

## 都市單獨住宅地 單位블록의 類型化와 이의 物理的 特性에 관한 研究

### A Study on the Unit Block Types and Physical Characteristics of Individual Residential Area in Seoul

전 병 권\*  
Jun, Byung-Kwun

#### Abstract

To improve the environment of individual residential area, the uniform development of multiple dwellings through site should be avoided. As an alternative to a large scale development of the currently popular high-density and high-rise apartment buildings, which disintegrates and destroys existing communities, a new residential type that is applicable to the individual residential area should be developed. From the new residential type, even for short history of Korea of modern urban residence, a new concept of residence can be formed, changing from the concept of a temporary staying place to the concept of a stable residing place. Also, a gradual improvement that transcends time can be expected, and the present and past appearances can co-exist. This study was conducted to suggest a new residential type with unit blocks that can improve the physical structure of existing individual residential area without destroying the structure. That is, among the factors that comprise the individual residential area, this study will focus on the unit block with a medium role between a site and a mega-block, and will suggest a new concept of residential unit in order not to destroy its physical structure. The physical characteristics of the unit block will also be analyzed.

Keywords : Individual Residential Area, Unit-Block, Type

주 요 어 : 단독주택지, 단위블록, 유형

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

서울시 단독주택지의 주거환경은 지속적으로 악화되어 가고 있는 바, 이러한 경향은 필지별 고밀지향의 난개발이 중요한 원인임을 알 수 있다. 해방 이후 조성된 많은 주택단지들을 중심으로 한정된 도시 영역속에서 증가하는 주택 수요에 대한 영세한 민간업체위주의 대응은 고밀의 다세대/다가구 거주형 필지별 개발에 치우칠 수 밖에 없었으며, 이러한 경향은 도시단독주택지의 주거환경이 더욱 취약해지게 되는 원인이 되었다. 물론 최근에 택지개발로 조성된 단독주택지들이 다세대/다가구화 되어 가고 있는 점들도 그대로 심각한 도시주거 문제를 야기하고 있지만, 기존의 주택지들에 비해서 도로의 선형, 절대폭, 필지의 규모와 형태 등을 비롯한 주변의 기반시설등이 양호하므로 산업화 초기에 조성된 단독주택지들의 경우 훨씬 시급한 해결책의 제시가 필요하다는 관점에서 도시내 단독주거지에 집중하였다.

2000년 서울시를 대상으로 한 통계청의 조사 결과 원하는 주택의 형태로서 단독주택을 선택한 가구주가 43.3%, 아파트를 선택한 가구주가 49.5%를 차지하여 도시민이 선호하는 주택형태가 일반적으로 아파트로 인식하고 있음을

보여준다.<sup>1)</sup> 여기서 단독주택에 대한 비중 역시 무시할 수 없는 수치를 나타내고 있는 것은, 아파트 주거문화의 보편화와 함께 정주지로서의 단독주택지역의 가능성도 함께 내포하고 있는 것이다.

도시주거지역의 대부분을 차지하고 있는 단독주택지의 주거환경을 개선하는데 있어 현재의 필지별 개발을 통한 다세대/다가구 일변도의 개발방식을 지양하고, 한편으로는 대규모 지역개발을 통한 기존의 지역 커뮤니티의 해체에 대한 대안으로서 현재의 고층고밀 아파트 위주의 획일적인 주거형식을 극복하는 단독주택지에 적용가능한 주거유형의 개발이 절실하다. 이를 통하여 비록 일천한 근대도시주거지의 역사를 지니고 있기는 하지만, 현재 주택지에 대한 주민들의 의식이 잠시 동안 머무는 장소에서 안정된 정주지로 전환되기를 기대할 수 있을 것이며, 도시단독주택지는 과거와 현재의 모습을 부정하고 해체하지 않으며 점진적인 개선과 통시적 축적을 이룰 수 있을 것이다.

이러한 인식을 바탕으로 본 연구는 단위필지의 소집합으로 이루어진 단위블록이 도시 단독주택지역의 물리적 구조를 해체하지 않고 새로운 주거단위를 제시할 수 있는 계획지표로서의 활용을 위하여 단위블록에 대하여 유형화를 시도하고, 그 물리적 분석을 시도하고자 한다.

\*정회원(주저자, 교신저자), 대전대학교 건축공학과 전임강사, 공학박사

1) 통계청, 한국의 사회지표, 통계청, 2002, p.328

2. 연구의 범위 및 방법

서울시 근대 도시주거지는 일제 강점기시대 ‘토지구획 정리사업’ 등을 통하여 조성되기 시작하였으며, 한편으로는 근대화 이후 도시로의 인구유입이 확대되면서 자연적으로 조성되기도 하였다. 본 연구에서는 한국전쟁 이후 1970년대까지 조성된 단독주택지와 그 주변의 주거지역을 대상으로 분석을 진행하는데 이들 지역은 개인의 필요에 의해 무계획적으로 이루어지기도 한 반면, 외국의 원조와 차관에 의해 계획적으로 조성되기도 하였다. 즉 급격한 도시화의 과정에서 총량적인 주택공급의 정책적인 목표로서 급히 조성되어진 단독주택지들을 중심으로 한다.

연구를 진행함에 있어서는 문헌과 2004년, 2006년 두 차례의 현장 확인을 통한 자료를 바탕으로 하여 주거지의 블록구성의 유형화를 시도하고 이의 물리적 특성을 필지분포, 밀도 및 배치특성, 접도특성등의 관점에서 분석토록 한다. 이러한 도시단독주택지의 단위블록구조에 대한 분석을 통하여 낙후된 도시주거환경의 원인을 파악하고 이에 적용가능한 주거유형의 기본 단위로서의 가능성을 확인하고자 한다.

II. 분석대상지의 선정 및 현황

1. 분석대상지의 선정

해방과 한국전쟁을 거치면서 급격한 인구증가에 대응할 주택수요의 확보를 위해 외국에서의 원조와 차관에 의한 자금에 의존하여 1960년대까지 약 54개 단지 46만여평에 이르는 주거지가 조성되었다.<sup>2)</sup> 본 연구에서 분석의 대상으로 선정할 주택지는 A.불광동재건축주택(1956), B.우이동국민주택(1960), C.삼성동시영주택(1972), D.우이동국민주택주변지역이다. 이들 주택지는 단지조성초기부터 지금까지의 변화양상이 비교적 잘 나타나 있고, 지역적으로도 서로간의 연계성이 미약할 것이므로 도시단독주택지의 단위블록구조를 분석하는데 있어서 보다 객관적인 접근이 가능할 것이라 전제하여 선정한 것이다.

2. 분석대상지의 현황

1) 불광동 재건축주택

‘불광동 재건축주택단지’는 1956년 한국전쟁으로 인한 주택의 절대량의 확보를 목적으로 조성된 것으로 은평구 불광동 281번지 일대에 위치하고, 단지조성 당시 총 면적은 9,668평이었으며 11개의 블록속에 171세대를 수용하도록 계획되었다. 현재 이 단지의 총 필지수는 142필지로 조성당시에 비해 29필지가 줄어들었다. 단지의 크기는 약 230m x 190m이며 전면 도로측은 정형적인 형태를 지니고 있지만, 배면은 기존의 자연환경에 순응하고자 부정형을 나타낸다.

