

도시형 생활주택의 계획현황 진단

— 서울시 단지형 다세대주택 사업승인 사례를 중심으로 —

Diagnosis on the Planning Situations for the Urban Lifestyle Housing
— Focused on Complex Type Multiplex Housing —

김진욱 Kim, Jin Wook
한기정 Han, Kee Jeong
이준형 Lee, Jun Hyung

(a u r i

AURI-정책-2010-2

도시형 생활주택의 계획현황 진단 :

서울시 단지형 다세대주택 사업승인 사례를 중심으로

Diagnosis on the Planning Situations for the Urban Lifestyle Housing

- Focused on Complex Type Multiplex Housing -

지은이: 김진욱, 한기정, 이준형

펴낸이: 손세관

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-2008-00005호

인쇄: 2010년 6월 22일, 발행: 2010년 6월 29일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

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

가격: 7,000원, ISBN: 978-89-93216-48-6

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

연구진

- ┆ 연구책임 김진욱 건축도시공간연구소 부연구위원
 한기정 토문엔지니어링건축사사무소 기술연구소 부소장
- ┆ 연구진 이준형 토문엔지니어링건축사사무소 기술연구소 연구원
-

- ┆ 연구심의위원 김상호 건축도시공간연구소 연구위원
 서수정 건축도시공간연구소 연구위원

- ┆ 외부연구심의위원 박인석 명지대학교 교수
 김정곤 건국대학교 교수
 신보미 국토해양부 사무관

연구요약

이 연구는 2009년에 수행된 ‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구(김진욱 외, 2009)를 1차 연구로 설정하고, 1차 연구에서 제안된 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준을 정책적 권고사항으로 채택할 것을 촉구하기 위한 것이다.

도시형 생활주택은 주택의 양적보급 위주에서 주거환경의 질적 성장이라는 주거정책 방향의 전환점에서 도입된 새로운 주거유형으로서, 도심지내 소형·저렴주택의 보급 확대 및 주거환경의 새로운 미래상을 실현하기 위한 선도적 모델로서의 역할이 기대된다.

현재 진행되고 있는 도시형 생활주택 사업은 주택건설경기의 활성화 및 소형주택의 양적 확대에 치우친 경향이 있으며, 주거환경의 새로운 미래상 실현에는 소극적으로 대응하고 있는 것으로 보인다. 소형·저렴주택의 보급은 다양한 규제완화를 통해 장려될 수 있지만, ‘새로운 미래상’의 실현은 그것이 무엇이고, 어떻게 구체화될 수 있는지 하는 계획방향이 제시되며, 이의 실현을 유도할 제도적 방안의 마련을 통해 가능하다.

이 연구는 도시형 생활주택이 도시주거의 새로운 미래상을 실현할 수 있도록 하기 위해서는 정부가 그 ‘미래상’을 분명히 설정하고 그것을 실현할 수 있는 계획방향과 설계기준을 제시하여야 한다는 「‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구¹⁾」가 주장하는 바에 공감하며,

1) 김진욱, 김영현, 이민우, ‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구, 건축도시공간연구소, 2009

도시형 생활주택의 보급이 더욱 확산되기 전에 현재까지의 계획현황을 진단하고, 발생하고 있는(혹은 발생될 것으로 예상되는) 문제점을 분석함으로써 도시형 생활주택의 계획방향 및 설계기준 제시의 필요성을 재확인하고자 하는 것이다.

도시형 생활주택(단지형 다세대주택) 계획현황 진단

□ 도시형 생활주택 계획방향과 불합치

서울시에서 사업 승인된 5개(공공시행 1개 사례 + 민간시행 4개 사례)의 단지형 다세대주택을 도시적 차원, 단지적 차원, 건축적 차원에서 분석한 결과²⁾, 공공시행 사례와 민간시행 사례의 주거환경은 큰 차이를 보였다. 공공시행 사례는 도시외곽의 택지개발지구에 대하여 넓은 대지면적, 낮은 용적률과 층수라는 설계지침에 힘입어 민간시행 사례에 비해 매우 양호한 주거환경을 형성할 수 있을 것으로 기대된다. 그러나 민간시행 도시형 생활주택은 그것의 도입배경에 적합하게 실현되고 있다고 보기 어렵다고 판단되었다.

민간에서의 도시형생활주택 사업은 거둬드는 규제 완화에 힘입어 조금씩 활성화되고 있으나, 커뮤니티와 문화, 환경을 포괄하는, 주거에 대한 새로운 미래전망을 실현하는 방향으로 진행되고 있다고 보기는 어렵다. 2010년 4월말 현재 사업이 진행되고 있는 단지형 다세대 주택은 관련법규가 허용하는 최대용적률을 확보하기 위해 최소한의 인동간격과 최대한의 높이를 추구하되, 기존 다세대주택의 주동형식과 평면형식 뿐만 아니라 필지단위의 배치형식까지 그대로 답습하고 있기 때문에 도시적 맥락에 적응한다든지, 지역커뮤니티와 연계된다든지, 혹은 주민공동생활을 지원한다든지 하는 주거에 대한 새로운 미래전망은 거의 담아내지 못하고 있다.

2) 이 연구에서는 도시형 생활주택 중 도심지내 지속적인 정주환경으로 정착될 가능성이 높은 단지형 다세대주택으로 연구의 범위를 한정하였다.

□ 주차장 및 외부공간 확보의 어려움

서울시에 사업승인을 신청한 단지형 다세대주택 중 공공시행 건수를 제외한 10건 중 8건이 50세대 미만의 소규모 단지다. 소규모 필지의 경우 지하주차장 면적 확보가 곤란하기 때문에 지상층을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하게 되는데, 주차면적 확보에도 모자란 지상층을 도시적 기능의 수용, 지역커뮤니티 공간 확보, 주민생활공간 제공 등의 목표는 달성하기 어려운 구조에 불과하다.

□ 단지형 다세대주택 보급부진

2010년 4월말 현재, 서울시에 도시형 생활주택 사업승인을 신청한 건수 55건 중 단지형 다세대주택은 11건으로, 원룸형 주택 혹은 기숙사형 주택에 비해 사업승인 신청 건수가 현저히 적다. 그 원인에 대해서 관련 전문가들은 단지형 다세대주택 혹은 단지형 연립주택을 건축할 만큼 큰 규모의 대지 확보가 어렵고 사업성이 낮기 때문이라고 진단한다. 그러나 주택사업자와 설계실무자가 느끼는 가장 직접적인 이유는 관련 법규적용이 모호하다는 점이다. 다세대 주택도, 연립주택도 아닌, 단지형 다세대주택과 단지형 연립주택은 주택법에서도, 건축법에서도 정확히 규정하지 못하고 있는 것이 사실이다.

정책 제언

□ 주거정책의 목표를 명확히 천명

주거정책의 목표가 주택의 보급에 그치는 것이 아닌, 문화와 환경, 공생의 가치가 녹아 있는 새로운 주거환경 조성임을 분명히 밝힐 필요가 있으며, 그러한 환경을 조성할 수 있는 심의기준을 설정하고, 모델로서의 주거유형을 제시함으로써 정책목표 실현을 유도할 필요가 있다.

□ 주택정책의 실현을 위한 단계적 유도

첫째, 정부의 주거정책 목표를 분명히 천명하고 이를 홍보할 필요가 있다. 둘째, 정부의 주거정책의 목표를 실현할 수 있는 주택의 유형을 모델로 제시한다. 셋째, 도시형 생활주택의 모델 주택을 공공에서 건설하고 공급한다. 이 때 중요한 것은 도심의 열악한 대지에서도 최고용적률을 확보하면서 주거환경이 질적으로 향상될 수 있음을 보여줄 수 있어야 한다. 넷째, 민간에서 계획된 도시형 생활주택은 기준이 분명한 건축심의를 통해 정책적 목표와 부합하도록 계획안을 유도한다.

□ 지역커뮤니티 증진을 위한 공간 제공시 인센티브 부여

도시형 생활주택을 통해 지역 커뮤니티를 활성화하고자 도시가로와 연결된 일정규모 이상의 외부공간을 조성하거나, 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 일정규모 이상의 주민생활시설을 계획할 경우, 이에 대한 인센티브를 부여한다면 지역커뮤니티 증진에 유리하게 작용할 것이다.

□ 도시형 생활주택 관련 제도 정비

도시형 생활주택이 제도화된 이후, 완화된 조향과 그렇지 않은 조향들의 불합치 문제가 지속적으로 발생하고 있으며, 적용에 있어서의 형평성에 대한 논란도 제기되고 있다. 관련된 각종 법조항들을 면밀히 재검토하고 보완할 필요가 있으며, 법률 적용에서의 혼란이 야기되는 단지형 다세대주택 혹은 단지형 연립주택이라는 명칭을 다른 용어로 바꾸는 것도 고려해 볼 수도 있을 것이다.

□ 실효성 있는 시범사업 실시

도시형생활주택 시범사업으로서 서울시에서 실시한 우면2지구 사례는 현실적으로 도시형생활주택의 모델이 되기 어렵다. 주변환경이나 대지면적,

밀도 등의 측면에서 민간시행 사례에 비해 월등히 좋은 조건에서 계획된 시범사업의 계획현황을 민간사업에서 적용하기란 거의 불가능하다. 따라서 정부에서는 도심의 협소한 대지에 대하여 적절한 계획기법과 개선된 제도를 적용하여 민간에서 실질적 모델로 삼을 수 있는 시범사업을 실시할 필요가 있다.

향후과제

이 연구는 도시형 생활주택의 계획현황을 진단함으로써 문제점을 실증적으로 제시하는 것을 목적으로 한 것이다. 따라서 문제점의 해결방안에 대한 연구와 그것의 제도화에 관한 연구는 이번 연구의 범주에 포함되지 않았다. 계획방향 및 설계기준이 적용되지 않은 채 진행되고 있는 도시형 생활주택의 문제점은 확인되었으며, 따라서 계획방향 및 설계기준의 필요성은 분명해졌다.

도시형 생활주택을 우리나라 도시에 건전한 도시적 주거유형으로 정착시키기 위해서는, 이 연구를 통해 제시된 문제점의 배경을 사회적·경제적 측면에서 분석하고, 그것을 해결할 수 있는 보다 실질적인 효과가 기대되는 조치가 후속연구를 통해 제시되어야 할 것이다.

주제어 : 도시형 생활주택, 단지형 다세대주택, 단지형 연립주택

차 례

제1장 서 론

1. 연구의 배경 및 필요성	1
2. 연구의 목적 및 기대효과	5
1) 연구의 목적	5
2) 기대효과	6
3. 선행연구 검토	7
4. 연구의 범위 및 수행방법	10
1) 연구의 범위	10
2) 수행방법	10

제2장 도시형 생활주택의 도입배경 및 계획방향13

1. 도시형 생활주택의 도입배경	
1) 주택에 대한 새로운 요구에 대한 대응	13
2) 주거정책 패러다임의 전환	21
3) 도시주거의 상(像) 설정	25
2. 도시형 생활주택의 계획방향	26

제3장 도시형 생활주택 계획사례 분석29

1. 도시형 생활주택 계획지표	29
2. 도시형 생활주택 계획사례 분석	34
1) 공공시행 도시형 생활주택 계획현황 분석	35
2) 민간시행 도시형 생활주택 계획현황 분석	63
3. 도시형 생활주택 분석결과 및 시사점	93

제4장 도시형 생활주택의 대안99

1. 도시형 생활주택 대안 작성을 위한 방향 설정	99
2. 도시형 생활주택의 대안	107
1) 강서구 화곡동 도시형 생활주택의 대안	107
2) 강동구 암사동 도시형 생활주택의 대안	112
3. 대안의 평가 및 시사점	117

제5장 결론 및 정책제언123

1. 결론	123
2. 정책제언 및 향후과제	126

참고문헌	131
------------	-----

부록1. 서울시 우면2지구 도시형 생활주택 현상설계 당선자와의 인터뷰	141
--	-----

표차례

[표 1-1] 선행연구와의 차별성	9
[표 3-1] 도시형 생활주택 계획지표 - 도시적 차원	30
[표 3-2] 도시형 생활주택 계획지표 - 단지적 차원	31
[표 3-3] 도시형 생활주택 계획지표 - 건축적차원	32
[표 3-4] 도시형 생활주택 계획지표 - 생태환경적차원	33
[표 3-5] 서울시 내 단지형다세대주택 건축심의 및 사업승인 취득 현황	35
[표 3-6] 공공시행 단지형다세대주택 개요	37
[표 3-7] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 1	39
[표 3-8] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 2	41
[표 3-9] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 3	43
[표 3-10] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 1	46
[표 3-11] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 2	49
[표 3-12] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 3	52
[표 3-13] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 1	55
[표 3-14] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 2	58
[표 3-15] 공공시행 단지형다세대주택 사례분석 요약	62
[표 3-16] 민간시행 단지형다세대주택 개요	65
[표 3-17] 민간시행 단지형다세대주택의 대상지 위치 및 현황 1	66
[표 3-18] 민간시행 단지형다세대주택의 대상지 위치 및 현황 2	67
[표 3-19] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 1	69
[표 3-20] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 2	72
[표 3-21] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 3	74
[표 3-22] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 1	77
[표 3-23] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 2	80
[표 3-24] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 3	83

[표 3-25] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 1	87
[표 3-26] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 2	89
[표 3-27] 민간시행 단지형다세대주택 사례분석 요약	92
[표 3-28] 우면2지구 단지형다세대주택 현상설계 계획 세대 수	93
[표 3-29] 공공시행 단지형다세대주택 계획현황 분석결과	94
[표 3-30] 민간시행 단지형다세대주택 계획현황 분석결과	96
[표 3-31] 공공·민간시행 사례분석 비교	98
[표 4-1] 도시형 생활주택 대안작성의 전제	100
[표 4-2] 도시형 생활주택 대안의 계획방향 및 계획지표	101
[표 4-3] 대안작성 대상사례(기준안)	102
[표 4-4] 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	104
[표 4-5] 건축법 시행령 제86조 적용에 의한 건축가능영역	105
[표 4-6] 용도별 건축물의 종류(건축법시행령 제3조의4 관련)	106
[표 4-7] 강서구 화곡동 도시형 생활주택 기준안 및 대안의 개요	107
[표 4-8] 강서구 화곡동 도시형 생활주택 기준안 및 대안	110
[표 4-9] 강동구 암사동 도시형 생활주택 기준안 및 대안의 개요	112
[표 4-10] 강동구 암사동 도시형 생활주택 기준안 및 대안	115
[표 4-11] 도시형 생활주택 유형별 건수 및 세대수 현황	120
[표 4-12] 주택건설기준 등에 관한 규정 제25, 26조	122

그림차례

[그림 1-1] 도시형 생활주택 활성화를 위한 규제완화 연혁	3
[그림 1-2] 연구의 흐름도	12
[그림 2-1] 전국 가구원수별 가구규모	14
[그림 2-2] 서울시 평균가구원수의 변화	14
[그림 2-3] 전국 1인가구 변화추이	15
[그림 2-4] 서울시 1인가구 변화추이 및 전망	15
[그림 2-5] 가족유형별 구성비	16
[그림 2-6] 남녀별 독신가구 비율의 증가	16
[그림 2-7] 서울시 2000년 이후 주택공급 비율	17
[그림 2-8] 서울시 주거유형 단일화 추세	17
[그림 2-9] 서울시 일반주거지역의 노후도 증가추이	18
[그림 2-10] 주거환경정비사업 전후 거주가구 주거실태	19
[그림 2-11] 주거환경 정비사업에서 거주민의 재정착률	19
[그림 2-12] 서울시 다세대,연립주택 전세가격 변동추이	20
[그림 2-13] 정비사업 주변지역 전세가격 변동추이	20
[그림 2-14] 주택정책 패러다임의 변화	22
[그림 2-15] 도시형 생활주택의 모델	24
[그림 2-16] 준주택 이미지	24
[그림 2-17] 서울시 이화1구역 정비사업	25
[그림 2-18] 서울시 블록단위 정비모델	25
[그림 2-19] 도시형 생활주택의 계획방향 설정	27
[그림 3-1] 우면2지구 내 대상지 위치	37
[그림 3-2] 대상지 주변 도시계획 용도 결정도	38
[그림 4-1] 강서구 화곡동 도시형 생활주택 기존안 및 대안 3D 시뮬레이션	111
[그림 4-2] 강동구 암사동 도시형 생활주택 기존안 및 대안의 3D 시뮬레이션	116

[그림 4-3] 화곡동 대안2, 데크를 통한 도시가로 연결	117
[그림 4-4] 암사동 대안2, 공중가로 및 공용발코니	119
[그림 5-1] 바람직한 도시형 생활주택 정착을 위한 단계적 유도방안	128

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 연구의 목적 및 기대효과
3. 선행연구 검토
4. 연구의 범위 및 수행방법

1. 연구의 배경 및 필요성

1) 지속적인 관련 법규 완화에 따른 주거환경 악화가능성 검토가 요구됨

1~2인의 소규모 가구의 증가 및 소형주택 감소 추세에 대응하기 위하여 도입된 도시형 생활주택은 보급의 활성화를 위해 관련 제도가 꾸준히 완화되고 있다³⁾.

도시형 생활주택은 2009년 2월 주택법의 개정으로 처음 제도화되었으며, 4월에는 주택법시행령 개정을 통해 도시형 생활주택의 유형이 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택으로 설정되었는데, 단지형 다세대 주택의 경우, ‘건축위원회의 심의를 받을 경우’라는 단서가 붙기는 했지만 층수를 5층까지 건축할 수 있도록 하였다.(1층을 필로티로 할 경우, 6층으로의 건축이 가능하다) 또한 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하고 있는 제9조

3) 국토해양부는 ‘도시형 생활주택 가이드’를 통해 도시형 생활주택 제도화의 목적을 분명히 하고 있다. - 국토해양부, 도시형 생활주택 가이드, 2010.3, 국토해양부 홈페이지

(소음 등으로부터의 보호), 제10조(공동주택의 배치), 제13조(기준척도), 제28조(관리사무소), 제29조(조정시설등), 제31조(안내표지판등), 제35조(비상급수 시설), 제46조(어린이놀이터), 제55조(경로당 등)의 조항이 적용의 예외로 인정되었다.

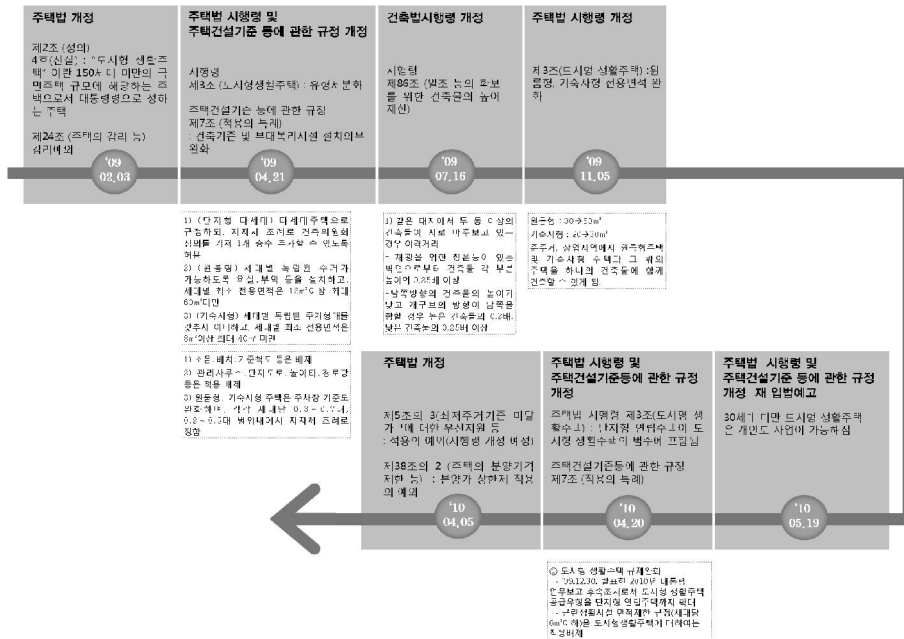
같은 해 7월에는 건축법 시행령의 개정을 통해 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)가 대폭 완화됨으로써 채광창이 있는 주동과 주동사이의 거리가 주동 높이의 0.25배, 남쪽 방향의 건축물 높이가 낮고 주개구부 방향이 남쪽을 향할 경우에는 높은 건축물 높이의 0.2배만 이격하면 건축이 가능하게 되었다.

다시 2010년 5월에는 단지형 연립주택이 도시형 생활주택의 범주에 포함됨으로써 주동의 면적제한이 없어졌으며, 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 근린생활시설 등의 면적 제한 또한 예외로 인정되게 되었다. 그리고 2010년 6월1일 현재 30세대 미만의 도시형 생활주택은 사업승인이 아닌 건축허가로 건설이 가능하고, 주택건설사업 등록자가 아닌 개인도 사업시행이 가능하도록 하는 법령개정이 예고되어 있다⁴⁾.

이와 같은 지속적인 규제완화로 인하여 주택건설경기의 활성화 및 소형주택의 양적 확대가 기대된다.⁵⁾ 그러나 분명한 설계기준과 개발방향이 설정되지 않은 상태에서 이루어지는 도시형 생활주택의 난립으로 인하여 자칫 매우 열악한 주거환경이 양산될 우려가 있으며, 따라서 거주환경 악화가능성에 대한 검토가 요구된다.

4) 국토해양부 공고 제2010 - 311호

5) 실제로, 2010년 5월19일 주택법 시행령 및 주택건설기준등에 관한 규정 개정에 관한 입법예고가 있는 후 중견건설업체는 물론 대형건설업체까지 도시형생활주택 시장에 뛰어든 준비를 하고 있다고 한다. - 서울경제, 2010년 6월4일자



[그림 1-1] 도시형 생활주택 활성화를 위한 규제완화 연혁

2) 도시형 생활주택의 보급을 통한 도시주거의 환경적 질 향상이 필요함

최근 정부 및 관계기관에서는 양적 공급위주의 주택정책에서 벗어나 주거환경의 질적 성장을 위한 주거정책으로 방향을 선화하고 있는데, 뉴 하우징 운동, 보급자리주택 디자인 차별화 등의 움직임이 그 예라 할 수 있다. 특히, 뉴하우징 운동은 커뮤니티와 문화, 그리고 환경을 포괄하는 운동으로서 주거에 대한 새로운 미래상을 실현하기 위해 도입되었다.

‘도시형 생활주택’은 기존의 일반주거지역에 위치하면서 주거단지 공급규모를 다양화하고, 도시의 주변상황과 연계되어 지속적인 도시주거를 조성함으로써 뉴하우징 운동의 거점으로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

그러나, 도시형 생활주택에 대한 이와 같은 기대와 가능성이 사회적으로 충분히 공유되지 않은 채, 임대수익 극대화에만 치우쳐 건설·공급된다면

일반주거지역의 주거환경은 오히려 악화될 우려가 있다.

3) 도시형 생활주택 보급이 더욱 확산되기 전에 계획방향 및 설계기준의 설정이 요구됨

소형주택에 대한 사회적 요구 및 지속적이고 대폭적인 관련법규의 완화에 힘입어 도시형 생활주택의 건설은 앞으로 더욱 힘을 얻을 것으로 예상된다. 사업승인이 아닌 건축허가만으로도 30세대미만으로 건축이 가능하도록 하는 관계법령 개정에 관한 입법예고가 있는 후, 도시형 생활주택 건축에 대한 관심이 급증하고 있다.

건축물은 일단 구체화되면 되돌리기 어렵다. 주택의 공급이 중요한 것은 사실이지만, 발생이 예상되는 문제점이 있음에도 불구하고 정책을 추진하는 것은 사회적·환경적 낭비만 초래할 가능성이 있다.

따라서 도시형 생활주택의 보급이 더욱 확산되기 전에 현재까지의 계획현황을 진단하고, 발생하고 있는(혹은 발생될 것으로 예상되는) 문제점을 확인한 후, 이에 대한 대응책의 마련이 시급하다.

2009년 건축도시공간연구소에서는 「‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구⁶⁾」를 통하여 도시주거의 상(像)을 설정하고 도시형 생활주택의 설계기준이 없는 상태에서 일어날 수 있는 문제점을 분석한 후, 도시형 생활주택 설계기준의 방향을 설정·제시한 바 있으나, 정부의 정책적 권고 사항으로 채택되지 못하였다.

이에, 명확한 설계기준이 제시되지 않은 상태에서 인·허가가 진행되고 있는 도시형 생활주택의 계획현황을 분석하고⁷⁾, 문제점을 확인함으로써 설계

6) 김진욱, 김영현, 이민우, ‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구, 건축도시공간연구소, 2009 - 이 연구에서는 ‘가로와 건축물의 관계를 회복하고, ‘장소’를 기반으로 하는 커뮤니티의 형성을 추구하며, 단계적 연결성을 통해 공·사공간의 체계적인 연결이 가능한 환경’으로 도시주거의 상을 설정한 후, 이 상을 달성하기 위해 ‘도시 가로공간 위계에 따른 가로 특성 부여’를 비롯한 11개 범주에 대해 각각 설계기준을 제시하였음

7) 국토해양부에 의하면 올 1월 말까지 사업을 승인받았거나 신청한 도시형 생활주택 물량은 총

기준의 필요성을 실증적으로 재확인하며, 설계기준이 제시되었을 경우 달라질 수 있는 계획내용을 시뮬레이션을 통해 제시함으로써 설계기준의 설정을 촉구하고자 한다.

2. 연구의 목적 및 기대효과

1) 연구의 목적

① 도시형 생활주택 계획사례 분석을 통한 문제점 도출

이 연구의 목적은 도시형 생활주택의 계획현황 분석을 통하여 명확한 계획방향 및 설계기준이 없이 진행되고 있는 도시형 생활주택 사업이 만들어 낼 주거환경의 문제점을 진단하는 것이다.

『‘도시형생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구』⁸⁾에서 제시한 ‘도시주거의 상’을 분석의 기본 개념으로 설정하고, 2010년 4월말 현재, 서울시에서 사업승인을 득한 설계도면을 대상으로 한다.

② 도시형 생활주택의 대안적 모델 제시

사업 승인된 민간시행 도시형 생활주택의 계획안에 대해, 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준을 적용한 대안을 시뮬레이션하고, 이를 도시적 · 단지적 · 건축적 차원에서 비교함으로써 주거환경의 질적 향상 가능성을 제시한다.

61건, 3864가구로 지난해 12월 초의 2043가구(24건)에 비해 2개월간 89%(1821가구) 증가했다. 또 올 4월부터는 동당 연면적이 660㎡를 초과하는 연립주택도 도시형 생활주택으로 분류되기 때문에 건축 물량이 더욱 늘어날 전망이다. 특히, 서울시는 31건, 1915가구로 신청물량의 55%를 차지하고 있다. - 한국주택신문, 2월16일자

8) 『‘도시형생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구』(김진욱 외, 2009)를 이 연구의 1차 연구로 삼는다.

③ 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준 활용 촉구

도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준이 적용되지 않은 상태에서 진행되고 있는 계획현황을 분석함으로써 예상되었던 문제점이 실제로 발생하고 있음을 실증적으로 제시하고, 이를 통해 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준이 정책적 권고사항으로 활용될 것을 촉구하고자 한다.

2) 기대효과

도시형 생활주택의 계획방향 및 설계기준을 정책적 권고사항으로 채택하게 함으로써 무분별한 도시형 생활주택 신축으로 인해 우려되는 주거환경의 악화를 미연에 방지할 수 있다.

도시형 생활주택이 만들어갈 주거환경의 상(像)을 관(官)이 제시하고 이를 민(民)이 활용하도록 함으로써 관련 전문가들은 공동의 상(像)을 지향하게 되며, 이를 통해 도시형생활주택의 보급이 질적·양적으로 활성화 될 수 있을 것으로 기대된다.

3. 선행연구 검토

1) 관련 선행연구 현황

도시형 생활주택은 2009년에 2월에 법제화된 주거유형으로서, 본 연구와 직접적인 관련을 갖는 선행연구로는 『‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구』⁹⁾가 있다. 이 연구는 도시주거의 상(像)을 설정하고 그것과 유사하다고 판단되는 해외사례를 분석하였으며 연구수행 당시 법률조건을 만족하는 도시형 생활주택(단지형 다세대)을 시뮬레이션함으로써 예측되는 문제점을 도출하고, 이에 대한 대응방안을 정책제안으로 제시하였다. 이외에 관련된 연구로 기성 시가지에서 기존 도시의 맥락 존중, 도시와 건축물의 소통, 커뮤니티와 프라이버시의 조화 등을 고려한 새로운 주거형식을 제안하는 연구가 2000년을 전후로 본격화되어 현재까지 꾸준히 이어지고 있다.¹⁰⁾

일반주거지에 대한 소규모 정비방식 혹은 정비모델 개발에 관한 연구는 서울시정개발연구원을 중심으로 비교적 활발히 전개되어 왔다. 특히, 『도시형 타운하우스를 도입한 블록단위 정비모델개발 및 실현방안 연구(2008)』는 서울시의 격자형 주택지를 대상으로 블록단위 정비를 실현하기 위하여 ‘도시형 타운하우스¹¹⁾’라는 주거유형을 도입하고, 실현후보대상지를 선정하여 그 실현가능성 및 사업성을 시뮬레이션한 후, 실현화 방안을 정책적으로 제안하는 것을 그 내용으로 한다.

『서울시 주거지에의 블록형 아파트 적용가능성에 관한 연구(2007)』는 서울시 토지구획정리사업으로 개발된 일반주택지를 대상으로, 블록을 유형화

9) 김진욱 외(2009)

10) 고밀형 중층 공동주택의 설계기준 및 기법에 관한 연구(2000), 지역적응형 가구단위 주거지 정비방안 연구(2003), 도시순응형 집합주택 모델개발에 관한 연구(2005), 서울시 주거지에의 블록형 아파트 적용가능성에 관한 연구(2007), 도시형 타운하우스를 도입한 블록단위 정비모델개발 및 실현방안 연구(2008) 등 다수

11) 해당 보고서는 ‘가로에 면하여 건축물의 주동이 형성되고 중정을 가지는 5~7층의 중층 공동주택’으로 정의하고 있다. p.18

하고, 블록형 아파트로의 개발이 가능한 블록유형을 대상으로 모델을 개발하였으며, 시범블록을 선정하여 그 실현가능성을 시뮬레이션 한 후, 기존 주거환경과의 비교를 통해 블록형아파트의 적용가능성을 제시하였다. 이 연구에서도 기존 법규 내에서 가능한 모델을 개발하고 그것의 실현가능성을 실증적으로 제시하였다.

2) 선행연구와의 차별성

김진욱 외(2009)의 『‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구』를 이 연구의 1차 연구로 받아들인다. 따라서 이 연구의 수행에 필요한 도시형 생활주택의 계획방향 및 설계기준을 수용하며, 이를 분석의 근간으로 한다. 그러나 1차 연구는 도시형 생활주택이 시행된 사례가 없는 상태에서 진행된 것이기 때문에 도시형 생활주택의 설계기준이 적용되지 않았을 때 발생할 수 있는 문제를 ‘예측’하여 설계기준을 제시하였다. 그러나 본 연구는 사업승인을 득한 도시형 생활주택 사례의 도면을 실증적으로 분석함으로써 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준의 필요성을 보다 구체적으로 제시하고자 한다는 점에서 분명한 차별성을 가진다.

