다. 한국의 경우 용도지역에서 제1종주거지역 및 전용주거지역을 제외한 모든 지구의 시설프로그램에 대한 규정이 명확하지 않아 같은 용도지역에서 다양한 공간환경을 조성할 수 있는 환경이 조성되어 있는 것으로 분석되었다. 이는 두 가지 측면에서 논의될 수 있는데, 우선 주거지역이 상업가도로 확장되거나, 이벤트화된 거리로 확장할 경우 거주성이 떨어지는 문제를 안고 있다. 그러나 다른 한편으로, 경관협정이나 주민의 참여에 의해 지구 혹은 블록단위로 주거와 상업시설들이 조정될 경우, 현행 법제는 다양한 공간을 형성할 수 있는 조건이 될 수 있다. 일본의 경우는 시설프로그램에 대한 규제로 각 용도지역지구가 관리될 수 있는 환경이 조성되어 있으나, 한편으로는 일률적인 환경을 조성하여 다양성이 결여되는 단점도 갖고 있는 것으로 조사되었다.

소규모 건축물 밀집지역에서 건축물과 공간환경의 관계는 건축법제에의 많은 영향을 받는다. 조사결과 한국의 경우 주택보급 확대를 위해 건축법은 정책에 맞춰 완화되거나 강화되었는데 개별 필지단위로 규제를 완화해준 다가구 주택의 경우 주변환경과의 영향을 고려하지 않아 열악한 거주환경을 조성하는 문제를 안고 있는 것으로 조사되었다. 이러한 필지

단위의 법제완화상황이 군집환경을 조성할 때 일어날 수 있는 문제를 예측하고 정책개발에 신중해야 할 것으로 판단된다.

한국의 정책적 사항에 있어서 모든 사회경제적 상황이 대규모 주거단지에 초점이 맞춰지고 있어 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경이 개선되고 유지되기 힘들다. 서울의 경우 1991년 이후 대규모 아파트의 급격한 경제적 가치 상승으로 인하여 소규모 건축물이 사회적으로 지속할 수 없는 여건을 조성한 점도 있다. 따라서 다양한 삶의 문화적 표현을 담을 수 있는 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경을 유지·개선·성장할 수 있도록, 지속적인 정책 개발이 필요한 시점이다.

따라서 소규모 건축물의 밀집지역의 정체성 확보는 단순히 필지단위 개별건축물에 대한 한국적 특성을 반영하는 것이 아니라, 법제나, 문화·역사적 사고가 우리 도시공간에 구현되는 상황을 인식하고, 다양한 관점에서 접근할 때 우리도시공간의 정체성을 내포한 소규모 건축물의 공간환경이 조성될 수 있을 것으로 판단된다.

상기에서 조사 분석된 내용을 바탕으로 도시성장의 지속성, 문화다양성, 지역의 고유성을 고려한 정책제언은 다음과 같다.

도시공간구조의 특성과 공간환경에 대한 문화·역사적 인식을 반영한 소규모 건축물 밀집지역 개선 방안 수립

서울과 같은 다핵적 도시공간구조에서는 개별적 공간구조의 특성을 살릴 수 있는 디자인 기준이 수립되어야 하고 이를 토대로한 인센티브제도 등이 마련되어야 한다. 또한, 지형적

특징을 고려할 때 개발압력에 취약한 구조를 지니고 있어 대안적 성격의 고밀 저층집합주택 개발을 통하여 공간환경 개선사업 추진이 필요하다. 그리고 현재 진행되고 있는 소규모 건축물 디자인 프로세스와는 달리 주민참여 방안 등을 고려한 건축 디자인 프로세스를 수립하여야 한다.

소규모 건축 공급시장 활성화 방안 마련

대규모 공동주택 공급정책에 비하여 상대적으로 소규모 건축물 공급정책이 소외되어 소규모 건축물 공급자가 사라지고 그에 따라 수요가 사라지는 순환 구조가 발생하였는데, 이러한 구조를 개선하고 소규모 건축물의 공급을 촉진하기 위하여 소규모 건축물에 대한 금융지원 정책 등을 수립하고 그에 따른 법제도를 개정하여야 한다. 특히, 소규모 건축물 공급 활성화를 위하여 민간주도의 참여를 유도할 수 있는 정책적·제도적 보완이 이루어져야 한다.

또한, 소규모 건축물의 건축디자인 과정이 예측가능하다는 것은 사회적 비용 발생의 감소와 사업자의 사업이 안정되게 진행될 수 있는 근거로 작용된다. 따라서 소규모 건축물 인·허가 절차를 예측할 수 있도록 업무지침 수립하여 소규모 건축물 공급사업이 활성화 되도록 하여야 한다.

지속가능한 지역 특성 개발을 위한 소규모 건축물 지원방안 수립

지속가능한 지역 특성 개발을 위하여 원룸과 같이 경제적 요인에 의해 발생하는 새로운 커뮤니티에 대한 대응 방안이 필요하다. 또한, 우리나라와 같이 다양성을 확보할 수 있는 법제도 속에서는 지역의 환경을 고려하여 전반적인 계획을 수립할 수 있는 지역단위의 마스터플랜을 수립하여 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경을 조성하여야 한다. 개별 필지에 대한 법률로 정책을 제안하기보다는 마스터플랜 수립을 통한 지구개발로 이러한 문제를 해결하는 방식의 대안을 제시해야 할 것이다.

주제어: 소규모 건축, 정체성, 건축디자인 프로세스, 도시주거, 지역재생

차례

I. 서론	2
1. 연구의 배경 및 필요성	2
1) 문화환경 인식변화에 따른 건축·도시 공간환경 조성인식의 변화	2
2) 일상생활과 밀접한 건축물과 공간환경에 대한 논의의 출발	2
3) 시간의 연속선상에서 지속적으로 성장해 온 생활공간의 중요성 인식	3
4) 대규모 주택공급정책에 의해 소외된 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경	3
5) 도시성장의 지속성, 문화의 다양성, 지역의 고유성을 내포하는 소규모 건축물 밀집지역이 갖는 공간환경의 의미	4
6) 지역의 정체성을 표현할 수 있는 소규모 건축물 밀집지역 환경개선을 위한 건축정책개발의 필요	4
2. 연구의 목적	6
3. 연구의 범위 및 방법	7
1) 연구의 범위	7
2) 연구의 방법	8
II. 소규모 건축물이 만들어가는 공간환경의 의미	12
1. 지역의 정체성을 발현하며 지속적으로 성장하는 생활공간	12
1) 지속적인 사회변화에 탄력적으로 대응하는 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경 : 도시환경의 지속성	12
2) 시간의 흐름을 간직하며 다양한 삶을 표현하는 문화공간 : 문화적 다양성	14
3) 지역의 고유성을 발현하는 자연발생적 커뮤니티공간 : 지역의 고유성	16

2. 준집단위로 인식되는 소규모 건축물과 공간환경	19
1) 환경적 특성에 의해 결정되는 소규모 건축물의 형식 (Architectural form)	19
2) 시대적 배경을 이해할 수 있는 도시의 형성물(Urban artifacts)	19
3) 소규모 건축물이 나타내는 형식적 특성	20
3. 주택공급 정책에 의해 변화된 소규모 건축물 밀집지역	21
1) 정부 주도의 주택정책 변화에 따른 소규모 주택 공급과정의 변화	21
2) 공급자에 따른 소규모 건축물 밀집지역 공간환경의 변화	25
4. 관련 법제도 변화에 의한 소규모 건축물 공간환경의 영향	26
1) 사회적 제도를 반영한 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경	26
2) 정책변화에 따른 소규모 건축물의 법제적용 사례	27
 Ⅲ. 한국과 일본의 소규모 건축물 디자인 프로세스 조사	34
1. 문화 · 역사적 환경에 의한 공간환경 조성특성	35
1) 공간인식의 차이로 형성되는 장소의 특성	35
2) 경제적 관점에서 소규모 건축물의 공급변화	46
2. 법제 및 행정적 과정의 특성	53
1) 한국과 일본의 도시계획 관련 법제의 비교	53
2) 한국과 일본의 건축관련 법·규제 변화과정	57
3) 소규모 건축물의 행정적 절차	68

3. 공급자별 생산 · 판매 과정	72
1) 일본 주택공급 변천과정	72
2) 주택건설 의뢰방식	73
3) 주택의 공법	74
4) 공급자별 특성	77

IV. 한국과 일본 소규모 건축물 밀집지역의 현황적 특성80

1. 문화 · 역사적 공간형성 차이에 의해 조성된 소규모 건축물의 밀집지역 특성	80
1) 다핵중심 도시공간구조에 의한 서울의 소규모 건축물 밀집지역 공간환경	80
2) 단계적 공간구성으로 조성된 일본의 소규모 건축물 밀집지역 공간환경	87
2. 법제적 차이에 의한 공간환경 조성의 특징	96
1) 용도지역지구 지정에 의한 공간환경 조성의 특징	96
2) 건축법규의 차이에 따른 건축의 특성 비교	132
3) 행정 절차에 의한 특성	134
3. 공급자에 따른 주택 공급의 특성	137
1) 사업성 및 법제도적 변화에 따른 한국의 공급방식의 변화	137
2) 공급방식 및 규모에 의해 나타나는 일본 소규모 건축물의 특성	138

V. 결론142

- 1) 도시공간구조의 특성과 공간환경에 대한 문화·역사적 인식을 반영한 소규모 건축물 밀집지역
개선 방안 수립144
- 2) 소규모 건축 공급시장 활성화 방안 마련145
- 3) 지속가능한 지역 특성 개발을 위한 소규모 건축물 지원방안 수립146

- 참고문헌150
- Summary157
- 부 록 1. 자문회의 내용163
- 부 록 2. 공무원 인터뷰 내용169
- 부 록 3. 일본 소규모 건축물 공급자 관련 인터뷰 내용186
- 부 록 4. 자료조사내용194
- 부 록 5. 실측조사내용196
- 부 록 6. 현장조사내용202

표 차례

〈표 1〉 시기별 주택 정책과 관련 법제의 변화	28
〈표 2〉 시기별 법제 변화와 주거지 및 주택 변화의 상관관계	30
〈표 3〉 한국 주거 용도지역	54
〈표 4〉 일본 주거 용도지역	56
〈표 5〉 건축법 관련 기준·고시·지침 현황	58
〈표 6〉 일본 건축기준법의 체계 및 목차	62
〈표 7〉 일본 건축기준법 관련 체크항목	64
〈표 8〉 한국과 일본의 도시계획 법제 현황 비교	96
〈표 9〉 홍대 일대 1층 프로그램 분포현황	106
〈표 10〉 홍대 일대 진입형식 현황	109
〈표 11〉 홍대 일대 주차시설 확보현황	109
〈표 12〉 시모기타자와 1층 프로그램 분포현황	123
〈표 13〉 시모기타자와 진입형식 현황	127
〈표 14〉 시모기타자와 주차시설 확보현황	128

그림 차례

〈그림 1〉 연구흐름도	10
〈그림 2〉 파리시 전경과 가로사진	12
〈그림 3〉 바이센호프 주거단지	13
〈그림 4〉 서울 인사동길	14
〈그림 5〉 교토 시모코리키초(下樵木町)	15
〈그림 6〉 캄포광장, 시에나, 이탈리아	16
〈그림 7〉 가로에 대응하는 5가지 형식	20
〈그림 8〉 서울의 도시화	22
〈그림 9〉 가회동 도시한옥	22
〈그림 10〉 청량리 부흥주택	23
〈그림 11〉 영동시영주택 4단지, 5단지	24
〈그림 12〉 영동시영주택	24
〈그림 13〉 1983년 서울 보문동	24
〈그림 14〉 2005년 서울 보문동	24
〈그림 15〉 성요셉 아파트	25
〈그림 16〉 구로동 주택단지 전경	25
〈그림 17〉 근린주구 이론의 적용 잠실주공아파트단지(1975-77)	26

〈그림 18〉 시기별 신축 주거유형의 변화 패턴	27
〈그림 19〉 대지에 적용되는 법제	27
〈그림 20〉 양천구 신정4동 다가구주택 밀집지역	31
〈그림 21〉 소규모 건축물 디자인프로세스에 영향을 미치는 요소	34
〈그림 22〉 위로부터 광여도의 도성도, 한양도, 대동여지도 도성도(1861년)	35
〈그림 23〉 서울도시계획변화과정	36
〈그림 24〉 서울도시구조	36
〈그림 25〉 1895년의 도쿄(東京)의 철도망	37
〈그림 26〉 1935년의 도쿄(東京)의 철도망	37
〈그림 27〉 1932년10월 도쿄(東京)시역 확장도	38
〈그림 28〉 1925년의 도쿄(東京) 부근의 철도노선도	39
〈그림 29〉 1880년~1952년 도쿄(東京)의 주택지	41
〈그림 30〉 전쟁전 도쿄(東京)의 철도 연선에 따른 주택지 개발	42
〈그림 31〉 도쿄(東京)권에 시가지(DID: Densely Inhabited District, 인구집중지역)에 확대 ..	43
〈그림 32〉 가로를 중심으로 형성되는 커뮤니티	44
〈그림 33〉 도쿄(東京)구획의 양면마을 모식도	44
〈그림 34〉 세금제도에 의하여 형성된 필지의 현재 모습	45

〈그림 35〉 서울의 인구변화	46
〈그림 36〉 주택보급변화	47
〈그림 37〉 서울시 주택 공급변화	47
〈그림 38〉 서울시 주택매매가격 지수 변화 (1990년=100 기준)	48
〈그림 39〉 도쿄도 인구 변화	48
〈그림 40〉 일본 전국 주택의 유형별 비율 (1978년~2003년)	49
〈그림 41〉 일본 전국 주택 건축 방식에 따른 비율 (1978년~2003년)	49
〈그림 42〉 주택 및 세대 증가	50
〈그림 43〉 일본의 주택시장의 생산공급자 주체별 구성	52
〈그림 44〉 서울특별시 용도지역지구 현황	53
〈그림 45〉 도쿄도 용도지역지구 현황	55
〈그림 46〉 일본의 일영규제	65
〈그림 47〉 일본의 천공율	66
〈그림 48〉 한국 건축행정절차	69
〈그림 49〉 지정확인검사기관의 업무실시상황	70
〈그림 50〉 검사율의 추이	71
〈그림 51〉 건축확인신청 등 수속절차	71

〈그림 52〉 일본 소규모 건축물 공급자 관계	72
〈그림 53〉 디벨로퍼 주도 4층 집합주택(左) 하우스메이커 주도 3층 단독주택(右) ...	73
〈그림 54〉 판매업자에게 의뢰하는 경우	74
〈그림 55〉 공무점에 직접 의뢰하는 경우	74
〈그림 56〉 건축가에게 의뢰하는 경우	74
〈그림 57〉 주택의 공법	76
〈그림 58〉 서울 소규모 건축물 밀집지역의 도시공간구조 특성	80
〈그림 59〉 서울의 도시구조	80
〈그림 60〉 서교동 일대 도시구조 변화과정	81
〈그림 61〉 1966년 양화로	81
〈그림 62〉 서울 서초동 일대 도시구조 변화과정	82
〈그림 63〉 서울 서교동: 복합적 용도 구성된 소규모 건축물 밀집지역	83
〈그림 64〉 서울 서초동: 다양한 밀도가 혼용되어 있는 소규모 건축물 밀집지역	84
〈그림 65〉 서울 전농동: 단독주택 밀집지역	84
〈그림 66〉 서울 신정동: 다가구주택 밀집지역	85
〈그림 67〉 부산 명륜동: 소규모 건축물 밀집지역	85
〈그림 68〉 경주 성건동: 지방도시의 소규모 건축물 밀집지역	86

〈그림 69〉 울산 북정동: 광역시 구시가지에 위치한 소규모 건축물 밀집지역	86
〈그림 70〉 도쿄 소규모 건축물 밀집지역의 도시공간구조 특성	87
〈그림 71〉 도쿄 도시구조	87
〈그림 72〉 키치조지 위치도	88
〈그림 73〉 지유가오카 1925년	88
〈그림 74〉 지유가오카 1937년	88
〈그림 75〉 시모기타자와 일대 토지이용의 변화과정	89
〈그림 76〉 1900년대 초 기타자와 일대	89
〈그림 77〉 급행역 주변 상업지역과 주거지역을 잇는 상점가로	90
〈그림 78〉 지유가오카 상업지역	90
〈그림 79〉 키치조지 상업지역	91
〈그림 80〉 나카메구로 상업지역	91
〈그림 81〉 일반역과 주거지역을 연결하는 상점가로	92
〈그림 82〉 오사카 미나미타나베 상점가	92
〈그림 83〉 요코하마 야마테 상점가	93
〈그림 84〉 도쿄 유텐지 상점가	93
〈그림 85〉 시모기타자와 세장형 필지	94

〈그림 86〉 교토 세장형 필지	94
〈그림 87〉 교토 기타야마	95
〈그림 88〉 도쿄 구니다치시	95
〈그림 89〉 가로를 경계로 나누어지는 용도지역	96
〈그림 90〉 서울 서초동: 가로를 경계로 서로 다른 용도와 밀도의 건축물이 혼재 ...	97
〈그림 91〉 서울 서초동: 가로를 경계로 서로 다른 밀도의 건축물의 혼재	97
〈그림 92〉 서울 전농동: 상업지역 보다 밀도가 높은 주거지역	98
〈그림 93〉 서울 전농동: 주거지역과 상업지역이 동일한 공간구성	98
〈그림 94〉 서울 신정동: 같은 건축물 용도의 다른 밀도로 구성된 가로	99
〈그림 95〉 서울 신정동: 다른 밀도와 용도의 건축물로 구성된 가로	99
〈그림 96〉 서울 서교동: 가로를 경계로 제2종일반주거지역과 제2종일반주거지역이 구분 ..	100
〈그림 97〉 서울 서교동: 가로를 경계로 제3종일반주거지역과 상업지역이 구분	100
〈그림 98〉 서울 전농동	101
〈그림 99〉 서울 서초동	101
〈그림 100〉 경북 경주시	102
〈그림 101〉 울산 북정동	102
〈그림 102〉 서울 신정동: 제2종일반주거지역·다가구주택 밀집지역	103

〈그림 103〉 서울 신정동: 제2종일반주거지역·시장	103
〈그림 104〉 부산 명륜동: 다른 경관의 제 일반주거지역	104
〈그림 105〉 서울 서교동: 제 2종 일반주거지역·상업가로	105
〈그림 106〉 서울 서교동: 제2종일반주거지역·다가구주택 밀집지역	105
〈그림 107〉 1층 프로그램 분포	106
〈그림 108〉 서울 서교동: 차량 동선과 보행 동선이 혼용되는 진입방식	107
〈그림 109〉 서울 서교동: 가로에서 직접 진입하는 주거지역	108
〈그림 110〉 서울 서교동: 담장을 통한 주거지역의 가로경계 방식	108
〈그림 111〉 주차공간 확보 건축물 분포	109
〈그림 112〉 서울 서교동: 넓은 가로 폭에 의한 가로 양측의 분리	110
〈그림 113〉 서울 서교동: 가로에 각기 다르게 대응하는 건축물	110
〈그림 114〉 서울 서교동: 다세대주택의 연속적 입면 구성	111
〈그림 115〉 서울 서교동: 지선도로변 높은 밀도의 건축물에 의한 연속적 가로형성	111
〈그림 116〉 가로를 포함하여 나누어지는 용도지역	112
〈그림 117〉 요코하마 야마테역 주변 다이와(大和) 상점가	112
〈그림 118〉 도쿄 키치조지역 주변 상점가 나카미치도리(中道通り)	113
〈그림 119〉 오사카 미나미타나베역 상점가	114

〈그림 120〉 도쿄 메구로구 가쿠게이대학역(学芸大学駅) 주변 상점가	115
〈그림 121〉 오사카 미나미타나베 상점가와 접해있는 주거지역	116
〈그림 122〉 도쿄 키치조지 상점가와 접해있는 주거지역	117
〈그림 123〉 도쿄 메구로도리 주변 근린상업지역	118
〈그림 124〉 도쿄 메구로도리 주변 주거지역	119
〈그림 125〉 도쿄 지유가오카 주변 주거지역	120
〈그림 126〉 시모기타자와 용도지역간의 경계	121
〈그림 127〉 시모기타자와 상업지역	122
〈그림 128〉 시모기타자와 주거지역	122
〈그림 129〉 1층 프로그램 분포	123
〈그림 130〉 시모기타자와 주거지역: 주택 출입구 방향에 따른 간접적 진입방식	124
〈그림 131〉 시모기타자와 주거지역: 주차공간 확보를 통한 진입통로 확보	125
〈그림 132〉 시모기타자와 주거지역: 레벨차이로 인한 진입방식	125
〈그림 133〉 시모기타자와 상업지역: 직접적인 진입방식의 연속	126
〈그림 134〉 주차공간 확보 건축물 분포	128
〈그림 135〉 시모기타자와 상업지역: 연속적 입면과 고밀 상점분포	129
〈그림 136〉 시모기타자와 주거지역: 담장 등의 방식을 통한 주택과의 경계 형성	130

〈그림 137〉 시모기타자와 주거지역: 서로 다른 용적의 건축물로 형성된 가로	130
〈그림 138〉 시모기타자와 주거지역: 공원에 면한 주택지역 가로	131
〈그림 139〉 일조높이제한 규정의 원리 및 사례	132
〈그림 140〉 서초동 다세대주택(左)과 서교동 다가구주택(右) 유형의 법적용 분석	133
〈그림 141〉 초합법건축 저서에 표현된 일본 건축물 법제적용 현황	134
〈그림 142〉 세타가야구(世田谷区) 건축가이드: 건축물을 짓는 과정에 대한 해설서	135
〈그림 143〉 세타가야구 기타자와(北沢 3・4 丁目) 마을만들기 계획에 첨부된 순서도	135
〈그림 144〉 세타가야구(世田谷区) 기타자와(北沢 3・4 丁目) 지구계획	136
〈그림 145〉 서울 서초동 다세대주택	137
〈그림 146〉 서울 신정동 다가구주택	137
〈그림 147〉 東京都世田谷区 駒沢 주택전시장에 전시된 미쓰이(三井)주택	138
〈그림 148〉 시모기타자와에 있는 공업화주택	138
〈그림 149〉 사가현(佐賀県)에 있는 세키스이하우스	138
〈그림 150〉 주오 시로노오카(十王 城の丘), 茨城県日立市十王町 소재 (左) 이나가쿠엔도시(伊奈学園都市) 埼玉県北足立郡伊奈町 소재 (右)	139
〈그림 151〉 COMMON CITY 주오 시로노오카(十王 城の丘), 茨城県日立市十王町 소재	139

I.

서론

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 연구의 목적
3. 연구의 범위 및 방법

(a u r i

서론

1

연구의 배경 및 필요성

1) 문화환경 인식변화에 따른 건축·도시 공간환경 조성인식의 변화

문화환경의 변화와 디자인에 대한 의식변화로 국가 및 각 지자체는 지역의 특성을 고려한 건축·도시공간환경 조성을 위해 다양한 행정적 시도와 사업을 진행하고 있다. 우리나라의 경우 주택보급률이 안정화되는 현 시점에서 대규모 개발에 의해 단기간 내에 변화되는 거주환경은 지역의 정체성을 구현하지 못하고 일률적으로 공급되어 일상생활환경의 다양성을 추구하지 못하였다.

세계의 도시는 산업화되면서 빠르게 성장해온 거주환경을 개선하고 지속적으로 발전시키기 위해 많은 노력을 기울이고 있으며, 서울시 또한 현재 이러한 문화환경의 변화를 인식하고 ‘2010 세계디자인수도_서울’ 사업을 통해 건축·도시 공간환경 조성을 위한 단계별 계획을 수립·추진하고 있다.

2) 일상생활과 밀접한 건축물과 공간환경에 대한 논의의 출발

일상생활 환경의 공공성에 대한 논의는 1990년대 남산외인아파트 철거를 시점으로 공론화되기 시작하였으며, 상세계획에서 지구단위계획으로의 관련법제가 개편되면서 활발히 진행되었다. 지구단위계획은 공공을 전제로 필지단위의 계획에서 벗어나 블록 혹은 지역단위의 공간계획을 수립하는 것을 목적으로

하고 있다. 또한 경관자원의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항들을 설정하여 아름답고 쾌적하며 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 목적으로하는 경관법이 2007년 제정되면서 우리의 일상생활 공간환경에 대한 중요성은 부각되고 있다.

기존의 건축법은 포괄적인 도시공간에 대한 논의부터 사적공간에 대한 건축물의 물리적 환경의 최소기준을 선정한 법제로, 시대의 변화에 발맞춰 변화되어 왔으며, 2008년 제정된 건축기본법은 건축의 공공적 가치를 구현함을 기본이념으로 공공성을 전제로 건축물과 공간환경의 관계를 건축디자인 기준을 통해 정의함으로써 다양한 일상생활 환경의 건축물과 공간환경에 대한 본격적인 논의가 시작될 수 있는 장을 마련하였다.

이를 계기로 정부는 건축과 공간환경이 조화를 이루고 지역의 특성을 내포하는 정책대안을 준비하고 있으며, 이에 발맞춰 각 지자체는 건축·도시공간환경의 개선을 위한 다양한 계획을 시도하려 하고 있다.

3) 시간의 연속선상에서 지속적으로 성장해 온 생활공간의 중요성 인식

우리의 생활공간은 시간의 연속선상에서 지속적으로 성장해 온 복합적인 공간이며 건축물과 공간환경은 생활공간의 배경이 된다.

이러한 삶의 배경이 되는 건축물과 공간환경의 정체성은 현대도시에 숨겨진 시대별 공간형성의 특성과 그 변천과정에 대한 규명을 통해 이해 될 수 있으며, 우리도시에 내재하는 공간환경 조성의 의도와 형태의 원칙, 그에 따른 특성을 규명하면서 이루어 질 수 있다.

따라서 우리가 시간의 흔적을 따라 공간환경의 변화를 살펴보는 것은 그 사회의 문화와 인식의 변화를 이해하는데 매우 중요하다. 우리가 세계 여러나라의 도시를 경험할 때 무의식적으로 각 나라의 공간특성을 인식하는 것은 건축 공간환경이 조성된 시대적, 문화적, 제도적 관습이 공간환경에 내포되어 있는 것과 같은 이유이다.

4) 대규모 주택공급정책에 의해 소외된 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경

우리나라의 경우 주택 공급정책에 의해 공동주택이 1980년대부터 보급률이

상승하기 시작하여 1990년 이후에는 기하급수적으로 늘어나는 과정에서 건축의 정책방향이 대규모 개발에 의한 주택보급으로 바뀌면서 개별 필지단위로 개발된 소규모 건축물은 정책개발에 소외된 채 방치되어왔다.

이러한 결과 생활기반시설의 미비로 소규모 건축물 밀집지역의 거주환경은 점점 더 열악해졌으며, 법제도의 규제 사항에 따라 개별건축물의 유형을 만들어 내며 지속되었다.

5) 도시성장의 지속성, 문화의 다양성, 지역의 고유성을 내포하는 소규모 건축물 밀집지역이 갖는 공간환경의 의미

각 도시의 생활공간은 각각의 법제도를 통해 규제되어 왔으며, 이러한 법제도에 의해 형성된 소규모 건축물은 그 나라의 문화적 관습을 내포하고 있다. 일상생활에 밀접한 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경은 시간의 흐름을 간직하며 지속적으로 성장해온 생활공간으로 단기간에 공급된 대규모의 공동주택과는 많은 차이점을 드러낸다.

도시성장의 지속적 측면에서는 단기간에 공급된 대규모 주택단지와는 달리 개별단위로 오랜 시간동안 성장된 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경은 시대의 요구와 변화에 따라 점진적으로 반응하여 다양한 생활공간을 만들어 낼 수 있으며, 문화적 다양성 측면에서는 시간의 축적을 통해 형성된 생활공간으로 형태적·공간적 다양성을 표현하며, 다양한 생활공간의 특성을 나타낼 수 있고, 지역의 고유성 측면에서는 커뮤니티 생활공간을 통해 지역문화의 특성을 나타내는 공간으로 성장가능한 잠재력을 갖고 있다.

6) 지역의 정체성을 표현할 수 있는 소규모 건축물 밀집지역 환경 개선을 위한 건축정책개발의 필요

소규모 건축물 밀집지역의 공간환경의 중요성은 현 시점에서 논의가 활발히 진행되고 있으며, 앞으로 급속한 개발중심시대에서 보다 안전하고 안심할 수 있는 도시공간환경 조성을 요구하는 시대변화에 발맞춰 정책대안을 마련하여야 할 것이다.

세계의 각 도시는 주택공급이 안정화 된 후 개발시대의 토지의 고도이용보

다 도시간의 복합적인 입지와 도시기반시설의 정비에 더욱 관심을 두고 있다.

특히 그 지역만의 전통문화 유산의 보전과 전통적인 상권 활성화를 위한 도시재생사업이 활발하게 추진되고 있는 상황이다

환언하면 지역의 사회·경제적 특성과 문화·역사적 깊이에 따라 다양한 유형의 도시재성적 접근이 추진되고 있음을 의미한다.¹⁾

따라서 건축·도시공간환경을 일관되게 컨트롤하는 제도와 건축정책이 일상 생활환경을 좌우하는 소규모 건축물, 즉, 건축디자인프로세스에 의해 일정규모로 공급되는 소규모 건축물의 공간환경을 개선하는 정책개발은 도시환경의 지속성, 문화의 다양성, 지역의 고유성의 관점에서 논의 되어야 하며, 앞으로 진행되어야 할 건축·도시공간 환경조성에 새로운 방향성을 제시할 것으로 판단된다.

또한 소규모 건축물이 밀집되어 있는 일상 생활환경의 조사 및 분석을 통하여 건축관련법규의 실질적 문제를 논의하고 제도와 정책에 반영될 수 있는 방법을 모색하여야 할 것이다.

1) 오은열; 정현용, “구도심활성화정비를 위한 도시재생적 접근에 관한 연구 / 광양시 적응을 중심으로 / A Study on Urban Regeneration Approach for the Activity Preparation / 제2분과 : 도시재생”, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집, 2008. 4

2 연구의 목적

이상과 같은 문제의식을 배경으로, 본 연구는 대규모 밀집 공동주택지나 상업지역보다는 문화환경의 다양성을 느낄 수 있고, 일상생활이 이루어지고 있는 주거지역을 중심으로 한국과 일본의 공간환경의 비교를 통해, 다음과 같은 사항을 살펴보고자 한다.

① 각 도시의 지역이 갖고 있는 보편적 질서를 파악하여, 각 도시에 내재되어 있는 특성 분석

각 지역의 소규모 건축물은 일반적인 건축디자인 프로세스 과정을 거치면서 일정한 유형의 건축물을 생산하는 동일한 구조를 갖고 있으나 한국과 일본은 문화적 배경과 역사적 환경 인식의 차이에 따라 건축설계자의 공간적 인식은 상이할 것이라는 전제하에 결과물로 나타나는 건축물이 각 지역의 도시공간구조에 in-fill될 때 공간인식적 특성이 발생할 것으로 예측하여 각 도시가 갖고 있는 문화적 특성을 건축·도시공간의 공간적 특성을 통하여 정체성을 이해하는 것을 목적으로 한다.

② 이를 토대로 소규모 건축물의 정체성을 이해하기 위하여 건축디자인의 프로세스를 결정하는 법제적, 행정적, 문화인식적 관점에서 분석

소규모 건축물의 경우 한국과 일본은 유사한 법률체계를 갖고 있다.

우리나라의 경우 소규모 건축물은 건축법의 용도지역 분류에 의해 제2종 일반주거지역에 밀집하고 있으며, 일본의 경우는 제1종 저층지역에 우리와 유사한 건폐율과 용적률이 적용된 소규모 건축물이 공급되고 있는 상황이다.

따라서 이러한 유사한 법률체계에서 형성된 각 도시의 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경의 특성을 건축디자인 과정을 통하여 이해함으로써 각 문화인식적 특성을 이해하고자 함이다.

- ③ 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경 특성을 도시환경의 지속성, 문화의 다양성, 지역의 고유성 형성에 어떠한 영향을 미치는지 연구

결국 정체성은 무엇이 본질인지 묻는 것으로 하나의 집단으로 보았을 경우는 그 구성원들 간에 공유되는 극적인 동일성(sameness)이라는 측면과 하나의 개체로 보았을 때는 다른 개체와 구별되는 특성인 개별성(individuality, oneness)의 측면이 있다.

따라서 본 연구에서는 법규나 제도적으로 규정된 소규모 건축물의 현황 분석을 통해 드러나는 보편적이고 차별화된 특성을 통해 각 도시의 공간인식의 차이를 정체성의 관점에서 논의하고자 한다.

연구의 범위 및 방법 3

1) 연구의 범위

(1) 내용적 범위

- ① 해방이후 근대건축 조성환경을 중심으로 한국과 일본의 공간환경 변화과정 조사
- ② 정책 및 문화환경변화에 따른 법제도 변화과정 조사
- ③ 소규모 건축물 중 문화적 인식 차이를 확인할 수 있는 저층 주거지역의 현황조사 및 실태조사
- ④ 건축디자인 현황조사를 토대로 각 지역에서 소규모 건축물이 필지에 배치·적용 되는 과정에서 나타나는 공간 인식 차이 조사

(2) 시·공간적 범위

- ① 1900년 초반부터 근대화시기를 중심으로 조성된 소규모 건축물 밀집지역
- ② 한국과 일본의 지역지구 비교를 통한 결과를 토대로 유사 지역 선정
 - 한국의 건축법과 일본의 건축기준법은 그 골격과 체계가 유사하며, 용도지역의 분리는 물리적으로 건축물의 크기와 형태를 결정할 수 있는 건폐율과 용적률을 설정하고 있어 공간적 범위를 동일시 할

수 있는 기준이 됨

- ③ 한국 건축법에서 용도지역으로 구분하고 있는 지역 중 제2종 일반주거지역(건폐율 60%, 용적률 100~200%)을 중심으로 구성되어 있는 소규모 건축물 밀집지역과 일본에서 제2종 저층부 주거전용지역 (건폐율 30~60%, 용적율50~200%)을 중심으로 형성된 소규모 건축물 밀집지역을 비교 검토함

2) 연구의 방법

(1) 문화적·제도적 현황에 따른 건축도시공간 조성 변화 검토

- ① 문헌조사를 통해 한국과 일본의 건축도시 공간환경의 변화 과정을 통시적으로 분석
 - 근대 이후 한국의 건축도시공간 변화 정리
 - 일본의 건축도시공간의 변천사 정리
- ② 한국과 일본의 건축도시공간의 정체성에 관한 논의 검토
 - 한국전쟁 이후 건축도시공간 정체성에 관한 논의
 - 근대 이후 일본 건축도시공간의 정체성 논의에 관한 변화과정

(2) 한국과 일본의 소규모 건축 관련 법제도 검토

- ① 한국 도시계획관련법제의 변화 즉, 상세제도 및 지구단위계획의 변화 과정이 소규모 건축물에 미치는 영향
- ② 1980년대 한국 다가구주택의 법률적 합리화 과정의 의미
- ③ 일본 도시계획의 변화 과정 분석
- ④ 일본 1967년 주택보급률 100%이후의 건축기준법의 패러다임의 변화
- ⑤ 현재 한국과 일본의 건축법에서 규정된 소규모 건축물의 컨트롤 방안 분석

(3) 한국과 일본의 소규모 건축디자인 프로세스 검토

- ① 소규모 건축물의 발주부터 인허가 및 착공까지 단계적 프로세스 검토
 - 소규모 건축물 건축디자인 프로세스의 전반적인 사항을 비교 분석

(4) 공무원 및 소규모 건축설계 사무소 책임자 인터뷰

- ① 행정 담당 공무원의 인터뷰를 통한 소규모 건축물 인허가시 주요쟁점 사항 검토
- ② 설계사무소 담당 건축사 인터뷰를 통한 소규모 건축물디자인 주요내용 검토

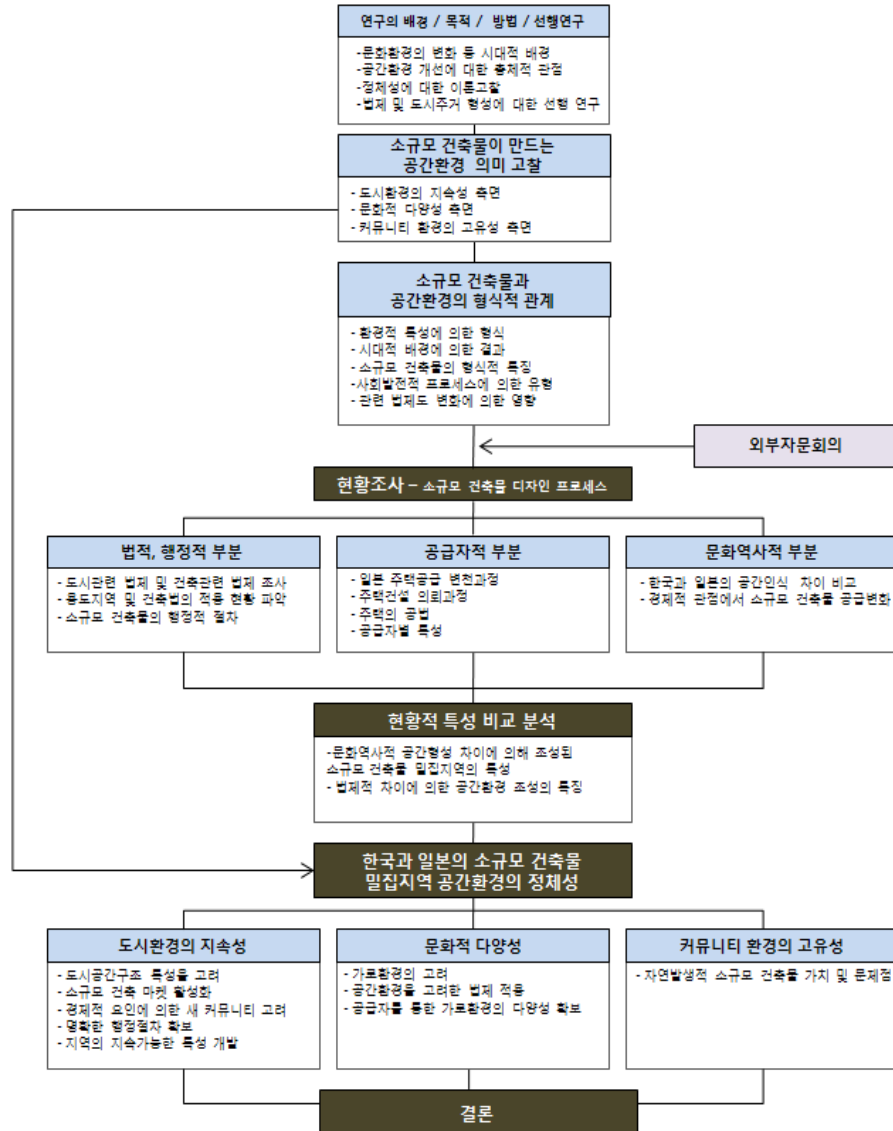
(5) 사례대상지 현황조사

- ① 한국지역은 저층 주거지역을 토대로 일반주거지역 선정하여 지구 단위로 조사
 - 주거지역에 건축물의 용도가 혼재되어 나타나는 경우
 - 다양한 밀도의 건축물이 혼재되어 나타나는 경우
 - 다가구·다세대 주택 밀집지역
 - 단독주택 밀집지역
- ② 일본지역은 저층주택 지역을 토대로 상업지역과 접해있는 주거지역 선정
 - 역을 중심으로 발달한 상업지역과 접해있는 주거지역
 - 중저밀 집합주택, 상가주택, 단독주택 밀집지역

(6) 선행연구 및 논문 검토

- ① 정체성 관련연구
 - 도시나 건축에 관련된 정체성을 정의하고 논의하는 연구의 내용 조사
 - 정체성의 구현이나 확보 등을 위해 제시하는 방법의 관점을 재해석
- ② 법률 및 제도와 계획 등을 포함한 도시주거 형성 과정과 결과에 관한 연구
 - 건축물 및 공간환경 조성에 영향을 미치는 한국과 일본의 법체계의 비교와 시대적 배경을 정리한 연구 등을 검토
 - 제도 역시 그 사회의 시대적 문화적 인식이 반영된 것으로 파악하고 각 나라의 법령의 차이를 밝힘
 - 법률과 제도를 통해 나타나는 현상을 파악한 연구를 검토
 - 소규모 건축물에 대한 문제의식이 보편적으로 인정되는 사항임을 확인하고 법과 제도를 통해서 나타날 수 있는 경우와 과정들을 검토

(7) 연구흐름도



〈그림 1〉 연구흐름도

II.

소규모 건축물이 만들어가는 공간환경의 의미

1. 지역의 정체성을 발현하며 지속적으로 성장하는 생활공간
2. 군집단위로 인식되는 소규모 건축물과 공간환경
3. 주택공급 정책에 의해 변화된 소규모 건축물 밀집지역
4. 관련법 제도 변화에 의한 소규모 건축물 공간환경의 영향

(a u r i

소규모 건축물이 만들어가는 공간환경의 의미

1 지역의 정체성을 발현하며 지속적으로 성장하는 생활공간

1) 지속적인 사회변화에 탄력적으로 대응하는 소규모 건축물 밀집 지역의 공간환경 : 도시환경의 지속성

① 소규모 건축물의 군집형상이 나타내는 공간환경의 특성

소규모 건축물이 반복되면서 주변의 공간환경과 연속성을 이룰 때 우리는 공간인식의 차이를 느낄 수 있다.



〈그림 2〉 파리지 전경과 가로사진

실례로 바로크시대의 도시에서 느껴지는 소규모 건축물의 군집형상은 하나의 개별적 건축물로 인식하기보다는 그 도시 혹은 마을을 구성하는 공간단위로 인식된다.

현재까지 보존되고 있는 파리시의 소규모 건축물의 군집형상은 강력한 지도자의 의지와 사회적 시스템 등 당시의 시대적 배경으로 인해 공간환경이 조성된 사례로 근대화 이후에도 지속적으로 성장하여 보존되고 있다.

이러한 소규모 건축물의 군집형상에 대한 생각은 근대이후의 도시 혹은 마을 조성 사례에서도 나타나고 있다.



〈그림 3〉 바이센호프 주거단지

바이센호프 주거단지는 최초의 MA제도를 적용한 사례로 소규모 집합주택지의 형상이 계획적으로 컨트롤 된 예이다.

우리나라의 경우에도 문화주택, 개량한옥의 보급, 북촌 한옥마을, 파주 출판단지, 헤이리 아트벨리, 전주 한옥마을 등 개별적 특성을 이루는 지역이 나타나는데 이러한 소규모 건축물이 군집화 되고 컨트롤 될 때 공간인식이 결정되는 것을 알 수 있다.

또한 개별군소단위의 소규모 건축물에 있어서도 다가구 밀집지역 등의 군집형상은 보편적으로 공통된 특징을 나타낸다.

② 미래환경 변화에 탄력적으로 대응하며 지속적으로 성장하는 생활공간

건축은 세계적인든 지역적인든 간에 사람들의 다양한 생활양식을 만들어 내는 배경역할을 수행한다.²⁾

소규모 건축물 밀집지역의 공간환경은 생활방식 및 문화환경의 변화

2) 제해성, “21세기 정보도시 서울의 건축과 그 문화적 정체성”, 21세기를 위한 서울 국제 심포지엄, 1999, p.324.

에 탄력적으로 반응할 수 있는 공간구조를 갖고 있다.

소규모 건축물 밀집지역은 지속적인 사회변화에 대하여 점진적, 혹은 부분적으로 반응하는 공간으로 우리의 일상생활이 시간의 축적을 통해 묻어나오는 장소이다.

소규모 건축물 밀집지역의 공간환경은 개별 필지의 변화에 따라 주변의 필지 및 가로환경에 영향을 미치며 점진적으로 발전하는 경향이 있다.

③ 도시공간구조와 연속선상에서 변화되어온 소규모 건축물 밀집지역

우리 삶의 흔적을 보여주는 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경은 언제나 많은 사람과 서로 호흡하며 경제적, 사회적, 문화적으로 발전할 수 있는 공간구조를 형성하고 있다.

우리의 기억 속에 자리잡고 있는 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경은 장소의 특성을 간직하며 미래환경 변화에 탄력적으로 대응하여 지속적으로 성장할 수 있는 장소이다.



〈그림 4〉 서울 인사동길

2) 시간의 흐름을 간직하며 다양한 삶을 표현하는 문화공간 : 문화적 다양성

① 가로가 중심이 되는 소규모 건축물 밀집지역 공간환경의 다양성

사람이 모든 공간환경의 중심이 되는 도시는 커뮤니티 활동을 통해 문화적 삶을 나눌 수 있는 도시로써 차량보다는 보행환경이 우선시되는 도시를 의미한다.

사람들이 보행하면서 휴식을 취하거나, 가로경관 및 경치를 구경하면서, 이웃사람 혹은 다른사람들과 커뮤니티 활동을 통해 문화적 삶을 나눌 수 있는 도시는 공간환경이 중심이 되는 도시이다.

얀겔교수는 대규모 개발 및 교통문제와 상업화로 갈수록 각박해져가는 현대도시의 황폐화 현상을 비판하고 인간적인 도시와 이웃과 친근한

즉, 커뮤니티가 자연스럽게 일어날 수 있는 도시의 제안을 주장하였다.³⁾

그 예로 코펜하겐의 지속적이며 점진적인 도시개발을 통하여 30년 넘는 긴 기간동안 인간적인 도시공간을 창조하고 이를 통해 시민들의 삶의 질을 높인 곳으로 그의 저서에서 소개하고 있다.

이렇듯 일상생활의 커뮤니티 활동을 간직한 채 발전해 온 소규모 건축물의 공간환경은 다양한 문화적 삶을 표현하는 생활공간이다.

② 과거의 흔적을 간직하며 지속되는 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경

원래의 것을 돌아본다는 것은 인간문화의 발전과정에 있어서 부단하게 되풀이되는 것이며, 이러한 점에서 공간환경도 마찬가지이다.⁴⁾

도시의 성장은 지속되지만 과거의 흔적은 완전히 사라지지 않고 공간환경에 그 흔적을 남긴다.

흡사 나무에 나이테가 남듯이 시간이 흐름에 따라 도시공간 변화의 흔적도 남아있기 마련이며, 우리는 겹겹이 쌓여있는 흔적을 살펴봄으로써 우리 도시공간의 역사를 읽어 낼 수 있다.



〈그림 5〉 교토
시모코리키쵸(下樵木町)

③ 복합적인 환경으로 형태적·공간적 다양성을 내포하는 생활공간

인간 삶의 중심인 소규모 건축물 밀집지역 공간환경은 여러 가지 의미를 가지고 있는 복합적인 환경이며, 동시에 여러 가지 형태적·공간적 다양성을 내포하고 있다.

각 나라의 도시에는 근본적인 사회구조상의 차이가 존재하고 이 구조 및 제도적 차이가 근대 서구문명에의 상이한 대응양식을 가져왔으며 이것이 오늘날 각 도시의 공간환경의 차이를 나타내는 근본적인 원인이라 할 수 있다.

따라서 소규모 건축물 밀집지역 공간환경의 변화를 통시적으로 살펴보

3) 안젤, “삶이 있는 도시디자인”, 푸른솔, 2006

4) 손세관, “도시주거형성의 역사”, 열화당 2000, p.12.

는 것은 매우 흥미로운 일이며 그것이 처한 시간의 맥락에 따라서 다양한 범주로 구분될 수 있다.

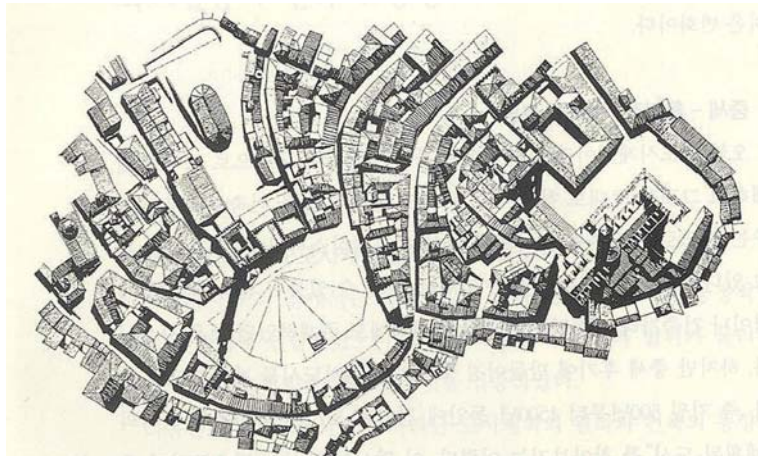
특히, 소규모 건축물 밀집지역은 그들의 삶과 문화가 오랜시간 동안 복합적으로 나타나는 생활공간으로 시대의 변화에 따라 그 지역의 독특한 문화환경을 반영하고 있다.

3) 지역의 고유성을 발현하는 자연발생적 커뮤니티공간 : 지역의 고유성

① 자연발생적으로 형성된 소규모 건축물 밀집지역의 커뮤니티 공간

우리가 경험하는 일상생활의 장소는 인간 생활에서 다양한 사건을 위한 무대이며, 인간의 행위를 도와주거나 방해하고, 또는 감정을 부드럽게 하거나 혼란하게 하며, 살아가면서 변화하는 시스템적인 공간이다.⁵⁾

장소는 건축물과 그 주변을 둘러싼 공간환경을 일컫는 것이며 이러한 장소적 특징을 인식할 때 지역고유의 특성을 인지하게 된다.



〈그림 6〉 캄포광장, 시에나, 이탈리아

(출처: 삶의 있는 도시디자인, 안젤, p56)

중세의 자연발생적으로 생겨난 도시들은 “계획된 도시”가 아니며, 기원전 500년부터 1500년간 건설된 도시로, 그 당시 도시는 필요조건이

5) 안우진·정집문, “공간시퀀스로 살펴본 알도로시 건축의 장소성 규명에 관한 연구”, 한국실내디자인 학회논문집, 2006. 12, p.35.

충족되면 도시 거주자에 의해 자연발생적으로 형성되었다.

이 도시들은 계획된 도면에 근거하여 개발된 것이 아니라 몇 백년에 해당하는 긴 세월에 걸쳐 발전한 것으로 지속적으로 성장해 오면서 커뮤니티를 형성해 왔다.

따라서 공간환경은 손쉽게 안심하고 돌아다닐 수 있으며, 거리와 건물들 사이를 자유롭게 서성거릴 수 있고, 옥외생활을 즐길 수 있어야 하며, 공식적이든 비공식적이든 다른 사람들과 만나고 어울릴 수 있어야 한다는 조건은 과거에도 그러하였듯이 오늘날에도 좋은 도시와 좋은 건물을 조성하기 위한 기본원칙이다.

② 끊임없이 조정하고 순응하면서 도시기능에 대응하는 지역고유의 생활공간

소규모 건축물 밀집지역은 발전의 속도가 느렸기 때문에 물리적 환경을 도시기능에 맞춰 끊임없이 조정하고 순응시킬 수 있었다.⁶⁾

도시는 그 자체가 목적이 아니라 이용방법에 따라서 형성되는 도구로 많은 경험을 쌓은 뒤에 형성된 도시공간은 오늘날에도 공간환경에 긍정적인 상황을 제공하고 있다.

이러한 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경은 만남의 기회와 일상의 활동으로 인해 사람들은 함께 존재할 수 있으며 서로 만나고 귀를 귀울이면서 다양한 상황에 놓인 타인의 활동을 경험하게 된다.

③ 가치기준 중심으로 형성된 자연발생적 커뮤니티 장소

소규모 건축물의 밀집지역은 가치기준의 중심으로 형성된 커뮤니티공간으로 자연 발생적 커뮤니티 장소로 성장하는 우리의 일상공간이다.⁷⁾

“조선시대의 골목 안의 택지 구성은 기본적으로 같았다. 고관대작이 사는 큰 집이 막다른 집이 되고 그 앞으로 난 골목길 좌우에 작은 집들이 딱지딱지 붙어 있는 꼴을 하고 있었다. 이들 사이에는 결코 가로지를 수 없는 신분과 경제력의 차이가 있었을 터이지만 그래도 이웃이었다. 불이 나도, 염병이 돌아도, 도둑이 들어도 같이 대처해야 했다. 그들은 어쩔 수 없이 ‘공동체’를 구성해야 했고, 그 안에서 일상적 관계가 형

6) 안젤, “삶이 있는 도시디자인”, 푸른솔, 2006, p.56.

7) R.M 매키비에 따르면 커뮤니티는 자연발생적이며 사람들의 생활관심이 포괄적이어서 강한 공속감정이 지배하고 있는 혈연적, 지연적 공동생활을 뜻함

성되었다. 이런 구조에서는 골목끝 고루거각에 사는 부자 나리가 같은 골목 안에서 굶주리는 이웃에 자선을 베풀지 않을 도리가 없었을 것이다. 그것은 도덕적 의무감이라기보다는 일상적 관계가 만들어내는 연대의식이었다.”⁸⁾

이렇듯 소규모 건축물 밀집지역은 근대에 들어와서도 다양한 계층이 혼재되어 발전되어 왔으며, 이러한 다양한 문화가 공간에 내포하여 발현된 공간환경이다.

④ 삶의 안전성과 지속성을 담보한 “삶의 공간환경의 토대”로서의 소규모 건축물 밀집지역⁹⁾

삶의 질과 도시 공간환경의 품격을 높이기 위해서는 너무 광범위하거나 포괄적인 프로그램으로 윤곽을 잡을 필요는 없으며 오히려 그 반대로, 일상적인 활동, 흔히 볼 수 있는 장면, 그리고 일상생활의 무대가 되는 공간에 관심과 노력을 집중하여야 한다.¹⁰⁾

대규모 개발 프로그램에 의한 생활공간의 형성은 시간의 연속선상에서 발전해온 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경처럼 다양한 커뮤니티를 형성하면서 지역의 고유성을 표현하기에는 한계가 있다.

8) 전우용, “서울은 깊다”, 돌베개, p.56.

9) 운영태, “공공디자인과 지속가능한 공간 환경 만들기”, 건축과 사회, 2008 봄호, p.25.

10) 이 개념은 공공장소를 위한 세 가지의 사소하지만 상당히 폭넓은 요구조건에 표현되어 있다.

-필요한 옥외활동에 적합한 사항

-선택적, 오락적 활동에 적합한 사항

-사회적 활동에 적합한 사항

군집단위로 인식되는 소규모 건축물과 공간환경

2

1) 환경적 특성에 의해 결정되는 소규모 건축물의 형식 (Architectural form)

소규모 건축물 밀집지역의 군집형상은 조금씩 다르지만 전체적으로는 어떤 공통점 내지 일관성이 존재한다. 바꾸어 말하면 보편적 공간환경¹¹⁾의 특성이 존재함을 의미하는 하나의 증거라고 할 수 있다. 이러한 소규모 건축물이 군집된 도시의 보편적 공간질서는 어떠한 이미지나 형상이 아닌 건축물과 공간환경의 관계 속에서 찾을 수 있다.

공간환경의 차별화된 특성은 도시의 구성방식이나 도시공간의 성격, 즉, 개개의 필지와 건축물, 가로와 도시 공유공간의 복합적 관계 등 도시를 구성하는 인자들과의 상관관계를 통해 이해될 수 있다.

