

## ‘공동주택단지 조성을 위한 지구단위계획 수립기준’에 대한 전문가집단 간 인식 차이 분석

### An Analysis of the Difference in Awareness on ‘Divisional Planning Guideline of District Units Plans for Creation of Multi-Family Housing’ among the Expert Groups

김진우\*  
Kim, Jin-Woo

오세규\*\*  
Oh, Se-Gyu

류영국\*\*\*  
Ryu, Yong Guk

#### Abstract

This study aims to understand differences in what specialists groups think important to establish district units plans. The result of the study is as follows. There were differences in thinking by specialists on standards and procedure of establishment, characteristics of the plans. For the standards of establishment, there was a remarkable difference in thinking on the importance. In the search for the importance on the establishment procedure, the groups of architects, construction firms, researchers and professors & instructors thought listening to opinions of residents important and public officials considered review by the City Planning Council important. In the survey on characteristics of district units plans, the most respondents answered ‘plans led by private sectors focusing on residents’ and ‘plans to practice for actualization of urban plans’. Public officials and researchers answered that district units plans should be practical plans for actualization of urban plans with strong characteristics of work. The groups of architects, construction firms and professors/instructors mostly thought that private sector led plans focusing on residents as characteristics of district units plans. It was understood that construction firms think that the parts related to conditions for construction across overall standards of establishment, procedure of establishment are important. The specialists who think that the plans should be private sector led plans focusing on residents on which the residents’ opinions are reflected were the groups of architects and professors/instructors.

Keywords : Multi-family Housing, District Units Plan, Specialists’ Perceptions

주요어 : 공동주택단지, 지구단위계획, 전문가 인식

## 1. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

2003년부터 적용된 제1종지구단위계획에 의해 조성된 공동주택단지들이 도심안에 들어서고 있다. 이렇게 들어선 공동주택단지들은 도시공간에 긍정적 부정적 영향을 주고 있다.

많은 전문가들이 참여하게 되는 지구단위계획은 도시 맥락을 고려한 공동주택단지를 조성하기 위한 것이다. 지

구단위계획은 수립지침에 의해 작성되어 수립절차에 의해 변경되고 결정된다. 전문가 집단은 서로 다른 이해관계를 가지고 지구단위계획에 직간접적으로 관여하게 된다. 이러한 지구단위계획의 방향은 계획을 수립하는 과정에서 전문가들의 생각이 많이 반영 된다. 전문가들 각각의 입장 차이때문에 계획 결정의 어려움이 발생한다. 지구단위계획에 대한 전문가를 대상으로하는 기존의 연구들은 지구단위계획 작성과정에서 지역주민과 전문가의 의사반영에 대한 연구, 전문가설문을 통한 개선방안 연구 등 지구단위계획의 운영과 제도의 개선을 위한 목적으로 전문가의 의견을 필요로 하는 연구들이었다. 따라서, 기존 연구들을 통해서 지구단위계획에 대한 전문가 집단별 인식의 차이를 가늠하기 힘들다. 이에 지구단위계획에 대한 전문가별 인식의 차이에 대한 분석을 통해 계획 수립과 결정의 과정에서 나타나는 전문가 집단간의 의견충돌의 지점을 살펴볼 필요가 있다.

본 연구의 목적은 전문가 집단별로 공동주택단지 조성을 위해 수립되어지는 지구단위계획의 수립기준에 대한

\*정회원(주저자), 전남대학교 건축학부 시간강사, 공학박사

\*\*정회원(교신저자), 전남대학교 건축학부 교수, 공학박사

\*\*\*정회원, 지오시티(주) 대표이사, 공학박사

**Corresponding Author:** Se-Gyu Oh, School of Architecture, Chonnam National University, 300 Yongbong-dong, Buk-gu, Gwangju, 500-757, Korea, E-mail: oskar@chonnam.ac.kr

이 논문은 2011년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 2011-0016526).

이 논문은 2012년도 김진우의 박사학위논문 결과의 일부를 수정·보완한 연구임.

인식의 차이를 알아보고자 하는데 있다. 연구를 통해 지구단위계획 수립 과정 속에서 나타나는 의견 충돌의 원인을 예측하고, 서로의 생각의 차이에 대한 이해를 통해 좀 더 원활한 계획 수립이 가능하기를 기대한다.

2. 연구 범위 및 방법

지구단위계획에 대한 전문가 설문조사는 2011년 5월 15일부터 8월14일까지 약 3개월간 광주광역시 지구단위계획 관련 전문가 122명을 대상으로 실시하였다.

Table 1. A Method & Limits of Survey

Contents	
Term	2011. 5. 15.~2011. 8. 14.
Subject	The expert groups
Method	Questionnaire
The number of copies	122p
Contents of survey	Character, Process, Planning standard of district unit plan

조사의 주요내용은 설문응답자의 일반사항과 제1종 지구단위계획의 수립기준이며, 전문가별로 좀더 정확한 인식의 차이를 이해하기 위해 수립절차, 계획성격등의 내용도 포함하여 조사하였다. 조사방법은 조사원이 배포후 회수하였고, 분석방법은 SPSS통계처리 프로그램을 이용하여 분석하였다.

II. 지구단위계획에 대한 전문가 인식조사 및 분석

1. 전문가의 일반사항

공동주택단지 조성을 위해 계획되어지는 지구단위계획에 대한 시각을 알아보기 위해 전문가 설문을 실시하였다. 설문대상은 제1종지구단위계획에 참여한 건축사, 건설사, 공무원, 연구자, 교수/강사이다.

Table 2. Job Frequency of the Expert Groups

Job	Frequency	Percent	Valid percent
Architect	22	18.0	18.0
Construction firm	14	11.5	11.5
Official	32	26.2	26.2
Researcher	21	17.2	17.2
Professor/Lecturer	21	17.2	17.2
ETC	12	9.8	9.8
Total	122	100.0	100.0

설문은 지구단위계획의 수립기준, 수립절차, 지구단위계획의 성격에 대한 내용으로 전문가 122명에 대해 실시하였다. 설문에 응한 전문가의 경력은 '10년 이상~20년 미만'이 48.4%, '20년 이상'이 29.0%이다. 지구단위계획 참여횟수는 평균 4.5회다.

2. 전문가 설문내용의 설정<sup>1)</sup>

지구단위계획에 대한 전문가 설문 내용은 <Figure 1>과

같다. 전문가 설문 내용은 지구단위계획의 입안 및 결정절차 관련질문, 지구단위계획의 부문별 계획수립 기준에 관한 질문, 지구단위계획의 성격에 관한 질문으로 구성되어 있다.

