

전원주택단지 계획에 관한 연구

The Site Planning of Idyllic Housing Development

구 시 온* · 손 세 욱**
Koo, Si On · Sohn, Sei Wook

Abstract

The development of idyllic housings, is in increasing growth in the suburban areas of Seoul, presents some critical problems such as in sufficient common open space and poor living condition, which are mainly caused by disorderly designed. Through comparing planning indices of idyllic housing, this paper aims to diagnose the condition and causes of those problems and to present some basic issues on improvement direction. The causes of problems can be summarized as the blind point in regulation system, the shortness of planning elements of a housing block which includes road systems and public facilities, and the mismatch of housing type with density, on which hereafter improvement suggestion should be focused. And this study suggest the simulation models on an ideal idyllic housing to be applied in our forthcoming idyllic housing of Korea, which can indeed become a generalized alternative to the livable idyllic housing

I. 서 론

1. 연구 배경 및 목적

전원주택은 도시내 복잡한 주거문화에서 도심이 갖지 못하는 여러 기능들을 누리고자 하는 새로운 형태의 주거로 정착되고 있다. 그러나 현재 소규모 전원주택단지 개발의 경우 그 목적과는 다르게 세심한 계획적 배려 없이 개별적이고 산발적으로 이루어지고 있음을 볼 수 있다. 그 이유는 개발에 있어 주로 민간에 의해 주도되며, 개발 시행자가 갖는 영세성이나 영리추구, 관련법규나 제도 등으로 인해 결국 단지 환경적 측면에서 많은 문제를 갖게된다. 또한 전원주택 단지가 일반 주택단지의 모방, 축소에 의해 계획되고, 개발규모의 제한에서 오는 계획 여건의 변화를 만족하지 못하는 상황이다. 개발업자는

영리만을 목적으로 하여 외부공간이나 시설에 대해 계획적 배려 없이 건설하여 다양한 옥외 생활행위를 위한 공간이나 시설이 부족하고 거주민 사이의 연대감과 사회적 친화성을 높일 수 있는 단지를 조성하여 주지 못하고 있다. 결국 도시내 일반주택단지가 자체 완결적인 근린생활권을 형성하는데 반하여 전원주택 단지는 기성시가지 내의 농림지, 준농림지, 산림지 등에서 산발적으로 개발되며, 자체 완결적인 주거 단지를 갖지 못하고 있다고 할 수 있다.

따라서 본 연구는 전원주택지 개발현황과 개발 과정을 살펴보고, 거기에서 나타난 문제점에 대한 개선점을 찾아본다. 그리고 조사된 사례단지들의 개선점을 바탕으로 거주자들을 위해 보다 나은 전원주택지 환경을 조성해주고자 하며, 또한 주민들의 일상생활의 근간이 되는 영역성을 증진하여 사회 심리적으로 쾌적한 정주환경을 조성하는데 도움을 주기 위해 몇 가지 전형이 될 수 있는 안들을 제안해 보고자 한다.

* 정회원, 대전대학교 건축공학과 박사과정
** 정회원, 대전대학교 건축공학과 교수

2. 연구 방법 및 범위

현재 우리나라에서 개발된 전원 주택단지¹⁾는 대부분 도시 근교에서 개발되고 있다. 이미 조성된 전원주택단지를 중심으로 제도와 관련하여 검토하고, 계획적인 측면에서 거주자를 위한 환경을 얼마나 갖추었는지 살펴본다.

또한 전원주택단지들은 80년대부터 개발되기 시작하여 90년대 중반 이후 활발한 추세를 보이고 있다. 전국을 대상으로 이러한 사례들에 대한 수집 방법으로는 문헌이나, 인터넷 관련 사이트, 관련업체들로 부터 단지계획도면 및 분양안내서 등을 입수하여 정리하였다. 사례들을 수집하는 과정에서 많은 어려움이 있어 전국에 분포된 사례 모두를 조사할 수는 없었으며 구할 수 있는 사례만 입수하여 105개 단지를 선정하고, 그 중 기초분석만 가능한 자료에서부터 자세한 단지계획도면으로 계획내용까지 세밀한 분석 가능한 자료까지 차이가 있지만, 수집된 자료에 따라 검토하면서 분석하였다.

표 2. 소재지별 조사대상 단지사례수

소재지		단지수
경기도	남양주시	7
	가평군	2
	포천군	1
	강화군	1
	광주군	9
	김포군	2
	안성군	1
	파주군	2
	양평군	32
	여주군	2
	용인시	40
	이천군	2
	화성군	1
기타	충청도	3
총계		105

II. 개발 현황

1. 전원주택단지 개발과정

전원주택단지 개발은 관련법규에 따라 조성절

차가 몇 가지 단계로 시행된다.

첫번째 단계는 부지매입이다. 매입할 수 있는 토지는 지목별로 대지, 농지, 임야 등이 있으며 용도지역별로 보면 준농림지역, 도시지역, 자연환경 보전지역 등이 있다. 두 번째 단계는 매입한 토지를 대지로 용도를 변경해야 건축할 수 있으므로 전용허가를 받아야 한다. 그 다음 단계에서는 토지거래허가를 받아야 하고 그 후에야 비로소 소유권 이전이 가능하며, 유권을 가질 수 있을 때 실수요자들은 안심하므로 실제로 단지개발과 건축등이 이루어진다. 이와 같은 개발과정을 각 단계별로 그 내용을 나타내면 다음 그림 1과 같다.

