

택지개발지구내 단독주택지의 물리적 환경특성에 관한 연구

A Study on the Physical Environment Characteristics of the Detached Housing Area in the Housing Site Development District

박몽섭*
Park, Mong-Sub

하재명**
Ha, Jae-Myung

Abstract

The purpose of this study is to examine the physical characteristics of the detached housing area in the housing site development district. The process of this study is to investigate the characteristics of the physical structure and the building use, then to analyze the relationship of physical structure and the building use in the aspect of the morphological characteristics. The case study focuses on the Chil-kok2, An-Sim1 in Taegu. The streets pattern is composited gird and loop type mixed. The block is composited by 2 lots in general. But the obscurity of organization and character of the streets, the size and shape of lots which is not fit to the building use. A whole residential characters appears high residential density ratio, so residential environment became worse. The improving level of residential environment and efficiency of land use in the detached housing area of the housing site development district, firstly the propriety of the physical structure must be considered about detached house characters, and the housing uses which fit to the physical structure are needed, and also for the concrete realization of this, the designation of district, the zoning of residential area, the guideline of the district design, and establishment of comprehensive master planning in detached housing area are needed in aspect of the housing policy. As the result of this study, it suggests several design guideline to improve housing site development.

Keywords : Detached Housing Area in the Housing Site Development district, Physical Environment Characteristics

주요어 : 택지개발지구내 단독주택지, 물리적 환경특성

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

1970년대 이후 주택난 해소방안으로 만들어진 주거단지개발방법 중 택지개발에 의한 대규모 개발은 공급 측면에서 중요한 역할을 수행하여 왔다. 1980년에 택지개발촉진법이 시행되면서부터 택지개발에 의한 급속한 도시 확산이 가중되었고 전통적인 주거형태와는 다른 경제적인 측면이 강조된 새로운 형태의 주거단지가 만들어 졌다.

대규모 택지개발사업은 공동주택위주의 공급정책이 주를 이루고 있었기 때문에 택지개발지구내에 조성된 단독주택지 주거환경에 대한 고려는 상대적으로 미약하게 다루어지고 있었다. 그러나 택지개발 계획 수립시 토지이용계획에 주택용지로 건설된 지역 중에서 일정비율이상의 부분을 단독주택지로 계획하도록 명시함으로써¹⁾ 택지개발지구구성시 단독주택지

1) 수도권 및 부산권: 20% 이하, 광역시(부산, 인천제외): 40% 이하, 시 지역은: 50% 이하, 기타지역은 택지개발 승인권자가 주택 보급률, 도시 경관 등 당해 지역의 여건을 고려하여 배분비율을 정함. 단, 수도권과 시 지역의 경우 택지개발 승인권자가 당해 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20%포인트 범위 내에서 배분비율 조정 가능.

*정회원, 장원대 건축학부 시간강사, 공학박사

**정회원, 경북대 건축학부 교수, 공학박사

내의 주거환경에 대한 보다 구체적인 조성계획이 이루어져야함을 간접적으로 시사하고 있다. 그러나 현행법체계 내에서 택지개발지구내 단독주택지에 적용되는 기준들은 일반주거지역 기준을 적용하고 있을 뿐이며 고밀 개발의 공동주택지 조성으로 인한 파급효과를 수용하거나 보조적인 역할을 맡아왔다. 이로 인해 지구(地區)내에 조성된 단독주택지는 주택용도로서의 기능보다는 공동주택에 부속된 상업기능 수용지역으로서의 성격이 일반화되어 있는 실정이다.

따라서 본 연구는 대규모 택지개발지구내 단독주택지의 양호한 주거환경 조성을 위해 택지개발지구내 단독주택지의 주거환경 특성 분석을 연구목적으로 설정하였다. 구체적으로 주거환경변화에 의해 나타나는 단독주택지의 주거유형 및 용도변화를 관찰하고, 분석결과를 기초로 단독주택지의 성격 보존과 관리방안의 제안을 세부 목표로 설정하였다.

2. 연구의 방법 및 범위

도시공간구조는 많은 부분이 시장경제에 의해 적용 받지만 때로는 공공정책에 의해 왜곡되기도 한다. 즉 정부는 토지이용에 대한 법적 규제나 토지이용계획 등을 통해 부분적으로 대지의 조건을 바꿔 놓기도 하며 경우에 따라서는 개인의 행동이나 토지이용까지 수정을 요구하기도 한다. 이에 따라 도시내부의 모든 기능 중 상황에 적용할 수 있는 것은 지속되거나 변성하고 그렇지 못한 것은 도태되어 도시의 확으로 추출되거나 소멸된다. 도시의 활동주체인 사람은 그 공간을 유용하게 활용하려는 과정에서 기존체계를 개선 또는 파괴하기도 하며 이에 따라 지역공간구조는 지속적이고 동태적 변화과정을 갖게 된다.