지구단위계획의 입안 및 결정절차에 관한 질문과 지구단위계획의 성격에 관한 질문은 문항에 대해 선택하게 하였고, 지구단위계획 부문별 계획수립 기준에 대해서는 7점 척도로 중요도를 체크하도록 하였다.

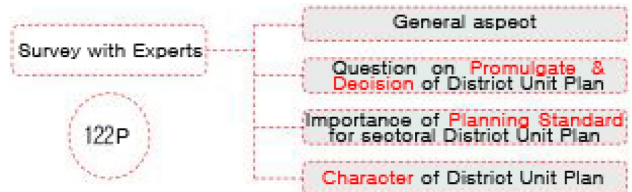


Figure 1. Survey with Experts

3. 지구단위계획에 대한 전문가인식 분석

지구단위계획에 대한 전문가인식에 대한 설문의 분석을 통해 지구단위계획의 성격과 중요하게 생각하는 수립절차와 수립지침에 대한 전문가 집단별 인식 차이를 가능해 보고자 하였다. 설문에 대한 타당성 분석결과 지구단위계획의 수립절차, 수립지침 및 계획의 성격관련 설문의 문항에 대한 크론바흐 알파 값이 0.77~0.87로 나타났다. 설문의 내용은 통계적으로 타당성이 있다고 할 수 있다.

1) 지구단위계획의 성격에 관한 설문분석

공동주택단지 조성을 위한 지구단위계획은 주민의 삶의 질 향상을 목적으로 수립된다. 전문가들은 어떤 성격의 지구단위계획을 생각하며 지구단위계획의 수립에 참여하는가는 중요한 문제이다. 지구단위계획을 수립하는 전문가들은 자신들이 생각하는 지구단위계획의 성격을 바탕으로 계획에 참여하게 된다.

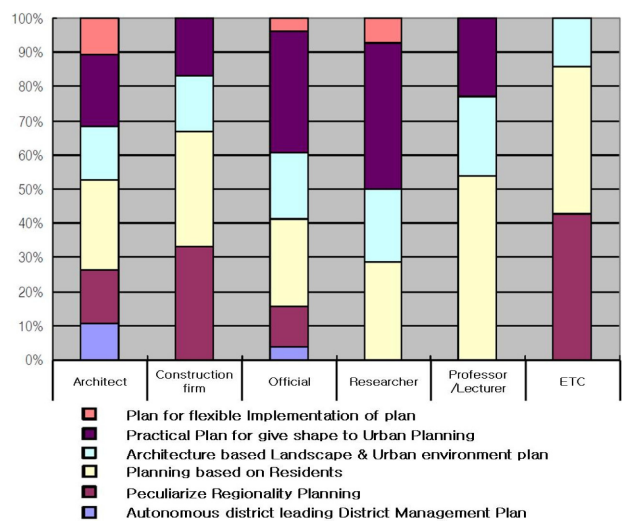


Figure 2. Character of District Units Plans

1) 2005년 5월 제1종 지구단위계획수립지침 개정본과 2009년 '지구단위계획의 이해' 단행본의 내용을 바탕으로 설문의 내용을 작성하였다.

지구단위계획은 어떤 성격의 계획이 되어야 하는가에 대한 질문에서 가장 빈도수가 많은 답이 ‘주민 중심의 민간유도형 계획’이다. 특히 교수/강사 집단은 54%가 ‘주민 중심의 민간유도형 계획’에 대해 가장 많이 답하였다.

전문가별로 지구단위계획의 성격에 대한 관점을 살펴보면, 건축사와 교수/강사는 ‘주민 중심의 민간유도형 계획’, 건설사는 ‘지역의 특성 등을 반영하는 즉지적 계획’과 ‘주민 중심의 민간유도형 계획’, 공무원과 연구원은 ‘도시계획의 구체화를 위한 실천적 계획’이 되어야 한다고 보는 견해가 많다.

2) 지구단위계획의 수립절차관련 설문 분석

지구단위계획의 수립절차는 11단계로 구성되어 있다. 지구단위계획을 수립하는 절차에 따라 진행되는 과정에서 전문가들은 각자 참여하게 되는 과정이 다르다. 이로 인하여, 전문가집단별로 수립하는 절차에 대한 인식의 차이가 발생하게 된다. 수립절차에 대한 전문가집단별 인식의 차이를 알아 보기위한 설문은 지구단위계획의 수립절차 중 ‘가장 중요하게 생각되는 과정’, ‘가장 중요하지 않게 생각되어지는 과정’, ‘지구단위계획의 수립에 가장 많은 영향을 미치는 것으로 생각되어지는 과정’에 대한 내용으로 실시하였다.

(1) 수립절차 중 지구단위계획에 중요한 과정

수립절차 중 지구단위계획 수립에 가장 중요한 과정에 대한 설문에서 전문가들은 주민의견청취에 대한 답을 가장 많이 함으로서 지구단위계획 수립에 있어 가장 중요한 과정을 주민의견청취 과정으로 생각하는 것으로 나타났다. 특히 건축사 30%, 건설사 42%, 교수/강사 31%가 주민의견청취를 가장 중요한 과정으로 답하였으며, 공무원은 시도 도시계획위원회 심의 과정(23%)과 지구단위계획안 작성 과정(33%)을, 연구원은 지구단위계획안 작성

과정(29%)과 주민의견청취 과정(28%)을 가장 중요한 과정으로 답하였다. 연구원이나 공무원은 공통적으로 지구단위계획안 작성과정에 대해 중요하다고 인식하는 것으로 나타났다.

(2) 수립절차 중 지구단위계획에 중요하지 않은 과정

수립절차에 의해 지구단위계획을 수립해가는 과정에서 상대적으로 중요하지 않은 과정에 대한 응답에서 건축사(29%)와 교수/강사(42%)는 시군구 도시계획위원회 자문 과정을 중요하지 않게 생각하였다. 건설사(37%)는 시도 도시계획위원회 심의 과정, 공무원(25%)은 일반열람과정, 연구원(30%)은 관계행정기관의 장과 협의 과정을 중요하지 않은 과정으로 생각하고 있었다.