[표 1-1] 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성			
		연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주요 선행 연구	1	과제명	‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구	-문헌연구 -사례분석	-도시형 생활주택 개념 정립 -해외 도시형 주거단지 사례 분석을 통한 계획요소 도출
		연구자 (년도)	김진욱·김영현·이민우 (2009)	-도시형 생활주택의 유형별 시뮬레이션 및 ‘컴팩트형 도시 주거 클러스터’ 시뮬레이션	-도시형 생활주택의 계획방향 검토
		연구 목적	도시주거의 상(像) 정립 및 도시형 생활주택의 계획방향과 설계기준 설정		-도시형 생활주택의 법제적 의미 및 디자인 계획요소 제안
	2	과제명	도시형 타운하우스를 도입한 블록단위 정비모델 개발 및 실현방안 연구	-현장조사 및 도면 분석	-서울시 격자형 주택지 현황 조사 및 분석 -해외사례를 대상으로, 블록단위 주택유형의 다양한 디자인기법 분석
		연구자 (년도)	이성창·임희지·김상일 외(2008)	-사례분석 -설문조사 -모의실험을 통한 모델개발·제시	-도시 및 주거환경에 대한 거주민의 의식 및 수요조사 -시범사업대상지를 선정하여 구체적인 디자인을 하고, 사업성을 분석하며, 실현화방안을 제시함
		연구 목적	블록단위 주택재건축 정비모델 개발 및 적용방안 제시		
	3	과제명	도시순응형 집합주택 모델개발에 관한 연구	-문헌연구 -사례연구 -모의실험을 통한 모델 개발·제시	-기성시가지형과 신시가지형으로 구분하여 각각의 모델 개발 -도시순응형 집합주택을 정의하고, 계획지표 설정 -도시순응형 집합주택의 사례 분석 및 계획기법 도출 -도시순응형 집합주택의 모델 개발
		연구자 (년도)	손세관·한기정·이해경·이병역(2005)		-서울시 주거지역에의 적용가능성 검토
		연구 목적	도시맥락에 순응하는 집합주택의 모델 개발		
본 연구		도시형 생활주택의 사례를 분석함으로써 설계기준 설정의 필요성을 실증적으로 제시	-문헌연구 -도면분석 -모의실험을 통한 대안 제시	-도시형 생활주택 계획지표 설정 -도시형 생활주택 사례도면 분석 -도시형 생활주택 설계기준 설정의 필요성 확인 -도시형 생활주택 설계기준 설정 방향 제안 -도시형 생활주택 대안 제시	

4. 연구의 범위 및 수행방법

1) 연구의 범위

① 시간적 · 공간적 범위

서울시에 접수된 도시형 생활주택 중, 2010년 4월말 현재 사업승인을 득한 단지형 다세대주택 설계도면을 분석하였다.¹²⁾

② 내용적 범위

단지형 다세대주택 사례에 대해, 1차 연구에서 제시한 설계기준 설정방향을 고려하여 도시적 차원, 단지적 차원, 건축적 차원, 생태환경적 차원의 계획지표를 설정하고, 이를 활용하여 사례를 분석하였다. 단, 생태환경적 차원에서의 분석은 자료접근에의 한계 등으로 인하여 별도로 분석이 진행되지 않았으며, 도면으로 확인이 가능한 부분에 대해서는 건축적 차원에 포함하여 분석하였다.¹³⁾

대안제시에 있어서는, 사례분석된 계획안의 대지에 대하여 2개의 계획안을 작성하되, 매스 및 가로와 연결된 지상층에 대해 주로 계획하였다.

2) 수행방법

① 도시형 생활주택의 도입배경 분석

도시형 생활주택을 제도화하게 된 배경을 분석함으로써 도시형 생활주택의 계획방향을 확인하고 지표 설정의 기초자료로 활용한다.

12) 2010년 4월20일 단지형 연립주택이 도시형 생활주택의 범주에 포함되었으나, 4월말 현재까지 사업승인 신청된 건수는 없었다.

13) 본 연구에서 도시형 생활주택 사례를 분석하는 이유는 그것이 생산하게 될 주거환경의 질적 특성을 확인하기 위한 것이며, 따라서 도시형 생활주택의 사업성에 관한 내용은 이 연구에서 제외됨을 밝혀 둔다.

② 도시형 생활주택의 계획지표 설정

선행연구(1차 연구)에서 제시한 도시주거의 상(像) 및 설계기준을 검토한다. 도시주거의 상을 구체화할 수 있는 도시형 생활주택의 계획지표를 설정한다.

③ 도시형 생활주택 계획사례 분석(도면 분석)

2009년 서울시에서 실시한 도시형 생활주택 현상설계 도면을 분석한다. 2010년 4월 말 현재, 서울시에서 사업승인 된 단지형 다세대 주택의 계획사례에 대해 기 설정된 도시형 생활주택의 계획지표를 도구로 하여 분석하고 문제점을 진단한다. 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준 적용의 필요성을 실증적으로 확인할 수 있다.

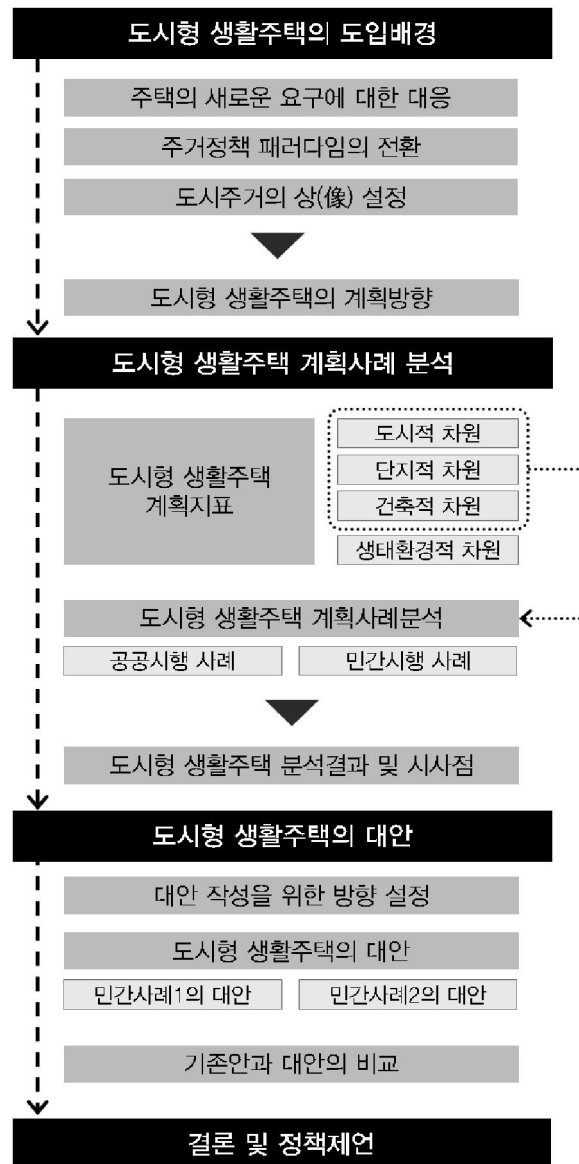
④ 도시형 생활주택 모델제시

분석된 계획사례의 대안으로서 설계기준이 적용된 도시형 생활주택 모델을 제시한다. (계획사례의 대지를 대상으로 함)

⑤ 정책제언

도시형 생활주택 계획현황 분석 및 대안적 모델을 개발하는 과정에서 습득된 시사점을 통해 제도적 문제점 및 개선방안을 제안한다.

3) 연구흐름도



[그림 1-2] 연구의 흐름도

제2장 도시형 생활주택의 도입배경 및 계획방향

1. 도시형 생활주택의 도입배경
 - 1) 주택에 대한 새로운 요구에 대응
 - 2) 주거정책 패러다임의 전환
 - 3) 도시주거의 상(像) 설정
2. 도시형 생활주택의 계획방향

도시형 생활주택을 도입하게 된 배경을 분석함으로써 설계기준 설정을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다. 2010년 국토해양부에서 제시하는 도시형생활주택 가이드 및 주택공급정책 방향과 2009년 국가건축정책위원회에서 발표한 뉴하우징 운동의 추진방안, 그리고 정부에서 추진 중인 각종 정비사업의 방향 등을 통해 도시형생활주택 도입배경을 분석하였다.

1. 도시형 생활주택의 도입배경

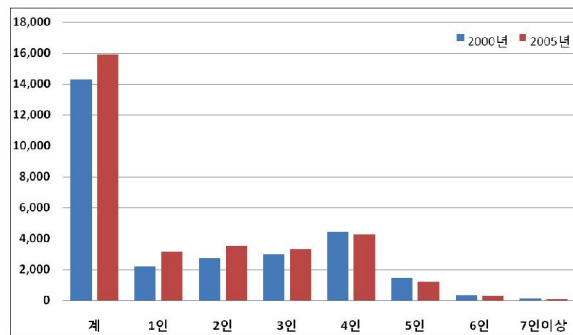
1) 주택에 대한 새로운 요구에 대응

① 인구·가구구조의 변화에 대응

인구·가구구조는 사회적, 경제적, 인구학적 요인 등 복합적인 원인으로 인하여 변화하고 있다. 특히, 교육수준의 향상으로 인한 여성 경제활동 인구의 증가, 가족, 결혼 등에 대한 가치관의 변화 및 이혼가구의 증가, 미혼가구 등의 증가에 따른 출산을 저하 및 평균수명의 연장 등이 그 주요 원인이 된다.

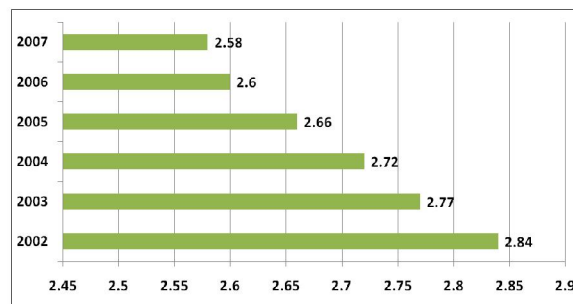
□ 평균가구원수의 지속적인 감소

‘표준가구’로 정의되던 4인 가구에서 벗어나 평균가구원 수 감소에 따른 전통적인 가구구조가 변화하고 있다. 전국 평균 가구원 수는 2000년 3.12명에서 2005년 2.88명으로 감소하였으며, 변화의 속도가 빠른 서울시의 경우에는 2005년 2.66명에서 2007년 2.58명으로 감소하였다. 가구원 수의 감소에 따른 주거공간에 대한 변화가 요구된다.



[그림 2-1] 전국 가구원수별 가구규모

자료출처 : 통계개발원, 인구주택총조사 종합보고서, 2008.

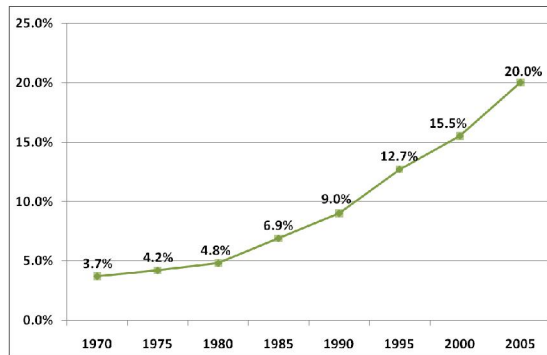


[그림 2-2] 서울시 평균가구원수의 변화

자료출처 : 서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요연구, 변미리 외, 시정개발연구원, 2008.

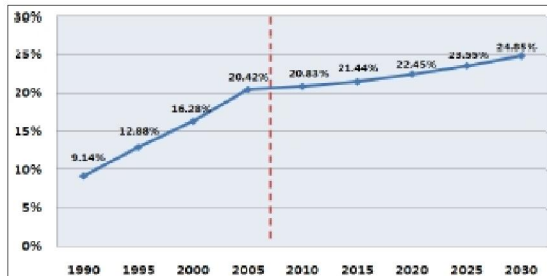
□ 1~2인 가구의 지속적인 증가

1~2인 가구의 증가는 인구·가구구조의 변화를 이끌고 있는데, 1970년대 이후 지속적으로 증가하여, 2005년에는 5가구 중 1가구가 1인 가구로 구성되고 있으며 서울시의 경우, 2030년이 되면 1인가구 비중은 약25%를 육박할 것으로 추정된다.



[그림 2-3] 전국 1인가구 변화추이

자료출처 : 서울시 1인가구 증가와 도시정책 수요연구,
변미리 외, 시정개발연구원, 2008.



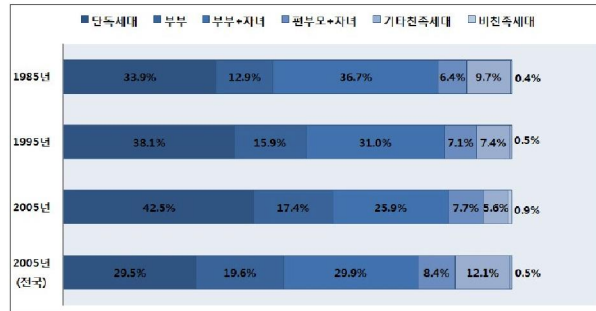
[그림 2-4] 서울시 1인가구 변화추이 및 전망

자료출처 : 서울시 1인가구 증가와 도시정책 수요연구,
변미리 외, 시정개발연구원, 2008.

□ 가족유형의 다양화

미혼모가족, no kids 부부가족, 황금외동이 가족, 한부모가족, 조손가족, 기러기가족 등 시대의 여건과 흐름 등을 반영하여 다양한 가족유형 나타

나고 있으며, 특히, 여성, 학생, 노인 독신가구 등 1인가구로 지칭하는 독신가구가 증가하는 현상이 뚜렷하다.



[그림 2-5] 가족유형별 구성비

자료출처 : 서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요연구, 변미리 외, 시정개발연구원, 2008.



[그림 2-6] 남녀별 독신가구 비율의 증가

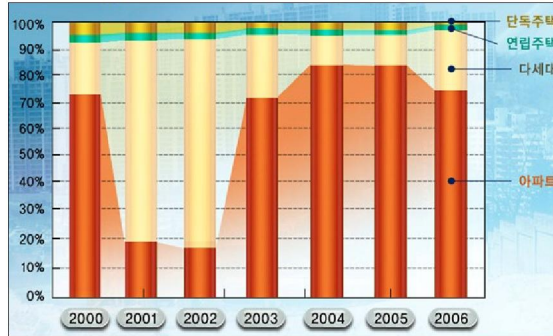
자료출처 : 서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요연구, 변미리 외, 시정개발연구원, 2008.

② 주택유형 다양화 요구에 대응

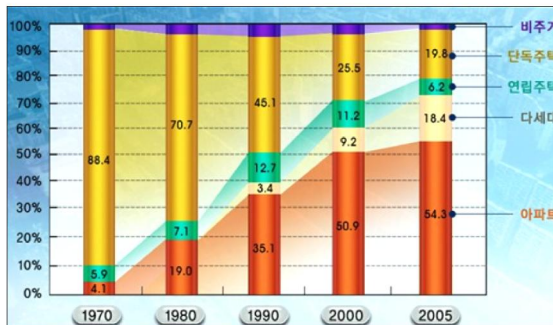
□ 아파트 중심의 주택공급으로 인한 주택유형 획일화

2005년 전체 주택유형 중 아파트가 차지하는 비율은 53%이며, 2006년 서울시의 경우 전체 주택공급 비율 중 아파트가 차지하는 비율이 약80%에 이

른다. 연립주택 및 단독주택과 같은 중·저층 주택은 공급량이 매우 적으며, 따라서 소비자들의 주택에 대한 다양한 요구를 수용하기 어렵다.



[그림 2-7] 서울시 2000년 이후 주택공급 비율
 자료출처 : 서울시 주거환경개선사업의 비전,전략수립 및 제도개선 연구, 서울특별시, 2009.

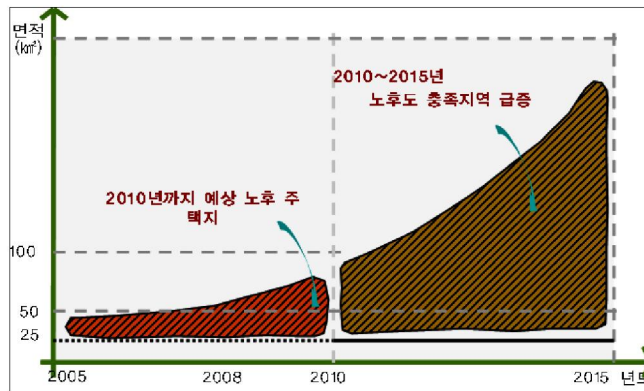


[그림 2-8] 서울시 주거유형의 단일화 추세
 자료출처 : 서울시 주거환경개선사업의 비전,전략수립 및 제도개선 연구, 서울특별시, 2009.

□ 소형 저렴 주택의 지속적인 멸실 우려

다세대·다가구 주택이 밀집되어 서민들의 주거수요를 담당하던 일반 주거지역의 노후도가 증가하고 있으며, 2010년 이후에는 매우 가파르게 증가할 것으로 예상된다. 서울시의 경우 향후 10년, 제1종일반주거지의 대부분이 정비예정구역으로 편입될 예정이다.

또한, 노후주거지에 대한 정비사업이 주로 아파트로 이루어진다는 점을 감안하면 일반주거지역의 도시공간구조를 보존하면서 소형주택을 보급할 수 있는 주택유형의 개발 및 보급이 요구된다.



[그림 2-9] 서울시 일반주거지역의 노후도 증가추이
 자료출처 : 서울의 정부환경 개선을 위한 도시계획적 대응방안, 서울특별시, 2005. - 재인용(서울시 주거환경개선사업의 비전·전략 수립 및 제도개선 연구, 서울특별시, 2009.)

③ 서민주거 불안정에 대응

□ 주거환경 정비사업에 의한 서민주거 불안정 확대

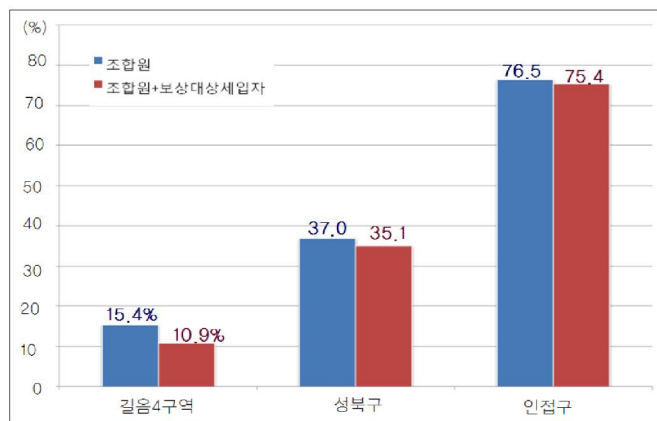
주거환경정비사업 시행시, 특히 대규모 아파트로 공급되는 경우 거주민의 재정착률은 매우 저조한데, 이는 주민부담 능력이 고려되지 않는 중대형, 고가의 아파트가 공급되기 때문이기도 하며, 한편으로는 정비사업 기간의 장기화가 그 원인이 된다. 정비사업 후 주거부담은 평균 주택규모의 1.3배, 주택가격의 1.4배가 증가함에 따라 3배 이상의 소득이 요구된다.



[그림 2-10] 주거환경정비사업 전후 거주가구 주거실태

자료출처 : 서울시 주거환경개선사업의 비전·전략 수립 및 제도개선 연구, 서울특별시, 2009.

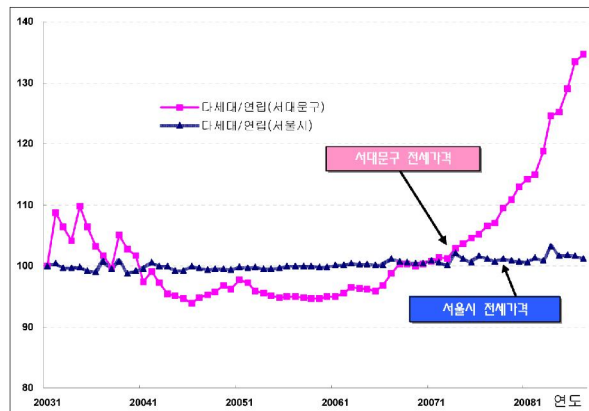
현지에 정착하지 못하는 주민들은 같은 구 혹은 인접구에 재정착하는 비율이 높는데, 직장으로의 접근성을 확보하고 기존 생활터전을 유지하고자 하는 욕구때문인 것으로 추정된다. [그림 2-11]은 서울시 길음뉴타운 4구역 거주민의 재정착률을 보여주는데, 해당 지역에 재정착하기가 어려워짐에 따라 인근지역으로 거처를 옮기는 사례가 매우 많음을 확인할 수 있다.



[그림 2-11] 주거환경 정비사업에서 거주민의 재정착률
(길음4구역 사례)

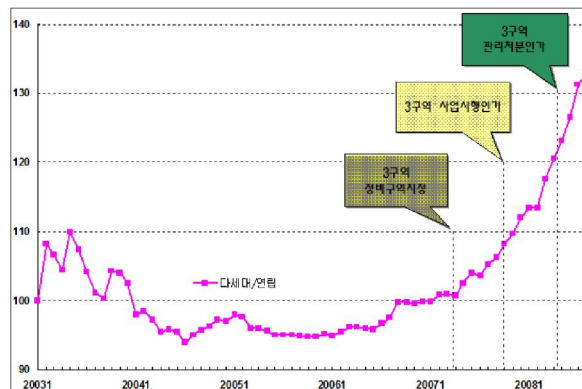
자료출처 : 서울시 주거환경개선사업의 비전·전략수립 및 제도개선 연구, 서울특별시, 2009.

뿐만 아니라, 정비사업(뉴타운)으로 인한 이주수요 증가의 영향으로 주변지역 전세가격 상승을 초래하고 이는 기존 거주민들의 주거안정에 부정적 요인으로 작용하게 된다.



[그림 2-12] 서울시 다세대,연립주택 전세가격 변동추이

자료출처 : 서울시 주거환경개선사업의 비전,전략수립 및 제도개선 연구, 서울특별시, 2009.



[그림 2-13] 정비사업 주변지역 전세가격 변동추이

자료출처 : 서울시 주거환경개선사업의 비전,전략수립 및 제도개선 연구, 서울특별시, 2009.

2) 주거정책 패러다임의 전환

최근까지의 주거정책은 노후·불량주택지에 대하여 대규모 아파트를 건설함으로써 도심 내에 많은 주택을 공급하면서 주거지역의 환경을 개선하는 방식으로 진행되었다.

그러나 전면철거 후 진행되는 아파트 위주의 공급방식이 세입자 보상문제, 획일화된 주거문화, 주거공동체의 해체 등과 같은 문제점에 대한 인식이 깊어지고, 정부는 기존 주거지 정비과정에서 나타난 각종 문제점과 갈등요인을 해소하기 위한 노력을 기울이고 있는 것으로 보인다.

특히 2008년부터 추진되고 있는 뉴하우징 운동은 ‘지속가능한 신주거문화운동’으로서 ‘사회적으로 공평하게’, ‘문화적으로 다양하게’, ‘생태적으로 안정되게’, ‘환경적으로 지속가능하게’, ‘경제적으로 부담가능하게’를 슬로건으로 하고 있다¹⁴⁾.

① 뉴하우징 운동의 전개

‘New · Housing · Movement = ‘새로운 · 주거문화 · 운동’이라는 뜻으로, 저에너지 주거환경, 다양한 주거수요, 커뮤니티 회복 등 주거에 대한 새로운 미래전망에 대응하고, 주거를 물리적 대상(hardware)에서 커뮤니티, 공간, 문화, 환경 전반(software)을 종합적으로 아우르며 공공부문, 민간부문, 지역주민 등 모든 이해관계자가 함께 참여하는 양방향 운동(top-down + bottom up)을 지향한다.

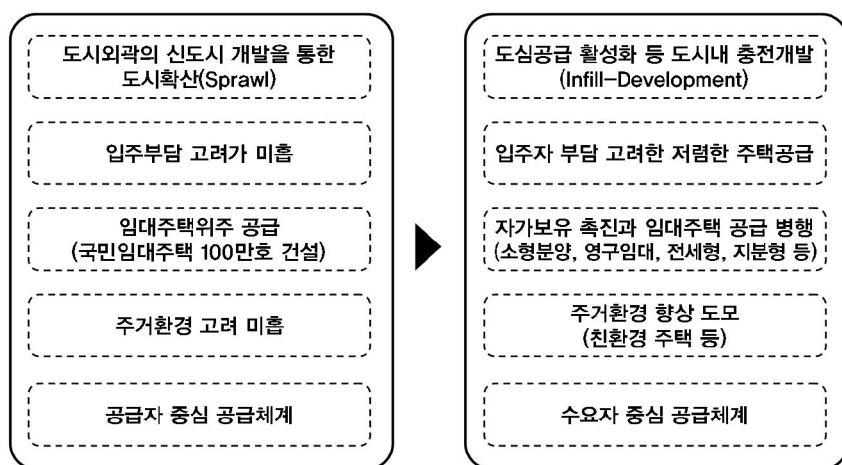
□ 주거서비스 및 디자인강화

지자체 별로 민간과 연계한 지역 밀착형 주거복지 서비스 지원센터인 ‘Happy House 센터’를 구축하고 운영함으로써 주민참여형 주거환경 개선,

14) 뉴하우징운동 추진방안, 국가건축정책위원회, 2009

지역 커뮤니티 활성화 등을 지원하고자 하며, 전면재개발, 아파트 위주 개발 등 기존 뉴타운 개발방식에 따른 부작용을 보완, 개선하는 새로운 대안적 모델을 모색한다는 측면에서 도시형 생활주택과 밀접한 관계를 가질 것으로 기대된다. 서울마포, 대구서구, 전북 덕진지구에서 시범사업이 추진되고 있다.

더불어 보금자리주택 품격향상 방안을 마련의 일환으로 공동주택 디자인 가이드라인을 제시하고 이를 민간주택에도 확대 적용할 계획이다.



[그림 2-14] 주택정책 패러다임의 변화
자료출처 : 주택공급정책의 방향, 국토해양부, 2010.

□ 친환경주택 건설¹⁵⁾

저탄소주택으로의 전환을 위하여 ‘그린홈(주택건설기준 등에 관한 규정 제64조에서 정의하는 에너지 절약형 친환경 주택)¹⁶⁾’ 제도를 도입하고 친환경자재 사용 및 에너지사용량 확인시스템 도입 등을 권고하고 있다.

20호 이상의 주택에 대해 그린홈 설계를 의무화하고, 특히 보금자리주택을 통한 그린홈 100만호 공급을 계획하고 있으며, 그린홈화를 위한 제도적 기반을 강화하고 있다.

15) 국토해양부, 주택공급정책의 방향, 2010.04

16) 국토해양부, 저탄소 녹색도시 조성을 위한 도시계획 수립지침, 2009

제64조(에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등) ① 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나 이상의 기술을 이용하여 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택(이하 이 장에서 "친환경 주택"이라 한다)으로 건설하여야 한다.

1. 고단열·고기능 외피구조, 기밀설계, 일조확보 및 친환경자재 사용 등 저에너지 건물 조성기술
2. 고효율 열원설비, 제어설비 및 고효율 환기설비 등 에너지 고효율 설비기술
3. 태양열, 태양광, 지열 및 풍력 등 신·재생에너지 이용기술
4. 자연지반의 보존, 생태면적율의 확보 및 빗물의 순환 등 생태적 순환기능 확보를 위한 외부환경 조성기술
5. 건물에너지 정보화 기술 및 자동제어장치 등 에너지절감 정보기술

② 제1항에 해당하는 주택을 건설하려는 자가 법 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우에는 친환경 주택 성능평가서를 첨부하여야 한다.

③ 친환경 주택의 건설기준 및 성능에 관하여 필요한 세부적인 사항은 국토해양부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2009.10.19]

□ 보금자리주택 공급확대

영구임대주택의 건설 및 입주대상을 확대하고 보금자리지구 내 고령자, 장애인 등을 위해 일체형 복지동을 건립함으로써 저소득층의 주거안정을 지원한다. 신혼부부 주택 특별공급 대상을 임신부부까지 확대하는 한편, 보금자리 단지 내 보육시설을 확대하여 육아지원 및 커뮤니티 활성화를 도모한다.

또한, 복리시설이 수요에 맞게 설치되도록 시설별 설치기준을 총량기준으로 개선할 예정이며, 긴급보수가 필요한 기초수급자의 자가 주택 개보수를 신규로 추진 중이다.

② 주택유형 및 개발(공급)방식의 다양화

□ 소형저렴주택의 다양한 모델 제안

도시형 생활주택 : 도심서민, 1~2인 가구의 주거수요에 대응하기 위해 ‘수요가 있는 곳에’, ‘필요한 사람’에게 소규모 주택을 공급하기 위해 도입하고, 건설·공급 관련 각종 기준·절차 등 민간주택 건설에 대한 규제를 완화함으로써 도시형 생활주택의 공급을 확대하고자 한다.

1인 가구 및 고령 인구 증가 등 주택수요 변화에 대응하여 준주택 개념을 도입하고(2010. 04), 각종 건설공급기준 완화 및 주택기금 지원 등을 통해 공급을 확대할 예정이다.



[그림 2-15] 도시형 생활주택의 모델
사진출처 : 국토해양부, 도시형생활주택 가이드,
2010



[그림 2-16] 준주택 이미지
사진출처 : 매일경제, '오피스텔,고시원도
주택기금지원', 이명진기자, 2010.04.13

□ 다양한 정비방식 및 주택공급 방식의 도입

도시정비사업을 통한 소형주택 공급 : 재개발시 법 상한선까지 용적률을 상향 조정하고, 증가 용적률의 일부 소형주택으로 공급할 예정이다.(도시재정비촉진법 시행령 개정 '10.6)

철도부지 활용을 통한 소형주택 공급 : 교통이 편리한 철도부지 복합개발을 통해 소형 임대주택을 집중 공급하고자 철도 관련 공기업이 사업 시행추진을 검토 중이다.

서울시의 경우, 특별경관설계에 의한 정비계획수립 및 기존 가로를 유지, 활용하면서 블록단위로 주거지를 정비하는 방식의 도입을 추진하고 있는데, 현재 강북구 수유동에 블록단위정비 모델사업을 추진 중이다.



[그림 2-17] 서울시 이화1구역 정비사업

사진출처 : 서울시 이화1구역 정비사업 발표자료, 2009.



[그림 2-18] 서울시 블록단위 정비모델
사진출처 : 도시형 타운하우스를 도입한 블록단위 정비모델 개발 및 실현방안 연구, 이성창 외 서울시정개발연구원, 2008.

3) 도시주거의 상(像) 설정

이 연구의 1차 연구인 『‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구』에서 제시한 ‘도시형 생활주택의 도시주거로서의 의미’를 바탕으로, 본 연구에서는 도시주거의 상을 다음과 같이 설정하였다¹⁷⁾.

- 도시주거는 그것이 위치한 블록, 가로,의 현황에 적합한 물리적 형태를 가진다.
- 도시주거는 그것이 위치한 커뮤니티의 성격에 적응하는 공간구성을 취한다.
- 도시주거는 그것을 이용할 개인의 개성과 생활양식에 부합한다.
- 도시주거는 물리적·문화적·생태적으로 지속가능하다.

17) 이 연구의 1차 연구인 김진욱 외(2009)의 연구에서도 도시주거의 상을 제시하였으며, ‘가로와 건축물의 관계를 회복하고, ‘장소’를 기반으로 하는 커뮤니티의 형성을 추구하며, 단계적 연결성을 통해 공·사공간의 체계적인 연결이 가능한 환경’으로 요약된다.

2. 도시형 생활주택의 계획방향

1) 계획방향 설정의 전제

주택에 대한 새로운 요구에 대응해야 하며, 변화하고 있는 주거정책의 패러다임이 반영되어야 한다.

도시주거의 본질을 담은 ‘도시주거의 상(像)’을 실현할 수 있어야 한다. 계획방향은 공간의 단계적 연결성을 고려하여 도시적 차원, 단지적 차원, 건축적 차원, 그리고 생태환경적 차원으로 나뉘어 설정될 필요가 있다.

2) 계획방향

도시주거의 한 유형으로서 도시형 생활주택의 계획방향은 도시공간의 단계적 구조 안에서 이루어질 필요가 있으며, 이 연구에서는 도시적 차원, 단지적 차원, 건축적 차원 그리고 생태환경적 차원으로 계획의 범주를 설정하였다.