따라서 기존체계 변화과정을 분석하는 것은 분석대상이 가지고 있는 현재의 상황과 개발 후 일어나는 변화양상을 예측할 수 있게 하는 중요한 자료가 된다. 이 과정에서는 대상지 전체의 변화과정을 시각적으로 나타내는 것이 중요하고 각 계획요소들에 의한 영향을 분석하는 것이 중요하다. 그러므로 본 연구에서는 이러한 과정을 전체적으로 분석하고 시각적으로 정리하기 ArcView 3.2 프로그램을 사용하였다.

본 논문에서 선별된 사례대상은 사례선정기준을 통해 유형을 대표할 수 있는 대상지를 선정하고 개발

시기별 특징을 살펴볼 수 있는 지역으로 초점을 맞추었다. 대구광역시에서 조성된 27개의 대규모 택지개발지구²⁾를 시행처별, 지역별, 단독주택지의 구성비율 및 유형별로 분류하였다. 그리고 기존연구검토를 통해 선정된 분석틀을 통해 택지개발지구내 단독주택지의 주거환경변화양상을 분석하였다. 분석된 결과에 따라 택지개발지구내에서 주거지성격 보존과 관리를 위한 방안을 제안하였다. 이러한 결과들은 향후 택지개발지구내 단독주택지에 적용할 수 있는 지구단위계획지침으로 제안될 수 있을 것이다.

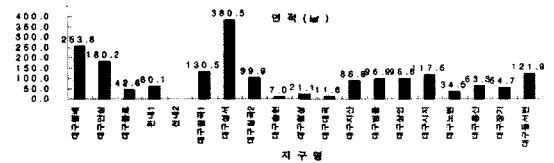
II. 사례지역의 선정 및 분석체계 설정

1. 사례지역선정 및 유형분류

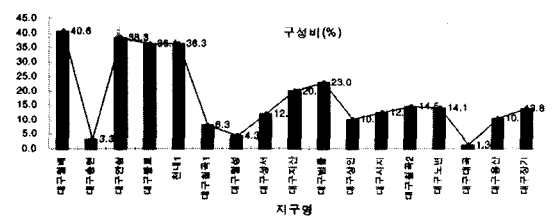
대구광역시에 존재하는 27개 택지개발지구 중 단독주택이 존재하는 택지개발지구는 17개 지구이다<그림 1>. 각 지구의 단독주택지는 다양한 면적 및 구성비율을 나타내고 있다.³⁾

대구광역시 택지개발지구의 단독주택지 유형을 토지이용의 특징만으로 분류할 경우, <표 1>과 같이 단독주택지의 배치가 한곳에 집중되어 주거지로서 군(郡)을 이루며 면(面)적으로 구성된 지역⁴⁾과 단독주택지의 구성이 지구(地區)내에 분산되어 소규모의 형태를 보이고 있는 경우⁵⁾로 구분할 수 있다. 전자(前者)의 경우는 주거지 구조가 면(面)적인 형상을 이루

- 2) 도시개발공사:10개 지구, 대한주택공사:6개, 한국토지공사 10개 지구 기타: 1개 지구
- 3) 대구광역시 택지개발지구내 단독주택지의 면적비율



4) 월배, 월성, 대곡, 송현, 장기, 안심1, 불로, 천내1, 칠곡2 지구



5) 칠곡1, 칠곡3, 성서, 지산, 범물, 상인, 시지, 노변, 용산, 동호



그림 1. 대구광역시 택지개발지구 현황

면서, 일정규모이상의 필지로 구성되어 있기 때문에 자체적으로 주거지로서의 현상 및 물리적 특성의 분포가 나타나지만, 후자(後者)의 경우에는 그 형태가 소규모로 구성되어 있고 단독주택지로서의 성격보다는 법적 기준을 만족하기 위해 형식적으로 조성된 단독주택지라고 할 수 있다.







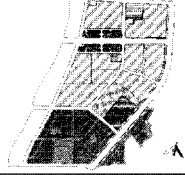
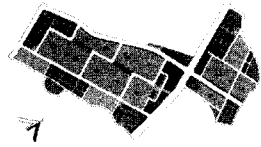
이러한 사례들 중에는 사업대상지 내에 제척지가 존재하고 이를 해결하기 위한 수단으로써 단독주택지를 배치한 경우도 일부 관찰된다. 따라서 본 연구에서는 단독주택지로서의 성격이 명확하게 나타나는 면적 형태의 개발이 이루어진 지구를 사례대상으로 선정하였다.

시간적 범위는 현재 조성이 완공된 택지개발지구내 단독주택지를 채택하였다. 조성중이거나 예정지구로만 고시된 지역은 대상지구 선정시 제외하였으며, 물리적 특성의 변화양상 등을 고찰하기 위하여 택지개발사업이 완공된 지구 중 일정기간이상이 경과하여 주거지내의 변화과정이 명확하게 나타나는 안심 1 지구와 칠곡 2 지구로 한정하였다.