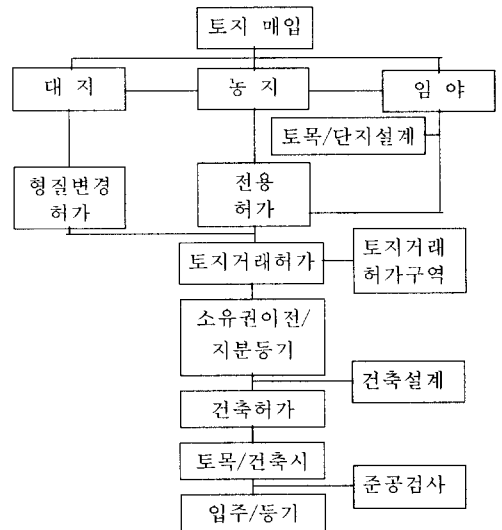


그림 1. 전원주택지 개발

2. 개발규모

전원주택단지의 개발규모에 대한 분포는 이미 선행 연구²⁾에서와 비슷한 결과를 나타내고 있으며 아래의 그림 2는 전원주택단지 105개 사례에 대한 부지면적을 조사한 결과이다.

전원주택단지의 부지면적은 10,000㎡ 이하에 전체 사례의 65%가 집중하고 있으며 그 중에서도 5,000~10,000㎡의 범위에 주로 분포하고 있음을 알 수 있다. 이와 같이 현재 개발되고 있는 단지형 전원주택의 규모는 대부분 부지면적

10,000m²(약 3,030평)이하, 세대규모 19세대 이하로 한정되어 있다. 이것은 법규상의 제한과 개발과정의 어려움, 그리고 개발업체의 영세성에서 비롯되는데, 실제로 전원주택단지에서 강력히 작용하는 법체계인 주축법에서 승인대상 규모이하인 10,000m² 이하가 65%이고 주택호수에 있어서도 20호 미만이 대부분임을 알 수 있다³⁾(그림 3).

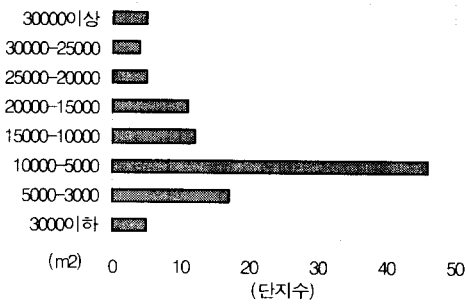


그림 2. 부지면적

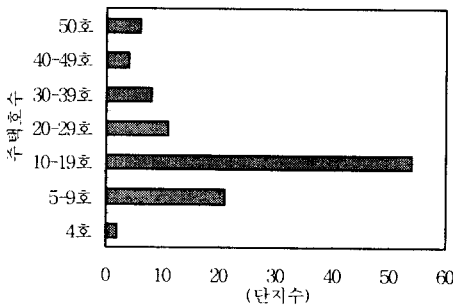


그림 3. 단지당 총 주택 호수

또 다른 규제인 준농림 지역 운용관리 및 준도시 취락지구 개발계획수립지침에 의한 준도시 취락지구로의 변경 필요 규모인 50호를 넘어서는 사례는 거의 없어, 이는 법규가 개발규모에 강력한 영향을 미치는 요인이 되고 있음을 보여주고 있다. 따라서 개발된 전원주택단지 사례들은 대부분 10,000m²이하를 한 번의 사업부지로 개발하거나 개별 사업으로 연결하여 시행하는 경우가 대부분이다.⁴⁾

3. 단지계획적 환경

1) 주거형태

우리나라의 전원주택단지에서는 대개의 경우 단독주택형식을 띠고 있다. 이러한 이유로는 한정된 공간을 갖는 도심에서의 주거형식에서 나타난 욕구로서 선호하는 경우이다. 그러나 실제로 전원주택지에서 개발되는 경우를 보면 무리한 획지 분할과 호당 전용면적 산정에 의해 오히려 환경의 질을 향상시키고 있다고는 볼 수 없다.

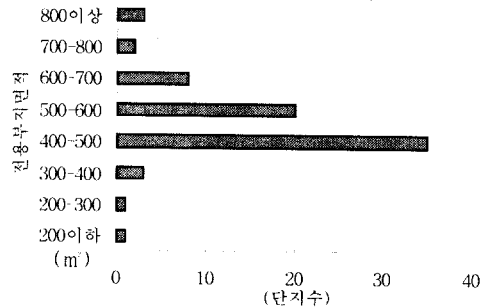


그림 4. 평균 호당 전용 부지율

또한 전원주택단지 조성은 대부분 필지를 분할하여 분양한 다음 개별 필지에 대한 개별 택지개발형식으로 이루어지고 있다. 이것은 개발시행자의 영세성으로 인해 경제적인 위험부담을 최소화하기 위함이며, 이러한 개별 개발은 종종 다양한 건축 형태와 재료 사용으로 경관상의 혼재와 더불어 단지 환경에서 너무 개별 건축행위 위주로 표현되고 있기도 하다.