2) 전병권, 김형우, 도시 단독주택지의 확장에 따른 주거단지변천 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집제18권12호, p.154

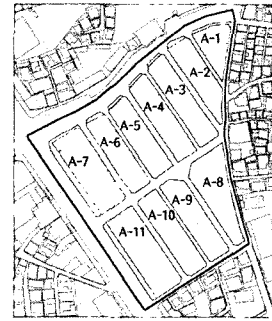


그림 1. 분석대상지구분-불광동재건축주택

표 1. 주택단지 현황 (불광동재건축주택)

단위블록 현황					
순번	필지수	블록면적(㎡)	순번	필지수	블록면적(㎡)
A-1	5	1,182.34	A-2	14	1,840.97
A-3	16	2,202.30	A-4	13	2,081.44
A-5	14	1,985.06	A-6	12	1,878.01
A-7	11	2,659.38	A-8	17	2,487.82
A-9	15	2,115.80	A-10	14	2,122.42
A-11	13	2,838.94			
면적개요					
총면적	31,960.33 ㎡		블록평균면적	2,126.77 ㎡	
총블록면적	23,394.48 ㎡		총필지수	142	
블록전용율	73.19 %		대지평균면적	162.46 ㎡	

도로로 둘러싸인 블록내 필지수는 단지조성당시 8세대에서 18필지까지 분포했지만, 현재는 5필지에서 17필지까지의 분포를 나타내고 있다. 한편 블록은 최소 1,182.34㎡에서 2,838.94㎡까지 그 크기가 다양하게 나타나는데, 이것은 단지가 입지하는 위치가 전면도로와 배면의 북한산에 의해 자연적으로 경계가 지어졌기 때문에 북한산에 면한 블록의 형태가 정형성을 띠지 못하여 면적에 있어서도 다소 차이가 생기게 된 원인이 된다. 즉 단지의 가장 후면에 위치한 A-1블록의 면적은 1,182.34㎡으로 블록의 평균면적인 2,126.77㎡과는 큰 차이를 나타내고 있으며, A-8블록 역시 2,487.82㎡에 이른다. 이렇게 입지의 여건으로 인한 단지의 구성에 다소 문제가 있었음에도 불구하고, 조성 당시의 배치도에서 보여지듯이 주도로를 주축으로 하고, 여기서 분기되는 필지내 접근도로로의 위계를 명확히 설정하여 주진입로에 평행으로 블록을 구성하고 대체로 균등한 필지여건을 조성하며, 전체적으로는 짜임새있는 단지의 구성이 가능해지게 되었다.

2) 우이동국민주택

‘우이동국민주택단지’는 1960년 조성된 단지로 750m x 200m의 규모를 지니며, 총면적 46,165.5평에 394세대로 구성된 근대화 이후 주택단지 개발사업 중 당시까지는 최대규모의 택지조성이었다. 단지 조성당시는 도봉구였으나 현재는 강북구 수유2동으로 조정되었으며, 도심에서 동북측으로 약 11km 떨어져 있다.

이것은 불광동 재건축주택을 기점으로 한 북한산 서측지

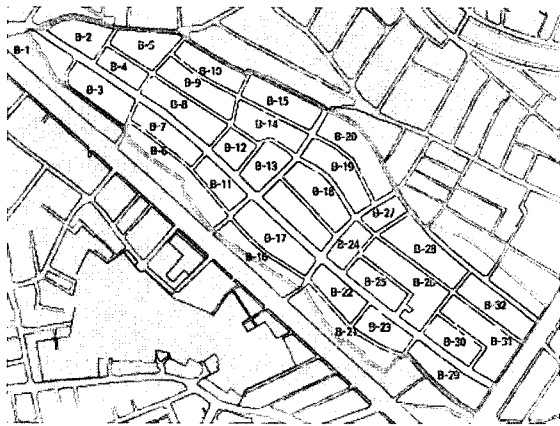


그림 2. 분석대상지구분-우이동국민주택

표 2. 주택단지 현황 (우이동국민주택)

단위블록 현황					
순번	필지수	블록면적(㎡)	순번	필지수	블록면적(㎡)
B-1	17	4,955.07	B-2	9	2,138.65
B-3	13	2,802.28	B-4	10	1,476.58
B-5	16	2,485.17	B-6	21	5,438.86
B-7	11	2,294.82	B-8	15	3,067.13
B-9	12	2,672.49	B-10	12	2,095.97
B-11	8	1,785.84	B-12	7	1,496.32
B-13	10	2,023.26	B-14	12	2,604.87
B-15	20	2,953.89	B-16	12	3,029.99
B-17	17	3,443.14	B-18	15	2,969.71
B-19	16	2,885.77	B-20	24	3,424.46
B-21	19	5,835.65	B-22	9	2,060.98
B-23	9	2,005.07	B-24	9	1,542.45
B-25	12	1,976.96	B-26	19	4,032.07
B-27	6	1,208.06	B-28	17	3,603.71
B-29	13	2,911.40	B-30	8	1,913.43
B-31	16	3,779.35	B-32	11	2,823.66

면적개요			
총면적	113,460.45㎡	블록평균면적	2,804.28㎡
총블록면적	89,737.06㎡	총필지수	424
블록전용율	79.09 %	대지평균면적	210.09㎡

역의 개발과 함께 북한산 동쪽 지역으로의 서울시 확장  
과 개발의 축이 형성되고 있음을 보여주는 것이다.

단지내 32블록으로 구성되어 있고 단지 중심부에 현재  
시장과 놀이터 등 주민편의시설들이 집적되어 있다. 단지  
규모가 큰 만큼 단위블록의 규모나 형상도 다양하게 나  
타나며, 필지수도 최소 6필지에서 최대 24필지에 이르기  
까지 폭넓게 분포됨을 알 수 있다. 단지는 <표 2>에서와  
같이 총 32블록에 전체적으로 남서향을 정면으로 계획되  
었으며, 대부분의 필지형상도 남서향, 남동향을 정면으로  
면하는 긴 장방형 블록속에 구성되어 있다. 이처럼 긴 장  
방형의 블록형상은 블록구성상의 원칙을 보여주는 것으로  
반드시 2열의 필지마다 도로를 두어 각 필지로의 진입을  
쉽게 하기 위한 것이다. <표 2>에서 블록의 면적은 최소

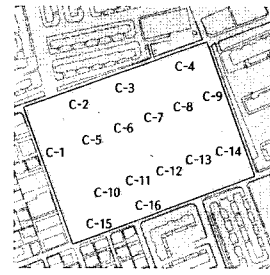


그림 3. 분석대상지구분-삼성동시영주택

표 3. 주택단지 현황 (삼성동시영주택)

단위블록 현황					
순번	필지수	블록면적(㎡)	순번	필지수	블록면적(㎡)
C-1	16	4,070.22	C-2	4	801.79
C-3	8	1,873.26	C-4	8	1,814.85
C-5	6	1,438.05	C-6	6	1,744.78
C-7	6	1,403.72	C-8	6	1,552.24
C-9	5	1,492.62	C-10	4	822.46
C-11	4	980.48	C-12	6	1,324.21
C-13	6	1,372.98	C-14	6	1,371.15
C-15	4	869.05	C-16	2	466.95

면적개요			
총면적	30,250.45㎡	블록평균면적	1,462.42㎡
총블록면적	23,398.81㎡	총필지수	97
블록전용율	78.15 %	대지평균면적	238.76㎡

1,208.06 m<sup>2</sup>에서 최대 5,835.65 m<sup>2</sup>에 이르는 분포를 보여  
주며, 블록내 필지수는 최소 6필지에서 최대 24필지까지  
로 파악된다.

3) 삼성동시영주택

삼성동시영주택은 강남구 삼성2동 24-26번지 일대에 위  
치하며 총 7903평의 단지에 16블록으로 구성되어 있으며  
97세대를 수용하고 있다. 200 m × 150 m의 범위속에 명  
확한 직교체계를 지닌 단지로 구성되어 있으며, 1960년대  
말 영동지구개발사업의 일환으로 조성된 것이다.

블록내 평균 필지수가 6.06필지로서 단위블록내 필지의  
수가 이전의 주택단지에 비해 상당히 줄어들었다.

이와 함께 블록의 평균 면적 역시 1,462.42 m<sup>2</sup>으로 불  
광동 재건축주택의 2,126.77 m<sup>2</sup>, 우이동 국민주택의 2,804.28  
m<sup>2</sup>보다 상당히 작은 면적이지만, 블록내 필지수의 차이로  
인하여 세 단지 중 대지평균면적은 238.76 m<sup>2</sup>으로 가장  
크게 나타난다.

한편 이곳은 광역적 지구계획을 기본으로 하여 지형과  
는 무관하게 격자형으로 도로를 정리하였으므로 단지내  
도로 역시 정확한 직교체계를 이루고 있으며, 단지내의  
주도로의 개념은 도입하지 않았다. 단지 외곽부로 8 m 도  
로를 두어 주변과 구분하고, 단지내 도로는 6 m, 4 m 도  
로를 적절히 배치하였다. 즉 단지를 남북방향으로 가로지  
르는 도로는 6 m의 폭을 지니고 있고, 그 외 단지내부에  
조성된 일반적인 도로에서는 4 m의 폭이 적용되었다.