일반적으로 건축물의 형식은 대지를 둘러싸고 있는 공간환경, 대지의 형상 및 크기, 건축물의 진입방식, 주변환경(오픈스페이스, 시설프로그램 등)과 대지와 건축물에 관련된 법규, 그 시대의 인문환경 등에 의해 결정된다.

2) 시대적 배경을 이해할 수 있는 도시의 형성물(Urban artifacts)

소규모 건축물의 형식은 건축물이 생성된 시대의 환경에 직접적인 영향을 나타내고 있다. 알도로시는 그의 연구에서 도시를 건축물로 이해하는 연구를 진행하였는데, 건축을 도시의 시각적 이미지와 도시의 모든 건축뿐 아니라 무엇보다 건설물, 즉, 시간과 더불어 형성된 도시의 건설물로 표현하고 있다.¹²⁾

보편적인 상황에서 차별적인 공간환경은 도시와 도시의 건설물인 건축으로부터 부상한다. 따라서 건축물의 형식은 당시의 도시의 성격을 지니고 있으며 도시의 발전과정, 연속성, 도시에서 발생하는 사건이나 행

11) 본 연구에서 “공간환경”에 대한 용어의 정의는 건축기본법에 근거하고 있다. 건축기본법 제3조 2항에 [“공간환경”이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.]로 정의하고 있다. 즉, 누구나 자유롭게 접근 가능한 일상의 공용공간으로 모든 시민들이 일상생활에서 동등하고, 주체적으로 참여할 수 있으며 움직이고, 보고, 듣고, 소통하는 능력을 효과적으로 발휘할 수 있는 공간으로 안전성과 지속성이 확보된 삶의 공간적 토대이다.

12) 알도로시, “도시의 건축”, 동녘, p.35.

위 등 무형의 것들이거나 다소 정의하기 힘든 것들 역시 포함한다.¹³⁾

3) 소규모 건축물이 나타내는 형식적 특성

소규모 건축물의 형식은 특정지점에서의 시각적 질서나 미학적 원칙의 발견이라는 관점보다는 가로와 건축물 상호간의 관계성 그리고 그 관계성이 조장하는 구조적 특질의 관점에서 접근되어야 한다.¹⁴⁾ 따라서 소규모 건축물이 나타내는 형식적 특성을 이해하기 위해서는 가로공간의 특성을 도시의 구조적 관점에서 이해하고 건축물이 대응하는 형식적 특성에 따라 건축물의 특성을 파악하여야 한다

소규모 건축물은 가로에 대응하는 방식에 따라 5가지 형식으로 구분할 수 있는데 이러한 공간은 지형의 특성 및 도시공간 구조와의 관계, 건축계획적 특성에 의해 형성된다.

① 형식 1 : 가로연속형

가로연속형은 가로공간에 대응하여 시설프로그램을 배치한 유형으로 상업가로 혹은 도시주거유형에 나타남

② 형식 2 : 스킵플로어형

건축물의 공간 활용에 효과적으로 대응하기 위해 계단을 사이에 두고 하층과 상층을 분리하여 각 실을 배치하는 설계방식으로 구릉지 혹은 공간적 분리를 요구하는 환경에 나타남

③ 형식 3 : 오픈스페이스 확보형

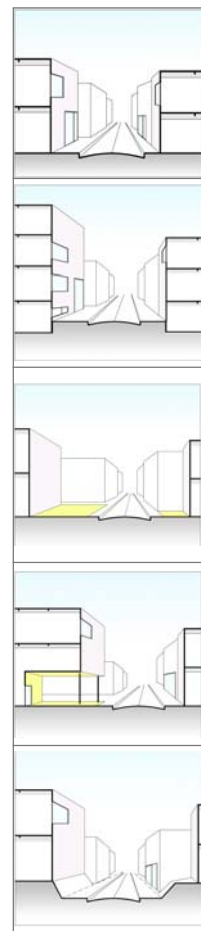
건축물의 배치에 있어 오픈스페이스를 가로공간에 연결하여 배치하는 유형

④ 형식 4 : 필로티 형

건축물의 진입 및 주차문제를 해결하기 위해 나타난 건축형식으로 개방감과 기능적 해결을 목적으로 함

⑤ 형식 5 : 분리대응형

자연지형에 의한 분리 혹은 인위적으로 인공지반을 활용한 건축유형



〈그림 7〉 가로에 대응하는 5가지 형식

13) 전계서, p.45.

14) 최윤경, “사회와 건축공간”, 시공문화사, p.45.

소규모 건축물 형식의 특성은 가로에 대한 공간인식을 확인할 수 있는 중요한 인자로서 그 형식적 특성에 따라 건축물과 가로공간과의 관계를 이해할 수 있다.

예를 들어 건축물의 시설프로그램의 종류에 따라 가로에 대응하는 방식은 상이한 차이를 드러낸다. 주거의 경우는 활성화된 가로공간에 대응하여 거주성을 확보하기 위해 가로공간과 거주공간이 분리되는 방식을 취하는데 그 형식은 상황에 따라 다양한 형태로 공간환경에 드러난다.

이러한 소규모 건축물의 형식이 도시공간구조에 대응하여 공간환경에 적합한 형식을 취할 때 가로공간 성격의 특성을 유지할 수 있다.

주택공급 정책에 의해 변화된 소규모 건축물 밀집지역

3

1) 정부 주도의 주택정책 변화에 따른 소규모 주택 공급과정의 변화

① 1930년대 문화주택¹⁵⁾: 일본의 영향과 공급자, 재료에 따른 유형

기록상으로 문화주택지의 개발주체는 크게 개인과 일반 개발회사와 국책회사로 나눌 수 있다.¹⁶⁾

국가의 정책적 지원 없이 이루어진 민간주도의 개발로 체계적인 도시주거지를 형성하기 보다는, 블록 및 지구단위의 공급체계를 갖추므로서 대규모로 이루어지는 주택공급 전단계의 모델로 인식된다.

문화주택 조성지는 주변환경의 특성상 완전한 격자형 도로망을 가질 수 없었다. 이는 도시적 스케일의 주거지를 형성하는 1936년 경성시가지계획 이전단계의 도시집합주거지의 특성을 드러내고 있는 것임을 알 수 있다.¹⁷⁾

문화주택은 결과적으로는 중산층과 서민을 위한 주택공급이기 보다는, 고급주택지 조성사업으로 서민들이 도심으로부터 벗어나 새로운 주거지

15) 20세기 초중반 한반도에서의 주택지 개발은 19세기 말 시작된 관사용 택지 조성을 필두로, 1920년대부터 1930년대까지의 문화주택지, 1930년대에 본격화된 도시형 한옥지, 그리고 1940년대의 조선주택연단 주택지 개발 등의 형태로 단행된 바 있다.

이경아·전봉희, “1920~30년대 경성`부의 문화주택지개발에 대한 연구”, 대한건축학회논문집, 2006. 3, p.191.

16) 전계연구, p.194.

17) 전계연구, p.196.

를 형성하게 되는 계기가 되었다.¹⁸⁾

일본에서 나타난 문화주택은 1920년대 초 일본에서 중류계층을 대상으로 소규모 서양식 주택을 시도하여, 주생활에 있어서, 서양의 주택문화를 공급하는 계기를 마련하였다는 점에서 그 의의를 찾을 수 있다.¹⁹⁾

② 토지구획정리사업지구에 들어선 도시형 한옥군²⁰⁾

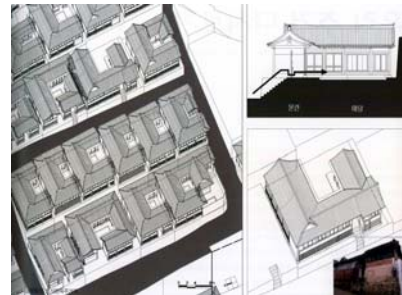
도시형 한옥은 1930년대의 극심한 주택난 속에서 주택공급업자들에 의해 처음부터 상품화하는 것을 목적으로 집단적으로 지어진 하나의 상품이다.²¹⁾ 경제적 배경으로는 생산의 측면에서 주택공급업자들이 도시형 한옥이 당시 다른 구조의 주거용 건물보다 건축비가 낮았기 때문에 선호하여 대규모로 공급되었다.²²⁾

이러한 과정은 문화주택의 사례와는 달리 주택의 프로토타입까지 결정되는 경우로 주택보급을 위한 표준기준을 설정한 사례로 말할 수 있다.

도시형 한옥의 경우는 정책적으로 주택보급을 위한 공급위주의 제도가 만들어진 사례로 볼 수 있다.



〈그림 8〉 서울의 도시화 : 1936년 행정 구역 개편과 토지구획사업을 통해서 기존 도시조직에 변화가 생김



〈그림 9〉 가회동 도시한옥

18) 전계연구, p.200.

19) 이경아·전봉희, “1920년대 일본의 문화주택에 대한 고찰”, 대한건축학회논문집, 2005. 8, p.106.

20) 신화없는 탄생, 한국디자인 1910-1960, 예술의전당 한가람미술관, 도시의 주택사정, p.16.
조선인들이 주로 정착한 청계천 북쪽의 도심 및 도심주변부에서 일반적으로 신축되었던 주거형태는 흔히 도시형 한옥이라 불리는 것으로, 소위 '집장사'로 불리는 주택공급업자들이 판매용으로 신축하여 대량 공급했다. 수십 채에서 수백 채에 달하는 주택을 소유하고 조직적으로 주택임대와 매매 업무를 담당하는 부동산 회사들도 생겨났다.

21) 박철진·전봉희, “1930년대 경성부 도시형 한옥의 사회·경제적 배경과 평면계획의 특성”, 대한건축학회논문집, 2002. 7, p.95.

22) 전계연구, p.106.

③ 50년대 부흥주택, 후생주택

6.25 전쟁이후 각종 주택자금 융자에 의하여 정부가 주도적으로 주택을 보급하게 되었다.

부흥주택, 후생주택은 이러한 주택 융자 등의 출처에 따라 붙여진 이름이며, 전쟁이후 부족한 주택을 해결하기 위한 주거공급정책으로 거주지의 환경을 고려하기 보단 부족한 주택수요를 해결하기 위하여 단일화된 유형으로 단기간에 공급되었다.



〈그림 10〉 청량리 부흥주택

④ 60~70년대 영동 시영주택

영동 토지구획정리사업구역의 사업 구역에 위치한 영동 시영주택의 경우 강북 인구의 강남 유입을 장려하고 영동지구 개발 사업의 자금확보를 위하여 추진되었다.²³⁾ 주택의 단순 공급 차원을 넘어 부족한 기반시설 조성계획을 포함함으로써, 도시주거지 공급의 기본적인 틀을 갖춘 사례이다.

영동 시영주택은 표준형 설계를 도입하였으며, 저밀 주거지 조성을 위해 최소 대지면적 60평과 건폐율 30%이하의 기준을 적용하였다. 주택의 형태상 특징은 기와지붕과 슬래브 지붕으로 구성되었다. 주거지 구획 방식은 구 시가지의 주거지구조와 차별화된 주거단지를 조성함으로써 앞서 조성된 공영주택과 마찬가지로 문화주택이라는 인식을 지향하였다.

문화주택이나 도심형 한옥의 경우 문화적 배경을 바탕으로 조성된 시스템을 통해서 공급자, 재료 등에 따라 다양하게 공급될 수 있지만, 부흥주택이나 시영주택의 경우 택지 조성에서부터 주택의 공급까지 일괄적인 프로세스를 거쳐 제공한 최초의 사례이다.

23) 박기범, “영동시영주택의 단지 및 건축계획적 특성에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 2007, p.99.



〈그림 11〉 영동시영주택 4단지, 5단지



〈그림 12〉 영동시영주택

⑤ 1980년대 대량 주택보급을 목표로 신도시 개발 및 다가구 주택의 허용

1980년대에 들어서는 부족한 주택보급을 안정화 하기 위해 신도시 개발 및 소규모 주택의 공급을 확대하기 위한 방법으로 법제도의 정비 및 새로운 주택보급 정책이 개발되었다.

이후 주택보급 정책은 대규모 필지단위로 계획되고 진행되었으며 현재까지도 이러한 정책기조는 변화하지 않고 있다.



〈그림 13〉 1983년 서울 보문동



〈그림 14〉 2005년 서울 보문동

2) 공급자에 따른 소규모 건축물 밀집지역 공간환경의 변화

① 공급자에 의해 결정되는 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경

당시의 문화적, 역사적 배경은 공급자나 사회 경제적으로 공급가능한 재료 등을 통해서 드러날 수 있다.

우리나라의 경우 1930년대 주택경영회사에 의하여 공급된 주택상품으로 도시한옥과 전통적인 한옥에 유리가 사용되면서 대청이 내부화 되고 함석차양이 사용되는 개량한옥이 군집하여 등장하기 시작하였고,²⁴⁾ 1954년 산업은행이 발족되어 대한주택영단 및 지방자치단체에 주택건설자금을 융자되면서, 국민주택이 공급되었다.

1957년 산업은행의 재원으로 ICA주택이라 부른 소규모의 국민주택이 부암동 일대와 화곡동 등 여러곳에 건축되었는데 초창기에는 각자 주택설계안을 마련하였으나, 단지조성 등 많은 문제점이 발견되면서 표준형 설계가 도입되었다.²⁵⁾

1960년대 대한 주택영단에서는 대규모 공영주택을 2호 및 4호 연립주택으로 모두 1300가구를 공급하였다.

1960년대의 아파트는 일반인에게 새로운 도시주거로 받아들여 졌으며, 다양한 시도들이 이루어졌다.²⁶⁾



〈그림 15〉 성요셉 아파트



〈그림 16〉 구로동 주택단지 전경

24) 도시한옥은 1930년대의 대표적인 집합주거의 유형이면서 근대도시 서울에서 새롭게 완성된 근대도시건축이다. 또한 한옥주거는 서울의 첫 번째 집합주택이자 전통적인 한옥이 근대적인 필지에 놓이면서 새롭게 만들어진 도시건축이다. 길과 집이 잘 짜여진 도시건축으로서 공공에서 개인 영역까지 여러 형태의 영역과 문턱이 있고, 길에 대해서는 닫혀있으나, 햇볕에 대해서는 열린 안마당이 있고 내부와 외부의 경계가 풍부한 주거이다.

25) 이러한 주택의 재료 및 구조는 시멘트 벽돌, 지붕들은 목조트러스로 구축되었다. 염복규 외, “서울,베이징,상하이, 도쿄의 대도시로의 성장과정 비교연구”, 『해방이후 서울의 도시계획과 도시·건축의 변화』, 서울학 연구소, 2006, p.84.

26) 이 시기에는 도심형 집합주거 아파트에 대한 인식변화와 도시적 맥락보다는 주거환경 자체에 대한 관심이 더 높았던 시기이다.

1970년대 생활 패턴의 변화와 함께 현대적인 집단 공동생활 양식을 표방한 고층주거의 도입이 시작되었다.

1980년대 법제화된 다세대주택은 우리나라 특유의 다가구 동거패턴이 갖는 순기능을 활용하여 영세건축업자들에 의한 주택공급을 촉진할 목적으로 구상되었다.

1990년대는 공동주택에서 민간주택 공급 중심으로 흐름이 전환되었으며, 민간주택업체들의 상품경쟁이 공동주택계획 중심으로 자리잡은 시기로 이 시기부터 소규모 건축물에 대한 관심의 폭이 줄어들기 시작하였다.



〈그림 17〉 근린주구 이론의 적용
잠실주공아파트단지(1975-77)

도시 고층화는 인구집중에 의한 도시주거의 수요 급증, 택지고갈, 지가상승과 맞물려서 도시 내에 점진적으로 이루어지고 있으며, 도심지내에서 높은 지가를 극복하고 도심 공동화 방지, 정주민구 확보, 직주근접의 실현을 위해 2000년 부터 초고층 주상복합아파트가 등장하기 시작하였다.

4 관련 법제도 변화에 의한 소규모 건축물 공간환경의 영향

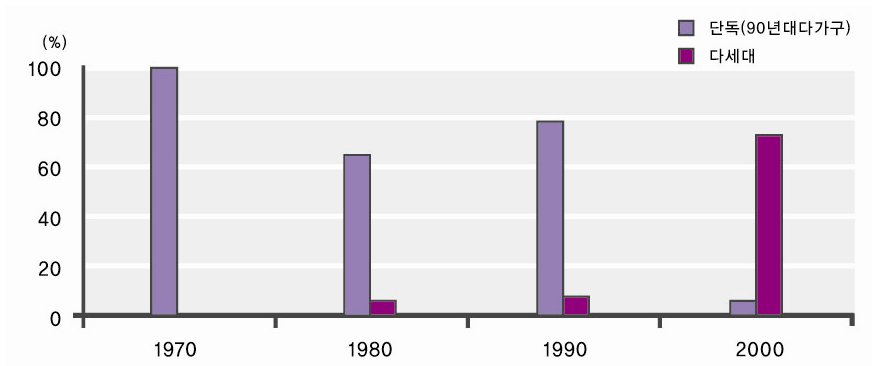
1) 사회적 제도를 반영한 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경

우리나라의 경우 산업화를 통한 경제성장과 궤를 같이하는 급속한 도시화는 주택부족 문제를 야기했다. 정부는 1980년대 중반부터 공공주택 공급의 한계를 극복하고 소규모 임대주택을 통한 주택공급의 확대라는 정책적 목표를 달성하기 위한 수단으로 다가구·다세대 주택이라는 주거유형을 도입하였다.²⁷⁾

공급을 확대하기 위한 관련제도의 개정 과정을 거치면서 다가구·다세대 주택은 서민 도시 주거 유형으로 자리매김하여 현재까지 지속되고 있다.

27) 박기범·최찬환, “건축제도 변화에 따른 일반주거지 도시조직에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 2003. 10

건축관련 법제는 공익의 목적을 위하여 사적소유의 건축물에 개발 자
율권을 제한하는 대표적인 법률로 개별 필지내에서 영향을 미치는 조항
들과 주거지 구조와의 관계에 따라 적용되는 조항들로 구분할 수 있으
며 문화적, 역사적 인식은 법과 제도 및 그것을 실행하는 행정프로세스
에 영향을 미치게 된다.



〈그림 18〉 시기별 신축 주거유형의 변화 패턴

(출처: 박기범, 최찬환, 강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석, 대한건축학회논문집 21권 7호, 2005, p80)

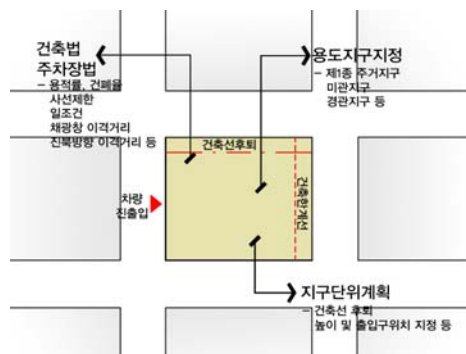
결국 소규모 건축물에 반영된 법제 및 행정프로세스를 살펴보면서 간접
적으로 문화·역사적 인식이 반영되어 있음을 확인해 볼 수 있다.

2) 정책변화에 따른 소규모 건축물의 법제적용 사례

① 소규모 건축물 공급법제와 관리법제

소규모 건축물과 공간환경을
결정하는 법제의 구분은 필지
에 영향을 미치는 도시계획 관
련법제와 건축물의 밀도 및 형
식을 규정하는 건축물 관련법
제로 구분될 수 있다.

도시계획관련 법제는 수도권
정비계획법, 국토의 계획 및 이
용에 관한 법률, 도시개발법,
개발제한구역의 지정 및 관리
에 관한 특별조치법, 택지개발



〈그림 19〉 대지에 적용되는 법제

촉진법 등이 있으며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 도시기본계획, 도시관리계획, 지구단위계획을 작성하도록 되어 있다.

건축 및 주택 관련 법제로는 주택법, 도시 및 주거환경정비법, 건축법, 주차장법이 있고 기타로 소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률이 있다.

② 소규모 건축물 및 공간환경의 관련 정책변화

주택공급정책에 있어서 공급량 증대의 방안은 신도시 개발 및 택지개발을 통한 신규 대지 공급을 증가시키는 방안과 주거밀도를 높여 수직적 확장을 하는 방법으로 구분될 수 있다.

이러한 주택공급 정책은 대체로 중앙정부 차원의 법령에 근거하여 구체적인 기준들이 마련되는데, 서울의 경우 1960년대 17개 지구와 1970년대 11개 지구에서 토지구획정리 사업이 시행되고 있다.

이들 사업은 주택지 공급과 신시가지 조성을 통하여 도심 주거의 분산을 목적으로 하였고, 1980년 택지개발촉진법이 제정되기 전까지는 신규주거지 조성의 수단으로 작용하였다.

〈표 1〉 시기별 주택 정책과 관련 법제의 변화

		제5공화국	제6공화국	문민정부	국민정부
주택정책	주택건설 10개년 계획 250만호 (1972-81)	500만 가구 건설계획 (1981-1991)	주택 200만호 건설계획 (1988-1991)	주택 285만가구 건설계획 (1993-1997)	년 50만~55만 가구 건설계획 (1998-2002)
주택상황	주택부족 불법 다가구거주 단독주택	주택공급부족-사회 불안 문제	주택난-자살-사회 문제	주택 보급률 상향 (1997년 95%)	
양적공급	수평적 확장 (택지공급)	수직적 확장 (택지 공급의 한계 - 기성시가지 토지이용효율성 제고)			
	토지구획정리사업법 서울시 도시계획확장 새서울 기본계획	1985년 다세대 주택 도입 지하층 기준 완화		1990년 다가구 주택 도입 층수/연면적 기준완화(다세대/연립/아파트) 주차장 기준의 개정(주차크기/통로 기준 완화)	
질적향상	1972년 최소대지면적기준 (영동/잠실지구)	1984년-1988년 사업계획승인강화 1986년 서울시 다세대주택 건축허가처리지침		1996년 서울시 다가구주택 심의기준 1997, 2002년 서울시주차장 설치 및 관리조례개정 1999년 강남구 주민의견 수렴제 시행 2003년 서울시 주거지역 종세분화 시행	

(출처: 박기범, 최찬환, 강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석, 대한건축학회논문집 계획계 21권 7호, p74)

③ 법제변화에 따른 주택유형의 변화

1980년대 다세대 주택의 도입은 택지공급을 통한 주택문제 해결을 극복하기 위해 소유중심에서 거주중심으로 주택개념을 전환하면서 나타났다. 이는 기성시가지의 주거밀도를 증가시켜 주택공급량을 늘리려는 정책적 목적에서 시작되었다.

1990년대 다가구 주택의 도입배경은 양적성장으로 야기된 주택가격의 상승으로 주거불안의 문제가 사회적 문제로 제기되면서 이러한 문제를 해결하기 위하여 발표된 ‘주택200만호’ 건설이라는 정치적 공약으로 가시화되었다. 새로운 주거 유형으로 다가구 주택의 도입을 선택하면서 소형 임대주택의 건축을 허용하여 주거안정과 주택부족을 해결하고자 하였다.

이러한 두 정책은 정책의 변화에 따라 기준이 완화되거나 강화되면서 지속적으로 도시공간에 정착되었다.

④ 공급위주의 정책 및 규제완화에 대한 문제

정책의 변화와 규제완화에 대한 주택공급정책은 주택의 공급량 증대의 순기능과 함께 고밀화 되면서 발생하는 인접 주택의 일조권 침해 및 사생활 침해에 대한 문제와 기반시설 부족에 따른 거주환경의 열악 등의 문제를 초래하였다.

이러한 주택의 공급을 위한 정책으로 발생한 문제를 해결하기 위하여 개별 필지의 무분별한 개발을 억제하는 규제기준이 강화되었다.

따라서 이러한 규제강화는 상기의 법률에 의해 형성될 수 있는 소규모 건축물이 지속적으로 공급되지 못하도록 차단하는 역할도 수행하지만, 또 다른 의미로는 열악한 환경에서 변화할 수 없는 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경을 유지하게 만드는 역할도 하게 되었다.

〈표 2〉 시기별 법제 변화와 주거지 및 주택 변화의 상관관계

	법제변화	주거지	주택형태
70's	최소대지면적	저밀의 단독주택 주거지	경사지붕/단독주택
80's	다세대주택 도입 허가지침	단독주택 중심 주거지 (일부 다세대/연립) 시영단지 대지분할/단독	2층 단독주택
	지하층 기준 개정	지하주거 보편화	1층 진입 계단 지하 진입 계단
	건축면적 (옥외계단)	-	2층 진입 외부계단
	사업승인기준 강화	연립주택 대지의 분할	-
90's	다가구주택 도입 다세대 채광창 높이규제 적용	단독주택 신축 소멸 다가구주택 중심 주거지 (일부 다세대/연립)	옥탑방
	연면적/층수완화	가구 내·외부 차별화 대형대지/북측접도비 높은 대지의 근생주택	계단실 북쪽 공지 눈썹지붕/처마축소 최상층 외부 발코니
	주차기준 심의기준	신축 급감	밀도 감소
00's	다세대 기준완화	연립주택 신축 소멸 다세대주택 중심 주거지 (일부 다가구/아파트) 일부 대지 합병/ 맞벽 대지의 위상에 따른 개발 규모의 차별화	옥탑방 소멸 최상층 외부 발코니
	필로티 층수 제외	지하주거 소멸	필로티 주차장 담장 소멸 대지 안쪽 계단실
	맞벽허용 대지내공지 삭제	연립주택 규모의 다세대	-
	주거지역 조세분화 주차기준 강화	신축 급감	-
	주민의견수렴제	민원 감소/조율	층수/입면 조율

(출처 박기범, 최찬환, 강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석, 대한건축학회논문집 계획계 21권 7호, 2005년 7월 p81)



〈그림 20〉 양천구 신정4동 다가구주택 밀집지역

(출처: 서울시립대 도시과학연구원, 서울이미지: 변화와 회복, 서울특별시, 2006, p88)

III.

한국과 일본의 소규모 건축물 디자인 프로세스 조사

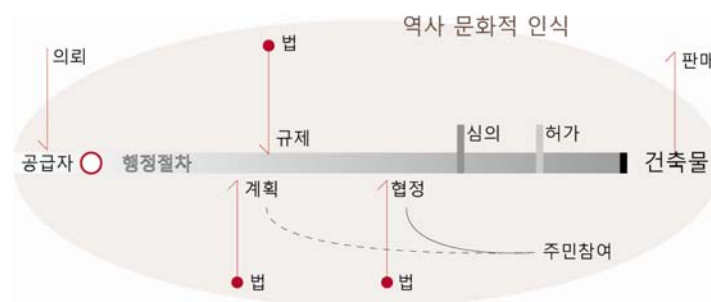
1. 문화 · 역사적 환경에 의한 공간환경 조성특성
2. 법제 및 행정적 과정의 특성
3. 공급자별 생산 · 판매 과정

(auri

한국과 일본의 소규모 건축물 디자인 프로세스 조사

3장에서는 소규모 건축물의 밀집지역의 공간환경을 도시환경의 지속성, 문화의 다양성, 집합공간의 정체성 영향에 관점에서 논의하기 위하여 건축 디자인으로 구축되어지는 전 과정 즉, 소규모 건축물 디자인 프로세스에 영향을 미치는 요소를 크게 법제 및 행정적 과정, 공급자, 역사·문화적 인식으로 구분하여 조사, 분석하고자 한다.

소규모 건축물을 구축하는데 적용하게 되는 법률과 행정절차와 변화과정을 비교함으로써 한국과 일본의 유사한 법체계에서 다른 유형의 건축물이 형성되는 과정을 이해하고자 한다.



〈그림 21〉 소규모 건축물 디자인프로세스에 영향을 미치는 요소

1

문화 · 역사적 환경에 의한 공간환경 조성 특성

1) 공간인식의 차이로 형성되는 장소의 특성

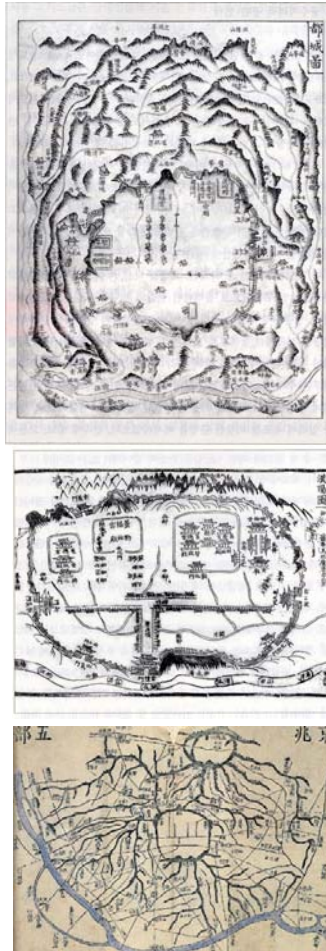
(1) 한국의 소규모 건축물 밀집지역 형성과정

① 풍수지리적 공간인식: 한양 건설의 원리

조선시대 서울 공간을 인식하는 관점은 풍수지리적 공간 인식, 왕도 중심의 공간 인식, 교통과 상업 중심의 공간 인식으로 구분된다.²⁸⁾

18세기 이후 서울은 인구가 증가하고, 상업이 발달하면서 중세적인 왕도의 성격을 벗어나 상업 도시로 전환되었다. 이와 같은 상업 도시화의 특징은 도시 공간의 확대와 기능 분화로 집약할 수 있다.

고지도를 통해 이해할 수 있는 서울 도시 공간 인식의 변화는 18세기 이후로 접어들면서 풍수지리적, 왕도 중심적 공간 인식이 약화되었으며,²⁹⁾ 도성도의 경우 조선 후기 서울이 전국적 상품 유통 중심지로 성장해가는 모습을 보여주는 지도이다.³⁰⁾



〈그림 22〉 위로부터 광여도의 도성도, 한양도, 대동여지도 도성도(1861년)

28) 고동환, “조선시대 서울도시사”, 태학사, p.396.

29) 전계서, p.403.

(동국여도는 그 이전 지도에 비해) 도성도에 포괄되는 공간적 범위가 크게 확대된 점이 눈에 띈다. 이 지도는 풍수지리적인 관점에서 산의 흐름을 표현하고 있지만, 도시 내부의 주변적 모습에 불과할 뿐이다. 도성이 전체 지도의 중심에 위치하긴 하지만, 앞서 지도처럼 성벽을 강조하지 않는다. 서울의 도시 공간이 확대되면서 성벽이 지니는 의미가 줄어들었음을 이 지도에서 확인할 수 있다.

이 지도의 중심은 궁궐이나 관청이 아니라 도성 내외에 빼곡히 들어찬 민가들이다.

30) 전계서, p.405.

② 도시개발에 의한 다핵중심 도시구조로의 발전

1394년 한양천도를 계획하여 ‘신도궁궐조성도감’ 설치와 함께 서울은 종묘와 궁궐을 중심으로 종로와 주작대로를 구획하여 현 도심구조의 근간을 형성하였다.

이때의 도시구조는 북악산, 인왕산, 남산, 낙산 등 내사산으로 둘러싸여 있고 청계천이 흐르는 풍수지리학적 사고를 바탕으로 형성하였는데

또한 일제시대 1934년 조선시가지계획령을 통해서 확장되고 1937년 영등포, 돈암, 대현지구 등 서울 외곽지역이 개발되었다.³¹⁾

이러한 지역중심은 경부선, 경원선 등 철도에 의한 공간분리와 남산, 한강 등의 지리적 요소에 의한 공간분리의 영향을 받은 것으로 이해할 수 있다.

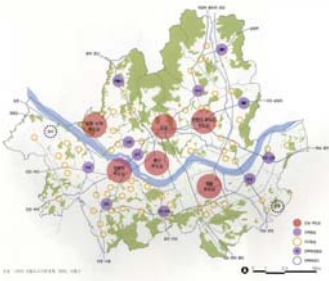
1963년 서울시 확장과 함께 강남개발이 시작되었고, 이는 다핵적인 도시구조를 형성하는 계기가 되었고, 영동지역을 부도심으로, 잠실, 천호 등지에 주거지역이 형성되면서 지역중심으로 발달하게 되었다.

개발제한구역과 지형적인 요인에 의하여 서울 내부가 고밀화 되면서 도시가 수직적으로 확산되었고, 도시의 수평적 확산은 관악산과 북한산, 도봉산 등에 둘러싸여 있는 서울의 지형적 특성과 개발제한구역으로 인하여 제한되었다. 현재 서울은 8개의 지하철 노선과 남부순환로, 내부순환로 등의 간선도로로 도심과 부도심, 지역 중심을 연결하고 있다.



〈그림 23〉 서울도시계획변화과정

(출처: 2000 서울도시기본계획, 2005, 서울시)



〈그림 24〉 서울도시구조

(출처: 2000 서울도시기본계획, 2005, 서울시)

31) 이러한 확장을 통해 용산, 영등포 등 부도심이 발달하게 되고, 돈암, 대현지구 등이 지역 중심으로 발달하였고, 당시 동부지역은 청량리, 왕십리, 한강리 세 지역으로, 한강 이남지역은 영등포, 노량진 두 지역으로 구분됐고, 서부지역은 마포, 신촌, 은평 등으로 확장되었다. 염복규, “서울은 어떻게 계획되었는가”, 살림, 2005, p.34.

(2) 일본의 소규모 건축물 밀집지역 형성과정

① 상업가로와 교통 결절점인 철도역(민간철도역)을 중심으로 확장

일본에서는 1872년 도쿄(東京)에서 요코하마(横浜)를 잇는 구간에 최초로 철도가 부설되고, 그 다음으로 우에노(上野)역을 출발해서 북쪽으로 향하는 노선이 건설된 후 시나가와(品川)에서 메구로(目黒), 시부야(渋谷), 신주쿠(新宿), 이타바시(板橋), 아카바나(赤羽)까지 연결되는 노선이 건설되었다.

대도시의 역은 단순한 이동을 위한 장소로서만이 아니라, 다수의 사람들이 모이고, 어메니티의 장소로서 여러 가지 상업시설이 확장되어 나갔다. 이러한 사철은 교통이나 커뮤니케이션의 거점으로서, 또한 생활정보가 흡수, 확산되는 장소로서 일상생활과 깊이 관련되는 존재로 인식되었다. 사철 역사는 단순한 이동의 중계점의 역할만이 아니라, 지역 사회와 연계해가면서 생활기능을 충족시키는 역할을 담당하게 되었다.

메이지(明治) 초기 도쿄(東京)를 중심으로 방사상으로 연장되는 간선철도의 건설이 진행되었는데, 이러한 간선철도는 에도(江戸)시대 이래의 주요 가도를 따라서 건설되었고, 도쿄(東京)와 각지를 연결해서 사람이나 물건, 문화나 정보를 나르고, 정치·경제·문화와 각 분야에서 사회의 발전에 중요한 역할을 담당하게 되고, 메이지(明治) 말기가 되면서 일본 철도에 큰 변화가 나타난다.

러일전쟁 후의 경제체제가 중공업으로 전환되면서 철도의 운송력 증



〈그림 25〉 1895년의 도쿄(東京)의 철도망
(출처:交通博物館編『図説、駅の歴史—東京のターミナル—』河出出版社、2006年' p.19)

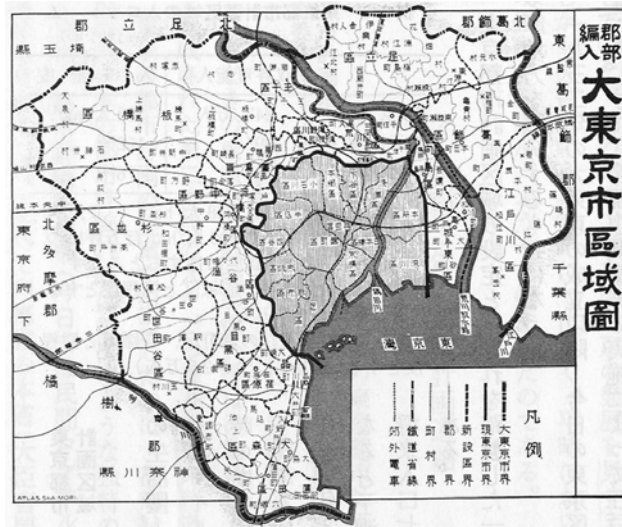


〈그림 26〉 1935년의 도쿄(東京)의 철도망

강이 요구됨에 따라, 전국적으로 종합시책을 바탕으로 건설·개량의 필요성이 높아졌다.

또한 도시로 인구가 유입되면서 도시의 팽창 현상이 두드러진 결과, 도시 내의 교통 개량과 증강이 요청되고, 도시계획과 연동하는 종합적인 개량이 필요하게 되었다.

하지만 일본 정부는 재정상태가 좋지 못했기 때문에 간선 건설의 계획은 쉽사리 진행되지 못하고, 이러한 상황 속에서 1877년의 반란(西南戦争)후의 재정 위기를 타개하기 위해서 사설의 계획을 인정하는 방침으로 전환되었다.³²⁾



〈그림 27〉 1932년10월 도쿄(東京)지역 확장도
(출처: 越沢 明『東京の都市計画』岩波書店、1991年、p.88)

32) 交通博物館編, “図説 駅の歴史—東京のターミナル—”, 河出出版社, 2006, pp.19-34.

이러한 교외 시가지화와 함께 사철의 발달은 JR의 환상선인 야마노테 선(山手線, 1925년 운행 개시)을 넘어서 도심부로 들어오고자 하였지만, 현 도쿄(東京)교통국의 반대로 직접 도심부로 들어올 수 없게 되었다. 결국 사철 중점역은 야마노테선(山手線)과 접속하는 역의 기점으로 놓일 수밖에 없었고, 이로 인해 신주쿠(新宿)를 시작으로 하는 교외 사철과 야마노테선(山手線)의 접속역이 터미널로서 발전하고, 도쿄(東京) 서부 교외의 일대 거점으로 되며, 그 후에는 부도심으로서의 기능을 갖추는 큰 요인이 되었다.³³⁾



〈그림 28〉 1925년의 도쿄(東京) 부근의 철도노선도

(출처: 交通博物館編『図説、駅の歴史—東京のターミナル—』河出出版社、2006年、p.19)

또한 1940년 전반기에 서부 교외의 시가지화가 가속화되고, 사철(교외 전철)의 부설이 급속하게 진행되었다.

교외전철의 부설이 교외에서 도심으로의 통근을 가능하게 함으로서 교외에 주택이 늘어나고, 전철의 이용자가 증가함에 따라 교외전철의 경영도 성립되었다.³⁴⁾

33) 交通博物館編, "図説 駅の歴史—東京のターミナル—", 河出出版社, 2006, pp.133-134.

34) 越沢 明, "東京の都市計画", 岩波書店, 1991, pp.100-101.

그 결과 사철의 선로 연장 및 신설하는데, 특히 신주쿠(新宿), 이케부쿠로(池袋), 시부야(渋谷)역 등을 기점으로 사철망이 발달하고, 이 시기부터 야마노테선(山手線)은 사철의 각 노선과의 결절점(터미널의 기능)으로 발전하고, 이것은 현재 도쿄(東京)의 철도망의 형상을 보여주고 있다.

② 철도의존형 - 방임개발형으로 형성된 도쿄 대도시권

도쿄(東京)는 메이지(明治)기에 도시의 계획, 교통 등의 종합적인 개량을 필요로 했던 정세 속에서 도시교외의 주택화에 있어서 토지소유자들의 구획정리사업과 동시에 중요했던 것이 사철에 의한 철도연선 개발이었다. 1906(明治39)년 철도국유법이 시행됨에 따라 사철은 ‘한 지방의 교통’을 짊어지게 되었기 때문에 도심에서 교외로의 사업전개를 할 수 밖에 없었고, 철도 연선의 개발과 부동산 경영은 불가피한 사업이 되었다.

더욱이 관동대지진과 부흥사업을 통해서 도심부에 업무 중추기능의 집중과 시타마찌(下町)³⁵⁾의 기반침하, 주택지를 중심으로 하는 서부 교외지역으로 무질서한 확대, 남부와 동부지역에는 공장지대의 발달이라는 도시공간의 편성과 기능적 분화가 나타나면서 도시성(城)의 팽창이 가속화했던 것이다. ‘대도쿄(大東京)’의 탄생은 1932년 10월 1일 도쿄시(東京市)의 근린 5군(郡) 82정촌(町村)을 합병하게 되면서 세계2위의 거대도시로 발돋움하도록 하였다.

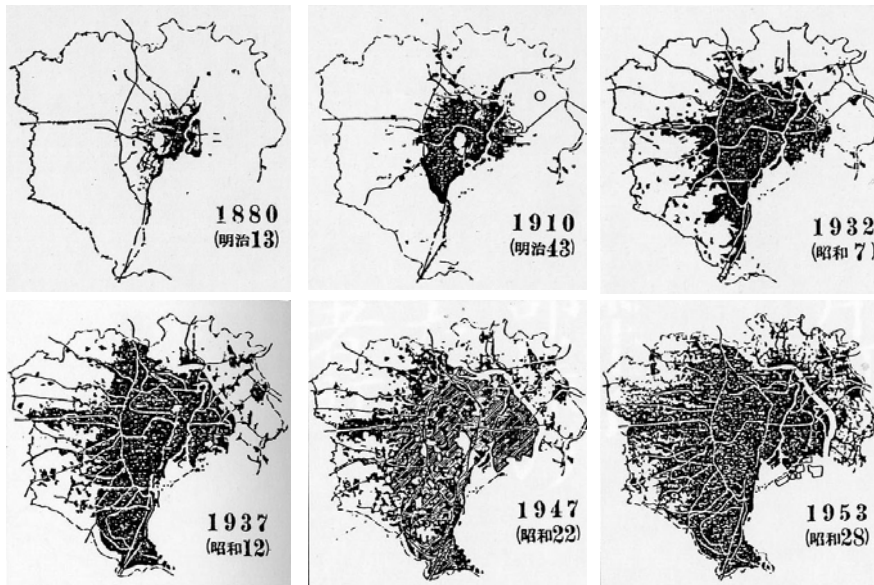
또한 당시의 샐러리맨 계층은 시가지에서의 주택난, 환경의 악화를 피해 교외에 집을 마련하는 움직임이 관동대지진 이후 더욱더 가속화되었고, 이와 동시에 농민들은 잇달아 농지를 분할하여 판매하는 등 무질서한 주택지가 형성되었다.³⁶⁾ 이러한 변화는 주거지의 중심이 도쿄의 대도시에서 교외주택지로 이전 및 발전하게 되는 원인이 되었다.

세계 제2차 대전 이후 토지이용에 큰 영향을 준 시책으로는 세제에 관련된 재산세의 누진과세가 있다. 이는 1946년에 제정된 것으로 개인의 재산에 대하여 누진과세로 최고세율 90%의 세금을 1회 징수하는 것으로 대부분이 토지를 빌린 자에게 불하되었다. 대토지 소유주가 소수에 집중되었던 도시의 토지는 메이지(明治) 이후, 여러 소유주의 소규모 토지로 변화하게 되었고 그 후 개별의 작은 부지로 개발되는 원인이 되었다.³⁷⁾

35) 시타마찌(下町)는 낮은 지대에 있는 시가로 서민층의 지역(역주)

36) 藤田 覚・大岡 聡 編, "江戸—街道の起点—", 吉川出版社, 2003, p.222.

37) Kosei Hatsuda, "Urban Fomation History of Tokyo -Postwar Restoration-", Historic Conservation Policies -in Seoul, Bejing and Tokyo Seoul Development Institute, 2005, p.319.



〈그림 29〉 1880년~1952년 도쿄(東京)의 주택지

(출처: 山口 広 編 『郊外住宅地の系譜 -東京の田園ユートピア』 鹿島出版社, 1987년)

일본의 소규모 건축물 형성지역은 철도역을 중심으로 하는 교외 시가 지나 중소 사업자에 의한 소규모 개발, 전업 기업에 의한 맨션, 농가지주나 개인 사업주에 의한 소규모 아파트, 면적인 기반정비를 따라가지 못하고 기존 인프라에 무임승차하는 중소규모 개발로 크게 나눌 수 있다.

그럼에도 불구하고 인구 3200만의 세계 최대 도시권이 파괴되지 않고 기능할 수 있었던 것은 자동차의 대중화가 확대되기 이전에 교외철도망이 완성되어, 철도 등 공공교통에 의존³⁸⁾하여 생활함에 의한 것으로 이해된다.

종합해 보면 봉건적인 도시인 에도(江戸)에서 근대도시인 메이지(明治)기를 통하여 현대 도시로 발전하게 된 도쿄(東京)의 모습은 에도(江戸)시대의 문화와 관습이 지연(地緣)공동체적인 커뮤니티로 지속되어 남아있다.

38) 大方 潤一郎 著/김은진 譯, "근대 도쿄의 도시계획: 교외화와 도시변신" 『서울, 베이징, 상하이, 도쿄의 대도시로의 성장과정 비교연구 I』, 서울학연구소, 2006, pp.127-128.



東急沿線	21 尾山台	京王沿線	51 中山
1 洗足	22 等々力	37 鳥山	52 海神台
2 大岡山	23 上野毛		53 谷津
3 田園調布	24 久ヶ原	西武沿線	54 検見川
4 奥沢	25 鶴の木	38 長者園	55 稲毛
5 新丸子	26 蒲田	東武沿線	56 千葉海岸
6 元住吉	27 代々木上原徳川邸跡	39 常盤台	
7 日吉		40 徳丸	
8 綱島	京急沿線	41 西新井	土地会社
9 大倉山	28 八丁畷	42 梅島	[A] 桜新町
10 菊名	29 生麦	43 堀切	[B] 成城学園
11 新神奈川	30 久里浜		[C] 玉川学園
12 青木町	小田急沿線	京成沿線	[D] 国立
13 中目黒	31 中央林間	44 お花茶屋	[E] 小平
14 目黒三田台	32 南林間	45 青砥	[F] 東村山
15 祐天寺	33 生田	46 柴又	[G] 大泉学園
16 目黒区役所前	34 狛江	47 小岩	[H] 目白文化村
17 府立高等付近	35 喜多見	48 江戸川	
18 府立園芸学校前	36 祖師谷大蔵	49 市川	
19 自由が丘		50 八幡	
20 雪ヶ谷			

〈그림 30〉 전쟁전 도쿄(東京)의 철도 연선에 따른 주택지 개발

(출처:鈴木 博之『日本の近代10 -都市へ-』中央公論新社, 1999년, p.302.)

이것은 에도(江戸)시대 가로중심의 마을공동체적인 조직이 현재 마을회(초카이,町会) 조직의 형태로서 계승되고 있는 것이 대표적인 사례다.

한편 지역의 역사와 생활을 계승하고자 하는 지역주민들의 인식은 “마을 개발·마을 가꾸기” 등 주민참여를 통해 반영되어 지역성을 유지해 가는데 주요한 요인으로 볼 수 있다.

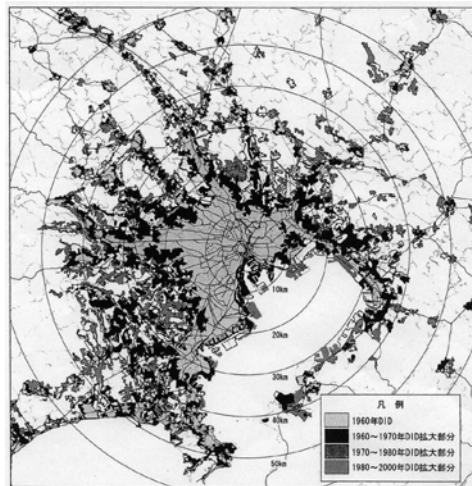
③ 가로중심의 상업지역 발달

17세기 초 일본(도쿄)에서는 도쿠가와 막부시대가 개막되면서 상업이 번성하게 되고, 가로중심의 상업지역이 발달하게 되었다.

에도(江戸)의 도시는 거주자의 신분에 의해서 무사지(武家地), 사원지(寺社地), 초닝지(町人地)³⁹⁾, 백성지(百姓地)로 구분되었다. 이러한 신분지역제는 메이지(明治)유신을 계기로 붕괴되면서 근대 도시로 발전하게 되었다.⁴⁰⁾

막부는 정책적으로 상공업자들을 한 곳에 집중적으로 정주시켰다.

에도(江戸)의 상공업자들은 일정한 국역을 부담하고 필지를 무상으로 받았고 그 곳에 대한 거주 허가를 받게 되는데 이들은 특정한 지역에 한정되지 않고 국역의 내용에 따라 서로 다른 지역에서 유치되었다.⁴¹⁾



〈그림 31〉 도쿄(東京)권에 시가지(DID: Densely Inhabited District, 인구집중지역)에 확대

(출처: 日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会『東京の住宅地』日本建築学会, 2003년)

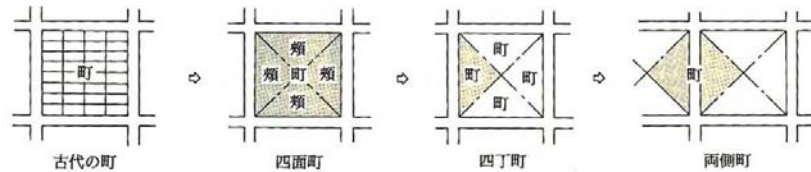
39) 초닝(町人)은 에도 시대의 도시의 상인 또는 장인 계층을 일컬음(역주)

40) 초기 에도(江戸)의 성립과정을 보면, 토쿠가와 이에야스(徳川家康)가 에도(江戸)에 들어오면서, 당시 에도(江戸)보다 발달된 교토(京都)의 기술에 대해 잘 알고 있었으므로, 그 지역에서 활동하고 있던 건축기술자·토목기술자를 데리고 와서 에도 건설이 시작되었다. 玉井哲雄, “江戸 失われた都市空間を読む”, 平凡社, 1986, p.116.

41) 三浦俊明, “江戸城下町の成立過程”, 日本歴史 172巻, 1962, pp.48-55.

④ 가로를 중심으로 한 커뮤니티 형성

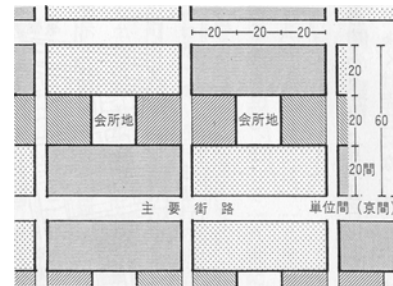
고대의 마을은 격자형→사면마을(四面町)→사정마을(四丁町)→양면마을(兩側町)의 과정을 통해 발전해왔다. 이중 양면마을은 가로에 면한 양측의 마름모꼴 필지가 하나의 마을로 구성되는 것을 의미한다. 하지만 이 형태는 에도(江戸)의 특징으로 한정되는 것이 아니라, 교토(京都)를 중심으로 하는 근세도시에서 보이는 마을의 성립 형태라고 말할 수 있다.



〈그림 32〉 가로를 중심으로 형성되는 커뮤니티

한편, 에도(江戸)에서 필지구획(町割)의 원칙은 사방이 60칸(間)으로 구획되어 배치되는데, 하나의 구획이 정방형으로 종횡의 도로에 각각 면하는 양면마을⁴²⁾로서, 조금 다른 형태의 양측마을이 발전하였다.

에도(江戸)에서 정방형 구획의 내측 치수는 대부분의 경우 교토척(京間)의 60칸이고, 가로에 면해서 레이아웃 된 필지분할의 안쪽 길이는 교토척(京間)의 20칸으로 오른쪽의 그림과 같은 구성이다.⁴³⁾



〈그림 33〉 도쿄(東京)구획의 양면마을 모식도
(출처: 玉井 哲雄『江戸 失われた都市空間を読む』平凡社、1986年、p.116.)

이 구성 원칙 위에 가로를 중심으로 한 양측의 필지(町屋敷)가 하나로 되는 양측마을로 형성되는 것이 에도(江戸) 필지 구획의 원칙이다.

또한 마을 내의 토지는 지주(건물주)의 소유인 동시에 마을 천제의 소유이다. 공동체적 토지⁴⁴⁾를 팔고자 할 때는 마을공동체의 승낙을 받아야만 했다.

에도(江戸)는 지세면제로 각 마을의 지주, 건물주는 지세의 부담이 없

42) 玉井 哲雄, "江戸 失われた都市空間を読む", 平凡社, 1986, p.26.

43) 이와 같은 교토척(京間)의 60칸, 사방의 정방형 구획 중앙부에는 교토척(京間)의 20칸, 사방의 공지를 만들고 가로에 면한 부분에 안쪽길이가 교토척(京間)의 20칸인 필지를 두었다.
玉井 哲雄, "江戸 失われた都市空間を読む", 平凡社, 1986, p.114.

44) 岩淵 令治, "町人の土地所有"『土地所有者 新体系日本史3』, 山川出版社, 2002, p.324.

는 대신에 현재 도쿄도(東京都)의 주민세에 해당하는 「공역은(公役銀)」을 부지의 정면 폭(도로에 면한 폭)에 따라서 부담하였다.⁴⁵⁾

1722년에는 공역은(公役銀)을 은으로 납부하고, 에도(江戸)의 각 마을을 상중하로 나누어 납세의 의무를 부담시켰고, 이 세금 제도에 의해 도시공간에 가로변의 폭이 좁은 필지가 형성되는 결과를 초래하였다.

가로 폭이 좁은 필지에 지어진 대표적인 건축물로 현재에도 일부 남아있는 마찌야(町屋) 등을 예로 들 수 있으며, 현재 도쿄의 시가지에 폭이 좁고 안쪽 길이가 긴 건축물들을 흔히 볼 수 있는데, 이는 에도(江戸)시대부터 가로 폭의 길이에 의한 세금제도가 필지형상에 영향을 미친 것으로 현재까지 유지되고 있다.



〈그림 34〉 세금제도에 의하여 형성된 폭이 좁고 안쪽 길이가 긴 필지의 현재 모습

45) 土方 晋, "江戸時代の江戸の税制と明治六年地租改正法公布", 税務経理協会, 2004, p.70.

2) 경제적 관점에서 소규모 건축물의 공급변화

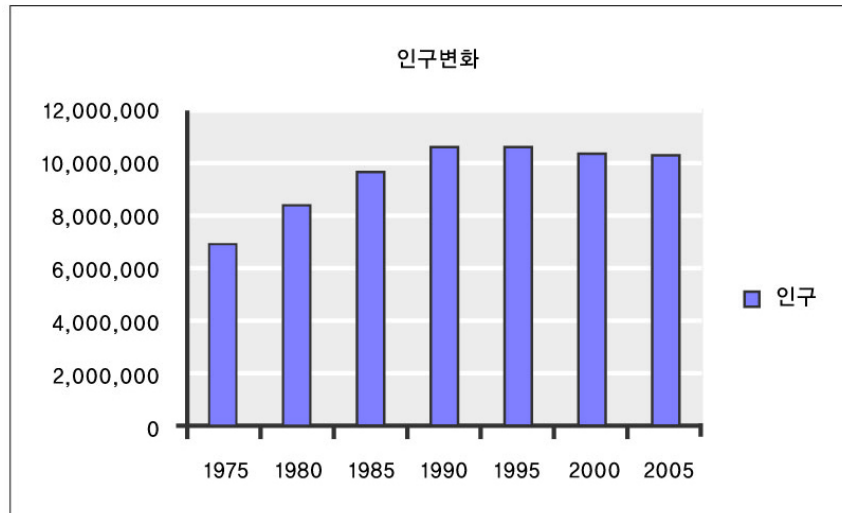
(1) 서울의 인구변화와 주택정책 변화

① 급격한 인구유입에 따른 도시성장

서울의 경우 1936년 ‘경성부 시가지계획’을 통해 계획인구 110만으로 추산하여 계획을 수립하였다.