2) 공용시설

전원주택단지가 대부분 소규모로 개발됨에 따라 어린이 놀이터, 스포츠 시설 등 공용시설이 입지할 수 없기 때문에 대부분의 개발시행자는 1차 사업 후 연결하여 2차 사업을 하여 공용시설을 1, 2차 공용으로 개발하는 경우가 많다⁵⁾. 옥외시설물들에는 정자, 간단한 운동을 할 수

있는 스포츠 시설, 놀이터, 공동회의실 등을 볼 수 있었으나 충분하지 않은 시설과 공간으로 거주자들의 커뮤니티 향상에 별 도움이 되지 못한 실정이다. 실제 조사에서 보면 전체 단지에서 공용공간을 확보 하고 있는 단지는 48%이다. 그 중 10-25%가 많이 나타났으며 대부분이 35%미만 수준에 미치고 있다. 전원주택지에서 전원생활을 위한 시설 또한 다양하게 갖춘 단지는 거의 찾아 볼 수 없었다. 이러한 시설과 공간들을 조성할 경우 대지면적이 커지고 따라서 택지분양가가 높아져 주 수요층인 중산층을 위한 대중성이 없기 때문에 실제 전원주택지에서 누릴 수 있는 여유로운 전원활동에 대한 환경을 적극적으로 배려하지는 못하고 있는 실정이다.

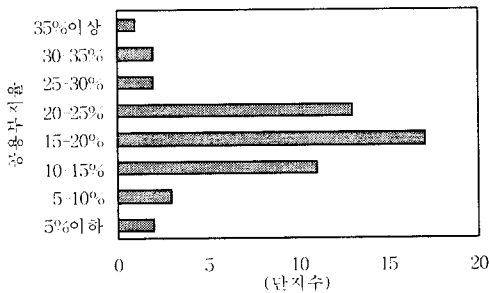


그림 5. 각 단지별 공용 부지율

또한 전원주택단지에 주차법이 규정하는 상수 도시설, 오수정화시설 설치 규정⁶⁾도 일정규모 이상이 되어야하기 때문에 현재 개발된 전원주택지의 환경이 실제 사례에서 보면 거주하기에 풍부한 시설을 갖추었다고는 할 수 없다.

3) 도로

단지내 도로체계는 조사결과 단지규모가 소규모이기 때문에 매우 단순한 형태로 조성되는데, 10세대 이상으로 조성될 경우 내부도로를 중심으로 양쪽에 일렬로 배치되며, 5-6세대일 경우에는 내부도로의 한쪽에 일렬로 배치되는 경우가 일반적이다. 단지가 보다 클 경우에는 보편적으로 사용되는 형태는 순환형이다. 또한 보통 단

독주택지에서도 도로율이 20% 내외인 것으로 감안한다면 대부분의 단지에서 도로를 위한 공간 외에 공용공간이나 공용시설이 대개 부족한 것을 알 수 있다.

사례들에서 나타난 단지내 진입로의 폭이 대부분 4-5m 이하로 조성되어 있어 많은 단지들의 교차 통행이 진출입시 곤란할 정도의 취약한 상황에서 개발되고 있다. 또한 도로형식에 있어서도 회차공간 없이 컬데삭(cul-de-sac)형 도로로 계획된 사례가 많아 자동차 이용시 불편이 따를 것으로 짐작된다. 특히 전원주택 단지의 거주자들은 대부분 자동차에 의존하는 정도가 크다는 점을 감안한다면 단지 진입도로 및 단지내 도로가 불충분 하다는 것은 거주하기에 편리하다고는 할 수 없다.

한편 전원주택 단지에서 주차는 부지내 정원 주차와 노상주차로 혼재되어 있다. 정원에 주차공간을 확보하는 것이 어려운 많은 사례들에서는 도로를 일방통행으로 활용하면서 노상주차를 허용하는데, 선형이나 순환형 도로체계를 갖춘 단지의 경우 폭 4-6m 사이로 계획되어 있기 때문에 도로가 주차공간으로 점유되는 문제로 작용한다.

Ⅲ. 문제점 및 개선방향

1. 개발규모

전원주택단지를 조성함에 있어서 관련된 각종 주거환경을 더욱 어렵게 하는 것은 대부분 소규모로 개발된다는 것이다. 소규모로 개발되는 이유로는 개발허가 기준이나 관련법에서 규제이하의 규모에서 이루어지고 있기 때문이다. 대지조성 사업자로 등록되어 있는 업체가 대지조성 사업허가를 받아 단지형 전원주택지를 조성할 경우 개발할 수 있는 단지면적이 10,000㎡이지만 실제 전원적 환경이 풍부한 지역에서는 대규모 면적을 구하기가 어려우며, 대규모 면적을 개발한다고 하더라도 대지분양만으로는 수익

성이 없기 때문에 대형 건설업체로서는 참여를 꺼리고 있다.