2. 기존 연구 흐름과 분석을 통한 분석틀 설정

도시조직은 합의에 의해서 도출될 타당하고 변화될 수 없는 규칙을 공유하는 동시에 법칙에 따른 공간

표 1. 토지이용계획에 따른 단독주택지 유형분류

군집을 이루는 단독 주택지유형	지구내에 분산적으로 배치된 단독주택지
 월배지구	 성서지구
 안심 1 지구	 지산·범물지구
 불로지구	 상인지구
 칠곡 2 지구	 시지지구

형태적 결과로서 일정한 패턴을 공유하며, 그 결과 전체로서 읽혀지는 지역의 단위를 말하게 된다. 여기서 도시조직은 건축적으로 분석되어질 수 있는 차원에서 주거지단위를 가리키는 개념으로 해석할 수 있다.

도시 주거지에서는 다양한 요소들이 복합적인 관계를 가지면서 형성되고 크게 두개의 접근 방법이 일반적으로 이루어진다. 아주 작은 단위인 주호, 주호와 길과의 관계, 블록(Block), 근린주구 스케일로 확대해 나가는 방법과 반대로 큰 구성체계에서 작은 단계로 접근해 들어오는 방법이 있는데 이들 두 가지 접근방법은 서로 유사한 상호관계를 가진다는 점에서 공통성을 지닌다고 볼 수 있다.

거시적 접근방법으로는 주거지 공간구조, 주거유형, 주거지 공간 구조와 거주유형과의 관계를 물리적인 특성으로 정의하고 형태적인 특성과 형태구성요소 상호간의 작용 측면에서 분석하는 시도가 있었다(유진석, 1992). 그러나 신개발의 경우 관찰되는 현상을

토대로한 구체적인 현상분석이 필요하다는 점과 기존 단독주택지의 현상적 특성을 그대로 택지개발지구에 반영하기 어렵다는 문제점을 가지고 있다.

택지개발지구내 단독주택의 상업용도의 확대요인은 생활양식 측면, 경제적인 측면, 입지적인 측면, 제도적인 측면 영향을 받는다(윤해상, 2000). 그러나 상업용도 분포유형과 특성분석을 통한 구체적인 해결책의 제시가 미흡하다. 용도분포 측면에서 도로 폭(8, 10, 15, 20 m)에 따라 주거전용의 경우 8 m 도로이하의 지역에 주로 분포하고 있지만 도로 폭에 의한 분석보다는 가로위계에 따른 용도분포 측면이 중요하게 다루어져야 한다.

택지개발지구 주변지역의 용도변경은 택지개발지구의 토지이용특성과 접근성에 영향을 받는다(강대욱 외, 1994) 그리고 도시공간구조 형성측면에서 택지개발사업에 의한 지구성격의 변화는 유발시설의 토지이용 및 접근성에 영향을 받는다(강대욱, 1994). 이것은 택지개발사업 계획시 고려되어야 하는 주변지역의 변화양상을 예측할 수 있는 구체적인 연구방법이라 할 수 있다.

미시적 접근방법 중 주거건축에 관한 연구는 주거건축자체에 대한 유형의 연구에도 의미가 있지만 가로체계와 필지로 구성된 주거지 구조 위에 형성되면서 상호 밀접한 관계를 가지므로 주거지 구조에 따른 주거유형 파악이 필요하다(최윤필 외, 1994). 택지개발지구의 특성을 감안할 경우 일정한 획지 기준과 주거지구구조를 가지고 있으므로 새로운 주거지구구조의 제안보다는 현 주거지 구조에서 일어나고 있는 현상적인 문제를 구체적으로 밝히고 해결책을 찾는 것이 중요하다.

그러므로 본 연구에서는 대상지의 현상적 특성을 가장 잘 보여줄 수 있는 거주지의 형상, 편의시설의 입지분포 특성과 주거지 침투유형, 주호의 근집형식과 관련된 형태학적 특징을 1차적으로 조사하고 주거환경수준에 직접적인 영향을 줄 수 있는 주거유형, 밀도에 대한 분석을 추가하였다.

III. 사례조사 및 분석

1. 사례대상지역 개요

칠곡2 지구와 안심1 지구의 주거지 공간구조는

표 2. 사례대상지의 사업기간 및 개발밀도

지구명	위치	면적	사업기간	계획호수 및 인구수
칠곡 2지구	북구 관음, 구암, 동천동 일원	681,747.5 m ² (206,229평)	1990.12.29~ '94.12.31	30,052 인 (7,513호)
안심 1지구	동구 율하동, 신기동 일원	469,666 m ² (142,074평)	84.12~ 87.12	9,400인 (2,300호)

비슷한 성격을 띠지만, 주거지 내부의 형상은 상이한 양상으로 나타나고 있다. 이는 시기적으로 80년대에 조성된 지구와 90년대에 조성된 지구간에 나타나는 단독주택지 계획시기의 차이 때문에 만들어진 것이라 할 수 있다.

<표 2>는 칠곡2 지구와 안심1 지구의 사업기간 및 개발밀도를 나타내고 있다. 토지이용계획상 칠곡2 지구의 단독주택지는 지구의 남측에 위치하며, 단독주택용지의 면적은 99,934 m² (지구면적의 14.5%)이다. 계획상의 세대수는 500세대로서 수용인구는 1,800명이다.