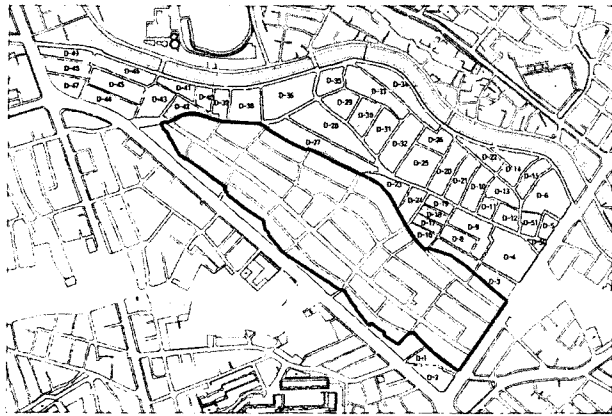


그림 4. 분석대상지 구분·우이동국민주택 주변지역

표 4. 주택단지 현황 (우이동국민주택주변지역)

단위블록 현황					
순번	필지수	블록면적(㎡)	순번	필지수	블록면적(㎡)
D-1	8	1,451.40	D-2	8	1,937.76
D-3	19	3,794.99	D-4	44	5,988.24
D-5	4	1,026.79	D-6	22	4,753.07
D-7	17	3,445.02	D-8	10	1,728.86
D-9	28	3,276.97	D-10	13	2,374.56
D-11	6	978.47	D-12	9	1,614.30
D-13	10	1,845.21	D-14	20	2,616.07
D-15	14	1,868.36	D-16	10	1,176.17
D-17	10	907.02	D-18	10	917.36
D-19	9	959.27	D-20	18	2,874.08
D-21	16	2,506.00	D-22	15	1,754.99
D-23	14	1,771.44	D-24	11	1,695.55
D-25	27	3,882.02	D-26	11	1,933.85
D-27	29	5,056.02	D-28	33	5,697.40
D-29	10	2,188.97	D-30	15	2,269.74
D-31	14	2,747.46	D-32	26	3,918.53
D-33	22	4,088.14	D-34	24	4,071.21
D-35	14	1,957.48	D-36	30	5,552.27
D-37			D-38	12	3,256.66
D-39	7	1,393.31	D-40	7	1,077.55
D-41	9	1,461.71	D-42	10	1,474.99
D-43	21	2,630.24	D-44	9	2,751.64
D-45	23	3,258.41	D-46	16	2,680.64
D-47	9	1,850.39	D-48	13	2,158.93
D-49	8	1,708.40	D-50	2	386.45
D-51	8	1,310.47			
면적개요					
총면적	153,433.80㎡	블록평균면적	2,480.50㎡		
총블록면적	124,024.83㎡	총필지수	754		
블록전용율	80.83%	대지평균면적	160.51㎡		

4) 우이동국민주택 주변지역

우이천변을 따라 우이동국민주택이 조성되기 이전부터 자연적으로 주거지가 형성되어왔다. 전체적으로 약 950 m × 380 m의 범위속에 북쪽으로 우이천으로 인하여 부정형

의 형태를 지니고 있다.

지형의 고저차가 거의 없는 평지이며 블록내 아파트가 없는 전형적인 도시단독주택지의 형태로서 일반주택과 근생시설인 중소점포들이 혼재한다.

현재 ‘주변주거지역’으로 분류된 대상지의 총면적은 153,433.8 m<sup>2</sup>(53,813.4평)이며, 필지면적은 124,024.83 m<sup>2</sup>(37,517.34평)으로 총 면적의 80.83%이다. 주변주거지역은 현재 50블록, 754필지로 구성되어 있다.

이 지역의 블록들은 그 크기나 방향성, 그리고 형태 등이 무질서하게 산재해 있음을 볼 수 있는데, 이것은 무계획적으로 조성된 단지임에도 그 이유가 있지만, 계획적으로 조성된 ‘우이동국민주택단지’와 자연적으로 형성된 우이천의 사이에 위치하므로, 국민주택단지와 하천의 선형이 부분적으로 블록과 도로의 형상에 영향을 미친 때문이기도 하다. 이러한 이유로 <표 4>에서와 같이 블록의 면적은 907.02 m<sup>2</sup>에서 5,988.24 m<sup>2</sup>까지 분포하며, 평균블록면적은 2,480.50 m<sup>2</sup>으로 나타나, 국민주택단지지역에 비해 블록의 면적분포가 넓게 보이고, 평균블록의 면적도 다소 작아졌다.

III. 분석대상지의 유형화

1. 단위블록 유형의 기준

단위블록의 유형화에 대한 기준으로는 블록의 유형에 따라 제안가능한 주택형식이 차이가 날 것이란 전제하에 우선적으로 단위블록의 세장비를 고려하였다. 즉 단위블록의 장단변비 1:2를 기준으로 하여, 이보다 세장비가 큰 블록과 세장비가 작은 블록으로 구분된다. 세장비가 큰 블록에서는 다시 필지 layer가 2-layer, 3-layer, 4-layer인 경우로 세분할 수 있으며, 이들이 혼합된 경우도 있다. 이중 블록단위의 개발이나, 소형필지의 합필을 통한 블록내 소규모 공동개발에서 3-layer 이상인 경우와 2-layer인 경우는 블록내 계획이나, 도로와의 관계등에 있어서 큰 차이가 있으므로, 구분하여 유형화를 시도하였다. 세장비가 작은 블록의 경우 그 블록의 규모에 따라 10필지가 넘는 블록과 10필지 이하의 블록으로 구분하여 유형화한다. 하지만, ‘ㄱ’자 블록과 삼각형의 블록, 그 외 부정형의 블록들은 별도로 구분하였다. 이러한 요소들에 의한 본 연구에서의 블록의 유형화는 <표 5>와 같다. 한편 유형화 된 블록은 2장에서 고찰과 같이 실제 위치에 따른 고유번

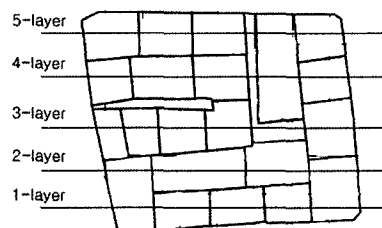


그림 5. 블록내 필지 Layer

표 5. 단위블록의 유형

유형	예시블록	세장비	블록수	블록특성
세장형블록	3-layer 이상	1/2 이상	5	3,4-layer 위주 블록구성 막다른골목생성
	2-layer	1/2 이상	53	2-layer 블록구성 필지별여건균일
비세장형블록	10필지 이하	1/2 이하	16	2,3-layer의 블록구성 막다른골목생성
	10필지 초과	1/2 이하	7	4-layer 이상 블록구성 막다른골목생성
부정형블록		ㄱ자형	4	블록형태 불균일 layer 수 불균일 막다른골목생성
		△형	15	
		기타	8	

호를 부여하였다. 즉 불광동 재건축주택단지의 블록은 A-1에서 A-11까지이며, 우이동 국민주택 단지에서는 B-1에서 B-32 블록, 그리고 삼성동 시영주택단지에서는 C-1에서 C-16 블록으로, 우이동 국민주택 주변지역에서는 D-1에서 D-51까지로 블록이 분류되어 진 것이다. 이를 토대로 하여 분석 대상지 전체 블록에 대한 유형화로 단독주택지의 블록의 계획요소로서의 물리적 특성을 파악하였다.

2. 단위블록의 유형

1) 細長形블록

분석 대상지의 블록 유형 중 가장 많이 나타나는 것이 세장형 블록이다. 세장형 블록은 2-layer로 이루어져 있으면서도 필지의 전면폭이 좁고 깊이가 깊은 서구의 블록 구성방식과는 차이가 있다. 즉 서구의 2-layer블록구조는 주거지를 확보하는데 있어 도로 등 기반시설을 최소화하면서 최대한의 필지를 수용할 수 있는 구조로서 필지별 물리적 여건은 상당히 불량해지게 되었다. 반면, 분석대상 주택지중 택지개발로 조성된 2-layer블록은 단위필지의 깊이를 얇게 하고 일정규모이상의 폭을 확보함으로써 필지 내 단위평면이 남향을 정면으로 배치될 수 있도록 하였다.