또한 용지마련에 있어 순차적으로 소자금으로 매수하기가 용이하기 때문이다. 그러나 소규모 일수록 밀도가 높아지고 미비한 공용시설 계획과 자연환경 훼손 등 이러한 문제점에 대해 관련법이나 제도적 방안을 검토하지 않는 한 앞으로 소규모 개발은 지속될 것이며 수준 있는 거주환경을 기대하기가 어려울 것으로 전망된다.

이러한 문제점을 해결할 수 있는 방법으로 첫째, 개발업체의 영세성에서 전원주택단지의 적정 규모이상의 단지화가 필요하다. 이를 위해서는 지자체에서 지역적 차원의 개발 계획을 세워 적정 규모의 단지화를 도모하고, 현재 부분적으로 시행 되고있는 지구 단위계획 등의 적극적인 수용으로 지구차원에서 미래를 대비하는 총체적인 제어가 필요할 것이다.

또한 각 영세 개발업체들로 하여금 공동개발을 하도록 함으로써 일관성 있는 기반시설과 공용시설이 확보 되도록 하고 동시에 기술력과 자본을 지닌 대형 건설업체의 참여를 적극 유도해야 할 것이다.

둘째, 연접하여 계속 개발하는 지역에서는 각 단지마다 무계획적 개발로 편의시설의 부족, 부대시설이나 기반시설의 중복투자를 막기 위해 연접개발 여부를 실사를 통해서 확인할 필요가 있다. 만약 연접개발이 이루어질 경우는 선행사업의 기반시설 및 부대시설과의 연계를 계획적으로 유도해야 할 것이다.

2. 관련 제도

전원주택지의 거주환경이 최적의 효과를 갖기 위해서는 전원주택지 개발시 관련된 문제가 되는 요소를 개선해야 한다. 현행 관련제도나 법규의 규정 내용은 전원주택지 개발규모에 영향을 미치며, 이러한 규모제한은 전원주택지를 개발하는 업체나 그 주택단지의 전체 환경에 많은 문제점들을 야기 시키고 있다. 실제로 단지형

전원주택 개발시 주로 준농림지역의 농지 및 임야에 입지하기 마련인데 준농림지역의 농지 및 임야 전용을 통한 주택 건축시 최소 약 2,500㎡의 면적을 필요로 하기 때문에 우량농지의 잠식이나 산림의 훼손이 발생하게 된다. 그러나 이에 대한 법적 장치가 마련되어 있지 않아 무분별한 개발에 대한 규제가 불가능하다. 또한 개발된 전원주택지는 주택지마다 갖고있는 특성과 관계없이 일률적인 관련제도 규정의 내용만으로 적용하고 있다. 그리고 분양의 안전성이 보장되고 있지 않아 수요자들 확보에 다소 어려움이 따른다. 이와 같은 상황을 개선해야 할 몇 가지는 다음과 같다.

첫째, 무분별한 전원주택지 개발에 따른 농지 잠식 및 산림훼손을 막기 위해서 각 개발 대상지의 특성별로 법규와 제도, 행정적인 지침, 심의기준 등을 달리 적용하여야 하며, 지역 차원의 개발계획을 체계적으로 세워 난개발을 지양해야 할 것이다. 둘째, 주택건설 촉진법의 사업승인대상임에도 불구하고 주축법의 기준이 되는 부대시설 및 공용시설의 설치를 요구할 수 없게 되는 소규모이하로 분할되는 불합리성을 개선해야 한다. 이를 위해서 선행사업과의 관계에 대한 실사를 통하여 주택단지간의 계획 및 개발의 연계를 도모해야 한다. 셋째, 수요자의 분양에 대한 불안을 잠식시키고 신뢰를 확보하기 위해 일부 개발업체에서 이용하고 있는 지분등기와 분양보증제도 등도 활성화해야 할 것이다.

3. 단지계획

현재 전원주택단지들은 대부분 단독 필지와 단독주택형식으로 개발되고 있으나, 개발밀도 및 주택별 전용필지 면적의 수준을 고려할 때 이러한 개발방식으로 적절한 주거환경을 확보하기엔 다소 무리가 있다. 물론 개발밀도를 매우 낮은 수준으로 확보하는 것이 가능하다면 별 문제가 없겠지만 사업성이나 우리 나라의 현재 개발여건상 저밀도 개발 가능성은 희박하다. 이러

한 여건 속에서 단독주택형식을 고수하며 전용필지면적 확보에 급급한 계획방식을 택한다는 것은 충분한 공용공간 이나 공용시설 조성이 어려워지며, 주거 환경면에서 많은 문제를 발생시킨다.

따라서 전용필지면적 형성에 집중하기보다는 계획 있는 공용공간 구성, 공용시설의 확보와 함께 주택의 적절한 배치를 통해 다양한 근린생활을 도모할 수 있도록 단지 전체의 총체적인 환경을 향상시켜야 한다. 즉, 전원주택의 기본적인 요건이라 할 수 있는 개별 전용마당을 확보하면서도 단독주택에 비해 전용대지면적을 절약할 수 있는 주택유형(서구의 전원 전원주택에서 주요한 주택형식으로 보급되어 있는 개별 마당을 갖는 테라스형 주택, 로우하우스, 타운하우스 등)을 계획함으로써 공용공간 및 시설을 확충하는 방안을 적극적으로 모색하는 것이 필요하다.