<그림 2>의 칠곡2 지구 단독주택지의 공간구조는 동측에 35 m 주간선도로가 있고 지구내부의 각 개별단지를 연결하는 20 m의 보조간선 도로가 순환하고 있으며, 동서남북으로 12 m의 집산도로가 주택지 내부 통과하고 있다. 거의 모든 필지가 2켜 필지로 구획되어 있고 학교와 공원 및 녹지가 단독주택지 중앙에 위치하면서 6 m의 보행자도로가 주택지를 관통하고 있다.

<그림 3>과 같이 안심1 지구는 공동주택지와 단

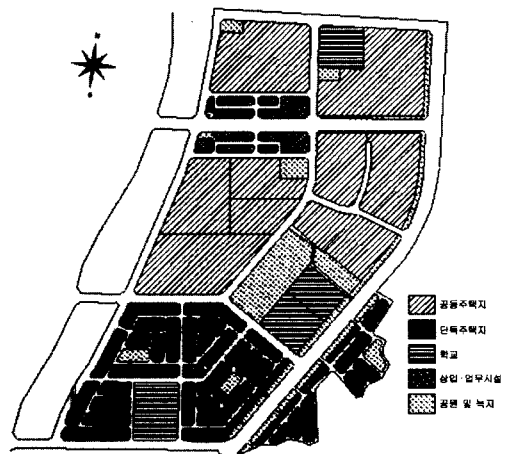


그림 2. 칠곡2지구 토지이용계획

표 3. 택지배분 및 인구배분계획

면적	택지배분(m ²)			인구배분	
	단독주택	공동주택	근린생활시설	단독주택	공동주택
안심1 294,773.1	180,158.8	111,199.9	3,499.5	3474인	5926인
	단독 : 공동 = 62 : 38			193인/ha	532인/ha
칠곡2 687,064	99,934	241,988	3,221	1,800인	28,739인
	단독 : 공동 = 70.9:28.2			180인/ha	1,188인/ha

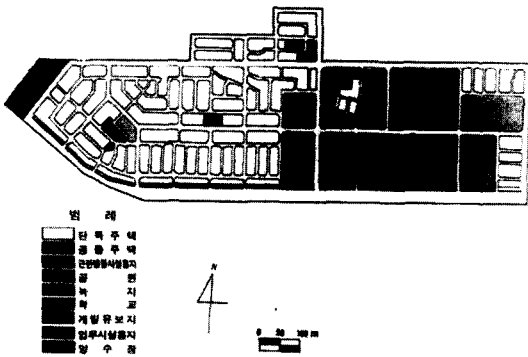


그림 3. 안심1 지구 토지이용계획

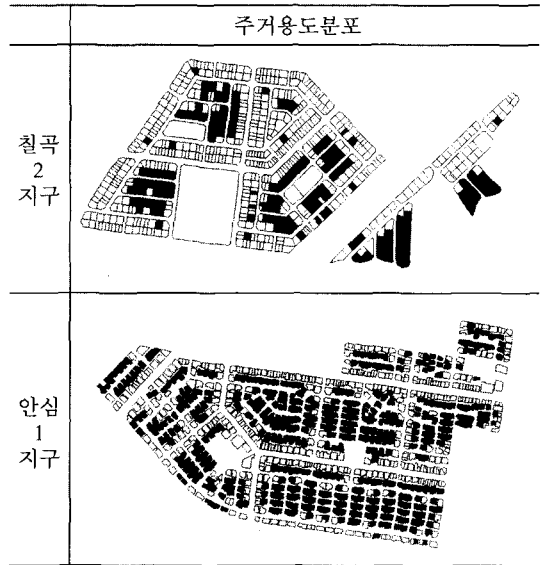
독주택지가 동서로 양분되어 있고 부분적으로 단독주택지가 분산 배치되어 있다. 가로체계는 25m 간선도로가 지구전체를 우회해서 통과하고 있고 15m 보조간선도로를 통해 단독주택지와 공동주택지가 연결되고 있다. 12m 보조간선에 의해 두 지구가 분할되어 있다. 단독주택지 내부의 12m 집산 도로를 통하여 단독주택지 내부의 주요교통흐름이 이루어지고 있고 8m 집산 도로에 의해 단독주택지 내부 통과 도로가 각 필지로 출입하는 접근체계를 형성하고 있다. 대로 측에는 시설녹지와 면하는 1켜 필지를 제외하고 모든 필지는 2켜 필지로 이루어져 있다.

2. 대상지 조사 및 분석

1) 지구내 순수주거용도의 분포현황과 특징

택지개발지구내에서 순수한 주거계의 분포를 살펴봄으로서 주거환경으로서의 단독주택지의 질적 수준을 1차적으로 분석할 수 있다. <표 4>에서는 순수주거 용도가 단독주택지 내부의 통과형 집산 도로, 국지도로 이면블록에 주로 분포하고 있는 것을 보여주고 있다.

표 4. 주거용도분포 분석



또한, 칠곡2지구와 안심1 지구의 단독주택지 구성에서 순수한 주거용도의 비율은 칠곡2 지구의 경우는 22.8%에 불과하지만, 안심1 지구의 경우에는 50.5%에 달하는 높은 비율을 보여준다. 이는 최근 개발된 택지개발지구내 단독주택지가 임대목적의 근린생활시설용 점포를 포함하는 개발이 광범위하게 이루어지고 있음을 보여준다.