1950년 6.25 전쟁이 일어나기 전 서울의 인구는 170만명 정도였고, 주택은 약 3만동의 무허가 건축물을 포함하여 19만동이었으나, 전쟁 이후 완전히 잿더미가 된 것이 3만5천동, 절반가량 소실되어 사람이 거주할 수 없는 주택이 2만동이 넘게 되었다. 공공건물의 경우 그 정도가 훨씬 심각하였는데, 학교교실 4,500개가 불탔고, 48개의 교량이 소실되었다.

1955년 서울의 인구수는 155만으로 집계 되었고, 1960년대 들어 한국 경제가 고도로 성장하여 1955년에 200만을 넘은 서울의 인구가 1963년 300만, 1968년 400만, 1970년 540만으로, 1972년 600만, 1975년 690만, 1980년 863만으로 기하급수적으로 증가하였다.



〈그림 35〉 서울의 인구변화

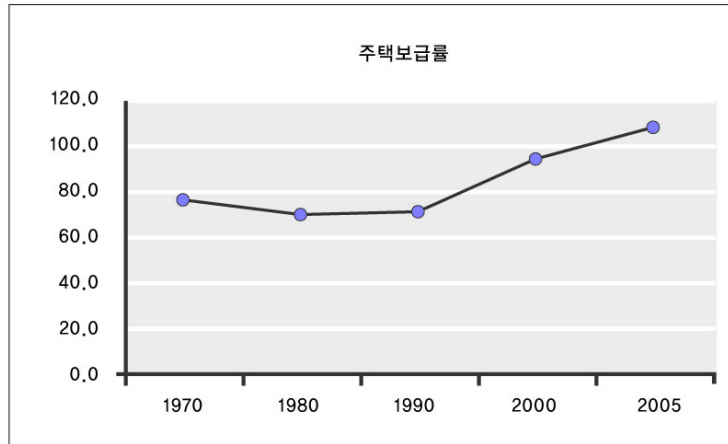
1966년에서 80년에 이르는 15년간 서울에 약 490만의 인구가 늘었다. 이는 15년간 매일 894명씩의 인구가 늘어난 것을 의미하며, 매일 224동의 주택을 새로 지어야 하고, 50명씩 타는 버스가 18대씩 늘어나야 하며, 매일 268톤의 수돗물이 더 생산되어 공급되어야 하는 것을 의미한다.

1990년 이후 인구변화는 출산율 저하와 수도권개발 억제 정책에 의하

여 다소 감소하고 있는 추세이다.

② 인구변화에 따른 주택정책의 변화

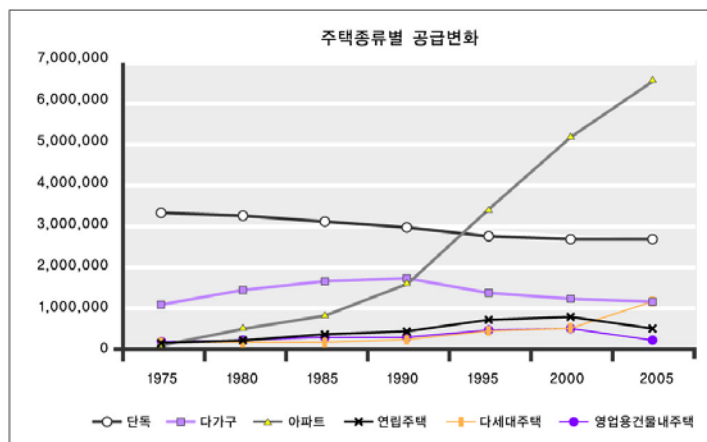
서울의 경우 급격한 인구변화는 주택정책의 변화를 일으켰는데 1975년부터 2005년까지의 주택공급의 변화를 살펴보면 그 특징을 알 수 있다.



〈그림 36〉 주택보급변화 *서울시 주택보급률 2005: 96.8%, 전국 105.9%

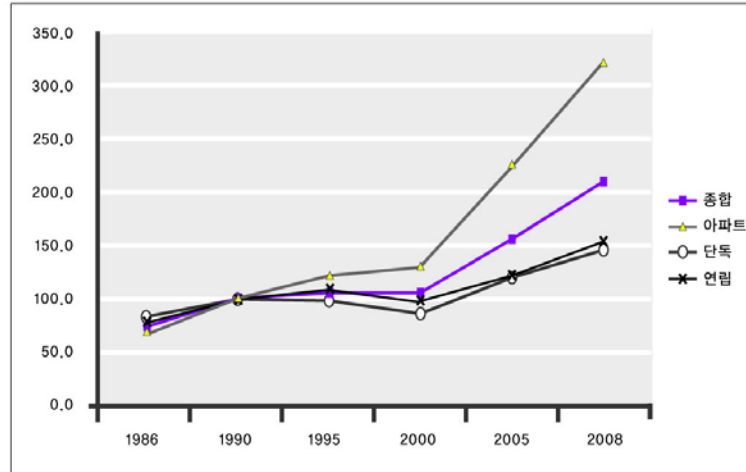
전국적으로 주택보급률은 1980년대 이후 급격히 개선됐다. 1970년 78.2%에서 1981년 70.5%까지 떨어졌으나, 이후 대규모 주택보급 정책에 힘입어 1990년 72.4%, 2000년 96.2%, 2006년 107.1% 등으로 계속 높아지는 추세이다.

주택 유형의 측면에서는 1980년까지 단독주택이 주류였으나 이후 아파트 건설이 크게 늘어나면서 2006년 현재 신규 주택건설 물량의 88%를 아파트가 차지하고 있다.



〈그림 37〉 서울시 주택 공급변화

특정적으로 1980년에 주택보급정책을 시행한 이후, 아파트 위주의 공급정책을 펼친 결과로 1990년 소규모 건축물인 단독 및 다세대 주택의 매매가격 상승률은 153.2인데 반해 아파트는 318.0으로 2배 이상의 차이를 나타내고 있다.

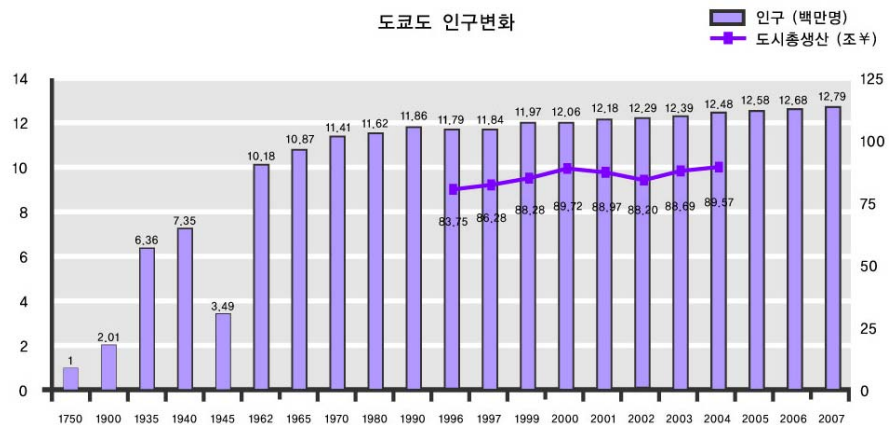


〈그림 38〉 서울시 주택매매가격 지수 변화 (1990년=100 기준)

(2) 일본의 인구변화와 주택정책 변화

① 전쟁이후 급격한 도시의 팽창

일본의 경우 1941년 태평양 전쟁이후 동경의 인구는 3만4천900명으로 급격하게 감소하였고 개발시대인 1960년대 3배정도의 인구변화가 있는 후에 꾸준히 증가하여 현재 1천2백만7천9백명이 거주하고 있다.



〈그림 39〉 도쿄도 인구 변화

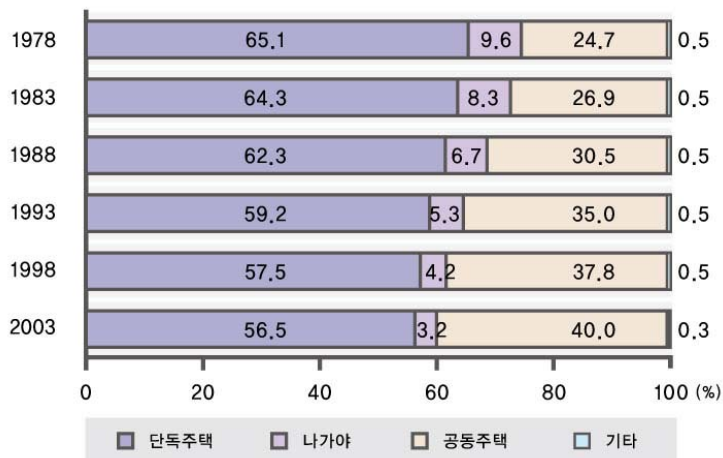
② 주택 유형별 공급 현황

주택 유형별로 보면, 단독주택이 2,649만호로 주택전체의 56.5%이고, 공동주택은 1873만호(40%), 연립주택 148만호(3.2%), 그 외는 16만호(0.3%)이다.

공동주택의 비율은 확대되고 있으며, 공동주택 비율은 도쿄도(東京都)에서 68%로 특별히 높고, 건축시기별로 1981년 이후 지어진 주택이 전체의 57.8%를 차지하고 있으며, 1991년 이후 지어진 주택에서 공동주택이 49.8%를 차지하고 있다.



〈그림 40〉 일본 전국 주택의 유형별 비율(1978년~2003년)

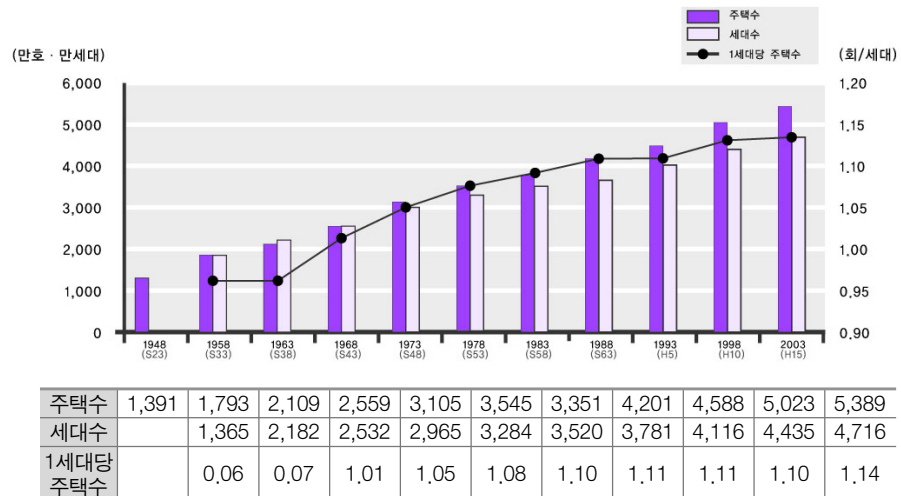


〈그림 41〉 일본 전국 주택 건축 방식에 따른 비율(1978년~2003년)

③ 100%를 초과한 일본의 주택보급률

일본의 주택보급률은 1968년대 100%를 초과하여 2007년 현재 114%를 달성하고 있다.⁴⁶⁾ 주택 스톡수(약 5400만호)는 총세대(약 4700만호)에 대하여 양적으로도 충족한 상태이다.(14%이상)

일본 인구는 상기에서 언급한 바와 같이 2006년을 절정으로 감소하기 시작하였지만 2005년 이후 세대의 증가는 급격히 둔화한다.



[참] 세대수에는 부모집이 동거하는 자녀세대 등 (2003년 38만세대)를 포함.

[자료] 주택·토지통계조사 (총무성)

〈그림 42〉 주택 및 세대 증가

④ 주택공급 변화에 따른 공급자 유형 변화

일본 동경의 인구변화와 주택공급의 변화에 따라 공급자의 유형도 변화하게 되는데 그 특징을 통시적으로 살펴보면 다음과 같다.⁴⁷⁾(그림 43참고)

46) 후지모토 히데카즈, "지분형아파트 정책 실현가능성과 문제", 대한건축학회 건축정책위원회 토론회, 2008, 4

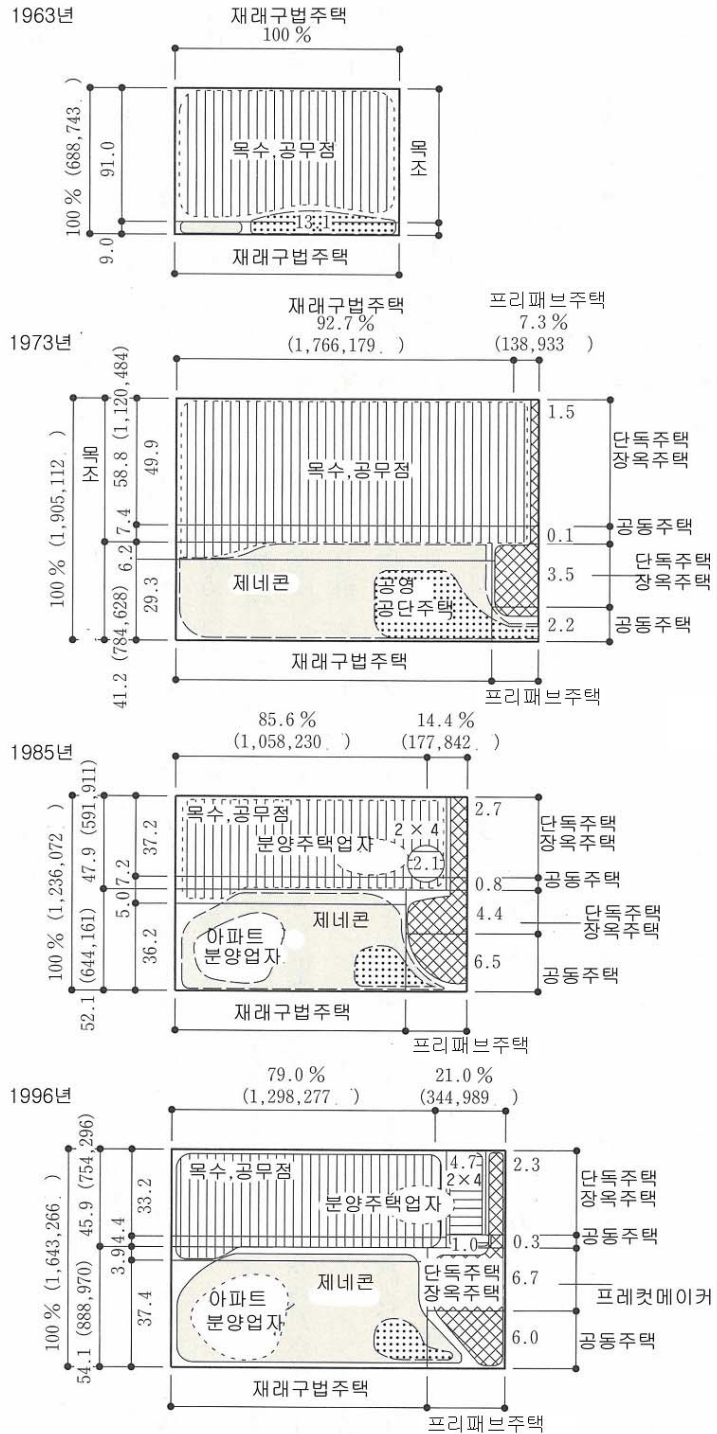
47) 현재 일본의 주택생산은 다종류의 주체에 의해 공급되고 있고, 그 전체상을 파악하는 것은, 그 안에서 각각의 주체가 담당하고 있는 역할을 분석하는 것도 용이하지 않다. 이러한 주택생산의 전체상을 파악하는데, 국토교통성의 건축동태통계조사 데이터를 중심으로, 주택생산의 전체상의 한 단면을 표현 한, 「주택생산기상도」가 있다. 이 것은 일본건축센터가 처음 작성한 것으로 그 특징을 설명하면 다음과 같다.

- 전체 장방형의 면적은, 각 해의 신축주택 착공호수에 비례해서 정해지고, 한눈에 주택시장의 크기를 알 수 있다.
- 건축 방향은, 목조와 비목조로 나누고, 각각을 단독주택·장옥주택과 공동주택으로 나누고 있다.
- 또, 횡축 방향은 목조, 비목조의 각각에 대해서 재래구법과 프리패브 구법으로 나누고 있다.
- 이렇게 만들어진 장방형의 분할을 바탕으로, 각각의 영역에 대응하는 주택생산공급 주체의 명칭

- 1963년: 동경 올림픽 전년도인 1963년에는, 장방형의 길이가 전체적으로 짧은 것으로도 알 수 있듯이, 신축주택착공수는 아직 69만호 정도로, 그 대부분이 목조주택이고, 비목조에 의한 공동주택(아파트)을 건설하기 시작한 공단주택과 공영주택을 제외하고는 거의 대부분이 목수, 공무점이 주체적인 역할을 담당하면서 주택을 공급했다. 프리패브 주택은, 단독주택 분야와 공동주택 분야에서 모두 실용화되기 시작한 해로, 재래공법에 의한 주택이 거의 100%를 차지했다.
- 1973년: 1973년의 신축주택의 착공수는 3배정도인 190만호까지 증가하였다. 아파트 등의 비목조 공동주택의 비율이 급증함에 따라, 주로 비목조건축물을 공급하던 제네콘이 주체적인 역할을 담당하는 주택건설도 증가하고, 이전에는 목수, 공무점이 공급하던 목조주택은 감소경향을 보인다.⁴⁸⁾
- 1985년: 그 후 12년을 경과한 1985년에 이르는 사이, 두 번의 오일파동을 경험하고, 신축주택의 착공 호수는 상당히 감소하고 있지만, 평균 100만호 이상의 주택건설을 유지하고 있는 상황이고, 공동주택의 비율이 지속적으로 상승함에 따라, 아파트 분양업자도 상당히 중요한 위치를 차지하고 있다. 비율이 작아진 단독주택의 영역은 프리패브 주택회사, 2×4 주택회사 및 분양주택업자의 비율이 높아지면서, 목수, 공무점에 의한 공급은 줄어들고 있는 추세가 엿보인다.
- 1996년: 신축주택의 착공 호수는 164만호 정도로 높은 수준에 올라 있지만, 증가량의 대부분은 프리패브 주택과 2×4공법주택의 증가에 따른 것이다. 이러한 상황에서, 목조주택을 건설해 온 목수, 공무점이 비목조주택에 그 업역을 이동시키는 경향이 도시부를 중심으로 보이기 시작하였다.

을 기입함으로써, 주택생산에 관계하는 주체간의 관계가 어떻게 되고 있는지를 표시하고 있다.

48) 그러나, 비율은 감소하고 있어도, 공급호수는 거의 2배 증가하고 있고, 10년간의 목수, 공무점의 증가와 새로운 건축자재와 부품의 부분적인 사용에 의한 목조주택의 생산력 향상을 엿볼 수 있다. 또, 10년전에는 거의 모습을 볼 수 없었던, 프리패브 주택회사도 어느 정도 역할을 담당하는 존재로 부각을 나타내고 있다.



〈그림 43〉 일본의 주택시장의 생산공급자 주체별 구성

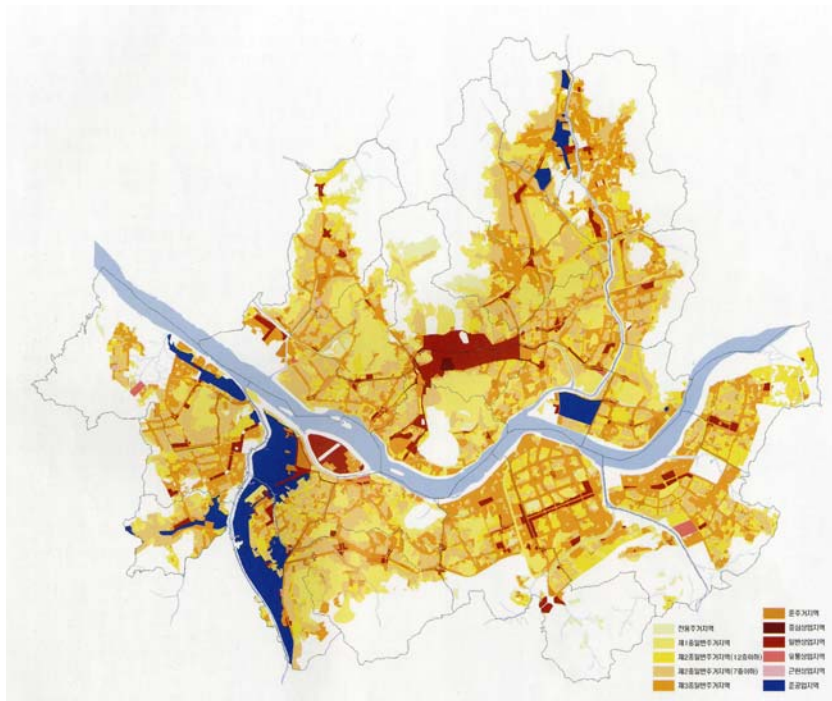
법제 및 행정적 과정의 특성

2

1) 한국과 일본의 도시계획 관련 법제의 비교

① 한국의 토지이용 규제방식에 대한 일반적 고찰

건축규제에 관련된 최초의 종합적 법제인 조선시가지 계획령은 1962년에 제정된 도시계획법과 건축법으로 대체된다. 현행법체계에 의한 주요 공간계획은 2002년 12월 31일까지 국토이용관리법으로 도시지역, 준도시지역, 농림지역, 준농림지역, 자연환경보전지역을 5개 지역으로 용도지역제도를 명문화하여 시행해 왔으며 2003년 1월 1일부터는 국토이용관리법과 도시계획법이 폐지되고 두 법률을 통합한 국토의 계획 및 이용에 관한 법이 제정됨으로써 5개 용도지역 중 준도시지역과 준농림지역이 폐지되고 이를 관리지역으로 통합하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 4개 지역으로 개편되어 시행되고 있다.



〈그림 44〉 서울특별시 용도지역지구 현황

〈표 3〉 한국 주거 용도지역

용 도 지 역		내용	공동주택	점포	건폐율	용적률
주거지역	제1종전용주거	단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	△	×	50%	50%—100%
	제2종전용주거	공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	○	△	50%	100%—150%
	제1종일반주거	저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	○	○	60%	100%—200%
	제2종일반주거	중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	○	○	60%	150%—250%
	제3종일반주거	중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	○	○	50%	200%—300%
	준 주 거	주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업·업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역	○	○	70%	200%—500%

이 중 소규모 건축에 영향을 주는 주거지역은, 양호한 주거환경을 보호하기 위한 전용주거지역, 편리한 주거환경을 조성하기 위한 일반주거지역, 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위한 준주거 지역으로 크게 구분되며, 전용주거지역은 제1종전용주거지역, 제2종전용주거지역, 일반주거지역은 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 세분화된다.

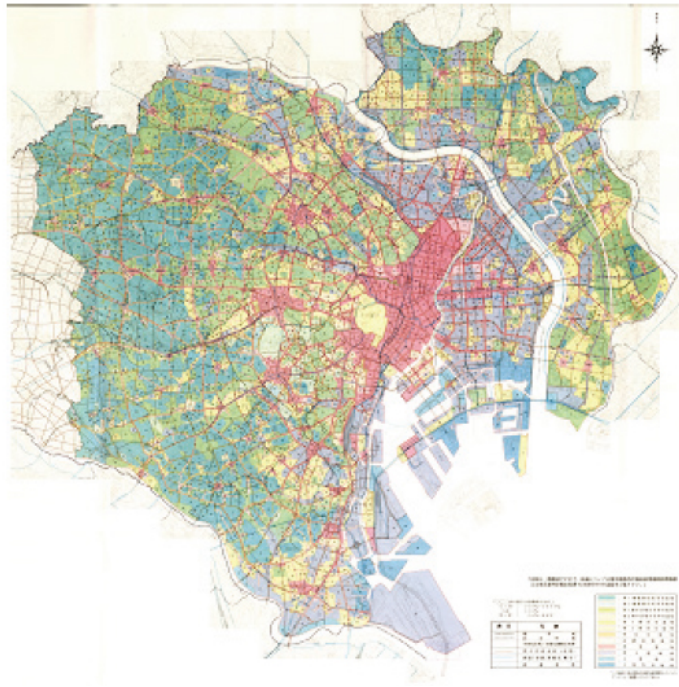
이는 일반주거지역의 다양한 형태의 건축으로 인한 시가지상의 혼란 방지와 기반시설 용량과 개발용량의 불일치로 야기되는 문제점들을 개선하기 위한 것이다.

특정적으로 일반주거지역을 세분화하기 위하여 지표 분석을 진행할 때 당시 개발상태 만을 고려하였다. 현행 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 따라 2003년 6월이라는 기간 안에 1~3종으로 지정되지 않은 일반 주거지역은 모두 2종으로 일괄 지정되었다.⁴⁹⁾

② 일본의 토지이용 규제방식에 대한 일반적 고찰

일본은 구도시계획법의 모체가 되는 동경시구개정조례의 제정으로 도시계획규제가 처음으로 체계화되었다.

49) 이러한 문제들은 인구밀도와 같은 지역의 특수성을 고려하지 않으므로써 과도한 과밀개발을 유도하거나 반대로 주거환경을 위해서 반드시 필요한 개발밀도에 제약을 주는 문제가 발생할 우려가 있다. 유귀순 · 이명훈, 대한국토·도시계획학회 학술대회, 2005, p.169.



〈그림 45〉 도쿄도 용도지역지구 현황

이중 소규모 건축물에 밀접한 영향을 미치는 주거지역은 7종류로 세분화되어 있으며, 용도지역별 용적률이나 건폐율 등의 상한선은 복수의 수치로 규정되어 있어 지역의 특성에 맞게 선택할 수 있다. 또한 지역별 특성을 고려한 계획밀도의 세분은 물론, 일영규제, 사선제한 등의 차등 규제를 실시하고 있다.

일본의 도시계획체계는 국토이용계획법을 상위로 하고, 도시지역, 농업지역, 산림지역, 자연공원지역, 자연보전지역 등 5개의 용도지역으로 구분하는 토지이용계획법과 하위개념으로 도시계획법과 건축기준법 등을 따른다.

〈표 4〉 일본 주거 용도지역

용도지역	내용	점포	공동주택	건폐율	용적률
제1종 저층주거전용	저층주택 전용지역	×	○	30%/40%/50%/60%	50%/60%/80%/100%/150%/200%
제2종 저층주거전용	소규모점포입지허용 저층주택 전용지역	△	○		100%/150%/200%/300%
제1종 중고층주거전용	중고층 주택전용지역	○	○		
제2종 중고층주거전용	필요한 편의시설의 입지를 인정하는 중고층 주택 전용지역	○	○		
제1종주거	대규모점포·사무소의 입지를 제한하는 주택지를 위한 지역	○	○	60%	200%/300%/400%
제2종주거	대규모인점포·사무소의 입지를 일부 제한하는 주택지를 위한 지역	○	○		
준주거	자동차관련 연도 서비스업과 주택이 조화하며 입지하는 지역	○	○		

③ 토지이용 측면에서 일본과 한국의 차이 비교

□ 한국의 용도지역 구분

한국의 경우 종세분화 과정에서 협의가 이루어지지 않아 많은 부분이 제2종 일반주거지역으로 지정되었으며 이로 인하여 용도의 제한이나 가로환경 개선이 이루어지지 않고 있는 실정이다. 소규모 건축물 밀집지역은 이러한 이유로 거주성을 침해당할 수 있는 공간환경적 특성을 내포하고 있다.

특정적으로 우리나라의 용도지역 지정현황을 보면 서울시의 경우 제2종전용주거지역은 은평구 일대에만 약 312,856.7㎡로 서울시 전체면적의 0.06%가 지정되어 있다.

□ 일본의 용도지역 구분

일본의 경우 용도세분화를 통하여 건축물 용도와 밀도를 세부적으로 지정하고 있고, 특히 가로 중심으로 지정된 용도지역은 가로 공간환경을 구성하는데 있어서 휴먼스케일의 가로경관을 형성하는 특성을 내포한다.

2) 한국과 일본의 건축관련 법·규제 변화과정⁵⁰⁾

(1) 한국 건축법의 변화과정 및 구성체계

① 한국 건축법의 변천과정

우리나라에서 근대적 의미의 건축법의 효시는 식민지 정책의 효율적인 추진을 위해 일제에 의해 제정된 시가지 건축규칙을 들 수 있으며, 이후 조선시가지계획령을 거쳐 1962년에는 도시계획법과 건축법이 제정되어 오늘날에 이르고 있다.

- 시가지 건축규칙(1913년~1934년): 식민지 정책의 효율적 추진을 위해 일제에 의해 제정되어 시행된 것으로 구한말 경무청령으로 시행하여 오던 가로취제규칙·가로관리규칙·도로취제규칙 등을 일원화한 것이다.
- 조선시가지계획령(1934년~1962년): 도시의 근대화로 인한 시가지 창설 또는 개량의 필요에 따라 이를 규제하기 위한 목적으로 제정되었으며, 건축법과 도시계획법의 효시로서 시가지계획과 건축물 통제에 관한 규정이 복합된 체계를 갖춘 근대적 의미의 건축법이다.
- 건축법·도시계획관련법(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 1962년~현재): 조선시가지 계획령을 근간으로 시가지 부분은 도시계획법으로 건축통제에 관한 부분은 건축법으로 분리되어 제정되었다.

건축법령에는 그 절차상의 관계를 규정하는 위계적 단계가 존재하는데 법률로서의 건축법, 대통령령으로서 건축법시행령, 그리고 국토해양부령으로서의 건축법시행규칙, 건축물의설비기준등에관한규칙, 건축물의구조내력에 관한기준 등이 있다.

② 건축법의 구성체계

건축법은 크게 일반규정과 절차 및 운용규정, 실체규정의 3가지로 구성된다. 여기서 일반규정은 건축법의 목적, 용어의 정의 등 법의 적용시에 공통적으로 적용되는 규정이고, 절차 및 운용규정은 건축허가와 건축신고·시정명령·사용검사·건축위원회제도 등을 통하여 건축물 및 대지에 관한 실체적 기준의 이행여부를 확인하고 이행이 되지 않았을 경우에는 벌칙이나 과태료를 부과하는 규정이다.

50) 한국 건설기술연구원, "건축규제 통합관리 방안연구", 2005, p.11-54.

마지막으로 실체기준은 건축물과 대지 그 자체에 적용되는 실체적인 기준을 말하며 집합성에 따라 개체규정과 집단규정으로 구분된다.

〈표 5〉 건축법 관련 기준·고시·지침 현황

구분	기준·고시·지침	계
구조	-강관구조설계지침[건설교통부 고시 제 1997-432호] -강구조한계상태설계기준[건설교통부 고시 제1997-375] -건축물의 구조내력에 관한 기준[건설교통부 고시 제1997-378호] -경량기포콘크리트 블록구조 설계기준[건설교통부 고시 제1997-376호] -경량기포콘크리트 패널구조 설계기준[건설교통부 고시 제1997-377호] -공장건축물 내화구조 의무화 규정 운용지침[건설교통부 건행 58550-507] -극한강도설계법에 의한 철근콘크리트 구조기준[건설교통부 고시 제 1992-563] -냉간성형강구조설계기준[건설교통부 고시 제 1998-380호] -허용응력법에 의한 강구조 설계기준[건설교통부 공고 제2004-70호] -건축물의 하중기준[건설교통부 고시 제2000-153호] -콘크리트 블록조적조구조기준[건설교통부 고시 제1992-565호] -지하공동구 내진설계기준[건설교통부 공고 제2004-167호](건설기술관리법)	12
내화구조	-내화구조의 인장 및 관리기준[건설교통부 고시 제2000-93호] -내화구조의 현장감리 체크리스트[건설교통부 고시 제2000-122호]	2
용도별 건축물	-오피스텔건축기준[건설교통부 고시 제2004-122호] -건본주택건축기준[건설교통부 고시 제2004-15호](건설기술관리법) -수도권에 공공청사의 건축규제에 관한 규정[국무총리 훈령 제 257호] -공장입지기준 [산업자원부 고시 1999-147호]	4
시공	-건설공사 안전점검 대가산정기준(건설기술관리법)[건설교통부 고시 제 2001-273호] -건설공사안전점검지침[건설교통부 고시 제2001-274호](건설기술관리법) -건설기술개발 및 관리 등에 관한 운영규정[건설교통부 훈령 제463호](건설기술관리법) -우수건설 및 용역업자 지정전문분야 분류기준[건설교통부 고시 제 2001-293호](건설기술관리법) -건축공사표준계약서[건설교통부 고시 제1996-129호]	5

(출처: 황은경, 건축 규제 통합관리 방안 연구, 한국건설기술연구원, 2005, p13)

③ 한국에서 소규모 건축물에 적용되는 건축법 관련사항

□ 건폐율

1967년 건축법 개정에 의하여 처음 규정된 건폐율은 2000년 도시계획으로 기준이 이관되고 이후 2002년 도시계획법이 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’로 통합되었다.⁵¹⁾ 건폐율의 경우 주거지역의 건폐율이 1980년대 60%이하에서 1990년대 90%이하로 완화되면서 다가구·다세대 주택의 유형이 확산되는 계기가 되었다.

51) 박기범, "주택관계법령에 따른 주거지 변천에 관한 연구", 서울시립대학교 박사학위논문, 2005, p.48.

□ 용적률

용적률은 대지면적에 대한 연면적의 비율을 산정한 것으로 도시계획 구역 내 지역지구제에 따라서 확보하여야 할 최소한의 도시공간을 규정하는 것으로 일조, 채광, 통풍에 있어서 고도화를 기하기 위함이다.⁵²⁾ 1970년대부터 주택의 절대높이제한을 폐지하고 용적률을 통하여 주택의 규모를 규제하기 시작하였는데, 이때부터 용적률을 300%이하로 규정하였으며, 1990년 200만호 주택건설 정책에 따라서 400%로 완화되었으나 1992년 시행령 개정에서 300%로 다시 개정되었다.

□ 도로 사선제한

도로변에 위치한 건축물의 높이 제한은 통행인으로 하여금 개방감을 부여할 수 있는 공간의 확보와 도로 및 양편의 건축물에 일조, 채광, 통풍 등을 고려한 위생적인 생활환경의 조성을 목적으로 한다. 도로사선제한은 1962년부터 1999년 건축법 개정 전까지 적용되었다. 무분별한 도시 스카이라인 형성을 피하기 위해 가로구역별로 높이를 제한하도록 개정하였다.

□ 일조 사선제한

1970년대 주택의 층수가 높아지면서 일조권에 대한 문제가 제기되었고 1971년 건축법 시행령에서 정북방향과 기타방향에 있어서 대지경계선으로부터 주택의 높이에 대한 규제 기준이 마련되었다.

다세대주택의 경우는 공동주택임에도 불구하고 기타방향에 있어서 1985년부터 1992년까지 기준을 적용하지 않았으나 1992년 다른 주택과 동일한 기준을 적용하다가 1999년 다시 제외되었다. 대지와 대지 사이에 도로가 있을 경우 인접대지 경계선의 기준에 대한 정의는 주택의 형태와 규모를 결정하는 중요한 요소이다.

□ 대지내 공지

도시화와 인구집중에 따른 건축물의 밀집 현상이 인접 주택 상호간의 시각적 침해 문제로 제기되자 사생활 보호를 목적으로 건축물 사이를 일정거리만큼 이격시킴으로써 시선의 차단과 차음의 효과를 통한 주거 환경 보호에 대한 규정을 마련하였다. 1990년 주택공급량 중대를 목적으로 개정된 법령의 기준을 적용하도록 완화하였고, 1999년 대지내 공지 규정이 삭제되었다.

52) 전계연구, p.49.

맞벽건축의 경우 2000년 건축법 시행령 개정에서 건축주가 합의를 첨부하여 함께 건축허가를 신청하되 건축물의 층수가 동일하면 맞벽이 가능하도록 하였다.

맞벽건축을 통한 주택의 개발은 대지내 공지와 일조 사선제한 규정에 의한 용적의 감소를 줄일 수 있는 장점이 있으나 접합부의 처리와 공사 진행 등 어려운 점이 있다. 현재의 경계로부터 2m 이내의 거리에서 이웃 주택의 내부를 관망할 수 있는 창이나 마루를 설치하는 경우에는 적당한 차면시설을 하도록 규정하고 있다.

□ 주차장 기준

주차장 기준은 주차 대수 산정에 대한 기준과 주차장의 크기 및 조성 방식에 대한 기준으로 구분한다. 주차장의 크기와 통로조성 방식에 대한 규정은 주차장의 면적과 직결되는 요소로 단독주택과 다세대주택에 있어서 기준을 완화하여 주차대수가 8대 이하일 경우에는 2단 연접방식의 주차를 허용하였다. 1997년 조례개정에서 주차장 산정 기준을 연면적 기준에 세대밀도 기준을 함께 적용시키도록 함으로써 실질적인 주차장 증가 기준을 제시하였다. 1999년부터는 다가구주택과 다세대주택에 동일한 주차 기준을 적용하도록 개정하면서 동시에 세대당 0.7대로 기준을 강화하였다.

(2) 일본 건축관련 법·규제변화 과정

① 일본 건축기준법의 변천과정

일본의 건축관계법은 독일법을 모범으로 하여 제정한 것이며 지리적 여건이나 풍습 등이 한국과 흡사하며 법의 내용이나 체계상 한국과 유사한 점이 많다.⁵³⁾ 1868년 메이지유신에 의한 근대화작업이 시작되면서 일본법규는 근대적인 법령제정 작업이 진행되었다.

건축기준법은 1920년에 제정되어 이듬해에 시행된 시가지건축물법에 근거하였다. 이것은 도시계획법과 같이 가옥이 밀집한 도시를 대상으로 하는 법률로서 도시의 방재대책을 제정한 것이다. 제2차 세계대전 후의 사회정세의 큰 변화와 함께 건축기준법은 1950년에 다시 제정되었고, 1995년의 한신대지진을 계기로 각 규정의 재검토가 이루어졌다. 건축물의 안전성 고양, 합리적 이용의 추진, 민간기관에 의한 건축 확인·검사

53) 손태우, "건축규제법리에 관한 연구", 단국대학교 법학과 박사, 1992, p.15.

제도의 창설, 건축기준의 성능규정의 도입을 시작하는 단체규정 등을 검토하여 건축규제 합리화 등의 내용을 중심으로 개정이 이루어진다.

2000년의 제10차 개정에서는 버블 붕괴 후의 경기침체를 지속하고 있는 일본경제를 배경으로 도시의 활력 있는 재생의 시점에서 개정을 진행하였다. 2007년 6월 '내진위장사건(내진 구조계산서 위조 사건)' 발각을 계기로 건축기준법이 개정되면서 신규건축에 대한 규제가 엄격해지게 되었다. 건축기준법에 기초하여 보다 상세한 기준을 건축기준법시행령으로 정하여 그것의 운용 및 행정사무에 대해서는 건축기준법시행규칙으로 정하고 있다.

건축기준법은 건축물의 부지, 구조, 설비 등 용도에 관한 최저의 기준을 정하고 국민의 생명, 건강 및 재산의 보호를 도모하여 공공의 복지증진에 이바지 하는 것을 목적으로 하고 있다.

② 건축기준법의 구성체계

건축기준법은, 총괄적 규정(목적이나 용어의 정의 등을 명문화한 것으로 수속이나 벌칙 등에 관한 규정, 수속 규정)과 실행 규정(건축물의 구조나 용도, 규모 등의 규정)으로 나눌 수 있다. 그리고 실행 규정은 단체(單體)규정과 집단(集團)규정으로 나뉜다.⁵⁴⁾

□ 단체규정

모든 지역에 적용되는 개개의 건축물의 안전·쾌적을 위한 규정으로 안전에 관계하는 구조 내력이나 구조 사양·재해시의 피난(피난 경로, 피난 계단 등)·방재구조용 설비(배연설비, 방화구획, 비상용 엘리베이터 등) 등에 대한 규정과 쾌적함에 관계하는 채광·환기 설비·화장실 등에 대한 규정이 있다.

□ 집단 규정

도시계획법과 관련하여 도시계획구역 내에 세워지는 건축물을 대상으로 건축물이 건전한 도시 환경의 한 요소로서 기능하기 위한 규정이다.

□ 접도의무

용적률이나 사선제한 등과 밀접한 관계를 갖는다.

54) 총괄규정·수속규정·단체규정·집단규정이라고 하는 이러한 명칭은 통칭이며, 건축기준법 안에 명문화된 것은 아니다.

〈표 6〉 일본 건축기준법의 체계 및 목차

건축기준법의 체계	건축기준법의 목차
1.총괄적 규정	제1장 총칙 (1조-18조)
2.단체규정 (건축물자체의 안정성, 거주환경의 향상을 위해 구조적, 방화적, 위생적 안전등에 대한 규정)	제2장 건축물의 부지, 구조 및 건축설비 (19조-41조)
3.집단규정 (건축물의 집단화에 의해 형성된 도시의 방화, 환경향상을 위해 도시계획구역 내에 대한 집단으로써 규정)	제3장 도시계획구역내의 건축물의 부지, 구조 및 건축설비 (41조 2-68조 26) 제1절 총칙(41호 2・42조) 제2절 건축물 또는 그 부지와 도로 또는 벽면선과의 관계 (43조-47조) 제3절 건축물의 용도 (48조-51조) 제4절 건축물의 부지 및 구조 (52조-60조) 제5절 방화지역 (61조-67조) 제6절 미관지구 (68조) 제7절 지구계획 등의 구역 (68조 2-68조8) 제8절 도시계획구역 및 준도시계획구역 이외의 구역 내의 건 축물의 부지 및 구조 (68조 9) 제3장의 2 형식 적합 인정 등 (68조 10-68조 26)
4.기타규정 (수속, 허가, 건축협정, 건축심사 등의 규정)	제4장 건축협정 (69조-77조) 제4장의 2 지정자격검정기관 등 (77조 2-77조 57) 제4장의 3 건축기준적합판정자격자의 등록 (77조 58-77조 65) 제5장 건축심사회(78조-83조) 제6장 잡칙(84조-97조 6) 제7장 벌칙(98조-103조) 부칙

(출처: 황은경, 건축 규제 통합관리 방안 연구, 한국건설기술연구원, 2005, p53)

일본의 건축법령은 다음의 몇가지 수준에서 정해진다.

최상위법은 정령(政令)으로 헌법 및 법률의 규정을 실시하기 위해 내각이 제정한 명령을 의미한다(건축기준법, 도시계획법, 건축사법 등).

다음은 성령(省令)으로 행정사무에 대하여 법률 또는 정령을 실시하기 위해 담당대신이 제정하는 명령을 포함한다(건축기준법시행규칙, 도시계획법시행규칙, 건축사법시행규칙 등).

다음은 조례로서 지방공공단체가 그 권한에 속한 사무에 관해 제정하는 자치입법을 의미한다(각지방조례, 경관조례, 복지마을만들기조례 등).

법령에 준하는 것으로는 통달, 요강, 내규 등이 있다.

통달은 2000년에 지방분권일괄법이 시행되면서 근거를 잃어버렸으며, 이번 개정을 기준으로 일부는 폐지되었고, 일부는 지방자치법에 기준한

<기술적조언>으로 변경된다. 통달, 요강, 요령, 요항의 강제성은 없지만, 행정지도라는 명목으로 건축행위 등을 규제하기 때문에 현실적으로 따르지 않으면 공사가 진행되지 않는 경우도 많다.

③ 지역에 따른 건축협정

건축협정이란, 일본의 건축기준법 제 69조 등에 기초를 두며, 건축에 있어서의 최저 기준을 정하는 건축기준법에서는 만족시킬 수 없는 지역의 요구에 대응하는 것이다. 즉, 건축기준법으로 정해진 기준보다 더 높은 규제가 추가되는 것이라고 할 수 있다.

건축 협정에는 크게 나누어 합의협정과 한명(一人)협정이 있다. 합의 협정은 토지의 소유자 등이 합의하여 얻을 수 있는 협정이며, 기존택지 등에서 자주 볼 수 있다. 한명협정은 토지 소유자가 한 명인 경우이다. 개발업자 등은 분양 후의 주거환경을 유지하기 위하여 협정을 미리하게 된다. 한명협정의 경우, 인가한 날로부터 3년 이내에 2명 이상의 토지 소유자들이 공동으로 소유하게 되었을 때로부터 효력이 생긴다.

토지소유자 등에 의해 구성되는 운영 위원회는 협정 지역 내에 일어나는 건축행위에 대해서 심사를 실시할 수가 있다. 이것은 합의를 한 토지 소유자가 토지를 팔았을 때 다른 사람이 건축 행위를 실시하는 경우에서도 효력성을 발효시키기 위함이다.

건축협정에는 유효기간이 있다. 자동갱신 하는 일도 가능하지만, 그렇지 않은 경우 다시 토지 소유자 등의 합의를 얻어야 한다. 이 때문에 갱신을 거칠 때마다 구획수가 줄어드는 일도 많아 문제가 되고 있다.

규제항목은 다음과 같다.

- 부지: 분할금지, 최저 부지면적의 제한, 지반고의 변경 금지, 구획 단독주택 등
- 위치: 건축물의 벽면에서 부지 경계나 도로 경계까지의 거리의 제한
- 구조: 목조에 한정, 내화 구조로 한정 등
- 용도: 전용 주택에 한정, 공동 주택의 금지, 겸용 주택의 제한 등
- 형태: 계수의 제한, 높이의 제한, 건폐율이나 용적률의 제한 등
- 색채의 제한, 지붕 형상의 제한, 간판 등 광고물의 제한 등
- 건축 설비: 옥상 온수 설비의 금지, 아마추어 무선 안테나의 금지 등

위반자가 나왔을 경우, 운영 위원회는 위반 공사의 정지나 시정 조치를 촉구한다. 그런데도 개선되지 않을 때는, 재판소에 제소하는 등의 조치를 취하게 된다.

최근에는 한명협정은 줄어드는 반면, 본래의 목적인 합의협정이 증가하고 있고, 합의와 한명의 인가 건수는 거의 동일하다. 최근에는 일본

전국에서 매년 150건 정도 인가되고 있다.

④ 건축기준법 적용 현황

일본에서 주택을 계획하기 위한 건축기준법 관련한 검토항목은 다음과 같다.

〈표 7〉 일본 건축기준법 관련 체크항목

체크항목			
집단 규정	주택건축가능여부	용도지역의 종류	공업전용지역불가
	접도여부	전면도로의 폭	4m이상의 도로가능 또는 건축선후퇴
		접도길이	2m 이상 필요
	건물의 화재에 대한 성능	내화건축물,준내화건축물,방화구조의 대책	방화 및 준방화지역' 법22조지역
	건물의 규모	건축면적(건폐율)	도시계획에서 정한 수치와 전면도로에 따른 수치 중 작은 것
		연면적 (용적율)	
		도로사선	도로폭×도로사선계수
		복측사선	진북방향
		규제	
		외벽후퇴	
		건축협정	
		절대높이	
	거주환경의 문제	거실의 자연채광	바닥면적의1/7이상 유효개구
		거실의 자연환기	
		거실의 천정높이	2.1m이상
		거실의 마감재	시크하우스대책
		거실의 24시간환기	시크하우스대책
단체 규정	건물의 위험요소 배제	낙하방지책	발코니의 난간 계단의 난간 2층이상의 창문높이
		계단의 안전성	유효폭, 단높이, 단너비 수치
		화기사용장소의 안전	배기능력 내장제한
	건물의 내구성	습기대책	바닥높이45cm 이상 또는 전면기초
		바닥 밑 환기	5m당 300㎤
	건물의 구조 (사양규정의 경우)	필요벽량	내력벽의 길이
		내력벽의 균형	4
		주두, 주각의 철물	N
		기둥의 크기	수평가재의 상호간의 수직거리
		그 외	

□ 용적률

산정상의 완화 조항: 특정도로에 의한 완화, 자동차 차고 제외(최대 연면적의 1/5의 범위), 공동주택의 완화(입구, 엘리베이터 홀, 공용복도, 공용계단 등의 공용부 면적제외), 주거(전용주택, 병용주택, 공동주택)의 지하실 면적 제외(지하층에 해당하며 천정이 지면에서 1미터 이하인 주택의 용도로 쓰이는 부분에 대해서, 주택의 용도에 쓰이는 부분의 바닥면적의 합계의 1/3 범위에서 면적 제외) 등

□ 절대높이

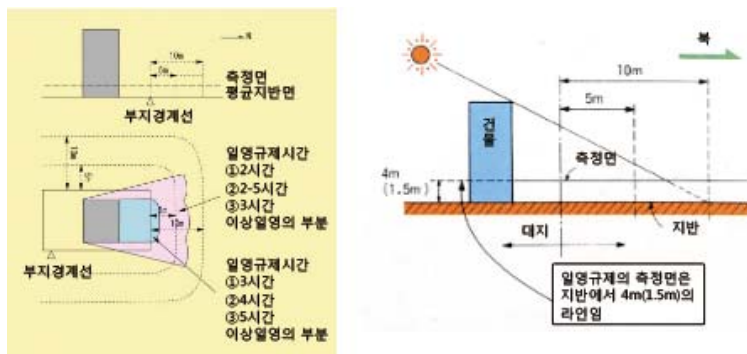
제1종, 제2종 저층주거전용지역은 저층주택의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 설정된 지역으로, 원칙으로서 건축물은 10m 또는 12m 중에서 도시계획에서 정한 수치 이하를 적용한다. 사선제한 등의 제한도 유효하다.

□ 완화조항

주위에 공원 등의 넓은 공터가 있거나, 부지내에 일정규모 이상의 공터가 있으면 행정청의 허가를 받아 완화될 수 있으나 12m가 한도이다.

□ 일영규제

중고층 건축물의 건축에 따른 일조분쟁에 대응하기 위해 만들어진 규정이다. 저층주거전용지역에서는 지상 3층 이상의 건물 또는 처마의 높이가 7m 초과인 건물이 대상이 된다. 일반적인 2층정도의 저층주택은 해당되지 않는다. 그 외의 대상구역에서는 높이 10미터 초과인 건축물이 대상이 된다. 부지 경계로부터 5m, 10m의 측정선을 설정해 그 선을 넘어 일정 이상의 그림자를 만들지 못하도록 건축물의 형태를 제한한다. 그러나 5m이내에 있는 인접지의 일조는 고려되지 않고, 건물을 탐상형태로 설계하면 용이하게 규제 내에서 계획할 수 있기 때문에 실효성이 적다는 논의가 법의 제정시부터 있어왔다.



〈그림 46〉 일본의 일영규제

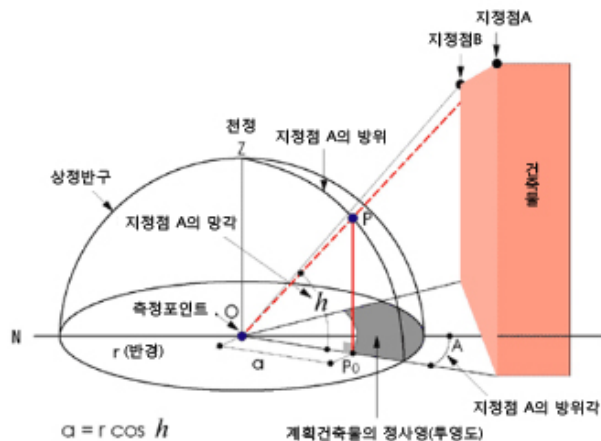
□ 천공율(天空率): 천공이 차지하는 입체각 투사율

어느 지점으로부터 얼마나 하늘이 전망되는지를 나타내는 것으로 100%는 전 방향으로 천공을 바라볼 수 있는 상태, 0%는 천공이 모두 가려지는 상태를 의미한다. 건축기준법에 있어서 건축물의 입체형상에 대한 제한 요인으로 분석되기는 하지만, 이는 2002년 건축기준법 개정에 있어서 사선제한의 완화 조건으로서 포함된 것이다.

일본에서도 종래의 사선제한을 만족시키기 위해서 도로에 접한 부분을 잘라 떨어뜨린 것과 같은 건물을 많이 볼 수 있는데, 이것은 ‘경사 컷’이라고도 불려 거주성이나 디자인의 향상과는 직접 결합되지 않고, 오로지 ‘법규에 의해 태어난’ 형상이었다. 또, ‘굵고 낮은 건축물’보다 ‘날씬하고 높은 건축물’ 쪽이 주변의 해방감·일조·통풍을 확보할 수도 있다는 새로운 개념하에 등장한 것이 천공율이다.

사선제한은 계산이 용이해 입면도만으로 검토가 가능하나, 천공율의 계산은 어렵고 자와 연필의 손계산에서는 거의 불가능했다. 그러나 염가로 쓰기 쉬운 컴퓨터와 소프트웨어가 보급되어 천공율을 지표로서 이용하는 것이 현실적이 되었다.

그러나 종래로는 세워지지 않는 것 같은 건축물이 갑자기 근린지구에 세워져 버리는 등의 혼란이 일어나거나, 천공율을 사용함에 의해 감각적으로 너무 큰 건축물이 지어져서 위화감이 생기는 일도 있다.



〈그림 47〉 일본의 천공율

⑤ 기타 적용 관련 법 및 제도 - 일본 원룸맨션 규제 제도

도쿄도(東京)내에서 원룸맨션의 건설규제를 강화하는 움직임이 강해지고 있다. 아라가와구(荒川区)가 지도요강에서 조례로 격상하였다. 도쿄23구에서는 원룸맨션의 연간 공급수가 약 8000호에 달한 2003년을 즈음하여 일제히 규제를 강화하였다. 6개의 구가 조례화를 시행하였으며, 아라가와구에 이어서 5개의 구가 곧 조례화를 계획 중이다. 그 이외에 여러 구들이 현행의 조례 및 지도요강의 개정을 실시·검토 중이며, 지구계획과 새로운 조례에 의한 규제를 검토하고 있다.⁵⁵⁾

하지만 이러한 원룸맨션 건설규제가 잘못된 이미지에 의한 안이한 대응이라는 비난도 있다. 버블붕괴 후 지가폭락의 영향으로 원룸맨션 건설이 증가하였으며, 이로 인하여 지역사회의 물줄기를 지키지 않는 비도덕적인 단신사용자가 늘어남에 따라 지역사회 문제에 연결된다는 이유로 자치체에서 원룸맨션 건설규제를 시작하였다.

한편 원룸맨션을 이용하여 고령자 주택문제를 해결하려는 움직임도 있다.⁵⁶⁾ 실제 원룸맨션은 주위의 환경 및 경관을 무시한 채 건설되어지는 경우도 적지 않으며, 지역사회커뮤니티가 비활성화 되고, 가족용 주호의 감소로 인한 어린이수의 감소, 지역사회 물줄기를 따르지 않는 저연령층 사용자의 발생 등 사회적 문제의 소지가 있다.