이 외에도 참신하고 다양한 단지계획기법 개발은 전원주택단지 환경을 향상시킬 수 있는 요소이다. 그리고 전원주택단지 구성에 적합한 택지조성기법 및 건축기법의 개발도 필요할 것이다. 또한 각각의 필지마다 개별적으로 이루어지는 건축행위로 인해 단지 전체의 시각적 환경이 악화되는 문제를 개선하기 위해서는 단지 단위의 주택형태의 조화를 위한 지침 등 주택설계조정기법에 대한 연구도 필요할 것이다.

IV. 전원주택단지 계획적 제안

현재 개발되는 전원주택단지에 관련하여 실태를 조사 분석하였으며, 문제점과 이를 통한 개선의 기본 방향을 모색하여 보았다. 본 연구에서는 전원주택단지가 갖고 있는 문제점인 소규모 난개발을 막고, 단지계획기법의 빈곤에 의한 환경악화 문제를 개선하고, 단독주택 일변도 개발방식에 의한 공용공간 및 시설 부족의 문제를 해결함으로써 주거환경의 향상을 도모할 수 있는 안들을 제안한다.

본 연구에서 제안하는 계획안들은 전용공간의

확보를 통해 전원주택 거주자들의 기본적인 욕구를 만족시키면서도 단독주택에 비해 개별 전용대지면적을 훨씬 절약할 수 있는 주택형식으로 서구 등지에서 주요한 전원주택 형식으로 보급되어 있는 개별마당을 갖는 테라스형 주택, 로우하우스, 타운하우스 등을 기본으로 계획하였다.

본 제안의 계획기준은 이미 건설된 전원주택 단지의 현황조사를 바탕으로 하여 적정 기준을 찾아 개발단위, 부지면적, 주택면적을 정하였다. 또한 개발단위도 우리나라 현행 관련법체계에 의해 대부분 개발되고 있는 $60m \times 70m (=4200m^2)$ 로 하였으며, 부지면적은 $400m^2$ 으로, 주택면적은 $132m^2$ 규모로 단독주택으로도 개발이 충분히 가능하면서도 2-3주거 연립도 가능(실제 그림 속에는 2-3주거 연립으로 표현)할 수 있도록 하여 보았다. 또한 용적율과 건폐율, 인동거리 주차대수도 현재의 설계기준에 준하여 계획안을 정리하여 제안해 본다.

1. 자체 완결적 전원주택 계획안

소규모 전원주택지에서 쉽게 볼 수 있는 선형가로 개발에서 탈피하여 주호를 집약하면서 공유면적을 확대하고 복합적으로 이용할 수 있도록 한정된 부지 속에서 주택 군을 하나의 완결형으로 정리하도록 한 것이다. 아래의 그림 6은 단독주택으로 개발 가능한 2-3가구 연립접지형 4동이 집합하여 소광장을 형성하였다. 그림 6에서 보듯이 소규모 단위($60m \times 60m$ 혹은 $60m \times 70m$)에서 공용부지율은 평균 35%이며, 소광장 녹지 면적은 $1100m^2 \sim 1500m^2$ 이며, 접근도로를 제외하여도 전체 단지 면적 25%에 이르고 있다. 주차대수는 한 주거당 2대와 내방객이 주차할 수 있는 충분한 20여대 이상이 이곳에 주차할 수 있다.

각 주거동마다 전용의 정원을 두어 2-3 가구의 주민들을 위한 다양한 옥외생활행위가 이루어지도록 하였으며, 구획도로에 면한 주거동은

전면에 면하지 않도록 하여 통과 교통에 의한 소음이나 프라이버시 침해와 같은 위해적 요인을 줄일 수 있도록 고려하였다. 본 제안을 기본으로 1-2세대를 부가하거나 주동을 분절하는 등의 계획으로 광장의 크고 작은 공간구성 등 다양한 변형이 가능할 수 있을 것이다. 이와 같이 주호를 그룹으로서 구성하는 방법, 공용공간을 축소, 확대, 변화할 수 있는 등 다양한 계획을 함으로서 소규모 전원주택 개발이 갖고 있는 문제점을 해결하고 윤택한 생활창조에 도움이 될 것이다.



그림 6. 자체 완결 계획안

2. 연속 발전하는 전원주택 계획안

현재 우리의 전원주택에서는 단지개발규모를 소규모 분할하여 개발하는 상황에서 주변의 연속성을 갖는 단위개발을 필요로 하고 있다. 주변과의 연속성을 갖기 위해서는 개발지 사이에도 도로의 연계를 고려할 필요가 있고, 그런 의미에서 향후 전개될 인접 전원주택단지를 예상하면서 계획해야 한다. 중소영세업자들로부터 성립한 방법에 의한 계획에 계획성을 갖도록 하기 위해서는 법·제도에만 형식적으로 얽매어 무질서하게 연속하는 개발보다 자체적으로 완결하면서 주변환경을 무시하지 않는 적절한 개발을 필요로 한다. 아래의 그림은 모델이 되는 전원주택 소규모개발 단위(60m×70m)의 원형에 충실하면서도 건물의 집합화에 따라 생긴 오픈스페이스에 의해 성립하는 2열 이상 배치된 집지형

연립주택으로 계획하였다(그림 7).