분석대상지내 총 109블록 중 55블록이 세장형블록으로 블록의 단변폭은 최소 15.56m에서 최대 48.8m 사이에 분포하며, 장변폭은 최소 31.6m에서 최대 214.67m에 이른다. <그림 6>은 이러한 세장형 블록의 장단변 길이에

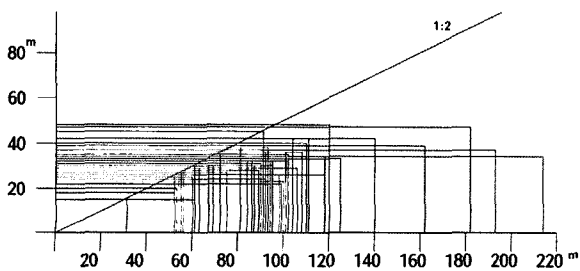


그림 6. 블록의 장단변 길이 분포-세장형블록

표 6. 세장형 블록 분석 사례

블록명	블록/필지현황	필지수	블록크기	접도폭	구분
A-2		14	24.2 × 92.0	4m, 6m, 12m	2 Layer
A-3		16	22.4 × 99.1	4m, 6m, 12m	
A-4		13	22.8 × 93.0	4m, 6m, 12m	
A-11		13	31.2 × 90.6	4m, 40m, 12m	
B-3		13	36.3 × 92.1	4m, 12m	
B-6		21	39.7 × 162.2	4m, 20m	
B-7		11	28.8 × 89.9	4m, 12m	
B-29		13	33.8 × 109.6	4m, 12m	
C-5		6	26.3 × 54.5	4m, 6m	
C-7		6	27.1 × 54.5	4m, 6m	
D-10		13	32.7 × 86.1	4m, 6m	
D-21		16	32.6 × 94.1	4m, 6m	
D-46		16	26.0 × 118.1	4m, 8m	
D-7		17	45.2 × 91.5	4m, 6m	
D-32		26	40.0 × 110.5	4m, 8m	
D-33		22	42.9 × 140.4	4m	

따른 규모 분포도이다. 이중 9개 블록을 제외한 46개 블록에서 단변의 범위는 20-40 m 이내이며, 3-layer 이상의 필지구성이 25블록에 나타나고 있다. 길이분포는 장변이 훨씬 더 넓게 나타나지만 50-110 m 사이에 46개의 블록이 위치하였다. 이중 단변의 길이가 30 m 이내로 2-layer 필지구성이 20블록이다. 여기서는 블록의 주축의 방향을 고려하지 않고, 그 형태만을 분석한 것으로 불광동 재건축주택단지의 9개 블록, 우이동 국민주택단지의 23

개 블록이 세장형 블록에 속하며 각각 전체의 81%와 71.8%를 차지하여 단지 전체가 세장형 블록 위주로 구성되어 있음을 알 수 있다. 반면 삼성동 시영주택은 5개 블록, 우이동 국민주택 주변지역은 21개 블록으로 전체의 31%, 42%의 범위에 분포하여 상대적으로 세장형 블록의 수가 적게 구성되었다.

각 단지별 세장형 블록의 특성을 살펴보면, 불광동 재건축주택단지는 블록당 최소 11필지에서 최대 16필지로 이루어져 있으며, 모든 세장형 블록이 2-Layer로 구성되어 있고, 비교적 정형적인 블록의 형태를 유지하고 있다. 우이동 국민주택단지의 세장형 블록은 최소 6필지에서 최대 24필지까지 필지수의 분포가 넓게 이루어져 있으며 불광동 재건축주택 단지와는 달리 동일 축선을 위주로 단지 전체가 구성되어 있지는 않지만, 일반적으로 동서축을 주축으로 하며 블록이 구성되어 있다. 우이동 국민주택단지에서도 모든 블록내 포함된 필지는 2-Layer로 구성되어 필지별 진입여건을 비롯한 물리적 구조가 비교적 균등하게 분포되어 있으며 블록의 형상에 있어 대체로 정형성을 유지한다. 삼성동 시영주택단지의 세장형 블록은 5개 블록이며 필지분포는 5필지에서 16필지까지 이지만, 대체로 8필지 이하로 구성되어 있으므로 그 규모면에서 분석 대상지 중 가장 작게 나타나고 있다. 가장 정형적인 격자형 필지구성으로 필지 여건의 균등성이 뛰어나고 이로 인하여 타 단지에 비하여 필지별 합필이 거의 나타나지 않고 있다. 우이동 국민주택 주변지역에서는 블록당 최소 7 필지에서 29필지까지 분포하며 필지 Layer도 2, 3, 4-Layer 등이 나타나며 이러한 Layer가 같은 블록내에서도 다양하게 나타나며, 일반적으로 비정형적인 블록 및 필지의 형상과 함께 그 규모에서도 최소길이 52.3 m에서 최대 길이 214.6 m에 이르기까지 폭넓게 분포되어 지역내 주거 환경의 불균질화의 중요한 원인이 되었다. 이와 함께 블록내 필지별 합병이 상당히 이루어졌으므로, 공영의 주거지에 비해 필지면적의 부족으로 인한 공동필지 개발의 보다 적극적인 양상을 보여주고 있다.

2) 非細長形블록

비세장형 블록의 유형은 장단변비가 2:1 이하의 경우를 그 대상으로 하였다. 분석대상지 내 31블록이 비세장형블록으로 나타나, 정사각형에 가까운 형상을 지니고 있다. 비세장형 블록의 단변의 범위는 26.8 m에서 75.8 m

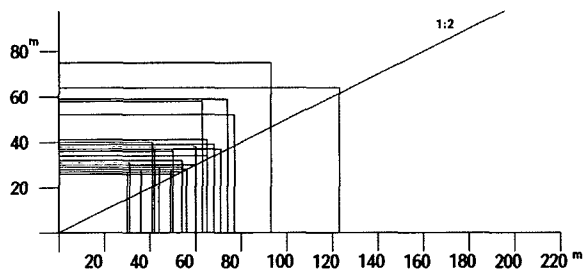


그림 7. 블록의 장단변 길이 분포비세장형블록

표 7. 부정형 블록 분석사례

블록명	블록/필지현황	필지수	블록크기	접도폭	구분
B-12		7	40.2 × 41.5	4m, 12m	10필지 이하
B-23		9	34.7 × 65.8	4m, 12m	
C-2		4	26.8 × 30.0	4m, 6m	
C-10		4	26.3 × 31.6	4m, 6m	
C-13		6	28.0 × 49.9	4m, 6m	
D-11		6	28.7 × 36.3	4m, 6m	
D-51		8	37.2 × 42.7	4m, 6m	10필지 이상
B-13		10	38.0 × 60.7	4m, 6m, 12m	
D-3		19	52.9 × 77.7	4m, 6m	
D-4		44	75.8 × 93.5	4m, 6m, 30m	
D-25		27	59.3 × 74.5	4m, 6m	
D-26		11	43.6 × 57.3	4m, 8m	
D-30		15	39.0 × 68.3	4m, 6m	

사이에, 장변의 범위는 30.0 m에서 123.6 m 사이에 분포한다.<그림 7> 이 중 단변의 범위 26-42 m 사이에 위치 하는 곳이 26블록으로 다수가 분포되어 있는 반면, 장변은 30-78 m 사이에 29블록으로 대부분이 포함되어 있지만 일정한 크기의 기준은 나타나지 않고 고르게 분포되어 있다.

비세장형 블록구성은 불광동 재건축주택단지지역에서는 나타나지 않으며 우이동 국민주택단지에서는 4블록에서 나타났다. 그 중 B-12, B-13, B-24 블록은 단지의 중심부에서 세장형 블록으로 조성되기 힘든 위치에 있으며 단지내 블록의 주축 방향을 따르지 않고 있다. 블록내 필지수도 7필지에서 9필지 사이에 분포하여 단지배치의 주를 이루는 세장형 블록들 가운데 위치한 소형블록임을 알 수 있다. 이러한 블록의 소형화를 통하여 단지를 조성함에

있어서 규모가 큰 비세장형, 부정형 블록이 배제되고 막다른 골목이 생성되는 것을 방지하고 있다. 그러므로 우이동 국민주택단지의 비세장형 블록은 대체로 2-Layer로 필지가 구성되어 있으나 B-13 블록은 부분적으로 4-Layer로 구성되어 있다.