- 기존의 주된 건설규제 내용: 협소주호 집합주세(29평방미터 미만의 협소 주호가 9개 이상인 경우 한 호당 50만 엔의 세금을 부여), 패밀리용 주거의 부설의무, 고령자용 주호의 부설의무, 지정구역 내의 원룸맨션 건설금지, 전 호수 분의 자전거거치대 설치, 일정규모 이상의 경우 주차공간 마련, 일정규모 이상의 경우 관리인실 설치 등
- 최근 규제강화의 내용: 최소면적확대, 가족용 주거의 부설의무 호수 증가, 배리어프리(barrier free)화 강화, 관리체제의 강화 등

55) 규제강화의 주된 내용은 최소바닥면적의 확대와 패밀리용 주거의 부설의무호수의 증가다. 각 구들이 원룸맨션 건설규제를 재검토하고 있는 배경에는 주생활기본법에 의해 결정된 주생활기본계획이 있는데, 여기서 단신용주거의 최저생활면적수준을 지금까지 18평방미터에서 25평방미터로 올렸기 때문이다.

56) 신주규구에서는 30호 이상의 원룸맨션에서는 10퍼센트 이상을 배리어프리 주호로 하여야 하며, 스미다구에서는 노후화된 원룸맨션을 고령자용 주택으로 활용할 수 있도록 배리어프리의 규제의 강화를 검토하고 있다. 원룸맨션은 지은 지 얼마 되지 않는 건물이 선호되는 경향이 있어, 노후화가 불량스톡으로 연결되는 문제가 있기 때문이다.

3) 소규모 건축물의 행정적 절차

① 우리나라 소규모 건축물 인허가 절차사항

□ 사전결정신청

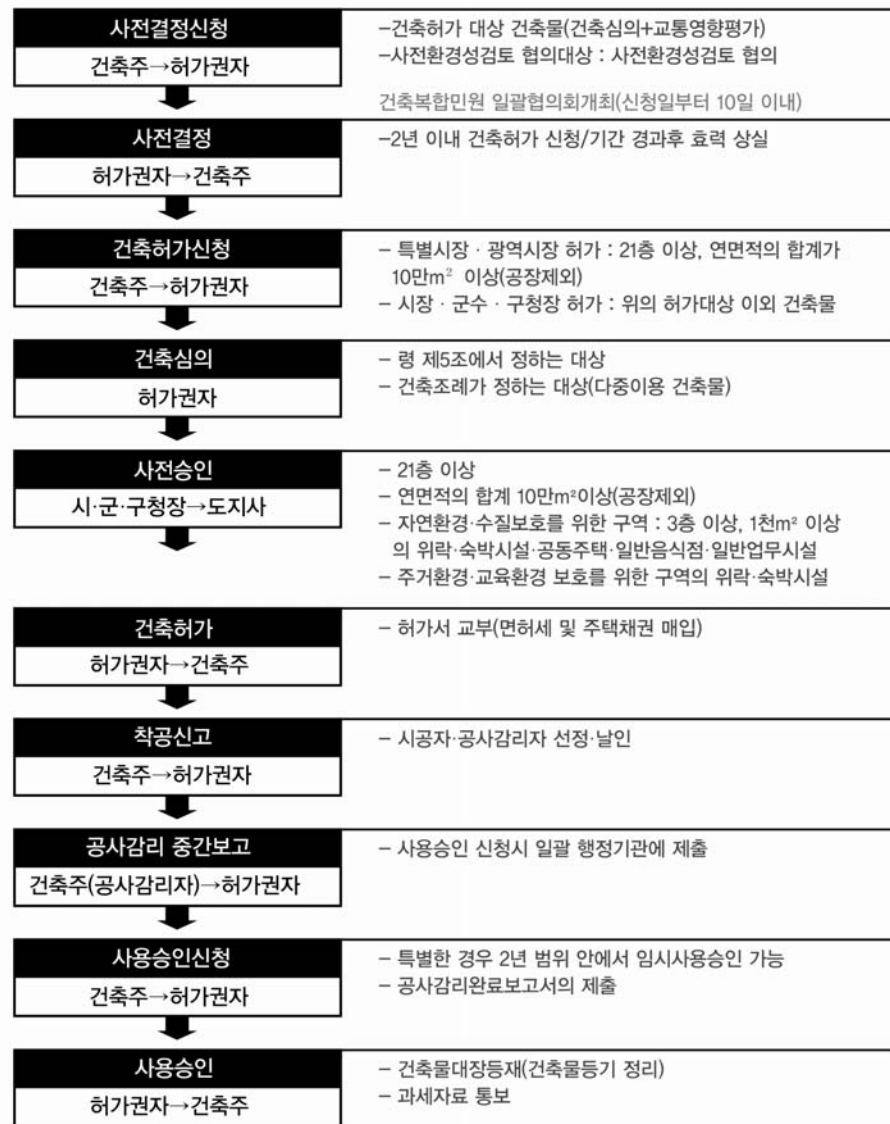
대형 건축물이나 입지여건이 특이한 건축물은 경우에 따라서는 건축허가의 건축규모를 조정 당하거나 불허가 처분되는 경우가 발생할 수 있는데 이 경우 건축주는 상당한 피해를 입게 될 수밖에 없다. 건축주를 보호하기 위하여 건축허가를 신청하기 전에 건축물을 해당 대지에 건축하는 것이 이 법 및 다른 법령에 의하여 허용되는지의 여부를 건축주의 의사에 따라 사전결정할 수 있도록 하였다.

□ 건축허가

건축신고대상을 제외⁵⁷⁾하고 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상의 건축물(공장제외)의 경우 시도지사의 허가를, 나머지는 시장군수·구청장의 허가를 받는다. 건축허가는 기속행위로 수익적 행정행위, 구속력, 공정력, 적법성의 효력을 갖는다.

57) 건축신고대상은 다음과 같다.

- ① 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축
- ② 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축
※ 제2종지구단위계획구역 안에서의 건축은 허가사항임
- ③ 대수선(연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선에 한함)
- ④ 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물
- ⑤ 건축물의 높이를 3m 이하의 범위 안에서 증축하는 건축물
- ⑥ 표준설계도서에 의하여 건축하는 건축물로서 그 용도·규모가 주위환경·미관상 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물
- ⑦ 공업지역, 제2종지구단위계획구역(산업형에 한함) 및 산업단지안에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적의 합계가 500㎡ 이하인 공장
- ⑧ 농·어업을 영위하기 위하여 읍·면지역(시장 또는 군수가 지역계획 또는 도시계획에 지장이 있다고 인정하여 지정·공고한 구역은 제외)에서 건축하는 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 연면적 400㎡ 이하의 축사·작물재배사



〈그림 48〉 한국 건축행정절차

② 일본 소규모 건축물 인허가 절차

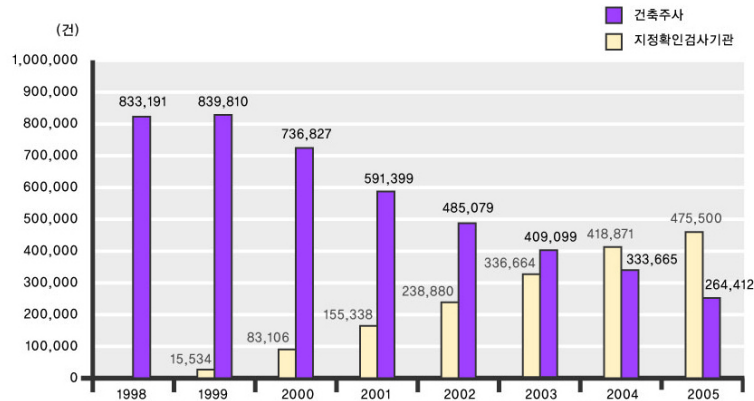
□ 건축확인신청 등의 수속절차

우선 확인신청이 필요한 건축물에 해당하는지의 여부를 확인한다. 만약 도시계획구역이나 지정구역 등의 지정이 없는 경우에는 주택을 계획할 경우 다음의 건축기준법 제6조의 기준이 건물의 규모 및 구조를 산정하는 데 있어서 큰 영향을 미칠 수 있다.

예를 들어 주택계획 시, 목조의 건물의 층수 2층, 바닥면적 50㎡, 높이 13m 미만일 경우에는 건축확인심사가 필요 없기 때문에 기간 및 비용면에서 상당히 유리하므로 많은 경우 위의 규모 이하로 계획되기 쉽다고 할 수 있다.

□ 일본 민간행정 절차⁵⁸⁾

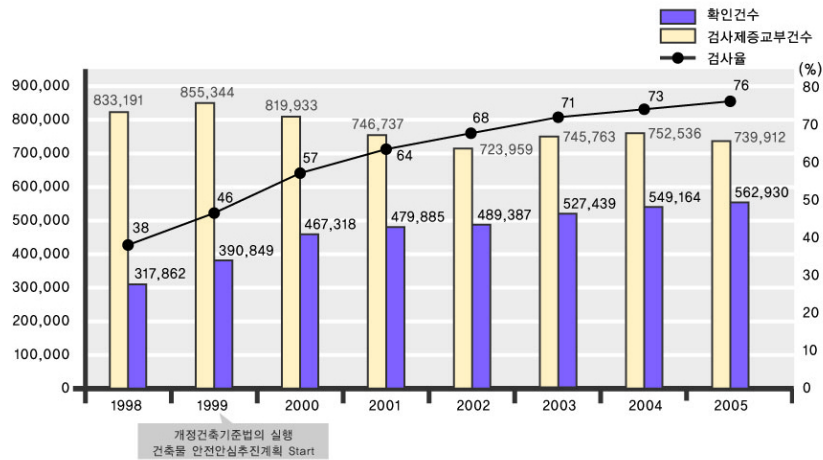
일본에서는 건축확인, 검사업무를 민간업체에 위탁한다. 건축주의 요구에 부응하는 다양한 서비스제공이 가능하고, 행정은 위반시정 등을 중심에 둬으로써 제도의 실효성을 확보하였다. 민간행정에서는 관청에서 할 수 없는 법적 문제의 해결 방안까지 제공한다.



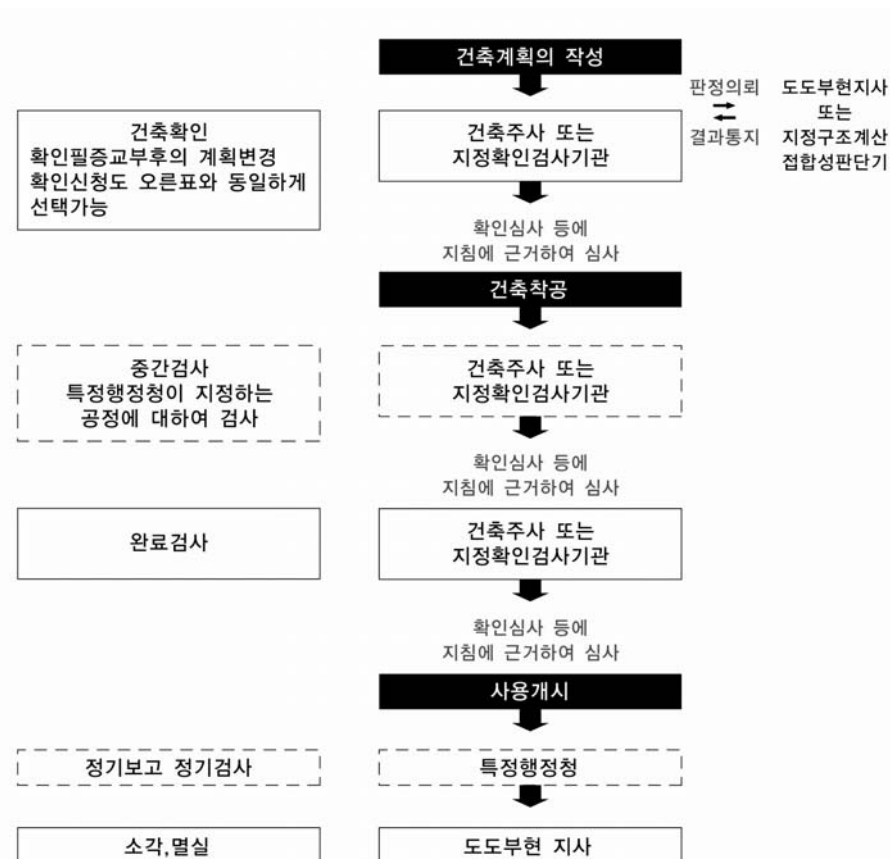
〈그림 49〉 지정확인검사기관의 업무실시상황

이는 디자인 프로세스와 결과물에 적용되는 각종 법제도 확인과정을 민간에 위탁하여 시행하는 행정절차로, 인허가 절차라는 것이 법적 조건을 검토하는 절차라는 인식 아래에서 가능하였으며 인허가와 심사 과정에서 디자인에 대하여 판단하는 한국의 인허가 행정절차와 차이를 보인다.

58) 일본은 1999년부터 건축확인검사가 민간개방되어, 그 전까지 특정행정청의 건축주사가 시행하여 왔던 업무의 일부를, 민간의 지정확인검사기관이 창구가 되어 맡게 되었다. 이 업무 중에서 건축주사에 신청된 검사의 실시는, 통상, 위임을 받은 기술직원이 시행하였으나, 지정확인검사기관에 신청된 업무에 관해서는 선임된 확인검사원이 이 업무를 하도록 되어있다. (법6조의 2, 법7조의 2, 4, 법77조의 24)



〈그림 50〉 검사율의 추이



〈그림 51〉 건축확인신청 등 수속절차

3

공급자별 생산 · 판매 과정

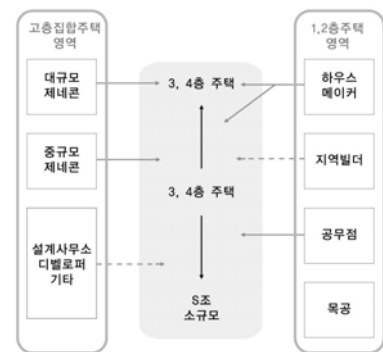
한국의 경우 소규모 건축물의 공급은 개별 건축사에 의해 이루어지고 있으며, 일본과 같이 공급자라고 지칭할 만한 산업이 형성되어 있지 않다.

1) 일본 주택공급 변천과정

일본의 주택생산주체는 연간 수만호의 주택을 전국에 생산·공급하는 대규모 주택생산자부터, 연간 1-2호정도의 주택을 지역에 생산·공급하는 소규모 주택생산자까지 다양한 주택생산자가 신축주택시장에 존재하고 있다. 일반적으로, 일본 전 국토를 대상으로 하고 있는 대규모 주택생산자는 ‘하우스메이커’, 지역에 밀착되어 있는 소규모 주택생산자는 ‘공무점’으로 불리고 있다. 그 외에도 중간적 규모이면서, 광역적 지역에서 주택을 공급하는 ‘지역 빌더’, 주로 임대 및 분양아파트를 공급하는 ‘디벨로퍼’, 그리고 최근 전매주택을 대량 공급하며 급성장을 하고 있는 ‘파워 빌더’ 등이 있다.

① 도시권에서의 주택 공급 현황(도시권에서의 주택의 다양화)

최근에 착공되고 있는 신축주택은 1~2층과 3~4층의 중층건축물이 증가하고 있는 경향을 보이고 있으며, 이는 목조주택에서 비목조주택으로 주택건설이 증가하고 있다는 것을 의미한다. 이렇게 증가된 비목조주택은 도쿄도(東京都)의 조사에 의해 다음과 같은 결론이 도출된다.



〈그림 52〉 일본 소규모 건축물 공급자 관계

용도의 측면에서 보면, 제1종 주거전용지역에는 철근콘크리트조 타일마감의 고급공동주택, 근린상업지역의 상점가에 위치한 점포겸용주택, 그리고 소규모 부지에 위치한 철골+ALC조의 장방형의 전용주택 등 건축물의 유형이 다양화되고 있다.

시공업자별로 보면, 초고층 건축에 중점을 두었던 대기업 제네콘과 지역 제네콘을 시작으로 주택전시장을 통하여 단독주택 중심이었던 하우스메이커, 그리고 지역 공무점까지 3-4층의 중층건축시장에 참여하고 있다.



〈그림 53〉 디벨로퍼 주도의 4층 집합주택(左) 하우스메이커 주도의 3층 단독주택(右)

2) 주택건설 의뢰방식

주택의 구매방법으로는 완성된 주택을 구입하던가, 아니면 토지를 구입한 후 주택건설을 의뢰하는 방법이 있다. 전자의 경우는 파워빌더나 디벨로퍼에 의해 주로 완성이 되어 있는 주택을 보고 구입을 하게 되지만, 후자의 경우는 하우스케이커나 건축가, 공무점등에 설계를 의뢰하고 시공을 맡기게 된다.

① 하우스메이커에게 의뢰하는 경우

주택전시장에서 실제로 완성되어 있는 여러 회사의 주택을 견학하고, 자신이 마음에 들어하는 하우스메이커의 제품을 선택하게 된다. 이 경우 영업사원과 설계담당자와의 회의를 통해, 플랜이나 예산에 대한 상담을 통하여 결정한다.

② 공무점에 의뢰하는 경우

잡지나 인터넷, 지인을 통해 정보를 입수하여 보통 직접 공무점을 방문하고, 큰 규모에 따라서 영업사원 및 설계담당자, 사장이 주택 건설에 대한 상담을 하게 된다.

시공주와 시공자의 관계를 보면, 대부분의 경우 시공자가 공무점이 되는 경우가 많다. 부동산 업자나 파워빌더, 하우스메이커 등의 주택판매업자에 의뢰를 하더라도, 하청 공무점에서 시공을 하게 된다. 즉, 이 경우는 시공주가 시공자를 선택할 수 있는 권리가 약해질 수 있다.

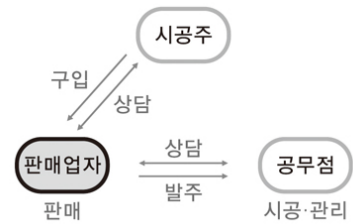
직접 공무점에 의뢰하는 경우는 공무점과의 상담 후 설계, 시공, 관리

를 모두 공무점에 의뢰를 하게 된다.
주로 지역에 근거를 둔 소규모 공무점
인 경우로 시공주와 공무점은 설계부
터 시공까지 의견교환을 하게 되는 경
우가 많다.

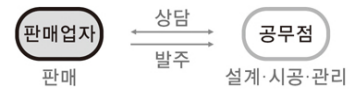
③ 건축가에게 의뢰하는 경우

잡지를 보고 직접 사무실을 방문하
거나, 최근 늘어나고 있는 인터넷 소
개 시스템을 통해, 미니 공모 방식으로
의뢰를 하며, 또한 주변의 지인을 통
해 건축가를 소개받고 상담을 받는 경
우가 있다.

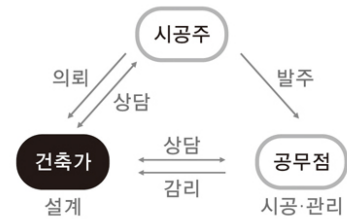
건축가에 의뢰하는 경우는 통상 공
무점들이 예상 견적을 바탕으로 입찰
을 하는 등 어느 정도 시공주에게 시
공자를 선택할 수 있는 권리가 생겨서
최종적인 판단은 건축주가 하게 된다.
비용적인 측면의 조언이나 건축 감리
는 건축가가 행하기 때문에 시공하자
를 어느 정도 예방할 수 있다는 장점
이 있다.



〈그림 54〉 판매업자에게 의뢰하는 경우



〈그림 55〉 공무점에 직접 의뢰하는 경우



〈그림 56〉 건축가에게 의뢰하는 경우

3) 주택의 공법

하우스메이커를 포함한 주택공급주체에 의해 건설되는 주택의 공법을
분류하면, 목조축조(木造軸組)공법, 2×4공법, 프리패브공법, 철근콘크리
트조, 철골조 등으로 분류할 수 있다. 최근 몇 년간, 목조주택 시스템의
합리화가 진행되어 새로운 공법이 계속 제안되고 있으나, 기본적으로는
목조축조공법과 2×4공법에 근간을 이루고 있다.

① 목조축조공법

일본 전통적인 주택의 공법으로, 기둥·보·도리·토대 등의 축으로 하중
을 지지하는 공법이다. 지역주택회사나 공무점·목수 등의 대부분이 이
공법을 취하고 있다. 목재의 접합부를 서로 요철형으로 가공하여 조립하

고, 철물로 보강하는 시공방법이 주를 이룬다.

과거에는 대부분 시공자가 건축현장에서 가공을 하였으나, 근래에는 이 가공을 공장에서 미리 끝낸 후, 현장에서는 부재의 조립과 보강철물의 부착을 주로 하는 프레킷 기술이 보편적으로 이루어지고 있다. 이 기술을 통하여, 공기를 단축하거나 품질을 확보하는 등 생산성이 향상되면서, 최근 문제가 되고 있는 주택 기술자들의 부족 현상을 부분적으로 해결 할 수 있게 되었다.⁵⁹⁾

② 2×4공법

북미에서 수입된 공법으로 재래축조공법과 같이 ‘축’으로 구조를 받치는 것이 아니라, ‘벽’으로 구조체를 만드는 공법으로 면재로 구성된 벽, 바닥, 천정이 일체화되어 조립되는 상자형 구조이다. 이 공법의 부재로서 2인치×4인치를 사용함으로써 2×4공법이라는 이름이 붙게 되었다.

일본에 2×4공법이 도입된 것은 메이지시대 초기로 일반 주택에 이용되기 시작한 것은 1960년대 이후로 알려져 있다. 초기에는 이 공법에 대한 규정이 정해지지 않아서 공급 기업이 개별적으로 도입, 개발 하였으나 1974년에 일반공법으로 인정되고, 특히 1995년의 한신아와지 대지진 이후에 내진성이 우수하다고 인정되어 급속히 보급·확대되었다.

③ 프리패브 공법

부재를 공장에서 생산·가공하고, 현장에서 조립하는 공법을 말하며 사용하는 재료에 의해 목질계, 철골계, 콘크리트계 등으로 분류된다. 또, 제조 방법에서 유닛계를 따로 분류하는 방법도 있다.

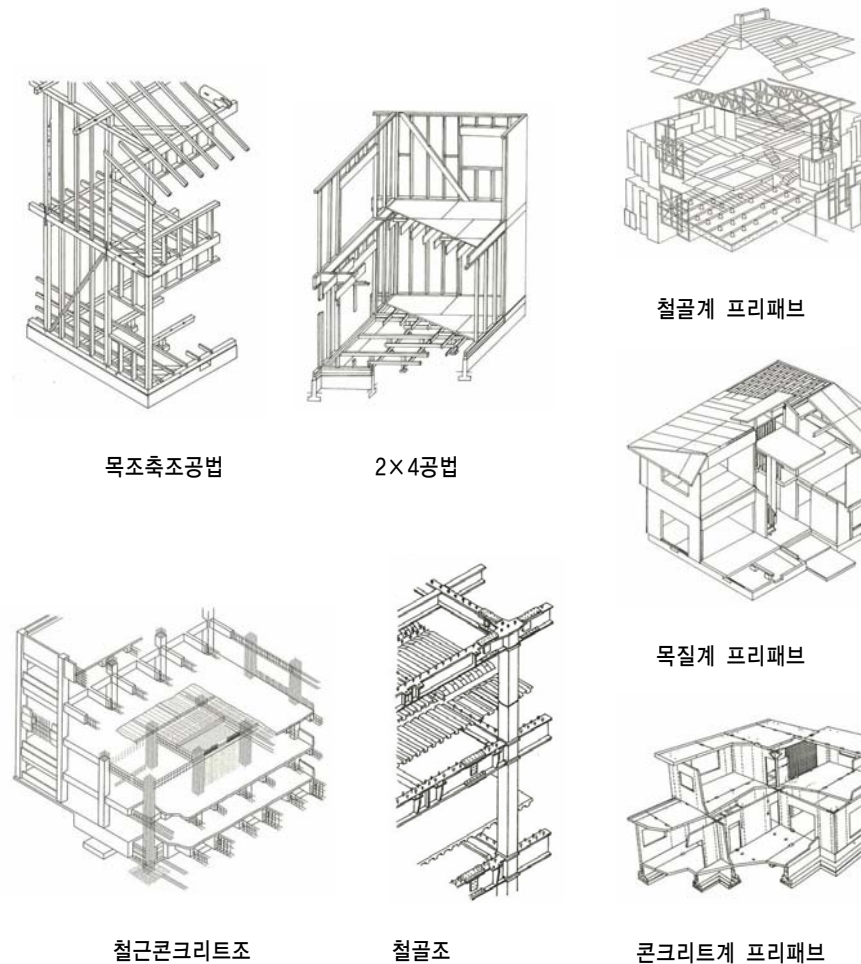
목질계 프리패브는, 공장에서 벽 판넬을 생산하고, 현장에서 조립하는 공법으로 원칙적으로는 2×4공법에 가깝다. 2×4공법에서는 벽의 접합에 못이나 철물을 이용하고 있지만, 목질계 프리패브에서는 접착제를 사용하는 경우도 많다. 철골계 프리패브는, 경량철골에 의한 축조공법으로 구조적으로는 재래축조공법에 가깝고, 콘크리트계 프리패브는 철골 콘크리트의 벽 판넬을 공장에서 생산하고 현장에서 조립한다. 유닛 공법은 공장에서 박스형의 유닛을 생산하여 현장에서 조립하는 공법이다.

프리패브 주택의 부재는 공장에서 대량생산을 하기 때문에 주로 대기업의 하우스메이커에서 이용하며 품질이 안정되고 다른 공법에 비해 공기가 짧다는 점이 장점이다.

59) 목조축조공법은, 기둥과 기둥사이에 개구부를 쉽게 만들 수 있어, 채광이 좋고 통풍이 좋다는 특징이 있어, 사계절이 뚜렷한 일본의 풍토에 적합한 공법이며, 기둥과 보의 위치를 비교적 자유롭게 설정할 수가 있어, 부지에 맞게 배치를 자유롭게 할 수 있다는 장점이 있다.

④ 기타

위에 3가지 주요 공법 외에도 기타 공법으로 철근 콘크리트조와 철골조를 들 수 있다. 철근 콘크리트조는 프리패브 주택에서 예를 든 것처럼 철근 콘크리트로 만들어진 벽 판넬을 이용한 벽구조 외에 기둥, 보를 중심으로 한 라멘조도 많이 사용되고 있으며 철골조에서는 프리패브 주택에서 사용되는 경량철골보다는 일반적으로 중량철골이 사용되고 있다. 그러나 저층 건축물에는 철골조 건축을 이용하는 경우가 적은 편이다.



〈그림 57〉 주택의 공법

4) 공급자별 특성

① 공무점

일본의 단독주택은 대부분이 주문주택에 의해 공급된다. 이 경우 발주자는 거주자 자신이 되어 자금을 조달하고 어떠한 주택을 지을지를 자신의 책임 하에 결정하는 것이 기본이지만, 설계나 시공 등은 전문업자에게 맡기는 것이 일반적이다. 보통, 설계와 시공을 동일한 기업이 책임을 지고 일괄적으로 청부하게 되는데, 이 방식의 가장 대표적인 것인 공무점이다.⁶⁰⁾ 총무성의 사업소·기업통계조사를 살펴보면, 공무점에 해당하는 목조건축공 사업이나 목수공 사업을 합한 수가 약 12만 사업소 정도로 예측된다.⁶¹⁾

② 하우스메이커

하우스메이커도 공무점과 마찬가지로 확실한 정의가 내려져 있는 것은 아니지만, 일반적으로 대규모 주택공급업자를 말하며 전국 또는 넓은 지역에 걸쳐 있는 지점이나 영업소, 대리점을 통하여 연간 수백동에서 수천동 이상의 주택을 공급하고 있다. 주로 주택전시장이나 모델하우스를 통해 자사주택을 전시하며 팜플렛 등을 자료를 준비하여 사전에 건축자재나 마감재료를 판단하기 쉽게 하고 품질이 안정되어 있다는 장점이 있다. 내진성, 보온성 등의 기능을 향상시키기 위하여 독자적으로 기술개발을 하거나, 공기면에서도 비교적 단시간에 건설하기 위한 노력을 하는 등 상당한 노하우를 축적하고 있다. 많은 회사들은 자사 공장을 운영하면서 프레킷 공법, 2×4공법, 프리패브 공법 등을 채용하여 부품을 대량 생산함으로써 제조 비용을 절감하고 있다. 최근 하우스메이커는 원래 목수·공무점의 영역이었던 단독주택은 물론, 집합주택, 고층주택, 오피스의 영역까지 넓히는 등 주택공급에 있어서 매우 중요한 위치를 차지하고 있다.

전국적으로 사업을 전개하고 있는 하우스메이커는 목재가공을 하는

60) 공무점에 대해서는 정확히 정의되어 있지 않으며, 연구자에 따라 조금씩 차이가 있지만, 최근까지는 각 지역에서 재래구법에 의한 목조주택의 설계, 시공을 일괄청부하고 있는 기업을 공무점이라 하는 경향이 강했다. 그러나, 원래 하우스메이커의 영역이었던, 판넬공법이나 프레킷공법에 의한 프리패브 수법을 채용하는 공무점이 나타나거나, 재래공법에 의한 목조주택을 전국적으로 생산공급하는 공무점이 출현하는 등, 규모나 공법 및 공급방법에 따라 다양화되고 있는 추세이다.

61) 공무점을 운영하기 위해서는 건설업법에 따라, 허가를 받을 필요가 있으며, 업종으로는 건축공사업으로 분류됨. 2005년 건축공사업 허가자는 208,833업자이며, 전 건설업 전체 허가업자 중 37%에 이른다. 또, 목수공사업 65,555업자가 허가를 받고 있다. 이 중에서 어느정도가 공무점으로 볼릴 수 있는 지는 판단 자료가 없는 실정이다. 이 중에는 복수의 허가를 취득한 업자, 건설업 이외의 영업을 하고 있는 겸업업자도 포함되어, 일반적으로 1/3 정도, 약 10만 업자로 보고 있다.

생산설비만이 아니라 자사의 주택제품을 제조하는 생산라인을 갖춘 대규모, 최첨단 생산설비를 갖춘 자사공장을 갖고 있는 사업자도 많다.⁶²⁾

하우스메이커에 의한 주택 건설의 경우, 소규모의 공무점과는 달리 고도의 분업화가 이루어져 있는 점이 특징이며 시공은 일반적으로 협력 공무점과 연계한다.⁶³⁾

③ 수도권에서 급성장하고 있는 파워빌더

파워빌더는 수도권을 중심으로 대형 하우스메이커가 손을 대지 않고 있는 교외 지역에 대하여 바닥면적 30평 정도의 토지에 다량으로 단독주택을 2000만엔에서 3000만엔 정도의 가격으로 분양하는 회사를 말한다. 규모가 큰 파워빌더는 매년 수천 동의 단독주택을 공급하고 있으며 이러한 저가격 주택의 대량공급을 위해서 토지이용규제·건축규제의 완화 등을 활용하여 이전에는 활용이 어려웠던 토지를 대량으로 개발해 오고 있다. 그리고 용지의 취득, 부재의 생산, 시공과정 등 주택생산에의 주요 공정을 아웃소싱하고 저가로 조달해 왔으며 저가의 대량공급에 의하여 분양단독주택시장에서 독점적인 위치를 확립한 후 부재단가, 시공단가를 낮춤으로서 급속한 저가화(低價化)를 실현하였다.⁶⁴⁾

즉, 파워빌더가 급성장할 수 있었던 이유는 첫째, 양질의 택지를 저렴한 가격으로 구입할 수 있었던 것과, 둘째, 자재비와 시공비 등의 가격이 떨어진 것 때문이었다. 대량 구매를 무기로 건축자재·주택설비 회사에 저가의 단가를 요구하고 중간 상인을 거치지 않는 유통구조를 확대해 왔으며, 공사비에 대해서도 다수의 하청업자를 경쟁시킴으로서 대량 공급을 배경으로 가격하락을 요구해 왔다.

④ 디벨로퍼에 의한 분양공동주택

주로 대규모 분양집합주택을 기획하는 디벨로퍼는 사업성에 의하여 소규모 분양공동주택에도 그 영역을 확장하고 있다.

62) 특히, 공업화주택을 생산하고 있는 사업자는 자사공장을 소유하고 있는 비율이 높아, 공장의 종업원 수만 2000명에 달하고 있다. 단, 프리패브 주택을 생산하지 않는 하우스메이커는 자사공장을 갖고 있지 않은 사업자도 존재하며, 주택 부품을 외부조직의 생산자에게 발주하여, 생산·조달케하는 형태를 취하게 된다.

63) 구입자와의 상담, 설계, 견적, 발주, 시공관리는 각지의 판매 거점내에서 분업화되며, 자재발주, 현장납품 등은 자사 공장에서 일원화하여 행하는 경우가 일반적이다. 현장시공 단계에서는, 협력 공무점에 복수 공종 전문공사사업자에의 발주와 현장관리의 일부를 맡기고, 다른 복수 공종 전문공사사업자에는 판매거점의 공무 담당부서가 직접 발주한다. 직접 발주하는 부분은 하우스메이커에 의해 달라서, 독자적으로 개발한 구법이나 공법에 의해, 구체공사 및 설비공사가 이루어진다. 협력 공무점과 전문공사사업자는 특정 하우스메이커의 공사만을 행하는 곳도 있지만, 독자적으로 주택공사를 겸하는 경우도 적지 않다.

64) 최근 5년간, 주요 파워빌더 12사의 주택판매 합계는 2배 이상의 증가를 기록하는 등, 저가 정책으로 급성장하고 있는 추세로 버블붕괴에 의하여 기업이나 개인이 개발을 포기하고 있던 토지를 발 빠르게 입수하여, 주택을 건설·공급해 온 것이 급성장의 포인트였다.

IV.

한국과 일본 소규모 건축물 밀집지역의 현황적 특성

1. 문화·역사적 공간형성 차이에 의해 조성된 소규모 건축물의 밀집지역 특성
2. 법제적 차이에 의한 공간환경 조성의 특징
3. 공급자에 따른 주택 공급의 특성

(auri

다핵중심 도시구조의 특성상 상업지역과 주거지역 등이 혼재되어 성장하게 되는데 소규모 건축물 밀집지역은 불규칙하게 지역의 중심으로부터 확장되면서 발달된다. 지역 중심과 지구중심에 상업적인 대단위 주거지역의 발달이 이루어질 경우, 소규모 건축물 밀집지역이 주변환경에 흡수되어 확장될 가능성이 높다.

또한, 도심중심구조에서 소외되는 소규모 건축물 밀집지역은 중심부로의 접근이 어려워 취락지구로 발전될 가능성이 높다. 따라서 현재 중심 상업지역에 접한 소규모 건축물 밀집 주거지역의 경우 주거지역의 환경이 보호받지 못하고 있는 실정이다

② 다핵중심 도시구조 내 소규모 건축물 밀집지역 현황 및 특성

서울의 도시구조에서 나타나는 소규모 건축물 밀집지역의 유형에 따라 현황조사를 실시하였다. 주변 상업시설 발달에 의하여 주거지역 이외 복합적 기능의 소규모 건축물 밀집지역이 형성된 곳으로 마포구 서교동 홍대 주변, 다가구 주택 밀집지역으로서 양천구 신정동 일대, 주변지역이 아파트 재개발 되고 있는 단독주택 지구인 동대문구 전농동 일대, 다양한 밀도와 용도의 건축물이 혼재해 있는 서초구 서초동 일대를 중심으로 살펴보았다. 모두 소규모 건축물 밀집지역이 주변의 영향으로 주거지역의 성격이 다변화되고 있는 곳으로, 그 중 마포구 서교동 홍대주변과 서초구 서초동의 도시구조 변화를 살펴본다.

□ 서울 마포구 서교동 홍익대학교 주변 현황

현재 홍익대학교 주변은 클럽들과 대학주변을 중심으로 상업지역이 형성되어 서교동, 동교동 주변의 지역중심이 되었다.

이 주변은 1924년 일본에 의해 당인리 화력발전소가 건설되면서 당인선 철로가 생기게 되었고 철로 주변에 마을이 형성되었다.

1938년 제작된 ‘경성 시가지계획 가로망도’에는 현재의 양화로와 홍대 앞 서교로



〈그림 60〉 서교동 일대
도시구조 변화과정



〈그림 61〉 1966년 양화로
(출처: 서울특별시사편찬위원, 다시일어서는 서울, p135)

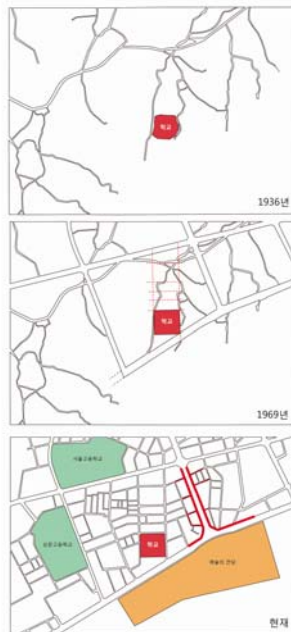
등이 계획되어 있었지만 이 계획은 1960년 후반에서야 토지구획사업으로 완료되었다. 현재의 도시구조의 모습은 토지구획사업의 결과이다.

1946년 홍익대학교가 설립되고 토지구획사업으로 현재의 도시구조를 갖추면서 1962년 서교초등학교를 비롯하여 단독주택 등의 주거단지가 들어서기 시작하였다. 토지구획사업과 함께 기존의 도로가 아파트건설 등으로 사라지거나 직선화되어 그 흔적이 부분적으로 남아있다.

1980년대 초 당인리 발전소로 향하는 노선이 폐지되면서 선로가 철거되고 폐선부지에는 무허가 건물이 들어서기 시작하였다. 폐선부지 주변에는 시장, 상업시설, 주거지역이 혼재되어 형성되었다. 현재 이 부지는 피카소공원, 마포구 걷고싶은 거리 조성 등의 외부공간개선 사업이 이루어지고 있으며 일부는 주차장으로 이용되고 있다.

현재의 홍대앞 서교동 일대는 학교 주변 상업지역이 활성화 되었고 1980년 초 개통된 지하철 2호선의 영향으로 지역의 중심으로서 역할을 하기 시작하였다. 이러한 도시공간 구조의 영향은 주변의 주택가에 점진적으로 영향을 주었으며, 주거지역으로 상업시설이 급속히 확장되어 나가는 결과를 낳았다.

□ 서울 서초구 서초동 일대 현황



〈그림 62〉 서초동 일대
도시구조 변화과정

우면산 아래 씨족 마을을 형성하였던 서초동의 경우 1960~1970년대 도시개발에 의하여 도로 및 택지가 구획되었다. 1971년의 도시계획사업에 의하여 기존의 마을 시설이나 묘 등은 이전을 하게 되는 등 새로운 도시구조를 형성하였다.

조사대상지인 서초동은 주변으로 남부순환로가 지나가고, 예술의 전당 등의 문화시설과 남부터미널 등의 교통시설과 근접해 있다.

조사대상지 내부의 신중초등학교는 1936년 개교하였는데 도시계획사업에 의하여 가로가 구획될 때 초등학교 주변으로 길이 정비되고 그 길을 기준으로 가로가 형성되는 과정을 거쳤다. 이 가로를 중심으로 근린 생활시설들이 형성되었다.

한편으로 근린상업시설들은 주거지역과 혼용되어 나타나고 있다. 조사 대상지는 주변에 지역중심의 상업지역이 직접 인접해 있지 않다. 하지만 예술의 전당 주변의 경우 음식점 등이 들어서 있으며 남부순환로 및 반포로 주변은 고층 오피스들이 들어서 있다.

이 사례를 통하여 주변 지역중심이나 도심과의 연관성 보다는 남부순환로나 반포로 등 새로 계획된 도시구조와 예술의 전당 등의 주변 시설에 의하여 영향을 받아 주거지역이 새로운 성격으로 형성될 수 있음을 알 수 있다.

③ 복합적 기능으로 성장하는 소규모건축물 밀집지역

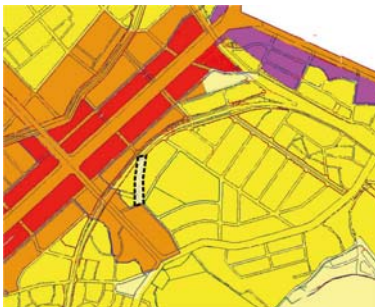
서울의 소규모 건축물 밀집지역은 용도지역의 구분에도 불구하고 각기 지역의 특성을 내포하면서 공간적 특징을 드러내고 있다. 이는 종세분화 당시 합의되지 못한 일반주거지역 모두 제2종일반주거지역으로 선정하여 나타난 결과이다. 따라서 소규모 건축물 밀집지역은 지정된 용도지역 이외의 복합적 기능으로 성장하고 있다.

다음에 살펴볼 사례는 서울, 부산, 울산, 경주 등의 소규모 건축물 밀집지역 중 제2종일반주거지역으로 지정되고 상업지역과 연계된 지역으로 각기 다른 지역의 특성을 내포하고 있다.

가. 서울 서교동

: 복합적 용도 구성된 소규모 건축물 밀집지역

홍대입구전철역과 홍대정문으로 향하는 길과 연결되면서 음식점, 주점과 상점 등이 들어서 있다. 이 가로는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며 가로의 양끝은 제3종일반주거지역이다.





나. 서울 서초동

： 다양한 밀도가 혼용되어 있는

소규모 건축물 밀집지역

서울 서초구 서교동 일대는 제2종 일반주거지역으로 한 블록단지 내에 단독주택, 연립주택, 다세대주택, 아파트 등 다양한 용적의 주거유형들 뿐만 아니라 학교, 오피스, 상점들이 함께 혼재해 있다.



다. 서울 전농동

： 단독주택 밀집지역

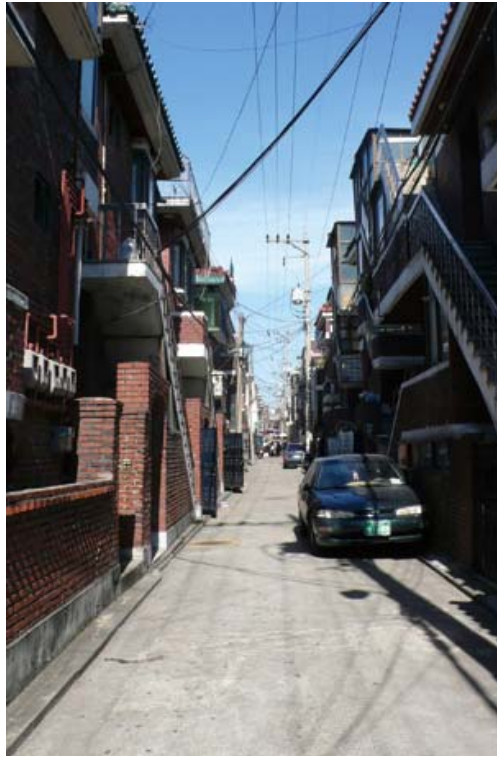
서울 동대문구 전농동 일대는 제2종 일반주거지역으로 서울에서 몇 남지 않은 단독주택 지역이지만 주변 지역의 재개발이 이루어지고 있고 간선도로를 중심으로 오피스건물과 다세대주택들이 생겨나고 있다.



라. 서울 신정동

: 다가구주택 밀집지역

서울 양천구 신정동 일대는 제2종일반주거지역으로 지정된 다가구주택 밀집지역으로 간선도로변으로 상점이 형성되어 있고 주변에는 다가구주택이나 아파트가 들어서 있다. 간선도로 이면도로에는 시장 등 상업시설이 들어서 있다. 다세대주택 밀집블록에는 주차공간이 부족하다.



마. 부산 명륜동

: 소규모 건축물 밀집지역

부산 명륜동 일대는 단독주택, 다세대 다가구주택이 밀집하고 있는 제2종일반주거지역으로 지하철 명륜역 주위를 중심으로 대형 백화점이 위치해 있으며 주변에 아파트가 들어서고 있다.





바. 경주 성건동

: 지방도시의 소규모 건축물 밀집지역

경주 성건동 일대는 일제시대에 정리된 구시가지로 단독주택과 다가구주택이 함께 나타나고 있다. 구시가지와 신시가지의 포함하여 경주시의 대부분이 제2종일반주거지역으로 지정되어 있어 용도지역 지정에 따른 각 지역공간환경의 특성을 가늠하기 어렵다.



사. 울산 북정동

: 광역시 구시가지에 위치한

소규모 건축물 밀집지역

울산 북정동의 경우 구시가지에 속하며 언덕 구릉지를 따라 단독주택과 다세대주택이 밀집해 있으며 부분적으로 아파트 단지가 들어서 있다. 제2종일반주거지역으로 지정되어 있다.



한국의 도시구조에 따라 나타나는 소규모 건축물 밀집지역의 특성

- ① 도심과 부도심에 의한 다핵중심 공간위계 형성
- ② 지형에 의한 다양한 공간환경 조성
- ③ 용도와 기능의 혼재

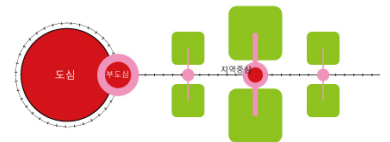
2) 단계적 공간구성으로 조성된 일본의 소규모 건축물 밀집지역 공간환경

① 도시중심으로부터 단계적으로 공간위계가 형성되는 소규모 건축물 밀집지역

일본의 수도인 도쿄의 경우 환형 전철인 야마노테센(山手線)을 기준으로 내부에는 고밀 상업지역인 주요도심이 위치해 있다. 야마노테센을 따라 신주쿠, 우에노, 시부야, 이케부쿠로 등 주요 부도심이 형성되어 있는데 이 부도심을 중심으로 교외로 향하는 사철이 발달한다.

부도심에서 교외로 연결되는 사철을 따라서 주거지역이 형성되는데 역을 중심으로 상업지역이 형성되고 주거지역과 연결되는 단계적 공간구성으로 주거지역과 도심 상업지역 사이의 위계가 형성된다.

이렇게 도쿄는 도심, 부도심, 지역중심의 상업지역, 주거지역으로 연결되는 단계적 도시구성을 이루고 있어 주거지역과 상업지역이 혼재되는 경우가 드물고 주거지역을 유지할 수 있는 기반이 마련된다.



〈그림 70〉 도쿄 소규모 건축물 밀집지역의 도시공간구조 특성

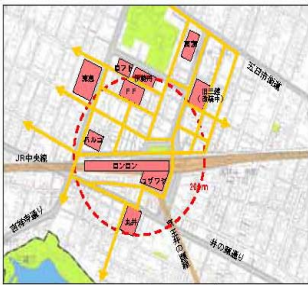


〈그림 71〉 도쿄의 도시구조

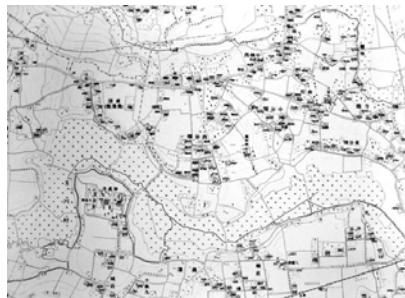
② 사철의 발달에 의한 공간환경 조성의 특징

지유가오카의 경우 시부야와 요코하마를 잇는 도큐도요코센(東急東横線)과 도큐오이마치센(東急大井町線)이 교차하고 있으며 두 선의 급행열차가 모두 정차하고 있다. 지유가오카의 경우 사철회사인 도큐(東急)가 주변지역을 개발하면서 소유한 백화점이 역에 위치하고 있는데 이는 주변 건축물 중에서 몇 안되는 대형 건축물이다. 사철회사들은 사철노선을 따라 부동산 사업을 함께 진행하여 역주변의 상업지구 형성에 영향을 주었다.

1925년과 1937년의 지도를 비교해 보면 두 개의 노선이 지나간 후⁶⁵⁾ 역주변을 중심으로 도시구조가 재편되고 있음을 보여주고 있다. 1925년 지유가오카 지도에서 현재 역이 위치한 곳은 하천변이었다. 마을은 하천과 주변도로와 연결된 가로를 따라 형성되어 있으며 이는 역과 연결되게 된다. 1937년 지도에서 살펴볼 수 있듯이 두 개의 전철이 만나는 환승역을 중심으로 토지구획사업이 실시되고 마을의 중심이 기존 간선도로변에서 역중심으로 이동하였음을 알 수 있다.



〈그림 72〉 키치조지 위치도



〈그림 73〉 지유가오카 1925년



〈그림 74〉 지유가오카 1937년

키치조지⁶⁶⁾의 경우도 신주쿠와 연결된 JR쥬오센(JR中央線)과 시부야와 연결된 사철인 이노가시라센(井の頭線)이 만나는 지점으로 역주변에 백화점 등의 상업시설이 모여있다.

65) 쇼와2년(1927년) 도요코센(東横線, 시부야 ~ 마루코타마가와 (多摩川))에 뒤이어 쇼와4년(1929년)에 오이마치선(大井町線), 쇼와9년(1934년)에 이노가시라선(井頭線)이 개통하였다.

66) 키치조지의 가로는 기본적으로 격자형을 이루고 있다. 또한 키치조지의 특징은 이러한 격자상의 가로는 동서방향의 중앙선의 선로와 약 30도의 각도를 이루면서 교차하고 있음으로 역으로부터 바라보면 가로는 방사상으로 확대되어 가고 있는 것처럼 보인다. 방사상의 가로는 중심이 파악되기 쉬우므로 지역 전체의 구조를 파악하기 쉬우며 역으로 돌아가기 쉽다. 키치조지의 거리를 생각 없이 걷다보면 어느새 역에 도착하게 되는 것은 가로의 격자형상임과 동시에 방사상이기도 하기 때문이다.



시모기타자와는 시부야에서 출발하는 이노가시라센(井の頭線), 신주쿠에서 출발하는 오다큐센(小田急線)이 교차하는 역으로, 두 사철의 급행 열차가 서는 역이다. 시모기타자와는 역을 중심으로 소규모 상점들이 밀집해 있으며 주변 주거지역과 역이 위치하기 이전부터 있었던 마을의 상업가로를 통하여 연결되고 있다.

농촌지역이었던 시모기타자와는 초기 마을 중심에 있는 상업가로는 발달하게 되고 가로를 중심으로 블록이 구획되었다. 현재 시모기타자와 상업가로는 여전히 장방형 필지가 남아 있는데, 1927년 시모기타자와 역 개통 이후 주변에 상업지가 형성되면서 기존의 마을 상업지역과 연계되어 발전하기 시작하였다.

또한 1934년 이노카시라선의 개통에 따라 지역중심화가 급속히 진행되었다. 기존 가로를 중심으로 주거지역과 연결되는 새로운 가로는 형성되게 되고 역과 연결되는 가로를 중심으로 상업지역이 발달하게 된다.

상기와 같이 시모기타자와 지구는 오다큐선과 이노카시라선이 교차하는 교통의 요충지로서 예부터 키타자와 지역의 상업중심거리로 번성해 왔고, 현재 구의 도시정비 방침에 있어 생활 거점으로써 위치가 부여되었다. 또한, 전철의 지하화 작업과 함께 주변 간선도로를 역 주변으로 연결하는 계획을 2008년 현재 추진 중에 있다.



〈그림 75〉 시모기타자와 일대
토지이용의 변화과정



〈그림 76〉 1900년대 초 키타자와일대
(출처: KITAZAWA まちづくり '78~'82)



〈그림 77〉 급행역 주변
상업지역과 주거지역을
연결하는 상점가로

③ 전철역 주변 상업지역과 주거지역을 연결하는 일본 상점가로 형성

□ 급행역 주변 상업지역과 주거지역을 연결하는 상점가로

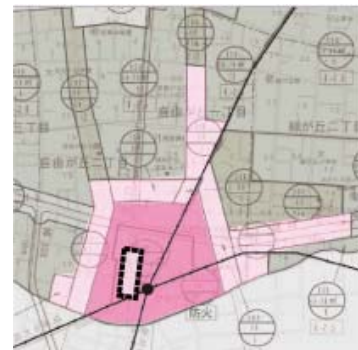
도쿄 키치조지, 지유가오카, 나카메구로의 경우 두 대 이상의 노선이 교차하는 환승역이거나 급행열차가 정차하는 역이다. 역 주변으로는 백화점 등 고밀 상업지역이 형성되어 있고 이 상업지역과 주변 주거지역을 연결하는 상점가로 등이 나타난다. 이러한 가로는 근린상업지역으로 지정되어 있다.

환승역인 지유가오카의 경우 주변의 백화점과 상업시설 밀집지역이 상업지역으로 지정되어 있고 주거지역과 연결된 상업가로는 근린상업지역으로 연결되는 단계적 공간 특성이 나타난다. 상업지역은 주변 지역과 연계된 환승교통체계를 구축하고 있다.



가. 지유가오카 상업지역

지유가오카의 경우 북쪽의 북개천과 언덕 등 지형적인 영향으로 역의 남쪽보다는 북쪽으로 상업지역이 발달하였다.



나. 키치조지 상업지역

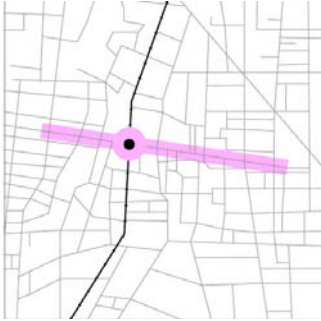
도쿄 키치조지의 경우 역을 중심으로 대형 백화점들이 위치하고 있으며 이 주변은 상업지역으로 구분되어 있다. 주거지역과 연결된 상업가는 근린상업지역으로 지정되어 있으며 역과 연결된 간선도로의 이면가로이다.



다. 나카메구로 상업지역

나카메구로의 경우 지형적인 영향으로 역을 따라 긴 형상의 상업지역이 형성되어 있고 양 끝으로 주거지역과 연결된 상업가로는 근린주거지역으로 지정되어 있다.





〈그림 81〉 일반역과 주거지역을 연결하는 상점가로

□ 일반역과 주거지역을 연결하는 상점가로

오사카 미나미타나베, 요코하마 야마테역 주변, 도쿄 메구로구 유텐지 등의 경우는 급행열차가 정차하는 환승역이 아니지만 역을 중심으로 주변 주거지역을 연결하는 상업가도가 형성되어 있고, 이는 용도지구지역 계획에도 반영되어 있다.

역주변에 상업시설이 발달하지 않은 경우에도 주거지역과 연결된 상업가도가 형성된 경우가 많고 주변 간선도로 등과 연결되기도 한다. 이때 형성된 상점가는 주거지역에 필요한 근린생활시설인 경우가 대부분이다.

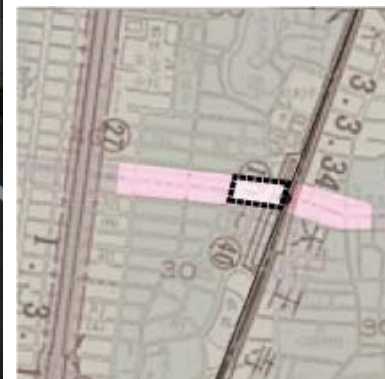
오사카 미나미타나베역 경우 급행 열차가 서지 않는 일반역이고 역을 중심으로 상업지구가 형성되어 있지 않지만 주변 간선도로까지 근린상업지역으로 지정되어 있다. 미나미타나베역의 경우 근래에 공사를 통하여 고가선로화를 진행하였다.