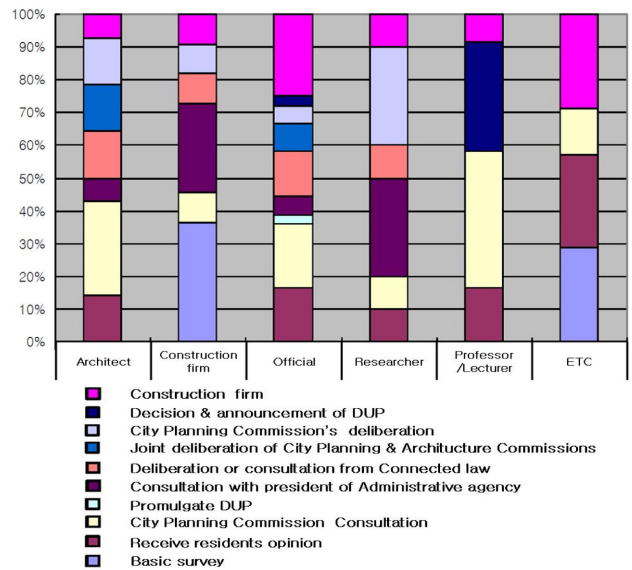


Figure 4. Process Isn't Important to District Units Plans Among the Establishing Procedure

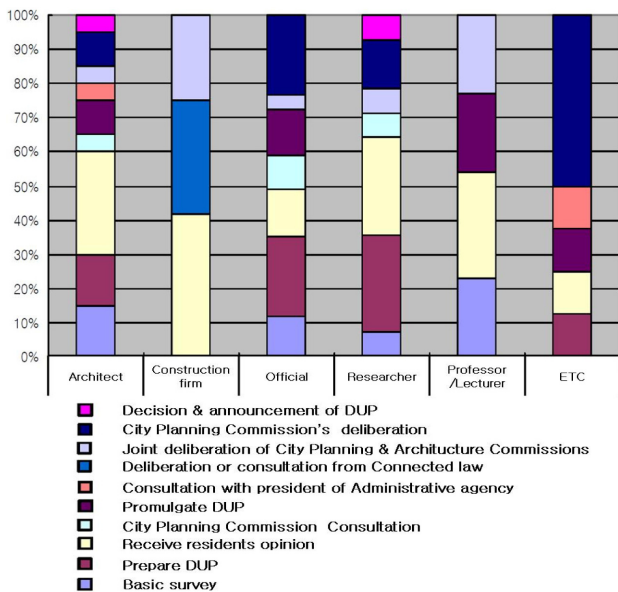


Figure 3. The Most Important Process to District Units Plans Among the Establishing Procedure

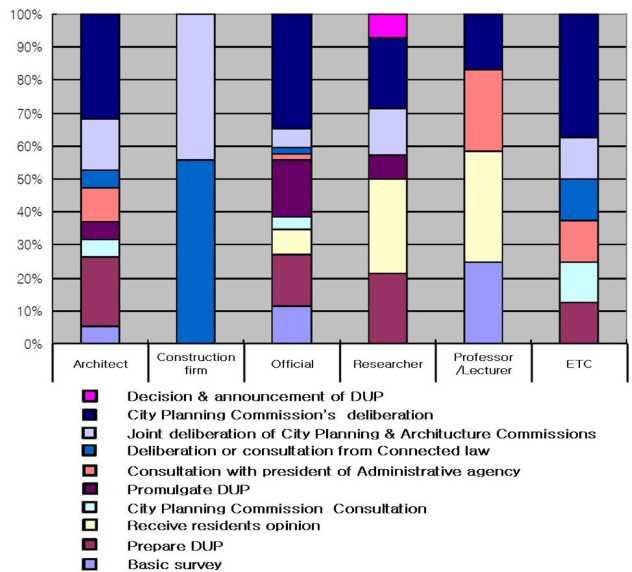


Figure 5. The Most Impactive Process to District Units Plans Among the Establishing Procedure

(3) 지구단위계획 수립에 가장 많은 영향을 주는 과정 지구단위계획의 수립에 영향을 주는 과정에 대해 건축사(32%)와 공무원(35%)은 시도 도시계획위원회 심의과정으로 답하였다. 건설사는 관계 법률에서 정하는 심의 또는 협의 과정(56%)을, 연구원(28%)과 교수/강사(33%)는 주민의견청취 과정을 지구단위계획 수립에 가장 많은 영향을 주는 과정으로 답하였다.

3) 지구단위계획 수립기준에 대한 중요도

지구단위계획은 부문별 수립기준에 준하여 수립한다. 따라서, 지구단위계획의 부문별 수립기준은 계획내용과 직접적인 관계가 있다. 이에 중요도 설문문을 통해 지구단위계획 부문별 계획수립기준에 대한 전문가 집단별 인식 차이를 살펴보았다.

(1) 부문별 세부항목에 대한 중요도

행위제한의 완화의 세부항목과 관련하여 건축사는 주차장설치 기준 완화 항목에 대해 5.67의 중요도값을 보여 중요한 세부항목으로 보고 있었다. 건설사는 행위제한의 완화에 대해 중요한 수립기준으로 생각하고 있으며, 특히 용적률완화에 대해 7.00으로 매우 중요한 수립기준으로 보고 있다. 이에 반해 공무원과 연구원은 완화와 관련된 항목보다는 완화규정의 제한을 중요한 항목으로 보고 있다. 행위제한의 완화와 관련하여 건설사와 공무원/연구원의 입장이 전혀 반대임을 알 수 있다. 교수/강사는 용적률완화와 높이완화를 중요하게 생각하고 있다. 행위제한의 완화에 대해 중요하게 생각하고 있는 집단은 건설사와 교수/강사이다. 그러나, 세부항목에서 차이점이 있다. 완화규정의 제한에 대해 교수/강사(5.00)는 건설사(4.33)보다 상대적으로 더 중요하게 생각하고 있다.