삼성동 시영주택단지에서는 블록의 규모가 더욱 작아져 비세장형 블록내 필지수가 최소 4필지에서 최대 8필지 사이에 위치하며, 전체 블록의 56%를 차지하고 있으므로 이러한 블록내 필지수 및 블록크기의 소형화는 불광동재건주택단지와 우이동 국민주택단지의 세장형 블록구성 방식과는 차이를 나타내는 것이다. 소규모의 블록이므로 필지 Layer 구성은 2-Layer로 이루어져 대체로 단지내 필지의 진입여건이 동일하게 이루어질 수 있었다. 이것은 비슷한 시기에 이루어졌던 타 주택단지와는 차이를 보이는 것으로, 이 지역 개발의 시발점으로서의 역할을 위한 양호한 주거환경을 조성하고자 의도하였던 것이며, 大街區내 중심적인 위치에 조성하여 주변 주거지의 개발을 촉진시키고자 한 것이다. 그러므로 주택단지의 구성에 있어서 명확한 질서체계를 부여하였고, 많은 필지의 조성보다는 소규모의 블록 위주의 단지 조성이 이루어지게 된 것이다. 우이동 국민주택단지 주변주거지역의 총 블록수 50 곳 중 비세장형 블록은 10 블록으로 20%를 차지한다. 블록내 필지수의 현황은 최소 6필지에서 최대 44필지 사이에 위치하고 있으며, 블록의 면적 역시, 최소 1,371.5 m<sup>2</sup>에서 최대 5,988.24 m<sup>2</sup> 사이에 폭 넓게 분포한다. 이것은 지역내 블록 구성이 무원칙하게 이루어진 때문으로 특히나 10 필지 이상의 구성을 보이는 비세장형 블록은 대체로 3-Layer 이상으로 이루어져 있으므로, 막다른 골목이 생성되고, 블록 내부 필지의 주거여건의 취약성이 발생하게 되었다. 그러므로 블록내 합병이 세장형 블록과 마찬가지로 활발하게 진행되었으며, 현재 단지내 필지의 형상, 크기도 다양하게 나타나고 있다. 한편 공영의 주택지에 비해 블록의 형상 또한 비정형적으로 나타나고 있으므로 도시주택지내 단위필지, 단위블록의 문제가 두드러지고 있다.

3) 不定形 블록

부정형 블록은 크게 삼각형의 블록과 7자형 블록으로 구분되어 나타나지만, 그 형태나 크기에 있어 일관성을 가지고 있지는 않다. 전체 23블록 중 장단변비가 2:1 이상인 곳이 3블록이며 2:1 이하인 곳이 20블록으로 대다

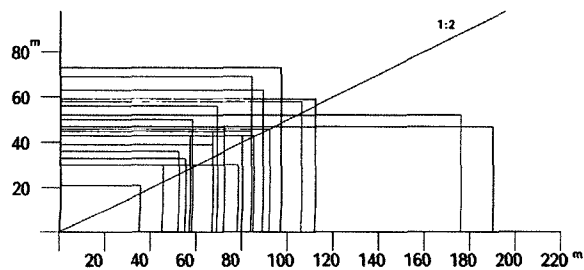


그림 8. 블록의 장단변 길이 분포도-부정형블록

표 8. 비세장형 블록 분석사례

블록명	블록/필지현황	필지수	블록크기	접도폭	구분
A-1		5	35.7 × 56.4	4m, 6m, 20m	△형
A-8		17	46.5 × 92.9	4m, 6m, 12m	△형
B-2		9	46.6 × 67.0	4m, 8m, 12m	△형
B-5		16	56.6 × 69.3	4m, 8m, 12m	△형
B-26		19	59.6 × 112.7	4m, 6m, 12m	7자형
C-15		4	15.3 × 61.4	4m, 6m	기타
D-13		10	39.2 × 67.8	4m, 6m	△형
D-14		20	63.6 × 89.1	4m, 8m	△형
D-29		10	50.8 × 58.6	4m, 6m	기타
D-36		30	54.8 × 123.6	4m, 6m, 8m	기타
D-47		9	37.0 × 71.9	4m, 12m	△형

수를 차지한다.<그림 8> 장단변길이가 분포도에서와 같이 단변의 범위도 최소 21m에서 최대 73m까지 넓게 분포되며, 공통되는 특성은 찾을 수 없이 산재해 있음을 알 수 있다. 장변의 길이는 35m에서 191m 사이에 위치하며 2블록을 제외한 21블록이 120m 이내에 위치한다. 이와 함께 필지 구성도 삼각형의 블록은 3-layer 이상을 보여주고 있으나 7자형 블록은 도로를 기준으로 2-layer 구성을 나타낸다. 부정형 블록은 불광동 재건주택단지 2블록, 우이동국민주택단지 5블록, 삼성동 시영주택단지 2블록, 그리고 우이동국민주택단지 주변주거지역 18블록으로 분석된다.

불광동 재건주택단지의 부정형 블록은 A-1, A-8블록으로서 이는 단지의 배면에 위치하여 주변주거지역과의 경계를 이루면서 형성되었다. 그러므로 삼각형의 블록 형상을 나타내고 있으며, 부분적으로 블록내 3-Layer와 1, 2-Layer가 함께 구성되어 있다. 단지내 타 블록과는 달리 필지의 형상 및 크기도 정형성이 없으며, 막다른 골목이 나타나기도 한다.

우이동 국민주택단지의 부정형 블록은 단지의 외주부에서 주변주거지역과의 경계를 형성하면서 주로 나타나고 있다. 불광동 재건축주택단지와 마찬가지로 삼각형 블록의 형상을 나타내고 있으며, 필지의 구성방식 역시 단지 전체에서 나타나는 세장형 블록과는 전혀 다른 양상을 보이고 있다. 한편 단지 내부에 위치한 B-26, B-31 블록은 대규모의 ‘ㄱ’자 블록으로 각각 19필지, 4,032.07 m<sup>2</sup>과, 16필지 3,779.35 m<sup>2</sup>의 비교적 큰 규모로 구성되어 있다. 도로를 기준으로 한 필지 Layer 역시 2-Layer로 구성되어 세장형 블록과는 그 구성에 있어 동일하다.

삼성동 시영주택 단지의 부정형 블록은 C-15, C-16 블록으로 정형적인 형상을 띠고 있지만, 필지 Layer가 1-Layer 이므로, 세장형 블록에 포함시키지 않고 부정형 블록으로 유형화 하였다. C-15, C-16 블록은 모두 블록 면적에 있어서 869.05 m<sup>2</sup>, 466.95 m<sup>2</sup>으로 가장 작은 규모로 나타난다. 이 블록 역시 단지의 외주부에 위치하여 주변지역에 대해 경계블록의 의미를 지닌다.

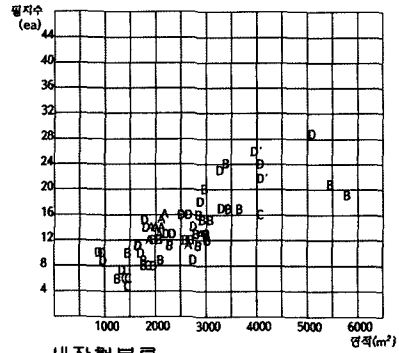
이처럼 공영의 주택단지에서의 부정형 블록은 일반적으로 단지의 경계부에 위치하여 주변지역과 관계하는데 반해 우이동 국민주택단지 주변지역의 부정형 블록은 분석 대상지의 내·외부에서 모두 나타나 기존 도로의 선형을 블록의 형상에 그대로 반영하였음을 알 수 있다. 주변주거지역에서는 부정형 블록이 공영의 주택지에 비해 많이 나타나고 있으며, 전체 50 블록 중 18블록으로 36%이다. 블록내 필지 Layer의 구성도 다양하게 나타나 1-Layer에서 6-Layer까지 구성이 되어 있지만, 실제로는 단일 블록 내에서도 그 형태에 따라 여러 종류의 Layer가 함께 구성되어 있다.