단독주택 건설용지 내에는 단독주택 또는 근린생활시설이 들어설 수 있다. 다만, 근린생활시설은 건축물 연면적 중 건설교통부령이 정하는 비율 이상⁶⁾에 해당하는 면적의 단독주택을 건축하게 하고 남은 나머지 면적으로 제한하고 있다. 칠곡2 지구의 분석결과에서는 단독주택지의 중심통과도로에서 내부로 들어간 12M의 내부 통과도로 지역에서만 주거(住居)계의 성격을 보여주고 있었으며, 중심가로변의 가구(街區)는 주로 서비스계와 판매계의 시설들이 분포하고 있다. 이는 북측의 공동주택지와 남측의 교육시설간의 통행량 유발 시설의 입지와 관련이 있는 것으로 보인다.

2) 근린생활시설의 분포와 지구(地區)내 영향

6) 택지개발 촉진법 시행규칙

제8조 【주거용 시설의 범위】 영 제7조제4항 제1호 가목에서 "건설교통부령이 정하는 비율"이라 함은 100분의 60을 말한다.

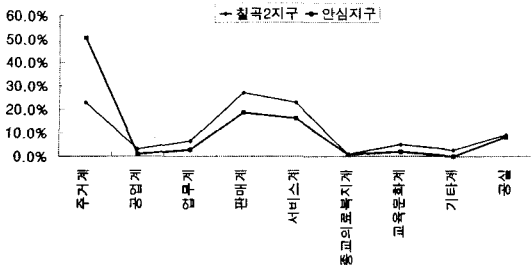


그림 5. 칠곡2 지구와 안심1 지구의 용도분포 비교

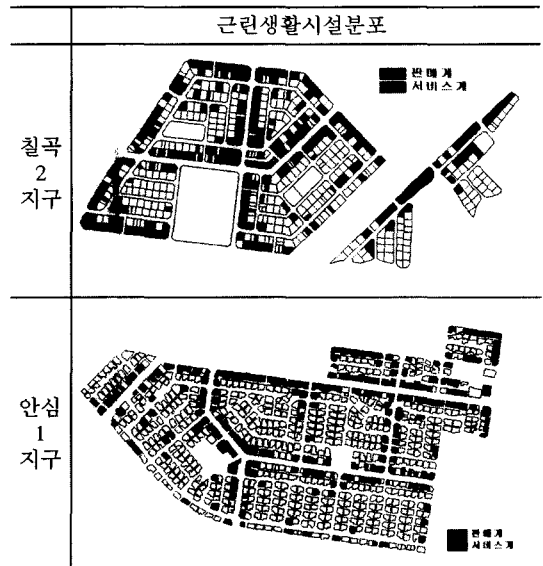
<그림 5>는 칠곡2 지구와 안심1 지구의 용도분포 특성을 비교한 그래프이다. 택지개발지구내 단독주택지의 용도분포에 있어서 판매계(18.6~27.1%)와 서비스계(16.1~22.8%)⁷⁾의 비율이 높음을 알 수 있다. 이러한 결과는 실생활과 관련 있는 용도의 분포가 높음을 보여주는 경우라 할 수 있으며, 택지개발지구내에 조성되는 중심상업지와는 그 분포되는 용도의 구성이 다르게 나타난다.

현재까지 조성된 택지개발지구내 단독주택지의 대부분은 1층 부분이 근린생활시설의 용도로 이용되어지고 있다. 이는 택지개발지구내 단독주택지의 용도분류가 일반주거지역으로 지정되어져 있기 때문이다. 일반주거지역에서의 근린생활시설의 허용범위는 각 개별 건물당 주거용도의 면적을 제외한, 40%이하의 면적이 근린생활시설로 조성되어질 수 있도록 허용하고 있다. 이러한 법적인 허용의 범위 안에서 택지개발지구내 단독주택지는 주로 1층 부분의 용도가 순수주거용도의 주택용도를 유지하지 못하고 대부분 임대목적의 상업시설의 분포를 보이게 되었다.

가로변에 입지한 필지에 건축된 건물들은 대부분 2켜 내지 3켜 형식으로 점포형의 상업시설용도로 사용되고 있다. 상업용도로 사용되고 있는 필지형상에서는 가로에서 맞닿은 필지의 전면부 길이가 넓게 나타난다. 그리고 택지개발지구내 단독주택지에 건물을 신축하게 될 경우 임대수익을 목적으로 1층을 상업시설에 적합한 크기로 분할하여 각 가구를 구성하

7) 본 연구의 용도분류에 관한 기준은 건물의 각 단위공간별 용도분류는 건축법 시행령 부표의 건축물 용도분류와 토지이용연구회, 도시토지이용분류체계의 표준화 방안 기초연구, 1994. 김태열, 강병기, 토지대장과 건물과 세장에 근거한 도시토지이용과일구축방법에 관한 연구, 대한국토계획학회지 '국토계획' 1997. p71을 바탕으로 하여 분류하였다.