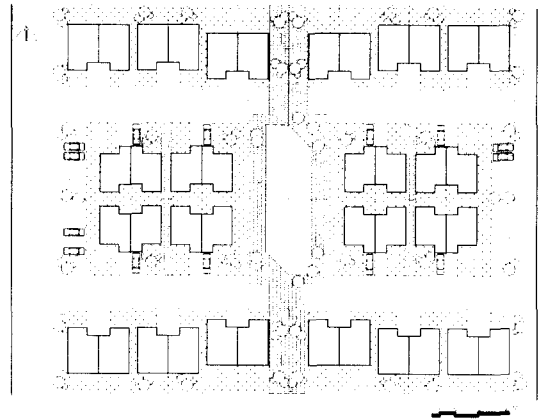


그림 7. 연속 발전 계획안

기존의 전원주택단지는 이웃 주거지와 건물과 건물사이 가로는 4~5m의 선형으로 많은 경우 울타리 담장으로 경계되어 있거나 주차공간으로 사용되고 있어 근린을 위한 장소로서의 기능이 문제가 있다.

본 제안은 가로의 연속성을 높이면서 인근 주거와 분절되지 않도록 하고 가로가 다양한 근린 생활의 장소가 될 수 있도록 계획하였다. 각 개발단위에서 하나 또는 절반단위의 건설 주택수를 감소함으로써 생긴 오픈 스페이스가 주동앞의 가로와 긴밀한 연계를 갖도록 하여 향후 연결하여 계속 개발 될 때에는 중규모 이상의 이웃 주민을 위한 공간이 형성된다. 단지내의 통과 교통은 배제되며 주차는 각 주택내부와 전면 가로에 면한 곳에 배치된다. 이와 같이 소규모이지만 향후 개발단위를 연계하여 소집단화 함으로 얻어진 오픈스페이스를 집약하여 전체 환경의 향상과 커뮤니티 활동에 보다 활발한 효과를 기대할 수 있을 것이다.

3. 집약형 전원주택 계획안

개발이 개별로 진행되면 시간이나 공간적으로 변화가 있어도, 하나의 결합이 있는 주택군을 형성하는 가능성이 있는 연속 발전형의 제안이

있었다. 또 그것이 지구단위계획과 같은 장래의 종합적인 지구 계획의 모습 속에서도 확실히 위치 지을 수 있다. 그것은 또 다른 각도에서 계획상 개발이 가능하며 또한 영세한 개발을 집약적으로 할 수 있는 방법이기도 하다. 대규모 개발은 풍부한 자금력이나 조직력에 의해 개발용지를 집약하고, 광범위한 개발의 일원화에 따라 정리되는 주택지를 형성할 수 있지만 이제까지 파악한 소규모전원주택지 개발에서는 쉽지 않다. 여기서 영세업자나 지주가 각각 개발의 주체로서 위치를 갖으면서 협력·공동의 관계를 유지하여 보다 좋은 주택지를 형성하는 모습을 가정할 수 있다. 개발단위를 2개 조합한 부지조건에서 계획안을 제시하여 보면, 1개 전원주택단지의 개발보다 규모 있게 함으로서 입지환경 조건에 대응하여 다양한 변화를 창조할 수 있을 것이다. 아래 그림 8에서 보듯이 주택과 주택을 적절히 배치하고 남은 오픈 스페이스를 소광장과 주차 기능으로 복합적으로 사용할 수 있도록 구성하였다. 개발규모(60m×70m)가 2배이지만, 개발단위를 반으로 할 수도 있으며, 이 경우는 앞의 자체완결형과 유사한 모습을 갖게 된다. 주차공간은 분산하여 가로에 면한 곳이나, 좌우의 소광장 근처에 조성한다. 또한 교통의 순환은 통과교통을 갖지 않으며 쉼터식으로 계획하였다. 개발집약형은 오픈 스페이스를 집약하여 보다 넓은 근린생활공간과 주차 공간을 가질 수 있도록 하였다.

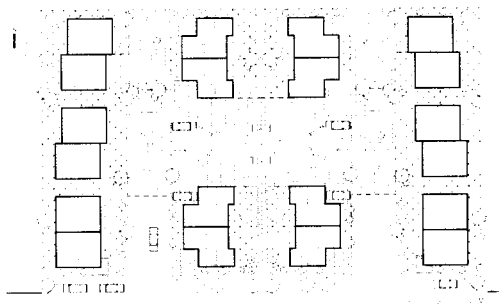


그림 8. 집약형 계획안

이와 같이 소규모 전원주택 단지개발에서는 기능별로 공간구성의 집중과 분산을 적절하게 계획함으로써 보다 나은 주거환경 향상에 도움이 될 것이다.