상점가를 따라서 일본 전통주거인 나가야와 세장형 필지가 나타나고 있는데 이는 역이 위치할 때 지역의 상점가를 중심으로 지정되었으리라 유추해 볼 수 있다.



가. 오사카 미나미타나베 상점가

JR 전철이 지나가는 오사카 미나미타나베의 경우 급행열차가 정차하지 않는 역으로 역과 주거지역을 연결하는 상업가도가 형성되어 있으며 이 상업가로는 근린상업지역으로 지정되어 있다.



나. 요코하마 야마테 상점가

요코하마 야마테역 역시 JR 전철이 지나가고 급행열차가 서지 않는 일반 역으로 상업가로를 통하여 주변 주거 지역과 간선도로를 연결하고 있고 근린상업지역으로 지정되었다.



다. 도쿄 유텐지 상점가

일반역이지만 역 주변에 상업지역이 확장되어 있는 도쿄 유텐지 역의 경우 역주변의 상업시설과 주거지역 및 간선도로가 상점가로로 연결되어 있으며 역주변 상업지역과 상점가도가 모두 근린상업지역으로 지정되어 있다.



④ 상업가로의 세장형 필지 분할에 따른 소규모 건축물 유형적 특성

가로를 중심으로 발달한 상점가도에 세장형 필지 분할에 형성된 소규모 건축물이 발달한다.

교토는 경우는 전통 건축물이 밀집해 있는 경우로 일본 전통건축물이 보존되는 경우 가로를 따라 긴 장방형의 건축물이 나타나게 된다. 아래의 사진은 전통술집, 음식점이 밀집해 있는 경우로 대부분 나가야이다.

아래의 도쿄 시모기타자와 사진은 상업가로를 따라 형성된 세장형 필지가 현대식 건물로 재건축되어 나타난 예를 보여주고 있다. 가로와 면한 너비가 가게 하나의 너비로 대부분 가로에 면한 부분에는 위층으로 올라가는 계단과 상점 입구가 같은 방향으로 동시에 나타나는 경향을 보인다.



〈그림 85〉 시모기타자와 세장형 필지

〈그림 86〉 교토 세장형 필지

⑤ 계획에 의하여 구획되는 도시구조 특징

교토 기타야마(北山)역과 도쿄 구니다치시(国立市)의 경우 계획에 의하여 구성된 도시구조로 다른 기성시가지와 달리 상점가가 형성되지 않는다. 가로를 따라서 용도지역지구가 지정되고 있으나 역 주변 상업지역이나 가로를 통해 나타나는 상점가 등은 찾기 힘들다.

가. 교토 기타야마

교토 구시가지와 다르게 가로의 폭이 넓으며 주요 가로를 따라서는 중고층 주거전용지역이 지정되어 있다.



나. 도쿄 구니다치시

도쿄 구니다치시의 경우 다이쇼 시대(1900년 초) 조직적으로 JR유오센이 지나가는 곳에 형성된 교외 신도시이다.

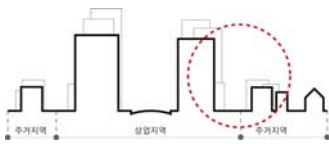


일본의 단계적 공간구성으로 나타나는 소규모 건축물 밀집지역의 특성

- ① 도시중심으로부터 단계적인 공간위계 형성
- ② 사철에 의한 공간환경 조성
- ③ 전철역과 주거지역을 연결하는 상점가로
- ④ 상업가로 세장형 필지 분할에 따른 건축물 유형 발생

2

법제적 차이에 의한 공간환경 조성의 특징



〈그림 89〉 가로를 경계로
나누어지는 용도지역

한국과 일본은 용도지역지구 지정이 같은 체계로 형성되고 있으나 일본의 경우 전용주거지역이 4단계로 분리되는 특징이 있으며, 이는 주거지역의 공간환경을 보존하기 위해 도시계획적으로 컨트롤하고 있는 것을 의미한다. 공업지역을 제외한 상업지구와 주거지역을 비교하였을 때 한국과 일본 모두 6개의 주거지역을 지정하고 있으나 일본의 경우, 용도세분화로 4개의 전용주거지역이, 한국의 경우 2개의 전용주거지역이 지정된 상태이다.

〈표 8〉 한국과 일본의 도시계획 법제 현황 비교

한국		일본	
용도지역지구	제1종전용주거지역 제2종전용주거지역	용도지역지구	제1종저층주거전용지역 제2종저층주거전용지역 제1종중고층주거전용지역 제2종중고층주거전용지역
	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 준주거지역		제1종주거지역 제2종주거지역 준주거지역
	중심상업지역 일반상업지역 근린상업지역		근린상업지역 상업지역

1) 용도지역지구 지정에 의한 공간환경 조성의 특징

(1) 서울: 포괄적인 용도지역 구분에 따른 주변환경의 특성

① 가로를 경계로 구분되는 용도지역

한국의 경우 용도지역의 구분이 블록을 기준으로 구별되고 있는데, 건축물 이외의 외부 공간인 가로환경이 고려되지 않고 있다.

가. 서울 서초동

: 가로를 경계로 서로 다른 용도와 밀도의 건축물이 혼재

서초동은 가로를 경계로 다른 용도지역이 구분되고 있으며 이로 인하여 가로 환경의 성격을 규명하기 어렵다. 제2종일반주거지역에는 단독주택이 맞은편에는 제3종일반주거지역으로 지정된 오피스가 위치해 있다.



: 가로를 경계로 서로 다른 밀도의 건축물이 혼재

가로를 중심으로 제3종일반주거지역으로 지정된 아파트와 제2종일반주거지역으로 지정된 다세대주택이 동시에 형성되어 있다.





나. 서울 전농동

： 상업지역보다 밀도가 높은 주거지역

오히려 상업지역으로 지정된 건축물보다 일반주거지역으로 지정된 건축물의 밀도가 더 높아 보인다.



： 주거지역과 상업지역이

동일한 공간 구성

가로를 기준으로 양쪽의 용도지역이 다름에도 전농동의 현황에서는 그 차이를 확인할 수 없다. 실질적으로 양쪽 가로의 성격은 같으나 용도지역 지정이 다르게 되어 있다.



신정동의 경우 근린상업지역과 제2종 일반주거지역이 하나의 가로를 기준으로 분리되어 있음에도 가로에 면해있는 건축물의 성격은 시장의 기능의 연장으로 일반주거지역보다는 근린상업지역에 가까운 성격을 띄고 있어 현황과 용도지역의 지정이 다른 상황이다.

다. 서울 신정동

: 같은 건축물 용도의 다른 밀도로 구성된 가로

신정동 다가구주택 밀집지역으로 들어가는 초입으로 양쪽 모두 상업시설이지만 각 블록의 용도지역 지정에 차이가 있다. 상업지역 건축물의 용적률이 더 높아 보인다.



: 다른 밀도와 용도의 건축물로 구성된 가로

가로의 양측 모두 상업시설이 들어왔으나 일반주거지역으로 지정되어 있으며 두 일반주거지역의 차이는 건축물의 밀도로 구별된다.





라. 서울 서교동

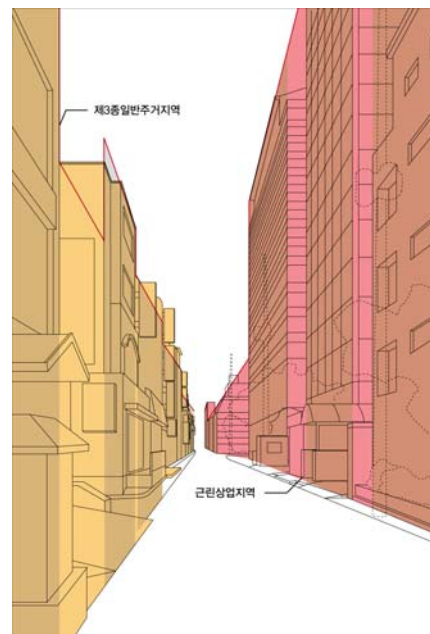
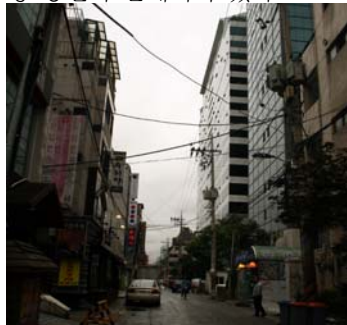
: 가로를 경계로 제3종일반주거지역과
제2종일반주거지역이 구분

아래 그림의 경우 양쪽 가로는 서로 비슷한 용도와
밀도의 건축물이 조성되어 있으나 가로공간 현환이
용도지역에 반영되지 못하고 있다.



: 가로를 경계로 제3종일반주거지역과
상업지역이 구분

오른쪽 그림의 경우 가로를 경계로 서로
다른 용적의 건축물이 하나의 가로를 형성
하고 있어 통일된 가로환경 조성이 이루어
지지 않았다. 가로에 면한 입면이 연속적이
지 않으며 차량진입으로 보행자 동선과 차
량 동선이 혼재되어 있다.



② 포괄적인 용도 지정에 따른 다양한 건축물의 기능 혼용

가. 서울 전농동

전농동과 같이 하나의 용도지역에서 각기 다른 밀도의 건축물이 지어질 경우 소규모 건축물이 환경적으로 불리한 상황에 놓임에도 보호할 수 있는 방안을 마련하기 힘들다.



나. 서울 서초동

제2종일반주거지역이나 주택과 상업, 오피스가 혼용되고 있는 경우로 오히려 근린상업지역의 성격이 더 강하다.



■ 주택, ■ 오피스, ■ 상업



다. 경북 경주시

제2종일반주거지역 내에 상점, 다세대주택 등이 혼재되어 있다. 경주시의 경우 거의 대부분의 필지가 제2종일반주거지역으로 지정되어 있는 상태이다.



라. 울산 북정동

제2종일반주거지역의 한 가로는 상점, 오피스 등의 상업시설이 혼재해 있다. 이곳 주변은 재개발로 인하여 아파트가 들어서고 있는 중이다.



■ 주택, ■ 오피스, ■ 상점

용도가 혼용되는 현황은 제2종 일반주거지역에서 각기 다른 용도의 건축물이 들어올 수 있으며 용도지역 지정으로 건축물의 용도를 제어하거나 외부 공간환경을 조성하는데 한계가 있음을 보여주고 있다.

마. 서울 신정동:

: 제2종일반주거지역

-다가구주택 밀집지역

신정동의 경우 같은 제2종일반주거지역에도 불구하고 가로 공간의 용도상 차이를 보여준다. 주변 간선도로와 떨어진 내부의 가로는 대부분 다가구주택으로 이루어져 있다.



: 제2종일반주거지역-시장

오른쪽 사진의 경우 제2종일반주거지역의 가로를 따라 시장이 형성되어 있다. 상황에 따라서 가로가 구성되는 환경은 다르게 나타나는데 이 시장의 경우 간선도로의 이면도로로 다가구주택 밀집지역의 진입부에 위치한다.





바. 부산 명륜동: 다른 경관의 제2종일반주거지역

대부분 제2종일반주거지역으로 지정되어 있는 가운데 아파트 재개발을 위한 필지와 대형 백화점이 위치해 있는 곳에만 다른 지역이 지정되어 있을 뿐, 역 주변 상점이나 간선도로 주변 상점 등이 용도지역도에서 나타나지 않는다. (A-위, B-아래)



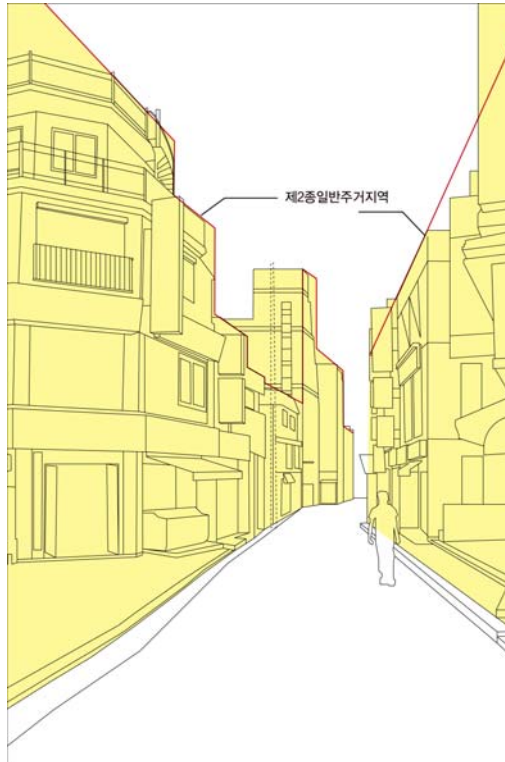
2층 이하의 단독주택 및 다세대주택이 밀집지역의 일부 가로는 가로변에 나무를 심는 등 가로 환경을 조성하는 노력을 보이고 있으나, 다른 한편으로는 3층 이상의 오피스나 근린생활시설이 들어오고 가로는 주차장화 되기도 한다.



사. 서울 서교동

: 제2종일반주거지역-상업가로

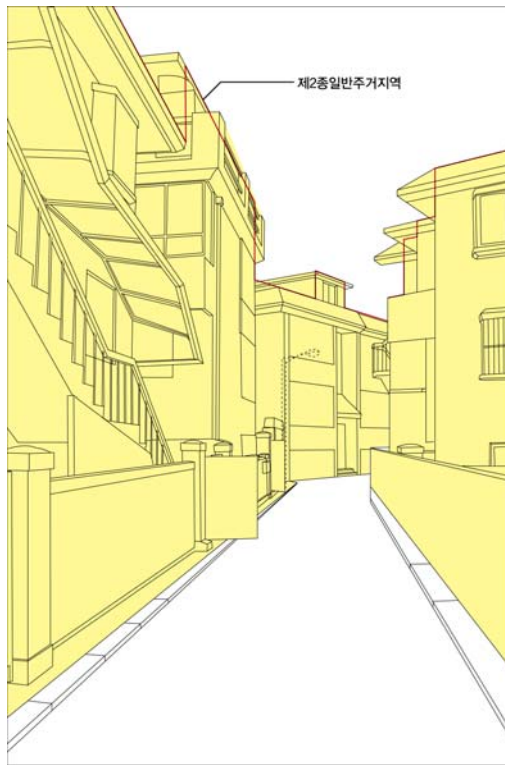
홍대 일대 주거대상지의 경우 대부분이 제2종, 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음에도 불구하고, 1층 프로그램의 경우 상업시설로 구성된다. 오른쪽 현황의 경우 주변지역의 활성화로 상업시설이 들어선 상업가로로 변화였다.



: 제2종일반주거지역

-다가구주택 밀집지역

주변 주요 시설 및 상업시설에서 떨어진 지역은 다가구주택 혹은 단독주택들이 남아있다. 1980년대까지 단독주택 지역이었던 이곳은 현재 다가구·다세대주택이 밀집한 지역으로 변화였다.



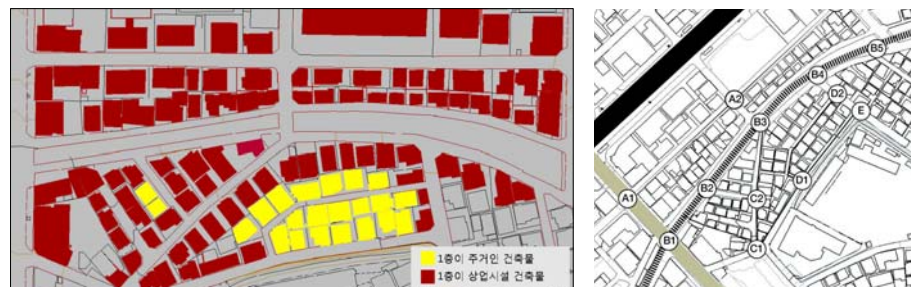
서울 마포구 서교동 일대를 중심으로 조사한 결과 제2종일반주거지역임에도 불구하고 가로와 면한 1층에 전체의 37.9%에만 주거가 형성되어 있고 나머지에는 상업시설이 들어서 있는 것으로 나타났다.

주거의 기능이 남아있는 곳은 전철역과 홍익대학교 주변과 직접적으로 연결되어 있지 않은 내부 블록의 경우로 대부분 다가구·다세대 주택 등의 주거시설로 구성되어 있었다. 이 블록에서 저층부에 상업시설이 나타나는 경우는 각 가로의 끝 지점에서 다른 가로와 교차할 때 나타나는 것이 대부분이었다.

	근린상업지역	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	
주거	-	-	25 (37.9%)	25
상업	10 (100%)	50 (100%)	41 (62.1%)	101
	10	50	66	116

	A1-A3	B1-B5	C1-B3	D1-D2	C1-E
주거	-	-	-	15 (88.2%)	8 (61.5%)
상업	27 (100%)	42 (100%)	17 (100%)	2 (11.8%)	5 (38.5%)
	27	42	17	17	13

〈표 9〉 홍대 일대 1층 프로그램 분포현황



〈그림 107〉 1층 프로그램 분포

③ 유형별 진입방식의 특성

상업지역과 주거지역의 가로에 면한 건축물의 진입방식은 차이가 나타나지 않는다. 그 밀도가 주거지역보다 높은 서울 서교동의 상업가로의 경우 가로에서 각 건축물은 가로에서 직접 진입을 하고있다(①).

다가구·다세대 주택이나 상가건물 등과 같이 한 건물에 여러 세대 혹은 상점들이 있는 경우에도 해당 건축물에 진입하는 방식은 대부분 가로에서 직접 진입하는 ①과 같았다. 이는 평탄한 지형적 영향도 있다.

가. 서울 서교동

: 차량 동선과 보행 동선이 혼용되는 진입방식

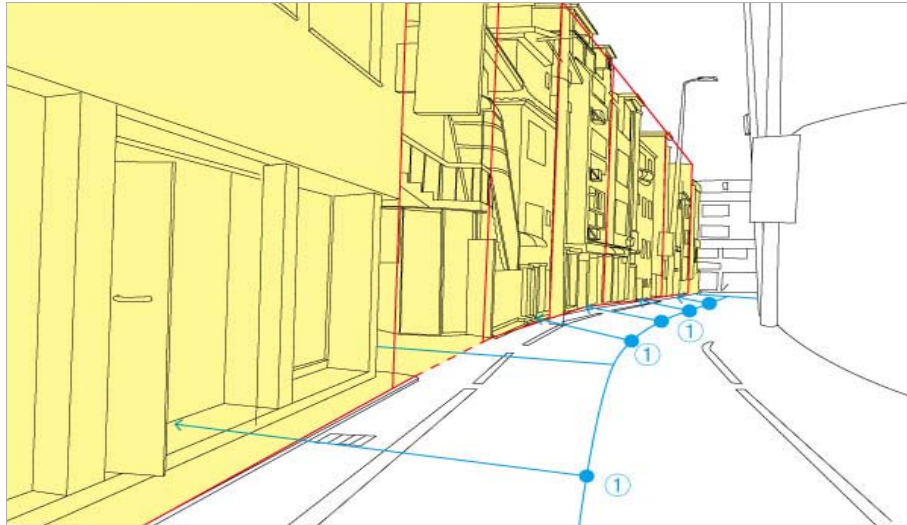
차량 동선과 보행 동선이 혼용되는 아래와 같은 상업가로는 대부분 가로에서 직접 진입하는 방식을 취하고 있으나 차량출입구 및 주차장, 건물 간의 간격 등에 의하여 연속적인 입면을 형성하지 못하였다.





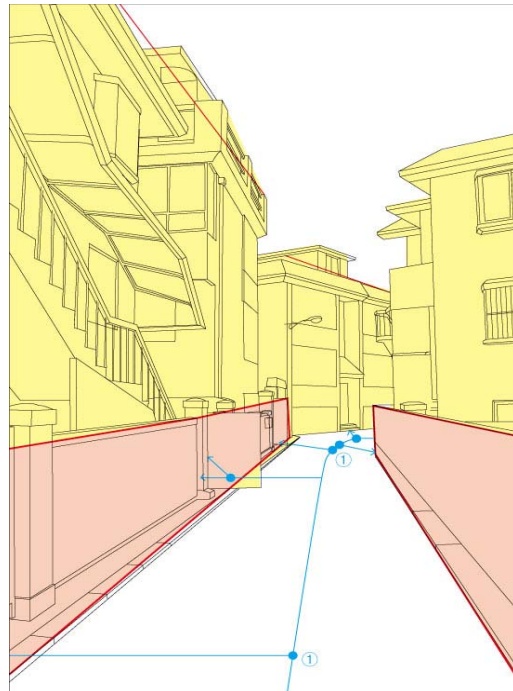
: 가로에서 직접 진입하는 주거지역

서교초등학교 담길과 맞닿아 있는 아래의 경우는 가로에서 직접 진입하는 방식을 취하고 있다. 상업지역보다 건폐율이 낮아 입면은 상대적으로 연속적으로 나타나고 있으나 대부분 다세대주택이다.



: 담장을 통한 주거지역의 가로경계 방식

서교동 일대의 주거지역의 경우 각 건물에 대하여 대부분 직접 진입하는 방식 (①)을 취하고 있고, 담장을 따라 가로가 형성되고 있다. 다가구주택의 경우 건물 진입 후 계단을 통하여 다른 층으로 이동하기는 한다.





	근린상업지역	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	
①	10 (100%)	48 (100%)	66 (100%)	124
②	-	-	-	-
③	-	2	-	2
	10	50	66	126

	A1-A3	B1-B5	C1-B3	D1-D2	C1-E
①	27 (100%)	40 (95.2%)	17 (100%)	17 (100%)	13 (100%)
②	-	-	-	-	-
③	-	2	-	-	-
	27	42	17	17	13

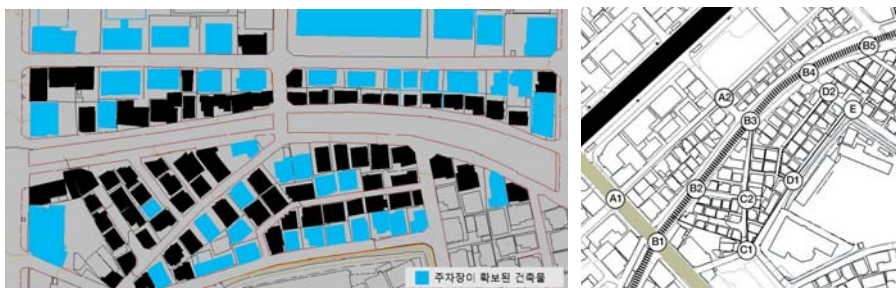
〈표 10〉 홍대 일대 진입형식 현황

주차에 있어서 대부분의 진입방식이 가로에서 직접 건축물에 진입하는 방식으로 모든 용도지역에서 같은 결과를 나타내고 있다. 홍대 앞의 경우 대지의 용도와는 상관없이 거의 모든 건물들에 차량과 보행자가 가로에서 직접 진입하고 있다. 상업지역의 건물들은 가로에 가까이 면하지만 각 건물들이 연속적이지는 않다.

	근린상업지역	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	
주차공간	8 (80.0%)	17 (34.0%)	20 (30.3%)	45
	10	50	66	126

	A1-A3	B1-B5	C1-B3	D1-D2	C1-E
주차공간	20 (74.0%)	6 (14.3%)	5 (29.4%)	5 (29.4%)	10 (76.9%)
	27	42	17	17	13

〈표 11〉 홍대 일대 주차시설 확보현황



〈그림 111〉 주차공간 확보 건축물 분포

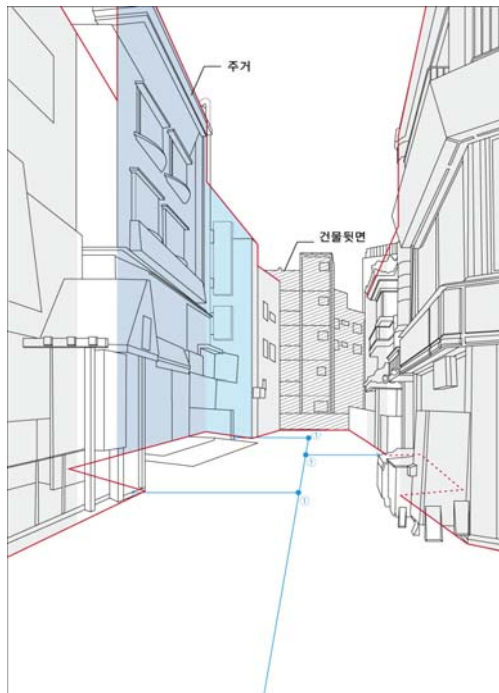
④ 용도지역 지정에 의한 가로경관의 특성



가. 서울 서교동

: 넓은 가로폭에 의한 가로 양측의 분리

걸고 싶은 거리가 조성된 폐선부지의 경우 천정선이 나 입면 등이 정비된 가로경관이 나타나고 있지 않고 양측 가로가 각기 다른 용도와 성격을 띠고 있다.



: 가로에 각기 다르게 대응하는 건축물

제2종일반주거지역으로 지정된 구역으로 이 골목과 연결된 가로는 상업가로화가 진행된 상태이다. 건축물이 가로와 만나는 위치는 제각각이고 건축물의 뒷면이 드러나는 경우도 있다. 주거와 상업시설이 혼용되어 있다.



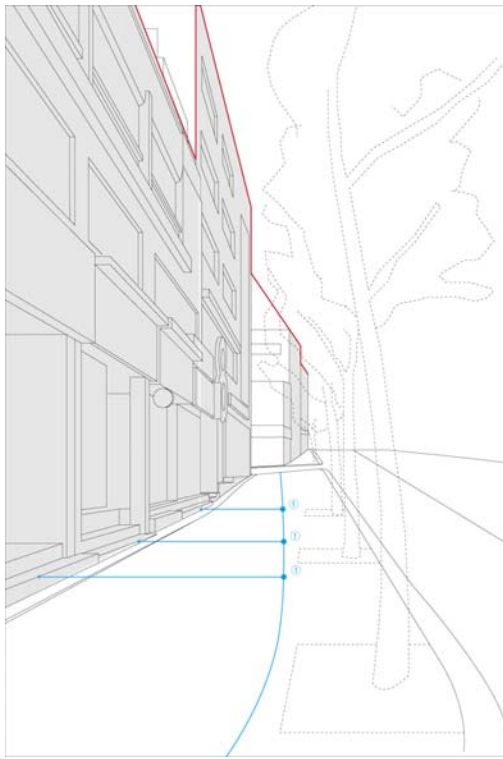
：다세대주택의 연속적 입면 구성

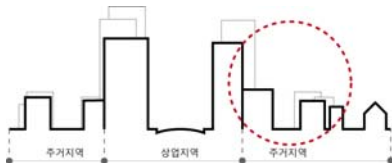
서교초등학교 담장과 마주보고 있는 가로로 다세대주택이 위치하고 있다. 높은 건폐율로 인하여 가로에 면한 부분에 주차를 위한 공간이 마련되어 있지 않고 입면이 연속적으로 나타난다. 모두 가로에서 직접 진입하고 있다.



：자선도로변 높은 밀도의 건축물에 의한 연속적 가로형성

양화로와 홍익대학교를 연결하는 서교로의 경우 제3종일반주거지역으로 지정되어 있다. 보행자 동선과 차량 동선이 분리되어 있고 가로에 면한 건축물은 인도에서 직접 진입한다. 입면이 연속적으로 형성되고 있고 용도지역지정에 따라 건축물의 밀도가 높다.





〈그림 116〉 가로를 포함하여 나누어지는
용도지역

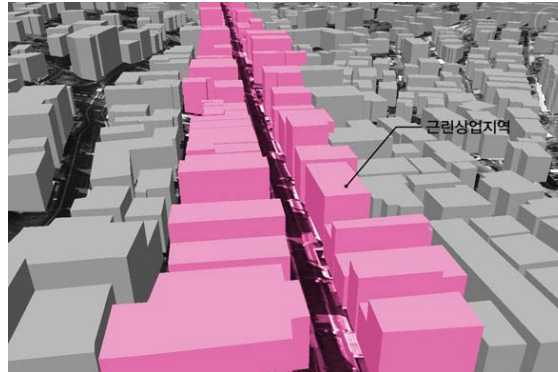
(2) 도쿄 가로중심의 용도세분화 및 소규모 건축물 밀집지역의 보존

① 가로공간 중심의 용도세분화

일본의 경우 용도지역의 구분이 가로를 포함하여 지정되고 있는데, 이는 용도지역지구 지정에 있어 가로공간을 고려하고 있다는 것을 의미한다. 오사카의 미나미타나베, 요코하마 야마테, 도쿄 키치조지, 지유가오카, 메구로도리(가쿠게이대학역 주변, 学芸大学駅) 등의 사례에서 확인해 볼 수 있듯이 가로를 중심으로 형성되어 있는 상업가와 용도지역의 지정이 일치한다.

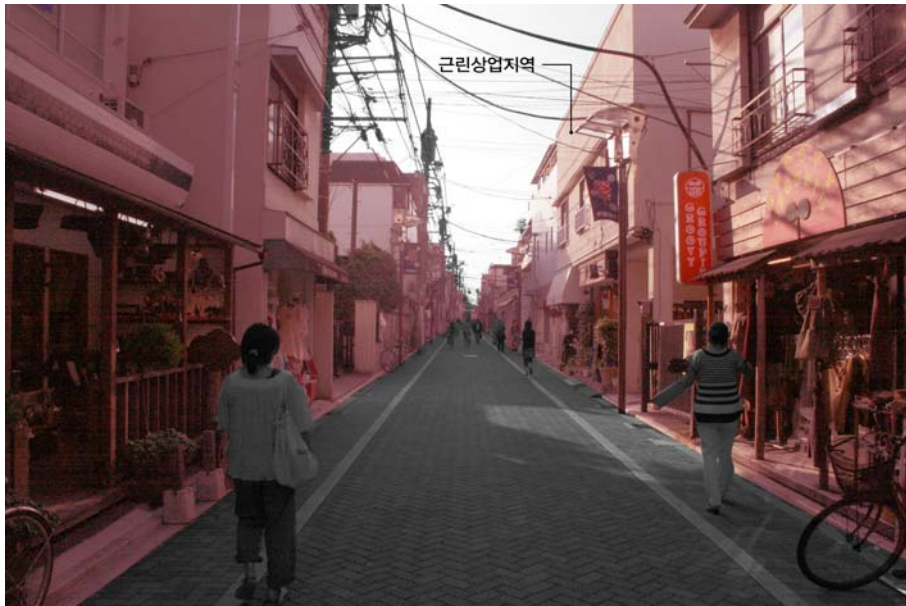
가. 요코하마 야마테역 주변 다이와(大和) 상업가

요코하마 야마테역과 연결되어 있는 다이와(大和)상점가는 상업가를 따라서 근린상업지역으로 지정되어 있다. 상업가와 접해있는 이면으로는 주택 등이 밀집해 있으며 주변 주거지역과 비교했을 때 그 밀도가 조금 높거나 비슷한 수준이다.



나. 도쿄 키치조지역 주변 상점가 나카미치도리(中道通り)

주거지역과 역주변의 상업지역을 연결하는 나카미치도리(中道通り)는 근린상업지역으로 지정되어 있으며 키치조지역과 주변 미타역을 연결하는 간선도로의 이면도로로 그 주변은 저층주거전용지역 혹은 주거지역으로 지정되어 있다. 상점가가 끝나는 지점에는 포켓공원이 있으며 상점가로의 끝 지점에서부터 다른 주거지역의 골목과 같은 공간환경이 조성되어 있다. 이 상점가로 역시 용도지역이 가로를 중심으로 지정되어 있으며 상점가의 이면에는 모두 주택들이 자리 잡고 있다.



다. 오사카 미나미타나베역 상점가

미나미타나베의 상점가로의 경우도 마찬가지로 가로를 중심으로 근린상업지역이 지정되어 있다. 이 상점가로는 JR 미나미타나베 역과 주변 간선도로를 연결하고 있다. 미나미타나베서상점회(南田辺西商店会)라는 지역 커뮤니티에 의해 관리되고 있으며 주거 지역의 다른 가로보다 가로의 폭이 조금 넓다. 가로변으로 주차공간이 마련된 곳은 없으며 이발소, 구멍가게, 다방, 세탁소 등 근린 생활시설이나 지역을 기반으로 한 개인 회사사무소 등이 자리 잡고 있다. 상점가 이면은 주거지역으로 지정되어 있으며 주거지역은 상점이 없도록 보호받고 있다.



라. 도쿄 메구로구 가쿠게이대학역(学芸大学駅) 주변 상점가

가쿠게이대학역에서 주변 지선도로와 연결된 상점가의 경우 근린상업지역으로 지정되어 있으며 해당 가로를 중심으로 지정되어 있다. 각종 음식점과 옷가게 등의 상점이 모여 있으며 상점가로는 만나는 지선도로는 또한 메구로도리라는 간선도로와 연결된다.



② 용도지역지구 지정에 의해 형성되는 가로공간

상점가와 접해있는 주거지역의 경우에도 주거지역의 환경을 유지하고 있으며 용도지역과 가로공간 현황이 일치한다.



가. 오사카 미나미타나베 상점가와 접해있는 주거지역

상점가로와 접해있는 주거지역의 경우 현재 제2종중고층주거전용지역으로 지정되어 있는데, 바로 상점가로와 접해있음에도 불구하고 주거환경은 유지되고 있다. (A-위, B-아래)



상점가 주변에 있는 주거지역의 경우, 가로의 폭이 좁고 대부분 2층 이하의 단독주택으로 구성되어 있다. 다만, 이 주변이 제2종중고층주거전용지역으로 지정되어 있는 것을 토대로 도시계획상 개발계획이 있음을 유추해 볼 수 있다.



나. 도쿄 키치조지 상점가와 접해있는 주거지역

상점가로와 접해있는 주거지역의 경우 현재 제1종주거지역이나 제1종저층주거전용지역으로 지정되어 있다. 다음 사진들은 상점가에서 주거지역을 향해 바라본 사진으로 모두 상점가와 다른 가로환경이 조성되어 있다. (A-위, B-아래)



주변 간선도로와 접해있는 주거지역의 경우는 제1종주거지역으로 상점가를 기준으로 반대편은 제1종저층주거전용지역으로 지정되어 있다. 대부분 단독주택으로 가로와 면한 방향으로 개별 주차공간을 마련하고 있다.



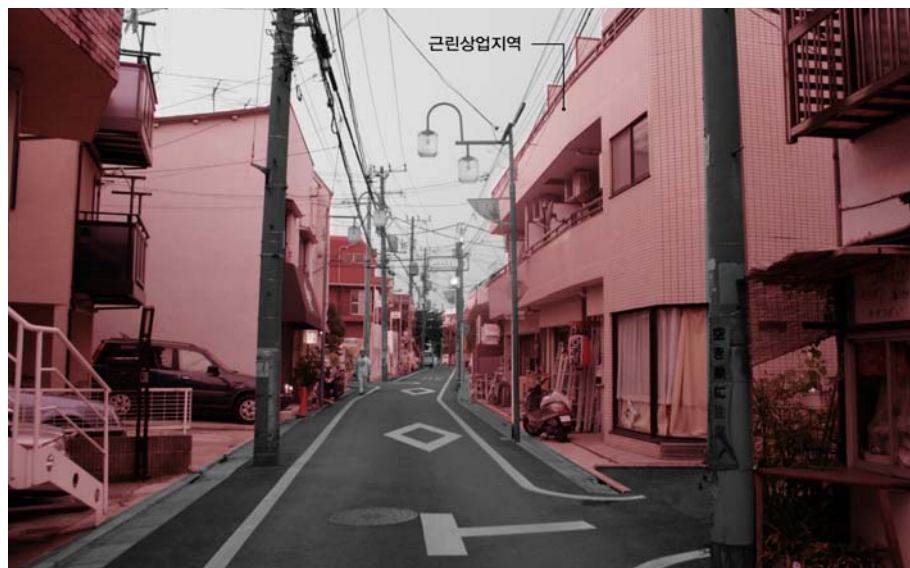


다. 도쿄 메구로도리 주변 근린상업지역

메구로도리 주변의 근린상업지역으로 지정된 가로를 살펴보면 우선 가로를 중심으로 지정되어 있으며 그 가로 환경이 모두 비슷하다. 주거지역에 대한 상점가로의 역할을 하고 있으며 주거지역의 근린생활시설이 모여 있다. (A-위, B-아래)



상점가와 주거지역의 가로에서 차이가 나는 것은 가로와 접한 건축물 저층부의 용도와 가로를 따라 설치되어 있는 가로등이다. 두 상점가는 서로 다른 주거지역에 위치해 있지만 1층 용도가 근린생활시설로 이루어진 점 등이 동일하다.



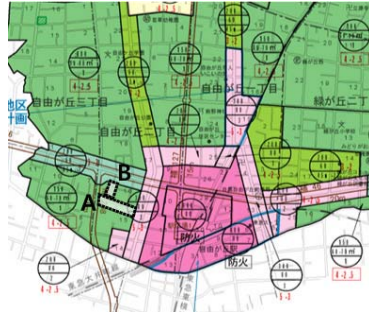
라. 도쿄 메구로도리 주변 주거지역

또한 메구로도리 주변의 주거지역을 살펴보면 상업가로 혹은 근린상업지역으로 지정된 가로와 달리 상업가보다 좁은 도로, 가로에 면한 주차공간 등 주거지역의 환경이 일관되게 나타나고 있다. (A-위, B-아래)



메구로도리 주변의 주거지역에 해당하는 예로 현재 제1종중고층주거전용지역으로 지정되어 있다. 메구로도리와 접해있는 경우 서서히 공동주택 등의 고밀 주거 건축물이 늘어나고 있다.





마. 도쿄 지유가오카 주변 주거지역

지유가오카 주변 주거지역 역시 상업지역과 구별된 가로환경을 보여주고 있다. 제1종저층주거지역으로 지정되어 있다. (A-위, B-아래)



상업지역과 연결되어 있는 위 가로의 경우 2층 이하의 저층 건축물로 이루어져 있다. 보행자의 통행량이 아래의 가로보다 많은 편이다.



상업지역과 연결되는 가로 중에는 상업지역으로 지정된 곳과 접하여 밀도가 높은 주거지역으로 지정된 경우도 있다(메구로도리 주변이 상업지역으로 지정되어 상업지역과 접한 주거지역은 제1종중고층전용지역으로 지정). 이는 도시계획을 통하여 가로 공간의 성격이 드러나고 있으며 또한 그것의 반영으로 가로 공간 등의 외부 공간환경이 계획, 조정되고 있음을 의미한다.

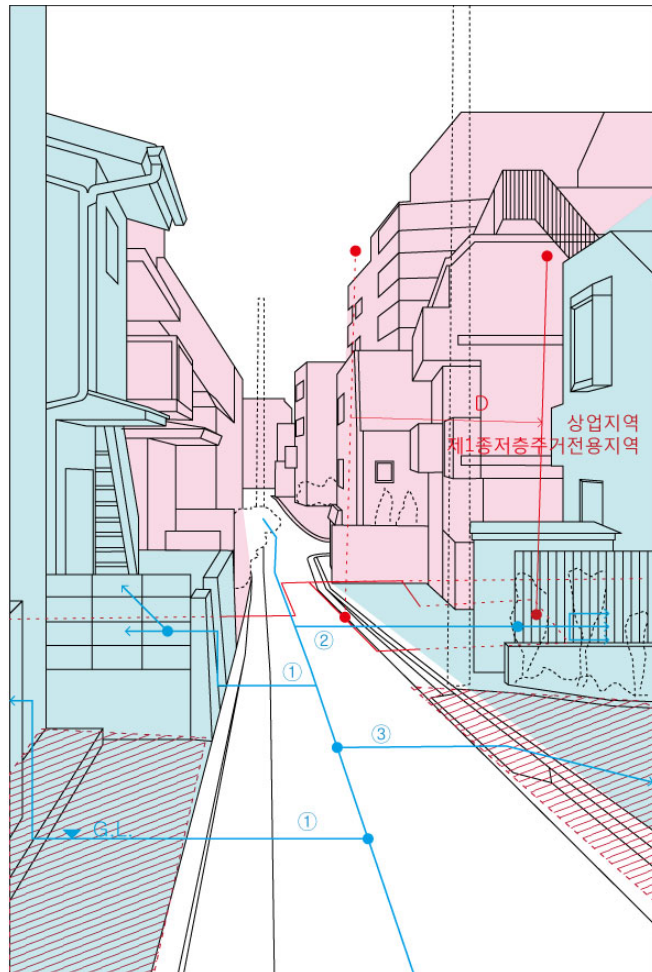
③ 용도지역지정에 의한 건축물의 용도와 밀도 구분

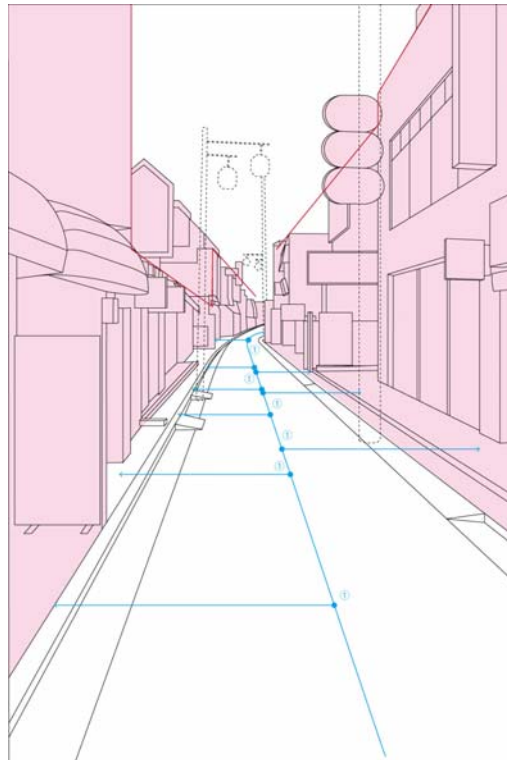
지역에 따른 건축물 및 용적률의 차이와 개별 건축물의 주차장 확보 관련 제도에 의해 길과 면한 면은 주차장의 용도로 확보되고 건축물은 대지경계선에서 안쪽으로 들어가게 된다.

가. 시모기타자와

용도지역간의 경계

시모기타자와의 상점가인 상업지역과 접해있는 주거지역의 경계를 살펴보면 용적률 등의 밀도에서 차이가 나는 사실을 확인할 수 있으며 가로에 면한 부분이 주차공간 등으로 확보되고 있음을 알 수 있다.





나. 시모기타자와 상업지역

시모기타자와의 상업지역의 경우 건물들이 형성하는 경관을 보면 가로에서 건축물로 직접 진입하고, 천정선이 일치하며 연속된 입면이 나타나는 등 상업지역 가로의 특성을 나타내고 있다.



다. 시모기타자와 주거지역

이에 비해 주거지역의 경우 입면이 연속되어 나타나고 가로에서 건축물로 다양한 방식으로 진입할 수 있다. 각 건물의 건폐율과 용적률에 의한 밀도 역시 상업지역과 다르게 나타나고 있다.



시모기타자와의 저층부 프로그램을 살펴보면 상업지역의 경우 94%가 저층에 상업시설이, 주거지역의 경우 제1종주거지역과 제1종저층주거전용지역이 각각 95.5%, 97.7%가 저층에 주거시설이 차지함으로서 건축물의 용도와 용도지역이 거의 일치하고 있음을 알 수 있다. 시모기타자와 상업지역의 상점들이 형성하는 가로환경의 차이와 주거지역의 가로환경의 차이는 이러한 프로그램의 분포에서부터 시작됨을 알 수 있다.

	상업지역	제1종주거지역	제1종저층주거전용지역	
주거	6 (6.0%)	43 (95.5%)	43 (97.7%)	92
상업	94 (94%)	2 (4.5%)	1 (2.3%)	97
	100	45	44	189

주거지역	A1-B1	B2-B2-1	A2-B3	A3-B4	A3-1-B5	A1-A3	
주거	11 (78.6%)	8 (80%)	12 (70.6%)	17 (77.3%)	16 (76.2%)	9 (100%)	73
상업	3 (21.4%)	2 (20%)	5 (29.4%)	5 (22.7%)	5 (23.8%)	-	20
	14	10	17	22	21	9	93

상업지역	B1-B2	B1-C1	B2-C2	B4-C3	B5-C4	C3-1-C4-1	C1-C4	
주거	-	6(50%)	-	-	-	-	-	6
상업	32(100%)	6(50%)	9(100%)	20(100%)	4(100%)	9(100%)	19(100%)	99
	32	12	9	20	4	9	19	105

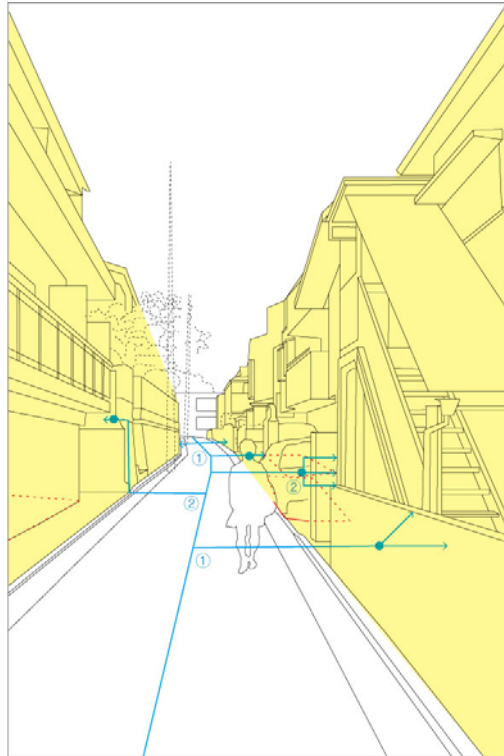
〈표 12〉 시모기타자와 1층 프로그램 분포현황



〈그림 129〉 1층 프로그램 분포

④ 입지환경에 따른 진입방식의 특성

상업지역의 가로에서 건축물로의 진입방식이 직접적인 반면, 주거지역에서 건축물의 진입은 직접적이기보다는 간접적인 형태이다. 도로와의 높이 차이를 두어 구분하는 방법과 출입구의 방향을 직접 도로를 향하지 않고 돌려놓는 방법 등으로 살펴볼 수 있다. 제1종주거지역과 제1종저층주거전용지역에서 기본적인 차이는 용적률과 건폐율의 차이에 따른 건축물의 높이 등의 밀도 문제인데, 저층주거전용지역보다는 주거지역에 우리나라의 다세대주택에 해당하는 건축물이 주로 구성되어 있다.



가. 시모기타자와 주거지역

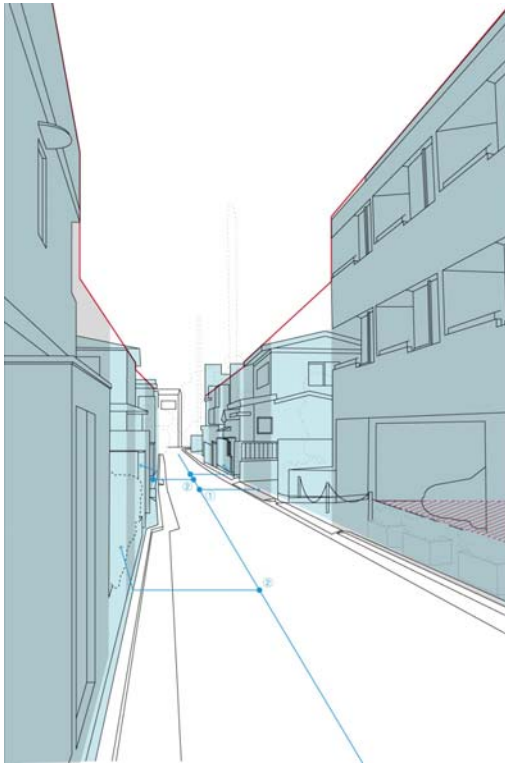
: 주택 출입구 방향에 따른 간접적 진입방식

주거지역에 면한 주택들은 대부분 가로에서 한번 주택으로 진입을 한 후 방향을 바꾸거나 계단 등의 수직 동선을 이용하여 진입하고 있다.



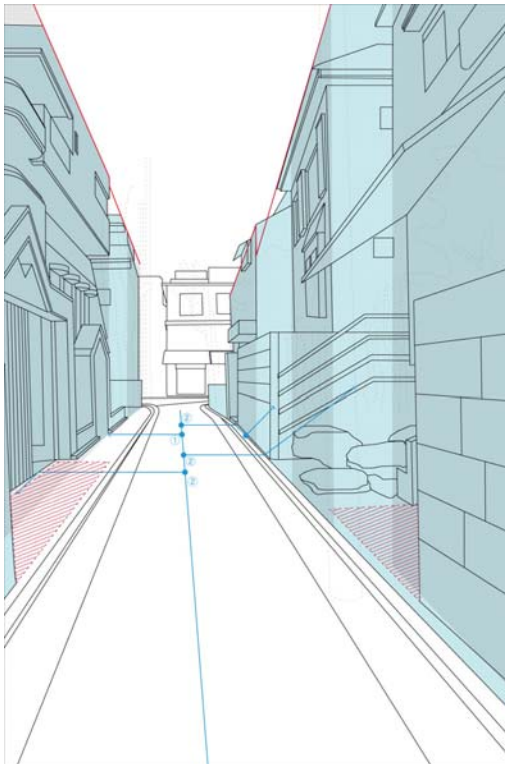
: 주차공간 확보를 통한 진입통로 확보

집합주택 등의 경우 저층부에 주차장이 마련되어 있는 경우가 있고, 단독주택의 경우 건물 사이나 가로에 면한 공간에 주차공간을 마련하기도 한다.



: 레벨차이로 인한 진입방식

가로보다 레벨이 높은 곳에 주거가 위치하여 계단을 통해 진입하는 경우도 발생한다. 대부분의 주거는 가로에서 직접적인 진입보다는 레벨의 차이를 두거나 돌아서 들어가는 간접적인 방식을 취한다.



주거지역의 경우 다양한 진입방식이 나타나는데 반해 상업지역에서는 상점가로의 특색이 명확하게 드러나고 있다.

일본의 경우 주거지역에서 건축물의 진입방식에서 다양한 유형이 나타날 수 있는데 반해, 도시계획적 제어가 되는 상업지역에서는 그렇지 않다.

우선, 상업지역의 건물들은 가로에 면한 건축물과 대지경계선이 거의 일치하고 높이제한에 의하여 천정선의 경우도 일정하게 유지되는 경향이 있다. 또한, 가로에서 각 건축물은 직접 진입을 하고 ①, 그 밀도가 주거지역보다 확연하게 높다. 특히 건폐율(80%)과 세장형 필지의 영향으로 건물과 건물사이가 붙어있어 연속된 입면 형성이 가능하고 이를 통하여 방향성 있는 가로경관이 조성되고 있다.



나. 시모기타자와 상업지역:

직접적인 진입방식의 연속

상업지역의 경우 대부분 가로에서 상점으로 직접 진입하는 방식을 취하여 가로에서 진입하는 빈도와 가로에 면한 건축물의 밀도가 주거지역에 비하여 높다.



조사대상지의 용도지역상 상업지역의 경우 90%가 가로에서 직접 진입하는 방식을 취하고 있으며 가로와 레벨의 차이가 나는 경우는 지형적인 원인이나 주차 문제를 해결하기 위한 결과였다.

주거지역의 주택들도 대부분 가로에서 많은 부분 진입하고 있지만(제1종주거지역 84.4%, 제1종저층주거전용지역 81.8%) 주차 등의 문제를 해결하기 위하여 ③과 같은 형식을 취하기도 하다. 주거지역이나 상업지역에서 ②의 형식이 나타나는 경우는 대부분 지형상의 이유로 대지가 높은 경우이거나 단독주택일 경우가 많다.



	상업지역	제1종 주거지역	제1종저층주거전용지역	
①	90 (90.0%)	38 (84.4%)	36 (81.8%)	164
②	1 (1.0%)	1 (2.2%)	1 (2.3%)	3
③	9 (9.0%)	6 (13.3%)	7 (15.9%)	22
	100	45	44	189

주거지역	A1-B1	B2-B2-1	A2-B3	A3-B4	A3-1-B5	A1-A3	
①	11(78.6%)	5(50%)	12(70.6%)	19(86.4%)	18(85.7%)	7(77.8%)	73
②	-	1(10%)	-	-	1(4.8%)	-	2
③	3(21.4%)	4(40%)	5(29.4%)	3(13.6%)	2(9.5%)	2(22.2%)	19
	14	10	17	22	21	9	93

상업지역	B1-B2	B1-C1	B2-C2	B4-C3	B5-C4	C3-1-C4-1	C1-C4	
①	32	8	7	20	3	7	17	94
②	-	1	-	-	-	-	1	2
③	-	3	2	-	1	2	1	9
	32	12	9	20	4	9	19	105

〈표 13〉 시모기타자와 진입형식 현황

상업지역보다 주거지역에서 건축물에 직접 주차장을 확보하는 비율이 높았다. 주거지역이 상업지역보다 주차공간을 확보한 비율이 높은데, 조사대상지의 상업지역의 경우 10%, 제1종주거지역의 경우 62.2%, 제1종저층주거전용지역의 경우 54.5%가 가로변에 주차공간을 마련하고 있었다. 상업지역의 10%의 경우에도 주거지역과 연결된 가로의 경우나 상업지역의 고층맨션의 경우 나타나고 있었다. 주거지역의 경우 빈 필지를 활용하여 주차공간을 확보하고 있었다.

이러한 주차공간은 주거지역과 상업지역 등의 용도지역 지정은 가로공간을 결정하는데 영향을 주고 있다.