표 5. 근린생활시설 분포분석



고 있다<표 5>.

가로(街路)성격에 따라 근린생활 시설의 분포특성이 결정된다. 대부분이 근린가로변 상가(Neighborhood Business District)성격을 가지고 있고 주거지구내 가로변을 따라 생성·발전하는 유형이다.⁸⁾

그러나 분포형태에 따라 주거지구내의 가로 성격을 살릴 수 있는 긍정적인 측면을 가지고 있다. 단일용도로 설정된 지역이나 정의되지 않은 불특정 용도지역을 통과하는 통로(Path)의 경우는 통로(Path)로서의 의미가 모호하게 나타난다. 이것은 비슷한 영역의 두 지역을 구분하기 때문이다. 성공적인 통로의 경우는 가장자리(Edge)와 통로(Path)(Lynch, 1960)가 일치할 경우 혹은 건물들에 의한 영역들과 일치할 경우에 나타날 수 있다.

3) 지구(地區)내 다가구의 분포비율과 특성

택지개발지구내 단독주택지의 문제점으로 부각되고 있는 사항 중 가장 큰 문제점은 한 주택내의 가구수 증가를 들 수 있다. 이는 거주밀도를 증가시키고 결과적으로 주거환경 악화의 주원인이 되고 있다.

<그림 6>과 같이 칠곡2 지구는 다세대·다가구의

8) 말콤(Malcom, 1960)에 의하면 근린생활시설은 가로변을 따라 생성 발전하는 근린가로변 상가와 각 점포들이 경쟁적이기 보다는 단독주택주내부에서 상호 보완적인 성격을 가지는 소행분포 상가로 분류된다.

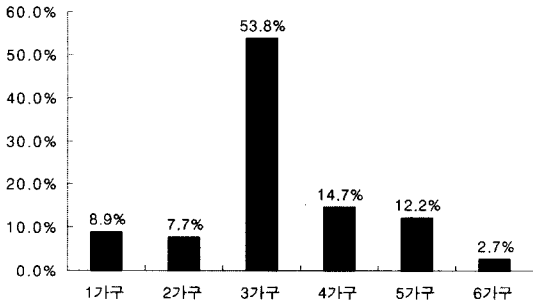


그림 6. 칠곡2지구의 다가구 분포비율

비율이 높게 나타나고 있었다. 각 단독주택별로 3가구 이상인 비율이 83.4%로 나타났다. 1983년에 제정된 다가구 건축기준이 택지개발지구내 단독주택지의 다가구수의 증가로 인하여 거주밀도에 영향을 미쳤음을 보여준다. 칠곡2 지구와는 달리 다세대·다가구의 건축기준 완화조건이 시행되기 전인 안심1 지구의 경우에는 상대적으로 다가구의 비율이 낮다.

1983년 이후 택지개발지구에 고밀 형태의 단독주택지 조성이 이루어지고, 근린생활시설이 광범위하게 분포하고 있지만 택지개발지구내 단독주택지의 1층 부분의 점포형 주택에 많은 수의 공실이 분포하고 있음을 알 수 있다.<표 7> 칠곡2 지구의 경우 공실은 12m 집산도로 뒤쪽 블록에 주로 분포하고 안심1 지구의 경우에도 12m 집산도로 부근에 주로 분포한다. 지구내 중심도로 부근에 근린생활시설이 집중적으로 분포하는 경우와 달리 이 범위를 초과한 이면블록에서는 주거용도의 건물들이 주로 분포한다.

4) 기존 주택지와와의 건축현황 비교

택지개발지구내 단독주택지의 일반적인 건축현황은 단독주택지 조성시 어떠한 형태의 주거수준을 위해 조성된 주택지인가를 객관적으로 관찰할 수 있는 지표이다.

사례대상으로 선정된 지역들의 평균 연면적은 263.96 m²이고 평균 용적률은 112.33%이다. 이 값은 2층의 단독주택을 포함한 단독주택지 전체의 용적률을 표현한 것이다. 그러나, 단독주택지 대부분이 다세대 및 근린생활시설을 포함하는 용도로서, 평균 용적률은 약 160~180% 정도로 높은 수치를 보여주고 있다.<그림 7>