V. 결론

새로운 주거유형으로 정착되어 가고 있는 전원주택지 개발은 서구 선진국에 비해 경험이나, 시간적으로 얼마 되지 않아 이와 관련된 규범이나 체제 등 여러 가지가 미비한 실정이다. 본 연구는 이러한 상황 속에서 진행되고 앞으로 계속 개발될 전원주택지 환경의 개선을 위해서는 현재 활발히 개발되고 있는 전원주택 단지와 관련된 문제점들에 대해 파악하고 개선방향을 찾아보려 했다.

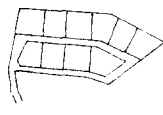
우리의 전원주택단지가 갖고 있는 문제점인 소규모 난개발을 막기 위한 개발규제체계의 개선을 위한 기본방향 제시와 단지계획기법의 빈곤에 의한 환경악화 문제를 개선하기 위해 계획기법의 개선 및 설계안을 몇 가지 제안하였다. 또한 개별 전용대지면적 확보에만 치중하여 공용공간이나 시설의 부족에 따른 문제를 해결하기 위해 공용공간을 확보하면서도 부지를 절약할 수 있는 주택유형을 제시해 보았다.

이러한 인식을 바탕으로 본 연구에서는 전원주택 단지의 개발규모, 주택유형, 부지면적 등을 고려하면서 주동의 재배치와 부분적 계획을 통해 보다 나은 쾌적한 전원주택단지의 개발에 도움을 주고자 3가지 계획안을 예시하여 보았다.

이미 건설된 전원주택 단지의 현황조사를 바탕으로 하여 적정 기준을 찾아 개발단위, 부지면적, 주택면적을 정하였고, 단지계획도 현재의 설계기준에 준하여 계획안을 정리하였으며, 여기서 요약하면 다음과 같다.

첫째, 소규모 전원주택지에서 쉽게 볼 수 있는 선형가로 개발에서 탈피하여 주호를 집약하

표 3. 전원주택단지의 현황과 계획안

	단지배치	개발방식	단지계획	도로접근체계	공공시설공간
전원주택 현황 과 문제		<ul style="list-style-type: none"> 중소영세업자들로부터 성립한 소규모 단개발을 막고, 환경악화 문제를 해결하기 위해 자체 완결 또는 주변의 연속성을 갖는 단위개발을 필요로 하고 있다. 	<ul style="list-style-type: none"> 단지계획기법의 빈곤과 개별 전용부지면적확보에만 치중하여 공용공간이나 시설의 부족에 따른 문제. 	<ul style="list-style-type: none"> 대개 단순한 선형 또는 컬데삭 형태이며, 단지가 클 경우 순환형이다. 단지 진입도로(대부분 4.5m 이하)와 단지내 도로가 불충분. 	<ul style="list-style-type: none"> 스포츠 시설, 놀이터 등의 근린시설을 갖춘 사례는 얼마 되지 않으며, 전원주택지에서 전원생활을 위한 녹지도 불충분.
자체 완결 전원주택 계획안		<ul style="list-style-type: none"> 선형가로 개발에서 탈피 주호를 집약하면서 공유면적을 확대, 복합적으로 이용. 	<ul style="list-style-type: none"> 한정된 부지 속에서 주거군을 하나의 완결형으로 정리하여 소광장 형성, 이 광장은 주거공간에는 근린생활공간으로 야간에는 주차공간 활용. 본 제안을 기본으로 계획으로 광장의 크고 작은 공간구성 등 다양한 변형이 가능. 	<ul style="list-style-type: none"> 내부도로를 적게하여 통과 교통에 의한 위해적 요인을 줄이도록 고려. 	<ul style="list-style-type: none"> 전용외 정원과 2-3가구를 위한 소광장으로 다양한 실외생활행위가 이루어지도록. 전용부분 공용부분을 개선할 가능성이 있고 정리할 수 있는 거주지가 형성된다.
연속 발 전원주택 계획안		<ul style="list-style-type: none"> 소규모 분할하여 개발하는 현재 우리의 연속성을 갖는 단위개발을 필요. 시간이나 공간적으로 변화가 있어도 하나의 결합이 있는 주택군을 형성할 여지 마련. 	<ul style="list-style-type: none"> 주변과의 연속성을 갖기 위해서는 개발지 사이에 도로의 연계를 고려할 필요. 가로의 연속성을 높이면서 인근 주거와 본질되지 않고 가로가 다양한 근린생활의 장소가 되도록 계획. 	<ul style="list-style-type: none"> 단지내의 통과 교통은 각 주택내부와 전면가로에 면한 곳에 배치. 	<ul style="list-style-type: none"> 전용외 정원과 2-3가구를 위한 소광장으로 다양한 실외생활행위가 이루어지도록. 전용부분 공용부분을 개선할 가능성이 있고 정리할 수 있는 거주지가 형성된다.
집약형 주택 계획안		<ul style="list-style-type: none"> 영세업자 지주가 각각 개발의 주체로서 위치를 갖으면서 협력·공동의 관계를 유지하여 보다 좋은 주택지 형성. 계획의 변화를 높일 수 있으며, 집약화의 장점을 살린 공동개발에 따른 집적의 이익. 	<ul style="list-style-type: none"> 주택과 주택을 적절히 배치하고 남은 오픈 스페이스를 소광장과 주차 기능으로 복합적으로 사용할 수 있도록 구성. 공유 중정의 취득이 가능하며 전용부분의 개선이 한층 높아진다. 	<ul style="list-style-type: none"> 주차공간은 분산하여 가로에 면한 곳에 조성. 교통의 순환은 통과 교통을 갖지 않으며 컬데삭으로 계획. 	<ul style="list-style-type: none"> 오픈 스페이스를 집적하여 보다 넓은 근린생활공간과 주차 공간을 확보.