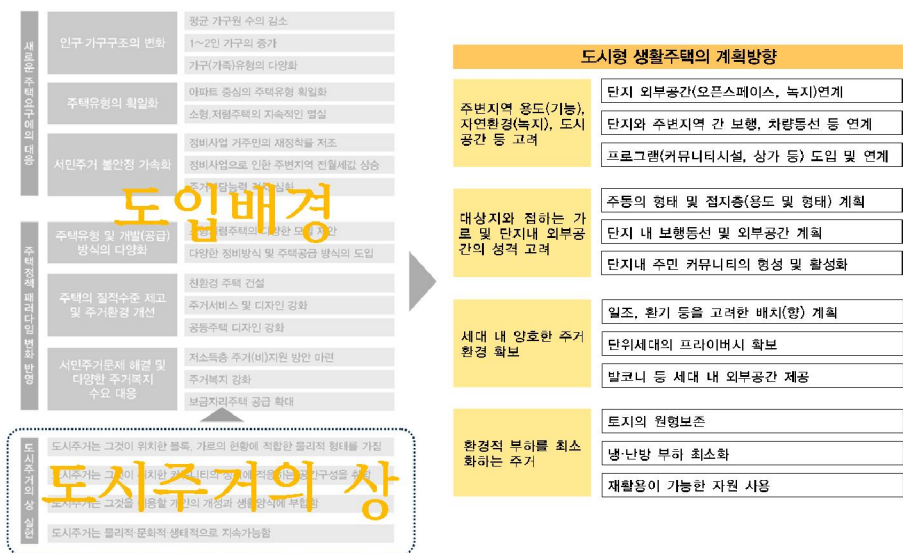
도시적 차원에서는 주변지역의 용도, 자연환경, 도시공간에서 해당 대지가 갖는 위상 등이 고려되어야 하며, 단지외부공간과의 연계, 단지와 주변지역간의 연계 및 주변지역과의 연계를 위한 프로그램의 도입 등이 검토되어야 할 것이다.

단지적 차원에서는 대상지와 접하는 가로의 성격이 고려되어야 하는데, 가로의 성격에 적합하도록 주동저층부의 공간구조 및 접지층의 용도가 계획되어야 한다. 또한 단지내 보행동선과 단지내 외부공간이 자연스럽게 연결되어야 하며, 주차와 차량동선이 단지 내 커뮤니티 형성에 장애가 되지 않도록 계획되어야 한다.

건축적 차원에서는 세대내 양호한 주거환경을 확보할 수 있는 방향으로 계획하되, 일조나 환기와 같은 성능적 거주환경을 향상시키고, 주호 간 시각

적 간섭을 최소화하는 방향으로 배치한다. 또한 생활양식이나 생애주기에 따라 단위세대내 공간구조의 변화가 가능하도록 한다.

생태환경적 차원에서는 시공과정에서 토지의 원형이 보존될 수 있도록 하며, 거주기간 동안에는 냉·난방 부하가 최소화될 수 있도록 하고, 재활용이 가능한 자원을 사용하는 것도 적극 검토하도록 한다.



[그림 2-19] 도시형 생활주택의 계획방향 설정

제3장 도시형 생활주택 계획사례 분석

1. 도시형 생활주택 계획지표
2. 도시형 생활주택 계획사례 분석
 - 1) 공공시행 도시형생활주택 계획현황 분석
 - 2) 민간시행 도시형생활주택 계획현황 분석
3. 도시형생활주택 분석결과 및 시사점

1. 도시형 생활주택 계획지표¹⁸⁾

2장의 ‘2. 도시형 생활주택 계획방향’에서 제시된 도시형 생활주택 계획방향을 토대로 도시형 생활주택의 계획지표가 설정되었다.

도시적 차원에서의 계획지표는 도시와 건축물과의 관계성 회복을 전제로, 공간적 연결과 기능적 연결, 경관적 다양성 및 통일성을 확보하기 위한 계획지표가 설정되었다.

단지적 차원에서의 계획지표는¹⁹⁾ 도시형 생활주택이 자리하는 대지 안에서의 외부공간 및 인접한 가로공간과의 관계설정에 관한 것으로, 가로에 면한 지상층의 기능, 도시공간과의 연속성 안에서 단지내 주민의 영역성 확보, 단지내 외부공간의 구성 및 활용 등을 내용으로 한다.

18) 도시형 생활주택의 계획지표는 1차 연구(김진욱 외)에서 제시한 계획방향 및 설계기준을 토대로, 이 연구에서 재정리하였다.

19) 도시형 생활주택은 도시공간과의 관계 안에서 이해되어야 하는 것으로, ‘단지’라는 폐쇄적인 개념으로 설명되는 것은 불합리하지만, 도시형 생활주택이 형성하는 ‘집합적 주거공간’이라는 의미에서 ‘단지’라는 용어를 사용하였다.

건축적 차원에서의 계획지표는 주로 단위세대에 관한 것으로, 다양한 생활양식을 수용하고 변화에 대응할 수 있으면서, 적절하고 합리적인 주거성능을 가질 것을 전제로 설정되었다²⁰⁾.

도시형 생활주택의 계획지표는 본 장에서 이행된 계획현황 분석을 위한 도구로 활용되었을 뿐 아니라, 4장. 도시형 생활주택 대안작성에서 계획지표로 적용되었다.

1) 도시적 차원에서의 계획지표

도시적 차원의 계획지표는 도시 레벨에서 도시형 생활주택이 존재하는 방식을 규정하는 역할을 하게 되는데, 도시의 공간적 연속성, 기능적 연속성, 경관적 다양성 및 통일성을 확보한다는 계획방향이 설정되었다. 이에 보행공간의 네트워크화, 녹지의 연결, 커뮤니티 공간의 연결, 주변지역의 도시적 기능수용, 주동입면의 다양성과 통일성 확보 등이 계획지표로 설정되었다.

[표 3-1] 도시형 생활주택 계획지표 - 도시적 차원

구분	계획의 방향	계획지표
도시 (지역)	도시공간의 연속성을 확보한다.	단지 내·외부 또는 단지 간 보행연결이 가능한 보행네트워크를 계획한다.
		주변 자연환경을 고려하여 녹지축이 연계될 수 있도록 공원, 녹지 등의 위치를 계획한다.
		복수의 단지가 인접한 경우, 단지 간 오픈스페이스, 커뮤니티시설을 연계한다.
	도시기능(용도)의 연계성을 도모한다.	담장 등을 통한 경계구획은 지양한다.
		주변지역의 도시기능 또는 용도와 연계된 프로그램을 도입한다.
		주변지역의 도시기능 또는 용도를 수용한다.
	다양하고 정연한 도시경관 조성에 기여한다.	지역커뮤니티 형성을 위한 공간 혹은 시설을 제공한다.
		주변지역과 시각적 연속성을 확보한다.
		주동 입면에 다양성과 통일성을 부여한다.
		입면요소의 일률적인 배치 및 반복은 지양한다.

20) 주동의 외관에 관한 내용은 도시적 차원에서 계획지표를 설정하였는데, 이는 건축물의 배치 및 외관이 도시공간을 구성하고 도시의 표정을 만든다는 판단에 기인한 것이다.

2) 단지적 차원에서의 계획지표

단지적 차원의 계획지표는 주로 도시형 생활주택이 연결한 가로공간과의 관계 및 단지내 외부공간, 단지내 주민의 영역성 확보에 관련된 지표로서, 가로의 성격에 대응하는 주동배치, 단지 내·외부공간의 연속성 확보, 단지내 외부공간의 구성 및 단지내 커뮤니티 형성 등과 같은 계획방향에 부합하도록 설정되었다.

이에, 각 계획방향을 달성하기 위한 지표로서 생활가로 및 커뮤니티 가로의 활성화를 위한 배치방식, 가로에 면한 주동 저층부의 기능, 단지내부의 보행동선 및 차량동선, 단지내 외부공간 등에 관한 계획지표가 제시되었다.

[표 3-2] 도시형 생활주택 계획지표 - 단지적 차원

구분	계획의 방향	계획지표
단지	가로의 성격에 대응하는 배치를 한다.	생활가로, 커뮤니티가로 등에 면하는 주동은 가로공간 활성화를 고려하여 저층부(접지층) 계획을 한다.
		연도형 주동의 경우, 가로에서 주동으로 직접진입을 적극적으로 검토한다.
		필로티 하부를 주차장으로 활용할 경우 가로의 경관적·기능적 연속성을 저해하지 않도록 계획한다.
	인접지역 및 단지 내 연속성을 갖는 외부공간 계획을 한다	단지주변 공간(특히, 가로)의 연결성을 확보할 수 있도록 한다.
		지상주차장의 경우 보행동선, 외부공간 등의 연속성을 저해하지 않도록 계획한다.
		단지 내부에는 semi-public한 보행자 통로의 설치를 고려한다.
	단지내 주민의 영역성을 확보한다.	외부와 분리된 '내부'로서 인식될 수 있도록 주동을 배치한다.
		가급적 통합된 외부공간을 구성한다.
		폐쇄적 위요감이 생기지 않도록 주동간 적정 폭을 확보한다.

3) 건축적 차원에서의 계획지표

건축적 차원의 계획지표는 주로 단위세대에 관한 것으로서 다양한 사람들의 생활양식을 수용하고 변화에 적절히 대응할 수 있어야하고, 일조환경과 같은 성능적으로 양호한 주거환경이 제공되어야 하며, 커뮤니티와 조화되는 프라이버시가 확보되어야 한다는 계획방향을 만족할 수 있도록 설정되었다.

다양한 생활양식을 수용하기 위해서는 단위세대의 평면뿐만 아니라, 단면구성에서도 다양한 형식이 적용될 필요가 있다. 일조환경에 대해서는 무조건 최대한의, 평균적인 환경을 조성하기보다는 도시가 요구하는 밀도를 만족하는 범위에서 합리적으로 제시되어야 한다. 프라이버시 문제도 고립된 단위세대가 아닌, 커뮤니티와의 조화를 고려한 가운데 적절한 해법을 구할 필요가 있다.

[표 3-3] 도시형 생활주택 계획지표 - 건축적 차원

구분	계획의 방향	계획지표
건축	다양한 사람들의 생활양식을 수용, 변화에 대응할 수 있다	[평면] 다양한 규모 및 유형의 평면을 구성한다.
		[단면] 플랫폼형, 스킵플로어형, 파티오팀, 테라스하우스형, 또는 이들의 결합형 등의 다양하게 구성하도록 한다.
		생애주기에 대응하여 변경(리모델링)이 가능한 구조로 한다.
		다양한 수요계층(장애인, 노인, 어린이)을 고려하여 배리어프리 계획을 한다.
	각 세대에 적절한 주거성능(일조, 프라이버시 등)을 제공한다.	주호는 적절한 일조를 확보할 수 있도록 배치하도록 한다.
		주호 간 시각적 간섭은 최대한 억제한다.
		주호의 일조, 환기 등을 고려하여 주동의 깊이를 결정한다.
		전정, 후정, 옥상정원, 발코니 등 세대별 적절한 서비스공간을 확보할 수 있도록 한다
		가로에서의 사적영역으로의 시선을 차단할 수 있도록 한다.

4) 생태환경적 차원에서의 계획지표

주택건설기준 등에 관한 규정 제64조(에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등)에 의하면²¹⁾, 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 친환경 주택으로 건설할 것을 규정하고 있으며, 도시형 생활주택도 이에 대한 완화조항은 적용된 바 없다. 이에, 도시형 생활주택의 계획방향 및 계획지표를 다음과 같이 설정하였다.

[표 3-4] 도시형 생활주택 계획지표 - 생태환경적 차원

구분	계획의 방향	계획지표
생태 환경	토지의 원형을 최대한 보존한다.	토지의 절·성토량을 최소화한다.
		공사중에 훼손된 토지는 가능한 원상회복한다.
	자연에너지를 최대한 활용한다.	일사와 일조의 합리적 활용이 가능하도록 주동 및 단위세대를 배치한다.
	미기후 개선을 위해 건축적 수단을 최대한 활용한다.	단지 내 냉방부하 절감을 위한 바람길 조성한다.
		단지 전체 통풍을 고려한 주동배치를 한다.
		단지 내 활용가능한 수자원 이용, 온습도를 유지한다.
		생태면적율을 최대한 확보한다.
	폐기물의 재활용	분리수거시설, 감량화시설, 자동집하시설 또는 에너지화 시설 등 도입한다.
	빗물의 재활용	빗물 재활용 시스템을 도입한다.

21)

제64조(에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등) ① 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나 이상의 기술을 이용하여 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택(이하 이 장에서 "친환경 주택"이라 한다)으로 건설하여야 한다.

1. 고단열·고기능 외피구조, 기밀설계, 일조확보 및 친환경자재 사용 등 저에너지 건물 조성기술
 2. 고효율 열원설비, 제어설비 및 고효율 환기설비 등 에너지 고효율 설비기술
 3. 태양열, 태양광, 지열 및 풍력 등 신·재생에너지 이용기술
 4. 자연지반의 보존, 생태면적율의 확보 및 빗물의 순환 등 생태적 순환기능 확보를 위한 외부환경 조성기술
 5. 건물에너지 정보화 기술 및 자동제어장치 등 에너지절감 정보기술
- ② 제1항에 해당하는 주택을 건설하려는 자가 법 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우에는 친환경 주택 성능평가서를 첨부하여야 한다.
- ③ 친환경 주택의 건설기준 및 성능에 관하여 필요한 세부적인 사항은 국토해양부장관이 정하여 고시한다.[본조신설 2009.10.19]

2. 도시형 생활주택 계획사례 분석

2010년 4월말 현재 도시형 생활주택의 사업승인 신청건수는 11건이며, 이중 5건이 승인되었다.²²⁾ 5건 중 1건이 서울시 우면2지구 도시형생활주택 현상설계 최우수 당선작으로서 공공이 시행한 예이며, 4건은 민간부문에서 시행한 사례다.

사례분석은 우면2지구 현상설계에 당선되었던 3개 작품은 공공부문 시행사례로, 나머지 4개안은 민간부문 시행사례로 구분하여 각각 분석을 진행하였다.

분석의 내용은 도시적 차원, 단지적 차원, 건축적 차원에서 본 장의 1절을 통해 제시되었던 계획지표가 설정한 바에 따랐다. 생태환경적 차원에서는, 확보된 사업승인 도면만으로는 구체적인 계획내용을 파악하기가 어려웠기 때문에 별도의 분석이 진행되지 못하였다. 다만, 일조확보를 위한 배치, 미기후 개선을 위한 건축적 기법 등, 현황파악이 가능한 부분에 대해서는 건축적 차원에 포함하여 분석하였다.

22) 서울시 담당자로부터 입수한 자료에 의하면, 2010년 4월말 현재 우면2지구를 포함하여 6건이 사업승인을 득한 것으로 집계되었으나, 지자체에 확인한 결과, 그 중 1건은 원룸형인 것으로 확인되어 본 분석에서 제외되었다.

[표 3-5] 2010년 4월 기준, 서울시 내 단지형다세대주택 건축심의 신청 및 사업승인 취득 현황

연 번	자치구	공사명	위치	유형	세대수	건축심의 신청	사업승인 신청	사업 승인 여부	사업승인일
01	동대문구	청량리동 도시형 생활주택 신축공사	청량리동 219외	원룸형/단지형 다세대	원룸형 72 다세대 4	2010-04-05	-	X	-
02	강북구	도시형 생활주택	우이동 116-10	단지형 다세대	27	2009-12-01	-	X	-
03	마포구	망원동 도시형 생활주택	망원동 483-2	단지형 다세대	50	2010-02-01	-	X	-
04	양천구	도시형 생활주택	신월동 444-4,5	단지형 다세대	20	2010-04-22	-	X	-
05	강서구	prism artvill	화곡동 379-50	단지형 다세대	50	2009-09-16	2009-10-15	O	2009-11-18
06	구로구	도시형 생활주택	온수동 9-23외	단지형 다세대	100	2009-10-21	2009-09-21	O	2009-12-30
07	구로구	도시형 생활주택	궁동 134-2 외	단지형 다세대	36	2010-03-09	-	X	-
08	서초구	우면2지구 단지형 다세대주택 건설공사	우면동 우면2지구	단지형 다세대	115	2009-10-19	2009-12-11	O	2009-12-31
09	강동구	거성스타힐 1차	암사동 450-17외	단지형 다세대	24	2010-01-08	-	X	-
10	강동구	거성스타힐 2차	암사동 450-11외	단지형 다세대	48	2010-01-08	2010-03-02	O	2010-03-22
11	은평구	신사동 도시형 생활주택	신사동 29-56,57	단지형 다세대	20	2010-04-08	2010-04-13	O	2010-04-21

1) 공공시행 도시형 생활주택(단지형 다세대) 계획현황 분석

① 사례개요

공공시행 도시형 생활주택 계획현황 분석은, 지난 2009년 08월 SH공사에서 시행한 서울시 우면2지구 단지형다세대 설계경기 출품작 중 당선작으로 선정된 3작품(최우수작 1점, 우수작 1점,佳作1점)을 대상으로, 설계경기 당시 제출된 도판과 모형자료를 바탕으로 진행되었다.

설계경기 지침에 따라 규모는 지하1층, 지상4층(필로티 포함5층)으로 150세대 미만, 용적률 150%미만으로 계획되었으며, 주차대수 산정 기준은 세대 전용면적에 면적에 관계없이 1세대당 1대로 현행 법규보다 강화되어 적용되었다.²³⁾

계획안에 대한 이해를 돕기 위하여 계획안 작성자와 인터뷰를 시행하였다.²⁴⁾ 인터뷰 결과에 의하면, 도시형 생활주택이 처음 보급되는 것인 만큼, 그것이 가져야할 도시적 위상에 대한 인식이 아직은 부족한 것으로 보였다.

당선작은 현재 건설이 진행 중에 있으나, 계획안 작성 때 주민생활공간으로 도입되었던 데크는 실현되지 못했고, 대신 지하주차의 비율을 확대했다. 주차공간으로 인한 주민공동의 외부공간 손실을 데크로 만회하고자 하였으나, 공사비 등의 문제로 데크의 도입은 취소되었으며, 대신 지하주차 비율을 높여 지상의 가용 외부공간을 확보하는 방식으로 진행되고 있다.

인터뷰를 진행한 2사 모두 도시가로 활성화에 대해서는 깊이 인식하지 못했다고 대답했는데, 새로운 생각을 하기에는 설계기간이 너무 짧고, 여러 가지 새로운 것을 생각하기에는 불필요한 제약이 너무 많으며, 지침에서 요구하는 세대수와 용적률을 맞추기 위해서는 특별한 방법이 없는 경우가 많다는 지적을 놓치지 않았다.

그러나 도시형 생활주택이 ‘단독주택, 다세대 주택(필지단위개발)’ 과 ‘고층 아파트(대규모 단지개발)’ 로 양극화되어있는 주택시장(주거환경)에 중규모 주택이라는 새로운 주거형식이 도입되는 계기가 될 것으로 기대감을 가지고 있었다.

23) 서울특별시 주차장 설치 및 관례조례 제20조 ① 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준에 의하면, 주택건설기준 등에 관한 규정을 따르되, 전용면적 30㎡이하인 경우 0.5대, 60㎡이하인 경우 0.8대 이상으로 규정하고 있다.

24) 3개사 설계담당자와 인터뷰를 시도하였으나, C안 제출사는 인터뷰에 응하지 않아 A사 및 B사와 인터뷰를 진행하였다. 부록1. 참고

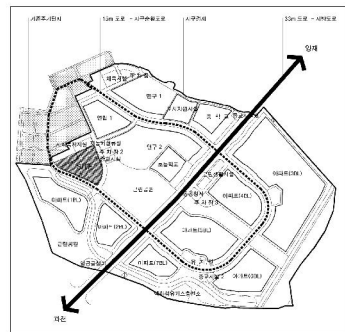
[표 3-6] 공공시행 단지형다세대주택 개요

구분	A안	B안	C안
위치	서초구 우면동 우면2지구 내		
지역	제1종일반주거지역		
용도	다세대주택		
규모	지상 5층	지상5층	지상5층
대지면적	10970.00㎡	10970.00㎡	10970.00㎡
건축면적	4211.62㎡	3394.12㎡	3418.20㎡
연면적	10868.26㎡	11899.68㎡	10359.00㎡
세대수	124세대	147세대	149세대
건폐율	38.39%	30.94%	31.16%
용적률	85.59% (법정150%)	96.02% (법정 150%)	94.43% (법정 150%)
주차장	기준 : 세대당 1대 = 124대	기준 : 세대당 1대 = 147대	기준 : 세대당 1대 = 149대
	설치 : 124대	설치 : 147대	설치 : 150대
주동수	8동 (맞벽건축 1개동으로 산정)	11동 (맞벽건축 1개동으로 산정)	10동 (맞벽건축 1개동으로 산정)
인동간격	약 12~33m 이격 (측벽은 약 4~7m 이격)	약 12~33m 이격 (측벽은 약 4~7m 이격)	약 11~13m 이격 (측벽은 약 4~7m 이격)
전용면적	39㎡ / 59㎡ / 79㎡	49㎡ / 59㎡ / 84㎡	39㎡ / 59㎡ / 84㎡

② 대상지 위치 및 현황

대상지는 서울시 서초동 우면2지구 내 위치하고 있으며, 대상지 북측으로는 기존 주거지가 형성되어있다. 대상대지는 주로 단독주택으로 구성된 기존 주거지와 고층아파트로 구성된 국민임대주택단지예정지구 사이에 위치하고 있어 다소 이질적인 두 지구를 연결하는 완충지대로서의 역할을 기대할 수 있다.

남서측으로 지구를 순환하는 15m의 지구

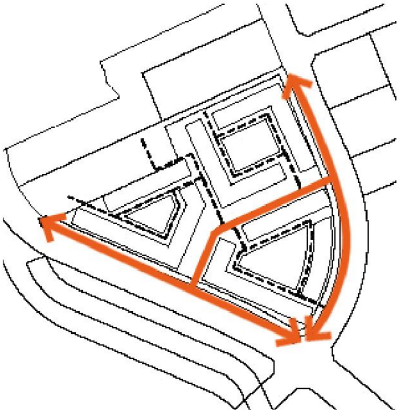
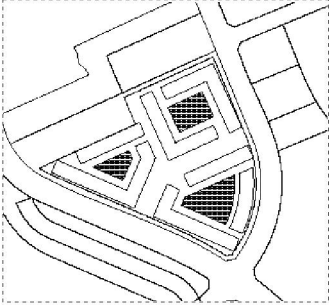

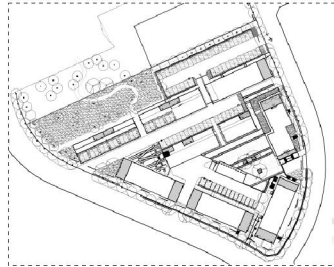


[그림 3-1] 우면2지구 내 대상지 위치

[표 3-7] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 1

도시	도시공간의 연속성을 확보한다.	단지 내,외부 또는 단지 간 보행연결이 가능한 보행네트워크를 계획한다.
		주변 자연환경을 고려하여 녹지축이 연계될 수 있도록 공원, 녹지 등의 위치를 계획한다.
		복수의 단지가 인접한 경우, 단지 간 오픈스페이스, 커뮤니티시설을 연계한다.
		담장 등을 통한 경계구획은 지양한다.
계획이미지		
A안		
	계획내용	
	인접한 기존마을의 접근 동선과 단지 접근 동선 연계	
	주변 근린공원 등 녹지 연계 미비, 단지 내부 소규모 중정의 네트워크	
	해당없음	
담장 등 물리적 방법을 이용한 경계구획 없음		

[표 3-7] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 1 (계속)

계획이미지	
B안	  <p>중정 커뮤니티 정원</p>
	<p>계획내용</p> <p>대지와 접한 두 가로를 커뮤니티가로로 연결</p> <p>주변 근린공원 등 녹지 연계 미비, 단지 내 폐쇄적인 중정 커뮤니티 정원 계획</p> <p>해당없음</p> <p>담장 등 물리적 방법을 이용한 경계구획 없음</p>
계획이미지	
C안	  <p>외부공간 계획</p>
	<p>계획내용</p> <p>주변 지역과 보행네트워크 계획 미비</p> <p>주변 근린공원 등 녹지 연계 미비</p> <p>해당없음</p> <p>담장 등 물리적 방법을 이용한 경계구획 없음</p>


[표 3-8] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 2

도시	도시기능 (용도)의 연계성을 도모한다.	주변지역의 도시기능 또는 용도와 연계된 프로그램을 도입한다.
		주변지역의 도시기능 또는 용도를 수용한다.
		지역커뮤니티 형성을 위한 공간 혹은 시설을 제공한다.
계획이미지		
A안		
	계획내용	
	인접 복지, 종교시설, 주차장 등 도시기능과 연계 미비	
	주변 도시기능, 용도 수용 계획 없음	
	지역 커뮤니티형성을 위한 공간, 시설 계획 없음	

[표 3-8] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 2 (계속)

B안	계획이미지	
	<div> <div> <div>저층 주동</div> </div> </div>	
	계획내용	
	<p>인접 도시기능과 연계미비, 단, 기존 저층 주거지를 고려하여 기존마을과 인접한 주동을 저층으로 계획</p> <p>주변 도시기능, 용도 수용 계획 없음</p> <p>지역 커뮤니티형성을 위한 공간, 시설 계획 없음</p>	
C안	계획이미지	
	<div> <div>커뮤니티시설</div> </div>	
	계획내용	
	<p>인접 복지, 종교시설, 주차장 등 도시기능과 연계미비</p> <p>주변 도시기능, 용도 수용 계획 없음</p> <p>지역 커뮤니티 형성을 위한 개방적인 공간 또는 시설계획은 없으나, 단지 내 커뮤니티시설 계획</p>	

[표 3-9] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 3

도시	다양하고 정연한 도시경관 조성에 기여한다.	주변지역과 시각적 연속성을 확보한다.
		주동 입면에 다양성과 통일성을 부여한다.
		입면요소의 일률적인 배치 및 반복은 지양한다.
계획이미지		
A안		
	계획내용	
	대상지는 주변의 구체적인 계획이 이루어지지 않은 곳으로, 주변지역과의 시각적 연속성을 확보하기 위한 관련 내용 없음	
	입면재료(점토벽돌, 베이스 판넬) 및 형태를 달리함, 코어부분의 주동 입면 굴곡변화를 줌	
재료, 형태 등의 변화로 일률적인 반복 지양		

[표 3-9] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 3 (계속)

B안	<div data-bbox="646 334 756 359" data-label="Section-Header"> <p>계획이미지</p> </div> <div data-bbox="317 382 1085 838" data-label="Image"> </div>
	<div data-bbox="655 852 747 877" data-label="Section-Header"> <p>계획내용</p> </div> <div data-bbox="283 886 1122 1039" data-label="Text"> <p>대상지는 주변의 구체적인 계획이 이루어지지 않은 곳으로, 주변지역과의 시각적 연속성을 확보하기 위한 관련 내용 없음</p> <p>그린파사드 도입 및 식재를 통한 입면의 변화를 줌, 선택적으로 설치 가능한 발코니 계획으로 입면의 변화를 꾀함</p> <p>식재, 발코니 등으로 변화를 꾀함</p> </div>
	<div data-bbox="646 1051 756 1076" data-label="Section-Header"> <p>계획이미지</p> </div> <div data-bbox="216 1076 1122 1626"> <div data-bbox="216 1329 274 1354" data-label="Text"> <p>C안</p> </div> <div data-bbox="360 1087 1040 1445" data-label="Image"> </div> </div> <div data-bbox="655 1464 747 1489" data-label="Section-Header"> <p>계획내용</p> </div> <div data-bbox="283 1499 1122 1626" data-label="Text"> <p>대상지는 주변의 구체적인 계획이 이루어지지 않은 곳으로, 주변지역과의 시각적 연속성을 확보하기 위한 관련 내용 없음</p> <p>알루미늄그릴, 신토석벽돌 등 2가지 이상 재료사용</p> <p>외부에 도출 될 발코니의 수평적 반복</p> </div>

④ 단지적 차원에서의 분석

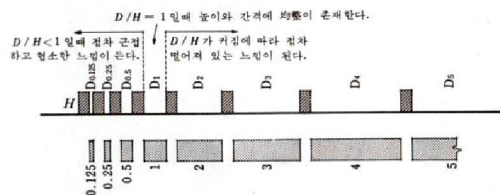
세 개의 제출작이 모두 가로와 면하는 주동 일부를 연도형으로 계획하였으나, 저층부 필로티 하부를 대부분 주차공간으로 활용하고 있기 때문에 가로활성화를 기대하기는 어렵다. 클러스터를 형성하여 단지내부에서 진입하는 방식을 취하지만 가로에서 직출입하는 예는 없었다.

가로에 면한 지상층을 필로티 구조로 하고, 주차공간으로 사용함으로써 가로경관 및 공간의 연속성을 저해할 것으로 분석되었다. 단지의 규모가 비교적 작기 때문에 보행과 차량을 적극적으로 분리하지 않았는데, 주차공간을 집합시키거나, 테크를 활용하는 등의 계획기법을 적용하여 보행과 차량동선이 적절히 분리되도록 계획하였다.

단지내 주민간의 커뮤니티 측면에서는, A안의 경우, 필로티 상부를 테크로 조성하고, 주민들의 생활 및 보행공간을 제공하고 있으며, B안의 경우에는 지상층의 놀이터에서 2층 복도로 직접 진입하도록 하여 2층 주호로의 접근성을 높이고, 단지내 주민의 커뮤니티 활성화를 도모한 것으로 분석된다.

3개사 안이 모두 클러스터를 형성하도록 배치함으로써 주민들에게 영역성을 제공하고자 한 것으로 보인다. A안과 B안은 클러스터를 형성하고 있는데, 특히 B안은 3개의 클러스터가 분명히 구분되고, 닫힌 내부로서의 외부공간을 적극적으로 확보하고 있다. 클러스터 내부의 중정도 3개사 안이 모두 20미터 이상의 폭으로, 주동높이의 1배 전후를 확보하고 있는 것으로 분석되었다. 이는 요시노부 아시하라가 제시한 건축에 있어서의 높이와 거리의 비²⁵⁾를 만족하는 것으로 폐쇄적 위요감을 느끼지는 않을 것으로 판단된다.