Table 3. Importance of Subsection Related Alleviate Restriction

Subsection related alleviate restriction	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Building use	3.061	.012	5.20	6.33	4.53	4.57	4.60	4.75
Building coverage ratio	2.531	.033	4.11	5.67	4.28	4.29	4.60	3.75
Floor area ratio	7.662	.000	5.11	7.00	4.19	4.71	5.80	4.75
Building height	1.485	.200	4.78	5.33	4.53	4.86	5.80	4.50
Parking standard	2.031	.079	5.67	6.00	4.78	4.86	5.00	5.25
Restriction of alleviate regulation	1.263	.285	4.33	4.33	4.91	5.29	5.00	4.25

행위제한의 완화 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, 용도완화(Sig. = 0.012<0.05)와 용적률완화(Sig. = 0.000<0.05)에 대해서 전문가별 인식의 차이가 있다고 할 수 있다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, 용도완화에 대해서는 공무원과 건설사의 인식의 차이가 있는 것으로 나타났다. 용적률완화에 대해서는 대학교수와 공무원이 차이가 있고, 건설사와 공무원/연구원이 인식의 차

Table 4. Importance of Subsection Related Use Zoning/Use District

Subsection related use zoning / use district	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Application of urban management planning guideline	3.479	.006	4.89	4.67	5.69	4.86	4.80	4.00
Harmonize with infrastructure capacity	2.963	.015	4.67	4.33	5.38	5.00	5.00	4.50
Conversion of use zoning / use district	1.735	.132	5.44	5.67	5.34	4.71	5.40	4.50
Designate sub-classification of general residential zone	.622	.683	4.80	5.67	5.03	5.00	5.00	5.00
Caution to high-density development of preservation area	5.669	.000	5.56	4.33	5.25	5.00	3.60	4.67
Alternatives for conversion of use zoning / use district	4.868	.000	5.22	4.67	5.41	5.57	3.80	4.50

이가 있는 것으로 나타났다.

용도지역/용도지구 관련 수립기준에 대해 상대적으로 공무원이 가장 중요하게 생각하는 것으로 보이고, 교수/강사가 가장 중요하지 않게 생각하는 것으로 나타났다. 용도지역/용도지구와 관련한 세부항목의 중요도에 대해서 건축사는 ‘보전지역 고밀개발에 유의’하라는 항목에 대해 중요하게 생각하고 있다. 건설사는 용도지역지구의 변경과 일반주거지역 중세분지정에 대해 중요하게 생각하고 있다. 공무원은 도시관리계획수립지침 기준 적용에 대해 5.69의 중요도값을 보여 상대적으로 더 중요한 항목으로 생각하는 것으로 나타났다. 연구원은 ‘용도지역지구 변경시 다른 계획과 함께 고려’하여야 한다는 점을 중요하게 생각하고 있다. 교수/강사는 용도지역지구의 변경에 대해 중요하게 생각하고 있으나, 보전지역고밀개발에 유의하라는 항목과 용도지역지구변경시 다른 계획과 함께 고려하여야 한다는 항목에 대해 상대적으로 중요하지 않게 생각하는 것으로 나타났다.

용도지역/용도지구 수립기준 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘보전지역고밀개발유의’(Sig. = 0.00<0.05), ‘용도지역지구 변경시 다른 계획 함께 고려’(Sig. = 0.00<0.05) 등의 항목에 대해 전문가별 통계적 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘보전지역고밀개발유의’ 항목에서는 통계적으로 건축사/공무원과 교수/강사가 인식의 차이가 있는 것으로 나타났고, ‘용도지역지구 변경시 다른 계획 함께 고려’ 항목에서는 공무원/연구원과 교수/강사가 인식의 차이가 있는 것으로 나타났다.

환경관리에 대한 수립기준은 건설사가 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타났고, 교수/강사는 상대적으로 가장 낮은 중요도 값을 나타냈다. 환경관리 수립기준의 세부항목

Table 5. Importance of Subsection Related Environmental Management

Subsection related environmental management	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Natural environment conservation	2.190	.060	4.30	5.33	4.84	5.57	4.60	4.25
Energy resources recycling	2.550	.032	4.90	5.67	4.50	5.29	4.20	5.00
Prevent environmental pollution	.910	.477	5.00	6.00	5.22	5.29	5.00	5.00

에 대한 중요도는 건축사·건설사·공무원·교수/강사는 환경오염방지, 연구원은 자연환경보전을 상대적으로 더 중요하게 생각하고 있다. 환경관리 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, 유의확률이 0.05보다 크게 나타났다. 따라서, 세부항목에 대한 전문가별 인식에 있어서 통계적인 차이를 볼 수 없다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과에서도 전문가별 인식의 차이가 있다고 할 수 없다.

기반시설 수립기준에 대해 건설사가 가장 중요하게 생각하고 있으며, 건축사는 가장 낮은 값을 보인다. 기반시

Table 6. Importance of Subsection Related Infrastructure

Subsection related Infrastructure	F	Sig.	Occupational importance (7P Scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Infrastructure capacity	3.324	.008	4.50	6.50	5.50	5.00	4.80	4.75
Resources saving & recycling	.834	.528	5.11	5.50	4.91	5.43	4.80	4.75
Convenience	.539	.743	5.11	5.00	4.88	5.57	5.20	4.75

설 수립기준의 세부항목에 대한 중요도는 건축사는 자원 절약재활용과 기반시설 편의성, 건설사·공무원은 기반시설의 용량, 연구원과 교수/강사는 기반시설의 편의성을 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 기반시설 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, 세부항목에 대한 전문가별 인식에 있어서 통계적인 차이는 없는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과에서도 통계적 차이가 없게 나타났다.

교통처리 수립기준에 대한 중요도에서는 교수/강사가 5.70으로 가장 높게 나타났고, 건축사는 교통처리 수립기준에 대해 중요하게 생각하지 않은 것으로 나타났다. 교통처리 수립기준의 세부항목에 대한 중요도는 건축사는 ‘교통량’, ‘출입금지 및 허용구간’ 항목에 대해 중요하게 생각하고 있었고, 건설사는 ‘교통량’, ‘보행환경확보를 위한 시설’의 항목을 매우 중요하게 생각하고 있었다. 공무

Table 7. Importance of Subsection Related Traffic Management

Subsection related traffic management	F	Sig.	Occupational importance (7P Scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Traffic	2.555	.031	5.00	6.00	5.34	5.14	6.00	3.75
Limited & permitted area	4.382	.001	5.10	4.50	5.03	4.57	6.40	4.00
Parking access direction	6.924	.000	4.40	4.00	4.69	5.57	6.00	3.25
Vehicle entrance	2.533	.033	4.60	4.00	4.81	5.43	5.60	4.00
Parking lots installation method	4.888	.000	3.70	5.00	4.25	5.29	5.20	3.50
Install parking lots	3.264	.009	3.80	5.00	4.97	5.14	5.20	3.75
Pedestrian circulation planning	1.738	.132	4.80	5.00	5.31	6.00	5.60	4.75
Facilities for pedestrian environment	3.574	.005	4.70	6.50	5.31	6.14	5.60	4.75

원은 ‘교통량’, ‘보행동선계획’, ‘보행환경 확보를 위한 시설’을 중요하게 생각하고 있고, 연구원은 ‘보행동선계획’, ‘보행환경 확보를 위한 시설’을 매우 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타났다. 교수/강사 집단은 ‘교통량’, ‘출입금지 및 허용구간’, ‘주차출입방향’을 매우 중요한 항목으로 생각하였다.