	상업지역	제1종주거지역	제1종저층주거전용지역	
주차공간	10 (10%)	28 (62.2%)	24 (54.5%)	62
	100	45	44	189

주거지역	A1-B1	B2-B2-1	A2-B3	A3-B4	A3-1-B5	A1-A3	
주차공간	9(64.3%)	5(50%)	8(47.0%)	12(54.4%)	11(52.4%)	9(100%)	54
	14	10	17	22	21	9	93

상업지역	B1-B2	B1-C1	B2-C2	B4-C3	B5-C4	C3-1-C4-1	C1-C4	
주차공간	4(12.5%)	2(16.7%)	3(33.3%)	-	-	2(22.2%)	1(5.3%)	12
	32	12	9	20	4	9	19	105

〈표 14〉 시모기타자와 주차시설 확보현황

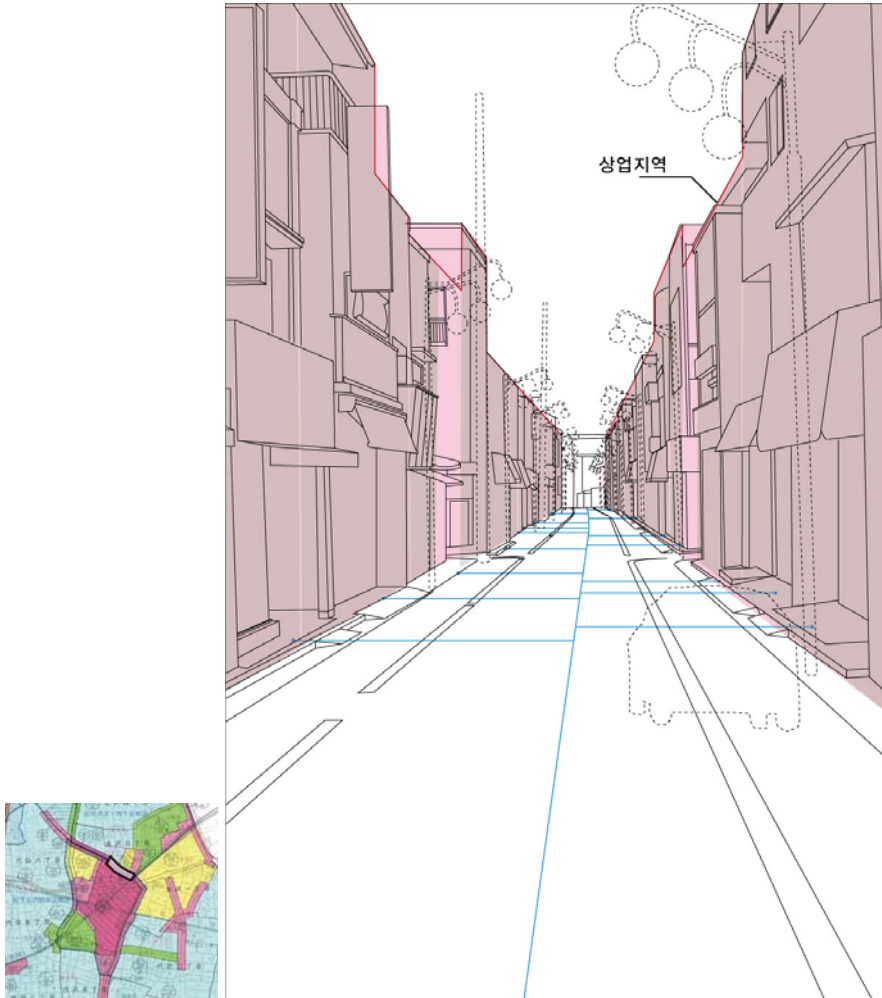


〈그림 134〉 주차공간 확보 건축물 분포

⑤ 상업지역과 주거지역의 가로경관 특성

가. 시모기타자와 상업지역: 연속적 입면과 고밀 상업분포

지역 상업가로를 중심으로 상업지역이 지정되어 있는 경우로 건축물의 대지선이 가로와 맞닿아 있고 높이제한 등의 이유로 천정선이 연속적으로 나타난다. 높은 건폐율과 좁은 건물사이의 간격으로 인하여 연속적인 입면이 나타나고 있고, 가로에서 각 건물의 저층부로 직접 진입하고 있다. 각 상업으로 진입하는 출입구가 모두 가로에 접해 있어 가로에 면해있는 상업들의 밀도가 높은 편이다.

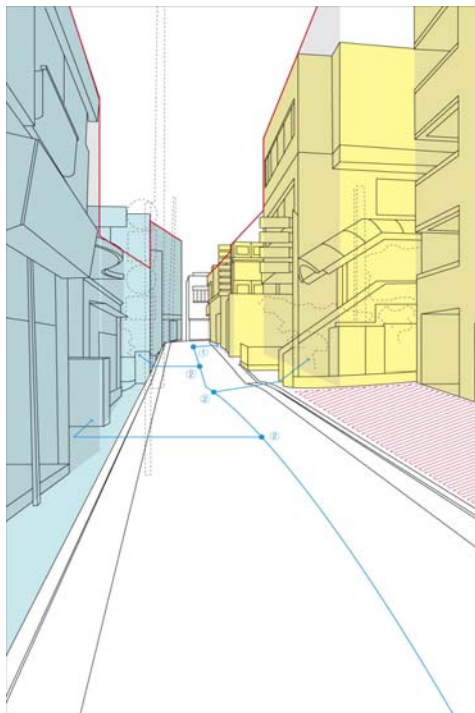
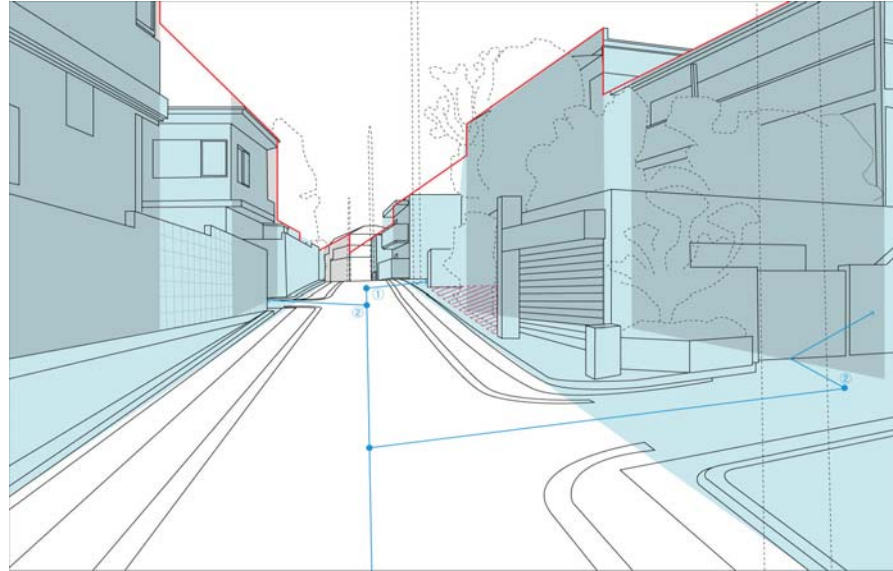




나. 시모기타자와 주거지역

: 담장 등의 방식을 통한 주택과의 경계 형성

상업가로와 연결되어 있지 않은 주거지역 가로로 도로에 면해있는 주택들은 담장으로 가로와 구분되어 있고 직접 진입하기 보다는 다른 골목을 통해 진입하게 되어있다.



: 서로 다른 용적의 건축물로 형성된 가로

주거지역에서 가로를 경계로 용도지역이 지정되어 있는 경우가 있는데 이러한 경우 진입방식과 주차공간 등에 의한 가로공간의 형성은 다른 주거지역의 가로와 유사하나 양측 건축물의 용적률에서 차이가 나타난다.



: 공원에 면한 주택지역 가로

주택가보다 레벨이 높은 조각공원에 의하여 건축물에 의한 가로가 한 쪽 면에만 생긴 경우이다. 진입방식, 입면의 연속성 등이 다른 주거지역과 크게 다르지 않다.



한국의 도시법제에 따라 나타나는 공간환경 조성의 특징

- ① 다양한 공간환경이 조성될 수 있는 가능성을 내포
- ② 가로경계로 용도지역이 구분됨
- ③ 포괄적인 용도구분에 의해 건축물과 공간환경의 관계가 명확히 성립되지 않음
- ④ 용도지역을 통해서 공간환경이 제어되지 않음
 - 주변에 영향을 미치는 한 가지 유형이 확산될 때 제어할 수 없음

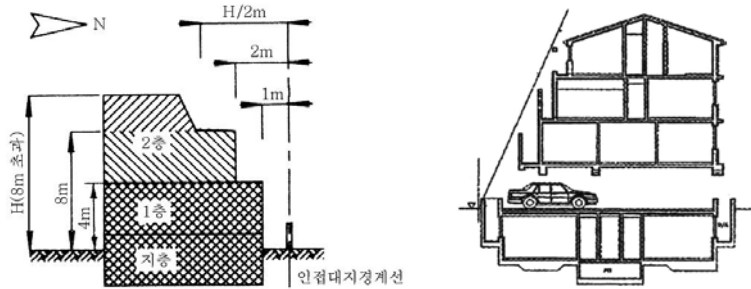
일본의 도시법제에 따라 나타나는 공간환경 조성의 특징

- ① 공공성을 기준으로 관리 가능한 환경이 조성
- ② zoning 체계의 문제점인 획일화된 공간구조체계 형성
- ③ 가로를 포함하여 용도지역 구분
- ④ 용도지역에 의하여 건축물의 용도가 세밀하게 지정
- ⑤ 용도지역지구를 통하여 가로 공간의 현황 예측가능

2) 건축법규의 차이에 따른 건축의 특성 비교

① 밀도와 주차장법규에 의해 결정되는 한국 소규모 건축물의 프로토타입

다음의 다이어그램과 같이 시기별 건축 관련 법규의 변화에 따라 프로토타입이 발생하게 된다.

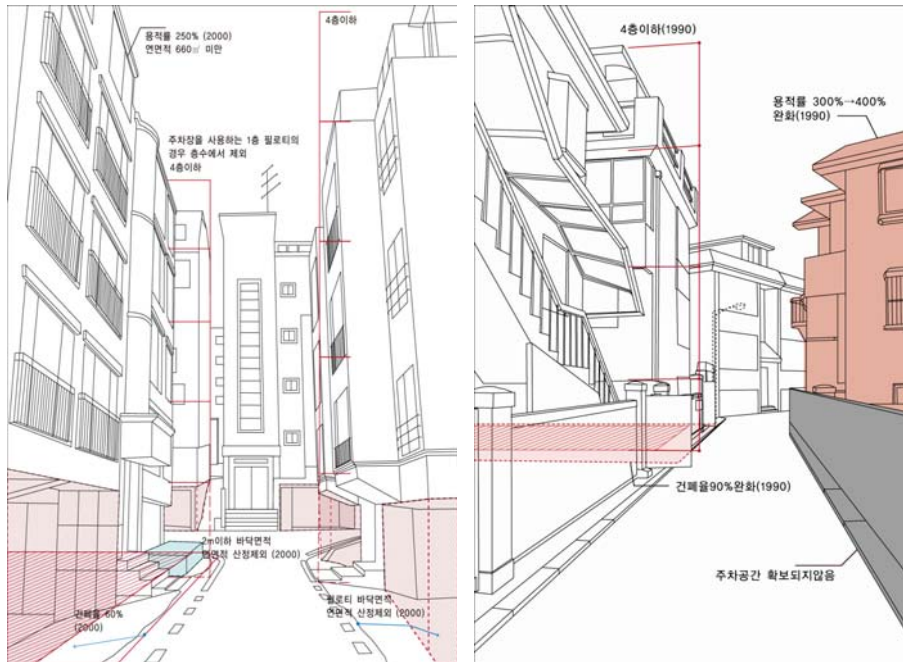


〈그림 139〉 일조높이제한 규정의 원리 및 사례

소규모 건축물의 프로토타입 발생을 통하여, 건축물과 공간환경이 법제의 변화 및 경제적 상황에 따라서 쉽게 변화되는 취약한 구조를 가지고 있음을 알 수 있다. 도시계획적 측면에서는 건축물에 적용되는 조건이 다양하여 건축물의 용도 등을 제어하기 어렵다. 하지만 건축법과 주차장법 등 건축물의 형태를 규정짓는 법적 조건에 의해 프로토타입이 발생하면서 지역적 특성을 반영하기 어렵고 다양한 건축물을 유도하기에 한계가 있다. 또한, 거주자가 원하는 거주환경이 반영되지 못하고 있다.

홍대 다가구주택의 현황을 살펴보면 1990년대에 주택보급을 위하여 완화된 각종 법규에 의하여 단기간에 같은 유형의 다가구 주택이 공급되었다. 용적률이 300%에서 400%로 증가하였고, 건폐율은 90%로, 층고는 4층 이하로 완화되면서 다가구 주택이 공급되었는데 이는 법률이 개정되면서 더 이상 공급되지 않았다.

서초동 다세대주택의 현황을 살펴보면 2000년에 필로티로 주차장을 설치할 경우 층수산정에서 제외한다는 항목으로 인하여 1층에 필로티 주차장이 있는 5층 다세대주택이 만들어지는 결과가 나타났다. 이때, 용적률은 250%, 건폐율은 60%이다.

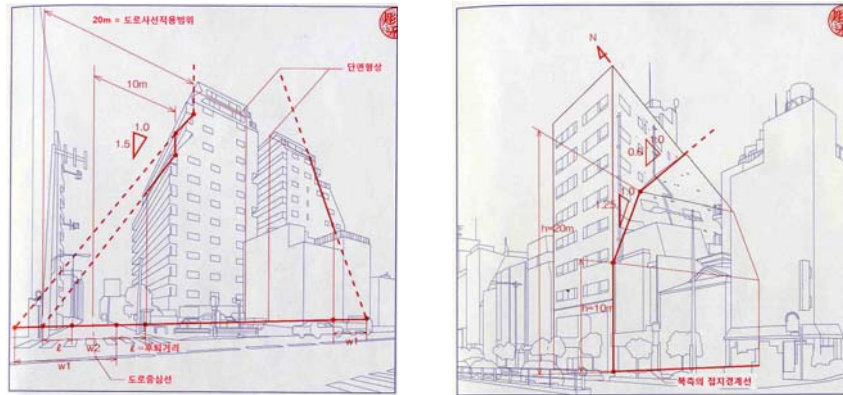


〈그림 140〉 서초동 다세대주택(左)과 서교동 다가구주택(右) 유형의 법적용 분석

② 필지의 특성 및 건축협정에 의해 결정되는 일본 건축물의 유형

일본의 소규모 건축물은 도시계획적 법제에 의한 규정 내에서, 건축기준법이 지정하는 최소한의 제한과 함께 건축협정 등 거주자의 의견과 지역적 특성을 반영하여 다양한 유형을 보여주고 있다.

초합법 건축 등과 같은 저서에서 나타나는 바와 같이 건축물에 적용되는 법제가 일정한 형태의 유형을 만들어내고 있지만 일정한 유형의 건축물이 한국의 프로토타입과 같이 공급되지 않는 이유는 사업성에 의하여 소규모 건축물을 대량으로 공급할 필요가 없고 법제의 변화나 경제적 환경의 변화가 주택 공급에 영향을 미치지 않도록 보호받고 있기 때문이다.



〈그림 141〉 초합법건축 저서에 표현된 일본 건축물 법제적용 현황

(출처: 吉村靖孝, 超合法建築圖鑑, 彰国社, p21, p23)

한국과 일본의 건축법규 차이에 따른 특성

- ① 한국에서는 소규모 건축물이 도시법제에 유연하게 적용받는데 반해 건축법과 주차장법에 의해 시기별로 건축물의 유형이 형성되고 있음
- ② 일본에서는 세밀하게 소규모 건축물 밀집지역 환경을 제어하고 있는 도시법제에 비하여 소규모 건축물에 적용되는 법제적 환경이 지역적 상황과 대지의 특성을 바탕으로 다양한 유형의 건축물을 형성

3) 행정 절차에 의한 특성

① (한국) 관중심의 행정체계 및 심의의견 중심

법제적 판단에 대한 운영지침의 미비로 개별적 판단에 의해 준거를 마련하는 경우가 발생하기도 한다. 각 프로세스 과정에서 취해야 하는 역할이 불분명하고 법제 및 계획에 대한 해석이 경우에 따라 다른 결과를 초래하기도 한다.

② (일본) 민간행정의 도입 및 마을만들기에 의한 주민참여 시스템

법제에 대한 운영지침 등의 해설에 따라서 각 행정 프로세스에서 역할이 분명하게 정해지기 때문에 행정기간의 예측이 가능하다.

행정절차에서 소모되는 시간과 비용에 대해 예측이 가능하여 소규모

건축물의 사업성에 대한 판단이 가능하고 그에 따라 공업화 주택 등의 공급 모델의 발생이 가능하게 되었다.

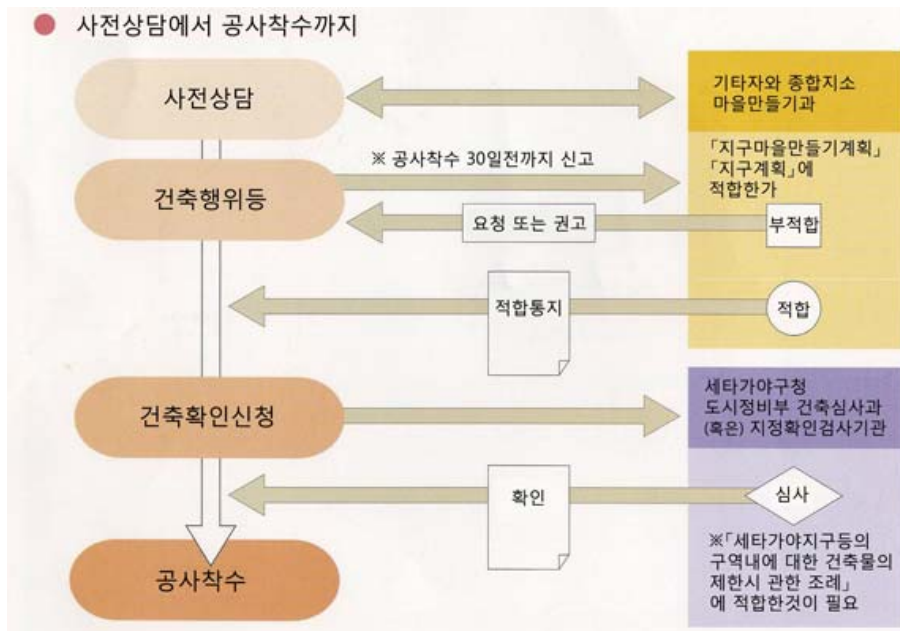
또한, 행정절차에 있어서 인허가 과정을 민간 위탁 업체에 맡기는 민간행정제도를 실시할 수 있다. 일본 정부는 민간에 위탁하게 되면서 인허가 심사 과정에서 발생하는 시간과 비용의 소비를 줄이고자 하였다.

소규모 건축물이 형성되기 이전의 전 과정이 통합적으로 운영되고 주민의 의견이 수렴되어 지역계획에 최종적으로 반영된다. 소규모 건축물 디자인 프로세스에서 요구하는 심사, 판단의 기준은 지구계획이나 마을만들기 계획 등의 근거 자료를 중심으로 이루어지고, 마을만들기 계획 등을 통하여 지역성을 반영하고 주민의 의견을 담을 수 있는 행정적 절차를 마련하였다.

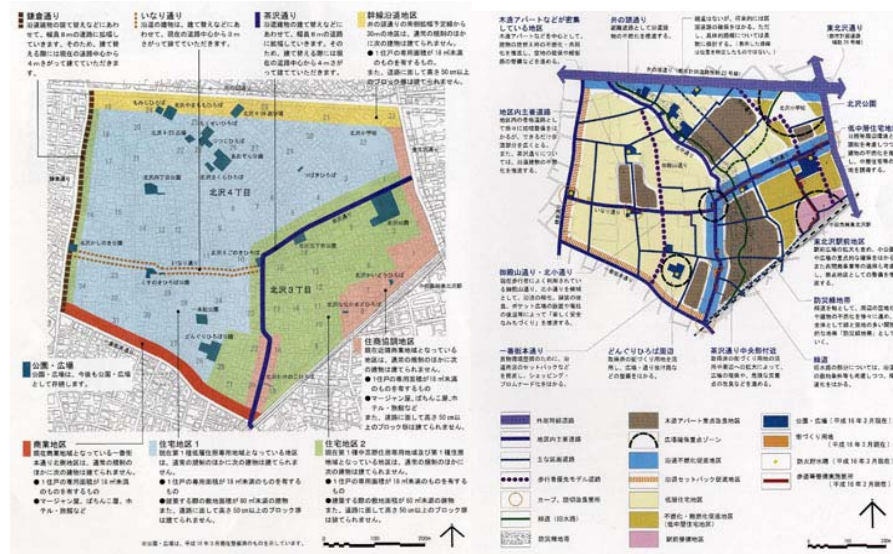
세타가야구 기타자와(北沢3・4丁目)지구의 지구계획 및 마을만들기 계획자료를 살펴보면 건축행위에 대한 프로세스 과정에서 지구계획과 마을만들기를 참고하여 계획하고 있는지, 그 디자인 안이 적합한지에 대한 여부를 판단하게 되어 있다.



〈그림 142〉
세타가야구(世田谷区)
건축가이드: 건축물을
짓는 과정에 대한
해설서



〈그림 143〉 세타가야구 기타자와(北沢3・4丁目) 마을만들기 계획에 첨부된 순서도



〈그림 144〉 세타가야구(世田谷区) 기타자와(北沢3・4丁目) 지구계획

세타가야구(世田谷区) 기타자와(北沢3・4丁目) 마을만들기 계획

한국과 일본의 행정절차에 따른 특성

- ① 한국의 경우 관중심의 행정체제로 심의의견이 판단의 중심이 됨
- ② 일본의 경우 민간행정 도입과 주민 참여 시스템이 가능하도록 법제에 대한 운영지침 등의 해설이 마련되어 있음

공급자에 따른 주택 공급의 특성

3

1) 사업성 및 법제도적 변화에 따른 한국의 공급방식의 변화

법제도 변화에 따라 공급양상이 변화하게 되는데 공급법제의 변화 이후 개별 공급자는 사라지게 되었다. 1990년 이후 공급법제 변화에 의하여 다가구 주택이 급속히 공급되었으나 현재는 아파트 공급이 80%를 차지하고 있고 정책적으로 소규모 건축인 다세대 다가구 주택이 공급기 어려운 상황이다. 최근 다세대주택의 법제 완화에 대한 제도를 마련 중에 있다. 현재 법제도에 따라 건축물의 유형이 변화하는 등 소규모 건축물 공급방식이 외부 환경에 취약한 구조를 가지고 있다.



〈그림 145〉 서울 서초동 다세대주택



〈그림 146〉 서울 신정동 다가구주택

한국의 소규모 건축물 공급의 특성

- ① 대규모 주거지 공급 위주의 정책에 의하여 소규모 건축물이 공급되기 불리한 조건
- ② 최근 다세대주택 법제 완화 등 방안을 마련 중

2) 공급방식 및 규모에 의해 나타나는 일본 소규모 건축물의 특성

정책적으로 결정된 공업화 주택은 소규모 건축물의 공급 규모와 공급방식에 영향을 주었다. 1960년대 일본 정부에서는 소규모 주택의 질을 향상시키기 위하여 정부의 인증을 받은 하우스메이커의 주택을 구매할 경우 주택자금마련의 대출을 보증해주는 정책을 실행⁶⁷⁾하였으며 이는 소규모 건축물을 공급하는데 정책적인 지원이 있었음을 시사해 주는 것으로 볼 수 있다. 공업화주택은 일본 전 지역에 고르게 공급되어 있으며 눈과 같은 기후적 측면 이외에 지역적 특성이 고려되지는 않고 있다.⁶⁸⁾



〈그림 147〉 東京都世田谷区 駒沢 주택전시장에 전시된 미쓰이(三井)주택



〈그림 148〉 시모기타자와에 있는 공업화주택

〈그림 149〉 사가현(佐賀県)에 있는 세키스이하우스

또한, 현재 일본 하우스메이커 등 주택 공급업체에서는 주택의 외부공

67) 1962년 세키스이하우스 (積水ハウス)가 주택 금융 공고(公庫)의 융자대상주택으로 인정받고, 1964년 주택금융공고계획 건매사업주체로 지정됨. 공고(公庫, 公庫)는 주택자금이나 사업자금 등의 금융 업무를 취급하는 정부 금융 기관을 말함

SEKISUI HOUSE CORPORATE PROFILE, 会社概要, p.53.

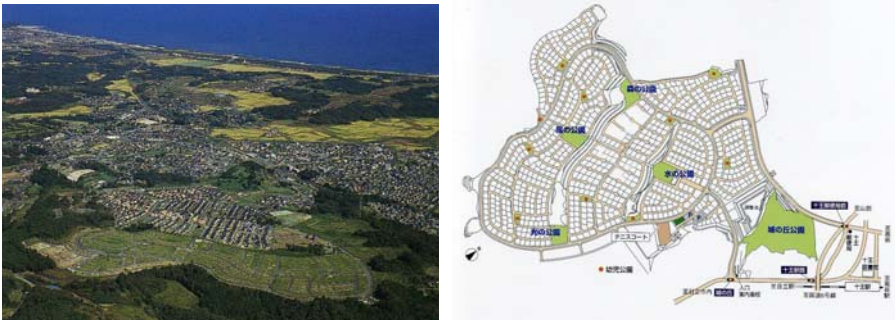
68) 2008년 7월 14일 세키스이하우스 관동 공장 방문 인터뷰

간까지 함께 계획한 소규모 주택단지를 공급하고 있는데⁶⁹⁾, 이는 수요자의 요구에 의한 것⁷⁰⁾이다. 세키스이하우스의 COMMON CITY 브랜드는 그 사례로 주요 시로노오카의 경우 단지범위로 간선도로 및 가로체계, 조각공원까지 조성하고 주변 전철역과 연계되는 교통체계까지 확보하고 있다.



〈그림 150〉 COMMON CITY

주요 시로노오카(十王 城の丘), 茨城県日立市十王町 소재 (左) 이나가쿠엔도시(伊奈学園都市)
埼玉県北足立郡伊奈町 소재 (右)



〈그림 151〉 COMMON CITY 주요 시로노오카(十王 城の丘), 茨城県日立市十王町 소재

(출처: 積水ハウスの 町づくり COMMON)

공급자에 따른 일본 주택 공급의 특성

- ① 정책적 지원을 통하여 주택공급업체를 통해 소규모 건축물이 공급
- ② 수요에 의한 단지형 공업화주택 공급도 이루어지고 있음

69) 세키스이하우스의 경우 COMMON 이라는 브랜드를 통하여 단지형 소규모 주택을 공급하고 있음

70) 2008년 9월 10일 세키스이하우스 하트풀생활연구소 소장 中村孝之 인터뷰

V.

결론

(auri

결론

본 연구는 소규모 건축물의 공간환경의 정체성을 이해하기 위하여 현황조사를 바탕으로 현행 법제와 행정, 문화적 인식의 차이, 공급자 등의 관계가 공간환경을 조성하는데 미치는 영향을 조사·분석하고 그 결과를 토대로 정책적 대안을 제시하는데 목적이 있다.

소규모 건축물 밀집지역의 공간환경은 지속적인 사회변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 공간구조를 형성할 수 있으며, 이러한 군집형상이 드러내는 공간환경의 특성이 문화의 다양성을 만들어 내고, 지역의 고유한 커뮤니티 생활공간을 형성한다.

한국과 일본의 소규모 건축물 비교를 통하여 정체성을 이해하기 위해서는 각 도시가 갖고 있는 소규모 건축물 밀집지역의 형성과정을 우선 이해하는 것이 매우 중요하다. 조사 결과, 서울의 경우 다핵중심구조 도시가 확장되어 발전되어온 특징에 따라 각 도심중심부 혹은 부도심 중심부와 연속되어 불규칙하게 소규모 건축물 밀집지역이 형성되어 왔으며, 동경의 경우에는 도심부로부터 단계적으로 확장되어 소규모 건축물 밀집지역이 형성되는 특징을 갖고 있다. 일본 도쿄의 경우 도시전체 구조가 단계적으로 형성되어 있는데 이는 부동산과 사철이 함께 개발되는 상황과, 에도시대 때부터 조성된 상업가도가 마을의 중심축을 이루며 확장되어 가는 구조적인 틀을 갖춘 상황에서 성장하고 있는 것이다. 우리나라 서울의 경우 남산과 한강이라는 자연지형적 특성에 의해 다핵중심의 구도로 성장하면서 도시공간구조가 항상 서로에게 영향을 주며 성장해 가거나, 도심 생활권과 연계되지 않을 경우 취락지구로 변해가는 특징을 갖는 것으로 조사되었다. 이는 도시구조가 소규모 건축물 밀집지역의 다양

한 압력을 받으면서 빠르게 성장하는 구도를 형성하고 있는 것을 의미한다. 따라서 한국의 경우 자연지형적 특성과 도시공간구조를 고려한 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경 개선방안을 다양한 측면에서 접근하여야 할 것으로 판단된다.

또한 한국과 일본은 소규모 건축물의 공간환경을 결정하는 현행의 도시계획 관련 법제에서 용도지역지구의 정의 및 선정과정에서도 본질적인 차이가 들어나는 것으로 분석되었다. 한국의 경우 용도지역에서 제1종전용주거지역을 제외한 모든 지구의 시설 프로그램에 대한 규정이 명확하지 않아 같은 용도지역에서 다양한 공간환경을 조성할 수 있는 환경이 조성되어있는 것으로 분석되었다. 이는 두 가지 측면에서 논의될 수 있는데, 한 가지 측면은 주거지역이 상업가로로 확장되거나, 이벤트화된 거리로 확장될 경우 거주성이 떨어지는 문제를 안고 있다는 것이다. 그러나 또 다른 측면은 지구 혹은 블록단위로 주거와 상업시설들이 경관협정이나, 주민의 참여에 의해 조정될 경우 현행 법제에서는 다양한 공간을 형성할 수 있는 조건이 마련되어 있다는 점이다. 일본의 경우는 시설프로그램에 대한 규제로 각 용도지역지구가 관리될 수 있는 환경이 조성되어 있으나, 한편으로는 일률적인 환경을 조성하여 다양성이 결여되는 단점도 갖고 있는 것으로 조사되었다.

소규모 건축물 밀집지역에서 건축물과 공간환경의 관계는 건축법제에 의해 많은 영향을 받는다. 조사 결과, 한국의 경우 주택보급 확대를 위해 건축법은 정책에 맞춰 완화되거나 강화되었는데 개별 필지단위로 규제를 완화해 준 다가구주택의 경우 주변환경과의 영향을 고려하지 않아 열악한 거주환경을 조성하는 문제를 안고 있는 것으로 조사되었다. 이러한 필지단위의 법제완화상황으로 인하여 군집환경을 조성할 때 일어날 수 있는 문제를 확인하고 신중해야 할 것으로 판단된다.

정책적 사항에 있어서는 모든 사회경제적 상황이 대규모 주거단지 위주로 초점이 맞춰지고 있는 한국의 상황에서 소규모 건축물의 밀집지역의 공간환경은 개선되고 유지되기 힘든 상황이다. 서울의 경우 1991년 이후 소규모 건축물과 대규모 아파트에 대한 경제적 가치의 급격한 변화는 소규모 건축물이 사회적으로 지속할 수 있는 여건을 조성하지 못하는 점도 있다. 따라서 다양한 삶의 문화적 표현을 담을 수 있는 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경을 유지·개선·성장할 수 있도록 지속적인 정책적 개발이 필요한 시점이다.

따라서 소규모 건축물의 밀집지역의 정체성 확보는 단순히 필지단위의 개별 건축물에 대한 한국적 특성을 반영하는 것이 아니라, 법제나 문화인식적 사고가 우리 도시공간에 구현되는 상황을 인식하고 다양한 관점에서 접근할 때 우리 도시공간의 정체성을 내포한 소규모 건축물의 공간환경이 조성될 수 있을 것으로 판단된다.

상기에서 조사 분석된 내용을 바탕으로 도시성장의 지속성, 문화의 다양성, 지역의 고유성을 고려한 정책제언은 다음과 같다.

1) 도시공간구조의 특성과 공간환경에 대한 문화·역사적 인식을 반영한 소규모 건축물 밀집지역 개선 방안 수립

(1) 소규모 건축물 밀집지역 공간환경 개선을 위한 건축디자인 기준 수립

서울의 경우 도시중심부에서 소규모 건축물 밀집지역은 성장 한계에 이르러 수직적 고밀 개발이 이루어지고 있으며, 이와 반대로 생활권 중심에 속하지 못한 소규모 건축물 밀집지역은 중심지와 연계되지 못하고 주거취락지구가 되어가고 있다.

따라서 이러한 소규모 건축물 밀집지역의 상황을 지역별로 고려하여 건축물과 공간환경에 대한 디자인 기준을 수립하고 이를 토대로 관련사항에 대한 인센티브제도 등을 마련하여야 할 것이다. 일본의 경우 지구단위 수립 시 마을만들기 계획을 통하여 지역주민이 참여할 수 있는 방안을 마련하였다.

(2) 지형적 특성을 고려한 고밀저층집합주택 개발

서울의 소규모 건축물 밀집지역은 도시공간구조, 지형적 특성을 고려할 때 개발압력에 취약한 구조를 지니고 있으므로, 이에 대한 대안적 성격의 고밀저층집합주택 개발을 통한 공간환경 개선사업의 추진이 필요한 시점이다.

(3) 고밀저층주거지로 전환할 수 있는 건축디자인 프로세스 방안 수립

고층저밀주거지로 전환하기 위해서 상기에서 언급된 소규모 건축물 밀집지역 공간환경의 건축디자인 기준은 선행되어야 할 것이며, 현재 진행되고 있는 소규모 건축물 디자인 프로세스와는 달리 살고싶은 도시, 마을만들기 등과 연계하고, 주민참여 방안 등을 고려한 건축디자인 프로세스 방안을 수립하여야 한다.

2) 소규모 건축 공급시장 활성화 방안 마련

(1) 금융지원 정책과 연계한 소규모 건축물 보급확대 지원방안 수립

현 시점에서 중대규모 건축물 위주의 공급정책은 미래변화에 탄력적으로 대응하지 못하며 도시공간의 지속가능성에 대하여 취약한 구조를 갖고 있다. 따라서 지역의 고유성을 유지하고 미래 변화에 탄력적인 대응을 하기 위하여 소규모 건축 시장의 형성 및 활성화가 필요하다.

우리나라의 경우 대규모 공동주택의 공급정책에 의하여 상대적으로 소규모 건축물 공급정책에 대한 지원은 소외된 실정이다. 따라서 기존에 존재하던 소규모 건축물의 필지는 부분적으로 합필하여 중대규모의 공동주택으로 재개발되었고 이로 인하여 생활환경은 양분되어 사회적 갈등을 유발하기도 하였다. 이러한 정책적 지원에 의하여 중대규모의 건축물 공급이 중심이 되는 시장이 형성되면서 소규모 건축물의 공급자가 사라지고 그에 따른 수요가 사라져 소규모 건축시장이 위축되는 순환구조가 발생하고 있다.

이러한 구조적인 상황을 개선하고 소규모 건축물 공급을 촉진하기 위해서는 소규모 건축물에 대한 금융지원 정책을 수립하고 그에 따른 관련 법제도의 개정을 통하여 소규모 건축물의 공급시장이 활성화 되도록 하여야 한다. 일본의 경우 공업화 주택의 보급을 확대하기 위하여 정부의 주택기금과 연계하고 인증제를 실시함으로써 시장의 안정을 도모하였다.

(2) 소규모 건축물 공급 활성화를 위한 관련법제도 개선

우리나라의 소규모 건축물의 공급시장은 일본의 소규모 건축물의 공급시장처럼 공업화주택의 산업화된 시스템 체계를 구축하기에는 법제도와 정책상 많은 어려움이 있다.

따라서 우리나라의 경우는 소규모 건축물의 주택을 공업화하기 보다는 민간주도의 참여를 유도할 수 있는 제도적 보완이 이루어져야 할 것으로 판단된다.

(3) 명확한 행정적 절차의 확보를 통한 소규모 건축물 사업 지속성 확보

소규모 건축물의 건축디자인 과정이 예측가능하다는 것은 사회적 비용 발생의 감소와 사업자의 사업이 안정되게 진행될 수 있는 근거로 작용된다. 따라서 소규모 건축물 인·허가 절차를 예측할 수 있도록 업무지침을 수립하여 소규모 건축물의 공급사업이 활성화되도록 하여야 한다.

일본의 경우 행정절차 및 법제도에 관련된 업무지침 등의 해설 등을 통하여 행정 프로세스에 명확한 업무의 역할이 규정되어 있다. 따라서 소규모 건축물에 한하여 사업기간의 예측이 가능하며, 민간행정까지 이루어지고 있는 실정이다.

3) 지속가능한 지역 특성 개발을 위한 소규모 건축물 지원방안 수립

(1) 경제적 요인에 의해 발생될 새로운 커뮤니티에 대한 대응 방안 마련

원룸주거는 경제성장과 더불어 주택보급률 100% 이후 대체수요 및 타 지역의 도시민의 수요에 의해 발생하였다. 일본은 소규모 건축물 밀집지역에서 원룸 중 중소형 평형을 의무적으로 배치하도록 규정하면서 마을단위의 커뮤니티 구성원을 고려하고 있다. 2003년 도쿄의 각 구는 원룸에 대한 규제를 강화하기 시작하면서 원룸 등의 수요에 의한 확장을 정책적으로 조정하기 시작하였다.

소규모 건축물 밀집지역이 정주환경으로 구축되기 위해서는 경제환경의 변화에 의하여 발생한 새로운 커뮤니티 구성원에 대한 고려가 필요한 실정이다.

(2) 마스터 플랜에 의한 소규모 건축물 밀집지역의 공간개선 방안 수립

우리나라의 용도지역 지정은 가로를 경계로 나누어짐에 따라 가로는 포함되지 않는데, 가로 양측의 공간 조성 현황이 달라 이질적 환경이 조성되고 있다. 일본의 경우 가로를 포함하여 용도지역이 지정된 상태에서 시설프로그램을 통하여 가로공간의 특성을 나타내고 있다.

우리나라의 경우 용도지역 지정 시 제1종 전용주거지역을 제외하고는 건축물의 시설 프로그램에 대한 제한이 없어서 시설프로그램을 통한 다양한 공간조성이 가능한 상태이다. 따라서 이러한 다양성을 확보할 수 있는 법제도 속에서는 지역의 환경을 고려하여 전반적인 계획을 수립할 수 있는 지역단위의 마스터 플랜을 수립하여 소규모 건축물 밀집지역의 공간환경을 조성하여야 한다.

우리나라는 주차장법과 개발밀도에 의하여 소규모 건축물의 프로토타입이 발생하게 되는데, 법제의 완화조항에 의하여 형성된 다가구주택의 경우 거주성의 측면과 공간환경의 측면에서 취약한 구조를 갖고 있다. 필지단위의 건축법제 변화를 통한 소규모 건축물의 정책적 공급은 공간환경과 지속적 측면에서 매우 열악한 환경을 조성하는 결과를 가져왔다. 따라서 우리나라의 경우 개별 필지에 대한 법률로 정책을 제안하기보다는 마스터플랜의 수립을 통한 지구개발로 이러한 문제를 해결하는 방식(지구 내 개발이익 환수 등)의 대안을 제시해야 할 것이다.

· 참고문헌

· summary

· 부록

1. 자문회의 내용
2. 공무원 인터뷰 내용
3. 일본 소규모 건축물 공급자 관련 인터뷰 내용
4. 자료조사내용
5. 실측조사내용
6. 현장조사내용

(a u r i

참고문헌

1. 단행본 및 보고서

- 고동환, 「조선시대 서울도시사」, 태학사, 2007
- 김영하, 「주거단지계획과 도시경관」, 기문당, 2006
- 김홍용, 「건축법용도별체크리스트」, 시공문화사, 2008
- 손세관, 「도시주거 형성의 역사」, 열화당, 2000
- 손정목, 「서울도시계획이야기 3」, 한울, 2003
- 안국진, 「일본 목조주택, 한국학술정보(주)」, 2007
- 알도 로시, 「도시의 건축」, 오경근 역, 동녘, 2006
- 얀 겔, 「삶이 있는 도시디자인」, 김진우 외 역, 푸른솔, 2003
- 염복규, 「서울은 어떻게 계획되었는가」, 살림, 2006
- 이규목, 「한국의 도시경관」, 열화당, 2004
- 이안 부루마, 「근대일본」, 최은봉 역, 을유문화사, 2004
- 전우용, 「서울은 깊다」, 돌베개, 2008
- 2000 서울도시기본계획, 2005, 서울특별시
- 「단지계획기준」, 대한주택공사, 2006
- 「마포구지, 마포, 어제와 오늘, 내일」, 마포구청 문화체육과, 2006

- 「사진으로 보는 서울 4: 다시 일어서는 서울(1961~1970)」, 서울특별시사편찬위원회, 2005
- 「서울, 도시와 건축 2007」, 서울특별시, 2007
- 「서울이미지; 변화와 회복」, 서울특별시, 2006
- 「서울지도」, 서울역사박물관, 2006
- 「신화없는 탄생, 한국디자인 1910-1960」, 예술의전당 한가람디자인미술관, 2004
- JKK REPORT Vol.115, 1999
- Kosei Hatsuda, 「Urban Formation History of Tokyo -Postwar Restoration-」
『Historic Conservation Policies -in Seoul, Beijing and Tokyo』 Seoul
Development Institute, 2005
- Takeshi Ito, 「Urban Formation History of Tokyo -Formation of Tokyo-」
『Historic Conservation Policies -in Seoul, Beijing and Tokyo』 Seoul
Development Institute, 2005
- 吉村靖孝, 超合法建築圖鑑, 彰国社, 2006
- 都市デザイン研究体, 「日本の都市空間」, 彰國社, 2006
- 建築申請實務研究會 編, 「建築申請 memo」, 新日本法規, 2005
- 高橋康夫 외 편저, 「図集 日本都市史」, 東京大學出版會, 1993
- 世田谷区都市環境部都市計劃課, 「KITAZAWA まちづくり '78~' 82」, 1984

- 玉井 哲雄, 『江戸 失われた都市空間を読む』, 平凡社, 1986
- 三浦俊明, 「江戸城下町の成立過程」 『日本歴史』 172巻, 1962
- 岩淵 令治, 「町人の土地所有」 『土地所有者 新体系日本史 3』, 山川出版社, 2002
- 土方 晋, 『江戸時代の江戸の税制と明治六年地租改正法公布』, 税務経理協会, 2004
- 交通博物館編, 『図説 駅の歴史—東京のターミナル—』, 河出出版社, 2006
- 越沢 明, 『東京の都市計画』, 岩波書店, 1991
- 交通博物館編, 『図説 駅の歴史—東京のターミナル—』, 河出出版社, 2006年
- 越沢 明, 『東京の都市計画』, 岩波書店, 1991
- 鈴木 博之, 『日本の近代10 —都市へ—』, 中央公論新社, 1999
- 藤田 覚, 大岡 聡 編 『江戸—街道の起点—』, 吉川出版社, 2003
- 山口 広 編, 『郊外住宅地の系譜—東京の田園ユートピア』, 鹿島出版社, 1987
- 日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会, 『東京の住宅地』, 日本建築学会, 2003
- 大方 潤一郎 著 김은진 譯, 「근대 도쿄의 도시계획: 교외화와 도시변신」 『서울, 베이징, 상하이, 도쿄의 대도시로의 성장과정 비교연구 I』, 서울학연구소, 2006
- 建設省住宅局木造住宅振興室監修, 「地域住宅産業研究会編著」 「木造住宅産業—その未来戦略」, 彰国社, 1998
- 巽和夫編, 「現代ハウジング用語辞典」, 彰国社, 1993
- 坂本功外3人, 「木造軸組構法の架構に関する研究」 「日本建築学会関東支部研究報告集」, 1986

- 藤澤好一, 「工務店の現在-多様な市場適応をとらえる-住宅保証たより第273号」, 住宅保証機構, 2006
- 三島俊介住宅業界, 「知りたいことがスグわかる」, こい書房, 2005
- 安部守, 「住宅業界の動向とカラクリがよくわかる本」, 秀和システム, 2007
- 社団法人日本住宅・木材技術センター編, 「木造住宅1-これからの木造住宅」, 丸善, 1982
- 大野勝彦, 「地域住宅工場のネットワーク-住まいから町へ」 「町から住まいへ, 彰国社」, 1988
- 佐藤考一, 「都市型小規模集合住宅-世田谷と厚木の事例を中心に」, 住環境研究所
- 権藤智也, 「工務店が用いる木造軸組構法の変遷に関する研究」 「東京大学修士各位論文」, 2007
- 三井所清典, 「地域に根ざした家づくり・町並みづくり-居住環境創造の手法をさぐる」 「住宅総合研究財団 研究年報 No.26」, 1999
- 秋山哲一, 「地域の住宅生産システム」 その独自性と課題」 「住宅総合研究財団 研究年報 No.26」, 1999
- 建設省住宅局木造住宅振興室, 「木造住宅産業-その未来戦略」, 彰国社, 1997

2. 학위논문 및 학술지

- 계기석, 강신겸, 김규원, 김보성, 문원식, 진영호, 「도시의 정체성과 도시발전」, 「도시정보」, 2001, pp 3-16.
- 계기석, 천현숙, 「지방화시대의 도시정체성 확립방안 연구」, 국토연구원, 2001
- 국민호, 「전근대 중국과 일본의 상업발달에 대한 비교연구」, 현대사회과학연구2('91.12),

- 김기수, 「1940년대 일본건축에 나타난 “일본적표현 ‘에 관한 고찰 - 2차 세계대전 전후의 주요현상설계를 중심으로-」, 대한건축학회논문집 계획계 14권6호(통권116호), 1998
- 김인, 「도시의 정체성 확립을 위한 도시마케팅 연구」, 국토지리학회 춘계학술대회 논문집, 2003, pp109-112
- 김정희, 「도시특성에 따른 도시아이덴티티(city identity)에 관한 연구: 미래의 도시상을 지향하는 시각이미지 표현을 중심으로」, 서울대학교 석사학위논문, 1996
- 김형국, 「도시정체성과 도시발전」, 도시정보, 대한국토도시계획학회정보지, 2001.4,
- 박기범, 「주택관련법제에 따른 주거지 변천에 관한 연구」, 서울시립대 박사학위 논문, 2005
- 박기범, 최찬환, 「강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석」, 대한건축학회논문집 계획계 제21권 7호, 2005년 7월
- 박기범, 「영동 시영주택의 단지 및 건축 계획적 특성에 관한 연구」, 대한건축학회논문집 계획계 제23권 1호, 2007년 1월
- 박종인, 「다가구주택의 건축특성 분석과 설계에 관한 연구」, 홍익대학교 석사학위논문, 1998
- 박종인, 김형우, 「다세대/다가구주택의 건축특성 사례 연구」, 대한건축학회 학술발표논문집 계획계, 제17권 1호, 1997
- 박철진, 「1930년대 경성부 도시형 한옥의 상품적 성격」, 서울대학교 대학원 건축학과 석사학위논문, 2002
- 박철진, 전봉희, 「1930년대 경성부 도시형 한옥의 사회·경제적 배경과 평면계획의 특성」,

- 대한건축학회논문집 계획계 제18권 7호, 2002년 7월
- 서울학연구소, 「서울, 베이징, 상하이, 도쿄의 대도시로의 성장과정 비교연구 I」, 서울
시립대학교 서울학연구소, 2006
- 손지수, 「도시설계 비교분석에 의한 신도시 중심상업지역의 도시정체성 연구」, 중앙대학교
박사학위 논문, 2006
- 유귀순, 이명훈, 「일반주거지역 중세분화 적용의 적정성에 관한 연구」, 대한국토·도시계획
학회 2005 정기학술대회, 2005
- 임희지 김희주 윤석구, 「서울의 도시계획·설계」, 서울시정개발연구원, 2007
- 이경아, 전봉희, 「1920년대 일본의 문화주택에 대한 고찰」, 대한건축학회논문집 계획계
계획계, 제21권 8호, 2005년 8월
- 이경아, 전봉희, 「1920~1930년대 경성부의 문화주택지개발에 대한 연구」, 대한건축학회논문집
계획계, 제22권 3호, 2006년 3월
- 이문보, 「한·일 건축법규 비교연구」, 대한건축학회 추계학술발표대회 특별강연회, 1982
- 이석정, 「살고싶은도시강서구발전계획」, 서울특별시 강서구청, 2008
- 이용성, 「다세대주택 주호평면의 공간배치 특성 및 영향요인에 관한 연구」, 서울대학교
석사학위논문, 2008,
- 이재인, 「건축물 분류에 관한 연구」, 홍익대학교 일반대학원 건축학과 석사학위논문, 2001
- 이현재, 「“정체성(identity)"개념분석: 자율적 주체를 위한 시론」, 철학연구 제71집, pp263-292

- 조성학, 「택지와 주거단지 종합개발 계획체계 정립에 관한 연구」, 단국대학교 박사학위 논문, 2007
- 정아선, 최장순, 최찬환, 「청량리 부흥주택의 특성 및 변화에 관한 연구」, 대한건축학회 논문집 제20권 1호, 2005년 1월
- 주종원, 하재명, 「환경적 아이덴티티의 구성과 발달에 관한 연구」, 국토계획, 대한국토도시계획학회, v.23 n.1(통권52호), 1996, pp 19-30
- 주종원, 하재명, 「자아의 표현으로서 물리적 환경의 아이덴티티에 관한 연구」, 국토계획, 대한국토도시계획학회, v.21 n.1, 1996, pp -17
- Tkamizawa Minotu, 「일본 지구계획제도의 개요와 변천」, 한·일 지구단위계획 국제세미나, 2003
- 황기원, “도시의 정체성과 쾌적성”, 「지방화시대의 도시 정체성 회복과 조경의 과제」, 한국조경학회지, V.24 n.1, 1996, pp 215-216
- 황은경 외, 「건축규제통합관리방안연구」, 한국건설기술연구원, 2005

summary

How to Strengthen Architectural Identity ; A Comparison of Japanese and Korean Small Architecture

Kim, Jin Wook
Lee, Min Woo
Oh, Sung Hoon

This study aims to develop an architecture policy which can show local identities by focusing on the built environments in dense areas of small buildings in order to discuss everyday architecture and spatial environments at this point when a variety of architectural policies are being attempted upon the ever changing architectural and urban environments over a continuous flow of time.

Up to today, small architecture has been excluded from housing policies more focused on large operations. However, small architecture can play an important role in architectural and urban spatial environments because they embrace sustainable urban development, cultural diversity, and local characteristics. The dense areas of small buildings can gradually react and develop to the demands and changes over time, making sustainable urban environment possible, while expressing formal and spatial characteristics accumulated over time by everyday environments. They also have the potential of developing into community spaces with original local characteristics.

In this study, the general order and characteristics of some Korean and Japanese local cities have been analyzed through status research. Based on this data, the influence of current laws, administration, suppliers, cultural and historical recognition on spatial environments has been analyzed. Through this process, this study attempts to understand how the characteristics of the dense areas of small buildings influence the formation of sustainable urban development, cultural diversity, and local

characteristics.

As to the formation process of the dense areas of small buildings, Seoul had developed the dense areas of small buildings irregularly along urban centers and subcenters which reflects its multi-core urban development history. On contrary, the dense areas of small buildings in Tokyo expands gradually out from the city center, showing that both the city and private railroads have simultaneously developed. This shows that commercial streets made at the Edo era acted as local centers from which the local environment systematically developed themselves. In Seoul, the natural topography created by the Han River and Namsan has encouraged multi-core development and urban spatial structures to influence each other, while areas unrelated to central cores have transformed into residential areas. This means that the dense areas of small buildings have quickly grown under various pressure elements, regarding the urban spatial structure. Therefore, in case of Korea, improvement plans on the dense areas of small buildings should be approached from various viewpoints concerning natural topography and urban structures.

Also, some differences between Korea and Japan in current urban planning legislation in defining and selecting district zones on small architecture, which affects spatial environments have been investigated. In Korea, the regulation on facility programs are not clearly stated except for class 1 residential areas and exclusively

residential areas, which makes it possible for various spatial environments to develop within the same district zone classification. This can be seen in two different aspects. First, residential areas might expand into commercial or event streets, which lowers the habitability of the area. In other hand, if commercial and residential facilities can be controlled in zones or block units under community agreements, the current legislation can provide a good condition for creating diverse spaces. In case of Japan, regulations on facility programs provide control on each area district, but also create uniform environments which lack diversity.

The relationship between buildings and spatial environments in the dense areas of small buildings are influenced by architectural legislation. According to sub-investigation, architectural legislation in Korea had been relieved or enforced for housing supplies according to policy changes. In this process, lightening restrictions on multi-residence buildings by individual land units had lacked concern on the influence on surrounding environments, resulting in poor residential environments. Such effects which can be created when individual legislation situations create collaborative environments should be carefully predicted and reflected in policy development.

Korean policy elements focus all social and economical situations on large scale residential complexes, which makes it difficult for the spatial environment in the dense

areas of small buildings to be improved and preserved. Seoul, for example has created an environment where small buildings cannot be sustained socially, due to the sudden rise of economical values of large apartment complexes since 1991. Therefore this is a point where continuous policy development for the preservation, improvement, and growth of the spatial environment of the dense areas of small buildings which can hold diverse cultural expressions.

Therefore, securing the identity of the dense areas of small buildings cannot be achieved by merely reflecting Korean characteristics in individual buildings, but through recognizing the effect which legislation and cultural and historical situations have exerted on urban spaces and approaching with a variety of viewpoints.

Based on the investigation and analyzation cited above, the policy proposal concerning sustainable urban development, cultural diversity, local originality is as follows.

Establishment of improvement measures reflecting the recognition of urban spatial characteristics and cultural, historical aspects of spatial environments for the dense areas of small buildings

In multi-core urban structures such as Seoul, design criteria which can enhance individual spatial structures should be established, as well as incentive systems based on it. Also, due to topographical characteristics, the system is weak to development pressure. This calls for spatial environment improvement projects with alternative collective low-story housing developments. Architectural design policies with concern of community participation also should be established, besides the current design processes for small buildings.

Schemes for activating the small architecture supply market

Because small architecture supply policies have been relatively neglected compared to large scale collective housing policies, a circulating system where the supply of small architecture disappear and accordingly the demands diminish has developed. To enhance the supply of small architecture, this structure should be improved through the establishment of financial support policies and legislative revision. Especially, there should be a policy level complementation which can induce civil participation in order to activate small architecture supplies.

Also, the predictability of small architecture designs can contribute to lowering

social costs and to stabilize businesses. Therefore administrative guidelines should be established in order to enhance the predictability of small architecture permits in order to enhance supplies.

Establishment of support methods for small architecture for sustainable local identity development

For sustainable local identity development, correspondence to new communities created by economical reasons such as one-rooms is required. Under legislation which enables variety, master plans considering local environments should be established in order to develop the dense areas of small buildings. Policies should be presented for district development through master plans rather than attempt solutions through legislation for individual building sites.

Key Words: Small architecture, Identity, Architectural Design Process, Urban Housing, Region Rejuvenation

부록 1.