#### IV. 단위블록의 물리적 특성

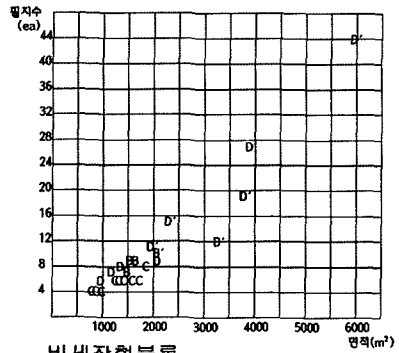
##### 1. 단위블록의 필지분포 특성

<그림 9>는 블록면적과 단위블록내 필지수의 관계를 분석, 도표화한 것이다. 이것은 단위블록을 구성하는 데 있어 필지의 물리적 여건의 균등한 정도를 파악하기 위한 것으로 블록의 면적에 대한 필지수의 분포도가 세장형 블록과 비세장형 블록의 경우 부정형 블록보다 균등하게 분포되어 있음을 나타내고 있다.

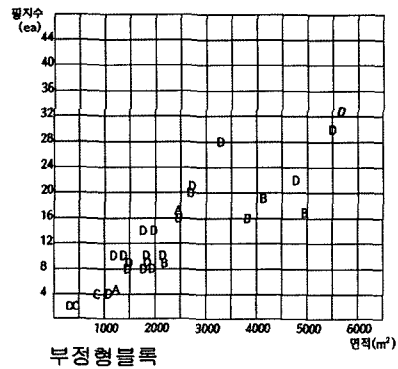
분석대상 블록 중 27블록에 이르는 부정형 블록은 ‘우이동국민주택주변지역’에서 19블록으로 대다수를 차지하고 있는데, 이 지역에서는 상대적으로 세장형블록과 비세장형블록 역시 타 단지에 비해 훨씬 넓은 분포특성을 보여준다. 이러한 ‘주변지역’에서의 블록내 필지의 분포는 최소 2 필지에서 최대 33 필지까지 다양하게 나타나지만, 30 필지 이상의 블록은 2곳, 20필지 이상 30필지 미만의 블록은 3곳인 반면, 10필지 이상 20필지 미만의 블록은 6곳, 10필지 미만의 블록은 7곳으로 나타나, 10필지 이하의 블록이 72%를 차지하므로 대체로 소형 블록의 양상을 지니고 있다. 즉 <그림 9>에서와 같이 규칙성을 찾아



세장형블록



비세장형블록



부정형블록

그림 9. 필지수/블록면적분포도

보기 어렵고 비슷한 필지수를 수용하는 블록의 범위가 폭 넓게 나타나고 있는 것이다. 이것은 블록내 필지여건의 양·불량이 극단적으로 나타나는 것으로 자연적으로 조성된 주거지역에서의 블록 및 필지여건의 불리함을 확인하는 것이다.

한편 ‘불광동재건축’, ‘우이동국민주택’, ‘삼성동시영주택’의 세장형, 비세장형 블록의 분포는 상당히 균등하게 나타나 있음을 볼 수 있지만 상대적으로 단지의 규모가 큰 우이동의 경우 세장형 블록내에서도 블록의 면적에 비해 필지수가 작은 경우가 나타난다. 이것은 단지조성 당시 평균대지면적은 210.09 m<sup>2</sup>이지만 주변지역과의 관계에 있어 용도변화의 필요성, 평균대지면적에 미치지 못하는 필지들의 공동개발등의 이유로 합필등의 방식을 통해 필지수가 줄어든 영향이다.

‘불광동재건축’은 대부분 세장형 블록의 구성을 나타내고 있는 바, 최소 11필지에서 최대 16필지 사이에 분



포되어 있으며, 블록 면적 역시 1,878.01 m<sup>2</sup>에서 2,838.94 m<sup>2</sup> 사이에 위치하여 단지내 필지여건이 대체로 균등하게 조성되어 있음을 알 수 있다. 이것은 삼성동 시영주택단지의 경우도 마찬가지로 부정형의 2블록을 제외한 나머지 14블록의 경우 필지수는 대체로 최소 4필지에서 8필지 이내로 구성되어 있고 블록의 면적 역시 최소 801.79 m<sup>2</sup>에서 1,873.26 m<sup>2</sup> 이내에 분포하여 단지계획당시부터 단지내 균질한 주거여건의 제공을 배려했음을 알 수 있다.

2. 밀도 및 배치특성

분석대상지의 평균 대지면적 분포는 <그림 10>에서와 같이 세장형 블록의 경우 150-200 m<sup>2</sup> 사이에 21블록이 위치하여 가장 많이 분포되어 있으며, 이후 200-250 m<sup>2</sup> 사이에 17블록, 100-150 m<sup>2</sup> 사이에 11블록이 분포하고 있다. 분석사례로 제시한 A-9 블록의 경우 평균대지면적은 141.05 m<sup>2</sup>, A-17블록은 202.53 m<sup>2</sup>, D-45블록은 142.28 m<sup>2</sup>으로 이러한 범주내에 위치하며 조성시기가 오래된 ‘불광동재건축택’ 지역이나 자연적으로 형성된 주거지역이 상대적으로 대지면적이 협소함을 보여준다. 비세장형 블록은 전체 23블록 중 평균대지면적이 협소함을 보여준다. 즉 전체 23블록 중 평균대지면적이 200-250 m<sup>2</sup>인 경우가 10블록으로 가장 많고, 그 다음이 150-200 m<sup>2</sup> 사이에 분포한다. 부정형 블록의 경우 전체 28 블록 중 200-250 m<sup>2</sup>인 경우도 10 블록으로 가장 많지만 이보다 작은 150-200 m<sup>2</sup>의 범위와 100-150 m<sup>2</sup>의 경우도 각각 8블록씩 차지하여 상대적으로 블록당 평균대지면적이 작게 나타남을 알 수 있고, 이것은 블록당 필지수가 타 유형에 비해 많음을 의미하는 것으로 주거여건이 취약함을 근원적으로 보여주는 것이다. <표 9>는 이러한 블록내 밀도 및 배치

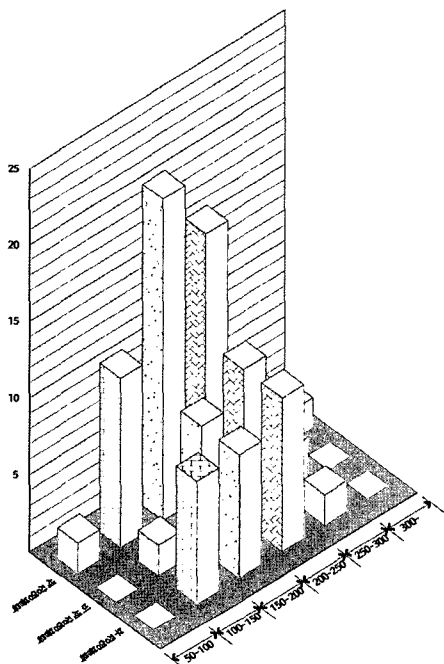


그림 10. 블록유형별 대지면적분포

특성을 분석하여 나타낸 것이다. 여기서는 세장형블록, 비세장형블록, 부정형블록에 속하는 109블록 중 9개를 추출하여 구체적인 분석을 진행하였다. 이 9개의 블록이 전체 블록 중 어떤 대표성을 지닌다고 정의할 수는 없지만, 각각의 블록의 유형별 특성을 설명할 수 있는 사례로서 제시된 것으로 일반적인 도시주거지의 블록특성을 설명하는 근거로 해석될 수 있다.