교통처리 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘출입금지 및 허용구간’(Sig. = 0.001<0.05), ‘주차출입방향’(Sig.=0.00<0.05), ‘주차장설치방식’(Sig.=0.00<0.05)등의 항목에 대해 전문가별 중요도가 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘출입금지 및 허용구간’ 항목에서는 교수/강사와 공무원/연구원이 인식의 차이가 있는 것으로 나타났고, ‘주차출입방향’ 항목에서는 교수/강사와 건축사/건설사가 인식의 차이를 보였고, ‘주차장설치방식’ 항목에서는 통계적으로 건축사와 연구원이 인식의 차이가 있다고 할 수 있다.

Table 8. Importance of Subsection Related Household & Plot

Subsection related household & plot	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Traffic operation between pedestrian & vehicle	1.420	.222	5.30	5.33	5.53	5.29	5.00	4.50
Economic feasibility	.360	.875	4.70	5.00	4.72	5.00	4.80	4.50
Landscape	2.223	.057	4.70	4.33	4.81	5.71	5.60	5.00
Optimal size	1.251	.290	4.20	4.67	4.88	5.00	4.60	4.25
View & solar access	.994	.425	5.30	5.33	5.28	5.86	5.00	5.25
Division & merger of land	1.240	.295	4.70	4.67	4.47	5.00	5.00	4.00

가구 및 획지에 대한 중요도에 대해서는 전문가들은 대체로 중요한 항목이 아닌 것으로 인식하고 있었다. 가구 및 획지 수립기준의 세부항목에 대한 중요도에서는 건축사는 ‘보행 및 차량교통소통 고려’와 ‘조망 일조권 고려’(5.30)를 중요한 항목으로 생각하고 있었고, 건설사는 ‘보행 및 차량교통 소통 고려’, ‘경제성 고려’, ‘조망 일조권 고려’(5.33) 항목을, 공무원은 ‘보행 및 차량 교통 소통 고려’(5.53), ‘조망 일조권 고려’(5.28), 연구원은 ‘조망 일조권 고려’(5.86), 교수/강사 집단은 ‘경관고려’(5.60) 항목에 대해 매우 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 여기서 전문가들은 가구 및 획지 수립기준의 세부항목 중 ‘조망 일조권 고려’ 항목을 중요하게 생각하는 것을 알 수 있다. 가구 및 획지의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석 결과, 세부항목에 대한 전문가별 인식에 있어서 통계적인 차이는 없는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과에서도 전문가별 인식의 차이가 없다.

Table 9. Importance of Subsection Related Building Use

Subsection related building use	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Considering characteristic of use zoning / use district	5.457	.000	4.80	5.00	5.63	5.29	5.60	3.67
Use restrictions	4.270	.001	4.60	4.67	5.44	5.29	5.60	4.00
Induce facilities installation for recommended use	8.041	.000	3.80	5.33	5.19	5.29	5.40	3.50
Use designation	2.522	.033	4.60	5.00	5.13	5.14	4.60	4.00
Designate scale for designated use	1.057	.388	4.70	5.50	4.81	4.57	5.00	4.25
Designate use by floor	2.460	.037	4.20	4.67	4.28	4.86	4.20	2.33
Designate prohibition use	3.098	.012	4.50	4.33	5.19	5.57	5.00	3.75
Flexibility of use designation for public facilities land	1.989	.085	4.10	5.00	4.84	5.14	4.20	4.25

건축물의 용도 수립기준을 중요하게 생각하는 전문가는 공무원과 연구원이다. 건축물의 용도 수립지침의 세부항목에 대해 건축사는 전반적으로 중요하지 않게 생각하고 있으며, ‘권장용도 활용 시설 유치 유도’(3.80)를 특히 중요하지 않은 항목으로 생각하고 있다. 그에 반해서 건설사는 ‘권장용도 활용 시설 유치 유도’(5.33)와 ‘지정용도 규모 지정’(5.50) 항목을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 공무원은 ‘지정 목적 용도지역지구의 특성 고려’ 항목을 가장 중요하게 생각하고 있고, 연구원은 ‘불허용도 지정’에 대해 중요하게 생각하고 있다. 교수/강사는 ‘지정 목적 용도 지역지구의 특성 고려’와 ‘용도제한’을 중요하게 보고 있다. 건축물의 용도 수립기준에서 전문가들이

가장 중요하게 생각하는 세부항목은 ‘지정 목적 용도 지역지구의 특성 고려’인 것을 알 수 있다.

건축물의 용도 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘권장용도 활용 시설 유치 유도’(Sig. = 0.00<0.05)의 항목에 대해 전문가별 중요도가 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘권장용도 활용 시설 유치 유도’ 항목에서 건축사와 건설사/공무원/연구원/교수/강사가 인식의 차이가 있는 것으로 나타났다.

Table 10. Importance of Subsection Related Building Scale

Subsection related building scale	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Building coverage ratio	5.387	.000	4.22	5.50	5.72	5.29	5.60	4.25
Floor area ratio	3.836	.003	5.67	6.50	6.00	5.43	5.80	4.50
Building height	2.348	.046	5.44	6.00	5.94	6.14	6.40	5.00
Number of floors	2.431	.039	5.33	5.00	5.66	5.71	6.40	4.75

건축물의 규모에 대한 수립기준은 전문가가 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 세부항목에 대한 중요도에서 건축사가 생각하는 용적률에 대한 중요도는 5.67로 가장 중요한 항목으로 생각하는 것을 알 수 있다. 건설사는 ‘용적률’(6.50)과 ‘건축물의 높이’, 공무원은 ‘용적률(6.00)’, 연구원은 ‘건축물의 높이’(6.14), 교수/강사는 ‘건축물의 높이’(6.40)와 ‘건축물의 층수’(6.40)에 대해 중요도값이 높게 나타났다. 세부항목에 대한 중요도에서 보는 바와 같이 전문가들은 ‘건축물의 높이’를 건축물의 규모 관련 세부항목 중에서 가장 중요한 항목으로 보이고 있음을 알 수 있다.