택지개발지구내 단독주택지의 대지면적은 고급주택지와 중산층 주택지사이의 분포를 나타내고 비교

표 6. 칠곡 2지구 다가구 분포분석

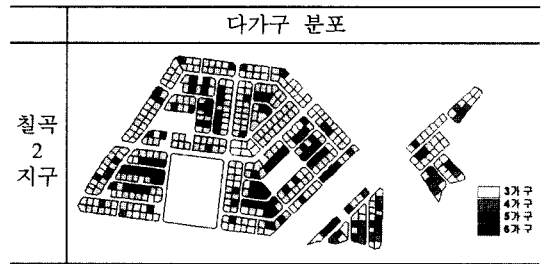


표 7. 1층 공실 분포분석

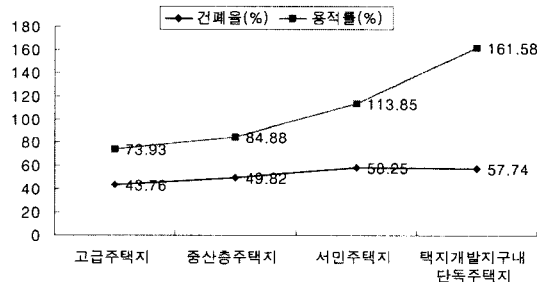
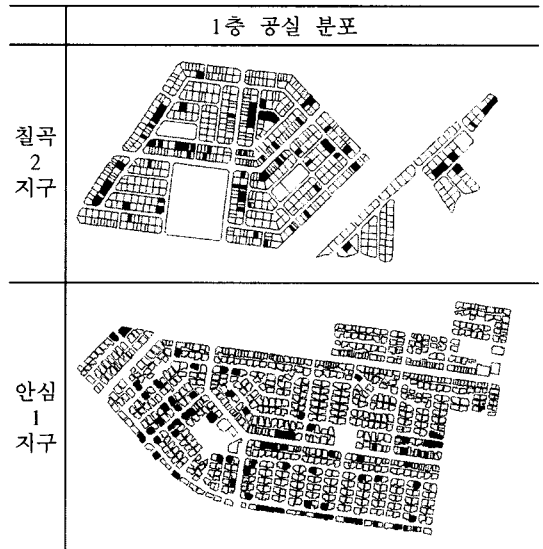


그림 7. 일반주택지와 택지개발지구내 단독주택지 비교

적 넓은 형태로 조성되어져 있었으며, 건축면적은 고급주택지와 비슷한 분포를 보였다. 이것은 고급주택지와 비슷한 형태로 건축물의 신축이 이루어진 것

9) 최영은(1999), 단독주택지의 주거수준별 주차문제 해결방안에 관한 연구, 경북대학교 석사학위 논문에서 분류된 기준을 바탕으로 택지개발지구내 단독주택지와 비교한 것임.

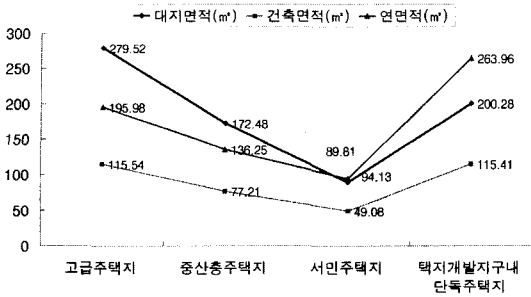


그림 8. 일반주택지와 택지개발지구 단독주택지 비교

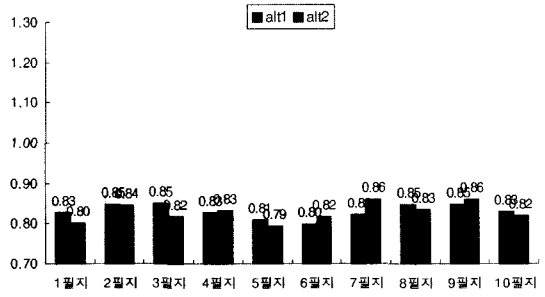


그림 9. 안심1 지구 순수주거계용도의 필지세장비

처럼 보이지만, 대지면적을 비교해 볼 때 택지개발 지구내 단독주택지가 공지의 비율이 현저히 낮고 고밀 개발로 단위 건물들이 신축되었음을 보여주고 있다. 연면적은 고급주택지보다 높은 것으로 나타났는데, 저층의 고급주택지와 비교할 때 택지개발지구내 단독주택지는 거의 대부분이 3층 규모로 개발되었기 때문이다. 건폐율은 서민주택지와 같이 대지내 공지의 비율이 현저히 낮고 주택지중 가장 높은 값을 나타내고 있다. 용적률은 서민주택지보다 훨씬 높은 비율을 나타내고 있는데, 이는 다세대·다가구와 같은 형식으로 조성되어졌기 때문에 일부지역에서는 서민 주택지보다 훨씬 높은 거주밀도를 나타내고 있다<그림 8>

5) 개별 필지의 형태학적 특징

<그림 9, 10>은 택지개발지구내 단독주택지의 개별필지 세장비를 나타낸 것이다. 안심1 지구와 같이 조성시기가 80년대인 단독주택지의 순수 주거 분포에서만 전면부의 폭이 깊이보다 큰 형태의 세장비를 보이고 있다. 칠곡2 지구와 같이 최근에 개발된 택지개발지구의 필지 형태는 전면폭 보다 깊이가 깊은 형태이다. 이런 형상의 필지는 가로변 필지에서 주로 관찰되고, 근린생활시설의 입지에 유리한 형태의 필지 세장비를 보여주고 있다.