25) 芦原義信(강건희 역, 1999), p.61, 건축에 있어서 거리와 높이의 관계



[표 3-10] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 1

단 지	가로의 성격에 대응하는 배치를 할 수 있다.	<p>생활가로, 커뮤니티가로에 면하는 주동은 가로공간 활성화를 고려하여 저층부(접지층) 계획을 한다.</p> <p>연도형 주동의 경우, 가로에서 주동으로 직접진입을 적극적으로 검토한다.</p> <p>필로티 하부를 주차장으로 활용할 경우 가로의 경관적·기능적 연속성을 저해하지 않도록 계획한다.</p>
A안	계획이미지	
	계획내용	
가도와 면하는 주동 일부를 연도형으로 계획, 필로티 하부를 주차공간으로 활용하여 가로활성화 저해		
대부분 단지 내부에서 진출입하도록 계획		
필로티 하부 주차장의 경우 가로경관 및 공간의 연속성 저해		

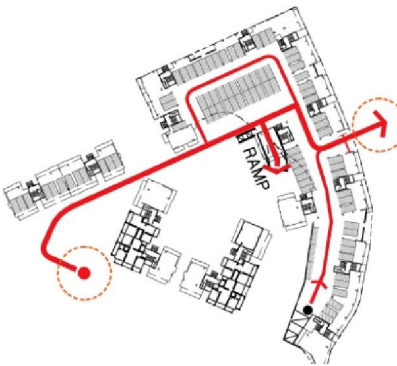
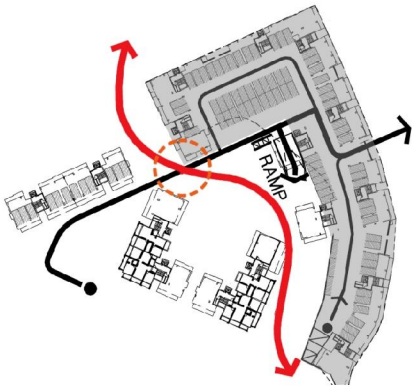
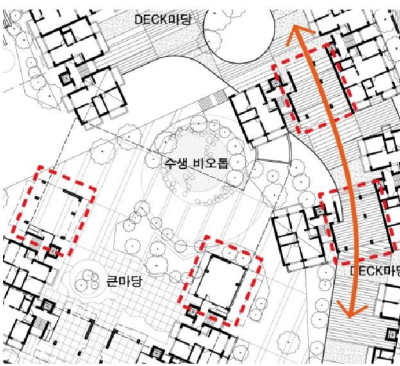

[표 3-10] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 1 (계속)

계획이미지
<div data-bbox="225 962 266 989" style="position: absolute; left: 168px; top: 498px;">B안</div>
계획내용
<p>가로와 면하는 주동 일부를 연도형으로 계획, 필로티 하부를 주차공간으로 활용하여 가로활성화 저해</p> <p>클러스터를 형성하여 단지 내부에서 진출입하도록 계획</p> <p>가로에 면한 필로티 하부 주차장의 경우 가로경관 및 공간의 연속성 저해</p>

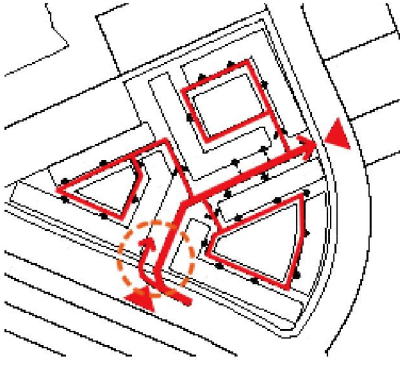

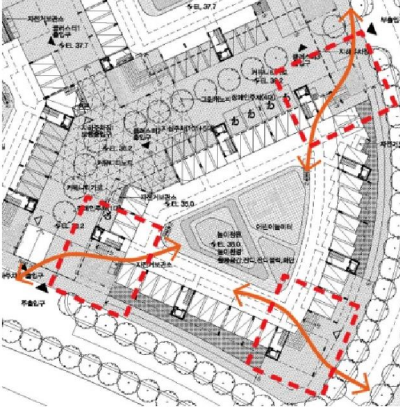
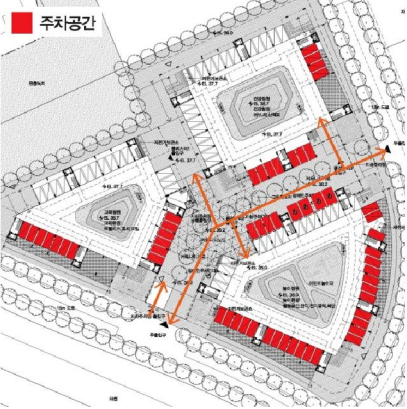
[표 3-10] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 1 (계속)




[표 3-11] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 2

단 지	인접지역 및 단지 내 연속성을 갖는 외부공간계획 을 한다.	단지주변 공간(특히, 가로)의 연결성을 확보할 수 있도록 한다.
		지상주차장의 경우 보행동선, 외부공간 등의 연속성을 저해하지 않도록 계획한다.
		단지 내부에는 semi-public한 보행자 통로의 설치를 고려한다.
구분	계획이미지	
		
A안		
계획내용		
단지 진출입구 각 1개소 계획, 주변 교통영향 최소화, 단지 내 동선확보를 위한 일부 주동 필로티 계획		
지상 주차장 부분과 보행 동선의 만남 최소화(데크 계획)		
단지 내부 소규모 중정공간, 데크동선 등과 연계되는 보행 중심 축 설정		

[표 3-11] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 2 (계속)

구분	계획이미지	
		 <p>커뮤니티 가로</p>
B안		 <p>주차공간</p>
계획내용		
단지 진출입구 2개소 계획, 각각부 필로티 계획으로 연결성 확보, 지형차로 인하여 계단을 이용하여 진입		
커뮤니티가로 변 주차공간 및 보차혼용으로 인한 보행동선의 연속성 저해		
보차공존의 커뮤니티가로 계획, 중정 내부에서 2층의 주거동으로 연결되는 공중가로 계획		

[표 3-11] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 2 (계속)

구분	계획이미지
B안	
	<p data-bbox="655 1431 740 1456">계획내용</p> <p data-bbox="282 1464 1116 1522">단지 진출입구 4개소 계획, 상대적으로 주변 교통에 미치는 영향이 클 것으로 예상, 각각부 등 일부 주동 필로티 계획으로 연결성 확보</p> <p data-bbox="282 1530 1116 1588">지상 주차장의 후면배치로 보행동선과의 만남을 최소화하고자하였으나, 일부 필로티 하부 주차장의 경우 보행동선의 연속성 저해</p> <p data-bbox="282 1595 639 1620">보행자 전용 통로 및 보행광장 형성</p>

[표 3-12] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 3

단 지	단지내 주민의 영역성을 확보한다.	외부와 분리된 '내부'로서 인식될 수 있도록 주동을 배치한다.
		가급적 통합된 외부공간을 구성한다.
		폐쇄적 위요감이 생기지 않도록 주동간 적정폭을 확보한다.
A안	계획이미지	
	계획내용	
	계획대지를 전체적으로 에워싸고 배치되어 단지외부와 내부를 분리, 단지내부에서는 비교적 열린 공간 형성	
	소규모 중정들이 네트워크화되고, 단지 중심 집중될 수 있도록 계획	
	약12m~33m 인동간격으로 단지 내 중정 형성, 축벽의 경우 약4~7m 이격	
B안	계획이미지	
	계획내용	
	3개의 클러스터로 구분, 각 클러스터는 개별적인 닫힌 내부로서 외부공간 형성	
	클러스터별로 내부 중정을 갖도록 계획	
	약12m~33m 인동간격으로 단지 내 중정 형성, 축벽의 경우 약4~7m이격	

[표 3-12] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 3 (계속)

	계획이미지
C안	
	계획내용
	주동이 대지의 외연에 배치되었으나, 단지내 외부공간은 분산되어 있고, 각 공간이 비교적 내부성이 약함
	보행광장 형태의 외부공간을 계획하였으나, 타안과 비교하여 상대적으로 통합된 외부공간이 형성되지 못함
	약11m~13m 인동간격 확보, 축벽의 경우 약4~7m이격

⑤ 건축적 차원에서의 분석

우면2지구 현상설계 당선작들은 설계지침에서의 요구에 대응하여, 각각 3가지 이상의 평면유형을 계획안에 적용하였다. 그러나 각 사의 안이 모두 평면구성에 있어서는 기존의 고착화된 아파트 평면에서 크게 벗어나지 못하였으며, 단면구성에 있어서도 마찬가지이다. 따라서 다양한 규모 및 유형의 보급을 통해 거주자에게 선택의 가능성을 제공하기에는 한계가 있는 것으로 보인다.

그러나 평면의 가변성에 대해서는 상당한 주의를 기울인 것으로 보이는데(설계지침에서 요구함), 일부 벽체를 가변형으로 계획하거나(A안), 단위기능·단위공간을 모듈화하고 조립식으로 계획하거나(B안), 또는 SOHO로의 변경을 가능하게 하거나 하는 계획기법을 적용하여 단위세대 평면의 변화가능성

을 제시하였다.

주택의 가변성 확보에 기울인 노력에 비하여 상대적으로 노인이거나 장애인에 대한 배려의 흔적은 찾아보기 어렵다.

주호의 조합방식에 있어서는 B사 안이 매우 독특하였다. 공장에서 생산될 것을 가정한 7개의 단위유닛의 다양한 조합을 통해 단위세대와 주동을 구성하는 기법을 제시하였는데, 주호의 규모나 구성의 변화에 따라 입면이 달라지며, 경우에 따라서는 비어있는 유닛 스페이스를 커뮤니티를 위해 사용할 수 있도록 하였다. 이는 하브라켄(N. J. Habraken)의 ‘주거대’ 개념을 적용한 것으로 보이는데,²⁶⁾ 거주자의 다양한 요구에 대응하고, 주택의 장수명화를 위한 것으로 분석된다.

중정형 배치로 발생하는 모서리 주호에 대해서도 거의 유사한 평면이 적용됨에 따라 주호간의 시각적 간섭이 예상되며, 평면의 변화를 통한 입면다양화도 이루어내지 못하고 있다. 3개사 안이 모두 이러한 점에서는 같은 문제를 가지는데, 중·저층으로도 고밀도를 확보할 수 있을 뿐 아니라, 정연한 가로경관을 제공하면서, 주동의 모서리부가 시각적 결절점으로서의 역할을 할 수 있는 것이 중정형 집합주택의 특징이라면, 중정형으로 배치하였을 때 얻을 수 있는 이점을 충분히 활용하지 못했다고 할 수 있다.

26) Habraken, N. J.(윤재신 역, 2009)

[표 3-13] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 1

건축	다양한 사람들의 생활양식을 수용, 변화에 대응할 수 있다.	다양한 규모 및 유형의 평면을 구성한다.
		플랫형, 스킵플로어형, 파티오형, 테라스하우스 등 다양하게 구성하도록 한다.
		생애주기에 대응하여 변경(리모델링)이 가능한 구조로 한다.
		하나의 주동에 서로 다른 크기의 단위세대를 혼합하여 구성한다.
		다양한 수요계층(노인, 어린이, 여성)을 고려하여 배리어프리 계획을 한다.
계획이미지		
A안		
계획내용		
39㎡, 59㎡, 79㎡의 3가지 평면유형 계획		
단면유형 동일		
일부 벽체 가변형으로 계획하여 실의 크기 변경가능		
하나의 주동에 3가지 평면유형을 혼합하여 구성		
법정 계획 외 확인불가		

[표 3-13] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 1 (계속)

계획이미지	
B안	
	<p>계획내용</p> <p>49㎡(A,B), 59㎡, 84㎡의 4가지 평면유형 계획</p> <p>복층형 단위세대 제안</p> <p>단위기능, 단위공간 모듈을 이용한 가변형 계획 (단위기능 조합시 총 12가지 유형 제안가능)</p> <p>하나의 주동에 서로 다른 평면유형 구성</p> <p>법정 계획 외 확인불가</p>

[표 3-13] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적자원 1 (계속)

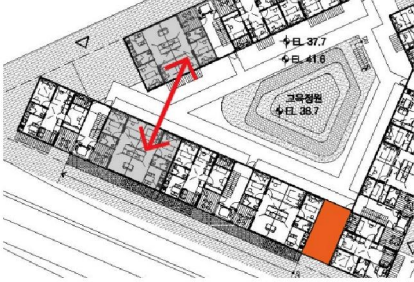
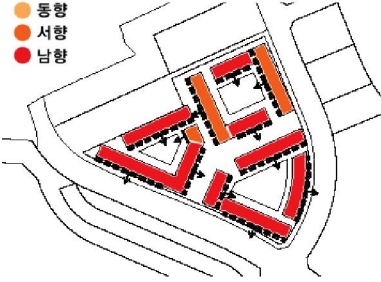
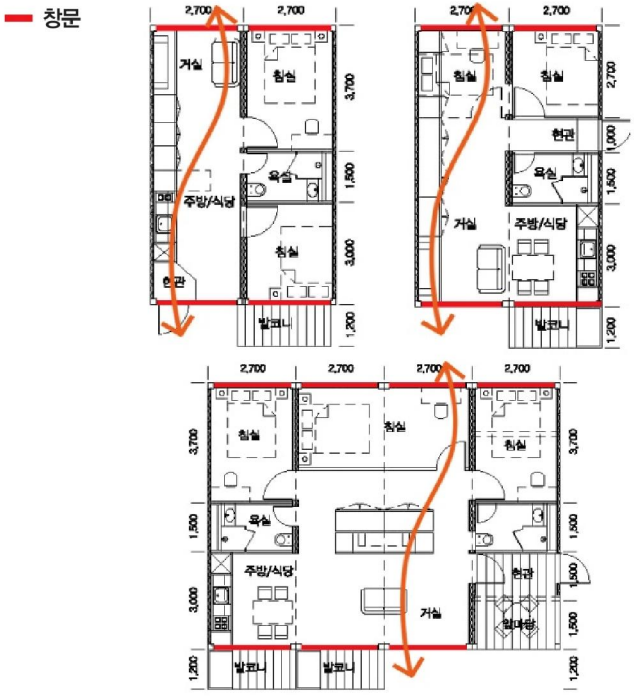
C안	계획이미지			
	기본형	크기	nB+LDK	SOHO/임대
	계획내용			
	39㎡, 59㎡(A,B), 84㎡(A,B)의 5가지 평면유형 계획			
	단면유형 동일			
	방의 조합(nR+KB)으로 평면유형 다양화, 방의 크기, 수, 일부임대/SOHO로 변경 가능			
	서로 다른 평면유형으로 구성 된 5가지 주동유형 계획			
	법정 계획 외 확인불가			

[표 3-14] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 2

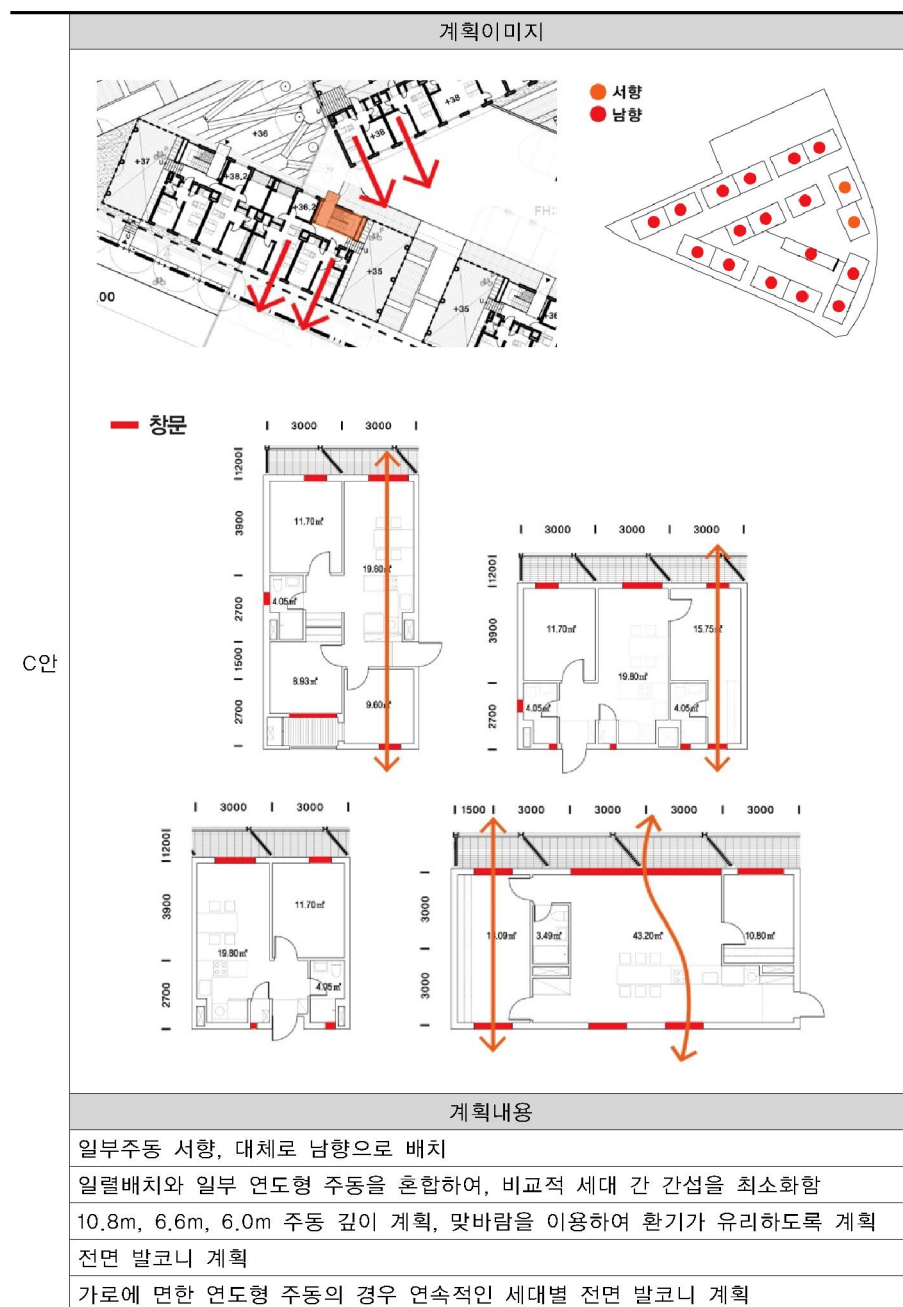
<div style="writing-mode: vertical-rl; background-color: black; color: white; padding: 5px; text-align: center;">건축</div>	각 세대에 적절한 주거성능(일조, 프라이버시 등)을 제공한다.	주호는 적절한 일조를 확보할 수 있도록 배치하도록 한다.
		주호 간 시각적 간섭은 최대한 억제한다.
		주호의 일조, 환기 등을 고려하여 주동의 깊이를 결정한다.
		전정, 후정, 옥상정원, 발코니 등 세대별 정원, 서비스공간을 확보할 수 있도록 한다.
		가로에서의 사적영역으로의 시선을 차단할 수 있도록 한다.

계획이미지	
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; background-color: black; color: white; padding: 5px; margin-right: 10px;">A안</div> <div> </div> </div>	<div style="background-color: #cccccc; padding: 5px; text-align: center;">계획내용</div> <p>클러스터 형성을 위한 일부 주동 동향, 서향으로 계획, 대체로 남향 배치</p> <p>ㄱ자형태의 주동의 경우 인접 세대와의 간섭 우려, 프라이버시 침해 가능</p> <p>8.5m, 15.7m로 주동 깊이 계획, 39㎡세대의 경우 환기 불리</p> <p>규모에 따라 전후, 전면 발코니 계획</p> <p>가로에 면한 연도형 주동의 경우 가로방향으로 발코니 계획</p>

[표 3-14] 공공시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적자원 2 (계속)

계획이미지
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  <div style="text-align: center;"> <p>● 동향</p> <p>● 서향</p> <p>● 남향</p> </div>  </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>— 창문</p>  </div>
계획내용
<p>클러스터 형성을 위한 일부 주동 서향으로 계획, 대체로 남향 배치</p> <p>일부 모서리부분의 경우 인접 세대와의 간섭이 우려 됨, 간섭을 최소화하기 위해 일정 공간을 비움</p> <p>8.2m로 주동 깊이 계획, 맞바람을 이용하여 환기가 유리하도록 평면계획 가능</p> <p>전면 발코니 계획</p> <p>가로에 면한 연도형 주동의 경우 가로방향으로 전면 발코니 또는 현관(앞마당) 계획</p>

[표 3-14] 공공시행 단지형태세대주택 분석 - 건축적차원 2 (계속)



⑥ 소결 - 사례분석 정리

서울시 우면2지구를 대상으로 실시된 단지형 다세대주택 현상설계 당선작들을 분석한 결과, 비교적 대지의 면적이 넓고 요구되는 밀도가 낮다는 상당히 유리한 조건에서 도시형 생활주택이라는 새로운 주거유형에 대한 다양한 시도들이 있었을 것으로 기대되었으나, 도시적 측면에서나 단지적 측면에서 만족할만한 성과를 거두었다고 보기는 어렵다.

기존마을 및 인근 근린공권과의 연속성을 확보하기 위한 보행네트워크 형성이 미흡하며, 기능적으로나 공간적으로나 지역커뮤니티를 형성하기 위한 노력도 찾아보기 어렵다.

단지내부의 환경은 비교적 우수한데, 주동으로 둘러싸인 집합적 외부공간을 형성하고, 데크를 설치하거나 2층 복도로의 직접진입 기법 등의 도입을 통해 주민들의 커뮤니티 활성화를 유도하는 노력을 보였다.

그러나 가로공간 활성화를 위한 노력은 매우 미흡한 것으로 판단된다. 연도형으로 주동을 배치하였으나, 지상층을 주차공간으로 활용하면서 가로의 기능적·공간적 연속성을 확보하지 못하였으며, 도시기로와 주동 혹은 주호간의 연결이라는 측면에서도 직접 진입과 같은 새로운 시도를 찾아보기 어렵다.

건축적 차원에서도 기존의 아파트와 큰 차이를 발견하기 어려웠다. 주동의 배치를 중정형으로 하였으나, 진입체계나 단위세대의 평면구성이 기존의 고착화된 계획관행을 답습함으로써 주민들의 우연한 만남을 유도하거나 평면의 다양화를 통한 입면의 다양화는 제시하지 못하고 있다.

각 계획안에는 3개 이상의 상이한 평면형식이 적용되었으나, 평면구성의 다양화를 위한 것이라기보다는 평형의 다양화를 위한 것으로 판단된다. 모서리형 주호, 지상층형 주호, 데크형 주호 등 다양한 계획기법의 적용이 가능함에도 불구하고 이에 대한 의지가 반영되지 못하였다고 볼 수 있다.

이와 같은 결과는 도시형 생활주택이 도시공간에서 어떻게 자리해야할지에 대한 상(像)이 설정되지 않았기 때문이라고 판단된다. 최우수 당선작 수상자와의 인터뷰에서도 이와 같은 원인을 찾을 수 있는데, ‘도시형 생활주택’이 만들어갈 우리 주거환경의 모습에 대해 생각해보신 적이 있는가 하는 질문에 대해 ‘다세대주택이 집합하여 있는 곳’이라고 대답하였다. 도시형 생활주택의 위상정립이 시급하다고 판단된다.

[표 3-15] 공공시행 단지형다세대주택 사례분석 요약

구분	A안	B안	C안
도시적 차원	-인접한 기존마을과 접근 동선 연계 고려 -단지 주변 녹지, 도시 기능 등 연계 미비	-단지 접한 도로 커뮤 니티가로로 연결 -단지 주변 녹지, 도시 기능 등 연계 미비	-단지 주변 녹지, 도시 기능 등 연계 미비
단지적 차원	-가로에 접한 주동 연 도형으로 계획 -저층부는 대부분 필로 티 주차 할애 -차량동선과 분리 된 보행축 설정 -데크 계획으로 차량, 보행혼선 최소화 -주동 간 충분한 이격 거리 확보 -단지 내부에서 주동으 로 진입 -가로방향으로 발코니 계획	-가로에 접한 주동 연 도형으로 계획 -저층부는 대부분 필로 티 주차 할애 -커뮤니티가로의 차량, 보행, 진출입구 등 합 께 계획(커뮤니티가로 의 역할 문제제기) -단지 내부에서 주동으 로 진입 -가로방향으로 발코니 계획	-가로와 접한 주동은 연도형으로 계획 -저층부는 대부분 필로 티 주차로 할애 -지형차를 이용한 단지 조성으로 가로에서의 차량 진출입구 개소 증가 -단지 내부에서 주동으 로 진입 -가로방향으로 발코니 계획
건축적 차원	-3가지 평면유형 -하나의 주동에 3가지 유형 혼합 -단면유형 동일 -일부 벽체 가변형 -남향배치, 주동 깊이 등 계획 양호 -외벽 재료, 형태, 굴곡 입면 변화 -베리어프리 등 사회적 약자 배려 미비	-4가지 평면유형 -하나의 주동에 다른 평면유형 혼합 -단면유형 동일(복층형, 제안만) -모듈화를 통한 가변형 계획 -남향배치, 주동 깊이 등 계획 양호 -그린파사드, 선택적 발 코니 등 입면 변화 -베리어프리 등 사회적 약자 배려 미비	-5가지 평면유형 -다른 평면으로 구성된 5가지 유형 주동 계획 -단면유형 동일 -방의 크기, 수, 임대형 등 가변형 -주동입면의 다양성, 변 화 고려 미비 -베리어프리 등 사회적 약자 배려 미비

2) 민간시행 도시형 생활주택(단지형 다세대) 사례분석

① 사례개요

민간시행 도시형 생활주택 계획현황 분석은, 2010년 4월말 현재, 서울시에서 사업승인 된 사례에 대해, 승인신청 시 제출된 도면(배치도, 평면도, 입면도, 단면도 및 설계개요)을 대상으로 시행하였다.

민간시행 사례로는 강서구 화곡동, 구로구 온수동, 강동구 암사동, 은평구 신사동에 각각 1개 사례가 확인되었으며, 도면자료의 입수는 정보공개시스템(www.open.go.kr)을 통해 자료제공을 받거나, 해당지자체에 방문하여 입수하였다. 또, 도시형 생활주택과 관련된 선행연구를 수행하고 있는 연구원으로부터 도움을 받기도 했다.²⁷⁾ 4개 사례 중 1개 사례(강동구 암사동)에 대해서는 단위세대의 평면을 확보하지 못하여 해당 지표에 대해서는 분석에서 제외되었다.

4개 사례 중, 3개 사례는 제2종 일반주거지역에, 1개 사례는 제3종 일반주거지역에 위치하며, 대지면적은 약 300~4,000㎡까지 다양하다. 세대수도 20~100세대까지 범위가 넓은데, 서울시에 사업승인 신청된 사례들의 평균을 감안하면 구로구 온수동의 사례는 대지면적과 세대수 측면에서 예외적으로 큰 예라 할 수 있겠다.²⁸⁾ 또, 4개 사례 중 3개 사례가 건축심의를 통해 층수를 완화 받아 6층으로 계획되어 있다.

구로구 온수동 사례와 은평구 신사동 사례는 주로 주거전용 건축물들이 밀집한 지역에, 강서구 화곡동 사례와 강동구 암사동 사례는 주변에 근린생활 시설 등이 들어서 있어서 소상권이 형성되어 있다. 특히, 강동구 암사동 사례는 소규모 시장(양지시장) 안에 위치하고 있다.

27) 유해연 외(2010)는 “도시형 생활주택의 계획특성 연구—단지형 다세대주택 사례를 중심으로”, 「대한건축학회 논문집」 게재예정

28) [표 3-114] 2010년 4월 기준, 서울시 내 단지형다세대주택 건축심의 신청 및 사업승인 취득 현황 참고

4개의 사례들은 좁은 대지를 최대한 활용하여 도시형 생활주택을 계획하였다. 그 중 은평구 신사동은 4개 사례 중 매우 특이한 사례인데, 폭 11.2m, 면적 316.50㎡(도로후퇴면적 45.2㎡ 제외)의 좁은 대지에 20세대의 단지형 다세대 주택을 구성하였는데, 1.5m 깊이의 안방과 거실 전면에 1.4m의 확장형 발코니를 두어 안방의 깊이 2.9m를 확보하는 매우 기형적인 계획 기법을 보여주었다.(표3-26참조)

단지형 다세대로 계획된 도시형 생활주택 사례가 많지 않아 계획현황을 일반화하기에는 한계가 있지만 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준이 정책적 권고사항으로 채택되지 않은 채 진행되고 있는 단지형 다세대주택 계획에 있어서의 문제점은 분명히 확인된다.



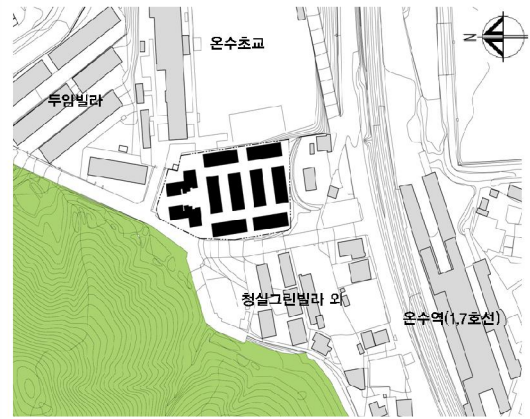

[표 3-16] 민간시행 단지형 다세대주택 개요

구분	강서구 화곡동	구로구 온수동	강동구 암사동	은평구 신사동
위치	화곡동 379-50	온수동 9-23	암사동 450-11	신사동 29-56,57
지역	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역
용도	다세대주택	다세대주택	다세대주택	다세대주택
규모	지상6층	지상6층	지상5층	지상6층
대지면적	1388.90㎡	4056.0㎡	1523.00㎡	316.50㎡
건축면적	694.18㎡	1718.10㎡	811.80㎡	189.12㎡
연면적	3287.90㎡	10256.15㎡	2996.84㎡	631.83㎡
세대수	50세대	100세대	48세대	20세대
건폐율	49.98%	42.36%	53.30%	59.76%
용적률	236.73% (법정 250%)	164.46% (법정 200%)	193.77% (법정 200%)	199.63% (법정 200%)
주차장	기준 : 세대당 0.8대 50세대×0.8=40대	기준 : 세대당 0.7대 100세대×0.7=70대	기준 : 세대당 0.8대 48세대×0.8=39대	기준 : 세대당 0.5대 20세대×0.5=10대
	설치 : 40대	설치 : 82대	설치 : 39대	설치 : 10대
주동수	5개 동	10개 동	6개 동	1개 동
인동간격	4.1~8.3m	4.4~6.2m	4.3~4.4m	-
전용면적	55.30㎡ / 55.16㎡	54.93㎡ / 54.51㎡ / 57.42㎡	49.67㎡ / 44.37㎡ / 50.09㎡	27.00㎡ / 22.38㎡

② 대상지 위치 및 현황

강서구 화곡동의 경우, 대상지는 가로공원길과 인접하여 3개의 가로와 접하고 있다. 대상지 남측과 서측에 면하는 가로를 중심으로 저층부에는 소규모 상점이 들어서 있어 지역의 소규모 상권을 형성하고 있다.

[표 3-17] 민간시행 단지형다세대주택의 대상지 위치 및 현황 1

구분	대상지 위치	대상지 현황
강서구 화곡동		
구로구 온수동		

구로구 온수동의 대상지는 1호선과 7호선이 지나가는 전철역 온수역 주변에 입지하고 있다. 대상지 주변으로는 동측에 온수초교가 위치하고 있으며, 서측과 북측으로는 저층 빌라가 자리하고 있다. 또한 대상지는 주변에 낮은

구릉지를 형성하는 녹지와 접하고 있으며, 남쪽에서 북쪽으로 올라갈수록 지형이 높아지는 경사를 갖는다.

[표 3-18] 민간시행 단지형다세대주택의 대상지 위치 및 현황 2

구분	대상지 위치	대상지 현황
강동구 암사동		
은평구 신사동		

강동구 암사동의 대상지는 남측으로 양지시장길과 접하고 있다. 양지시장은 최근 강동구에서 디자인거리사업을 시행하여 간판 및 차양, 도로 등을 정비하였다. 대상지 주변으로는 강일중학교가 위치하고 있으나 최근 주변의 다른 장소로 학교가 이전하였으며, 현재는 암사고등학교가 들어서기 위해 공사 중에 있다.

은평구 신사동의 대상지는 저층의 단독, 다세대주택이 밀집한 지역에 위치하고 있다. 대상지는 서측으로 현재 3m의 막힌 도로와 접하고 있다.

③ 도시적 차원의 분석

분석된 4개의 민간사례들은 모두 2층 혹은 3층 일반주거지역에 위치하고 있으며 구로구 온수동 사례를 제외하고는 주변에 근린상업시설들이 밀집해있다. 도시적 기능의 연속성을 확보하기 위해서는 지상층에 인근지역과 유사한 기능의 시설들이 입지할 수 있도록 계획되어야 바람직하지만, 협소한 대지에 가능한 최대의 주거공간을 확보하고 1층은 전층을 주차장으로 할애하는 계획방식을 적용함으로써 주변 도시공간과의 기능적 연속성을 확보한다든지, 지역 커뮤니티 시설을 도입한다든지 하는 도시적 측면에서의 계획적 고려사항은 찾아보기 힘들다.

특히, 강동구 암사동의 사례와 같이 시장길에 위치한 도시형 생활주택은 ‘시장’이라는 지역적 특성이 반영되기가 용이하고, 이를 통해 자연스럽게 주거와 도시공간의 연결이 가능할 것으로 기대되지만 도시적 기능의 연속성에 대한 배려는 전혀 찾아볼 수 없다.