Table 11. Importance of Subsection Related Arrangement & Alignment of Building

Subsection related arrangement & alignment of building	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
indicial building line	2.456	.038	5.00	5.00	5.81	6.00	5.40	5.67
indicial wall line	2.248	.055	5.56	4.50	5.28	6.00	5.00	5.00
Building boundary line	7.853	.000	5.11	3.50	5.66	5.86	5.00	5.67
Wall boundary line	2.444	.039	5.00	4.00	5.28	5.29	5.00	5.67
Number of household & unit scale plan	1.909	.099	4.44	5.00	5.09	5.29	5.80	4.67
Establish community spaces for residents	1.337	.254	4.78	5.00	5.09	5.43	5.80	5.67
Consider weather condition	.831	.530	5.33	4.50	5.47	5.57	5.40	5.33

건축물의 규모 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘건폐율’(Sig. = 0.00<0.05)의 항목에 대해 전문가별 중요도가 통계적으로 차이가 있다고 할 수 있다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘건폐율’ 항목에 대한 인식에 있어 건축사와 공무원이 통계적 차이가 있다.

건축물의 배치와 건축선 관련 수립기준에 대해 건설사는 중요한 수립기준으로 보지 않는다는 것을 알 수 있다. 건축물의 배치와 건축선 수립기준의 세부항목에 대해 건축사는 ‘벽면지정선’을, 건설사는 ‘건축지정선’, ‘배치세대수 평형규모시설계획설정’, ‘주민공동생활장소 확보’를, 공무원은 ‘건축지정선’을, 연구원은 ‘건축지정선’과 ‘벽면지정선’을 교수/강사는 ‘배치 세대수 평형 규모 시설계획 설정’과 ‘주민공동생활장소 확보’를 중요한 세부항목으로 생각하고 있는 것으로 보인다. 건축물의 배치와 건축선 관련 수립기준에 대한 세부항목 중에서 전문가들은 ‘건축지정선’을 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

건축물의 배치와 건축선 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘건축한계선’(Sig. = 0.00<0.05)의 항목에 대해 전문가별 통계적 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘건축한계선’ 항목에 대한 인식에 있어 건설사와 건축사/공무원/연구원이 통계적 차이가 있는 것으로 나타났다.

Table 12. Importance of Subsection Related Building Shape & Color

Subsection related Building Shape & Color	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Balance & harmonize with Skyline	4.036	.002	4.89	3.50	5.38	5.86	5.20	4.25
Secure unity of streetscape	3.430	.006	4.89	3.50	5.25	5.86	4.80	4.50
Harmonize color with circumstance	4.024	.002	5.00	3.00	4.59	5.57	4.80	4.25
Issue standard for roof shape & rooftop	4.263	.001	4.56	3.00	4.56	5.57	4.80	4.00
Harmonize low-rise roof shape & color with circumstance	2.611	.029	4.33	4.00	4.44	5.57	5.20	5.00
Conceal roof cooling tower	2.057	.076	4.22	4.00	4.38	5.57	4.40	4.50
Issue standard for building shape	3.951	.002	5.00	4.00	4.44	5.86	5.20	4.00

건축물의 형태와 색채 관련 수립기준에 대해 중요하게 생각하는 전문가는 연구원이다. 건설사는 건축물의 형태와 색채 관련 수립기준을 중요하지 않게 생각하는 것으로 보인다. 세부항목의 중요도에서 건축사는 ‘색채는 주위와 조화’, ‘건축물 형태 외관 기준제시’를, 공무원은 ‘전체 경관 스카이라인과 균형 조화’와 ‘가로 연속성 경관

통일성 확보’를, 연구원은 ‘전체 경관 스카이라인과 균형 조화’와 ‘가로 연속성 경관 통일성 확보’, ‘건축물형태 외관 기준제시’를, 교수/강사는 ‘전체 경관 스카이라인과 균형 조화’, ‘저층 지붕 모양 색채 주변지역 조화’, ‘건축물 형태 외관 기준제시’를, 건축사는 ‘색채는 주위와 조화’, ‘지붕모양색채 주변지역과 조화’, ‘건축물형태 외관 기준제시’를 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 전문가들은 전반적으로 건축물의 형태와 색채 수립기준의 세부항목 중 ‘전체 경관 스카이라인과 균형 조화’ 항목을 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

건축물의 형태와 색채 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘전체경관스카이라인과 균형 조화’(Sig. = 0.002<0.05), ‘가로연속성 경관 통일성 확보’(Sig. = 0.006<0.05), ‘색채는 주위와 조화’(Sig. = 0.002<0.05), ‘지붕형태 옥상부분 처리기준제시’(Sig. = 0.001<0.05), ‘건축물형태 외관 기준제시’(Sig. = 0.002<0.05)의 항목에 대해 전문가별 중요도가 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘전체경관스카이라인과 균형 조화’ 항목에 대해 건설사와 공무원/연구원이 통계적으로 인식의 차이가 있다. ‘가로연속성 경관 통일성 확보’ 항목에 대해 건설사와 연구원이 인식의 차이가 있으며, ‘색채는 주위와 조화’ 항목에 대해서는 건설사가 건축사/연구원과 인식의 차이를 보인다. ‘지붕형태 옥상부분 처리기준제시’ 항목에 대해 건설사가 연구원과 인식의 차이가 있다. ‘건축물형태 외관 기준제시’ 항목에 대해 공무원과 연구원이 통계적으로 인식의 차이가 있다.

건축물의 형태와 색채 수립기준의 세부항목에 대해 전문가는 집단별 인식의 차이를 보이고 있다는 것을 알 수 있다.

Table 13. Importance of Subsection Related Co-Develop & Face Wall Construction

Importance of subsection related co-develop & face wall construction	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Consider site scale, shape and situation	5.556	.000	4.67	3.50	5.38	5.14	5.00	4.00
Induce co-develop for optimal size	3.334	.008	4.78	4.50	4.97	5.57	5.40	4.00
Issue standard for exterior unity of face wall construction	5.980	.000	3.89	5.50	4.78	5.57	4.20	4.00
Guidelines for public footpath	.749	.588	4.56	5.50	4.84	5.00	5.00	4.50

전문가들은 공동개발 및 합벽건축 관련 수립기준에 대해 상대적으로 중요하게 생각하지 않은 것으로 나타났다. 공동개발 및 합벽건축 수립기준의 세부항목에 대해서 건설사는 ‘합벽건축시 외관 통일성 기준 제시’(5.50)와 ‘공

공보행통로 설치 구체적 지침’을, 연구원은 ‘적정규모의 공동개발 유도’(5.57)와 ‘합벽건축시 외관 통일성 기준 제시’(5.57)를, 교수/강사는 ‘적정 규모의 공동 개발 유도’(5.40)를 중요하게 생각하는 것으로 나타났다.