가로에 면하는 대지의 주방향¹⁰⁾은 대지내의 건물의 배치에 변형을 야기 시키는 주요한 원인이 되기도 한다. 이 배치유형은 주거전용의 주거유형과 주상복합의 유형이 서로 다른 기준에 의해서 분류되었다. 즉, 주거전용 주거유형들은 대지가 면한 향에 큰

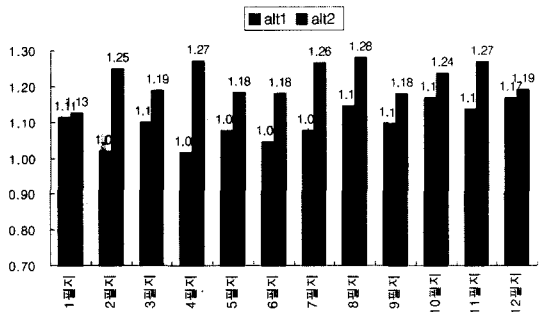


그림 10. 안심1 지구 가로변 필지의 세장비

영향을 받지만 주상혼용의 주거유형들은 주거부보다 상점부가 가로에 면하는 것이 가장 큰 영향을 미치므로 접한 가로의 수에 영향을 직접적으로 받는다.

6) 필지내 건물배치 특성

남북축으로 조성된 블록에서 대지위의 건축물은 건폐율의 범위 내에서 전면부와 진입부를 공지로 조성하는 건물배치유형을 나타내고 있다. 동서방향으로 장축을 형성하고 있는 블록유형에서는 일조제한에 의해 전면에 공지의 확보가 어렵고 인접대지경계선 부위에 공지를 형성하는 독특한 형상을 취하고 있다.

표 8. 안심1지구 건물배치유형



10) 여기에서 주방향은 가로와 접하는 면과 깊이의 세장비중 큰 값으로 측정된 방향을 주방향이라 한다.

또한 가로변에 위치한 근린생활시설 및 다가구형 건물의 배치에서는 1층 부분에 근린생활시설의 입지를 위해 법적 허용한도의 건폐율로 가로에 면해 건축됨으로서 주거지 내부 가로의 개방감 상실에 주요원인이 되고 있다.

IV. 결 론

조사된 택지개발지구 내 단독주택지의 물리적 특성 중 순수주거용도의 분포는 8 m 국지도로 내부에 주로분포하고 1980년대 보다는 1990년대 개발된 사례지역에서 주상복합의 복합적인 용도가 일반적으로 분포하는 것으로 나타났다. 주거용도 이외의 용도에서는 판매계와 서비스계가 가장 큰 비중을 차지하고 있고 업무계와 종교·의료·복지계, 교육문화계가 일부를 차지하고 있다. 이들의 분포는 1994년에 개발된 칠곡2 지구는 12 m 집산도로 부근에 주로분포하고 안심1 지구와 같은 경우 25 m 도로와 15 m 지구 간선도로 혹은 보조간선도로 부근에 주로 분포한다.

택지개발지구 내 근린생활시설 중 일부시설들은 임대되거나 분양되지 않은 상태인 공실상태로 남겨져 있는데 이는 주로 12 m 집산도로부근에 주로분포하고 단독주택지 가로위계상 국지도로부근에 주로 분포한다.

이러한 특징은 택지개발지구 내 단독주택지가 위치하는 공간의 성격, 필지가 단독주택지내부에서 놓인 위치, 그리고 가로의 위계에 따라, 그 물리적 특성이 좌우되어 나타나는 것으로 밝혀졌다. 이것은 택지개발지구 내 단독주택지의 포괄적인 용도정의에 영

향을 받은 것으로 보인다.

택지개발지구내 단독주택지에서는 일반주거지역의 기준들이 적용된 형태로 개발되었기 때문에 근린생활시설 및 다세대주택과 같은 다양한 용도가 무분별하게 나타나고 있다. 그러므로 택지개발지구내 단독주택지개발에서 토지 이용 계획시 적용시 주거지역을 보다 세부적인 용도지역으로 구분하는 토지이용의 세분화가 필요하다. 그리고 실효성 있는 계획수립을 위해 층별 용도규제를 통한 3차원의 입체적 토지이용개념에 대해서도 고려되어야 한다. 이를 위해서는 가로의 위계 재확립이 필요하며 용도와 위계에 적합한 건물과 활동을 수용할 수 있도록 대지의 규모, 건물 또는 주거유형의 종류와 규모 또한 조정되어야 한다.

참 고 문 헌

1. 박인석 외 5인(1997). 택지개발제도의 변천과정과 주거단지계획에의 영향, 대한건축학회 논문집 13권 4호.
2. 동재욱, 김평(1999). 택지개발사업으로 조성된 단독주택지내의 주거환경개선에 관한 연구, 대한건축학회논문집 15권5호.
3. 이재욱(1997). 주거지 도로의 기능적 유형에 따른 상업용도 분포특성에 관한 연구, 서울대학교 박사학위 논문.
4. 유진석(1992). 도시내 단독주택 거주지역의 물리적 특성에 관한 연구, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
5. Peter Katz(1995). *The New Urbanism Toward an Architecture of Community*, McGraw-Hill, Inc.
6. John A. Dutton(2000). *New American Urbanism*, Skira Architecture Library.
7. Nikos A. Salingaros(1998). *Theory of Urban Web*, Journal of Urban Design, volume 3.

(接受: 2004. 1. 30)