단독주택지 블록구조의 밀도특성은 평면상의 밀도와 입면상의 밀도로 나누어 분석할 수 있을 것이다. 평면상의 밀도특성은 블록단위의 건폐율을 통하여 확인이 가능한데 현재 분석대상으로 제시된 9블록은 최저 56.65%에서 최대 62.39%사이에 분포한다. 이렇게 일반주거지역의 법정 건폐율 60%를 상회하는 것은 항측도의 자료를 기준으로 하였기 때문에 법규상 제외되는 면적을 감안한 건폐율과는 차이가 있다. 한편 입면상의 밀도특성은 <표 9>에서와 같이 건축물의 규모에 따른 입면모델링으로 파악이 가능하다.

<표 9>에서 나타나듯이 대다수의 블록에서는 향에 대한 고려보다는 도로에 대한 접근을 중요하게 생각한 건물배치방식을 보여주고 있는 바, 외부공간에 대한 배려가 소극적으로 이루어지고 있음을 알 수 있다. ‘불광동재건축주택단지’나 ‘우이동국민주택단지’에서도 최대한의 건폐율을 확보하고자 하였으므로, 외부공간이 서로 유기적으로 관계되지 못하고 있다.

이러한 특성을 유형별로 살펴보면, 우선 세장형블록에서는 비록 D-45와 같이 3Layer 구조의 블록에서는 비교적 고밀을 유지하면서도 필지별 밀도 및 배치특성이 균등하게 조성되어 있음을 알 수 있다. A-9블록은 비록 평균대지면적이 가장 작게 나타나긴 하지만 필지형태 및 면적이 균일하게 조성이 되어졌고 비교적 여유있는 밀도가 확보되었다. 이는 4층 규모의 근생시설 및 다세대/다가구주택이 블록의 많은 부분을 차지하지만 입면밀도에 있어서도 다소 여유있게 나타남을 확인할 수 있다. 한편 B-17블록과 D-45블록은 필지형태 및 면적이 불균일하게 이루어져 있으며 입면상에서도 집적된 밀도체계를 나타내고 있으며 특히 D-45의 경우는 막다른 골목의 생성으로 필지별 개발이 극도로 불리하게 보여진다.

비세장형의 경우는 사례에 따라 밀도 및 배치특성이 차이가 크게 나타나지만 Layer수가 많고 필지수도 많은 D-25의 경우가 보다 보편적인 사례로 해석할 수 있을 것이다. 즉 막다른 도로에 의한 진입을 가장 우선적으로 고려하여 블록내 필지별 배치방식이 결정지어지게 되며, 소형 필지로의 구성이 블록내 고밀화를 이끌게 되는 중요한 요소임을 알 수 있다. 여기서도 역시 향에 대한 고려는 크게 배려가 되지 않고 외부공간의 분산으로 실제 사용가능한 외부공간은 크게 부족하게 보인다. 필지형태 및 면적도 불균일하며 평면상으로 보다 집적된 밀도체계를 확인할 수 있으며, 필지별 개발이 극도로 불리하게 파악된다. C-8의 경우 단지조성당시부터 여유있는 대지면적이

표 9. 단위블록 유형별 밀도 및 배치특성

	세장형 블록	비세장형 블록	부정형 블록
향측도			
평면 밀도 및 용도			
입면 밀도			
	<p>블록명: A-9 2-layer                      블록면적: 2,115.80m<sup>2</sup> 필지수: 15                      블록건축면적: 1,277.16m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 60.36%                      평균대지면적: 141.05m<sup>2</sup>                      *필지형태 및 면적 균일                      비교적 여유있는 밀도 확보</p>	<p>블록명: C-8 10필지이하                      블록면적: 1,552.24m<sup>2</sup> 필지수: 6                      블록건축면적: 879.45m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 56.65%                      평균대지면적: 258.70m<sup>2</sup>                      *가장 여유있는 단위필지 면적 확보                      블록내 평/입면상의 여유있는 밀도 확보</p>	<p>블록명: A-8 △형                      블록면적: 2,487.82m<sup>2</sup> 필지수: 17                      블록건축면적: 1,519.29m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 61.06%                      평균대지면적: 144.34m<sup>2</sup>                      *필지형태 및 면적 불균일                      향보다 필지형태에 따른 배치</p>
향측도			
평면 밀도 및 용도			
입면 밀도			
	<p>블록명: B-17 2-layer                      블록면적: 3,443.14m<sup>2</sup> 필지수: 17                      블록건축면적: 1,979.35m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 57.48%                      평균대지면적: 202.53m<sup>2</sup>                      *필지형태 및 면적 비교적 균일                      입면상의 집적된 밀도 체계</p>	<p>블록명: B-13 10필지이하                      블록면적: 2,023.26m<sup>2</sup> 필지수: 9                      블록건축면적: 1,263.41m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 62.44%                      평균대지면적: 223.62m<sup>2</sup>                      *필지형태 및 면적 불균일                      막다른 골목 생성, 집적된 밀도체계</p>	<p>블록명: B-26 ㄱ자형                      블록면적: 4,032.07m<sup>2</sup> 필지수: 19                      블록건축면적: 2,515.90m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 62.39%                      평균대지면적: 209.81m<sup>2</sup>                      *필지형태 및 면적 비교적 균일                      향 보다 도로와의 관계에 의한 배치</p>
향측도			
평면 밀도 및 용도			
입면 밀도			
	<p>블록명: D-45 3-layer                      블록면적: 3,258.41m<sup>2</sup> 필지수: 23                      블록건축면적: 1,973.18m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 60.55%                      평균대지면적: 142.28m<sup>2</sup>                      *필지형태 및 면적 불균일, 막다른 골목 생성                      평/입면상의 집적된 밀도체계, 필지별개발불리</p>	<p>블록명: D-25 10필지초과                      블록면적: 3,882.02m<sup>2</sup> 필지수: 27                      블록건축면적: 2,411.86m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 61.12%                      평균대지면적: 142.21m<sup>2</sup>                      *필지형태 및 면적 불균일, 막다른 골목 생성                      평면상의 집적된 밀도체계, 필지별개발 불리</p>	<p>블록명: D-29 기타형                      블록면적: 2,188.97m<sup>2</sup> 필지수: 10                      블록건축면적: 1,317.00m<sup>2</sup>                      블록건폐율: 60.16%                      평균대지면적: 217.42m<sup>2</sup>                      *필지형태 및 면적 불균일, 막다른 골목 생성                      평면상의 집적된 밀도체계, 필지별개발 불리</p>

■ 다가구/다세대, □ 근생, ▣ 단독주택

확보되었으므로 블록건폐율 56.65%에서 보여지듯이 블록 내 평/입면상의 가장 여유있는 밀도의 확보가 가능해졌다. 하지만 이러한 장점은 <표 9>에서와 같이 필지별 다세대/다가구로의 개발을 촉진시키는 역할을 수행하여 이에 대한 적극적인 대책이 강구되지 않는다면, 장차 가장 난개발지역으로 남을 여지를 지니고 있다.

부정형블록은 도시단독주택지의 문제점을 많이 내포하고 있는 유형이다. B-26블록은 그래도 각 필지별 어느정도 정형적인 형태를 취하고 있긴 하지만, A-8, D-29에서와 같이 일반적으로는 부정형적인 블록의 선형이 필지구획선예까지 확장되어 필지의 형태와 건축물의 형태, 그리고 필지내 배치방식에까지 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 즉 분석대상 블록 모두 60%이상의 건폐율을 나타내며 일정치 않은 외부공간구조와 진입방식을 보여준다. 이렇게 평면상에 집적된 밀도체계를 보여주는 한편 입면 밀도에 있어서는 다소 여유있는 구성을 알 수 있다. 이것은 필지별 개발이 불리하여 비세장형 블록과 함께 블록단위개발의 가능성 역시 가장 크다는 것을 의미한다.

### 3. 단위블록의 접도 특성

분석대상지의 블록이 접하는 도로는 일반적으로 4m, 6m 폭을 지니고 있으며 부분적으로 8m, 12m 폭을 지닌 블록도 있었다. 이러한 인접도로의 폭은 도로-블록-필지간의 연결관계에 있어서 열악한 주거환경을 형성하는 중요한 요인이 되었다. <그림 11>에서는 '우이동국민주택단지(B)'와 그 주변지역(D)의 접도특성을 확인할 수 있다. 여기서는 세장형 블록과 비세장형 블록 그리고 부정형 블록의 접도방식이 모두 나타난다.