공동개발 및 합벽건축 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘대지 규모 형상 주변상황 고려’(Sig. = 0.00<0.05), ‘합벽건축시 외관 통일성 기준 제시’(Sig. = 0.00<0.05)의 항목에 대해 전문가별 중요도가 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘대지 규모 형상 주변상황 고려’ 항목에 대해 건설사와 공무원이 인식의 차이가 있는 것으로 나타났다. ‘합벽건축시 외관 통일성 기준 제시’ 항목에 대해 연구원이 건축사/교수/강사집단과 인식에 있어 통계적 차이가 있는 것으로 나타났다.

Table 14. Importance of Subsection Related Vacant Land in Lot : Public Open Space & Etc

Subsection related vacant land in lot: public open space & etc	Occupational importance (7P scale)							
	F	Sig.	Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/ Lecturer	ETC
Front open space	3.436	.006	4.11	4.00	5.16	4.86	5.00	4.00
Private-owned pocket park	1.660	.150	4.78	4.00	5.16	4.71	5.40	4.50
Public open space	1.601	.166	4.56	4.00	5.13	5.29	5.00	4.50
Landscaping	3.607	.005	4.78	3.00	4.88	5.29	4.60	3.75
Mixed traffic passage	3.206	.010	4.11	4.00	4.59	5.29	4.60	3.25
Public pedestrian transfer	1.570	.175	4.78	4.00	5.03	5.43	5.00	4.50
Link greenbelt in adjacent site to private-owned pocket park	1.686	.144	5.11	4.00	5.34	5.43	5.40	4.75

공개공지 등 대지내 공지 관련 수립기준에 대해 중요하게 생각하는 전문가는 공무원, 연구원, 교수/강사 집단이다. 건설사는 공개공지 등 대지내 공지 관련 내용을 중요하지 않은 수립기준으로 보고 있다. 세부항목에 대한 중요도에서는 건축사와 공무원은 ‘공개공지 인접대지 도로망 녹지축 연계’, 연구원은 ‘공공보행통로’와 ‘공개공지 인접대지 도로망 녹지축 연계’, 교수/강사는 ‘공개공지’와 ‘공개공지 인접대지 도로망 녹지축 연계’를 중요한 세부항목으로 보고 있다. 공개공지 등 대지내 공지 관련 수립기준의 세부항목 중에서 전문가들은 대체로 ‘공개공지 인접대지 도로망 녹지축 연계’를 중요하게 생각하는 것으로 보인다. 공개공지 등 대지내 공지 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘대지 내 조경’(Sig. = 0.005<0.05)의 항목에 대해 전문가별 중요도가 통계적으로 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘대지 내 조경’ 항목에 대한 인식에 있어 건설사와 공무원/연구원이 통계적으로 차이가 있다.

Table 15. Importance of Subsection Related Park & Green

Subsection related park & green	Occupational importance (7P scale)							
	F	Sig.	Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/ Lecturer	ETC
Nature friendly construct	4.448	.001	4.78	4.50	5.75	5.71	4.60	5.50
Maintain greenbelt, harmonize sort & size of trees	3.789	.003	4.33	4.00	5.31	5.43	5.00	4.75
Consider location & size of decontamination	2.849	.019	3.89	3.50	4.69	4.71	4.20	4.75
Adequate supplies according to indicators of Housing	2.041	.078	4.67	4.00	4.84	5.00	4.20	4.50

공원 및 녹지 수립기준은 공무원과 연구원이 비교적 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 세부항목의 중요도에서 공무원(5.75)과 연구원(5.71)은 ‘자연친화적 조성’을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 공원 및 녹지 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘자연친화적 조성’(Sig. = 0.001<0.05)의 항목에 대해 전문가별 중요도가 통계적 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, 통계적으로 ‘자연친화적 조성’ 항목에 대해 공무원과 교수/강사집단이 인식의 차이가 있는 것으로 나타났다.

경관 수립기준에 대해 전문가들은 중요도를 낮게 보고 있는 것으로 나타났으며, 전문가들 중 연구원이 가장 중요도를 높게 평가하는 것으로 나타났다. 세부항목의 중요도에서 건축사는 ‘조망점 설정 경우 근경원경 주변과 조화’, 건설사와 연구원은 ‘조망권 확보 위하여 시물레이션 경관 분석’, 공무원은 ‘다른 부문별 계획과 연계’, 교수/강사는 ‘역사 가로 주요 상징가로 건축물 특징적 기준 제시’ 항목에 대해 상대적으로 중요도를 높게 평가했다. 전반적으로 경관 수립기준에서는 일체감, 조화, 특징적 기준 제시, 시물레이션경관분석 등을 중요한 항목으로 생각하는 것으로 나타났다.

경관 수립기준의 세부항목에 대한 일원배치 분산 분석결과, ‘상징적 요소 개발’(Sig. = 0.00<0.05), ‘건축물 외관 형태 색채 스카이라인 계획 기준 제시’(Sig. = 0.001<0.05), ‘대문 담 울타리의 재료 형태 색채 지침’(Sig. = 0.009<0.05) 등의 항목에 대해 전문가별 중요도가 통계적 차이가 있는 것으로 나타났다. Scheffe를 이용한 사후검정 결과, ‘상징적 요소 개발’ 항목에서는 건설사와 건축사/연구원이 인식의 차이가 있는 것으로 나타났고, ‘건축물 외관 형태 색채 스카이라인 계획 기준 제시’ 항목에서는 연구원과 건설사가 인식의 차이를 보였고, ‘대문 담 울타리의 재료 형태 색채 지침’ 항목에서는 건축사와 연구원이 통계적으로 인식의 차이를 보이고 있다.