면서 공유면적을 확대하고 복합적으로 이용할 수 있도록 한정된 부지 속에서 주거 군을 하나의 완결된 모습으로 제안하여 보았다.

둘째, 우리의 전원주택단지에서는 개발규모를 작게 분할하여 개발하는 상황이므로 주변의 연계를 도모하며 연속성을 가질 수 있도록질서있게 연속하여 발전하는 개발 방법으로 제안하여 보았다.

셋째, 대규모 개발은 풍부한 자금력이나 조직력에 의해 개발용지를 집약하고, 광범위한 개발의 일원화에 따라 정리되는 주택지를 형성할 수 있지만, 이제까지 파악한 소규모전원주택지 개

발에서는 쉽지 않았다. 여기서 영세업자나 지주가 각각 개발의 주체로서 위치를 갖으면서 협력·공동의 관계를 유지하여 보다 좋은 주택지를 형성하기 위한 개발 방법으로 제안하였다. 공동개발에 따른 집적의 이익에 따라 보다 넓은 공간을 확보 가능하며 전용부분의 거주성도 높일 수 있다.

향후 전원주택지가 바람직한 주거문화로 발전해 나가기 위해서는 주택단지 계획기법의 개발과 더불어 관련 제도의 내용의 검토와 조정을 포함한 계속된 연구가 진행되어야 할 것이다.

주

- 1) 전원주택단지라는 용어는 아직 학술적으로나 제도적으로 정의되지 않은 개념이지만 최근 일반인들 사이에 통용되는 보편적인 의미를 정리한다면 '도시지역으로 개발되지 않은 지역에서 전원적인 주거환경 향유를 목적으로 개발된 일단의 주택지역'이라고 정의할 수 있을 것이다.
- 2) 선행연구 박선규(1997), 박인석 외(1999) 연구에서도 비슷한 결과를 얻고 있다.
- 3) 20세대 이상의 택지 조성사업을 하거나 주택을 건축할 경우 주택건설 촉진법에 의한 사업승인을 받아야 하기 때문에 대단지 사업을 하는 것이 다소 까다롭다.
동일사업자가 20세대 이상의 주택 건축사업을 하기 위해서는 20세대 미만으로 1차 사업을 준공한 다음 별도의 사업 승인을 받아 1차 사업자와 연결하여 2차 사업을 받아 동시에 시행하는 경우가 많다.
- 4) 2, 3차로 연결하여 개발할 경우 일단의 단지형 전원주택 규모는 10,000㎡ 이상이 되지만 1, 2, 3차의 사업에 대해 각각 별도로 허가를 신청하기 때문에 10,000㎡ 이상의 규모가 적은 것으로 나타난 것으로 볼 수 있다.
- 5) 미분양을 우려하여 5,000㎡ 이하의 소규모 개발을 1차적으로 시행하여 성공을 거둘 경우 연결하여 2, 3차 개발을 하기 때문에 전체 단지규모가 7,500-10,000㎡로 확대되는 것으로 볼 수 있다.
- 6) 주축법 에서의 상수도 시설 기준이 19세대 이상 일때 설치해야 한다. 따라서 19세대 미만일 경우 생활오수나 분뇨 등의 하수는 공동정화조나 개별정화조 등을 통한 1차 처리 후 인근 개천이나 하천에 방류 하게 된다. 쓰레기나 폐기물 또한 배후 도시의 쓰레기 수거차량에 의존하고 있는데 배후도시에서 멀리 떨어진 곳은 쓰레기 수거가 제때에 이루어지지 않아 주변 하천의 수질오염이 될 가능성을 지니고 있다.

참 고 문 헌

1. 박인석, 신만식, 황인환(1999), 전원주택단지의 개발동향 및 개선쟁점 도출 연구, 대한건축학회논문집.1999 2
2. 박선규(1997), "수도권지역 단지형 전원주택 개발 실태 분석 및 개선방향에 관한 연구", 서울대 환경대학원 석사학위논문.
3. 김전우(1997), "전원주택단지 개발에 따른 문제점 및 개선방안에 관한 연구 : 수도권", 동국대 경영대학원 석사학위논문.
4. 高見澤邦郎(1977) 既成住宅地更新過程上の居住環境保全: 規制的計劃手法に關する, 東京都立大學.
5. 延藤安弘(1978) 都市住宅供給手法: 計劃的開發; 住宅と社會, 7803.
6. 住宅金融公庫監修(1990), 戶建集合住宅による街手法. 彰國社
7. 延藤安弘外(1983), タウンハウスの實踐と展開, 鹿島出版會.