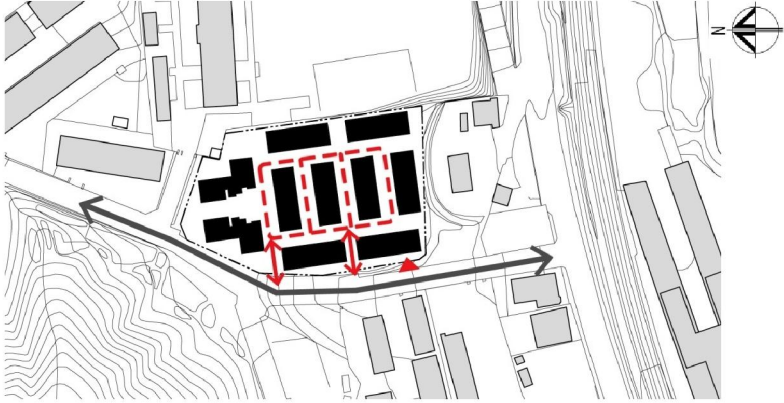
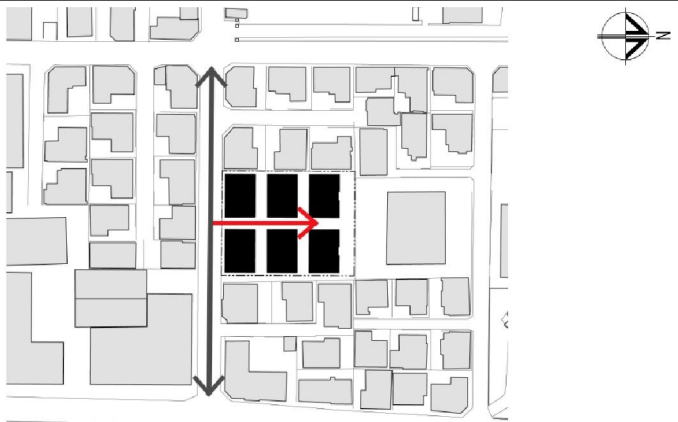
단, 구로구 온수동의 사례는 비교적 넓은 대지 덕분에 도시가로에 인접하여 외부공간이 형성되었는데, 이 공간은 조성하기에 따라 지역커뮤니티를 위한 장소로 사용될 수 있는 가능성이 있을 것으로 보인다. 그러나 한편으로는 지형차에 의한 용벽의 설치로 주변지역과 완전히 단절된 주거단지가 될 가능성도 있다.

가로경관의 형성이라는 측면에서는 다세대주택 특유의 입면을 답습함으로써 시각적 연속성은 확보될 수 있을 것으로 보인다. 그러나 가로경관에 새로운 활기를 부여한다든지 가로에 정면성을 제공한다든지 하는 도시형 생활주택을 통한 경관적 향상은 기대하기 어려울 것으로 판단된다.

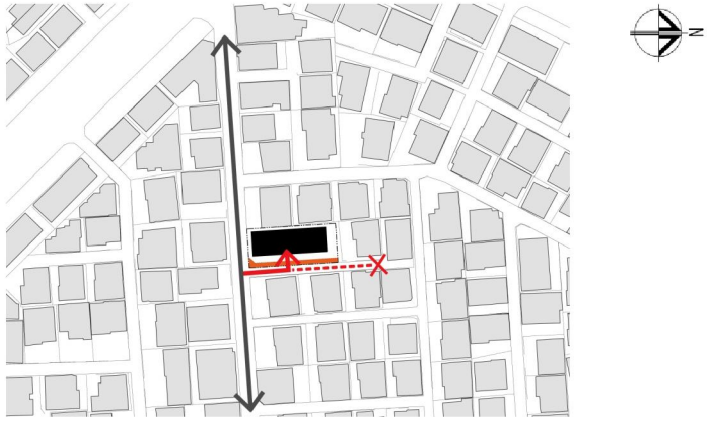
[표 3-19] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 1

도시	도시공간의 연속성을 확보한다.	단지 내·외부 또는 단지 간 보행연결이 가능한 보행네트워크를 계획한다.
		주변 자연환경을 고려하여 녹지축이 연계될 수 있도록 공원, 녹지 등 위치를 계획한다.
		복수의 단지가 인접한 경우 단지 간 오픈스페이스, 커뮤니티시설을 연계한다.
		담장 등을 통한 경계구획은 지양한다.
계획이미지		
강서구 화곡동		
	계획내용	
	단지 내외부간 보행네트워크 계획 없음, 지상주차 및 필로티하부 주차로 주변도로와 연결성 떨어짐, 단, 필로티 하부를 통하여 대지 남측 4m도로와 연결	
	주변자연환경을 고려한 녹지(조경) 계획 미비	
	해당없음	
	도면상에는 담장 구획이 표시되어 있지 않으나, 확인 불가	


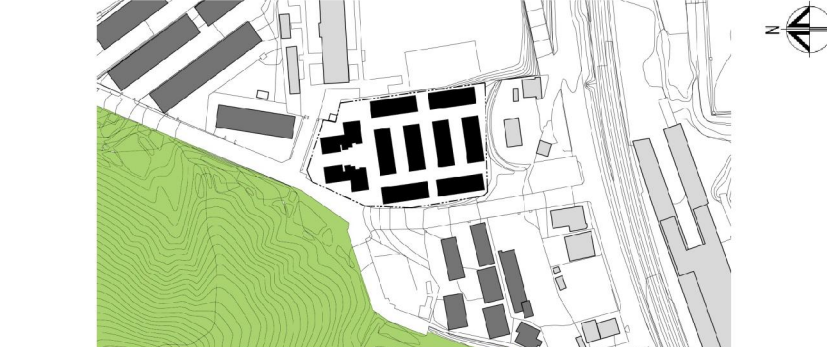
[표 3-19] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 1 (계속)

구로구 온수동	계획이미지
	
	계획내용
	<p>단지 내외부간 보행네트워크 계획 없음, 지형차를 이용하여 차량동선과 보행동선을 분리하면서, 보행전용의 순환동선 확보, 인접 가로와 적극적인 연계성 떨어짐</p> <p>주변자연환경을 고려한 녹지(조경) 계획 미비</p> <p>해당없음</p> <p>지형차로 발생하는 옹벽으로 인한 경계구획 및 담장설치</p>
강동구 암사동	계획이미지
	
	계획내용
	<p>필로티 하부 주차장으로의 차량접근을 고려한 단지 내 도로만 계획</p> <p>녹지 등 계획 확인불가, 주변여건 고려했을 때 녹지축 등 주변 자연환경과의 연계가 능성 낮음</p> <p>해당없음</p> <p>확인불가</p>

[표 3-19] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 1 (계속)

구 로 구 온 수 동	계획이미지
	
	계획내용
	단지규모가 작고, 하나의 주동으로 단지 내 도로 등 없음, 기존 도로에서 1.5m 후퇴하여 도로 확보
	녹지 등 계획 확인불가, 주변 여건 및 규모를 고려하였을 때 연계가능성 낮음
	해당없음
	담장 등 물리적 경계구분 계획 없음

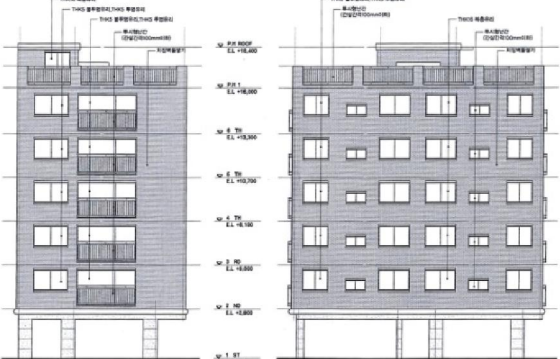

[표 3-20] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 2

도시	도시기능의 연계성을 도모한다.	주변지역의 도시기능 또는 용도와 연계된 프로그램 배치를 한다.
		주변지역의 도시기능 또는 용도와 보행동선을 연결한다.
		지역커뮤니티 형성을 위한 공간 혹은 시설을 제공한다.
강서구 화곡동	계획이미지	
		
	계획내용	
	<p>대지와 접한 두 가로에 형성된 상업시설 등과의 연계성 없음</p> <p>주변지역과 보행동선 등 연결성 미비 (대지남측 4m도로와의 연계성 미비)</p> <p>지역커뮤니티를 위한 공간 및 시설계획 없음</p>	
구로구 온수동	계획이미지	
		
	계획내용	
	<p>대지주변으로 대부분 녹지, 저층 빌라, 학교 인접하고 있어 연계 가능성 낮음</p> <p>주변지역과 보행동선 등 연결성 미비</p> <p>지역커뮤니티를 위한 공간 및 시설계획 없음, 단 단지 내 거주민을 위한 외부 커뮤니티 시설 계획(주동 필로티 하부 등)</p>	

[표 3-20] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 2 (계속)

강 동 구 암 사 동	<p>계획이미지</p> 
	<p>계획내용</p> <p>대지 남측 가로에 면한 건축물의 경우 소규모 상점 위치, 길을 중심으로 시장길(양지시장) 형성, 저층부 필로티 하부 주차계획으로 주변 도시기능(소매점, 시장)과 연계되지 못함</p> <p>실제로 대지 남측가로의 경우 양지시장길로 디자인거리 조성사업을 시행하였음에도 불구하고, 보행의 연계, 편의성 확보 등을 고려한 계획 없음</p> <p>지역커뮤니티를 위한 공간 및 시설계획 없음</p>
은 평 구 신 사 동	<p>계획이미지</p> 
	<p>계획내용</p> <p>대상지는 저층 단독, 다세대주택이 밀집한 주거지로서 실제로 주변 도시기능, 용도와의 연계된 프로그램 배치의 계획가능성 낮음</p> <p>대지는 서측으로 접하는 6m의 막다른 도로에서 1.5m후퇴하여 보행 및 차량 동선의 편의를 제공</p> <p>지역커뮤니티를 위한 공간 및 시설계획 없음</p>

[표 3-21] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 도시적차원 3

도시	다양하고 정연한 도시경관 조성에 기여한다.	주변지역과 시각적 연속성을 확보한다.
		주동 입면에 다양성과 통일성을 부여한다.
		입면요소의 일률적인 배치 및 반복은 지양한다.
강서구 화곡동	계획이미지	
		
	계획내용	
	<p>시각적 연속성 확보를 위한 계획내용 없음</p> <p>창의 형태, 매스의 굴곡, 외벽 재료(치장벽돌쌓기) 등의 변화 없음</p> <p>개구부(창), 투시형 난간 등 반복적(일률적)으로 계획</p>	
구로구 온수동	계획이미지	
		
	계획내용	
	<p>지형차로 가로와 면하여 웅벽이 발생하여 시각적 연속성 저해</p> <p>창의 형태, 매스의 굴곡 등 변화없음, 기단부, 지붕의 재료(아스팔트싱글, 외장타일, 화강석붙이기)를 달리함</p> <p>개구부(창), 투시형 난간 등 반복적(일률적)으로 계획</p>	

[표 3-21] 민간시행 단지형태세대주택 분석 - 도시적차원 3 (계속)

강서구 화곡동	계획이미지	
		
	계획내용	
	<p>시각적 연속성 확보를 위한 계획내용 없음</p> <p>필로티 부분, 상층부 외벽 재료(화강석, 벽돌치장쌓기) 달리함</p> <p>개구부(창), 투시형 난간 등 반복적(일률적)으로 계획</p>	
구로구 온수동	계획이미지	
		
	계획내용	
	<p>시각적 연속성 확보를 위한 계획내용 없음</p> <p>한 가지 외벽 재료(화강석버너구이)로 입면 구성</p> <p>개구부(창) 등 반복적(일률적)으로 계획</p>	

④ 단지적 차원의 분석

민간시행 단지형 다세대주택 4개 사례는 모두 지상층을 필로티구조로 하고 전 층을 주차장으로 사용하도록 계획되었다. 협소한 대지에 주차장을 설치하기 위해서는 ‘필로피 구조 + 주차장’이 피할 수 없는 선택이며, 따라서 주변 가로의 성격에 관계없이 지상층의 기능이 결정될 수밖에 없다. 현재 진행되고 있는 도시형 생활주택의 공급방식으로는 도시공간과의 기능적·공간적·경관적 연속성을 기대하기는 어려운 것이 사실이다.

주동으로의 진입은 각 주동별로 배치된 코어로 이루어지며, 구로구 온수동 사례를 제외하면 단지내부에 반공적인 보행로는 별도로 없다. 즉, 단지의 지상층은 오로지 차량을 위한 공간이며, 보행자는 차로와 주차공간 사이로 이동한다.

단지내 별도로 계획된 외부공간은 없다. 주동 사이공간은 차량통행로가 되며, 주동하부공간은 차량의 주차공간이다. 강서구 화곡동 사례는 대지의 형상으로 인하여 단지내부에 약간의 공간이 확보되지만 그나마도 주차공간으로 활용된다. 주민들이 단지내 외부공간을 활용하려면 시간차를 이용하여 낮 시간 동안 이용이 가능하겠지만, 통합된 공간이라기보다는 여기저기 산재되어 있어, 주민생활이 가능한 외부공간으로서의 역할을 기대하기는 어렵다. 이러한 상황은 4개 단지가 모두 같다.

주동간의 거리는 4m 안팎이다. 구로구 온수동은 6m 이상을 확보하여 비교적 양호하다. 그러나 주동간의 적정 폭은 아니다. 요시노부 아시하라가 제시하는 ‘균형있는’ 공간이라면 주거동의 폭은 주거동의 높이와 같아야 한다.(약 18m) 도시형 생활주택이 아닌 집합주택이라면 적어도 주거동 높이의 0.5배는 확보된다.(약 9m) 그러나 도시형 생활주택의 주동간격은 주동 높이의 0.25배로, 폐쇄적 위요감을 극복하기는 어렵다.

단지내 주민사이의 커뮤니티 형성을 위한 배려도 전혀 없다. 주동은 서로 독립적으로 서있으며, 어린이 놀이터도, 노인정도 없다. 주택건설기준 등

에 관한 규정의 적용에서 예외로 인정되기 때문이다.²⁹⁾ 제도적 완화가 결국 최소한의 표준으로 설정된 것이다. 제도적 규제가 없으면 계획적 배려로 주어질 것으로 기대하기에는 도시형 생활주택의 보급여건은 너무 열악해 보인다.

[표 3-22] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 1

단
지

가로의
성격에
대응하는
배치를 할 수
있다.

생활가로, 커뮤니티가로에 면하는 주동은 가로공간 활성화를 고려하여 저층부(접지층) 계획을 한다.

연도형 주동의 경우, 가로에서 주동으로 직접진입을 적극적으로 검토한다.

필로티 하부를 주차장으로 활용할 경우 가로의 경관적·기능적 연속성을 저해하지 않도록 계획한다.

계획이미지

▲ 주동 진출입구

계획내용

가로공간 활성화를 고려한 계획 없음 - 필로티하부 주차장계획

가로와 면한 연도형 주동의 형태를 띄고 있음에도 불구하고, 단지 내부에서 진출입하도록 계획

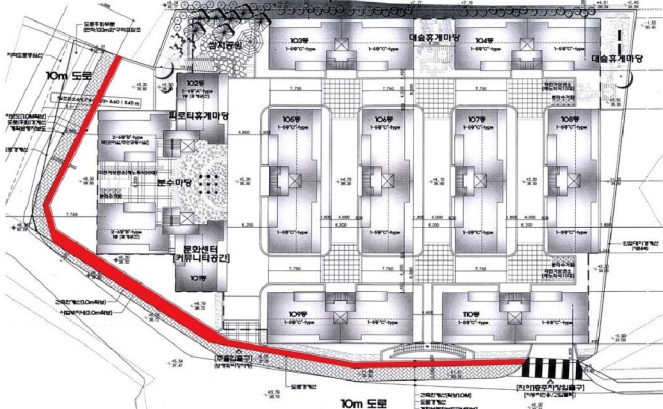
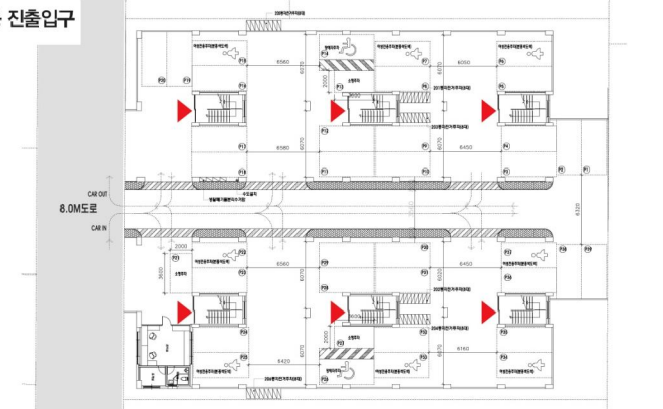
가로에 면한 주동의 필로티 하부를 주차장으로 계획하여 가로에서의 경관, 공간적 연속성 저해하고 주변 기능(소매점)과 연속되지 못함

강
서
구

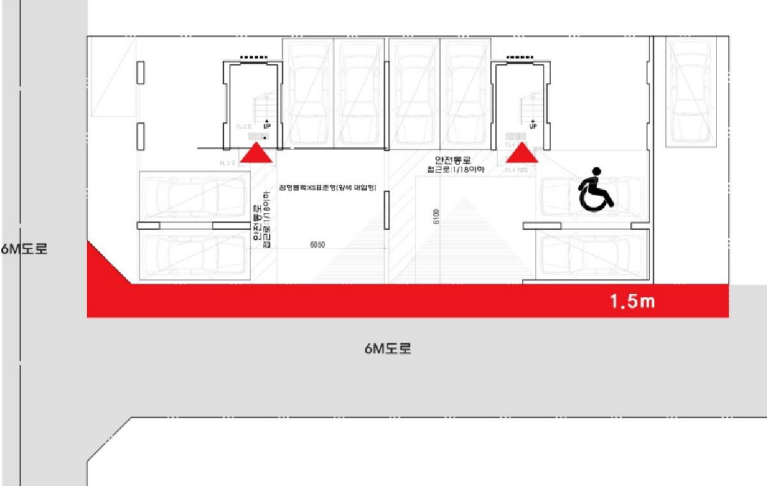
화
곡
동

29) 주택건설기준등에 관한 규정 제7조(적용의 특례)


[표 3-22] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적자원 1 (계속)

구로구 온수동	<div data-bbox="279 336 1122 792"> <div data-bbox="283 341 1118 369" style="background-color: #cccccc; text-align: center;">계획이미지</div> <div data-bbox="283 369 1118 786">  </div> </div>
	<div data-bbox="279 803 1122 967"> <div data-bbox="283 809 1118 836" style="background-color: #cccccc; text-align: center;">계획내용</div> <div data-bbox="283 836 1118 967"> <p>가로공간 활성화를 고려한 계획 없음 - 지형차를 이용한 저층부 주차공간 계획</p> <p>연도형 주동의 경우에도 단지 내부에서 진출입하도록 계획</p> <p>지형차를 이용하여 1층부를 주차장으로 계획, 가로변으로 옹벽이 발생하여 경관적 연속성 저해</p> </div> </div>
강동구 암사동	<div data-bbox="279 973 1122 1429"> <div data-bbox="283 979 1118 1006" style="background-color: #cccccc; text-align: center;">계획이미지</div> <div data-bbox="283 1006 1118 1423">  </div> </div>
	<div data-bbox="279 1441 1122 1624"> <div data-bbox="283 1447 1118 1474" style="background-color: #cccccc; text-align: center;">계획내용</div> <div data-bbox="283 1474 1118 1624"> <p>가로공간 활성화를 고려한 계획 없음 - 필로티하부 주차장계획</p> <p>가로와 면한 연도형 주동의 형태를 띄고 있음에도 불구하고, 단지 내부에서 진출입하도록 계획</p> <p>가로에 면한 주동의 필로티 하부를 주차장으로 계획하여 시장길의 경관적, 기능적 연속성 저해</p> </div> </div>

[표 3-22] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 1 (계속)

이 평 구 신 사 동	<p style="text-align: center;">계획이미지</p> 
	<p style="text-align: center;">계획내용</p> <p>가로공간 활성화를 고려한 계획 없음 - 필로티하부 주차장계획 단, 막힌 도로인 점을 고려하여 건축선 1.5m 후퇴</p> <p>단지의 규모가 작고 하나의 주동으로 계획되어 가로방향에서 진출입하도록 계획</p> <p>가로에 면하여 필로티 하부를 주차장으로 계획하여 가로의 연속성 저해</p>

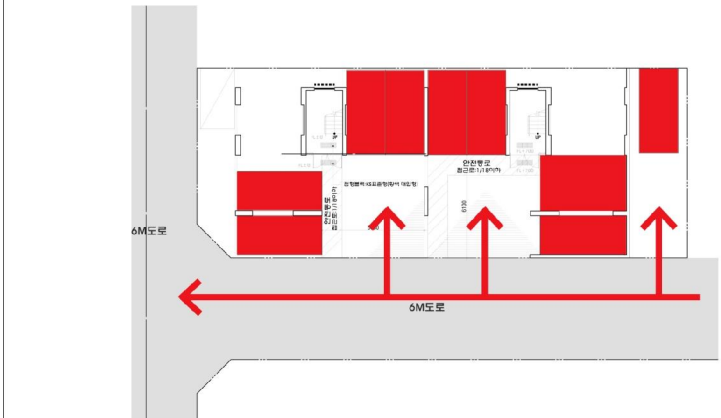
[표 3-23] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 2

<div>단 지</div>	<div>인접지역 및 단지 내 연속성을 갖는 외부공간 계획을 한다.</div>	<div>단지주변 공간(특히, 가로)의 연결성을 확보할 수 있도록 한다.</div>
		<div>지상주차장의 경우 보행동선, 외부공간 등의 연속성을 저해하지 않도록 계획한다.</div>
		<div>단지 내부에는 semi-public한 보행자 통로의 설치를 고려한다.</div>
	<div> <div>계획이미지</div>  </div> <div> <div>계획내용</div> <div>주변과의 연결성 확보 계획 없음</div> <div>지상층 대부분 주차공간으로 할애, 단지 남측의 4m도로와의 보행, 공간적 연속성 및 가로변 연속성 등 저해</div> <div>별도의 보행통로는 없으며, 단지 내 도로의 경우 필로티 하부 주차장 이용을 위한 통로로 쓰임</div> </div>	

[표 3-23] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 2 (계속)

구로구 온수동	<div data-bbox="646 336 753 359" data-label="Section-Header"> <p>계획이미지</p> </div> <div data-bbox="377 369 1022 784" data-label="Image"> </div>
	<div data-bbox="653 799 747 823" data-label="Section-Header"> <p>계획내용</p> </div> <div data-bbox="283 838 1116 964" data-label="Text"> <p>주변과의 연결성 확보 계획 없음 - 옹벽으로 인하여 주변가도와 단절</p> <p>지상주차 없음</p> <p>지형차를 이용하여 주차장을 분리함으로써, 지상층의 경우 보행전용의 순환형 동선 계획 (비상시 비상차량 접근가능)</p> </div>
	<div data-bbox="646 973 753 996" data-label="Section-Header"> <p>계획이미지</p> </div> <div data-bbox="397 1006 975 1421" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="653 1431 747 1454" data-label="Section-Header"> <p>계획내용</p> </div> <div data-bbox="283 1470 1116 1620" data-label="Text"> <p>주변과의 연결성 확보 계획 없음</p> <p>지상층 대부분 주차공간으로 할애, 특히 가로변의 경우 필로티 하부 주차로 시각적, 공간적 연속성 저해</p> <p>별도의 보행통로는 없으며, 단지 내 도로의 경우 필로티 하부 주차장 이용을 위한 통로로 쓰임, 단, 단지 내 도로 일부 보행로 설치</p> </div>

[표 3-23] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 2 (계속)

이 평 구 신 사 동	계획이미지	
		
	계획내용	
	주변과의 연결성 확보 계획 없음	
	지상층 대부분 주차공간으로 할애함에 따라, 가로에서의 시각적, 공간적 연속성 저해	
	단지 규모가 작아 별도의 보행통로 등은 없으며, 지상층 대부분 주차면 및 차량통로로 사용	

[표 3-24] 민간시행 단지형태세대주택 분석 - 단지적차원 3

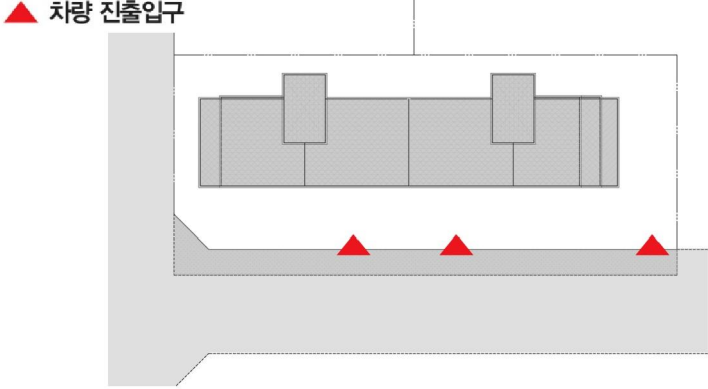
단 지	단지내 주민의 영역성을 확보한다.	외부와 분리된 '내부'로서 인식될 수 있도록 주동을 배치한다.
		가급적 통합된 외부공간을 구성한다.
		폐쇄적 위요감이 생기지 않도록 주동간 적정 폭을 확보한다.

계획이미지	
강 서 구 화 곡 동	
	계획내용
	<p>5개의 주동이 서로 독립적으로 배치되어 있으며, 단지내부는 주민 공동의 외부공간으로 인식되기 어려움</p> <p>차량 통로 확보 위주로 한 외부공간 계획으로 통합된 외부공간 미형성</p> <p>주동간 간격은 4.25m~8.4m로 최소한의 이격폭 확보 (법정 4m)</p>

[표 3-24] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 3 (계속)

구로구 온수동	<p style="text-align: center;">계획이미지</p> 
	<p style="text-align: center;">계획내용</p> <p>옹벽에 의한 높이차로 외부와 구별되는 내부로서 인식될 수 있으나, '우리'의 내부로 인식될 수 있는 집합적인 공간이 없음</p> <p>주동 필로티 하부 및 외부공간을 연계한 오픈스페이스 및 소규모 공원 등 계획</p> <p>주동간 간격은 약6m 확보 (법정 3.375m), 다른 사례지와 비교하여 비교적 넓은 폭 확보</p>
	<p style="text-align: center;">계획이미지</p>  <p style="text-align: center;">계획내용</p> <p>6개의 주동이 독립적으로 배치되어 있음. 각 주동은 도시공간과 개별적으로 대응하며, 안과 밖의 구분이 모호함</p> <p>차량 통로 확보 위주로 한 외부공간 계획으로 통합된 외부공간 미형성</p> <p>주동간 간격은 4.35m로 최소한의 이격폭 확보 (법정 3.35m)</p>

[표 3-24] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 단지적차원 3 (계속)

은 평 구 신 사 동	계획이미지	
		
	계획내용	
	하나의 주동이 도시공간과 대응하고 있음, 외부와 분리된 내부공간은 단위세대에서만 인식 가능함	
	단지 규모가 작아 별도의 지상 주차장 외 외부공간 없음	
	해당없음	

⑤ 건축적 차원의 분석

사례들은 모두 주동의 규모가 거의 같고, 주동을 구성하는 단위세대의 평형과 평면구성이 거의 같다. 약간의 차이가 있다면 일조확보를 위한 높이제한규정(건축법 시행령 86조)에 따라 주동의 상층부가 부분적으로 후퇴(set-back)하면서 단위세대의 평형이 줄어들고, 이에 따른 평면구성에 있어서의 변화가 있을 뿐이다. 구로구 온수동의 사례가 예외적으로 최상층을 복층형으로 계획하였으나 이 또한 주동 상층부의 후퇴부분을 활용하기 위한 것이다.

리모델링 가능성은 찾아보기 힘들며, 노인, 어린이, 임산부 등을 위한 배리어프리 계획도 거의 없다. 강동구 암사동 사례의 경우는 5층임에도 불구하고 엘리베이터가 계획된 주동은 전혀 없으며, 지상층에 유모차 등의 보관을

위한 공간도 마련되어 있지 않다. 은평구 신사동의 사례도 6층임에도 불구하고 엘리베이터가 계획되지 않았다.

최소한의 간격으로 배치된 동간 거리(4~6미터)로 인하여 프라이버시 확보 및 일조확보에 심각한 문제가 있을 것으로 보인다. 주동은 남향배치를 주로하고 있으나, 4미터 내외의 주동간격으로는 저층부 세대에 심각한 일조부족이 예상된다.

전정, 후정, 옥상정원, 발코니 등과 같은 세대별 활용할 수 있는 서비스 공간은 거의 제공되지 않았다. 특히, 은평구 신사동 사례의 경우는 매우 기형적인 평면구성을 보이고 있다. 단위세대의 깊이는 5미터에 불과한데, 방2개와 욕실이 일렬로 배열되어 있다. 안방의 깊이는 1.5m에 불과하다. 결국 발코니를 확장하여 방의 모습을 갖추도록 한 것이다.

결국, 현재와 같이 주택의 보급에만 급급하여 사업이 진행되고 있는 단지형 다세대주택이 준공되면 거주환경은 매우 열악하며, 도시환경에도 긍정적인 영향을 줄 것으로 기대하기는 어렵다고 판단된다.

[표 3-25] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 1

건축	다양한 사람들의 생활양식을 수용, 변화에 대응할 수 있다.	다양한 규모 및 유형의 평면을 구성한다.
		플랫형, 스킵플로어형, 파티오형, 테라스하우스형 등 다양하게 구성하도록 한다.
		생애주기에 대응하여 변경(리모델링)이 가능한 구조로 한다.
		하나의 주동에 서로 다른 크기의 단위세대를 혼합하여 구성한다.
		다양한 수요계층(노인, 어린이, 여성)을 고려하여 배리어프리 계획을 한다.
계획이미지		
강서구 화곡동		
	계획내용	
	전 세대 동일한 단위세대 평면계획 (가각부 주동의 경우만 이격거리 확보를 위하여 일부변형)	
	단면유형 동일	
	세대 내 평면 변경 어려움	
하나의 주동을 동일 규모 및 유형의 평면으로 구성		
법정 장애인주차 확보, 점자블럭 설치 외 확인불가		

[표 3-25] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 1 (계속)

구 로 구 온 수 동	계획이미지
	계획내용
	<p>향 및 규모(3㎡범위 내 차이)에 따라 3가지 유형으로 구분했으나, 실질적으로 평면 유형은 동일, 단, 최상층의 경우 다락방 계획</p> <p>단면유형 동일</p> <p>세대 내 평면 변경 어려움</p> <p>하나의 주동을 동일 규모, 유형의 평면으로 구성, 최상층의 다락 계획</p> <p>법정 장애인주차 확보, 점자블럭 설치 외 확인불가</p>
	계획이미지
평 구 신 사 동	
	계획내용
	<p>단위세대 유형 모두 동일 (단, 정북방향 이격거리 조건으로 인하여 5~6층 세대의 경우 후퇴로 인한 세대 규모가 일부 작아짐)</p> <p>단면 유형 동일</p> <p>세대 내 평면 변경 어려움</p> <p>하나의 주동을 동일한 규모의 단위세대로 구성</p> <p>법정 장애인주차 확보, 점자블럭 설치 외 베리어프리계획 확인불가</p>
	<p>* 강동구 암사동 사례의 경우, 단위세대 계획 내용 확인 불가</p>

[표 3-26] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 2

건축

각 세대에 적절한 주거성능(일조, 프라이버시 등)을 제공한다.

주호는 적절한 일조를 확보할 수 있도록 배치하도록 한다.

주호간 시각적 간섭을 피하기 위한 주동계획을 한다.

주호의 일조, 환기 등을 고려하여 주동의 깊이를 결정한다.

전정, 후정, 옥상정원, 발코니 등 세대별 정원, 서비스공간을 확보할 수 있도록 한다.

가로에서의 사적영역으로의 시선을 차단할 수 있다.