자문회의 내용

1. 동경대 도시양상해석연구실 자문회의

(1) 장소 : 동경대학교 도시양상해석연구실

(2) 일시 : 3월 30일 일요일 14:00~16:30

(3) 회의참석자

- 하시모토켄이치로(橋本憲一郎) : 동경대학교 도시양상해석연구실 조수, 일본건축사
- 윤철재 : Nikken Sekkei 한국지사 주임, 공학박사, 건축사
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원
- 통역 : 윤철재, 민건희(도시양상해석연구실 박사과정)



〈그림 152〉 동경대
도시양상해석연구실

(4) 회의내용

□ 일본에서 법제에 의하여 소규모 건축물의 프로토타입이 발생하지 않음

- 법제가 해당 대지의 context에 따라서 적용되고 있고 경관협정 및 마찌쓰꾸리 운동 등에 의한 협정 등을 고려해야하기 때문임
- 한국 소규모 건축물이 prototype을 갖는다고 주장한 데에는 주어진 용적을 모두 채워야 한다는 가정을 하고 있기 때문이지만 일본은 그렇지 않음
- 비록 법제 및 협정 등의 조건이 같다고 해도 건축 재료, 공급자 등에 따라서 달라질 수 있음 (공급자: housemaker, designer's mansion, 공무점 등)

□ 인허가 서비스 질 향상을 위한 행정절차의 민간 수탁

- 1990년대 공기업의 민영화 분위기 일환으로 시작
- 장점: 인허가 서비스 질 향상
- 단점: 회사 고용 인원의 전문성 부족. 관청에서와 같은 문제점 발생

□ 일본에서는 인허가과정에서 공무원이 디자인에 관여하지 않음

- 공무원의 디자인 관여는 거의 없지만 미관 심의 등 심의위원을 통해 영향력 행사

2. 동경대 건축구법연구실 자문회의

(1) 장소 : 동경대학교 건축구법연구실

(2) 일시 : 4월 1일 화요일 11:00~13:00

(3) 회의참석자

- 김용선 : 공학박사, 건축구법연구실연구원
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원



〈그림 153〉 동경대
건축구법연구실

(4) 회의내용

□ 건축물 설계과정에서 각종 주민협정 등을 고려해야 하기 때문에 프로토타입 존재하지 않음

- 한국과 일본의 법규의 차이가 크게 없기 때문에 법제의 적용 자체의 문제라기보다는 누가 어떻게 짓고, 설계하느냐가 문제임
- 지역주민의 참여 및 각종 협정으로 적용 변수가 다양하여 법제의 적용이 단일하게 이루어지지 않음
- 일본 근대에는 프로토타입이 존재했으나 현대에는 존재하지 않음

□ 공급자에 따라 다른 프로토타입을 가짐

- 공급자의 종류: housemaker, 공무점, 공업화주택, 근린만 짓는 건설업체 등
- 공무점(고부텐, 工務店): 지역 장인과 같이 집짓기의 노하우를 소유
- 주택maker의 경우 조립 부재의 prototype을 가지고 몇 만개의 유형을 갖고 있음

□ 재료에 따른 소규모건축물 건설 방식의 차이가 생기고 다른 유형이 나타남

- 목재, 경량철골, 조립식 공업화주택 등에 따라 다른 건축물 유형 발생

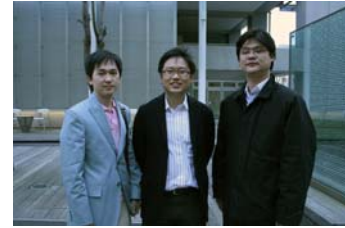
3. YaDS 윤동식 일본건축사 면담

(1) 장소 : 東京都 江東区 東雲(Shinonome)
YaDS(ユン建築設計事務所)

(2) 일시 : 4월 1일 14:00~17:00

(3) 회의참석자

- 윤동식 : YaDS 대표, 공학박사, 일본건축사
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원



〈그림 154〉 東京都 東雲

(4) 회의내용

- 일본의 인허가과정은 설계 심사 등의 과정을 민간 위탁하고 있으며 관청의 인허가는 일몰제 등을 통하여 지정된 시일 내에 끝내도록 하고 있음
- 일본 소규모 건축물의 설계기간 6개월에서 길게는 1년으로 우리나라와 흡사
- 차량구입시 차고지를 확보하거나 용적률에서 주차장면적의 혜택을 주는 두가지 방식의 주차문제 해결방안이 있음
 - 차량소유자 적용사항: 차량 구입 시 차고지 확보 필요
 - 건축주 적용사항: 용적률에서 20~25% 주차장면적 혜택
 - 주차장 관련 법 적용 범위: 일정규모 이상 공동주택 및 오피스 건물에 적용
 - 소규모 건축물의 주차장에 대한 사항은 조례나 지역 협의에 의해 작동
 - 주차장에 의해 프로토타입이 생긴다고 보기 어려움
- 상업 가로변에 세전에 의한 필지 분할 흔적을 통해 전통 상점가의 흔적을 찾아볼 수 있음
- 일본 소규모 건축물 밀집지역에는 한곳에 오래 머물러 형성된 마을 공동체 문화 존재
 - 마찌쓰꾸리 등 마을 단위의 협의방식 발달의 배경
 - 협소주택 제도: 일정 규모 이내의 원룸 등을 만들 경우 일정규모의 주차장 설치 의무 등의 제약조건을 통해 마을의 원룸 맨션 건설을 제한하는 규칙을 제정

4. 일본도시사 연구실 연구원 인터뷰

(1) 장소 : 동경대학교 도시사연구실

(2) 일시 : 7월 15일 10:00~11:30
9월 8일 10:00~13:00

(3) 참석자

- 김은진 : 동경대학교 도시사연구실 특별연구원, 공학박사
- 이길훈 : 동경대학교 도시사연구실 연구원
- 김진욱 · 오성훈 부연구위원, 이민우 연구원

(4) 주요내용

□ 일본은 마을 단위 공동체 유지하고자 하는 인식이 강함

- 하지만 파리의 경우 주민이 연대를 해서 힘을 모을 수 있지만, 일본의 마을만들기의 경우는 제한적

□ 철도를 중심으로 확장되는 도쿄의 도시공간구조

- 야마노테센을 중심으로 형성된 도심
- 부도심에서 출발하는 사철

□ 철도(사철) 의존적, 방임개발형으로 도쿄 대도시권 발달

- 사철은 정책적으로 도심으로 연결되지 못함
- 사철회사가 지역 역 주변 개발을 주도

□ 세금제도에 따라 결정된 세장형 필지 분할

□ 가로를 중심으로 커뮤니티가 형성되고 가로중심의 공간인식을 확인 가능

□ 일본 도시 발전사 자료에 대한 조언 요청

- 일본 도시 발전사에 대한 자료 조사 및 정리
- 가로중심 도시구조 형성과정 및 현재 도쿄 도시구조 형성 과정에 대한 자료 요청



〈그림 155〉 동경대학교
도시사연구실 (7월)



〈그림 156〉 동경대학교
도시사연구실 (9월)

5. 울산대학교 한삼건 교수님 인터뷰

(1) 장소 : 울산대학교 건축학과

(2) 일시 : 9월 26일 14:00~15:30

(3) 참석자

- 한삼건 울산대학교 건축학과 교수,
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원

(4) 주요내용

□ 지방 도시의 도시변천과정

- 우리나라의 경우 일제시대에 구획정리 근대적 기법 도입되면서 조선시대 도시구조가 일제에 의해 왜곡되는 과정을 거침
- 도심부 변하는 과정이 소유권으로 보면 읍성 중심 5만평의 경우 일제시대에 일제 필지가 50%정도로 넘어간 것을 확인할 수 있음

□ 구시가지의 형성 (대상지: 흥성, 언양, 경주)

- 구시가지를 통해 읍지가 어떻게 왜곡되고 있는지를 파악할 수 있음
- 일제강점기가 되면서 도시부 점거, 조약에 의해 우리나라 객사부지가 소학교, 신사 부지 등으로 소유자 및 용도 변경하였음
- 이 시기에 상업이 들어오고, 도로가 정비됨
- 군사적인 이유로 중심과 외곽 연결 도로 건설
- 일제초기는 보상의 방식, 후기는 채권발행 등의 방식을 통하여 매입

□ 신시가지 구획정리 (울산의 경우)

- 69년, 70년 우정동: 3미터 소로, 8미터 소방도로 격자형으로 만들어짐
- 신시가지 시청주변 2열 단독주택 배치
- 2000년 이후 재개발, 아파트(3종으로 종상향)

부록 2.

공무원인터뷰 내용

1. 국토해양부 사무관 인터뷰

(1) 장소 : 과천 국토해양부

(2) 일시 : 10월 14일 화요일 14:00~16:00

(3) 참석자

- 임월시 사무관(국토해양부 주택건설과)
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원

(4) 주요내용- 다가구·다세대주택 정책,

① 준사업승인제도

□ 건축허가 및 사업승인에 대한 현황

- 건축물은 건축허가를 통하게 되어 있는데, 20세대를 넘을 때 사업승인이 필요
- 19세대 짓는 대신 연접개발 금지
- 주택법이 아파트 최소품질에 기준이 맞춰져 있어서 다세대주택 사업자같은 경우 사업성이 떨어져 사업승인을 피함

□ 현 제도의 문제점

- 다세대주택은 주로 저렴한 가격에 공급되는 것이 주로
- 이로 인하여 대부분 품질의 저하로 이어짐
- 수요패턴에 의존하여 공급되면서 발생한 문제점

□ 준사업승인 배경

- 20세대 이상일 경우 각종 규제가 붙는데, 실제 다가구·다세대 주택이 20세대를 넘을 수 있도록 장벽을 낮춰주는 것
- 20세대를 낮추면서 각종 부대시설들이 들어가고, 소음기준 등 주택건설기준에 관한 기준을 적용 (건축법이 아님)

□ 준사업승인제도 내용

- 사업승인 요건 낮춰서 (완화) 20세대~149세대까지 허용할 예정
- 경로당, 어린이놀이터, 관리사무실 포함
- 불필요한 공용시설은 제외(완화내용)-비용 문제, 사업성 문제
- 건축허가보다 높은 기준이 적용
- 입도로, 주변 건축물 이격거리, 소방, 방재, 안전 등 필수적인 건축요건을 살려둠
- 주거환경 개선 - 미관 심사 등

- 단지형으로 지을 경우 합필하여 지하는 주차장,
- 인센티브, 심의 (도시미관, 건축미관 등), 안전하고 깔끔한 것 - 높이 제한 등의 규제를 완화
- 다세대가 4층 이하인데 못 짓는 지역이 있어서 인센티브 고민

□ 진행상황

- 법령개정사항이라 주택법개정안 제출된 상태(단지형다세대)
- 시행령, 주택건설 등에 관한 기준, 응급규칙이 바뀔 예정

□ 기준수립

- 지자체별로 달리 할 여지를 주어야 함
- 다가구·다세대주택이라는 개념자체가 법에 명시되어 있어 아파트의 개념과 충돌하는 문제 발생
- 출발은 높이완화로 시작: 주거용 층만 4층이지 근생이 들어갈 수 있음

□ 단지에 대한 마스터플랜 필요

- 법규에 맞춰서 유형을 스터디 필요
- 예상되는 공간환경이 한번 계획되어야 함
- 주공에서 45제곱미터 60제곱미터 배치를 그려봤음

② 블록형 다가구주택

□ 유사정책 제안: 도시정책과(블록형 다가구주택)

- 필지를 팔아 단독지 필지에 다가구 주택들이 원룸을 짓고 있음
- 블록형 다가구주택: 도시계획학회 연구중
- 연내 완료 계획중

□ 현재 주택법 개정이 올라가 있음

- 11월 국회가 열리면 법안심의를 통해서 연내 통과가 되면 확정
- 백성운 의원 발의
- 대상: 다세대 서민층, 현재기준으로 3~4인 가구
- 지역: 주로 수도권 분포

□ 새로운 도시주거유형 제시

- 다세대주택을 지을 필지가 있는지 여부
- 서울시에는 노화된 주택 몇 개라고 생각할 수 있음
- 경기도 등에 필지 확보
- 현재 상황의 수도권에서 사업성에 있어서는 아파트 외에는 없음

□ 보육시설와의 연계 - 보육정책기금

- 보육시설같은 경우 시설확충금 지원이 없음
- 육아정책과에서도 같은 이야기를 하고 있음
- 시설기준이 없어서 돈을 주지 못함
- 보육쪽에서는 참여한 사항: 보육시설 업계끼리
- 대부분 이해관계자가 있어서 꺼려하는 상황

□ 정책 진행에서 필요한 사항

- 도시주거에서 저층고밀로 가는 것이 도시구조에 커뮤니티를 형성하는데 더 낫다고 생각
- 사업성과 정책이 연계되어야 함
- 도시계획적으로 컨트롤할 수 있는 여건이 되어야 함
- 공동주택 등에 소규모 건축이 보호받을 수 있어야
- 건축사, 지자체와 회의를 통한 법안
- 문제점 분석: 주요한 문제점 - 공동주차장
- 디자인기준 수립의 경우 연동하여 할 수 있는 방안 필요

□ 단지형 다세대주택의 의의

- 획일적인 조건은 벗어나고 있음
- 입지에 따라서 고급 주택과 경제적인 주택 유형 등 다양한 유형이 나타날 수 있음
- 단지형으로 접근한다면 가능성이 있다고 생각함
- 지자체의 고민: 일률적으로 할 수는 없음

2. 서울시청 공무원 인터뷰

(1) 장소 : 서울특별시청 서소문별관

(2) 일시 : 10월 14일 화요일 09:30~12:30

(3) 참석자

- 윤혁경 감사관(서울시 도시디자인국 도시관리과)
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원

(4) 주요내용

① 법적 배경 및 현황

□ 종세분화 시점: 2003년 7월말

□ 제2종 일반주거지역 세분화할 때의 문제

- 관리를 전제로 했어야 했는데 현 상황을 두고 지정을 했음
- 3종으로 갈 수 있으면 3종으로 해야 했음
- 당위성, 합리성을 현재 인정받지 못함
- 구조적으로 합의 및 컨센서스 형성이 어려움
- 현재는 용도지역이 체계적으로 관리되지 않음

□ 현황: 경제흐름과 관련 하여 파악할 때 현재 전환기

- 70~80년대 완벽한 건축물이 건축되지 않았음
- 지금의 경제상황에 보면 다시 건축해야하는 형태와 구조가 완벽하지 않은 한시적인 건축이 있음
- 공급위주의 정책 아래에서 품질을 관리할 시간적 여유 부족
- 용도지역의 경우 전용주거지역을 제외하고는 관리가 느슨한 체계

□ 용도지역과 건축과의 분리

- 2000년 이전에는 건축법에서 용도, 건폐율, 용적률 모두 건축주 입장에서 관리
- 도시계획 입장 그것이 아니라고 판단하여 도시계획법으로 옮겨옴
- 전환기의 상황: 용도지역 단계 이하 컨트롤 기능 상실
- 종래에까지 건축허가는 귀속행위, 재량이 없음
- 일반적 인식: 용적률 300%이면 권리로 생각하여 관리하는 입장에서는 어려움
- 용도지역에서 제1, 3종 일반주거지역의 범위가 넓음
- 용도지역 세분화가 필요했음
- 큰 덩어리로 정해놓은 상태에서 합리적이지 못한 부분 발생

- 상한치까지 허가할 수밖에 없는 상황

□ 90년대 이후 다가구·다세대 형태를 갖추어감

- 공급이 주요 정책이었기 때문에 외부 공간환경에 대해 소홀
- 주택 보급률을 위하여 가급적 많은 용적률을 주도록 함

□ 법률에 의한 다가구·다세대 주택 프로토타입 발생(김진욱)

- 급속하게 확산
- 정책적으로는 건축물에만 적용되기 때문에 프로토타입 발생
- 여태까지는 필지를 중심으로 고려하였고, 주택공급이 최우선정책이었는데, 다가구·다세대 주택에 대한 기준이 흔들리고 단지 개념을 도입하려고 함
- 다가구·다세대 주택의 경우 규제 강화하였으나 이후 공급을 위한 규제 완화

□ 법적 기준 변화에 따른 건축물 형태의 변화

- 배치, 발코니형태, 건축물 외형이나 파사드에 영향을 주었음
- 정책에 따른 변화가 있을 수 있음
- 나머지는 시대가 원했던 도시 문제 수단으로 여겼던 것이 종합된 것이 현재에 이르렀음

□ 주택 공급 시스템

- 일본 공업화 주택의 경우 1960년대 소규모 주택 공급을 위해서 정책적으로 loan을 해주었던 경우가 있음
- 공업화주택은 실질적으로 더 비쌌
- 일본인은 공동주택에 대한 거부감. 집합생활에 대한 거부감
- 우리나라는 공동체, 어울림에 대해, 같이 사는 데 익숙한 편: 우리나라는 공동체에 대하여 익숙함

□ 서울시의 현재 제안

- 단독주택지 보호하겠다는 정책 있음
- 양호한 단독주택으로
- 작년 서울시 입장은 공동주택으로 가는 것은 반대
- 작년 지침, 방침:1종, 양호한 단독주택지 보호 방침
- 재개발 재건축 경우 지역 순행형 아파트 단지, 경사지 유형에 맞는 유형 개발 필요

□ 다가구·다세대 주택에 대한 문제

- 주차장, 놀이터 등 커뮤니티 부족하나 대안이 없는 상황
- 예산 지원 필요

□ 용적률

- 우리나라도 역시 최종 조례에서 확정
- 서울시 제1종 일반주거지역 150%, 제2종일반주거지역 200%, 제3종 일반주거지역 300%
- 최종 적용에서는 일본과 비슷함

□ 경관협정

- 도입하려하였으나 실패
- 교회 등에서 반대

□ 마을 만들기

- 일본의 경우 해결이 어려운 것은 마을만들기를 통해서 해결
- 우리나라도 예전에는 어른이 있었으나, 동, 계 등이 사라져서 불가능
- 새마을 운동: 지역주민 의사결정으로 끌고 가는 과정
- 환경개선을 위한 협정은 빠른 시간에 확산 될 것
- 도시 관리 차원에서는 약 10년~20년 정도 시간이 필요
- 서울의 경우 의사 결집이 더 어려움
- 시골에서는 시도 자체에 의의가 있음
- 전문가도 부재
- 가능성은 있다고 보나, 정치적으로 이용하기 때문에 문제가 있음

② 대안

□ 지구단위계획

- 모든 것이 지구단위계획으로 해결하는 것은 비경제적
- 주거지역을 컨트롤하여 얻는 비용은 많지 않음
- 용도지역 세분화
- 현 제도로는 가능

□ 건축기준

- 형태, 배치를 결정짓는 요소가 얼마나 거주환경에 영향을 주는지 인식해야함

□ 지역에 맞춘 건축용도 지정 필요

□ 현재는 공간환경에 대해서 요구하는 시대

- 경제성장과 관련되면 가능
- 경관, 디자인을 요구하는 시대: 공간환경에 대해서 관심을 두고 있음
- 부의 수단으로 여기고 있었고, 40년 압축 성장: 80년 이전 구조적 결함 등에 의한 어쩔 수 없는 상황의 결과였음

3. 일본국토교통성 공무원 인터뷰

(1) 장소 : 국토교통성 2층 주택국 자료실 A

(2) 일시 : 7월 15일 12:30~15:00

(3) 참석자



〈그림 157〉 일본 국토교통성

- 佐藤誠(사토마카토) : 일본국토교통성 주택국 주택종합정비과 과장보좌
- 橋本憲一郎(하시모토켄이치로) : 동경대학교 도시양상해석연구실 조수, 일본건축사
- 윤동식(통역) : YaDS 대표, 동경대학교 객원연구원, 일본건축사, 공학박사
- 김진욱 · 오성훈 부연구위원, 이민우 연구원

(4) 주요내용

□ 건축확인절차

- 심사대상: 10만명 이상 도시 및 도도부현
- 절차: 건축확인→건축착공→중간검사→완료검사→준공
- 중간검사 제도
 - 1) 10년 전부터 시행
 - 2) 도중에 현장에 가서 안 보이는 부분이 잘 되고 있는지 검사
 - 3) 대상: 특정행정청, 도도부현 10만이상의 큰 도시
- 민간위탁행정(지정확인검사기관)
 - 1) 10년 전부터 시행
 - 2) 단체규정, 집단규정 등이 제대로 시행되고 있는지 심사
- 민간행정(지정확인검사기관) 도입
- 도입배경
 - : 확인검사에 비해 완료검사가 작음(38%) 불량검사를 초래
 - : 불량검사원인: 이러한 검사들이 건축주사가 하는데 거기 일하는 사람 수가 적어 이런 결과 발생
 - : 98년에 검사 수를 늘리기 위해서 민간위탁 시작
- 현황: 현재 완료검사 76%까지 올라가게 됨
- 결과: 민간위탁을 하여 목적 달성
- 한국의 인허가와 일본의 확인심사의 차이
 - : 한국은 된다, 안 된다 판단의 재량이 공무원에게 있지만 일본은 재량권이 없음.
 - : 따라서 기준법에 맞는지만 체크하기 때문에 민간위탁이 가능
- 민간 영리 비영리는 구분하지 않지만 공정한지는 심사함
- 지정확인검사기관 자격: 국가가 지정한 시험을 합격하는 기준을 충족시키는 기관 이라면 심사 기관이 될 수 있음
- 공사 중에 공정 중립성 심사능력을 직접체크 하고 있음
- 위반대책

- : 행정청은 건축 위반에 대해 대책을 세우는 것으로 바뀌고 있음. 예전에는 확인 심사를 받고, 일이 많아 위반대책은 힘들었으나 민간위탁을 맡기면서 위반대책 확실히 하게 됨
- 중간검사제도 1998년
- 한신대지진 1995년, 6000명 사상
- 2층 목조 건물이 많이 무너졌음
- 그렇기 때문에 도중에 시공하고 있는 것을 지켜볼 필요가 생김
- 사실은 모든 건축물을 대상으로 하고 있지 않음
- 도도부현, 마을, 특정행정청에서 할 건물을 정하고 있음
- 도쿄의 경우, 3층 이상 건물, 철골에 기둥을 만들었을 때
- 2층 보, 바닥 배근 등에 지정하고 있음
- 중간검사를 하고 있는 행정청 늘어나지만 전체는 아님
- 벌금 올리고, 징역 추가
- 건축사에 대해서 더 강하게
- 건축주에게 이러한 벌칙이 부가됨

□ 민간위탁과 소규모 건축물 밀집지역과 관계

- 동네의 위반건축물을 막기는 가능하게 되었음
- 행정절차는 인허가 과정에서 판단의 재량권이 없기 때문에 어떠한 제한도 가지지 않음

□ 소규모 건축물을 유지 관리하고자 하는 국토교통성의 노력

- 집단규정: 상세규정(지구계획, 건축협정), 용도제한에서 더 엄격한 규제 만드는 동네 가로 보전 룰 등
- 단체규정은 일본전국, 집단규정은 제한된 영역에 한함

□ 기타 건축기준법 기준- 마을만들기

- 지역에 따라서 행정적으로 적극, 소극적인 부분도 있음
- 지역 내에 여러 가지 용도가 혼재할 경우 적용 힘들
- 주택가 뿐 아니라 오모테산도, 롯본기 힐즈와 같은 경우도 해당
- 마을만들기 보조금은 건축물을 짓는데 쓸 때, 교부금은 도로의 경관을 지키는데 쓸 수 있게 지원되는 것 (공공시설로서 공원, 도로, 마을을 지키겠다는 사업 들 할 수 있음)

□ 기타 건축기준법 기준- 건축협정

- 지구계획은 행정에서 의회 조례로서 정하는 것에 반해 건축협정 절차는 기준법, 체결은 민간분이 체결
: 룰 위반자에 대한 대책은 참여자가 결정
- 지구계획의 경우 규칙을 위반한 건물은 심사 통과가 힘들고, 협정의 경우 심사와는 상관없지만 위반자가 생기면 민사소송이 가능

- 기본적으로 살고 있는 사람들의 운영위원회를 통해서 지켜나감
- 문제점-운영위원들의 고령화
- 건축협정을 없애고 지구계획으로 바꿀 수 있는 협조요청 가능
- 교부금, 보조금과는 틀림
- 마을경관정비사업: 오래된 동네에 적용할 수 있는 사업
- 경관법: 마을에서 지정하면 적용
- 소규모 건축물 개선 등에 대한 문서, 기록 등이 남아 있는지

□ 일본 소규모 건축물 밀집지역의 이미지, 인식

- 하나의 움직임으로서 일본의 큰 대지진, 계획없이 막 생겼다가 그러한 것들이 방화 등의 문제, 콘크리트로 다시 지었던 경우는 있음
- 또 하나는 옛날부터 상업지역으로 변성하였던 부분이 마을의 경관이 남아 있는데 쇠퇴되는 것을 살리는 경우
- 일본 같은 경우 뉴타운 있어, 분산시키기 위해 2층 주택지 건설. 밀집된 것

□ 일본 소규모 건축물은 마을만들기로 지원

- 시가지 재개발법이 있어서, 각 부지를 권리를 갖고 있고 그것을 크게 하여 권리를 같이하는, 예를 들면, 역 앞 상가가 있는데, 그것을 치워 공원을 만들어 고층건물 사용하는 등의 공간환경 개선 구획정리사업이 있는데, 작은 부지 도로가 커지면, 부지 면적이 작아지는데, 토지구획정리사업, 면적이 작아지지만 공원 조성하여 공간을 개선

□ 민간에서 실행하고 국가에서 지원하는 시스템에 대한 내용

- 일본 토지에 대한 인식: 대지가 있으면 마음대로 세울 수 있음
- 경관법의 배경: 일본도 아름다운 마을 경관, 유럽 같은 경관에 대한 욕심과 움직임이 있었음
- 주체 : 기본적으로 지역 행정단체
- 지원 : 국가에서 보조금, 규칙을 통해서 활동 지원

□ 디자인 심의제도 등에 대한 인식

- 일본은 디자인에 대해서는 자유로움
- 관리한다는 의식은 일본에서는 약함
- 하지만, 단체에 따라서는 디자인 심의하려는 곳도 있음
- 디자인가이드라인 예시: 일본 미나토미라이지구
- 디자인가이드라인의 배경: 현 상태 상위법에서의 디자인에 대한 얕은 의식

□ 관청(공무원)의 전략

- 지금까지 의식이 높아져오지만 아직은 약하고, 도시의 마을 공간환경의 보존 및 디자인보다는 공지를 남기는 등의 제한을 통해, 환경 보존. 또한, 민간이 스스로 돈 투자해서 하게끔 유도

- 일본의 경우 부지가 작은 곳이 많고 도로와 접하고 있는 면적도 다르고, 높이도 다른 것이 생기는 것이 대부분인데 그러한 환경을 개선하기 위해서 공지에 대한 인센티브를 높여 유도

□ 지나치게 큰 건축물이 들어와 생긴 문제는 어떻게 해결하고 있는지

- 토지 주민 의견을 수렴하여 만드는 케이스가 있음
- 순서: 일본에서는 도로가 넓어져야 건물이 커지고, 높아지기 때문에 작으면 넓히면 용적률, 수익률 따라옴
- 용적률을 올리고 바꾸는 것을 할 때, 높이 제한, 셋백을 통해 통일된 블록 디자인을 위해 마을의 경관 만들기 가능
- B-PLAN을 모델로 하였음

□ 도시기본계획 등의 승인 범위

- 도시기본계획: 도도부현
- 지구계획: 마을
- 승인권: 시가 정한 것 도도부현, 도도부현에서 정한 것은 나라에서 승인

□ 도쿄 토지이용계획 결정권자에 대해

- 토지이용계획은 도시계획-동경도지사, 도시이용계획은(용도)-동경도지사가 정함 (도도부현)
- 10만인 도시는 도도부현과 같음: 요코하마, 오사카
- 나라의 승인이 아니라 동의
- 기준: 운영기준이 있고 벗어나지 않으면 됨
- 배경: 일본전체 권력을 마을로 끌어내는 중

□ 슈퍼블록 개발방식이 소규모화 되는 방식에 대해서 생각이 있는지

- 재개발의 열쇠는 슈퍼블록이 되던 작은 블록이던 수익성이 가장 중점적인 열쇠
- JR 국철자리 공지 생기면서 국가적 과제가 됨
- 버블도 있었지만 성장 중에 토지가 건물이 부족하다는 의식이 있었고 고도계획지구 만들며 해결
- 제도의 경우 작은 용지, 제도를 적용
- 여러 가지 메뉴, 상황 따라서 적용
- 부족하다면 만들어낼 수도 있음
- 법률이라는 것은 국가에서 만드는 것인데, 주민들과 협의하여 이용하는 것이 과제

□ 마을경관을 보존하는 방법

- NPO 법인이 많이 전국에서 만들어지고 있는데 그 단체들의 활동
- 지원금의 경우 마을이 돈을 받아 민간에 도움
- 마을의 사고방식에 따라서 민간에 줘서 개발을 하고 개선시키는 의지 있으면 개발할 수 있음

4. 도쿄도청 공무원 인터뷰

(1) 장소 : 도쿄 신주쿠 도쿄도청

(2) 일시 : 11월 5일 수요일 14:00~18:00

(3) 참석자



〈그림 158〉 일본 도쿄도청

- 瀬良 智機(세라 코모키): 도쿄도 도시정비국 주택정책담당부장
- 佐藤 千佳(사토 치카): 도쿄도 도시정비국 주택정책추진부 기획담당과장
- 久保田 浩二(구보다 코지): 도쿄도 시가지정비부 방재도시만들기과장
- 築比地 正(츠키히지 세이): 도쿄도 도시정비국 시가지건축부 건축기획과 건축계장의 3인
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원
- 김용선 박사(공학박사, 동경대 신영역창성학과연구과 연구원, 통역 및 섭외)

(4) 주요내용

① 도쿄 주택정책

□ 주택정책의 변화

- 전후, 주택 부족에 대한 응급처치로 1975년까지 공영주택 공급
- 1965년부터 공영주택은 저소득, 주택공급공사에서는 중산층을 상대로 함
- 1973년 1가구 1주택 달성
- 1965~1975 1년 만호 정도 건설 (도쿄도)
- 1990년 중산층을 위한 도민주택제도창설
- 초기 공영주택이 가족중심의 천편일률적인 공급이었다면 현재 독신 등 다양한 수요를 상대함(1985에서 버블경제 넘어가는 사이에 정책이 바뀜)

□ 1996년 공영주택법 대개정

- 33% 자격에서 25%로 줄임
- 공영주택이 들어갈 수 있는 수입액, 자격조건을 줄임
- 예외적으로 노인은 40%
- 이는 사람들이 모자라고 공영주택이 모자라기 때문

□ 도영주택에서 재고(스톡)를 이용

- 재정건전화 등의 배경 있음
- 현재 도쿄도 공영주택 26만호(95% 스스로 건설 관리)

- 도쿄 외곽에 3만호
- 다른 지방자치제에서는 현영주택보다, 지방자치단체가 주도적으로 건설 (도쿄도의 경우 수도라는 특수한 상황에 뒷받침)

② 동경도 소규모 건축물 밀집지역 개선: 방재 중심

□ 목조 주택 밀집되어 있고, 도로, 공원이 부족한 곳을 대상으로

- 화재가 생겼을 때 문제가 되는 곳
- 고도성장 후 도쿄로 인구가 집중되어 도로 등의 시설이 부족하게 됨

□ 문제점

- 노령화, 복잡한 권리관계 등으로 재건축이 어려움
- 정비가 필요한 곳 중 이러한 문제가 있는 곳에 정책적으로 집중

□ 시기: 1980년대부터 준비하여 체계화되고 본격화 된 것이 1997년부터

- 고베 대지진이 그 계기가 됨

□ 방재도시 만들기 2가지

- 도시계획법으로 해결
- 강제적으로 매수하여 문제없음
- 방재생활권 내에서 해결: 공원, 작은 도로 만들기
- 도시계획법이 아니라 임의 사업이기 때문에 안에서 계획을 세워 매수
- 도쿄도에서는 (구가 진행) 재정적 지원

□ 임의사업

- 좀처럼 진행하기 힘들기 때문에 우선적으로 필요한 것을 선택하여 도시계획법에 준해서 추진
- 도시 근처 도로, 길가에 있는 건물들을 강제적으로 제어하는 방식
- 면적으로 정비: 영역을 정해서, 그 영역에 있는 건축물을 중심으로 정비

□ 재정적 지원

- 국가 50%, 도가 25%, 구25% (matching fund)
- 나라에서 지원하는 비율이 높은 편

- 연간예산 7조엔, 건설: 6000억엔, 도시정비국 2000억엔

③ 사례설명

□ 스미다구 교지마지구

- 배경
 - : 관동대지진으로 목조주택이 많이 무너졌었으나 현재도 많은 소규모 주택이 밀집
 - : 도로가 좁고, 정비를 할 수 있는 시기를 놓침
 - : 정비에 포함되지 않았던 지역이나 노후화됨
- 세 가지 과제
 - : 노후화 재건축 개선
 - : 화재에 대한 향상
 - : 상업 공업 주거 커뮤니티, 도로, 공원 건설
- 임의사업이기 때문에 동의를 얻어 진행하기 위하여 기간이 길어짐
- 동경도 정비 최후사례로 초창기에는 동경도에서 직접 하다가 구로 주체를 넘김
 - : 동경도에서 시범사업으로 정책적으로 진행함
- 주요 내용
 - : 커뮤니티 주택건설: 도쿄도에서 도로정비 후 주택을 마련해주기 위해서 이사 갈 수 있는 집을 마련
 - : 포켓공원: 사유지를 구입하여 구에서 소유

□ 세키하라잇초메

- 배경: 50년대 중반 60년대 고도성장 시기에 인구집중 시기에 주거지로 성장
- 방재가구 정비사업
 - : 집을 정비해서 방재가 가능하게끔 정비
 - : 뜻이 모이면 건물을 짓거나 이사를 가기도 함
 - : 행정적, 강제적으로 시행: 사는 사람이 조합을 만들어 진행
 - 사업성이 있고 민간이 시행: 사업성을 위한 법적 인센티브가 기본적으로는 없지만 이 지역의 용적률을 다 쓰고 있지 않고 있기 때문에 있어서 그것을 통하여 채산성을 맞추고 있음
 - 도로에 의한 커뮤니티 이분화에 대하여 반발이 발생

□ 주택지구개발사업

- 1960년 생긴 법을 기준으로 시행되는 사업
- 대상 조건
 - : 민간이나 조합이 할 수 없는 사업
 - : 지방자치단체가 주체적으로 해야 하는 사업
- 내용
 - : 지방자치단체가 땅을 구입하여 개량
 - : 4500제곱미터 안에 84호 정도 들어감 (1헥타르 210호)
 - : 도로법에 의하여 만들어진 도로는 하나도 없었음
 - : 28%의 도로가 생겼음

: 방재지역에서는 집을 만들 때 여유를 만들어 채산성을 맞추지만, 여기는 원하는 수만 시행하여 민간이 하지 못함
: 이 지역뿐만 아니라 주변의 안전까지 확보

- 현황
: 동경도에서 한 사업만 시행
: 정책방향으로서는 유지관리에 초점을 맞춤
- 예산: 도시정비국 2800억(인건비 100억)엔 중에서 20억엔

④ 기준법 개정 과정

□ 주차장 관련 법률

- 주차장을 의무적으로 지어야 하는 규정: 주차장 정비지구, 근린 상업지구, 변화한 곳에 있어서 공동주택을 2000제곱미터 지을 때 적용해야하는 규정 있음
- 이 지구 이외에서 지을 때에는 10,000만 제곱미터의 경우
- 비특정용도의 공동주택. 300제곱미터 당 한 대
- 나가야나 단독주택의 경우 소규모 건축물에서는 주차장 지어야 하는 의무는 없음
- 단독주택에 만들 의무는 없지만 만드는 경우 발생
- 민간업체의 경우 주차장이 많으면 잘 팔리기 때문에 90% 만들기도 함

□ 소규모 건축물에 대한 규제

- 밀집지역 방화기준을 세워야 하지 않느냐는 의견에 의하여 2003년부터 실시하고 있음
- 해당 지구에 대해서 500제곱미터 이하 건축물도 방재건축물 함
- 제도를 적용하는 것은 밀집지역
- 밀집지역은 구와 도에서 협의를 통해 지정
- 도쿄도의 경우 3000헥타르가 지정가능

□ 지구계획을 통한 가로계획

- 도심부 높이제한 31m
- 옛날에는 화제를 막기 위하여 높이 제한을 둠
- 도쿄역과 황궁 사이에 건물이 있는데 고층을 짓는 신청이 있었으나 황궁을 내려다 본다는 이유로 금지하였고 근래 고층 건축물을 허가하는 순간부터 현재 모습이 되어버림

5. 세타가야구 공무원 인터뷰

(1) 장소 : 도쿄 세타가야구청

(2) 일시 : 11월 7일 금요일 14:00~17:00

(3) 참석자

- 神成 和彦(신조 카즈히코): 세타가야구 도시정비 <그림 159> 일본 도쿄 세타가야구청 부 지역정비과 방재가로만들기 담당 계장
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원
- 김용선 박사(공학박사, 동경대 신영역창성학과연구과 연구원, 통역 및 섭외)



(4) 주요내용

□ 마찌쯔꾸리(마을만들기 계획) : 구속력 없이 권고하는 정도

- 구에서 방침을 작성하여 주민참여를 유도
- 주민들은 마을만들기 계획을 작성하여 제안
- 지구단위계획에 마을만들기 계획을 참조
- 구에서 운영에 필요한 돈, 회보지 등에 대한 기준을 두고 재정적 지원을 함
- 구체적인 수치 등은 구체적으로 밝히지 않음
- 구와 관련된 마을만들기 단체는 ‘마을만들기 협의회’로 NPO 등의 자발적 단체는 구청과는 관계가 없음

□ 마을만들기 계획에 대한 지원

- 계획수립에 대하여 따로 지불하지 않음
- 5년간 150만엔 (마을만들기 계획을 수립하는 지역을 대상으로 1단체)
- 첫 3년 40만엔 한도
- 전문가 파견 등에 대한 비용을 별도 지불
- 주민 활동비 차원에서 지불

□ 지구정비 및 계획(지구단위계획)

- 도시계획법에 근거하여 구속력 있음
- 주민이 작성한 마을만들기 계획을 참고하여 수치 등 구체적 내용을 포함
- 프로세스

① 주민 의견 수렴 → ②마을만들기 계획 작성(전문가과견) → ③지구단위계획에 반영(구 작성)

□ 인허가 과정에서 확인 여부

- 구속력은 없지만 인허가 신청 시 참고 할 것을 권고
- 마을만들기 계획은 지역 분석에 기본 자료가 됨

□ 세타가야구의 특수한 상황

- 보통 마을만들기는 구청에서 담당하고 있으나 세타가야 구의 경우 支所(지소)에서 세부계획자료를 담당하고 있음

□ 소규모 건축물 밀집지역 공간환경 개선

- 일본의 경우 목조밀집지역이기 때문에 지진, 화재 등에 대한 방재를 위하여 개선이 더 빨리 진행됨
- 풍경 등에 대한 문제만으로는 합의 등의 문제로 더 오래 걸렸을 것

부록 3.

일본 소규모 건축물 공급자 관련 인터뷰 내용

1. 파워빌더 근무 연구원 인터뷰

(1) 장소 : 요코하마역

(2) 일시 : 7월 11일 금요일 11:30~13:00

(3) 참석자

- 안국진 : 파워빌더 연구소 연구원, 공학박사
- 파워빌더 소속 일본건축사 3인
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원



〈그림 160〉 파워빌더근무 연구원

(4) 주요 인터뷰내용

□ 공급자가 거칠 수 있는 행정절차는 크게 두가지

- 시 당국: 법률 및 각종 규제 등에 대한 체크만 시행
- 민간행정: 법에 대한 체크와 함께 제도적 문제의 해결, 개선 방안을 제시
- 일본도 역시 경우마다 주요 심사기준이 달라지기는 하지만 요구하는 기준을 확인하는 것이 목적이기 때문에 디자인을 심사하는 등의 일은 발생하지 않음. 민간행정을 더 선호하는 이유는 법적 개선방안을 제공해주는 적극적 확인을 실행해 주기 때문

□ 파워빌더와 하우스메이커 다른점

- 하우스메이커는 개별 고객의 개별 택지를 중심으로 진행되는 반면, 파워빌더의 경우는 단지개념의 프로젝트
- 마을만들기, 각종 조례 등 지역적 대응이 이루어지기 쉽지 않음
- 대량 일괄적 공급 위주

2. 공무점 관련 연구원 인터뷰

(1) 장소 : 도쿄포럼

(2) 일시 : 7월 15일 15:00~17:00

(3) 참석자

角倉英明(스미쿠라히데아키) : 국토기술정책종합연구소 주택
생산연구실 연구원, 공학박사

통역 : 김용선

김진욱 · 오성훈 부연구위원, 이민우 연구원



〈그림 161〉 공무점 연구원
인터뷰

(4) 주요내용

□ 공무점의 정의

- 학계에서도 정의가 완전하게 이루어지지 않는으나 주로 구성된 소규모 공사를 하는 5~10명 규모의 업체를 지칭하며 일반적으로 목수를 중심으로 함

□ 현 공무점의 경향과 이슈

- 목수가 감소하고 아버지 대를 이어 정규 건축 공부한 건축사가 경영하는 경향이 있음
- 현재 예전보다 다양한 기능들이 필요하고 30개 직종이 필요하게 되어 지역을 기반으로 서로 network 형성
- 공급현황 : 공무점이 연간 5호 건설시 8만개의 공무점이 연간 40만호를 공급
- 주택의 수명이 짧음: 평균 30~40년. 일본정부의 200년 주택정책을 추진하고 있음.
- 하자담보: 지은 건물에 대하여 보증하는 방안 마련
- 지역재료: 지역재료를 사용하는 것 유행. (예 나고야 등)
- 신축이회에 리노베이션이나 리폼의 작업도 함

□ 공무점이 처한 현황

- 연 120만호 공급하던 것에서 현재 80만호로 축소
- 공무점은 공장을 통하지 않기 때문에 상황에 유연하게 대처할 수 있고, 또한, 다양한 주택 공급 가능하나 하우스메이커와 경쟁하기 어려움

3. 하우스메이커(세키스이하우스) 실무자 인터뷰

(1) 장소 : 동경 세키스이하우스 동경지사

(2) 일시 : 7월 10일 목요일 09:30~12:00

(3) 참석자

- 芦川正博(아시가와마사히로) : 세키스이하우스 동경지사 부장
- 김용선(통역) : 동경대학교 신영역창성학과연구과 연구원, 공학박사
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원



〈그림 162〉 세키스이하우스
실무자 인터뷰

(4) 회의내용

□ 세키스이하우스의 현황 - FACT BOOK 설명

- 세키스이하우스(積水ハウス) 비중 전체 5.4%에 해당하는 5만 7천호 연간 공급, 업계 1위 주택을 중심으로 하고, 오피스사업을 중심으로 도시재개발 사업이나 근생 시설도 수행
- 하우스메이커의 정의는 정확하지 않지만 주로 프레하브(プレハブ)를 중심으로 설명된 간혹 하우스메이커에서 공무점에 하청을 주는 경우가 있지만 세키스이하우스는 해당안됨 철골이나 R.C조를 사용하는 경우도 있음
- 지역분포: 세키스이하우스는 오키나와를 제외하고 지사가 각 지역을 할당하여 담당
- 현재 일본에서는 인구가 줄어 주택을 늘리려 하지는 않는 추세

□ 세키스이하우스와 정책적 지원

- 1960년 일본고도성장시 주택공급을 위해 공업화주택(プレハブ) 인증제도를 통하여 권장됨 (세키스이하우스는 1960년 설립)
- 1962년 주택 금융자원 기금 등으로 통해 지원

□ 설계 및 업무 진행 프로세

- 고객상담: 1:1 대응 (영업자)
- 설계팀 평면 설정: 고객의 조건에 맞는 평면 계획과 부재 등 계획
- 건축사를 포함한 TEAM 구성: 프레하브를 조합하여 프로그램으로 설계, 시공 진행
- 판매방식: 공무점을 통하지 않는 직접 판매
- 심의, 허가는 법에 적합한지만을 체크하는 것이기 때문에 디자인에 대한 평가를 받지 않음

□ 지역 특성에 대응 하는 방법

- 공업화 주택의 경우 지역의 특성에 적합하게 대응하기 힘들 수 있으나, 세키스이하우스에서는 적용하려고 노력
- 지역 경관협정이나 마을만들기 운동에 대응하고 있음
- 커뮤니티를 이루어 살도록 노력
- 다른 공급자, power builder의 경우 공급이 목적이므로 오히려 지역의 요구를 적용하지 않음



〈그림 163〉 세키스이하우스 관동공장

4. 세키스이하우스 공장 방문

(1) 장소 : 積水하우스 관동공장 (茨城県古河市)

(2) 일시 : 7월 14일 09:30~12:30

(3) 참석자

- 高橋秀樹(다카하시히데키, 총부부장)외 4명
- 김용선(통역) : 동경대학교 신영역창성학과연구과 연구원, 공학박사
- 김진욱 · 오성훈 부연구위원, 이민우 연구원

(4) 주요내용

□ 공급시스템 - 현장시공

- 일반적인 하우스메이커의 경우 재료선정 및 시공의 경우 공무점과 계약
- 세키스이하우스의 경우 공장에서 필요한 크기의 부품을 직접 제작하여 현장 책임 시공
- 콘크리트 전문공장인 兵庫공장을 제외하고는 나머지 공장들은 プレハブ를 위한 같은 시스템 유지

□ 관동공장의 현황 및 설계방식

- 가장 큰 규모의 공장
- 월 1800호 생산
- 외벽을 주로 생산
- 물류의 거점: 샤시 등이 필요할 때 공장에 먼저 보관된 후 한꺼번에 공급
- 인력 현황: 1000여 명 중 공장 500명, 100명 도면해석
- 도면해석: free plan을 기준으로 부품을 해석, 시공
- 확장가능성 설계: 모듈을 이용하여 확장 가능성 있는 설계가능

□ 주택 설계 및 시공 기간과 수명

- 평균적 90일(3개월)
- 주택 수명 평균 50년: 실제 기록은 나오지 않았지만 100년은 간다고 파악 골조는 반영구적이기 때문에 외장을 reform 하는 경우는 있음
- 재건축의 경우 새로운 집을 원하거나 여타 다른 문제로 재건축 시도

□ 설계방식

- 도면해석: free plan을 기준으로 부품을 해석, 시공
- 확장가능성 설계: 모듈을 이용하여 확장 가능성 있는 설계가능
- 양식(유럽풍 스타일 등)의 스테디도 존재
- 지역적 특징: 뚜렷하게 나타나지 않지만 기후적 환경 등 조건에 맞춘 설계는 가능

□ 50년간 평면의 경향 변화

- 가족구성, 생활, 양식의 변화가 주요 요인
- 평균 면적이 커지고 (평균 40평대), 토지가 작아 2~3층으로 올림
- 다다미방에서 flooring으로 옮겨가고 개인 방이 커짐
- 척에서 m(미터)단위로 단위가 변함

5. 세이스키하우스 연구원 인터뷰

(1) 장소 : 세키스이하우스 오사카(大阪) 본사 방문

(2) 일시 : 9월 10일 11:30~14:30

(3) 참석자

- 中村孝之(하트폴생활연구소 소장), 有川智子(연구원) 〈그림 164〉 세키스이하우스연구원 인터뷰
- 이용규(통역) : 교토대학교, 공학박사
- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원



(4) 주요내용

□ 세키스이 하우스의 가로환경 등 외부공간에 대한 조성

- 초기 1960~1970년대 공급에 치중하여 외부공간에 대하여 고려하지 않았음
- 이후 자가 주택 공급이 진행된 이후 좋은 주택 외부환경을 요구가 생겨 대규모 택지를 구입하는 등 택지개발에 참여
- 택지개발 후 주택공급방식은 개별 필지를 중심으로 주택을 건설하는 방법과 택지 전체를 모두 개발하는 경우로 나뉨
- 'common' 등의 브랜드는 전체 단지에 대한 계획시도를 한 사례

□ 조성과정 고려사항

- 건축협정, 마을만들기 계획, 지속가능한 경관, 디자인가이드라인 등을 고려하여 주민이 외부공간을 유지할 수 있도록 함
- 전기사용마을 등의 테마를 택하여 계획하기도 함
- 디자인가이드라인 등까지 세키스이 하우스 연구소에서 연구
- 최종적으로 공용도로는 지방정부 소유이고, 건설비용은 세키스이 하우스에서 부담 후쿠오카 사례: 도로는 지방자치정부에서, 녹지는 주민이 소유

□ 관리 현황

- 10년마다 협정 수정 가능하여 협의회에서 의논하여 수정
- 관리를 위한 일정의 비용을 주민 스스로 지불 (관리비 약 천엔~만엔)
- 이사가율이 낮고 집값도 일정한 수준을 유지: 20년 동안 이사를 20% 미만

부록 4.

자료조사내용

1. 도쿄근대지도 조사

(1) 장소 : 동경대 도시공학전공 도서관

(2) 일시 : 9월 8일 14:00~19:00

11월 5일 13:00~18:00

(3) 조사원

- 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원



〈그림 165〉 동경대
도시공학전공도서관

(4) 조사 자료: 도쿄 1:10000 지형도집성



〈그림 166〉 1945년 시모기타자와역 일대(左), 1945년 지유가오카 일대(右)



〈그림 167〉 1945년 메구로도리 일대(左), 1945년 나카메구로역 일대(右)

부록 5.

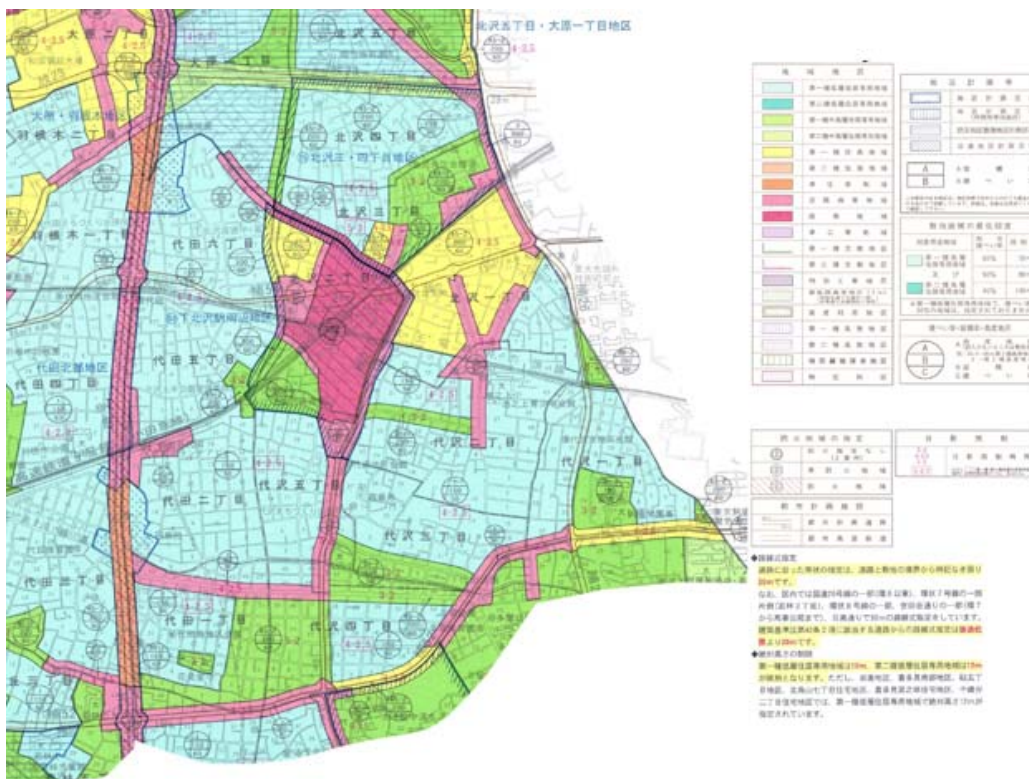
실측조사내용

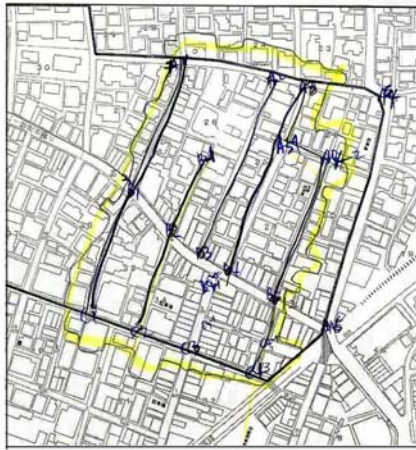
1. 下北沢(시모기타자와) 실측조사

- 장소 : 東京都 世田谷区 下北沢
- 일시 : 3월 28일~29일
- 조사원 : 김진욱 부연구위원, 이민우 연구원,
민건희, 성나연
- 도면 및 자료 제공, 안내 : 윤철재, 민건희



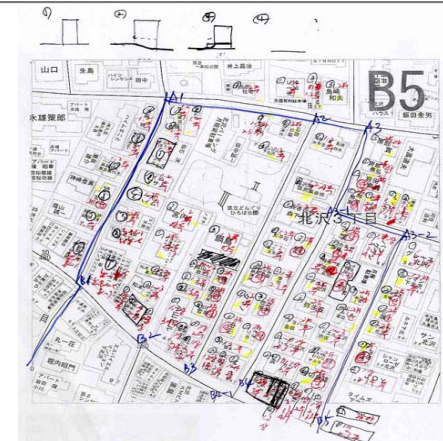
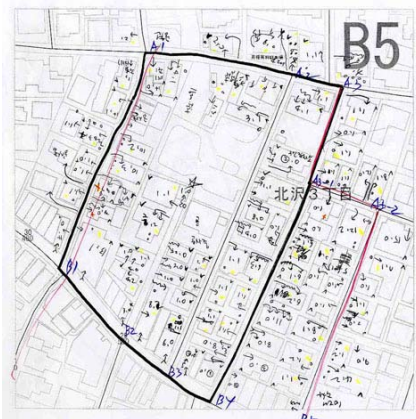
〈그림 168〉 조사원 이동





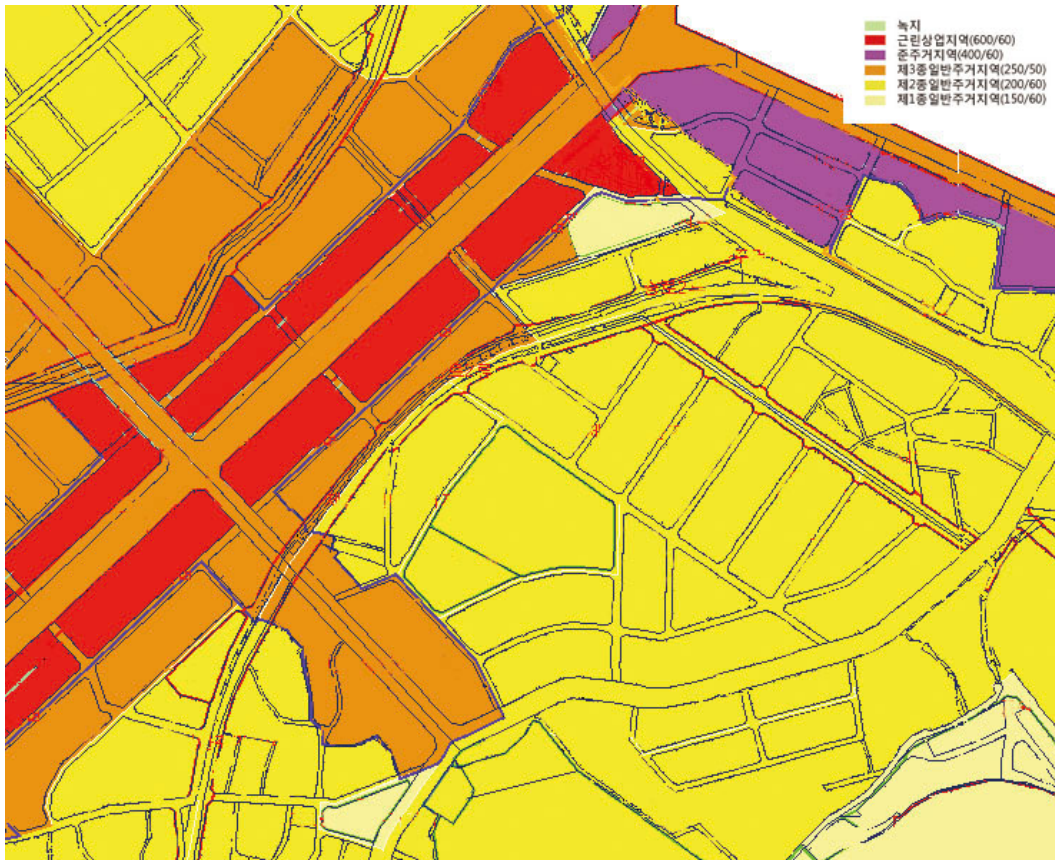
조사방법

- 보행자가 가로 경관을 바라보는 방향으로 사진 촬영
- 가로에 면해있는 모든 건물을 중심으로 사진 촬영
- 각 건축물의 입구, 세대수, 주차 위치, 각 건축물이 대지와 면하는 방식, 층수, 층별 프로그램 종류 조사
- 출장소 방문 후 관련 자료 조사



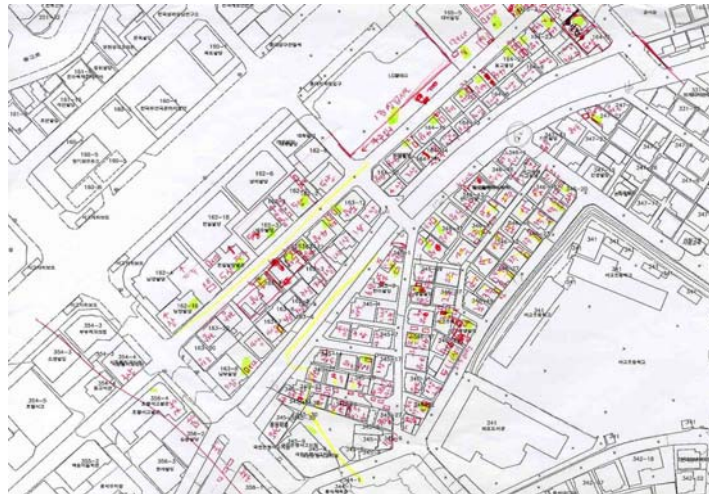
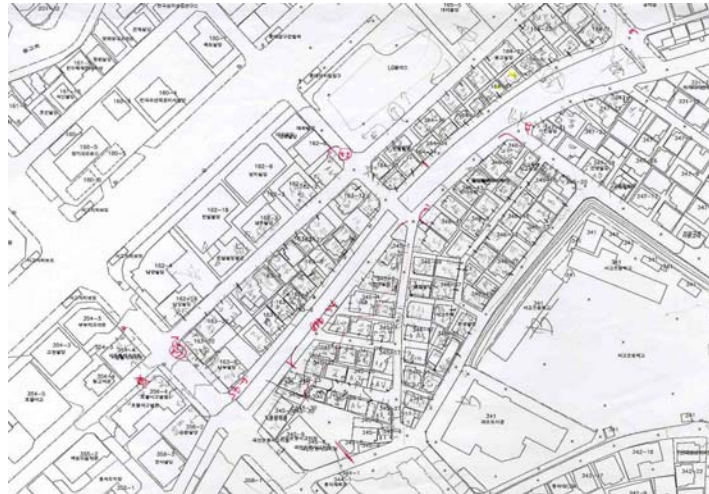
2. 마포구 서교동(홍대앞) 실측조사

- 장소 : 서울특별시 서교동
- 일시 : 6월 5일
- 조사원 : 김진욱, 이민우, 복진주, 정유리



조사방법

- 보행자가 가로 경관을 바라보는 방향으로 사진 촬영
- 가로에 면해있는 모든 건물을 중심으로 사진 촬영
- 각 건축물의 입구, 세대수, 주차 위치, 각 건축물이 대지와 면하는 방식, 층수, 층별 프로그램 종류 조사
- 출장소 방문 후 관련 자료 조사

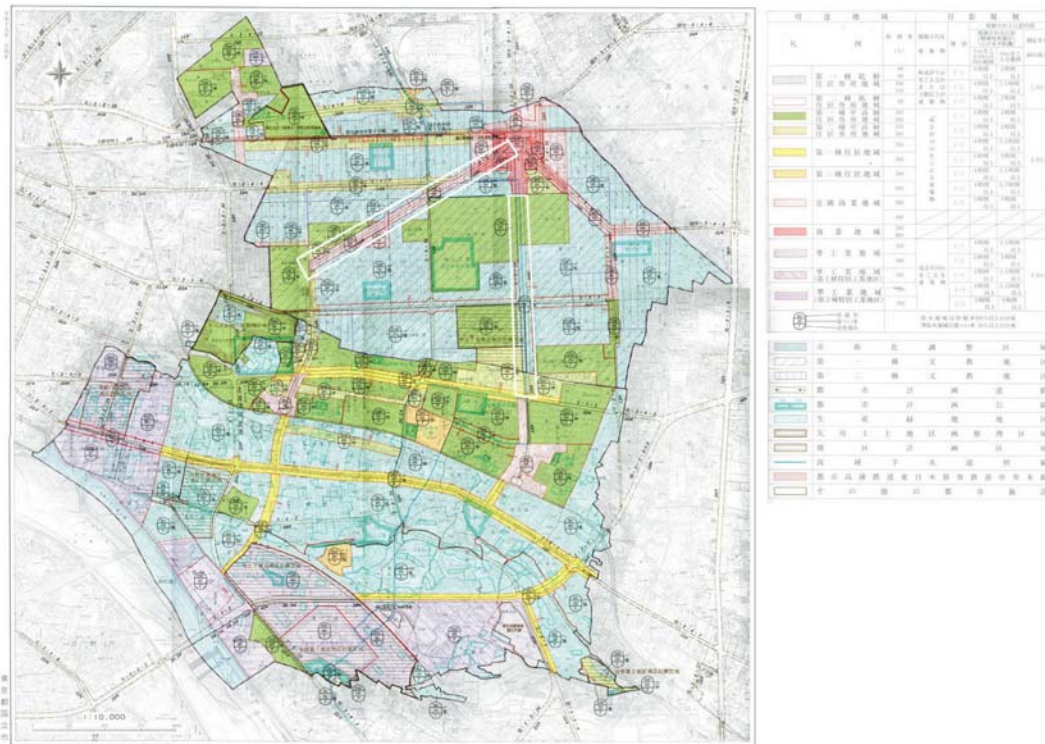


부록 6.