B-10, B-15와 같이 주로 세장형 블록으로 구성된 블록에서는 일반적으로 전후면 도로진입의 여건이 양호하며 이러한 도로에서의 진입에 대응하는 건축형태를 취하고 있다. 블록의 크기도 26.1×98.8m와 32.9×95.8m로 거의 일정하게 나타나고 있으며, 블록내 필지로의 접근성을 균등히 유지하고자 하였다. 인접도로와의 접목방식도 세장형블록에서는 +자형이 주로 나타나며, 이는 주택지내에서의 일관된 도로체계를 보여주는 것이다.

한편 D-30, B-13과 같은 비세장형블록의 경우는 막다른 골목에 의한 접근의 필요성으로 건물의 배치형식이 블록내 불균일한 양상을 나타내고 있으며 이로 인하여 오픈스페이스의 성격역시 도시 생활에 필요한 적정 외부공간으로서의 역할이 거의 상실되고 정적 건폐율 확보를 위해 제공된 건축면적 이외의 잔여지로서 주변대지와 서로 연계되지 않고 무질서하게 나타나게 된다.

부정형 블록의 접도특성은 더 많은 문제를 나타내고 있다. 블록내 일부필지들은 블록을 에워싼 진입로에서 2m 이하의 폭을 지닌 막다른 골목을 이용하여 진입해야 하는 필지의 수가 전 블록에 걸쳐 상당수에 이르고 있다. 블록의 형태가 부정형이므로 도로의 접목방식 역시 <그림 11>과 같이 T자형, +자형, L자형, Y자형등으로 일관

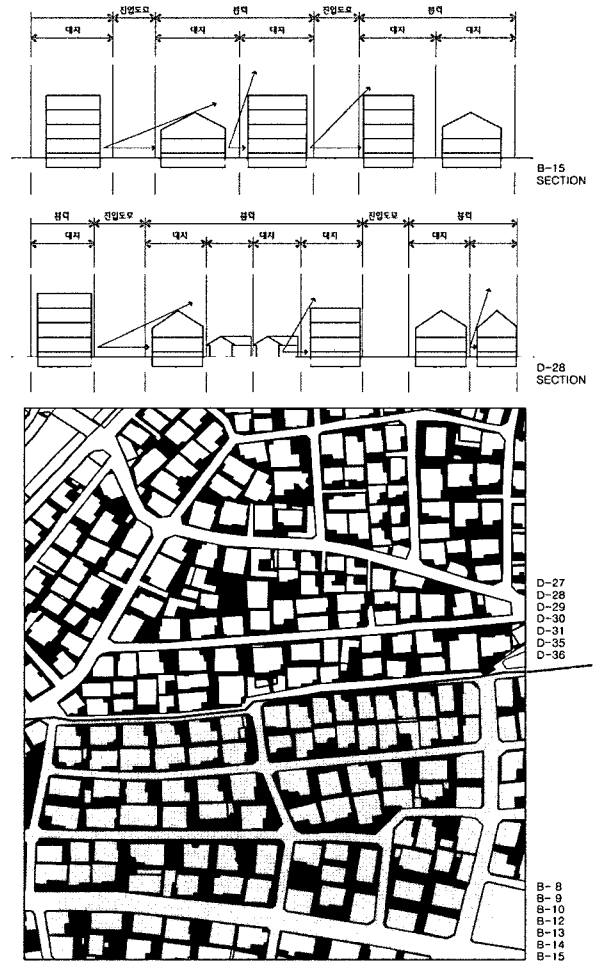


그림 11. 단독주택지 블록의 접도특성

되지 않는 양상을 보여준다. 이러한 접목방식의 비일관성은 도로폭의 절대적 부족, 도로내 노폭의 변화, 인접 블록들과 도로간의 방향성의 부재들과 함께 현대의 생활상을 수용하는데 있어 근본적인 한계를 드러내는 요인이 되는 것이다. 즉 세장형블록과 일부 비세장형 블록에서는 일반적으로 균일한 정도로 확보된 도로폭과 길이로 인하여 도시단독주택지역의 고밀화경향을 어느정도 완화시키는 역할을 하고 있지만, 부정형 블록의 경우 도로의 선형이 상대적으로 정형적이지 못하고 이로 인하여 필지의 형태와 크기가 균일하지 못하며, 접근이 양호한 필지를 중심으로 고밀주거형식으로 신축되어지는 현상이 나타나, 접근이 불리한 필지에 대한 블록단위의 신중한 계획적 배려가 있어야 함을 알 수 있다.

## V. 결 론

본 연구는 단위블록이 기존의 주택지의 물리적 구조를 해체하지 않고 개선시킬수 있는 새로운 주거형식을 제안하기 위한 전단계로서 진행된 것이다. 즉 도시단독주택지를 구성하는 제반요소들 중 단위필지와 大街區의 매개적 역할을 하는 단위블록에 초점을 맞추어 유형화를 시도하

고 그 물리적 특성을 분석한 것이다. 이와 같은 분석의 결과 도시단독주택지의 물리적 특성은 다음과 같다.

- 도시단독주택지를 구성하고 있는 단위블록은 크게 세장형블록, 비세장형블록, 그리고 부정형블록으로 유형화가 가능하다.

- 세장형블록은 1:2 이상으로 일반적으로 필지별 여건이 비교적 균일한 2-layer구성이 주를 이루고 있다. 비세장형 블록은 세장비 1:2이하로 규모에 따른 분류가 다시 가능한데, 일반적으로 막다른 골목이 생성되고 필지별 여건이 불균일한 특성을 나타낸다. 부정형 블록은 블록형태, layer수등도 불균일하며 막다른 골목이 형성되었다.

- 단위블록의 필지분포특성에서는 세장형블록과 비세장형 블록의 경우 부정형블록보다 필지의 물리적 여건이나 필지수 등이 균등하고 집중되어 있으며, 일정함을 알 수 있다. 부정형 블록은 보다 폭넓은 분포특성을 나타내어 필지별 여건이 불리하다.

- 단위블록의 밀도 및 배치특성에 있어서 세장형 블록은 비교적 고밀을 유지하면서도 균등한 특성을 보이고 비세장형블록은 막다른 골목의 생성에 따른 배치방식의 결정과 소형필지의 구성으로 블록내 고밀화가 진행되고 있음을 알 수 있다. 부정형 블록의 선형이 필지구획선에까지 확장되어 필지의 형태와 건축물의 형태, 그리고 필지내 배치방식에 까지 영향을 미치고 있다.

- 단위블록의 접도특성은 도로에서의 진입에 대응하는 건축형태를 취하고 있는 세장형블록과 블록내 접근의 필

요성으로 불균일한 배치방식을 보여주는 비세장형블록, 그리고 일관성없는 도로체계로 접근의 양·불량에 따라 개발의 정도가 극도로 갈리는 부정형 블록등으로 특징지어진다.

본 연구는 단위블록의 관점에서 도시단독주택지를 해석하고자 시도한 것이다. 이러한 다양한 관점에서의 도시주거지에 대한 연구를 바탕으로 도시적 맥락을 겨우 만들어가는 기존의 단독주택지역에 대한 건축적 해결책의 제안에 대한 연구가 보다 다양하게 이루어질 수 있을 것이다.

#### 참 고 문 헌

1. 송인호(1990), 도시형한옥의 유형연구 1930년-1960년의 서울을 중심으로, 박사학위논문, 서울대학교.
2. 전병권(2002), 서울시 단독주택지의 변화와 주거건축유형의 적용에 관한 연구, 박사학위논문, 홍익대학교.
3. 임창복외3인(2002), 한국적 도시주거지 모형개발에 관한 연구, 대한건축학회논문집 18권3호(통권161호).
4. 이민화/서기영(2002), 도심거주축진을 위한 주택시책에 관한 연구, 대한건축학회논문집18권10호(통권168호).
5. 시정개발연구원(1995), 주택시가지 주거밀도에 관한 연구.
6. 강부성의 6인(1999), 한국공동주택계획의 역사, 세진사.
7. 대한주택공사(1992), 대한주택공사 30년사.
8. 강복구(1998), 강복구 도시기본계획.

(接受: 2007. 4. 25)