계획이미지

— 창문

강서구 화곡동

필로티하부 조경
자투리공간 조경

동향
서향
남향
북향

계획내용

50세대 중 15세대(30%) 남향배치, 북향(30%), 동향(20%), 서향(20%)

일부세대의 경우 거실과 거실을 마주하고 있어 간섭 우려

주동 깊이는 9.6m이나 맞바람을 이용한 실내 환기 불리

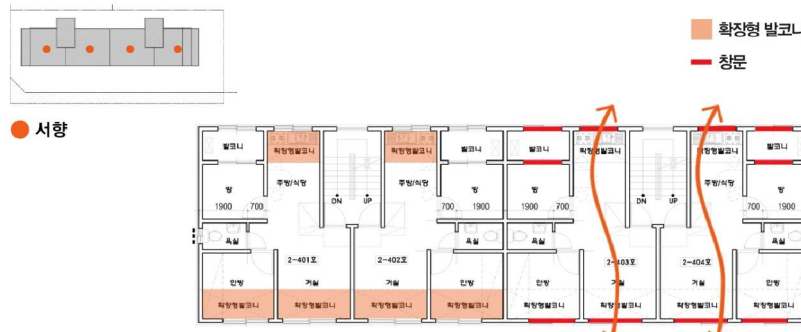
인동간격 최소화를 위한 발코니 미설치 또는 면적 최소화, 필로티 하부 조경, 인접대지 자투리 공간 등 형식적, 비효율적인 외부 조경계획

투시형 난간을 제외한 발코니 등은 가로방향으로 미계획

[표 3-26] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 2 (계속)

계획이미지	
구 로 구 외 수 동	
계획내용	
100세대 중 50세대(50%) 남향배치, 동향(25%), 서향(25%)	
간섭이 우려되는 남향배치 세대의 경우 주동 간 이격거리 6.2m 확보	
주동 깊이는 7.9m로 맞바람을 이용한 실내 환기 유리	
세대별 발코니 없음, 최상층 세대의 다락 계획	
투시형 난간을 제외한 발코니 등은 미계획, 지형차(옹벽)으로 인한 가로방향에서의 간섭문제 심각하지 않음	

[표 3-26] 민간시행 단지형다세대주택 분석 - 건축적차원 2 (계속)

강 동 구 암 사 동	계획이미지	
		
	계획내용	
	<p>전세대 남향배치</p> <p>주동 간 이격거리 4.35m로 단위세대 평면은 확인이 어려우나, 세대 간 간섭 우려</p> <p>주동 깊이는 9.6m로 계획, 단위세대 평면 확인불가</p> <p>정북방향에 위치한 201, 202동의 경우 정북방향 이격거리 확보를 위해 5층 세대 발코니 계획</p>	
	가로와 면한 주동은 가로방향으로 투시형난간 계획	
이 평 구 신 사 동	계획이미지	
		
	계획내용	
	<p>전세대 서향배치</p> <p>하나의 주동으로, 주동 간 시각적 간섭 여부 해당없음</p> <p>주동 깊이는 7.8m로 계획, 비교적 맞바람을 이용한 환기 유리</p> <p>확장을 고려한 전후 발코니 계획, 이를 전용화 함에 따라 실질적으로 사용되는 발코니 없음</p>	
	가로방향 발코니 전용화	

[표 3-27] 민간시행 단지형다세대주택 사례분석 요약

구분	강서구 화곡동	구로구 온수동	강동구 암사동	은평구 신사동
도시적 차원	<p>-단지 규모가 작아 도시적 차원의 연계 관련 계획내용 미흡</p> <p>: 대지와 접한 가로 의 저층부를 따라 소매점 등 지역 상권이 형성, 저층부 공간, 용도 등의 계획이 이와 연계성을 갖지 못함</p>	<p>-단지의 입지상 주변지역과의 적극적 연계 가능성은 낮으나, 가로변 옹벽 발생 등 지형차를 극복을 위한 주변지역에 대한 배려 미흡</p>	<p>-단지 규모가 작아 도시적 차원의 연계 관련 계획내용 미흡</p> <p>: 대지와 접한 남측 가로의 경우 가로를 따라 지역시장이 형성되어있으나, 주동 저층부를 주차공간으로 할애, 지역문맥에 대한 배려 미흡</p>	<p>-단지가 단독, 다세대주택이 밀집한 일반주거지역에 위치, 실질적으로 도시공간, 자연환경 등 연계 가능성 낮음</p> <p>: 대지 동측과 접하는 도로가 3m의 막힌 도로임을 고려하여 1.5m 건축선 후퇴하여 도로공간 확보</p>
단지적 차원	<p>-가로와 접하여 연도형 계획 또는 연속성을 갖는 단지 외부공간 형성 계획 미흡</p> <p>: 저층부의 필로티 하부 주차계획으로 가로공간의 연속성 저해, 인접 도로와의 연계성 떨어짐</p>	<p>-지형차를 이용한 주차계획으로 단지 외부 보행공간 및 소공원, 커뮤니티시설 등 계획, 건축선 후퇴를 통한 보행자 보도확보 등 바람직</p> <p>: 지형차로 발생하는 옹벽은 가로경관의 연속성 저해</p>	<p>-대지 남측가로와 면하여 연도형으로 계획, 필로티 하부 주차계획으로 가로 용도의 연속성 확보 불가</p> <p>: 단지 외부공간은 주차 및 차량의 통로로 대부분 할애</p>	<p>-단지는 접속가로의 성격을 갖는 가로와 접하는데, 이 가로를 따라 연도형으로 계획</p> <p>: 단지의 규모가 작아 저층부나 외부공간의 계획적 내용 없음, 대부분 주차 공간으로 할애</p>
건축적 차원	<p>-단위세대 유형, 주동형태 등이 모두 획일적, 향도 상대적으로 불리, 또한 생애주기 대응한 평면의 변화가능성 낮음</p> <p>: 일부 주동의 경우 최소한의 이격거리 확보로 세대 간 간섭, 일조 침해 등 우려</p> <p>필로티 하부 또는 주동과 대지경계 간 자투리 공간 등 형식적인 조경면적 확보 아쉬움</p>	<p>-단위세대 유형, 주동형태 등 대부분 획일적으로 계획, 생애주기 대응한 변화가능성 낮음</p> <p>: 최상층의 다락방 계획이나, 주동 입면계획 등은 다른 사례와 비교하였을 때 상대적으로 양호, 그러나 100세대라는 규모에도 불구하고 단지 내 단위세대 계획의 다양성 아쉬움</p>	<p>-전세대 남향배치로 계획하였으나, 주동 간 이격 거리가 4.35m로 열악</p> <p>: 단위세대의 경우 규모별로 3가지 유형이 있으나, 정북방향 이격거리 확보로 인하여 발코니 확보, 각각부 주동형태 변형 등 단위세대 구성자체의 다양성은 나타나기 힘들 것으로 추정 됨</p>	<p>-1개의 주동으로 계획되어 주동간 이격, 세대간 간섭 등 문제는 해당없음</p> <p>: 단위세대는 전용면적은 27~22㎡로 매우 작으나, 확장을 고려한 전후 발코니를 계획하여 이를 전용화 함, 전후 발코니 면적은 약 8~14㎡</p>

3. 도시형 생활주택 분석 결과 및 시사점

1) 공공시행 사례분석 결과

우면2구역 단지형 다세대주택 현상설계 제출작은 현상설계지침을 통해 전용형별 세대수를 지정하고(표 3-10), 용적률(150%) 및 건폐율(40%), 층수(필로티 포함 5층) 등의 시설개요가 비교적 저밀도로 제시됨에 따라 민간시행 사례에 비해 매우 양호한 주거환경을 계획할 수 있었다고 판단된다.

[표 3-28] 우면2지구 단지형 다세대 현상설계 계획세대수

구 분	전 용 형 별 세 대 수			
전용면적	39㎡ ~ 84㎡	59㎡	84㎡	소 계
비 율	20%	50%	30%	100%

출처 : 서울특별시 SH공사, 우면2지구 단지형다세대 및 방화동 원룸형주택 설계경기지침서, 2009.

현상설계 제출작품답게 비교적 다양한 입면디자인을 시도하고 있었으며, 가변형 평면에 대한 계획이 적극적으로 이루어지고 있었다. 그럼에도 불구하고 3개안 모두, 단지 주변지역과의 연계성 확보, 주택유형 다양화에는 분명한 한계를 보이고 있었으며, 주호로의 직접진입, 커뮤니티 공간확보 등에 대한 고려도 미흡한 것으로 분석되었다.

[표 3-29] 공공시행 단지형 다세대 계획현황 분석결과

도시적차원	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 주변지역과의 보행, 외부공간(녹지), 도시기능의 연계성 낮음³⁰⁾ - 입면의 재료, 굴곡 등을 다양하게 계획하였으나, 주변 지역의 구체적인 계획 미설정으로 도시적 차원의 경관 형성에 대한 고려 미비
단지적차원	<ul style="list-style-type: none"> - 가로에 면하여 연도형의 주동계획을 하였으나, 대부분 저층부를 주차공간으로 계획하여 가로에서의 시각적·공간적 연속성 저해 - 대부분 단지 내부 또는 클러스터에서 진출입하도록 계획 - 주변 가로의 교통 영향을 고려한 차량 진출입구의 개소 및 위치 계획이 요구됨 - 단지 내 보행동선 확보를 위하여 데크를 계획하거나, 주동 일부를 필로티로 계획하여 연속성을 확보하고자 함 - 단지 내 소규모의 외부공간 계획을 계획하고 또 이를 네트워크하고자 함 - 주동 간 비교적 양호한 이격거리(약12~30m) 확보
건축적차원	<ul style="list-style-type: none"> - 평면유형, 주동 내 평면구성, 평면의 가변성 등 고려 - 단면유형은 획일적, 주택유형 다양화의 한계 - 배리어프리계획 등 사회적약자에 대한 배려 부족 - 대체로 주동의 적정폭(8~10m)를 확보하여 환기 등에 유리하도록 평면계획을 하였으며, 세대별 전후 발코니 계획

30) 주변지역의 구체적인 계획이 미확정된 상태이며, 현상설계지침 상 주변계획내용 표현을 금지했다는 점이 감안될 필요는 있다.

2) 민간시행 사례분석 결과

민간 시행의 단지형 다세대주택은 주로 50세대 이하의 소규모로 개발되고 있으며, 소규모 개발로 인해 지하주차장을 확보하기가 어렵다. 따라서 지상층을 필로티 구조로 하여 주차공간으로 활용하게 되는데, 이에 따라 가로활성화를 위해 상업시설이나 주민생활시설을 지상층에 설치하기를 기대하는 것은 매우 어려운 실정이다.

단지형 다세대 주택의 단위세대 주거전용면적은 85제곱미터 이하로 규정하고 있으나³¹⁾, 4월말 현재 서울시에서 사업이 승인된 4개의 민간사례는 모두 60제곱미터 이하로 계획되어 있다. 이와 같은 주택의 소형화는 임대에 대한 부담을 줄이고, 법정 주차대수를 확보하기 용이하기 때문인 것으로 이해된다.³²⁾ 따라서 주변 여건에 따라서 기계식 주차장 설치 및 부설주차장의 인근설치를 허용하는 방안도 검토할 필요가 있다.

또한, 필로티 하부를 주차장으로 활용할 경우, 단지내 외부공간은 주차장 및 차로로만 이용될 뿐이며, 따라서 실질적으로 주민생활공간으로서 활용되기는 거의 불가능하다. 따라서 주차장 상부를 데크로 조성하여 주민들이 일상적으로 이용할 수 있는 외부공간의 제공이 요구된다 하겠다.

현재 전 세계적 관심사이자 정부의 주택공급정책의 일환이기도 한 에너

31) 주택법 시행령 제3조(도시형 생활주택)

32) 서울시 주차장 설치 및 관리조례 제20조(부설주차장의 설치기준)에 의하면, 세대당 전용면적 60제곱미터이하인 경우, 세대당 0.8대를 확보하도록 하고 있다.

서울시 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조제1항 관련)

<p>5. 다가구주택, 공동주택(외국 공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔</p>	<p>「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제6항 및 제7항에 따라 기숙사형 주택은 세대당 0.3대, 원룸형 주택은 세대당 0.5대로 하며, 주차장완화구역으로 지정·고시한 지역은 연면적 200㎡당 1대로 한다.</p>
--	--

지 절약형 친환경 주택을 실현하기 위한 계획기법 및 기술의 도입은 거의 실현되지 못하고 있는 것으로 보인다. 친환경 주택의 실현에 대해서는 주택건설 기준 등에 관한 규정³³⁾에서도 정하고 있지만 현실적으로 어떻게 적용되고 있는지 확인하기 어렵다. 서민들을 위한 저렴주택이라 하더라도 사업승인 단계에서 관련규정의 적용이 확인될 필요가 있다.

[표 3-30] 민간시행 단지형 다세대 계획현황 분석결과

도시적차원	<ul style="list-style-type: none"> - 단지의 규모가 작고, 입지 여건 등을 고려하였을 때, 적극적인 도시적 차원의 계획은 실질적으로 어려움 - 일부 도시기능, 공간의 연계 등의 가능성이 보이는 경우에도 유효한 계획이 이루어지지 못함
단지적차원	<ul style="list-style-type: none"> - 가로의 특성을 반영한 주동 및 저층부 계획 대체로 미흡 - 주차의 경우 필로티 하부 공간을 이용하여 일률적으로 계획, 가로 경관 및 공간의 연속성 저해
건축적차원	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 규모가 작고, 평면 및 주동 유형이 획일적임 - 인동간격 완화조항을 최대한 활용하므로 프라이버시 침해가 우려됨 - 확장형 평면을 의도하여 매우 조잡한 평면구성을 보이는 경우가 있음

3) 사례분석이 주는 시사점

민간사례의 경우, 건축법 시행령에서 정하는 일조 등의 확보를 위한 높이제한(제86조)규정이 대폭 완화되어 적용되는 반면, 주동형태와 배치형식,

33) 제64조(에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등)

- ① 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나 이상의 기술을 이용하여 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택(이하 이 장에서 "친환경 주택"이라 한다)으로 건설하여야 한다.
1. 고단열·고기능 외피구조, 기밀설계, 일조확보 및 친환경자재 사용 등 저에너지 건물 조성기술
 2. 고효율 열원설비, 제어설비 및 고효율 환기설비 등 에너지 고효율 설비기술
 3. 태양열, 태양광, 지열 및 풍력 등 신·재생에너지 이용기술
 4. 자연지반의 보존, 생태면적율의 확보 및 빗물의 순환 등 생태적 순환기능 확보를 위한 외부환경 조성기술
 5. 건물에너지 정보화 기술 및 자동제어장치 등 에너지절감 정보기술

그리고 평면형식은 기존의 고착화된 다세대주택의 형식을 답습하고 있기 때문에 도시성과 거주성에서 상당한 문제가 발생할 것으로 예상된다. 이에 반해, 공공(서울시)이 공급한 사례는 주동간의 거리를 주동높이의 1/2이상으로 하고, 합벽건축이 가능하도록 하며, 다양한 유형의 디자인을 요구하는 설계지침을 통해 양호한 주거환경을 확보할 수 있는 가능성을 부여하였다.

또한, 민간이 시행하는 단지형 다세대외의 경우, 단지의 규모가 작고 사업성 위주의 계획이 이루어지기 때문에 도시적, 단지적 차원 뿐만 아니라 건축적 차원에서도 매우 열악한 주거환경을 조성할 것으로 보인다. 4m안팎의 주동간 거리로 인하여 심각한 프라이버시의 침해가 우려되며, 주동의 향과 상관없이 저층부는 채광뿐만 아니라 통풍의 문제도 예상된다. 필로티 구조로 된 지상층은 거의 모두 주차장으로 활용되기 때문에 거주민의 커뮤니티형성을 위한 공간으로서의 기능을 기대하기 어렵고, 주민생활공간이나 상업공간을 배치하여 가로공간을 활성화한다는 것은 거의 불가능할 것으로 판단된다.

단지형 다세대주택은 주동의 면적에 대한 제한(660㎡이하)으로 계단실형 이외의 다른 대안을 찾기 어려웠던 것이 사실이다. 분석된 사례들 모두 계단실형 주동이 최소한의 인동간격을 두고 같은 형식과 규모로 나열되어 있었다. 동당 연면적에 대한 제한이 없는 단지형 연립주택의 도입은 주동형식의 다양화의 가능성을 열어준 것은 분명한 것으로 보인다.

여러 가지 계획의 조건이 공공시행사례와 민간시행사례는 현저한 차이를 보이며, 현실적으로 공공시행 사례가 민간사례의 모델이 되기는 어려울 것으로 판단된다. 따라서 보다 현실성 있는 모델로서의 시범사업이 요구되며, 공공에서는 도시의 고밀한 환경 안에서 도시형 생활주택의 존재방식에 대한 해법을 제시할 필요가 있다.

[표 3-31] 공공민간시행 사례분석 비교

항목	공공시행 (우면2지구)	민간시행 (4개 사례)	비교
대지면적	10,970㎡	316~4,506㎡ 34)	대지면적이 클 경우, 주차장 확보가 용이
용적률	85.6~96%	164~236%	용적률의 차이가 현저함
인동 간격	0.5H이상 (12~33m)	0.25H (4~8.4m)	공공시행 사례의 경우 현상설계지침을 통해 건축물높이의 1/2이상 이격하도록 함으로써 통풍 및 채광, 프라이버시 확보가 용이함
층수	5층	5~6층	공공시행의 경우, 5층 규모로도 용적률 및 세대수 확보가 가능하기 때문에 건축위원회의 심의를 받지 않고, 5층으로 계획하였음 민간시행의 경우, 1사례를 제외하고 3개 사례가 건축위원회의 심의를 거쳐 6층으로 계획하였음 그러나 건축위원회의 심의내용을 확인할 수 없으며, 따라서 완화 받을 수 있는 타당한 이유를 확인하기 어려움
세대수	124~149세대	20~100세대	공공시행의 경우, 도시외곽의 택지개발지구에 위치한 넓은 대지면적으로 단지형 다세대주택 최대 규모인 150세대 미만으로 계획이 가능하였으나, 민간시행의 경우에는 도심지의 협소한 대지에 건축함으로써 50세대 내외가 대부분임
평면 유형	3개 유형	1개 유형	공공시행의 경우, 39㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡의 다양한 평면유형을 요구함으로써 3개 이상의 평면유형이 계획되었으나, 민간시행사례는 거의 한 가지 평면타입으로 계획되었음
주동 규모	합벽개발	660㎡이하	우면2지구 단지형 다세대주택은 단지형 연립주택이 제도화되기 이전에 계획안이 작성되었으나, 설계지침을 통해 합벽개발을 유도함으로써 주동의 유형을 다양화 할 수 있었음

34) 민간시행 단지형 다세대 주택으로서 서울시 사업승인 신청한 사례의 세대수가 50세대내외

제4장 도시형 생활주택의 대안

1. 도시형 생활주택 대안 작성을 위한 방향설정
2. 도시형 생활주택의 대안
 - 1) 강서구 화곡동 도시형 생활주택의 대안
 - 2) 강동구 암사동 도시형 생활주택의 대안
3. 대안의 평가 및 시사점

1. 도시형 생활주택 대안 작성을 위한 방향 설정

1) 단지형 다세대주택 대안의 계획방향

단지형 다세대 주택의 대안은 분석된 사례의 대지를 대상으로 작성되었다. 이는 도시형 생활주택의 계획방향 및 설계기준이 적용되지 않은 상태에서 계획된 기존 안이 가진 문제점을 일정정도 개선할 수 있는 방안을 실천적으로 모색하기 위한 것이다.

① 대안작성의 전제

대안의 작성은 2가지로 수행되었다. 첫째, 기존 계획안이 가지고 있는 용적률과 세대수를 거의 그대로 유지하면서 수개동의 다세대주택을 함벽하되(단지형 연립주택), 배치의 개념을 변화시키는 것이다. 이 때, 진입체계와 단위세대의 구성방식은 유지한다.

임을 고려하면 분석된 사례 이외에도 사업의 규모가 큰 예는 거의 없을 것으로 추정된다. 표 3-5참조

대안 1은 한정 된 조건 내에서 최대한의 경제적 이익을 얻고자 한 민간 계획안의 특성을 유지하기 위함이며, 또한 대부분 일반주거지 내에서 지어질 도시형생활주택의 현실적인 모습일 것이란 판단 때문이다.

둘째, 단지형 다세대주택을 단지형 연립주택으로 주동형식을 변화시키고 동시에 계단실형 진입체계를 복도형 진입체계로 치환하고, 주동간의 수평적 이동개념을 도입하며, 주차장 상부를 데크로 처리하는 것이다. 따라서 대안 2는 기존안과는 상당히 다른 구성방식을 가지게 되는데, 복도와 데크를 도입함으로써 용적률과 건폐율에 변화가 발생하며, 따라서 밀도와 관련된 현행 법규정에 부합하지 못할 수도 있다.

대안 2를 제시하고자 하는 이유는 도시형 생활주택이 가지는 특수성을 고려할 때, 현행 법규상의 불합리성을 찾아내고, 그것의 개선방안을 모색하기 위한 것이다.

[표 4-1] 도시형 생활주택 대안작성의 전제

구분	세대수	용적률	단위세대의 규모	주동(형태) 조합방식	관련법령	비고
대안1	기존안 유지	기존안 존중	기존안 존중	기존안 존중	모두적용	현행 법적허용 내 개선 가능성 여부 검토 및 방안 모색
대안2	기존안 유지	기존안 존중	기존안 존중	새로운 조합방식 제안가능	일부 미적용 가능	새로운 대안 제시의 가능성 모색

② 대안의 계획방향

도시형 생활주택의 민간 사례는 이 연구에서 설정한 계획지표의 대부분을 달성하지 못하고 있는 것으로 분석된 바 있다.(3장의 2 참고) 대안작성에 있어서의 계획방향은 이 연구에서 설정한 도시형 생활주택의 계획방향(2장의 3, [표3-1], [표3-2], [표3-3] 참고)의 범주 안에서, 현재 진행되고 있는 도시형 생활주택 계획 사례들의 특성을 감안하여 [표 4-2]와 같이 최소한으로

설계기준을 설정하고 이를 만족하는 것을 목표로 한다.³⁵⁾

건축적 차원에 대한 계획지표는 일조와 프라이버시와 같은 성능에 관한 지표만 설정되었는데, 이는 대안제시의 목적이 건축물의 구조나 단위세대 평·단면의 구성과 같은 구체적인 건축기법을 제시하기보다는 도시형생활주택이 ‘도시적’ 주거로서 가져야할 최소한의 조건의 적용가능성을 확인하고 제시하는데 있기 때문이다.

[표 4-2] 도시형 생활주택 대안의 계획방향 및 계획지표

구분	계획방향	계획지표
도시	주변지역 용도(기능), 자연환경(녹지), 도시가로의 연속성 확보	단지 내·외부 또는 단지가 보행네트워크를 계획한다.
		담장 등을 통한 경계구획은 지양한다.
		주변지역의 도시기능 또는 용도를 수용한다.
		주변지역과의 시각적 연속성을 확보한다.
단지	가로의 성격에 대응하는 배치, 연속성있는 단지내·외부 공간 조성, 단지내 주민의 영역성 확보	생활가로, 커뮤니티가로에 면하는 주동은 가로공간 활성화를 고려하여 저층부를 계획한다.
		필로티 하부를 주차장으로 활용할 경우 가로의 경관적·기능적 연속성을 저해하지 않도록 계획한다.
		가급적 통합된 외부공간을 구성한다.
건축	적절한 주거성능을 확보한다.	주호는 적절한 일조와 프라이버시를 확보할 수 있도록 한다.

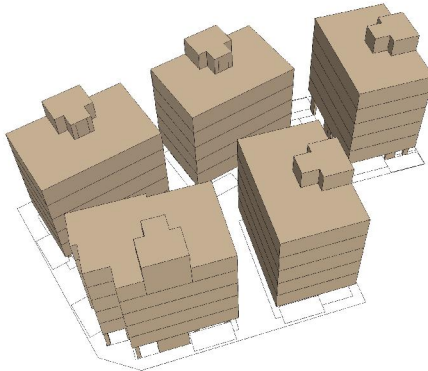
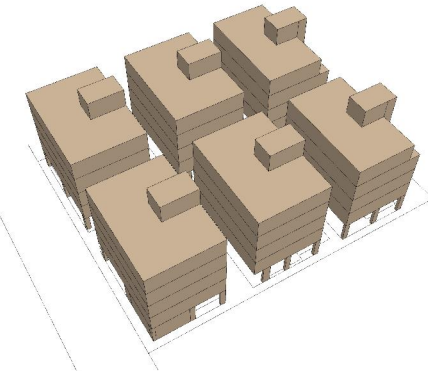
35) 도시형 생활주택 사업과 관련된 물리적·인문적 환경에 대한 면밀한 분석을 통해 최소한의 설계기준이 설정될 필요가 있다.

2) 대안작성 대상사례 선정

도시형 생활주택의 대안은 강서구 화곡동 사례와 강동구 암사동 사례에 대해 작성하였다. 이들 사례가 5개의 사례지 중 평균적인 규모이며, 현재까지 서울시에 건축허가 및 사업승인 신청된 11건의 단지형 다세대주택의 평균 주택 세대수(50세대)와 유사하다는 점이 고려되었다.³⁶⁾

또한, 좁은 대지에 최대한의 용적률을 유지하면서도 도시성과 거주성을 향상시킬 수 있는 시범적 사례가 될 수 있을 것으로 판단되었기 때문이다.

[표 4-3] 대안작성 대상사례(기준안)

	
강서구 화곡동 사례	강동구 암사동 사례

36) [표 3-5] 2010년 4월 기준, 서울시 내 단지형다세대주택 건축심의 신청 및 사업승인 취득 현황 참고

3) 대안작성시 적용되는 법규

도시형 생활주택 대안작성은 원칙적으로 현행법규에 적합하게 한다. 단, 용적률과 건폐율을 초과하는 인정하는데, 이는 초과분에 대해 주민생활시설로 활용할 수 있다는 점³⁷⁾, 그리고 거주환경은 악화되지 않고 밀도를 높일 수 있는 방안이 있는지 확인해 본다는 점에서 유용할 것이라 판단되기 때문이다. 또한, 관련 법령에 ‘단지형 다세대’ 혹은 ‘단지형 연립주택’임을 명기하지 않았기 때문에 발생하는 적용의 혼란에 대해서는 다음과 같이 규정하여 적용하고자 한다.

① 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

기존의 단지형 다세대주택이 합벽될 경우, 단지형 연립주택이 되는데 이때 인접대지 경계선까지의 거리에 대한 문제가 발생한다.

다세대 주택의 경우, 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)의 적용에 있어서 예외로 인정되고 있으며, 단지형 ‘다세대 주택’도 이에 준하여 예외인정이 적용되고 있다.³⁸⁾

만약, 같은 논리로 단지형 연립주택에 대해서는 ‘연립주택’으로서의

37) 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법)에 의하면, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 용적률에 산입하지 않음

건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. <개정 2009.6.30, 2009.7.16, 2010.2.18>

4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.

가. 지하층의 면적

나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적

다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적

라. 초고층 건축물의 피난안전구역의 면적

38) 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에서 ‘도시형 생활주택’을 명시하여 법규정을 적용하도록 한 규정은 인동간격에 관한 것이지, 인접대지 경계선까지의 거리에 관한 것이 아님. 따라서 엄밀하게 말하면, 단지형 다세대 주택 역시 인접대지 경계선까지의 수평거리에 대한 규정은 없다고 할 수 있음.

규정을 적용받는다면 다세대 주택과 같은 예외 인정을 받을 수 없으며, 따라서 채광 측에 대한 이격거리 규정이 적용되어 건축물 높이의 1/2를 이격해야 하는 문제가 발생한다.

이에 단지형 연립주택은 연립주택이 아닌, 도시형 생활주택의 한 유형으로서 단지형 다세대 주택과 동일한 법규가 적용되는 것으로 본다.

[표 4-4] 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

<p>② 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009.7.16></p> <p>1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것</p> <p>2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.</p> <p>가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상</p> <p>나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상</p>

② 대지안의 공지

대지안의 공지에 관한 조항에 있어서도 유사한 문제가 발생하는데, 다세대 주택의 경우, 건축선으로부터는 1미터, 인접대지경계선으로부터는 0.5미터를 이격하도록 규정하고 있으나, 연립주택은 각각 2미터와 1.5미터를 이격하도록 규정하고 있다.

이 조항에 있어서는 단지형 다세대 주택과 단지형 연립주택에 대한 형

평성의 문제를 국토해양부에서 인식하고 있다는 점을 감안하면³⁹⁾, 단지형 연립주택에 대해서는 연립주택에 해당하는 규정을 적용하는 것이 현행법규에 부합하는 것이라 판단된다.

[표 4-5] 건축법 시행령 제86조 적용에 의한 건축가능영역

구분	강동구 암사동	강서구 화곡동
기존안		
다세대주택의 건축계획가능영역		
연립주택의 건축계획가능영역		

39) 국토해양부는 도심내 소형주택공급활성화 대책을 통해 대지안의 공지조향 완화를 추진할 예정이라고 밝힌바 있다. - 국토해양부 보도자료, 2010.04.16

③ 층수의 산정

단지형 다세대 주택의 경우, 다세대 주택에 적용되는 층수 완화조항을 적용하는 것으로 보인다.⁴⁰⁾ ‘대지 안의 공지’ 조항의 적용과 같은 논리로 단지형 연립주택도 다세대 주택과 같은 층수 완화조항을 적용하는 것이 ‘도시형 생활주택’ 제도화의 취지에 합당하다고 판단된다.

따라서 대안 작성에 있어서는 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하는 규정을 적용한다.

[표 4-6] 용도별 건축물의 종류(건축법시행령 제3조의4 관련)

2. 공동주택(공동주택의 형태를 갖춘 가정보육시설·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설 및 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택·기숙사형 주택을 포함한다). 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
- 나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- 다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보며, 지하주차장 면적은 바닥면적에서 제외한다)

40) 건축법 시행령 제3조의4조(용도별 건축물의 종류)에서는 다세대 주택에 대한 층수 완화를 규정하고 있으나, 단지형 다세대 혹은 ‘도시형 생활주택’에 대한 것은 아님. 그러나 단지형 다세대 주택으로 사업승인된 계획안을 보았을 때 다세대 주택에 대한 규정을 준용하고 있는 것으로 보임

2. 도시형 생활주택의 대안

1) 강서구 화곡동 도시형 생활주택의 대안

[표 4-7] 강서구 화곡동 도시형 생활주택 기존안 및 대안의 개요

구분	기존안	대안1	대안2
배치			
대지 면적	1,388.90㎡	1,388.90㎡	1,388.90㎡
세대수	50세대	50세대	50세대
세대 면적	55.16~55.30㎡	48.6~60.0㎡	44.0~60.0㎡
층수	6층	6층	6층
주차 대수	40대 (법정40대/자주식)	40대 (법정40대/기계식포함)	40대 (법정40대/자주식)
건폐율	49.98% (법정50%)	49.91%	72.41%
용적률	236.73% (법정 250%)	238.69%	280.16%
인동 간격	4.1~8.3m	4.3~12.8m	10.0~15.5m
근린 생활 시설	없음	없음	없음
주민 공동 시설	없음	231.6㎡	26.2㎡
공용 부분 (코어, 복도)	666.6㎡	666.6㎡	1,383㎡ (2층데크 및 복도)

① 기존안 분석(자세한 분석내용은 3장 참고)

기존안은 전형적인 주동형식의 다세대 주택이 병렬 배치되어있다. 1층은 필로티 구조로, 거의 전부 주차장으로 사용된다. 따라서 주민들의 생활공간으로서의 외부공간은 전혀 없다고 볼 수 있다.

단위세대는 50세대 모두 거의 유사한 공간구조로 구성되어 있으며, 그 면적도 55㎡ 내외다. 주민생활공간이나 상업공간은 없다.

② 대안1의 특징

기존안의 주동형식 및 평면형식을 거의 그대로 수용하면서 5개 주동으로 분산 배치되어있던 주동을 합벽하고, 기능이 명확하지 않은 주동사이의 공간([표 4-7] 대안 1의 배치도면에 노란색 원으로 표시된 부분)을 활용하여 주민공동시설을 위한 공간으로 확보할 수 있었다.