현장조사내용

1. 国立市(구니다치시) 현장조사

- 장소 : 東京都 国立市
- 일시 : 3월 30일~4월 1일
- 조사원 : 김진욱, 이민우, 민건희, 성나연
- 도면 및 자료 제공, 안내 : 윤철재, 민건희





2. 하우스메이커 전시장

- 장소 : 東京都世田谷区 駒沢
- 일시 : 7월 10일
- 조사원 : 김진욱, 이민우
- 통역 : 김용선



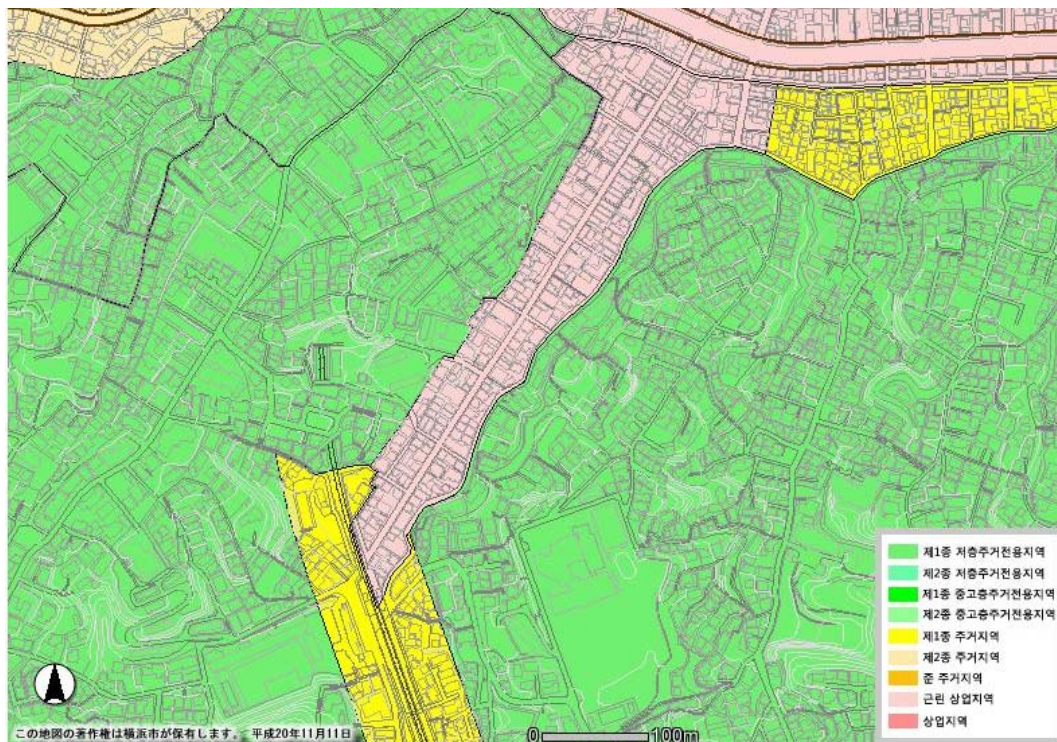
〈그림 169〉 재료 설명 보드(左), 구조 설명 보드(右)



〈그림 170〉 주택전시장 전경(左), 전시장 내부·부엌(右)

3. 요코하마 소규모 주택밀집지역 내 상점거리 답사

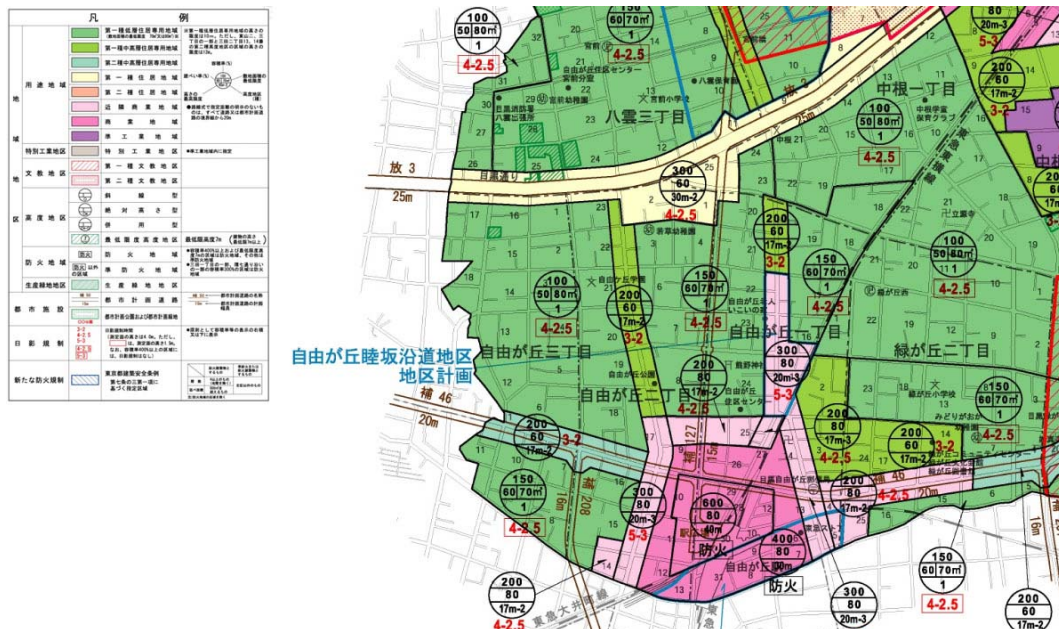
- 장소 : 横浜市中区大和町
- 일시 : 7월 11일
- 조사원 : 김진욱, 이민우





4. 도쿄 소규모 건축물 밀집지역 답사 - 지유가오카

- 장소 : 東京都目黒区自由が丘
- 일시 : 7월 11일
- 조사원 : 김진욱, 이민우





5. 도쿄 소규모 건축물 밀집지역 답사

- 目黒通り(메쿠로도리) 주변

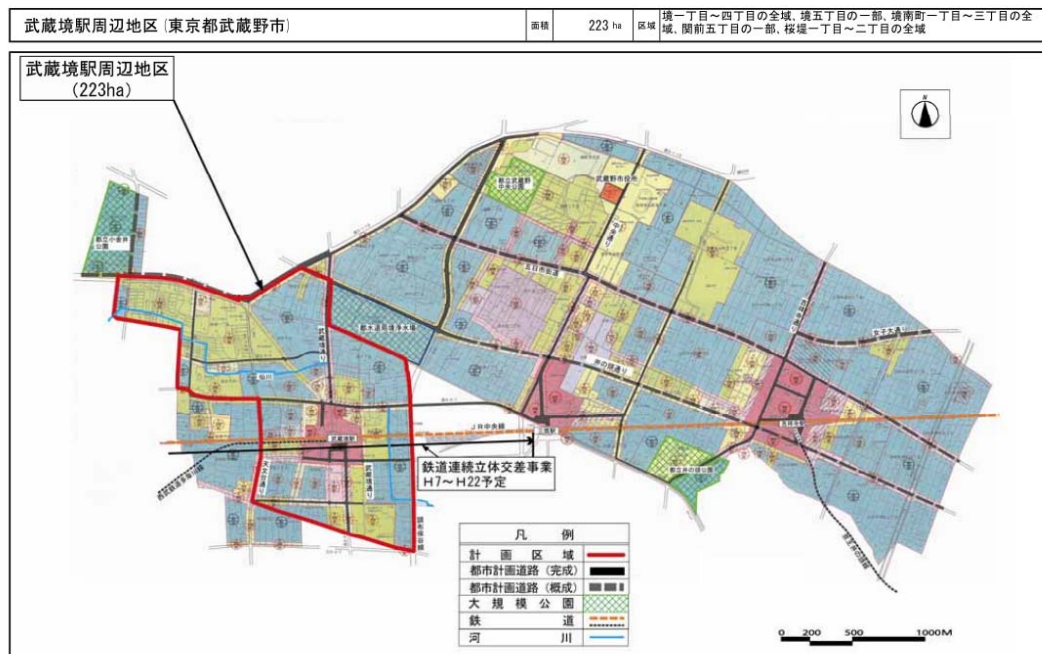
- 장소 : 東京都目黒区 目黒通り (目黒駅 ~ 学芸大学駅)
- 일시 : 7월 14일
- 조사원 : 김진욱, 오성훈, 이민우





6. 도쿄 소규모 건축물 밀집지역 답사 - 키치조지

- 장소 : 東京都 武蔵野市 吉祥寺駅 주변
- 일시 : 9월 7일
- 조사원 : 김진욱, 이민우

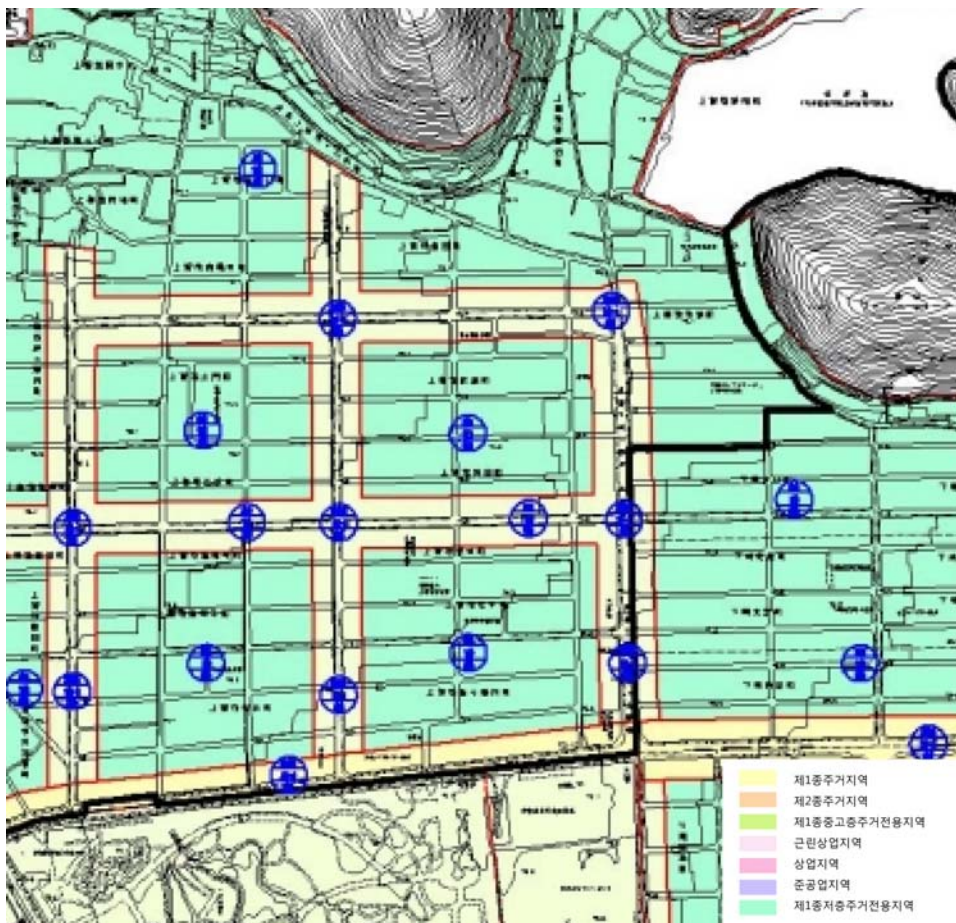


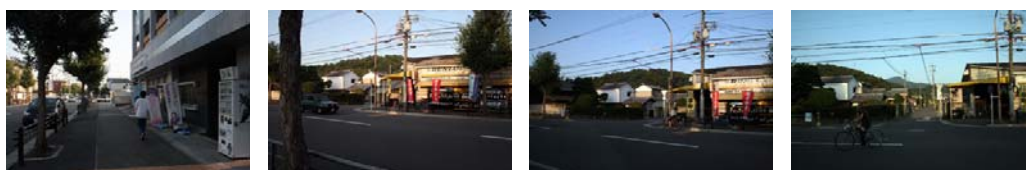


7. 교토 신시가지 소규모 건축물 밀집지역 답사

- 기타야마(北山) 주변

- 장소 : 교토 下鴨中通り 北山駅 주변 주택지
- 일시 : 7월 14일
- 조사원 : 김진욱, 이민우

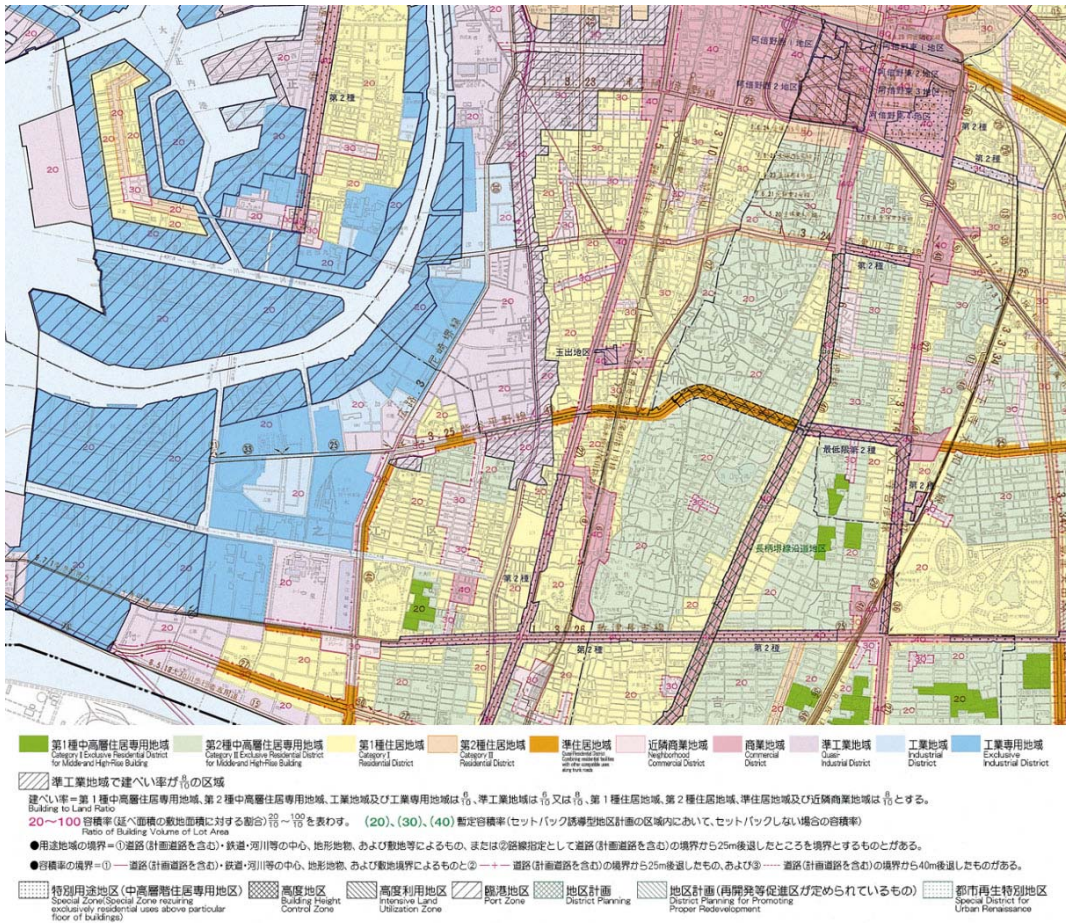




8. 오사카 소규모 건축물 밀집지역 답사

- 미나미타나베(南田辺) 지역 조사

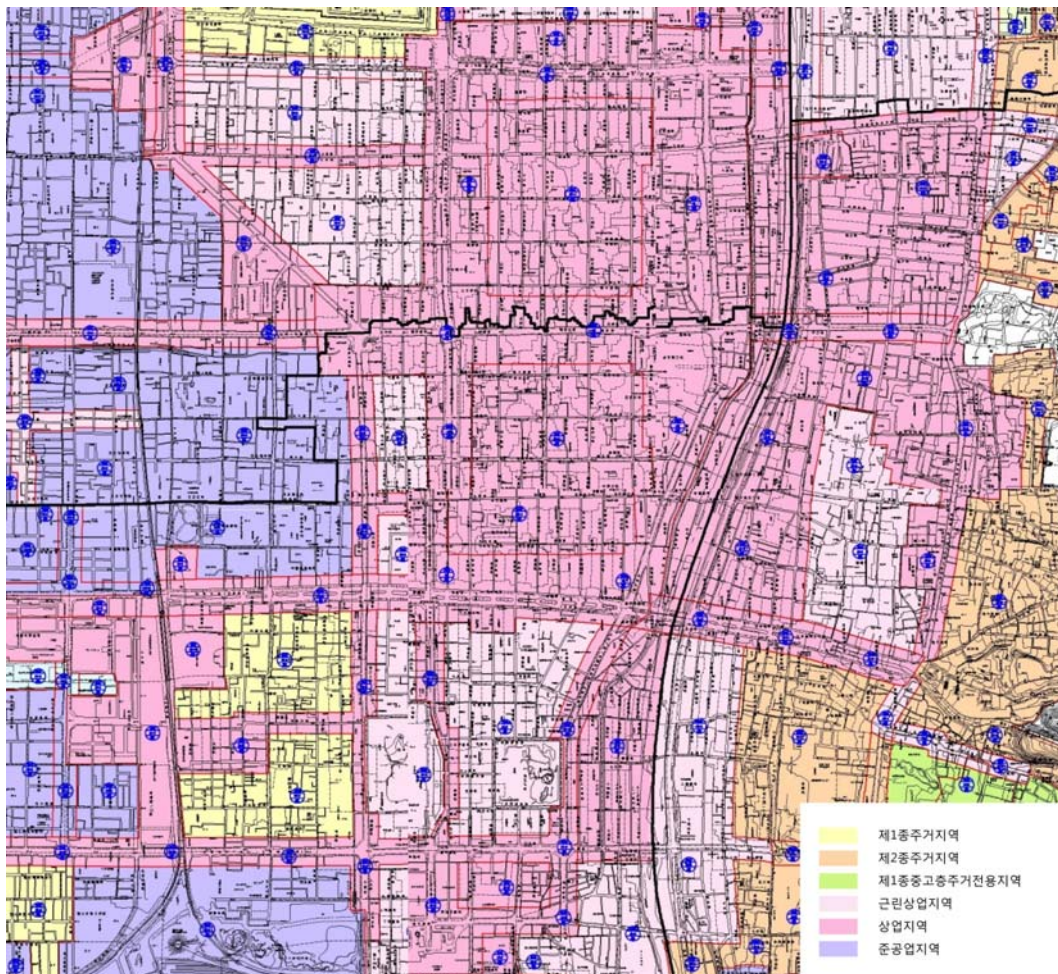
- 장소 : 오사카 南田辺 지역 조사
- 일시 : 9월 10일
- 조사원 : 김진욱, 이민우





9. 교토 전통 소규모 주택밀집지역 답사

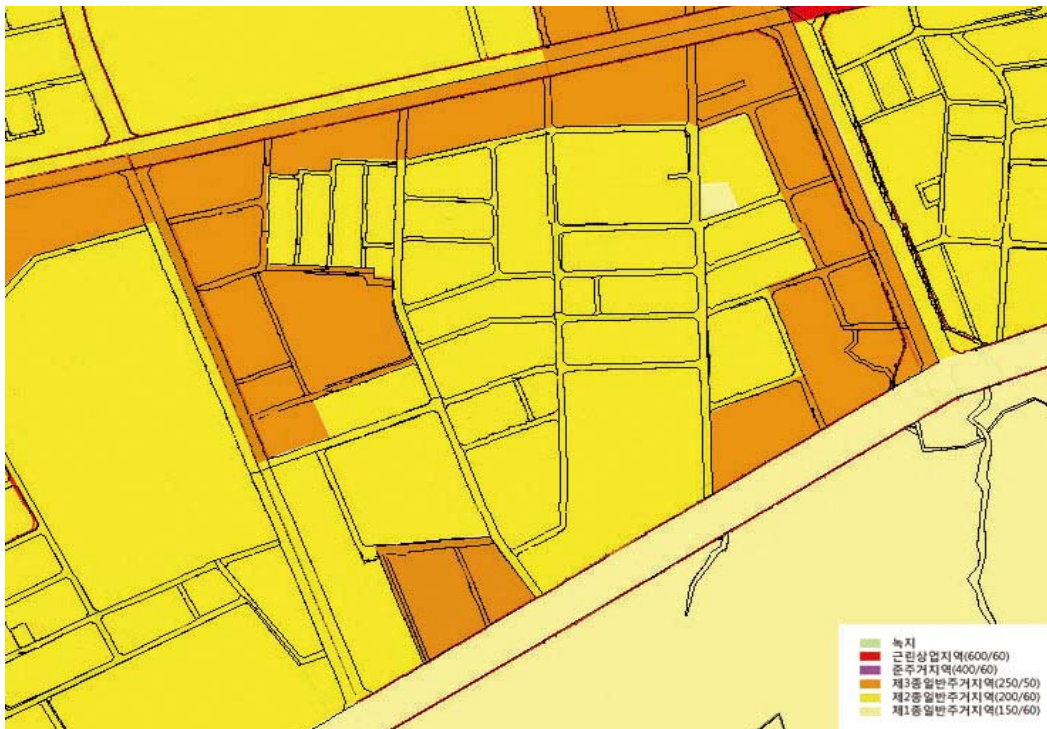
- 장소 : 교토 직주공존지구(中京区, 下京区), 中京区 아네야코지(姉小路)
- 일시 : 9월 9일, 9월 11일
- 조사원 : 김진욱, 이민우

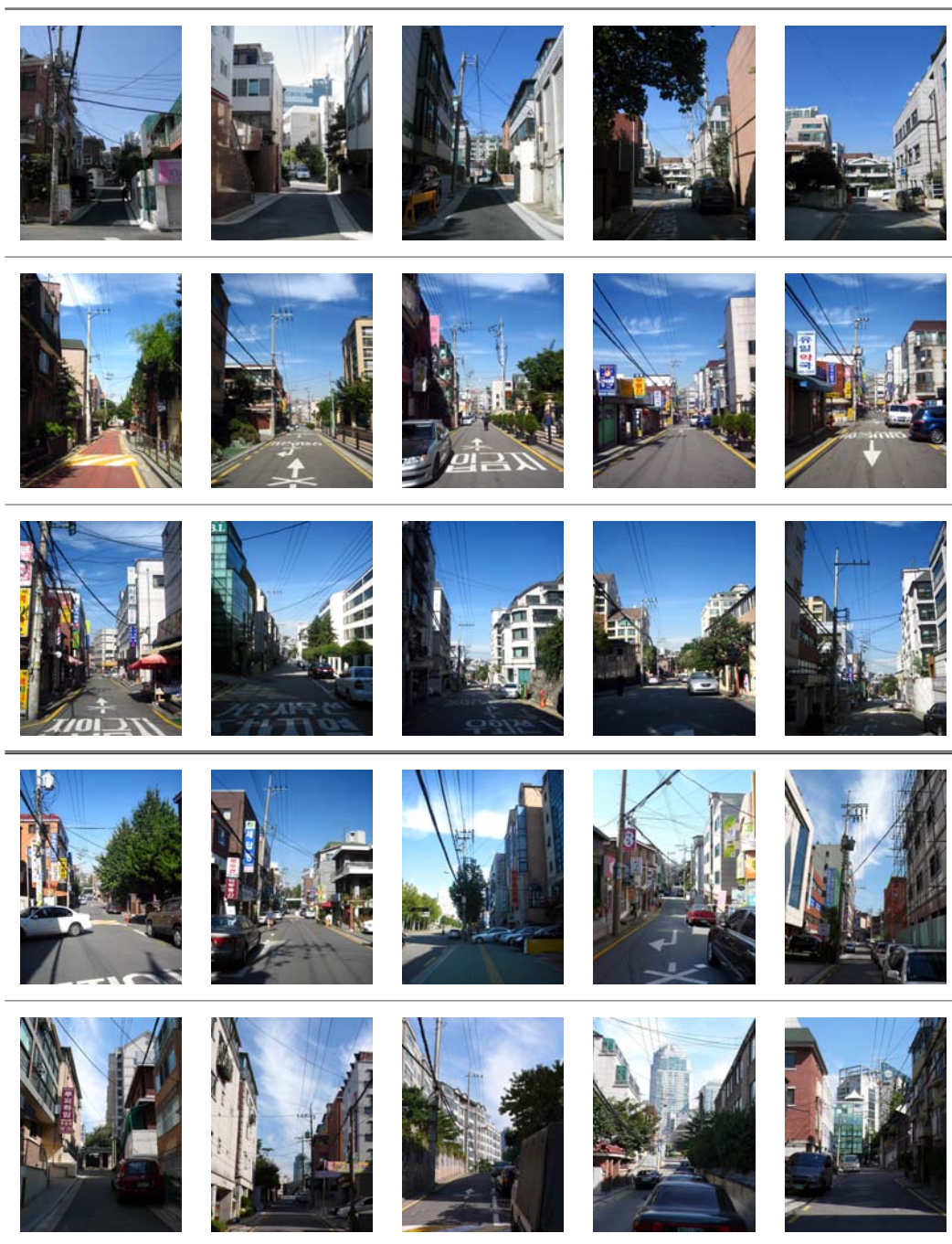




10. 서울 서초구 서초동 일대

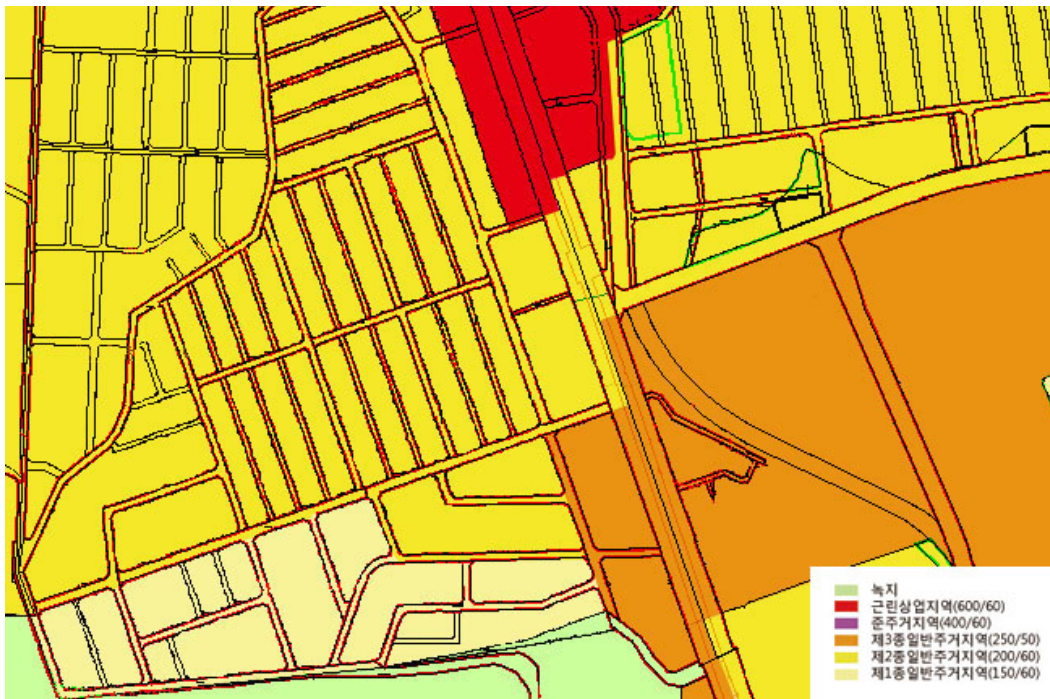
- 장소 : 서울특별시 서초구 서초동
- 일시 : 10월 11일~ 13일
- 조사원 : 차성미, 김선영, 송정환, 채어진

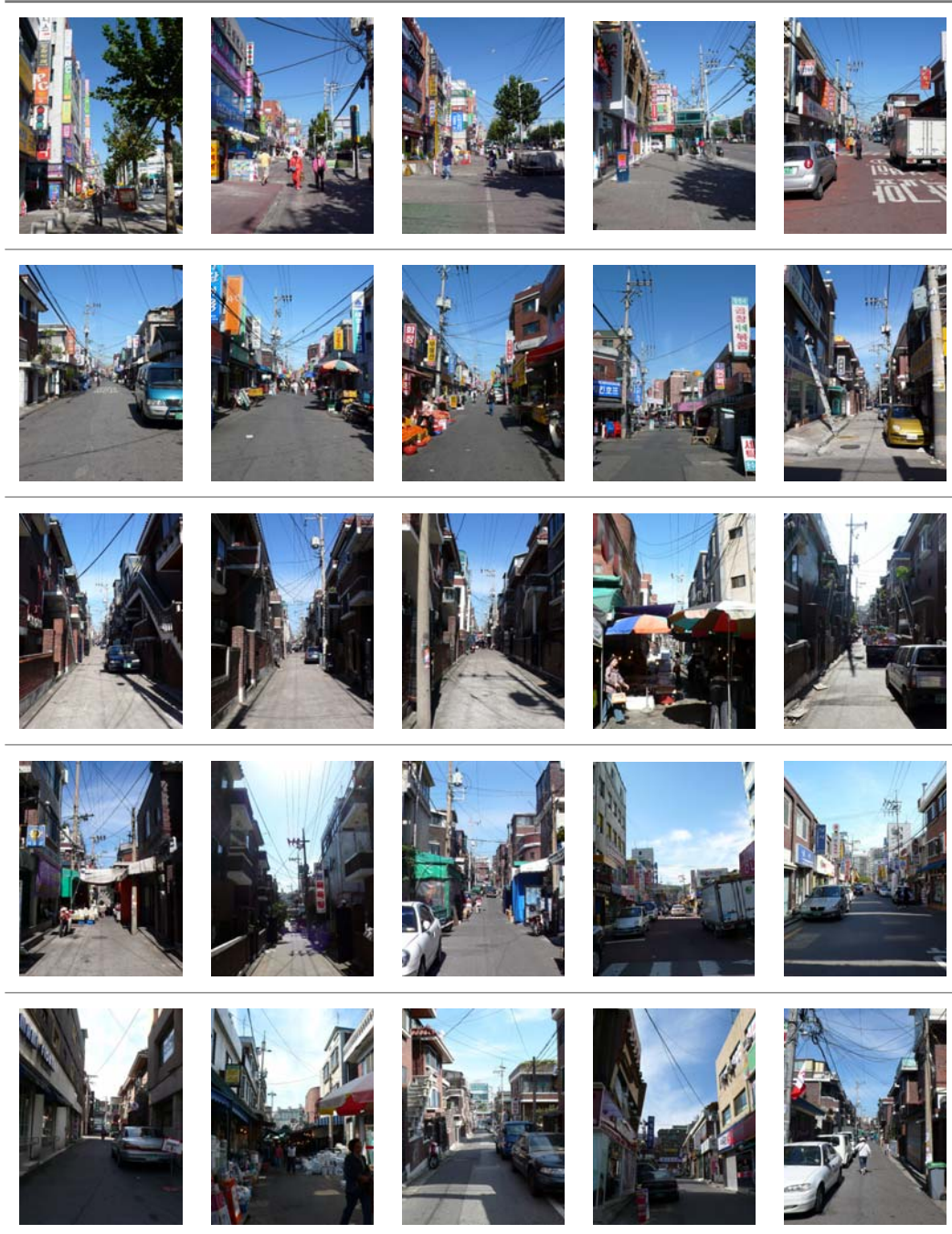




11. 서울 양천구 신정동 일대

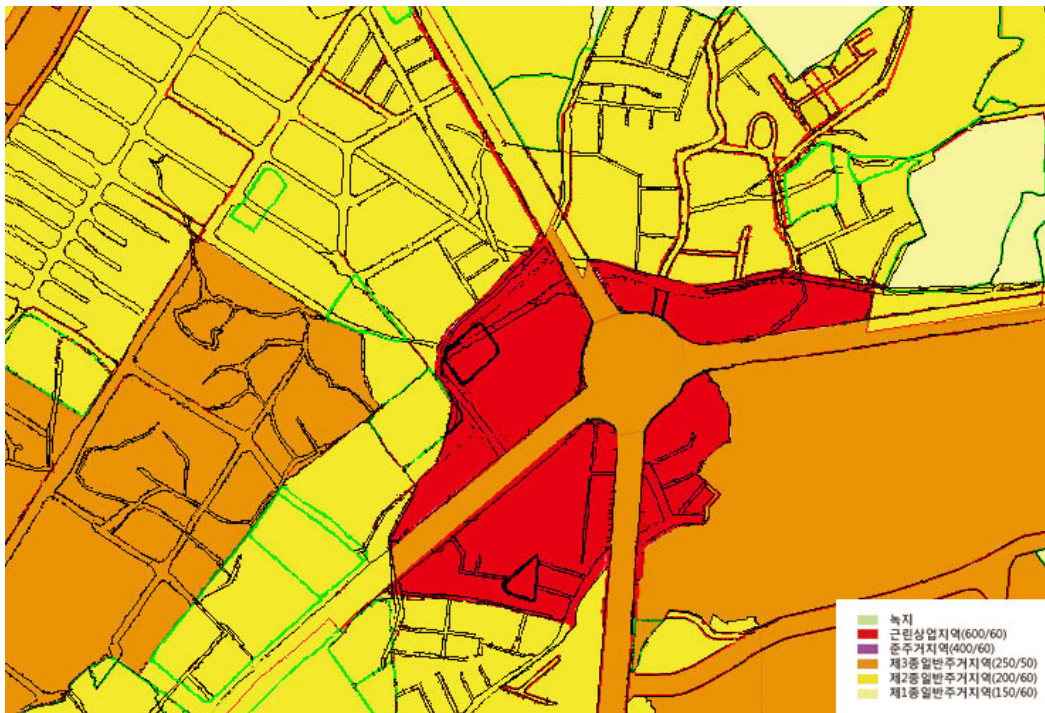
- 장소 : 서울특별시 양천구 신정도
- 일시 : 10월 11일 ~13일
- 조사원 : 차성미, 김선영, 송정환, 채어진

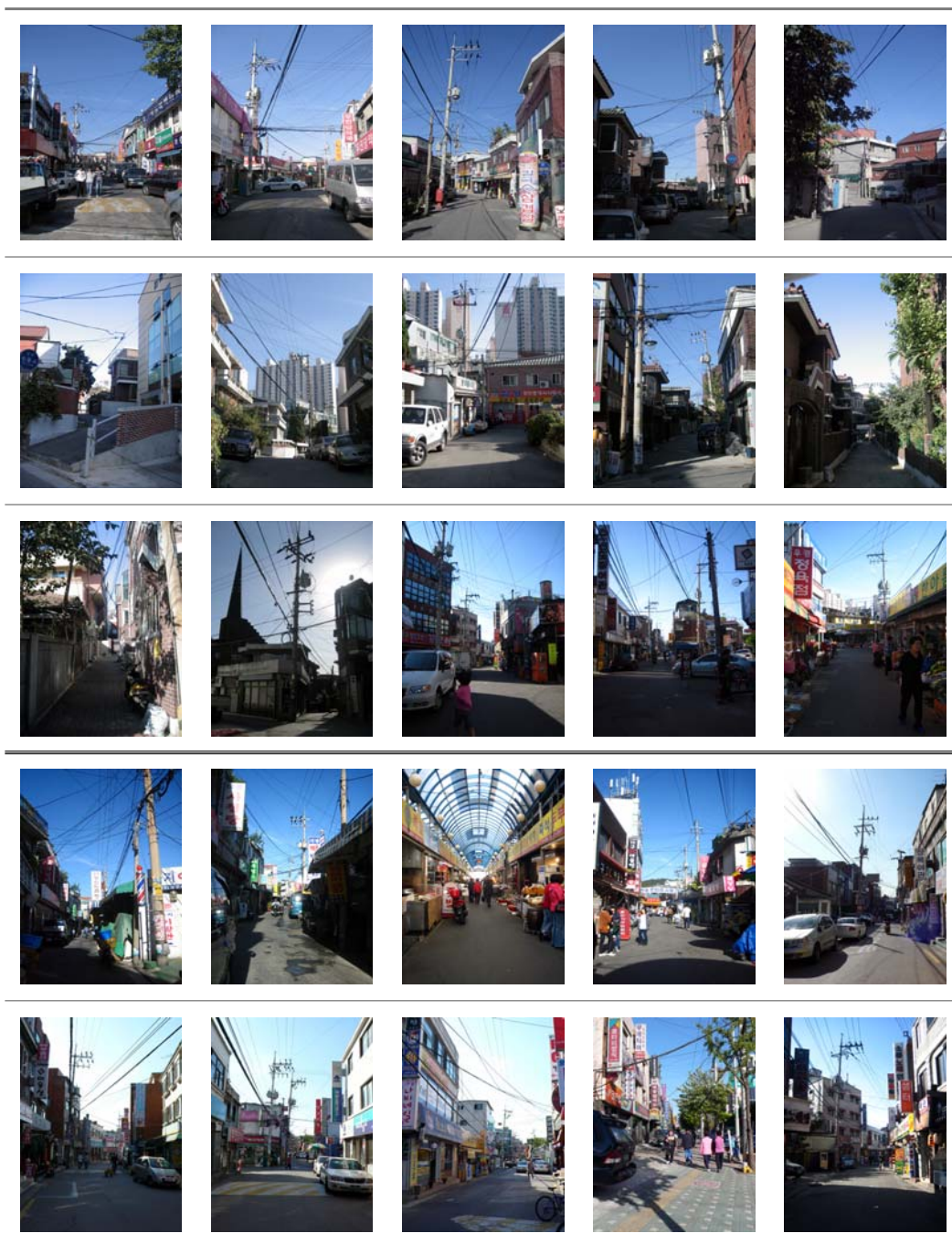




12. 서울 동대문구 전농동 일대

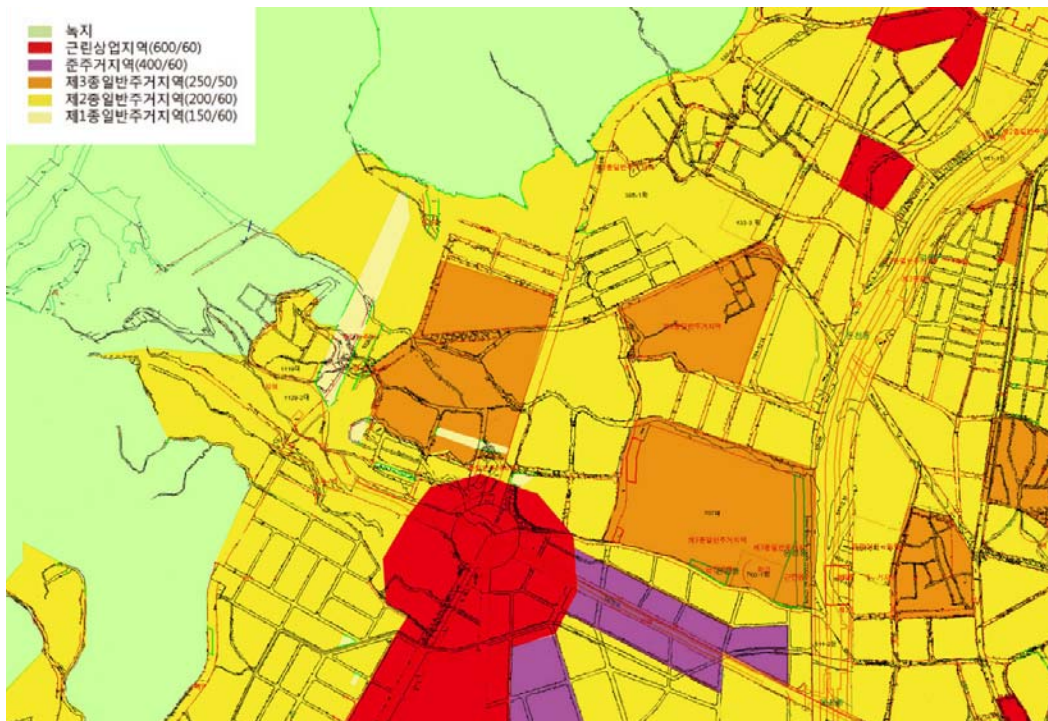
- 장소 : 서울특별시 동대문구 전농동
- 일시 : 10월 11일 ~ 13일
- 조사원 : 차성미, 김선영, 송정환, 채어진





13. 부산 동래구 온천동, 명륜동 일대 조사

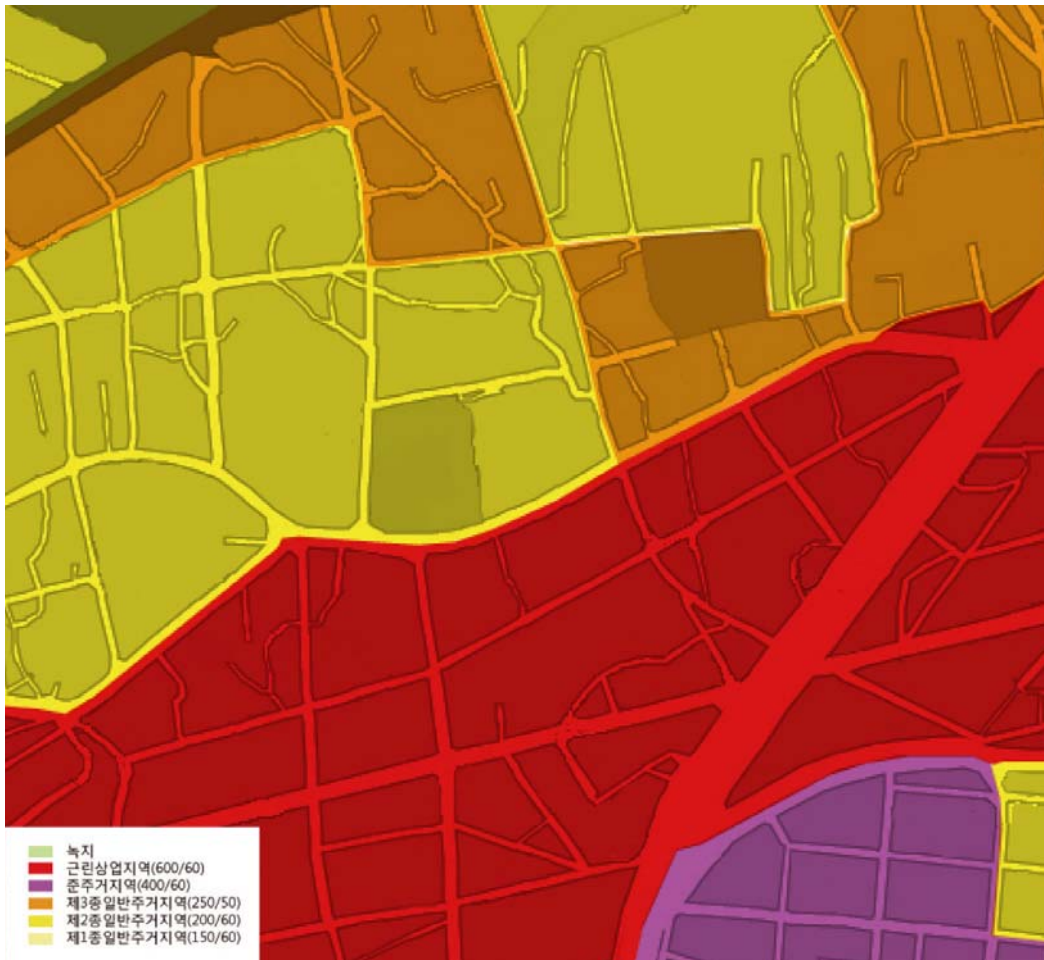
- 장소 : 부산 동래구 온천동, 명륜동 일대
- 일시 : 9월 26일
- 조사원 : 김진욱, 이민우

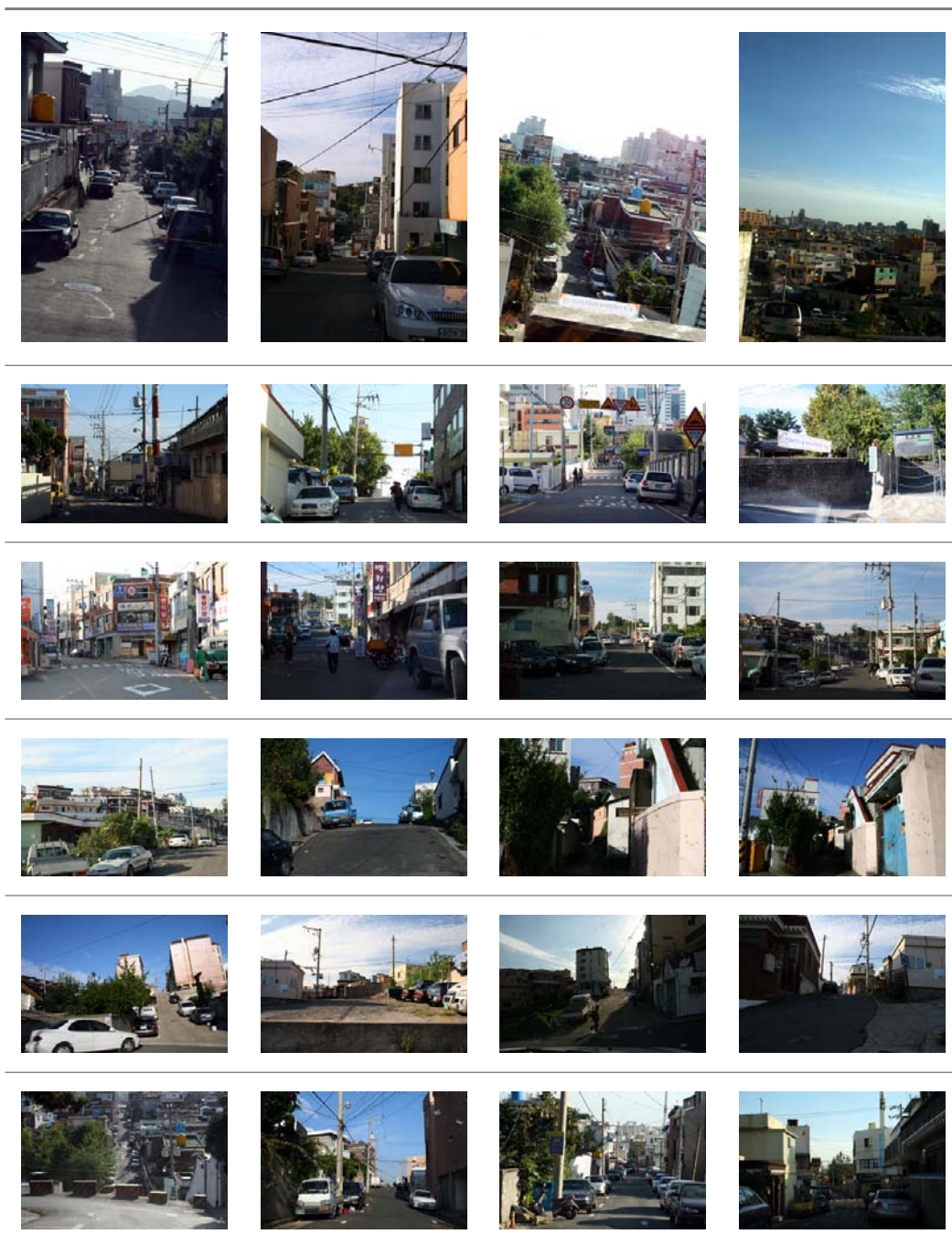




14. 울산 구시가지 소규모 건축물 밀집지역 조사

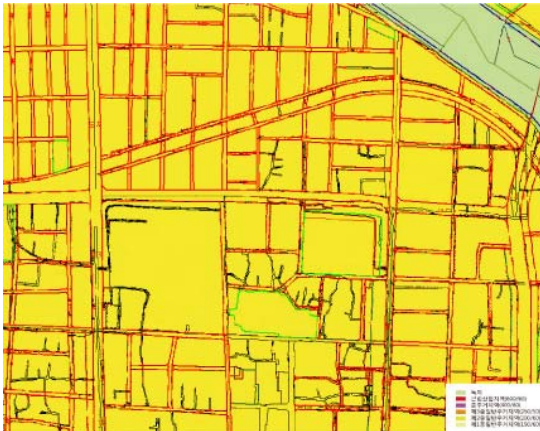
- 장소 : 울산광역시 중구 북정동 일대
- 일시 : 7월 14일
- 조사원 : 김진욱, 이민우



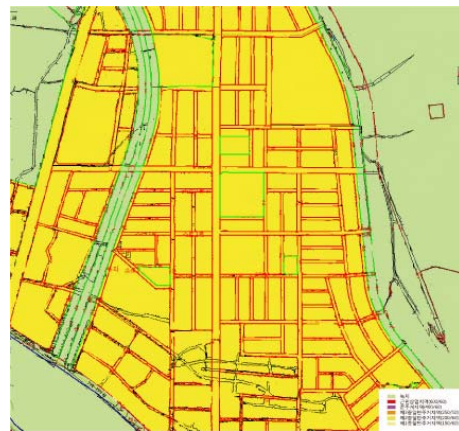


15. 경주 구시가지/신시가지 소규모 건축물 밀집지역 조사

- 장소 : 경상북도 경주시
- 일시 : 9월 27일
- 조사원 : 김진욱, 이민우



〈그림 171〉 경주 구시가지



〈그림 172〉 경주 신시가지