Table 16. Importance of Subsection Related Landscape

Subsection related landscape	F	Sig.	Occupational importance (7P scale)					
			Architect	Construction firm	Official	Researcher	Professor/Lecturer	ETC
Nightscape	1.551	.180	4.50	3.50	4.06	5.00	4.60	4.50
Sense of unity	1.553	.179	4.50	4.00	4.66	5.57	5.00	4.75
Design symbolic elements	5.775	.000	5.00	2.50	4.09	5.29	4.20	4.25
Total design: building, street, public space, etc	2.601	.029	5.00	3.50	4.41	5.43	4.60	4.00
Harmonize distant, close-range view with surroundings	1.939	.094	5.11	4.00	4.56	5.29	5.00	3.75
Issue standard for building exterior, color and skyline plan	2.861	.018	4.50	3.50	4.41	5.57	4.60	4.50
Peculiarize park	2.938	.016	5.10	4.00	4.50	5.14	3.80	4.00
Standard for installation of guide sign & street furniture	1.666	.149	4.20	4.00	4.28	5.29	4.60	4.00
Outdoor-advertisement guideline	2.777	.021	3.90	4.00	4.75	5.14	3.60	3.75
Planning with the other area	4.493	.001	4.00	3.50	5.03	5.29	5.00	3.75
Guideline for material, shape & color of gate & fence	3.247	.009	3.90	4.00	4.34	5.57	4.20	3.75
Issue standard for historical, symbolic street & building feature	2.640	.027	4.70	4.00	4.91	5.43	5.40	4.00
Anale simulation landscape	1.260	.286	4.80	5.00	4.78	5.71	5.00	4.75

### III. 결 론

지구단위계획은 전문가들에 의해 계획된다. 건축사, 건설사, 공무원, 연구원, 교수/강사 등의 전문가들은 각자의 위치에서 지구단위계획의 수립에 참여한다. 지구단위계획은 최초 수립된 계획의 목표를 달성하기 위해 그 목표에 맞는 수립기준을 가지고 수립절차에 따라 계획이 완성되어 간다. 이러한 과정 속에서 전문가들은 서로 의견을 조율하게 된다. 지구단위계획에 대한 인식의 차이는 합리적인 결정을 힘들게 한다. 그 인식의 차이는 계획의 방향, 수립기준, 수립절차에 대해 전문가별로 서로 다른 가치를 만든다. 설문결과에서 전문가들은 계획의 방향, 수립기준, 수립절차에 대한 인식의 차이를 보이는 것으로 나타났다. 계획의 수립기준에 대해서는 중요도에 대한 생각의 차이가 크게 나타났다. 수립절차에서 전문가들은 주민의견청취와 도시계획위원회 심의과정을 중요하게 생각하고 있었다. 주민의견청취를 중요하게 생각하는 집단은 건축사, 건설사, 연구원, 교수/강사이고, 공무원은 도시계획위원회 심의를 중요하게 생각한다. 주민의견청취를 중요하게 생각

하는 전문가들이 중요하게 생각하는 계획요소를 보면 용적률, 인센티브, 도시기반시설 등이다. 이러한 계획요소들은 거주자의 불만요소가 발생하는 요인이 되는 요소들이다. 전문가들이 생각하는 지구단위계획의 성격은 주민 중심의 민간유도형 계획과 도시계획의 구체화를 위한 실천적 계획이다. 수립절차 중에서 주민의견청취를 중요하게 생각하는 전문가는 대부분 주민 중심의 민간유도형 계획을 지구단위계획의 성격으로 생각하고 있다. 공무원과 연구원은 업무적인 성격이 강한 도시계획의 구체화를 위한 실천적 계획을 가장 많이 답하였다. 연구원이 주민의견청취를 중요하게 생각하는 이유는 민원에 의해 파생되는 업무의 과중때문인 것으로 파악된다. 따라서 원활히 지구단위계획을 수립을 위해 주민의견청취를 중요하게 생각하는 것으로 판단된다. 건설사는 수립기준에서 인센티브에 관련된 기준을 중요하게 생각하고 있어서, 사업을 위한 조건과 관련된 부분에 초점이 맞춰진 것을 볼 수 있다. 따라서 건설사는 민간사업을 위한 주민 중심의 민간유도형 계획으로 보고 있는 것으로 판단된다. 주민의견이 반영되는 주민 중심의 민간유도형 계획이 되어야 된다고 보고 있는 전문가는 건축사와 교수/강사집단인 것으로 파악되었다.

지구단위계획 수립기준의 중요도에 대한 전문가 집단별 인식의 차이 검증을 위한 일원배치 분산 분석의 결과, 지구단위계획 수립기준 중 행위제한의 완화, 용도지역/용도지구, 교통처리, 건축물의 용도, 건축물의 규모, 건축물의 배치와 건축선, 건축물의 형태와 색채, 공동개발 및 합병건축, 공개공지 등 대지내 공지, 공원 및 녹지, 경관 등의 수립기준에 대한 전문가 집단별 중요도 인식의 차이가 있는 것으로 분석되었으며, 특히 건축물의 형태와 색채 수립기준 대한 전문가 집단별 인식의 차이를 보이는 세부항목이 가장 많이 나타났다. 그러나, 환경관리, 기반시설, 가구 및 획지 등의 수립기준에 대해서는 중요도 인식에 있어 전문가 집단별로 차이가 없는 것으로 분석되었다.

현재 본 연구로는 전문가별 인식의 차이에 대해 알 수 있을뿐이며, 지구단위계획에 대한 방향을 설정하기 위해서는 향후 전문가 집단별 인식의 차이가 발생하는 원인에 대한 연구가 진행되어야 할 것이다. 또한 전문가와 사용자의 생각의 차이에 대한 연구와 함께 이루어져야 보다 실제적인 지구단위계획 수립기준 마련이 가능해 질 것으로 사료된다.

### REFERENCES

1. 대한국토도시계획학회 (2009). 도시계획론. 서울: 보성각.
2. 사단법인 한국도시계획학회 (2009). 지구단위계획의 이해. 서울: 기문당.
3. 정태일 (2004). 지구단위계획상의 경관계획요소특성 연구. 박사학위논문, 충남대학교, 대전광역시.
4. 주관수 (2004). 공공의 역할 강화를 통한 재개발사업방식의 전환에 관한 연구-개발단위 사업에서 집합적 사업으로-. 행정학박사

- 학위논문, 서울시립대학교, 서울특별시.
5. 제1종지구단위계획수립지침(개정 2009.5.28.). 법제처.
  6. Choi, H. (2004). *A study on the application of district units plan*. A master's thesis, Dankook University, Yougin City.
  7. Eo, I. (2006). *A study on the density of the building development for revitalization of district units plan*. A master's thesis, Dankook University, Yougin City.
  8. Ha, H. (2004). *A study on the efficient urban management through the link of district unit plan and renewal plan - focused on the cases of seoul-*. A master's thesis, Chung Ang University, Seoul.
  9. Jang, J. (2005). *The rational application of incentive system in urban planning stage by means of land donation in seoul*. A master's thesis, University of Seoul, Seoul.
- 

접수일(2012. 1. 1)  
수정일(1차: 2012. 3. 25)  
게재확정일(2012. 4. 18)