사례대지에 연결한 2개의 도시가로를 필로티 하부공간을 통해 연결함으로써 도시공간과의 연계성을 확보하였으며, 주동은 중정형으로 배치하여 비교적 넓고 통합된 외부공간을 형성할 수 있었다. 중정은 주차로 인하여 전용성(專用性)을 확보할 수는 없으나, 차량이 없는 낮 시간에는 커뮤니티 공간으로 활용될 수 있을 것이며, 기존안에 비해 채광과 통풍이 어느 정도 개선될 수 있을 것으로 기대된다.

그러나, 배치형식이 변경되면서 기계식 주차가 부분적으로 도입되었으며, 기존안의 평면형식을 유지하여 계획하였기 때문에 주택규모에 비해 코어공간이 과다하게 소요되었다. 또 1층부의 필로티는 전체 면적이 주차공간으로 사용되므로 가로 활성화에 대한 한계를 극복하지는 못하였다.

③ 대안2의 특징

계단실형인 기존안과는 완전히 다른 복도형 주동형식을 적용하였다. 코

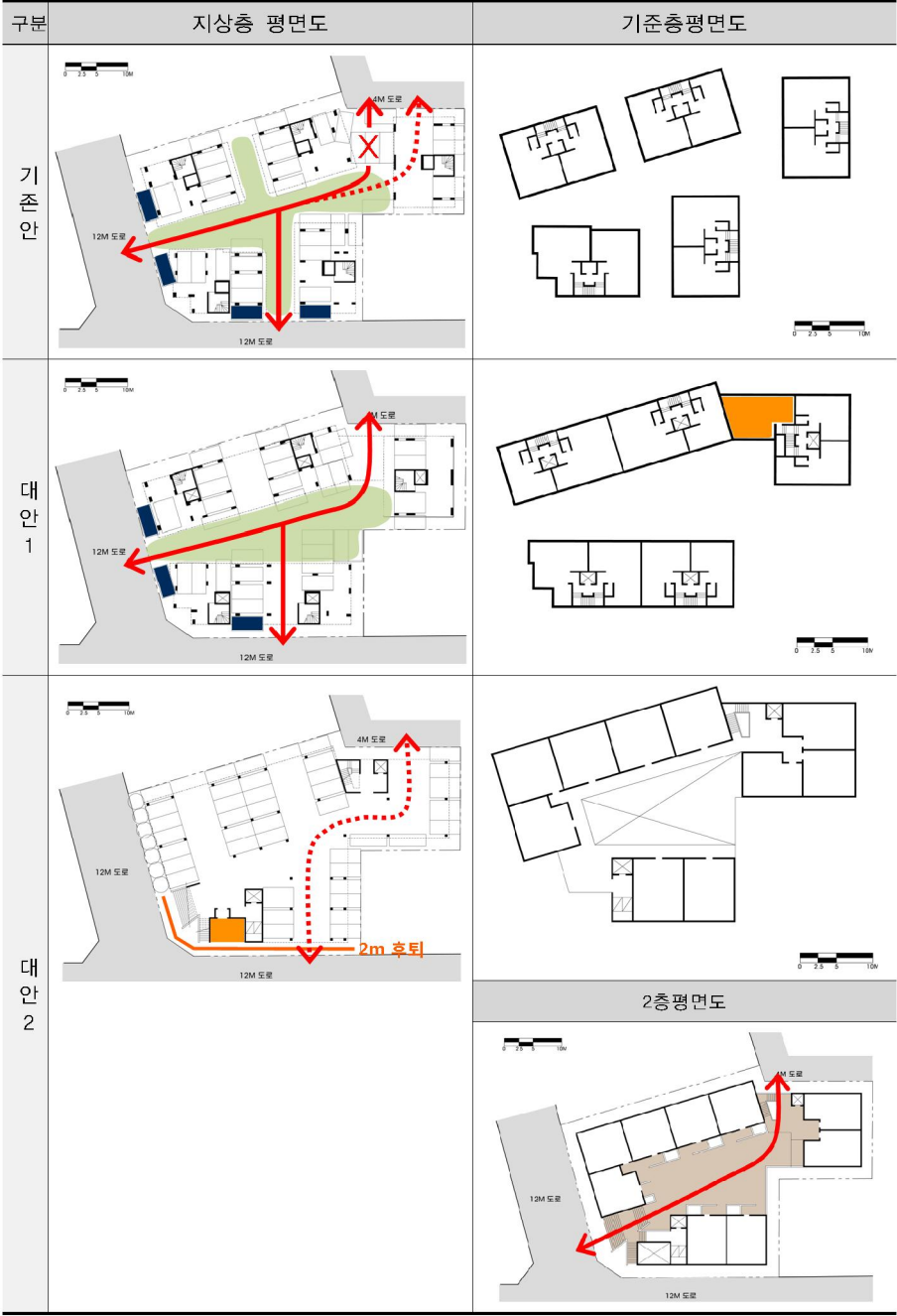
어의 면적을 축소하는 대신, 복도를 두어 주민들에게 우연한 만남의 기회를 제공하고자 하였다.

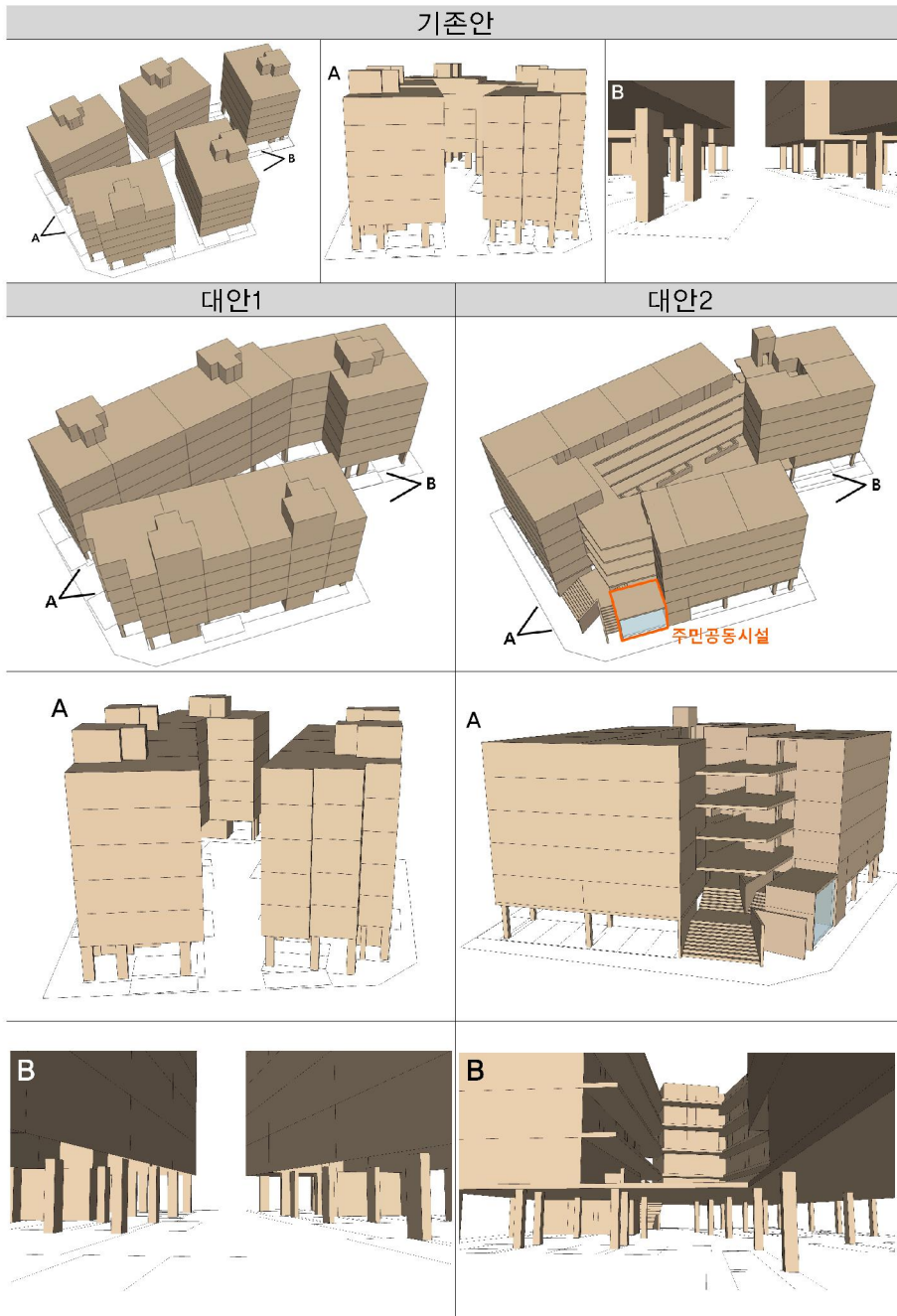
또, 주차장 상부인 2층 바닥을 데크로 하여 보행자 전용 외부공간을 형성하였으며, 이 공간을 통하여 대지 주변의 두 도시가로가 연결될 수 있다. 이러한 계획기법을 통해 단지내 주민들간의 커뮤니티가 활성화될 수 있으며, 지역커뮤니티와도 긴밀히 연결될 수 있을 것으로 기대된다. 데크 층에서는 주호로의 직접진입이 가능하므로 커뮤니티와 프라이버시를 동시에 누릴 수 있다.

12미터 도로에 면한 주진입로 입구에는 주민공동시설로 활용될 수 있는 공간을 제공하였다. 뉴하우징 운동에서 추진하는 해피하우스로 활용될 수도 있을 것이다. 데크 하부는 주동과 별도의 구조체계를 가지도록 하여 충분하고 편리한 주차공간을 형성하였다.

이 안이 실현가능하기 위해서는 건폐율과 용적률에 대한 법규적 개선이 요구된다. 현행 법규 하에서는 건폐율 규정으로 인해 데크의 설치가 불가능하며, 수평적 주거개념을 실현하기 위한 복도의 적용은 용적률 규정에 의해 불가능하다. 데크와 복도가 주민의 커뮤니티 활동에 이용되고, 이로 인한 거주성능의 저하가 뚜렷하지 않다면 건폐율과 용적률을 완화하여 적용하는 방안도 고려될 필요가 있다.

[표 4-8] 강서구 화곡동 도시형생활주택 기존안 및 대안

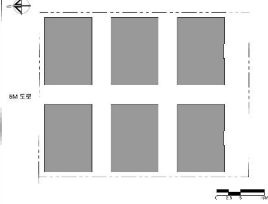
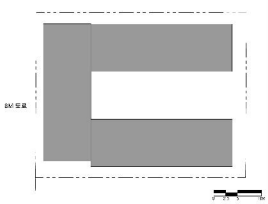
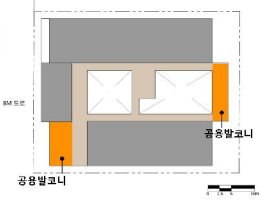




[그림 4-1] 강서구 화곡동 도시형생활주택 기존안 및 대안 3D 시뮬레이션

2) 강동구 암사동 도시형 생활주택의 대안

[표 4-9] 강동구 암사동 도시형 생활주택 기존안 및 대안의 개요

구분	기존안	대안1	대안2	
배치				
대지면적	1523.00㎡	1523.00㎡	1523.00㎡	
세대수	48세대	46세대	44세대	55세대
세대면적	44.37~50.09㎡	44.37~50.09㎡	41.3~55.6㎡	32.6~55.6㎡
층수	5층	5층	5층	6층
주차대수	39대 (법정 30대)	36대 (법정 36대)	40대 (법정 36대)	44대 (법정 44대)
건폐율	53.30% (법정 60%)	54.96%	63.4%	63.4%
용적률	196.77% (법정 200%)	197.44%	222.46%	271.92%
인동간격	4.3~4.4m	9.9m	9.2m	9.2m
근린생활시설	없음	100.6㎡(소매점)	85.4㎡(소매점)	85.4㎡(소매점)
주민공동시설	없음	없음	25.3㎡(해피하우스)	25.3㎡(해피하우스)
공용부분	464.88㎡	464.88㎡	885.5㎡	1095.9㎡
발코니	없음	없음	세대당 약 10㎡ 확보	

① 기존안 분석(자세한 분석내용은 3장 참고)

다른 사례와 달리, 건축심의에 의한 층수완화를 적용받지 않고 5층으로 계획하였으며,⁴¹⁾ 엘리베이터는 포함되지 않았다.

41) 도시형 생활주택은 건축위원회의 심의를 받은 경우, 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할

5층의 주동이 일률적으로 나열되어 있는데, 주동과 주동 사이의 거리는 4.3~4.4m다. 이는 서울시 건축법 조례에서 도시형생활주택의 최소 주동과 주동사이 거리를 4m 확보하도록 정한 기준에서⁴²⁾ 크게 벗어나지 않는데, 지나치게 가까운 주동간 거리로 인하여 심각한 프라이버시 침해가 우려된다.

1층은 전면이 주차를 위한 공간으로 활용되도록 하였는데, 해당 대지의 전면도로가 소규모 상가가 밀집한 시장골목이라는 점을 감안할 때, 가로 기능적 연속성을 해칠 뿐만 아니라, 주변 맥락에서 상당히 이질적인 공간을 형성하게 될 것으로 보인다. 그럼에도 불구하고 1층을 주차전용 필로티로 구조로 한 것은 가로의 연속성이 전혀 고려되지 않은 결과라 하겠다.⁴³⁾

단지내 외부공간은 거의 대부분 차량의 주차 혹은 통행을 위해 활용되며, 정북방향 일조확보를 위해 이격된 공간이 있으나 주차공간으로 사용될 뿐 아니라, 위치나 면적에 있어서 활용도가 낮을 것으로 보인다.

② 대안 1의 특징

기존안의 주동형식 및 평면형식을 거의 그대로 수용하면서 6개 주동으로 분산 배치되어있던 주동을 합벽하여 ㄷ자형으로 배치함으로써 비교적 통합된 외부공간을 형성하였다.

건폐율 및 용적률, 세대수의 변화가 거의 없으면서도 단지내 주민들의 커뮤니티 공간을 형성할 수 있었으며, 대상지내 상업공간을 수용함으로써 주변지역과의 기능적 연속성을 확보하고자 하였다.

그러나 상업공간 확보로 인해 부분적으로 기계식 주차의 도입이 불가피하였으며, 기존안의 주동형식인 계단실형 주동을 유지함으로써 주택규모에 비

수 있다. 따라서 층수에 산입하지 않는 1층 필로티를 포함하면 전체 6층까지 건축이 가능하다.
- 주택법 시행령 제3조, 건축법 시행령 3조의 4

42) 서울특별시 건축조례 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ④

43) 사례대상지의 전면 가로는 시장골목의 분위기를 살리고 걷고 싶은 거리로 조성하기 위해 사업이 시행된 강동구 ‘디자인거리’다.

해 코어 공간이 과다하게 소요되었다. 필로티 하부는 상업공간 이외의 모든 공간을 차량의 통행과 주차에 할애하기 때문에 비교적 넓은 외부공간을 확보했다 하더라도 커뮤니티 공간으로 충분히 활용되기는 어려울 것이다.

③ 대안 2의 특징

계단실형인 기존안과는 달리, 복도형 주동형식을 적용하였다. 6개로 분산되었던 코어를 2개로 줄임으로써 계단의 면적이 적어지는 대신, 엘리베이터를 설치하고 복도를 두어 주동간의 이동을 용이하게 하였다.

가로에 면하여 설치된 상업공간은 가로활성화 및 도시기능의 연속성 확보에 기여할 수 있을 것으로 기대되며, 코어주변과 북쪽의 일조확보를 위한 이격부분을 활용하여 공용발코니를 설치함으로써 주민들의 생활공간으로 활용할 수 있도록 계획하였다.

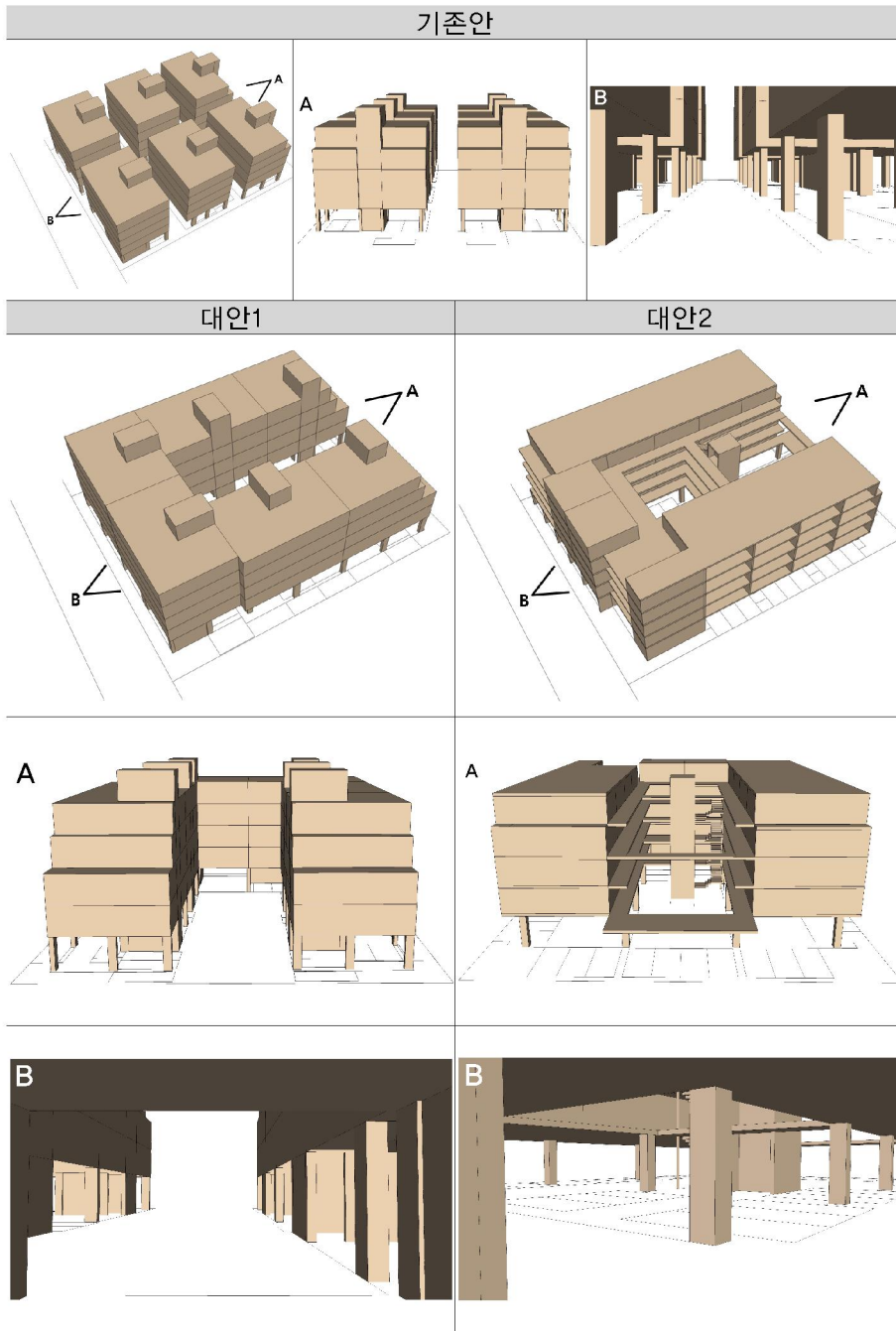
건폐율이 법정보다 상회하지만 복도나 공용발코니를 조절함으로써 해결될 수 있을 것으로 판단되며, 대지의 형상에 적합한 ㄷ자형 배치를 통해 비교적 합리적인 주차계획이 가능하였다.

뿐만 아니라, 통합된 외부공간 확보로 층수완화를 인정받을 수 있을 것으로 예상되며, 6층으로 건축하였을 경우에는 법정 이상의 용적률이 충분히 달성될 수 있다.

용적률 초과부분을 활용하여 주민생활시설의 설치가 가능하며, 지상층에서 공중가로로 진입할 수 있도록 하여 2층 거주자의 접지성이 향상될 수 있다는 특징을 가진다.

[표 4-10] 강동구 암사동 도시형생활주택 기존안 및 대안

구분	지상층 평면도	기준층평면도
기 존 안		-
대 안 1		-
대 안 2		



[그림 4-2] 강동구 암사동 도시형생활주택 기존안 및 대안 3D 시뮬레이션

3. 대안평가 및 시사점

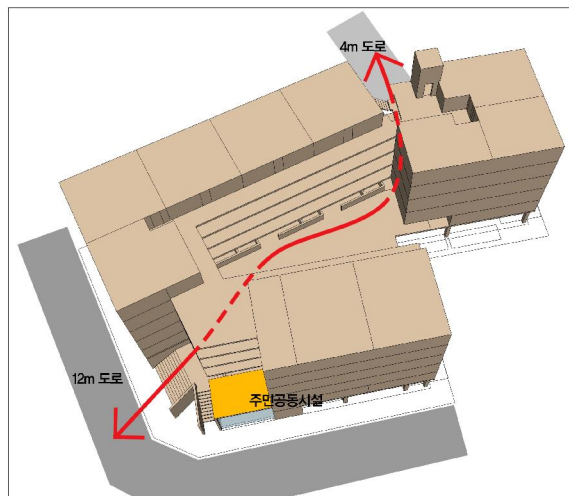
본 연구에서 도시형 생활주택의 대안 작성을 위해 설정되었던 계획방향은 다음과 같다. 첫째, 도시적 측면에서는 주변지역 용도(기능)·자연환경(녹지), 도시가로의 연속성을 확보한다. 둘째, 단지적 측면에서는 대상지 주변의 가로의 성격에 대응하여 주동을 배치하고, 단지내·외부 공간은 연속성을 가지도록 조성하며, 단지내 주민의 영역성을 확보한다. 셋째, 건축적 측면에서는 적절한 일조와 프라이버시를 확보할 수 있도록 한다는 것이다.⁴⁴⁾

강서구 화곡동 사례의 대안 및 강동구 암사동 사례의 대안을 [표 4-2]에서 설정된 도시형 생활주택 계획방향 및 계획지표에 비추어 평가하고, 대안을 작성하는 과정에서 얻게 된 시사점은 다음과 같다.

1) 대안 평가

① 도시적 측면

민간에서 시행되고 있는 도시형 생활주택은 주로 상가건물이 밀집한 지역에 위치하고 있었다. 이에 대안 작성에서는 자연환경과의 연속성 보다는 도시의 기능적 연속성 달성에 주안점을 두었다. 두 사례의 대안 모두 가로에 면하여 주동을 배치하고, 부분적으로 주민생활시설



[그림 4-3] 화곡동 대안2, 데크를 통한 도시가로 연결

44) [표 4-2] 도시형 생활주택 대안의 계획방향 및 계획지표 참고

혹은 상업시설을 수용할 수 있는 공간을 배치함으로써 도시공간과의 기능적, 시각적 연속성을 확보할 수 있는 가능성을 확인할 수 있었다.

② 단지적 측면

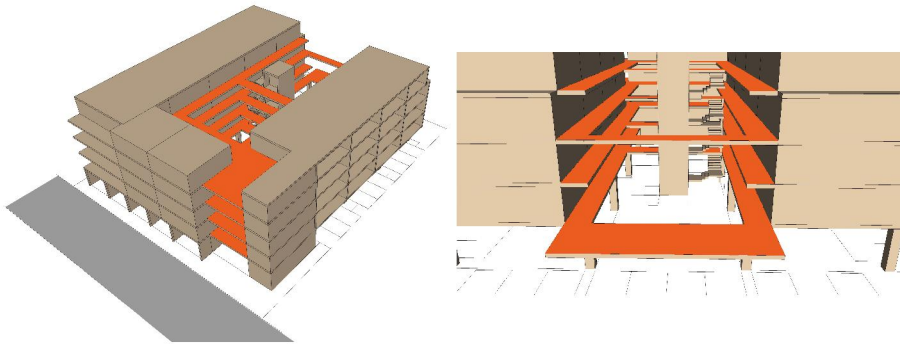
생활가로 및 커뮤니티 가로에 면해서 주동을 연도형으로 배치하고, 가로활성화를 위하여 지상층에 상업시설 및 커뮤니티 공간을 배치함으로써 가로의 성격에 대응하는 배치가 가능하였다. 그러나 주차공간 확보 및 차량 진입공간 확보를 위하여 가로의 연속성은 충분히 달성되었다고 보기는 어렵다.

두 개의 대안 모두 주동을 대지의 외연에 연속적으로 배치함으로써 중앙에 비교적 넓은 통합된 외부공간을 확보할 수 있었으며, 이 둘러싸인 공간을 통해 거주민들은 영역성을 느낄 수 있을 것으로 기대된다.

암사동 사례의 대안에서는 연속된 공중가로(street-in-air) 및 공용발코니를 도입하여 ‘수평적 주거개념’⁴⁵⁾이 적용되었는데, 이를 통해 주동간의 수평적 이동이 가능하게 하였고, 주민들 사이의 우연한 만남의 기회를 제공함으로써 커뮤니티 증진에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

45) 수평적 주거개념이란 주동 내, 혹은 주동과 주동간의 이동을 수평적으로 할 수 있다는 의미이다. 주동과 주동과의 연결은 반드시 접지층에서 이루어지는 것이 아니라 중간층에 설치된 브리지(bridge)나 공중가로를 이용할 수 있다. 손세관 외(2005), 도시순응형 집합주택 모델개발에 관한 연구, 한국과학재단, 중앙대학교





[그림 4-4] 암사동 대안2. 수평적 주거개념이 적용된 공중가로 및 공용발코니

③ 건축적 측면

기존 안이 계단실형으로 양방향 환기가 가능한 반면, 대안은 복도형이기 때문에 다소 불리한 것이 사실이다. 그러나 기존안의 주동간 거리가 4미터 안팎임을 감안하면, 양방향 통풍이라 하더라도 기존 안이 비교우위에 있다고 보기는 어려울 것이다. 이와 같은 상황은 프라이버시 확보의 측면에서도 마찬가지일 것인데, 주어진 조건하에서 가능한 최대한의 만족을 얻도록 상황에 따라 건축적 해결책을 찾아볼 필요가 있을 것이다.

2) 시사점

① 대지확보의 문제

도심지 가용공간의 고갈로 단지형 다세대 및 단지형 연립주택의 보급이 활성화되기에는 상당한 어려움이 예상된다. 2010년 4월말 현재, 서울시에 도시형 생활주택 사업승인을 신청한 건수 55건 중 단지형 다세대주택은 11건으로, 20%에 불과한데, 이는 단지형 다세대주택 사업이 시행 가능한 토지가 별로 없기 때문인 것으로 추정된다.⁴⁶⁾

46) 건축설계사무소 실무자 인터뷰에 의하면 단지형 다세대 주택에 대한 문의는 거의 없으며, 원룸형에 대한 의뢰가 대부분인데, 대지면적도 300㎡내외로 협소하다고 한다.

사례 대지의 면적은 사업승인 신청한 예들 중 상당히 큰 편에 속하고, 그렇기 때문에 단지형 다세대로 사업을 시행하게 되었겠지만, 다양한 도시주거 계획기법을 적용하기에는 사업규모에 한계가 있는 것으로 판단된다.

결국, 주택사업자들은 토지획득과 임대수익 획득이 용이한 도시형 생활주택에 집중하게 되고⁴⁷⁾, 상업·준주거지역에서 300세대까지 건축허가만으로 사업시행이 가능해진다⁴⁸⁾ 그 양상은 더욱 뚜렷해질 것이다. 일반주거지역에서 단지형 다세대 혹은 단지형 연립이 중규모 이상으로 실현되는 예는 주거환경개선사업과 같은 대규모 도시정비사업의 일환으로 진행될 가능성이 높다.

[표 4-11] 도시형 생활주택 유형별 건수 및 세대수 현황

유 형	건 수	세 대 수
계	55	2889
원룸형	36	2047
기숙사형	3	93
단지형다세대	11	511
원룸형+기숙사형	4	162
원룸형+다세대(별개의건축물)	1	76

자료출처 : 서울시 담당자 집계, 2010.05입수, 연구진 편집

결국, 도시형 생활주택은 1~2인가구를 위한 소형주택의 보급이라는 목적은 달성할 수 있겠지만, 서민가구의 안정적인 주거확보에는 크게 기여하지 못할 우려가 있다.

② 대지의 입체적 활용이 요구됨

도시적 맥락에 순응하기 위해서는 주변의 도시기능, 특히 상업적 기능

47) 현재 서울시 도시형 생활주택은 원룸형 주택을 위주로 사업이 시행되고 있다.[표 4-9] 참고

48) 2010년 4월18일 국토해양부는 이에 관한 내용을 입법예고하였다.

의 수용이 요구되는데, 저층부에 상가를 배치하면 주차장 확보의 문제가 발생한다.

단지 내 주민들의 커뮤니티 활성화 및 지역 주민과의 커뮤니티 형성을 위해서는 주민생활시설 혹은 지역 커뮤니티 공간이 지상층에 확보되어야 하는데, 이 경우에도 주차장 확보의 문제가 발생한다.

상가와 주민생활공간의 확보를 포기하더라도, 필로티를 활용하여 주차장을 설치할 경우, 단지 내 외부공간은 거의 대부분 주차장과 차량통행을 위한 공간으로 전용(全用)된다. 따라서 실질적인 주민생활을 위한 외부공간을 확보하기란 매우 어렵다.

결국, 좁은 대지에 가능한 많은 자주식 주차를 확보하고, 적은 면적이거나 커뮤니티를 위한 공간을 확보하기 위해서는 대지의 입체적 이용이 불가피하다. 그러나 현행 법규에서 정하는 건폐율 규정은 50~60%이며, 따라서 주어진 대지를 충분히 입체적으로 이용할 수 없는 실정이다. 대안에서 도시공간과의 기능적, 공간적 연결 및 외부공간의 확보가 가능했던 것은 현행 법규정을 넘어서는 면적의 데크를 설치했기 때문이다. 대지의 입체적 활용이 가능하도록 하는 제도적 검토가 요구된다.

③ 진입도로 및 단지내 도로 폭 확보의 문제

주택건설기준 등에 관한 규정 제25조에 의하면 공동주택으로의 진입도로 및 단지내 도로의 폭을 6미터 이상으로 규정하고 있다.⁴⁹⁾ 그러나 도시형 생활주택에 있어서는, 해당 주택을 이용하는 세대수가 50세대 내외이고, 주로 필로티 하부를 이용하여 통행하는 경우가 많다는 점을 감안하면 세대수에 따라 진입도로 및 단지내 도로의 폭을 완화하여 차등 적용할 필요가 있다고 판단된다.

49) 도시형 생활주택 중 원룸형과 기숙사형에 대해서는 진입도로의 폭을 4미터 이상으로 완화하였다. - 같은 법 같은 조 ⑤항 - 표4-12 참고

단지 안 도로에 대해서는 35미터 이하의 막다른 도로인 경우 그 폭을 4미터로 완화하고는 있지만 이는 오히려 좁은 주차공간을 막다른 도로로 구성함으로써 이용에 불편을 가중시킬 우려가 있다.

[표 4-12]

주택건설기준 등에 관한 규정

제25조(진입도로) ①공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로가 있어야 한다. 이 경우 기간도로와 접하는 폭 및 진입도로의 폭은 다음 표와 같다.

주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭 (단위 : 미터)
300세대 미만	6 이상
300세대 이상 500세대 미만	8 이상
500세대 이상 1천세대 미만	12 이상
1천세대 이상 2천세대 미만	15 이상
2천세대 이상	20 이상

제26조(주택단지 안의 도로) ①공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 6미터 이상의 도로를 설치하여야 한다. 다만, 해당 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로인 경우로서 그 길이가 35미터 미만인 경우에는 그 폭을 4미터 이상으로 할 수 있다. <개정 2007.7.24>

⑤ 제1항에도 불구하고 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택 또는 기숙사형 주택이 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하인 경우에는 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭을 4미터 이상으로 한다. <신설 2009.11.5>

제5장 결론 및 정책제언

1. 결론
2. 정책제언 및 향후과제
 - 1) 정책제언
 - 2) 향후과제

1. 결론 - 도시형 생활주택 계획현황

1) 도시형 생활주택 계획방향과 불합치

도시형 생활주택은 1~2인가구의 지속적인 증가와 가족유형의 다양화에 대응할 뿐 아니라, 주거를 물리적 대상이 아닌 커뮤니티·문화·환경 등을 아우르는 종합적 환경으로 간주하는 주택정책의 새로운 패러다임을 구현하기 위한 수단으로 도입되었다. 따라서 도시형 생활주택은 그 도입배경에 적합하게 실현될 필요가 있는 것이다.

그러나 도시형 생활주택의 계획현황은 그것의 도입배경에 적합하게 실현되고 있다고 보기 어렵다. 거듭되는 규제 완화에 힘입어 사업은 진행되고 있고, 따라서 소형저렴 주택의 공급은 증가할 것으로 기대되지만, 커뮤니티와 문화, 환경을 포괄하는, 주거에 대한 새로운 미래전망을 실현할 수 있을 것이라고 보기는 어렵다.

2010년 4월말 현재 진행되고 있는 도시형 생활주택 중 단지형 다세대 주택⁵⁰⁾은 관련법규가 허용하는 최대용적률을 확보하기 위해 최소한의 인동간

격과 최대한의 높이를 추구하되, 기존의 다세대주택의 주동형식과 평면형식 뿐만 아니라 필지단위의 배치형식까지 그대로 답습하고 있기 때문에 도시적 맥락에 적응한다든지, 지역커뮤니티와 연계된다든지, 혹은 주민공동생활을 지원한다든지 하는 주거에 대한 새로운 미래전망은 거의 담아내지 못하고 있다.

2) 단지형 다세대주택 보급 부진 및 원인

① 가용토지의 고갈

2010년 4월말 현재, 서울시에 도시형 생활주택 사업승인을 신청한 건수 55건 중 단지형 다세대주택은 11건으로, 20%에 불과한데, 이는 단지형 다세대주택 사업이 시행 가능한 토지가 별로 없기 때문인 것으로 해석된다.⁵¹⁾ 도심지 가용공간의 고갈로 단지형 다세대 및 단지형 연립주택의 보급이 활성화되기에는 상당한 어려움이 예상된다.

② 도시형 생활주택(단지형 다세대, 단지형 연립) 관련 법규적용의 혼란

도시형 생활주택 중 단지형 다세대는 원룸형 주택 혹은 기숙사형 주택에 비해 사업승인 신청 건수가 현저히 적다.⁵²⁾ 그 원인에 대해서 관련 전문가들은 단지형 다세대 혹은 단지형 연립주택을 건축할 만큼 큰 대지의 확보가 어렵고 사업성이 낮기 때문이라고 진단한다.⁵³⁾ 그러나 주택사업자와 설계실무자가 느끼는 가장 직접적인 이유는 관련 법규적용이 모호하다는 점이다.

다세대 주택도, 연립주택도 아닌, 단지형 다세대주택과 단지형 연립주택은 주택법의 적용에 있어서도, 건축법의 적용에 있어서도 정확한 규정이 없다. 본 연구에서도 밝혔듯이, 주동의 채광측에서 인접대지경계선까지의 거

50) 2010년 4월말 현재 사업 승인된 도시형생활주택 중 단지형 연립주택은 승인된 건수가 없음

51) 건축설계사무소 실무자 인터뷰에 의하면 단지형 다세대 주택에 대한 문의는 거의 없으며, 원룸형에 대한 의뢰가 대부분인데, 대지면적도 300㎡내외로 협소하다고 한다.

52) [표4-9] 도시형생활주택 유형별 건수 및 세대수 현황 참고

53) 도시형 생활주택 설계자 인터뷰 결과임

리⁵⁴⁾, 대지안의 공지, 층수의 산정 등 법규의 적용에 상당한 혼란이 따르는 조항이 많다. 대지의 확보도 어렵고 비교적 수익성도 높지 않으며, 관련 법규의 적용에 있어서까지 혼란이 따르는 단지형 다세대주택 사업은 주택사업자의 시선을 끌지 못한다.

③ 주차장 및 외부공간 확보의 어려움

단위주호의 전용면적을 30㎡미만으로 했을 때 주차장 설치기준은 세대당 0.5대로 완화된다. 은평구 신사동 사례는 1.5m 깊이의 안방과 거실을 계획함으로써 전용면적 30㎡이하로 구성하여 0.5대의 주차면적을 확보할 수 있는 여건을 조성하고, 확장형 발코니를 두어 부족한 주거 면적을 확보하는 기형적 계획방식을 보여주고 있다. 이는 주차장 확보의 문제가 얼마나 심각하고 절대적인 문제인지를 잘 보여주는 예라 하겠다.

단지형 다세대주택 보급활성화를 위해 다양한 규제가 완화되고 있으나, 주차장 설치기준은 예외로 하고 있다. 물론, 주거공간의 주차장 완화는 일반 주거지역의 주거환경을 더욱 악화시키게 될 것임에 틀림없다. 주차장 설치 규정을 무조건 완화하기 보다는 기계식 주차를 적극 도입하고 부설주차장의 인근설치를 고려하는 방안도 검토되어야 할 것이다.

또, 소규모 단지형 다세대 주택은 지하주차장의 설치가 곤란하기 때문에 지상층을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하게 된다. 따라서 실제로 주민생활을 위해 사용될 수 있는 단지내 외부공간을 확보하기란 매우 어려운 실정이다. 이에 주차장 상부에 테크를 설치하고 이 공간을 주민생활공간으로 활용할 수 있도록 하는 방안이 요구되며, 지상층에 커뮤니티나 도시가로 활성화를 위한 시설을 설치함으로써 발생하는 주차공간 부족문제를 해결할 수 있는 방안의 모색이 요구된다.

54) 현행법규에서는 인동거리만 규정하고 있음

2. 정책 제언 및 향후과제

1) 정책제언

① 주택정책에서 바람직한 주거유형 제시

도시형 생활주택의 도입배경에는 저렴소형주택의 보급활성화 뿐만이 아니라, 새롭게 변화되고 있는 주거정책의 패러다임에 적합한 도시주택 유형의 실현이 있다. 즉, 도시적 환경 속에서 도시적 어메니티를 형성하고 또 그것을 도시공동체가 골고루 누릴 수 있는 주거환경을 조성하고자 하는 주거정책의 목표를 담고 있는 것이다.

그런데, 본 연구를 통해서도 확인한 바와 같이, 주거정책의 목표를 실현할 수 있는 바람직한 주거유형이 제시되지 않은 채 사업시행만 장려되면 ‘보급활성화’라는 계량적 목표만 달성하는데 그칠 가능성이 높다. 이에, 주택정책의 목표가 주택의 보급에 그치는 것이 아닌, 문화와 환경, 공생의 가치가 녹아 있는 새로운 주거환경 조성임을 분명히 밝힐 필요가 있으며, 그러한 환경을 조성할 수 있는 심의기준을 설정하고, 모델로서의 주거유형을 제시함으로써 정책목표 실현을 유도할 필요가 있다.

② 민간사업의 모델이 될 수 있는 시범사업 실시

이 연구를 통해 분석한 바와 같이, 우면2지구 단지형 다세대 주택은 민간에서 일어날 수 있는 사업 환경과 현저한 차이를 보인다. 공공에서 시행한 시범사업이 민간으로 확장되고, 모델로서의 역할을 하기 위해서는 민간사업이 일어날 수 있는 지역을 대상으로 해야 한다. 즉, 우면2지구와 같은 택지개발 사업지구가 아닌, 기존 도심의 협소한 대지를 대상으로 실현가능한 범위에서 도시형 생활주택 시범사업을 실시함으로써 기존의 고착화된 다세대주택 형식에서 벗어난 도시형 생활주택의 차별화된 모습을 제시하고 민간사업의 모델로 활용할 수 있도록 해야 한다.

③ 건축위원회 심의기준 설정

단지형 다세대 주택은 건축위원회의 심의를 받은 경우 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있도록 하고 있다.⁵⁵⁾ 필로티를 포함하면 6층까지 건축이 가능하다. 이 연구의 사례분석에서도 확인한 바와 같이 4개 사례 중 3개 사례가 6층으로 건축되었다. 즉, 건축위원회의 심의를 거쳤다고 볼 수 있다. 그러나 아직 단지형 다세대주택에 대한 심의기준이 설정되지 않았으며, 심의위원의 자의적 판단에 의해 심의가 이루어지고 있는 실정이다. 따라서 정부는 정부가 추구하는 도시주거의 미래상에 적합한 주거환경을 유도할 수 있는 심의기준을 설정하고 이를 적용토록 할 필요가 있다.

④ 바람직한 도시형 생활주택 정착을 위한 단계적 유도

주거정책의 목표를 실현을 위해서는 단계적 유도가 필요하다.

첫째, 정부의 주거정책 목표를 분명히 천명하고 이를 홍보할 필요가 있다. 현 정부의 주거정책이 단순히 물량확대가 아닌, ‘가로와 건축물의 관계를 회복하고, ‘장소’를 기반으로 하는 커뮤니티의 형성을 추구하며, 단계적 연결성을 통해 공·사공간의 체계적인 연결이 가능한 환경’을 조성하는 것임을 분명히 하여야 한다.

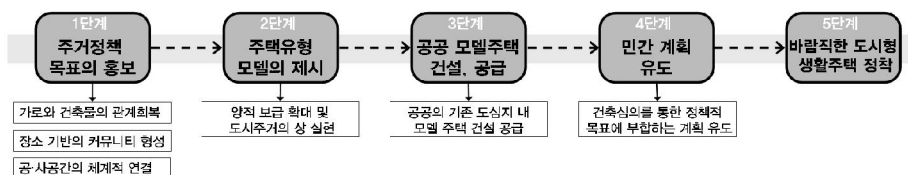
둘째, 정부의 주거정책의 목표를 실현할 수 있는 주택의 유형을 모델로 제시한다. ‘이상적인 것으로 보이는’ 도시주거의 상의 실현이 주택의 양적 보급 확대라는 목표와 상반된 것이 아니며, 두 개의 목표는 동시에 추구될 수 있는 것임을 실 사례를 통해 보여줄 필요가 있다.

셋째, 도시형 생활주택의 모델 주택을 공공에서 건설하고 공급한다. 공공이 보급하는 도시형 생활주택은 신개발지에, 기준 용적률 이하로 계획되어서는 민간 건설업자에게 사업모델이 되지 못한다. 공공은 도심의 열악한 대지

55) 주택법 시행령 제3조

에서도 최고용적률을 확보하면서 주거환경이 질적으로 향상될 수 있음을 모델 주택을 건설하고 공급함으로써 실증적으로 제시할 필요가 있다. 도시형 생활주택 보급 활성화는 저절로 유도될 것이다.

넷째, 민간에서 계획된 도시형 생활주택은 건축심의를 통해 정책적 목표와 부합하도록 계획안을 유도한다. 단지형 다세대 주택은 건축위원회의 건축심의를 거칠 경우 6층까지 건축이 가능하다. 그러나 단지형 다세대 주택의 건축심의 기준은 설정되지 않고 있다. 이 연구의 1차 연구인 「‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구」에서 제시한 ‘도시형 생활주택 설계기준’이 심의기준으로 활용될 수 있을 것이다.



[그림 5-1] 바람직한 도시형 생활주택 정착을 위한 단계적 유도방안

⑤ 공용공간 확보를 위한 법제도 완화

□ 건폐율 완화

도시형 생활주택은 협소한 대지에 소규모로 지어지는 공동주택으로서, 주차장 확보에 많은 어려움을 겪게 되며, 주차공간 확보로 인하여 주민들의 생활공간으로서의 외부공간이 절대적으로 부족하다. 따라서 지상층을 주차 혹은 주거 이외의 다른 용도로 사용하고, 주민생활공간으로 전용한다는 전제하에 테크의 설치를 허용하고 이때 건폐율 적용을 완화하는 방안이 요구된다.

□ 지역커뮤니티 증진을 위한 공간 제공시 인센티브 부여

도시형 생활주택을 통해 지역 커뮤니티를 활성화하고자 도시가로와 연결

된 일정규모 이상의 외부공간을 조성하거나, 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 일정규모 이상의 주민생활시설을 계획할 경우, 이에 대한 인센티브를 부여한다면 지역커뮤니티 증진에 유리하게 작용할 것이다.

⑥ 도시형 생활주택 관련 제도 정비

도시형 생활주택이 제도화된 이후, 완화된 조향과 그렇지 않은 조향들의 불합치 문제가 지속적으로 발생하고 있으며, 적용에 있어서의 형평성에 대한 논란도 제기되고 있다. 단지형 다세대주택과 단지형 연립주택은 다세대주택과도, 연립주택과도 다른 새로운 유형이라고 할 수 있다. 그러나 관련 법규의 미비로 다세대주택에 관한 조향과 연립주택에 관한 조향이 필요에 따라, 임의적 해석에 따라 적용되고 있는 것이 사실이다.

이에, 도시형 생활주택과 관련된 각종 법조항들을 면밀히 재검토하고 보완할 필요가 있다. 특히, 건축법 시행령 제86조 일조 등의 확보를 위한 높이제한 중 채광측에 대한 이격거리 규정 및 제80조의2 대지안의 공지 규정은 등은 법률적용에서의 혼란이 야기된다. 따라서 단지형 다세대주택 혹은 단지형 연립주택이라는 명칭을 제3의 명칭으로 통일하고, 해당 주택유형에 대해 일관된 법률 적용이 요구된다.

2) 향후과제

이 연구는 선행연구로서 ‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구(김진욱 외, 2009)를 1차 연구로 설정하고, 1차 연구에서 제안된 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준을 정책적 권고사항으로 채택할 것을 촉구하기 위한 것이다. 이를 위하여 계획방향 및 설계기준이 적용되지 않고 진행되고 있는 도시형 생활주택의 계획현황을 진단하고 문제점을 확인하는 것이 이 연구의 목적이었으며, 이러한 관점에서 소기의 목적을 달성한 것으로 평가된다.

그러나 도시형 생활주택이 우리나라 도시에 건전한 도시적 주거유형으로 정착되기 위해서는 보다 실질적인 효과가 기대되는 조치를 제시하지는 못하였다는 한계를 가진다. 특히, 도시형 생활주택의 대안작성에서 제시되었던 계획방향 및 계획지표([표 4-2])는 도시형 생활주택이 가지는 입지·규모·대상계층 등과 같은 설계조건에 대한 면밀한 검토를 통해 설정되어야 함에도 불구하고, 연구기간 등의 제약으로 충분한 분석과정을 거치지 않고 설정되었기 때문에 논리성과 객관성에 한계가 있음을 인정하지 않을 수 없다. 사업성에 대한 분석을 간과한 점도 한계로 남아 있다.

따라서 도시형 생활주택의 물리적·경제적 개발현실을 고려하여 지킬 수 있는 최소한으로 하되, 강력한 규제력을 갖는 설계기준 설정에 대한 연구가 요구된다. 특히, 현재 적용되고 있는 인동거리 규제(4m 이상, 주동높이의 0.25배 이상)로는 최소한의 주거성능도 만족시키지 못할 우려가 있다. 이러한 문제에 대해서는 보다 면밀한 검토를 통해 성능기준을 설정하고 성능기준의 달성 및 확인을 위한 현실적인 제도보완이 요구된다 하겠다.

도시형 생활주택은 어떤 주택유형보다도 입지적 특수성이 계획안 작성에 크게 영향을 미친다. 여러 가지 규제가 적용되고 또 부분적인 적용완화도 취해져야 하지만, 대상대지의 특수성에 개별적으로 대응할 수 있도록 지자체의 인허가 과정에서 적절한 유도방안에 대한 후속연구도 필요할 것으로 사료된다.

참고문헌

단행본

- 김문현 외(2008), 서울시 주거환경실태와 주택정책방향 연구, 서울시정개발연구원
- 김진욱 외(2009), 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구, 건축도시공간연구소
- 변미리 외(2008), 서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요연구, 서울시정개발연구원
- 서용식(2009), 수익형 부동산의 해답 도시형 생활주택, 매일경제신문사
- 손세관 외(2005), 도시순응형 집합주택 모델개발에 관한 연구, 한국과학재단, 중앙대학교
- 손세관(2009), 우리나라 주택정책의 새로운 진로 : 뉴 하우스 운동
- 이성창 외(2008), 도시형 타운하우스를 도입한 블록단위 정비모델 개발 및 실현방안 연구, 서울시정개발연구원
- 이준형(2009), 소규모 가구에 대응한 생활밀착형 도시주거 연구, 성균관대학교대학원 석사학위논문

연속간행물

- 유해연 외(2010), “도시형 생활주택의 계획특성 연구-단지형 다세대주택 사례를 중심으로”, 「대한건축학회 논문집」
- 유해연 외(2009), “도시형 타운하우스의 계획특성 연구”, 「대한건축학회 논문집」
- 이정형 외(2007), “도시형 근린주거 클러스터의 개념설정 및 계획방향에 관한 연

구”, 「대한건축학회 논문집」

한기정 외(2007), “서울시 주거지역의 블록형 아파트 적용가능성에 관한 연구”, 「한국도시설계학회 논문집」, 도시설계 제7권 제2호

정재현, 도시적 구성의 특성을 지닌 현대 집합주택 유형, 대한건축학회 논문집, 15권 7호, 1999

기타 참고자료

국토해양부(2009), 「도시형 생활주택 제도」 설명자료

국토해양부(2010), 「도시형 생활주택 가이드」

국토해양부(2010), 「주택공급정책의 방향」

SH공사(2009), 「우면2지구 단지형다세대 기본설계 계획서」

서울특별시(2009), 서울시 주거환경개선사업의 비전·전략 수립 및 제도개선 연구

中村靜夫(譯). 1978. 「近隣街區と都市計劃: Der baublock(e+p vol.26)」. 東京: 渾文社. (原著: Urlichs, Susanne(ed.) (1977) Der Baublock, e+p vol.31. München: Verlag Georg D. W. Callwey.)

集合住宅研究會 編, 「都市集合住宅のデザイン」, 東京: 彰國社, 1994.

Archives d'Architecture Moderne(ed.). 1978. Rational Architecture: The Reconstruction of the European City. Bruxelles: Archives d'Architecture Moderne.

Bure, Gilles de · Christian de Portzamparc. 2003. Paris: éditions Pierre Terrail.

Buurman, Marlies, Hulsman, Bernard, Ibelings, Hans, Jolles, Schaap, Ton Ed(contributors). 2007. Eastern Harbour District Amsterdam: Urbanism and Architecture. NAI Publishers.

Harald Deilmann, Gerhard Brickenbach, Herbert Pfeiffer, 『Wohnbereiche Wohnquartiere · Housing Groups · Zones d'habitat』, Karl Kröner Verlag Stuttgart, 1982

Kleefisch-Jobst, Ursula & Flagge Ingeborg(eds.). 2005. Rob Krier : Ein romantischer Rationalist. Wien: SpringerWienNewYork.

- Komossa, Susanne, Meyer, Han, Risselada, Max, Thomaes, Sabien and Jutten, Nynke(eds.). 2005. Atlas of the Dutch Urban Block. Bussum: THOTH Publisers.
- Krier, Rob. Czechowski and George Black(trans.). 1979. Urban Space. New York: Rizzoli.
- Lewis, Sally. 2005. Front to Back : a design agenda for urban housing. Amsterdam: Architectural Press.
- Nalbach, Gernot & Johanne(eds.). 1989. Berlin Modern Architecture. Berlin: S.T.E.R.N. GmbH.

웹사이트

「다음(daum) 지도」, <http://local.daum.net>

Diagnosis on the Planning Situations for the Urban Lifestyle Housing (Focused on Complex Type Multiplex Housing)

Kim, Jin Wook
Han, Kee Jeong
Lee, Jun Hyung

This study aims to set forth the Study on Establishment of Planning Direction and Design Standards for 'Urban Lifestyle Housing' carried out in 2009 (Kin Jin Uk et al., 2009) as the primary study and urges to adopt the planning direction and design standards for urban lifestyle housing suggested by the primary study as political recommendations.

The urban lifestyle housing is a new dwelling type that has been introduced at the turning point of the housing policy direction from quantitative housing supply to qualitative growth of residential environments, and it is expected that it will play a role as a leading model to expand supply of affordable small houses within the downtown area and realize a new image of the future for residential environments.

It is considered that the ongoing urban lifestyle housing projects are inclined to activation of the housing construction economy and quantitative expansion of small houses, while they are passively responding to realize a new image of the future for residential environments. Supply of affordable small houses may be encouraged through various deregulation, while realization of 'a new image of the future' requires suggestion for what it is and how it can be materialized

and its institutional induction plans.

This study sympathizes with the assertion of 「the Study on Establishment of Planning Direction and Design Standards for 'Urban Lifestyle Housing'⁵⁶⁾」 that in order for the urban lifestyle housing to realize a new image of the future for urban dwelling, the government should set forth the 'image of the future' clearly and suggest the planning direction and design standards to realize it, and intends to reconfirm the necessity to suggest the planning direction and design standards of urban lifestyle housing by diagnosing the planning situations until now and analyze occurring (or expected) problems before the supply of urban lifestyle houses spreads further.

Inconsistent with Planning Direction of the Urban Lifestyle Housing

The results of analysis on 5 complex type multiplex housing projects approved by Seoul City (1 public project + 4 private projects) from urban, complex and architectural viewpoints⁵⁷⁾ showed big difference of residential environment between public projects and private projects. The public project is expected to form very good residential environments compared to the private projects owing to the design guidelines such as broad land area, low floor space index and the small number of stories on the residential development district in the suburban area. However, it has been determined that it is difficult to consider that the private urban lifestyle housing projects have been appropriately realized according to their background of introduction.

56) Kim Jin-uk, Kim Young-hyeon, Lee Min-woo, Study on Establishment of Planning Direction and Design Standards for 'Urban Lifestyle Housing', Architecture & Urban Research Institute, 2009

57) This study has restricted scope of research to those complex type multiplex houses that are likely to be settled as constant dwelling environments within the downtown areas out of the urban lifestyle houses,

Though the urban lifestyle housing projects in the private sector are being activated little by little owing to repeated deregulation, it is difficult to consider that they are progressed toward realization of a new prospect of the future for habitation including community, culture and environments. As of the end of April 2010, since the complex type multiplex houses are pursuing the minimum pitch of building and maximum height to ensure the maximum floor space index allowed by the applicable laws and regulations but follow layout pattern at the plot unit as well as block type and floor type of the multiplex houses, they hardly contain a new prospect of the future for the residence such as adaptation to the urban context, association with the community or support for the common living of the residents.

Difficulty to Secure Parking Lot and Outdoor Space

Nine out of 10 complex type multiplex housing projects applied to Seoul City except for public projects are small complexes of less than 50 households. In the case of small plots, as it is difficult to secure parking lot areas, aboveground floor has a plotis structure for the parking lot and the objectives to utilize the aboveground floor that is short to secure parking area as accommodation of urban functionality, security of community space, provision of resident living space, etc. are no more than slogans.

Depressed Supply of Complex Type Multiplex Housing

As of the end of April 2010, the number of complex type multiplex housing projects out of 55 applications for approval of urban lifestyle housing projects to Seoul City is 11, showing remarkably less numbers than one-room type or dormitory type housing projects. For such reasons, experts have diagnosed that it is difficult to secure large scaled

land to construct the complex type multiplex houses or complex type tenement houses and it has low profitability. However, the most direct reason that the housing companies and designers feel is that application of the concerned laws and regulation is ambiguous. In fact, the complex type multiplex houses or complex type tenement houses that are not multiplex houses nor tenement houses are not correctly specified in the Housing Act or the Building Act.

Political Suggestions

Clear Statement of the Objectives of Housing Policy

It is necessary to clarify that the objectives of housing policies are not only to supply houses but also to construct new dwelling environments containing the value of cultures, environments and commensalism, and induce realization of the political objectives by establishing examination standards to form such environments and suggesting dwelling types as a model.

Stepwise Induction to Realize Housing Policy

First, it is required to clearly state the housing policy objectives of the government. Second, it is to suggest a type of house to realize the housing policy objectives of the government as a model. Third, it is to construct and supply model houses of urban lifestyle housing in the public sector. In this case, the important thing is to demonstrate that it is possible to secure the maximum floor space index on the poor land in the downtown area while improving the residential environments qualitatively. Forth, it is to induce the urban lifestyle housing planned in the private sector complying with the political objectives through building construction examination with clear standards.

Giving Incentive When Providing Space to Promote Community

If some incentives are given when the urban lifestyle housing project forms outdoor spaces with a certain scope or larger to be connected to the urban streets or plan community facilities with a certain scope or larger in order to activate the community, it will act favorably to promote the community.

Arrangement of Institutions concerning Urban Lifestyle Housing

After the urban lifestyle housing has been institutionalized, inconsistency problems between relieved and non-relieved provisions constantly take place and arguments on equity problem for application also arise. It is necessary to closely reconsider and complement the provisions of the applicable laws and regulations and it is also possible to consider changing the names, complex type multiplex houses or complex type tenement houses that result in confusion to apply the laws.

Enforcement of Effective Pilot Project

The case of the Second Umyeon District carried out by Seoul City as a pilot project of the urban lifestyle housing project cannot be a model of the urban lifestyle housing in practice. It is almost impossible to apply the planning situations that have been planned under the extraordinarily better conditions than the private projects from the aspects of ambient environments, land area or density, etc. to private projects. Accordingly, the government is required to apply appropriate planning techniques and improved institutions to the narrow land in the downtown area and carry out a pilot project that can become a practical model for the private sector.

Future Tasks

This study aimed to suggest problems positively by diagnosing the planning situations of urban lifestyle housing. Thus, research on the solutions of the problems and institutionalization of them are not included in the scope of this study. Problems of the urban lifestyle housing that has been progressed without application of planning direction and design standards have been identified and planning direction and design standards have become clear.

In order to settle the urban lifestyle housing as a sound dwelling type for the cities in Korea, the backgrounds of the problems suggested through this study should be analyzed from a socioeconomic aspect and those measures to be expected to have more practical effects to solve the problems should be suggested through subsequent studies.

Keywords : urban lifestyle housing, complex type multiplex housing, complex type tenement housing

부록1. 서울시 우면2지구 도시형 생활주택 현상설계 당선자와의 인터뷰

1. 우면2지구 최우수 당선자와의 인터뷰
2. 우면2지구 우수 당선자와의 인터뷰

1. 우면2지구 최우수 당선자와의 인터뷰(A안)

- 1) 일시 : 2010년 4월 5일 (월)
- 2) 인터뷰 대상자 : 제이유 건축사사무소 정 협 소장
- 3) 인터뷰 내용

① 현상설계 당시 담당업무?

PM(Project Manager)

② 현재 우면2지구 도시형생활주택의 진행상황?

우면2지구 도시형 생활주택의 공사 시작

③ 현상설계 제출당시에 비해 변경된 사항?

지하주차의 비율을 높임

데크를 없앴

필로티는 여전히 주차장으로 사용

④ 사업수행과정에서 겪었던 문제점?

12월말까지 완료해야했기 때문에 비교적 쉽게 진행

오히려 너무 급하게 해서 문제

⑤ 설계의 주안점?

우면2지구 도시형생활주택은 ‘저층 집합주택’으로 판단

개념잡기가 어려웠음, 도심의 고밀에 대한 요구를 수용하기 위해 고안된 다세대 주택을 넓은 땅에 지으려고하니... 처음엔 다세대 주택이 들어갈 수 있도록 필지를 분할해서 디자인 하려고 생각하기도 함

서울시에서 도심의 몇 개 필지를 구입하여 모델하우스를 지어 모델을 제시하는 것이 좋다고 판단됨

⑥ ‘도시형 생활주택’이 만들어갈 우리 주거환경의 모습에 대한 생각?

다세대주택이 집합하여 있는 곳

⑦ 지상층을 대부분 필로티로 처리하였는데, 혹시 설계지침에 의한 것인지, 설계지침에서 나타나는 다른 문제점?

지침에서 지하주차의 비율을 낮게 할 것을 요구했기 때문

1층에 주호를 배치했을 때 프라이버시 문제가 발생할 것이기 때문

부지가 면한 가로가 커뮤니티 가로로서의 성격을 가진다고 판단, 현상설계안에서 ‘사람과 사람의 만남 등을 위한 커뮤니티 공간이 되어야 한다’고 제안. 그렇다면,

⑧ 공간적으로는 연결이 되는데, 기능적으로도 연결되는지?

⑨ 부분적으로라도 근생동의 주민생활시설이 배치되었으면 더 좋지 않았을까?

그런 생각은 안하지 않음, 지침에 없는 내용을 굳이 할 생각이 없었음

⑩ 주거동 혹은 주호로의 직출입 계획의 가능성?

기존의 ‘단지’ 형 집합주택과 같이 생각했음. 주출입이 가능한지 법적인 검토에 대한 부담이 있음

⑪ 소호형과 같은 특성화된 주호배치에 대한 생각은?

SH에서 받아들이기 힘들 것이라고 생각, 사업성의 문제도 고려해야 함, 실제로 현상설계 때 제시했던 평면을 SH표준평면으로 바꿀 것을 요구하기도 함

2. 우면2지구 우수 당선자와의 인터뷰(B안)

1) 일시 : 2010년 4월 13일

2) 인터뷰 대상자 : 아이아크 오서원 이사

3) 인터뷰 내용

① 현상설계 당시 담당업무?

초기에는 PM(ProjectManager)담당, 진행되면서 Review 담당

담당자 퇴사(현재 해외거주)

② 설계시 주요 개념?

1. 친환경 건축 : 도심주택 +저소득층을 위한 주택 + 1~2인 거주 ▶ Support & Infill의 개념 적용/ 공업화·조립식 주택

2. 소규모 클러스터 구성 : 대상 대지를 3개의 블록으로 나누고 각 블록이 클러스터를 형성할 수 있도록 함

③ ‘도시형 생활주택’ 이 만들어갈 우리 주거환경의 모습에 대한 생각?

‘단독주택, 다세대 주택(필지단위개발)’ 과 ‘고층 아파트(대규모 단지개발)’ 로 양극화되어 있는 주택시장(주거환경)에 중규모 주택이라는 새로운 주거형식이 도입되는 계기가 될 것으로 기대

‘도시주거의 고층아파트 化’ 라는 주거유형의 단일화 현상을 완화할 수 있는 수단으로 활용될 수 있을 것임

④ 모듈시스템을 적극적으로 사용, 그 이유?

모듈시스템을 적용한 것은 공업화를 통한 리모델링 가능성 증대, 건식 공법을 도입한 시공성 향상, 저소득층의 주택이라는 점을 고려한 공사비용 절감 등을 확보하기 위한 것

한 단위씩 삽입과 제거가 가능하며, 제거하였을 경우, 그 공간을 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있을 것

⑤ 지상층을 대부분 필로티로 처리하였는데, 혹시 설계지침에 의한 것인지, 설계지침에서 나타나는 다른 문제점?

지침에서 요구한 것은 아님

필로티로 하였을 때 층수완화

⑥ 부지가 면한 가로가 커뮤니티 가로로서의 성격을 가진다고 판단, 이 가로에 대하여 접근하게 된 생각? 특히 공중가로 개념 적용, 그 이유?

길의 개념을 도입하고자 하였음

처음에는 좀 더 다양한 길을 구상하였으나, 현실성이 없을 것 같아 포기

⑦ 소호형과 같은 특성화된 주호배치에 대한 생각?

현재 가로변이 활성화되지 않았기 때문에 거기까지 생각이 미치지 못했으며, 새로운 생각을 하기에는 설계기간이 너무 짧음

여러 가지 새로운 것을 생각하기에는 불필요한 제약이 너무 많음, 지침에서 요구하는 세대수와 용적률을 맞추자면 별다른 방법이 없는 경우가 많음

⑧ 대상 대지를 3개의 블록으로 나누었는데, 그 이유?

private한 마당을 두고자 함, 소규모 클러스터를 위한 마당